

”דמי חכירה”

”פיצול מגרש” ו”דמי רכישה”



קצת עלינו...

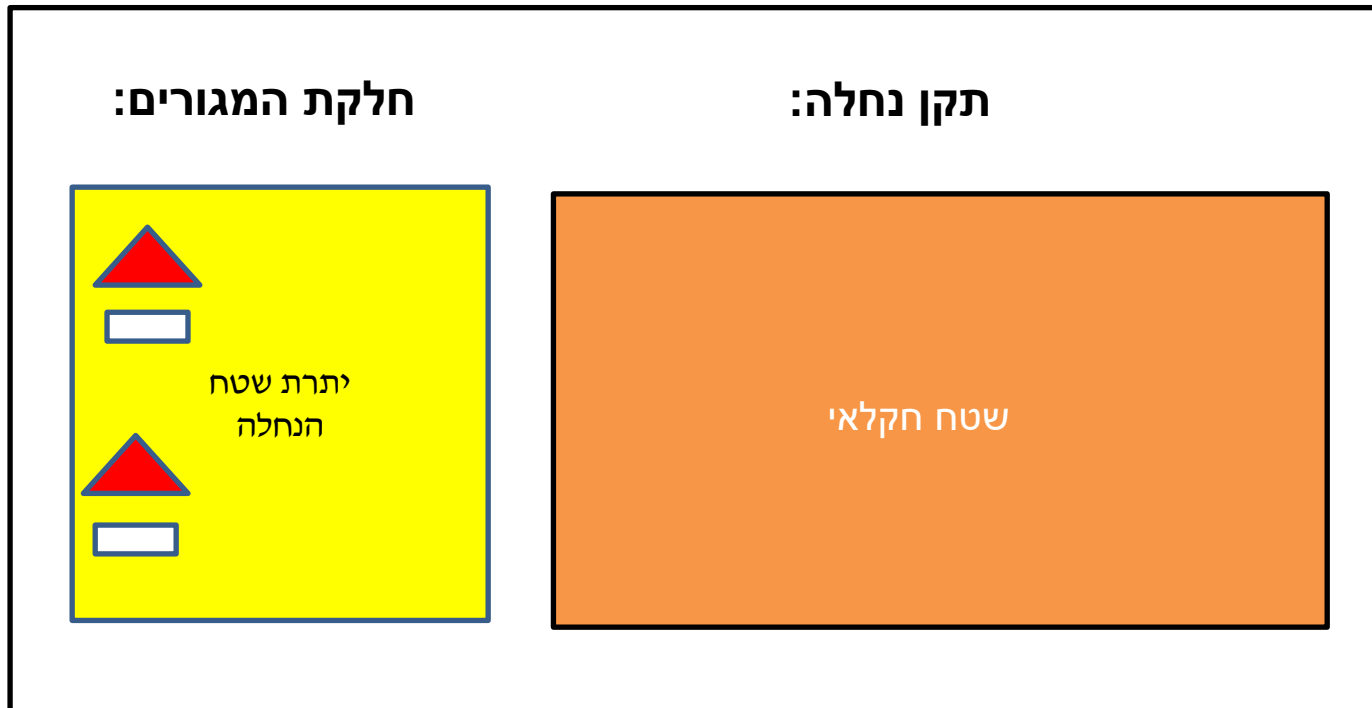
- המשרד הוקם בשנת 2000 והינו פעיל כ- 20 שנים.
- ריכזתי פרויקט, כיועץ למשרד האוצר החשב הכללי מנהל נכסי הדיור הממשלתי במנהלת שרותי ניהול נכסים לצורך טיפול והסדרה של כ- 1,000 נכסים.
- שמאי מאגר ברשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז :
- הכנת שומות לדמי היתר, דמי הסכמה, דמי רכישה, דמי שימוש, טבלאות איזון, ייצוג הרשות בעיון חוזר ובוועדת השגות, ייעוץ עבור אגף חוזים לדורות בהתיישבות (יישום החלטה 1591).
- מינוי כשמאים מכריעים מטעם בתי משפט.
- פעילות בתחום ליווי ויזום פרויקטים (שינוי יעוד למגורים 147 יח"ד, מתחם לתעשייה).
- הכנת חוות דעת לפרוייקטים בהיקף נרחב בשווי העולה על 1 מיליארד ₪.

אז מה הבשורה בהחלטה?

- **לאחר הכניסה להחלטה תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו.**
- **כיום לפני הכניסה להחלטה: בחלקת המגורים ניתן לבנות 2.5 יח"ד בשני מבנים בשטח 375 מ"ר בתנאי שיוכח רצף של 3 דורות – עפ"י החלטות רשות מקרקעי ישראל [רמ"י].**
- **דור ראשון 160 מ"ר, דור שני 160 מ"ר ודור שלישי 55 מ"ר.**
 - ◀ **הבניה בהיקף בניה זה – ללא תשלום לרמ"י.**
 - ◀ **בניה מעל 375 מ"ר – יש לשלם 91% דמי היוון לרמ"י.**

מצב קיים בנחלה חקלאית :

דור ראשון 160 מ"ר, דור שני 160 מ"ר, דור שלישי 55 מ"ר (3 יח"ד ב- 2 מבנים)
כל הבתים בחוזה אחד ללא כל אפשרות פיצול וכל בניה מעבר תחויב ב- 91%.

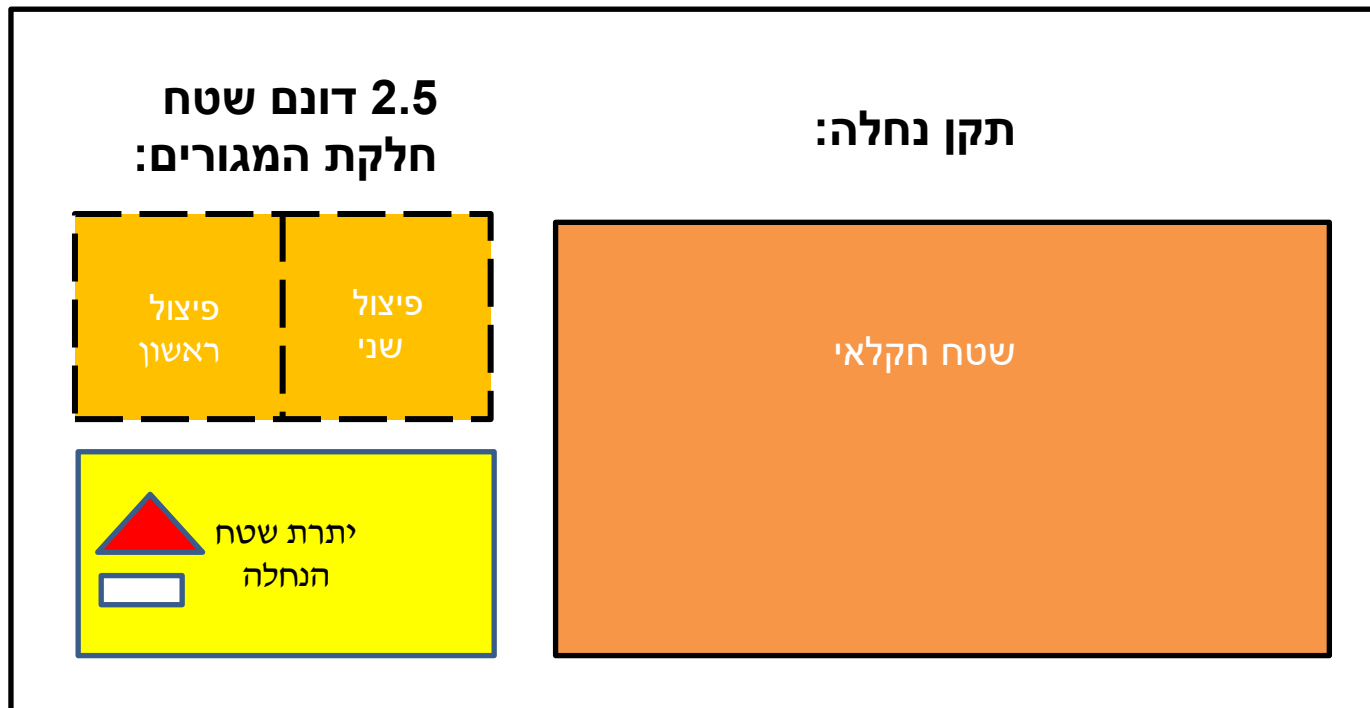


אז מה הבשורה בהחלטה ?

- ההחלטה מתירה פיצול מגרשים מחלקת המגורים תמורת $+33\%$ מע"מ מערך הקרקע.
- כמו כן, ניתן יהיה לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים תמורת $+33\%$ מע"מ. לאחר הרכישה החוכר יהיה פטור מתשלום כלשהו לרשות בגין: כל בניה למגורים, פיצול מגרשים, דמי הסכמה בעת העברת זכויות וניתן יהיה להשכיר אף למי שאינו קרובו.
- **כיום ניתן לרכוש נחלה מהוונת הכוללת תשלום מראש לרמ"י עבור כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות – תשלום "דמי הרכישה"**

מצב מוצע – לאחר אישור התבי"ע לפי ההחלטה

4 יח"ד ב- 3 מבנים נפרדים והגדלת זכויות הבניה לכ- 750 מ"ר + 55 מ"ר לערך.
פיצול מגרשים תמורת תשלום 33% משווי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.
חוזה חכירה פרטני לכל בית מגורים / מגרש.



הסכם חכירה ביחס לחלקה א' - ייחתם
הסכם חכירה לדורות בין בעל הנחלה לרמ"י
לתקופת חכירה של 49 שנים
ו- 3 תקופות מתחדשות של 49 שנים כל
אחת **סה"כ 196 שנים**. **חידוש החכירה יהיה**
בהתאם לתנאי החכירה שיחולו במועד
החידוש.

החכרת חלקות ב' לאגודה או לבעל הנחלה -

יתר החלקות יוחכרו לאגודה –

האגודה יכולה לקבוע כי החלקות יוחכרו
ישירות לבעל הנחלה.

תקן הנחלה - שטח הנחלה לא יעלה את תקן

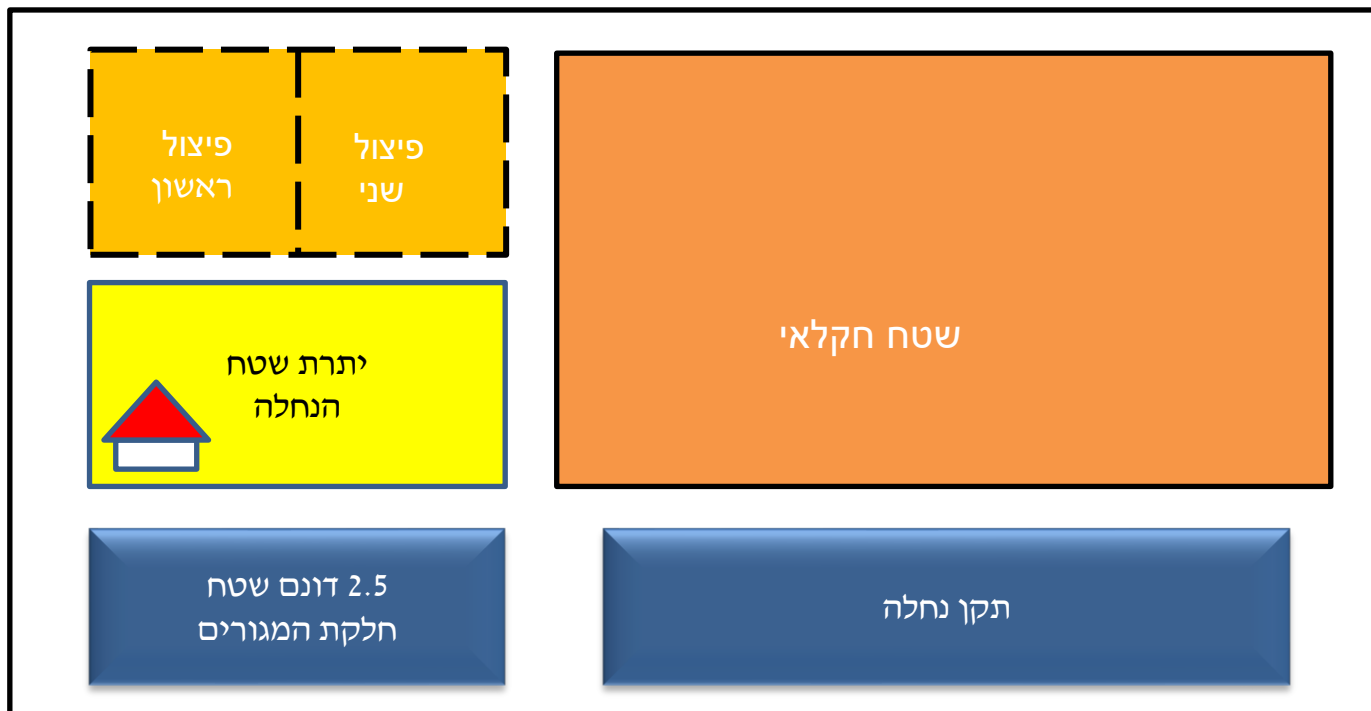
הנחלות שנקבע על ידי הרשות לתכנון
במשרד החקלאות.

הערה: הצטרפות להחלטה היא וולנטארית

הצטרפות כפויה רק בעת מכירה.

לדוגמה פיצול 2 מגרשים מנחלה חקלאית

תשלום 33% משווי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות





נתוני בסיס

**נחלה חקלאית נרכשה ע"י ההורים בשנות
ה- 30.**

יח"ד בשטח של כ- 160 מ"ר.

מחסן חקלאי בשטח של 100 מ"ר.

חלקה א' – 3 דונם (חלקת המגורים 2.5 דונם)

חלקות ב' – עפ"י התקן (גידולי שלחין)

שווי מ"ר מבונה עיקרי – כ- 8,500 ₪ / למ"ר

שווי הנחלה בגבולות של - 9,000,000 ₪

חלוקה ואיזון בין 3 אחים - יורשים

- דני רינה ויוסי ירשו נחלה בדרום השרון.
- שווי הנחלה ברוטו כ- 9,000,000 ₪
- על הנחלה בנוי בית מגורים בשטח של כ- 160 מ"ר.
- הנחלה נרכשה ע"י ההורים בשנות ה- 30.
- הנטו כ- 4,800,000 ₪ (לאחר הפחתת רמ"י, מס שבח והיטל השבחה – תשלומים בהיקף של כ- 46.66%).
- החלופות:
 - א. למכור לצד שלישי.
 - ב. אחד האחים יהיה בן ממשיך ויפצה את אחיו.
 - ג. 2 אחים ישארו "בנחלה" (נחלה ומגרש) ואחד יקבל פיצוי כספי.
 - ד. שלושת האחים ישארו בנחלה (נחלה ו-2 מגרשים).

המשך פירוט הנתונים

- במצגת נציג ונסביר את הנתונים הבאים :
- נחלה בשווי שוק של כ- 9 מ' ₪ עם בית מגורים.
- "דמי חכירה" (דמי כניסה להחלטה) – 270,000 ₪.
- "דמי רכישה" (היוון הנחלה) – 3,500,000 ₪.
- שווי שוק של המגרש בגבולות של - 3,500,000 ₪.
- פיצול מגרש – תשלום לרמ"י 1,000,000 ₪ + דמי חכירה (דמי כניסה).
- הסדרת שימושים חורגים בנחלה עם מרכיב הרווח היזמי.



דמי כניסה "דמי חכירה"



במידה והחוכר יבקש יוכל להצטרף להסדר

החלטה 1591 וקובץ החלטות ("קודקס") הינן החלטות

במישור הקנייני תמורת תשלום "מקדמה"

(="דמי חכירה") בסך של 3.75% **מערך הקרקע** + מע"מ.

ערך הקרקע = ערך הקרקע של "**חלקת המגורים**" עם

היקף בניה בסיסי למגורים - עד 375 מ"ר בכפוף

לקיומה של תכנית תקפה.

ערך הקרקע מחושב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

ההחלטה מתייחסת לחלקת

המגורים. מהי "חלקת המגורים"?

חלקת המגורים הגדרתה כשטח של 2.5 דונם בשטח רציף, שטח המיועד למגורים עפ"י תב"ע (תכנית בנין עיר) תקפה, שטח הכולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א' ואת הפל"ח (פעילות לא חקלאית).

*אם בתאריך 27/3/2007 השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה גדול מ- 2.5 דונם ("**השטח הנוסף**"), החוכר זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בהחלטה זו גם על **השטח הנוסף**, בהתאם לתנאים אשר יקבעו ע"י הרשות ותמורת **תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.**



• נתונים:

שווי נחלה עם בית מגורים של 160 מ"ר 9 מיליון ₪

שווי מ"ר מבונה עיקרי כ- 8,500 ₪

חלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם

דמי הכניסה הינם בשיעור של 3.75% משווי זכויות

הבניה בהיקף של 375 מ"ר (להלן "שטח הבניה").

תחשיב 2.5 דונם :			
סה"כ	מקדם	שטח	
375	1	375	עיקרי
156.25	0.25	625	חצר עד דונם
225	0.15	1,500	חצר עד 2.5 דונם
756			סה"כ מר"א במעוגל
8,500			שווי מר"א
0.95			מקדם התאמה לנחלה
6,100,000			סה"כ שווי במעוגל



המשך דוגמא לחישוב "דמי חכירה"

לאחר חישוב של שטח הבניה ותרומת החצר נקבל שווי של כ- **6,100,000 ₪**

(ערך הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח)

"דמי חכירה": (דמי כניסה)

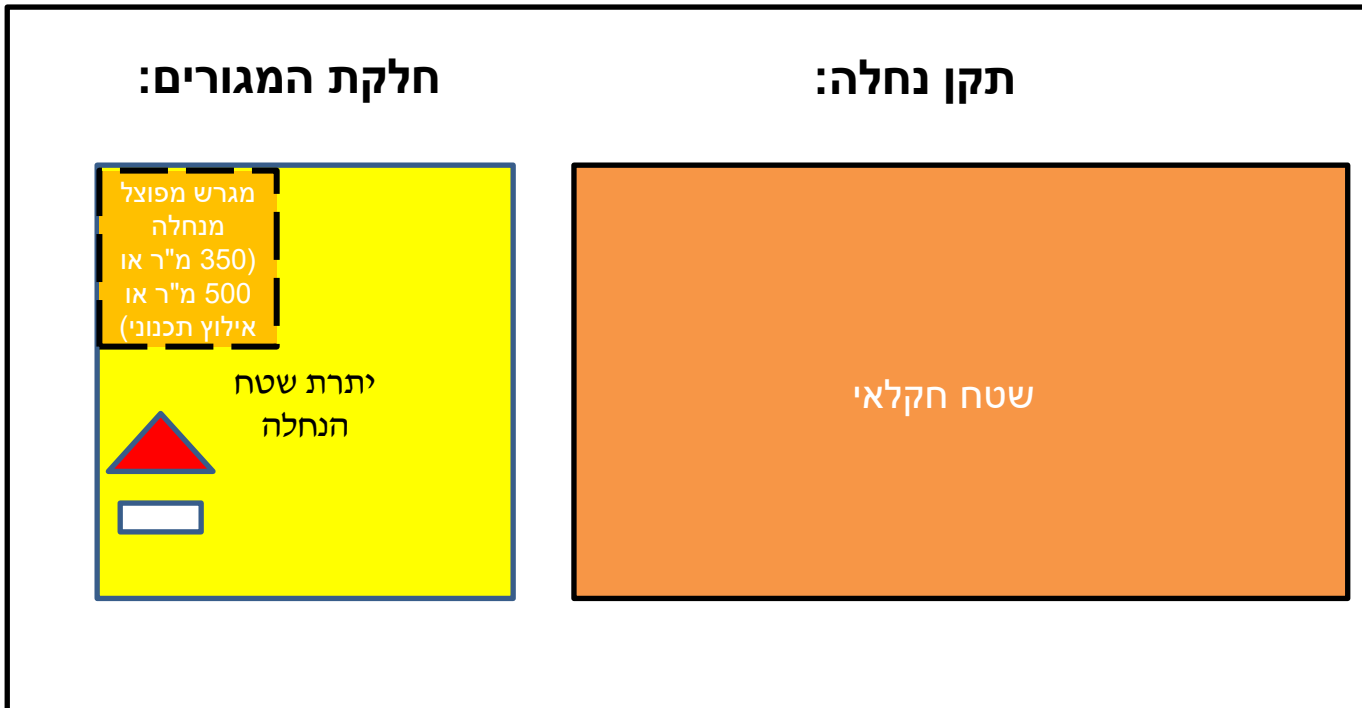
$6,100,000 ₪ \times 3.75\%$ בתוספת 17% מע"מ

= 270,000 ₪ במעוגל



פיצול מגרש מנחלה :

1. "דמי חכירה" 3.75% משווי זכויות של 375 מ"ר בחלקת המגורים.
2. היוון מגרש מפוצל מהנחלה והשלמה ל- 33%.





ניצן מקובר דוגמא לפיצול מגרש מחלקת המגורים

כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

- נתון מגרש בשטח של 500 מ"ר, 200 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר ש"ש.
- שווי מ"ר מבונה עיקרי כ- 8,500 ₪ (ללא פיתוח ומע"מ).
- שווי מגרש כולל פיתוח + מע"מ בגבולות = 3,500,000 ₪

שטח אקו' במגרש של כ- 500 מ"ר			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
חצר	350	0.25	87.5
סה"כ מ"ר"א			247.5

שטח אקו' במגרש של כ- 500 מ"ר			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
שירות	50	0.5	25
הקלה	35	0.5	17.5
חצר	350	0.25	87.5
סה"כ מ"ר"א			330

תחשיב שווי מגרש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	200	1	200
שירות	50	0.5	25
הקלה	35	0.5	17.5
חצר	350	0.25	87.5
סה"כ מ"ר"א			330
שווי מ"ר"א			8,500
סה"כ שווי במעוגל :			2,800,000

החלק המיוחס לזכויות הנותרות מעל 160 מ"ר הינו $82.50 = 330 - 247.50$

מהות	סה"כ מ"ר"א	חלק בש"ח	אחוז תשלום	תשלום בש"ח
חלק מיוחס לז.ב של 160 מ"ר	247.5	2,100,000	29.25%	614,000
חלק מיוחס לז.ב נותרות מעל 160 מ"ר	82.5	700,000	33%	231,000
סה"כ במעוגל :	330			850,000
סה"כ במעוגל בתוספת מע"מ 17% :				1,000,000

- יש להוסיף את "דמי החכירה" בסך 270,000 ₪ ותשלומים נוספים

• בנוסף:

- יש לבדוק מבחינה שמאית האם יש מקום להפעיל מקדמים נוספים על שווי מ"ר מבונה? כגון:
- "מקדם התאמה לנחלה" ביחס לנתוני ההשוואה המגלים מצד אחד את היקף העסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש וכד' ומנגד את מרכיב הפרטיות לרבות השפעת העורף החקלאי על ערכי השווי (נע בין 0.85-0.95).
- מקדם התאמה למיקום – חזית / עורף / נוף / פנתיות וכד.





המשך דוגמא לפיצול מגרש

• בפיצול מגרש יש להביא בחשבון גם את הפרטים

הבאים:

- תשלום היטל השבחה לועדה המקומית עבור הכנת תכנית לפיצול (תכנית משביחה).
- מס רכישה.
- עו"ד מלווה.
- אדריכל ויועצים שונים עפ"י הצורך.
- מודד מוסמך.
- שמאי מקרקעין.



היטל השבחה

- "היטל השבחה" חל על השבחה של מקרקעין (על עליית ערך הקרקע), שחל בעקבות תכניות שמגדילות זכויות במקרקעין, או בשל השבחתן של הזכויות עצמן.
- גובה "היטל ההשבחה" – מחצית מההשבחה (50%) שחלה על שווי המקרקעין, כתוצאה מאישורה של תוכנית חדשה, המאפשרת הגדלת זכויות או מתן הקלות בשימושים חורגים.
- היטל ההשבחה משולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה, שאחראית לאישור התוכניות (התשלום לפי שומה) **כאשר חלקו חוזר למושב לשיפור פני המושב.**
- יש פטור ליחיד אחת בלבד בנחלה עד לשטח של 140 מ"ר.



המשך היטל השבחה

- בעתיד היטל ההשבחה יתייקר (הכנת תב"ע "מקבעת" את גובה היטל ההשבחה למועד אישור התב"ע).
- תשלום היטל ההשבחה הינו רק בעת מימוש הזכויות.
- מימוש זכויות : מכירה או בניה.



רכישת מלוא הזכויות למגורים :

- החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים תמורת תשלום "דמי רכישה" בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים. להלן שני מסלולים לבחירה:
- חוכר אשר שילם "מקדמה" בשיעור 3.75% כאמור ישלם בנוסף: תשלום בשיעור 29.25% (השלמה ל-33%) בהתאם לשומה עדכנית. תשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים.
- חוכר אשר לא שילם "מקדמה" בשיעור של 3.75% יחויב בתשלום בשיעור 33% משומה פרטנית למלוא הזכויות המאושרות בתוכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים לרבות הזכות לפצל מגרשים.

דוגמא לרכישת מלוא הזכויות



ניצן מקובר
כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

תחשיב פוטנציאל :			
סה"כ	מקדם	שטח	
200	1	200	עיקרי
25	0.5	50	שירות
17.5	0.5	35	הקלה
30-	0.2	150-	הפסד חצר (תכסית)
212.5			סה"כ מר"א
8,500			שווי מר"א
0.90			מקדם התאמה לנחלה
0.97			מגרש עורפי
1,580,000			סה"כ שווי במעוגל
1,248,000	0.79		דחיה 4 שנים בריבית 6%
1,250,000			במעוגל :

תחשיב 2.5 דונם :			
סה"כ	מקדם	שטח	
414	1	414	שני מבנים + דיורית
32.4	0.9	36	ממ"ד
120	0.8	150	הקלה 6%
250	0.25	1,000	חצר עד 1,500 מ"ר
200	0.2	1,000	יתרת חצר עד 2,500 מ"ר
1,016			סה"כ מר"א
8,500			שווי מר"א
0.90			מקדם התאמה לנחלה
7,770,000			סה"כ שווי
1,250,000			תוספת פוטנציאל
9,020,000			סה"כ ללא מע"מ וללא פיתוח
9,000,000			במעוגל :

חישוב דמי רכישה: שווי 2.5 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל ללא מע"מ
וללא הוצ' פיתוח בגבולות ה- 9,000,000 ₪

המשך דוגמא לרכישת מלוא הזכויות

חישוב דמי רכישה:

שווי 2.5 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל ללא מע"מ והוצ'

פיתוח : 9,000,000 ₪

9,000,000 ₪ X 33% X מע"מ 17%

= 3,500,000 ₪ במעוגל

בתוספת דמי הסכמה על החלק החקלאי



חלוקה ואיזון בין 3 אחים - יורשים

- דני רינה ויוסי ירשו נחלה בדרום השרון.

- שווי הנחלה ברוטו כ- 9,000,000 ₪

- על הנחלה בנוי בית מגורים בשטח של כ- 160 מ"ר.

- הנחלה נרכשה ע"י ההורים בשנות ה- 30.

- הנטו כ- 4,800,000 ₪ (לאחר הפחתת רמ"י, מס שבח

- והיטל השבחה.

- החלופות:

- א. למכור לצד שלישי.

- ב. אחד האחים יהיה בן ממשיך ויפצה את אחיו.

- ג. 2 אחים ישארו "בנחלה" (נחלה ומגרש) ואחד יקבל

- פיצוי כספי.

- ד. שלושת האחים ישארו בנחלה (נחלה ושני מגרשים).



דוגמה לחלוקה ואיזון בין 3 יורשים

הצעה	מהות	שווי	אומדן ראשוני למס שבח מקרקעין	אומדן "דמי רכישה" לרשות מקרקעי ישראל	*אומדן ראשוני להיטל השבחה	שווי בניכוי הוצ'	1/3 מהירושה
1	נחלה	9,000,000 ₪	400,000 ₪	3,500,000 ₪	300,000 ₪	4,800,000 ₪	1,600,000 ₪
2	נחלה חסרה לאחר 2 פיצולים	5,500,000 ₪	250,000 ₪	1,300,000 ₪	250,000 ₪	3,700,000 ₪	2,133,333 ₪
	מגרש ריק - 1	3,500,000 ₪	450,000 ₪	1,100,000 ₪	350,000 ₪	1,600,000 ₪	
	מגרש ריק - 2	3,500,000 ₪	300,000 ₪	1,100,000 ₪	1,000,000 ₪	1,100,000 ₪	

*מדובר באומדן היטל ההשבחה שאינו מחייב. היטל ההשבחה יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה. הערה: החישוב נערך על בסיס "דמי רכישה" גם בפיצולים. הכספים במונחי נטו מתוך העזבון.

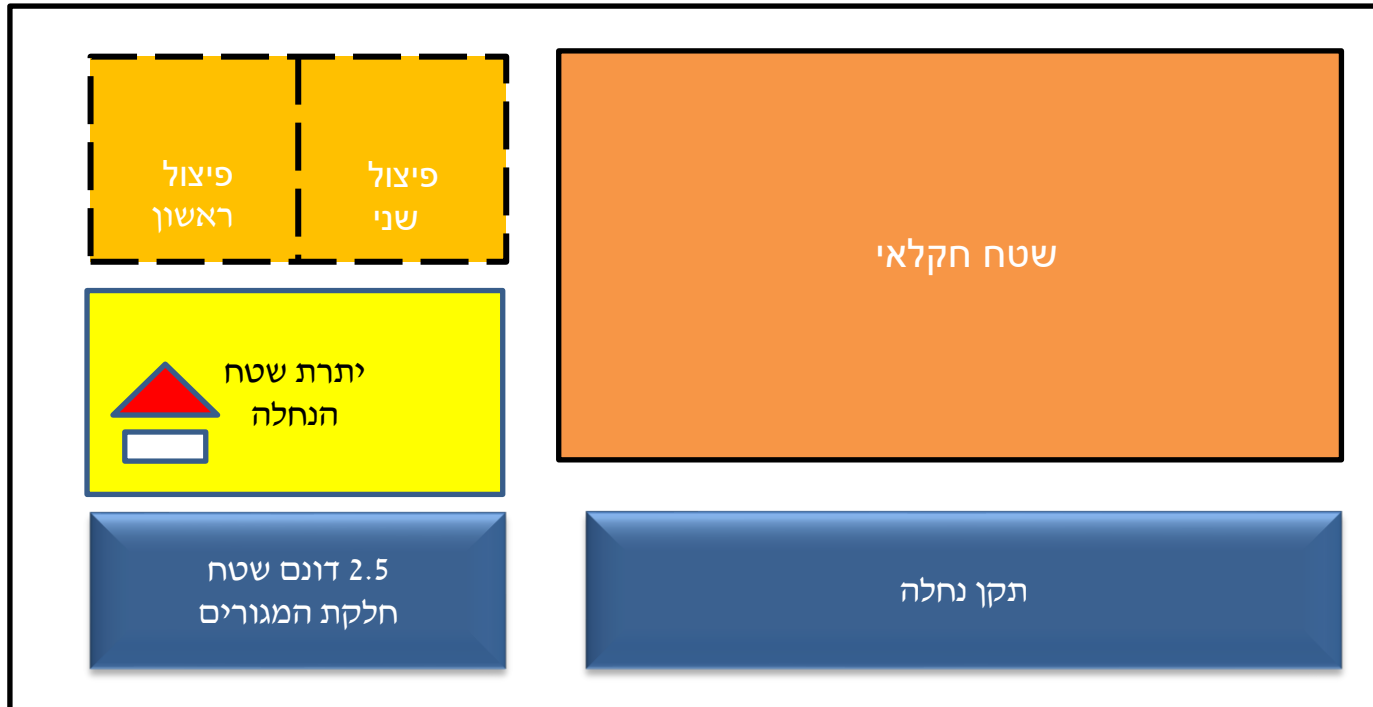
הצעה 2	לקבל	לשלם
נחלה		1,566,666 ₪
יורש	533,333 ₪	
יורש	1,033,333 ₪	
סה"כ	1,566,666 ₪	1,566,666 ₪

הצעה 1	לקבל - נטו	לשלם - נטו
נחלה		3,200,000 ₪
יורש	1,600,000 ₪	
יורש	1,600,000 ₪	
סה"כ	3,200,000 ₪	3,200,000 ₪

בהצעה מס' 2 הנטו גדל מ' 4.8 מ' 6.4 ₪ תוספת של כ- 33% במעוגל בנוסף, תשלומי האיזון קטנו באופן משמעותי (מרחיב את מגוון האפשרויות)

פיצול 2 מגרשים מנחלה חקלאית

תשלום 33% משווי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות



לשלם	לקבל	הצעה 2
1,566,666 ₪		נחלה
	533,333 ₪	יורש
	1,033,333 ₪	יורש
1,566,666 ₪	1,566,666 ₪	סה"כ

בהצעה מס' 2 הנטו גדל מ' 4.8 מ' ל- 6.4 מ' תוספת של כ- 33% במעוגל בנוסף, תשלומי האיזון קטנו באופן משמעותי (מרחיב את מגוון האפשרויות)

המשך דוגמא לרכישת מלוא הזכויות

בעתיד!

ככל שהמצב התכנוני יתגבש

הפוטנציאל יהיה וודאי

הערכים לתשלום במסגרת

ההחלטה יעלו.

שימושים חורגים בנחלה

- תיקון 116 לחוק התכנון והבניה מיום 25.10.2017, ייושם התיקון לחוק בכפוף להתקדמות עם סקר שימושים. העבירה תהפוך למנהלית ולא פלילית – אולם האכיפה תהיה ברמת זמן מיידית. **דוגמה לקנסות: קנס יומי על שימוש אסור 2,800 ₪/ליום ובשימוש למגורים 700 ₪/ליום. על תאגיד ניתן להטיל עד פי 3 מהקנסות לעיל.**
- אכיפה מוגברת עם קנסות כבדים.
- בנחלה אסור : להשכיר בתים, מחסנים, משרדים ושימושים אחרים נוספים.
- **כיום יש מבצע עד 31/12/2022 : התשלום לרמ"י לפנסיונרים (מעל גיל 62) הוא 4 שנים בלבד רטרואקטיבית עד 1.1.2021 אחרי 5% לשנה - ההטבה הינה רק על הפל"ח.**



דוגמא להסדרת שימושים בנחלה

שימוש במבנה חקלאי שהוסב לשימוש כמשרד בשטח של כ- 100 מ"ר.

דמי שכירות חודשיים בסביבה – 50 ₪/למ"ר

דמי שכירות שנתיים – 600 ₪

היוון דמי השכירות לצמיתות לפי 8.1% נקבל 7,400 ₪ מע'

הפחתה לפיתוח 400 ₪/למ"ר (יתרה 7,000 ₪)

הפחתה ליזמות 10% (יתרה 6,363 ₪) במעוגל

(מתקבל כי מרכיב רווח יזמי הינו – 636 ₪/למ"ר)

הפחתת עלות בניה 4,500 ₪/למ"ר.

יתרה לשווי מ"ר מבונה – 1,850 ₪/למ"ר (במעוגל).



ניצן מקובר - המשך - דוגמא להסדרת שימושים בנחלה

כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

- שטח הקרקע בשימוש החורג למטרת משרדים 100 מ"ר
- שווי מ"ר מבונה -1,850 ₪
- 100 מ"ר X 1,850 ₪ למ"ר מבונה = 185,000 ₪.
- דמי שימוש שנתיים לפי 5% מערך הקרקע :
 $185,000 \times 0.05 = 9,250$ ₪ במעוגל
- בתוספת מע"מ (17%) – 11,000 ₪ לשנה במעוגל
(במסלול של הסדרה).



ניצן מקובר **המשך הסדרת שימושים חורגים בנחלה**

כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

להלן דוגמאות נוספות לשימושים חורגים אפשריים בנחלה :

עבור חובות עבר: (הוראת שעה)

500 מ"ר מבנה לאחסנה – שווי מ"ר קרקע = 1,500 ₪

$500 \text{ מ"ר} * 1,500 \text{ ₪} * 4 \text{ שנים} * 6\% * 1.17 = 210,000 \text{ ₪}$

100 מ"ר משרד – שווי מ"ר קרקע = 1,850 ₪, רווח יזמי 636 ₪/למ"ר

$100 \text{ מ"ר} * 1,850 \text{ ₪} * 4 \text{ שנים} * 6\% * 1.17 = 52,000 \text{ ₪}$

במקרה של הגשת תביעה:

100 מ"ר מגורים – שווי מ"ר קרקע = 5,000 ₪, רווח יזמי 1,500 ₪/למ"ר

$100 \text{ מ"ר} * 5,000 \text{ ₪} * 7 \text{ שנים} * 6\% * 1.17 = 250,000 \text{ ₪ במעוגל}$

$100 \text{ מ"ר} * 1,500 \text{ ₪} * 7 \text{ שנים} * 6\% * 1.17 = 74,000 \text{ ₪ במעוגל}$

במעוגל = 320,000 ₪

במקרה של תביעה משלמים 320,000 ₪

במקום 200,000 ₪ במעוגל בהליך של הסדרה

תודה על ההקשבה

טלפון נייד: 054-3191117

אתר: www.makovern.com

פייסבוק: "ניצן מקובר שמאי מקרקעין"



ניצן מקובר
כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

Nitzan Makover ניצן מקובר
Economist & Real Estate Appraiser כלכלן ושמאי מקרקעין

ת.ד. 105, כפר-הים 4069200 ■ רח' מצדה 87, תל מונד 4062284
נייד: 054-3191117 ■ טל: 09-7961884 ■ פקס: 09-7967567
אימייל: makovern@gmail.com ■ אתר: www.makovern.com