

מינהל מקרקעי ישראל אחריר קרקע לתעשייה

באזורי פיתוח לשנת 1983

הטבלה להלן באה לקבוע מחירים להקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה באזורי פיתוח ותנאים להקצאה במחירים המוזלים.

הטבלה הוכנה ע"י הוועדה לקביעת מחירי קרקע לתעשייה באזורי פיתוח שחבריה הם: השמאי הממשלתי הראשי, סמנכ"ל ומנהל האגף העירוני בממ"י ועוזר שר התמ"ס לאז"פ.

הטבלה מבוססת על הערכות השמאי הממשלתי ואשר עליהן ניתנו הנחות והקלות מיחדות בהתחשב בסיווג אזורי הפיתוח וברגישויות כלכליות ולאומיות אחרות. לאור הבעיות המיוחדות במספר אזורי פיתוח, החלט גם השנה להקצות קרקע לתעשייה במחיר מוזל לאותם יומים אשר יבנו ויפעלו במקום במשך חמש שנות חכירה, לפחות.

הטבלה ערוכה בשלושה טורים, כדלקמן: (מימין לשמאל).

- סיווג הקבוצות ופירוט הישובים בכל קבוצה.
- מחיר המוזל שיהיה הבסיס לקביעת מחיר העסקה.
- המחיר הבסיסי שהוא המחיר אשר נקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ההפרש בין המחיר המוזל למחיר הבסיסי ייחשב כהלוואה עומדת ליום אשר יחזיק בקרקע בהתאם להסכם, לפחות 5 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה. אם יחזיק בקרקע פרק זמן קצר מזה, יהיה על היום לשלם למינהל את ההפרש הנ"ל בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בהתאם להוראות החשב, וזאת בנוסף לתשלומים אחרים המגיעים למינהל בעבור השימוש בקרקע והעברת הזכויות (דח"ש, דמי הסכמה).

המחירים בשקלים לדונם

מחיר בסיסי	מחיר מוזל	י ש ב
	26,000	קבוצה מס' 1
120,000		מצפה רמון
120,000		ירוחם
150,000		רמת הגולן

	30,000	<u>קבוצה מס' 2</u>
250,000	בית שאן	
300,000	קרית שמונה	
200,000	חצור	
200,000	מחניים	
200,000	חסן	
200,000	שלומי	
200,000	מעלות	
150,000	שגב	
	70,000	<u>קבוצה מס' 3</u>
250,000	דימונה	
300,000	טבריה עלית	
200,000	אלון תבור	
200,000	צומת גולני	
250,000	צפת	
250,000	שדרות	
200,000	אופקים	
250,000	נתיבות	
200,000	אילת (עין עברונה)	
	85,000	<u>קבוצה מס' 4</u>
450,000	מגדל העמק	
500,000	נצרת עלית	
450,000	עפולה	
300,000	ערד	
	120,000	<u>קבוצה מס' 5</u>
500,000	כרמיאל	
	140,000	<u>קבוצה מס' 6</u>
250,000	מישור אדומים	
400,000	יקנעם	
250,000	בית שמש	
250,000	רמת חובב	
250,000	ארו	
450,000	אילת (העיר)	
250,000	קרית מלאכי	

		קבוצה מס' 7
	200,000	
500,000		קרית גת
600,000		אשקלון
400,000		רמת ישי

הערות:

תוקף הטבלה – שיערוך:

מחירי הקרקע הנקובים בטבלה יהיו בתוקף החל מיום 1.4.83 ועד 30.4.83. החל מיום 1.5.83 ואילך, בכל ראשון לחודש, יש להוסיף שיערוך בשיעור 8% על ה"מחיר המוזל" המופיע בטבלה.

השיערוך יהיה לפי חישוב חודשי (ולא חישוב יומי).

לדוגמא: מחיר מוזל לדונם במגדל העמק ב-1.4.83: 120,000 שקל

מחיר מוזל לדונם במגדל העמק ב-1.5.83: 129,600 ש' = $120,000 \times 1.08$ ש'

מחיר מוזל לדונם במגדל העמק ב-1.6.83: 139,200 ש' = $120,000 \times 1.16$ ש'

בתאריך 30.9.83 ייבחנו המחירים מחדש, ובמידת הצורך תפורסם טבלה חדשה.

מחירי קרקע לתעשייה ביו"ש ועזה:

המגרשים יוקצו לפי שומה. תינתן הנחה עד 40% מהשומה, בתנאי שהמחיר המתקבל לא יפחת מ-16,000 ש' לדונם בתוספת השיערוך.

אזורי התעשייה בירושלים:

מפעל עתיר מדע		מפעל מאושר		מחיר בסיסי	אזור תעשייה
מחיר (לאחר הנחה)	% הנחה	מחיר (לאחר הנחה)	% הנחה		
212,000	47%	266,400	33%	400,000	עטרות
624,000	58.4%	1,000,000	33%	1,500,000	הר חוצבים

הוראות מעבר:

כל המלצת תמו"ת אשר תגיע לממ"י עד ליום 31.3.83 והיום ישלם את מחיר העסקה, לאחר אישורה, עד ליום 15.5.83 – תתבצע עפ"י מחירי הטבלה ליום 1.4.82. כל עסקה אחרת תבוצע עפ"י הוראות טבלה זו.

הלוואה עומדת:

חובה להוסיף בהסכמי הפיתוח והחכירה שייערכו עפ"י תנאי טבלה זו, בסעיף „תנאים מיוחדים” את התנאי בדבר הזכות להלוואה עומדת.

זכאי להלוואה העומדת בגובה ההפרש בין המחיר הבסיסי למחיר המוזל — רק מי שיבנה ויפעל במקום במשך חמש שנות חכירה לפחות. מי שלא יעמוד בתנאי זה — יצטרך לשלם את ההפרש בצירוף ריבית והצמדה.

הוצאות פיתוח :

מחירי הטבלה אינם כוללים הוצאות פיתוח.
גובה הוצאות הפיתוח ייקבע עפ"י נהלי משרד התמ"ס וישולמו לגורם המפתח כתנאי לביצוע העסקה ע"י ממ"י.

מס השבחה :

אם תחוייב עסקה הנעשית עפ"י טבלה זו בתשלום מס השבחה ע"י הרשות המקומית — יחוייב היום בתשלום המס במלואו.
אתרים אשר אינם מיועדים לתעשיה ומלאכה, כגון: שטחי מסחר, תחנות דלק, אזורים מיוחדים, והנמצאים בתוך אזור התעשיה — יוקצו לפי שומה מעודכנת.
לגבי מפעלים שאינם תעשייתיים והנמצאים באזורי התעשיה הכלולים בטבלה, כגון שטחי אחסנה, חניונים — יש להוסיף 50% למחירים המוזלים הנקובים בטבלה.

עסקות הקפאה :

מימוש עסקות הקפאה יהיה עפ"י מחירי הטבלה האחרונה שבתוקף ליום המימוש.

דמי הסכמה :

דמי ההסכמה יחושבו על בסיס ההפרש בין המחיר הבסיסי המופיע בטבלה בתוספת השיערוך, לבין המחיר ששולם בעת רכישת הזכויות ע"י החוכר המעביר ובהתאם לנהלי המינהל המקובלים.
כלל אזורי התעשיה אשר אינם מופיעים בטבלה זו וכן באזורי התעשיה שבכפרי המיעוטים — ייקבע שווי הקרקע ע"י השמאי הממשלתי.

נתונים על קרקע בארצות הברית

- לפי נתוני המחקר של השרות הכלכלי של משרד החקלאות בארצות הברית ולפי הסקר שנעשה ב-1978:
1. השטח הכללי של הקרקע הוא 2.26 מיליארד אקרים = 9,145,926,200 דונם.
2. 5% של כל הקרקע היא קרקע עירונית.
3. החקלאות תופסת 55% של סך כל הקרקע.
4. 40% הנותרים הם יערות, שטחי גופש, שטחי בטחון, מדבר ושונות.
5. 60% של הקרקע היא בבעלות פרטית, 33% בבעלות הרשות הפדרלית ו-7% בבעלות המדינה והשלטונות המקומיים.
6. גורמים זרים הם בעלים (סוף 1981) של 12.7 מיליון אקרים (51,395 מיליון דולר נב) שמחציתם הם יערות וקרקע חקלאית. (מחוך ULI, LAND USE DIGEST)