



השבת קרקע לרמ"י. איך עושים את זה נכון?

מאת: נחמה בוגין, שמאית מקרקעין, אגרונומית ומשפטנית



בהחלטה (הזכות לרכוש ללא מכרז מגרשים בשווי 20%). זוהי זכות בעלת שווי כלכלי לא מבוטל, שיש לנהל נכון על מנת למצות אותה!

* ראשית, יש לנהל מו"מ מול רמ"י כדי להגדיר את המגרשים שיוקצו לחוכר. זהו הליך שמאי בו מעריך שמאי מטעם המושב את שווי המגרשים בתוכנית, מייצע למושב מהם המגרשים המומלצים עבורו אשר מהווים 20% בשווי (האם מגורים? יעוד אחר? אילו מגרשים?) ומנהל מו"מ מול רמ"י במטרה לסכם על מגרשי ההקצאה למושב.

תשומת לב לכך, שלא ניתן להקצות למושב בדרך זו חלק ממגרש אלא רק מגרש בשלמותו! בשל מגבלה זו רצוי לשקול הליך משולב יחד עם החלטה 1455 (ייזום בקרקע לתעסוקה עד למגבלה של 60 דונם נטו) וכך לנצל במכסימום את זכות הייזום.

* בשלב הבא, המושב מאתר את ה"יזם מטעמו" המתאים לו. ל"זכות הייזום" של המושב יש שווי שמשקף את היתרון של פטור ממכרז. היזם שיתקשר עם המושב ישלם 91% משווי הקרקע כדמי היוון לרמ"י, אבל למושב הוא ישלם יותר מה-9% הנותרים, עד כדי 15% ואף 20%.

החלטה כלכלית משמעותית נוספת שעל המושב לקבל הינה דרך המימוש של התמורות מהיזם והחלוקה הפנימית בין האגודה לחברים - ומגוון האפשרויות רחב.

בישובים לא מעטים שאני מלווה, כדוגמת רמת רחל וכפר אזור, מתגבשות ונבחנות חלופות שונות למימוש, כגון: תקבול במזומן אל מול עיסקה משותפת עם היזם או חלוקת הכסף לחברים לפי חלקם היחסי אל מול השארת הכסף באגודה למימוש משותף.

לסיכום, תנופת עסקאות ההשבה שפוקדת לאחרונה את שוק הנדל"ן שלנו, פותחת בפני המושבים והקיבוצים אופציה חדשה לביצוע עסקאות מעניינות במזומן או בשווה ערך למזומן. ניהול כלכלי נכון של עסקאות אלה יביא להצלחתן.

משבר הדיור המתמשך בישראל יוצר דחף גדול להכשיר כמות גדולה ככל האפשר של יחידות דיור בזמן קצר. מאגרה הקרקעות הזמין והיעיל ביותר נמצא בתחומי המגזר הכפרי.

לאחרונה שמה לעצמה רשות מקרקעי ישראל כמטרה, לפעול ל"השבת" קרקעות בתחום משבצות הקרקע של מושבים וקיבוצים ברחבי הארץ, קרקעות ששינו ייעודן למגורים או לתעסוקה.

את הליך ההשבה מסדירה החלטה מס' 1470 של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). ההחלטה קובעת, כי אם שונה ייעודם של מקרקעין בתוכנית למטרת מגורים או תעסוקה, והנהלת רמ"י החליטה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מייד, ישלח רמ"י לחוכר דרישת השבה בכפוף למתן פיצויים ותמריצים.

ראשית, זכאי החוכר לפיצוי עבור השקעותיו בקרקע: עבור דונם קרקע בעל - 6000 ש"ח, עבור דונם שלחין - 12,700 ש"ח, עבור דונם מטעים - 30,800 ש"ח (הסכומים צמודים למדד 6.12.10).

לחוכר זכות לבקש שתערך לו שומה פרטנית, במקרה זה הפיצוי שיקבל יהיה לפי שומה זו ולא לפי הסכומים שצויינו לעיל. ניתן לדרוש פיצוי גם עבור יתרת שטחים שלא נכללו בתוכנית אבל כלכליות העיבוד בהם נפגעה.

בנוסף, זכאי החוכר לתמריצים משני סוגים, ככל שהוא משתף פעולה עם הליך ההשבה:

* הראשון - תוספת של 50% לסכום הפיצוי.

* השני - זכות לחוכר, או מי מטעמו, לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים ששוים 20% משווי כלל המגרשים בתוכנית (מוגבל למכסימום 100 דונם ו-500 יחידות דיוור, באזורי עדיפות לאומית 25% ו-150 דונם). מחיר המגרש ייקבע לפי ממוצע המחירים הזוכים במכרזים בתוכנית הרלוונטית, לאחר שיווק 40% לפחות מכלל המגרשים הכלולים בה.

זכות הייזום

במאמר זה אני מבקשת להרחיב על "זכות הייזום" שמוענקת

הכותבת הינה מייסדת ובעלים של משרד נחמה בוגין בע"מ - שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מהמובילים בישראל, מתמחה בליווי ויעוץ שמאי במגזר הכפרי