

# אחיקם ביתן ושות' בע"מ

## שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: [www.ab-shamaim.com](http://www.ab-shamaim.com)

### Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)

### Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

### Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

### Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer  
Bachelor of Business Administration (B.A)

### Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

### Ron Marcus

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Orna Ahovi, Office Management

### אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

### אסף לוי

שמאי מקרקעין

### אילן קדוש

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

### ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין  
בוגר במינהל עסקים (B.A)

### אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

### רון מרקוס - אזור הצפון

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

## חישוב היטל השבחה ללא שווי חדש

לצורך שומת היטל השבחה זקוק עורך התחשיב לשני ערכים : שווי חדש ושווי קודם.

במאמר זה פיתחתי מודל הנשען על שווי מסוג אחר : הסכום אותו שילם קונה מרצון למוכר מרצון כאשר הקונה לוקח על עצמו את תשלום היטל השבחה. במקרה זה מספיק לדעת ערך חדש זה והשווי הקודם כדי לבסס שומה תיקנית של היטל השבחה.

במאמר זה נעשה שימוש בנוסחת השווי (המקובלת והמוסכמת על ציבור השמאים) (סעיף 1 למסמך זה).

סעיף 2 למסך זה עוסק בהגדרת היטל השבחה על פי החוק.

בסעיף 3 נעשה שימוש במשוואה מאוחדת שהיא דרך לגיטימית, נכונה ומוכחת לשומת היטל השבחה גם ללא הזקקות לשווי החדש.

### להלן הפירוט:

1. נסמן :

P – השווי שמשולם כאשר הקונה משלם היטל השבחה

V – שווי חדש לאחר ההפשרה כאשר ההיטל שולם

A – שווי הקרקע במצב הקודם

i – שיעור ההיוון המתאים

n – מספר שנים עד לאישור תכנית ההפשרה



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

נוסחת התקן (סעיף 4 בדברי ההסבר לתקן 3) עליה אין עוררין והיא מהווה יסוד עקרי בתורת השמאות.

$$P = \left( V - \frac{V-A}{2} \right) \left( \frac{1}{(1+i)^n} \right)$$

הערכים הכספיים יכולים להיות ביחידות מדידה ככל שנחליט (שווי למ"ר, שווי ליח"ד וכו') בתנאי שתשמר האחידות לכל הערכים בנוסחה.

אין זו "נוסחת ביתן" אלא נוסחת התקן שמהווה את אבן הבסיס לתורת השמאות.

אגב, מאמרי במקרקעין וערכם עסק בעיקר בטעות שנעשית בשימוש בנוסחה זו כאשר בטעות קובעים  $P=A$

$$P = \left( V - \frac{V-A}{2} \right) \cdot n=0$$

כאשר  $n=0$  שמשמעו התכנית קיבלה תוקף אזי:

פיתוח פשוט ביותר (שאינו דורש אלא העברה מאגף לאגף) מביא לתוצאה כי:

$$V = 2P - A \quad (2) \quad \text{או} \quad P = \frac{V+A}{2} \quad (1)$$

$$T = \frac{V-A}{2}$$

2. הגדרת היטל ההשבחה (T) היא:

$$V = 2T + A \quad (3) \quad \text{וגם פה ע"י העברה מאגף לאגף נקבל:}$$

3. השוואת נוסחה (2) עם נוסחה (3) נקבל:

$$2P - A = 2T + A \quad (4)$$

וגם פה ע"י העברה מאגף לאגף נקבל:

$$T = P - A$$

(5) "נוסחת ביתן" תהיה לכן כדלקמן:

כלומר, אם נדע את P נוכל למצוא את גובה היטל ההשבחה בהינתן השווי הקודם. נניח כי  $p = 670,000$  קרקע ליח"ד

עוד נניח כי שווי קרקע ל"י"ד במצב קודם הוא בסכום כולל כולל של כ- 200,000 ש"ח.

כפועל יוצא, חד משמע, מתקבל כי היטל ההשבחה הוא 470,000 ש"ח.

$$T = P - A = 670,000 - 200,000 = 470,000 \text{ ש"ח}$$

המסקנה המתבקשת היחידה היא כי כאשר יש נתוני שוק רבים ברמת אמינות גבוהה (לשווי P) הרי שהשימוש בערך זה עדיף במידה רבה בכל המובנים.

4. כנובע מהאור לעיל את היטל ההשבחה (T) ניתן לחשב באחת משלוש הדרכים הבאות:

$$T = \frac{V - A}{2} \quad (6)$$

$$T = V - P \quad (7)$$

$$T = P - A \quad (8)$$

כאשר: T – היטל ההשבחה  
 V – שווי חדש בהנחה שההיטל שולם  
 A – שווי קודם  
 P – שווי השוק כאשר הקונה משלם היטל ההשבחה

לכן, תמיד נבחר את נוסחת החישוב (6) או (7) או (8) לפי חוזק הנתונים ואיכותם של V או P.

כאשר איכות נתוני P הינה ברמה גבוהה ביותר עם מינימום התאמות והתערבות (לעיתים שרירותית) ולכן היא עדיפה באופן מובהק על ערכי V, השווי החדש.