

תקן 15

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה בהסכמה – קווים מנחים פרק ד'

יישומים – שנת 2019 מועד 1

במרכז עיר גדולה נתונות 2 חלקות סמוכות שנרכשו בשנת 2000:

- חלקה 1 – בבעלות משה בשטח של 500 מ"ר.
  - חלקה 2 – בבעלות אהרונה בשטח של 1,000 מ"ר.
- להלן פירוט זכויות הבנייה לפי התב"ע שאושרה בשנת 1996 וחלה על שני המגרשים:

שטח דירתו	מס' יחידות דיור	שטח חלקה במ"ר
100 מ"ר	10	עד 500 מ"ר
	20	1,000-501
	36	2,000-1,001

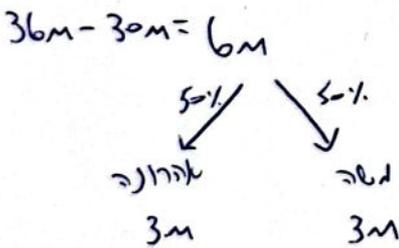
נתון כי שווי קרקע ליח"ד הוא כ-1,000,000 ₪.

ביום 1.3.2018 הגישו משה ואהרונה תשריט איחוד בהסכמת הבעלים, לאיחוד שני המגרשים.

14. לפי פרק ד' של הקווים המנחים, מהו המספר המרבי של יח"ד שיוקצו למשה לאחר איחוד החלקות?

- א. 12 יח"ד
- ב. 13 יח"ד
- ג. 14 יח"ד
- ד. 18 יח"ד

③ רוח "רוח" 30



② שווי לגד י' 31

$1m \times 36 = 36m$   
י'?

① שווי לגד כ' 30

(ג) חלקה 1  $1m \times 10 = 10m$  י'?

(א) חלקה 2  $1m \times 20 = 20m$  י'?

---

30m

$10m + 3m = 13m$   
רוח = 13 י'?

איחוד וחלוקה ללא הסכמה – תקן 15 כללי

"תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תמיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור".

איחוד וחלוקה מחדש הינו תהליך אשר נעשה עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, תקן 15 ופסקי דין שונים, כאשר תכנית איחוד וחלוקה יכולה להתבצע הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמת הבעלים.

במידה ולא הייתה הסכמה של כל הבעלים, ישנם עקרונות חלוקה אשר נקבעו בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, הנוגעים לעניין מיקום מגרש התמורה, שמירה על שווי יחסי וכן כאשר לא ניתן לקיים תנאי זה של שווי יחסי על-ידי החלוקה הפיזית, יקום ההסדר השוויוני על-ידי איזון כספי.

איחוד וחלוקה מבוצע על מנת לאפשר תכנון מחדש של השטח על פי תכנית מתאר מקומית. במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש מבצע שמאי המקרקעין השרת שווי הקרקע של כל אחד מהבעלים במצב הנוכחי (מצב נכס) לפני החלת התכנית, שווי קרקע/מגרשים לאחר אישור התכנית, ואז מבצע חלוקה מחדש למגרשי תמורה תוך שמירה, ככל האפשר, על שווי יחסי תוך הקצאת שימושי מקרקעין לצורכי ציבור, דרכים ועוד.

על פי סעיף 125 (ב) לחוק התכנון והבניה מצוין כי רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין יעשה בתוך 8 חודשים מהיום שאושרה התכנית ככשרה לרישום.

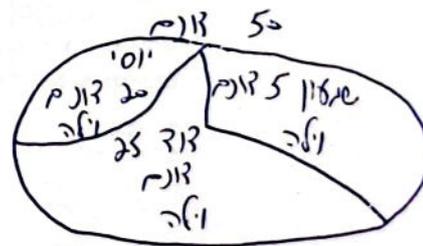
תכנית איחוד וחלוקה

גזע 1	גזע 3
גזע 2	גזע 4

100 מ"ר - 70 מ"ר הולרטימ

תכנית איחוד וחלוקה  
אלא הסכמה

תכנית איחוד וחלוקה



ש"י	ש"י	ש"י	ש"י	ש"י
100	70	20	25	20
100%	70%	40%	50%	10%
100	70	20	25	20
100	70	20	25	20



שמירה על שווי יחסי – הלכת אירני

דוגמה

שלושה בעלי חלקות נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש כשלכל אחד מהם חלקה בשטח 1,000 מ"ר. השווי של החלקות במצב הנכנס (על-פי התכנון ערב אישור התוכנית) זהה; 100,000 ש"ח לחלקה.

בחלוקה החדשה התקבלו הנתונים שלהלן:  
בעלים א' קיבל חלקה ששווייה 200,000 ש"ח ושטחה 600 מ"ר.  
בעלים ב' 150,000 ש"ח ושטח 780 מ"ר.  
בעלים ג' 100,000 ש"ח ושטח 600 מ"ר.

מה תשלומי האיזון שיקבל בעלים ב'?

- א. 50,000 ש"ח.
- ב. 25,000 ש"ח.
- ג. לא יקבל תשלומי איזון.
- ד. 100,000 ש"ח.

ל31 נ31

$$200k + 150k + 100k = 450k$$

כנה ק' צריך לקבל

$$450k \times \frac{1}{3} = 150k$$

כנה ק' קיבל

$$150k$$

\* אין תשלום איזון ק'8

ל31 נ31

ש"ח	מ"ר	ש"ח	מ"ר	ש"ח	מ"ר
100,000	1,000	100,000	1,000	100,000	1,000
200,000	600	150,000	780	100,000	600
300,000	1,380	300,000	2,380	300,000	2,380
100%		100%		100%	

התייחסות למחוברים – מחובר תורם לשווי במצב נכנס ולא תורם במצב יוצא

גישות ועקרונות – קיץ 16 שאלה 5

להלן נתוני שלוש חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'	שטח חקלאי (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי חקלאי	שווי חקלאי + שטח בית מגורים	השווי המיזי של המבנה
21	1,200	180	480,000 ש"ח	1,200 ש"ח	1,200,000 ש"ח
22	1,800	-	720,000 ש"ח	-	-
23	2,400	-	960,000 ש"ח	-	-
סה"כ	5,400	-	2,160,000 ש"ח	-	1,200,000 ש"ח

היבניין במצב מיזי טוב ובנוי ק"ק 90 מ"ר וק"א 90 מ"ר.

בתוכנית מתוכננים קוטג'ים על מגרשים בשטח 270 מ"ר כ"א, בסה"כ 10 מגרשים. לפי תשריט התוכנית, בית המגורים מסומן להריסה יתרת השטח (2,700 מ"ר (-) 5,400 מ"ר = 2,700 מ"ר) סווגה לדרכים, גן ציבורי ושטח למבני ציבור. שווי מגרש ממוצע במצב החדש חינו 2,000,000 ש"ח, לא כולל פיתוח.

בכפוף לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 22?

ל31 נ31

$$2M \times 10 - 1.2M = 18.8M$$

מגרים  
מגרים  
מגרים

$$18.8M \times 33.3\% = 6,266,666$$

- א. 3.33 יח"ד.
- ב. 2.14 יח"ד.
- ג. 2.01 יח"ד.
- ד. 3.13 יח"ד.

ל31 נ31

$$\frac{6,266,666}{2M} = 3.13$$

ל31 נ31

$$2M - 1.2M = 0.8M$$

$$(0.8M \times 33.3\%) + 1.2M = 5,373,600$$

ל31 נ31

$$\frac{5,373,600}{2M} = 2.69$$

כתובת: הדר 6 חולון | נייד: 0544-222233  
דוא"ל: [shlomi.hac@gmail.com](mailto:shlomi.hac@gmail.com)





התייחסות למחוברים – מחובר תורם לשווי מצב נכנס ונשאר לאותו בעלים

גישות ועקרונות חורף 2014

להלן נתוני 3 חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי קרקע	תרומת מבנה לשווי	סה"כ שווי
21	1,200	180	נ"ח 480,000	נ"ח 900,000	נ"ח 1,380,000
22	1,800	-	נ"ח 720,000	-	נ"ח 720,000
23	2,400	-	נ"ח 960,000	-	נ"ח 960,000
סה"כ	5,400	-	נ"ח 2,160,000	נ"ח 900,000	נ"ח 3,060,000

יחסי יחסי זקוקים

בתביע מתוכננים קוטגיים על מגרשים בשטח 300 מ"ר כ"א, בסה"כ 9 מגרשים. לפי תשריט התכנית בית המגורים נשאר ותוחם בתוך אחד המגרשים (אינו מיועד להרס) יתרת השטח (2,700 מ"ר -) 5,400 מ"ר = 2,700 מ"ר סווגה לדרכים, ק ציבורי ושטח למבני ציבור.  
שווי מגרש ממוצע במצב החדש הינו 1,500,000 ₪ לא כולל מיתוח.

בכפוף לכך שהמגרש החדש עליו בנוי הבית יוקצה לבעלי חלקה 21 ובכפוף לזנקן 15.0 של מוצעת שמאי המקרקעין, כמה יחיד יוקצו לחלקה 21?

א לא גפחת את הילד  
ב צבב ילל כ  
ג גילולל להריסה

לצ"ל

$$9 \times 1.5M = 13.5M$$

- א. 2.00 יחיד
- ב. 2.47 יחיד
- ג. 4.06 יחיד
- ד. 5.75 יחיד

$$13.5M \times 22.2\% = 3M$$

$$\frac{3M}{1.5M} = 2$$



התייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור

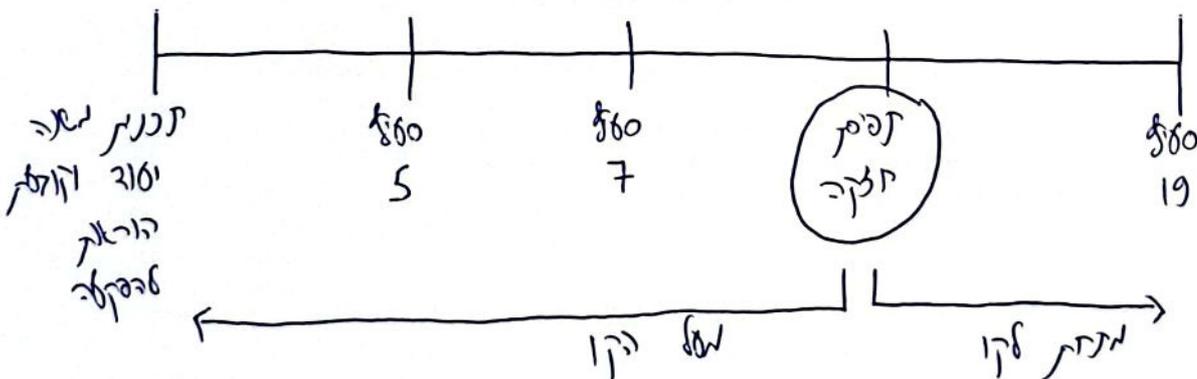
מגרשים שיועדו לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיוון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיוון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראו טבלה לדוגמה בדבר החשבון) ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיוון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיוון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית<sup>2</sup>. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרובה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

שנת 2021 מועד 2

10. נתונה חלקה בשטח 4 דונם בבעלות פרטית. החלקה הינה חלק ממתחם קרקע מנוי וריק המיועד לפי תב"ע ש/1990 לתעשייה ולצרכי ציבור. בתשריט המצורף לתב"ע, החלקה מסומנת כמיועדת לצורכי ציבור/למבני הינוך.  
בשנת 1990 מורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. בשנת 1991 הרשות המפקיעה תפסה חזקה בקרקע. עם זאת, טרם מורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.  
בשנת 2021 הוכנה תוכנית חדשה המשנה את יעוד המתחם מתעשייה וצרכי ציבור למגורים בבנייה רוויה וצרכי ציבור והמתחם כולו סומן כשטח המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.  
שמאי הועדה המקומית התבקש לערוך טבלת הקצאה ואיוון ע"פ תקן 15 לצורך הפקדתה כחלק מתוכנית איחוד וחלוקה.

היכן יש לרשום את החלקה בטבלת ההקצאה והאיוון?

- א. כל החלקה תרשם "מעל הקו"
- ב. כל החלקה תרשם "מתחת לקו"
- ג. 3 דונם ירשמו "מעל הקו" ו-1 דונם "מתחת לקו"
- ד. 1 דונם ירשם "מעל הקו" ו-3 דונם "מתחת לקו"





שטחי ציבור במצב יוצא נמוכים משטחי ציבור במצב נכנס

יישומים קיץ 2014

18. התבקשת כשמאי הועדה המחוזית לחוות דעתך בעניין טבלת איחוד וחלוקה מחדש שנערכה עידי שמאי מקרקעין מטעם בעלי קרקע פרטיים.

**מצב נכנס**

חלקה	שטח במ"ר	יעוד	בעלות
1	1,000	מגורים א'	מיה
2	1,000	מגורים א'	יואב
3	1,000	דרך	עירייה
סה"כ	3,000		

Handwritten notes on the left:  
 יו"ר דרך 47.67%  
 יו"ר דרך 100 x 400 = 4M  
 1000 x 4000 = 4M  
 400 x 1000 = 400K  
 8.4M

**מצב יוצא**

יעוד	שטח במ"ר
מגרש א'	2,400
מגרש ב'	600 מ"ר

Handwritten calculations:  
 1000 - 600 = 400  
 777 (ננס)  
 77  
 77  
 77

**הנח:**

1. חלקות מגורים א' הינן בשווי של כ- 4,000 ₪ למ"ר כ"א.
2. חלקות מגורים ג' הינן בשווי של כ- 10,000 ₪ למ"ר כ"א.
3. דרך בשווי של כ- 1,000 ₪ למ"ר בשני המצבים.
4. אין הבדלי מיקום ושווי למ"ר במצב נכנס.

מהו החלק של מיה במגרש היוצא עפ"י התקינה השמאית?

- א. 33.3%
- ב. 50.0%
- ג. 41.7%
- ד. 47.6% **(D)**

קיץ 2024

**15. כיצד תבוא לידי ביטוי עלות המחבורים בטבלאות איחוד וחלוקה?**

- Handwritten note: ליו"ר דרך
- א. ככל שיש למחבורים תרומה לשווי במצב הנכנס ואין להם תרומה במצב היוצא, תתווסף העלות לשווי במצב היוצא.
  - ב. עלות המחבורים תתווסף בכל מקרה לשווי היחסי במצב הנכנס.
  - ג. עלות המחבורים תתווסף בכל מקרה לשווי היחסי במצב היוצא.
  - ד. אין להתייחס לעלות המחבורים בטבלאות.



תקן 16

חורף 17

37. בהתאם לתקן 16 לתקנים המאושרים על ידי התקינה השמאית לעניין סמכויותיו של השמאי המכריע, איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון?

- א. השומח תקבע על פי שיקול דעתו של השמאי המכריע ולא תחיה מוגבלת לטווח שבין הערכים אשר נקבעו בשומות הצדדים.
- ב. השמאי המכריע רשאי להכריע במחלוקת ללא קיום דיון בעל פה.
- ג. השמאי המכריע רשאי לתקן שומה מכרעת אשר נתגלתה בז טעות סופר אשר משפיעה על השווי בתוך 45 יום ולאחר שנתן לצדדים הזדמנות להגיב על התיקון בכתב.
- ד. השמאי המכריע אינו רשאי לקבוע את חלוקת שכר הטרוחה בין הצדדים.

קיץ 2014

32. מה מהבאים אינו נכון בהתייחס ל"שומה מכרעת"?

- א. שומה מכרעת יכולה לחרוג מגבולות המחלוקת (להיות נמוכה או גבוהה משתי השומות).
- ב. שומה מכרעת יכולה לעסוק גם בסוגיה שהצדדים מסכימים לגביה ולשנות את ההסכמה לגביה.
- ג. שומה מכרעת אין חובה לציין מועד ביקור בנכס.
- ד. בשומה מכרעת ניתן לפרוץ פרק "תיאור הנכס והסביבה" תמציתי מאד, אם לא קיימת מחלוקת לגביו ולהפנות את הקורא לשומות הצדדים.



תקן 19

מועד שני 2020

10. משנת 1992 מיכל חוכרת מגרש ששטחו 500 מ"ר. למי חוזה החכירה זכויות הבנייה המהוונות כוללות בניית 180 מ"ר בקומת קרקע ו-180 מ"ר בקומת מרתף. למי תביע מ/777 החלה על המגרש אפשר לבנות על המגרש 1 יח"ד בבנייה נמוכה, למי הפירוט הבא:

- 180 מ"ר בקומת קרקע.
- 180 מ"ר במרתף.
- 120 מ"ר בקומה א'.

בשנת 1995 נבנה על המגרש מבנה התואם את היתר הבנייה מאותה שנה לבניית 160 מ"ר בקומת קרקע ו-180 מ"ר במרתף.

בשנת 1999 הוגשה בקשה לבניית תוספת של 50 מ"ר בקומה א', שלטמו דמי היתר למחכירה וניתן היתר בנייה, והתוספת נבנתה בהתאם להיתר הנ"ל.

בשנת 2010 ניתן היתר בנייה להשלמת הזכויות בקומה א' ל-120 מ"ר, והתוספת נבנתה תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה למי התביע. עקב שגגה, נתנה הועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר בנייה מבלי שהמחכירה התמנה על הבקשה ומבלי ששלטמו לה דמי היתר.

לאור הנתונים הנ"ל, מה ההשפעות הצפויות בהערכת שווי לבטוחה לבנק?

- א. על השמאי עורך השומה להתייחס בשומה לבנק לכך שיש חשיפה בתשלום היטל השבחה לשנת 2010.
- ב. על השמאי עורך השומה להתייחס בשומה לבנק לכך שיש חשיפה בתשלום דמי היתר ודמי שימוש למחכירה בגין הזכויות של 70 מ"ר בקומה א'.
- ג. השמאי עורך השומה לא צריך לציין בשומה לבנק את אי ההתאמה מכיוון שהזכויות בחיתרי הבנייה תואמות את זכויות הבנייה המהוונות.
- ד. השמאי עורך השומה לא צריך לציין בשומה לבנק את אי ההתאמה מכיוון שזכויות הבנייה בחיתר תואמות את הזכויות בתוכנית מ/777.

מועד ראשון 2018

38. דירת חדר בקומת קרקע מוצגת במודעת מכירה כדירה בשטח של 42 מ"ר בתוספת חצר 50 מ"ר. הנכס שימש עד לאחרונה כגן ילדים, וכעת הוא פנוי. בבדיקה נמצא כי הנכס רשום בפנקס בתים משותפים כמחסן בשטח של 28 מ"ר ללא הצמדות. בתשריט הבית המשותף הנכס מסווג כמחסן בשטח של 28 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 4 מ"ר ללא הצמדות. בחשבון הארנונה הנכס מסווג כגן ילדים בשטח של 45 מ"ר, בתוספת גינה בשטח של 50 מ"ר. בתוכנית המצרפת להיתר בנייה הנכס מסווג כדירת מגורים בשטח של 32 מ"ר. לא נמצאו מסמכים נוספים הנוגעים לנכס. כיצד יש להעריך את הנכס לצורך בטוחה לבנק?

- א. כמחסן בשטח 28 מ"ר וללא הצמדות.
- ב. כדירת מגורים בשטח 45 מ"ר וחצר בשטח של 50 מ"ר.
- ג. כדירת מגורים בשטח 32 מ"ר וללא הצמדות.
- ד. כגן ילדים בשטח 45 מ"ר וללא הצמדות.



שאלות מיישומים

10. להלן פרק התחשיב מתוך שמאות למטרת ביטחון אשראי לבנק לפי תקן 19:

**חלופה א' - שווי שוק:**  
 350 מ"ר \* 22,000 ש"ח = 7,700,000 ש"ח  
 בניכי אומדן עלות התנאת היתר בנייה להכשרת חריגות בנייה - 400,000 ש"ח  
 שה"כ שווי שוק 7,300,000 ש"ח  
 הערה: אומדן עלות התנאת היתר כולל כ-100,000 ש"ח שבי"ט אדריכל ויועצים, 300,000 ש"ח אומדן היטל השבחה בגין הקלות נדרשות.  
**חלופה ב' - ערך לבטוחה:**  
 290 מ"ר \* 22,000 ש"ח = 6,380,000 ש"ח  
 בניכי אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר - 220,000 ש"ח  
 שה"כ ערך לבטוחה 6,160,000 ש"ח  
 הערה: אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר בנייה כולל עלויות קבלן הריסה ומפקח, תואם להערכתך וגם תואם להצעת מחיר מהיבט לעבודות אלה.  
**להלן נתונים נוספים:**  
 שיעור הפחתה בגין מימוש כפוי: 15%.  
 אומדן היטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר מאושרות: 300,000 ש"ח.  
 אומדן מס שבח: 400,000 ש"ח.  
 ערך כינון: 2,000,000 ש"ח.

מהו ה"שווי לביטחונות" (שהינו הסכום שממנו יגזור הבנק את סכום האשראי המירבי שיינתן כנגד שיעבוד הנכס, בהתאם לשיעור המימון שייקבע על ידו)?

- א. 5,505,000 ש"ח.
- ב. 4,536,000 ש"ח.
- ג. 4,641,000 ש"ח.
- ד. 4,383,000 ש"ח.

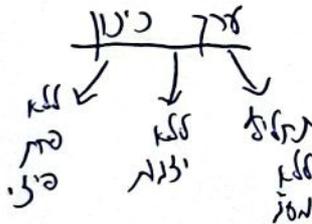
7. פר נבצע הזמין משמאי מקרקעין הרשום ברשימת השמאים המורשים של בנק "הלוח הנדיב" הוותיק דעת שמטרתה בטוחה לאשראי בנקאי, כדלהלן:  
 הנכס: דירת מגורים.  
 שנת בנייה: 1985.  
 מצב פיזי ותחזוקתי: סביר בהתחשב לגיל הכרומולוגי.  
 שטחים בנייים:  
 שטח דירה: 100 מ"ר נטו.  
 מרבסת מטוחה: 8 מ"ר.  
 מחסן בקומת מרתף: 12 מ"ר.  
 חניה מקורה: 15 מ"ר.  
 שטח יחסי ברובו המשותף (חדרי מדרגות, לובי, מעלית, גג, אשפה, מתקן וכדומה): 20 מ"ר.  
 לפי דרישת הבנק ייקבע גם ערך כינון לרכוש המשותף.  
 בשקרי שוק מתקבלים הנתונים הבאים:

עלות בנייה ישירה			
החלק בדירה	עלות כוללת תשתית למ"ר ללא מע"מ	עלות כוללת בנייה חדשה למ"ר מקובלת בסיכבה ללא מע"מ	עלות תחליף למ"ר ללא מע"מ
דירה	4,000 ש"ח/מ"ר	5,500 ש"ח/מ"ר	5,000 ש"ח/מ"ר
מרבסת מטוחה	2,000 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	1,500 ש"ח/מ"ר
מחסן	2,000 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	2,500 ש"ח/מ"ר
חניה מקורה	2,000 ש"ח/מ"ר	2,800 ש"ח/מ"ר	2,600 ש"ח/מ"ר
שטח משותף	4,000 ש"ח/מ"ר	5,500 ש"ח/מ"ר	5,000 ש"ח/מ"ר
נתונים נוספים:			
רווח יזמי	20% מעליות הבנייה		
מע"מ	17%		
מחלת פיזי	30%		

מהו ערך הכינון של הדירה נשוא הסומה לנרדך ביטוח שותפים במות הדעת עבור בנק "הלוח הנדיב"?

- א. 689,000 ש"ח.
- ב. 550,000 ש"ח.
- ג. 757,000 ש"ח.
- ד. 827,000 ש"ח.

היטל שבח  
 $6,160,000 \times 0.15 = 924,000$   
 (300K) ני"א היטל  
 (400K) מס  
4,536,000



דירה:  $100 \times 5000 = 500K$   
 מרבסת מטוחה:  $8 \times 2750 = 22K$   
 מחסן:  $12 \times 2750 = 33K$   
 חניה:  $15 \times 2800 = 42K$   
 שטח משותף:  $20 \times 5000 = 100K$   
 מס: 689K





קווים מנחים

פרק ב

מועד שני 2018

38. נתון מגרש אשר למי תב"ע בתוקף מיועד לבניית מבנה ציבור  
בניצול של 90% בבנייה של עד 3 קומות.

נתונים נוספים:

- שווי 1 דונם בסביבה בצפיפות של 10 יח"ד בזכויות  
ניצול של 90% (עד 3 קומות) הינו 5,000,000 ₪ כולל  
פיתוח.
- מקדם התאמה ממגורים למבנה ציבור - 0.7  
(בהתייחס לשווי קרקע למגורים כולל פיתוח).
- עלות פיתוח ל-1 יח"ד - 100,000 ₪.
- עלות פיתוח לדונם ציבורי - 800,000 ₪.

מה שווי קרקע לדונם למבנה ציבור ללא פיתוח?

- א. 2,800,000 ₪
- ב. 2,700,000 ₪
- ג. 2,500,000 ₪
- ד. 2,600,000 ₪

$$(5M \times 0.7) - 800k = \boxed{2.7M}$$



מועד ראשון 2018

10. שמאי מקרקעין התבקש להעריך את שווי זכויות הבנייה של בניין בייעוד ציבורי המשמש כמרפאת "טיפת חלב".

נתון כי:

- שווי זכויות בנייה למשרדים/מרפאות הוא 2,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ;
- מקדם הפחתה ממשרדים/מרפאות לשימוש ציבורי של "טיפת חלב" בגין סחירות וגמישות נמוכה של שימושים הוא 0.7 (הפחתה של 30%);
- מקדם הפחתה ממשרדים/מרפאות לשימוש ציבורי של "טיפת חלב" בגין אינטנסיביות השימוש הוא 0.7 (הפחתה של 30%).

מה שווי ערך זכויות הבנייה למ"ר קרקע מבונה של הבניין בהערכה לפי "הקווים המנחים"?

$$2,000 \times 0.7 \times 0.7 = 980$$

- א. כ-800 ₪
- ב. כ-1,000 ₪
- ג. כ-1,200 ₪
- ד. כ-1,400 ₪

פרק ה

קיץ 2017

7. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס להוצאות הפיתוח הסביבתי שבפרק ה' של 'הקווים המנחים'?

- א. הוצאות הפיתוח הסביבתי כוללות את התאמת מפלס פני המגרשים לגובה המתוכנן של מפלס פני הרחוב.
- ב. במרכיבי הפיתוח הסביבתי נכללים מתקני המשחק וריחוט הגן שבשטחים הציבוריים.
- ג. בחקמת שכונה חדשה שבאזור עירוני מתקנים הנדסיים נכללים בפיתוח הסביבתי, בתנאי שהם משרתים את השכונה בלבד.
- ד. בסביבה עירונית ותיקה חייב צרכני הפיתוח בעבור מחוללי הפיתוח נקבע באופן אחיד כנגזרת של שטח הקרקע וחבנייה המתוכננת.

פרק ח

קיץ 2017

26. לקראת ניל הפרישה מחליט יהויכין לפרוש מעבודתו כזמר חתונות מצליח ומחליט להפוך לחקלאי. בהמשך, הוא מחליט לרכוש קרקע חקלאית בצפון הארץ ובה לגדל מטעי תפוחים ודובדבנים. יהויכין מבצע סקר שוק ופונה למתווכים בסביבה. מוטי, מתווך ממולח, מציע ליהויכין קרקע בעל, במחיר מציאה הנמוך משווי השוק בסביבה. מהי "קרקע בעל"?

- א. קרקע בעלת משקל נפחי בינוני, עשויה בעיקר חול או חרסית, בעלת מינרלים רבים.
- ב. קרקע בבעלות האמיר ניתן להחזיק ולעבד אותה ללא זכות בעלות - לא ניתן למכור ואם לא מעבדים היא חוזרת לבעלים.
- ג. קרקע בה השקיה של מי גשם בלבד.
- ד. קרקע בעלת ערך נמוך בשיעור היחס משווי המקרקעין.