

יום עיון – לשכת השמאים
21.08.2017

שיוך דירות בקיבוצים (החלטה 1456)



הקניית זכויות למגורים בקיבוצים ובמושבים

שיתופיים (החלטה 1456)

רקע כללי (בתמצית):

מטרת ההחלטות

לעגן את זכויות החברים למגורים בקיבוץ ובמושב השיתופי, באמצעות חוזה חכירה לדורות (שיוך).

ההצטרפות להסדר וולונטרית בהתאם להחלטת אגודת הקיבוץ ועפ"י
החלטת המועצה הבאה:

- החלטה 1456 חכירה ישירה - שיוך יחידות מגורים לחברי הקיבוץ באופן
של חכירה ישירה.

הזמנת שומה

מסמכים רלוונטיים:

נוהל 34.04 – הזמנת שומת מקרקעין.
עלויות פיתוח בשומות הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1456.
תשריט מדידה מאושר של חלקת המגורים.
חוות דעת תכנונית מקיפה.

חלופות השומה

ייקבעו על בסיס מטרת השומה והמסלול הרלוונטי – לרוב נוסח החלופה הנדרשת הנו קבוע.

החלטה 1456 – "מסלול ישיר"

אומדן שווי זכויות הבעלות ללא מע"מ וללא פיתוח.

השומה תערך לכל מגרשי המגורים הפרטניים הכלולים בחלקת המגורים
בחלופות הבאות:

- לקיבולת בנייה של 160 מ"ר עיקרי.
- למלוא קיבולת הבניה לפי תב"ע + פוטנציאל תכנוני (לתוספת זכויות בנייה בלבד ללא תוספת יחידת דיור)
- לשווי מ"ר מבונה עיקרי - מעל 160 מ"ר ראשוניים.
- לשווי מ"ר מבונה שרות - מעל 160 מ"ר ראשוניים.

השווי הנו לקרקע ריקה ופנויה, לשימוש המיטבי החוקי.

סוגיות שמאיות בעריכת השומה

אזורים שונים בקיבוץ

מגרשי המגורים פזורים במתחמים שונים ברחבי הקיבוץ (אזור וותיק מול אזור חדש, אזור מגורים סמוך למבני ציבור, רמת נגישות שונה, חניה/העדר חניה צמודה ועוד).

על השמאי לשים לב להבדלים הקיימים בין מתחמי המגורים השונים ובהתאם לקבוע את שווי המגרשים בכל אזור ואזור (ההתאמות יינתנו בהתייחס לעסקות ההשוואה שנבחנו על ידי השמאי).

עסקות השוואה

קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות השוואה ישירה מתוך הקיבוץ עצמו, אלא אם נערכה הרחבה לקיבוץ.

העסקות הרלוונטיות:

הרחבות מושבים ו/או קיבוצים בעלי מאפיינים דומים

גורמים ושיקולים אליהם, בין היתר, יש להתייחס בשומה

התאמות למיקום – רמת פיתוח, מיקום באזור הוותיק וכו' – ככל ונדרשות ביחס לעסקות ההשוואה שנבחנו.

פוטנציאל תכנוני – יובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה בלבד.
(הגדלת שטח היחידה בלבד)

על השמאי להתייחס בשומתו לסיכון, אי וודאות ודחייה נדרשת ליישום הפוטנציאל התכנוני.

תשלום היטל השבחה צפוי - בהתאם להנחיה משפטית של רמ"י לא יובא בחשבון בקביעת שווי זכות הבעלות במגרשים הכלולים בחלקת המגורים, שכן זה מגולם בשיעורי הגבייה של רמ"י כפי שנקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1456.

על כן אין להביאו פעם נוספת בחשבון במסגרת השומה.

עלויות פיתוח

לשמאי המבצע ימסרו עלויות פיתוח נורמטיביות ו/או פרטניות אשר נבחנו על ידי בקר הנדסה של רמ"י.

עלויות הפיתוח הנורמטיביות משתנות בהתאם לשיפוע הקרקע הממוצע בקיבוץ ובהתייחס לרמת הפיתוח הסביבתי (בסיסית/משופרת).

■ הערה: באותו הקיבוץ ייתכנו מתחמי מגורים בהם יאושרו עלויות פיתוח שונות.

תודה !