

הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן:
איחוד וחלוקה, הפקעות, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבח, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי, שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי, שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון, שמאי מקרקעין

גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן, שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל אקסלרוד, שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)
משפטים (LL.B.)

רועי חייבי, שמאי מקרקעין

עו"ד מיכל מימון, שמאית מקרקעין

משפטים (LL.B.)

עו"ד מיכאל סג"ל, מנהל חטיבת מיסוי עירוני

משפטים (LL.B.)
מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני, מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות

מהנדס ומוודד מוסמך (B.Sc.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

במאמר זה נדון בקצרה בנושא:

שינוי יעוד קרקע חקלאית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

שינוי יעוד קרקע מחקלאות לבניה, מתבצע בד"כ במסגרת של תכנית בניו עיר הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

בהליך זה, נערכות כידוע טבלאות איזון והקצאה שבהן נקבע אילו מגרשים ספציפים ישוייכו לכל אחד מבעלי הקרקע שנכללים בתכנית.

הטבלאות הללו נערכות ע"י שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או יזם התכנית.

בעבר פירטנו את חשיבות בדיקתן של הטבלאות ע"י שמאי מקרקעין מומחה מטעם הבעלים, הואיל ועשויים להיות אספקטים רבים המשפיעים על היקף ההקצאה – רק ניתוח מעמיק ויסודי, תוך עמידה על זכויותיכם עפ"י חוק, יוכלו למקסם את התמורה שתקבלו במסגרת חלוקת המגרשים.

מתוך נסיוננו, מצאנו לנכון להביא הפעם לידיעתכם היבט מסויים המצריך בדיקה.

כדאי לקרוא היטב את תוכן מכתב זה, להפנימו וליישם אותו בעתיד בבואכם לבחון טבלת הקצאות - בשימוש במידע להלן תוכלו להרוויח יותר כסף!

אחד העקרונות המרכזיים בהכנת טבלת הקצאות הוא שמירה על שווי יחסי בין בעלי הקרקעות השונים, בשני מצבי התכנון ("הקודם" ו"החדש").

לכן, בשלב ראשון מעריכים את שווי החלקים של כל אחד מהבעלים עפ"י התכנון "הקודם" ביעוד חקלאי.

לאחר מכן מסכמים את התוצאות וקובעים את חלק השווי היחסי של כל בעל במתחם.

בשלב שני מקצים לכל בעל, מגרש תמורה (או חלק ממגרש) עפ"י התכנון "החדש", כך שתשמר יחסיות השוויים.

כאשר עוסקים בקרקעות שהינן ביעוד "קודם" חקלאי, בד"כ נוהגים להתייחס לכל החלקות בצורה הומוגנית ומניחים כי שוויון זהה (במונחי שווי לדונם).

בשל כך, לצורך הפשטות, יחסי השווי נקבעים לפי יחס שטחי החלקות.

רוצה לדעת איך להרוויח מנדל"ן
כמו מקצוענים ולשלם פחות מיסים?
הירשמו לקורס אינטרנטי אונליין מיוחד!

חפשו בגוגל: "המאירי נדלן תכלס"
או פשוט סרוקו את הקוד:



בנוהג זה קיימת סכנה לעיוות חמור כפי שיתואר להלן :

בד"כ הבסיס לקביעת שטח החלקה החקלאית, הינו עפ"י השטח שמסומן בתכנית בנין עיר הקיימת (אותה תב"ע שבה החלקה מיועדת לחקלאות). כאמור, במקום לכפול שטח זה בערך מסויים לדונם (שזהה ממילא בכל המתחם), מחלקים פשוט את השטח הזה בכלל שטח החלקות שבתכנית וכך קובעים את שוויו היחסי.

עד כאן הכל ברור והגיוני, אם כך מה הבעיה ?

במקרים רבים, קיימות חלקות חקלאיות שהופקעו מהן בעבר שטחים לצרכי ציבור (או שסומן בתב"ע שטח להפקעה וטרם הופקע). בשל כך, **שטח החלקה עפ"י התב"ע הקיימת (החקלאית) קטן מהשטח הרשום המקורי**. אולם, במקרים רבים, למרות שהופקעו שטחים בעבר, ההפקעה טרם נרשמה בנפרד בטאבו (ובודאי שזה המצב אם השטח רק סומן ויועד להפקעה בתכנית אך עדין לא הופקע). כך נוצר מצב שכיח, בו שטח החלקה הרשום בטאבו הינו עדיין השטח המקורי, שגדול יותר מהשטח שמופיע בתב"ע.

מה זה משנה ?

המציאות בשוק הנדל"ן מלמדת, כי הקונים והמוכרים בשוק נוקבים במחיר לדונם אותו הם מכפילים בשטח החלקה **כפי שרשום בטאבו**. יתרה מכך, אפילו אם קיימת אצלם ידיעה שחלק מהשטח הרשום מיועד כבר להפקעה, **המחיר הכולל לא משתנה**. זאת הואיל וקיימת סברה, שבכל מקרה בעת שינוי יעוד בעתיד, יבוצע "שחזור" של שטחים מופקעים, במסגרת הכנת טבלאות ההקצאה - הנחה זו לא תמיד מתממשת הואיל ואין לה כעקרון בסיס חוקי מוצק שניתן להסתמך עליו בודאות.

לפיכך, המשמעות בפועל הינה, כי על מנת לחשב באופן נכון את "שווי השוק" של חלקה חקלאית שממנה הופקע שטח בעבר (מבלי ששולם פיצוי בגין כך בזמנו), **יש להכפיל את הערך לדונם בשטח הרשום בטאבו** (שגדול יותר) או לחילופין להכפיל את השטח עפ"י התב"ע (הקטן יותר) בערך גבוה יותר לדונם.

ההיבטים הנ"ל קיבלנו לפני מספר שנים גם התייחסות בתקן מספר 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין שקבעה הנחיות לנושא, שלכאורה אסרו על ביצוע "שחזור" אולם למעשה קבעו כי :

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

היינו, התקן השאיר כר נרחב של שיקול דעת לשמאי המכין את טבלאות ההקצאה ואפשר לו לבצע "שחזור" דה-פקטו.

להלן נציג דוגמא מספרית שתבהיר את המשמעות הגדולה של אופן חישוב עפ"י העקרון הנכון (לא להבהל מהמספרים, זה ממש פשוט) :

נניח שווי דונם חקלאי באזור – \$ 50,000

שטח החלקה הנדונה הרשום בטאבו – 60 דונם

שטח החלקה הנדונה כפי שמופיע בתב"ע הקיימת (לאחר ניכוי שטחים שסומנו להפקעה בעבר, נניח כמקובל 25% ללא תמורה) – 45 דונם

שטח שאר החלקות שבתכנית – 540 דונם

סה"כ כמות יחידות דיור מתוכננות ביעוד "חדש" – 3,500

אפשרות א' – לא נכונה – מבלי להתחשב ב"שווי השוק" של החלקה הנדונה שנקבע לפי שטח רשום

שטח / שווי יחסי	שטח עפ"י תב"ע קיימת	
7.7%	45 דונם	חלקה נידונה
92.3%	540 דונם	שאר החלקות
100%	585 דונם שטח התכנית	סה"כ

לפי טבלת ההקצאות הנ"ל, מספר יחידות הדיור שיוקצו לחלקה הנדונה הינו – $3,500 \times 7.7\% = 270$ יח"ד

אפשרות ב' – נכונה – תוך התחשבות ב"שווי השוק" של החלקה הנדונה שנקבע לפי שטח רשום

שווי יחסי	"שווי שוק" כולל		שווי לדונם רשום		שטח רשום בטאבו	שטח עפ"י תב"ע קיימת	
10%	\$ 3,000,000	=	\$ 50,000	X	60 דונם	45 דונם	חלקה נידונה
90%	\$ 27,000,000	=	\$ 50,000	X	540 דונם	540 דונם	שאר החלקות
100%	\$ 30,000,000					585 דונם שטח התכנית	סה"כ

לפי טבלת ההקצאות הנ"ל, מספר יחידות הדיור שיוקצו לחלקה הנדונה הינו – $3,500 \times 10\% = 350$ יח"ד

מסקנה

חשוב מאוד לשים לב לאופן הכנת טבלאות ההקצאה ! במידה ובקרקע המצוייה ברשותכם הופקעו בעבר שטחים לצרכי ציבור (מבלי ששולם בזמנו פיצוי בשל כך) – ההבדל בתוצאה עשוי להיות קריטי. עם זאת יש להבין, כי במידה ותיקון כפי שהוצג לעיל יבוצע, הוא עשוי לחול גם לגבי שאר בעלי הקרקעות במתחם. לכן, יש לבחון את ההשפעה הכוללת – אם קיימות חלקות נוספות שהופקעו מהן שטחים בעבר, יתכן ותיקון החישוב גם לגביהן, יגרום אף הוא שינוי ביחסיות, כך שבסופו של דבר התיקון בכללותו לא ישפיע עליכם ואולי אף ירע את המצב. לפיכך, יש לבדוק היטב כל מקרה לגופו, תוך שקילת כל ההיבטים וההשפעות של תיקון מסויים בטבלה.

זכרו, **אסור** להגיע למצב בו תאושר תב"ע הכוללת "טבלת הקצאות ואיזון" מבלי לבדוק אותה.

בברכה,

גלעד המאירי, שמאי מקרקעין

אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין

הבהרה:

אין במידע שבמאמר או בכל חלק ממנו כדי להוות ייעוץ משפטי או ייעוץ אחר או המלצה או חוות דעת מכל סוג שהוא. המחבר אינו נושא באחריות כלשהי בכל הקשור למאמר, תוכנו, נכונותו, אמינותו, דיוקו, שלמותו, תאימותו, עדכנותו, משמעויותיו והשלכותיו. האחריות בעשיית שימוש במאמר או בכל חלק ממנו היא על המשתמש בלבד ועליו לקבל עצה מקצועית מגורם מוסמך לפני נקיטה בכל פעולה או מחדל המסתמכים על הנאמר במאמר.