

גביית ארנונה כפונקציה של שווי הנכס

חוות דעת להערכת שווי הנכס – מועד עדכון

ערן שמעוני

פיסיקאי (B.sc.) מנהל עסקים (MBA) ושמאי מקרקעין

אחת הטענות המרכזיות, שנשמעו במשך השנים, כנגד הצעת החוק לגביית ארנונה כפונקציה התלויה בעיקר בשווי הנכס הנה עלותה הגבוהה, לדעת מתנגדי החוק, של הכנת חוות הדעת השמאית, זאת בעיקר לאור מועדי עדכון השומה התקופים הרבים הנחוצים, לדעתם.

פרק ראשון: עלות הכנת חוות דעת שמאית להערכת שווי הנכס

אתחיל את הדיון בכך שאציין בהקשר של עלות הכנת חוות הדעת השמאית הנחוצה כי: עלות חוות דעת שמאית אינה גבוהה בהרבה ואף לעיתים נמוכה מעלות מודד מוסמך שבמקרים רבים ישלח שוב ושוב וללא הגבלה. כך מתקבל כי בסה"כ עלות הכנת חוות הדעת השמאית התקופתית, בהתאם לחוק המוצע, במרבית המקרים תהיה נמוכה מעלות המדידות התקופות הנהוגות.

פרק שני: מועד עדכון חוות הדעת השמאית

נגדיר:

1. "שומת הארנונה הצפויה" - שומת הארנונה האחרונה בתוספת הצמדה עפ"י חוק זה.
 2. "שינוי משמעותי בשווי הנכס" - שינוי בשווי הנכס המוביל לתוספת/הפחתה של 10% ומעלה מעל/מתחת ל"שומת הארנונה הצפויה", ללא השינוי האמור.
 3. "תכנית" - תכנית מתאר מקומית, מחוזית, ארצית וכד'.
- חוות הדעת השמאית להערכת שווי הנכס לצורך שומת הארנונה תעודכן, כל עוד קיים שינוי משמעותי בשווי הנכס, ולפי המוקדם שבין המועדים הבאים:
1. העברת זכויות.
 2. פרסום תכנית, החלה על המקרקעין, למתן תוקף ובתנאי שעברו 10 שנים לפחות מיום עדכון אחרון בתחילת שימוש לאותו מחזיק.
 3. חלוף 10 שנים מיום העדכון האחרון.
 4. תחילת שימוש כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השלישית¹ ובתנאי שעברו 10 שנים לפחות מיום עדכון אחרון בתחילת שימוש לאותו מחזיק.

סיכום:

מועד עדכון חוות הדעת השמאית להערכת שווי הנכס לצורך שומת הארנונה יביא, בין היתר, למתן פטור מארנונה לתוספת הזכויות בתחילת שימוש, עליהם חל היטל השבחה, לתקופה של 10 שנים למחזיק ביום תחילת השימוש, דבר שיתרום למימוש זכויות מירבי, כל זאת תוך חסכון בעלויות גבייה וכל יתר יתרונות החוק המוצע, כפי שהוסבר [במאמר הראשי](#).