

# סוגיות שמאיות במרחב הכפרי

הכנס ה-32 של לשכת שמאי המקרקעין

אילת, 2017

החלטה 1523 (לשעבר 1464 - 979)

## \* מטרת ההחלטה:

\* קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים  
בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר  
שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית.

## תולדות ההחלטה ...

26/6/2007 - החלטה 979

4/9/2008 - החלטה 1155

18/11/2014 - החלטה 1399

8/5/2016 - החלטה 1464

**15/11/2017 - החלטה 1523**

# שני מסלולים לבחירה

"דמי כניסה" / "דמי חכירה" - 3.75%  
משווי חלקת המגורים הבסיסית

"דמי רכישה" - 33% משווי חלקת  
המגורים כולל זכויות קיימות  
ופוטנציאל

# עיקרי ההחלטה

"דמי כניסה" / "דמי חכירה" - 3.75% משווי  
חלקת המגורים הבסיסית - 375 מ"ר לבניה

- \* מה מקבלים בתמורה?
- \* חוזה חכירה על חלקה א.
- \* ביטול מקס' בניה בניה לכל יח"ד בנפרד (~~160 + 160 + 55 מ"ר~~)
- \* ביטול הרצף הבין דורי (סבא + בן + נכד נשוי)
- \* מגורים לחוכר או לקרובו
- \* אפשרות לפיצול מגרש תמורת תשלום - 33% משווי המגרש המפוצל

# עיקרי ההחלטה

"דמי רכישה" – רכישת מלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (זכויות קיימות ועתידיות) תמורת תשלום 33% משווי חלקת המגורים בהתחשב בזכויות הקיימות והעתידיות ובזכות לפצל מגרשים

- \* מה מקבלים בתמורה?
- \* הטבות כמפורט בתשלום דמי כניסה / דמי חכירה.
- \* פטור מתשלום כלשהו לרמ"י, בגין כל בניה למגורים בחלקת המגורים, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה.
- \* הזכות לפיצול מגרשים ללא תשלום.
- \* פטור מדמי הסכמה על חלקת המגורים בעת מכירה.

# עיקרי ההחלטה

## "תנאי כניסה להחלטה" (חלקי)

\* רישום חלקה א' בספרי מירשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות (ניתן גם להתחיל את התהליך לרישום – הכנת תצ"ר פרטנית או לכל המושב).

\* הסדרת שימושים חורגים קיימים + תשלום עבור תקופות עבר.