



המדריך להשקעה נכונה בקרקעות

תוכן עניינים

הקדמה.....עמ' 2

פרק 1 - מדוע להשקיע בקרקעות.....עמ' 3

- מדוע להשקיע בקרקעות.....עמ' 4-5

- סיכונים פוטנציאליים.....עמ' 6

- איך להתחיל?.....עמ' 7

פרק 2 - ההבדלים בין השקעה בקרקע להשקעה בדירה.....עמ' 9

- ההבדלים בין השקעה בקרקע להשקעה בדירה.....עמ' 10

- יתרונות להשקעה בדירות.....עמ' 11

- יתרונות להשקעה בקרקעות.....עמ' 12

- איך לבחור בין קרקע לדירה?.....עמ' 13

פרק 3 - הותמ"ל מהו?.....עמ' 14

- הותמ"ל הגוף שמקדם הפשרת קרקעות.....עמ' 15

- ותמ"ל- איך זה עובד?.....עמ' 16-17

- הכרזה על מתחם מועדף לדיור.....עמ' 18-19

- תוכניות חשובות שאושרו ע"י הותמ"ל.....עמ' 20

- יתרונות ההיכרות עם פעילות הותמ"ל.....עמ' 21

- תפקידיו המרכזיים של הותמ"ל.....עמ' 22

- ועדות התכנון המקומית והמחוזית - הדרך המסורתית.....עמ' 23

- ההבדלים בין הועדות.....עמ' 24

תוכן עניינים

פרק 4 - דו"ח שמאי לפי תקן 22.....עמ' 25

- דו"ח שמאי לפי תקן 22.....עמ' 26

- מהו תקן 22?.....עמ' 27

- תקן 22 בחוק הגנת הצרכן.....עמ' 28

- מה אומר תקן 22?.....עמ' 29-32

- מדוע דו"ח שמאי חשוב כל כך?.....עמ' 33

פרק 5 - כל מה שרציתם לדעת על השבחת קרקעות.....עמ' 34

- השבחת קרקעות.....עמ' 35

- אילו שיטות קיימות להשבחת קרקע?.....עמ' 36

- איך מתבצעת השבחת קרקעות חקלאיות?.....עמ' 37

- תהליך השבחת קרקע השלבים החשובים.....עמ' 38

- דוגמאות לפעולות השבחה?.....עמ' 39

- תהליך שינוי ייעוד.....עמ' 40

- למה כדאי להשקיע בהשבחת קרקעות?.....עמ' 41

פרק 6 - יחס צפיפות והגורמים לעלייתו.....עמ' 42

- יחס צפיפות.....עמ' 43-44

תוכן עניינים

פרק 7 - מיסוי קרקעות.....עמ' 45

- מיסוי קרקעות.....עמ' 46

- סוגי מיסים המרכזיים בהשקעה בקרקע.....עמ' 47

- איך מיסוי משפיע על השקעה?.....עמ' 48

- טיפים להתמודדות עם מיסוי קרקעות.....עמ' 49

- כיצד להתמודד עם עלויות המיסוי?.....עמ' 50

פרק 8 - החשיבות של הסכם שיתוף.....עמ' 51

- החשיבות של הסכם שיתוף במקרה של מושע.....עמ' 52

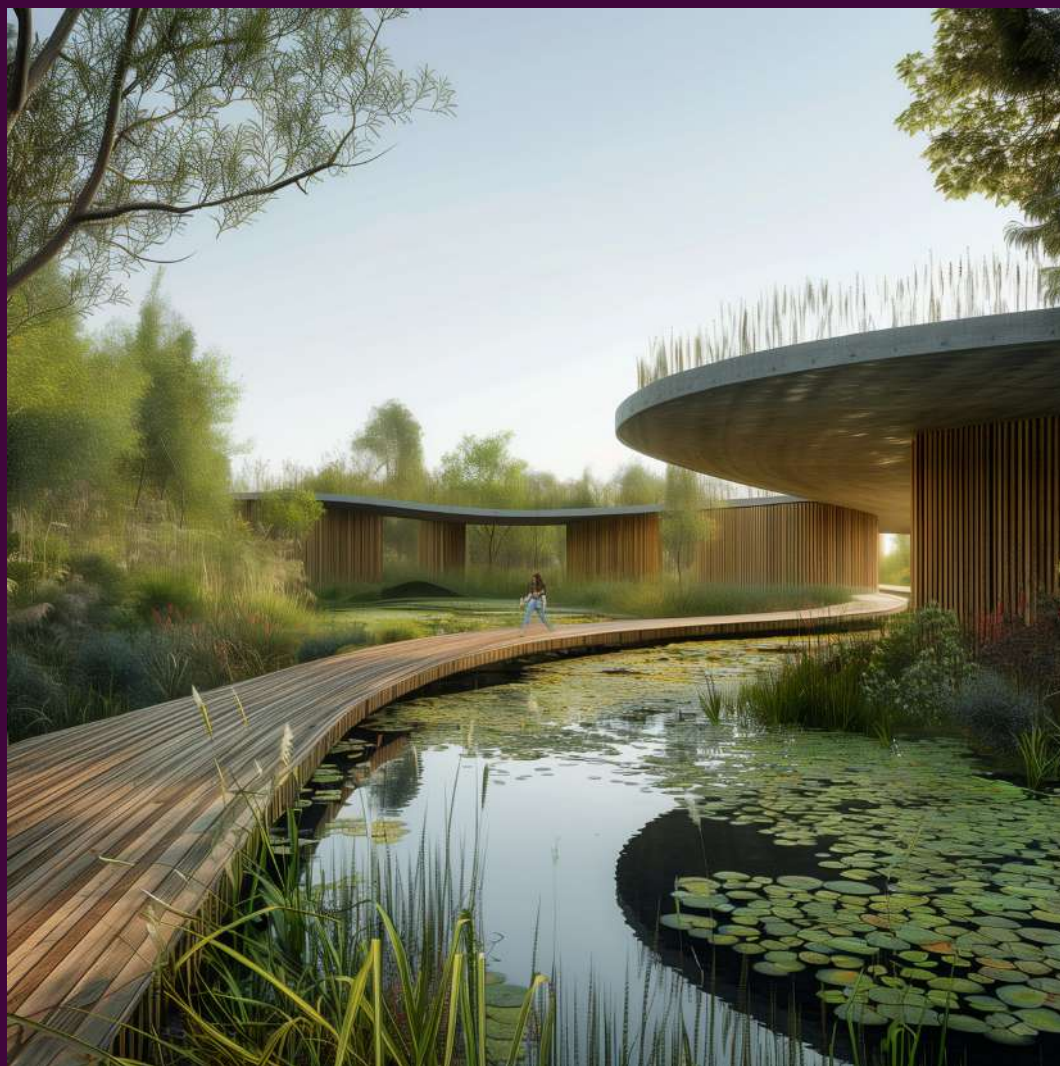
- למה הסכם שיתוף כל כך חשוב?.....עמ' 53

- איך דואגים שההסכם יהיה באמת אפקטיבי?.....עמ' 54

פרק 9 - מילון מונחים.....עמ' 55-62

איך מצטרפים? כל הדרכים ליצירת קשר.....עמ' 63

הקדמה



השקעה בנדל"ן נחשבת לאחד מאפיקי ההשקעה
הבטוחים והמשתלמים ביותר.
בשנים האחרונות השקעה בקרקעות הפכה
לכופולרית במיוחד בקרב משקיעים פרטיים.

מדריך זה נועד להעניק לך את **הכלים והידע**
הדרושים כדי להבין את עולם ההשקעה
בקרקעות, בין אם אתה משקיע מתחיל ובין אם
צברת מעט ניסיון.

אין באמור משום ייעוץ להשקעה ואין שיווק השקעות ואין ייעוץ מכל סוג שהוא והאמור אינו מחליף קבלת ייעוץ של אלה באופן המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם.
אין באמור משום המלצה בנוגע לכדאיות השקעה בקרקעות ואין בכלל ואין בדברים משום הזמנה ואין הצעה לביצוע פעולות שנזכרו במאמר.
תוכן זה הינו בגדר תוכן פרסומי ואינו מהווה הצעה ואין ייעוץ מכל סוג שהוא והוא מפורסם כמידע כללי בלבד. האמור עשוי להיות בלתי ממצה ואין להסתמך על האמור מבלי לבצע בדיקות ואין לקבל ייעוץ פרטני.
האמור במצגת זו מותאם למועד כתיבת המדריך (אפריל 2025), ייתכנו שינויים.

**מדוע
להשקיע בקרקעות?**

01 פרק

מדוע בכלל להשקיע בקרקעות?

השקעה בקרקעות היא אפיק ייחודי המאפשר למשקיעים להנות מתשואות גבוהות ביחס להשקעות מסורתיות בנדל"ן. אחת הסיבות המרכזיות היא שעלויות הכניסה נמוכות יותר מאשר רכישת דירה ובכך הן פותחות את השוק גם בפני משקיעים עם הון התחלתי מוגבל. יתרה מכך, קרקעות עשויות להניב רווחים משמעותיים בזכות תהליכי השבחה והפשרה, לצד עליית ערך טבעית שנובעת מביקוש הולך וגובר לקרקעות.

יתרונות ההשקעה בקרקעות:

- ✓ **השקעה פסיבית:** בניגוד לדירה להשקעה, אין צורך לנהל דיירים או לטפל בתחזוקה. הקרקע נשארת נכס פסיבי לחלוטין והיא מאפשרת למשקיעים ליהנות מהשקעה שאינה דורשת מעורבות יומיומית.
- ✓ **פוטנציאל לרווח משמעותי:** במיוחד במקרים של הפשרת קרקעות חקלאיות, התשואות יכולות להיות גבוהות במיוחד. בנוסף, יחס הצפיפות במדינת ישראל עולה כל הזמן (בניה לגובה) ובהתאם עולה גם שווי הקרקעות.
- ✓ **גיוון תיק ההשקעות:** קרקעות מאפשרות פיזור סיכונים ומשלימות השקעות אחרות כמו דירות, מניות או אג"ח.
- ✓ **הגנה מפני תנודתיות השוק:** קרקעות נוטות להיות נכס יציב יחסית, במיוחד באזורים עם ביקוש גבוה.

הביקוש ההולך וגדל לקרקעות:

עם גידול האוכלוסייה בישראל (2.3% בשנה – הגבוה מבין מדינות ה-OECD), הביקוש לקרקעות לבנייה עולה. המגבלות על שטחי בנייה בישראל, מייצרות לחץ גובר על שוק הקרקעות.

כתוצאה מכך, ערך הקרקעות עולה בהתמדה, במיוחד באזורים הנחשבים לאטרקטיביים מבחינת פיתוח עירוני ותשתיות מתקדמות. ערך הקרקעות מושפע גם מקרבתן למוקדי תעסוקה, מוסדות חינוך ותחבורה ציבורית.

דוגמא להשקעה מוצלחת בקרקע:

משקיעים שרכשו קרקעות חקלאיות באזורים אסטרטגיים, הצליחו למכור את הקרקע לאחר הפשרה ברווחים של מאות אחוזים. לדוגמה, קרקע חקלאית שנרכשה בכפר סבא בסכום של 300,000 ש"ח נמכרה לאחר הפשרה ב-1.5 מיליון ש"ח. דוגמאות כאלה מדגישות את הפוטנציאל הגלום בהשקעה בקרקעות בתכנון מוקדם ובמיקום אסטרטגי.



סיכונים פוטנציאליים:

תהליכי הפשרה ממושכים

קרקע חקלאית עשויה להמתין שנים עד לאישורי ההפשרה.
מדובר בתהליך שעלול להיות מושפע משיקולים פוליטיים ותכנוניים.

אי ודאות רגולטורית

מדיניות ממשלתית משתנה יכולה לעכב תכניות כיתוח.
חשוב לבדוק את מצב התכניות האזוריות לפני רכישה.

מיקום הקרקע

בחירת מיקום לא מתאים יכולה להפחית את הסיכוי להשבחה ולרווחיות.
קרקעות בפריפריה עשויות לדרוש זמן רב יותר להפשרה ולמימוש הפוטנציאל.

איך להתחיל?

01

מחקר שוק מעמיק

הבנת מגמות הביקוש באזור שבו מתכננים להשקיע, כולל תכניות כיתוח עתידיות ותשתיות מתוכננות. מחקר נכון יחשוף את ההזדמנויות האמיתיות.

02

בדיקת קרקע יסודית

לוודא את סטטוס הקרקע מבחינה חוקית ותכנונית, לרבות ייעוד הקרקע. שימוש בשירותי שמאות מקצועיים הוא קריטי.

03

ייעוץ מקצועי

שמאי מקרקעין, עורך דין מומחה בנדל"ן ואדריכלים הם חלק מהצוות המומלץ לליווי ההשקעה. גורמים אלו מספקים אבטחת מידע מקצועית על מצב הנכס.

04

בניית אסטרטגיית יציאה

הגדרת מטרות ההשקעה וסוג היציאה הרצויה, כמו מכירה ברווח או השבחה ופיתוח עצמי. אסטרטגיה ברורה תסייע בתכנון לטווח ארוך ובמיקסום הרווחים.

השקעה חכמה בקרקע דורשת תכנון מקדים, הבנת השוק וניהול סיכונים נכון. כשמשקיע לומד לזהות הזדמנויות ומתכונן בהתאם, התוצאות עשויות להיות משתלמות מאוד. ככלל, כאשר מדובר בהשקעה בקרקעות, אם אינך בעל ניסיון ויכולת לרכוש חטיבת קרקע גדולה דיה, אנו ממליצים להתחבר לחברה בעלת הון אנושי מתאים וניסיון מוכח.



**ההבדלים בין
השקעה בקרקע
להשקעה בדירה**

02 פרק



ההבדלים בין השקעה בקרקע להשקעה בדירה

החלטה בין רכישת קרקע לרכישת דירה תלויה במטרות ההשקעה ובפרופיל הסיכון של המשקיע.

בעוד שדירות להשקעה מספקות הכנסה חודשית משכירות, השקעה בקרקע מתמקדת בעליית הערך לטווח הארוך.

אפיקים אלו מתאימים לסוגי משקיעים שונים, אך לעיתים ניתן לשלב בין השניים.



יתרונות להשקעה בדירות

נכס מוחשי למימוש

הדירה ניתנת לשימוש עצמי בעת הצורך, בין אם כבית מגורים או כנכס לשימוש מסחרי. מדובר בנכס עם אפשרויות גמישות.



הכנסה חודשית

דירות להשכרה מייצרות תזרים מזומנים קבוע. תזרים זה מעניק למשקיע יציבות פיננסית ומאפשר תכנון הוצאות שוטפות



ערך יציב

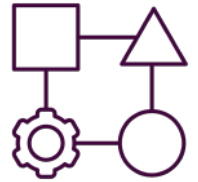
נדל"ן למגורים נחשב לנכס יציב יחסית, עם ביקוש מתמיד בשוק המקומי במיוחד באיזורים עירוניים מרכזיים.



יתרונות להשקעה בקרקעות

גמישות בתכנון

ניתן לשנות את ייעוד הקרקע או לפתח אותה לפי הצרכים העתידיים. היכולת להשפיע על הפיתוח ועל עצימות הבניה מאפשרת מימוש יצירתי של נכסים



מיקום

בקרקעות, המיקום קריטי להפשרה והשבחה, בעוד שבדירות המיקום משפיע על שכר הדירה ועל הביקוש לנכס



פוטנציאל רווח גבוה

קרקע עשויה להכפיל את ערכה במהירות במקרים של הפשרה והשבחה. שינוי ייעוד הקרקע יכול להוביל לעליית ערך דרמטית



ניהול זמן

דירות דורשות מעקב וניהול שוטף, בעוד שקרקעות נחשבות להשקעה פסיבית יותר



עלויות תחזוקה נמוכות

אין צורך בתחזוקה שוטפת כמו בדירה, מה שמקטין עלויות ומפחית דאגות



איך לבחור בין קרקע לדירה?

הבנת מטרות ההשקעה

01

האם מחפשים תשואה שוטפת או רווח הון משמעותי בטווח הארוך?

בדיקת שוק

02

ניתוח מגמות שוק הנדל"ן והערכת פוטנציאל ההשבחה של הקרקע לעומת רווחי השכירות מדירות.

התאמה אישית

03

התאמת סוג ההשקעה ליכולת הפיננסית, לפרופיל הסיכון ולציפיות האישיות של המשקיע. כל משקיע צריך להתאים את התיק לצרכיו האישיים

שקלול סיכונים

04

הערכת רמת הסיכון מול פוטנציאל הרווח בכל סוג השקעה. איזון נכון בין סיכון לרווח הוא המפתח.

השקעה מושכלת תשלב לעיתים בין קרקעות לדירות, בהתאם לתנאי השוק והמטרות הפיננסיות של המשקיע.



הותמ"ל - מהו?

03 פרק



הותמ"ל – הגוף שמקדם הפשרת קרקעות

אז מה זה בעצם ותמ"ל?

הותמ"ל, או "הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור", הוא גוף ממשלתי שהוקם באוגוסט 2014, במטרה לזרז תהליכי הפשרת קרקעות לצורכי בנייה. הגוף פועל לקצר את זמני התכנון הארוכים, תוך אישורן של תכניות מגורים שקיבלו מעמד של עדיפות לאומית ובכך לתת מענה למשבר הדיור בישראל.

המבנה המורחב של הותמ"ל, המשמשת בעצם כוועדה ארצית מקיפה, ולוחות הזמנים הברורים שהוגדרו לעבודתה, מקצרים משמעותית את משך הזמן המקובל מרגע הגשת תכנית ועד לתחילת העבודות בפועל – משמע, מה שפעם לקח שנים רבות, יקרה מהר יותר.

הקמת הותמ"ל היא אחד הפתרונות שמציעה ממשלת ישראל לשם התמודדות עם בעיית הדיור, בתקווה שפעילות הוועדה תאפשר לקדם תכניות שבלעדיה היו נתקעות ומתעכבות במרתפי הוועדות של הרשויות המקומיות. הותמ"ל משמשת בעצם כגוף חיצוני, אובייקטיבי, שנותן מקום לעמדת הרשות המקומית אך בעל סמכות גדולה משלה. בשנים האחרונות אנו רואים יותר ויותר נגיסות של שטחי מועצות אזוריות לטובת הקמת מתחמי דיור וסביר שהשנים הקרובות רק יאיצו בכך.

ותמ"ל - איך זה עובד?

אם בהליך רגיל מורכבת הגשת תכנית בנייה משני שלבים שונים, של הגשה לועדה מקומית ולאחריה הגשה לועדה מחוזית, הותמ"ל מאגדת את שני השלבים לאחד ומשמשת כמעין ועדת-על שדואגת לכל הקשור באישור התכנית תחת לוח זמנים מהודק ומקוצר.

תחילת התהליך בהכרזה על מתחם מועדף לדיוור.
רק לאחר שהוכרז מתחם ככזה, על ידי הממשלה, ניתן להגיש תכנית לותמ"ל.
מרגע שהוגשה התכנית, עומדים לרשות הותמ"ל 14 ימים לבדיקה האם התכנית עומדת בתנאי הסף הנדרשים.

אם התכנית אכן עומדת בתנאי הסף, היא תיקלט במערכת, ותעבור סקירה על ידי יועצי הותמ"ל.
תוך 45 ימים יתכנס דיון בו תינתן חוות הדעת של יועצי הותמ"ל ובסופו יוחלט אם לאשר את הפקדת התכנית או לדחות אותה

במקרים מסוימים תתקבל התכנית כפי שהיא ובאחרים יוחלט על הפקדתה תחת תנאים מוגדרים. כאשר הוחלט על הפקדה של תכנית, יפורסמו כל המסמכים העוסקים בה בעיתונות ובאתר האינטרנט של משרד הפנים, על מנת לאפשר הגשת התנגדויות, זאת בתוך תקופה של 60 יום. התנגדויות שיועלו ייבחנו על ידי חוקר מיוחד שיידרש תוך 30 ימים להגיש לועדת המשנה את המלצותיו בעקבות ההתנגדויות שבחן. חוות הדעת של ועדת המשנה תוגש למליאת הותמ"ל תוך 30 ימים נוספים, וההחלטה על אישור התכנית, אישור תחת תנאים מוגדרים או דחייתה, תתקבל תוך 7 ימים.

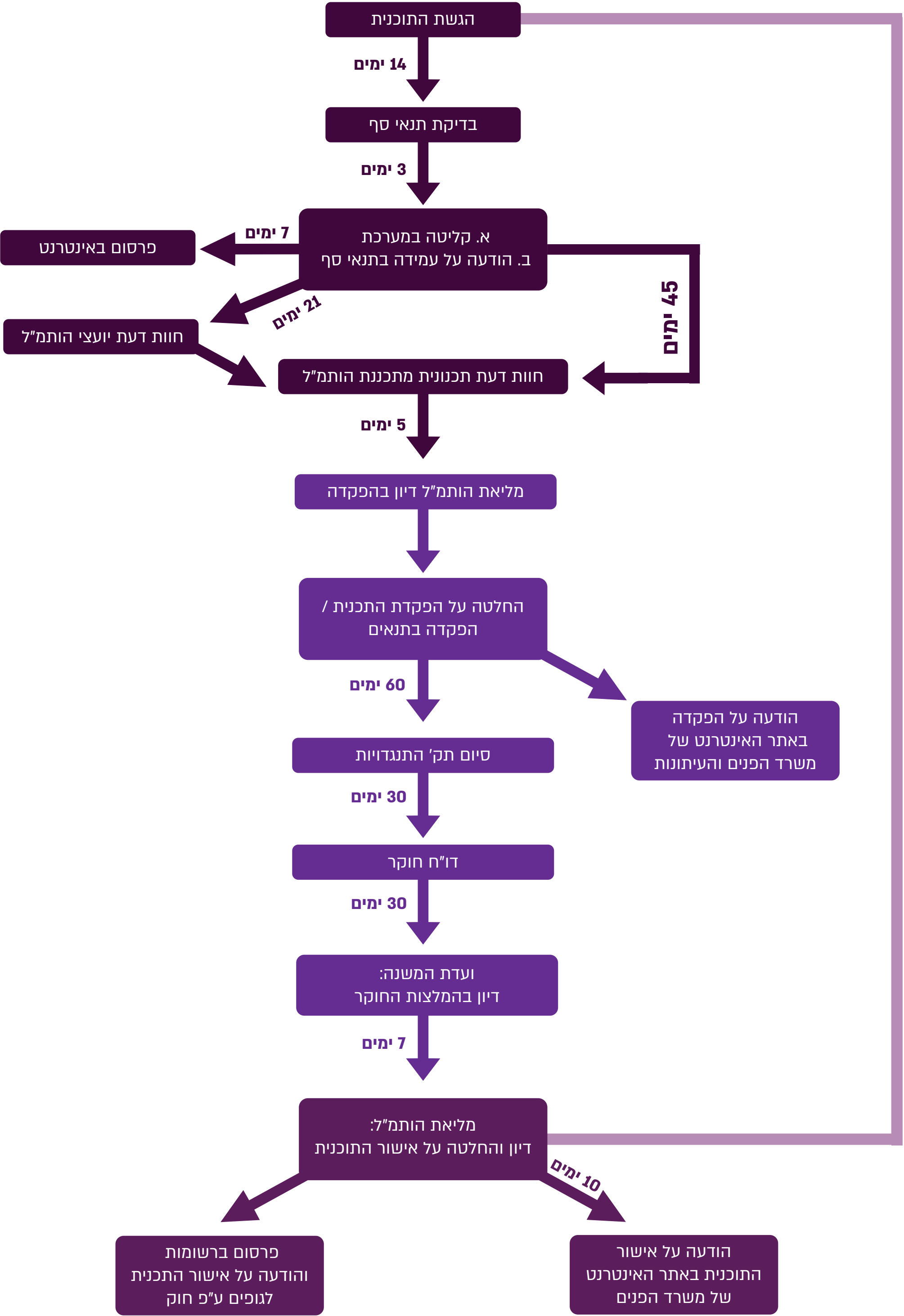
בסך הכל תידרש הותמ"ל להשלים את התהליך על כל שלביו ב-24 חודשים לכל היותר

הכרזה על מתחם מועדף לדיור

קליטת התכנית בותמ"ל

הפקדת התכנית

אישור התוכנית



עד 24 חודשים

התהליך המזורז שמאפשר הגשת תכנית לותמ"ל מוגדר בפירוט ובקפידה על מנת להבטיח כי לוח הזמנים המזורז לא יבוא על חשבון בחינת כל ההיבטים הקשורים בתכנית, תכנון איכותי ושלם של כל שלביה ושמירה על סטנדרטים גבוהים בכל מרכיב הקשור לביצועה.

כך, למשל, כבר בשלב טרום ההפקדה יציג היזם את התכנית התכנונית המנחה אותו, את האופן בו תוכל התכנית להשתלב במערך העירוני הנמצא סביבה ועוד. צוות הותמ"ל, יחד עם נציגי הרשות המקומית, צוות התכנון ונציגי לשכת התכנון המחוזית, יבחנו את כלל האלמנטים הקשורים בביצוע התכנית כגון: תשתיות, ניקוז, סביבה, נוף וכדומה, על מנת להבין את מידת הבשלות של התכנית, את המכשולים העתידיים שעשויים לעלות במהלך ביצועה.

עד לקבלת החלטת הועדה על הפקדת התכנית יתקיימו דיונים נוספים, בהם יידרש היזם לפרוט שוב ושוב את כל סעיפי התכנון המרכיבים את התכנית, לגבי כל אחד מהם יתנהל דיון מעמיק שנועד הן להבין את היתכנות ביצועם והן את ייעול התכנון מראש. בכל אחד מהשלבים של התנהלות הותמ"ל מפורטים בדיוק מהם תחומי האחריות של היזם, הן מבחינת הצגת התכנית לוועדה והן מבחינת הגשת מסמכים רלוונטיים, על מנת לאפשר תהליך חלק, מהיר ויעיל ככל האפשר.

תוכניות חשבות שאושרו על ידי הותמ"ל

לאורך השנים אישרה הוועדה כמה תוכניות גדולות:

✓ **התוכנית למתחם אשכול** שבשטח שדה התעופה שדה דב המכונה, תוכנית שתכלול בסך הכול 4,844 יחידות דיור

✓ **'תוכנית המגדלים'** של הרצליה, שתכלול 1,650 יחידות דיור ושבעה מגדלים שיגיעו עד לגובה של 60 קומות לכל היותר

✓ **'תוכנית אפולוניה'**, בצפון הרצליה, שכוללת 2,687 יחידות דיור ועלתה לכותרות בשל התנגדות התושבים והעירייה להקמתה. התוכנית מתוכננת לקום בצפון העיר

✓ **תוכנית תל השומר** שליד רמת גן, אשר כוללת 3,050 יחידות דיור ו-360 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

יתרונות ההיכרות עם פעילות הותמ"ל:

✓ זיהוי הזדמנויות השקעה:

הבנת פעילות הותמ"ל מאפשרת לזהות קרקעות בעלות פוטנציאל הפשרה גבוה.

✓ קבלת החלטות מבוססות מידע:

מידע על תכניות ההפשרה של הותמ"ל יכול להשפיע על החלטות השקעה חכמות.

דוגמאות להשפעת הותמ"ל על שוק הנדל"ן:

קרקעות שהופשרו דרך הותמ"ל במרכז הארץ זינקו בערכן תוך שנים ספורות. לדוגמה, קרקע שהייתה מיועדת לשימוש חקלאי הוסבה למתחם מגורים והשיגה למשקיעיה רווחים משמעותיים.

אתגרים בפעילות הותמ"ל:

למרות היתרונות, הותמ"ל מתמודד עם התנגדויות מצד תושבים ורשויות מקומיות החוששים מעומסי תשתיות והשלכות סביבתיות.

תפקידיו המרכזיים של הותמ"ל



קידום פיתוח אזורי

הוועדה מתמקדת בהפשרת קרקעות באזורים שבהם הביקוש גבוה ביותר.



איתור קרקעות מתאימות

בחירת שטחים עם פוטנציאל פיתוח גבוה



אישור תוכניות במהירות

תכניות שמובאות לותמ"ל זכות לטיפול מהיר יחסית, תוך עקיפת ועדות תכנון מקומיות במקרים מסוימים, מה שמזרז את תהליך הפשרת הקרקע.



תיאום בין רשויות

הותמ"ל משמש כמתווך בין משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, יזמים וגופי תכנון אחרים.

ועדות התכנון המקומית והמחוזית - הדרך המסורתית

בעוד שהותמ"ל מציע מסלול מואץ להפשרת קרקעות, המסלול הקלאסי שבו מאושרות תוכניות בנייה בישראל מתנהל דרך ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות. תהליך זה נחשב ארוך ומורכב יותר, אך מעניק לרשויות המקומיות ולציבור הרחב יותר שליטה ובקרה על פיתוח השטחים.

ועדה מקומית

הוועדה המקומית היא הגוף האמון על תכנון ופיתוח עירוני בתוך גבולות הרשות המקומית (עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית).

תפקידיה העיקריים כוללים:

- ✓ אישור תכניות בניין עיר (תב"ע) מקומיות.
- ✓ הנפקת היתרי בנייה לפרויקטים בתחום הרשות המקומית.
- ✓ פיקוח ואכיפה על עבירות בנייה ושימוש חורג.
- ✓ קביעת הוראות תכנוניות מקומיות בהתאם למדיניות הרשות.

ועדה מחוזית

הוועדה המחוזית היא גוף ממשלתי הפועל ברמה האזורית ואחראי על תכנון ופיתוח מחוזי רחב היקף.

תפקידיה כוללים:

- ✓ אישור תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר מקומיות משמעותיות.
- ✓ דיון בהתנגדויות לתכניות חדשות.
- ✓ אישור שינויי ייעוד קרקע והפשרת קרקעות חקלאיות.
- ✓ הנחיית ועדות מקומיות בתכנון ארוך טווח.

ההבדלים בין הוועדות



ועדה מחוזית

על פני מספר רשויות
באותו מחוז

אישור תכניות מתאר מחוזיות,
אישור תב"עות
והפשרת קרקעות

יכולה לשנות ייעודי קרקע
ברמה מחוזית



ועדה מקומית

בתוך גבולות
הרשות המקומית

הנפקת היתרי בנייה
ואישור תכניות מקומיות

מוגבלת להיקף
הרשות המקומית



מאפיין

תחום אחריות

תפקיד עיקרי

סמכות תכנון

דו"ח שמאי לפי תקן 22

04 פרק

בשני העשורים האחרונים מחירי הדירות והבתים בישראל נמצאים בעליה מתמדת, מרחיקים רבים מהאפשרות לרכוש דירה. הדבר מביא את אותם אנשים לחפש אלטרנטיבה לרכישת נדל"ן מבלי שיצטרכו להיפרד מההון העצמי הגבוה הנדרש לצורך רכישת דירה. חלקם מוצאים את האלטרנטיבה בדמות קרקע חקלאית, אשר עשויה להיות אפשרות משתלמת וכדאית, המגלמת בתוכה עליית ערך משמעותית, עד כדי מאות אחוזים.

קרקע חקלאית היא קרקע שנכון להיום הייעוד שלה הוא למטרות חקלאות. על מנת שערך הקרקע אכן יעלה באופן משמעותי, הקרקע צריכה לעבור תהליך של שינוי ייעוד לקרקע זמינה לבנייה. מדובר בתהליך רב שלבי, המעורבות בו מספר רשויות והוא עשוי להמשך זמן ממושך למדי. בנוסף, לא כל קרקע חקלאית בהכרח תעבור שינוי ייעוד לקרקע המאפשרת בניה למגורים.

כיום ניתן למצוא קרקעות חקלאיות רבות המשווקות לציבור כקרקעות להשקעה, תחת הבטחה שהן יעברו שינוי ייעוד וניתן יהיה לבנות עליהן בשלב כלשהו בעתיד. תחום המקרקעין הוא עולם ומלואו ודורש במרבית המקרים הבנה עמוקה של הנתונים והמצב התכנוני. על מנת שהרוכש הפוטנציאלי יוכל להעריך את התוכנית העסקית והמחירים העכשוויים והעתידיים כאחד, אישרה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים תקן שמאי אשר יאפשר לכל רוכש לכמת את סיכויי הפשרת הקרקע, השווי הצפוי וצפי הזמן המוערך להפשרה.

תקן 22 הינו תקן צרכני שאושר בשנת 2014. מטרתו של התקן הינה לוודא שלרוכשים הפוטנציאליים יהיו את כל המידע והכלים, שיאפשרו להם לקבל החלטה מושכלת בנוגע לעסקה המוצעת, לרבות הסיכויים והסיכונים הכרוכים בה.

דו"ח שמאי לכי תקן 22 נכתב במטרה לתת שיטה אחידה, מקצועית ושמרנית לביצוע הערכת שווי לקרקע שטרם הופשרה – כלומר, שעדיין מוגדרת חקלאית או כתוחה – אך יש ציפייה שתהפוך בעתיד לקרקע לבנייה.

תקנות תקן 22 בחוק הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), תשע"ז-2016, קובעות חובת גילוי פרטים בעת שיווק ומכירת קרקע חקלאית. על כי התקנות, מי שמפרסם קרקע שאינה קרקע זמינה לבנייה, יגלה לצרכן באופן ברור ובולט בפרסומת כי הקרקע אינה זמינה לבנייה. בנוסף, התקנות קובעות שמשווק קרקע שאינה זמינה לבניה חייב למסור לרוכש, בכתב וללא תשלום, שומת מקרקעין מעודכנת שנערכה לפי תקן 22. את השומה יש למסור לרוכש זמן סביר מראש, ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד ההתקשרות עם הצרכן בחוזה או במסמך אחר המייצר חבות.

תקן 22 קובע סט של כללים עבור שמאי מקרקעין לקרקעות שאינן זמינות לבניה. כללים אלה משמשים לעריכה של שומה לקרקע שמשווקת לציבור בישראל על בסיס ציפיות לכך שמצבה התכנוני של הקרקע ישונה בעתיד ותאושר בה בניה. מדובר בתקן בעל חשיבות רבה, שבא להגן על ציבור הרוכשים. בשומה יפרט השמאי את מצבה המשפטי הנוכחי של הקרקע ואת כלל התוכניות החלות על הקרקע נכון למועד השומה. בנוסף, יצוינו הפרטים המזהים של הקרקע, תיאור השטח וכן את קיומם, או העדרם של תשתיות ומתקנים ברמה אזורית, ארצית או מקומית אשר יכולים להשפיע על האפשרויות לבניה על הקרקע.

בנוסף, בשומת מקרקעין שנערכה על פי תקן 22 תינתן הערכה של שווי הקרקע, בשני מצבים שונים:

ערכה של שווי הקרקע במצבה התכנוני הנוכחי, על פי התוכניות המאושרות כיום. כלומר, מה שוויה של הקרקע כקרקע חקלאית. הערכה זו אינה מביאה בחשבון שינוי או אפשרות לשינוי ייעוד עתידי. המטרה היא כמובן לתת לרוכש להבין מה ערכו של הנכס שיהיה בידו במידה ששינוי הייעוד לא ייצא לפועל.

01

הערכה של שווי הקרקע במידה שבעתיד תאושר תוכנית, אשר תשנה את ייעודה של הקרקע ותהפוך אותה לזמינה לבניה.

02

בהערכת מצב זאת, בדיקת שמאי לקרקע חקלאית צריכה לכלול, בין היתר, את הנתונים הבאים:

✓ כירוט של כלל התוכנית המוצגת על ידי הגורמים המשווקים את הקרקע והסברים בנוגע להבדלים בין המצב הקיים לבין התוכנית המבוקשת. כמו כן, השמאי נדרש להדגיש שהתוכנית המשווקת אינה מחייבת את רשויות התכנון השונות, ושהיא טעונה את אישורן של אותן רשויות.

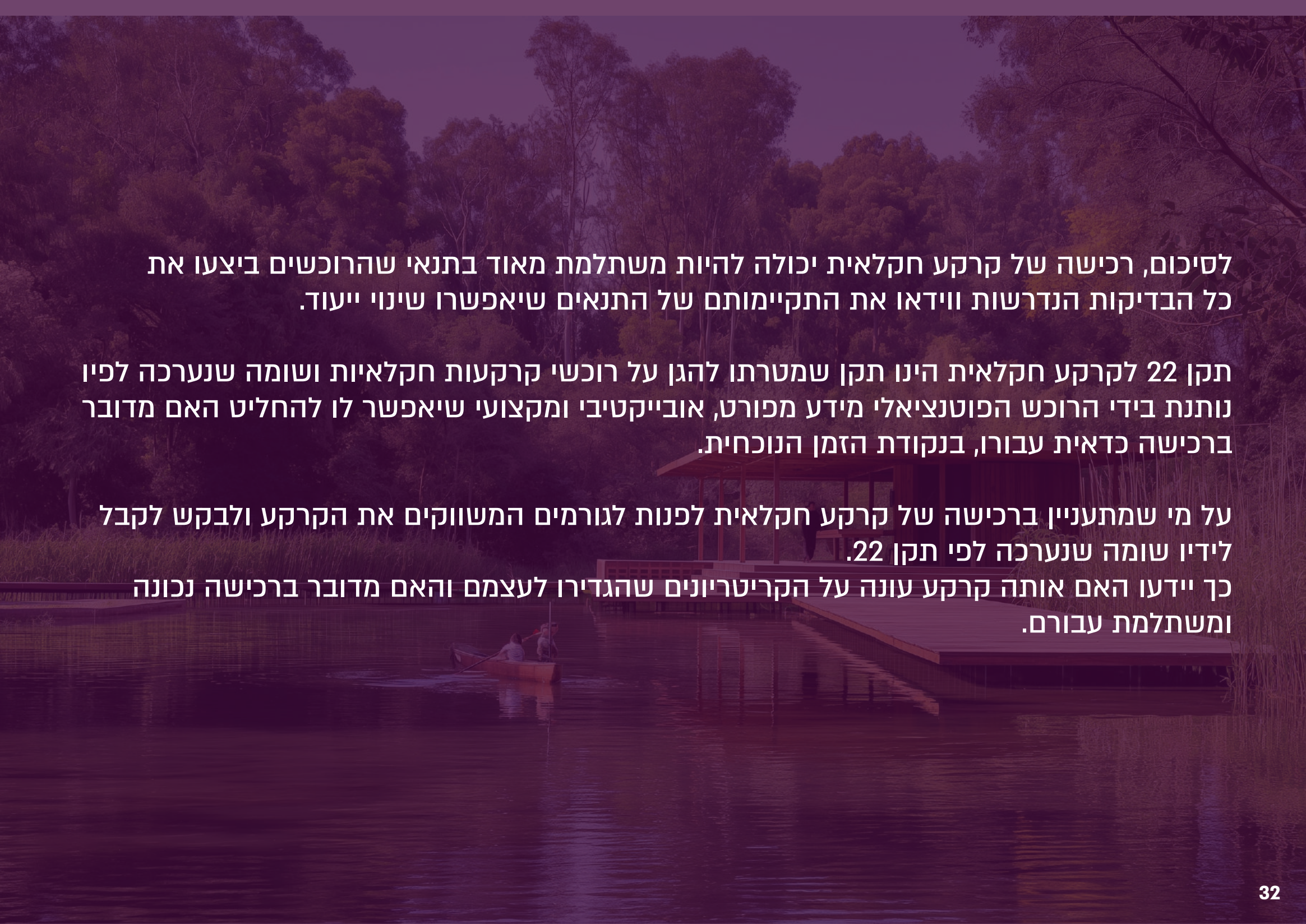
✓ בחינה של הסבירות שהתוכנית אכן תאושר ואת אבני הדרך שיש לעבור בדרך לקבלת אישור שינוי הייעוד. בין היתר, יציין השמאי את השלבים ורשויות התכנון שאותן יש לעבור, הצורך בטיפול בהתנגדויות צפויות, כינוי פולשים (במידת הצורך), הסרת חסמים, העתקת תשתיות ועוד.

✓ הערכת פרק הזמן שנותר עד לאישור התוכנית שתאפשר בניה, לרבות הנימוקים להערכת זמן זו.

✓ הערכה של כלל העלויות הכרוכות בתוכנית לשינויי היעוד, לרבות הוצאות תכנון, כיתוח, הוצאות חלוקה ופרצלציה, העתקת תשתיות ועוד. כמו כן, יציין השמאי את המיסים הצפויים לחול על רוכשי הקרקע, כגון היטל השבחה, דמי היתר, מס רכוש וכדומה.

✓ הערכת השמאי תכלול את השווי התיאורטי של הקרקע, בתום תהליך מוצלח של שינוי הייעוד. יחד עם זאת, במקרה שבו השמאי מעריך כי הסבירות למימוש התוכנית הינה קלושה, הוא יציין זאת על גבי השומה באופן בולט ומפורש, ימנה את הסיבות להערכה זו ולא יעריך את שווי הקרקע לאחר שינוי הייעוד.

✓ השמאי נדרש להדגיש במיוחד את עצם האפשרות ואת מידת הסיכון לכך שהתוכנית המוצגת על ידי משווקי הקרקע לא תתממש וידגיש שכל ההערכה שביצע הינה היפותטית ואינה משקפת את שוויה הנוכחי של הקרקע.



לסיכום, רכישה של קרקע חקלאית יכולה להיות משתלמת מאוד בתנאי שהרוכשים ביצעו את כל הבדיקות הנדרשות ווידאו את התקיימותם של התנאים שיאפשרו שינוי ייעוד.

תקן 22 לקרקע חקלאית הינו תקן שמטרתו להגן על רוכשי קרקעות חקלאיות ושומה שנערכה לפיו נותנת בידי הרוכש הפוטנציאלי מידע מכורט, אובייקטיבי ומקצועי שיאפשר לו להחליט האם מדובר ברכישה כדאית עבורו, בנקודת הזמן הנוכחית.

על מי שמתעניין ברכישה של קרקע חקלאית לפנות לגורמים המשווקים את הקרקע ולבקש לקבל לידיו שומה שנערכה לפי תקן 22. כך יידעו האם אותה קרקע עונה על הקריטריונים שהגדירו לעצמם והאם מדובר ברכישה נכונה ומשתלמת עבורם.

מדוע דו"ח שמאי חשוב כל כך?

דו"ח שמאי לפי תקן 22 הוא מסמך קריטי המספק מידע מקיף על מצב הקרקע מבחינה כלכלית, תכנונית ומשפטית. הדוח נועד להעניק למשקיע הערכה מדויקת של שווי הקרקע וכן לזהות את הפוטנציאל והסיכונים הגלומים בה.

מה כולל דו"ח שמאי לפי תקן 22?



חשיבות הדו"ח בתהליך ההשקעה



**כל מה שרציתם לדעת
על השבחת קרקעות**

05 פרק



השבחת קרקעות

מהי השבחת קרקע?

אין זה סוד כי ההשקעה בקרקעות והסחר בקרקעות במדינת ישראל, הפכו לאחד מאפיקי ההשקעה הפופולאריים יותר בשנים האחרונות. עלויות הרכישה הנמוכות יחסית לצד הפוטנציאל הרב הגלום בהשאת רווחים משמעותיים הן הסיבות המרכזיות לאטרקטיביות ההשקעה בקרקעות. סוג מסוים של סחר בקרקעות נוגע לתהליך השבחתן. משמעות המונח היא ביצוע פעולה או מספר פעולות שמטרתן הגדלת שווייה של הקרקע המוחזקת. משקיע שנוהג להשביח קרקעות יאתר קרקע במחיר אטרקטיבי, ירכוש אותה, יבצע מספר פעולות השבחה להגדלת שווייה וימכור אותה ברווח נאה. השבחת קרקע היא תהליך שבו ערך הקרקע עולה בעקבות פעולות יזומות כגון שינוי ייעוד, העצמת זכויות הבניה, פיתוח תשתיות, או תכנון פרויקטים. זהו אחד הכלים המרכזיים שמאפשרים למשקיעים למקסם את ערך הנכס.



01 שינוי ייעוד

אחת השיטות הנפוצות יותר להשבחת קרקע נוגעת לשינוי ייעודה. לשם המחשה נציין כי קרקע שייעודה חקלאות ועליה ניתן לעשות שימוש לחקלאות בלבד שווה הרבה פחות מקרקע שייעודה למגורים ושעליה ניתן לבנות מגדל המכיל דירות רבות אותן ניתן למכור או להשכיר. לפיכך, תהליך נפוץ של השבחת קרקע נעוץ בשינוי ייעודה מחקלאות בדרך כלל, למגורים, למסחר או לתעסוקה (משרדים) או לייעוד המשלב בין מסחר למגורים ואו למשרדים (עירוב שימושים).

02 העצמת זכויות

נסו לדמיין בעיני רוחכם שוויה של קרקע עליה ניתן להקים בניין מגורים בן 4 קומות לעומת שוויה של קרקע עליה ניתן להקים בניין מגורים בן 9 קומות. אין ספק שיישום מהלך של הוספת זכויות אף אם על הנייר, יכול להעלות את שוויה ואת ערכה של הקרקע. כך הוא גם הדין לגבי שינוי או שיפור זכויות הנוגע למשל לחלוקת הדירות אותן ניתן לבנות, שטחן של הדירות השונות וכו'.

איך מתבצעת השבחת קרקעות חקלאיות?

- התהליך מתחיל בהכנת תוכניות המציינות את הייעוד החדש של הקרקע.
- התוכניות מציגות את השינויים שמתוכננים להיעשות בקרקע כדי שתהיה אפשרות לקבל היתר בניה.
- הן נערכות על ידי אנשי מקצוע שמתמחים בתכנון ובניה.
- התוכניות מוגשות לוועדות הרלוונטיות.
- כאשר הקרקע מושבחת, השלב הבא הוא מכירת הקרקע למשקיעים או לחברת בניה.
- המחיר שיהיה ניתן לקבוע עבורה יתאים לערך של הקרקע כמושבחת.

תהליך השבחת קרקע – השלבים החשובים

01 איתור קרקעות באיזור ביקוש

מאתרים קרקע חקלאית באזורים עם פוטנציאל לביקוש גבוה, כגון קרבה לערים, ליישובים מבוקשים, או לתשתיות תחבורה חשובות כמו מסילות רכבת ועורקי תחבורה ראשיים.

02 הערכת פוטנציאל שינוי ייעוד

בודקים את הסבירות והאפשרות לשינוי הייעוד של הקרקע מחקלאית לבנייה, תוך לקיחה בחשבון את התכניות הממשלתיות והמקומיות לאותו אזור.

03 רכישת הקרקע

לאחר הערכת הפוטנציאל ובהנחה שההערכות מצביעות על סבירות גבוהה להשבחה, מתבצעת רכישת הקרקע.

04 ניהול תהליך פיתוח

כולל את השלבים הדרושים להשבחת הקרקע, כמו תכנון, קבלת אישורים, וביצוע עבודות פיתוח כנדרש.

05 שינוי ייעוד הקרקע

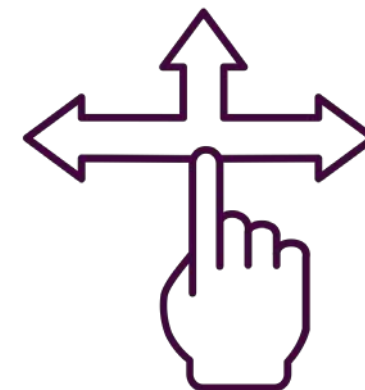
הליך מול הרשויות לשינוי הייעוד מחקלאית לבנייה, תהליך שעשוי לקחת זמן רב ולדרוש השקעה משמעותית של משאבים.

06 מימוש

לאחר קבלת האישורים הרלוונטיים נוכל לממש את ההשקעה בדרך של מכירת הקרקע או לחילופין, באמצעות בניה ומכירת/השכרת הנכסים שיבנו ביעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ועוד, בהתאם לתוכנית.

שינוי ייעוד

הפיכת קרקע חקלאית לקרקע לבנייה שינוי זה מאפשר בנייה למגורים, מסחר או תעשייה, בהתאם לצרכים האזוריים.



כיתוח תשתיות

סלילת כבישים, חיבור הקרקע לרשתות מים וחשמל, או הקמת תחבורה ציבורית בקרבתה. תשתיות איכותיות מעלות את ערך הקרקע.



אישור תוכניות בנייה

תכנון ובנייה של מתחמים מסחריים, מגורים או תעשייה. אישור תכניות מביא לעלייה משמעותית בערך הקרקע.



תהליך שינוי יעוד שלביות נכוצה להשבחת קרקע



מימוש הקרקע
או המשך לבניה

קרקע חקלאית
ללא הליך תכנוני

- 01** השקעה בקרקעות מספקת כתח להשקעה בנדל"ן עבור אלה שאינם מחזיקים בהון רחב לרכישת דירה.
- 02** בישראל, מספר הקרקעות הפנויות לבנייה באזורים בהם הביקוש גבוה הוא מוגבל. כאשר הביקוש לקרקע עולה, כך גם השווי שלה עולה, מה שמוסיף לאפשרויות הרווח.
- 03** לפי נתונים מהלמ"ס, אוכלוסיית ישראל מתגברת ומשוערת להוסיף 7.5 מיליון איש עד שנת 2050. אלו נתונים שמעידים על צורך במאות אלפי דירות חדשות.
- 04** השקעה בקרקעות בשלב מוקדם אך בטוח, מציעה השקעה עם פוטנציאל לרווחים משמעותיים.
- 05** השקעה בקרקעות להשבחה היא דרך מצוינת לניצול הכסף שלכם בצורה מרבית. ההון שאתם משקיעים ביחידות קרקע בראשית התהליך, עשוי להפוך לערך של מספר דירות בעתיד.
- 06** שוק ההשקעות בקרקעות להשבחה מציע יציבות ואינו נוטה לתנודות חריפות. זה מה שהופך את ההשקעה הזו לאטרקטיבית למי שמחפש השקעה לטווח ארוך עם רווח פוטנציאלי גבוה.

**יחס צפיפות
והגורמים לעלייתו**

06 פרק



יחס צפיפות

אחד המדדים הקריטיים בתכנון עירוני ונדל"ני הוא יחס הצפיפות – כלומר, כמה יחידות דיור ניתן לבנות על שטח מסוים של קרקע. ככל שהיחס גבוה יותר, כך גדל פוטנציאל הרווח למשקיעים. בשנים האחרונות אנחנו עדים למגמה מובהקת של עלייה ביחסי הצפיפות בתכניות מתאר חדשות ובוועדות התכנון – מגמה שכדאי מאוד להכיר אם אתה שוקל השקעה בקרקע.

אז מה גורם ליחסי הצפיפות לעלות?

01 **אנטישמיות גוברת ועלייה משמעותית**

בעקבות גלי אנטישמיות ברחבי העולם – באירופה, אמריקה ובמזרח – קהילות יהודיות רבות בוחרות לעלות לישראל או לרכוש נכסים בארץ כהיערכות לעתיד. העלייה ההולכת וגוברת מייצרת צורך מיידי וארוך-טווח בתוספת דיור ולכן המדינה נדרשת לאשר צפיפויות גבוהות יותר בתכנון הקרקע.

02 **קצב גידול האוכלוסייה – מהגבוהים בעולם**

לפי נתוני ה-OECD, ישראל נמצאת בראש רשימת המדינות מבחינת קצב גידול האוכלוסייה. שיעור הילודה הגבוה יחסית, יחד עם העלייה מיעדים שונים בעולם, מצריך פתרונות דיור בהיקפים גדולים. הכתרון המרכזי? ציפוף עירוני – תוספת יחידות דיור לשטח קיים מבלי להתרחב לשטחים פתוחים חדשים.

03

מחסור של מאות אלפי דירות

כיום קיים בישראל מחסור של כ־200,000 יחידות דיור – מספר שהולך ותופס כותרות במדיניות התכנונית של המדינה. המחסור הזה מביא את מוסדות התכנון (כמו הוועדות המחוזיות והותמ"ל) לאשר תכניות עם יחס צפיפות גבוה, כדי להדביק את הפער ולענות על הביקוש.

04

העדפה ממשלתית לתכנון ריכוזי וצפוף

הממשלה מעודדת תכנון אינטנסיבי באזורים עירוניים – בעיקר סביב תחבורה ציבורית כמו רכבות קלות, תחנות רכבת ונתיבי תחבורה ציבורית (TOD – Transit Oriented Development). תכניות מסוג זה לרוב מקבלות אישור לצפיפות גבוהה משמעותית מהממוצע, מה שמעלה את שווי הקרקע שבקרבתן.

05

התייעלות משאבים ותשתיות

צפיפות גבוהה מאפשרת לרשויות המקומיות ולמדינה לחסוך במשאבים: פחות קילומטרים של תשתיות (ביוב, מים, כבישים), ניהול שירותים עירוניים מרכזיים (כמו אשפה, חינוך ובריאות) באופן יעיל יותר, והפחתת עלויות פיתוח. לכן יש אינטרס מובהק להעלות את הצפיפות בתכנון חדש.

למה זה חשוב לך כמשקיע?

עליית יחס הצפיפות אינה רק עניין תכנוני – היא מכפיל ערך אמיתי. קרקע שמאושרת ל־4 יחידות דיור לדונם שווה הרבה פחות מקרקע שאושרה ל־12 יחידות. ההבנה של מגמות הצפיפות וניתוח תכניות מתאר – היא מפתח להשקעה חכמה.

מיסוי קרקעות

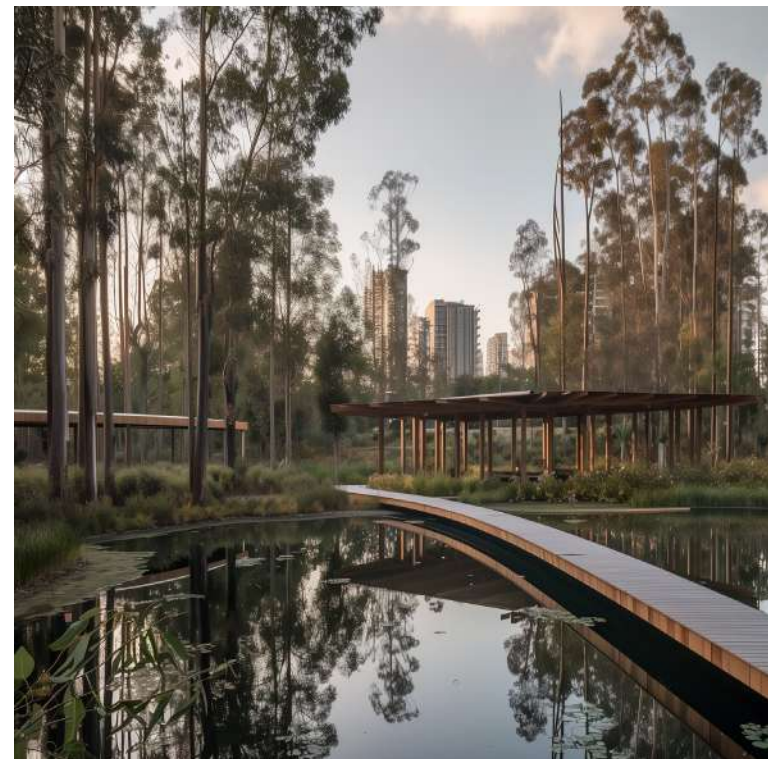
07 פרק



מיסוי על קרקעות- איך מיסוי משפיע על ההשקעה ומה כדאי לדעת לפני הרכישה?

מהו מיסוי על קרקעות?

מיסוי על קרקעות הוא אחד ההיבטים הקריטיים שיש לשקול כאשר נכנסים להשקעה. מיסוי יכול להשפיע באופן ישיר על הרווחיות והכדאיות של ההשקעה בקרקע. הוא משתנה בהתאם לייעוד הקרקע, מיקומה, סוג העסקה, ולחוקים המקומיים.



מס רכישה

01

מס המוטל על כל עסקת רכישה של קרקע. נכון להיום (ינואר 2025) עומד מס הרכישה על סך של 6% ממחיר הקרקע, בעוד שמס הרכישה על דירה להשקעה עומד על 8% ומעלה*.

מס שבח

02

מס המוטל על הרווח מהמכירה של הקרקע. חישוב המס מתבסס על ההפרש בין מחיר הרכישה למחיר המכירה, בניכוי הוצאות שהיו קשורות להשבחה, מסמכים משפטיים ועוד. יש להיוועץ עם יועץ מס לפני מכירת הקרקע.

ארנונה על קרקע פנויה

03

קרקעות מסוימות מחויבות בתשלום ארנונה, במיוחד אם הן מוגדרות כקרקעות פנויות בערים או מועצות מקומיות.

מע"מ על עסקאות מקרקעין

04

בחלק מהמקרים, רכישת קרקע עשויה לכלול מע"מ, במיוחד כאשר מדובר בעסקאות מול גופים מסחריים.

איך מיסוי משפיע על ההשקעה?

השפעה על התשואה

מיסים עשויים להפחית באופן משמעותי את הרווח הנקי מההשקעה, במיוחד אם לא מתכננים אותם כראוי.



פיזור סיכונים

השקעה בקרקעות עם מיסוי נמוך יותר, עשויה להוות אופציה אטרקטיבית יותר למשקיעים.



השפעה על זמן ההשקעה

בחירה נכונה של סוג הקרקע יכולה להשפיע על משך הזמן עד שניתן למכור אותה ברווח משמעותי.



01

בדיקה מוקדמת של המעמד המשפטי והתכנוני
ודאו שהקרקע מתאימה למטרותיכם ושניתן להשיג עבורה אישורים תכנוניים מבלי להיתקל בעלויות מיסוי מיותרות.

02

תכנון מס מקצועי
מומלץ לעבוד עם יועץ מס המתמחה בנדל"ן כדי להבין את כל ההשלכות הפיננסיות מראש.

03

הוצאות מוכרות
בררו אילו הוצאות ניתן לנכות ממס השבח, כמו עלויות שמאות, ייעוץ משפטי, והוצאות כיתוח.

04

השקעה בקרקעות פטורות ממס
במקרים מסוימים, ניתן למצוא קרקעות עם הקלות או פטורים ממס, למשל קרקעות במעמד מיוחד.

כיצד להתמודד עם עלויות המיסוי?

• ניצול פטורים והקלות

במדינות מסוימות, קיימים פטורים או הקלות מס למשקיעים במצבים מיוחדים. לדוגמה, קרקעות באזורי פיתוח עשויות לקבל הקלות.

• הכנת תקציב מוקדם

הקפידו לשלב את עלויות המיסוי בחישוב ההשקעה הכולל שלכם, כדי להימנע מהפתעות לא צפויות.

מסקנות

מיסוי על קרקעות הוא חלק בלתי נפרד מתהליך ההשקעה ודורש הבנה ותכנון מוקדמים.



התנהלות נכונה מול גורמי המיסוי ושימוש ביועצים מקצועיים יכולים לשפר את הרווחיות ולמנוע הפסדים מיותרים.



משקיע חכם יבחן את כל האפשרויות ויפעל באופן מחושב כדי למקסם את רווחיו.



האמור מתייחס למי שבבעלותו דירת מגורים אחת

החשיבות של הסכם שיתוף

08 פרק



החשיבות של הסכם שיתוף במקרה של מושע

אז מה זה בעצם מושע?

מושע הוא מונח המתאר בעלות משותפת על קרקע שבה לכל אחד מהבעלים יש חלק יחסי, אך ללא חלוקה פיזית מוגדרת. כלומר, לכל שותף יש זכויות בקרקע, אך אין לו חלק ספציפי שניתן להגדיר כשלו בלבד.

ומה הסכם שיתוף?

הסכם שיתוף הוא מסמך משפטי שמגדיר את היחסים בין השותפים בקרקע ומאפשר להם להסדיר את זכויותיהם, את הדרך בה ניתן להשתמש בקרקע, ואת ההתנהלות המשותפת ביניהם. מדובר בהסכם קריטי שמונע סכסוכים מיותרים ומקל משמעותית על תהליכי תכנון ופיתוח.



למה הסכם שיתוף כל כך חשוב?

מונע הכתעות לא נעימות

01

ללא הסכם ברור, עשויות להתעורר מחלוקות בין בעלי הקרקע בנוגע לשימוש ולחלוקה. אף אחד לא רוצה לגלות באמצע תהליך התכנון שהוא תקוע בגלל מחלוקות בין בעלי הקרקע.

מגדיר בצורה ברורה מי זכאי למה

02

ההסכם מסדיר אילו זכויות יש לכל אחד מהבעלים ואילו חובות הם נושאים. בלי הסכם, אף אחד לא באמת יודע איפה נגמרות הזכויות שלו ומתחילות הזכויות של השותפים האחרים.

מסייע בהשבחת הקרקע ובפיתוח פרויקטים

03

כאשר יש הסכם מסודר, קל יותר לקדם תכניות בנייה מול הרשויות. ללא הסכם מסודר, רוב הרשויות לא יאשרו תכניות בנייה גדולות.

משפר את הערך הכלכלי של הקרקע

04

קרקע עם בעלות מוסדרת באמצעות הסכם שיתוף נחשבת לנכס בטוח יותר עבור משקיעים ויזמים. משקיעים ויזמים יעדיפו קרקע מסודרת, שבה אין סיכונים משפטיים.

מה כולל הסכם שיתוף?

- חלוקת החלקים בקרקע קביעת מי מחזיק באיזה חלק.
- ניהול והוצאות כיצד יתחלקו ההוצאות על תחזוקה, מיסוי ותשתיות.
- זכויות שימוש ופיתוח מה מותר לכל בעלים לעשות בקרקע.
- מנגנון ליישוב סכסוכים הגדרת דרכי פתרון למחלוקות במקרה של חילוקי דעות.

איך דואגים שההסכם יהיה באמת אפקטיבי?

1

נעזרים בעורך דין מומחה למקרקעין

לא מתפשרים על איכות הליווי המשפטי. חשוב שעורך דין מומחה למקרקעין ינסח את ההסכם כדי למנוע חוסר בהירות משפטית.

2

בודקים את המצב התכנוני של הקרקע

יש לוודא שההסכם עומד בדרישות התכנוניות הקיימות על מנת לוודא שהתכנון העתידי אפשרי וריאלי.

3

כוללים סעיף למקרה שאחד השותפים רוצה למכור

כדאי לכלול סעיף המתייחס למצב שבו אחד השותפים רוצה למכור את חלקו. צריך לדעת מראש איך מתנהלים במקרה כזה.

לסיכום

בעלות משותפת בקרקע (מושע) היא מצב נפוץ, אך ללא הסכם שיתוף מוסדר היא עלולה להוביל לסכסוכים ולבעיות משפטיות. הסכם שיתוף מסייע בהגדרת הזכויות והחובות של כל שותף ומאפשר התנהלות מסודרת שתורמת לעליית ערך הקרקע ולפיתוח עתידי.

מילון מונחים

09 פרק



מילון מונחים

אדמת מנהל

אדמה בבעלות מדינת ישראל או קק"ל.

רוכש קרקע המוגדרת כמנהל בעצם חוכר את הקרקע לתקופה המוסכמת בחוזי החכירה אך המדינה נשארת הבעלים של הקרקע מה שמוריד באופן טבעי את רמת הכדאיות של רכישה קרקע המוגדרת כמנהל. כ 93% מהקרקעות בישראל הן אדמות מנהל. הרוב המוחלט של המשקיעים וסוחרי הקרקעות מעדיפים את האופציה של קרקעות בבעלות פרטית המכונה טאבו.

איחוד וחלוקה

תהליך המתבצע בדרך כלל עם הפשרת הקרקע בו נעשה איחוד של כל המגרשים וחלוקתם מחדש בהתאם לזכויות של התכנית הנלוות. לוועדה המקומית יש סמכות לאשר את תכנית איחוד וחלוקה באופן כפוי על בעלי הקרקע במקרה של ריבוי בעלים על מנת למנוע חוסר הסכמה ביניהם.

גוש חלקה

כל פיסת קרקע בישראל מצוינת באמצעות מספור ורישום של גוש וחלקה. הגוש הוא יחידת הרישום הגדולה יותר וכולל בתוכו מספר חלקות.

מילון מונחים

הפקעה

בעת הפשרה של קרקע חקלאית הרשות המקומית מכקיעה אחוז מסוים הקרקע לטובת שימושים ציבוריים כגון: דרכים, שטחי מעבר ושטחים ירוקים. הרשות המקומית יכולה להפקיע עד 40% מהשטח ללא פיצוי. במקרים מסוימים הפקעה יכולה להגיע לשיעור של 60%-70% מהשטח.

הפשרה

מילת הקסם של עולם הקרקעות החקלאיות. תהליך בו משתנה יעוד של קרקע מחקלאות לבנייה (כל סוגי המגורים, מסחר תעשייה, מלונאות ועוד).

הסכם קומבינציה

הסכם שבו בעלי הקרקע מציעים לקבלן בעלות על הקרקע שלהם בדרך כלל לאחר הפשרה, בתמורה למספר מסוים של דירות(המהווה את אחוז הקומבינציה) אותם הקבלן יבנה על אותה קרקע. אותם דירות יחולקו באופן יחסי לבעלי הקרקעות כל אחד לפי הבעלות היחסית שלו באותה בקרקע. לדוגמא: אדם המחזיק בקרקע עם 10 זכויות בנייה מגיע להסכם קומבינציה עם קבלן בשיעור של 40%. בצורה פשוטה הקבלן מקבל את הקרקע והבעלים מקבל 4 דירות (ברגע שהקבלן מסיים לבנות) שמהווים 40% מ 10 זכויות בנייה. מטרתם של בעלי הקרקעות להגיע לשיעור אחוז קומבינציה גבוה ככל האפשר.

מילון מונחים

הסכם שיתוף

הסכם משפטי שנרשם בלשכת רישום מקרקעין, ומיועד להסדרת בעלות משותפת על קרקע. הסכם שמסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות על הקרקע ואת אופן ניהול הקרקע וקבלת ההחלטות עליה (בדרך כלל מנוהל על פי רוב). להסכם שתוף מצורף בדרך כלל תשריט חלוקה המראה את מיקומו וחלקו היחסי של כל בעלים בחלקה. סעיף קלאסי בהסכם.

ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה

מוסד תכנון שאחראי על מחוז שלם, ושב חברי נציגי ממשלה, נציגי רשויות מקומיות ונציגים של גופים ציבוריים. בסמכותה לאשר את רוב תוכניות המתאר המקומיות והתוכניות המפורטות. לכל מחוז קיימת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה ובראשה יושב הממונה על המחוז מטעם משרד הפנים. מפקידה ומאשרת תוכניות מתאר מקומיות, ודנה בהתנגדותן. הועדה הכי חשובה ומרכזית בכל הקשור לקרקעות חקלאיות.

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

מוסד תכנון שפועל במסגרת הרשות המקומית ושב יושבים בדרך כלל חברי המועצה המקומית. בסמכותה לתת היתרי בנייה, ובמקרים מסוימים גם לאשר תוכניות מפורטות ותוכניות מתאר מקומיות. מכינה ויוזמת תוכניות מתאר בתחום מרחבה (תוכניות מתאר מקומיות). ממליצה על אותן תוכניות לוועדה המחוזית. מאשרת תשריטי איחוד וחלוקה. האחראית על גביית היטל ההשבחה.

מילון מונחים

תמ"מ 6

תכנית מתאר מחוזית שאושרה באוקטובר 2012 וקובעת את מאפייני הפיתוח של מחוז חיפה ומטרפולין חיפה והצפון. קובעת הוראות לעניין יעודי הקרקע תוך שמירה על ערכי טבע, נוף ומורשת, איכות הסביבה, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והבטחה של כיתוח בר- קיימא למען הדורות הבאים.

מושע

קרקע בבעלות משותפת במגרש המתפרסת על כל המגרש כשלכל אחד מהבעלים הרשום חלק יחסי מוגדר מתוך שטח החלקה.

מס רכישה

במסגרת זכות מקרקעין יהיה הרוכש חייב במס רכישת הקרקע. החל מ 01/08/13 מס הרכישה בקנייה של קרקע חקלאית עומד על 6% וכאמור מוטל על רוכש הקרקע.

מס שבח

מס שמשלם מוכר הקרקע לידי המדינה. המס מוטל על הרווח שעשה המוכר שהוא ההפרש בין מחיר המכירה הנוכחי למחיר הקניה המקורי. למס השבח סעיפים רבים ותלוי בגורמים שונים ובמקרים מסוימים יכול להשפיע על כדאיות המכירה. רצוי להתייעץ עם שמאי או עורך דין המתמחים במקרקעין.

מילון מונחים

מתן התנגדויות

כל הרואה עצמו נפגע על ידי התכנית רשאי להגיש את התנגדותו למוסד התכנון שהפקיד את התכנית. ההתנגדות תהיה מנומקת ותוגש בליווי תצהיר החתום בפני עורך דין. ניתן להגיש את ההתנגדות תוך חודשיים מיום הפקדתה. במידה ולא הוגשו התנגדויות במהלך 60 הימים התכנית תאושר תוך 30 ימים. אין בישראל תכניות שאין עליהן התנגדות מצד גומרים כאלו ואחרים.

סעיף 197

בגדול סעיף המאפשר תביעת פיצויים לאור פגיעה במקרקעין. על מנת לזכות בפיצויים על התובע להוכיח שהפגיעה במקרקעין עוברת את גבול הסביר.

קרקע חקלאית

חלקת קרקע המיועדת לצורכי חקלאות בלבד. השימוש המותר בקרקע מוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה.

שטח מטרפוליני

שטח בעל חשיבות מקומית המיועד בעיקרו לפעילות נופש, פנאי וספורט בשטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וכן למטרות משלימות ותואמות של בינוי גובל.

מילון מונחים

שטח נופש אינטנסיבי

שטח המיועד לטובת בריכות שחייה, פארק מים, גני אירועים, גן חיות, חוות סוסים, אזורים להתקהלות והתכנסות, ספורט אתגרי, שטחי ספורט בתשלום. שטח שאמור להיות מרוחק מאזורי מגורים עקב אותם שימושים מותרים בו.

שטח נופש אקסנסיבי

שטח המיועד לטובת גני משחקים, חורשות ויער פארק, שטחים חקלאיים, כינות לפיקניק, דרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. אמור להבטיח בילוי שקט בחיק הטבע, ולאפשר פעילות ופנאי בשטח כתוח עם כיתוח מינימלי.

תמ"א 35

תכנית מתאר ארצית המגדירה את האזורים המיועדים לפיתוח עירוני (הרחבת אזור המגורים והמסחר של כל היישובים בארץ), אזורים המיועדים לשימור (שטחים כתוחים ירוקים) אזורים בו אמורים לקום אזורי תעשייה וכן הלאה.

תב"ע

תכנית בניין ערים. עושה סדר ומגדירה את הייעוד של קרקעות. לכל תב"ע מצורפת מפה או תשריט המייעד את השימוש של כל הגושים והחלקות (מגורים, תעשייה ומסחר, לוגיסטיקה שטחים ירוקים ועוד). בתשריט המצורף לתב"ע ניתן למצוא את ייעוד הבניה של כל שטח ושטח כגון (בנייה רוויה, צמודי קרקע ועוד).

מילון מונחים

תשריט

תשריט הוא תוכנית משורטטת של מבנה או של שטח בנוי, כגון תוכנית בניין עיר, המפרטת את גבולותיו, את חלקיו (כולל החלקים הפתוחים בו) ואת ייעודם.

התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה ומסומנים בו כבישים, רחובות, גושים וחלקות.

בתשריט ניתן לראות את מיקומי הגושים והחלקות וניתן להסיק על כיו את היעוד של הגושים והחלקות על פי תוכנית הבינוי העירונית.

לתשריט של תוכנית בניין עיר מצורף תקנון, שהוא חוברת מילולית המגדירה את זכויות הבנייה בגושים ובחלקות השונות. בתקנון מפורטות מגבלות כמו מספר הקומות המרבי המותר, אחוזי הבנייה המותרים, קווי בניין ועוד.

למפת התשריט יש צבעים מוסכמים, לדוגמא:

צבע צהוב: אזור מגורים א' – בנייה נמוכה, וילות וכדומה

צבע ירוק: שטח ציבורי פתוח

צבע אפור: אזור מסחרי

צבע אדום: דרך או כביש

צבע כתום: בנייה רוויה

צבע חום: מבני ציבור

השקעה חכמה היום יכולה להיות הביטחון הכלכלי של המחר!

רוצים להצטרף להצלחה?
דברו איתנו



מגדל הכשרת הישוב
ז'בוטינסקי 9, בני ברק, קומה 28

03-773-4400 בית השקעות בנדל"ן

כל זכויות היוצרים והקניין הרוחני במדריך זה שמורות לחברת ELG.
אין להעתיק, להפיץ, לשדר, לפרסם או לעשות כל שימוש אחר בתוכן זה, כולו או חלקו, ללא אישור מראש ובכתב.