

רפורמה במקרקעי ישראל

הקניית בעלות במגזר העירוני

החלטה 1185

חלקת המגורים בנחלה

החלטה 979 (1155) - מגורים

החלטה 1101 – תעסוקה לא חקלאית

ארז כהן

שמאי מקרקעין וכלכלן



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

רפורמה בניהול מקרקעי ישראל – החלטה 1185

הקניית בעלות במקום חכירה

• בעלות קק"ל - יחול לאחר שקק"ל תאשר הסכם
חילופי קרקעות

• חכירה לצורכי ציבור

• חוזה חכירה לחקלאות

• חוכר המפר את תנאי החכירה

• מגורים בקיבוץ אלא אם שוייך

• מגורים בנחלה

• חוכר משנה

• מגרש מעל 16 דונם

• חוכר העומד על מיצוי זכויותיו ע"פ הסדרים קודמים

• תחנת דלק שהוכרה לנכה צה"ל

• בעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח

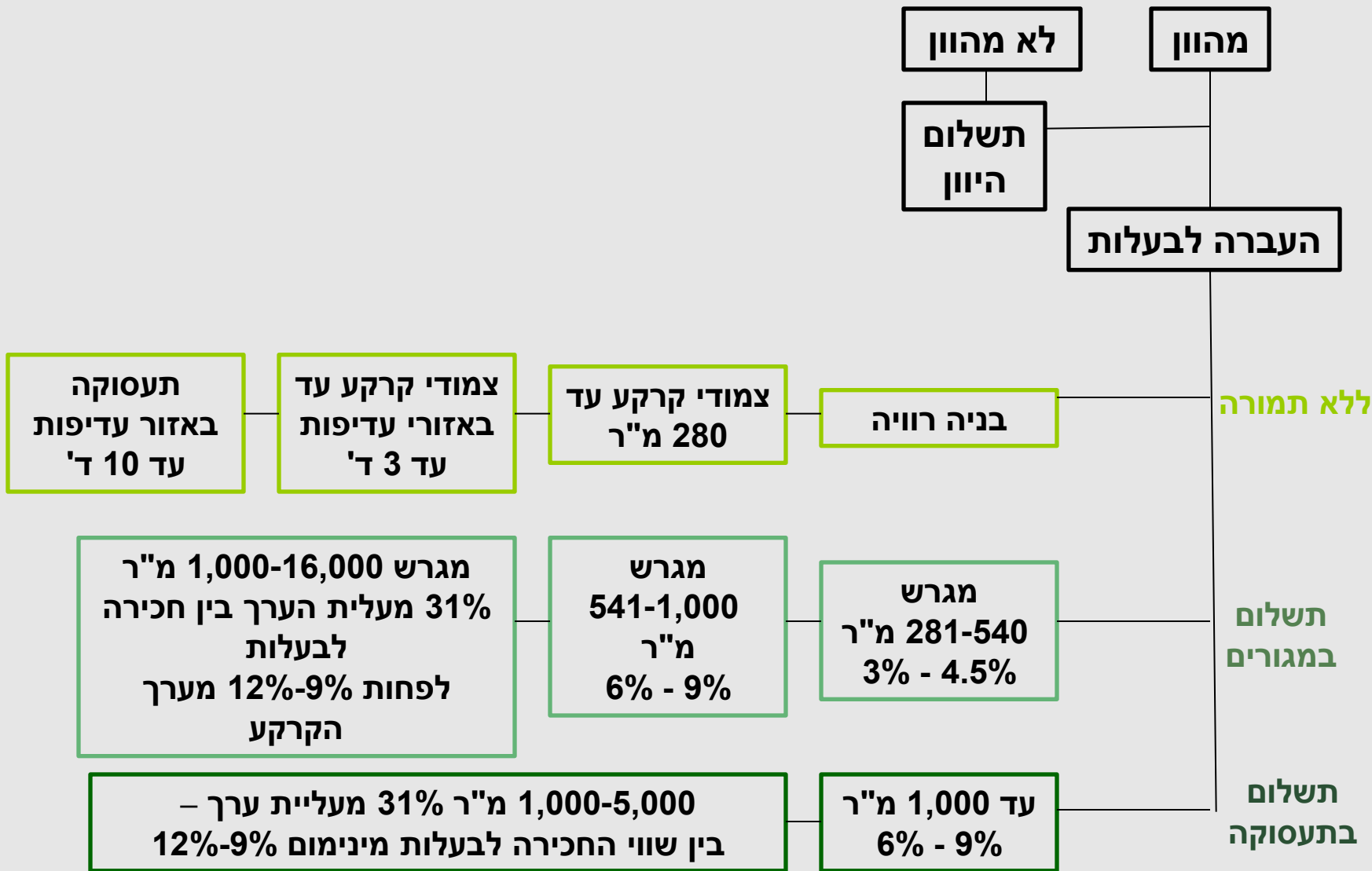
• חוזה חכירה למגורים

• חוזה חכירה לתעסוקה

• חוזה חכירה מהוון או שניתן להיוון

• משקי עזר שהיוונו את מגרש המגורים

מפעלי תעסוקה בקיבוצים ומושבים. לא תועבר הבעלות אך
אם ישלם יהנה מפטור עתידי מדמי היתר



החלטה 1185

דוגמא

מגרש מגורים 700 מ"ר ליחידה אחת

זכות חכירה מהוונת ל- 160 מ"ר במסגרת מבצע היוון

שווי זכות החכירה ₪ 2,000,000

זכויות בתוכנית חדשה: 10 יח"ד

שווי המגרש בבעלות ₪ 8,000,000

$$6\% \times 8,000,000 = \text{₪ } 480,000$$

תשלום עבור בעלות

תשלום ללא רפורמה עבור חכירה

$$31\% \times (8,000,000 - 2,000,000) = \text{₪ } 1,860,000$$

החלטה 1185

דוגמא

מגרש מגורים 700 מ"ר ליחידה אחת

זכות חכירה מהוונת ל- 250 מ"ר במסגרת מבצע היוון

שווי זכות החכירה ₪ 2,500,000

שווי מגרש דומה בבעלות ₪ 2,600,000

$6\% \times 2,600,000 =$ ₪ **156,000**

תשלום עבור בעלות

החלטה 1185

דוגמא

מוסך בקרקע בשטח 2,500 מ"ר

שווי זכות חכירה מהוונת ₪ 1,400,000

לפי תוכנית חדשה מותר לבנות 300%

שווי המגרש בבעלות ₪ 22,400,000

תשלום עבור בעלות

$(₪ 22,400,000 - ₪ 1,400,000) \times 31\% = ₪ 6,510,000$

תשלום לפני הרפורמה עבור חכירה

$(₪ 22,400,000 - ₪ 1,400,000) \times 31\% = ₪ 6,510,000$

החלטה 1185

דוגמא

מוסך בקרקע בשטח 2,500 מ"ר

₪	1,400,000	שווי זכות חכירה מהוונת
₪	1,500,000	שווי מגרש דומה בבעלות

תשלום עבור בעלות הגבוה מביין:

$(₪1,500,000 - ₪1,400,000) \times 31\% = ₪31,000$

$₪1,500,000 \times 9\% = ₪135,000$

8

החלטה 979-1155

דוגמא

דמי כניסה 3.75%

₪ 7,500

שווי מ"ר מבונה

₪ 2,812,500

שווי זכויות בניה בהיקף 375 מ"ר

₪ 105,469

3.75%

דמי כניסה

החלטה 979-1155

הפרדת מגרש מנחלה

₪ 7,500

שווי מ"ר מבונה

₪ 1,650,000

220

שווי מגרש ל- 220 מ"ר

₪ 100,000

שווי פוטנציאל תכנוני ???

₪ 1,750,000

שווי המגרש לחישוב

₪ 511,875

29.25%

דמי הפרדה

₪ 105,469

ועוד דמי כניסה

₪ 617,344

תשלום בגין הפרדה

10

החלטה 979-1155

דוגמא

"דמי רכישה"

שווי מ"ר מבונה

₪ 7,500

שווי זכויות בניה לפי תב"ע בניח 400 מ"ר

₪ 3,000,000

שווי פוטנציאל תכנוני ???

₪ 1,125,000

שווי חלקת המגורים לחישוב

₪ 4,125,000

₪ 1,361,250

33%

דמי רכישה (כולל דמי הכניסה)

החלטה 979-1155

דוגמא

אחרילפני

דמי רכישה (כולל דמי כניסה) ₪ 1,360,000

דמי הסכמה (ללא מגורים) ₪ 710,000

סה"כ לתשלום ₪ 2,070,000

דמי הסכמה על הכל ₪ 1,900,000

סה"כ לתשלום ₪ 1,900,000

דוגמא

פעילות לא חקלאית לפי החלטה 1101

• שימוש ע"פ תוכנית:

כאשר היטל השבחה חל על בעל הנחלה

$$46\% X \text{ ₪ } 500,000 = \text{₪ } 230,000$$

+

$$\text{₪ } 50,000 \text{ (אומדן) היטל השבחה}$$

$$\text{₪ } 280,000$$

• כאשר היטל השבחה אינו חל על בעל הנחלה

$$91\% X \text{ ₪ } 500,000 = \text{₪ } 455,000$$

דוגמא

פעילות לא חקלאית לפי החלטה 1101

• עבור שימוש זמני בהליך של שמוש חורג

$$25,000 ₪ = 500,000 ₪ \times 5\%$$

מי שאינו חוכר ישלם למינהל ערך מלא 5% לשנה
ולא ישלם היטל השבחה.

מי שחוכר ישלם למינהל ערך מלא של 5% לשנה וגם
היטל השבחה.

תודה רבה !

