

צהריים טובים



יומיק (יום טוב) שמר
שמאי מקרקעין וחקלאות



החלטה 1521 - משקי עזר במגזר החקלאי

היוון זכויות של עד 2 דונם כשטח רציף

בשטח זה יוגדרו בתשריט:

א. מגרש של 500 מ"ר, יח"ד אחת בשטח 160 מ"ר.

-יהונו בשיעור של 5.5% מהשווי-

ב. יתרת הזכויות ב - 1.5 דונם, יהונו תמורת 51%

מערך הקרקע, עפ"י תכנית תקפה. אם שילם החוכר

לפחות 5 שנים 1% מהקרקע, ירדו האחוזים ל - 46%.



שמר - שמאות מקרקעין וחקלאות בע"מ

דוגמה לא נכונה - כך היינו רוצים שיחשבו

שווי מגרש זכויות ליח"ד בשטח 160 מ"ר - 1,000,000 ₪.
שיעור היוון 5.5% - 55,000 ₪.

שווי 1.5 דונם (לפי שווי קרקע חקלאית 50K לדונם) - 150,000 ₪.
שיעור היוון 51% - 76,500 ₪.

סך עלות ההיוון במצב הנ"ל:
ובתוספת מע"מ 17%:
131,500 ₪.
153,855 ₪.

דוגמא נכונה לחישוב דמי היוון בעת רכישת זכויות מהוונות במשק עזר (סעיף 5.1.2):

נתונים:

שטח משק עזר - 2 דונם

זכויות בניה מהוונות שנרכשו בעבר במסגרת תוספת בניה - 40 מ"ר מבוניים

נתוני שומה:

שווי 2 דונם ע"פ תוכנית תקפה - 2,000,000 ₪

שווי יח"ד אחת בשטח מבונה של 160 מ"ר בשטח קרקע של 500 מ"ר - 500,000 ₪

שווי 40 מ"ר זכויות בניה מהוונות היסטוריות - 50,000 ₪

תחשיב דמי ההיוון:

שלב א': 500,000 ₪ $\times 5.5\% = 27,500$ ₪

שלב ב': 2,000,000 ₪ - 500,000 ₪ - 50,000 ₪ = 1,450,000 ₪

1,450,000 ₪ $\times 51\% = 739,500$ ₪

שלב ג': 27,500 ₪ + 739,500 ₪ = 767,000 ₪

תשלום דמי ההיוון הינו: 767,000 ₪ + מע"מ

דוגמא לחישוב במקרה של שני שיעורי תשלום שונים כאשר לא ניתן לפצל את השומה (סעיף 5.7.11):

נתונים:

מהות העסקה: בניית יח"ד נוספת במשק עזר בישוב חקלאי שרכש בעבר זכויות מהוונות, כאשר 1/3 משטח המגרש ממוקם בתוך השטח המהוון ו- 2/3 משטח המגרש הינם מחוץ לשטח המהוון.

שטח המגרש - 500 מ"ר

שווי המגרש - 3,000,000 ₪

שיעור תשלום בשטח המהוון - 31%

שיעור תשלום מחוץ לשטח המהוון - 91%

אופן החישוב:

ערך הקרקע בהתאם לשומה יפוצל ל-2 חלקים:

1. 3,000,000 ₪ \times 2/3 = 2,000,000 ₪

2. 3,000,000 ₪ \times 1/3 = 1,000,000 ₪

התשלום יחושב בנפרד עבור 2 חלקי השומה:

1,000,000 ₪ \times 31% = 310,000 ₪

+

2,000,000 ₪ \times 91% = 1,820,000 ₪

=

2,130,000 ₪





היטל השבחה

במקרה של תשלום דמי היוון בשיעור 91%, יהיה החוכר, זכאי לקבל החזר מרמ"י של היטל השבחה, עד לשיעור 51% משווי הזכויות הנוספות.

נקודות למחשבה ▶

א. להערכתי, טרם ביצוע ההיוון, במקרה בו לא קיימת תכנית ליח"ד נוספות מעבר ליח"ד מקורית, כי אז, לצורך קבלת שמאות נמוכה מרמ"י, עדיף שהשטח החקלאי (1.5 דונם), יוחזק ויזוהה כשטח חקלאי ולא כשטח חצר של בית המגורים הקיים.

ב. עפ"י הוראות החלטת 1521, קיים יתרון כלכלי משמעותי, בהיוון זכויות משק העזר, טרם אישורה של תכנית המוסיפה זכויות/יח"ד מעבר לבית המגורים המקורי. לכן, בכל מקרה בו מתוכננות תכניות לתוספת זכויות/יח"ד בשטח שמעבר לבית המקורי, מומלץ להזדרז ולהוון טרם אישור תוספת הזכויות.

תודה על ההקשבה

