



מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית



מדינת ישראל
משרד המשפטים

8/6/2012

**הבהרה מס' 1 לתקן מס' 15.0 ולדברי ההסבר לתקן
בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה**

הבהרה לתקן

1. הבהרה לסעיף 7.3 לתקן:

בסעיף 7.3 נקבע: "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".
מובהר כי ההקצאה תבוצע רק כל עוד היא אינה פוגעת בזכויות בעלי זכויות אחרים. אם הדבר אינו מתאפשר, יוקצו המגרשים החדשים בשותפות בהתאמה לשיתוף שהיה קיים בחלקות ערב האיחוד וחלוקה.

2. הבהרה לסעיף 8.1 לתקן:

2.1. בסעיף 8.1 לתקן נקבע "כי במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב

הנכנס בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווין".

מובהר כי תרומת המבנים תוערך עפ"י שווים הפיזי, ותובא בחשבון רק ככל שהיא

מוסיפה לשווי החלקה כבלתי בנויה במצב הנכנס.

2.2. בהמשך סעיף 8.1 לתקן נקבע כי "שווין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף

בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס

יוקנו זכויות ששווין 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".

מובהר כי העלות הפיזית של המבנים תחושב על פי מצבם של המבנים במועד האיחוד

והחלוקה, בהתחשב בפחת הפיזי של המבנים (לא עפ"י עלות בנייה חדשה) וככל שהיא

תורמת לשווי החלקה הבלתי בנויה במצב נכנס.



הבהרה לדברי ההסבר

1. הבהרה לסעיף 5 לדברי ההסבר:

- 1.1. במתחמים שבהם מצויים מגרשים עם מבנים שלא התאפשרה הוצאתם מתחום האיחוד והחלוקה מחדש יבוצע תחשיב האיזון כדלקמן:
- א. השמאי יישום במצב הנכנס את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות.
 - ב. השמאי יישום במצב הנכנס את תרומת המבנים לשווי החלקות (ככל שקיימת).
 - ג. אם המבנים הקיימים על החלקות תורמים לשווי המגרש במצב הנכנס יישום השמאי את שוויים הפיזי של המבנים הבנויים על המגרש, על פי עלות הבניה שלהם בהתחשב בפחת הפיזי שלהם במועד הקובע.
 - ד. התרומה של המבנים לכל מגרש במתחם האיחוד והחלוקה במצב הנכנס תיקבע על פי עלות הבניה (בהתחשב בפחת הפיסי).
 - ה. תסוכם תרומת המבנים בכל אחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה.
 - ו. תופחת "תרומת המבנים" בכל המגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה במצב הנכנס מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.
 - ז. יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה של תרומת המבנים בכל המתחם תוקצה לבעלי הזכויות על פי שוויים היחסי של החלקות כבלתי בנויות (קרקע פנויה – בהתאם ליעודה התכנוני) במצב הנכנס.
 - ח. להקצאה היחסית של כל בעל זכות "שנכנס" עם מבנה, עפ"י סעיף קטן (ז') יוקצו זכויות נוספות ששווין זהה לתרומת המבנה לשווי זכויותו המקוריות שלו במצב הנכנס.

1.2. להלן תחשיב בהתאם לדוגמא א' לסעיף 5 לדברי ההסבר:

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

שווי החלקות במצב נכנס:

שווי פיזי של המבנים (בהתחשב בפחת)	קרקע + מבנים	קרקע פנויה	
-	אין מבנה	1,000,000	שווי השוק של חלקה 33
-	אין מבנה	1,000,000	שווי השוק של חלקה 34
500,000	1,600,000	1,000,000	שווי השוק של חלקה 35
		3,000,000	סה"כ



אם השווי במצב היוצא לשלושת החלקות יחד ביעודן כקרקע למרכז מסחרי הוא 9,500,000 ₪ כאשר המבנים אינם תורמים לשווי במצב היוצא (השימוש המיטבי יהיה הריסת המבנים ומימוש הזכויות המוקנות לקרקע במצב היוצא) יבוצע תחשיב ההקצאה כך:

השווי במצב יוצא בניכוי השווי הפיסי של המבנים במצב נכנס -

$$9,000,000 \text{ ₪} = 9,500,000 \text{ ₪} - 500,000 \text{ ₪}$$

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 נוספות בגין המבנים בסך - 500,000 ₪.

ההקצאה תהיה לפיכך:

לבעלים של חלקה 33 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 34 – 3,000,000 ₪

לבעלים של חלקה 35 – 3,500,000 ₪

סה"כ שווי במצב היוצא - 9,500,000 ₪

2. הבהרות נוספות:

2.1 השמאי יצרף לדו"ח השמאי טבלה מרכזת של המצב היוצא שבה יפורטו מגרשי התמורה על פי סדרם ובכל מגרש ירשמו כל הבעלים להם מוקצים זכויות המגרש בטבלת האיזון, על פי חלקם היחסי ותוך ציון חלקת המקור שלהם.

טבלה כזו מקלה על בדיקת הטבלאות ובירור לזכויותיו של כל בעל זכויות בתוכנית והיא מהווה גם טבלת עזר מנחה לרשם המקרקעין כאשר יבוא לרשום את האיחוד והחלוקה מחדש.

2.2 התייחסות למע"מ בהערכת השווי במצב הנכנס ובמצב היוצא תהיה עפ"י תקן מס' 11א.

נוסח הבהרות אלה אושר על ידי מועצת השמאים ביום 2/5/2012.