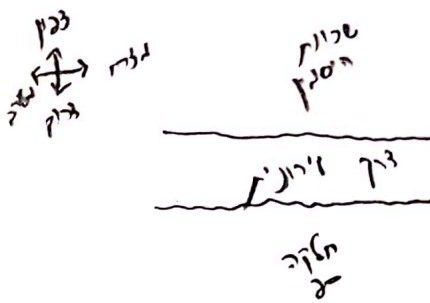


"שונים" את כלל הולד 2
(תזן עז + איחוד וחוק)



שאלה 3 – קרקע חקלאית (קרקע ע"ב ציפיות)

חלקה 20 בגוש 2020 ששטחה 50 דונם ממוקמת דרומית לדרך עירונית, וצמודה לה. החלקה נכללת בתחומי חטיבת קרקע חקלאית ששטחה הכולל כ- 400 דונם המצויה בתחום השיפוט של העיר "נרקיסים" המצויה במרכז הארץ. החלקה משמשת לגידולים עונתיים. צפונית לדרך העירונית הוקמה בשנים האחרונות שכונת "היסמין" בתחום שטח קרקע אשר שינה את ייעודו מחקלאי למגורים, המצוי אף הוא בתחום השיפוט העירוני של העיר.

מצב משפטי:

- החלקה רשומה בפנקס הזכויות ע"ש 20 בעלים שונים בחלקים שווים.
- קיים הסכם חלוקה לא רשום בפנקס הזכויות בין הבעלים הרשומים לפיו: החלקה חולקה ל- 20 מגרשים בשטח של כ- 2.5 דונם כל אחד (מגרשים 20/20-20/1) לצורך עיבוד חקלאי. בהתאם להסכם ולתשריט החלוקה המצורף להסכם כל אחד מהבעלים יכול לעבד את שטח המגרש באופן בלעדי. העיבוד החקלאי הינו בהתאם להוראות תוכנית מס' 100 שחלה על החלקה ומייעדת אותה ליעוד חקלאי עם שימושים חקלאיים. בהסכם החלוקה נקבע כי במקרה של שינוי יעוד הקרקע הסכם החלוקה יתבטל.

להלן נתונים תכנוניים:

1. על חטיבת הקרקע הכוללת את חלקה 20 חלה תוכנית מס' 100 שמייעדת את השטח ליעוד חקלאי.
 2. לאחרונה הופקדה תוכנית מתאר מקומית מס' 300 המייעדת חלק מחטיבת הקרקע ששטחו כ- 200 דונם, המצוי בסמוך לדרך העירונית להרחבת שכונת "היסמין". הגישה לשכונה מהדרך העירונית מתוכננת ע"י כביש גישה שיחצה את חלקה 20. כביש הגישה המתוכנן בתוכנית 300 מתוכנן לעבור על מגרשים 20/4-20/5 בשלמות. יתרת שטח חלקה 20 אינו נכלל בתחום התוכנית.
- היעודים המותרים עפ"י הוראות התוכנית:

30.0% משטח התוכנית מיועד למגרשי מגורים בשטח 400 מ"ר כ"א לניצול של 1 יח"ד

19.8% משטח התוכנית מיועד למגרשי מגורים בשטח 600 מ"ר כ"א לניצול של 2 יח"ד.

יתרת שטח התוכנית מיועד לצרכי ציבור: שטח ציבור פתוחים, דרכים ומבני ציבור.

עפ"י הוראות התוכנית כל שטח תוכנית מס 300 מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש במסגרת תוכנית מפורטת שתאושר לאחר אישור תוכנית המתאר.

להלן נתונים של ערכי השווי:

1. בהתאם לעסקאות שנערכו לאחרונה לחלקות סמוכות הממוקמת בחטיבת הקרקע המחירים נעים בגבולות של 140 ש"ח/מ"ר קרקע לחלקות שאינן כלולות בתחומי תוכנית 300.

✓ 2. מגרשים זמינים לבניה בשכונת "היסמין" נמכרים כדלקמן:

- מגרשים בשטח 400 מ"ר ל- 1 יח"ד – 1,000,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ
- מגרשים בשטח 600 מ"ר ל- 2 יח"ד – 1,800,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ
- מגרשים בשטח 800 מ"ר ל- 3 יח"ד – 2,400,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ
- עלויות פיתוח ממוצעות לכל יח"ד – 300,000 ₪.

✓ 3. זמן אישור צפוי לתוכנית מתאר 300 – 3 שנים.

זמן אישור צפוי לביצוע תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה – 2 שנים. (לאחר אישור זכ"ת למאר 300)

✓ 4. הנח שביצוע התשתיות יושלם עד לאישור התוכנית המפורטת. וניתן יהיה להוציא היתרי בניה לאחר אישור התוכנית המפורטת.

שאלות

א. מהו השווי של בעל הזכויות במגרש 20/4 לצורך מכירתו בשוק החופשי? (11 נק')

ב. מהו היטל ההשבחה הצפוי עבור החלק המיוחס בתוכנית 300 למגרש 20/4 בגין אישור תוכנית מפורטת בלבד? (3 נק')

ג. מהו השווי של בעל הזכויות במגרש 20/4 בהתאם לתקן 22 - מצב א'? (2 נק')

ד. במידה וחלקה 20 הייתה בניהול רמ"י ולבעלי הקרקע היה חוזה חכירה לעיבוד חקלאי (שלחין) לתקופה של 49 שנים, הכולל סעיף השבה, מהו אומדן שווי זכויות החכירה של בעלי הזכויות במגרשים 20/4 ו- 20/5 עפ"י היכרותך את שוק המקרקעין? (4 נק')

פתרון מנחה שאלה 3 – קרקע חקלאית (קרקע ע"ב ציפיות)

א. מהו השווי של בעל הזכויות במגרש 20/4 לצורך מכירתו בשוק החופשי? (11 נק')

✓ - השווי הבסיסי של חלקה 20 ללא הליכי הפקדת תוכנית 300 הינו בהתאם לעסקאות החשוואה הינו כ- 140 ש"ח/מ"ר קרקע.

✓ - שטח החלקה שאינו נכלל בתחום התוכנית מסתכם בכ- 45 דונם. $50 \text{ דונם} - 5 \text{ דונם} = 45 \text{ דונם}$
 ✓ - שווי חלקה זה שאינו נכלל בתחום תוכנית 300 הינו כמפורט: $45,000 \text{ ש"ח} \times 140 = 6,300,000 \text{ ש"ח}$

✓ - כאמור חלק מחלקה 20 מתוכנן להיכלל בתוכנית 300 (מגרשים 20/4 ו-20/5).
 ✓ - מכיוון שכל השטח במצב הקודם בתחום תוכנית 300 הינו באותו יעוד (חקלאי לפי תוכנית 100) הרי שלבעלי חלקה 20 (מגרשים 20/4 ו-20/5) יש זכאות לקבלת החלק היחסי בתכנון החדש בהתאם לתוכנית 300 כפוף לדחייה ותשלום היטל השבחה, תשלום פיתוח וכו'.

✓ - כל השטח של תוכנית 300 מתוכנן לאיחוד וחלוקה לפיכך עצם העובדה שמגרשים 20/4 – 20/5 ממוקמים בתשריט בתחום דרך, אינה רלוונטית.

✓ - עבור הזכויות במגרשים 20/4 – 20/5 זכאים בעלי החלקה לקבל הקצאה ממגרשי המגורים בהתאם לשווי היחסי במצב הנכנס.

שטח תוכנית 300 :	200 דונם
שטח מיועד לצרכי ציבור 50% :	100 דונם
יתרת שטח למגורים :	100 דונם
שטח המיועד למגרשים של 400 מ"ר כ"א :	60 דונם = $200 \times 30\%$
מס' מגרשים :	150 מגרשים = $400 \text{ מ"ר} / 60,000 \text{ ש"ח}$
שטח המיועד למגרשים של 600 מ"ר כ"א :	39.6 דונם = $200 \times 19.8\%$
מס' מגרשים :	66 מגרשים = $600 \text{ מ"ר} / 39,600 \text{ ש"ח}$

שווי קרקע זמינה לבניה :

מגרשים לבניה של 1 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 150 יח"ד) : $150,000,000 \text{ ש"ח} = 1,000,000 \text{ ש"ח} \times 150$ מגרשים
 מגרשים לבניה של 2 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 132 יח"ד) : $118,800,000 \text{ ש"ח} = 1,800,000 \text{ ש"ח} \times 66$ מגרשים
 סה"כ : $268,800,000 \text{ ש"ח}$
 עלויות פיתוח עבור 282 יח"ד (132+150) : $(84,600,000 \text{ ש"ח}) = 300,000 \text{ ש"ח} \times 282$ יח"ד
 סה"כ שווי החלק הסחיר בתוכנית כזמין : $184,200,000 \text{ ש"ח}$

סיכום:

שני קרקע זמניה לבניה			
מגרשים לבניה של 1 יח"ד בכל מגרש סה"כ יח"ד -	150	150,000,000 ₪	
מגרשים לבניה של 2 יח"ד בכל מגרש סה"כ יח"ד -	132	118,800,000 ₪	
סה"כ	282	268,800,000 ₪	
עלויות פיתוח עבור 282 יח"ד		84,600,000 ₪	
סה"כ		184,200,000 ₪	

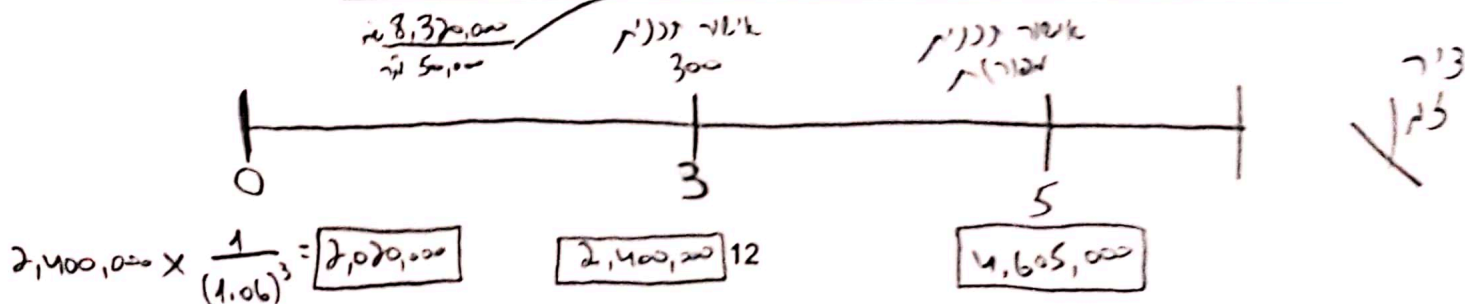
חישוב היטל השבחה צפוי:

חישוב היטל השבחה צפוי:			
שני מצב קודם			
שני מגרש 20/4 - 20/5	140 ₪	5,000 מ"ר	700,000 ₪
שני מצב חדש:			
שני שטח תכנית 300			
החלק היחסי של מגרשים 24/4 24/5	5,000	200,000 מ"ר	28,000,000 ₪
שני מצב חדש ללא פיתוח זמן לבניה	184,200,000 ₪	2.5%	4,605,000 ₪
דחיה לאישור מפורטת	2 (נכון)	6% (ג'ר)	89%
שני מצב חדש במעוגל בהתחשב בשי זמינות תכנית מפורטת			4,100,000 ₪
שני מצב קודם			700,000 ₪
השבחה בגן תכנית 300			3,400,000 ₪
היטל השבחה 50%			1,700,000 ₪

שני זכויות בתוכנית 300 בכפוף להכנת תכנית מפורטת			
היטל השבחה צפוי בגן תכנית 300			4,100,000 ₪
שני מאשר ביטוי היטל השבחה			1,700,000 ₪
דחיה עד לאישור תכנית מתאר	3	6%	2,400,000 ₪
שני במצב כיום, מעוגל			84%
			2,020,000 ₪
שני 1 מ"ר קרקע	5,000 (מ"ר)		404 ₪
שני 1 מ"ר קרקע לא נכנס לתכנית	45,000		140 ₪
יחס ספקולציה			2.89

שני חלקה 20 בשלמות במצבה כיום:

שני חלקה 20	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
חלק נכלל בתחום התכנית	5,000	404 ₪	2,020,000 ₪
חלק לא נכלל בתחום התכנית	45,000	140 ₪	6,300,000 ₪
סה"כ	50,000	166 ₪	8,320,000 ₪



שווי חלקו של בעל הזכויות במגרש 20/4 :

שווי חלקה 20 (ג'ק יו 13)			
חלק בעל זכויות 20/4 בחלקה	2500 (ג')	50,000 (ג')	5.00%
שווי יחסי בעל זכויות 20/4			8,320,000 ₪
הפחתה לשיתוף	5% (א' י')		416,000 ₪
שווי במעוגל			-20,800 ₪
			395,000 ₪
	למ"ר		158 ₪

$$\frac{2,500}{50,000} = 5\%$$

$$8,320,000 \times 5\% = 416,000$$

בהסכם השיתוף נקבע כי ההסכם מתבטל במקרה של שינוי יעוד.

החלק של כל בעל זכויות בחלקה בשטח המיועד לשינוי יעוד הינו בהתאם לחלקו הרשום בפנקס במקרקעין.

ב. מהו היטל ההשבחה הצפוי עבור החלק המיוחס בתוכנית 300 למגרש 20/4 בגין אישור תוכנית מפורטת בלבד? (3 נק')

היטל ההשבחה יחושב רק בגין הזמינות של אישור התוכנית המפורטת :

שווי מצב חדש זמין לבניה			
200000	2	6%	89%
שוו מצב קודם			4,605,000 ₪
השבחה צפויה בגין אישור תכנית מפורטת			4,100,000 ₪
היטל השבחה 50%			505,000 ₪
			252,500 ₪

ג. מהו השווי של בעל זכויות במגרש 20/4 בהתאם לתקן 22 - מצב א' ? (2 נק')

השווי למצב א' בתקן 22 הינו יעוד הקרקע בהתאם לתוכנית מאושרת.

התוכנית המאושרת הרלוונטית הינה תוכנית מס' 100 שמיעדת את החלקה ליעוד חקלאי ושימושים חקלאיים. בהתאם לעסקאות בקרקע סמוכה שאינה משווקת לציבור המחירים בגבולות 140 ₪/מ"ר קרקע ולפיכך שווי 1 דונם הינו 140,000 ₪.

שווי החלקה : 350,000 ₪ = 140,000 ₪ X 2.5 דונם.

ד. במידה וחלקה 20 הייתה בניהול רמ"י ולבעלי הקרקע היה חוזה חכירה לעיבוד חקלאי (שלחין) לתקופה של 49 שנים, הכולל סעיף השבה, מהו אומדן שווי זכויות החכירה של בעלי הזכויות במגרשים 20/4 ו- 20/5 עפ"י היכרותך את שוק המקרקעין ? (4 נק')

8.18.11. שונה ייעודה של קרקע בתוכנית למטרת מגורים או תעסוקה, וחנחלת חרשות החליטה כי הקרקע דרושה לצורך שיווק מיד, תשלח חרשות לחוכר דרישת חשבה שבה תודיע לחוכר כי בכפוף לתנאים חקבועים בסימן זה, יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים, והכל כמפורט בסימן זה.

8.18.12. (א) השיב החוכר את הקרקע עד מועד החשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע, כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

- (1) דונם קרקע שאינה מעובדת - 6,000 שקלים חדשים ;
- (2) דונם קרקע המעובד בגידולי בעל - 6,000 שקלים חדשים ;
- (3) דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין - 12,700 שקלים חדשים ;
- (4) דונם קרקע הנטוע מטעים - 30,800 שקלים חדשים.

(ב) סוג הגידול שלפיו ישולם הפיצוי המפורט בסעיף קטן (א) יהיה בהתאם למטרת החכירה שבהסכם או לגידול שהיה במועד שבו נשלחה דרישת ההשבה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התוכנית, על פי בקשת החוכר, ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות ההסכם או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי הרשות לסוג הגידול.

(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

8.18.14. שונה ייעודה של קרקע המפורטת בסעיף 8.18.12 (ב) עד (ד), בתוכנית למטרת מגורים ו/או תעסוקה, החוכר זכאי, בנוסף לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 8.18.12, לתמריצים בשל השבת הקרקע במועד ההשבה כמפורט בפסקאות (1) ו- (2):

- (1) 50% מסכום הפיצוי בהתאם לקבוע בסעיף 8.18.12;

(2) זכות לחוכר או מי מטעמו (להלן בסעיף זה - החוכר) לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התוכנית אשר שווים, על פי שומה, יהיה עד לאחוז המפורט בפסקאות משנה (א) עד (י) מהשווי היחסי של הקרקע המושבת במצבם לפי התוכנית (להלן בסעיף זה - מגרשי ההקצאה בפטור), ובהתאם לתנאים המפורטים בהן:

(ב) באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 20%, ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 100 דונמים ולא יכלול יותר מ- 500 יחידות דיור;

(ג) באזור עדיפות לאומית - 25%, ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 150 דונמים;

(ד) היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתוכנית, לא יהיה זכאי החוכר לתמריץ הקבוע בפסקה (2). על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, שאותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהווים יחדיו מגרש בתוכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש תחולת פסקה (2) בעניינם;

הקרקע שבנדון בניהול רמ"י. לחוכר חוזה חכירה למטרת עיבוד חקלאי (גידולי שלחין) הכולל סעיף השבה במקרה של שינוי יעוד. עפ"י מדיניות רמ"י במקרה של שינוי יעוד תשלח לחוכר דרישת השבה. החוכר זכאי לפיצוי המורכב משווי הקרקע עפ"י החלטות מועצת רמ"י, במקרה הנדון 12,700 ₪ לדונם או פיצוי לפי הערכת שמאי מקרקעין. בנוסף זכאי החוכר לתמריץ בגובה של 50% מסכום הפיצוי, במקרה של השבה במועד. כמו כן, זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז עד 20% מהשטח המיוחס לו בפטור ממכרז. בשוק נהוג לשלם כ- 15% עבור הזכות לרכוש את הקרקע בפטור ממכרז.

דוגמא לתחשיב

דונם שלחין	12,700	₪
תמריץ	6,350	₪
סה"כ תמריץ (אג"מ)	19,050	₪
שטח מגרש 20/5+ 20/4	5,000	(ג"ה)
סה"כ שטח התכנית	200,000	(ג"ה)
חלק יחסי	2.5%	
מס' יחידות דיור בתכנית	282	
שיעור יחידות בפטור ממכרז	20%	
מס' יחידות בפטור ממכרז	56.4	
חלק יחסי ניתן לרכוש בפטור חלקה 20	1.41	
שווי קרקע ליח"ד בממוצע כולל פיתוח	953,191	₪
שווי קרקע ליח"ד בממוצע ללא פיתוח	653,191	₪
סה"כ חלק מיוחס כזמין	921,000	₪
תשלום עבור סיחור בשוק כיום	138,150	₪
סה"כ תקבולים לחוכר כולל פיצוי	157,200	₪
לדונם	31,440	₪

$$\frac{5,000}{200,000} = 2.5\%$$

$$56.4 \times 2.5\% = 1.41$$

$$\frac{268,900,000}{282} = 953,191$$

$$\frac{184,800,000}{282} = 653,191$$

קרקעות חקלאיות בניהול רמ"י נסחרות ברמות מחירים של 40,000 ₪ - 50,000 ₪ לדונם במרכז הארץ.