

היבטים שמאיים ביישום החלטה 979



ארז כהן, שמאי מקרקעין וכלכלן – נובמבר 2012



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

הפרדת מגרש מנחלה

תוספת בניה

דמי רכישה מול דמי הסכמה

הנחות באזורי עדיפות לאומית

פעילות לא חקלאית

חלקת המגורים בנחלה
החלטה 979 (1155) - מגורים
החלטה 1101 – תעסוקה לא חקלאית

חלקת המגורים בנחלה

החלטה *979

- חוזה חכירה 49 לחלקת המגורים מובטח לכל הנחלה מהחלטה 1.
- היוון כמו בעיר תמורת 3.75% למרות שחלף יובל התשלום מהווה רק "דמי כניסה". צריך להשלים ל- 33.
- ביטול רצף בינדורי החלטה אידאולוגית.
- הפרדת מגרש תמורת 33% סחירות לזכויות בניה קיימות.
- אין הגבלה על מספר היחידות תמ"א 35 מגבילה מאוד התרחבות ישובים כפריים.



* עודכנה ע"י החלטה 1155

2

החלטה 979-1155

דוגמא

דמי כניסה 3.75%

שווי מ"ר מבונה

₪ 5,000

שווי זכויות בניה בהיקף 375 מ"ר

₪ 1,875,000

דמי כניסה

3.75%

₪ 70,313

דוגמא

הפרדת מגרש מנחלה

	₪ 5,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 1,100,000	220	שווי מגרש ל- 220 מ"ר
₪ <u>100,000</u>		שווי פוטנציאל תכנוני ???
₪ 1,200,000		שווי המגרש לחישוב
₪ 351,000	29.25%	דמי הפרדה
₪ <u>70,313</u>		ועוד דמי כניסה
₪ 421,313		תשלום בגין הפרדה

דוגמא

דמי הפרדה לפי אזור עדיפות

באזור ללא עדיפות	באזור עדיפות ב'	באזור עדיפות א'	באזור קו עימות
100%	51%	31%	0%
29.25%	14.92%	9.07%	0.00%
₪ 351,000	₪ 179,010	₪ 108,810	₪ 0
₪ 70,313	₪ 70,313	₪ 70,313	₪ 70,313
₪ 421,313	₪ 249,323	₪ 179,123	₪ 70,313

דוגמא

תוספת בניה – בית אחד

נחלה עם בית מגורים אחד בשטח 120 מ"ר רוצים להרחיב את הבית ל-200 מ"ר.

לפני ההחלטה:

0 ₪	-	הרחבה עד 160 מ"ר – פטורה מתשלום.
182,000 ₪.	-	תוספת 40 מ"ר – 91% משווי התוספת

לפי החלטה 1155:

70,313 ₪.	-	דמי כניסה – 3.75% מכל חלקת המגורים
		לא יגבה תשלום נוסף בגין תוספת בניה (עד ל-375 מ"ר).

במגזר העירוני – 0 ₪.

דוגמא

תוספת בניה – 2 בתים

נחלה עם שני בתי מגורים בשטח 120 מ"ר כל אחד ורוצים להרחיב את הבתים לשטח של 200 מ"ר כל בית.

לפני ההחלטה:

הרחבה עד 160 מ"ר – פטורה מתשלום. - 0 ₪
 תוספת 40 מ"ר לכל יחידה X 91% משווי התוספת - 364,000 ₪.

לפי החלטה 1155:

דמי כניסה – 3.75% מכל חלקת המגורים - 70,313 ₪.
 לא יגבה תשלום נוסף בגין תוספת בניה (עד ל-375 מ"ר).
 מעל ל-375 מ"ר 91% (עד ל-400 מ"ר שרוצים) - 113,750 ₪.
 סה"כ לתשלום - 184,063 ₪.

במגזר העירוני – 0 ₪.

דוגמא

"דמי רכישה"

שווי מ"ר מבונה

₪ 5,000

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

₪ 2,000,000

שווי פוטנציאל תכנוני ???

₪ 750,000

שווי חלקת המגורים לחישוב

₪ 2,750,000

דמי רכישה (כולל דמי הכניסה)

33.00%

₪ 907,500

דוגמא

4,000,000 ₪			מחיר מכירה
	500,000 ₪		מחוברים
	50,000 ₪		חצר
	96,000 ₪		רכוש משותף
	<u>190,000 ₪</u>	25	קרקע שלחין ומטעים
<u>836,000 ₪</u>			
3,164,000 ₪			הפרש
1,055,000 ₪			שליש מההפרש
<u>11,000 ₪</u>			שני אחוז מיסודי מיזערי
0.2665	1,066,000 ₪		דמיה"ס

דוגמא

חישוב דמי"הס ללא מרכיב חלקת המגורים

1,250,000 ₪			מחיר מכירה
	0 ₪		מחוברים
	0 ₪		חצר
	96,000 ₪		רכוש משותף
	<u>190,000 ₪</u>	25	קרקע שלחין ומטעים
<u>286,000 ₪</u>			
964,000 ₪			הפרש
321,000 ₪			שליש מההפרש
<u>11,000 ₪</u>			שני אחוז מיסודי מיזערי
332,000 ₪			דמיה"ס

סיכוםאחרילפני

דמי רכישה (כולל דמי כניסה) ₪ 907,000

דמי הסכמה (ללא מגורים) ₪ 332,000

סה"כ לתשלום ₪ 1,239,000

₪ 1,066,000

₪ 1,066,000

דמי הסכמה על
הכל

סה"כ לתשלום

דוגמא

פעילות לא חקלאית (פל"ח)

שיעור התשלום מול שווי מלא

מבנה קיים מול בניה חדשה

היטל השבחה יתרון או חסרון

חנינה – הסדרת חובות עבר

השגות על השומה

- תשלום מלא - אין יתרון כלכלי
- מגבלות תכנוניות והשפעה על שווי הנחלה
- אין הנחות אזורי עדיפות לאומית (למעט קייט כפרי)
- מבנה חדש רק אם יש יתרון יחסי למיקום
- מגבלות סחירות – השפעה על השווי
- חנייה – תשלום על 4 שנים בלבד

דוגמא

פעילות לא חקלאית לפי החלטה 1101

שימוש ע"פ תוכנית:

כאשר היטל השבחה חל על בעל הנחלה

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

+

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

$$\underline{280,000 \text{ ₪}}$$

כאשר היטל השבחה אינו חל על בעל הנחלה

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

דוגמא

פעילות לא חקלאית לפי החלטה 1101

עבור שימוש זמני בהליך של שמוש חורג

$$5\% \times 500,000 = 25,000$$

המינהל ישא בחלף היטל השבחה

**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.**

השגות על שומות המינהל

שווי בעלות
שמאי פרטי עבור המינהל
בקרה במינהל
בקרה באגף שומה במשרד המשפטים
לו"ז להשגה + אגרה
בחינת השגה ע"י שמאי מחוזי במשרד המשפטים
ועדת השגות
זהירות ! זה יקר, אבל יכול להיות יותר יקר

תודה רבה !

