

תוכן עניינים

חלק א': שומה ושמאות - עקרונות כלליים ושיטות הערכה	1
שער א': כללי	1
פרק א': שמאי מקרקעין - הסדרת המקצוע	1
פרק ב': שמאות מקרקעין - מושגי יסוד	3
1. שווי שוק	3
2. מחיר	4
3. תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15	5
שער ב': קביעת שווי למטרות שונות	7
פרק א': מבוא	7
פרק ב': הערכת נכס מקרקעין למטרות שונות	9
שער ג': איפיון מקרקעין	11
פרק א': מבוא	11
פרק ב': איפיון סטטוטורי	13
פרק ג': איפיון פיזי	15
1. זיהוי הנכס	15
2. נתונים פיזיים של הנכס	15
3. תיאור סביבת הנכס	15
4. איפיון אורבני - והתייחסות השוק והשמאי (המצב התכנוני, ייעוד הקרקע והתכניות החלות עליה)	16
4.1 מהותו של האיפיון האורבני	16
4.2 תסקיר סביבתי	16
4.3 רעש	19
5. איפיון מהות הזכויות בנכס (הזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה))	20
5.1 מבוא	20
5.2 זכות במקרקעין - מהי?	21
שער ד': הגורמים המשפיעים על שווי מקרקעין	29
פרק א': מבוא	29
פרק ב': ציפיות עתידיות בדבר שינוי תב"ע	31
פרק ג': הגבלות בתכנית	39
פרק ד': שווי השימוש בקרקע חקלאית והשפעה מציפיות לשינוי יעוד לבניה	41
פרק ה': התחשבות בהפחתות לצורכי ציבור בקביעת שווי מקרקעין..	47

פרק ו': מיקום ומצב פוליטי	51
פרק ז': עסקה מצומצמת יותר לא תוכל לשמש מבחן לקביעת שווי השוק	53
שער ה': שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין	55
פרק א': כללי	55
פרק ב': השיטה השוויית	57
פרק ג': שיטת החילוץ	59
פרק ד': השיטה ההשוואתית	63
פרק ה': שיטת העלות	65
פרק ו': שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	67
פרק ז': היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	69
פרק ח': הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים	71
פרק ט': ההלכה הפסוקה	79
1. השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שוויית"	79
2. השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	80
3. סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	81
4. לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	82
5. שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	83
6. הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	85
שער ו': הערכת מוניטין	91
פרק א': הגדרת מוניטין	91
פרק ב': קנייניות המוניטין	95
פרק ג': דרכי הוכחת קיומו של מוניטין	99
1. כללי	99
2. מרכיבים שונים המשמשים בהוכחת קיומו של מוניטין	99
2.1 שימוש ממושך או אופי השימוש מה מהם האלמנט החשוב?	99
2.2 ייחודיות	100
3. מכירה בהיקפים	100
4. הוקרה והכרה	101
5. תדמית חיובית	101
פרק ד': סוגי מוניטין	103
פרק ה': חישובו של המוניטין	109

109.....	1. כללי
111.....	2. שיטת חישוב הפסד מוניטין על בסיס רווח עודף - "שיטת הרווחיות"
112.....	3. שיטת חישוב הבחנת את ערכו של העסק כעסק חי
112.....	4. יישום שתי השיטות של "רווחיות" ושיטת ה"עסק החי"
117.....	5. ביקורת על השיטות הקיימות לחישוב המוניטין
119.....	6. השיטה השיורית
123.....	פרק ו': הערכת מוניטין בענייני מקרקעין
123.....	1. מבוא
123.....	2. בעל בית ודייר המוגן - תשלום בגין מוניטין
128.....	3. הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר)
130.....	4. תועלת מן המוניטין (סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר)
132.....	5. הפיצוי על ההפסד במוניטין - אימתי?
133.....	6. נטל השכנוע ונטל הבאת הראיות בדבר קיומו של מוניטין וסכום המוניטין חלים על הדייר היוצא
134.....	7. נפקות התניה בין הדייר היוצא והדייר המוצע לגבי בעל הבית
135.....	8. כיצד מחשבים את המוניטין
137.....	9. פינוי-פיצוי - סעד מן הצדק - ומוניטין
139.....	10. הפקעת מקרקעין
139.....	10.1 עקרונות כלליים
144.....	10.2 שוכר בשכירות קצובה בלתי-מוגנת - פיצוי הפקעה בגין מוניטין
146.....	10.3 בעל עסק שהופקע זכאי לפיצוי בגין אובדן מוניטין
146.....	10.4 תשלום פיצוי מוניטין וצו תפיסת חזקה
147.....	10.5 הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה ותשלום בגין מוניטין
151.....	שער ז': חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 ותקנותיו
151.....	פרק א': הדין
151.....	1. חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001
164.....	2. תקנות שמאי מקרקעין, התשכ"ג-1963
168.....	3. תקנות שמאי מקרקעין (סדרי דין בדיון לפני ועדת משמעת), התשס"ה-2005
174.....	4. תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966
177.....	5. תקנות שמאי מקרקעין (ועדת התמחות), התשס"ג-2002
178.....	6. תקנות שמאי מקרקעין (כשירות ממלאי תפקידים), התשס"ג-2002
178.....	7. תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע לשמאי מקרקעין), התשמ"ה-1985

179.....	8. תקנות שמאי מקרקעין (אגרות), התשע"ב-2012
182.....	9. תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פיננסי ובינוי), התשע"ז-2016
184.....	10. כללי שמאי מקרקעין (פטור מבחינות), התשע"ו-2016
186.....	11. תקנות שמאי מקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006
190.....	12. תקנות שמאי מקרקעין (ועדת פיקוח על הבחינות), התשס"ז-2007
191.....	13. תקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על ההתמחות), התשס"ד-2004
196.....	14. תקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על ההתמחות), התשס"ד-2004
202.....	15. תקנות שמאי מקרקעין (ערר על בחינות), התשס"ב-2002
203.....	16. תקנות שמאי מקרקעין (תכנית בחינות), התשמ"ו-1985
204.....	17. כללי שמאי מקרקעין (הכרה בתארים אקדמיים מחוץ לארץ), התשס"ה-2005
205.....	פרק ב': הסמכת שמאי מקרקעין - סעיף 7 לחוק
237.....	פרק ג': אתיקה מקצועית של שמאי מקרקעין ורשלנות מקצועית
237.....	1. מבוא
237.....	2. רשלנות מקצועית של שמאי מקרקעין
237.....	2.1 כללי
238.....	2.2 אמות-המידה לבחינת אחריותו של שמאי המקרקעין
242.....	2.3 אחריות כלפי צד ג'
243.....	2.4 אחריותו של שמאי מקרקעין בגין עריכת חוות-דעת
249.....	שער ח': המומחה - סדרי דין בהגשת חוות-דעת מומחה
249.....	פרק א': סייג למינוי מומחה - מומחה שיעץ עצה
253.....	פרק ב': חוות-דעת מומחה מטעם בעל דין בעניין שאינו רפואי
257.....	פרק ג': מומחה מטעם בית-המשפט
265.....	פרק ד': הודעה על רצון לחקור מומחה שהגיש חוות-דעת
265.....	1. כללי
267.....	2. חקירה נגדית של מומחים
269.....	3. ויתור על חקירה נגדית
270.....	4. חקירה נגדית של מומחה מטעם בית-המשפט
271.....	5. חקירה נגדית של מומחה מוסכם
271.....	6. על בית-המשפט להיעתר לבקשת צד להזמין מומחה לחקירה
272.....	7. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית
273.....	8. כיצד לנהוג בחקירת עד מומחה
273.....	9. חוסר אפשרות חקירה נגדית עקב מותו של עד

275	פרק ה': שכרו של המומחה
281	פרק ו': בקשת הוראות
	פרק ז': חוות-דעת מומחה שמינה בית-המשפט ושליחת שאלות הבהרה
283	
291	פרק ח': צירוף אסמכתאות לחוות-דעת מומחה
293	פרק ט': תיקון כתב טענות עקב חוות-דעת מומחה
297	פרק י': פסילת חוות-דעת
307	פרק י"א: חוות-דעת מומחה בראי פקודת הראיות
307	1. חוות-דעת מומחה ותעודת רופא (סעיף 20 לפקודת הראיות)
310	2. חזקת חתימה (סעיף 21 לפקודת הראיות)
310	3. חוות-דעת שנעשתה מחוץ לישראל (סעיף 22 לפקודת הראיות)
312	4. צורת חוות-הדעת והגשתה (סעיפים 24 ו-25 לפקודת הראיות)
	חלק ב': שומה ושמאות לצורך דברי חקיקה שונים 317
317	שער א': חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972
317	פרק א': מבוא
	פרק ב': עקרונות השמאות על-פי ההלכה - לגבי קביעת גובה דמי השכירות בשכירות המוגנת על-פי חוק הגנת הדייר
319	1. לבית-הדין לשכירות שיקול-דעת רחב ביותר, בבואו לקבוע דמי שכירות לבית עסק, שאין לגביו מקסימום בתקנות. אין למצוא דופי בכך, כי שווי הנכס ישמש יסוד לקביעת דמי השכירות וכי בית-הדין ינהג לפי העקרון שתמורת מסירת השימוש זכאי המשכיר לרווח סביר על השקעתו בנכס
319	2. הלכה פסוקה, שאין חולקין עליה היא שבית-הדין עוסק בשמאות בקשר לקביעת דמי שכירות; וכמו כל שמאי אשר לוקח בחשבון את השיקולים הכלכליים, הכלליים, המציאותיים המשפיעים על השוק, כך צריך לנהוג גם בית-הדין
319	3. שוויים של מקרקעין או גובה דמי שכירות לגבי מקרקעין מסויימים אינם בגדר ידיעתו של בית-משפט "רגיל", ועל-כן קביעתם אינה יכולה להיעשות על יסוד ידיעת השופט היושב לדון את שוויים של אלה
319	4. סעיף 52(ב) לחוק מתווה לבית-הדין לשכירות את הדרך שבה יקבע את דמי השכירות של בית העסק
320	5. דרך חישוב דמי השכירות של מושכר שהחוק לא קבע קנה-מידה לחישובם
320	6. קביעת דמי שכירות במושכר המוחזק בשכירות מוגנת, שלא חלים לגביו דמי שכירות מירביים - נפקות עריכת שינויים ושכלולים יסודיים במושכר על-ידי המשכיר
323	7. קביעת דמי שכירות - האם יש להתחשב בשימוש שנעשה בפועל במושכר או שיש להתחשב בשימוש הפוטנציאלי הגלום במושכר
323	

8. הערכת שווי דירה כאשר בן זוג זכאי להמשיך ולהתגורר בה מכוח הוראת סעיף 115(א) לחוק הירושה	324
9. הדרך לחישוב גובהם של דמי השכירות הראויים היא על-ידי הערכת דמי השכירות הראויים, שצדדים סבירים היו מגיעים אליהם בהסכמה בדרך של משא-ומתן חופשי, כאשר בפועל נעשה הדבר על-ידי קביעת אחוז מסויים המהווה שיעור רווח מערך המושכר כשהוא פנוי	325
10. קביעת ערך ריאלי של דמי-מפתח - פירוק שיתוף ותביעת האישה למחצית דמי-המפתח שנתקבלו בהעברת העסק של הבעל	325
פרק ג': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר	327
פרק ד': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר	329
פרק ה': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו-52א לחוק הגנת הדייר	331
1. הדין	331
2. קיומה של דרישה	331
3. הפחתות מדמי השכירות	332
פרק ו': קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום	333
1. אי-תחולת הגבלת המקסימום על דמי השכירות - פסק-דין הצהרתי - התביעה נדחתה - לצורך מיונו של עסק כמשתייך לקבוצת העסקים פטורי מקסימום הקובע הוא השימוש שנעשה בעסק בפועל	333
2. קביעת דמי שכירות למושכר פטור ממגבלת המקסימום - קביעת מומחה מטעם בית-המשפט	333
3. מכירה של סחורה מיובאת, אף אם יובאה על-ידי הדייר, היא לבדה, אינה הופכת את המושכר לבית עסק שעיקר שימושו בעסקי ייבוא	334
4. בית עסק שעיקר שימושו עסקי ייבוא או ייצוא	334
פרק ז': בית עסק שלא שולמו בעדו דמי מפתח - ללא מגבלת מקסימום	337
פרק ח': חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום	339
פרק ט': ההלכה הפסוקה - סעיף 52 לחוק הגנת הדייר	341
פרק י': דמי שכירות מוסכמים, דמי שכירות בשכירות-משנה ובית עסק בבניין מיוחד - סעיפים 53, 54 ו-55 לחוק הגנת הדייר	343
1. דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר)	343
2. דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר)	343

3.	בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר)	344
345	פרק י"א: הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר	345
347	פרק י"ב: פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	347
349	פרק י"ג: ההלכה ההפסוקה - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	349
351	פרק י"ד: הפחתות בדירות ובבנית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר	351
355	פרק ט"ו: הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74-84 לחוק	355
355	1. הגדרות ומונחים	355
355	1.1 דייר מוגן	355
356	1.2 "דייר-משנה" מוגן	356
356	1.3 "דייר יוצא"	356
356	1.4 "דייר מוצע"	356
357	1.5 "דייר נשאר"	357
357	1.6 "בעל הבית"	357
357	1.7 דמי מפתח	357
358	2. משמעות המושג "דמי מפתח"	358
359	3. האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?	359
361	פרק ט"ז: זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח - סעיף 74 לחוק הגנת הדייר	361
361	1. כללי	361
362	2. על-מנת שייפסק שדייר מוגן נטש את המושכר, על בעל הבית להוכיח כי הדייר איננו מחזיק במקום חזקה פיזית, וכי אין לו כל כוונה לחזור ולהחזיק במושכר	362
365	3. אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו להיות "דייר מוגן"	365
365	4. הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת	365
367	פרק י"ז: חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח - סעיפים 75 עד 77 לחוק הגנת הדייר	367
371	פרק י"ח: מוניטין בבית עסק - סעיף 81 לחוק הגנת הדייר	371
377	פרק י"ט: שינויים ושכלולים במושכר - סעיף 82 לחוק הגנת הדייר	377
379	פרק כ': דין הסכם בדירה - סעיף 83 לחוק הגנת הדייר	379
381	פרק כ"א: דין הסכם בבית עסק - סעיף 84 לחוק הגנת הדייר	381
383	פרק כ"ב: הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע - סעיף 85 לחוק הגנת הדייר	383
383	1. כללי	383

2.	השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח	385
3.	חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות - יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן"	387
פרק כ"ג:	תשובת בעל הבית - סעיף 86 לחוק הגנת הדייר	389
פרק כ"ד:	כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח - סעיף 87 לחוק הגנת הדייר	391
פרק כ"ה:	כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח - סעיף 88 לחוק הגנת הדייר	393
פרק כ"ו:	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח - סעיף 89 לחוק הגנת הדייר	395
פרק כ"ז:	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח - סעיף 90 לחוק הגנת הדייר	397
פרק כ"ח:	פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא - סעיף 91 לחוק הגנת הדייר	399
פרק כ"ט:	התיישנות - סעיף 92 לחוק הגנת הדייר	401
פרק ל':	בקשת רשות ומתן הרשות - סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר	405
פרק ל"א:	דייר שהוא גוף מאוגד - סעיף 96 לחוק הגנת הדייר	421
פרק ל"ב:	מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים - סעיף 97 לחוק הגנת הדייר	423
פרק ל"ג:	דייר מוצע - דייר לפי חוק - סעיף 98 לחוק הגנת הדייר	427
פרק ל"ד:	תביעת פינוי ובקשת רשות - סעיפים 99-100 לחוק	429
פרק ל"ה:	הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו - סעיפים 101 עד 104 לחוק הגנת הדייר	433
פרק ל"ו:	אחריות אזרחית ופלילית - סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת הדייר	435
פרק ל"ז:	דין דייר-משנה לעניין דמי מפתח - סעיפים 110-114 לחוק	437
1.	תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר)	437
2.	טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר)	437
3.	חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר)	437
4.	זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת הדייר)	437
5.	זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת הדייר)	438
פרק ל"ח:	דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים - סעיף 120 לחוק הגנת הדייר	441

פרק ל"ט: דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים
- סעיפים 121, 122 לחוק הגנת הדייר..... 449
פרק מ': קביעה בבית-הדין - סעיף 123 לחוק הגנת הדייר..... 451
פרק מ"א: חישוב תקופת ההחזקה - סעיף 124 לחוק הגנת הדייר... 453
פרק מ"ב: גוף ציבורי - סעיפים 125 עד 130 לחוק הגנת הדייר..... 455
שער ב': מס שבח מקרקעין..... 457
פרק א': שווי המכירה..... 457
פרק ב': יום המכירה..... 467
פרק ג': שווי הרכישה..... 469
פרק ד': שווי הרכישה במכירת חלק בלתי-מסויים..... 471
פרק ה': הערכת שווי המקרקעין ונוסחת החישוב הלינארי..... 473
 1. נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה..... 473
 2. הרמוניה..... 477
 3. השפעת הציפיות לשינויים תכנוניים ולסיכויי התגשמותן על שווי המקרקעין..... 480
 4. עיסקת קומבינציה וחישובי שווי..... 481
 4.1 מהי עיסקת קומבינציה..... 481
 4.2 בעיסקאות קומבינציה והזמנת שירותי בניה, מעצם טבען, מגולם אלמנט של דחיה מסויימת בקבלת התמורה, המובא בחשבון בקביעת השווי ליום המכירה..... 482
פרק ו': שווי הרכישה בהורשה..... 483
 1. הדין..... 483
 2. הסתלקות מירושה..... 483
 3. דוגמאות..... 484
פרק ז': שווי רכישה ללא תמורה..... 487
פרק ח': הניכויים המותרים..... 491
 1. הדין..... 491
 2. כללי..... 493
 3. שכר-טרחת עורך-דין..... 495
 4. הוצאות שימור..... 496
 5. הוצאות ארנונה..... 497
 6. דמי ייעוץ וטיפול..... 497
 7. הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות..... 498
 7.1 כללי..... 498
 7.2 דוגמאות ותקדימים..... 500
 8. הוצאות המותרות בניכוי למס הכנסה - אי-הכרה..... 504
 9. דמי פינוי..... 507
פרק ט': פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין..... 509

פרק י': פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית	515
1. הדין	515
2. סעיפים 49 ו-49 לחוק	518
פרק י"א: פינוי-בינוי - הגדרות והחזקות	521
1. הדין	521
2. תמ"א 38	522
פרק י"ב: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38	531
1. הגדרות	531
2. יום המכירה	532
3. חובת הודעה ודיווח	532
4. פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק	532
5. פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה	533
6. פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף	534
7. סייג לפטור	534
8. פטור נוסף	534
9. תחולה - הוראת שעה	534
פרק י"ג: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום	537
1. מכירה החייבת במס הכנסה	537
2. הסכם מכירה	538
2.1 הדין	538
2.2 כללי	538
2.3 השלכות הסכם בין הנישום לרשויות המס - תמורה בניירות ערך	539
2.4 כאשר חלק מן התמורה ניתנת באגרות חוב	540
2.5 הטלת חובה לשלם ריבית	540
2.6 דוגמאות	542
3. הסכם לעשות פעולה	544
4. ייפוי-כוח לבצע מכירה	545
5. העברת שליטה הפטורה ממס	545
6. מניעת כפל מס	546
7. פטור מאגרת העברת מקרקעין	547
8. פעולות באיגוד שנקבעו	547
9. מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים	547
10. מוסדות ציבור	548

548.....	10.1 הדין
549.....	10.2 כללי
550.....	10.3 "שימוש במישרין"
553.....	11. מתנות לקרובים
553.....	11.1 כללי
554.....	11.2 לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא מחדש
562.....	12. פטור על ויתור ללא תמורה
562.....	13. פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין
563.....	14. פטור בהחלפות מסויימות
563.....	15. פטור בחלוקת קרקע למתיישבים
564.....	16. פטור באיחוד וחלוקה
566.....	17. פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית
566.....	18. העברה מסויימת של זכות מנאמן
571.....	19. פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים
572.....	20. העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד
574.....	21. רווח נוסף בפירוק
575.....	22. פטור לרשות הפיתוח וכו'
580.....	23. שלילת פטור לדירה בבניין להשכרה
580.....	24. שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד
שער ג': הפקעה על-פי פקודת הקרקעות - רכישה לצורכי ציבור	
583.....	פרק א': כללי
583.....	1. זכות הקניין
584.....	2. הדין החל
587.....	פרק ב': חוקיות ההפקעה ותקיפת ההפקעה
589.....	פרק ג': פיצויי הפקעה
589.....	1. כללי
590.....	2. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך
592.....	3. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
592.....	3.1 פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"
592.....	3.2 פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
595.....	4. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית
600.....	5. שיטה השוואתית
600.....	6. חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות
601.....	7. פיצוי בגין דמי חכירה אבודים ייגזרו משווי הקרקע

8. הוצאות נילוות ודיר חלופי	608
9. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין	611
10. חישוב שיעור הפיצוי בגין הפקעה של חלק מחלקה הנמצאת בבעלות משותפת. האם יש לחשב את שיעור הפיצוי לפי שוויו של חלק בלתי-מסויים בקרקע או שמא לפי שוויו של חלק מסויים באותה חלקה	612
11. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה	622
פרק ד': פיצוי מכוח עילת תביעה חוקתית	627
1. חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים	627
2. פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי	631
3. האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם?	635
פרק ה': הערכת הפיצויים - סעיף 12 לפקודת הקרקעות	639
1. כללי	639
2. השיטות להערכת שווי של נכס במובן סעיף 12 של פקודת הקרקעות - השיטה השוואתית והשיטה ההשוואתית; עקרונות לשומת הפיצויים - השיטה ההשוואתית ושיטת החילוץ	641
3. סעיף 12(ב) נמנה עם הכללים החיוביים והוא מורה כי, בכפיפות לתנאים המפורטים בו, יקובל כשווי הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על-ידי המוכר מרצונו הטוב	645
4. שיעור הפיצויים - השיקול של השומה שהגיש בעל הנכס לצורך תשלום מיסים, אינו אלא שיקול אחד בתוך מכלול של שיקולים שצריך לקחת בחשבון בקביעת הפיצוי הראוי	651
5. שיעור הפיצויים שיש לשלם בגין הפקעת זכויות בנכס - קיום חוות-דעת סותרות בין מומחים - הצמדת פיצויים - תקופה בה מנע בעל הזכויות את מסירת החזקה	652
6. אופן קביעת גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין	652
7. סעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות קובע כי לצורך הערכת פיצויים אין להתחשב בהתאמתה המיוחדת של הקרקע לצרכיו או למטרתו של אדם, שהיה מוכן לשלם עבורה מחיר הגבוה ממחירה הרגיל; מחיר זה אינו מחיר השוק	653
8. סעיף 12(ג) - בסיס הערכת הפיצויים	657
9. עילת הפינוי המצויה בסעיף 36 לחוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955 (כיום סעיף 131 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972) ורכישת זכות בקרקע לפי פקודת הקרקעות	658

10. פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת - פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף".....	659
11. דייר מוגן שזכויותיו הופקעו - בכל האמור בשאלת הפיצוי אין מקום להבחנה בין ההסדרים שנקבעו בחוקים השונים העוסקים בכך, ובעיקר בין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 לבין פקודת הקרקעות.....	661
12. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה - מבחן השוק החופשי.....	662
13. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום מס רווח הון.....	664
14. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין הפקעת ההחזקה לתקופה מסויימת.....	665
15. חזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי להגיע לקביעת השווי המדוייק של הפיצויים.....	665
16. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השהיית ביצועה היא אחת מההגנות החלות על בעל המקרקעין.....	668
17. כאשר הרשות מטילה זכות שימוש או כל מניעה אחרת לגבי השימוש במקרקעין יש להעריך את הפיצוי שישולם, בתור דמי נזק, לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי המקרקעין.....	668
18. בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו חלק מן המקרקעין שלא הופקע.....	669
19. כתוצאה מניתוקה של קרקע שהופקעה מקרקע אחרת או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת, שעשויה להיגרם לאותה קרקע אחרת יש להביא בחשבון את הנזק שנגרם לבעל המקרקעין.....	670
20. בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר ביצוע ההפקעה.....	670
21. גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין.....	672
22. הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש - סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים במבנה.....	672
23. קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום הפיצויים.....	673
24. פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע.....	676
25. הפקעה חלקית או הפקעה מלאה. אימתי יש להפחית הפיצויים ואימתי לא. קביעת קריטריונים הולמים באספקלריה של חוקי-יסוד.....	677
26. קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק סותרות.....	679

27. הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-פי ייעודה	
הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל.....	682
28. הטעמים המחייבים את ההכרה בהגנת האשם התורם, שמקורה	
בדיני הנזיקין ובדיני החוזים, עומדים גם כאשר מדובר בהפקעה... 684	684
29. קביעת שווי הפיצוי המגיע בגין הפקעה ובחינת שיקולי השמאי 686	686
30. זכותו של בר-רשות לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין..... 686	686
31. מהו שיעור הפרשי ההצמדה והריבית שבו יש לחייב בגין פיצוי	
ההפקעה. דבר החקיקה הרלוונטי לעניין זה הוא חוק לתיקון דיני	
הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964.....	697
32. לצורך שומת הפיצויים בגין הפקעת חלק קרקע מסויים מבעליו	
המשותפים, אין לבצע את ההפחתה הנובעת מהבעלות המשותפת בה,	
ויש לשום את הפיצויים בהתאם לשווי של חלק מסויים באותה	
קרקע.....	698
33. בהפקעות לפי חוק כביש ארצי לישראל, שקדמו לתיקון 3 לפקודת	
הקרקעות, מקום שיתרת הקרקע שבידי הנפקע לא הושבחה, מחוייבת	
ועדת הפיצויים לפסוק פיצוי מהמטר הראשון.....	699
34. הוספת תוספת לפיצוי.....	701
35. הפקעה שלא נעשתה לצורך ציבורי או שנעשתה לכך וגרמה לסבל -	
אין היא פטורה מנתינת פיצוי.....	702
36. פיצויים בגין הפקעה לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות	
ופיצויים), התשי"ג-1953.....	702
37. משנתבעו פיצויים מכוח סעיף 13 הרי ממילא מגולם לפיצויים על-	
פי סעיף זה העיכוב תשלום. על-כן אין לשלם פיצויים כבמקרה בו	
נתבעו פיצויים על-פי סעיף 12 ובעילה של עיכוב התשלום מכוח כל	
עילה משפטית שהיא.....	705
38. השיטה הטובה ביותר להערכת שווי מקרקעין הינה שיטת	
ההשוואה, דהיינו שווי מקרקעין ייערך על-פי השוואה למחירים	
שהוסכמו בין צדדים בעסקאות במקרקעין בעלי מאפיינים דומים	
מבחינת המיקום, זכויות השימוש וכדומה.....	705
שער ד': הפקעה על-פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה	
ופיתוח), 1943.....	707
פרק א': מבוא.....	707
פרק ב': הגדרת קרקע.....	709
פרק ג': התאריך הקובע לחישוב גובה הפיצויים בגין הפקעה.....	711
פרק ד': תשלום פיצויים בגין הפסקת חוזה חכירה כתוצאה מהפקעת	
מקרקעין.....	713
פרק ה': מוניטין.....	715

שער ה' : הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה,	
התשכ"ה-1965..... 717	
717 פרק א' : מטרת ההפקעה - סעיף 188 לחוק	
721 פרק ב' : סמכות הוועדה המקומית - סעיף 189 לחוק	
723 פרק ג' : ביצוע ההפקעה - סעיף 190 לחוק	
723..... 1. הדין	
724..... 2. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	
724..... 3. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה	
725..... 4. זכותו של הנפגע לפיצוי	
730..... 5. הפחתת הפיצוי	
734..... 6. חוקיות ההפקעה	
736..... 7. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)(1) לחוק	
736..... 7.1 כללי	
736..... 7.2 איזונים בדיני הפקעות	
738..... 7.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה	
742..... 7.4 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	
746..... 7.5 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	
750..... 7.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	
752..... 8. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה	
753..... 9. ביטול ההפקעה	
753..... 9.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה	
754..... 9.2 אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים	
756..... 9.3 מהו שיהוי?	
757..... 9.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	
758..... 10. ההלכה הפסוקה	
761 פרק ד' : חילופי קרקע -הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191, 192 לחוק	
763 פרק ה' : שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק	
767 פרק ו' : דין מקרקעין שנרכשו בתמורה - סעיפים 195, 196 לחוק	
769 שער ו' : תביעת פיצויים - מקרקעין שנפגעו מתכנית ולא בדרך של הפקעה	
769 פרק א' : תביעת פיצויים - סעיפים 197, 198 לחוק	
769..... 1. כללי	
779..... 2. מהות הפגיעה במקרקעין	

3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	780
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	783
5. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי.....	787
6. פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	792
7. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	792
פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200, 201 לחוק.....	797
פרק ג': עניינים שונים.....	801
1. פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק.....	801
2. פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיף 202א לחוק.....	801
3. כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיף 202ה לחוק.....	801
שער ז': היטל השבחה.....	805
פרק א': כללי.....	805
פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	809
פרק ג': הדין.....	815
פרק ד': "השבחה" - הגדרה ומהות.....	827
1. מבוא.....	827
2. הגדרת השבחה.....	830
פרק ה': אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה.....	833
1. כללי.....	833
2. אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324 לפקודת העיריות.....	834
3. דוגמאות ותקדימים.....	835
4. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה.....	838
5. החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון.....	838
6. פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה.....	838
פרק ו': הפחתה או ביטול של היטל השבחה.....	841
פרק ז': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה.....	843
פרק ח': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה.....	845
1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק).....	845
2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק).....	846
3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק).....	847

848.....	4. תכנית מיתאר מחוזית
848.....	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
849.....	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
850.....	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
851.....	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
852.....	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)
852.....	5. תכנית מיתאר מקומית
852.....	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)
	5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית
854.....	(סעיף 61א לחוק)
	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61ב לחוק)
861.....	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
862.....	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללת (סעיפים 62א, 62ב לחוק)
878.....	6. תכנית מפורטת
878.....	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
883.....	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
884.....	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
885.....	8. תכנית לשימור אתרים
885.....	9. תכנית לתשתית לאומית
885.....	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
889.....	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
889.....	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
892.....	11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית
895.....	פרק ט': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
895.....	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)
900.....	2. הקלות (סעיף 147 לחוק)
903.....	3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)
	4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק)
906.....	5. סטייה ניכרת (סעיף 151 לחוק)
909.....	6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג
913.....	7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה
913.....	913.....
	פרק י': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה
915.....	915.....

פרק י"א: היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה	929
פרק י"ב: חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות	931
פרק י"ג: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית	937
פרק י"ד: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון	939
פרק ט"ו: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון	963
פרק ט"ז: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	965
פרק י"ז: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	967
פרק י"ח: קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי השבחה	969
1. כללי	969
2. מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה	974
3. מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	974
4. מהי שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 5(4) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?	976
4.1 כללי	976
4.2 "שיטת המקפצה"	976
4.3 "שיטת המדרגות"	977
4.4 "השיטה המנטרלת"	977
5. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?	978
6. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	981
פרק י"ט: מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה	983
פרק כ': פטור מהיטל השבחה	989
1. כללי	989
2. המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	993
3. מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימושו האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	994
4. הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג1) לתוספת השלישית	994

פרק כ"א: הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ	1001
1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	1001
2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	1003
3. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008	1004
4. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981	1010
5. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009	1011
6. דחיית הערכת שיעור השבחה על-ידי הוועדה המקומית	1015
7. תיקון שומה	1015
8. ערר דחיית הערכת היטל השבחה	1015
9. מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע	1016
9.1 מינוי שמאי מייעץ	1016
9.2 מינוי שמאי מכריע	1016
9.3 תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע	1017
9.4 מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים	1020
10. ערעור מינהלי	1020
11. בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת	1021
12. סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	1022
פרק כ"ב: שמאי מכריע	1023
1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה	1023
2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה	1036
3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ"	1038
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע"	1043
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין	1044
פרק כ"ג: התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע	1047