

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

במאמר זה נדון בקצרה בנושא:

### 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.)

## כיצד ניתן למצות את המקסימום מתכנית בנין עיר חדשה

כחלק מהפעילות היוזמית השוטפת, שלכם או של ועדות התכנון, נערכות תכניות בנין עיר חדשות שכוללות מתחמים ל"איחוד וחלוקה מחדש".

במסגרת זו נערכת "טבלת הקצאות ואיזון", ע"י שמאי מקרקעין, בה נקבע שווי הקרקע המוחלט/יחסי של כל אחד מהבעלים במתחם, וכתוצאה מכך נקבע אילו מגרשים יוקצו לכל אחד מהבעלים בתכנית החדשה.

טבלת ההקצאות קובעת בפשטות, "כיצד תתחלק העוגה" בין כלל בעלי הקרקעות בתכנית. לכן, קיימת חשיבות אדירה לאופן הכנת טבלאות ההקצאה, כך שתקבלו לידכם את המקסימום.

אל תטעו לחשוב, שאם קיבלתם זכויות בניה בהיקף גדול מאוד לעומת המצב בעבר, אז יצאתם ברווח ראוי.

זה לא תמיד נכון!

לפעמים, בעלי קרקע אחרים, או העירייה, מנצלים חוסר תשומת לב, ויכולים לקבל לידיהם שטחים נוספים על חשבונכם!

אל תקלו ראש בחשיבות הנושא, חוסר תשומת לב מראש בשלב הכנת התכנית יכול לגרום הפסד כספי ניכר - כל סטייה, אי דיוק של ערך מסויים או התעלמות מהיבט כלשהו, ע"י השמאי שמכין את טבלאות ההקצאה, משמעותם לעיתים הרבה מאוד כסף.

לפיכך, כדאי מאוד לבדוק את טבלאות ההקצאה בעת הכנתן, ובמידת הצורך לערער עליהן!

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

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



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

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

[hameiri@hameiri.com](mailto:hameiri@hameiri.com)

[www.e-hameiri.co.il](http://www.e-hameiri.co.il)



חפשו בפייסבוק:  
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חינם  
למגזין מקצועי  
סרוק את הקוד

-2-

בדיקה וערעור על טבלאות הקצאה הינו נושא מורכב המחייב התמחות, ידע מעמיק ונסיון רב - המשלב תחומי משפט, תכנון, כלכלה ושמאות.

**שינוי משמעותי בטבלת ההקצאה ניתן להשיג רק בצורה מקצועית ורצינית ולא ע"י "קשרים" בעירייה !**

**בשלב זה ננסה להפנות את תשומת לבכם למספר "תמרוזי אזהרה", שאם אחד מהם מתקיים, חשוב מאוד לבדוק את טבלת ההקצאות באופן יסודי :**

- ✓ כאשר קיים מספר רב של בעלי קרקע בתכנית.
- ✓ כאשר בבעלות יזם התכנית שטחי קרקע גדולים.
- ✓ כאשר התוכנית כוללת שטחי בנייה גדולים – מאות יחידות דיור / עשרות אלפי מ"ר (הואיל וכול שינוי קטן ב"מקדמים" עשוי לגרום שינוי מוחלט גדול בהקצאות).
- ✓ כאשר התכנית חלה על קרקעות שבעבר הופקעו מהן שטחים לצרכי ציבור (דרכים, מבני ציבור וכו') – זהו אחד ההיבטים שבו טמון כסף רב!!! זאת, כיוון שקיימת אי בהירות משפטית לגבי אופן "שחזור" שטחים שהופקעו בעבר...
- ✓ כאשר התכנית חלה על מתחם קרקע שכולל חלקות לא הומוגניות – ביעודים ושימושים שונים, עפ"י המצב החדש ("מצב מוצע") או עפ"י המצב הקודם ("מצב קיים").
- ✓ כאשר מצויים בשטח התכנית מבנים בפועל (שהוקמו עוד בעבר, עפ"י תכניות קודמות) – גם היבט זה משפיע בצורה ניכרת על אופן ההקצאות בין הבעלים השונים, כיוון שקיימים פרמטרים רבים ומורכבים לגבי אופן ההתחשבות (אם בכלל) במבנים הקיימים במסגרת הערכת שווי הקרקע ב"מצב נכנס".
- ✓ כאשר מצויים בתחום התכנית או בסמוך לה, מטרדים סביבתיים, כגון – קווי חשמל במתח גבוה, כביש ראשי, בית קברות, מפעל תעשייתי מזהם וכדו'.
- ✓ כאשר מצויים בתחום התכנית או בסמוך לה, אלמנטים משביחים, כגון – נוף לים, פארק רחב ידיים, רחובות "הולנדים" וכדו'.

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

**על מנת להערך מראש, הנכם מוזמנים לתאם פגישה מקדמית עמנו, לשם סקירת התכניות שנערכות כיום על הקרקעות שבבעלותכם. יחדיו נוכל להגיע למסקנה אופרטיבית באשר לטיפול הרצוי.**

**לקידום הנושא, צרו עימי קשר כעת בטל' 6243770 - 03.**

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.