



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

תקן מספר 15.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה

אפריל 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30/1/2008 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/2008 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 15.0:
מר אייל יצחקי עו"ד שרית דנה
גב' לבנה אשד עו"ד עליזה קן
מר מיכאל גופר עו"ד ארז קמיניץ



1. מטרת התקן

- 1.1 קביעת רמת פרוט מיזערית בטבלת הקצאה ואיזון.
- 1.2 קביעת הנחיות מקצועיות להקצאת זכויות ולשומת שווי הזכויות במצב הנכנס ובמצב היוצא בטבלת הקצאה ואיזון.

2. תחולה

התקן יחול על טבלאות הקצאה ואיזון הנערכות לתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בין כולה ובין בחלקה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

3. המבנה הכללי והסעיפים הכלולים בטבלת הקצאה ואיזון

העבודה תכלול שני חלקים נפרדים: גוף הטבלה ולאחריה מסמך לוואי נפרד אשר ערוך במתכונת של שומת מקרקעין ואשר יהיה נספח לטבלה. ראה דוגמה בנספח לדברי ההסבר
החלקים הכלולים בגוף הטבלה הם:

א. כותרת

ב. הטבלה

ג. חתימה

החלקים הכלולים במסמך הלוואי:

א. רקע כללי

ב. המועד הקובע

ג. ביקור במקרקעין

ד. פרטי המקרקעין

ה. תאור המקרקעין

ו. מצב תכנוני

ז. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת הקצאה והאיזון

ח. מצב משפטי

ט. עקרונות גורמים ושיקולים

י. ערכי שווי בתחום התכנית

יא. הצהרות וחתימה

4. ביאור והוראות הקשורות בחלקים שבגוף הטבלה

4.1 כותרת

בראש העמוד יירשם מועד עריכת הטבלה.

בכותרת יירשם "טבלת הקצאה ואיזון", סוג התכנית, מספר התכנית ושם או כינוי למקרקעין נשוא הטבלה (אם קיים). ראה דוגמה בנספח לדברי ההסבר



4.2 הטבלה

טבלת ההקצאה והאיזון תכיל רשימה של כל בעלים רשום או חוכר לדורות רשום בכל חלקה ובכל מגרש המשתתפים באיחוד ובחלוקה (בשורות) ואת פרטיהם במצב הנכנס, פרטי ההקצאה להם במצב יוצא ואת תשלומי האיזון (בעמודות). לא יוקצו זכויות במצב היוצא אלא לבעלים או לחוכר לדורות רשומים כאמור. על אף האמור, אם הסכימו לכך כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר בחלקה מסויימת, יוכל שמאי להקצות זכויות גם למי שאינו בעלים או חוכר לדורות (למשל, ברשות או דייר מוגן) במצב הנכנס ובלבד שהחלקה אינה מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ואינה בבעלות הרשות המקומית.

הערות	חובת הכללה	נותנת העמודה	נותנת עליונה
מספר השורה בטבלה. בכל שורה נכס אחד של בעל זכות.	+	סידורי	נתוני המקרקעין
מספר הגוש ישמש כשדה מיון ראשון ^[1] (מיון על פי מספר גוש עולה).	+	גוש	
מספר החלקה ישמש כשדה מיון ^[1] שני (נכסים בעלי אותו מספר גוש ימוינו על פי מספר חלקה עולה).	+	חלקה	
שטח החלקה כפי שרשום במרשם המקרקעין.	+	שטח רשום	
שטח החלקה המצוי בחטיבת הקרקע נשוא האיחוד והחלוקה. העמודה תאחד עם השדה "שטח רשום" אם כל החלקות משתתפות בטבלה בשלמות.	±	שטח בתכנית	מצב נכנס
שם משפחה ולאחריו שם פרטי. בטבלאות שבהן ריבוי בעלי זכויות ירשם גם מספר ת.ז או מספר החברה כפי שרשום במרשם המקרקעין.	+	שם בעל הזכויות	
תרשם הזכות בה מחזיק בעל הזכות. עמודה זו לא תופיע אם כל בעלי הזכויות בטבלה מחזיקים בזכות הבעלות.	±	הזכות	
ירשם כשבר פשוט (מונה, קו שבר ומכנה).	+	החלק בחלקה/מגרש	
שווי זכויותיו של בעל הזכויות או שווי יחסי (אקווילנטי) ראה סעיף 9 לתקן ^[3] .	+	שווי מצב נכנס ^[2]	מצב יוצא
החלק בשווי הכולל במצב התכנוני הקיים. ירשם באחוזים. (ראה טבלה לדוגמה בדברי ההסבר) ^[3] .	+	שווי יחסי ^[4]	
תרומת המבנים תופרד משווי במצב נכנס. ראה סעיף 8.1 לתקן זה. עמודה זו לא תופיע במתחמי איחוד וחלוקה שאין בהם מבנים.	±	תרומת המבנים	
מספר המגרש כמופיע בתכנית האיחוד והחלוקה.	+	מגרש התמורה	
על פי מפת מודד, מדידה אנאליטית ממוחשבת של התכנית או מקור אחר.	+	שטח המגרש ^[5]	תשלום איזון
ירשמו הנתונים התכנוניים העיקריים של המגרש אם לדעת השמאי יש בהם כדי לתרום להבנת שווי המגרש שבטבלה. אפשר להציג נתונים אלה בעמודה יחידה או לחלופין בעמודות נפרדות.	±	ייעוד/ זכויות	
ירשם כשבר (מונה, קו שבר ומכנה), כשבר עשורני או באחוזים.	+	החלק במגרש	
שווי זכויות הבעלות במגרש או שווי יחסי "אקווילנטי" ראה סעיף 9 לתקן ^[3] .	+	שווי מצב יוצא	
החלק בשווי כל המגרשים בתחום האיחוד והחלוקה. ירשם באחוזים (ראה טבלה לדוגמה בדברי ההסבר) ^[3] .	+	שווי יחסי	תשלום איזון
התשלום שבעל הזכויות יקבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הסכום ירשם בשקלים חדשים. שדה זה יהיה ריק אם בעל הזכות נדרש לשלם. בשורת בעל זכות מאוזן (שאינו נדרש לקבל או לשלם) יירשם "- אין -".	+	בעל הזכות יקבל	
התשלום שבעל הזכויות נדרש לשלם לוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הסכום ירשם בשקלים חדשים. שדה זה יהיה ריק אם בעל הזכות מקבל תשלום איזון. בשורת בעל זכות מאוזן (שאינו נדרש לקבל או לשלם) יירשם "- אין -".	+	בעל הזכות ישלם	

[1] בהקצאה שבה קיים ריכוז של זכויות בחלקות שונות למגרש אחד, לא ימויינו השורות על פי שדה הגוש והחלקה.
 [2] במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, תתבצע אבחנה בטבלה בין השווי של הנכסים כבלתי בנויים ושל תרומת המחברים (ראה סעיף 8.1).
 [3] בחלקות ומגרשים שבעלות הרשות המקומית המיועדים לדרכים, שצ"פ ומבני ציבור ירשם הייעוד במקום השווי, למעט אם ההפרשה במצב היוצא נמוכה במצב הנכנס (רי' להלן בסעיף 8.6).
 [4] במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מצויים מבנים, השווי היחסי יחושב לנכסים כבלתי בנויים.
 [5] מתחת ובצמוד לטבלה יירשם המקור לנתון שטח המגרשים שמופיע בטבלה.



בתחתית הטבלה ירשם סיכום של הערכים בעמודות הבאות: "שטח בתכנית", "שווי מצב נכנס", "שווי יחסי" (שיהיה 100%), "שווי מצב יוצא", "שווי יחסי" (שיהיה 100%), ועמודות תשלומי האיזון (שיהיו שוות זו לזו).

בטבלאות שאורכן יותר מעמוד אחד, תופיע שורת כותרות העמודות בכל עמוד. שמאי יוכל להוסיף עמודות נוספות אם יש בהן כדי לתרום להבנת הזכויות או השווי בטבלה (לדוגמה: "ייעוד במצב נכנס", "שווי למ"ר מצב נכנס", "שווי למ"ר מצב יוצא", "מקדם התאמה משוקלל" (שהוא שקלול מקדמי שוליות, קרבה לדרך ראשית, צורת המגרש) וכיוצא באלה). שמאי יוכל להוסיף שורות נוספות של סיכומי ביניים אם לדעתו יש בכך כדי לתרום להבנת הטבלה.

4.3 חתימה

השמאי יחתום בחתימת ידו בתחתית הטבלה:

שם שמאי המקרקעין	חתימת השמאי	מספר רשיון	תאריך
------------------	-------------	------------	-------

5. ביאור והוראות הקשורות בסעיפי הדוח שבנספח לטבלה

5.1 רקע כללי

הנסיבות שבגינן נערכת טבלת ההקצאה והאיזון.

דוגמה:
 "טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' _____ בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום מיום 21/5/2007 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית."

מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון.

דוגמה:
 "בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 12 חלקות ששטחן הכולל כ- 20 דונם (המהוות יחד את מבנן א') שהן חלק משטח תכנית מס' _____ ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו."
 "בטבלת ההקצאה והאיזון 25 בעלי הזכויות (20 בעלים רשומים, 4 חוכרים רשומים, דייר מוגן המתגורר בבית מגורים ישן"

5.2 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו [שנה/חודש/יום]". המועד הקובע לא ירחק משישה חודשים ממועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון ובלבד שלדעת השמאי לא יהיה בשווי היחסי במועד הקובע משום עיוות מובהק ביחס לשווי היחסי שבמועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון.

המועד הקובע יצוין גם אם יבחר השמאי להשתמש בנתון "שווי יחסי" (אקוולנטי) במקום בשווי מוחלט (ראה סעיף 9 להלן).

5.3 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במקרקעין נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י _____". הביקור בנכס יערך עד שישה חודשים טרם מועד החתימה על טבלת ההקצאה והאיזון.



5.4 פרטי המקרקעין

פרק זה יכיל את הפרטים הבאים:

- גוש/גושים.
- חלקות.
- ישוב ושם או כינוי למקרקעין נשוא הטבלה (אם קיים).
- שם ועדת התכנון המקומית והמחוזית בה מצויים המקרקעין.

5.5 תאור המקרקעין

5.5.1 תאור חטיבת הקרקע נשוא הטבלה יכלול את הפרטים הבאים:

- מיקום המתחם נשוא הטבלה וציון גבולותיו.
- שטח המתחם (אם חלק מתחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה בלבד, יצויין גם שטח התכנית כולה).
- טופוגרפיה של פני השטח.
- תאור מחוברים שאינם מבנים (פיתוח בתוך המתחם, גידולים חקלאיים וכיוצא באלה).
- תאור הסביבה (מאפיינים פיזיים: אופי הבניה, שנת הבניה וכיו"ב, הפיתוח הסביבתי, מאפיינים סביבתיים אחרים ככל שרלוונטים לדעת השמאי: מפגעי רעש ואחרים, אוכלוסיה וכיוצא באלה).

5.5.2 חלוקה למתחמים על פי מאפיינים פיזיים ותאורם:

אם המתחם נשוא הטבלה מורכב מחלקים בעלי מאפיינים פיזיים שונים יתוארו החלקים בנפרד על פי שיקול דעתו של השמאי.

5.5.3 תאור מבנים:

במתחם שבו מבנים יתואר כל מבנה בנפרד.

5.6 המצב התכנוני

בסעיף המצב התכנוני יפורטו תכניות החלות על המקרקעין (ללא תכנית האיחוד והחלוקה נשוא הטבלה).

שמאי יהיה רשאי לא לאזכר הוראותיהן של תכניות שאין בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

יפורטו היתרי בניה למבנים בתחום חטיבת הקרקע נשוא הטבלה אם מבנים אלה תורמים לשווי המקרקעין.

5.7 התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- ציון סטטוס התוכנית ותאריך הסטטוס (ככל שיש לו סימוכין).
- מטרת התכנית.
- יעוד הקרקע והשימושים המותרים במגרשים השונים.
- זכויות הבניה לכל יעוד.
- הוראות נוספות שיש בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות במקרקעין ביעודים/מגרשים השונים.



5.8 הזכויות בנכסים

יוצגו המאפיינים הכלליים של הרכב בעלי הזכויות בחלקות המשתתפות באיחוד והחלוקה על פי מרשם המקרקעין ומועד הוצאת נתוני המרשם. נתוני המרשם ילקחו מנסח רישום או מתדפיס שהופק באמצעות האינטרנט.

דוגמה:
"כ- 40 דונם משטח התכנית רשום בבעלות פרטית וכ- 18 דונם בבעלות קק"ל, על פי נסחי רישום מיום 1/6/2007"

השמאי יוכל להציג פרטי זכויות כלליים נוספים על פי תקן 7 (הוראות לעריכת סעיף "המצב המשפטי" בשומות מקרקעין) ככל שהם תורמים לדעתו להבנת הרכב הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה.

5.9 עקרונות גורמים ושיקולים

- 5.9.1 ירשם כי "ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה".
- 5.9.2 ירשמו העקרונות הגורמים והשיקולים בהערכת שווי הנכסים במצב נכנס שבטבלה.
- 5.9.3 ירשמו העקרונות הגורמים והשיקולים בהערכת שווי הנכסים במצב יוצא שבטבלה.
- 5.9.4 ירשם המקור לנתון שטח המגרשים במצב היוצא. אם המקור הוא מדידה גראפית יצויין כי נתון השטח הוא מקורב בלבד וכי שטח המגרש הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- 5.9.5 ירשם דבר קיומם או אי קיומם של תשלומי איזון.
- 5.9.6 ירשמו מקדמי ההתאמה הכלליים, שהובאו בחשבון בטבלה במצב קודם ובמצב חדש.

דוגמאות:
"למגרשים חדשים הפונים לדרך דוד אלעזר חושבה הפחתה בשיעור 4%"
"למגרשים הגובלים במצוק חושבה הפחתה של 20,000 ₪ בגין עלויות ביסוס וגידור"
"לחלקות החקלאיות 33,38 שבהן חממות חושבה תוספת שווי של 4,000 ₪ לדונם לשימוש ביניים"
"למגרשי תעשייה ששטחם מעל דונם חושבה הפחתה לגודל בשיעור 5% לשטח השולי שמעל דונם אחד."

5.10 ערכי שווי בתחום התכנית

יפורטו ערכי השווי הכלליים לייעודי הקרקע בתחום התכנית והתימוכין להם. השמאי יפרט בנוסף את שוויים של חלקות ומגרשים ייחודיים במאפייניהם הפיזיים, התכנוניים והמשפטיים והתימוכין לשווי שנקבע למקרקעין אלה.

5.11 הצהרות

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי שלו ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית: "הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה".
"הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

שם שמאי המקרקעין חתימת השמאי מספר רשיון תאריך



6. הוראות לשמאי אשר משתתף בצוות התכנון של תכנית איחוד וחלוקה מחדש

בתכניות איחוד וחלוקה מחדש שבתכנון משתתף שמאי מקרקעין, יפעל ויסייע השמאי בקביעת הוראות המאפשרות הקצאה ואיזון יעילים כדלקמן:

6.1 חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה

בתכניות שבשטחן אזורים המתאפיינים ברמות שווי שונות, יפעל השמאי להגדרתם של מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בעלי ערכי קרקע דומים במצב נכנס.

6.2 הפרדת מתחמים בנויים ושאינם בנויים בתחום האיחוד והחלוקה

בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שבהן חלקות בנויות וחלקות שאינן בנויות אשר בהן תרומת המחוברים עלולה לגרום לעוות בהקצאות, יפעל השמאי ככל האפשר לקבוע מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים לחלקות הבנויות ולחלקות שאינן בנויות.

6.3 הוראות בתכנון התכנית אשר מייחדות זכויות לחלקות בנויות

השמאי יסייע בקביעת הוראות בתכנית שיאפשרו פתרון לקיומם של מבנים בחלקות שבמתחם או של מטלות מיוחדות החלות על החלקות שבמתחם, וזאת באופן שיאפשר לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון בהתעלם מקיומם של מבנים או מטלות אלה.

7. הוראות מקצועיות לביצוע ההקצאה

7.1 מיקום מגרש ההקצאה

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

7.2 הקטנת שותפות במקרקעין (מושע)

השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה. לא יתאפשר הדבר – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה.

7.3 ריכוז זכויות של בעל זכות אחד

היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או מספר מגרשים כאמור.

7.4 שמירה על יחסיות ההקצאה

שווי של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס. לא יתאפשר הדבר, יקבעו תשלומי איזון בכסף.



8. הוראות מקצועיות לשומת שווי הזכויות לצורך ביצוע האיזון

8.1 אבחנה בין שווים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס

במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים¹ לשווי. שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם האיחוד והחלוקה). (ראה דוגמא והרחבה בסעיף 5 לדברי החסבר)

8.2 שוויין של המגרשים הבנויים במצב יוצא

תחשיב שווי המגרשים הבנויים במצב יוצא יכלול מבנים (ככל שאלה תורמים לשווי המגרשים במצב חדש).

8.3 שווי זכויותיהם של בעלי הזכויות במצב נכנס

שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו אם חכירה זו לא נרשמה במרשם, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים). אם הסכימו לכך כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר בחלקה מסויימת, יוכל שמאי להקצות זכויות גם למי שאינו בעלים או חוכר לדורות במצב הנכנס ובלבד שהחלקה אינה מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ואינה בבעלות הרשות המקומית. בחלקות שבהן הוקצו זכויות לבעלי זכויות אחרים כאמור, לא יעלה שווי ההקצאה של כל בעלי הזכויות בחלקה על שווי ההקצאה אילו חושבה לבעלי החלקה בשלמות כריקה ופנויה מכל בכל זכות.

8.4 הערכה על פי עקרון השימוש המיטבי

שווי הזכויות בנכסים במצב נכנס ובמצב יוצא יהיה שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי.

8.5 הפקעות והפרשות עבר

לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט: (א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזיקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע). (ב) אושרה תוכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתוכנית האמורה.

השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס.



8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראה טבלה לדוגמה בדברי ההסבר). ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית². אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

8.7 בניה או שימוש שלא כדין

לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין.

8.8 הבטחות או הסכמות בלתי חוקיות עם הרשויות

חישוב השווי במצב נכנס ובמצב היוצא ייעשו על פי הוראות החוק ועל פי תקן זה. לא יובאו בחשבון הסכמות או הבטחות אשר ניתנו בניגוד לחוק ו/או בחריגה מסמכות על ידי גורם ציבורי כלשהו ובכללן הסכמות לחישוב זכויות במצב נכנס על פי שטח החלקה הישנה טרם הפקעתה, חישוב המגלם התחשבונית עם הרשות המקומית/העירייה וכיוצא באלה.

9. הכללת שווי יחסי (אקוולנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט)

נתון "שווי יחסי" (אקוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים. אם בחר השמאי לקבוע שוויים יחסיים יפרט בסעיף "ערכי השווי בתחום התכנית" את בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי.

10. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

11. תחילה

התקן יכנס לתוקף לגבי טבלאות הקצאה ואיזון שהוחלט על הפקדתן ביום 1/7/2008 ואילך.

¹ שווי הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס.
² יוערך שווים הממוצע של המגרשים לצרכי ציבור במצב נכנס (ובכללם דרך, קרקע למבני ציבור וכיוצא באלה) ויוכפל בשטח המוחזר לבעלות הפרטיים.



דברי הסבר לתקן מספר 15.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתכנית

איחוד וחלוקה

1. כללי

תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציονלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור. (מתוך בני"צ 4914/91, 5063/91 אירני רון נ' שר הפנים ואחי' (פ"ד 749,414))

2. עקרונות ההקצאה והאיזון הקבועים בחוק התכנון והבניה

סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע, שבחלוקה שלא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה בין היתר ההוראות המיוחדות הבאות:

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
- ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות, יהיה מקבל ההקצאה זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה משוויו של המגרש הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

3. מטרת התקן

קיימים הבדלים רבים בין טבלאות ההקצאה והאיזון, כפי שנערכות כיום על ידי שמאי המקרקעין. ההבדלים הם צורניים (סגנון עריכה, שימוש במונחים שאינם עקביים וכיוצא באלה) ומקצועיים (התייחסות שונה למחויבים, למבנים שנבנו ללא היתר, באשר להתייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור, לקביעת המועד הקובע ועוד).

תקן 15.0 קובע הוראות צורניות ומקצועיות-שמאיות לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון ודרך התייחסות לסוגיות נבחרות באופן ההקצאה ובטכניקת האיזון.



4. הוראות הקשורות בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון

ההוראות באשר להקצאה ולאיוון נקבעו, במטרה לצמצם את השותפויות במקרקעין (מושע) ככל הניתן ובכך לסייע ביעילות המימוש, בזמינות הנכסים והעלאת שווי המקרקעין. התקן קובע הוראות עריכה לטבלה עצמה ולסעיפים שלאחריה, שיערכו בדומה לסעיפים בשומת מקרקעין מלאה עם ההתאמות הנדרשות לנוכח יחודיות העבודה.

5. ביצוע הקצאה במתחמים שבהם בנויים מבנים

בתכניות איחוד וחלוקה שבצוות התכנון משתתף שמאי מקרקעין, יסייע השמאי בקביעת מתחמי איחוד וחלוקה שבהם רמת המחירים דומה וכמו כן יסייע בהוצאת מבנים ששווים עלול להביא לעוות בהקצאה (אם בדרך של הוצאת המבנים מתחום האיחוד והחלוקה או על ידי הוצאה מחוץ לתחום התכנית).

אם לא התאפשרה הוצאת המבנים מחוץ למתחם האיחוד והחלוקה, יסייע השמאי לקביעת הוראות בתקנון התכנית אשר תקצה בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס זכויות בנפרד.

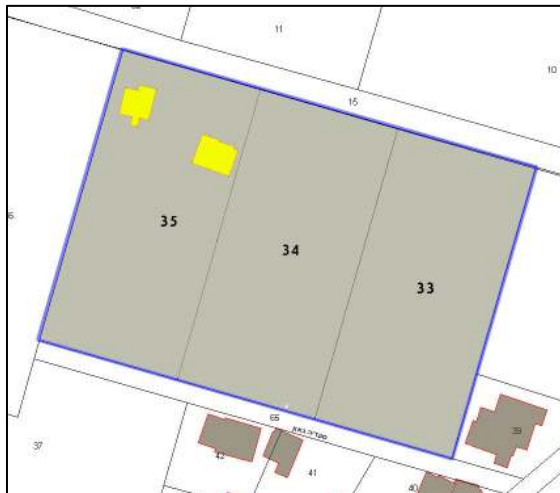
במתחמים שבהם מצויים מבנים שלא התאפשרה הוצאתם, יבוצע תחשיב האיזון כדלקמן:

- א. יישום השמאי את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות.
- ב. יישום השמאי את תרומת המבנים לשווי החלקות (ככל שקיימת).
- ג. תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד והחלוקה.
- ד. תופחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.
- ה. יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווים יחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.
- ו. להקצאה היחסית של כל בעל זכות "שנכנס" עם מבנה, יוקצו זכויות נוספות ששווין זהה לתרומת המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

דוגמה א' - מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס:

מצב יוצא (קרקע למרכז מסחרי עם מבנים להריסה):

מצב נכנס (מגורים א'):



חלקות 33, 34, 35 הן חלקות שיעודן "מגורים א" ומשתתפות בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר על חלקה 35 בנויים שני בתי מגורים (ראה תשריט).

שווי החלקות במצב נכנס:

שווי השוק של חלקה 33 – 1,000,000 ₪

שווי השוק של חלקה 34 – 1,000,000 ₪

שווי השוק של חלקה 35 – 2,000,000 ₪ (המבנים תורמים 1,000,000 ₪ לשווי החלקה במצב נכנס).

סה"כ שווי במצב נכנס - 4,000,000 ₪ (מתוכם הם תרומת המבנים).

אם השווי במצב היוצא לשלושת החלקות יחד ביעודן כקרקע למרכז מסחרי הוא 10,000,000 ₪ כאשר המבנים אינם תורמים לשווי (השימוש המיטבי יהיה הריסתם ומימוש הזכויות המוקנות בקרקע במקומם) יבוצע תחשיב ההקצאה כך:

שווי במצב יוצא בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 9,000,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 10,000,000 ₪

סה"כ החלק היחסי לכל אחד מבעלי הזכויות במצב נכנס ללא מבנים הוא 1/3 ולכן ההקצאה היחסית

בערכים כספיים לכל אחד תהיה - 3,000,000 ₪ ולבעלים של חלקה 35 יוקצו זכויות בנוסף בגין המבנים בסך - 1,000,000 ₪.

שווי ההקצאה תהיה לפיכך:

לבעלים של חלקה 33 – 3,000,000 ₪

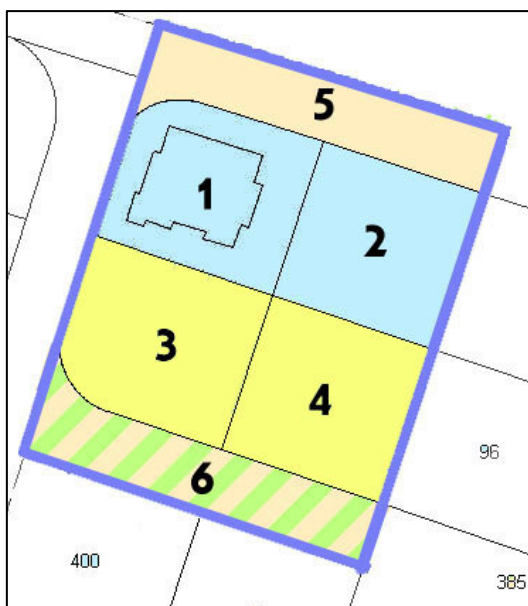
לבעלים של חלקה 34 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 35 – 4,000,000 ₪

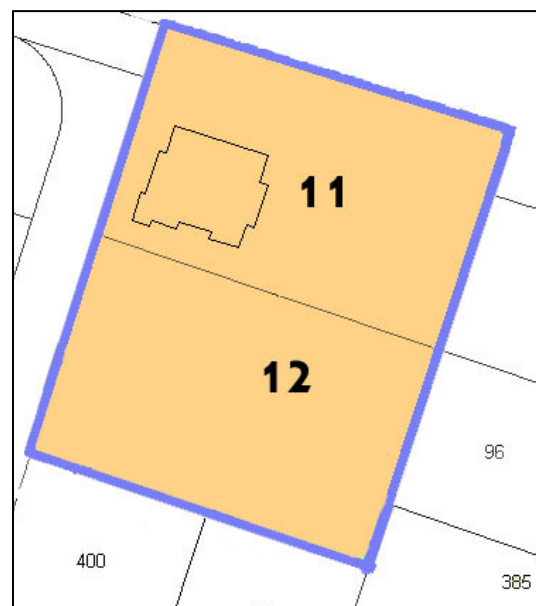
סה"כ שווי במצב יוצא - 10,000,000 ₪

דוגמה ב' - מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס ובמצב היוצא:

מצב יוצא (מגורים ב', ג' והפרשה לצרכי ציבור):



מצב נכנס (מגורים א'):





חלקות 11,12 הן חלקות שיעודן "מגורים א" ומשתתפות בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר על חלקה 11 בנוי בית מגורים (ראה תשריט).

שווי החלקות במצב נכנס:

שווי השוק של חלקה 11 – 2,000,000 ₪ (המבנה תורם 1,000,000 ₪ לשווי החלקה במצב נכנס)
 שווי השוק של חלקה 12 – 1,000,000 ₪
 סה"כ שווי במצב נכנס - 3,000,000 ₪ (מתוכם הם תרומת המבנה).

שווי המגרשים במצב יוצא:

שווי מגרש 1 מגורים ב' – 500,000 ₪ + 1,000,000 ₪ מבנה (המבנה תורם תרומה זהה במצב קודם וחדש³).
 שווי מגרש 2 מגורים ב' – 500,000 ₪
 שווי מגרש 3 מגורים ג' – 800,000 ₪
 שווי מגרש 4 מגורים ג' – 800,000 ₪
 מגרשים 5,6 מיועדים לדרך ולכן לא ישתתפו בהקצאה.
 סה"כ שווי במצב יוצא - 3,600,000 ₪ (מתוכם הם תרומת המבנה).

תחשיב ההקצאה יערך כך:

שווי במצב נכנס בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 2,000,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 3,000,000 ₪
 שווי במצב יוצא בניכוי תרומת המחוברים במצב נכנס 2,600,000 ₪ = 1,000,000 ₪ - 3,600,000 ₪
 סה"כ החלק היחסי לכל אחד מבעלי הזכויות במצב נכנס ללא מבנים הוא 1/2 ולכן ההקצאה היחסית בערכים כספיים לכל אחד תהיה - 1,300,000 ₪ ולבעלים של חלקה 11 יוקצו זכויות בנוסף בגין המבנה בסך - 1,000,000 ₪.

אם מגרש 1 יוקצה לבעלים של חלקה 11 יתקזז שווי הנכנס בשווי היוצא של המבנה וההקצאה

תהיה לפיכך:

לבעלים של חלקה 11 – מגרש 1 ומגרש 3 ששוים הכולל הוא 2,300,000 ₪
 לבעלים של חלקה 12 – מגרש 2 ומגרש 4 ששוים הכולל הוא 1,300,000 ₪
 סה"כ שווי במצב יוצא - 3,600,000 ₪

הערה:

בנכסים בנויים שההקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, ואשר במצב יוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך שימוש בהם (ולא הריסתם), יהיה קיזוז של תרומת המבנים. אם הקיזוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה.

6. שיטת החישוב לחלקות שעליהן מבנים

עד כה נשתרשו בעשייה השמאית מספר שיטות חישוב לחלקות בנויות בטבלאות הקצאה ואיזון אשר שונות זו מזו בתוצאות ההקצאה באופן מובהק.
 השיטה הראשונה מביאה בחשבון את שווי הקרקע בלבד ללא התחשבות בתרומת המבנים.
 בשיטה זו "יזָּה" הבעלים של החלקה הבנויה לשיעור השבחה קטן ביחס לבעלי החלקות שאינן בנויות

³ בדוגמה זו תרומת המבנה במצב נכנס ובמצב היוצא זהה (1,000,000 ₪) אולם יתכן כמובן שהתרומה בשני המצבים תהיה שונה זו מזו.



(ובמקרים מסויימים אף עלול להיפגע שוויו המוחלט של בעלי חלקה בנויה).
על פי שיטה זו יוקצו לכל אחת משלושת החלקות (33,34,35) שבדוגמה שבראשית סעיף 5 הקצאה ששוויה $3\frac{1}{3}$ מליון ₪.
השיטה השנייה מביאה בחשבון את שווים המלא של המקרקעין (כולל המבנים) ובכך עלולה "לשאוב" חלק ניכר מההשבחה הכללית שבתכנית.
על פי שיטה זו יוקצו לכל אחת משתי החלקות שאינן בנויות (33,34) שבדוגמה שבראשית סעיף 5 הקצאה ששוויה $2\frac{1}{2}$ מליון ₪ ולחלקה 35 הקצאה ששוויה 5 מליון ₪.
השיטה השלישית קובעת כי עבור הקרקע תוקצה תמורה יחסית ובנוסף יוקצו זכויות השוות לגובה התרומה של המבנים (שלא תשתתף בהשבחה הכללית היחסית שבתכנית).
התוצאה התחשיבית של שיטה זו תהא זהה לתוצאת התחשיב בשיטה הראשונה במקרים שבהם תרומת המבנים נשמרת גם במצב היוצא והבעלות בהם לא מוחלפת⁴. בשאר המקרים תהיה התוצאה בשיטה השלישית - תוצאת ביניים של השיטה הראשונה והשנייה.

אחת ממטרותיה של התקינה השמאית היא לתרום לגיבוש כללים מקצועיים ברורים לפתרון בעיות שומה יחודיות ולצמצם את השונות הקיימת בין שמאים בפתרון סוגיה אחת.
לאחר שקלול היתרונות והחסרונות בכל שיטת חישוב, המליצה הוועדה לנקוט **בשיטת החישוב השלישית** מהסיבות הבאות:
השיטה הראשונה מביאה לתוצאה, שלפיה שיעור ההשבחה של בעלי החלקות הבנויות נמוך ביחס לחלקות הפנויות (ואף לפגיעה מוחלטת בשווים שעלולה לגרור תביעת פיצויים בגין ירידת ערך) ולתוצאה כלכלית מעוותת⁵. השיטה השנייה מצמצמת את חלקם היחסי של בעלי החלקות הפנויות בהקצאה מעבר לסביר בפרט כאשר תרומת המבנים גבוהה.
השיטה השלישית מבטיחה שהשווי הזכויות המוחלט של בעלי החלקות הבנויות לא ייפגע מחד ואינה מעמיסה נטל גבוה מדיי על בעלי החלקות שאינן בנויות מאידך.
במקרים מיוחדים שבהם סבור השמאי שיש לנקוט בשיטה אחרת יוכל לסטות מהתקן בכפוף להנמקה שתירשם (ראה סעיף 10 בתקן).

7. שימוש בסמל התקינה

שמאי יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בטבלת הקצאה ואיזון שערוכה על פיה.

נספח: דוגמה לטבלת ההקצאה והאיזון.

⁴ ראה דוגמה שניה בסעיף 5 לדברי ההסבר.

⁵ ראה "מקרקעין וערכם" כרך קכ"ט עמ' 11-7: "המחיר הראוי בעסקה בין קונה מיוחד ומוכר מיוחד"

תאריך: 30/5/2007

גבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת את/3/15 – "פרדס המושבה"

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס			נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגרש	שטח המגרש (2)	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	חלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה (1)	גוש	סידורי	
אין	אין	18.877%	1,743,108 ₪	100.000%	871	2	18.877%	974,000 ₪	1	ישראל אומן	1,948	1,948	12	1234	1	
	3,864 ₪	13.624%	1,258,000 ₪	100.000%	629	3	18.945%	477,500 ₪	1	שמואל בלומברג	1,955	1,955	13	1234	2	
		5.279%	487,508 ₪	34.822%	700	5										
	197,092 ₪	2.647%	244,412 ₪	17.458%	700	4	4.781%	16,700 ₪	51/203	אברהם וקסמן	1,964	1,964	14	1234	3	
אין	אין	4.969%	458,850 ₪	32.775%	700	5	4.969%	16,400 ₪	53/203	דניאל כהנמן	1,964	1,964	14	1234	4	
אין	אין	9.282%	857,080 ₪	61.220%	700	4	9.282%	478,900 ₪	99/203	יהושע לדרברג	1,964	1,964	14	1234	5	
אין	אין	3.233%	298,508 ₪	21.322%	700	4	3.233%	166,800 ₪	25/88	גבריאל ליפמן	1,174	1,974	15	1234	6	
אין	אין	11.196%	1,033,874 ₪	100.000%	517	8	1.616%	83,400 ₪	25/176	אהרון צ'חנובר	1,174	1,974	15	1234	7	
							9.580%	494,300 ₪	1/2		1,977	1,977	17	1234	8	
76,644 ₪		12.995%	1,200,000 ₪	100.000%	6	6	1.616%	83,400 ₪	25/176	אברהם מייקלסון	1,174	1,974	15	1234	9	
							9.580%	494,300 ₪	1/2		1,977	1,977	17	1234	10	
							0.969%	50,000 ₪	1		100	1,984	18	1234	11	
אין	אין	1.616%	149,240 ₪	10.660%	700	5	1.616%	83,400 ₪	25/176	נלי זק"ש	1,174	1,974	15	1234	12	
אין	אין	1.680%	155,162 ₪	11.000%	700	5	1.680%	86,700 ₪	13/88	יוסף ארלנגר	1,174	1,974	15	1234	13	
אין	אין	1.616%	149,240 ₪	10.660%	700	5	1.616%	83,400 ₪	25/176	ברוך בנאסרף	1,174	1,974	15	1234	14	
	124,312 ₪	12.985%	1,199,017 ₪	100.000%	600	6	11.638%	600,500 ₪	1	סנג'י כהן	1,201	2,001	16	1234	15	
לא משתתף באיזון		דרכים	דרכים	100.000%	1,500	100-108	0.000%	דרך	1	עריית ירושלים	200	200	20	1234	16	
		שצ"פ	שצ"פ	100.000%	1,000	110-112	0.000%	דרך	1		250	250	21	1234	17	
		מבני ציבור	מבני ציבור	100.000%	4,452	130	0.000%	מבנה ציבור	1		800	800	22	1234	18	
200,956 ₪		200,956 ₪	100.000%	9,234,000 ₪	11,569		100.000%	5,159,700 ₪			11,569					סה"כ

(1) טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לחלק מתחום התכנית בלבד בהתאם להוראות התכנית.
 (2) שטח מגרש התמורה על פי מדידה אנאליטית ממוחשבת של המתכנית.

תאריך: 30/5/2007

שם שמאי המקרקעין: חתימת השמאי מספר רשיון: תאריך



נספח: פרטי המקרקעין וניתוח שוויים.

תאריך: 30/5/2007

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת את/3/15 – "פרדס המושבה"

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' את/3/15 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים מיום 21/5/2007 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 10 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 11.5 דונם (המהוות יחד את מבנן א') שהן חלק משטח תכנית מס' את/3/15 ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. שטח התכנית בשלמות כ- 35 דונם. בטבלת ההקצאה והאיזון 13 בעלי זכויות (12 בעלים רשומים ועיריית ירושלים ששבעלותה חלקות דרך ומבני ציבור בלבד).

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 1/5/2007.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 1/4/2007 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 1234
חלקות : 12-18, 20-22
ישוב : ירושלים, גבעת המושבה
ועדת תכנון : מקומית – ירושלים, מחוזית – ירושלים.

5. תאור המקרקעין

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה הן חטיבת קרקע חקלאית הידועה כפרדס המושבה. פני השטח מישוריים וחלקם הקטן מעובד ועליו גידולים עונתיים.

...

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה :



דוגמה לשטח לטבלת חלוקה וקצאה ופירוט

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת תכנית שינוי המתאר את/3/15 היא :

שינוי ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים א', מגורים ב', קרקע למבני ציבור ודרך.

התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן :

...

8. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית ומקצתן רשומות בבעלות

עיריית ירושלים.

...

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב

יוצא :

...

10. ערכי שווי בתחום התכנית

יעודן הנכנס של החלקות הנכללות בתכנית חקלאי.

להלן עסקאות בקרקע חקלאית בסביבה :

...

להלן עסקאות בקרקע ביעוד מגורים בבניה צמודת קרקע :

...

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי

המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

תאריך

מספר רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין



דוגמה לשאלת לטבלת לקצאה ושיקולים