

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכם בנושא

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)



המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

רשות מקרקעי ישראל

(בשנת 2013 שונה השם והמעמד המשפטי ממנהל מקרקעי ישראל לרשות מקרקעי ישראל)

רקע כללי

הבסיס החוקי לפעילות רמ"י (3 חוקים ואמנה אחת):

1. חוק יסוד מקרקעי ישראל תש"ך 1960 (קרקע מדינה לא תימכר אלא תימסר רק לחכירה בלבד).
2. חוק מקרקעי ישראל תש"ך (1960). החוק מפרט כללים להעברת בעלות בקרקעות מדינה.
3. חוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך 1960. החוק מינה את רמ"י (במקור ממ"י) כאחראי לניהול קרקעות המדינה.
4. האמנה בין מדינת ישראל לקרן הקיימת לישראל תשכ"ב (1961). קבעה שהמינהל ינהל את קרקעות קק"ל, רשות הפיתוח והמדינה.

כפועל יוצא נקבעה מדיניות הקרקע בישראל, בהחלטת מועצת ממ"י (כיום רמ"י) מס' 1, ישיבה מס' 41, 17 במאי 1965 (יפורט בהמשך).

92% מאדמות המדינה מוחזקות בניהול רשות מקרקעי ישראל.

עד 1960 נוהלו הקרקעות ע"י 5 גופים.

1. קק"ל כבעלים רשומים על 30% - 40% מהקרקעות במדינה.
2. מדינת ישראל, אגף הנכסים, משרד האוצר, מכוח סימן 46 אדמות הנציב העליון או שליטות אחרות.
3. רשות הפיתוח בנכסים אחרים, בעיקר מבונים או נטושים.
4. האפוטרופוס על נכסי נפקדים לרכוש נטוש.
5. שוק פרטי.

לאחר שהוחלט על ארגון ניהול מלאי הקרקע חוקקו החוקים דלעיל, ונקבע המינהל (ששונה בשנן 2013 לרשות) כגוף מנהל (לא כבעלים).

ככלל אסורה מכירת קרקע, אלא רק החכרתה, פרט לרישום ע"ש רשות מקומית בהליך של הפקעה (כיום, שונה לאפשרות החכרה לדורות בהוראת היועץ המשפטי לממשלה), או מכר בעת חליפין להשלמת מגרש חלקה.

רשות מקרקעי ישראל הינה גוף עצמאי שאינו שייך לאף משרד ממשלתי, אולם נקבע שר ממונה לפעילותה, כזרוע לביצוע מדיניות של ממשלת ישראל.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

האמנה, הודעות על ביטולה והקפאת ביטול האמנה: ביום 28 בנובמבר 1961, נחתם הסכם אמנה בין קק"ל למדינת ישראל שכלל בין היתר הסדרה והאצלת סמכויות ניהול קרקעות בבעלות קק"ל על ידי מינהל מקרקעי ישראל (כיום רמ"י).

במהלך חודש אוקטובר 2014, לאחר שהחלו להישמע הודעות על הלאמה צפויה של קק"ל, הודיעה קק"ל למדינה כי אין בכוונתה לחדש את האמנה וכי ניהול קרקעות בבעלות קק"ל יופרד מרמ"י. אולם, לאחר הליך מו"מ וגישור, נחתם לבסוף במחצית חודש אוקטובר 2015, הסכם שאושר הממשלה ובקק"ל על פיו יוארך הסדר ניהול קרקעות בבעלות קק"ל ברמ"י לשנתיים (עד חודש אוקטובר 2017), לא תופעל עוד החלטת קק"ל מספר 3642 (הקניית מעין בעלות) ותופעל הרפורמה ברמ"י (החלטת מועצת רמ"י 1370) על חוכרים לדורות של קרקע בבעלות קק"ל. לאחר שנתיים הוארך הסדר זה החל עד היום.

ניהול רמ"י: הרשות מנוהל על ידי מועצת רשות מקרקעי ישראל. הרכב המועצה החל מחודש דצמבר 2010 שונה ל- 13 חברים. 7 נציגי ממשלה ו- 6 נציגי הקרן הקיימת לישראל. יו"ר המועצה (כיום) הינו שר הבינוי והשיכון (נוסף על חברי המועצה).

החלטת המועצה הראשונה אימצה את החלטת ממשלת ישראל בדבר עקרונות המדיניות הקרקעית בישראל. ההחלטה קבעה את מדיניות הפעולה. מרבית ההחלטות שנעשו לאחר מכן ועד ההחלטות המיישמות את דוח ועדת רונן (1997) נעשו לאור החלטה מס' 1 שלא שונתה. מרבית ההחלטות באו לפתור בעיות נקודתיות.

בסיס החלטה מספר 1 קבע בין היתר את הסיווג ל:
קרקע חקלאית: קרקע שנמסרה לשימוש חקלאי ומגורים לעושים שימוש חקלאי בקרקע. הגדרת קרקע חקלאית ונחלות.

- קרקע עירונית: קרקע בתחום עירייה או מועצה מקומית.
1. מסירה בחכירה פרט לסייגים שהוזכרו.
 2. קרקע תימסר רק כמתוכננת.
 3. קרקע תימסר רק במכרז פומבי (פרט למומלצי משרדים).
 4. קרקע תימסר רק כמפותחת.
 5. מחיר הקרקע לשיווק, על פי קונה מרצון מוכר מרצון, בהחלטת השמאי הממשלתי.

בעבודתך כשמאי מקרקעין זכור: תחילה סווג את הקרקע וההתקשרות עם המינהל: עירוני או חקלאי.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

ככלל לא תימסר קרקע לזרים שאינם אזרחי מדינת ישראל, אלא אם יתקבל אישור השר.

דו"ח ועדת רונו: (החברים: דר' צבי ליבר, מר ארנון רבינוביץ ופרופ' בועז רונו). הדו"ח הוגש לשר התשתיות הלאומיות, ביום 7 באפריל 1997, וכלל המלצות רבות לרפורמה. חלק מההמלצות בתחום העירוני אומצו ומומשו. ההמלצות בתחום החקלאי הוקפאו מכוח קבוצות לחץ שונות. במשך השנים נתקבלו החלטות שונות, בגינם נערך מאבק משפטי. חלקן של ההחלטות הוקפאו, לגבי חלק מהחקלאים. הדוח מהווה שינוי דרסטי במדיניות סחירות הקרקע של ממ"י באותם הימים.

כללי עבודה לשמאי המקרקעין בעת עריכת תחשיבי שווי הקשורים בקרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל:

מע"מ: זכור רמ"י מוסיף על פי רוב מע"מ לתשלומים שהוא גובה.
פיתוח ומחברים: על פי רוב, שווי קרקע בתחשיבי רמ"י אינו כולל פיתוח סביבתי ומחברים ששולמו. אלו משויכים, עקרונית, לחוכר את הזכות בקרקע מרמ"י.

קרקע עירונית

מרכיב חוזה החכירה:

1. זיהוי הנכס (גוש, חלקה, מגרש על פי תוכנית).
 2. השטח המוכר.
 3. תקופת החכירה (החל מ: וכלה ב:).
 4. מטרת החכירה (מגורים, בניה נמוכה, מסחר, תעשייה, תיירות וכו').
 5. קיבולת הבניה (ביחידות או מ"ר).
 6. דמי החכירה ואופן התשלום (דח"ר ודח"ש).
 7. תנאים מיוחדים (אם קיימים).
 8. ערך יסודי של המגרש (ממנו בד"כ משולמים 91%).
 9. תמורה המציינת דח"ר ששולם.
- הלכה למעשה מעניק החוזה זכות קניינית הניתנת להעברה, רישום ומשכון.

חוזה פיתוח:

עד ליום 9/7/98 (החלטה 833) היה נהוג כי המסגרת החוזית להחכרת קרקע שאינה חקלאית, עפ"י החלטת מועצה מיום 17/5/65, תעשה במסגרת דו שלבית של "הרשאה" (חוזה פיתוח) וחכירה.

חוזה הפיתוח הסדיר את היחסים בין המינהל ובין החוכר העתידי, בתקופה שבין הקצאת הקרקע ועד חתימה על חוזה חכירה. בתקופה זו זכות החוכר העתידי במקרקעין הינה "בר רשות" ואין לו זכות קניינית.

החוזה כלל את כל הנתונים הבסיסיים בחוזה החכירה העתידי וכן קבע את התנאים שעל היזם (החוכר העתידי) למלא על מנת שיהיה זכאי לקבלת חוזה חכירה. עקרי התנאים הם עמידה בלוח הזמנים של הבניה ורישום בלשכת הרישום. תקופת הפיתוח הייתה בד"כ 3 שנים. החל משנת 1997 ניתן היה גם לסחור בזכות זו ולהעבירה לאחר, פרט לקרקע שניתנה בהקצאה.

כיום תקף נוהל חוזה הפיתוח לגבי קרקע שלא שווקה במכרז, אלא הוקצתה בהמלצה, קרקע ללא תוכנית (לפעמים) ומקרים מיוחדים (על פי החלטת רמ"י).

ראה דוגמה מצורפת לחוזה חכירה

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות



דוגמה לנוסח: הסכם חכירה ישירה

מספר חוזה: _____
מספר חשבון: _____

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא:

מצד אחד ;

לבין

מספר זיהוי/תאגיד: _____ החלק בנכס: _____ / _____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא _____
מצד שני ;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל ו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר"); והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף (19א') (3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה ;

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: _____

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש: _____

חלקות: _____

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

לפי תוכנית מפורטת מס' _____
מגרש(ים): _____

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- _____ / _____ / _____ ועד _____ / _____ / _____.

"תקופת חכירה נוספת": _____ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת ההקצאה": _____.

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת הסכם זה.

"התמורה": ש"ח _____ נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית

מאושרת, החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת ההסכם, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

יום אשור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי הסכם זה, וכן לעניין החזקה,

האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"הערך היסודי של המגרש" ש"ח _____ (ש"ח _____) ליום אשור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"הייעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ- _____.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את

החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד ;

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו

ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים :

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

(א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

העברת זכויות במהלך הסכם פיתוח.

רמ"י מאפשר העברת זכויות חלקית או מלאה, בתקופת הסכם פיתוח, ובלבד שמקבל הזכויות יעמוד בכל התנאים והדרישות שנקבעו בהסכם הפיתוח, שנחתם עם היזם מעביר הזכויות.

אישור זה אינו מותנה בתשלום לרשות מקרקעי ישראל. באזור קו עימות ורמה"ג, למגורים, ישולם כנהוג באזור פיתוח א'.

לא תאושר העברה למי שקיבל הקצאה או שלא עמד בתנאי חוזה הפיתוח.

מי שקיבל קרקע לפי החלטה 737, יוסיף דמי חכירה מהוונים בגין תוספת קיבולת בניה, אם יש.

זכויות עתידיות בתוכניות מאוחרות – מכרז להקצאת קרקע לתעסוקה
החלטות מהעבר 833 + 975, מיום 22 באוק' 2003 – פירוט והרחבה

סעיף 1.5 – בהחלטה 833, יחול גם על חוזים לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, מסחר ותיירות).
דהיינו, יצוין בחוזי החכירה שייחתמו עם היזם, שקיבולת הבנייה כוללת את כל הזכויות
הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית מאושרת.

רקע היסטורי לתשלום דמי חכירה ראשוניים:

דמי חכירה ראשוניים או בקיצור דח"ר, הינם התשלום החד פעמי המשולם בעת מסירת
הקרקע.

1. 1927 התחלת ההחכרות ע"י פיק"א שולם סכום ראשוני ששונה מעת לעת.
2. סקירה היסטורית - ריכוז דח"ר ודמי חכירה שנתיים (דח"ש) עפ"י שנים, כאחוז
משווי קרקע ללא פיתוח:

שנת	דח"ר	דח"ש
עד שנת 1952	0%	4%
1952 – 1957	33%	5% מהיתרה הבלתי משולמת (5% X 67%) 3.35%
1957 – 1965	40%	3% (5% X 60%)
1965 – 1968	67%	1.65% (5% X 33%)
1968 – 1974	80%	1% (5% X 20%)
1974 והילך	91%	אין
החלטה 848 מ: 19/11/98 מ: 4/1/99	למכרזים החל מ: 4/1/99	במגורים בלבד: תשלום של 91% יהיה ל – 98 שנים + אופציה ל – 98 שנים נוספות ללא תשלום נוסף.

91% מקנה מעמד של חוזה מהווה הפטור מתשלום דמי חכירה שנתיים ומדמי
הסכמה, אך עדין מצריך הסכמת המינהל להעברת זכויות.
מדוע 91%:

91% ולא 100% תשלום כהנחה סוציאלית שמקורה בתחשיב של:

$I = 5\%$				
P.M.T 1	=	18.25	X	5% = 91%
$N = 49$				

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

סוגי מטרות החכרה:

1. מגורים (בניה רוויה): בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות, דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
2. בניה נמוכה (מגורים צמודי קרקע): בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה. לדוגמה - חד או דו או תלת ומעלה בקיר משותף ולא בנויות אחת מעל השנייה.
3. כל היתר – תעסוקה. לדוגמה, מסחר, תעשייה, תיירות, תחנות דלק, מבני ציבור ועוד.

דמי הסכמה (אינו רלוונטי / בוטל. מוזכר לצורך ידיעה)

1. היו נגבים בעבר על ידי רמ"י כנציגי בעלי הקרקע המסכימים שחוכר יעביר את זכות החכירה לדורות לאחר.
2. דמי הסכמה היו נגבים רק בחוזים שאינם מהוונים.
3. בשל העובדה שנוהלי ההיוון זולים כיום מנוהל דמי הסכמה שהיה בעבר, **תשלום דמי הסכמה אינו רלוונטי עוד** (מוזכר בחומר לצורך ידיעת המושג).
4. דמי ההסכמה היו משולמים על עלייה ריאלית בערך הקרקע מאז רכישתה, ועל היתרה הבלתי משולמת.
5. שיעור דמי ההסכמה בהסכמו עבר היו 25%, 33% (על פי רוב), 50% על פי הרישום בחוזה ההחכרה. כהחלטה מנהלית גם אם רשום יותר מ-33% ואם לא רשום כלום גובים 33% (ל-25% יגבו רק 25%).
6. דמי ההסכמה היו נגבים רק עבור הזכויות (ייעוד וקיבולת) שניתנו בחוזה.
7. תשלום דמי ההסכמה לא היה מעניק זכויות נוספות להסכם החכירה.
8. שווי הקרקע הינו תמיד לקרקע ללא פיתוח (הפיתוח כהנחה שולם ושייך לחוכר) וללא מחוברים שהוקמו כהנחה ע"י החוכר.
9. נוסחת דמי הסכמה שהייתה נהוגה בעבר:

$$A = (\text{ערך קרקע מקורי משוערך (ממודד)}) - (\text{ערך נוכחי של זכויות בניה})$$

בחוזים בהם לא מצוין השווי מבקשים מהשמאי הממשלתי שווי קרקע היסטורי.

$$A = X \cdot \frac{1}{3} - X \cdot (100\% - \text{דח"ר})$$

10. יתכן מצב שבמהלך שנות החכירה רכש החוכר זכויות נוספות. במקרה כזה יש להוסיףם לשני צידי הנוסחה.
11. בתעסוקה תעשייה, מסחר, תיירות וכו' יתרה בלתי משולמת נקבעת על פי דח"ר ששולם בפועל.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

12. העברת זכות חכירה בין הורים לילדים וההיפך, בין בעל לאשתו וההיפך, בין אחים, ממוריש ליורש חוקי ובין יורשים, לא נחשבה להעברה לעניין דמי הסכמה, ובמכירה הבאה יחשב שווי הרכישה בשרשור לאחור.
13. העברת מניות מעל 10% הייתה מחויבת בתשלום דמי הסכמה ועדכון דח"ש יחסי בכל סוגי הנכסים.

דמי חכירה שנתיים היוון זכויות וחידוש חוזה חכירה

היוון רעיוני – תשלום דמי חכירה שנתיים מראש (להלן דח"ש)

- אין עוד אפשרות לתשלום מידי שנה ויש לשלם:
- מגורים בבניה רוויה ובבניה נמוכה למגורים:
- למי שלא שילם דמי חכירה שנתיים - תשלום 1.0% משווי קרקע ליעוד וקיבולת הסכם החכירה, ל-7 שנים אחרונות, וסילוק חובות עבר שקדמו ל-7 שנים אלו.
- התמורה לתשלום – חוזה חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה בהסכם קיים ועוד 49 שנים. בפועל אפשר להצטרף לנוהל הקניית בעלות ללא תשלום.
- דמי חכירה שנתיים בתעסוקה: היוון תשלומים לפי שווי הקרקע $X 5\%$ היתרה הבלתי משולמת. כיום מחויב לבצע היוון כמתואר בהמשך.

דמי היוון במהלך תקופת החכירה / דמי חכירה מהוונים (דח"מ)

(לשימוש כאשר נותרו יותר מ-8 שנות חכירה לסיום)

1. בניה רוויה: לא רלוונטי. הקניית בעלות ללא תשלום.
2. בניה נמוכה: תשלום $X 5.5\%$ שווי הקרקע – ליעוד וקיבולת החוזה (אם לא רשומה קיבולת בהסכם התשלום יהיה עבור 160 מ"ר עקרי).
3. תעסוקה היוון תמורת תשלום $X 5.0\%$ היתרה הבלתי משולמת X שווי יעוד וקיבולת הסכם החכירה.

דמי שימוש

- תשלומים המשולמים במקרים של מתן הרשאה לשימוש בקרקע לתקופות קצרות של עד 5 שנים. תנאי ההרשאה אוסרים בניה קשיחה.
- השימושים הנפוצים: חניה, אחסנה וכו'.
- שיעור דמי השימוש: 5% - 6%, מערך הקרקע העדכני עפ"י השימוש.
- דמי השימוש נגבים מראש לכל התקופה.

יובל חכירה

(למי שנותרו פחות מ- 8 שנות חכירה אחרונות)

חידוש תקופת חכירה שנייה ל- 49 שנה, לאחר תום תקופת חכירה ראשונה. אופציה זו קיימת לחוכר כבר ב- 8 שנים הקודמות לתום תקופת החכירה הנוכחית. במקרה של מימוש בתוך פחות מ- 8 שנים לתום תקופת החכירה הנוכחית, מבוצע נוהל "יובל מוקדם" ל- 49 שנה החל מתחילת תקופת החכירה השנייה.

מגורים: לא רלוונטי. הקניית בעלות ללא תשלום.

בניה נמוכה: ראה לעיל תשלום 5.5% משווי הקרקע ליח"ד.

תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים:

1. לחוזה עד 40% (לא כולל 40%) דח"ר תשלום דמי היוון בסך 22.75% מערך הקרקע ללא פיתוח, שהינם היוון של 1.25% מערך הקרקע ללא פיתוח, ל- 49 שנה בשיעור היוון של 5%. באזורי עדיפות לאומית 3.6% דמי היוון כוללים.

2. לחוזה מעל 40% (כולל) + תשלום דמי היוון בסך 13.65% מערך הקרקע ללא פיתוח, שהינם היוון של 0.75% מערך הקרקע ללא פיתוח ל- 49 שנה בשיעור היוון שנתי של 5%. באזורי עדיפות לאומית 2.2% דמי היוון כוללים.

מיסוי: רכישת זכות במקרקעין באמצעות תשלום דמי היוון לרמ"י, מחייבים גם תשלום מס רכישה על רכישת זכויות. החישוב אינו על פי שווי זכות החכירה לדורות אלא על פי סכום ההיוון.

למאחרים לחדש בהתאם לנוהל 31.71 מיום 28 בנובמבר 2006, לדח"ר נמוך 3% לשנה ולדח"ר גבוה 1% לשנה, לכל שנת איחור ותשלום כמפורט לעיל ליתרת התקופה.

הגדרת דח"ר גבוה ונמוך:

לצורך קביעת דמי חכירה ששולמו לנוהל יובל ב: 8 שנים אחרונות
דח"ר נמוכים: דח"ר בשיעור של עד 39% - יחשב ל: 40% דח"ר ששולם.
דח"ר גבוהים: דח"ר בשיעור 40% ומעלה - יחשב ל: 80% דח"ר ששולם.

דמי היתר

נגבים כנגד שינוי מטרת וקיבולת החכירה (מתן זכות נוספת).
קיימים שלושה סוגי דמי היתר. דמי היתר בגין:

1. תוספת בניה.
 2. פיצול מגרש.
 3. שינוי ייעוד וניצול (תופסת החל מיום גמר בניה).
- סדר התאמת הנוהל הראוי אם אין מדובר בתוספת בניה, יש לבדוק האם מדובר בפיצול מגרש או בשינוי ניצול וייעוד, ואם לא מדובר בתוספת בניה או פיצול מגרש, אזי זהו שינוי ניצול וייעוד.

תוספת בניה

תוספת שטח בניה מקורה למבנה קיים, במטרת החכירה המקורית, מעבר לקיבולת חוזה החכירה לדורות ומלבד שנתקיימו התנאים הבאים:

1. בבניה נמוכה לא תתוסף יותר מיחידה אחת.
2. בבניה רוויה פטורה מתשלום דמי היתר. ניתן לממש בבניה רוויה כל זכות עתידית, מבלי לקבל את אישור רמ"י, אבל היטל השבחה ישולם ע"י היזם.

בתקופת חוזה פיתוח לתוספת קיבולת או יח"ד יש לשלם 91% דמי היתר, או למי שמשלם את היטל ההשבחה 31%.

לחוכר בחוזה למגורים (רוויה) שלו זכות במגרש כולו, הבנוי בבניה רוויה או במספר יח"ד יחד (דהיינו, לא במצב שבו יש חוכרים שונים (תא משפחתי) לכל יח"ד בנפרד בבית משותף), **יגבו** דמי היתר בתוספת בניה ובתוספת בניה וצפיפות. בנוסף, לא יופעל נוהל הקניית בעלות ללא תשלום (משום שאין המדובר בשימוש למגורים לתא משפחתי אלא בעסק).

3. רמ"י לא גובה דמי היתר עבור כל תוספת בניה, בכל השימושים, באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות.

4. בתעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים לא יגדלו אחוזי הבניה בלמעלה מפי שנים. פרט לחוזים בהם צוין כי זכות החכירה כוללת בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

5. מגורים בניה נמוכה בחוזים מהוונים, על אותו המגרש: במקרה של קרקע למגורים בניה נמוכה שלגביה קיבולת הניצול על פי החוזה נמוכה מ: 160 מ"ר או אינה מוגדרת מכיר המינהל בקיבולת של 160 מ"ר (עיקרי + שירות) כזכות למימוש ללא תשלום דמי היתר ליח"ד ראשונה. מעבר לה, לרבות יח"ד שניה, כל תוספת קיבולת בניה מחויבת בתשלום 31% ללא אפשרות ניוד מ"ר בין היחידות. אם צוינה בחוזה החכירה קיבולת גבוהה מכך מכיר המינהל בקיבולת הגבוהה יותר הרשומה בחוזה. הכל בתנאי שלא נוספה זכות צפיפות (מעבר לתוספת יח"ד שלישית. מקרה כזה מסווג כשינוי יעוד וניצול).

בחוזים לא מהוונים: רמ"י מחייב תחילה להוון את החוזה ולאחריה יגבו דמי היתר כמתואר לעיל.

6. נוסחת חישוב דמי היתר לתוספת בניה:

$$\text{כאשר הנכס מהוון: ערך התוספת דלעיל} \times 31\% =$$

7. בתקופת חוזה פיתוח: לא במגורים (רוויה) "בר רשות"

$$\text{ערך התוספת} \times 91\% =$$

פיצול מגרש

כאשר קיימת אפשרות סטטוטורית, חלוקת מגרש לשני מגרשי בניה או יותר כאשר אחד מהמגרשים שנוצרו מהפיצול קיים עליו מבנה (לא יותר נוהל פיצול מגרש ללא קיומו של מבנה על אחד מהמגרשים המפוצל או המתפצל) הממשיך לשמש למטרת החכירה המקורית.

1. בעקבות עסקת הפיצול ניתן חוזה פיתוח, עם אופציה לקבלת חוזה חכירה מהוון, למגרש שאינו מבונה.

2. המגרש המקורי יקבל חוזה חכירה מתוקן לשטח והדח"ש, אם תהיה הערכה מחודשת יוקטנו יחסית, אם לא והם נמוכים ישארו ללא שינוי.

$$\text{3. הנוסחה: } = \text{ערך מגרש חדש (לא מבונה)} \times 31\%$$

4. מגורים – נמוכה – אין פטור ל – 160 מ"ר ביחידה שניה.

5. בבניה נמוכה (צמודת קרקע), באזור עדיפות לאומית א' ו"קו עימות", לא גובה רמ"י דמי היתר לפיצול מגרש.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

דמי שינוי ניצול ו / או יעוד

שינוי ניצול: כל מימוש בניה מעבר לזכויות הבניה המוקנות במסגרת חוזה החכירה שאיננו נכלל בהגדרת תוספת בניה או פיצול מגרש.

שינוי יעוד וניצול: שימוש במגרש ליעוד שונה מהמוגדר בחוזה החכירה או לזכויות בניה הגבוהות מפי שניים.

א. מי ששילם למינהל בעת ההקצאה על פי תוכנית בתוקף בעת ההקצאה והחוזה מהוון או שהוא לא היה מהוון, יאלץ להוון את המצב המבוקש / ה"מצב חדש" (אין אפשרות להישאר לא מהוון):

הנוסחה: $= X31\%^{*} \text{ (שומה א' X } 91\% \text{)} - \text{שומה ב'}$

שומה א': ערך קרקע עדכני על פי ניצול ויעוד בחוזה ראשוני. במגורים צמודי קרקע לפחות 160 מ"ר.

אחוז הזיכוי משומה א': למי שאינו מהוון יבוצע תחילה נוהל היוון, ולאחריו זיכוי 91%.

שומה ב': ערך קרקע עדכני על פי המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר (לדוגמה: לפעמים מבוקש יותר מתוכנית בשל אישור הקלות בבניה) או תוכנית הגבוה מבין השנים. אם מבוקשת קיבולת נמוכה מתוכנית, יוערך השווי עבור מלוא יתרת זכויות הבניה ע"פ תוכנית (דהיינו יגבה יותר מהניצול).

בבניה נמוכה (צמודת קרקע), באזור עדיפות לאומית א' ו"קו עימות", לא גובה ממ"י דמי היתר לשינוי ניצול, אלא רק לשינויי יעוד, ע"פ הנוהל הנ"ל 31% (החלטה 1184).

בתקופת חוזה פיתוח: לא במגורים (רוויה) "בר רשות" בנוסחה $X 91\%$ במקום כפול 31%.

1. בעקבות הרכישה המתוארת יקבל היזם חוזה פיתוח, ובאם יעמוד בתנאיו ייחתם עימו חוזה חכירה מהוון ל – 49 שנה + אופציה ל – 49 שנה נוספות.

2. לא חל על בניה רוויה למגורים.

ב. בבניה נמוכה: במגרשים מהוונים באגף העירוני, עד 280 מ"ר שטח קרקע, למי ששילם למינהל בעת ההקצאה ע"פ הבנייה בפועל, ולא על פי תוכנית תקפה בעת ההקצאה, נקבע פטור, ולאילו שמעל 280 מ"ר קרקע, ישלמו כמו בתעסוקה, ע"פ המפורט בסעיף הבא.

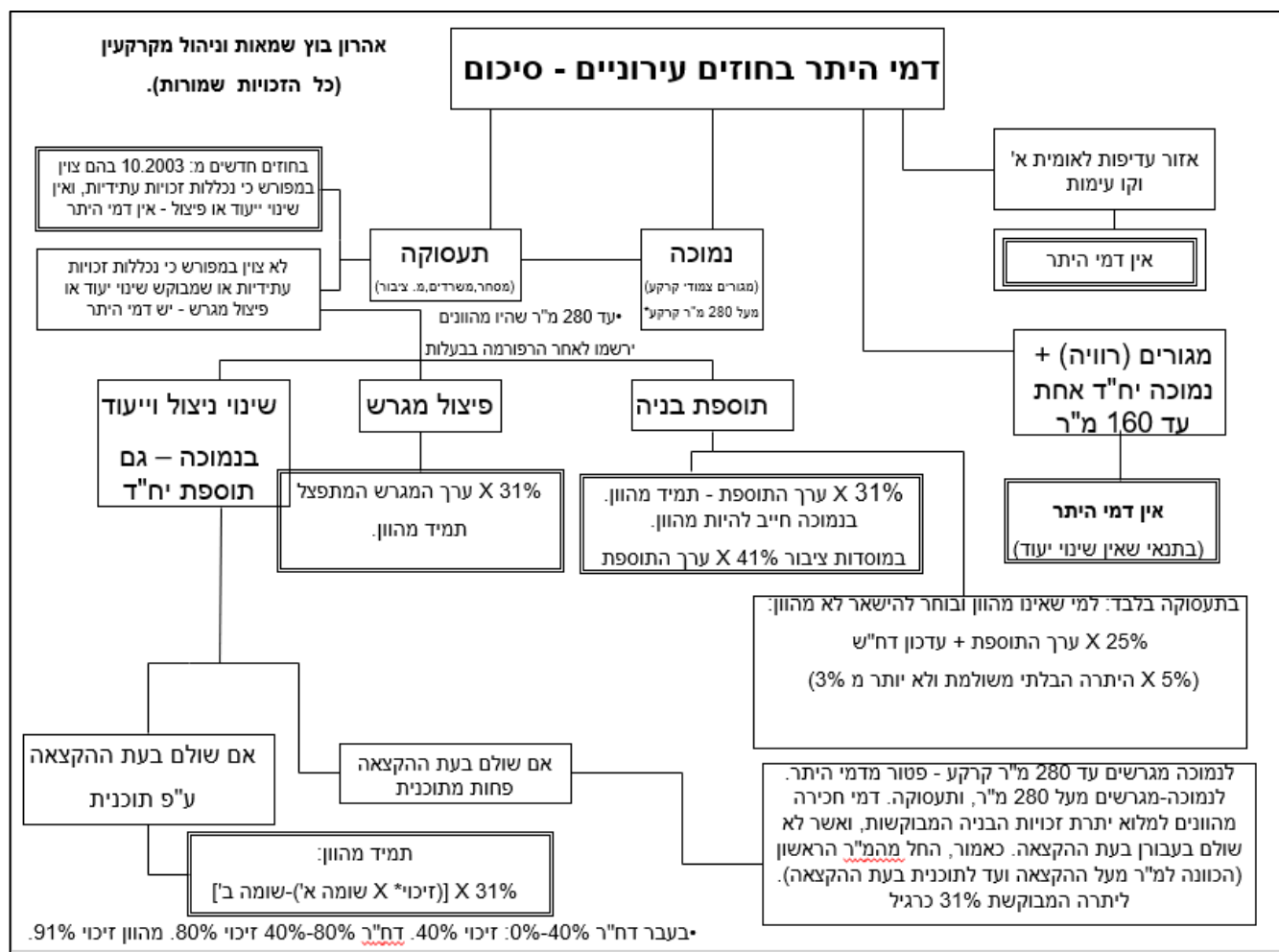
המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

ג. בתעסוקה: למי ששילם למינהל בעת ההקצאה עבור הבניה בפועל ושלא על פי תוכנית תקפה בעת ההקצאה, ישלם:

הנוסחה: $91\% \times$ (הקיבולת עבורה שילם החוכר – קיבולת ע"פ תוכנית בעת ההקצאה) ולקיבולת המבוקשת כיום, מעל התוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, ע"פ נוהל דמי היתר, לתוספת בניה או שינוי ניצול וייעוד, כמו כל חוכר אחר (31%).

ד. מי ששילם למינהל 91% זכאי לקיזוז היטל ההשבחה (אם שולם בנוסף לאותו מימוש), ומלבד שהתשלום למינהל לא יפחת מ- 51%.

ה. ברמ"י קיים פטור על תשלום דמי היתר לבניית ממ"ד במבנים קיימים שייעודם מגורים ובניה נמוכה למגורים וממ"ק בדיוור מוגן בבנין רווי (בעירוני וחקלאי), ומלבד ששטחו, אינו עולה על 9 מ"ר נטו או 15 מ"ר ברוטו.



טבלת השוואה בין דמי היתר (עירוני) ברמ"י להיטל השבחה

היטל השבחה	דמי היתר (עירוני)	
שווי הנכס (קרקע+בניה) ע"פ מבחן השימוש יעיל וטוב (H.B.U.).	קרקע בלבד, ללא פיתוח וללא מחוברים	שווי לתחשיב
שווי שוק/חליפין	שווי שימוש	סוג השווי
במכר או בקשה להיתר.	בעת בקשה להיתר	מימוש
הועדה המקומית לתכנון ובניה	רמ"י	הגוף הגובה
בעלים או חוכר לדורות	החוכר לדורות	החייב/הנישום
לתוכנית י.פ. + 15, או לאישור "הקלה" או שימוש חורג יום האישור בועדה המקומית	יום בדיקת הבקשה להיתר	התאריך הקובע לחישוב השווי
מכר או היתר	בבקשה להיתר	יום המימוש
במכר : תוכנית. בהיתר : הבקשה (מימוש חלקי).	תוכנית או בקשה להיתר הגבוה מבין השנים	שווי חדש / מוצע
מצב סטטוטורי קודם במבחן ה-H.B.U.	יעוד וקיבולת חוזה החכירה	שווי קודם/קיים
מההשבחה להוצאות המותרות בניכוי	לחוזה קיים לפי שיעור הדח"ר ששולם בנוהל שינוי ניצול וייעוד	זיכויים
למצב סטטוטורי קודם : יעוד וקיבולת שהיו בתוקף ב: 1/7/1975 או יום הרכש המאוחר ביניהם. במגורים : פטור בסייגים (4 שנות מגורים) עד ל-140 מ"ר (או אפשרות נוספת בהקלות 110 מ"ר ללא מגבלת 4 שנים).	פטור מלא באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות לכל השימושים. פטור מלא במגורים (רוויה) בכל האזורים. פטור לכל השימושים עד להיקף הקיבולת העומדת לזכות החוכר בחוזה החכירה. במגורים נמוכה : אין חיוב עד 160 (עיקרי) כשאין תוספת יח"ד. אם יש תוספת יח"ד הפטור ל – 160 מ"ר.	פטור
לא חייב בהשבחה במימוש בדרך בקשה להיתר. חייב בהיטל השבחה במכר.	פטור בבקשה להרחבה עד 9 מ"ר נטו (15 מ"ר ברוטו). מחויב בבניה חדשה	ממ"ד
לשווי לפי תקן שמאי 11. א' (למגורים בניה רוויה, קרקע צמודת קרקע לבנה ביתך ובניה להשכרה. לסכום ההיטל לא מוסיפים מע"מ. הועדה אינה גוף גובה מע"מ.	לדמי ההיתר (ולא לשווי) נוסף מע"מ	מע"מ

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

היטל השבחה	דמי היתר (עירוני)	
מס רכישה	רכישת זכויות חכירה חייבת במס.	אין נגיעה: רכישת זכויות בניה אינה רכישת זכות ע"פ חוק המקרקעין. במכר החייב בהיטל הינו המוכר.
חלון זמנים לחיוב	תמיד	החל מיום 1 ביולי 1975.

דמי היתר והיטל השבחה

עד ליום 2 ביולי 2002, רמ"י כבעלים התחלק עם החוכר בנטל ההיטל ושיפה חוכר על ידי הפחתת דמי ההיתר במחצית מהיטל השבחה או דמי ההיתר (+מע"מ), הנמוך מבין השנים, ע"פ האמור בסעיף 2. ב' לתוספת השלישית.
לאחר הפחתת שיעור דמי ההיתר ל: 31%, הופסק שיפוי זה.

השיפוי נותר בחוזה חברת בזק (המשלמים דמי היתר 51%) וחברת דואר ישראל (המשלמים דמי היתר 41%).

תקופת חוזה פיתוח:

ברשות המשלם היטל השבחה ישלם דמי היתר 31%. מי שאינו משלם היטל השבחה ישלם דמי היתר 91%.

החזרת קרקע למינהל בתוך תקופת חוזה פיתוח: רשות מקרקעי ישראל מאפשרת העברת זכויות חלקית או מלאה בתקופת הסכם פיתוח, ומלבד שמקבל הזכויות יעמוד בכל התנאים והדרישות שנקבעו בהסכם הפיתוח. האישור אינו מותנה בתשלום כספי.

הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל

כחלק ממדיניות ממשלת ישראל שגובשה בשנת 2009 הוחלט על רפורמה שעיקרה העמקת ניתוק הקשר בין החוכרים למינהל מקרקעי ישראל החל מיום 1 בינואר 2010, באגף העירוני. **בנוסף המינהל הפך לרשות.**

הרפורמה אושרה בישיבת מועצת מינהל מקרקעי ישראל ביום 28 בדצמבר 2009. למרות הכוונות הופעלה הרפורמה רק בשנת 2013 (בשל סכסוך עבודה). הרפורמה החלה בהחלטה 1185, עודכנה בהחלטות 1299 (מיום 1/12/2013), החלטה 1370 (מיום 22 ביוני 2014), לרבות ביטול חלקי לרפורמה - ביום 5 בספטמבר 2016 החלטה 1478 ועיקרה ביטול הרפורמה להקניית בעלות באמצעות ביטול החלטה 1370 וחזרה להחלטה 1185. ואם זאת הרפורמה מיושמת ברמ"י הלכה למעשה.

עיקרה של הרפורמה - המועצה קבעה את הכללים ואת סוגי הנכסים בהם תועבר בעלות לחוכרים באגף העירוני.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

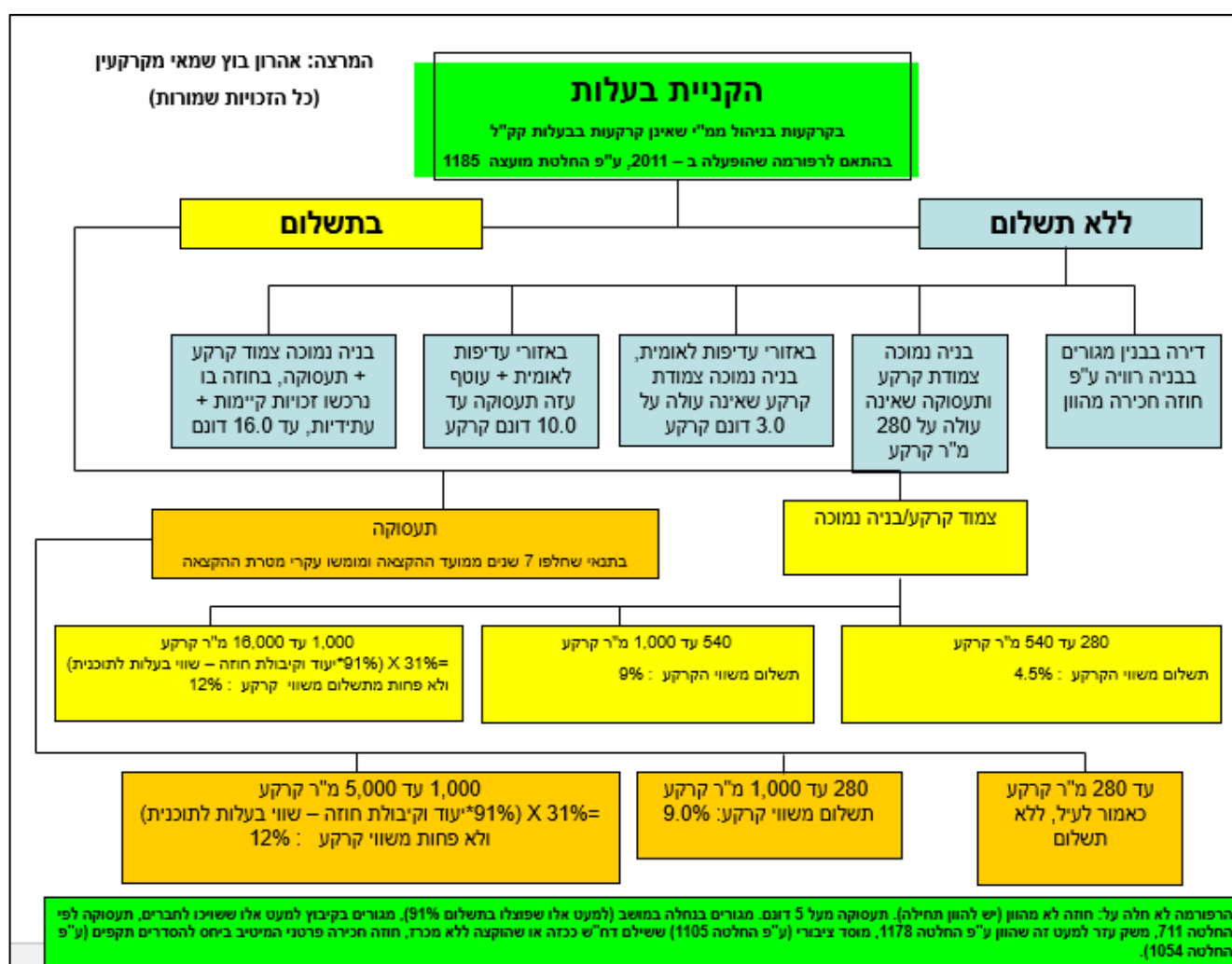
הסכם הרפורמה חל כיום על כל מנוהלי רמ"י: מדינת ישראל, רשות הפיתוח (ר"פ) וקק"ל (בתנאים והסתייגויות).

ביחס לקק"ל - ההסכם הוחל גם על קרקעות בבעלות קק"ל בהסכם לשנתיים שנחתם בין קק"ל לממשלת ישראל בחודש נובמבר 2015 (תקופת ניסיון) ולאחריו הוא מחודש מידי תקופה.

המועצה קבעה כי במקרים בהם, לא ניתן להקנות לחוכר את הבעלות מאחר והנכס אינו רשום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו), לחוכר יתאפשר לנהוג בנכס "מנהג בעלים" כך שלא יידרש לקבל את אישור רמ"י או להוסיף כל תשלום בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס.

יתרת החלטות הרפורמה שנתקבלו וריכוז המפורט לעיל לאגף העירוני מוצגים בתרשים הזרימה הבא:

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות



- **תנאים מקדימים להפעלת הרפורמה על חוכר לדורות:**
- אם חוזה החכירה אינו מהוון, יש להוון תחילה את חוזה החכירה ע"פ נוהלי רמ"י.
- במגרשים שגודלם עולה על 280 מ"ר קרקע, ושולמה בגין הקרקע בעת ההקצאה
- תמורה לקיבולת בניה בפועל, הנמוכה מקיבולת הבניה שהייתה מוקנת לקרקע
- ע"פ תוכנית בתוקף בעת ההקצאה, ירכוש תחילה החוכר את זכויות הבניה
- שלא רכש בעת ההקצאה בתמורה בסך 91% משווי הזכות בשווים כיום.
- במגרשים עד 280 מ"ר, ללא חיוב בתשלום הנ"ל.
- שווי הקרקע שישמש כבסיס לחיוב התשלומים. עד 1,000 מ"ר קרקע לפי
- טבלאות שווי שהוכנו מראש, ללא זכות ערעור, או לפי בקשת החוכר ע"פ שומה
- פרטנית, עם זכת ערעור, אולם אם יקבע שווי גבוה יותר מהטבלה, ע"פ השווי
- הגבוה. לקרקע מעל 1,000 מ"ר לפי שומה פרטנית.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

החלטות נוספות בהקשר לשיווק קרקע עירונית

פינוי בינוי

מחיר למשתכן

בנה דירתך

מקבתי"ם

פרויקט "פינוי בינוי"

פרויקט להתחדשות עירונית שמטרתו פינוי בנייה ותיקה, ברמה נמוכה, תוך מתן פתרונות דיור חלופיים לאוכלוסייה המפונה, באזור הפרויקט (פינוי תמורת שירותי בניה) או מתן פיצוי כספי / רכישת דירה בסביבה אחרת (פינוי כספי).

הניסיון מצביע על יחס של 3 – 4 יח"ד במצב חדש, לכל יחידה חד משפחתית מפונה.

רמ"י פותרת את החוכרים המהוונים בבניה רוויה מתשלום דמי היתר בגין תוספת זכויות שבתחום המגרש המוכר, לצורך קידום פרויקטים אלו.

ההחלטה לא חלה על יזמים המצויים בתקופת חוזה פיתוח ושרכשו את הזכות בקרקע, ללא ציון רכישת זכויות עתידיות בנכס. זכויות נוספות יירכשו בשיעור 91% מהשווי.

מחיר למשתכן: בשילוב עם משרד הבינוי והשיכון (להלן המשרד)

תוכנית מחיר למשתכן התבססה על החלטת ממשלת ישראל שרצתה בעידוד שיווק דירות באזורי הביקוש.

הרעיון המצעים במכרז "מחיר למשתכן" מדווחים על המחיר בו יהיו מוכנים לשווק את שטחי הבניה כגמורים, ולא על מחירי הקרקע כבמכרזים רגילים. הזוכה במכרז הוא זה שהציע את מחיר המכירה הנמוך ביותר למ"ר מבונה לצרכן.

סך המ"ר המותרים למכירה נקבעים מראש.

להלן עקרי תוכנית "מחיר למשתכן" כפי שפורסמו ע"י משב"ש.

- כל הדירות באתר תימכרנה במחיר למ"ר למשכן בהתאם לתוצאות המכרז.
- המחיר יהיה סופי ויכלול את מרכיבי מחיר הדירה לרבות שירותים משפטיים, דמי תיווך, ערבות חוק מכר, רישום בית משותף, רישום זכויות בטאבו וכל הוצאה נוספת.
- היזם ישלם מחיר קרקע מלא לפי הערכת שמאי (91%).
- בכל אתר יבנו עד 50% מהדירות עד 80 מ"ר. דירות אלו תימכרנה לזכאי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם לסדר עדיפויות שיקבע ע"י המשרד.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

- דירות עד 80 מ"ר שלא תימכרנה לזכאים עד חודשיים לאחר סיום בנייתן, תימכרנה לשוק החופשי במחיר מ"ר למשתכן שנקבע במכרז.
- החברה הבונה תתחייב לקבל אישור המשרד למחירי הדירות ברמת פרוט של דירה טרם יציאתה למכירה.
- החברה הבונה תתחייב לפרסם הדירות ומכירן.
- החברה הבונה תתחייב לבצע הרשמה והגרלה לדירות, בהתאם לעדיפויות וסדר הקריטריונים שנקבעו ע"י המשרד.
- המשרד יבצע באמצעות החברה שתנהל את הפרויקט, מעקב צמוד בחברות הבניה אחרי כל הליכי הפרסום והמכירה.
- המשרד יבצע באמצעות החברה שתנהל את הפרויקט, מעקב צמוד בחברות הבניה אחרי מחירי הדירות בפועל.
- המשרד יטיל סנקציות נגד חברות בונות שיפרו את החוזה עימו בכל הנושאים הקשורים להליכי הפרסום ומכירת הדירות.
- המשרד יבצע פיקוח צמוד על הבניה, במטרה להבטיח את איכות וטיב הדירות הנבנות. הפיקוח יבוצע ע"י מפקחי המשרד כמקובל.

בנה דירתך

מטרת התוכנית: לאפשר לאוכלוסיה מיוחדת כגון עולים, זוגות צעירים וחיילים משוחררים זכאי משב"ש לבנות את דירתם הראשונה במחיר נמוך ממחיר השוק, כל זאת על ידי צמצום הרווח היזמי של הבונה והעברת ההנחות בקרקע ישירות למשתכנים.

מחיר הקרקע: הקרקע תשווק במחיר 91% ממחיר השומה שיקבע רמ"י. זכאים להיכלל ישלמו רק 11% ממחיר השומה. הקרקע נרכשת ישירות ע"י המשתכן.

יעוד: 50% מהדירות ייועדו ליושבי אתרי קראוונים, זכאי לדירה בשכירות מסובסדת ודיירי שיכון ציבורי.

תנאים: מי שימכור דירתו תוך 5 שנים ישלים לרמ"י 80% ממחיר הקרקע (עד 91%). ובין 5 – 10 ישלים 40% (עד 51%).

הבניה: באמצעות קבלן שיבחר במכרז פומבי ע"י הרשות המקומית. ייחתם הסכם להזמנת שירותי בניה בין הקבלן למשתכן.

גודל הדירות: 70 – 90 מ"ר.

הערות: כל משתכן יחתום ישירות על הסכם פיתוח מול מ.מ.י והסכם מול קבלן מבצע.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

הפרת הסכמי פיתוח, ביטול עסקאות ומתן אורכה לביצוען

1. מועד ביום בניה בכל מטרות החכירה הינו 5 שנים מיום אישור העסקה. בבניה נמוכה עצמית 4 שנים.
2. לרמ"י נתונה הזכות שלא לבטל עסקה במגורים (רוויה) פחות מ – 100 יח"ד ובבניה נמוכה פחות מ – 50 יח"ד.
3. בביטול עסקה, יוחזר התשלום ששילם בר הרשות לרמ"י, כולל תשלומים אחרים, ומהם יופחתו דמי שימוש בשיעור 0.5% משווי הקרקע לכל חודש שימוש, ממועד אישור העסקה.
4. בנוסף, ינוכו מיסים ותשלומי חובה.
5. בנוסף, ינוכה פיצוי מוסכם בשיעור 5% מהתמורה.
6. הוצאות פיתוח יוחזרו רק לאחר גבייתם בשיווק מחודש.
7. היטל השבחה עם שולם יושב.
8. תשלום דמי פינוי מהמקרקעין.
9. אם הסתיימה בניה חלקית וניתן לבצע פיצול מגרש, יבוצע הדבר והתשלום יהיה למגרש הריק המתפצל.

האגף החקלאי

נחלות, שטחי עיבוד, משקי עזר ומשבצות חקלאיות.

נחלה: קרקע חקלאית שהוכרה לתקופה ארוכה לצורך פרנסתו ומגוריו של החקלאי והינה יחידה משקית אחת.

נחלה חקלאית: הרכבה חלקה א', ב' וחלק מ – ג'.

חלקה א' – נמסרה לחקלאי למגורים ושימוש חקלאי. שטחה על פי רוב 150, 30, 50 דונם. בחלקה א' מתקיימת חלקת מגורים (מכונה גם השטח הצהוב) בשטח 2.5 דונם עליהם מותר לבנות על פי רוב עד 3 יח"ד, בשני מבנים, (לחקלאי 160 מ"ר, לבן ממשיך 160 מ"ר, ליחידת הורים (אם היה לשעבר החקלאי) 55 מ"ר – מחוברת לאחת מיח"ד, והכל בתנאי שהתוכנית החלה על הקרקע מאפשרת קיבולת בניה זו).

קיבולת הבניה $160 + 160 + 55$ אינה מחייבת בתשלום לרמ"י.

יתרת חלקה א' מיועדת לשימוש חקלאי ופעילות לא חקלאית (פל"ח).

חלקה ב' – נמסרה לחקלאי לשימוש חקלאי בלעדי.

חלקה ג' – נמסרה לחקלאי לשימוש חקלאי חלק במשותף עם יתר חברי המושב.

משקי עזר: הקרקע נמסרה לבעלי מקצועות שאינם חקלאים (נהג, מורה, מנהל חשבונות) עד 20% מאוכלוסיית המושב.

הקרקע נמסרה למגורים.

גודל שכיח כ – 3.5 דונם.

שטחי עיבוד: שטחים שהוכרו לעיבוד חקלאי, או לנטיעות, או לשניהם לתקופה שעולה על 5 שנים.

חוזה שכירות למשבצת חקלאית שהושכרה באמצעות הסוכנות היהודית: חוזה הכולל את הנחלות, משקי העזר ושטחי העיבוד.

החוזה נחתמו מול שלושה גופים ולפיכך מכונים "חוזה משולשים", בין רשות מקרקעי ישראל, האגודה השיתופית (קיבוצים ומושבים) והסוכנות היהודית (הגוף המיישב). תקופת השכירות - שלוש שנים או תקופה קצרה יותר. החוזה מתחדשים מעת לעת (כינויו הסכם משבצת מתחדש).

כיום, אפשר שחלקות א' בנחלות ומשקי עזר, יוצאו מחוזה המשבצת ויוכרו ישירות לחקלאי בתנאים ובתשלום על פי החלטות רמ"י (יפורט בהמשך).

זכות המחזיק – בר רשות.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

הכלל – (ע"פ רוב סעיף 15 להסכם השכירות מול החקלאים), בעת שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד סחיר, הקרקע תושב לחזקת רמ"י, תמורת פיצויי לזכות ולהשקעות במקרקעין, או העמדת קרקע חלופית.
יש להשיב את הקרקע לרמ"י 6 חודשים מיום מתן ההודעה על סיום תקופת החכירה. על כל עיכוב ניתן לקזז 0.5% משווי הזכות, מסכום הפיצויים.

החכרת קרקע חקלאית

החוכר – במושב תוחר חלקה א' שבנחלה, ישירות למתיישב בתיאום עם האגודה ובקיבוץ – ההחכרה לאגודה.
תקופת החכירה – חלקה א' במושב לעד 4 תקופות בנות 49 שנים והיתר לאגודה השיתופית (אפשר שהמושב יסכים להחכיר גם את חלקות ב' ישירות לחקלאי).
חלק ההחכרה לאגודות (בקיבוצים הכל) ל- 49 שנים ועוד אופציה ל- 49 שנים נוספות. במושב - גודל השטח המוחכר ישירות לחקלאי יהיה עד לגודל תקני לחלקה א' במושב.
מטרת החכירה - לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים, וכן לצרכי הייצור החקלאי.

תנאי לחתימת הסכמים לדורות עם החוכר והאגודה הוא הסדרת השימושים הלא חקלאיים המבוצעים בחלקות א', ב' ו- ג' ללא אישור הרשות, לרבות הפסקת השימוש ותשלום דמי שימוש בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות; ביצוע שימושים לא חקלאיים ללא אישור הרשות בחלקה א' לא ימנע חתימת הסכם חכירה לדורות עם חוכרים אחרים באותו יישוב שלהם אין שימושים כאלו.

הסכם החכירה לדורות אשר יחתם עם האגודה לא יכלול את השטחים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ד):

- (א) שטחים שייעודם לצורכי ציבור;
- (ב) שטחים שייעודם לתעסוקה בתוכנית;
- (ג) נחלות לא מאוישות כולל חלקות ב' של נחלות אלה;
- (ד) חלקות א' של נחלות שלגביהם לא ניתן לחתום על הסכם חכירה עקב שימוש לא מוסדר.

שטחים אלה יושכרו לאגודה בהסכם שכירות לתקופה קצרה אשר יתחדש מעת לעת עד להקצאתם בהסכם חכירה פרטני או גריעתם מהשטח המושכר לאגודה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות במועד הרלוונטי.

הורשה – לא ניתן לפצל זכות חכירה נחלה בין יורשים. יקבע יורש אחד (כמו בן ממשיך בחזקות שבחווה שכירות מול האגודות השיתופיות במושבים).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

השלמת נחלה – תוספת שטח לנחלה בתנאי חוזה החכירה לנחלה.

דמי חכירה מהוונים בנחלות במושב

(לצורך קבלת זכות חכירה לדורות במקום זכות בר רשות לקיבולת בניה מוגבלת לתוכנית כיום)
עבור בנייה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השנייה, ועבור בנייה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבנייה המותרות על פי התוכנית שחלה על הנחלה, במועד שבו הוקצו למתיישב הראשון זכויות בנחלה - תגבה הרשות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, של זכויות הבנייה המבוקשות.

עבור זכויות בנייה נוספות על הזכויות המפורטות (מכונה דמי היתר) בפסקה לעיל, מכוח תוכנית שאושרה לאחר המועד שבו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, תגבה הרשות דמי היתר בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבנייה המבוקשות. בעל זכויות אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור זכויות בהתאם לפסקה זו, זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לפי פסקה זו לא יפחת מ- 46%.

על בעל הזכויות להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.

ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד התשלום.

דמי חכירה לעיגון זכויות בחלקת המגורים במושב

כזו שלא תחייב השבת הקרקע בעת שינוי יעוד ולכל קיבולת בני העתידית שתאושר.

ללא זכות לפוטנציאל עתידי לשינוי יעוד משביח לקרקע.

הקרקע – חלקת המגורים 2.5 דונם (החלק הצהוב), לרבות אפשרות השלמה עד 2.5 דונם, שיתאפשר רישומה כיחידת רישום נפרדת.

שווי הקרקע – ע"פ שומה או טבלאות שווי.

חוכר באזור קו עימות - 3.75% משווי הקרקע.

חוכר במושב בעוטף עזה – 3.75% משווי הקרקע, עד קיבולת בניה בהיקף 215 מ"ר.

מעל 2.5 דונם – תשלום 91% משווי הקרקע.

קיבולת בניה בסיסית – 375 מ"ר.

קיבול בניה נוספת – בניה מעל 375 מ"ר, בתמורה לתשלום 91% משווי הקרקע.

תוספת מעל יח"ד שלישית מחייבת הסכמת האגודה.

פיצול המגרש – תמורת תשלום 33% משווי הקרקע (ראה סעיף הבא).

תנאי - במושבים עם חוזים משולשים מחייב תיאום עם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית (הגוף המיישב).

פיצול נחלה במושב

יח"ד עם קרקע (מגרש) מהנחלה

גודל המגרש המתפצל, וקיבולת הבניה בו (160 מ"ר), יפחתו מהזכות בחלקת המגורים.
תנאים לפיצול:

קיימת תוכנית המאפשרת זאת.

תיוותר בחלקת המגורים יח"ד עם זכויות בניה בקיבולת 160 מ"ר בניה לחקלאי החוכר.
כמות יח"ד תיכלל בצפיפות תמ"א 35.

המגרש המתפצל יהיה עם זכות שלא תפחת מ- 160 מ"ר בניה.

התשלום – 33% משווי המגרש המתפצל.

רכישת מלוא זכויות הבניה למגורים בחלקת המגורים

לזכויות בניה קיימות ועתידיות (פוטנציאל) לבניה נמוכה

התשלום – דמי רכישה – בשיעור 33% משווי הקרקע (חלקת המגורים) **לרבות הפוטנציאל התכנוני (כולל פיצול שהותר במקרה זה).**

מי ששילם 3.75% (לעיון זכויות בחלקת המגורים) ישלים 29.25% לעד 33%.

בנחלה שבה הועברו זכויות בעבר ושולמו דמי הסכמה בעד העברת הזכויות, תינתן הנחה בדמי הרכישה ובלבד שדמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים.

תיערך פרצלציה ויחתם הסכם חכירה חדש (בתנאי שנערכה פרצלציה, ועד לעריכתה ייחנה מהתנאים הכלליים המיטביים, ללא הסכם חכירה חתום).

התשלום אינו מקנה זכות לשימוש לתעסוקה בחלקת המגורים.

שימושים לתעסוקה לא חקלאית ויח"ד אחת לפחות עם 160 מ"ר (גם אם לא מומשו), יישארו תמיד חלק מהנחלה, ובגין ימשיך תשלום דמי השכירות השנתיים.

יתרת שטח הנחלה (שאינו חלקת מגורים) יהיה כפוף לתשלום דמי הסכמה בעת העברת זכות. חלקת המגורים ששולמו בגינה עיון או רכישת זכויות, תועבר ללא תשלום דמי הסכמה.

במושבים עם חוזים משולשים מחייב תיאום עם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית (הגוף המיישב).

היטל השבחה – ישולם על ידי החקלאי.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

סיכום שיעורי התשלום לרכישת מלוא זכויות הבניה, כולל פוטנציאל עתידי, בחלקת המגורים (השטח הצהוב), בחלקה א', בנחלה במושב:

שיעור התשלום המלא	אזור עדיפות לאומית א' **	אזור עדיפות לאומית ב' **	אזור קו עימות	עוטף עזה
33%	13.71%	20.14%	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ"ר	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215 מ"ר
20%***	9.29%	12.86%	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ"ר	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215 מ"ר

** - כפוף למחיר תקרה והגבלות נוספות.

*** - אם שולמו דמי הסכמה בהעברת הזכות למבקש כיום לרכוש זכות בחלקת המגורים.

דמי הסכמה בנחלות, שטחי עיבוד ומשקי עזר

החלטה 534 מיום 29 ביוני 1992

ראה הרחבה בחוברת מקרקעין וערכם קכ"ב 122, ע"מ 50, בוגין נחמה

ושושי שרביט שפירא

הגדרות:

מחיר יסודי: נבנה על פי טבלת רמ"י למחוברים, חצר ללא מחוברים, שטחי

עיבוד והחלק ברכוש המשותף.

מחיר יסודי מזערי: נקבע בטבלת רמ"י.

תמורה: הסכום שנקבע בחוזה, או כפי שקבע השמאי הממשלתי.

תמורה קודמת: הסכום בחוזה קודם, או לפי החלטת השמאי הממשלתי, ממודד

להיום.

לנחלות בשלמותן או יתרת שטח נחלה אם בוצע עיגון או רכישת זכויות לחלקת המגורים

(החלק הצהוב), בחלקה א' בנחלה.

מצב ראשון:

אם התמורה או התמורה הקודמת $\geq$ מהמחיר היסודי

$2\% \times$ מחיר יסודי מזערי

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

מצב שני:

אם התמורה > מהמחיר היסודי המזערי

$$2\% X \text{ התמורה}$$

מצב שלישי:

אם התמורה < מהמחיר היסודי

$$2\% X \text{ מחיר יסודי מזערי} + (\text{מחיר יסודי} - \text{תמורה}) \times \frac{1}{3}$$

מצב רביעי:

אם התמורה < תמורה הקודמת <= מהמחיר היסודי

$$2\% X \text{ מחיר יסודי מזערי} + (\text{תמורה קודמת} - \text{תמורה}) \times \frac{1}{3}$$

בד"כ מצב שלישי או רביעי ישימים.

נוסחה מרכזת לנוסחאות שלישית ורביעית: $A = \text{מחיר יסודי או שווי מחוברים או תמורה קודמת או מחיר יסודי מזערי} - \text{הגבוה מבניהם}$.

$$= [2\% X \text{ מחיר יסודי מזערי}] + [A - \text{תמורה}] \times \frac{1}{3}$$

במקרה של נחלה בלבד, ניתן לבקש לצמצם את סכום דמי ההסכמה (ישים למקרה שליש), עפ"י בקשת המינהל או החוכר, יישום השמאי הממשלתי את ערך המחוברים. במידה וערכם גבוה מהמחיר היסודי למרכיב המחוברים (בתחשיב המחיר היסודי), יעשה שימוש בסכום זה.

כנ"ל למקרה רביעי: ניתן לבקש להעריך או למדד תמורה קודמת, אם היא גבוהה ממחיר יסודי כדי להקטין את דמי ההיתר.

כנ"ל לשני מהמקרים אם התמורה בחוזה הייתה נמוכה משווי הזכות כיום על פי השמאי הממשלתי, ניתן לבקש להשתמש בסכום נמוך יותר להצבה כ"תמורה".

לשטחי עיבוד (סעיף ב' בטבלה)

$$\frac{1}{3} X (\text{מחיר יסודי} - \text{תמורה או הערכת שמאי הגבוה}) + (2\% X \text{ מחיר יסודי לשטחי עיבוד})$$

אם נרכש בשנים האחרונות בתמורה ראויה, יש להחליף מחיר יסודי בתמורה קודמת

למשקי עזר

כמו קרקע עירונית נוסחת תעסוקה (1/3 מעליית הערך).

החכרה לדורות לקיבוצים

החכרת משבצת הקרקע לאגודה שהיא קיבוץ

שטח להחכרה – מכסת קרקע בשטח 1 דונם קרקע לכל נחלה, ובתנאי שמספר המשפחות בקיבוץ אינו קטן מתקן הנחלות.

תנאי – יוסדרו השימושים הלא חקלאיים, וישולמו בעדם דמי שימוש בהתאם להחלטות רמ"י.

שווי הקרקע – על פי טבלאות.

היטל השבחה – ישולם על ידי הקיבוץ.

בניה ללא תשלום – עד 160 מ"ר ברוטו ליחיד לכל חבר בקיבוץ.

בניה בתשלום לרמ"י – מכונה דמי היתר.

עבור בניה מעל 160 מ"ר, לזכויות ע"פ תוכנית קיימת במועד ההקצאה, בתשלום 91% משווי הקרקע על ידי חבר הקיבוץ.

לתוכנית שאושרה לאחר מועד ההקצאה, בתשלום 91% משווי הקרקע, ועוד היטל השבחה, שיופחת מדמי ההיתר המשולמים, ובלבד שלא יפחתו מ- 46% מערך הקרקע.
יש להמציא אישור תשלום היטל השבחה. ההחזר יישא תשלומי ריבית והצמדה, ע,פ חוק פסיקת ריבית והצמדה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

שיוך דירות בקיבוצים

שטח המחנה – השטח בו ממוקמים בתי המגורים של חברי הקיבוץ.
המשבצת החקלאית בקיבוץ – שטח המחנה ועוד שטחי העיבוד ועוד שטחים בשימוש לא חקלאי.

תקופת ההחכרה: 98 שנים. על השטח המשייך בו תעוגן זכות לחבר הקיבוץ, לא תחול חובת השבת קרקע בעת שינוי יעוד.

התשלומים:

בהתאם לשיעורי התשלום היו מבצעים שיוך דירות לפי סימן ד' לפרק משנה זה	שיוך היתרון - 5% * 5%	שיוך היתרון - 5% * 5%	שיוך היתרון - 5% * 5%	שנות היתרון באזור עדיפות לאומית א'	שנות היתרון באזור עדיפות לאומית ב'	שנות היתרון באזור עדיפות לאומית א'	שנות היתרון באזור עדיפות לאומית ב'	שיוך התשלום על פי סימן ד' לפרק משנה זה	כמות מגרשים	שיוך התשלום מערך קרקע למגרש	סוג מגרש
1	100%	3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	חבר ותיק עד 160 מ"ר			
2	100%	29.25%	19	19	19	6.49%	11.58%	חבר ותיק עד 160 מ"ר			
3	100%	33%	10	10	10	12.37%	20.26%	חבר ותיק עבור השטח שמעל 160 מ"ר			
4	100%	3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר			
5	100%	29.25%	0	0	0	16.39%	29.25%	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר			

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

6	חבר חדש קיים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	100%	33%	0	0	0	33.00%	13.71%	20.14%
7	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	100%	3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%
8	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים	100%	29.25%	3	3	3	25.27%	8.61%	14.16%
9	מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	100%	33%	3	3	3	28.51%	11.85%	17.40%
10	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	100%	3.75%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	100%	29.25%	10	25	18	17.96%	2.94%	6.81%	11
מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	100%	33%	10	25	18	20.26%	4.05%	8.37%	12
* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	0-50	5	10	7	71.30%	19.03%	36.24%	13
* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	50-100	7	15	10	64.67%	14.91%	31.31%	14

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

15	י* תרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%		91%	10	20	13	55.87%	11.68%	27.05%
16	י* תרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	0-50	91%	10	15	15	55.87%	14.91%	24.53%
17	י* תרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	50-100	91%	12	20	18	50.67%	11.86%	21.19%
18	י* תרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	100%	מעל 100	91%	15	25	20	43.77%	9.15%	19.22%
19	י* יחידות דיור עד 55 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים. קיימות מתוכננות לא מתוכננות	100%		91%	0	0	0	91.00%	31.00%	51.00%

*שיעור ההיוון הקבוע לכל אחת מכמויות המגרשים המפורטות מתייחס למספר המגרשים המפורט באותה השורה בלבד.

על שיעורי התשלום הקבועים בטבלה תחול הנחת אזור למעט על תשלום של 3.75% לזכויות בנייה של 160 מ"ר לכל יחידת דיור הכלולה בחלקת המגורים. קיבוצים בעוטף עזה, פטורים מתשלום 3.75% בתנאים.

שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים בנחלה (מושב) = פל"ח

במקומות בהם התירה התב"ע פעילות לא חקלאית בחלקה א' בנחלה או שניתן אישור לשימוש חורג, יותר שימוש לפל"ח על מקסימום שטח בנוי בהיקף 500 מ"ר.

בתשלום מראש - אם חובת היטל ההשבחה אינה חלה על החקלאי המחזיק - שיעור דמי ההיוון יהיה 91% מערך הקרקע והרשות תישא בתשלום חלף היטל ההשבחה.

אם חובת היטל ההשבחה חלה על החקלאי המחזיק – ינוכה סכום היטל ההשבחה (עם הצמדות וריבית) משיעור דמי ההיוון, ובלבד שהתשלום לא יפחת מ- 46% מערך הקרקע.

בתשלום מידי שנה בגין שימוש חורג שהותר - ישולמו דמי שימוש בשיעור 5% מערך הקרקע לכל שנת שימוש. המינהל ישא בחלף היטל ההשבחה.

חובות עבר: עד 1/1/2021 - 5% לכל שנה ללא אישור רמ"י ולא יותר מ- 20% (4 שנים) החל מתאריך 1/1/2021 - 5% לשנה X מספר השנים (הכפלה ולא היוון).

שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי (צימרים) יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ד):

(א) 5% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית;

(ב) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב';

(ג) 2% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א';

(ד) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות;

בהסדרה גורפת (ל- 80% מהנחלות בחלקה א' + הסדרה מלאה בחלקות ב' ו- ג'), בניהול אגודת המושב, תתאפשר הנחה לחובות עבר בשיעור 20%.

שימושים לא חקלאיים בשטח מחנה הקיבוץ

עבור השכרת דירות מגורים לצד ג'.

שטח הדירות – עד 55 מ"ר.

העמדה לחיילים משוחררים וקבוצות נוער – ללא תשלום.

התשלום – דמי שימוש שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע ליחידה.

התשלום לשימושים לתעסוקה

שטח מירבי:

- (א) ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית - עד 60 דונמים נטו.
- (ב) ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונמים נטו.
- (ג) ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - עד 120 דונמים נטו.

היעוד - עסקת התעסוקה המאושרת היא למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה או תיירות.

תקופת החכירה לדורות להסכם שיחתם – 40 שנים ועוד אופציה ל – 49 שנים נוספות.

התשלום - דמי החכירה המהוונים, על פי השיעור הנהוג לאותו ייעוד באזור שבו מצוי היישוב החקלאי, ליעוד, למלוא קיבולת הבניה על פי התוכנית החלה על הקרקע. במרכז הארץ 91% משווי הקרקע. תוספת לשימושי תעסוקה שאושרו בעבר בהחלטה 717 – דמי היתר בשיעור 31% משווי הקרקע.

לכל התשלומים יתווסף מע"מ כחוק.
היטל השבחה – ישולם על ידי החקלאי.

שימוש חורג – יותר בתשלום.

- (א) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 5% מערך הקרקע לשימוש החורג;
 - (ב) באזור עדיפות לאומית ב' - 3% מערך הקרקע לשימוש החורג;
 - (ג) באזור עדיפות לאומית א' - 2% מערך הקרקע לשימוש החורג;
 - (ד) באזור קו עימות - 0%;
- (2) היטל השבחה בעד השימוש החורג, אם יידרש כזה, לא יחול על הרשות.

יישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכויותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר ההעברה, לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

משק עזר

בעל זכויות במשק עזר (נמסר לבעל מקצוע במושב) רשאי להמשיך להחזיק בזכויותיו ללא כל שינוי ובכלל זה לשלם דמי חכירה שנתיים כקבוע בהסכם החתום עמו.

היוון זכויות וחתימה על חוזה חכירה לדורות מהוון ל – 49 שנים – 49 שנים ממועד רכישת הזכות)

מגבלת שטח – עד 2.0 דונם. ומכיוון שמשקי עזר רבים כוללים 3.5 דונם, על היתרה ימשיך לחול ההסכם הקודם (למעט הזכויות למגורים). יתרת הקרקע תושב לרמ"י בעת שינוי יעוד הקרקע.

אם השטח (ברצף) קטן משני דונם, ניתן תמורת תשלום זה לקבל חוזה חכירה לדורות מהוון הנהוג באגף העירוני.

משק העזר יגרע מהסכם המשבצת של המושב.

התשלום ותנאיו – לכל התשלומים יתווסף מע"מ כחוק.

(א) עבור יחידת דיור אחת בגודל של עד 160 מ"ר ועבור שטח חצר של עד 500 מ"ר, ישולם 5.5% מערך הקרקע. תנאי ההיוון ביחס לחצר יחולו רק בבנייה צמודת קרקע. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

בעד תשלום זה יועבר חלף היטל השבחה על ידי הרשות;

(ב) עבור יתרת הזכויות בשטח המהוון, ישולמו דמי היוון בשיעור של 51% מערך הקרקע, בהתאם לתוכנית.

שילם בעל זכויות דמי חכירה שנתיים במשך 5 שנים בשיעור של 1% משווי משק העזר, יעמוד התשלום על 46% מערך הקרקע. על שיעור תשלום זה תחול הנחת אזור.

(ג) יינתן זיכוי בעד זכויות שנרכשו בעבר ושולמו עבור דמי חכירה מהוונים.

(ד) עם רכישת זכויות מהוונות כאמור בסעיף זה, לא יחויב משק העזר בתשלום דמי חכירה שנתיים על יתרת שטח משק העזר. אין בהוראה זו בכדי להעניק זכויות שאינן לשימוש חקלאי בשטח משק העזר אשר לא נרכשו לגביו זכויות מהוונות;

(ה) בעל זכויות אשר שילם היטל השבחה לא זכאי לכל החזר ו/או השתתפות מהרשות עבור תשלומי ההיטל.

(ו) כאשר ההסכם המקורי מתיר הקמת יחידת דיור נוספת, יחולו התנאים האמורים בפסקת משנה (א) גם על היחידה הנוספת.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

תשלום עבור תוספות בניה לאחר הליך היוון: בתוך 2.0 הדונם כמו באגף העירוני לבניה נמוכה (31% משווי הקרקע).

למשק עזר שלא הוון: תשלום 51% משווי הקרקע, מעבר ל- 160 מ"ר ליח"ד אחת.
תוספת יח"ד – רק להסכם מהוון, בשטח המהוון (2.0 דונם). מחוץ לשטח המהוון בתשלום 91% משווי הקרקע ליח"ד.

שינוי יעוד וניצול – רק למי שמהוון. התשלום כמו באגף העירוני בניה נמוכה, לרבות רכישת זכויות עתידיות (פוטנציאל) הנכלל בשומה ב' בנוסחה.

בישוב חקלאי, בשטח שלא מהוון, תמורת תשלום 91% משווי הקרקע.

פיצול מגרש ממשק עזר – לחלק המהוון כמו באגף העירוני בניה נמוכה.

בישוב חקלאי, למשק עזר לא מהוון, תמורת תשלום 91% משווי הקרקע.

היטל השבחה – יופחת מדמי ההיתר, ובלבד שהתשלום לא יפחת מ- 51% משווי הקרקע. יש להציג אישור על תשלום. ההיטל נושא הפרשי הצמדה וריבית.

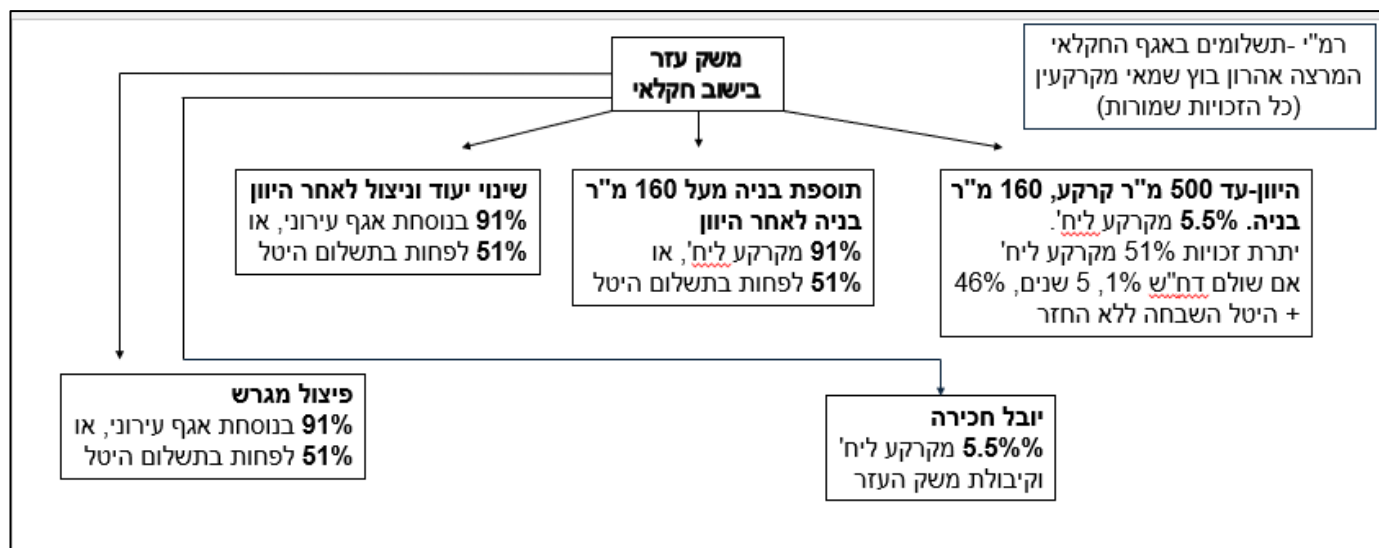
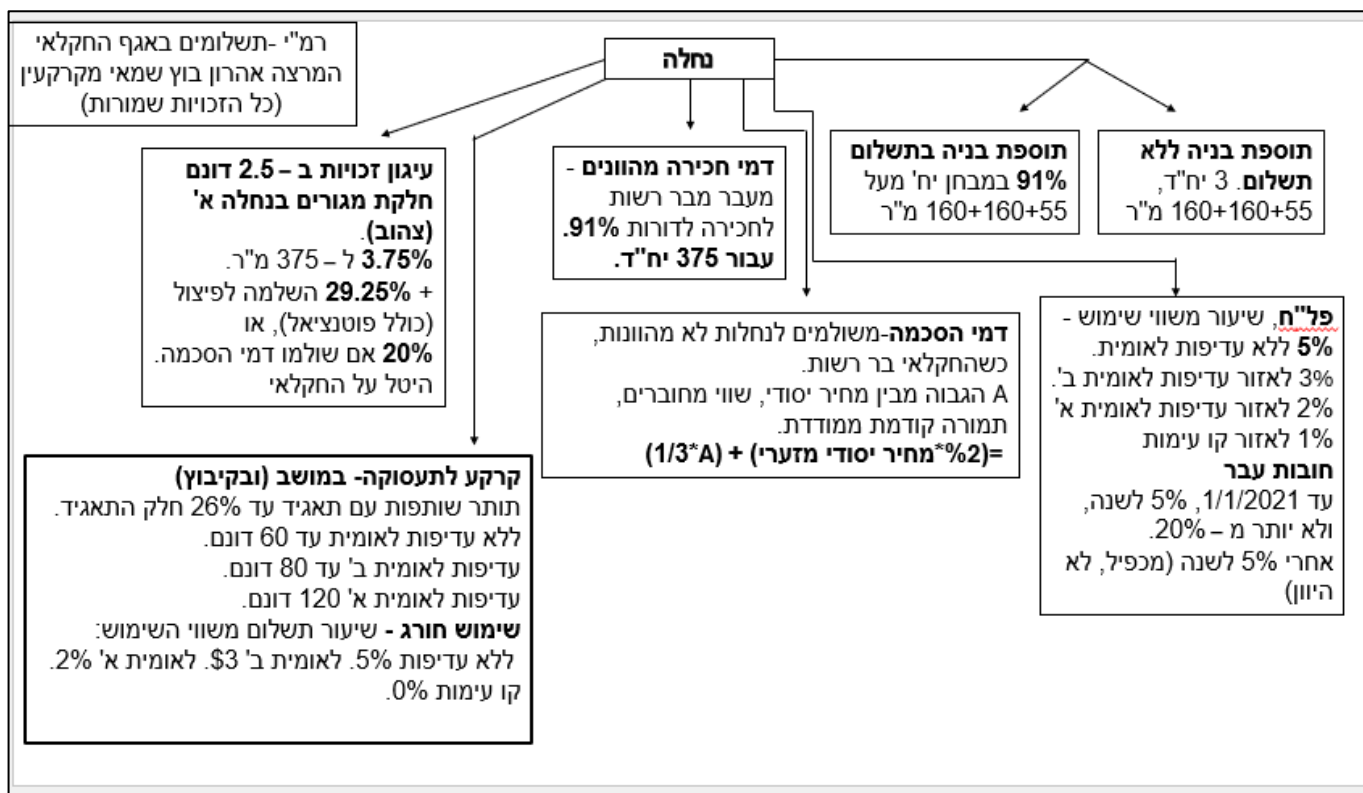
דמי הסכמה להעברת זכויות – לחלק המהוון פטור. לחלק האחר 1/3 מעליית הערך, כמו באגף העירוני. ניתן להגיש בקשה להיוון ולקזז תשלום דמי ההסכמה עד 90 יום.

יובל חכירה – תשלום 5.5% משווי הזכות בקרקע. ניתן להקדים תשלום, אם נותרו פחות מ- 8 שנים לסיום החכירה.

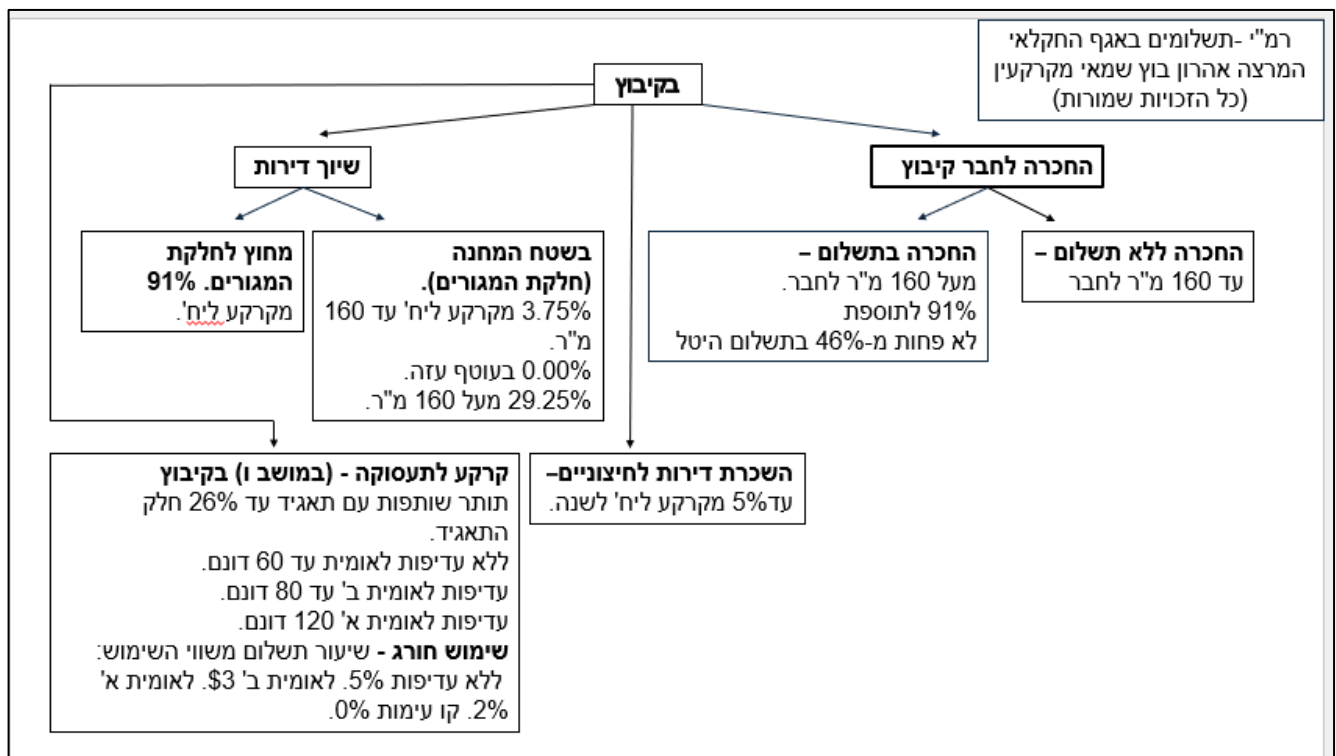
המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

סיכום תשלומים לרמ"י באגף החקלאי שהוזכרו

(קיימים עוד תשלומים שלא הוזכרו בחוברת זו)



המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות



פיצויים לחקלאי המשיב קרקע שיעודה שונה למגורים או תעסוקה

ע"פ תוכנית שניתן להוציא היתרים מכוחה.

וכן קרקע הדרושה לתוכנית מועדפת לדיוור (תמ"ל)

מועד ההשבה - 60 ימים ממועד משלוח דרישת ההשבה. לבקשת החוכר רשאי מנהל המרחב העסקי ומנימוקים שיירשמו להאריך את מועד ההשבה בתקופה נוספת שלא תעלה על 45 ימים.

בתוכנית תמ"ל 30 יום מיום הפקדת התוכנית או 60 יום מהיום שפנו מרמ"י לחקלאי.

(א) השיב החוכר את הקרקע עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע, כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) דונם קרקע המעובד בגידולי בעל - 6,000 שקלים חדשים.

(2) דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין - 12,700 שקלים חדשים.

(3) דונם קרקע הנטוע מטעים - 30,800 שקלים חדשים.

התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6.12.2010 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום.

לחילופין, אפשר שתועמד לחקלאי קרקע חלופית.

(ב) סוג הגידול שלפיו ישולם הפיצוי המפורט בסעיף קטן (א) יהיה בהתאם למטרת החכירה שבהסכם.

(ג) לחוכר שמורה הזכות לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה, אשר תכלול, במידת הצורך, פיצוי עבור מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בנייה, וזאת במקום לקבל פיצוי בהתאם לסכומים המפורטים בסעיף קטן (א). ניתן להשיג על השומה. תמרצים לחקלאי שעומד במועדי ההשבה:

(1) 50% מסכום הפיצוי, במקרה שבו ביקש החוכר שתיערך שומה פרטנית, על בסיס הסכומים המפורטים כבסיס לעיל.

(2) זכות לחוכר או מי מטעמו (להלן בסעיף זה - החוכר) לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, בתנאים וכללים שנקבעו בהחלטת המועצה.

(3) בתוכנית תמ"ל תוספת 1,000 ₪ לדונם, עד מיליון ש"ח.

לסכום התמריצים יתווסף מע"מ.

כללי - הליך השגה על שומת מקרקעין שהוגשה מטעם רמ"י

- מתקשר עם רמ"י המבקש לתקן טעות בשומה, רשאי לפנות לרמ"י בכתב בבקשה זו, **בקשה לעיון חוזר, תוך 21 יום** מיום קבלת השומה (בדואר אלקטרוני או דואר רשום או מסירה ידנית). הבקשה תועבר לשמאי המקרקעין (שמאי הרשום במאגר השמאי הממשלתי המוקצה לעבודה מול רמ"י) שערך את השומה. תשובה תינתן עד מכס' 45 יום.
- מתקשר עם רמ"י, המבקש לטעון כנגד שומה רשאי להגיש באמצעות רמ"י **השגה ראשונה על שומה תוך 60 יום מקבלת השומה או מהתשובה בבקשה לעיון חוזר**.
- הבקשה תידון בפני שמאי מקרקעין, עובד אגף שומת מקרקעין במחוז הרלוונטי או השמאי הממשלתי המחוזי, ומלבד שלא היה מעורב בהכנת השומה.
- השמאי הממשלתי רשאי לבקש מסמכים נוספים. פרק הזמן המקסי' למתן הכרעה, לאחר שנמסרו לשמאי הממשלתי במחוז כל המסמכים - 90 יום. ההחלטה תינתן מנומקת בכתב (שומת מקרקעין). השומה הערוכה על ידם נקראת **הכרעה בהשגה ראשונה**.
- ניתן להגיש בקשה לתיקון טעות בשומה המכריעה בהשגה ראשונה תוך 21 יום מיום קבלתה.
- הגשת הבקשה לא תעכב את ביצוע העסקה, ומלבד שהמתקשר שילם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת או 75% מסכום העסקה ע"פ בקשת רמ"י, לפי הגבוה מבניהם.
- מועצת רמ"י הקימה **ועדת השגות** בת שלושה חברים הכוללת יו"ר שהינו עובד מדינה הכשיר להיות שופט בבית משפט השלום, השמאי הממשלתי הראשי או סגנו ושמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים.
- מתקשר עם רמ"י או רמ"י, המבקשים להשיג על ההחלטה בשומה בהשגה ראשונה, רשאי להגיש **השגה שנייה בכתב לועדת ההשגות, תוך 60 יום**, ממועד המצאתה.
- החלטת ועדת ההשגות תינתן תוך 9 חודשים ממועד הגשת ההשגה.
- ניתן להגיש בקשה לתיקון טעות בשומה המכריעה בהשגה שנייה (של ועדת ההשגות) תוך 21 יום מיום קבלתה.
- כל ההליכים בהחלטה זו כפופים לתשלום אגרה.
- השגה ראשונה ושנייה בפני ועדת השגות יכול שיהיו רק על שווי. אין השגה על יעוד וקיבולת בניה שקבעו רמ"י לאומדן (שווי שימוש). אין השגה על טענות משפטיות ועלויות פיתוח (טענות משפטיות או הקשורות בפיתוח יש להפנות למקדם העסקה ברמ"י).

		ימים בהליך השגה על שומת רמ"י
		<u>בנושאים שמאיים</u>
		את השומה מכין בד"כ שמאי מקרקעין פרטי, ברשימת השמאי הממשלתי, שהוקצה לעבודה מול רמ"י
		מסירת חווה"ד בדואר רשום / אלקטרוני / ידנית
מרמ"י למבקש		
		↓
		תוך 21 יום ניתן להגיש בקשה לעיון חוזר המענה עד 45 יום
מהמבקש לרמ"י		
		↓
		תוך 60 יום ניתן להגיש בקשה להשגה ראשונה
מהמבקש לרמ"י מקבלת שומה או תשובה לעיון החוזר.		
		↓
		תוך 90 יום תינתן הכרעה בהשגה ראשונה
מהשמאי הממשלתי במחוז לרמ"י והמבקש		
		↓
		תוך 60 יום ניתן להגיש השגה שניה לוועדת ההשגות
מהמבקש לוועדת השגות באמצעות רמ"י		
		↓
		תוך 9 חודשים תינתן הכרעה בהשגה שניה
מועדת ההשגות לרמ"י והמבקש		

הנחייה כללית לשומות עבור רמ"י והמשיגות על שומות רמ"י

כאשר שמאי נדרש להעריך, עבור רמ"י, את שווי זכות הבעלות בקרקע, תחת הנחת עבודה שהקרקע ריקה ופנויה, שווי הזכות יקבע לפי השימוש המיטבי בקרקע ללא התחשבות בכל תרומה (שווי) חיובית או שלילית (הנובעת ממבנה קיים, אם קיים, על הקרקע. לפיכך, למשל, בהערכת שווי זכות הבעלות על מגרש בו קיים מבנה ללא קומת מרתף, וניתן על פי התכנית לבנות מרתף, השמאי יקבע את השווי לפי התכנית, בהתייחס לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמגבלה שהבנין יוצר על הקרקע. כלומר, בהתעלם משאלת הכדאיות הכלכלית הנובעת מהמבנה.

בתחשיב פוטנציאל אין להפחית את היטל ההשבחה אם צפוי להיות משולם בגין מימוש הפוטנציאל (משום שרמ"י הכיר זה מכבר (בשיעור התשלום שהופחת בנוסחאות) או יכיר בו בדמי ההיתר או הקניית הבעלות.

מרכיב הפיתוח הסביבתי בשומות עבור רמ"י

ובשומות המשיגות על שומות רמ"י

פיתוח מחוץ לגבולות המגרש הנישום

מתוך הקווים המנחים – השמאי הממשלתי – מרק ה'

בשומות מקרקעין הנערכות לרמ"י נדרשת התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי"⁴ וזאת בדרך כלל במטרה לנכותן משווי השוק לשם קבלת ערך "שווי הקרקע ללא פיתוח". ככלל, יבוצעו תחשיבי השומה וההתאמות לשווי הקרקע בהתייחס לשווי **הקרקע כמפותחת** ורק לאחר מכן יופחתו עלויות הפיתוח המתייחסות לנכס הנישום.

4 מכונה בקיצור "הוצאות פיתוח" וגם "עלויות הפיתוח" או "מרכיב הפיתוח".

פיתוח סביבתי באמצעות אגרות והיטלים

בדרך כלל החיוב בהוצאות הפיתוח נעשה על פי תעריפים קבועים למ"ר קרקע ולמ"ר/מ"ק מבנה כמופיע בחוקי העזר של הרשויות המוניציפליות (בכל רשות תעריפים וכללי חישוב שונים), ותשלומם נדרש בעת מתן היתר בניה.

במקרים מסויימים, כאשר חוקי העזר מאפשרים זאת, יכולה הרשות לחייב בגין פיתוח באופן יזום על ידה (ללא קשר לבקשה להיתר או לשווק מתחם חדש).

פיתוח סביבתי באמצעות תקציב פרויקט מאושר

על פי רוב, במתחמים חדשים המשווקים על ידי רמ"י או על ידי משרד הבינוי והשיכון, עשויות להיקבע הוצאות פיתוח שונות מאלה שנקבעו בחוקי העזר (כאמור בסעיף 4 לעיל) וזאת על בסיס "אמדן הוצאות הפיתוח" שיקבע באמצעות תחשיב פרטני לאותו המתחם (להלן – "תקציב הפרויקט"). במתחמים אלה תבוצענה בד"כ עבודות הפיתוח באמצעות גורם מפתח (משרד ממשלתי/חברה/רשות), והתשלום בגין הפיתוח המלא ידרש כבר בעת שיווק המתחם. כמו כן, במקרים אלה צפוי שינתן פטור מלא או חלקי מתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית לפי חוקי העזר.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

מע"מ

ככלל, אגרות הפיתוח המשולמות על פי חוקי העזר לא ניתנות לזיכוי במע"מ (ככל אגרה). הוצאות פיתוח אשר משולמות לחברה מפתחת (גם אם זו מפיקה חשבונית מס בגינה) אינן ניתנות לזיכוי במע"מ מאחר והן מהוות חלף אגרה/היטל, לפיכך:

בנכסים פרטיים לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת מגרש לבניית בית חד משפחתי) הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ¹⁶.

בנכסים עסקיים לגביהם קיים שוק של קונים שהם עוסקים מורשים (כדוגמת קרקע למסחר): הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע ללא מע"מ.

לפיכך, מאחר ולא ניתן להזדכות על רכיב המע"מ בגין עלויות הפיתוח, הרי שבנכסים פרטיים יש להפחית¹⁹ מע"מ משווי הקרקע לאחר ניכוי הוצאות הפיתוח. מנגד, **בנכס עסקי**, שהתמורה בגין מכירתו אינה כוללת מע"מ, יש להפחית את עלויות הפיתוח משווי הקרקע המפותחת.

שלבי החילוף יהיו בהתאם לדוגמאות הבאות:

(הערכים, שיעורי המע"מ והיזמות הינם לצורך ההדגמה בלבד)

2.1 חילוף רכיב הקרקע – הנכס המוערך הינו נכס עסקי או ציבורי

מחיר מכירה כולל מע"מ (למשל חילוף שווי דירת מגורים לצורך קביעת שווי קרקע לבנייה רוויה)		2,340,000 ₪	הערה 1: דיווח עסקאות מכר כולל מע"מ בדירות חדשות או מגלם מע"מ בדירות יד שנייה הערה 2: כאשר השומה נערכת למגרש לבניה רוויה למגורים אין הבדל אם עסקאות ההשוואה (דירות המגורים) הן בין קבלן לפרטיים או בין פרטיים.
מחיר מכירה: 1. דירות מגורים - בניכוי מע"מ. 2. נכסים מסחריים - (מדווחים כערך ללא מע"מ).		2,000,000 ₪	
בניכוי יזמות	15%	1,739,130 ₪	שיעור היזמות בהתאמה לסוג נכס ההשוואה
בניכוי עלויות הבניה (עלויות בניה שאינן כוללות מע"מ)	1,000,000 ₪	739,130 ₪	ערך זה הינו שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
בניכוי הוצאות הפיתוח	150,000 ₪	589,130 ₪	ערך זה הינו שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ

2.2 חילוף רכיב הקרקע – הנכס המוערך הוא בשוק של פרטיים

מחיר מכירה כולל מע"מ או מגלם מע"מ (למשל חילוף שווי בית מגורים לצורך קביעת שווי הקרקע בבניה עצמית)		2,000,000 ₪	יש לראות בערך השוק כמגלם מע"מ, אף אם העיסקה פטורה ממע"מ.
בניכוי יזמות	6%	1,886,792 ₪	
בניכוי עלויות הבניה (עלויות בניה הכוללות מע"מ)	1,170,000 ₪	716,792 ₪	ערך זה הינו שווי הקרקע כולל פיתוח ומגלם מע"מ
בניכוי הוצאות הפיתוח	150,000 ₪	566,792 ₪	ערך זה הינו שווי הקרקע ללא פיתוח ומגלם מע"מ
בניכוי מע"מ	17%	484,438 ₪	ערך זה הינו שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

נספח מפת אזורי עדיפות לאומית



שאלת סיכום רמ"י אגף עירוני והיטל השבחה:

בעיר גדולה, במרכז הארץ, מצוי אזור תעשייה ששוליו מתחילים להינגס על ידי שכונות מגורים. לראשונה אושרה לקרקע ת.ב.ע בשנת 1980 אשר שינתה את יעוד הקרקע מחקלאי (R / 6) לתעשייה בזכות לבניה בשיעור 40% משטח הקרקע. באזור התעשייה הנ"ל מצויה חלקת קרקע בשטח דונם המוככרת על ידי רמ"י בחוזה חכירה שתנאיו כדלקמן:

תחילת תקופת החכירה	:	1 / 1992.
היעוד	:	תעשייה.
קיבולת	:	3 X 40% קומות.
תקופת החכירה	:	49 שנה.
הערך היסודי של הקרקע	:	10,000 ₪.
שולם דח"ר	:	91.0%.

בשנת 2015 אושרה תוכנית בנין חדשה (תא / 1234) המאפשרת יעוד וזכויות כדלקמן:

היעוד	:	מגורים ג'.
זכויות הבניה	:	112 מ"ר שטח דירתי ממוצע + שטחי שירות על קרקעיים בהיקף 30 מ"ר ליח"ד
מרתף	:	בהתאמה לתקן חניה 1:1 (45 מ"ר למקום חניה)
הפקעה צפויה לדרך	:	167 מ"ר.
הצפיפות	:	10 יח"ד.

להלן נתוני שוק שנאספו:

שטח חדר אקוויוולנטי 25 מ"ר.

שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה (4 חדרים, כולל פיתוח).

בשנת 1992 : למגורים 250,000 ₪.

בשנת 2015 : למגורים 1,000,000 ₪.

קבלנים מוכרים כיום דירות 4 חדרים (בשטח דירתי 112 מ"ר, בהתייחסות דומה) במחיר של 3,700,000 ₪, כולל מע"מ.

עלות בניה 1,300,000 ₪ ליח"ד, כולל העמסת שטחי ציבור וחניה בתת הקרקע. רווח יזמי 18% על עלויות.

עלות פיתוח קרקע ליח"ד בבניה רוויה 50,000 ש"ח לא כולל מע"מ, המהווים גם את סכום היטל הפיתוח המשולם לכל יח"ד לעירייה עבור פיתוח. עבודות הפיתוח למגורים הושלמו זה מכבר בשנת 2015.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

שווי דונם תעשייה לזכות של 40% לקומה 3 קומות = 8,000,000 ש"ח, כולל פיתוח, החל משנת 2015 ועד להיום, באזור תעשייה אחר בעיר, הדומה בכל המאפיינים לאזור התעשייה הנדון, ובו קיימות זכויות ל- 3 קומות, מאופיין, בהתייחס לשווי שוק, בערכי קרקע, כדלקמן:

עלות פיתוח לדונם תעשייה (120% עד 160% בניה) 35,000 ש"ח, ללא מע"מ.

נתון: עלויות הפיתוח דומות בשנים 2015 וכיום.

- א. מה הוא הרח"ק הנגזר מהתוכנית. מה הוא שיעור הרח"ק משטח המגרש.
- ב. הנח שלא ניתן לבצע הקניית בעלות. מחזיק זכות החכירה בקרקע החליט לממש את הזכויות בקרקע לבניה למגורים עפ"י ת.ב.ע. (תא / 1234). מה מהות התשלום שסביר שיידרש ע"י רמ"י. הנח שהפיתוח הסביבתי לשימוש מגורים הושלם, בשנת 2016.
- ג. איזה סכום נוסף לתשלום במהות ומה שיעורו אם בכלל מצטרף לתשלום דמי ההיתר.
- ד. האם יש עוד אפשרות לחוכר לתשלום לרמ"י לצורך מימוש הזכות למגורים.
- ה. מה סכום היטל ההשבחה שסביר שיידרש על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, בעת הגשת בקשה להיתר, למימוש מלוא זכויות הבניה למגורים.
- ו. האם תשובתך, לשאלה ה', הייתה משתנה, אם יתברר, כי שכחו לציין, כי מותרת בניית ממ"ד אחד לכל יח"ד, החל משנת 1992, ע"פ חוק ההתגוננות האזרחית (הג"א).
- ז. בהנחה שבעל הקרקע בסעיף א' (החוכר העירוני) אינו מעוניין למכור את הקרקע שברשותו מכיוון שעל הקרקע בנוי מבנה תעשייה, ממנו מתפרנסים הוא ובני משפחתו. המבנה הבנוי תלת קומתי בשטח 1,200 מ"ר (400 מ"ר לקומה). החוכר לדורות יזם תוכנית לתוספת קומה (מפלס על קרקעי רביעי) ושטח (400 מ"ר) בעזרת רמ"י. שווי קרקע לקומה רביעית נוספת 800,000 ₪ (ללא פיתוח).
- הוצאות ההתאמה לבניה מעל הקיים 400,000 ₪. בנוסף, החוכר מימן את הכנת התוכנית, והעלות הייתה 450,000 ₪ ליועצים (שניהם יחד יותר משווי הזכות בקרקע), האם הוא יידרש לתשלום כל שהוא לרמ"י, ואם כן מה הוא הנוהל וסכום התשלום המתאים.
- ח. כצד הייתה משתנית תשובתך, אם בכלל, אם היה מתברר לך כי יתרת שנות החכירה לחוזה התעשייה הינה 7 שנים.
- ט. האם חלה גם חובת תשלום היטל השבחה, ואם כן מהי.

שאלה רמ"י – אגף עירוני

מוצעת בזה למכירה זכות חכירה לדורות בחוזה רמ"י, במקרקעין הידועים כחלקה YZ בגוש ABCD ושטחה 3,250 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה תעשייתי חד קומתי בשטח 1,200 מ"ר. במקור הוקצתה הזכות לחוכר בהמלצת משרד הכלכלה ושולמו דמי חכירה מהוונים (91%) עבור השטח שמומש בבניה (1,200 מ"ר).

תקופת החכירה 49 שנה, עם אופציה לתקופה של 49 שנה נוספות.

יעוד לשימוש בחוזה החכירה – תעשייה.

בחוזה החכירה לא צוינה קיבולת הבניה.

כיום, נותרו 12 שנים לתום תקופת החכירה.

בירוריד העלו כדלקמן:

1. לאחרונה במכרזים של רמ"י למגרשי תעסוקה דומים בסמוך זכו אלו שהציעו על בסיס של 3,000 ש"ח / קרקע למ"ר מבונה (בכל קומה), ללא פיתוח, לחוזה מהוון 91%. נתון כי השוק לא נותן ביטוי להבדל בין חכירה מהוונת לדורות לקרקע פרטית. תרומת הפיתוח לשווי בקרקע 50,000 ₪/לדונם.

2. על הקרקע חלה כיום תוכנית המייעדת את הקרקע לתעשייה, עם זכויות בניה בשיעור 40% לקומה X 5 קומות = 200% בניה. מרבית המגרשים בסביבת הנכס מימשו זכות זו.

3. הבנין התעשייתי הקיים בנוי בסטנדרט נמוך, יסודות בטון, שלד ברזל, קירות וגג עם כיסוי בלוחות אסבסט צימנט גלי.

4. בעלי הזכות בקרקע לא שילמו מעולם היטל השבחה. ע"פ שומת מידע מוקדם צפוי היטל השבחה ממודד להיום בסך 5,250,000 ₪.

5. בעת הקצאת הקרקע, חלה על המקרקעין תוכנית שהתירה שימוש לתעשייה. קיבולת הבניה 40%.

6. קיימות ציפיות בשוק להשבחת השווי הקיים למגרש המוערכות על ידי שמאי רמ"י בכ – 10% משווי הקרקע כדחוי (פוטנציאל כמושבח. כלומר שולם היטל השבחה בגינו).

הלקוח שלך כשמאי מקרקעין, מעוניין לרכוש את הזכויות המוצעות ופונה אליך בשאלות הבאות:

א. כמה להציע עבור רכישת הזכות.

ב. באיזה דרך תמליץ לצדדים לנהוג עם רמ"י.

שאלות סגורות רמ"י, אגף עירוני ואגף חקלאי

1. משפחת כהן החליטה להרחיב את דירת המגורים בה הם גרים בבנין רשום כבית משותף. מה שיעור דמי ההיתר שידרשו לשלם?
- א. 31% מערך התוספת.
- ב. 31% מערך התוספת ועוד מס רכישה בשיעור 5.0% מערך התוספת.
- ג. 31% מערך התוספת ועוד מס רכישה בשיעור 6.0% מערך התוספת.
- ד. לא יתבקשו לשלם.
2. בעקבות הקצאה של מגרש לתעסוקה בשטח 500 מ"ר, ללא מכרז, על פי המלצת משרד המסחר והתעשייה, מלפני חצי שנה, נקבע ל"בר רשות" כי "הקלה" שביקש מתוכנית (טרם ביטול מוסד ההקלות), השביחה את שווי זכויותיו ב- 500,000 ש"ח. מהו הסכום אותו יידרש לשלם לרשות מקרקעי ישראל, לא כולל מע"מ.
- א. 155,000 ₪ (31%).
- ב. 455,000 ₪ (91%).
- ג. 22,500 ₪ (4.5%).
- ד. ללא תשלום כל שהוא.
3. קרקע בשטח 6,000 מ"ר, שהוחכרה לפני 45 שנה ביעוד תעשייה, התקף גם כיום על פי תוכנית, בדח"ר 80%, ובגינה משולמים דמי חכירה שנתיים בשיעור 1% מערך הקרקע (5% * 20% יתרה בלתי משולמת), הועמדה ע"י החוכר למכירה. מהי הדרך המומלצת להפחתת ההוצאות לתשלום לרמ"י מחד והעלאת שווי זכויות החוכר לצורך מכירה מנגד.
- תשלום לרמ"י של:
- א. דמי הסכמה.
- ב. דמי היוון.
- ג. נוהל יובל.
- ד. הקניית בעלות.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

4. בעל חוזה חכירה לבניה נמוכה בעיר, שבעת קבלת הקרקע לא הייתה כל תוכנית בתוקף, בחוזה לא צוינה קיבולת הבניה. 5 שנים לאחר החתימה קבלת הקרקע אושרה תוכנית לקרקע המאפשרת פיצולה לשני מגרשי בניה עם קיבולת בניה בסך 240 מ"ר לכל יח"ד. לאחרונה אושרה לקרקע תוכנית לתוספת מרתפים בשטח 60 מ"ר ליח"ד. החוכר הינו בעל זכות מול רמ"י ל:

א. יח"ד אחת בקיבולת בניה בסך 160 מ"ר.

ב. שלוש יח"ד 160 מ"ר + 160 מ"ר לבן ממשיך + 55 מ"ר להורים.

ג. יח"ד אחת בקיבולת 240 מ"ר.

ד. שתי יח"ד בשטח 240 מ"ר + 120 מ"ר מרתפים.

5. חקלאי מכר נחלה במושב בשרון שאינה מהוונת. החקלאי מחזיק בנחלה כ"בר רשות" מתוקף היותו חבר בעמותה השיתופית של המושב. הנחלה נמכרה בסכום 5,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ) וסכום זה אושר על ידי רמ"י כסביר.

מנתונים שנתקבלו מרמ"י ושמאי הממונה על ידי רמ"י עולה כי:

המחיר היסודי לנחלה – 650,000 ₪.

שווי המחוברים בנחלה – 2,000,000 ₪.

התמורה הקודמת ממודדת – 850,000 ₪.

מה התשלום שישולם לרמ"י בגין המכר, במעוגל:

א. $1,013,000 \text{ ₪} = (2.0\% * 650,000 \text{ ₪}) + ((5,000,000 \text{ ₪} - 2,000,000 \text{ ₪}) * 1/3)$

ב. $1,396,000 \text{ ₪} = (2.0\% * 650,000 \text{ ₪}) + ((5,000,000 \text{ ₪} - 850,000 \text{ ₪}) * 1/3)$

ג. $1,450,000 \text{ ₪} = (5,000,000 \text{ ₪} - 650,000 \text{ ₪}) * 1/3$

ד. $1,000,000 \text{ ₪} = (5,000,000 \text{ ₪} - 2,000,000 \text{ ₪}) * 1/3$

6. נתונה נחלה במושב במרכז הארץ. חלקה א' בנחלה כוללת חלקת מגורים (שטח צהוב) בשטח 2.5 דונם). על פי תוכנית שר/1000 החלה על הנחלה בשטח הצהוב מותרת הקמת 4 יח"ד צמודות קרקע. כל יחד על 4 מגרש בשטח 500 מ"ר, וביניהם דרך מעבר פרטית בשטח 500 מ"ר. שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח 800,000 ₪. עלות פיתוח קרקע ליח"ד 50,000 ₪. מה התשלום שידרוש רמ"י (ללא מע"מ) בגין חתימה על חוזה חכירה מהוון לזכויות תוכנית שר/1000, אם שולמו זה מכבר זכויות לעיגון זכות החקלאי כחוכר לדורות בחלקת המגורים, טרם אישור תוכנית שר/1000, ללא פוטנציאל לאישור תוכנית זו.

עוד נתון כי לא שולמו דמי הסכמה לנחלה זו בעבר.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

א. $1,000,000 ₪ = 33.00\% * ((800,000 - 50,000) * 4 יח')$

ב. $877,500 ₪ = 29.25\% * ((800,000 - 50,000) * 4 יח')$

ג. $112,500 ₪ = 3.75\% * ((800,000 - 50,000) * 4 יח')$

ד. $112,500 ₪ = 91.0\% * ((800,000 - 50,000) * 4 יח')$

7. בהמשך לשאלה קודמת נתון בנוסף כי בנחלה, מחוץ לחלקת המגורים (השטח הצהוב), לולים שהוסבו לשימוש כשטחי אחסנה להשכרה. שטח הקרקע עליו נמצאים המחסנים 250 מ"ר, ושטח 200 מ"ר בנויים. שמאי ממונה על ידי רמ"י העריך את שווי קרקע למ"ר מבונה לשימוש זה ללא פיתוח ב-1,000 ש"ח. המחזיק בנחלה מעוניין לצרף את הזכות לאחסנה לחוזה החכירה לדורות. מה התשלום שידרוש רמ"י, אם בכלל, בגין רצונו זה של החקלאי.

א. $66,600 ₪ = 33.00\% * (200 * 1,000 ₪)$

ב. $58,500 ₪ = 29.25\% * (200 * 1,000 ₪)$

ג. $7,500 ₪ = 3.75\% * (200 * 1,000 ₪)$

ד. רמ"י לא יסכים לכלול את השימוש למחסנים בחוזה החכירה.

8. מה שיעור התשלום לחקלאי המחזיק בנחלה כבר רשות, המעוניין להמשיך כבר רשות, מתוקף היותו חבר האגודה השיתופים של המושב, עליה בנוי כיום בחלקת המגורים, בחלקה א' בנחלה, בית מגורים בן 160 מ"ר ובצמוד לו יחידה בשטח 55 מ"ר להורי החקלאי, באם ירצה להקים בית מגורים נוסף, לבן ממשיך בשטח 160 מ"ר.

א. 91% מערך הקרקע ללא פיתוח

ב. 66% מערך הקרקע ללא פיתוח.

ג. 0% מערך הקרקע ללא פיתוח.

ד. 51% מערך הקרקע.

9. בהמשך לשאלה 8, אולם החקלאי מעוניין להרוס את הקיים ולבנות בית מידות שלישי בשטח 250 מ"ר. נתון כי שווי קרקע למ"ר מבונה 4,000 ₪, ללא פיתוח, וכי הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה לתוספת בניה זו בסכום ממודד להיום בסך 167,000 ₪.

הנח – כי אין הפחתה לשוליות.

א. $910,000 ₪ = 91.0\% * 250 מ"ר * 4,000 ש"ח.$

ב. $327,600 ₪ = 91.0\% * 90 מ"ר * 4,000 ש"ח.$

ג. $160,600 ₪ = 91.0\% * (90 מ"ר * 4,000 ₪) - 167,000.$

ד. $165,600 ₪ = 46.0\% * 90 מ"ר * 4,000 ש"ח.$

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

10. משק עזר מבקש לפצל מגרש ליח"ד לחוזה חכירה לדורות מהוון נפרד. שמאי ממונה העריך קרקע למגרש המתפצל בסך 1,100,000 ₪ ללא מע"מ. עלויות הפיתוח נקבעו לסך 100,000 ₪ למגרש המתפצל. היטל ההשבחה לפיצול שבו יחויב החקלאי, על פי שומת מידע מוקדם, 450,000 ₪ (כולל מידודים). מה יהיה התשלום לרמ"י ללא מע"מ.
- א. 910,000 ₪ (91%).
- ב. 460,000 ₪ (91% בניכוי היטל ההשבחה).
- ג. 510,000 ₪ (51%).
- ד. 333,333 ₪ (33.33%).