

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכם בנושא

איחוד וחלוקה מחדש



המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

איחוד וחלוקה מחדש (רה - פרצלציה)

- תוכנית איחוד וחלוקה מחדש מבוצע על פי פרק ג', סימן ז' (סעיפים 120 – 128), לחוק התכנון והבניה, כתוכנית עצמאית או כחלק מתוכנית מתאר או מפורטת.
- ההליך מבוצע באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון ויכול שיכלול איחוד בלבד, חלוקה בלבד (פרצלציה) או שילוב של איחוד וחלוקה מחדש, כפי שקורה ברוב המקרים.
- מטרתו של ההליך: להקל על תכנונו מחדש של שטח על ידי עקיפת מגבלת גבולות הבעלות בחלקות. הכוונה היא כי בסופו של ההליך תבוצע התאמה בין הרישום המשפטי (גושים חלקות) לרישום הסטוטורי / תכנוני (מספרי מגרשים).
- הטכניקה מבוצעת באמצעות הוראות חוק התו"ב סעיפים 121-128, תקן 15 השמאי והבהרה מספר 1 לתקן 15.
- הצגת ההליך – הצורניות, נקבעה בתקנות התו"ב (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009.
- להלן תמצית סעיפי החוק ומושגי יסוד:
(חלק מהסעיפים נוספו בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה)
- סעיף 121:
קבע שההליך יכול שיבוצע: א. בהסכמת בעלים.
ב. שלא בהסכמת בעלים.

ההבדלים המהותיים:

- א. בהליך ללא הסכמה ניתן לאזן בתשלומי איזון. בהליך בהסכמה אין תשלומי איזון.
- ב. בהליך ללא הסכמה: אין צורך בהחתמת בעלי הזכות על שטרות מכר לצורך ביצוע רישום הזכות בפנקס. הדבר מונע סרבול וסחטנות מצד בעלי הזכות מפשטת ומקצרת את זמן ביצוע ההליך.
- ג. בהליך ללא הסכמה: אין צורך באישור רשויות המס לצורך השלמת הרישום.
- ד. מיסוי רגיל על תשלומי איזון על פי סעיף 67 לחוק מס שבח, ראה פירוט בהמשך. רק אם יוכח משפטית שההפרשה דומה במהותה להפקעה כפויה, בדומה להגדרת סעיף 65, ניתן יהיה להפחית את המיסוי על פי סעיף 48. ג' (א).

- סעיף 122: קבע את עקרונות החלוקה שלא בהסכמה:
 1. מגרש מוקצה (להלן מגרש תמורה), יהיה קרוב ככל האפשר, (לא חובה) למקום בו היה קודם מגרשו / חלקתו של מקבל ההקצאה (להלן חלקת המקור).
 2. שווי היחסי של מגרש התמורה, ביחס למגרשי התמורה האחרים בתוכנית, יהיה קרוב ככל האפשר לשווייה היחסי של חלקת המקור, ביחס לחלקות המקור האחרות בתוכנית.
- מצגת חלקות המקור מכונה "מצב נכנס".
- מצגת מגרשי התמורה מכונה "מצב יוצא".

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

3. לא נשמרה יחסיות יועברו תשלומים אל ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה שתנהל את ההליך (להלן תשלומי האיזון).
4. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית, יחליט בדבר הקרבה והיחסיות, אולם ניתן שהחלטה בדבר זכויות תועבר להחלטת בורר מוסכם או באין הסכמה ימונה הבורר על ידי יו"ר ועדת ערר.
5. תוכנית איחוד וחלוקה אסור שתסטה מהוראות תוכנית מתאר מחייבת לקרקע.

- סעיף 123: קבע שעם הפקדת תוכנית תרשם הערה בפנקס זכויות לכל חלקה שעלולה להיפגע.
- סעיף 124: קבע שתחילת תוקפה של חלוקה מיום כניסה לתוקף של התוכנית בו היא נכללה.
- סעיף 125: קבע שתוך 8 חודשים, מיום כניסה לתוקף, תוגש התוכנית לרישום בפנקס הזכויות, והיא תרשם תוך חודשיים (תיקון 48 - 1999).
- סעיף 126: קבע כי שיעבוד (לדוגמה: משכנתא) על חלקת מקור הולך אחר מגרש התמורה של בעל הזכות בחלקת המקור.
- זכויות שאינן יכולות לעבור (כגון זיקת הנאה, זכות מעבר) יישארו על הקרקע, אולם ניתן לקבוע בתוכנית הוראות בדבר הפקעה או שינויי.
- סעיף 127: קבע לעניין איחוד שלא בהסכמה: שבמגרש תמורה יוצא בו הוקצו זכויות במושאע, זכאי בעל זכות לדרוש מהוועדה שתרכוש את חלקו. לועדה מותר לקבוע לוח זמנים של עד חצי שנה להגשת תביעה שכזו.
- סעיף 128: קבע את זכויות בעל המשכנתא: בתשלומי איזון, כשיש משכנתא, יופקדו כספי האיזון בביהמ"ש המחוזי והוא יחליט למי יגיעו התשלומים לבעל הזכות או בעל המשכנתא.

- טכניקת האיחוד וחלוקה:

טבלת איחוד וחלוקה הינה תחשיב כלכלי כדוגמת "מקורות" (מצב נכנס) ו"שימושים" (מצב יוצא) לשמירת שווי יחסי (ולא כספי) בין בעלי זכות בעלות (לפעמים חוכרים) במסגרת ה"קו החול" של התוכנית.

הטכניקה לחישוב:

<u>המצב לפני האיחוד וחלוקה</u>	<u>המצב אחרי האיחוד וחלוקה</u>
שווי כל חלקה	שווי כל מגרש / תא שטח
= $\frac{\text{שווי כל החלקות}}{\text{הקו מיצג קו חילוק}}$	= $\frac{\text{שווי כל המגרשים / תאי השטח}}{\text{שווי כל מגרש / תא שטח}}$

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הערכים הכספיים בכל אחד מצידי המשוואה עשויים להשתנות עקב החלוקה החדשה מקצה אל קצה. שינויים אלו אינם רלוונטיים. המבחן על פי "הלכת אירני" הוא בשמירת היחס בין שני צידי המשוואה. בהעדר אפשרות לבסס את הקצאת המגרשים במסגרת החלוקה החדשה, על השוואה יחסית מלאה בין הבעלים מכסים על הפערים בעזרת תשלום וגביית דמי איזון.

פס"ד מנחה: אירני ורון נ. הועדה המקומית נהריה בג"צ 4914/91, 5063/91 (נתקבל בהרכב של 5 שופטים). להלן "הלכת אירני". פס"ד זה ביטל הלכה קודמת שהייתה ידוע בשם "הלכת טור" (הלכה שנקבעה בשל התאמה למקרה מסוים).

הרציו: בהכנת טבלת האיזון לא מספיק להתייחס לשינוי בשווי האבסולוטי של החלקות (הנובע מגודלן). יש לשים דגש גם ליחסיות בשווי שנגרמת, בנוסף לגודל האבסולוטי, גם בעקבות שינוי היעוד. יש לערוך את טבלת האיזון תוך התייחסות לשינוי היעוד.

טכנית - אופן ההקצאה על ידי שמאי תיערך בדרך של ניסוי וטעייה תוך שמירה על שלושת הכללים הבאים:
שמירה על הוראת סעיף 122 קרוב ככל האפשר.
כמה שפחות הקצאות במושאע.
כמה שפחות תשלומי איזון.
שני הכללים האחרונים תלויים אחד בשני והופכיים זה לזה (יותר הקצאות במושאע פחות תשלומי איזון וההיפך).

תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009: בשנת 2009 פורסמו תקנות חדשות לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה מחדש, תקנות התכנון והבניה. הפרסום בוצע ביום 19 במרץ 2009, כניסתן לתוקף ביום 18 במאי 2009. חל על תוכניות שהוחלט על הפקדתם לאחר תאריך זה.
התקנות עוסקות בעיקרן בנוהל הכנת תשריט המדידה והטבלה ופחות במהות עבודת השמאי (עקרונות ותחשיבים, באלו עוסק תקן 15 והבהרה מספר 1 לתקן 15).

בנוסף נקבעה מחדש צורניות הטבלה לרבות הוספת עמודת שעבודים וזכויות אחרות.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

תקן מספר 15 והבהרה מספר – 15.1 של מועצת שמאי המקרקעין –

הועדה לתקינה שמאית

התייחסות לשווי מחוברים בגבולות האיחוד וחלוקה מחדש:

1. כאשר קיימים מחוברים שתורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", ו"במצב יוצא" ראויים להריסה במבחן השימוש היעיל והטוב - יש להתייחס לשווי המחוברים, כפי שיובא בדוגמה בהמשך.
2. כאשר קיימים מחוברים שתורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", וב"מצב יוצא" אינם ראויים להריסה במבחן השימוש היעיל והטוב, ואותם מחוברים היו ב"מצב קודם" ויישארו (הוקצו) ב"מצב חדש לאותו בעל זכות, האיזון יערך כאילו הקרקע במתחם האיחוד וחלוקה הינה קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחוברים.
3. כאשר קיימים מחוברים שתורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", וב"מצב יוצא" אינם ראויים להריסה במבחן השימוש היעיל והטוב, ואותם מחוברים היו ב"מצב קודם" בחזקת אחד והוקצו ב"מצב חדש לבעל זכות אחר, האיזון יערך כאילו הקרקע במתחם האיחוד וחלוקה הינה קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחוברים, ולאחריו יקוזז שווי המחוברים לאחד ויתווסף שווי המחוברים לאחר.
4. כאשר קיימים מחוברים שאינם תורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", ואינם תורמים לשווי הזכות ב"מצב יוצא", במבחן השימוש היעיל והטוב - האיזון יערך כאילו הקרקע במתחם האיחוד וחלוקה הינה קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחוברים.
5. החל מיום 29 ביוני 2008, בהתאם להוראת לשכת היועץ המשפטי במשרד הפנים, אל ועדות התכנון, יש לערוך את טבלאות האיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין. מכיוון שרק ועדות התכנון עוסקות באישור תוכניות כאלו, הרי כל תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה מחויבת בהתאמה לתקן 15, למרות שאין חובה חוקית על פי חוק או תקנה לנהוג ע"פ התקן.

מצורפים:

- יש להדפיס ולצרף לסיכום זה את תקן 15 +הבהרה לתקן 15.1, של מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית.
- שווי המחוברים במצבם (לרבות פחתים) (לא ע"פ עלות בניה חדשה), ראה הבהרה מספר 1 לתקן (15.1).
- דוגמה לטבלאות איחוד וחלוקה לקרקע כריקה, עם תשלומי איזון.
- דוגמה לטבלאות איחוד וחלוקה לקרקע כריקה, וללא תשלומי איזון, במאולץ (יוסבר בהמשך, בפרק נקודות נוספות להתייחסות סעיף 20), תוך שימוש במגרשי איזון.
- דוגמה לטבלאות איחוד וחלוקה עם מחוברים בתחום הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

דוגמה ראשונה – טבלת איחוד וחלוקה בסיסית

לקרקע ריקה, ללא מחוברים, עם תשלומי איזון

דוגמה: טבלאות האיזון כפי שהן נערכות היום על פי "הלכת אירני" כאשר הקרקע ריקה												
מס"ד	שם הבעלים	מספר גוש וחלקה	שטח במ"ר	היעוד	שווי בש"ח	שווי יחסי	מספר מגרש	שטח במ"ר	היעוד	שווי יסודי	שווי יחסי	לסת ש"ח
1	ראובן כהן	6314/89	3,000	חקלאי	400,000	33.33%	65	1,500	מגורים א'	600,000	24.00%	233,333
2	חנה רומנו	6314/70	3,000	חקלאי	200,000	16.67%	66	2,000	מגורים ב'	900,000	36.00%	483,333
3	אליהו לוי	6315/10	3,000	חקלאי	600,000	50.00%	67	1,800	מגורים ג'	1,000,000	40.00%	250,000
4	עיריית ת"א	6314/55	500	מתרונה	0	0.00%	א'	500	דר' מתרונה	0	0.00%	
5	עיריית ת"א	6315/15	1,000	דרך	0	0.00%	ב'	2,700	ש צפ	0	0.00%	
							ג'	2,000	ש צב	0	0.00%	
סה"כ			10,500		1,200,000	100.00%		10,500		2,500,000	100.00%	483,333

השווי גם במצב קודם וגם במצב חד קבע גם על פי שטח וגם על פי יעוד.

דוגמה שניה – טבלת איחוד וחלוקה בסיסית, עם שילוב מקדמי התאמה

לקרקע ריקה, ללא מחוברים, עם תשלומי איזון (נדרש במבחני המועצה. במציאות בדר"כ לא מוצגים המתאמים).

דוגמה להצבת מקדמי תיאום בטבלת איחוד וחלוקה מחדש												
מס"ד	שם הבעלים	מספר גוש וחלקה	שטח במ"ר	היעוד	שווי בש"ח	מקדמים	קצבה לדרך	קצבה לש צפ	כופל מקדמים	שווי מתואם	שווי יחסי	לסת ש"ח
1	ראובן כהן	6314/89	3,000	חקלאי	200,000	90.00%	100.00%	100.00%	90.00%	180,000	15.13%	180,000
2	חנה רומנו	6314/70	3,000	חקלאי	200,000	85.00%	100.00%	100.00%	85.00%	170,000	14.29%	170,000
3	אליהו לוי	6315/10	3,000	חקלאי	600,000	110.00%	100.00%	100.00%	110.00%	660,000	55.46%	660,000
4	עיריית ת"א	6314/55	500	מתרונה	0					0	0.00%	
5	עיריית ת"א	6315/15	1,000	דרך	0					0	0.00%	
סה"כ			10,500							1,190,000	100.00%	
מס"ד	שם הבעלים	מספר מגרש	שטח במ"ר	היעוד	שווי בש"ח	מקדמים	קצבה לדרך	קצבה לש צפ	כופל מקדמים	שווי מתואם	שווי יחסי	לסת ש"ח
1	ראובן כהן	65	750	מגורים א'	300,000	110.00%	100.00%	100.00%	110.00%	330,000	15.47%	330,000
2	חנה רומנו	66	750	מגורים א'	300,000	110.00%	100.00%	100.00%	110.00%	330,000	15.47%	330,000
3	אליהו לוי	67	1,800	מגורים ג'	900,000	90.00%	100.00%	100.00%	81.00%	708,750	33.22%	708,750
4	עיריית ת"א	א'	500	דר' מתרונה	0					0	0.00%	
5	עיריית ת"א	ב'	2,700	ש צפ	0					0	0.00%	
		ג'	2,000	ש צב	0					0	0.00%	
סה"כ			10,500		2,500,000					2,133,750	100.00%	
איזון												
לסת %	לסת ש"ח	לקבל %	לקבל ש"ח									
0.34%	7,248											
0.34%	7,248											
18.93%	403,929											
		19.61%	418,424									
19.61%	418,424											

דוגמה שלישית

דוגמה: טבלאות האיזון כפי שהן נערכות היום, לקרקע כריקה, כאשר אין איזון כספי בכדי להימנע מתשלום מס שבה, מס רכישה וניהול טבלת איזון (החיסרון):

מגרש איזון, בכדי להימנע מתשלום מס שבה, מס רכישה וניהול טבלת איזון (החיסרון):

הקצאות במושאע

דוגמה: טבלאות האיזון כפי שהן נערכות היום, לקרקע כריקה, כאשר אין איזון כספי בכדי להימנע מתשלום מס שבה, מס רכישה וניהול טבלת איזון (החיסרון): הקצאות במושאע												
מס"ד	שם הבעלים	מספר גוש וחלקה	שטח במ"ר	היעוד	שווי בש"ח	שווי יחסי	מספר מגרש	שטח במ"ר	היעוד	שווי יסודי	שווי יחסי	לסת ש"ח
1	ראובן כהן	6314/89	3,000	חקלאי	400,000	33.33%	65	1,500	מגורים א'	600,000	24.00%	233,333
2	חנה רומנו	6314/70	6,000	חקלאי	800,000	66.67%	66	2,000	מגורים ב'	900,000	36.00%	483,333
3	עיריית ת"א	6314/55	500	מתרונה	0	0.00%	א'	500	דר' מתרונה	0	0.00%	
4	עיריית ת"א	6315/15	1,000	דרך	0	0.00%	ב'	2,700	ש צפ	0	0.00%	
							ג'	2,000	ש צב	0	0.00%	
סה"כ			10,500		1,200,000	100.00%		10,500		2,500,000	100.00%	0

במגרש 67 ניתנות זכויות בשיתוף (מושאע) לראובן כהן ביחס של 23.32% ((9.33% + 30.67%) / 9.33%) ולחנה רומנו 76.68% ((30.67% + 9.33%) / 30.67%), ואז אין תשלומי איזון.

מגרש איזון מגרש 67

במגרש 67 ניתנות זכויות בשיתוף (מושאע) לראובן כהן ביחס של 23.32% ((9.33% + 30.67%) / 9.33%) +

76.68% ((30.67% + 9.33%) / 30.67%), ואז אין תשלומי

איזון.

(כל הזכויות שמורות)

השימוש היעיל והטוב.

טבלה צד ימין:

המשך הטבלה צד שמאל:

טבלה צד ימין:

המשך הטבלה צד שמאל:

7

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- **סעיף 8.5 לתקן 15:** שטח הקרקע המשתתף במצב נכנס הינו השטח הרשום בפנקס הזכויות (המרשם), אלא אם כן:
 - הקרקע יועדה להפקעה ונתפסה בה חזקה זה מכבר על ידי הגורם המפקיע (אז ירשם השטח נטו).
 - או
 - אם אושרה תוכנית איחוד וחלוקה קודמת (והמגרשים טרם נרשמו כחלקות). שטח נכנס יהיה השטח נטו (מגרשים מהתוכנית שלא נרשמה). במצב כזה חלק נכנס לטבלה יהיה על פי מצה יוצא בטבלת איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה.
- **סעיף 8.6 לתקן 15:** קבע כי שטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו מתחת לקו. במקרה שבו שטחי ציבור המיועדים לרשות מקומית יצומצמו בהליך איחוד וחלוקה מחדש, השטח המצומצם יוערך לפי שווי ממוצע לצרכי ציבור וירשם מעל הקו. דהיינו יוענקו בגינו זכויות במצב החדש.
- **ההתייחסות למתרוקה:** (חלקה הרשומה משפטית כדרך. אין הכוונה ליעוד דרך בתוכנית) תהיה לפי סעיף 154 לחוק המקרקעין. כלומר, אם הן יפסיקו במצב החדש לשמש כדרך, ולא משתמשים בהם כדרך זה מכבר, הם יושבו למנוהל רמ"י (מדינה /קק"ל / ר"פ) וירשמו מעל הקו כשטח מעניק זכויות שיוערך ע"פ ייעודו במצב נכנס, תוך הפחתה לצורתו עם ייעודו סחיר לדוגמה למגורים(חלקה צרה וארוכה). אם ייעודו בנכנס דרך יוערך כערך לדרך. אם יעוד המתרוכה חקלאי, או יעוד דרך בסביבה שיעודה חקלאי עדיף להעריך מטרובה כחקלאי.
- אם בתקנון התוכנית רשום כי לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תוכנית איחוד וחלוקה מחדש" (או נוסח אחר שתכליתו דומה), ומסמכי התוכנית אינם כוללים טבלת הקצאה ואיזון / טבלת הקצאה. אזי, לכשתוכן כזאת טבלה, מצב נכנס בה (לרבות שטח קרקע נכנס) יהיה ע"פ התוכנית שקדמה לתוכנית הנוכחית שקבעה חובת הכנת טבלה לצורך מתן היתרי בניה. כל זאת משום שהטבלה הייתה צריכה להיות אפקטיבית, חלק מהתוכנית שקבעה חובת הכנת טבלה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- נקודות נוספות להתייחסות:

1. פרק ד' בחוק התכנון והבניה הדין בחלוקה ואיחוד של קרקעות, דן בהליך סטטוטורי אחר בו בעל קרקע שחלה עליה תוכנית שאושרה ושאינה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה קרקע, כדי שיוכל (בד"כ) להוציא היתר בניה. מטרת תשריט זה להראות התאמה לתוכנית החלה. לאמור, אין קשר לאיחוד וחלוקה מחדש, פרט לעובדה ששניהם מאפשרים רישום חלוקת קרקע בפנקס המקרקעין. אין מדובר בתוכנית, לכן לא ניתן לתבוע היטל השבחה בגין חלוקה כזו.
2. טבלת איחוד וחלוקה חובה שתכלול לפחות את הפרטים הבאים: נתוני המקרקעין: מס"ד, גוש, חלקה, שטח רשום, שטח בתוכנית. מצב נכנס: שם בעל הזכות, הזכות, החלק בחלקה/מגרש, שווי מצב נכנס או שווי יחסי אקוויוולנטי, תרומת המבנים לשווי, שווי יחסי. מצב יוצא: מגרש התמורה, יעוד / זכויות, החלק במגרש, שווי מצב יוצא או שווי יחסי אקוויוולנטי, שווי יחסי. תשלום איזון: בעל הזכויות יקבל (בש"ח), בעל הזכויות ישלם (בש"ח).
3. רישום קרקע המיועדת לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מוגדרת כ"הפרשה" ולא כ"הפקעה", לכן תתכן הפרשה מעבר ל: 40%. ה"הפרשה" אינה מובאת בחשבון בחישוב ה"סלמי".
4. בעבר נסבה מחלוקת האם יש לשלם פיצויים להפרשה מעל 40%? כאילו היו הפקעה מעל 40%. בנוסף, עניין ההפרשה המותרת / לא מותרת, מעל 40%, נדון בביהמ"ש המחוזי והשלום בשנים: 2001 – 1999:
ע"א 3066/97 הרטבי ואח' נ. שר הפנים – כאשר שווי חדש לשטח נטו גבוה משווי קודם, מותרת הפרשה מעל 40%.
ע"א 3329/99 + 3319/99: הועדה המחוזית מרכז נגד חברת מסיקה ברוך - איחוד וחלוקה מקצה זכויות, המוגנות בחוקי קניין והיסוד, ואין להפריש מעבר ל: 40%.
בית המשפט העליון שעמד לדון בחוסר ההתאמה שבין שני פסקי דין אלו – בעבר, ביטל את החלטתו בשל משיכת העתירה ע"י העותרים בבוקר מתן פסק הדין.
כיום קיימת הכרעה בסוגיה: בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, עע"ם 5839/06 ועע"ם 5854/06, אלפרד בראון ואחרים נגד יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואחרים (פס"ד בראון).
חל איסור על הפקעה (הכוונה להפרשה באיחוד וחלוקה) ללא פיצויי של למעלה מ – 40%, אולם אם קרה הדבר ניתן לפצות גם בהעלאת שווי המקרקעין. דהיינו, בפרשנות, אם עלה שווי הזכות במקרקעין, ניתן להפריש מעל 40% ללא פיצויי (ואלו רוב התוכניות), לא עלה שווים יש לפצות.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

5. קיימת סברה, שטרם עמדה למבחן משפטי, כי קרקע שהופרשה ובעתיד ישונה יעודה, מיעוד ציבורי ליעוד סחיר, יתכן שאינה מחייבת החזרה לידי הבעלים הקודמים כמו בהליך הפקעה לצרכי ציבור (סעיף 193 + 195 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה).
6. תוכנית איחוד וחלוקה יכולה להיות חלק מתוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת (תיקון 43), או לעמוד בפני עצמה כתוכנית.
7. במקרה שבא תוכנית איחוד וחלוקה משביחה (לדוגמה "השבחה בדרך אחרת" – כתוצאה משיפור זמינות – ניתן להוציא היתר בניה), ושמאי יקבע כי חלה השבחה, מימוש התוכנית יהיה כפוף לתשלום היטל השבחה.
8. מושאע (שיתוף זכויות במקרקעין): יש להתייחס למושאע, גם ב"מצב נכנס" וגם ב"מצב יוצא". מומלץ להראות את מקדם ההתאמה, בטבלה, בתוך טבלת האיזון.
9. השווי ל"מצב נכנס" ו"מצב יוצא" (ההקצאות) הינו לשווי זכות הבעלות על פי השימוש היעיל והטוב, ולבעלים הרשומים בפנקס הזכויות בלבד.
10. במקרה של חוכרים קיימת דעה הגורסת כי יש להכניס רק חוכרים שזכותם רשומה בפנקס זכויות, כרשומים, יחד עם הבעלים, באותה שורה. הבעלים והחוכרים יתחשבו ביניהם, על פי מבנה "חבילת הזכויות" שבין חוכר למחכיר.
- הערה: יתכן שבהכנת תוכנית שבה מנוהלי רמ"י (מדינה, רשות פיתוח, קק"ל) מהווים רוב, רמ"י יבקש מהשמאי להכניס גם חוכרים שאינם רשומים בפנקס זכויות (סותר את הוראות החוק).
11. השפעת שווי המחברים על עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש – ראה התייחסות נפרדת בתקן מספר 15 שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית, והמצורף כנספח לחוות הדעת.
12. בטבלת "מצב נכנס" ו"מצב יוצא" כאשר יש הבדל בין חלקות ומגרשים (למשל: במיקום עם יתרון או חסרון, צורה (רגולאריות), גודל, טופוגרפיה וכו'). מומלץ להציג את מקדמי התאמה, רצוי בטבלה כטור נוסף, ואז יתקבל שווי אקוויוולנטי.
13. "מתחת לקו": במקרה של שטחים ביעוד ציבורי המיועדים להפקעה (כגון: ש.צ.פ. וש.צ.ב) חובה להכניסם בכל מקרה לטבלת האיחוד וחלוקה, בשל העובדה שחובה להכניס את כל מסגרת השטח הכלול בתחום לאיחוד וחלוקה שבתוכנית. אולם, אם לא נרצה שהם ישפיעו על האיזון, ניתן להכניסם בערך "אפס".
14. פס"ד גוגל חיטין קבע כי שווי קרקע לכביש 10% משווי נהוג בסביבה. בכל מקרה מומלץ להתאים שווי דרך ליעוד. למשל בהשוואה לקרקע חקלאית אין הצדקה לתת לדרך שווי נמוך מקרקע חקלאית. פס"ד אחר של טלגם בעליון / מחלף רעננה קיבל גם שווי אפס לאור אימוץ ההחלטה כי לכביש יש ערך ולא שווי.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

לעניין דרך יתכנו שתי הגדרות אחת משפטית - קניינית "מטרקה" ואחת סטטוטורית "יעוד כדרך".

נהוג שאם רשות נכנסת עם "מטרקה" נעריך אותה על פי יעודה (שיהיה גם בד"כ דרך) בתנאי שבאותו מקום במצב תכנוני מוצע (יוצא) היעוד יהיה אחר (פירוש הרשות תקבל תמורה בעד אותה מתרובה נכנסת).

15. תשלומי איזון ופיצויים בגין סעיף 197: הדעה הרווחת היא כי אין קשר בינם, בגיבוי פסיקה. הסיבה: המקור לתשלומי פיצויים בגין 197 הינה הועדה המקומית לתכנון ובניה. והמקור לתשלומי האיזון הם בעלי הזכות בתוכנית.

16. תשלומי איזון והיטל השבחה: הדעה הרווחת בין מרבית השמאים היא כי בחישוב היטל השבחה יש להביא בחישוב שווי מצב חדש את תשלומי האיזון (מי שמקבל תשלום איזון – נוסף לו סכום לשווי "מצב חדש", מי שנותן כסף לקופת האיזון, נפחית לו את שווי "מצב חדש").

17. שחזור חלקות: בעת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. קרקעות שהינן ביעוד ציבורי והופקעו בעבר מבעליהם, ובמצב יוצא היעוד (לאותו מיקום גיאוגרפי) משונה ליעוד סחיר, הייתה קיימת בעבר דעה כי על השמאי לבצע שחזור חלקות לבעלים המקורי. אולם, בהתאם לפס"ד בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עת"מ 1767/05, ממ"י מחוז ת"א נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א) ניתן ללמוד כי אין לבצע במקרה המתואר לעיל שחזור חלקות. יתרה מכך סעיף 8.5 לתקן 15 השמאי קובע מפורשות כי "לא יעשה שחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר". לרבות: 1. יעוד קרקע להפקעה, שהחזקה בה הועברה, וטרם נרשמה בפנקס הזכויות (אין לקחת בחשבון את השטח המיועד להפקעה). 2. בנוסף, תוכנית איחוד וחלוקה קודמת שאושרה, שווי נכנס בטבלת החדשה יקבע לפי שטח המגרש בתוכנית (טבלת האיחוד וחלוקה) הקודמת.

18. לא כך, בהתייחסות פרטנית לקרקעות מדינה: אם אותה קרקע הייתה מתרובה של המדינה והיא נרשמה ע"ש הרשות (על פי סעיף 154. א' לחוק המקרקעין) ואחר כך שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם ע"ש הרשות המקומית, הם יועברו בטבלה במצב נכנס לבעלות המדינה (סעיף 154. ב' לחוק המקרקעין). נושא זה מצוי במחלוקת בין רמ"י לרשויות המוניציפאליות. לפיכך, לפיכך מומלץ כי במקרה כזה נרשום במצב נכנס את הקרקע בבעלות המדינה, רק לאחר קבלת אישור הגורמים המשפטיים המוסמכים.

19. על תשלומי איזון יש לשלם מיסי מקרקעין: על מקבל תשלומי איזון חל מס שבח כמי שמוכר זכויות, ועל משלם תשלומי האיזון חל מס רכישה כמו רוכש זכויות. על תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה מחדש (גם ללא הסכמת בעלים וגם בהסכמת בעלים) חל מס שבח רגיל בהתאם להוראות סעיף 67 לחוק מס שבח.

רק אם ישוכנעו שלטונות המס (בהליך פרה רולינג בד"כ) כי הטבלה מייצגת "הפקעה כפויה", ניתן יהיה להחיל את הוראות סעיף 65 (רכישה כפויה) ולשלם מס מופחת על פי הוראות סעיף 48. ג' (א'). סיכוי לאישור שכזה יכול לחול, מטבע הדברים, רק בטבלת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים. הזיכוי בסכום המס הינו בשיעור 50% בפועל (מפני שבחוק נקבע דרוג שלא מודד).

20. החל מראשית שנות ה-90 השתרשה מגמה בה מכינים תוכניות איחוד וחלוקה ללא תשלומי איזון, ובאין ברירה מבוצע הליך של איזון במגרש איזונים (יוצא) בו נרשמים זכויות במושאע. הסיבה הינה דחיית תשלומי המס ואי רצונה של הוועדה המקומית לנהל את קופת האיזון. עובדה זו הקשתה על הכנת טבלאות, ואף גורמת לכך שטבלאות יוצרות הקצאות במושאע. הקושי מתמקד בהכנת טבלה שבה אין איזונים של לתת אלא רק של שווי יחסי שווה לנכנס ויוצא או של שווי יחסי יוצא נמוך משווי יחסי נכנס (מפני שאין מאין לתת את משאב הקרקע). ראה דוגמה בטבלאות שצורפו קודם לכן. הביקורת על הליך זה הוא שהרעיון באיחוד וחלוקה היה בין היתר להפריד עד כמה שיותר מצב יוצא ממושאע.

21. איים תכנוניים שאינם כלולים במסגרת האיחוד וחלוקה. בשנות ה-90 הומצא על ידי אדריכלים ושמאים רעיון חדש שאפשר להוציא מטבלת האחד וחלוקה שטחים הכלולים במסגרת התוכנית (כאשר התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת הכוללת גם איחוד וחלוקה). איים תכנוניים יופיעו בתוכניות בהן היה רוב מוצק לבעלים אחד (למשל מנוהלי רמ"י) אבל פה ושם היו איי בעלות אחרים. הסיבה לאמור הייתה לא ל"העשיר" יחסית את בעל הקרקע שבמיעוט, על חשבון הבעלים שלהם יש רוב בתחום התוכנית, בצורה שהייתה מחייבת למשל להעניק זכויות למיעוט גם במגרשי הרוב, מפני שמגרש המיעוט למשל קטן. במקרה כזה הוגדרו זכויות מדויקות למצב מוצע לאותו אי מוגדר. סיבה לאיים כאלו יכולה להיות גם שאותה קרקע הוגדרה כ"אילוץ" למשל כל יתרת הקרקע נכנסת באותו יעוד וזכויות ורק אותו אי שונה בהגדרתו וזכויותיו או שאותו אי בנוי (הנ"ל תואם את רוח פס"ד אירני).

תרגול

שאלה סגורה מספר 1 – לנושא איחוד וחלוקה:

הנח כי נתבקשת לערוך טבלת איחוד וחלוקה מחדש לשטח חקלאי, של בעלים פרטיים, בו מצויים במצב יוצא גם שטחי דרכים ושי. צ. פים שירשמו על פי ת. ב. ע. מצב חדש על שם הרשות המקומית ולהערכתך שווים הראוי במצב חדש אפס. כצד תערוך את חוות טבלת האיזון:

- א. לאור עקרונות פס"ד אירני, שטחים שירשמו על שם הרשות ושאנם סחירים (דהיינו, שווי שוק אפס), אסור לציין בטבלת האיזון.
- ב. בשל העובדה ששווים אפס ניתן לא להכניסם לטבלת האיזון, מפני שאין להם השפעה על שווי, ומכאן שאין להם השפעה על איזון.
- ג. יש להכניסם לטבלת האיזון כדי לציין את רישומם על שם הרשות המקומית.
- ד. למרות ששווים אפס, ולמרות שאין להם השפעה על שווי, יש להכניס כל שטח בתחום הקו הכחול המשתתף באיחוד וחלוקה.

שאלה סגורה מספר 2 – לנושא איחוד וחלוקה מחדש:

טבלת הקצאה ואיזון אפשר שתפקיע מחלקת קרקע.

- א. ללא הגבלה.
- ב. 25% משטח החלקה.
- ג. 40% משטח החלקה.
- ד. הטבלה אינה מפקיעה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה סגורה מספר 3 – לנושא איחוד וחלוקה מחדש:

לשלושה חלקות נתונות אושרה תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לפניך טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לחלקות.
מגרשים 4001, 4002, 4003 מוקצים בהתאמה לבעלי חלקות 1, 2, 3.

חלקה מקורית לפי תוכנית קיימת	שווי ש"ח	מספר מגרש בתוכנית המוצעת	שווי ש"ח	באלפי	תשלומי איזון לזכות/ חובה
1	400	4001	800		
2	1,000	4002	2,500		
3	200	4003	700		
סה"כ	1,600		4,000		

מהו היטל ההשבחה לחלקה 3 במקרה של מימוש:

א. 0.

ב. כ- 150,000 ש"ח.

ג. כ- 200,000 ש"ח.

ד. כ- 300,000 ש"ח.

שאלה סגורה מספר 4 – לנושא איחוד וחלוקה מחדש:

מצאת כי בטבלת הקצאה ואיזון סך שטחי הציבור הנכנסים 1,550 מ"ר. במצב יוצא (מוצע) סך שטחי הציבור 1,500 מ"ר. כיצד תנהג כשמאי מקרקעין עורך הטבלה.

א. תתעלם מעובדה זו. לשטחי ציבור אין השפעה על ההקצאה.

ב. 50 המ"ר יוערכו לפי שווי ממוצע לצרכי ציבור מצב נכנס וירשמו מעל הקו. דהיינו יוענקו בגינם זכויות במצב החדש.

ג. 50 המ"ר יוערכו לפי שווי אפס וירשמו מעל הקו. דהיינו לא יוענקו בגינם זכויות במצב החדש.

ד. תוסיף במצב חדש 50 מ"ר במצב יוצא לטובת העירייה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה סגורה מספר 5 – לנושא איחוד וחלוקה מחדש:

טבלת הקצאה ואיזון כוללת שלוש חלקות חקלאיות 1, 2, 3, ששווי זכות הבעלות בהם דומה וסכומם בכל אחת מהחלקות 1,000,000 ₪.

על חלקה מספר 2 בנוי בית אריזה המסומן להריסה ע"ג תשריט התוכנית (קו צהוב). שווי מחוברי בית האריזה 200,000 ₪.

במצב יוצא תוכנן תא שטח אחד ששווי 8,000,000 ₪.

מה יהיה חלקה היחסי של כל חלקה בהקצאה בתא השטח החדש בסכום כספי.

א. לחלקה 1 - 2,666,667 ₪, לחלקה 2 - 2,666,667 ₪. לחלקה 3 - 2,666,667 ש"ח.

ב. לחלקה 1 - 2,800,000 ₪, לחלקה 2 - 2,600,000 ₪. לחלקה 3 - 2,600,000 ש"ח.

ג. לחלקה 1 - 2,600,000 ₪, לחלקה 2 - 2,400,000 ₪. לחלקה 3 - 2,800,000 ש"ח.

ד. לחלקה 1 - 2,600,000 ₪, לחלקה 2 - 2,800,000 ₪. לחלקה 3 - 2,600,000 ש"ח.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה פתוחה

משרד שמאי מקרקעין שותף לצוות היגוי שנבחר לערוך את תוכנית מפורטת מספר מבא"ת 508-0304522, בתחום העיר אדמונים. התוכנית המוצעת כוללת גם הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

כמתמחה במשרד שמאי מקרקעין קיבלת לידך את תקנון ותשריט התוכנית (התשריט מומלץ לעיין בו טרם המשך קריאת השאלה). בנוסף, הפקת נסחי רישום מקרקעין עדכניים, אספת מידע תכנוני וערכת סקר שוק בגינו הסקת מה הוא השימוש היעיל והטוב לכל חלקה.

ואלו הפרטים העיקריים העולים ממסמכי התוכנית המוצעת ונסחי רישום הזכויות:

כל שטח תוכנית מוצעת 508-0304522 מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.

יעוד הקרקע הקיים: חקלאי, צמוד דופן לאזור המפותח של העיר אדמונים.

באיחוד וחלוקה משתתפות שלוש חלקות (חלק בחלקן), כולן בגוש 7001, בנתונים הבאים.

גוש: 7001	שטח	שטח משתתף באיחוד וחלוקה	רישום בעלות בפנקס הזכויות	ח.פ. לחברה תעודת זהות לבעלים/חוכר הזכויות	רישום חכירה לדורות בפנקס הזכויות	הערה / משכנתא רשומה בפנקס הזכויות	מידע נוסף	שימוש היעיל והטוב
100	1,830	1,830	במ"ר	הבונים בהצלחה בע"מ	510073940	לפי סעיף 126 - לטובת חברת הכשרת ערים בע"מ	(1)	הנכס כבנוי
200	1,550	1,550	במ"ר	אהרון כהן	59886342	משכנתא לטובת בנק דיסקונט בע"מ		הקרקע כריקה
300	1,680	800	במ"ר	מדינת ישראל	389415262	לטובת רשויות המס על חוב		הקרקע כריקה

(1) מידע נוסף לטבלה - חלקה 100:

שתי החברות הגישו לשמאי המקרקעין תצהיר מאומת כי הזכות נמכרה לחברת הכשרת ערים בע"מ.

על החלקה בנוי באגפה המערבי בית קירור לתוצרת חקלאית בהיתר. שטח המבנה 335 מ"ר. הנח כי שווי המחוברים והמערכות הייעודיות שאינן ניתנות להעברה, במצבם 5,000 ₪. מימוש תוכנית 508-0304522 מצריך הריסת בית הקירור הקיים.

מידע תכנוני נוסף העולה מהתוכנית המוצעת וסקר שוק:

מצב סטטוטורי	יעוד	חלקות / תאי שטח	שטח במ"ר	יח"ד	קומות	שווי	יח' מידה לשווי	מידע נוסף
קודם	חקלאי	חלקות 100, 200, 300	כמצוין לעיל			400,000 ₪	לדונם קרקע	(1)
חדש	מגורים-רוויה	תאי שטח 511 עד 514	למגרש 850 מ"ר	10	5	250,000 ₪	קרקע ליח"ד	(2),(3)
	שצ"פ	תא שטח 201	550			השלמה ליתרת חלקה 300 שאינה נכללת בתחום תוכנית 508-0304522.		(4)
	דרך	תא שטח 101	230			השלמה לדרך קיימת שאינה נכללת בתחום תוכנית 508-0304522		

מידע נוסף לטבלה:

(1) במצב הקיים (קודם בטבלה) – השווי עם ציפיות עירוניות כלליות. בנוסף, השוק אינו נוטה לייחס יתרונות וחסרונות לייעודי קרקע שכנים.

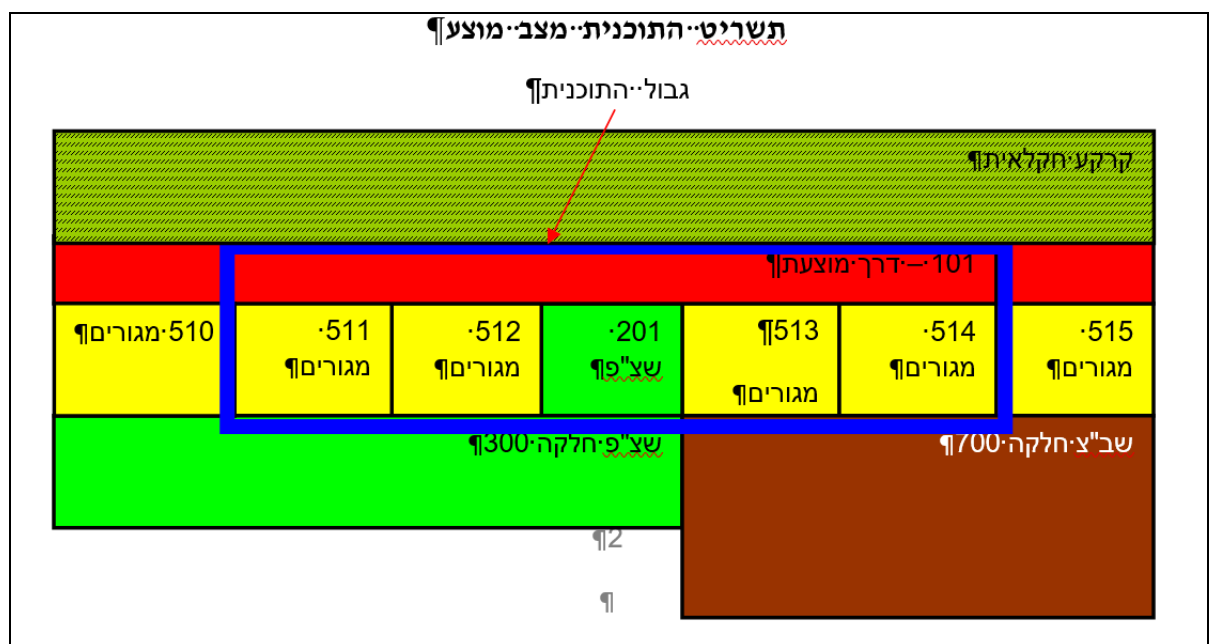
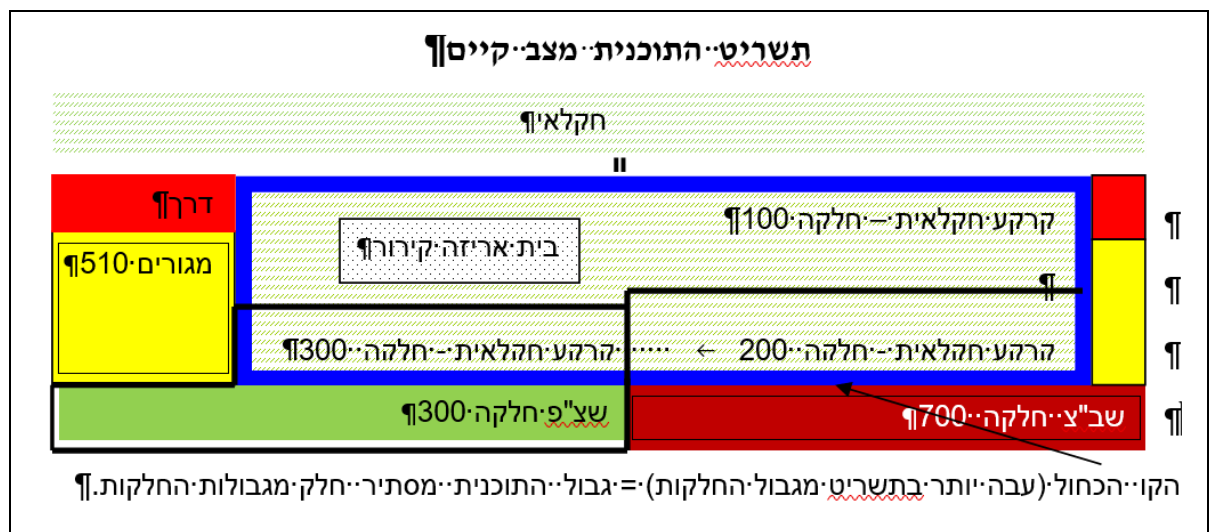
(2) במצב החדש (המוצע בתוכנית), השוק מיחס יתרונות וחסרונות לייעודי קרקע שכנים. כרקע להבנת הסביבה מוצג בתשריט גם מצב סטטוטורי גובל מאושר בתוכנית המוצעת.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

(3) אין זכות בתוכנית המוצעת לחדרי ומרפסות גג.

כל זכות בניה נוספת תהווה סטייה נכרת.
יש להתעלם מסוגיית החניות. ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בין קווי בנין ומימוש כל זכויות הבנייה מהווה את השימוש היעיל והטוב.

(4) בתקנון התוכנית המוצעת נקבע בסעיף הוראות כי שטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו בפנקס הזכויות (בבעלות או חכירה לדורות על קרקע מדינה) ע"ש עיריית אדמונים ללא תמורה.



המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה ראשונה:

1. ערוך פרק עקרונות תמציתי בו תתאר בנספח לטבלה מה הם דברי החקיקה וההנחיות על פיהם תערוך את הטבלה כשמאי מקרקעין.
עבור כל פרט חקיקה או הנחייה ציין מה היא קביעתו (האם הוא קבע עקרון, צורניות או אופן התחשיב).
2. ציין מה הוא שם הכלי השמאי הטכני (השם המקצועי שנקבע בחיקוק) לביצוע הליך איחוד וחלוקה המבוקש מימך כשמאי מקרקעין בשאלה זו.

שאלה / מטלה שניה:

שמאי המקרקעין אצלו אתה עובד כמתמחה בדק את פרטי התוכנית, שיקלל את שיקוליו והורה לך לערוך טבלה להליך איחוד וחלוקה תוך שימת דגש (הנחיות לפתרון):
על הטבלה לכלול את כל המידע המפורט לעיל באשר למקרקעין והזכויות בהם.
על הטבלה להיות ערוכה על פי הגדרות החקיקה והתקינה.
תחשיבי עזר יש להציג בצורה ברורה בנפרד (מומלץ, לא חובה בטבלה).
במצב החדש - עליך להתייחס ליתרונות (גובל בשצ"פ) וחסרונות (גובל בשצ"ב) מיקום סביבתיים.
ההקצאות - ע"פ הנחיית השמאי המאמן אותך הינן כמפורט:
מגרשים 511 ו- 512 יוקצו לחלקה 100.
מגרש 514 יוקצה לחלקה 200.
מגרש 513 יוקצה במושאע בשיעור 35% לחלקה 200.
יתרת מגרש 513 יוקצה במושאע בשיעור 65% לחלק מחלקה 300 המשתתף בתוכנית ובאיחוד וחלוקה (וזאת לאחר שרמ"י הודיעה בשם מדינת ישראל כי הם לא מתנגדים להקצאה במושאע למדינת ישראל עם פרטיים, משום שבכוונתם לבצע בעתיד נוהל הקניית בעלות לזכות). יש להביא בחשבון בתחשיב חסרון למושאע.

שאלה שלישית:

במידה והתוכנית והטבלה יאושרו במתכונת המוצעת ובדרך שערכת את הטבלה. מה יהיה סכום ההשבחה, בערכי שווי ריאליים הידועים כיום, לחלקה 100, בעת מימוש מלא בגין מכר, לאחר כניסתה לתוקף של תוכנית 508-00304522, לצורך חישוב היטל ההשבחה?

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תשובות:

המטרה הכללית של הכרת הכלים הטכניים לביצוע הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

הסבר: ההליך הינו איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. האמצעי טבלת הקצאה ואיזון. טבלת הקצאה ואיזון מבוצעת להליך ללא הסכמה. (טבלת הקצאה לעומתה מיועדת להליך בהסכמה).

תשובה לשאלה 1:

- חוק התכנון והבניה – פרק ג' סימן ז' – **לעניין עקרונות** (סעיף 122 קרוב ככל האפשר + שווי + יחסיות).

- תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסמו בקובץ תקנות 6766, מיום כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009, ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013 – **לעניין צורניות** (קבעו איד תראה הטבלה לעניין אלו פרטים יצוינו ע"פ הטבלה שפורסמה בתקנות.

צורניות זו של הטבלה גוברת ע"פ תקן 15 (שגם בו נקבעה צורניות) משום שתקנות גוברות על תקן ומשום שהתקנות מאוחרות לתקן 15).

- תקן 15 השמאי שפורסם על ידי הועדה לתקינה שמאית, לרבות הבהרה לתקן מספר 15.1 (תתקבל גם תשובה ללא ציון מספר קובץ תקנות ותאריכים), **לעניין התחשיבים**, לרבות תחשיב פיצויי בגין מחוברים (הצורניות שנקבעה בתקן אינה בשימוש).

לשאלה - מה הוא הכלי השמאי לביצוע הליך איחוד וחלוקה מבוקש על ידי שמאי מקרקעין.

התשובה – טבלת הקצאה ואיזון.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תשובה לשאלה / מטלה 2:

להלן טבלת הקצאה ואיזון על שלושת חלקיה מצב נכנס, מצב יוצא ואיזון, תוך הקפדה מלאה על צורניות הטבלה כפי שפורסמה בתיקון לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), מיום 7 ביולי 2013.

מצב נכנס:

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (תקנה 4 - סופס 1 - מצב נכנס)											
טבלת הקצאה ואיזון											
ליתוכנית מספר: 508-0304522											
נתוני המקרקעין											
מספר סידורי	גוש	חלקה / מגרש*	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זריות או תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבבילות או הזכויות (באחוזים)	יעוד המגרש / החלקה	שווי מצב נכנס (באחוזים)
1	7001	100	1,830.00	1,830.00	הבונים בהצלחה בע"מ		510073940	הערה לפי סעיף (126) לחברת הנשרת ערים בע"מ	100.0%	חקלאי	43.78%
2	7001	200	1,550.00	1,550.00	אהרון הכהן		598863342	משכנתא לטובת בנק דיסקונט הערה לטובת רשויות המס	100.0%	חקלאי	37.08%
3	7001	300	1,680.00	800.00	מדינת ישראל	שרון בן דוד	389415262		100.0%	חקלאי	19.14%
4			5,060.00	4,180.00	עיריית אדמונים						100.00%
סה"כ											
מגרש* במקרה של תוכנית הכוללת הוראת איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.											
שם פרטי ומשפחה											
שם שמאי המקרקעין											
XXXX											
חתימת השמאי											
מספר רישיון											

מצב יוצא ואיזון:

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (תקנה 4 - סופס 1 - מצב יוצא ואיזון)											
טבלת הקצאה ואיזון											
ליתוכנית מספר: 508-0304522											
מצב יוצא											
מספר סידורי	גוש	חלקה / מגרש*	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זריות או תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים במגרש / המוקצה (באחוזים)	יעוד המגרש / המוקצה	שווי מצב יוצא (באחוזים)
1	7001	511	850.00	850.00	הבונים בהצלחה בע"מ		510073940	הערה לפי סעיף (126) לחברת הנשרת ערים בע"מ	100.0%	מגורים ג'	55.68%
2	7001	512	850.00	850.00	הבונים בהצלחה בע"מ		510073940	הערה לפי סעיף (126) לחברת הנשרת ערים בע"מ	100.0%	מגורים ג'	29.99%
3	7001	513	850.00	850.00	אהרון הכהן		598863342	משכנתא לטובת בנק דיסקונט הערה לטובת רשויות המס	35.00%	מגורים ג'	14.33%
4	7001	514	850.00	850.00	מדינת ישראל	שרון בן דוד	389415262		65.00%	מגורים ג'	0.00%
5	7001	515	850.00	850.00	עיריית אדמונים				100.00%	שצ"פ	0.00%
6	7001	516	850.00	850.00	עיריית אדמונים				100.00%	דרך מוצעת	0.00%
סה"כ											
* למילוי ע"י המודד.											
שם פרטי ושם משפחה											
שם שמאי המקרקעין											
XXXX											
חתימת השמאי/מספר רישיון											

ניתן ואף רצוי לרשום את הטבלה ברצף לרוחב הדף ואז ניתן שלא לרשום שוב (במצב יוצא) את טור שמות הבעלים, החוכר, ת.ז. שעבודים וזכויות אחרות. אולם, כפי שמוצג בדרך כלל גודל הגופן קטן והדבר קשה לקריאה. לפיכך, פעמים רבות מחולקת הטבלה לשניים, כפי שמוצג לעיל.

אין חובה כי התחשיבים בהמשך יוצגו כמוצג בתשובה לדוגמה, אולם חובה, ועל זה יושם דגש בניקוד, כי הטבלה נראית בדיוק כמוצג לעיל ביחס לטורים וכותרות.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

דגשים:

בחלקה 100 בטבלה ירשם שם החברה שמכרה זכותה, משום שטרם הושלם הרישום ע"ש הרוכשת (כך צריך לנהוג כלפי המפקח על המקרקעין אליו מוגשת הטבלה), ולא שם החברה הרוכשת (למרות התצהיר שהוגש בדבר והמאמת את הרכישה).
בחלקה עם החוכר הרישום יצוין שם החוכר/ת.
נרשם ציון חלק החלקה המשתתף.
נרשמו שעבודים וזכויות אחרות.
רישום ההקצאה לעירייה מתחת לקו בשווי כספי אפס ושווי יחסי אפס.

מוצג בטבלה שווי מצב נכנס בסכום כספי ושווי יחסי באחוזים: אפשר רק בטבלה ללא הפירוט מטה.

למס"ד 1: 400 ₪ X 1,830 מ"ר = 732,000 ₪.
למס"ד 2: 400 ₪ X 1,550 ₪ = 620,000 ₪.
למס"ד 3: 400 ₪ X 800 מ"ר = 320,000 ₪.
סה"כ = 1,672,000 ₪.

וחישוב החלק היחסי

למס"ד 1: $732,000 / 1,672,000 = 43.78\%$ A
למס"ד 2: $620,000 / 1,672,000 = 37.08\%$ B
למס"ד 3: $320,000 / 1,672,000 = 19.14\%$ C

חלק טבלה לשווי מצב יוצא כספי ובאחוזים: לא חובה כי התחשיב יוצג כמפורט מטה, אולם כן חובה כי הסכומים והאחוזים ירשמו בטבלה.
שווי בסיס לטבלה: 250,000 ₪ קרקע ליח"ד X 10 יח"ד לכל מגרש = 2,500,000 ₪.

חישוב שווי המגרשים המוצעים (מצב חדש):

מכפיל מתאם יכול להיות בכפולות אחרות או מקדם אחר כל עוד הוא הגיוני.

התייחסות ליתרונות וחסרונות מיקום סביבתיים ומושאע.

טכניקת התחשיב לרבות פיצויי בגין מחוברים ע"פ הוראות תקן 15 והאיזון.
ביצוע האיזון.

תחשיבים לחישוב יתרונות וחסרונות מיקום סביבתיים ומושאע.

לא חובה לערוך בטבלה. לא חובה להשתמש במקדמים המוצגים. ניתן לעשות שימוש במקדמים המייצגים יתרון וחסרון במבחן ההיגיון. יתקבל גם מכפיל מתאם (+ / -) ולא רק כופל.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

במציאות תחשיבים שאינם חלק מהטבלה המוצגת אלא חלק מהמלל הנספח לטבלה.						
במבחן בשאלה פתוחה יש להציגם לבוחן.						
מספר מגרש / תא שטח התמורה	שווי המגרש / תא השטח	תוספת בגין שכנות לשצ"פ	הפחתה בגין שכנות לשצ"ב	הפחתה למושאע	מכפיל	סה"כ שווי מתואם
511	2,500,000 ₪	110.0%			110.0%	2,750,000 ₪
512	2,500,000 ₪	115.0%			115.0%	2,875,000 ₪
513	2,500,000 ₪	110.0%	90.0%	90.0%	89.1%	2,227,500 ₪
514	2,500,000 ₪		90.0%		90.0%	2,250,000 ₪
סה"כ	10,000,000 ₪					10,102,500 ₪
שווי המחברים	מ"ר 335	X	שווי למ"ר 5,000 ₪	=		1,675,000 ₪
יתרת סכום תמורות התוכנית בניכוי שווי מחברים						8,427,500 ₪ D

מגרש 512 גובל בשתי פאות בשצפ"ים ויתרונם גבוה ממגרשים 511 ו- 513 הגובלים בשצ"פ בפאה אחת.

תחשיב פיצויי בגין מחברים המיועדים להריסה במסגרת מימוש התוכנית ואופן האיזון:
לא חובה להציג בטבלה. יתקבלו גם מספרים במעוגל.

תשלומי איזון											
מספר סידורי	גוש	מספר מגרש / תא שטח התמורה	חלקים במגרש באחוזים	צריך לקבל סכום קרקע בניכוי מחברים D*A=	בתוספת מחברים	סה"כ צריך לקבל עם מחברים	וקיבל בהקצאה מגרשים בשווי	שווי ההקצאה שקיבל מסקנה	הזכויות משלם	בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות מקבל
1	7001	511	100.00%	3,689,551 ₪	1,675,000 ₪	5,364,551 ₪	2,750,000 ₪	5,625,000 ₪	260,449 ₪		
2	7001	512	100.00%	3,125,030 ₪		3,125,030 ₪	2,875,000 ₪	3,029,625 ₪		95,405 ₪	
	7001	513	35.00%	D*B=			779,625 ₪	קיבל פחות משצ"ר			
3	7001	513	65.00%	1,612,919 ₪		1,612,919 ₪	1,447,875 ₪	קיבל פחות משצ"ר	165,044 ₪		
				D*C=				יאוזן בתשלומים	260,449 ₪	260,449 ₪	
				8,427,500 ₪		10,102,500 ₪	10,102,500 ₪				

תשובה לשאלה 3:

תחשיב ההשבחה לצורך חישוב היטל ההשבחה חלקה 100:

חישוב שווי מצב חדש מביא בחשבון את תשלומי האיזון.

שווי מצב קודם כולל מחברים (הוגדר בשאלה שימוש יעיל וטוב לחלקה 100 הנכס כבנוי).

כיוון קריאת הטבלה מימין לשמאל.



תחשיב ההשבחה:

לא חובה להציג בטבלה.

מספר מגרש והחייב בהיטל השבחה	שווי המגרש במצב חדש נלקח מהטבלה	תשלומי איזון	שווי חדש לתחשיב ההשבחה	ההשבחה	שווי	ההשבחה
	א	ב	א + ב = ג		ד	ההפרש בין ד' ל-ג'
השימוש המיטבי:	קרקע ריקה		קרקע ריקה	חלקה 100		
מגרש 511	2,750,000 ₪		בניכוי	קרקע	732,000 ₪	
מגרש 512	2,875,000 ₪	+	תשלום איזון	שווי מחברים	1,675,000 ₪	+
סה"כ הבונים בהצלחה	5,625,000 ₪	260,449 ₪	5,364,551 ₪		2,407,000 ₪	2,957,551 ₪
לעניין שווי קודם מכיוון שהשימוש היעיל והטוב לחלקה 100 היה הנכס כבנוי יש להוסיף לשווי חלקה 100 הקודם בטבלה את שווי המחברים.						