



שיעור 1 – שווי שוק, שווי זכויות, שווי מ"ר מבונה

הקדמה

- במחשבון פיננסי CMPD
- כאשר התשלום משולם מראש או בתחילת תקופה (שנה, חודש, רבעון) $BEGIN =$
- כאשר התשלום בסוף תקופה או שלא נתון בשאלה כיצד משלם $END =$

מצב 1 - שווי בעלות כאשר השוכר לא שילם מראש

דוגמא

יוסי בעלים של משרד בחולון אשר משכיר את המשרד לאבי, ידוע כי :

- דמי שכירות שנתיים לנכס 50,000 ₪
- משך החוזה 3 שנים
- שיעור הירון מקובל למשרדים 8%
- לאחר 3 שנים אבי יעזוב ולנכס יגיע רמי בתנאי החוזה הבאים :

- דמי שכירות שנתיים לנכס 80,000 ₪
- משך החוזה : לנצח
- שיעור הירון ללא שינוי 8%
- מה שווי זכות הבעלות בנכס?

פתרון

תקופה 1

$$50,000 = PMT$$

$$3 = N$$

$$8\% = I$$

$$128,854 = PV$$

תקופה 2

$$80,000 = PMT$$

$$8\% = I$$

$$1,000,000 = PV$$

מחזיר 3 שנים אחורה ומקבל : **793,832**

$$922,686 = 1 + \text{תקופה 2}$$

1

כל הזכויות שמורות למחבר החוברת שלומי חכמוב. אין להעתיק, לשכפל, לצלם, לתרגם, להקליט ולאחסן במאגר מידע כל שהוא את החוברת/חלק מהחוברת/תוכן החוברת בין אם לשימוש פרטי או לשימוש מסחרי אלא בכפוף לאישורו של המחבר מראש.



**מצב 2 - שווי זכות הבעלות כאשר השוכר שילם מראש****דוגמא**

דני בעלים של מחסן ברעננה אשר משכיר את המחסן לשמעון, ידוע כי :

- דמי שכירות שנתיים למחסן 10,000 ₪
- משך החוזה 7 שנים
- שיעור הון מקובל למחסנים 5%
- דמי השכירות שולמו מראש לכל התקופה

לאחר סיום החוזה המחסן יושכר לרפי בתנאים הבאים :

- דמי שכירות שנתיים למחסן 20,000 ₪
- משך החוזה : לנצח
- שיעור הון למחסנים 5%
- מה שווי זכות הבעלות בנכס ?

פתרון**תקופה 1**

לא מעניינת כי שולם מראש

תקופה 2

$$20,000 = PMT$$

$$5\% = I$$

$$400,000 = PV$$

מחזיר 7 שנים אחורה ומקבל 284,272

$$284,272 = 1 + 2 \text{ תקופה}$$



**מצב 3 – חישוב שווי זכויות השוכר כאשר לא שילם מראש**

$PMT = \text{הפרש בין דמי שכירות בחוזה לדמי שכירות בשוק}$

$N = \text{תקופת החוזה}$

$I = \text{שיעור היוון}$

$PV = \text{יתרון או חסרון כלכלי של השוכר}$

דוגמא

לפני 10 שנים נחתם חוזה ל 17 שנים בין חנה ליוסי בו נקבע כי חנה תשכור מיוסי חנות בדמי שכירות שנתיים של 50,000 שח, התשלום יבוצע אחת לשנה בתחילת כל שנה. נכסים דומים היום בסביבה מושכרים במחיר של 70,000 ₪ בשנה.

הנח שיעור תשואה 9% בשנה.

מה היתרון הכלכלי של חנה ביחס לנכסים דומים בסביבה ?

פתרון (BEGIN)

$$70,000 - 50,000 = 20,000 = PMT$$

$$7 = N$$

$$9\% = I$$

$$PV = 109,718 \text{ ₪.}$$



מצב 4 – שוכר שילם מראש

PMT = דמי שכירות מקובלים בשוק

N = תקופת החוזה

I = שיעור הריבית

PV = שווי זכויות השוכר

דוגמא

לפני שנתיים שכר מושיקו אולם חנות בשטח של 40 מ"ר לתקופה של חמש שנים ושילם דמי שכירות מראש לכל התקופה לפי 100 ש"ח למ"ר לחודש. המחיר אותו שילם מושיקו היה גבוה ביחס למקובל באותה העת, שהיה 90 ש"ח למ"ר. מאז תחילת השכירות של מושיקו (לפני שנתיים) ועד היום ירדו מחירי השכירות בסביבה עקב היצע שטחים גדול בסביבה, והם עומדים כיום על 80 ש"ח למ"ר בלבד. שיעור ההיוון הכולל לנכסי מסחר נותר בכל התקופה בשיעור של 8.5%.

מה שווי הזכויות של מושיקו ?

פתרון (BEGIN)

=PMT

$$80 * 12 * 40 = 38400$$

3 = N

8.5% = I

106,410 = PV





גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 1

12. לפני חמש שנים שכר ראובן חנות ברחוב צדדי בעיר, בשטח 40 מ"ר, לתקופה של 10 שנים ושילם את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות מראש לפי סכום של 100 ₪ למ"ר לחודש. המחיר ששילם ראובן היה גבוה באותה העת מדמי השכירות המקובלים לנכסים דומים בסביבה שהיה כ-95 ₪ למ"ר לחודש. כיום, דמי השכירות לנכסים דומים בסביבה הינם כ-75 ₪ למ"ר לחודש, ככל הנראה בעקבות פתיחת הקניון החדש הסמוך לחנות של ראובן. בקניון מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים הבאים – בקומת הקרקע 120 ₪ למ"ר; בקומה השנייה 90 ₪ למ"ר. מאז תחילת השכירות, שיעור ההיוון המקובל למסחר שכונתי ירד מ-8.8% ל-7.0%.

כיצד השפיעו השינויים בתנאי השוק על שווי הזכויות של ראובן?

- א. בעקבות הירידה בשיעור ההיוון מאז תחילת השכירות, שווי זכויותיו של ראובן ירד יותר מכפי שהיה יורד אילו שיעור ההיוון היה נותר זהה.
 ב. שווי זכויותיו של ראובן כיום הינו כמחצית משווי זכויותיו של ראובן בתחילת החוזה.
 ג. שווי זכויותיו של ראובן ירד והינו היום כ-197,000 ש"ח.
 ד. מאחר שדמי השכירות הראויים בסביבה נמוכים מדמי השכירות ששילם ראובן, שווי זכויותיו להיום ירד עד כדי התאין.

שנת 2019 מועד 2

2. לפני חמש שנים ביקש חיים לרכוש חנות במרכז המסחרי של העיר בשטח 80 מ"ר, שאותה הוא שכר בשכירות חופשית ממנחם. דמי השכירות החודשיים ששילם חיים עבור החנות היו 7,000 ש"ח והם שיקפו את המקובל באותה העת. מאחר שלחיים לא היה די כסף לרכוש את החנות, סיכם עם מנחם כי הוא ירכוש מחצית מהחנות תמורת סך של 525,000 ש"ח (שווי החנות הוערך באותה תקופה ע"י שמאי מקרקעין בכ-1,050,000 ש"ח), ועבור המחצית שאינה בבעלותו הוא ישלם דמי שכירות קבועים של 3,800 ש"ח בכל חודש למשך 15 שנה. עוד סוכם כי בתום 15 שנות השכירות יהיה רשאי חיים לרכוש את המחצית השנייה במחיר השוק, כפי שייקבע על ידי שמאי מקרקעין מוסכם. נכון להיום, בעקבות הפיכתו של המרכז המסחרי בעיר למדרחוב, שווי מ"ר בנוי למסחר בסמיכות לנכס מוערך בסך 30,000 ש"ח. דמי השכירות החודשיים הינם 180 ש"ח למ"ר. בדרך כלל, מקובל להפחית 5% בגין בעלות של 2 שותפים (מושעא) בנכס מסחרי. התעלמו מהפרשי מדד ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות. מהו שווי זכויותיו של חיים בחנות?

- א. 1,400,000 ש"ח.
 ב. 1,410,000 ש"ח.
 ג. 1,474,000 ש"ח.
 ד. 1,484,000 ש"ח.





שנת 2019 מועד 1

13. נתון בניין הכולל 6 דירות ללא מעלית. הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים. הבניין נבנה בסוף שנות ה-70, עפ"י היתר, בהתאם לתב"ע א' משנת 1975. זכויות הבניה נוצלו במלואן. להלן נתוני הדירות בהתאם להעתק נסח רישום שהופק בלשכת רישום המקרקעין (טאבו):

תת חלקה	קומה	שטח רשום (מ"ר)	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות	הערות כלליות
1	קרקע	100	1/6	----	לבית המשותף יש תקנון מצוי
2	קרקע	100	1/6	----	
3	א	75	1/6	----	
4	א	75	1/6	----	
5	ב	75	1/6	----	
6	ב	75	1/6	----	

לאחרונה אושרה תב"ע ב/2018 המאפשרת הרחבת הדירות לכדי שטח של 120 מ"ר לכל דירה. בעלי הדירות בבניין מוכוונים לממש את זכויות הבניה בזמן הקרוב ולצורך כך הם בחנו הצעות מקבלנים שונים.

בעל הזכויות בתת חלקה 2 מעוניין למכור את זכויותיו בדירה. שמאי מקרקעין התבקש להעריך את שווי הזכויות בתת חלקה 2 לצורך מכירתה.

נתוני עזר:

* מניתוח עסקאות השוואה שבוצעו בחצי השנה האחרונה עולים הנתונים הבאים:

- שווי מ"ר בנוי בקומת הקרקע - 10,800 ₪
- מקדם אקו' למ"ר בנוי בקומת קרקע - 1.0
- מקדם אקו' למ"ר בנוי בקומה א' - 0.95
- מקדם אקו' למ"ר בנוי בקומה ב' - 0.90

* רווח יזמי - 20%.

* עלות בנייה למ"ר בנוי (ללא הבדל בין הקומות) - 4,000 ₪

בתשובתכם התעלמו מדחיה, מע"מ ו/או מכל גורם שלא הוזכר מפורשות בנתוני השאלה.

מה שווי השוק של תת חלקה 2?

- א. כ- 1,180,000 ₪
- ב. כ- 1,243,000 ₪
- ג. כ- 1,252,000 ₪
- ד. כ- 1,276,000 ₪





שנת 2018 מועד 2

1. חברת "ישי בע"מ" פנתה אליך לצורך אומדן שווי זכויות בנכס אשר בבעלותה. מדובר בנכס מסחרי בשטח בנוי של 200 מ"ר. הנכס הושכר ביום 1.11.2015 לתקופה של 10 שנים, עד ליום 31.10.2025. דמי השכירות שנקבעו בחוזה חולקו ל- 2 תקופות של חמש שנים כל אחת; בתקופה הראשונה יעמדו דמי השכירות על סך 65 ש"ח למ"ר, ובתקופה השנייה על סך 70 ש"ח למ"ר. בהתאם להסכם, דמי השכירות משתלמים מראש אחת לשלושה חודשים (רבעון). לא ניתנה תקופת אופציה. מן הנתונים עולה כי נכון להיום, דמי השכירות הראויים בנכס הינם 80 ש"ח למ"ר. שיעור ההיוון השנתי המקובל הינו 8.5%. מה שווי זכויות הבעלות בנכס, נכון לתאריך היום (31.10.2018)?

- א. כ- 2.14 מיליון ש"ח.
ב. כ- 2.15 מיליון ש"ח.
ג. כ- 2.16 מיליון ש"ח.
ד. כ- 2.25 מיליון ש"ח.

שנת 2017 מועד 2

16. בבעלות חברת "אימפריה בטרנר" נכס מסחרי בשטח בנוי של 596 מ"ר המושכר לבנק מסחרי.

תנאי חוזה השכירות:

- תקופת השכירות: 15 שנים; תקופת השכירות החלה לפני 3 שנים.
- דמי השכירות שנקבעו בהסכם חולקו ל- 3 תקופות של חמש שנים כל אחת; נקבע כי בתקופה הראשונה דמי השכירות החודשיים יהיו בגובה 60 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת, בתקופה השנייה 65 ש"ח למ"ר, ובתקופה השלישית 70 ש"ח למ"ר.
- לא ניתנה תקופת אופציה להארכת ההסכם.
- דמי השכירות משולמים מידי חודש בחודשו, בסוף החודש.

הניחו כי אין כדאיות כלכלית להפר את ההסכם באמצע התקופה. נכון להיום, דמי השכירות החודשיים הראויים לנכסים דומים: כ- 58 ש"ח למ"ר, ושיעור ההיוון המקובל הינו 8.5%. בהתאם לאמור לעיל, מה שווי זכויות הבעלים בנכס, נכון להיום?

- א. עד 4 מיליון ש"ח.
ב. 4-4.5 מיליון ש"ח.
ג. 4.5-5 מיליון ש"ח.
ד. יותר מ- 5 מיליון ש"ח.





שנת 2017 מועד 2

13. נתון מגרש בשכונת סיגליות.

לצורך ביסוס השווי קיים צורך למצוא מקדם התאמה למיקום בין שכונת הכלניות לשכונת הסיגליות.

השמאי שאסף את הנתונים וניתח אותם הגיע למסקנות הבאות:
שווי מגרש בשטח 500 מ"ר בשכונת הכלניות הינו כ- 2,150,000 ש"ח.
זכויות הבנייה ע"פ תב"ע בשכונת הכלניות:

קומה	זכויות עיקרי	זכויות שירות	תכנית
קרקע	35%	5%	40%
ראשונה	25%	5%	

שווי מגרש בשטח 550 מ"ר בשכונת הסיגליות הינו כ- 2,000,000 ש"ח.
זכויות הבנייה ע"פ תב"ע בשכונת הכלניות:

קומה	זכויות עיקרי	זכויות שירות	תכנית
קרקע	35%	5%	40%
ראשונה	20%	5%	

כמו כן, נמצא כי המקדמים האקוויולנטיים הינם (זהה בשתי השכונות):
עיקרי- קומת קרקע: 100%
עיקרי- קומה א': 85%
שירות- 50% ביחס לשטח העיקרי בקומה.
חצר- 20% (התעלמו משוליות).

מהו מקדם ההתאמה לעיסקאות משכונת כלניות לצורך שומה בשכונת סיגליות?

- א. 88%-91%
- ב. 91%-94%
- ג. 94%-97%
- ד. 97%-100%





שנת 2017 מועד 2

3. שטחו של מגרש 100 לפי תוכנית מב/42 הוא 550 מ"ר והוא מיועד למגורים. על-פי הוראות התוכנית תותר בניית 2 יח"ד במגרש, בזכויות הבנייה כדלהלן:

קומה	שטח עיקרי לבנייה	שטח שירות לבנייה
מרתף	--	50%
קרקע	30%	10%
א'	25%	5%
ב'	15%	5%

על-פי הוראות התוכנית יותרו מרפסות פתוחות בשטח גג הקומה התחתונה.

בהתאם להכרעות שמאי מכריע, מקובל להניח את המקדמים האקוויוולנטיים הבאים:

מהות	קומה	מקדם אקוו'
עיקרי	מעל הקרקע	100%
ממ"ד	מעל הקרקע	80%
שירות (למעט ממ"ד)	מעל הקרקע	40%
שירות	מרתף	50%
גינה	----	20%
מרפסת לא מקורה	מעל הקרקע	25%

מסקר וניתוח נתונים נמצא כי שווי מרכיב הקרקע לגינה/חצר הוא 345 ש"ח למ"ר. בהתאם לאמור לעיל, מהו שווי מגרש 100?

- א. פחות מ- 1,050,000 ש"ח.
- ב. בטווח שבין 1,050,000 ש"ח ל- 1,100,000 ש"ח.
- ג. בטווח שבין 1,101,000 ש"ח ל- 1,150,000 ש"ח.
- ד. יותר מ- 1,150,000 ש"ח.



יישומים

שנת 2019 מועד 1

2. נתון מגרש ריק ופנוי בשטח של 3,400 מ"ר המיועד לתעסוקה. לפי התב"ע החלה אפשר לבנות על המגרש בנייה בהיקף כולל (ברוטו) של 400% מעל פני הקרקע. להלן שלוש עסקאות שאותרו בסביבה:

- עסקה א' -** בבנין משרדים סמוך מושכרת קומה בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר תמורת 84,000 ₪ לחודש.
- עסקה ב' -** בבנין משרדים סמוך מושכרת קומה בשטח ברוטו 1,250 מ"ר תמורת 81,250 ₪ לחודש.
- עסקה ג' -** בבנין משרדים נרכשה קומה בשטח ברוטו של 1,500 מ"ר תמורת 20,500,000 ₪.
- נתונים נוספים:**

- * שיעור תשואה – 7%.
- * רווח יזם – 18%.
- * עלויות בנייה כוללות – 5,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- * יחס ברוטו/נטו בכל הנכסים (במגרש הנדון ובעסקאות השוואה) – 1.125/1 (125%).
- * הנחיות לביצוע התחשיב:
- * יש להתעלם מעלויות מרתפי חנייה ומהתאמות לגודל ולמועד.
- * יש לערוך את אומדן השווי הבנוי כממוצע רגיל של השווי הבנוי של שלוש עסקאות השוואה לעיל ולא כממוצע משוקלל.
- * מהו אומדן שווי המגרש?

- א. 64,687,000 ₪
- ב. 78,747,000 ₪
- ג. 66,615,120 ₪
- ד. 77,317,000 ₪



שנת 2018 מועד 1

4. לעיריית "המרכז" מגרש מסחרי בתחומי פארק עירוני. בכוונת העירייה להזמין הצעות להקמת בית קפה בתחומי המגרש שישימש לרווחת המבקרים בפארק.

לפי תב"ע בתוקף אפשר להקים על המגרש מבנה חד קומתי למטרת בית קפה בשטח של כ-250 מ"ר וכן מרפסת פתוחה בשטח של כ-250 מ"ר בה ניתן להשתמש בכל חודשי השנה (באמצעות סגירה בחודשי החורף).

העירייה רוצה להקים את בית הקפה בשיטת BOT (בנה-הפעל-העבר, Build-operate-transfer), כך שבשנה הראשונה מהזכייה יבנה את בית הקפה על חשבונה, ולאחר מכן ימשיך לתפעל אותו ובסוף התקופה, יחזיר את החזקה בו לידי העירייה.

נתונים נוספים:

- * נכסים דומים מושכרים בדמ"ש חודשים בסך של כ-50,000 ₪ והמרפסת בסך של כ-25,000 ₪ לחודש.
- * עלות הקמת המבנה והציוד הקבוע (יישאר בנכס בתום תקופת הזיכיון): 20,000 ₪/מ"ר.
- * עלות בניית המרפסת: 3,100 ₪/מ"ר.
- * רווח יזמי מינימלי: 25% מעלות ההקמה.
- * שער הון כולל: 8.5%.
- * זמן התכנון והבנייה הכולל: שנה אחת.

כל הנתונים ללא מע"מ.

מהו פרק הזמן המינימלי אותו יציע היזם עבור ההקמה והפעלה של הנכס החל ממועד הזכייה?

- א. 11 שנים.
- ב. 15 שנים.
- ג. 14 שנים.
- ד. 13 שנים.





שנת 2017 מועד 2

3. למגרש בשטח של כ-1 דונם בייעוד מגורים, זכויות בנייה של 200 מ"ר בקומת קרקע, 100

מ"ר בקומה א', 50 מ"ר בקומת מרתף ו- 60 מ"ר עליית גג.

הניחו כי המקדמים האקוויולנטיים הינם כדלקמן:

קומת קרקע: 1

קומה א': 0.9

עליית גג: 0.7

מרתף: 0.5

חצר: 0.25

מגרשים דומים נמכרים בכ- 5,570,000 ש"ח.

תוכנית נקודתית חדשה החלה על המגרש הנדון הגדילה את שטחי הבנייה בקומת הקרקע

ל- 260 מ"ר. אין שינוי בשאר השטחים. הניחו כי אין הפחתה או תוספת לשטחים השוליים.

בכמה יימכר המגרש לפי התוכנית החדשה לעומת המגרשים הדומים?

א. תוספת לשווי של כ- 450,000 ש"ח.

ב. תוספת לשווי של כ- 600,000 ש"ח.

ג. תוספת לשווי של כ- 500,000 ש"ח.

ד. תוספת לשווי של כ- 400,000 ש"ח.





שנת 2017 מועד 1

13. רן הינו הבעלים של מגרש 15 והוא מעוניין למכור אותו. שטחו של מגרש 15 לפי תוכנית גב/44 הינו כ- 11.0 דונמים. בהתאם לתוכנית גב/44, המגרש מיועד לתעשייה, זכויות הבנייה עומדות על שיעור 45% לקומה, ב- 2 קומות ובסה"כ 90%. המגרש ריק ופנוי, הפיתוח הסביבתי מלא (שולמו הוצאות פיתוח). בדיקה שנערכה העלתה כי לאחרונה הושכר (לתקופה של 3 שנים) מגרש 8 לפי תוכנית גב/44 ששטחו 1.45 דונם, לרבות מבנה תעשייה שקיים עליו שגודלו 500 מ"ר – וזאת תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 11,000 ש"ח. (מגרש 8 מיועד אף הוא לתעשייה, וזכויות הבנייה זהות לאלה שבמגרש 15). עפ"י התרשמות שמאי שערך בדיקות: עלויות הבנייה למבנה התעשייה במצבו הפיזי בסך 1,500 ש"ח למ"ר, רווח יזמי למבנה בשיעור 10%. בהתאם להכרעות ועדת ההשגות, מקובל להניח את המקדמים האקוויולנטיים הבאים באזור התעשייה הנדון: קומת קרקע - מקדם 1.0; קומה א' - מקדם 0.3; חצר - מקדם 0.4. הניחו: שיעור היוון 8%, הפחתה לגודל 15%. מהו שווי מגרש 15?

- א. 7.5 - 7.6 מיליון ש"ח.
- ב. 4.8 - 4.9 מיליון ש"ח.
- ג. 6.4 - 6.5 מיליון ש"ח.
- ד. 5.6 - 5.7 מיליון ש"ח.





שיעור מספר 2 – שווי נכסים מיוחדים (תחנת דלק, קניון, חניון, בית מלון)

גישות ועקרונות

שנת 2019 מועד 2

16. נתונה תחנת דלק בבעלות פרטית הממוקמת בצמוד לכביש ראשי בין עירוני, דו נתיבי לתנועת כלי רכב. כל נתיב כולל 2 מסלולי נסיעה; קיים אי הפרדה בין שני הנתיבים. התחנה כוללת חנות נוחות/בית קפה בשטח 120 מ"ר, שירותים ציבוריים ותחנת תדלוק. היקף התנועה בכביש הסמוך לתחנה, עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: 15,000 כלי רכב ביממה לכל נתיב. בעקבות שינויים תחבורתיים המתבצעים בקטע הכביש הממוקם כ- 10 ק"מ מדרום לתחנה, צפוי כי בעוד 4 שנים יגדל היקף/נפח התנועה בכביש הגובל בתחנה בשיעור של כ- 40%.

נתונים נוספים:

- * כניסות כלי רכב לתחנה: 3% (שלושה אחוז) מכלי הרכב העוברים בכביש.
- * כמות דלק ממוצעת לתדלוק: 35 ליטר.
- * מספר ימי עבודה אקוויולנטיים בחודש: 27.5 ימים.
- * מירווח שיווק לקילולטר (ק"ל): 610 ש"ח ללא מע"מ.
- * דמי שכירות של חנות הנוחות: 150 ש"ח למ"ר לחודש ללא מע"מ.
- * שיעור היוון/דחיה לתחנת הדלק ולחנות הנוחות: 8.5%. לצורך היוון יש להניח כי התשלומים והתקבולים בסוף כל שנה.
- * עלויות תפעול תחנת התדלוק (חשמל, מים, ארנונה, תחזוקה, עובדים): 70% ממירווח השיווק.
- * יש להתעלם מנושאי היטל השבחה, ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.

מה שווי זכויות הבעלות בנכס ללא מע"מ?

- א. כ- 13.7 מליון ש"ח.
- ב. כ- 14.4 מליון ש"ח.
- ג. כ- 17.0 מליון ש"ח.
- ד. כ- 36.2 מליון ש"ח.





שנת 2018 מועד 2

8. נתונה תחנת תדלוק (להלן: "התחנה"). שטח המגרש עליו בנויה התחנה: 3.5 דונם. התחנה בבעלות פרטית של חברת "מועלם" בע"מ. התחנה כוללת 3 איי תדלוק, כשבכל אחד מהם 4 משאבות תדלוק. מעל אזור התדלוק קיים גג, וכן מבנה הכולל: משרד למנהל התחנה, מחסן לתפעול התחנה ושירותים ציבוריים. בנוסף, בתחנה חנות נוחות בשטח 80 מ"ר. התחנה ממוקמת בצידי כביש עירוני, דו סיטרי לתנועת כלי רכב. התחנה נהנית מנגישות ונראות טובות. כיום כלי רכב נכנסים לתחנה מהנתיב הסמוך ומהנתיב הנגדי. תוכנית מח/115 שאושרה לפני שנתיים, משנה את סדרי התנועה בסמוך לתחנה באופן שהכניסה לתחנה מהנתיב הנגדי תיחסם. מבירור שנערך בנתיב ("נתיבי ישראל – החב' הלאומית לדרכים") עולה כי העבודות לשינוי הסדרי התנועה יתבצעו בעוד שנתיים. תחנת התדלוק, לרבות חנות הנוחות, מושכרת לחברת "דלקים" בע"מ תמורת תשלום של 70,000 ש"ח לחודש. הסכם השכירות יסתיים בעוד 10 שנים. דמי השכירות קבועים ואינם תלויים בהיקף פעילות התחנה. להלן נתוני התחנה:
- | | |
|--|--|
| כמות כלי רכב העוברים בנתיב הסמוך לתחנה ביממה | 10,000 כלי רכב |
| היקף כניסות כלי רכב מהנתיב הסמוך לתחנה | 4% |
| היקף כניסות כלי רכב הנכנסים לתחנה מהנתיב הנגדי | 20% מכלי הרכב הנכנסים לתחנה מהנתיב הסמוך |
| כמות דלק ממוצעת בתדלוק לרכב אחד | 35 ליטר |
| ימי פעילות ממוצעים לחודש | 27.5 ימים |
| מרווח שיווק לקילו ליטר (ק"ל) | 570 ש"ח (ללא מע"מ) |
| רווח ממכירת שמנים ואביזרים | 5% מהרווח התפעולי של התחנה |
| עלויות תפעול התחנה (שכר עובדים, מנהל, חשמל מים, ארנונה, תחזוקה, פחת ציוד וכיו"ב) | 60% מהפידיון הגולמי (מכירת דלקים, ושמים) |
| שיעור היוון לרווח תפעולי מהתדלוק | 9% |
| שיעור היוון לדמי שכירות מחנות נוחות | 8% |
| שיעור היוון להסכם שכירות | 7% |
| דמי שכירות מקובלים לחנות הנוחות | 100 ש"ח למ"ר לחודש (ללא מע"מ) |
- שווי זכויות הבעלות של חברת מועלם בע"מ בתחנת התדלוק, נכון להיום, נמצא בטווח הבא:-

- א. עד 10.5 מיליון ש"ח.
 ב. 11.0 - 10.51 מיליון ש"ח.
 ג. 11.5 - 11.01 מיליון ש"ח.
 ד. יותר מ- 11.51 מיליון ש"ח.





שנת 2017 מועד 2

10. נתונה תחנת דלק בנויה המושכרת תמורת ש"ח / ק"ל לחודש.
 בהתאם למחקר שנערך בפרק כ' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי
 סך דמי השכירות החודשיים לתחנות תדלוק בנמל מהווה נגזרת של מירווח השיווק
 הגולמי בגין הדלקים שנמכרו בתחנה באותו החודש, עפ"י הנוסחה הבאה (קו מגמה
 לינארי):
 $y = 0.5244x - 10,407$ (פידיון גולמי x ; דמי שכירות y).
 נתון כי מירווח השיווק הגולמי בסך 700 לק"ל.
 הניחו שיעור היוון של 10%.
 התעלמו מהכנסות התחנה מחנות הנוחות וממקורות רווח אחרים.
 בהתאם לנתונים המופרטים לעיל, מהו שווי תחנת התדלוק?

- א. 9.5 - 11 מיליון ש"ח.
- ב. 11 - 12.5 מיליון ש"ח.
- ג. 12.5 - 14 מיליון ש"ח.
- ד. יותר מ- 14 מיליון ש"ח.





שנת 2020 מועד 1

2. במרכז עיר קיים מבנה המשמש למסחר וכחניון.

החניון מושכר בשלמות למפעיל אשר משלם לבעלים דמ"ש קבועים (ללא שיעור מהפדיון).

לפי ההסכם בין הבעלים למפעיל, המפעיל ינהל את החניון וישא בכל הוצאות התפעול והאחזקה.

חוזה השכירות שנחתם בין הבעלים לבין המפעיל עומד לפוג בקרוב. הצדדים מבקשים לאמוד את דמי השכירות

הראויים לשם חידוש החוזה ביניהם. שאר תנאי החוזה לא ישתנו.

נתונים נוספים:

❖ שטח החניון - 12,250 מ"ר.

❖ החניון כולל 350 מקומות חניה.

❖ מחיר מנוי חודשי – 400 ₪ (הסכום כולל מע"מ).

❖ מספר מנויים בחניון – 250 מנויים.

❖ מחיר לשעת חניה - 15 ₪ לשעה ראשונה או חלק ממנה ו-10 ₪ עבור כל שעה נוספת או חלק ממנה (הסכומים

כוללים מע"מ).

❖ הכנסה מלקוחות מזדמנים (מיתר מקומות החניה) - כ-500 ₪ במוצא למקום חניה בחודש (הסכום כולל

מע"מ).

❖ חשבון חשמל חודשי ממוצע – 5,000 ₪ + מע"מ.

❖ ארנונה לחניון – 16 ₪ למ"ר לשנה.

❖ שיעור דמי הניהול למפעיל כולל רווח כ-17% מהפדיון (לא כולל מע"מ).

מהם דמי השכירות החודשיים הראויים לחניון?

א. כ- 85,000 ₪ + מע"מ

ב. כ- 91,000 ₪ + מע"מ

ג. כ- 97,000 ₪ + מע"מ

ד. כ- 103,000 ₪ + מע"מ





שנת 2019 מועד 2

12. יורם רכש לפני כשנה מגרש ששטחו 9.7 דונם, המיועד לחניון פתוח. החניון ממוקם בשולי עיר גדולה ומשמש חניה למשאיות ואוטובוסים. החניון מגודר, מחופה אספלט, כולל תאורה, מצלמות ועמדת שומר. לפני כחודשיים תוקן סעיף 14(א) לחוק העזר העירוני "העמדת רכב וחנייתו". התיקון קובע כי: "לא יעמיד אדם ולא יחנה משאית או אוטובוס, שמשקלם הכולל המותר עולה על 10,000 ק"ג, משעה 18:00 ועד השעה 7:00 למחרת".
- טרם תוקן חוק העזר. התפוסה במגרש הייתה כ- 70% במוצע. מיד לאחר אישור התיקון לחוק, הביקוש לחניית משאיות ואוטובוסים גדל באופן משמעותי; נכון להיום, החניון מאוכלס בתפוסה מלאה ע"י מנויים. נתונים ואומדנים (הערכים אינם כוללים מע"מ):
- * מחירי המנויים החודשיים: אוטובוס: 2,500 ש"ח; משאית: 1,500 ש"ח.
 - * שטח מקום חניה פתוח לאוטובוס/משאית: אוטובוס: 100 מ"ר, משאית: 60 מ"ר.
 - * הוצאות שנתיות קבועות (ללא קשר למקדם התפוסה):
 - ארנונה: 90 ש"ח למ"ר; החזר הוצאות מימון בגין עלות הקמה: 30,000 ש"ח; הוצ' חשמל: 80,000 ש"ח;
 - הנהלה, כלליות וביטוח: 450,000 ש"ח.
 - * דמי ניהול למפעיל (ביחס לפידיון): 5.5%;
 - * שיעור ההיוון: 7%.
- יורם מעוניין למכור את זכויותיו בחניון.
- לאחר ניהול משא ומתן עם קונה פוטנציאלי הושגו ההבנות הבאות:
- התמורה בעיסקה תיקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסכם.
 - מס השבח יחול על המוכר; מס הרכישה והיטל השבחה יחולו על הקונה.
- מה התמורה הראויה בעיסקה זו?

א. אין די נתונים המאפשרים את פיתרון השאלה.

ב. כ- 13.48 מיליון ש"ח.

ג. כ- 18.94 מיליון ש"ח.

ד. כ- 19.37 מיליון ש"ח.





שנת 2020 מועד 1

8. נתון קניון בבעלות חברת לביא בע"מ הממוקם במרכז עיר בינונית במרכז הארץ הכולל:

❖ שטחים מסחריים עיקריים - 20,000 מ"ר (חנויות עוגן, חנויות רגילות, הסעדה וכיו"ב)

❖ שטחים ציבוריים (מעברים, שרותים וכיו"ב)

❖ שטחים טכניים

❖ חניון תת קרקעי הכולל 700 מקומות חניה

הקניון מנוהל ישירות ע"י חברת לביא בע"מ.

להלן נתונים מדוח רווח והפסד של חברת לביא בע"מ המתייחסים לפעילות הקניון לשנת 2019:

תקבולים משוכרים (כולל אחוזים מהמחזור) 120 מיליון ₪

הכנסות מהחניון 3.2 מיליון ₪

עלויות תפעול חניון 2.8 מיליון ₪

הכנסות מדמי ניהול 12 מיליון ₪

הוצאות ניהול 17 מיליון ₪

בסמוך לקניון קיים בניין משרדים ובו חניון ציבורי תת-קרקעי הכולל 600 מקומות חנייה שמושכרים למגורים וללקוחות מזדמנים. החניון הציבורי איננו חלק מתקן החנייה של בניין המשרדים. לפני כחודשיים נמכר החניון הציבורי תמורת 120 מיליון ₪.

נתון: שיעור הרווח 7%.

מה שווי זכויות הבעלות של חברת לביא בע"מ בקניון?

א. כ- 1,649 מיליון ₪

ב. כ- 1,720 מיליון ₪

ג. כ- 1,783 מיליון ₪

ד. כ- 1,854 מיליון ₪





שנת 2021 מועד 1

6. מלון "היער המלבב" ממוקם בעיר במרכז הארץ. המלון כולל:

- ❖ 40 חדרים.
- ❖ שטח בנוי מעל הקרקע 2,000 מ"ר.
- ❖ מרתף בשטח 1,500 מ"ר המשמש לחניית אורחים (ללא תשלום) ושטחי תפעול למלון.
- המלון במצב פיזי טוב.
- בחודש שעבר נמכרו זכויות הבעלות במלון לחברה שבעלותה 10 בתי מלון בארץ תמורת 48,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- נתונים נוספים:
- ❖ התפוסה במלון - 80%
- ❖ שיעור הוצאות תפעול - 30% מכלל ההכנסות
- ❖ פדיון משרות חדרים (ROOM SERVICE), מבר המשקאות ושירותים שונים - 10%
- ❖ מהתקבולים מלינות
- ❖ שיעור היוון כולל סיכון - 9%
- בהנחה שהמסבר עקב מגפת הקורונה חלף, התיירות עובדת כסדרה, אין מגבלות ואין שינויים בפעילות בית המלון.
- מה התעריף הממוצע ללילה לחדר במלון, כולל מע"מ?

- א. 336 ₪
- ב. 480 ₪
- ג. 562 ₪
- ד. 618 ₪



יישומים

שנת 2021 מועד 2

8. במכרז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) נמכרה לאחרונה קרקע לתחנת תדלוק בסכום של 8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח בסך 2 מיליון ש"ח.

נתונים נוספים:

- * דמ"ש ראויים לקרקע מפותחת – בשיעור של 20% ממרווח השיווק + מע"מ
 - * מרווח השיווק – בסך של 0.6 ₪ לליטר.
 - * שיעור היוון מקובל לקרקע – 7%
- מה היקף מכירת הדלקים החודשית שצפה היזם שרכש את הקרקע?

- א. כ-485 ק"ל לחודש
- ב. כ-415 ק"ל לחודש
- ג. כ-390 ק"ל לחודש
- ד. כ-570 ק"ל לחודש

שנת 2021 מועד 1

12. חברה בע"מ זכתה במכרז B.O.T (בנה-הפעל-העבר) להקמת חניון ציבורי בסמוך לבית חולים במרכז הארץ. במסגרת המכרז החברה התחייבה להקים חניון ציבורי שיכלול 400 מקומות חנייה, להפעיל אותו במשך 25 שנים מתום תקופת ההקמה ולאחר מכן למסור את החניון לרשות המקומית ללא תמורה. בהתאם לסקר ביקושים שערכה החברה לקראת תום עבודות ההקמה, עולה כי עם פתיחתו הפעילות

וההכנסה הצפויות הנן כדלקמן:

מזדמנים				
יום	כמות ימים בחודש בממוצע	כמות כניסות ביום	משך שהייה ממוצע של כל נכנס	מחיר לשעה ממוצע/ יום, כולל מע"מ
ימי חול	21	300	4 שעות	12 ₪
ימי שישי	4.5	100	3 שעות	12 ₪
ימי שבת	4.5	150	לא רלוונטי	40 ₪
מנויים				
כמות מנויים חודשית		דמי מנוי חודשיים כולל מע"מ		
200		1,200 ₪		

בהתאם לתכנית עסקית שבנתה החברה על סמך ניסיונה בחניונים אחרים שהיא מפעילה, עלויות התפעול (כולל ניהול) צפויות לעמוד על כ-30% מההכנסות. כמו כן, נתון כי הוצאות ההקמה שולמו ע"י החברה. שיעור היוון לחניונים – 7% מה שווי זכויות החברה בחניון במועד תחילת הפעלת החניון?

- א. 48,899,000 ₪
- ב. 58,382,000 ₪
- ג. 83,402,000 ₪
- ד. 71,284,000 ₪





שנת 2017 מועד 2

9. בבניין משרדים הממוקם בעיר במרכז הארץ קיים חניון תת קרקעי הכולל 2 קומות, ששטחו הכולל כ- 12,000 מ"ר ובו מוסדרים 400 מקומות חניה. החניון מופעל ע"י מפעיל חיצוני הגובה דמי ניהול בשיעור של 10% מהמחזור השנתי. להלן נתוני הכנסה ותפעול ממוצעים לשלוש השנים האחרונות: דמי שכירות חודשיים למקום חניה לא מסומן: 500 ש"ח. מס' מנויים: 300. בחודש חונים 4,000 כלי רכב מזדמנים בעלות כניסה חד פעמית ממוצעת של 50 ש"ח. הוצאות תפעול שנתיות: ארנונה, חשמל, ניקיון, הנהלה וכלליות: 700,000 ש"ח. פחת לצורכי מס: 50,000 ש"ח לחודש. שיעור הירון שנתי לחניון: 10%. מחסנים בבניין בקומת המסד נמכרים לפי 3,000 ש"ח/מ"ר. הערכים אינם כוללים מע"מ. מהו שווי ממוצע של מקום חניה בנוי בחניון?

- א. 90,000 ש"ח.
- ב. 87,500 ש"ח.
- ג. 77,000 ש"ח.
- ד. 62,000 ש"ח.





שנת 2016 מועד 1

4. נתון חניון תת קרקעי הממוקם תחת בניין תעסוקה רב קומות, הכולל 375 מקומות חניה תת-קרקעיים. החניון מושכר בשלמותו לחב' ג.מ.ב. בע"מ. בדיקה שנערכה העלתה את הנתונים הבאים:
- * היחס בין דמי השכירות השנתיים לחניון שבנדון (כפי שמשלמת חב' ג.מ.ב. בע"מ) ובין הפידיון הכולל מהחניון (עפ"י הדוחות הכספיים של החברה) - עומד על שיעור 60%.
 - * 72% מסך מקומות החניה מושכרים למנויים המשלמים מחיר חודשי בסך 800 ש"ח, כולל מע"מ.
 - * ההכנסה החודשית מחניה מזדמנת עומדת על סך 136,000 ש"ח, כולל מע"מ.
 - * שיעור ההיוון לחניון: 7.5%.
 - * עלות בנייה לחניון (כולל פיתוח) בסך 2,000 ש"ח למ"ר (ללא מע"מ); שטח מקום חניה תת קרקעי בסך 35 מ"ר.
 - * רווח יזמי מקובל לצורך חילוף - בשיעור 10%.
- בהסתמך על ניתוח הנתונים הנ"ל, מה שווי מרכיב הקרקע למקום חניה בחניון התת קרקעי?

א. 5,000 ש"ח (שלילי).

ב. 0

ג. 29,000 ש"ח.

ד. 7,000 ש"ח.





שנת 2015 מועד 2

6. עיריית חבצלת היא בעלת חניון המצוי בקומות התת קרקעיות של מבנה העירייה המופעל על ידי חברה חיצונית שזכתה להפעלת החניון ב- 4 השנים האחרונות. נתוני החניון:
- בניית החניון הסתיימה לפני 6 שנים.
 - שטח החניון: 7,500 מ"ר.
 - שטח מקום חניה ממוצע בחניון, כולל המעברים: 30 מ"ר.
 - שווי מ"ר קרקע חניון תת קרקעי: 200 ש"ח.
 - עלות בנייה הכוללת פחת קיים לחניון הנדון: 2,000 ש"ח.
 - רווח יזמי לחניון התת קרקעי הנדון: 10%.
 - הנתונים מהדוחות הכספיים של החניון ל- 4 שנים אחרונות זהים.

דוח כספי לשנה האחרונה (הסכומים לא כוללים מע"מ)	
הכנסות / פידיון	
פידיון ממינויים (מקומות חניה לא צמודים)	960,000 ש"ח
פידיון מלקוחות מזדמנים	1,440,000 ש"ח
סה"כ פידיון שנתי	2,400,000 ש"ח
הוצאות / עלויות	
שכר עבודה שומרים וקופאים	220,000 ש"ח
אחזקה וניקיון	60,000 ש"ח
ביטוח	80,000 ש"ח
ארנונה	240,000 ש"ח
חשמל	60,000 ש"ח
פחת חשבונאי שנתי 2% מעלויות הבנייה	375,000 ש"ח
דמי ניהול לחברת הניהול של החניון	10% מהפידיון

שיעור היוון שנתי בגין רווח תפעולי תזרימי: 8.0%.

באפשרותה של עיריית חבצלת להתקין בחניון מכונות תשלום אוטומטיות על חשבונה המלא של חברת הניהול, בעלות חד פעמית של 200,000 ש"ח בתמורה לאחזקה, ביטוח הציוד והחזר השקעה לחברה המפעילה בסך 10% לשנה מעלות התקנתה החד פעמית. כתוצאה מהתקנת המכונות האוטומטיות נוצר חיסכון בשכר העבודה של השומרים והקופאים בסך 80,000 ש"ח/שנתי. הפידיון אינו צפוי להשתנות כתוצאה מהתקנת המכונות האוטומטיות.

מה שווי השוק של החניון בתפעול ממוכן?

- א. 18,750,000 ש"ח.
- ב. 19,500,000 ש"ח.
- ג. 19,750,000 ש"ח.
- ד. 18,150,000 ש"ח.

שנת 2016 מועד 1

1. תחנת דלק מוכרת בממוצע 250 ק"ל לחודש. מירווח השיווק 60 אג' לליטר. מגרש התחנה הושכר לחברת תדלוק בדמי שכירות חודשיים של 28,000 ש"ח. בסיום חוזה השכירות, בעוד 5 שנים, תחזור התחנה והציוד לידי בעל הקרקע. עפ"י סקר שנערך, שיעור ההיוון לקרקע לתחנת תדלוק: 7%; רווח הפעלה בתפעול עצמי של תחנת התדלוק: כ- 40% ממירווח השיווק. שיעור היוון לתחנת תדלוק: 9%.

מה שווי זכויות הבעלים בתחנת התדלוק?

- א. 4,800,000 ש"ח.
- ב. 8,000,000 ש"ח.
- ג. 6,577,000 ש"ח.
- ד. 7,081,000 ש"ח.





שנת 2017 מועד 1

10. בעיר "אפרסק" מצוי בית מלון "האורות" המנוהל ברמה אופטימלית עם ביצועים כלכליים, כדלהלן:

מס' חדרים	300
דמי לינה ממוצעים לחדר ללילה על בסיס לינה וארוחת בוקר כולל מע"מ	800 ש"ח
פידיון נוסף (כנסים, אירועים, מסעדות וכו') כאחוז מדמי לינה	35%
שיעור תפוסה שנתי	90%
עלויות תפעול, לא כולל תחזוקה ושיפוץ	80%
עלויות תחזוקה ושיפוץ שוטפות כחלק מהפידיון השנתי הכולל	7%
משיכת משכורת על ידי הבעלים כחלק מרווחי המלון לאחר הוצאות	20%
שיעור היוון מקובל בענף המלונות	12%
מס' ימים בשנה	365

מהו שווי המלון שיוצג בחוות דעת מקצועית על פי הנתונים דלעיל?

- א. 98,550,000 ש"ח.
- ב. 115,303,500 ש"ח.
- ג. 151,615,385 ש"ח.
- ד. 177,390,000 ש"ח.





שאלה פתוחה עם פתרון – גישות ועקרונות (קיץ 2015)

שאלה פתוחה מס' 1

שאלה א.

נתונה תחנת תדלוק (להלן: "התחנה") הממוקמת בסמוך לכביש עירוני בעיר במרכז הארץ. שטח המגרש עליו בנויה התחנה 3.2 דונם. התחנה בבעלות פרטית של חברת "המתדלק בע"מ". התחנה כוללת 3 איי תדלוק כשבכל אחד מהם 4 משאבות תדלוק. מעל שטח התדלוק גג. בנוסף בתחנה מבנה הכולל חנות נוחות בשטח 80 מ"ר, משרד למנהל התחנה, מחסן לתפעול התחנה ושירותים ציבוריים. התחנה ממוקמת בסמוך לכביש עירוני דו נתיבי הכולל בכל נתיב 2 מסלולים. התחנה ממוקמת בסמוך לדרך ונהנית מנגישות ונראות טובות. להלן נתוני התחנה:

כמות כלי רכב העוברים בנתיב הסמוך לתחנה ביממה	15,000 כלי רכב
היקף כניסות כלי רכב מהנתיב הסמוך לתחנה	4%
היקף כניסות כלי רכב הנכנסים לתחנה מהנתיב הנגדי	20% מכילי הרכב הנכנסים לתחנה מהנתיב הסמוך לתחנה
כמות דלק ממוצעת בתדלוק לרכב אחד	35 ליטר
ימי פעילות ממוצעים לחודש	27.5 ימים
מרווח שיווק לקילו ליטר (ק"ל)	600 ₪ (לא כולל מע"מ)
רווח ממכירת שמנים ואביזרים	5% מהרווח התפעולי של התחנה
מהירות הנסיעה המותרת בדרך	50 קמ"ש
עלויות תפעול התחנה (שכר עובדים, מנהל, חשמל מים, ארנונה, תחזוקה וכיו"ב)	70% ממרווח השיווק.
שיעור היוון	10%
דמי שכירות לחנות הנוחות	150 ₪ למ"ר לחודש
מה שווי זכויות הבעלות של חברת המתדלק בע"מ בתחנת התדלוק ?	

פתרון:

$$15,000 \times 4\% \times 35 \times 27.5 \times 12 + 120 \times 35 \times 27.5 \times 12 = 8,316,000$$

קילו ליטר אלוהי סוף ימים ליטר

$$8,316,000 \times 600 = 4,989,600$$

קילו ליטר אלוהי סוף ימים ליטר

$$4,989,600 \times 30\% = 1,496,880$$

קילו ליטר אלוהי סוף ימים ליטר

$$1,496,880 \times 1.05 = 1,571,724$$

קילו ליטר אלוהי סוף ימים ליטר

150 x 80 x 12 = 144,000 PMT

10% i

1,440,000 PV

1,571,724 PMT

10% i

15,717,240 PV

17,157,240





שיעור מספר 3 – איחוד וחלוקה

תוכן העניינים

1. איחוד וחלוקה בהסכמה – קווים מנחים פרק ד'
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמה – תקן 15 כללי
3. שמירה על שווי יחסי – הלכת אירני
4. התייחסות למחוברים – מחובר תורם לשווי במצב נכנס ולא תורם במצב יוצא
5. התייחסות למחוברים – מחובר תורם לשווי במצב נכנס ונשאר לאותו בעלים
6. התייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור
7. שטחי ציבור במצב יוצא נמוכים משטחי ציבור במצב נכנס
8. פסקי דין חשובים
9. שאלות נבחרות מבחינות מועצת השמאים





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

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

גישות ועקרונות – שנת 2017 מועד 1

12. שווי שוק של חלקה 30 הינו 800,000 ש"ח (יש בעיה של ניצול זכויות הבנייה במסגרת קווי הבניין). שווי שוק של חלקה 31 הצמודה לה הינו 1,200,000 ש"ח. בהתאם לקווים המנחים, אם יאוחדו שתי החלקות למגרש אחד, השווי הכולל של המגרש המאוחד יהיה 2,500,000 ש"ח.

איזה מההיגדים הבאים נכון בהתייחס ליחס השותפות לאחר האיחוד?

- א. יחס השותפות של חלקה 30 הינו 40%.
- ב. יחס השותפות של חלקה 31 קטן מ-60%.
- ג. יחס השותפות בחלקות יהיה ללא שינוי לאחר האיחוד.
- ד. יחס השותפות יהיה 50% לכל חלקה.





2. איחוד וחלוקה ללא הסכמה – תקן 15 כללי

"תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור".¹

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 הערכת שווי הקרקע של כל אחד מהבעלים במצב הנוכחי (מצב נכנס) 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.²

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



3. שמירה על שווי יחסי – הלכת אירני

דוגמה 1

בשכונה במרכז עיר אושרה תוכנית איחוד וחלוקה במגרשים הכוללים זכויות לחמישה בניינים. זכויות הבנייה בכל הבניינים ערב אישור התוכנית הם 700 מ"ר ששוויים הכולל 11,900,000 ש"ח. התוכנית מגדילה את זכויות הבנייה ל- 1,000 מ"ר ששוויים הכולל 25,000,000 ש"ח. מנשה הוא בעל זכויות בשטח של 70 מ"ר הכלול בתחום התוכנית. שוויו של שטח זה טרם אישור תוכנית האיחוד והחלוקה: 1,000,000 ש"ח. אפרים הוא הבעלים של שטח של 100 מ"ר הכלול בתחום התוכנית. שוויו של שטח זה טרם אישור תוכנית האיחוד והחלוקה: 2,000,000 ש"ח.

מה סביר שיקצה לאפרים ולמנשה? סמנו את התשובה הקרובה ביותר מבין האפשרויות.

- א. ככל הניתן, מנשה יקבל מגרש בן 100 מ"ר ששווה 2,500,000 ש"ח ואפרים יקבל מגרש בן 143 מ"ר ששווה 3,375,000 ש"ח.
- ב. ככל הניתן, מנשה יקבל מגרש בן 70 מ"ר ששווה 1,750,000 ש"ח ואפרים יקבל מגרש בן 100 מ"ר ששווה 2,500,000 ש"ח.
- ג. ככל הניתן, מנשה יקבל מגרש בן 100 מ"ר ששווה 2,100,000 ש"ח ואפרים יקבל מגרש בן 100 מ"ר ששווה 4,200,000 ש"ח.
- ד. ככל הניתן, מנשה יקבל מגרש בן 70 מ"ר ששווה 1,000,000 ש"ח ואפרים יקבל מגרש בן 100 מ"ר ששווה 2,000,000 ש"ח.

דוגמה 2

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.





4. התייחסות למחבורים – 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 קרקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי קרקע	השווי הפיזי של המבנה
21	1,200	180 *	480,000 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

*הבניין במצב פיזי 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 הינו 2,000,000 ש"ח, לא כולל פיתוח.

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

א. 3.33 יח"ד.

ב. 2.14 יח"ד.

ג. 2.01 יח"ד.

ד. 3.13 יח"ד.

גישות ועקרונות קיץ 2015

14. חלקות 1 ו-2 בייעוד למגורים נכללות במתחם המיועד לאיחוד ולחלוקה חדשה.

שווי זכויות הבנייה בכל חלקה 1,500,000 ש"ח ובחלקה 1 קיים מבנה שתרומו לשווי במצב הנכנס 500,000 ש"ח.

במצב היוצא תוכננו מגרשים 3 ו-5 בייעוד למגורים צ"ק ששוויים 800,000 ש"ח כ"א ומגרשים מס'

4 ו-6 בייעוד למגורים בבנייה רוויה ששוויים 1,200,000 ש"ח כ"א, מגרש 7 בייעוד לדרך. המבנה הקיים בחלקה 1 מיועד במצב היוצא להריסה.

עפ"י תקן 15, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לעריכת טבלת איזון?

א. לחלקה 1 יוקנו מגרשים 5 ו-6 ובנוסף תשלום איזון בגובה 500,000 ש"ח.

ב. לחלקה 1 יוקנו מגרשים 3 ו-4 ובנוסף תשלום איזון בגובה 250,000 ש"ח.

ג. לחלקה 1 יוקנו מגרשים 5 ו-6 ללא תשלום איזון.

ד. לחלקה 1 יוקנו מגרשים 3 ו-5 ללא תשלום איזון.



גישות ועקרונות קיץ 2013

4. להלן נתוני שלוש חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי קרקע	שווי המחוברים	סה"כ שווי
21	1,200	120	ש"ח 480,000	ש"ח 900,000	1,380,000 ש"ח
22	1,800	-	ש"ח 720,000	-	ש"ח 720,000
23	2,100	-	ש"ח 840,000	-	ש"ח 840,000
סה"כ	5,100		2,040,000 ש"ח	ש"ח 900,000	2,940,000 ש"ח

בתוכנית מתוכננים בניינים בבנייה רוויה, הכוללים בסה"כ 40 יח"ד. לפי תשריט התוכנית, בית המגורים הקיים בהיתר מסומן בצהוב (להריסה). שווי קרקע ליח"ד ממוצעת במצב החדש הינו 300,000 ש"ח.

בהתאם לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 21?

א. 8.71 יח"ד.

ב. 11.71 יח"ד.

ג. 12.41 יח"ד.

ד. 18.78 יח"ד.

גישות ועקרונות קיץ 2012

15. שטח כל אחת מחלקות 100-102 בייעוד לתעשייה, הוא דונם אחד והן כלולות בתוכנית איחוד וחלוקה. שווי כל חלקה כפנויה: 100,000 ש"ח. בחלקה 102 קיים מבנה ישן שתומתו לשווי החלקה 100,000 ש"ח לפני מע"מ.

במצב חדש, החלקות נכללות במגרש בייעוד למסחר ששווי 1,000,000 ש"ח לפני מע"מ (המבנה הקיים מיועד להריסה).

מהו שיעור הזכויות של חלקה 102 במגרש המסחרי (מצב חדש)?

א. 33%

ב. 40%

ג. 50%

ד. לא ניתן לשלב מחוברים בשווי יחסי בטבלת איזון.





5. התייחסות למחברים – 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"ש 480,000	נ"ש 900,000	נ"ש 1,380,000
22	1,800	-	נ"ש 720,000	-	נ"ש 720,000
23	2,400	-	נ"ש 960,000	-	נ"ש 960,000
סה"כ	5,400		נ"ש 2,160,000	נ"ש 900,000	נ"ש 3,060,000

*הבניין במצב פיזי טוב ובנוי ק"ק 90 מ"ר וק"א 90 מ"ר.

בתב"ע מתוכננים קוטגיים על מגרשים בשטח 300 מ"ר כ"א, בסה"כ 9 מגרשים. לפי תשריט התכנית בית המגורים נשאר ותוחם בתוך אחד המגרשים ואינו מיועד 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 הינו 1,500,000 ₪ לא כולל פיתוח.

בכפוף לכך שהמגרש החדש עליו בנוי הבית יוקצה לבעלי חלקה 21 ובכפוף לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 21?

- א. 2.00 יח"ד
- ב. 2.47 יח"ד
- ג. 4.06 יח"ד
- ד. 5.75 יח"ד





6. התייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיוון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיוון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראה טבלה לדוגמה בדברי החסבר). 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 שבתכנית². אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרובה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

יישומים שנת 2019 מועד 1

19. נתונה חטיבת קרקע בשטח של כ- 10,000 מ"ר, סמוך לאזור תעשייה. החטיבה מורכבת מ-3 חלקות בייעוד לתעשייה, כמפורט:

חלקה	שטח במ"ר	ייעוד	בעלות	חוכר	שעבודים וחובות
1	5,000	תעשייה	יואב		משכנתה 300,000 ₪
2	3,000	תעשייה	מאיה	אין	
3	2,000	תעשייה	ק"ל בני הול רמ"י	יצחק	

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה החלה בתכנון תוכנית לגבי חלק מהחלקות, בשטח כולל של כ-7,000 מ"ר. מטרת התוכנית שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ותגבור הזכויות. במסגרת התוכנית יופקעו 3,000 מ"ר לצורכי ציבור. על פי התוכנית המוצעת תותר בנייה בהיקף של 400% מעל פני הקרקע במגרש ששטחו כ-4,000 מ"ר.

השטח המשתתף בתוכנית מכל חלקה:

חלקה	שטח משתתף במ"ר
1	3,000
2	2,000
3	2,000
סה"כ	7,000

נתונים נוספים:

- שווי מ"ר קרקע תעשייה בעלות במצב קודם – 1,000 ₪.
- שווי מ"ר קרקע לתעשייה מהוונת במצב קודם – 700 ₪.

מה יהיה חלקו של יואב במגרש המאוחד לפי טבלת האיוון שיערוך שמאי כנספח לתוכנית האיחוד וחלוקה מחדש?

- א. 50.00%
- ב. 44.26%
- ג. 46.88%
- ד. 42.86%





7. 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 ע"י 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		

מצב יוצא

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

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%



8. פסקי דין חשובים

מספר ההלכה: ע"א 731/17 **מראות ירושלים בע"מ ואח' נ' עיריית ירושלים ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כב' הרכב השופטים, ח' מלצר, ד' מינץ ו' וילנר. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין המצויים ברחובות המלך דוד ומשה הס בירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 8.7.2021 **ב"כ המשיבות:** עוה"ד אלי מרדכי, יוסי כהן ופיני ויקסלבוים.

עסקין בסכסוך הנובע מהקצאת שטח ציבורי מבונה ללא תמורה, אשר נקבעה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה (שלא כחלק מטבלאות האיזון של התוכנית). לאחר אישור התוכנית ובניית המבנה, בעלי הקרקע לא העבירו את השטח המבונה לרשות המקומית, בטענה שדרישה זו נעשתה בחוסר סמכות, ומכאן המחלוקת בענייננו.

השאלה העקרונית הינה האם תוכנית איחוד וחלוקה יכולה לקבוע מנגנון אשר יכול לחייב בעל זכויות ליתן זכויותיו בבנין שייבנה. דהיינו – האם היה בסמכות הרשות המקומית לדרוש את קבלת השטח, שלא במסגרת הפקעה?

בית המשפט העליון קבע, כי בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה, ועדה מקומית יכולה לרכוש בעלות במקרקעין בשתי דרכים: דרך הפקעה ו"דרך אחרת מכוח חוק זה או על פי", כאשר הפרשנות המקובלת בפסיקה היא שהדרך השנייה היא גם במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.

השאלה לה נדרש בית המשפט, הייתה האם הקצאה זו יכולה להתבצע בהליך איחוד חלוקה בדרך של הקצאת שטח מבונה ולא קרקע ריקה?

לשם כך, בחן בית המשפט את הוראות סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, אשר דן בהקצאה "מגרשים" בתוכנית איחוד וחלוקה, והאם ניתן לראות בשטח המבונה "מגרש" לצורך כך.

בית המשפט קבע, שפרשנות תכליתית של החוק תביא לכך שניתן לראות בייחוד חלקים בנויים לבעלי המקרקעין השונים, כ"מגרשים" וזאת לשם גם ביצוע חלוקה צודקת יותר של הנזק וההשבחה בין בעלי המקרקעין הרלוונטיים.

בית המשפט נימק זאת בכך, שככל שנפרש "מגרש" ככזה הכולל בחובו רק מקרקעין ריקים ופנויים, נפגע פגיעה משמעותית באינטרס הציבורי ובסמכותו של מוסד התכנון, שכן לא יתאפשר למוסד לקבוע הוראות הנוגעות לאיחוד וחלוקה במקרקעין שאינם פנויים לחלוטין, כמו מקרקעין נטועים או מקרקעין שעל חלקם בנוי בניין.

בית המשפט הוסיף, כי גם בהיבטים של מדיניות תכנונית, פרשנות צרה של המונח "מגרש" תיצור קושי של ממש בפיתוח תכניות במרכזי ערים, שאינן מתאפיינות בריבוי קרקעות ריקות.

לאור האמור, נדחה הערעור בעניין זה.



מספר הליך: בגץ 6942/15 רבקה בן מה נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

ערכאה: בבית המשפט העליון בשבתו כבית דין גבוה לצדק בפני הרכב השופטים כבוד השופטים י' דנציגר, י' עמית ומ' מזוז

כפי שנפסק בעבר, נקודת המוצא היא כי אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ועל כן, על מנת שתקום חובה לרשויות התכנון לשנות החלטתם באופן שקרקעות המערערים הן שיפוחות על המערערים הנטל להראות כי ההחלטות התכנוניות מקורן בשיקולים זרים או בהפליה אסורה כלפי העותרים, מה שלטעמו של בית המשפט לא הוכח בעניין זה.

עוד קבע בית המשפט כי מכשיר האיחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם, הוא אמצעי תכנוני שנועד לאפשר ולהקל על ביצוע תכנון של חטיבת קרקע נתונה לייעודים שהוגדרו, ואין לעשות שימוש באמצעי זה למטרות פיצוי גרידא שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע. בהתאם לכך, ההחלטה בדבר הכללתן או אי הכללתן של חלקות קרקע במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה צריכה להיות מעוגנת בצרכי התכנון של חטיבת הקרקע בה מדובר ולא בשיקולים חיצוניים הזרים לעניין.

בהתאם לכך, הגישה העקרונית בה נוקטים מוסדות התכנון והייעוץ המשפטי לממשלה, שוללת שימוש במכשיר האיחוד וחלוקה לשם פיצוי בעלי קרקע גובלת שאינה דרושה לתכנון חטיבת הקרקע מושא התכנית אך לצרכי פיצוי בעלי הזכויות בקרקע.



9. שאלות נבחרות מבחינות מועצת השמאים

גישות ועקרונות שנת 2019 מועד 2

7. נתוני 3 חלקות צמודות זו לזו, הממוקמות בשולי עיר בצפון הארץ:

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	יעוד – מצב תכנוני קיים	בעלות רשומה
1	6,000	שטח לבנייני ציבור	מדינת ישראל
2	5,000	חקלאי	מזל אליהו
3	7,000	חקלאי	שלמה דוידאן
סה"כ	18,000		

חלקה מס' 1 ריקה ופנויה. בעבר תוכנן להקים עליה תחנת משטרה. התוכנית לא יצאה לפועל (תחנת המשטרה הוקמה במקום אחר).
אדריכל המועסק ע"י הוועדה המקומית הציע טיוטת תוכנית חדשה (בהכנה) אשר מתכננת לשנות את יעודי הקרקע במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, כדלקמן:

יעוד	שטח (מ"ר)
מגרשי מגורים ג'	14,000
שטח בנייני ציבור	2,000
שטח ציבורי פתוח	1,000
דרכים חדשות	1,000
סה"כ	18,000

על מגרשי מגורים ג' מתוכננות זכויות בנייה ל- 196 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר ובנוסף שטחי שירות וגזוזטאות. הבניינים מתוכננים להיות בני כ- 6 עד 10 קומות והחניה עילית בשטח המגרש.

נתוני שווי (כל הערכים ללא מע"מ וללא פיתוח):

- שווי קרקע ליח"ד בבנייה רוויה בשטח עיקרי של 110 מ"ר: 250,000 ש"ח.
- הניחו כי נתוני כל יחידות הדירור ומגרשי הבנייה באזור מגורים ג' - זהים.
- שווי קרקע חקלאית פרטית: 250,000 ש"ח לדונם.
- שווי קרקע לשטח לבנייני ציבור: 800,000 ש"ח לדונם.
- שווי דרך - לפי שיעור 10% משווי קרקע ביעוד מגורים ג'.
- שווי שצ"פ - לפי שיעור 15% משווי קרקע ביעוד מגורים ג'.
- התעלמו מגורמי הדחיה, המושעא, ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.
- לשלמה (הבעלים של חלקה 3) נודע אודות התוכנית המוצעת. שלמה מעוניין למכור את זכויותיו בחלקה לאחר אישור התוכנית.

מהו היטל ההשבחה שאותו עתיד לשלם שלמה אם ימכור את זכויותיו בחלקה לאחר אישור התוכנית המוצעת?

- א. 7,140,000 ש"ח.
- ב. 7,265,000 ש"ח.
- ג. 8,446,000 ש"ח.
- ד. 13,417,000 ש"ח.



גישות ועקרונות שנת 2019 מועד 1

4. נתונות 4 חלקות ביעוד חקלאי לפי תכנית א' משנת 1948:

חלקה	בעלות	שטח מקורי רשום במ"ר (לפני הפקעה)	הפקעות שבוצעו לצורך דרך (מ"ר)
11	נעמה	1,027	221
12	יצחק	987	0
13	דינה	875	0
14	ג'ורג'	719	125

על חלקה 12 בנוי בהיתר בית מגורים ישן מתקופת המנדט, בשטח של כ- 200 מ"ר (קומת קרקע 100 מ"ר וקומה א' 100 מ"ר). מצבו הפיזי של הבית טוב והוא תורם, נכון להיום, לשווי הנכס כ- 1,000,000 ₪.

לאחרונה אושרה תוכנית ב', לפיה מיועדות חלקות 11-14 כאזור מגורים מיוחד (בניה רוויה) בו ניתן יהיה להקים 60 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי ליח"ד. בית המגורים הקיים סומן לשימור והוא ישתלב בפרויקט למגורים בבנייה רוויה כחלק ממגרש לבניה שיוקצה לחלקה 12 ושטחו הבנוי יהיה בנוסף לשטח יחידות הדיור. עקב הוראות השימור והעלויות הכרוכות בכך, המבנה על שטחו הבנוי איננו תורם לשווי במצב החדש. שווי קרקע חקלאית - 400,000 ₪ לדונם. שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בבנייה רוויה - 800,000 ₪.

מה היקף זכויות הבנייה (ביח"ד) שיוקצו לחלקה 12 לפי תקן 15.0 (יש לעגל למספר השלם הקרוב)?

- א. 16 יח"ד
 ב. 17 יח"ד
 ג. 18 יח"ד
 ד. 19 יח"ד



גישות ועקרונות שנת 2018 מועד 1

5. להלן שטחים (במ"ר) של ארבע חלקות חקלאיות סמוכות ביישוב במרכז הארץ:

חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	סיווג שטח לפי תוכנית ג	
		דרך עירונית חדשה	חקלאי
1	10,000	1,000	9,000
2	12,000	2,000	10,000
3	6,000	-	6,000
4	4,000	1,200	2,800
סה"כ	32,000	4,200	27,800

להלן פירוט התוכניות החלות על החלקות:

תוכנית	שנה	מידע רלוונטי
א	מנדטורית	על מגרש חקלאי בשטח מינימלי של 3,000 מ"ר ניתן לבנות בית מגורים בשטח 160 מ"ר, נוסף על שימוש חקלאי.
ב	1965	במגרשים חקלאיים ניתן להשתמש רק לצורכי חקלאות. אם נבנו בעבר בתי מגורים בהיתר, ניתן להשאירם ואף לשפצם, ברם אסור להוסיף להם שטחי בנייה.
ג	1998	התוכנית סימנה חלק מחלקות 1, 2 ו-4 בייעוד "דרך עירונית חדשה" וקבעה כי החלקות המיועדות לדרך יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.
ד	בהכנה	תוכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה של חלקות 1-4 בלבד. התוכנית כוללת שינוי ייעוד מייעוד חקלאי ודרך לייעוד של מגורים, שצ"פ, שב"צ ודרכים חדשות. התוכנית, במצב החדש, תכלול בסה"כ 120 יחידות דיור בביניה רוויה.

בשנות החמישים נבנה בחלקה 4, על פי היתר, בית מגורים חד-קומתי בשטח 150 מ"ר. הבית שופץ במהלך השנים ונכון להיום מצבו הפיזי טוב. הבית מסומו בתוכנית ד בצבע צהוב (להריסה). הודעת הפקעה (לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות) מכוח תוכנית ג לא פורסמה עד כה, וטרם נתפסה חזקה ע"י העירייה.

נתונים ואומדנים (כל הסכומים להלן ללא מע"מ וללא פיתוח):

העלות הפיזית של מבנה המגורים המיועד להריסה היא כ- 1,200,000 ש"ח. שווי קרקע בייעוד חקלאי - 200,000 ש"ח לדונם.

שווי דרכים מוערך ב-10% משווי קרקעות חקלאיות באזור.

שווי קרקע ליחידות דיור בביניה רוויה - 200,000 ש"ח.

כמה יחידות דיור יש להקצות לחלקה 4?

- 12.09 יחידות דיור.
- 17.48 יחידות דיור.
- 17.80 יחידות דיור.
- 20.25 יחידות דיור.





גישות ועקרונות שנת 2017 מועד 2

7. נתונות 4 חלקות חקלאיות ביישוב במרכז הארץ. להלן שטחיהן:

חלקה	שטח חלקה רשום	שטח לפי סיווג חקלאי	דרך	שטח בנייני ציבור (שב"צ)
1	10,000	10,000	-	-
2	15,000	10,000	3,000	2,000
3	7,000	3,000	1,000	3,000
4	12,000	10,000	1,000	1,000
סה"כ	44,000	33,000	5,000	6,000

על חלקה 4 בנוי, בהיתר, בית אריזה לתוצרת חקלאית. תרומתו הכלכלית של המבנה לשווי הנכס הינה 20,000,000 ש"ח.

בסקר שנערך נמצאו הנתונים הבאים:

- שווי קרקע בייעוד חקלאי: כ- 1,000,000 ש"ח לדונם. עיסקאות ההשוואה מצביעות כי בראיית השוק, אין השפעה לעובדה כי בוצעו/לא בוצעו הפקעות עבר בחלקה.
- שווי דרכים מוערך ב- 10% משווי קרקעות חקלאיות באזור; ושווי שב"צ (שטח בנייני ציבור) מוערך ב- 40% משווי קרקעות חקלאיות באזור.
- מבירור שנערך בוועדה המקומית עלה כי כיום נמצאת בהכנה תוכנית בניין עיר ש/18, הכוללת את החלקות המפורטות לעיל בלבד, אשר מתכננת לשנות את יעוד חטיבת הקרקע לייעוד של מגורים, דרך קיימת, דרכים חדשות, שב"צ ושצ"פ (שטח ציבורי פתוח) באמצעות איחוד וחלוקה מחדש.
- התוכנית במצב החדש תכלול בסה"כ 300 יח"ד בבנייה רוויה. שווי קרקע ליח"ד בבנייה רוויה 500,000 ש"ח.
- בנסחי הרישום של כל החלקות נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על שטחי הדרך והשב"צ הקיימים.
- כל השוויים לעיל ללא מע"מ. הניחו כי נתוני כל יח"ד ומגרשי הבנייה זהים.
- התעלמו מנושא עלויות הפיתוח.

מה היטל ההשבחה הצפוי כיום לבעלי חלקה 2 אם תאושר תוכנית ש/18?

- א. כ- 14.1 מיליון ש"ח.
- ב. כ- 14.7 מיליון ש"ח.
- ג. כ- 16.6 מיליון ש"ח.
- ד. כ- 20.0 מיליון ש"ח.



פיצויים לפי סעיף 197

42







④ אולם

הכר ויכר

אולם

כדי שכוני 3

שח 3

לדס פילי

אם יקו הנחל

אם יתכנר

התחום הנכר = (ימן) אולם תל' 3

⑤ תחילת של תכנר (לכאור) (סתיקס) פיצוי

זק ה'קד סע' 110 א

15 + יושור תכנר י"ר

ה'ר

מל' 3 קודם לתישור לנדב הפ' 3

תק ה'קד סע' 110 (ד) = מל' 3 כנסום ה'קד' כרמלק וביה ה'קד' 3

ה'קד' סע' 110 ת'ק' פ' 3

מל' 3

מל' 3 כנסום

ה'קד' כרמלק

ש'וי א'כר

ש'וי ס'כר

ה'ר

ה'ר'ס'נ' ה'קד ת'ק' פ' 3

15 + (א'ר'נ'ר) 10

י'קד' כרמלק

7.7.2016

7.7.2016

3 ש'ר

7.7.2016

ה'ר'ס'נ' ה'קד ת'ק' פ' 3

מל' 3 כנסום

ה'קד' כרמלק

ש'וי א'כר

ש'וי ס'כר



45





② ניצוי 197 הוא הופכי ל (הוא) (תמונה) ? לא !!!

הקדמי חסוד

① 197 = 197 - 3 שנים, הילס הסוד = אין וואל
 ② יך תכניר
 ③

שמאי חכמוב

לוקר ניצוי 197
 לוקר ניצוי 197
 לוקר ניצוי 197

X - אחרי 197 לא נאכל
 - יך אכל



גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

10. ברחוב הורד 1 בנוי בניין ותיק ובו 6 דירות הרשומות בפנקסי המקרקעין בבעלות פרטית. באחת הדירות מתגורר דייר מוגן שמחזיק בדירה מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972. ביתר הדירות מתגוררים בעלי הזכויות הרשומים. בחלקה גובלת, שגם עליה עומד בניין ותיק דומה, אושרה לאחרונה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תוכנית מתאר מפורטת לחיזוק מבנים מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. שמאי מקרקעין קבע כי בעקבות אישור התוכנית בחלקה הגובלת, ירד שווי הדירות ברחוב הורד 1. דיירי רחוב הורד 1 מבקשים להגיש תביעה לפיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

מי זכאי להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים ולאיזה גוף יש להגיש את התביעה?

- א. הבעלים הרשומים זכאים להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים. הדייר המוגן אינו זכאי להגיש תביעה לירידת ערך אך הוא זכאי לקבל חלק יחסי מהפיצוי שיקבל בעל הנכס. את התביעה יש להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ב. הבעלים הרשומים זכאים להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים. הדייר המוגן אינו זכאי להגיש תביעה אך הוא זכאי לחלק יחסי מהפיצוי שיקבל בעל הנכס. את התביעה יש להגיש לוועדה המחוזית שאישרה את התוכנית.
- ג. גם הבעלים הרשומים וגם הדייר המוגן זכאים להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים. את התביעה יש להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ד. בנסיבות אלו איש אינו זכאי להגיש תביעה לירידת ערך הואיל ויש פטור גורף מתשלום פיצויים בגין תוכנית פוגעת שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.





שנת 2019 מועד 1

10. נתון מגדל מגורים בעיר במרכז הארץ הבנוי על חלקה 112, הממוקמת במרחק של כ-400 מ' ממזרח לחוף הים. מגדל המגורים כולל 18 קומות (על קומת עמודים), כשבכל קומה 4 דירות ובסה"כ 72 דירות. אין דירות גג. שטח כל דירה ("פלדלת") 120 מ"ר וכל דירה כוללת גזוזטרה בשטח 12 מ"ר. בניית המגדל הסתיימה לפני 3 שנים, וזכויות הבניה נוצלו במלואן. כל הדירות נמכרו ואוכלסו עם תום הבניה.

החל מקומה 5, הדירות המערביות (2 לקומה) נהנות מנוף לים.

הדירות המזרחיות בכל הקומות (2 לקומה) והדירות המערביות בקומות 1-4 לא נהנות מנוף לים.

חלקה 112 עליה בנוי המגדל, גובלת ממערב בכביש עירוני ורצועת שצ"פ ברוחב כולל של 40 מ' ומעבר להם (בין הכביש ורצועת השצ"פ ובין חוף ים) נמצאות חלקות 204-208.

בהתאם לתב"ע א' משנת 1970, נבנו בתחילת שנות ה-80 בחלקות 204-208 (עפ"י היתר) 2 בניינים בבניה רוויה, הכוללים 4 קומות מגורים מעל לקומת עמודים מפולשת (זכויות הבניה נוצלו במלואן).

לפני שנתיים אושרה ביחס לחלקות 204-208, תב"ע חדשה מס' 19/ש הכוללת הוראות בדבר פינוי ובינוי ובניית מגדל מגורים חדש בגובה 30 קומות.

המגדל החדש עתיד לחסום את הנוף לים לדירות הבנויות על חלקה 112.

גלית היא הבעלים של דירה מערבית הממוקמת בקומה 15 של מגדל המגורים שבחלקה 112.

נתוני שווי למועד אישור ש/19 (כולל מע"מ):

- שווי ממוצע למ"ר בנוי, בדירה בלי נוף לים בקומה 15 במגדל - ₪ 20,000
- שווי ממוצע למ"ר בנוי, בדירה עם נוף לים בקומה 15 במגדל - ₪ 30,000
- השווי מגלם חניה ומחסן תת קרקעיים.
- שווי גזוזטרה 0.4 משווי כבנוי.
- רווח יזמי - 15%
- עלויות בניה ועלויות עקיפות למ"ר דירה "פלדלת" (כולל העמסת שטחים משותפים ומקומות חניה במרתף) 7,200 ₪ - ללא מע"מ. עלות בניית גזוזטרה 0.4 מעלות בניית מ"ר דירה.
- יש להתעלם מנושא הגדלת עומס התנועה בשכונה ומהסתרת שמש (הצללה), וכל נושא אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.

גלית פנתה לשמאי מקרקעין בשאלה האם היא זכאית לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ואם כן, מה היקף ירידת הערך בגין אישור תכנית ש/19?

- א. גלית אינה זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197.
- ב. גלית זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בסכום כולל של כ- ₪ 930,000.
- ג. גלית זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בסכום כולל של כ- ₪ 1,070,000.
- ד. גלית זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בסכום כולל של כ- ₪ 1,250,000.



יישומים

שנת 2019 מועד 2

18.תת"ל 888 שעניינה התווית מסילת ברזל חדשה פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים ביום 07.07.2016

ובעיתונות ביום 10.07.2016.

התכנית מייעדת לטובת תוואי רכבת רצועת קרקע בשטח של כ-1,000 מ"ר מתוך חטיבת קרקע המשמשת כמפעל תעשייתי.

ביום 08.03.2017 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונה לרכוש זכות במקרקעין.

בכוונה בעלי המפעל להגיש תביעה על ירידת ערך.

מהו המועד המאוחר מבין כל המועדים, בו עדין ניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון

והבניה?

א. 06.07.2019

ב. 09.07.2019

ג. 21.07.2019

ד. 24.07.2019

שנת 2018 מועד 1

8. שמעון הינו דייר מוגן בבית מגורים צמוד קרקע שהינו בבעלות פרטית. על החלקה אושרה לאחרונה תכנית המשנה את יעוד החלקה ממגורים לדרך. הקרקע מיועדת להירשם ע"ש הרשות המקומית. טרם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ע"י הרשות המקומית.

איזו מהאפשרויות הבאות עומדת בפני שמעון בשלב הנוכחי?

- לדרוש מהבעלים סידור חלוף לפי סעיף 131 לחוק הגנת הדייר.
- לתבוע מהרשות המקומית פיצויי הפקעה לפי סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.
- לפנות את הנכס ללא פיצוי.
- לתבוע מהוועדה המקומית פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.



[illegible]



52



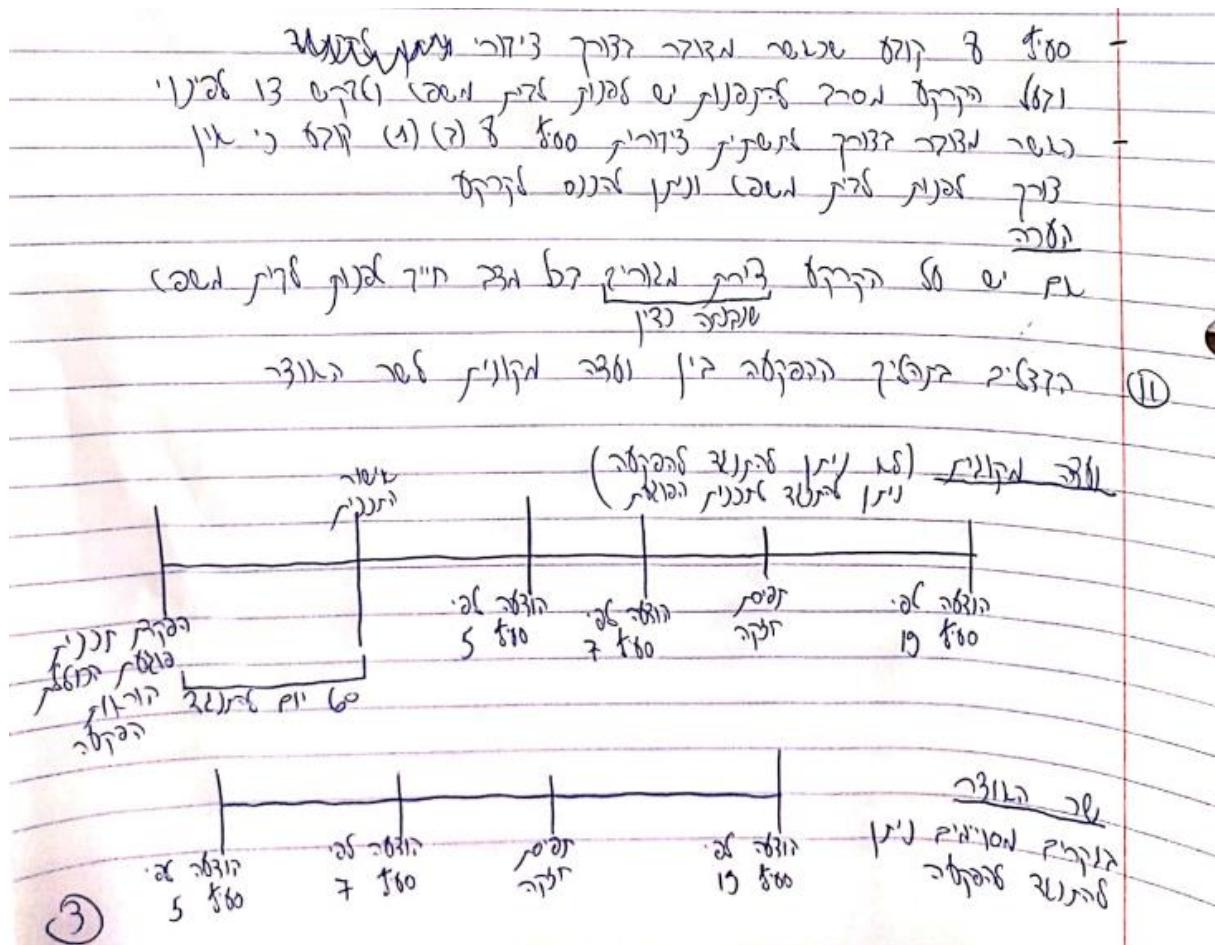


(10) בקורת והקדמות - שר האוצר

לשר האוצר - לפקיד ראשי יס שדוק האם מוצר
 צדוק צדוק או צדוק אחרית צדוק
 צדוק צדוק
 מתנה צדוק, מתנה משאבי, מען, מתנה אל ...
 צדוק אחרית צדוק
 צדוק, מתנה צדוק, צדוק סוף

סוף 5 א קודם שצדוק הצדוק צדוק צדוק צדוק צדוק
 שצדוק שצדוק שצדוק שצדוק שצדוק שצדוק
 לשר האוצר צדוק אחרית צדוק 5 א קודם שצדוק
 א שצדוק שצדוק שצדוק שצדוק שצדוק שצדוק







56



גישות ועקרונות

שנת 2021 מועד 1

11. בבעלות נעמה מגרש ריק במרכז הארץ שמיועד עפ"י תוכנית שפורסמה למתן תוקף בשנת 2015 להקמת בניין משרדים בן 12 קומות מעל 2 קומות מרתף.

במאי 2020 נשלחה לנעמה הודעה בדבר כוונתה של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לאשר תוכנית חדשה להקמת מנהרה לשימוש כרכבת תת-קרקעית. המנהרה תעבור במרכז ולכל אורך החלקה, בעומק הקרקע, מתחת לקומות המרתפים המאושרות במגרש. התוכנית החדשה אינה משנה את זכויות הבנייה הניתנות לניצול בהתאם לתוכנית המאושרת משנת 2015.

בהתאם לחקיקה עדכנית, כיצד תוסדר הקמת המנהרה מבחינה קניינית ומבחינה רישומית בפנקס הזכויות?

- הסדרת המנהרה תהיה בדרך של חכירה לדורות של חלק בלתי מסוים מן המקרקעין ע"י הרשות המקומית וחתימת הסכם שיתוף במקרקעין שיסדיר את השימוש התת-קרקעי בין הבעלים לבין הרשות המקומית. זכויות החכירה לדורות והסכם השיתוף יירשמו בפנקס הזכויות.
- הסדרת המנהרה תהיה בדרך של רישום זכות מעבר או זיקת הנאה בפנקס הזכויות לטובת הרשות המקומית לגבי חלקה תלת-ממדית בעומק הקרקע.
- הסדרת המנהרה תהיה בדרך של הפקעת חלק תת-קרקעי של המקרקעין. הבעלות בשטח שהופקע תירשם בפנקס הזכויות כחלקה ע"י הרשות המקומית, ברישום תלת-ממדי.
- הסדרת המנהרה תהיה בדרך של שינוי הייעוד של חלק תת-קרקעי של המקרקעין מבלי להעביר את הבעלות באותו חלק. שינוי הייעוד יירשם בפנקס הזכויות על החלק התת-קרקעי של המקרקעין ברישום תלת-ממדי.

שנת 2020 מועד 1

5. חלקה 50, בשטח 10 דונם, המיועדת לתכנון בעתיד, ממוקמת בסמוך לחטיבת קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל.

בתאריך 1/1/2016 אושרה תוכנית בניין עיר ששינתה את יעוד חלקה 50 בשלמותה להרחבת דרך.

בתאריך 1/1/2017 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943.

בתאריך 1/1/2020 בוצעה תפיסה של כל השטח. ההפקעה בוצעה עפ"י פקודת הקרקעות.

נתוני השוואה לשווי דונם:

תאריך קובע	קרקע חקלאית	קרקע לתכנון בעתיד
1.1.2015	20,000 ₪	100,000 ₪
1.1.2017	23,000 ₪	120,000 ₪
1.1.2020	25,000 ₪	150,000 ₪

מקדם שווי אקו' לדרך: 10%.

מה גובה פיצויי ההפקעה ללא הצמדות?

- 120,000 ₪
- 230,000 ₪
- 720,000 ₪
- 150,000 ₪





שנת 2019 מועד 1

17. נתונה חלקה 12 בגוש 12112.

בהתאם להעתק נסח הרישום, להלן בעלי הזכויות בחלקה:

ירון – 5/20 חלקים

זוהר – 8/20 חלקים.

אברהם – 3/20 חלקים.

נחום – 4/20 חלקים.

ביום 9.9.2017 פרסם שר האוצר הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, כי חטיבת הקרקע הכוללת בין היתר את חלקה 12 גוש 12112 (בשלמות), דרושה לצורך ציבורי של קווי הולכה והספקה של גז ונפט, וכי הוא מתכוון לרכוש באופן מיידי את זכויות החזקה והשימוש בקרקע לצמיתות.

כל אחד מבעלי הזכויות השיג על סכום הפיצויים שהוצע לו ע"י רשות מקרקעי ישראל בשמו של שר האוצר. ירון ונחום הגישו במשותף המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי. אברהם הגיש תביעה לוועדת ההשגות בשמאי הממשלתי. זוהר פנה ליו"ר מועצת השמאים כדי שזה ימנה שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

בנסיבות שתוארו לעיל, מי מוסמך לדון ולהכריע בשאלת גובה הפיצויים?

א. בית המשפט המחוזי.

ב. וועדת ההשגות בשמאי הממשלתי.

ג. וועדת ההשגות בשמאי הממשלתי או שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

ד. בית המשפט המחוזי או וועדת ההשגות בשמאי הממשלתי או שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.





שנת 2018 מועד 1

17. נועה היא בעליה של חלקה 16 בגוש 4444, ששטחה 1,032 מ"ר, בעיר "גבעת הגפן", המיועדת לבניית בתים חד-משפחתיים למגורים. בהערכת שמאי ליום 1.1.2015 הוערכו שווי הזכויות בחלקה בסך 950,000 ש"ח.

תוכנית	מועד אישור	מידע רלוונטי
1444/ג	12.1.2016	התוכנית מיועדת רצועת קרקע ששטחה 200 מ"ר הממוקמת בקצה הצפוני של החלקה לשצ"פ (שטח ציבורי פתוח)
1555/ג	15.5.2016	התוכנית מיועדת רצועת קרקע ששטחה 100 מ"ר הממוקמת בקצה הדרומי של החלקה לדרך

בתאריך 24.3.2017 פורסמה מטעם שר התחבורה הודעה הנוגעת לסעיפים 5 ו-7 ו-22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפיה חלקה 16 (בחלק) בגוש 4444 דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך, ולפיכך הוא מתכוון לרכוש את הזכויות בקרקע.

בתאריך 24.9.2017 פרסמה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גבעת הגפן" הודעה הנוגעת לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפיה בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון הבנייה התשכ"ה-1965 ובהתאם לתוכנית ג/1444, חלקה 16 (בחלק) בגוש 4444 דרושה לצורך ציבורי של שצ"פ, ובכוננת הוועדה המקומית לקנות חזקה בקרקע האמורה.

נתון כי שווי דרך הוא 10% משווי מגורים בסביבה; שווי שצ"פ הוא 15% משווי מגורים בסביבה.

הניחו כי מחירי המקרקעין בעיר "גבעת הגפן" לא השתנו בשנים 2015-2018.

לצורך התחשיב התעלמו מהפרשי הצמדה וריבית.

מה גובה פיצויי ההפקעה שנועה זכאית להם בגין הפקעת זכויותיה בחלקה בהתאם להודעות הנ"ל?

- א. 0 ש"ח.
- ב. כ- 27,600 ש"ח.
- ג. כ- 9,200 ש"ח.
- ד. כ- 36,800 ש"ח.





שנת 2017 מועד 2

11. מיכל ירשה מאביה 8/60 חלקים בלתי מסוימים (מושאע) מחלקה 100 בגוש 14444, ששטחה 3.123 דונם. המדובר בחלקה ריקה ופנויה, בבעלות פרטית, הממוקמת במרחבים חקלאיים בצפון הארץ. ביום 23.08.16 פורסמה ע"י שר התחבורה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונה לרכוש את הזכויות ולקנות חזקה בחלקה 100 - בשלמות, וזאת לצורך הקמת תשתית ציבורית של דרך.

בבדיקה נמצאו עיסקאות השוואה שבוצעו בגוש 14444 סמוך למועד הקובע, כדלקמן:

חלקה	שטח החלקה במ"ר	חלקים בעיסקה	התמורה בעיסקה
109	2833	1/1	113,000 ש"ח
87	3421	5/38	14,500 ש"ח

הניחו כי כל החלקות בגוש דומות במאפייניהן הפיזיים (למעט השטח). הניחו כי העיסקאות שפורטו בטבלה לעיל מייצגות את שווי השוק לגבי המקרקעין הכלולים בגוש 14444. מה גובה פיצויי ההפקעה הראויים עבור זכויותיה של מיכל?

- א. 0 ש"ח.
 ב. כ- 12,500 ש"ח.
 ג. כ- 13,400 ש"ח.
 ד. כ- 16,600 ש"ח.



יישומים

שנת 2021 מועד 2

3. נתונה חלקת קרקע בשטח 1.2 דונם, הגובלת בקצה תחום השיפוט של עיר בינונית (צמודת דופן מפותחת).

החלק המפותח השכן לקרקע מאופיין במגרשי תעשיה.

ייעודה של הקרקע היה עד לאחרונה חקלאי.

לאחרונה אושרה תוכנית מתאר מקומית, ויעוד הקרקע שונה למתקן ביוב.

בחדש 12/2021 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 וקיימת כוונה לפרסם הודעה לפי סעיף 19.

בסקר שוק נמצאו הנתונים הבאים:

* שווי שוק קרקעות חקלאיות – 100,000 ₪/דונם.

* שווי שוק לזכות בעלות בקרקע שייעודה תעשיה (כפי שבנוי בסמוך) – 1,000,000 ₪/דונם.

* ערך קרקע ביעוד מתקן ביוב לפי הבינוי המוצע – 40% משווי קרקע ביעוד תעשיה.

בעלי זכות הבעלות בקרקע פנו לשמאי בבקשה לערוך שומה לגבי סכום הפיצויים הצפוי להשתלם בגין

הפקעת הקרקע.

מה סכום הפיצויים שיקבע בשומת פיצויי ההפקעה?

א. 72,000 ₪

ב. 288,000 ₪

ג. 480,000 ₪

ד. 120,000 ₪

שנת 2020 מועד 1

3. נתונה חלקה היסטורית בשטח 12,000 מ"ר ביעוד חקלאי, אשר פוצלה בשנת 1990 מכח תוכנית מתאר מקומית (שאניה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה מחדש) מפ/1000 לשתי חלקות:

* חלקה 59 – בשטח 4,500 מ"ר המיועדת לפי תוכנית מפ/1000 לשטחי נופש וספורט. החלקה הופקעה בשלמות ע"י הרשות המקומית בשנת 1992 והוקם עליה פארק עירוני. לא שולמו פיצויי הפקעה.

* חלקה 60 – בשטח 7,500 מ"ר המיועדת לפי תוכנית מפ/1000 לשימוש עירוני מעורב. החלקה רשומה בבעלות פרטית.

ביום 1.6.2016 פורסמה בילקוט הפרסומים תוכנית מתאר מקומית מפ/2000, שמטרתה הרחבת הפארק העירוני. התוכנית מייצגת חלק מחלקה 60 בשטח 1,000 מ"ר ל"שטחי נופש וספורט".

בהתאם, הועדה המקומית לתכנון ובנייה, פרסמה בילקוט הפרסומים הודעות על ההפקעה לפי חוק התכנון והבנייה ביחס ל-1,000 מ"ר מתוך חלקה 60 שיועדו לשטחי נופש וספורט:

* ביום 1.1.2018 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.

* ביום 1.12.2018 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

נתונים נוספים:

* שווי ליעוד עירוני מעורב:

ינואר 2018 – 400 ₪ למ"ר

דצמבר 2018 – 500 ₪ למ"ר

* מקדם שווי ליעוד ספורט ונופש – 30% מיעוד עירוני מעורב

נתון כי אין ירידת שווי ליתרת שטח חלקה 60 שלא הופקעה.

האם בעלי הזכויות בחלקה 60 זכאים לפיצוי בגין ההפקעה (למועד הקובע), ואם כן באיזה שווי?

א. במקרה זה בעלי הזכויות אינם זכאים לפיצוי בגין ההפקעה.

ב. בעלי הזכויות זכאים לפיצוי בסך 120,000 ₪.

ג. בעלי הזכויות זכאים לפיצוי בסך 84,000 ₪.

ד. בעלי הזכויות זכאים לפיצוי בסך 150,000 ₪.





שנת 2019 מועד 2

7. בבעלות שרה וחגית קרקע חקלאית בשטח של כ-1 דונם המצויה בתחומי אזור לא מתוכנן.
בתאריך 1.1.2018 פורסמה למתן תוקף תכנית דר/853 המייעדת את הקרקע לדרך בינעירונית בשלמות.
בתאריך 1.2.2018 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (1943) על כוונה להפקיע את הקרקע.
ביום 30.6.2018 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה.
שרה וחגית חולקות על גובה הפיצוי ועל כן הן הגישו תביעה לוועדת השגות בעניין.

נתוני שווי לדונם באזור נכון לשנת 2018:

- * שווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים - 50,000 ₪ + מע"מ
- * שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל - 200,000 ₪ + מע"מ
- * שווי דונם לתעשייה בסביבה הקרובה - 1,300,000 ₪ + מע"מ

בתשובותיכם הניחו כי ככל שיש זכות לקבלת פיצויים, ישולם הפיצוי החל מהמ"ר הראשון.

מהו סכום פיצויי ההפקעה שיקבעו ע"י ועדת השגות?

- א. 50,000 ₪
- ב. 200,000 ₪
- ג. 130,000 ₪
- ד. 65,000 ₪

שנת 2019 מועד 1

1. בשנת 1946 רכש מר נתיב חלקת קרקע בשטח של 5.7 דונם, והבעלות נרשמה בפנקסי המקרקעין. מר נתיב הלך לעולמו בשנת 1953. בנוותיו, מירי ויפית, ירשו אותו בחלקים שווים. מירי ויפית היו ילדות כאשר אביהן נפטר והן לא ידעו שהוא רכש את החלקה. לכן, הירושה לא נרשמה בפנקסי המקרקעין מעולם. בשנת 2018, בעקבות עבודת שורשים שעשה אחד מנכדיה של מירי, קראו האחיות מכתבים ישנים שמהם הן למדו שאביהן רכש את החלקה. מירי ויפית התקשרו מיד לבן דודן השמאי וביקשו לברר מה אפשר לעשות. בבדיקה שערך השמאי התברר לו שבמהלך השנים התפרסמו ההודעות הבאות:

בשנת 1976 פורסמה ביחס לחלקה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), ולפיה הקרקע דרושה בשלמות לשר האוצר, לצורכי ציבור.

בשנת 1987 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 ולפיה החלקה בשלמות תהיה לקניינה הגמור של מדינת ישראל מיום פרסום ההודעה.

האם מירי ויפית זכאיות לפיצויי הפקעה, ואם כן כיצד יחושבו הפיצויים?

- א. מירי ויפית אינן זכאיות לפיצויי הפקעה מאחר שחלפו יותר מ-25 שנים ממועד הירושה, ולכן חלפה תקופת ההתיישנות המקסימלית במקרקעין.
- ב. מירי ויפית אינן זכאיות לפיצויי הפקעה מאחר שהן איחרו את המועד להגשת תביעת פיצויים.
- ג. מירי ויפית זכאיות לפיצויי הפקעה. לפי פס"ד ארידור, שומת פיצויי ההפקעה תהא לשווי הקרקע בשנת 1987, בהתאם להוראות סעיף 12 לפקודת הקרקעות בתוספת ריבית והצמדה בלבד.
- ד. מירי ויפית זכאיות לפיצויי הפקעה. לפי פס"ד ארידור, שומת פיצויי ההפקעה תהא לשווי הקרקע בשנת 1976, בתוספת דמי חכירה אבודים משנת 1987 וכן בתוספת ריבית והצמדה.





שנת 2018 מועד 1

14. תת"ל 800 פורסמה למתן תוקף ביום 01.01.2018. התכנית נערכה ביוזמת חברת הרכבת הקלה והיא מייצגת רצועת קרקע לאורך רחוב הנביאים, לטובת תוואי המסילה העילית. התכנית חלה בין היתר על חלק מחלקה 100, שטחה 500 מ"ר ביעוד למגורים בבניה רוויה ובתחומה בנוי בנין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים. התוכנית מייצגת להפקעה חלק מהחלקה ברוחב של 3 מ' ובאורך של כ-10 מ"ר בחזית החלקה ובסה"כ בשטח של כ-30 מ"ר אשר עליו תעבור הרכבת הקלה.

ביום 01.02.2018 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונה לתפוס חזקה בחלק מחלקה 100. ביום 01.04.2018 נתפסה חזקה במקרקעין וביום 01.06.2018 נמסרה לבעלי החלקה שומתו של שמאי המקרקעין מטעם חברת הרכבת הקלה.

מהו המועד הסופי שבו ניתן להגיש תביעת פיצויי הפקעה?

- א. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 31.12.2021.
- ב. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 30.05.2025.
- ג. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 31.01.2025.
- ד. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 31.03.2025.



שיעור מספר 5 – דייר מוגן

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

3. נתונה חנות בשטח 150 מ"ר המצויה ברחוב ראשי בעיר ראשית במרכז הארץ. החנות מושכרת בשכירות מוגנת מזה כ-30 שנים לדייר מוגן אשר רכש את זכויות הדיירות המוגנות. הדייר המוגן מנהל בנכס חנות לכלי נגינה ועסק ללימוד נגינה על כלים שונים, בעיקר על תופים. פעילות העסק מרעישה ומטרידה את מנוחת השכנים. הבעלים הגיש תביעה לפינוי הדייר המוגן בעילה של הטרדת השכנים. במסגרת הליכי מו"מ לפשרה, הגיעו הצדדים להסכמות הבאות שקיבלו תוקף של פסק דין:
- ❖ הדייר המוגן יפנה את החנות בעוד 3 שנים מהיום, תמורת תשלום דמי פינוי, כקבוע בחוק ובפסיקה.
 - ❖ לא יינתן פיצוי עבור אובדן מוניטין.
 - ❖ לא תהיה הפחתה בגין בעלות על נכס מוגן ("פחת כלכלי").

נתונים נוספים

200 ₪	דמ"ש ראויים למ"ר לחנויות דומות בשוק החופשי	❖
7.2%	שיעור היוון לדמ"ש במסחר	❖
	לצורך ההיוון, התשלומים והתקבולים בסוף שנה.	
6,000 ₪	דמ"ש חודשיים מוגנים שמשלם הדייר המוגן	❖
60% משווי זכויות בעלות בחנות פנויה	דמי מפתח מלאים (דמ"מ) לחנויות בסביבה הקרובה (3/3)	❖
60%	שיעור חלקו של דייר יוצא בדמי מפתח	❖
4/3 מדמ"מ	דמי פינוי	❖

מה שווי השוק של זכויות הבעלים בחנות כיום?

- א. כ-812,000 ₪
- ב. כ-1,000,000 ₪
- ג. כ-1,500,000 ₪
- ד. כ-1,812,000 ₪





שנת 2020 מועד 1

14. מנחם הינו דייר מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972, בדירת מגורים בת 2.5 חדרים בבנייה רוויה במרכז הארץ. מנחם שחגג לאחרונה את יום הולדתו ה-80 מתגורר בדירה לבדו, החל משנת 1967. עם כניסתו לדירה הוא שילם דמי מפתח וכיום הוא משלם דמי שכירות מופחתים בסך 510 ₪ לחודש. שווי מלוא זכויות הבעלות בדירה הינו כ-3,000,000 ₪. חברה יזמית בע"מ שרכשה את זכויות הבעלות בדירה פנתה אל מנחם על מנת לפנותו מהדירה. החברה היזמית החלה בהליך לקבלת היתר בניה לפינוי בינוי בנכס ואף החלה לשווק דירות לקהל הרחב, אך טרם התקבל היתר בניה.

איזה מההיגדים הבאים מתאר בצורה המדויקת ביותר את מצבו של מנחם?

- על מנחם לפנות את הנכס לפי דרישת החברה. בעת פינויו של דייר מוגן הפיצוי לדייר הינו דמי מפתח מלאים ללא ניכוי חלקו של הבעלים בדמי המפתח. מאחר שהקונה הינה חברה בע"מ לתמורה יתווספו עלויות מיסוי, לרבות: מע"מ ומס שבח של הדייר המוגן.
- בשלב זה מנחם מוגן מפני פינוי ולפיכך רשאי לסרב לפנות את הנכס. אף על פי כן, במידה ויסיים לפינוי הרי שמנחם זכאי לתשלום דמי מפתח מלאים ללא ניכוי חלקו של הבעלים בדמי המפתח.
- בשלב זה אין עילה לדרישת החברה לפינוי של מנחם. בעת פינויו של דייר מוגן הפיצוי לדייר הינו דמי המפתח המלאים בניכוי חלקו של הבעלים ובתוספת הוצאות מעבר, הסתגלות, הוצאות משפטיות וכד'.
- מאחר שהפינוי כפוי הרי שבעת פינויו של מנחם הפיצוי הינו התמורה בגין נכס חלופי בניכוי חלקו של הבעלים. מנחם זכאי ל-3,000,000 ₪ ש"ח בניכוי 1/3 מההוואה את חלקו של הבעלים ובתוספת הוצאות מעבר, הסתגלות, הוצאות משפטיות וכד'.

שנת 2018 מועד 1

13. בשכונת ותיקה בנוי מבנה דו-קומתי ובו 4 דירות (שתי דירות בקומה), ששטח כל אחת מהן 100 מ"ר. המצב הפיזי של כל הדירות בבניין דומה. אחת הדירות בקומת הקרקע נרכשה על ידי שרה בדמי מפתח לפני כ-40 שנים. שרה מתגוררת בדירה לבדה, והניחו כי תמשיך לגור בה עוד כ-15 שנים, ולאחר מכן תמכור את זכויותיה לצד ג'. שרה משלמת ליוסף בעל הדירה, דמי שכירות מוגנים שעומדים היום על סכום של 500 ש"ח לחודש.

הדירה השנייה בקומת הקרקע מושכרת בשכירות חופשית בסך של 5,000 ש"ח בחודש. ידוע כי נכון להיום, דירות בדמי מפתח בשכונה נמכרות לפי שיעור 50% משוויין בשוק החופשי כריקות ופנויות.

בתשובתכם הניחו כדלקמן:

- שיעור ההיוון לכל השימושים המוזכרים בשאלה הוא 3%.
- אין ולא תהיינה זכויות בניה נוספות.
- התעלמו מגורם המע"מ.
- התעלמו מכל גורם אחר שאינו מוזכר בפירוש בשאלה.

מה שווי הזכויות של יוסף בדירה?

- א. כ-930,000 ש"ח.
- ב. כ-970,000 ש"ח.
- ג. כ-1,000,000 ש"ח.
- ד. כ-1,330,000 ש"ח.





שנת 2017 מועד 1

4. בעיר בינונית במרכז הארץ קיים בית מגורים ישן בשטח 50 מ"ר, הבנוי על מגרש בשטח 250 מ"ר, המיועד לבניית קוטג' דו קומתי בשטח כולל של 240 מ"ר (מרתף, קרקע, א' ועליית גג). החלקה הינה בבעלות של 3 אחים שירשו את הזכויות בנכס מאביהם ז"ל בחלוקה כדלקמן:

אברהם 1/2 מהבעלות.
יצחק 1/4 מהבעלות.
יעקב 1/4 מהבעלות.

בית המשפט קבע, בהליך שהתנהל בפניו, כי אברהם, המתגורר בדירה, הינו "דייר מוגן" ולכן ירכוש מאחיו (יעקב ויצחק) את מלוא זכויותיהם בנכס.

נתונים:

דמי שכירות לבתים דומים לבית הבנוי כיום על החלקה: 4,000 ש"ח לחודש.
שיעור תשואה שנתי בבתי מגורים לשנה: 3%.
שווי מגרש ריק ופנוי לבניית קוטג': 8,000 ש"ח למ"ר קרקע.
יש להתעלם מעלויות הריסה ופינוי ההריסות ומהיטלי פיתוח. כל הסכומים כוללים מע"מ.
דמי פינוי לדייר מוגן המהווים דמי מפתח מלאים (3/3): 50% משווי זכויות בעלות בבית בו הוא גר.
בנוסף, דייר מוגן מקבל הוצאות העברה בעבור ציוד שלא ניתן להעבירו, שכ"ט עו"ד, תיווך וכיו"ב, בשיעור של 15% משווי דמי מפתח מלאים.

כמה ישלם אברהם ליצחק ויעקב ביחד עבור רכישת זכויותיהם בנכס?

- א. 270,000 ש"ח.
- ב. 383,000 ש"ח.
- ג. 425,000 ש"ח.
- ד. 540,000 ש"ח.



יישומים

שנת 2021 מועד 2

12. חברת דואר ישראל (חברה ממשלתית כיום ורשות ממשלתית בעבר) הינה דיירת מוגנת (מכוח חוק הגנת

הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972) בחנות המצויה בחזית מסחרית של בניין ותיק, בן כ-80 שנים.

זכות הבעלות החופשית בנכס שווה 1,000,000 ₪:

- * שווי בשימוש – 850,000 ₪
 - * תרומת הציפייה למימוש תוכנית פיננסי שאושרה למקרקעין בהם מצויה החנות – 150,000 ₪
 - * גורם שיתוף – 10% על חלק הנכס שבו יש לדייר זכויות.
- מה אומדן שווי זכות הבעלות בנכס בכפוף לזכויות הדייר המוגן?

- א. 800,000 ₪
- ב. 405,000 ₪
- ג. 490,000 ₪
- ד. 830,000 ₪

שנת 2020 מועד 2

10. במרכז העיר מצויה דירת מגורים התפוסה על ידי דייר מוגן ע"פ חוק הגנת הדייר, המשלם דמי שכירות הכפופים לתקרה.

- * שווי זכות הבעלות בדירה ריקה ופנויה, כולל תרומת זכויות בנייה לא מנוצלות במקרקעין כ - 1,700,000 ₪.
- * תרומת זכויות הבנייה הלא מנוצלות במקרקעין, לשווי זכות הבעלות בדירה הינה כ- 300,000 ₪.
- * דמי השכירות הראויים לדירה ריקה ופנויה, ע"פ סקר שוק הינם כ - 4,250 ₪ לחודש.
- * דמי השכירות המוגנים, עם תקרה, המשולמים ע"י הדייר הינם כ - 50 ₪ לחודש.
- * הדייר המוגן רכש את זכויות הדיירות המוגנות בדירה בתחילת שנות החמישים של המאה הקודמת תמורת תשלום דמי מפתח מלאים.
- * עיון בטבלת תוחלת החיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התואמת למאפייני הלאום, המגדר והגיל של הדייר, מעלה כי יתרת שנות חיים לדייר 15 שנים.
- * לדייר אין יורשים אפשריים להעברת הזכות בדירה.

הנחות לצורך התחשיב:

- * הערכת יתרת שנות חיים אפקטיבית לבניין בו מצויה הדירה: כ- 15 שנים.
- * יתרת שנות חיי חוק הגנת הדייר: 15 שנים.

בתשובתכם, אין להביא בחשבון כי לדייר המוגן חלק בדמי המפתח העתידיים, בעת העברת זכויותיו, משום שההנחה היא כי כל 15 שנים מתחלף דייר, וגם החוק מתכלה, עם הבניין בעוד 15 שנים. בתשובתכם יש לעשות שימוש בשיעור ההיוון הראוי למגורים בהתאם לשיעור התשואה בנתוני השאלה + פרמיית סיכון בשיעור של 2%.

מהו אומדן שווי זכויות הדייר המוגן?

- א. 523,000 ₪
- ב. 578,000 ₪
- ג. 501,000 ₪
- ד. 507,000 ₪





שנת 2019 מועד 1

4. נתון קיוסק בבעלות פרטית בשטח של 50 מ"ר, הצמוד לשער הכניסה לפארק עירוני. הקיוסק מושכר זה שנים רבות לרשות המקומית לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972, למטרת עסק לממכר דברי מתיקה וסיגריות. לפי ההסכם, הרשות המקומית רשאית להפעיל את העסק באמצעות זכיון ולגבות מן הזכיון דמי שימוש בשיעור של 9% ממחזור ההכנסות.

נתונים נוספים:

- * מחזור ההכנסות השנתי של הקיוסק יציב לאורך שנים ומסתכם בכ- 900,000 ₪ + מע"מ.
- * שיעור היוון למסחר – 8%
- מה שווי זכויות הרשות המקומית בנכס?

- א. כ- 607,000 ₪
- ב. כ- 506,000 ₪
- ג. כ- 101,000 ₪
- ד. כ- 75,000 ₪

שנת 2018 מועד 1

1. שמאי התבקש לערוך שומה לעניין שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס המושכר בשכירות מוגנת למטרת משרד תיווך. בעל העסק משלם דמ"ש בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר. בכוונתו להמשיך ולהפעיל את העסק הממוקם בקומת הקרקע המסחרית של מבנה משולב למסחר ולמגורים, עוד שנים רבות.

נתונים נוספים:

- שטח הנכס 120 מ"ר.
- דמי השכירות למסחר באזור 150 ₪/מ"ר לחודש לא כולל מע"מ.
- שיעור היוון מקובל למסחר 8%.

מהו שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס (ללא מע"מ)?

- א. כ- 2,700,000 ₪.
- ב. כ- 2,430,000 ₪.
- ג. כ- 1,350,000 ₪.
- ד. כ- 1,620,000 ₪.





שאלה פתוחה דייר מוגן – יישומים שנת 2016 מועד 1

במרכז עיר "האורות הנוצצים" מצוי בניין מעורב בין 3 קומות שנתוניו, כדלהלן:

קומות א' + ב': 2 קומות טיפוסיות למגורים בשטח קונטור קומה של כ- 275 מ"ר ברוטו כ"א, המחולקת ל- 2 יח"ד זהות (125 מ"ר דירת X 2) + 25 מ"ר חדר מדרגות.

קומת קרקע: מהווה קומת עמודים שבחלקה המפולש משמשת לחניית לא צמודות/משותפות בשטח של 125 מ"ר, מבואת לובי כניסה לבניין בשטח של 25 מ"ר, והיתרה בשטח 125 מ"ר מחולקת ל- 5 חנויות זהות (25 מ"ר ברוטו/חנויות), סה"כ שטח קונטור הקומה כ- 275 מ"ר.

בהתאם לנסח טאבו שהונפק מאתר משרד המשפטים עולה ששטח החלקה הרשום הינו 500 מ"ר וחלקם היחסי ברכוש המשותף של יח"ד למגורים והחנויות הינו לפי מפתח המתבסס על השטח הבנוי היחסי (שטח בנוי דירתי/סה"כ שטחים בנויים דירתי).

בבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובניה "האורות הנוצצים" נתקבל מידע תכנוני לפיו: בחלקה הנדונה ניתן להשלים 2 קומות מגורים נוספות טיפוסיות על פי הקונטור הקיים, בכפוף לחיזוק הבניין הקיים והתקנת מעלית נוסעים. הנח כי תוספת הבניה זהה לקומת מגורים טיפוסית.

לצורך התחשיב ערכת סקר שוק וממנו עולים הנתונים המתאימים למקרה הנתון, כדלהלן:

שווי מ"ר ברוטו בנוי למגורים ¹ :	24,000 ₪.
שווי מ"ר ברוטו בנוי למסחר:	28,000 ₪.
עלות בניה מגורים מ"ר דירתי מצב קיים:	4,000 ₪.
למגורים הקיים - מ.ע.מ שחוק:	10%.
למגורים הקיים - יזמות שחוקה:	10%.
מקדם השפעת גורם המושאע / שיתוף עבור כל המצבים:	10%.
עלויות חיזוק הבניין:	1,000,000 ₪ + מ.ע.מ 17%.
התקנת מעלית לבניין:	400,000 ₪ + מ.ע.מ 17%.
התעלם מדחייה עד לניצול זכויות הבניה.	





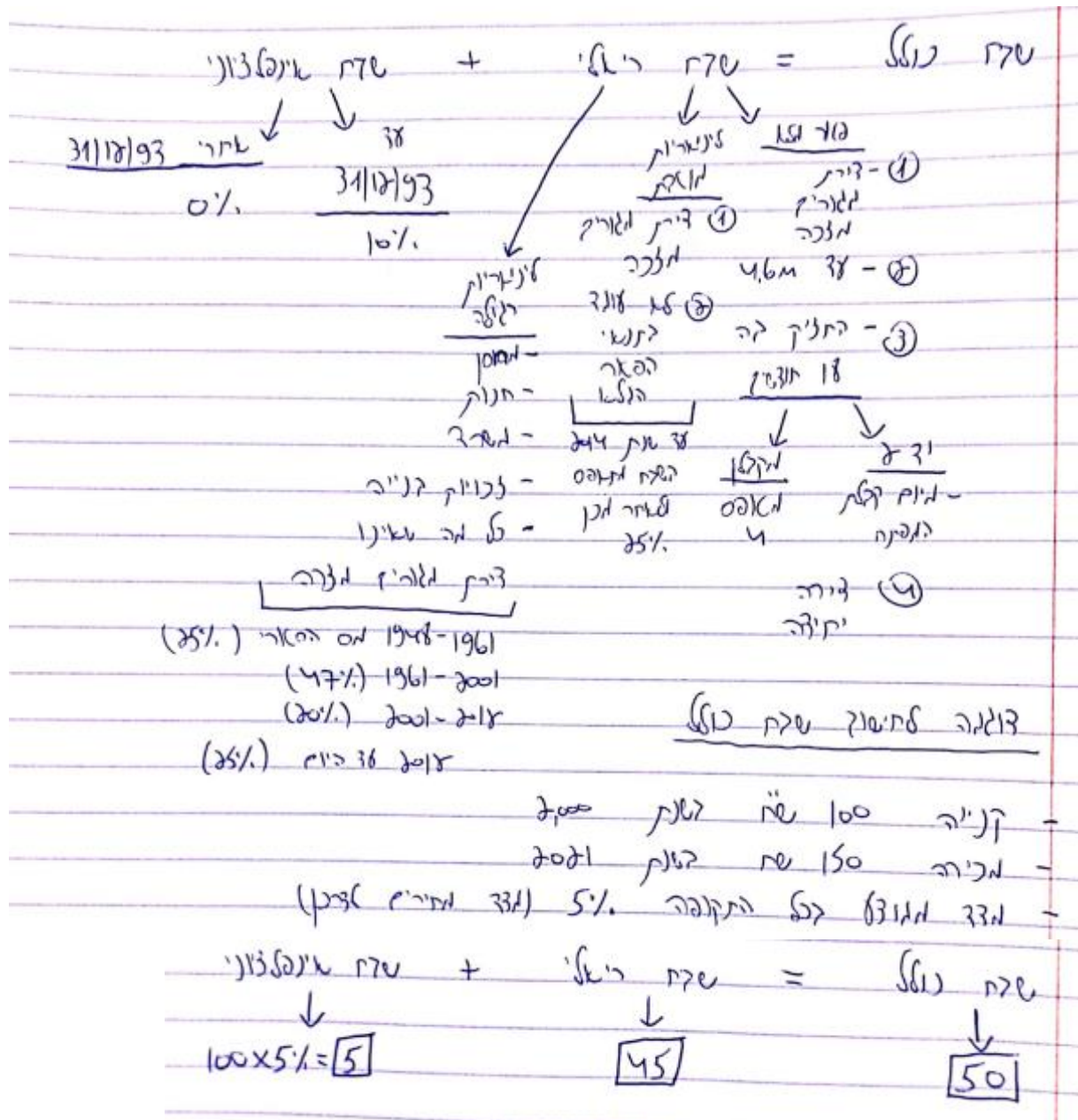
דמי מפתח מלאים למגורים :	55% משווי בעלות מלאה.
שווי זכויות בעלים לדירת מגורים התפוסה ע"י דייר מוגן :	35% משווי בעלות מלאה.
דמי מפתח מלאים לחנות :	40% משווי בעלות מלאה.
שווי זכויות בעלים לחנות התפוסה ע"י דייר מוגן :	50% משווי בעלות מלאה.

בהתאם לנתונים דלעיל, חשב את שווי הזכויות בחלופות הבאות.

- א. מהו השווי הכספי שרוכש צד ג' יהיה מוכן לשלם עבור רכישת זכויות דיירות מוגנת **בדירת מגורים** בבניין הנדון ? **[3 נקודות]**.
- ב. מהו השווי הכספי שרוכש צד ג' יהיה מוכן לשלם עבור רכישת זכויות דיירות מוגנת **בחנות** בבניין הנדון ? **[3 נקודות]**.
- ג. מהו השווי הכספי שהדייר המוגן המחזיק בדירת מגורים יהיה מוכן לשלם עבור רכישת מלוא זכויות הבעלים בדירתו ? **[6 נקודות]**.
- ד. מהו השווי הכספי שהדייר המוגן המחזיק בחנות יהיה מוכן לשלם עבור מלוא זכויות הבעלות בחנותו ? **[6 נקודות]**.
- ה. מהו השווי הכספי שרוכש צד ג' יהיה מוכן לשלם עבור מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים התפוסה ע"י דייר מוגן בבניין ? **[2 נקודות]**.



מיסוי מקרקעין - קורס גישות ועקרונות ויישומים





נושא 1 - אם שדה (כאור נלא, אנהרין אורן, אנהרין אילא)

דוגמה אנהרין אורן

שולחן קנה יתגורן טו-1/1 ציר אלהיז גלוי מו, יתגורן
 צוט-1/1 שגלון יתגורן שן הדידה ב מלא
 ידול כי שגלון לא לכאן אכאר מלא ויניון טולא רלא'ז
 על אספר צירוח
 לה אם השדה טילאס?

פערן

- סה"כ שדה = אספ

- מיני שדה'ן גננס = 9

תקורה 1 (טו-1/1 - 1/1/1)

$$\left(\frac{4}{9}\right) \times 500 \times 0\% = \boxed{0}$$

תקורה 2 (1/1/1 - 1/1/1)

$$\left(\frac{5}{9}\right) \times 500 \times 2\% = \boxed{69,500}$$





חלק 1: פירוט חישוב

יבואן חצי אחוז בתאריך 1/1/95 ג' שני, 1/1/19
 חלק 2: יבואן חצי אחוז בתאריך 1/1/95 ג' שני, 1/1/19
 חלק 3: יבואן חצי אחוז בתאריך 1/1/95 ג' שני, 1/1/19

פירוט
 חלק 1 = 600K
 חלק 2 = 600K
 חלק 3 = 600K

חלק 1 (1/1/95 - 1/1/19) 1

$$\left(\frac{6}{24}\right) \times 600K \times 47\% = 70,500$$

חלק 2 (1/1/95 - 1/1/19) 2

$$\left(\frac{11}{24}\right) \times 600K \times 2\% = 55K$$

חלק 3 (1/1/95 - 1/1/19) 3

$$\left(\frac{7}{24}\right) \times 600K \times 25\% = 43,750$$

סה"כ 169,250



שאלה

לדוד שלוש דירות כדלקמן:
 דירה א' נרכשה בתאריך 1/1/1995 בסך של 100,000 ש"ח.
 דירה ב' נרכשה בתאריך 1/1/2000 בסך של 200,000 ש"ח.
 דירה ג' נרכשה בתאריך 1/1/2005 בסך של 600,000 ש"ח.
 ביום 2/10/13 מכר דוד את דירה א' בסך של 700,000 ש"ח בפטור ממס שבח.
 ביום 20/5/2015 מכר דוד את דירה ב' בסך של 800,000 ש"ח.
 הניחו כי בכל שנה יש 360 ימים.
 יש להתעלם מחישובי מדד, ומהאפשרות לפטור בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.
 דוד מתכנן למכור את דירה ג' בתחילת שנת 2018.

מה סעיף המיסוי המיטבי והאפשרי שיחול על דוד בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין?

- סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין - פטור ממס (אחת ל-4 שנים).
- סעיף 48א(2) לחוק מיסוי מקרקעין - חישוב ליניארי מוטב.
- סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - חישוב רגיל של חיוב במס שבח.
- סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין - פטור ממס שבח בגין מכירת דירת מגורים מזכה יחידה.

שאלה

לאורית שלוש דירות כדלקמן:
 דירה א' נרכשה בתאריך 1.1.1996 בסך של 200,000 ש"ח.
 דירה ב' נרכשה בתאריך 1.1.2002 בסך של 400,000 ש"ח.
 דירה ג' נרכשה בתאריך 1.1.2006 בסך של 600,000 ש"ח.
 ביום 1.1.2019 מכרה אורית את דירה ג' בסך של 1,200,000 ש"ח.
 דירה ג' הינה דירה העונה להגדרת דירת מגורים מזכה בהתאם לסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.
 לצורך חישוב המס יש להניח:
 * שיעור מס מקסימאלי בהתאם לסעיף החיוב בחוק מיסוי מקרקעין.
 * בכל שנה קלנדרית יש 360 ימים.
 * יש להתעלם מחישובי מדד. הניחו כי לאורית לא היו דירות אחרות מעבר למפורט בשאלה זו.
 בכפוף לנתונים לעיל, מהו סכום המס המינימאלי שיחול בגין מכירת דירה ג'?

- בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ניתן לקבל פטור בגין מכירת דירה ג'.
- 57,692 ש"ח
- 92,307 ש"ח
- 150,000 ש"ח



שאלה

יום 7.11.2017 נמכר משרד בסך של 1,800,000 ש"ח + מע"מ.
 המשרד נרכש ביום 8.11.1999 בסך של 1,400,000 ש"ח + מע"מ.
 שיעור המס עד 7.11.2001 היה 47% .
 שיעור המס מ- 8.11.2001 ועד 31.12.2011 היה 20% .
 שיעור המס מ- 31.12.2011 ועד ליום המכירה היה 25% .
 סה"כ השבח הריאלי הינו 100,000 ש"ח.
 מהו מס השבח בו יחויב המוכר?

- א. כ – 25,000 ₪.
- ב. כ – 40,000 ₪.
- ג. כ – 75,000 ₪.
- ד. כ – 80,000 ₪.





נמל - 8 אלף ש"ח (ציון, יוקרה, 500,000 ש"ח)

ציון יוקרה
8 אלף (בזמן 4.5 מ)

צולג
16 ק"מ = בית גלילי, גתאין, סוג 1/11 ג מ 3 ש"ח
גתאין - סוג 1/11 מוכר את הבית ג מ 8
ג-נחה (15 אלף ש"ח) תנאי הפאר לא אלף ישיר ש"ח?

בתוך

(1) $8\text{ מ} - 4.5\text{ מ} = 3.5\text{ מ}$
 $\downarrow \quad \downarrow \quad \downarrow$
 יוקרה הפאר שווי יוקרה

(2) $\frac{3.5\text{ מ}}{8\text{ מ}} = 43.75\% \leftarrow$ חלק ט"ח
 $\downarrow$ $\downarrow$ $\downarrow$
 יוקרה הפאר שווי יוקרה

(3) $3\text{ מ} \times 43.75\% = 1,312,500$
 $\downarrow \quad \downarrow \quad \downarrow$
 שווי יוקרה שווי יוקרה

(4) $3.5\text{ מ} - 1,312,500 = 2,187,500$
 $\downarrow \quad \downarrow \quad \downarrow$
 הפאר שווי יוקרה ש"ח

ש"ח ש"ח 10

תקופה 1 (1/10 - 1/11) תקופה 2 (1/11 - 1/12)

$\left(\frac{6}{10}\right) \times 2,187,500 \times 25\% = 328,125$ $\left(\frac{4}{10}\right) \times 2,187,500 \times 25\% = 0$

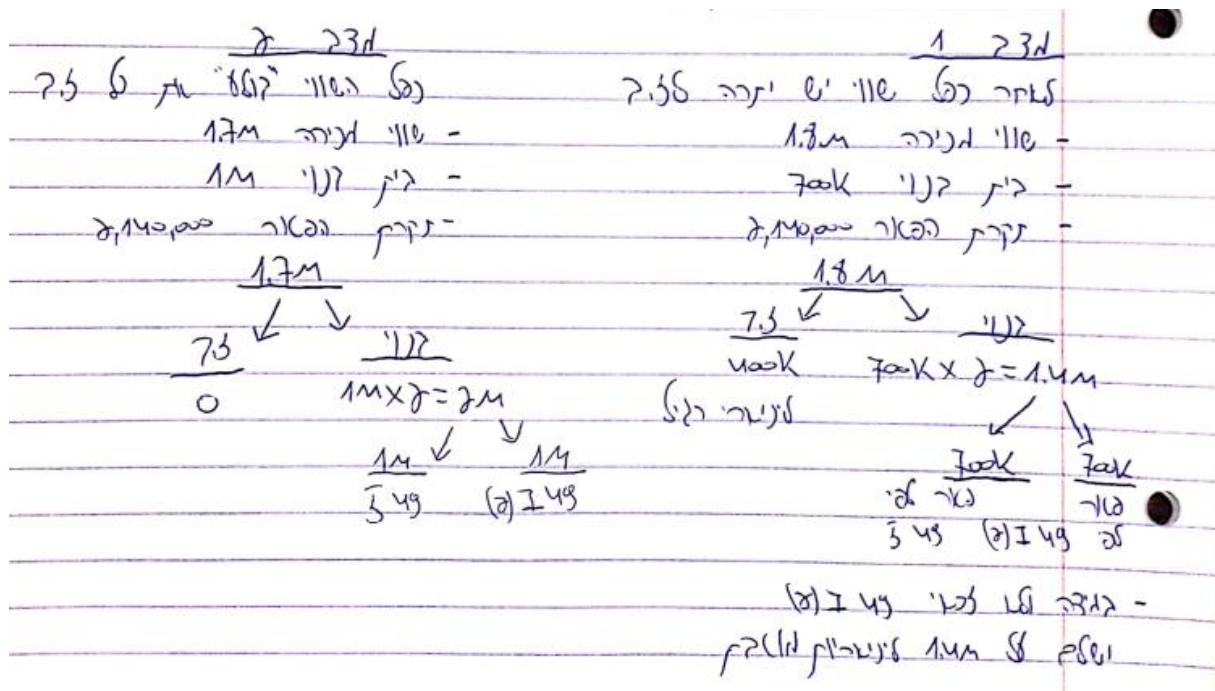
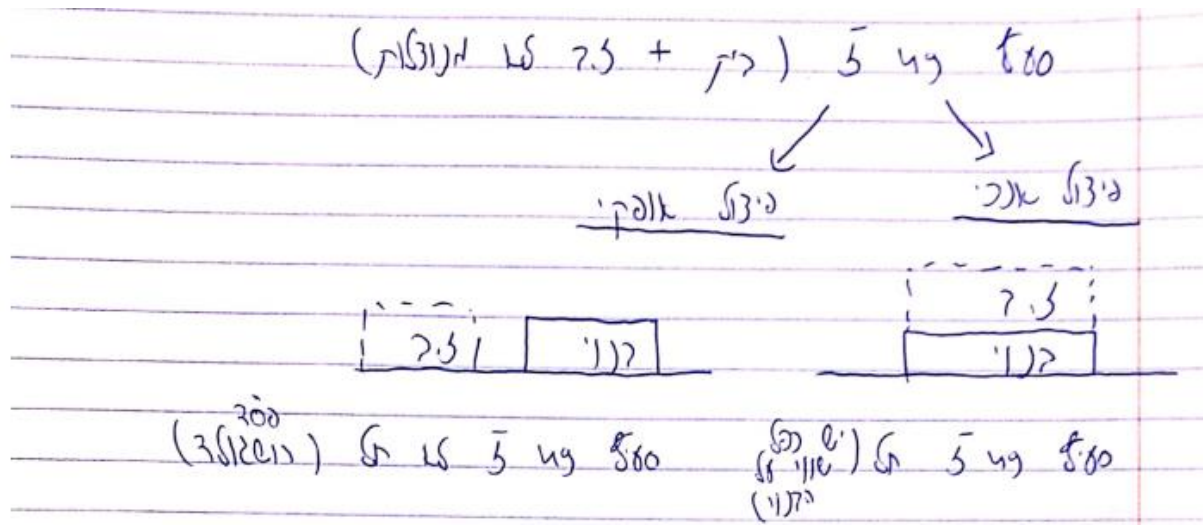


שאלה

שמעון הכהן רכש דירת מגורים בתאריך 1/1/2012 בארבעה מיליון ₪. בתאריך 1/1/2019 מוכר את הדירה בסכום של עשרה מיליון ₪. ידוע כי שמעון עומד בפטור של דירת מגורים יחידה על פי חוק מיסוי מקרקעין. בהנחה כי גובה הפטור הינו 4,500,000 ₪ ולדירה אין זכויות בנייה שאינן מצולו מהו מס השבח שישלם ?

- א. כ-430,000 ₪
- ב. כ-520,000 ₪
- ג. כ-590,000 ₪
- ד. כל הטענות שגויות





79

שאלה

ביום 1.1.1993 רכש חנניה ב- 200,000 ש"ח מגרש ששטחו 500 מ"ר, שעליו ממוקם בית מגורים בשטח של 70 מ"ר. סך כל זכויות הבנייה - 250 מ"ר. ביום 1.1.2018 מוכר חנניה את הנכס ב- 1,900,000 ש"ח. לפי בדיקתך, שווי דירת המגורים ללא זכויות בנייה נוספות הוא 850,000 ש"ח. חנניה הוא תושב ישראל וזכאי לפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות). דירת המגורים הנדונה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה לפי חוק מיסוי מקרקעין. איזו מהחלופות הבאות כוללת את אפשרות המיסוי הטובה ביותר עבור חנניה בגין עסקת המכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק")?

- א. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על יתרת המכירה יש פטור לפי סעיף 49 לחוק (פטור לזכויות בנייה נוספות).
- ב. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על סך של 850,000 ש"ח יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(ב1)(1) לחוק (חישוב לינארי מוטב), על יתרת שווי המכירה חיוב במס לפי סעיף 48א(ב1)(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק).
- ג. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על סך של 850,000 ש"ח יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(ב1)(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק), על יתרת שווי המכירה יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(ב2)(1) לחוק (חישוב לינארי מוטב).
- ד. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על סך של 850,000 ש"ח נוספים יש פטור לפי סעיף 49 לחוק (פטור לזכויות בנייה נוספות), על יתרת שווי המכירה יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(ב1)(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק).



שאלה

ביום 1.1.2013 נעמה ירשה מהוריה בית מגורים צמוד קרקע בשוב מרכזי בדרום הארץ. הוריה רכשו את המגרש והבית שעליו בשנת 2006.

בית המגורים הינו בשטח בנוי של 130 מ"ר, נבנה בשנת 2005.

ביום 1.1.2021 מכרה נעמה את בית המגורים תמורת 2,500,000 ₪.

נעמה התגוררה בבית במשך כל השנים שבהן החזיקה בו.

נעמה תושבת ישראל ואין לה נכסים נוספים מעבר לבית צמוד קרקע זה.

מצבו התחזוקתי של הבית ביום המכירה ירוד אך ראוי למגורים.

נתונים נוספים:

* על הנכס הנדון לא היה שינוי תכנוני מאז בנייתו ועד ליום המכירה.

* ביום המכירה אין פוטנציאל לשינוי תכנוני מעבר לתב"ע בתוקף.

* זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בתוקף – 260 מ"ר

* שווי שוק הבית הבנוי ללא זכויות בנייה נוספות מוערך בסך של 1,000,000 ₪.

נעמה מעוניינת לבקש פטור ממס בהתאם להוראות סעיפים 49ב(2) ו-149 לחוק מיסוי מקרקעין.

על איזה חלק מהתמורה/משווי המכירה נעמה תמוסה?

- א. 0 ₪
- ב. 359,400 ₪
- ג. 500,000 ₪
- ד. 1,500,000 ₪

שאלה

בשנת 1995 דנה קנתה בית מגורים צמוד קרקע בחלקה 120 בעיר כלשהי, במחיר של 1,500,000 ₪, בבינוי המנצל את כל זכויות הבנייה בחלקה.

בשנת 2010 קנתה דנה דירה להשקעה בחלקה 230 באותה העיר.

בשנת 2011 אושרה תב"ע שמוסיפה 20% לזכויות הבנייה בכל אותה העיר.

דנה רוצה לעבור להתגורר בבית מרווח יותר ולכן מכרה את כל זכויותיה בחלקה 120 בסך של 4,000,000 ₪.

שמאי העריך את שווי בית המגורים (ללא זכויות הבנייה הנוספות) בחלקה 120 בסך 3,000,000 ₪.

מחיר הרכישה של הבית בחלקה 120 המוצמד למדד ליום המכירה, הינו 2,000,000 ₪.

בגין זכויות הבנייה הנוספות שולם היטל השבחה בסך 200,000 ₪. בגין העסקה שולמו הוצאות מכירה בסך 160,000 ₪ (הסכומים לאחר הצמדות).

כיצד יחושב מס השבח בו תחויב דנה? (בתשובתכם התעלמו ממס רכישה)

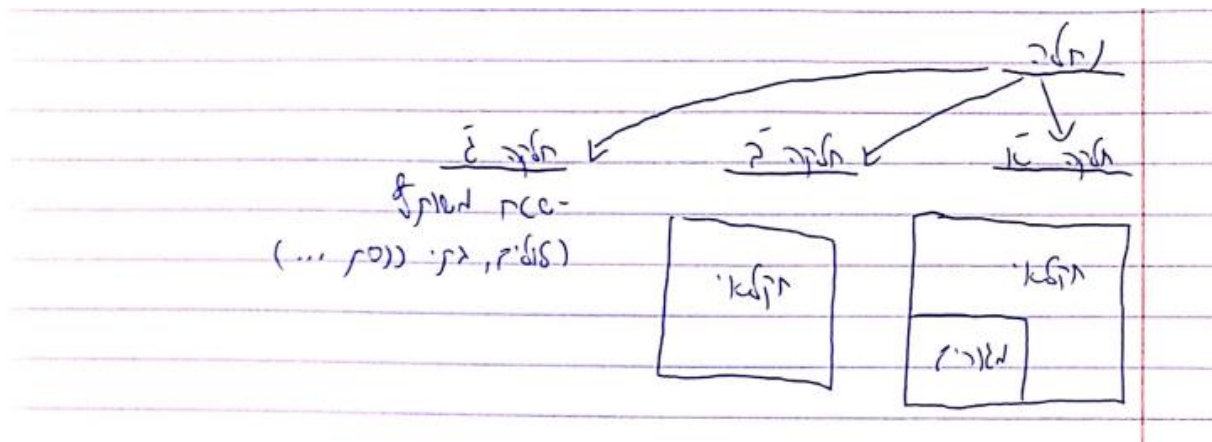
א. בית המגורים פטור ממס (3,000,000 ₪), אולם זכויות הבנייה הנוספות בשווי של 760,000 ₪ יחויבו בחישוב מס מוטב, זאת לאחר ניכוי היטל השבחה והוצאות יחסיות.

ב. המס על השבח כולו של 1,640,000 ₪ יחושב בחישוב מס לינארי מוטב.

ג. דנה לא מכרה נכס במשך 4 שנים ולכן זכאית לפטור מלא ממס שבח.

ד. בית המגורים יחושב בחישוב מס לינארי מוטב לפי שבח של 880,000 ₪ ואילו זכויות הבנייה הנוספות בשווי של 760,000 ₪ יחושבו בחישוב לינארי רגיל.



שאלה

ביום 1.1.2005 רכש יוני נחלה במושב "הפעמוץ". הנחלה נרכשה בסכום של 1,800,000 ש"ח. הנחלה נכללת ביישובי "עוטף עזה", בהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1553. הנחלה כוללת בית מגורים בשטח של 215 מ"ר.

זכויות הבנייה בנחלה בהתאם לתוכנית בת תוקף כדלקמן:
בית ראשון: זכויות בנייה עד 215 מ"ר (נוצלו במלואן).
זכויות בנייה לבניית יח"ד נוספת עד לשטח של 160 מ"ר – זכויות אלה טרם נוצלו.

שווי העיסקה לחלקי הנחלה נקבע ע"י מפקח מיסוי מקרקעין כדלקמן:
שטח חקלאי 40 דונמים: 150,000 ש"ח.
בית מגורים בשטח של 215 מ"ר: 1,350,000 ש"ח.
זכויות לבניית יח"ד נוספת בנחלה: 300,000 ש"ח.

ביום 1.7.2018 רכש יוני את זכויות הבעלות בחלקת המגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1553. סך דמי הרכישה היה זניח ביותר וקרוב לערך "0", זאת מאחר שהנחלה ממוקמת ביישובי "עוטף עזה", והואיל והועברו זכויות בעבר בנחלה ושולמו דמי הסכמה בגין העברת זכויות אלה.

בתאריך 1.9.2018 מכר יוני את זכויות הבעלות בנחלה תמורת סך של 2,300,000 ש"ח. שווי המכירה לצורך חישוב מס השבח לחלקי הנחלה נקבע ע"י מפקח מיסוי מקרקעין כדלקמן:
שטח חקלאי 40 דונמים: 250,000 ש"ח.
בית מגורים בשטח של 215 מ"ר: 1,500,000 ש"ח.
זכויות לבניית יח"ד נוספת בנחלה: 550,000 ש"ח.
בהתאם לסעיף 4.9.2 להחלטה 1553 הנ"ל, נקבעו דמי הסכמה עבור השטחים החקלאיים של 100,000 ש"ח.

- לצורך חישוב המס, הניחו את ההנחות הבאות:
 - ליוני ולתא משפחתו אין כל נכס אחר.
 - יש להתעלם מהפרשי המדד.
 - יש להתעלם מהסך הזניח של דמי הרכישה עבור חלקת המגורים.
 - יש להתניח לשיעור מס שבח של 25%.
 - לצורך חישוב ליניארי מוטב יש להתייחס לסה"כ 360 ימים בשנה.
- בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, מהו סכום מס השבח שבו יחויב יוני?

- א. 62,500 ש"ח.
- ב. 87,500 ש"ח.
- ג. 100,000 ש"ח.
- ד. 125,000 ש"ח.





נקצם פראיון (הוראת ביצוע 6/98)
 - שלמי התקדם להסביר וילה
 - עסקאות השוואה רק של קנייה חוויה (הגזע 100)
 - ניתן להסביר מה וילה על תוספת 3% $100 \times 1.3 = 130$

שאלה

דניאל בן משה רכש בית צמוד קרקע בשטח 80 מ"ר בנוי בשווי 500,000 ₪ בשנת 2012. בשנת 2021 דניאל מעוניין למכור את הבית ולשם כך פנה לשמאי אבי אבוטבול על מנת שיעריך את שווי הדירה.

אבי השמאי איתר ברשות המיסים עסקאות מכירה בסביבת הנכס אך כל עסקאות ההשוואה היו לדירות בבנייה רוויה ולא לצמודי קרקע.

שווי למ"ר בבנייה רוויה הינו 10,000 ₪ למ"ר, מה מהבאים סביר שיהיה מחיר הדירה של דניאל בן משה ?

- בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 960,000 ₪.
- בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 1,120,000 ₪.
- בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 1,300,000 ₪.
- בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 1,600,000 ₪.





84+85 ס"ס 800 מ"ר 800 מ"ר 800 מ"ר 800 מ"ר

סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות

84. סבור המנהל כי עסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המפחיתה או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה, או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה. הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.

תיקון שומה

85. (א) המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78 (ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

- (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;
- (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;
- (3) נתגלתה טעות בשומה.

(ב) הורשע מוכר זכות במקרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במקרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשאי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א), בתוך התקופה המסתיימת בתום שנה מיום ההרשעה או מיום תשלום הכופר, לפי העניין, או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המאוחר.



שאלה

ביום 1.1.2005 רכשה אורית מגרש פנוי וריק בישוב בנגב המערבי בסכום של 150,000 ₪. המגרש מיועד לבניית יחידת דיור חד משפחתית.

מפקח מיסוי מקרקעין קבע כי התמורה בעסקה נמוכה משווי שוק וזימן את הצדדים לעסקה לדיון. לאחר הדיון בו נשמעו טענות הצדדים קבע המפקח את שווי העסקה לסך של 250,000 ₪, וערך את שומת מס השבח ומס הרכישה בהתאם לשווי המעודכן.

המוכר הגיש השגה על השומה שנקבעה על ידי המפקח. במסגרת ההשגה התקבלו חלק מטענות המוכר ובעקבות כך תיקן המפקח את החלטתו וקבע כי שומת מס השבח תחושב לפי שווי של 200,000 ₪.

אורית לא השיגה על קביעת המפקח הראשונה ושילמה מס רכישה בגובה 5% לפי שווי של 250,000 ₪. לאורית לא היו הוצאות נוספות בגין המגרש.

ביום 1.1.2020 אורית מכרה את המגרש, כשהוא עדיין ריק ופנוי, בתמורה ל-600,000 ₪.

בתשובתכם התעלמו משינויים במדד והניחו שיעור מס שבח קבוע של 25%.

מה סכום מס השבח שבו תחויב אורית?

- א. 109,375 ₪
- ב. 84,375 ₪
- ג. 96,875 ₪
- ד. 87,500 ₪



קומבינציה

$$\begin{aligned} & \text{נוסחה 1:} \quad \text{שוי' (ריוח 'ננ')} \times \text{שוי' קרקע} = \text{שוי' קולוניזיב} \times \text{שוי' נדל' } \\ & \text{נוסחה 2:} \quad \frac{\text{שוי' קרקע}}{\text{ק"י"ה} + \text{קרקע}} = \frac{\text{שוי' קולוניזיב}}{\text{שוי' קרקע}} \end{aligned}$$

שאלה

שמעון הכהן בעלים של מגרש באור יהודה התקשר בעסקת קומבינציה מול היזם שלומי אברמוב. בהתאם לעסקת הקומבינציה בעל הקרקע יקבל 6 יח"ד והיזם 4 יח"ד. בעל הקרקע והיזם פנו למתווך מקרקעין אשר אמר להם כי שווי המכירה בעסקת קומבינציה לצורך חישוב המס יהיה בהתאם לשווי שירותי הבנייה שבעל הקרקע יקבל מהיזם בצירוף רווח קבלני ומע"מ.

- א. בהתאם להלכת חנין המתווך צודק.
- ב. בהתאם להלכת יגאל שלמי המתווך טועה.
- ג. בהתאם להלכת טוונטי האנדרד המתווך טועה.
- ד. כל הטענות שגויות.



שאלה

שמאי התבקש לערוך אומדן עלות הקמה של פרויקט שיוקם על מגרש ששטחו כ-500 מ"ר המצוי במרכז העיר.

עפ"י תב"ע בתוקף מותרת הקמת 10 יח"ד בשטח עיקרי של כ-880 מ"ר + שטחי שירות + מרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד.

החנייה אפשרית בתחום המגרש.

מבדיקה שערך השמאי עולה:

* לא ניתן לקבל הקלות מכל סוג שהוא.

* הניצול המיטבי בסביבה הינו בהתאם לתב"ע.

בין בעלי הזכויות במגרש ליזם נחתמה עסקת קומבינציה (כל צד יישא בתשלומים החלים עליו ע"פ דין), והעסקה דווחה לרשויות המס כמכר של 52% מהזכויות במקרקעין בתמורה ל-3,900,000 ₪.

מהי עלות ההקמה הכוללת למ"ר דירתי שבעלי הקרקע דיווחו לרשויות המס במסגרת עסקת הקומבינציה?

- א. 3,900 ₪
- ב. 7,500 ₪
- ג. 8,125 ₪
- ד. 8,775 ₪

שאלה

במרכז העיר שווי קרקע לחדר 150,000 ש"ח, שווי דירת 4 חדרים במרכז העיר הוא 2,600,000 ש"ח ומקדם התמורה בעסקאות קומבינציה הינו 40% (כלומר, התמורה בעסקאות קומבינציה גבוהה ב-40% לעומת עיסקת מכר רגילה של מגרש).

בהתייחס לנתונים אלה, מהו שיעור הקומבינציה בסביבה זו (שיעור התמורה המועברת לבעל הקרקע) במגרש ששטחו 600 מ"ר עליו מותרת בנייה בצפיפות של 8 יח"ד ובהיקף כולל של 250%?

- א. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.
- ב. 32%
- ג. 40%
- ד. 45%



מס רכישה

16 ינואר 2022

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 1/2022הנדון: עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2022 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה"), תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע – 2009 וסעיף 121ב לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן:

מס רכישה**א. דירת מגורים יחידה**

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(3) לחוק, יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה, כהגדרתה בחוק, מיום יד' שבט תשפ"ב (16.1.2022) עד ליום כב' טבת תשפ"ג (15.1.2023) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 1,805,545 ש"ח – לא ישולם מס
2. על חלק השווי העולה על 1,805,545 ש"ח ועד 2,141,605 ש"ח – 3.5%
3. על חלק השווי העולה על 2,141,605 ש"ח ועד 5,525,070 ש"ח – 5%
4. על חלק השווי העולה על 5,525,070 ש"ח ועד 18,416,900 ש"ח – 8%
5. על חלק השווי העולה על 18,416,900 ש"ח – 10%

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה)

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1), הרוכש דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום יד' שבט תשפ"ב (16.1.2022) עד ליום כב' טבת תשפ"ג (15.1.2023) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 5,525,070 ש"ח – 8%
2. על חלק השווי העולה על 5,525,070 ש"ח – 10%

כל זכות שאינה דירת מגורים 6% מס רכישה (משרד, חנות, מחסן, מגרש ריק וכו')



שאלה

ביום 1.1.2015 רכשה גב' נופר מרשות מקרקעי ישראל, במסגרת הקצאה במסגרת ממכרז, זכויות חכירה מהוותות במגרש 15 לפי תוכנית מי/40 תמורת סך של 600,000 ש"ח.

'שטח המגרש 2 דונמים. מטרת החכירה - תעשייה ומלאכה. זכויות הבנייה במגרש: 40% x 2 קומות, ובסה"כ 80%, המהווים 1,600 מ"ר מבונים.

באותו יום, 1.1.2015, גב' מזית רכשה את מגרש 25 לפי תוכנית מי/40.

מגרש 25 זהה בנתוניו למגרש 15 (ביחס לשטח, מיקום, יעוד וזכויות בנייה). הרכישה הייתה מחברת "שרעבי השקעות" בע"מ בתמורה לסך של 900,000 ש"ח - הזכויות שנרכשו במגרש הינן זכויות הבעלות המלאה.

ביום 1.6.2018 אושרה תב"ע המשנה את יעוד המגרש לתעסוקה, וקובעת זכויות בנייה בשיעור 40% x 5 קומות, ובסה"כ 200%.

נופר ופזית מעוניינות לממש את זכויות הבנייה במגרשים לפי התוכנית החדשה.

נופר פנתה תחילה לרמ"י ונדרשה לשלם סך של 100,000 ש"ח דמי היתר שינוי יעוד וניצול.

בד בבד, פנו נופר ופזית לוועדה המקומית, וזו האחרונה הודיעה להן כי כל אחת מהן נדרשת לשלם היטל השבחה בסך של 200,000 ש"ח, כתנאי למימוש הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה.

לצורך התחשיב יש להתייחס לשיעור מס רכישה של 5%.

בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין מהו סכום מס הרכישה שנופר ופזית יידרשו לשלם בגין מימוש הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה?

- א. פזית תשלם 0 ₪.
- ב. פזית תשלם 15,000 ₪.
- ג. פזית תשלם 20,000 ₪.
- ד. פזית תשלם 30,000 ₪.

שאלה

ביום 1.1.2005 רכשה נעמי ביחד עם 2 אחיותיה דירת מגורים להשקעה בשטח של 120 מ"ר הממוקמת בבניין מגורים בעיר חולון. הזכויות בדירה נרכשו ע"י 3 האחיות בחלקים שווים (1/3 כל אחת).

ביום 1.1.2008 רכשה נעמי מחצית (1/2) מהזכויות בחנות בשטח של 100 מ"ר בעיר בת ים.

ביום 1.1.2019 רכשה נעמי את מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בשטח של 150 מ"ר בעיר אופקים.

לנעמי אין ולא היו דירות נוספות מעבר למתואר לעיל.

בגין איזה מהעסקאות המתוארות חלו שיעורי מס רכישה ל"דירה יחידה"?

- א. רק בגין העסקה משנת 2005.
- ב. רק בגין העסקה משנת 2019.
- ג. בגין העסקה משנת 2005 והעסקה משנת 2008.
- ד. בגין העסקה משנת 2005 והעסקה משנת 2019.



שאלה

להלן נתונים על עסקאות רכישה ומכירה שביצעה איילת:

נכס	שווי רכישה	יום רכישה	שווי מכירה	יום מכירה
דירה א'	1,850,000 ₪	30/12/2015	1,950,000 ₪	1/5/2017
דירה ב'	1,200,000 ₪	1/4/2017	1,750,000 ₪	1/5/2019
דירה ג'	1,000,000 ₪	1/10/2017	1,700,000 ₪	10/4/2019

כל הדירות מהוות "דירת מגורים מזכה" ובנייתן הסתיימה שנים רבות לפני רכישתן. איילת לא ביצעה עסקאות נוספות במקרקעין מעבר לאמור לעיל והיא איננה מתכוונת לרכוש דירה נוספת. אין ולא היו בבעלות איילת דירות נוספות. איילת עונה להגדרה "יחיד תושב ישראל". בגין אילו דירות תוכל איילת לבקש חישוב מס רכישה בהתאם למדרגות המס לדירה יחידה?

- א. דירות א' ו-ב'
 ב. דירה א' בלבד
 ג. דירה ב' בלבד
 ד. דירות א' ו-ג'

שאלה

נכס מקרקעין מסחרי נמכר בסך של 9,000,000 ש"ח + מע"מ, כאשר עפ"י ההסכם, מס השבח חל על הקונה. נתון כי מס השבח הינו בשיעור משוקלל של 20% משווי השוק של הנכס.

מהו מס הרכישה בגילום מלא שישולם בגין רכישת הנכס?

- א. 675,000 ש"ח.
 ב. 540,000 ש"ח.
 ג. 562,500 ש"ח.
 ד. 648,000 ש"ח.



שאלה

הדייגים הנפלאים הינה חברה בע"מ אשר משרדיה בקומה השביעית במגדלי עזריאלי ת"א. לפני כחודשיים החליטה החברה לרכוש דירת מגורים בעיר חולון ולרשום את הדירה על שם החברה בע"מ.

- ידוע כי החברה בבעלות ישראלית.
 - זוהי הדירה הראשונה שהחברה רוכשת.
 - שווי הדירה 840,000 ₪.
- א. החברה זכאית לפטור מלא ממס רכישה מכיוון שזוהי דירתה היחידה.
- ב. החברה אינה זכאית לפטור מלא ממס רכישה.
- ג. החברה תשלם 10% מס רכישה.
- ד. כל הטענות שגויות.

שאלה

ארבעה חברים : ראובן, דני, אבי ועמוס חכשים דירת מגורים ברעננה בשווי 1,200,000 ₪ יחד להשקעה. לכל אחד מהחברים 25% מהזכויות בדירה. ידוע כי עלויות הרכישה הינן :

- עלות מתווך ברכישה : 300,000 ₪
- עלות עורך דין ברכישה : 50,000 ₪
- עלות שמאי ברכישה : 50,000 ₪

בהנחה כי לאבי 3 דירות בחולון ולעמוס אין דירות כלל, מהו מס הרכישה שישולם ?

- א. אבי 18,000 ₪. עמוס 5,000 ₪
- ב. אבי 24,000 ₪. עמוס פטור ממס רכישה
- ג. אבי ועמוס פטורים ממס רכישה
- ד. כל הטענות שגויות



הסכם ממון – הלכת יגאל שלמי

ישראל יעקובי בעלים של 3 דירות מגורים בעיר נתניה, ישראל ובת זוגו בשנים האחרונות אתי לוי מתכננים להתחתן בעוד שלושה שבועות.

ידוע כי :

- בני הזוג יתחתנו עם הסכם ממון הכולל הפרדה רכושית מלאה
- לאתי לוי דירת מגורים יחידה בעיר חדרה

בהנחה כי בני הזוג יקנו דירת מגורים משותפת בשווי 1,400,000 ₪. מה מס הרכישה שיחול על ישראל ?

- א. 84,000 ₪
- ב. 112,000 ₪
- ג. 60,000 ₪
- ד. 56,000 ₪

קבוצת רכישה

דני בן שבת נכנס כחבר בקבוצת הרכישה "כולם סובלים בחריש" אשר מתכננת לרכוש קרקע לבניית דירת מגורים בעיר חריש.

שמאי מקרקעין העריך כי :

- שווי הקרקע = 1,700,000 ₪
- עלות הבנייה = 300,000 ₪
- רווח יזמי = 20%
- התעלם מגורם המע"מ

מה מס הרכישה שישלם דני בהנחה כי הוא הבעלים של 4 דירות נוספות בארץ ?

- א. 120,000 ₪
- ב. 160,000 ₪
- ג. 180,000 ₪
- ד. 190,000 ₪

מיסוי דייר מוגן

כיצד תמוסה מכירה של זכות ב"דמי מפתח" ?

- א. אם מדובר בדירת מגורים יש פטור ממס הכנסה
- ב. אם מדובר בדירת מגורים יש פטור ממס שבח
- ג. אם מדובר בעסק יש חיוב במס הכנסה
- ד. אם מדובר בעסק לא יחולו הוראות מע"מ



**מיסוי תמ"א 38**

סעיף 49 לג' ו' (2)

במכירת זכות בדירת מגורים חלופית שהתקבלה תמורת זכות נמכרת שאינה דירת מגורים, לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

יוסי קיבל דירת מגורים עבור חנות שהיתה לו בבניין במסגרת תמ"א 38. לאחר קבלת הדירה, יוסי החליט למכור אותה.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ליוסי מגיע פטור ממס שבח.
- ב. ליוסי לא מגיע פטור ממס שבח.
- ג. אם יוסי לא מכר דירה ב- 18 חודשים שקדמו למכירה, מגיע לו פטור ממס שבח.
- ד. אם החנות התקבלה בירושה, מגיע לו פטור ממס שבח.



מיסוי פינוי בינוי**פסור ממסים**

49כב. (א) (1) המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי – המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

- (1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);
- (2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

(תיקון מס' 67) תשע"א-2010

- (3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;
- והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

דני מכר את דירתו לחברת "פינוי בינוי" בע"מ.

שווי יחידת המגורים הנמכרת ללא זכויות לבנייה נוספת: 900,000 ש"ח.

שווי דירת מגורים בשטח 120 מ"ר במתחם: 1,200,000 ש"ח.

בהתאם לנתוני השאלה בלבד, מה תקרת השווי לפטור ממס שבח?

- א. 900,000 ש"ח בדיוק.
- ב. בין 900,000 ש"ח ל- 1,200,000 ש"ח.
- ג. יותר מ- 1,200,000 ש"ח.
- ד. 1,300,000 ש"ח בדיוק.





שיעור מספר 7 – תקינה שמאית

גישות ועקרונות

תקן 1

שנת 2019 מועד 2

19. מר יותם הוא הבעלים של דירת מגורים התפוסה ע"י דייר מוגן. יותם פנה לשמאי מקרקעין וביקש ממנו להעריך את שווי השוק של הדירה, ללא התייחסות לשווי זכויות הדייר המוגן.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- ניתן לערוך את השומה לשווי זכויות הבעלות המלאה בדירה, ללא התייחסות לשווי זכויות הדייר המוגן.
- יש לערוך את השומה כמבוססת הנחה היפותטית, לפיה הדירה ריקה ופנויה מכל מחזיק.
- יש לערוך את השומה כמבוססת הנחה היפותטית, לפיה יותם הוא בעל זכויות הבעלות המלאה בדירה.
- יש לערוך את השומה כמבוססת הנחה היפותטית, לפיה הדירה ריקה ופנויה מכל מחזיק ויותם הוא בעל זכויות הבעלות המלאה בדירה.

תקן 19

שנת 2021 מועד 2

10. ירון חוכר מהעיריה כ-500 מ"ר משרדים במרכז של עיר במרכז הארץ.

דמי החכירה שולמו לעירייה במלואם בגין כל תקופת החכירה מראש, בתחילת תקופת החכירה. המשרדים מושכרים בשכירות חופשית למשרד רו"ח, בדמ"ש חודשיים בסך 80 ₪ למ"ר. דמי השכירות משולמים מידי שנה מראש (תחילת תקופה). ירון מבקש למשכן את זכויותיו במשרדים כבטוחה לאשראי בנקאי. ירון פנה לשמאי על מנת שישום את שווי זכויותיו במשרדים לצורך בטוחה בנקאית בהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית. הממצאים מבדיקת השמאי להלן:

- ❖ החכירה תסתיים בעוד 7 שנים.
- ❖ העירייה נוהגת לחדש את הסכמי החכירה לתקופה נוספת של 99 שנים.
- ❖ שווי מ"ר משרדים בסביבת הנכס - בגבולות 12,000 ₪ למ"ר
- ❖ דמי שכירות ראויים חודשיים למשרדים בסביבת הנכס - כ-80 ₪ למ"ר
- ❖ שיעור היוון למשרדים - 7.5%

מה שווי זכויותיו של ירון במקרקעין עפ"י תקן 19 לתקינה השמאית?

- א. כ- 2,300,000 ₪
- ב. כ- 2,730,000 ₪
- ג. כ- 3,617,000 ₪
- ד. כ- 6,347,000 ₪





שנת 2021 מועד 1

3. מר רוזן פנה לבנק "קרן הצבי לישראל בע"מ" על מנת לקבל הלוואה ולשעבד חנות שבבעלותו כבטוחה לבנק. החנות ממוקמת בחזית קומת הקרקע של בניין בן 4 קומות המשמש למגורים ושטחה הרשום 120 מ"ר. מבדיקה שערך שמאי המכין חוות דעת לבנק עולים הנתונים הבאים:
- ❖ על המגרש חלה תוכנית ר/ר 50 שפורסמה למתן תוקף ביום 12.1.1973. התוכנית שינתה את ייעוד המגרש מאזור מגורים ב' לאזור ציבורי מיוחד. התכליות המותרות באזור ציבורי מיוחד: בניינים בעלי אופי ושימוש ציבוריים סחירים.
 - ❖ לחנות קיים היתר בנייה יחיד משנת 1965 לשימוש כדירת מגורים.
 - ❖ הבניין הוקם בשנת 1966 וממועד זה ואילך משמש למגורים, למעט החנות הנדונה.
 - ❖ עפ"י מידע שהתקבל מהועדה המקומית לתכנון ובנייה עולה כי שימוש הבניין למגורים הינו בהיתר. אולם, אם הבניין ייהרס ניתן יהיה לבנות על החלקה מבנה לשימושים ציבוריים סחירים בלבד.
 - ❖ שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים - ₪ 25,000
 - ❖ מקדם אקו' לחישוב שווי מ"ר בנוי לשימושי מסחר - 0.9 משווי למגורים
 - ❖ מקדם אקו' לחישוב שווי מ"ר מבונה לשימושי ציבור סחירים - 0.8 משווי למגורים

כיצד יבצע השמאי את תחשיב ערך החנות למטרת בטוחה לבנק? (בתשובתכם התעלמו מסיכונים ו/או הסתייגויות הבנק עקב תיקון 116 לחוק התיכנון והבנייה)

- א. שווי לשימוש ביניים כדירת מגורים עד לסוף החיים הכלכליים, בניכוי עלויות התאמה ממסחר למגורים + זכויות לשווי לשימוש ציבורי סחיר בדחיה.
- ב. שווי לשימוש ביניים כחנות עד לסוף החיים הכלכליים, בניכוי עלויות התאמה ממסחר למגורים + זכויות לשווי לשימוש ציבורי סחיר בדחיה.
- ג. שווי לשימוש כחנות עם מקדם הפחתה לשימושי ציבור, בניכוי עלויות התאמה ממסחר לשימוש ציבורי סחיר.
- ד. זכויות לשווי לשימוש כמבנה ציבור סחיר.





שנת 2020 מועד 1

3. שמאי ביקר בנכס ומצא שקיימת בו תוספת בנייה. בבדיקה בועדה המקומית לא נמצא היתר בניה לתוספת. מבדיקת הוראות התוכנית עולה כי ניתן לאשר את התוספת. מבדיקה שערך השמאי עולה כי עלות הכשרת תוספת הבניה זניחה ביחס לשווי הנכס (כוללת עלות עריכת בקשה + אגרות).

כיצד יש להתייחס לתוספת הבנייה לעיל בעריכת שומות לפי תקנים 17.1 ו-18?

- א. בעריכת שומה לפי תקן 19 לערך למטרת בטוחה לא ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 17.1 לא ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 18 לא ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה.
- ב. בעריכת שומה לפי תקן 19 לערך למטרת בטוחה לא ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 17.1 ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 18 לא ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה.
- ג. בעריכת שומה לפי תקן 19 לערך למטרת בטוחה ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 17.1 ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 18 ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה.
- ד. בעריכת שומה לפי תקן 19 לערך למטרת בטוחה לא ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 17.1 ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה. בעריכת שומה לפי תקן 18 ניתן להביא בחשבון את תוספת הבנייה.





שנת 2019 מועד 1

16. בבעלות מור חלקת קרקע עליה בנויה חנות פלאפל. החלקה ממוקמת במרכז מסחרי ותיק בעיר "קריית מיכל".

שטח החנות, עפ"י היתר הבניה הוא 34 מ"ר. בעורף החנות בתוך תחומי החלקה, קיים מבנה נוסף בשטח של 10 מ"ר, הבנוי בבנייה בלתי חוקית, המשמש כמחסן לחנות. לאחרונה הושכר הנכס בשכירות חופשית בלתי מוגנת לרון. השוכר (רון) משלם ארנונה לעירייה בגין כל שטח הנכס, כולל המחסן. שמאי מקרקעין נתבקש ע"י בנק "אליצור", לערוך שומה לפי תקן 19, לצורך העמדת הנכס כבטוחה למתן אשראי בנקאי.

נתוני עזר:

- * לצורך עריכת השומה נערך סקר, במסגרתו נאספו שלושת נתוני ההשוואה הבאים:
 - חווה השכירות לנכס שבנדון, לפיו משלם רון דמי שכירות חודשיים בסך 7,000 ₪.
 - מקבץ חוזי שכירות לחנויות במרכז המסחרי שבנדון מהם מתקבל דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך של 195 ₪/מ"ר.
 - עסקת מכר, לפיה נמכרה החנות הצמודה לנכס הנדון, בשטח 37 מ"ר, תמורת סך 1 מיליון ₪. בהתאם להסכם המכר, עולה כי הקונה שילם בנוסף את חובות הארנונה של החנות בסך 100,000 ₪. החנות זהה במאפייניה לנכס מושא השומה, למעט המחסן.
- * שיעור היוון מקובל - 8%.
- * מקדם אקווי למחסן (מכר/שכירות) - 0.6 ביחס למ"ר בנוי.
- * הניחו כי הריסת המחסן והשבת הנכס למצבו המקורי התואם את היתר הבניה, לא כרוכה בעלות כספית כלשהי.
- * יש לקבוע את שווי החנות ע"י ממוצע המתקבל מנתוני ההשוואה.

מה שווי החנות למטרת בטוחה לאשראי בנקאי?

- א. כ- 935,000 ₪
- ב. כ- 965,000 ₪
- ג. כ- 1,018,000 ₪
- ד. כ- 1,136,000 ₪





שנת 2018 מועד 2

3. משה הוא בעליה של דירת מגורים, ומתגורר בה במשך 6 השנים האחרונות. שטחה של הדירה 100 מ"ר. לאחרונה אושרה תוכנית חדשה המאפשרת את הרחבת הדירה ב- 20 מ"ר נוספים. משה פנה לבנק "אמונים" על מנת לקבל הלוואה להרחבת הדירה. הבנק פנה לשמאי מקרקעין על מנת להעריך את שווי הדירה כבטוחה לאשראי. בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בחישוב שווי הדירה שבנדון אין מקום להפחית תשלום היטל השבחה, כי בסה"כ שטח הדירה קטן מ- 140 מ"ר והלוואה מחזיק בדירה יותר מ- 4 השנים האחרונות.
- ב. בחישוב שווי הדירה שבנדון אין מקום להפחית תשלום היטל השבחה אך ורק בכפוף להודעה רשמית של הוועדה כי קיים פטור מתשלום היטל השבחה.
- ג. בחישוב שווי הדירה שבנדון יש מקום להפחית תשלום היטל השבחה. במידת הצורך יערוך השמאי שומה עצמית ויחשב את גובה היטל השבחה.
- ד. בחישוב שווי הדירה שבנדון אין מקום להפחית תשלום היטל השבחה ובלבד שהשמאי יציג בצמוד לשווי השוק את אומדן היטל השבחה כערך שומתי נפרד.

שנת 2018 מועד 1

7. דוד חוכר דירה בשטח 120 מ"ר שנבנתה לפני כ- 40 שנה ועברה לפני כשנתיים שיפוץ מקיף ויסודי ועיצוב, ומצבה הפיזי כמצבה של דירה חדשה. הבניין אף הוא משופץ ומצבו הפיזי טוב. בבניין יש מעלית ולדירה מוצמדת חניה. הדירה בבעלות הקדש נוצרי (כנסייה) ומוחכרת לדוד בחוזה חכירה שאינו כולל תשלום דמי חכירה שנתיים ושלא נקבעו בו תנאים להארכת החכירה. תקופת החכירה תסתיים בעוד 32 שנה מהיום. דוד השכיר את הדירה בחוזה שכירות שיסתיים בעוד 10 שנים. דמי השכירות הם 10,000 ש"ח לחודש, והם שולמו מראש לדוד לכל התקופה. בחוזי חכירה עירוניים באותה עיר מקובל לגבות מהחוכר תשלום בגובה 31% מערך הקרקע בעת חידוש תקופת חכירה ל- 49 שנים נוספות. בתשובתכם התבססו על הנתונים הבאים:
- שווי מ"ר בניי בדירות דומות, בבעלות - 40,000 ש"ח כולל מע"מ.
 - דמי שכירות לדירות דומות - 10,000 ש"ח לחודש כולל מע"מ.
 - עלות בניית דירה (בנייה ועקיפות) כולל העמסת שטחים משותפים וחניה - 1,200,000 ש"ח לא כולל מע"מ.
 - רווח יזמי 20%
 - מע"מ 17%
 - לצורכי היוון, הניחו שיעור היוון לפי שיעור תשואה.

מה שווי זכויות החכירה בדירה כבטוחה לאשראי?

- א. כ- 1,570,000 ש"ח.
- ב. כ- 1,865,000 ש"ח.
- ג. כ- 2,620,000 ש"ח.
- ד. כ- 3,430,000 ש"ח.





תקן 22

שנת 2019 מועד 2

18. נתונה קרקע פרטית בשטח 110 דונמים הנמצאת במתחם קרקע חקלאית במרחק של כ- 2 ק"מ ממזרח לשכונת המגורים "אור" ביישוב במרכז הארץ - להלן מתחם A.
 כ- 10 ק"מ ממזרח לשכונת "אור", בלב מרחב חקלאי, קיימות קרקעות חקלאיות פרטיות נוספות בשטח 250 דונם - להלן מתחם B. נכון להיום, שני המתחמים בשימוש לצורך גידולי שדה.
 לפני כשנה החלה חברת "ציפיות" בע"מ למכור יחידות קרקע חקלאית במתחם A בשטח 400 מ"ר (כל יחידה). לדברי נציג החברה, נכון להיום, מדיניות הוועדה המחוזית אינה שוללת היתכנות לשינוי יעוד בשטח החקלאי הממוקם ברדיוס של עד 5 ק"מ מסביב לשכונת "אור".
 שמאי מקרקעין נתבקש לחוות דעתו אודות שווי קרקע חקלאית במתחם A, זאת על-פי תקן 22.
 לאור האמור, אילו מחלופות השומה הבאות עתידה חוות דעתו של השמאי לכלול?

- א. חלופה א' - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם A.
- חלופה ב' - שווי היפותטי לקרקע במתחם B כזמינה לבניה.
- ב. חלופה א' - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם B.
- חלופה ב' - שווי היפותטי לקרקע במתחם A כזמינה לבניה.
- ג. חלופה א' - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם A.
- חלופה ב' - שווי היפותטי לקרקע במתחם B כזמינה לבניה תוך הפחתת זמן הדחייה הצפוי עד לאישור התוכנית.
- ד. חלופה א' - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם B.
- חלופה ב' - שווי היפותטי לקרקע במתחם A כזמינה לבניה תוך הפחתת זמן הדחייה הצפוי עד לאישור התוכנית.

שנת 2018 מועד 1

14. חברת "הבונים" משווקת יחידות קרקע בבעלות פרטית בסמוך לעיר באזור השפלה. בפרסום מטעם החברה מוצעות למכירה זכויות ביחידות קרקע בשטח של 400 מ"ר מתוך חלקה 9 בגוש 1234. מפרסומי החברה כתוב כי להערכת החברה סביר שהקרקע תופשר לבנייה בשלוש שנים הקרובות.
 שטחה הכולל של חלקה 9 הוא של 30 דונם, החלקה לא עברה פרצלציה והיא ממוקמת באזור לא מפותח ומרוחק מתשתיות המיועד לפי תוכנית המתאר המחוזית לחקלאות. רכוש המתעניין בהשקעה פנה לשמאי מקרקעין בבקשה לקבל שומה לשווי הזכויות ביחידת קרקע מתוך חלקה 9 (בשטח 400 מ"ר) המוצעת למכירה תמורת סך 400,000 ש"ח.
 מבדיקה שערך השמאי בחטיבת קרקע נוספת בעלת מאפיינים דומים, הממוקמת אף היא בסמוך לאותה עיר, אותרו 3 עסקאות מהשנה האחרונה מהן מתקבל שווי ממוצע של 250,000 ש"ח לדונם.
 חברת הבונים הציגה לשמאי 2 חוזי מכר לגבי יחידות קרקע שנמכרו בחצי שנה האחרונה בחלקה 9, מהן עולה שווי ממוצע של 395,000 ש"ח ליחידת קרקע (בשטח 400 מ"ר).

האם לצורך ביצוע השומה ניתן להסתמך על חוזי מכר שהציגה חב' הבונים כבסיס לקביעת השווי?

- א. ניתן להסתמך על עסקאות אלו, שכן מדובר בהשוואה ישירה לחלקות זהות שנמכרו לאחרונה. יש לשקלל נתונים אלו יחד עם נתוני העסקאות שאותרו בחטיבת הקרקע הנוספת.
- ב. ניתן להסתמך על עסקאות אלו תוך שקלול נתוני העסקאות בחטיבת הקרקע הנוספת. עם זאת על השמאי לערוך תחשיב נוסף שיתבסס על הנחה היפותטית שבה החלקה זמינה לבניה תוך הפחתת ההוצאות הדרושות למימוש הבניה.
- ג. לא ניתן להסתמך על עסקאות אלו בשל מיעוט עסקאות להשוואה. ככל שהשמאי ימצא עסקאות השוואה נוספות בחלקה 9 ניתן יהיה להסתמך על עסקאות אלו לקביעת השווי תוך שקלול נתוני העסקאות בחטיבת הקרקע הנוספת.
- ד. לא ניתן להסתמך על עסקאות אלו, שכן יש חשש לשווי שוק מעוות נוכח הטעיה.



יישומיםתקן 9

שנת 2018 מועד 2

6. משה מתעניין ברכישת דירת מגורים, הכוללת 3 חדרים. הדירה ממוקמת בקומה ראשונה במבנה מגורים בבנייה רוויה אשר הוקם בתחילת שנות התשעים.

בבדיקתו מצא משה כי שטח הדירה הרשום בלשכת רישום המקרקעין הינו 61.5 מ"ר. במודעת המכר נרשם כי שטח הדירה 90 מ"ר.

לפי חשבון הארנונה, השטח לחיוב במסי ארנונה כ-80 מ"ר.

משה, שרצה לדעת מה שטח הדירה, שכר מודד מוסמך שמצא כדלקמן:

- * שטח פנים הדירה 66 מ"ר (ללא ממ"ד, ללא חריגות בניה, ללא מרפסות, ללא קירות פנים וחוף)
- * שטח ממ"ד 6 מ"ר
- * שטח מרפסות סגורות ומקורות 8 מ"ר
- * מרפסת "שמש" - 6 מ"ר
- * שטח מתחת לקירות פנים 3 מ"ר
- * שטח מתחת לקירות חוף ומחצית מקירות משותפים 2 מ"ר
- * שטח חריגת בניה 4 מ"ר
- * שטח חניה מקורה 12 מ"ר
- * שטח חדר מדרגות יחסי ע"פ החלק ברכוש המשותף 4 מ"ר
- * שטח הצמדת מחסן בקומה (-1) 6 מ"ר

מהו שטח הדירה ע"פ התקינה השמאית למטרת בטוחה בנקאית?

א. כ-91 מ"ר

ב. כ-83 מ"ר

ג. כ-85 מ"ר

ד. כ-89 מ"ר

תקן 11

שנת 2018 מועד 1

19. חברת שטרית בע"מ רכשה מבעלים פרטיים (שאינו עוסק מורשה) דירת מגורים יד

שניה המצויה ברחוב מרכזי בעיר צפונית בתמורה לסך של 1,170,000 ₪. לפי הסכם

הרכישה שנחתם בין הצדדים, מע"מ, ככלל שיחול, ישולם ע"י הקונה.

לאחר חתימת ההסכם, פנתה החברה לבנק למימון העסקה. לפי בדיקת השמאי מטעם

הבנק המחיר ששולם מייצג את התמורה הראויה עבור הנכס.

כיצד על השמאי מטעם הבנק להציג את שווי הנכס בשומה שיערוך?

א. 1,368,900 ₪ כולל מע"מ.

ב. 1,170,000 ₪ + מע"מ.

ג. 1,170,000 ₪ כולל מע"מ.

ד. 1,000,000 ₪ + מע"מ.





תקן 14

שנת 2018 מועד 2

18. שמאי התבקש ע"י בנק לערוך סקירה עיונית של שומה שנערכה ע"י שמאי פרטי. איזה מההיגדים הבאים נכון ביחס לעריכת סקירה עיונית?

- א. השמאי הסוקר חייב לבקר בנכס.
- ב. השמאי הסוקר חייב לאמת את כל נתוני ההשוואה המוזכרים בשומה הנסקרת.
- ג. השמאי הסוקר צריך להציע אומדן חלופי לשווי שנקבע ע"י השמאי עורך השומה.
- ד. השמאי הסוקר אינו צריך לבקר בנכס.

תקן 17

שנת 2020 מועד 2

2. חברת הגפן הינה חברה ציבורית. שמאי התבקש להכין שומה לנכס שבבעלות החברה לצורך פרסומה בציבור במסגרת הדוחות הכספיים של החברה. הנכס הינו מבנה משרדים בן 4 קומות בשטח כולל של 2,000 מ"ר ברוטו (שטח כל אחת מהקומות 500 מ"ר).
- * המבנה מושכר בשלמות, תמורת דמי שכירות של 50 ש"ח למ"ר ברוטו לחודש, לתקופה של 3 שנים. ממידע שנאסף לצורך הכנת השומה עולה:
 - * על הנכס חלה תב"ע אב/12 שאושרה למתן תוקף ביום 15.5.2008. זכויות הבנייה עפ"י התב"ע:
 - יעוד- משרדים.
 - מס' קומות- 4.
 - שטחי בנייה- 500 מ"ר ברוטו לקומה ו- 2,000 מ"ר ברוטו בסך הכל.
 - * בשנת 2009 ניתן היתר להקמת מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של 1,500 מ"ר ברוטו. לא קיימים היתרי בנייה נוספים.
 - * החברה רכשה את הנכס בשנת 2010 והנכס נרשם על שמה בפנקס הזכויות. במועד הרכישה המבנה היה בן 4 קומות.
 - * הנכס מושכר בדמי שכירות ראויים.
 - * שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בכל המועדים - 2,500 ש"ח.
 - * שיעור היוון למשרדים - 7%.
 - * עלויות רישוי להסדרת חריגת בנייה - 150,000 ש"ח.
 - * עלויות הריסת הקומה והתאמה להיתר - 500,000 ש"ח.
 - * כל הנתונים אינם כוללים מע"מ.

מהו אומדן שווי הנכס (ללא מע"מ) לצורך דיווח בדוחות הכספיים לפי התקינה השמאית?

- א. שווי הנכס הוא 16,642,857 ש"ח
- ב. שווי הנכס הוא 16,992,857 ש"ח
- ג. שווי הנכס הוא 12,357,143 ש"ח
- ד. שווי הנכס הוא 16,367,857 ש"ח





תקן 19

שנת 2018 מועד 1

7. משה הוא בעל זכות חכירה מהוונת מהכנסייה לחנות בשטח של 80 מ"ר, המצויה ברחוב מרכזי בעיר גדולה.

תנאי החכירה:

- המוכר – קרקע ליחידה מסחרית בשטח של 80 מ"ר.
- דמי חכירה מהוונים שולמו מראש.
- יתרת תקופת החכירה – 28 שנים.
- חידוש חוזה החכירה – אין התייחסות.

מבירור שערך השמאי עולה כי הכנסייה נוהגת לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים בתמורה לתשלום 10% מערך הקרקע.

החנות מושכרת בשכירות חופשית בתמורה לדמי שכירות בסך 12,800 ₪ לחודש. חוזה השכירות לחמש שנים ללא אופציה להארכה ו/או אפשרות ביטול. יתרת תקופת השכירות: שלוש שנים.

נתונים נוספים:

- דמי שכירות ראויים לחנויות דומות בסביבה כ-140 ₪ למ"ר לחודש.
- חנויות דומות בבעלות פרטית נמכרות בכ-21,000 ₪ למ"ר.
- ערך קרקע למ"ר מבונה כ-10,000 ₪.
- שער היוון לקרקע – 5%.
- שער היוון למסחר – 8%.

משה מעוניין לשעבד את זכויותיו בנכס כדי לקבל הלוואה מסחרית.

מה שווי הזכויות של משה בנכס למטרת בטוחה בנקאית?

- א. כ-1,435,000 ₪
- ב. כ-1,535,000 ₪
- ג. כ-1,680,000 ₪
- ד. כ-1,656,000 ₪





שנת 2016 מועד 1

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

חלופה א' - שווי שוק :
 $350 \text{ מ"ר} \times 22,000 \text{ ש"ח} =$
 בניכוי אומדן עלות הוצאת היתר בנייה להכשרת חריגות בנייה - $400,000 \text{ ש"ח}$
 $7,700,000 \text{ ש"ח}$
 $7,300,000 \text{ ש"ח}$
 הערה: אומדן עלות הוצאת היתר בנייה כולל כ- $100,000 \text{ ש"ח}$ שכ"ט אדריכל ויועצים; $300,000 \text{ ש"ח}$ אומדן היטל השבחה בגין הקלות נדרשות.
חלופה ב' - ערך לבטוחה :
 $290 \text{ מ"ר} \times 22,000 \text{ ש"ח} =$
 בניכוי אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר - $220,000 \text{ ש"ח}$
 $6,380,000 \text{ ש"ח}$
 $6,160,000 \text{ ש"ח}$
 הערה: אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר בנייה כולל עלויות קבלן הריסה ומפקח, תואם להערכתך וגם תואם להצעת מחיר מחייבת לעבודות אלה.
להלן נתונים נוספים :
 שיעור הפחתה בגין מימוש כפוי: 15%.
 אומדן היטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר מאושרות: $300,000 \text{ ש"ח}$.
 אומדן מס שבח: $400,000 \text{ ש"ח}$.
 ערך כינון: $2,000,000 \text{ ש"ח}$.
 מהו ה"שווי לביטחונות" (שהינו הסכום שממנו יגזור הבנק את סכום האשראי המירבי שיינתן כנגד שיעבוד הנכס, בהתאם לשיעור המימון שייקבע על ידו)?

א. $5,505,000 \text{ ש"ח}$.ב. $4,536,000 \text{ ש"ח}$.ג. $4,641,000 \text{ ש"ח}$.ד. $4,383,000 \text{ ש"ח}$.



שנת 2015 מועד 2

7. מר גלבער הזמין משמאי מקרקעין הרשום ברשימת השמאים המורשים של בנק "הלווה הנדיב" חוות דעת שמטרתה בטוחה לאשראי בנקאי, כדלהלן:
 הנכס: דירת מגורים.
 שנת בנייה: 1985.
 מצב פיזי ותחזוקתי: סביר בהתחשב לגיל הכרונולוגי.
 שטחים בנויים:
 שטח דירה: 100 מ"ר נטו.
 מרפסת פתוחה: 8 מ"ר.
 מחסן בקומת מרתף: 12 מ"ר.
 חניה מקורה: 15 מ"ר.
 שטח יחסי ברכוש המשותף [חדרי מדרגות, לובי, מעלית, גז, אשפה, מועדון וכדומה]: 20 מ"ר.
 לפי דרישת הבנק ייקבע גם ערך כינון לרכוש המשותף.
 בסקר שוק מתקבלים הנתונים הבאים:

עלות בנייה ישירה			
החלק בדירה	עלות כוללת תעתיק למ"ר ללא מע"מ	עלות כוללת בנייה חדשה למ"ר מקובלת בסביבה 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
מרפסת פתוחה	2,000 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	2,500 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% מעלויות הבנייה		
מע"מ	17%		
פחת פיזי	30%		

מהו ערך הכינון של הדירה נשוא השומה לצורך ביטוח שתופיע בחוות הדעת עבור בנק "הלווה הנדיב"?

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





שיעור מספר 8 – קווים מנחים

גישות ועקרונות

פרק ב

שנת 2018 מועד 2

18. קופת חולים אשר מפעילה מרפאה לרפואה משלימה ממוקמת במבנה משרדים במרכז עיר גדולה. המרפאה פועלת בכל יום מהשעה 7:00 בבוקר ועד 19:00. שטח המרפאה 1,000 מ"ר ברוטו. בסמוך למבנה המשרדים קיימת קרקע ביעוד מרפאות ובתי חולים ועליה זכויות בנייה של 1,000 מ"ר. קופת החולים ביקשה מרשות מקרקעי ישראל הקצאה לקרקע לצורך הקמת מרפאה. רמ"י מעוניינת בשומה לשווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח. להזמנת העבודה צורף מסמך בקרת פיתוח ולפיה הוצאות הפיתוח המאושרות: 250,000 ש"ח. במהלך איסוף הנתונים נמצאו הנתונים הבאים (הערכים ללא מע"מ):
- דמי שכירות ראויים למשרדים (גמר מלא) - 65 ש"ח למ"ר לחודש ברוטו.
 - שיעור היוון למשרדים - 8%
 - רווח יזמי - 25%
 - עלות בנייה עד גמר מלא - 6,500 ₪ למ"ר.
 - ועדת השגות של השמאי הממשלתי הכריעה לאחרונה כי יש להפחית שיעור 20% למרכיב הקרקע, בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים ליעוד מרפאות (ביחס ליעוד משרדים).
 - התעלמו משווי מרכיב החצר (מגולם).
- מה שווי הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ?

- א. כ- 790,000 ש"ח.
- ב. כ- 826,000 ש"ח.
- ג. כ- 840,000 ש"ח.
- ד. כ- 870,000 ש"ח.





שנת 2018 מועד 1

1. בשכונה ותיקה סמוכה למרכז העירוני קיים מבנה חד-קומתי ששטחו 200 מ"ר אשר שימש עד לפני כמה שנים כגן ילדים. מכיוון שהאוכלוסייה בשכונה הזדקנה אין עוד צורך בגן ילדים במקום, וכיום המבנה עומד ללא שימוש.
- לפי התוכנית החלה במקום, המגרש מיועד לשטח למבני ציבור, ויש זכויות בנייה בלתי מנוצלות ל-100 מ"ר נוספים.
- לאחרונה פנתה לעירייה עמותה המפעילה חוגים לגיל השלישי, אשר מעוניינת לשכור את המבנה לשנתיים.
- העירייה מעוניינת להשכיר את המבנה לעמותה ופנתה אל שמאי מקרקעין לצורך אומדן דמי השכירות הראויים למבנה. העירייה מסרה לשמאי כי על פי דוח מהנדס עלות הקמת מבנה ציבור דומה חדש נאמדת בכ-5,000 ש"ח למ"ר, אך במבנה הנדון קיים פחת פיזי ותכנוני של כ-30% ביחס למבנה חדש בגמר מלא.
- לאחר איסוף הנתונים השמאי הגיע למסקנות הבאות:
- הייעוד השכיח בסביבה והדומה ביותר לשימוש בנכס הנדון הוא משרדים.
 - דמי שכירות למשרדים בסביבה הם 66 ש"ח למ"ר לחודש בגמר מלא, שיעור ההיוון המקובל למשרדים הוא 8%, רווח יזמי - 20%, עלות הבנייה היא 6,000 ש"ח למ"ר בגמר מלא.
 - הרווח היזמי בנכס שבנדון נשחק כמעט לגמרי ועומד על שיעור סמלי של 5%.
 - שיעור ההיוון למבני ציבור הוא 9%.
 - בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, העריך השמאי את מקדמי ההתאמה הבאים ביחס למרכיב הקרקע:

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	25%
אינטנסיביות שימוש	10%
זכויות בנייה בלתי מנוצלות	35%

בתשובתכם התעלמו מגורם המע"מ.

בהתאם לאמור, מהם דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס הנדון?

- א. כ- 7,000 ש"ח.
- ב. כ- 7,900 ש"ח.
- ג. כ- 8,560 ש"ח.
- ד. כ- 8,680 ש"ח.



פרק ה

שנת 2017 מועד 2

2. רמ"י מבקשת לאמוד את שווי זכויות הבעלות בקרקע בעיר "נוה רון" המיועדת למסחר, לצורך הקצאתה בפטור ממכרז לחברת "י.ד. ערבה".
ידוע כי הפיתוח באזור מבוצע ע"י החברה הכלכלית של העיר "נוה רון" אשר הפיקה חשבונית מס בעבור תשלום הפיתוח בסך 100,000 ש"ח כולל מע"מ (שיעור המע"מ 17%).
מה סכום הפיתוח שיש לנכות על מנת לקבוע את שווי הקרקע?

- א. תלוי במצב הפיתוח בפועל.
ב. 85,470 ש"ח.
ג. 100,000 ש"ח.
ד. 117,000 ש"ח.

פרק יא

שנת 2018 מועד 1

20. מור היא הבעלים של נחלה במושב בצפון הארץ. צמוד לשטח הנחלה מצויה חלקת קרקע בבעלות רמ"י ששטחה 2 דונמים, שהגישה אליה אפשרית אך ורק משטח הנחלה. מור הגישה לרמ"י בקשת הרשאה לשימוש חורג בחלקה לתקופה של 60 חודשים, לצורך הקמת 4 צימרים ששטח כל אחד מהם 50 מ"ר. בדיקה שערכת מצביעה על הנתונים הבאים:
- מחיר ממוצע ללילה בצימר בסביבה כולל ארוחת בוקר וכולל מע"מ הוא 450 ש"ח (אין הבדל בין אמצע שבוע לסופי שבוע וכן לא תינתן הנחה ללנים מספר ימים); מחיר ארוחת הבוקר הוא 35 ש"ח כולל מע"מ.
 - שיעור התפוסה (בממוצע שנתי) הנהוג באזור זה, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עומד על 45%.
 - רווח תפעולי ללילה ללא ארוחת בוקר הוא 275 ש"ח כולל מע"מ (הכנסה ללילה בניכוי הוצאות תפעול, חשמל, מים וכיוצ"ב).
 - בהיעדר נתוני השוואה לצימרים באזור, קבעה וועדת ההשגות של השמאי הממשלתי רנטה דמ"ש ראויים לקרקע (רנטה קרקעית) בשיעור 8% מהפדיון השנתי החזוי ללא הכנסות מארוחת בוקר וללא מע"מ.
 - שיעור ההיוון לקרקע הוא 7%.
 - התעלם מעלויות הפיתוח.

מה התשלום, ללא מע"מ, שתידרש מור לשלם לרמ"י בגין הרשאה לשימוש חורג בחלקה?

- א. כ- 40,000 ש"ח.
ב. כ- 60,000 ש"ח.
ג. כ- 65,000 ש"ח.
ד. כ- 70,000 ש"ח.





פרק יב

שנת 2021 מועד 2

12. מתקן טיהור שפכים (מט"ש) פועל במתחם בשטח 106 דונם, בסמוך לאזור תעשייה במרכז הארץ.

מצב תכנוני

תוכנית ש/55, מייעדת את הקרקע למט"ש ומקצה את שטח הקרקע במתחם ואת זכויות הבנייה לכל אחד מהיעודים הבאים:

- ◆ 4.3 דונם מיועדים למתקן לטיהור שפכים עם זכויות בנייה בתכנית 50%
- ◆ 1.0 דונם מיועד למשרדים לבנייה בגובה קומה אחת בתכנית 50%
- ◆ 100.7 דונם מיועדים לבריכות שפכים

נתונים ומקדמים

- ◆ שווי מ"ר קרקע לתעשייה באזור תעשייה סמוך - 1,000 ₪
- ◆ שווי דונם חקלאי ללא פוטנציאל בסביבה - 10,000 ₪
- ◆ הערכים אינם כוללים מע"מ
- ◆ רמת הפיתוח באזור התעשייה הסמוך, דומה לרמת הפיתוח במתקן לטיהור שפכים.
- ◆ מקדמי התאמה:
- ✓ מקדם התאמה למיקום ביחס לאזור התעשייה הסמוך - 0.75
- ✓ מקדם התאמה לאי סחירות - 0.70
- ✓ מקדם התאמה לזכויות בנייה לשווי מ"ר קרקע למתקן לטיהור שפכים ביחס לשווי מ"ר קרקע לתעשייה - 0.40
- ✓ מקדם התאמה לזכויות בנייה לשווי מ"ר קרקע למשרדים ביחס לשווי מ"ר קרקע לתעשייה - 0.80

בהתאם לעקרונות בפרק י"ב לקווים המנחים, מה שווי בשימוש לדונם קרקע במט"ש?

- א. 26,250 ₪
- ב. 16,190 ₪
- ג. 23,360 ₪
- ד. 21,980 ₪





פרק יז

שנת 2019 מועד 1

11. נתונה חלקה 88 בשטח 1,250 מ"ר, הממוקמת בשכונת מגורים המאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע. החלקה בבעלות העירייה. עד לאחרונה הייתה החלקה תפוסה ע"י פולש. לאחר מאבק משפטי ממושך הצליחה העירייה לפנות את הפולש, וכיום עומדת החלקה ריקה ופנויה. בהתאם לתוכנית המאושרת מיום 1.1.1990 מיועדת החלקה לאזור מגורים ג', בו תותר בניה למטרת מגורים רוויה, בצפיפות יחסית של 12 יחידות דיור לדונם, לפי זכויות בניה בשיעור 120% משטח המגרש.

נתבקשת לקבוע את שווי חלקה 88.

נתוני עזר:

- בהתאם לעסקאות המדווחות באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) דירות בנויות במגרשים דומים בשטח של כ- 100 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר), נמכרות במחיר ממוצע של 2 מיליון ₪.
- רווח יזמי מקובל - 20%.
- עלות בנייה למ"ר סחיר (פלדלת) מגלם שטחי שירות - 6,500 ₪ (לא כולל מע"מ).
- בהתאם לסקר שערך מנהל התכנון במשרד הפנים למגורים בבניה רוויה, מקובל כיום לבנות שטחי שירות, בשיעור 9% ביחס לשטח העיקרי. סקר זה מתייחס לשטחי שירות הכוללים מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות, ואחסנה לא כוללים ממ"דים, וחניות תת קרקעיות.
- בתשובתכם התעלמו מנושא החניה, שוליות, פוטנציאל וכל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.

מהו שווי השוק של חלקה 88 (ללא מע"מ)?

- א. כ- 10.6 מיליון ₪.
- ב. כ- 12.0 מיליון ₪.
- ג. כ- 13.0 מיליון ₪.
- ד. כ- 17.0 מיליון ₪.



יישומיםפרק טז

שנת 2021 מועד 1

4. חברה מעוניינת לשכור משרדים עבור פעילותה במגדל משרדים במרכז הארץ לטווח ארוך. לחברה הוצעו ארבעה משרדים במגדלי משרדים שונים, ארבעת המשרדים ברמת גמר מלא, באותה סביבה ובמבנים בעלי מוניטין דומה. לאחר שמבחינת שימוש ותועלת כל המשרדים נמצאו מתאימים, החברה פנתה לשמאית שתייעץ בקבלת ההחלטה באיזה משרד עדיף לבחור. להלן רשימת המשרדים המוצעים:

מגדל	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/נטו	דמ"ש למ"ר ברוטו בש"ח
ניצן	1,740	129%	51
טופס 10	1,673	124%	53
ברקת	1,686	125%	52
חממי	1,700	126%	53

בכל המשרדים עלות הניהול החודשית היא 15 ₪ למ"ר ברוטו. בתשובתכם הניחו כי אין שוני ברמת התועלת והמיתוג של המגדלים לרבות שירותי הניהול בין המשרדים מלבד הנתון בשאלה. נתון כי כל האומדנים אינם כוללים מע"מ. באיזה משרד כדאי לחברה לבחור?

- א. במשרד במגדל ניצן
 ב. במשרד במגדל טופס 10
 ג. במשרד במגדל ברקת
 ד. במשרד במגדל חממי

שנת 2017 מועד 2

5. בהתאם לעסקאות השוואה עולה כי שווי מ"ר משרדים עיקרי/נטו מעטפת הינו כ- 14,000 ש"ח/מ"ר בגילום שטחי שירות בשיעור של 25% מהשטח העיקרי. עלות ההקמה הכוללת של בניין משרדים ברמת מעטפת ששטחו כ- 4,000 מ"ר עיקרי + 1,000 מ"ר שטחי שירות: כ- 30 מיליון ש"ח. גמר מלא למשרדים כ- 2,000 ש"ח למ"ר ברוטו. הניחו כי הרווח היזמי הינו 20%. מה שווי מ"ר מבונה קרקע ברוטו (עיקרי + שירות)?

- א. 3,000 ש"ח.
 ב. 4,167 ש"ח.
 ג. 3,333 ש"ח.
 ד. 3,750 ש"ח.



קווים מנחים פרק כה

שנת 2020 מועד 1

11. נתונה קרקע בשטח 17,000 מ"ר ועליה מבנה חד קומתי בשטח 8,500 מ"ר (להלן שניהם ביחד: "הנכס") המצויה בעיירת פיתוח בדרום הארץ. הבינוי הקיים מנצל את מלוא זכויות הבנייה ואת התכנית לפי תב"ע בתוקף ולפי חוזה חכירה מהוון שעתיד להסתיים בעוד מספר חודשים. הנכס שימש משך שנים רבות כמפעל תעשייתי. בשנים האחרונות הנכס מושכר לחברה בתחום המלאכה. דמי השכירות בנכס 24 ש"ח לחודש למ"ר בנוי (מגלם חצר, לא כולל מע"מ). דמי השכירות משקפים דמ"ש ראויים לנכסים דומים בסביבה. השכרת הנכס לא מהווה הפרת הסכם מבחינת דמ"י.

נתונים נוספים:

- * שיעור ההיוון מקובל ביעוד תעשייה - 8%
- * רווח יזמי - 20%
- * עלות הבניה הכוללת למ"ר - 2,500 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ)
- * עלות פיתוח לדונם - 300,000 ₪
- החוכרת פנתה לרמ"י לחידוש הסכם החכירה ל-49 שנים נוספות.
- רמ"י נענתה בחיוב ופנתה לשמאי מקרקעין ע"מ שיקבע את שווי הקרקע.
- לפי איזה ערך קרקע יקבע שמאי רמ"י את התשלום בגין חידוש חוזה החכירה?

- א. 0 ₪
- ב. 765,000 ₪
- ג. 4,250,000 ₪
- ד. 918,000 ₪





פרק כז

שנת 2018 מועד 2

3. מגרשים מס' 100 ו-101 הינם שני מגרשים סמוכים וזהים, בשטח 300 מ"ר כ"א שממוקמים בלב שכונת מגורים ותיקה ומפותחת.

זכויות הבנייה ע"פ תב"ע בתוקף: שטח עקרי 30% לקומה בשתי קומות ובסה"כ 60% בתוספת 30 מ"ר שטחי שירות בקומת הקרקע.

שני המגרשים בבעלות קק"ל ומנוהלים ע"י רמ"י. מגרש מס' 100 הוחכר בחוזה חכירה מהוון. לפי הסכם החכירה קיבולת הבנייה המותרת הינה 160 מ"ר ביח"ד אחת. במגרש בנוי מבנה דו קומתי בשטח של כ-140 מ"ר. בשנת 2015 החוכר שמחזיק במגרש 100 פלש למגרש 101 במלואו ובנה בו יחידת דיור בשטח של כ-50 מ"ר. נתונים נוספים:

- מקדמי תועלת:
- * שטח עקרי- 1
- * שטחי שירות - 0.5
- * חצר - 0.25 לכל שטח.
- שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ: 7,000 ₪
- עלות בנייה יחידות דיור נוספת כולל פיתוח חצר : 5,000 ₪/מ"ר
- עלויות פיתוח:
- * קרקע – 100 ₪/מ"ר
- * מבנה – 300 ₪/מ"ר
- יזמות: 15%

לפי הקווים המנחים, מהו שווי הקרקע המירבי שיהווה בסיס לצורך קביעת דמי שימוש לשנת 2018 בגין שימוש לא מורשה?

- א. 1,680,000 ₪
- ב. 787,500 ₪
- ג. 1,356,410 ₪
- ד. 943,125 ₪





פרק כח

שנת 2021 מועד 2

6. נתון מגרש ביעוד "מגורים מיוחד" ממוקם בעיר במרכז הארץ.

על המגרש ניתן להקים בניין מגורים ובו 50 יח"ד בשטח של 100 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד) כ"א. בהתאם להוראות התב"ע, 80% מהדירות בבניין תהיינה "דירות להשכרה ארוכת טווח" שתושכרנה לתקופה של 10 שנים. במשך תקופה זו, לא יהיה ניתן למכור את הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

נתוני השוואה:

- * דירות בשוק החופשי נמכרות תמורת כ-25,000 ₪ למ"ר דירתי בנוי.
- * דמי שכירות ראויים לדירות חדשות בשטח 100 מ"ר כ-5,000 ₪/חודש.

נתונים נוספים:

- * שיעור התפוסה הצפוי בדירות להשכרה ארוכת טווח – 100%.
- * שכר דירה – מחיר בשוק החופשי ללא הנחות.
- * הכנסות דמי ניהול לדירות להשכרה ארוכת טווח – 50 ₪/חודש (לדירה)
- * עלות ניהול לדירות להשכרה ארוכת טווח בפועל – 125 ₪/חודש (לדירה)
- * שווי הדירות צפוי לעלות בשיעור של 2% לשנה החל מהשנה השנייה.
- * שיעור היוון – 5.5%
- * בסוף תקופת ההשכרה, צפוי שיידרש שיפוץ מקיף בסך של 100,000 ₪ לכל דירה לפני מכירתה בשוק החופשי.
- * בתחשיב יש להתעלם ממשך תקופת ההקמה ו/או מכירת הדירות וכל נושא אחר שלא הוזכר במפורש בגוף השאלה.
- * התעלם מגורם המע"מ בכל הנתונים.
- * מה שווי הנכס כבנוי במועד סיום הבנייה ותחילת השכרת הפרויקט ?

- א. כ-99,020,000 ₪
- ב. כ-112,783,000 ₪
- ג. כ-106,802,000 ₪
- ד. כ-110,441,000 ₪





שיעור מספר 9 – התחדשות עירונית (תמ"א 38, פינוי בינוי, קומבינציה)

גישות ועקרונות

תמ"א 38

שנת 2019 מועד 1

19. בעיר במרכז הארץ נתונה חלקה ששטחה 1000 מ"ר ועליה בניין מגורים בן 3 קומות ובו 12 דירות. הבניין נבנה מכוח היתר בנייה שניתן ביום 1.9.1979 ובמסגרתו נוצלו במלואן זכויות הבניה בהתאם לתוכניות שחלו על החלקה בזמנו. להלן שטחי הבניה בהתאם להיתר שניתן בשנת 1979:

קומת עמודים:

חדר מדרגות, חדר גז, חדר אשפה, חדר הסקה, מקלט – סה"כ שטח בנוי: 150 מ"ר. יתרת שטח הקומה משמש לקומה מפולשת.

קומות 1-3 טיפוסיות:

הקומה כוללת: חדר מדרגות בשטח 20 מ"ר, 4 דירות בשטח בנוי של 85 מ"ר (כל דירה). סה"כ שטח קומה טיפוסית 360 מ"ר.

נתבקשת ע"י בעלי הדירות בבניין, לבחון את פוטנציאל זכויות הבניה שניתן לבנות בחלקה לפי הוראות תמ"א 38/1 לחיזוק הבניין הקיים.

לפי הוראות תמ"א 38/1 (חיזוק מבנה קיים), כמה זכויות בניה ניתן להוסיף לשטח הבניין הקיים (ללא שטחים תת קרקעיים)?

- א. 1,410 מ"ר
- ב. 1,450 מ"ר
- ג. 1,660 מ"ר
- ד. 1,760 מ"ר





שנת 2018 מועד 1

9. בנין בן 5 קומות מועמד לחיזוק במסגרת תמ"א 38. בבנין 9 דירות בשטח 100 מ"ר (ברוטו). בקומות 4-1 יש שתי דירות בכל קומה, ובקומה 5 יש דירה אחת, שאליה מוצמדת מרפסת גג בשטח של 100 מ"ר.
- היזם שיבצע את הפרויקט הגיש תוכנית מפורטת לפי הוראות תמ"א 38. להלן שטחי הבנייה בהתאם לתוכנית:
- הוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל דירה ובסה"כ 24 מ"ר לקומה בקומות 4-1.
 - תוספת 124 מ"ר לשטח הדירה בקומה 5: ממ"ד בשטח 12 מ"ר, וכן 112 מ"ר שטח עיקרי (100 מ"ר בעקבות סגירת מרפסת הגג, ו-12 מ"ר שנוצרו כתוצאה מהרחבת הממ"דים בקומות מתחת).
 - תוספת 2.5 קומות מעל קומה 5 (דירות היזם: 4 דירות בשטח 112 מ"ר ברוטו ודירת גג בשטח 112 מ"ר + מרפסת גג בשטח 112 מ"ר נוספים).
 - בהתאם לחוות דעת משפטית, היזם יישא בהיטל השבחה מלא, בגין הרחבת דירת המגורים בקומה 5 - למעט פטור שיהיה זכאי לו בגין תוספת שטח הממ"ד.
 - נתונים שווי מהסביבה:
 - שווי מ"ר ברוטו מבונה באזור 15,200 ש"ח (ללא תלות בקומה, גם לצורך חישוב היטל השבחה).
 - מקדם אקוויוולנטי למרפסת גג - 0.3 משווי מ"ר מבונה.
 - עלויות חיזוק המבנה והרחבת הדירות הקיימות בסך 6,000,000 ש"ח.
- בתשובתכם התעלמו מנושא החניות, תשלומי האיזון, שוליות, דחייה וכל עניין אחר שלא הוזכר במפורש בשאלה.
- באיזה מטווחי היחסים הבאים נמצא היחס (המדויק) שבין שווי זכויות הבנייה שיקבל היזם ובין השקעותיו הכוללות בחיזוק ובהרחבת המבנה הקיים (השקעות חיזוק ובנייה לרבות תשלום היטל השבחה)?
- | | |
|----|-------------|
| א. | 1.20 - 1.24 |
| ב. | 1.25 - 1.29 |
| ג. | 1.30 - 1.34 |
| ד. | 1.35 - 1.40 |





שנת 2018 מועד 2

15. בעיר במרכז הארץ נתונה חלקה 17, ששטחה 918 מ"ר. החלקה מיועדת למגורים וכלולה בתחום גבולותיה של תוכנית בניין עיר מס צב/19 שאושרה בתאריך 1.5.1976. בהתאם לתוכנית ניתן להקים בניין מגורים הכולל 16 יח"ד לפי זכויות בנייה מקסימליות בשיעור 180%. ביום 1.5.1977 ניתן היתר בנייה בחלקה, להקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות, מעל לקומות עמודים חלקית, הכולל 16 יח"ד, עפ"י הפירוט הבא:

קומות עמודים:

חדר מדרגות, חדר גז, חדר אשפה, חדר הסקה, מקלט – סה"כ שטח בנוי: 130 מ"ר.

קומות 1-4 טיפוסיות:

הקומה כוללת: חדר מדרגות בשטח 20 מ"ר, 4 דירות.

כל דירה כוללת 4 חדרים בשטח בנוי של 90 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת פתוחה לא מקורה.

סה"כ שטח קומה טיפוסית: 380 מ"ר + 40 מ"ר מרפסות פתוחות לא מקורות.

חב' ט. יזמות" בע"מ מבקשת לבחון את פוטנציאל זכויות הבנייה שניתן לבנות בחלקה לפי הוראות תמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש.

יש להניח כי הבניין החדש שיוקם יכלול 28 יחידות דיור.

מהו שטח הבניין המקסימלי מעל פני הקרקע (ללא שטחים תת קרקעיים) שניתן לבנות על החלקה בהתאם לתמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש?

- א. כ- 3,710 מ"ר.
- ב. כ- 3,770 מ"ר.
- ג. כ- 4,008 מ"ר.
- ד. כ- 4,350 מ"ר.

פינוי בינוי

שנת 2021 מועד 1

7. בעיר במרכז הארץ מוצעת תוכנית להתחדשות עירונית. שטח המתחם המיועד להתחדשות עירונית הוא 6.39 דונם המיועד במצבו למגורים ג'. במתחם בנויים 5 בנייני רכבת ותיקים בני 3 קומות הכוללים בסה"כ 68 יחידות דיור קיימות בהיתר. הוראות התוכנית המוצעת במסגרת פינוי בינוי, קובעות כלהלן:

- ❖ הבניינים הקיימים ייהרסו ובמקומם יוקמו 2 מגדלי מגורים הכוללים מספר יח"ד במכפיל 2.91.
- ❖ בקומת הקרקע של בנייני המגורים החדשים יוקמו 4 גני ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר כל אחד.
- ❖ במסגרת התוכנית יוקצו מגרשים לשימושים ציבוריים כלהלן:
 - ✓ מגרש לשטח ציבורי פתוח בשטח 1.4 דונם עבור גן ציבורי
 - ✓ מגרש לשטח למבנה ציבור בשטח 800 מ"ר עבור "מועדון לקשיש"

מהי הצפיפות נטו בתוכנית המוצעת?

- א. 47.25 יחידות לדונם נטו
- ב. 39.68 יחידות לדונם נטו
- ג. 30.95 יחידות לדונם נטו
- ד. 53.95 יחידות לדונם נטו





שנת 2020 מועד 2

14. נתונים 3 בנייני מגורים ברחוב הגיבור 10, 12 ו-14. וועדי הבית של כל שלושת הבניינים החליטו לקדם במשותף פרויקט פינוי בינוי. נציגי הוועדים פנו לשמאי מקרקעין על מנת שיבחן כמה יח"ד יאושרו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

תיאור הבניינים

מס' בית	היתרים	בינוי ושימוש בפועל
10	1. היתר משנת 1965 התיר בניית 16 דירות מגורים ב-4 קומות. 2. היתר משנת 1969 התיר בניית 18 דירות מגורים ב-4 קומות.	14 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א. 2 דירות פנטהאוז המשמשות למגורים בשטח 120 מ"ר כ"א.
12	היתר משנת 1968 התיר הקמת בניין מגורים הכולל 12 דירות מגורים, חדר כביסה ומחסן לשימוש הדיירים.	10 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א. 4 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א שנוצרו מפיצול 2 יח"ד היסטוריות בשטח 120 מ"ר.
14	היתר בנייה משנת 1977 התיר הקמת בניין מגורים ומסחר, 2 יחידות מסחר בקומת קרקע ו-12 דירות מגורים.	14 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א.

מסמך מדיניות

- ♦ בהתאם למסמך מדיניות שאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מכפיל הדירות הראוי בפניו בינוי בעיר הוא 1:3 (3 דירות חדשות בגין כל דירה קיימת).
- ♦ מד"ח שנערך ע"י שמאי מקרקעין עולה כי המכפיל הסביר הוא 1:3.

בהתאם לתקן 21, כמה דירות חדשות יאושרו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה?

- א. 120 דירות
- ב. 126 דירות
- ג. 132 דירות
- ד. 138 דירות





שנת 2020 מועד 1

9. בעיר בינונית במרכז הארץ, קיים בית מגורים בן 6 קומות ע"ע (על עמודים) הכולל בכל קומה 4 דירות ובסה"כ 24 דירות, בשטח עיקרי של 100 מ"ר לדירה. הבניין רשום כבית משותף. החלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף הינו 1/24. הבניין נבנה בשנת 1974 לפי תוכנית א' שאושרה בשנת 1973 ומוצו בו כל זכויות הבניה. חברת יזמות החתימה 80% מבעלי הדירות בבניין ופנתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה על מנת להכין תוכנית פינוי בינוי. במקביל פנתה החברה לשמאית מקרקעין על מנת שתכין חוות דעת לגבי מספר הדירות שראוי לתכנן במגרש בכפוף להנחות העבודה הבאות:
- ❖ כל בעל דירה יקבל דירה מוגדלת בשטח "פלדלת" 110 מ"ר (כולל שטח עיקרי וממ"ד), חניה ומחסן דירתי במרתף. אין שינוי בקומה, בכפוף לכך שגובה הלובי יגדל מ-2.5 מ' כיום ל-6 מ' בתוכנית המוצעת.
 - ❖ הבנין המתוכנן יכלול 4 דירות בכל קומה.
 - ❖ הקבלן יישא בכל המיסים החלים על העיסקה (כולל אלו שהבעלים יחויבו בהם), בעלויות דמי שכירות של הבעלים במהלך הבניה, העברת תכולה וכיו"ב.
 - ❖ עלות העברת תכולת דירה (הלוך וחזור) ודמי שכירות בתקופת הבניה הינה 200,000 ₪ לכל דירה.
 - ❖ מס רכישה - 6% מעלות הקמת דירות הבעלים, דמי השכירות ועלויות ההעברה.
 - ❖ עלות בניית דירה בשטח "פלדלת" 110 מ"ר לא כולל מע"מ (מגלם: עלויות בניה, לרבות שטחים משותפים, מרתמים, פיתוח חצר, עלויות עקיפות, היטלי פיתוח מופחתים, תכנון, ניהול, מימון וכיו"ב):
 - ✓ דירת בעלים חדשה – 1.1 מיליון ₪
 - ✓ דירת יזם ממוצעת – 1.2 מיליון ₪
 - ❖ שווי דירה חדשה בשטח "פלדלת" 110 מ"ר (מעל לובי בגובה 6 מ') כולל מע"מ:
 - ✓ עד לקומה שישית – 3.3 מליון ₪
 - ✓ מקומה שביעית ואילך – 3.5 מליון ₪
 - ❖ רווח יזמי נדרש מעלויות - 20%
 - ❖ יש להתעלם מהיטל השבחה, ממס שבח, מדחייה ומכל נושא אחר שלא הוזכר בשאלה.

כמה דירות יש לכלול בתוכנית המוצעת, על מנת לעמוד בהנחות היזם?

- א. 48
- ב. 50
- ג. 53
- ד. 54





שנת 2019 מועד 2

17. חלקה 12 ממוקמת בעיר מבוקשת למגורים במרכז הארץ. על החלקה בנויים 2 בניינים הכוללים 48 דירות בנות 3 חדרים, כולן בגמר פנים ישן ומוזנח. הבניינים נבנו בשנת 1955. הבנייה הקיימת בחלקה ממצה את כל זכויות הבנייה (אין יתרת זכויות בלתי מנוצלות). הבניין נרשם כבית משותף, לכל דירה הוצמדו 1/48 חלקים מהרכוש המשותף, הקרקע הינה בבעלות פרטית של בעלי הדירות. שמעון הינו יזם המקדם פרויקט "פינוי- בינוי" בחלקה. בהתאם לתוכנית המוצעת, זכויות הבנייה בחלקה יהיו ל- 144 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח דירתי ממוצע של 110 מ"ר (עיקרי + מ"ד). בנוסף תכלול כל דירה: מרפסת, מחסן ו- 2 חניות במרתף. בהסכם שבין היזם לבעלי הדירות בחלקה הוחלט כי כל בעלי דירה קיימת יקבל דירה חדשה בשטח ממוצע של 110 מ"ר. הקבלן יישא בכל עלויות המיסים החלים על העיסקה (כולל אלו שהבעלים יחויבו בהם), לרבות הוצאות השכירות לתקופת הבנייה, עלויות העברת תכולת הדירה וכיו"ב.

נתונים ואומדנים:

- * שווי דירה קיימת: 1,400,000 ש"ח כולל מע"מ.
- * שווי יח"ד חדשה ממוצעת בשטח פלדלת של 110 מ"ר: 2,320,000 ש"ח כולל מע"מ.
- * עלויות הבנייה ליחידת דיור חדשה בשטח ממוצע של 110 מ"ר: 1,000,000 ש"ח ללא מע"מ.
- עלות בנייה זו מגלמת את כל שטחי השירות וכוללת את כל ההוצאות בגין הבנייה, לרבות: עלויות ישירות + עקיפות וכן הוצאות מימון, הוצאות פיתוח חצר וכיו"ב.
- * הוצאות שכירות והעברה לתקופת הבנייה, עלויות חוק מכר, פיקוח וליווי דיירים: 8,000,000 ש"ח.
- * המתחם הוכר כמתחם פינוי- בינוי במסלול מיסוי. יש להניח כי כל דייר יקבל דירה אחת חדשה בלבד.
- * יש להתעלם מנושאי: היטל השבחה, דחיה ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה זו.

מהו טווח שיעור הרווח היזמי החזוי בפרויקט, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתקן 21?

- א. 15%-20%
- ב. 14%-25%
- ג. 14%-25%
- ד. מעל ל- 30%



קומבינציה

שנת 2020 מועד 2

2. בעלי קרקע התקשרו עם יזם להקמת פרויקט מגורים על מגרש פנוי וריק בשטח 800 מ"ר.

פרוגרמה תכנונית

❖ הפרויקט יכול כלול 24 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר פלדלת (שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד) כ"א.

❖ זכויות נוספות לכל יח"ד:

✓ מרפסת בשטח ממוצע 12 מ"ר

✓ מקום חניה תת-קרקעי בשטח 40 מ"ר

❖ שטחי שירות ציבוריים (שטח משותף) בהיקף של 25 מ"ר לכל יח"ד

שווי

שווי מ"ר בנוי בדירות בנות 4 חדרים – 19,250 ₪ למ"ר כולל מע"מ

עלויות בנייה (לא כולל מע"מ)

❖ מ"ר ברוטו עילי – 6,750 ₪

❖ עלות בנייה למ"ר מרפסות – 2,500 ₪

❖ עלות בנייה למקום חניה תת-קרקעי – 80,000 ₪

עלויות הבנייה כוללות את כל הוצאות הבנייה, לרבות: עלויות ישירות ועקיפות, מרכיב מימון וערבויות.

תשלומים והיטלים

כל צד יישא בתשלומים ובהיטלים החלים עליו על פי דין.

רווח יזמי מעלויות בנייה וקרקע – 15%

מה שיעור הקומבינציה הראוי לבעלי הקרקע?

א. 33.4%

ב. 38.9%

ג. 42.1%

ד. 43.9%





יישומים

תמ"א 38

שנת 2019 מועד 1

8. נציגות דיירים ביקשה משמאי לבחון את התמורות בהצעה של יזם לפרויקט תמ"א 38 בבניין שלהם.

נתונים:

- * הבניין הקיים כולל 11 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
- * הפרוגרמה המוצעת – פרויקט הריסה של הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע חלקית ומרתפי חנייה תוך מיצוי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. שטחי בנייה: שטח ברוטו עילי – 2,700 מ"ר; שטח נטו (עיקרי + ממ"ד) – 2,300 מ"ר; שטח מרתפים – 1,300 מ"ר.
- * התמורה המוצעת – תוספת של 21 מ"ר לשטח דירה קיימת, מרפסת שמש ומקום חנייה. כמו כן, תשלום על יועצים (עו"ד, שמאי ומפקח), שכ"ד בגין תקופת הבנייה והוצאות הובלה (הלוך-חזור).

אומדן עלויות:

- * תקופת הקמת הפרויקט ופינוי הדירות – 30 חודשים.
- * עלויות בנייה (הסכומים אינם כוללים מע"מ):
- מ"ר בנייה עילי – 10,000 ₪ (מגלם מרפסות, הריסת בניין קיים, פיתוח וכיוצא בזה).
- מ"ר בנייה תת קרקעי – 4,000 ₪.
- כלליות – 30% מעלות בנייה ישירה.
- * עלויות נוספות (הסכומים אינם כוללים מע"מ):
- מס שבח – לא יחול.
- מס רכישה של הקבלן – 1,000,000 ₪.
- מע"מ בהתאם לחוק.
- היטל השבחה – פטור מלא.
- יועצים לדיירים – 650,000 ₪.
- דמ"ש חודשי לדירה – 7,000 ₪.
- הובלות – 5,000 ₪ לכיוון לדירה.

נתוני השוואה:

- * בהתאם לסקר שוק עולה כי שווי מ"ר נטו בפרויקטים חדשים בסביבה הוא בגבולות 48,000 ₪ (כולל מע"מ) לקומה ממוצעת (מגלם דירות מיוחדות).
 - * שווי מ"ר מבונה נטו בגבולות 20,000 ₪ + מע"מ.
- מה הרווח היזמי הצפוי לפרויקט?

א. 18.8%

ב. 17.5%

ג. 16.0%

ד. 14.6%



פינוי בינוי

שנת 2015 מועד 2

2 נתון פרויקט "פינוי-בינוי", שמאפייני המקרקעין שלו כלהלן:
 בניין ישן בן 2 קומות, שבו 6 דירות בשטח 55 מ"ר כל אחת.
 התכנון המוצע הינו לבניין חדש ובו דירות זהות בשטח 120 מ"ר כל אחת.
 להלן נתונים נוספים:

- מחיר דירה חדשה: 1,695,000 ש"ח + מע"מ.
 - עלות בנייה כוללת לדירה חדשה: 900,000 ש"ח + מע"מ.
 - כל בעל דירה יקבל דירה חדשה בסיום הבנייה, וגם פיצוי כספי במועד כריתת ההסכם 200,000 ש"ח + מע"מ, בגין הוצאות מעבר ושכ"ד בתקופת הבנייה.
 - שיעור רווח יזם מקובל לפרויקטים של פינוי בינוי: 25%
 - מלבד המצוין במפורש לעיל, יש להתעלם מסוגיות נוספות ומיסוי.
- מהי הצפיפות המינימלית הנדרשת לתכנון ע"י היזם במגרש?

- א. 10-11 יח"ד.
- ב. 14-15 יח"ד.
- ג. 17-18 יח"ד.
- ד. 20-21 יח"ד.

קומבינציה

שנת 2021 מועד 1

14. שמאי התבקש לערוך אומדן עלות הקמה של פרויקט שיוקם על מגרש ששטחו כ-500 מ"ר המצוי במרכז העיר.

עפ"י תב"ע בתוקף מותרת הקמת 10 יח"ד בשטח עיקרי של כ-880 מ"ר + שטחי שירות + מרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד.

החנייה אפשרית בתחום המגרש.

מבדיקה שערך השמאי עולה:

* לא ניתן לקבל הקלות מכל סוג שהוא.

* הניצול המיטבי בסביבה הינו בהתאם לתב"ע.

בין בעלי הזכויות במגרש ליזם נחתמה עסקת קומבינציה (כל צד יישא בתשלומים החלים עליו ע"פ דין), והעסקה דווחה לרשויות המס כמכר של 52% מהזכויות במקרקעין בתמורה ל-3,900,000 ₪.

מהי עלות ההקמה הכוללת למ"ר דירתי שבעלי הקרקע דיווחו לרשויות המס במסגרת עסקת

הקומבינציה?

- א. 3,900 ₪
- ב. 7,500 ₪
- ג. 8,125 ₪
- ד. 8,775 ₪





שיעור מספר 10 – היטל השבחה

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

1. בסמוך לאחר נישואיהם בשנת 1981, רכשו ליטל ומשה יחד מגרש בשטח 350 מ"ר במרכז הארץ שעליו בנוי בית מגורים, צמוד קרקע דו קומתי. בשנת 2020 החליטו בני הזוג להתגרש. לפי פסק דין של בית משפט לענייני משפחה, במסגרת איזון נכסיהם, יעביר משה לליטל בתמורה את זכויותיו בבית המגורים המשותף.

מצב תכנוני

- במועד הרכישה נוצלו כל זכויות הבנייה במקרקעין.
- פירוט התוכניות שאושרו אחרי הרכישה:

מועד מתן תוקף	פירוט הוראות התוכנית
1985	הוראות התוכנית מאפשרות תוספת בנייה של חדר על הגג בשטח 40 מ"ר.
1990	התוכנית כוללת הוראות עיצוב וקווי נסיגה לקומת הגג. כעולה מהוראות העיצוב ומקביעת קווי נסיגה לקומת הגג, שטח החדר על הגג יהיה 23 מ"ר בלבד.
2000	הוראות התוכנית מאפשרות תוספת מחסן בשטח 12 מ"ר.

- זכויות הבנייה בתוכניות החלות על המקרקעין ניתנות לניצול מבחינת מאפיינים פיזיים של המגרש ושל בית המגורים.

ליטל ומשה פנו לשמאי מקרקעין ושאלו אותו אם יש במקרה זה חבות בתשלום היטל השבחה ואם כן בגין אילו תוכניות יש לשלם.

מה על השמאי להשיב?

- א. אין חבות בתשלום היטל השבחה בגין העברת הזכויות בהסכם הגירושין שכן בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה העברה מכוח פסק דין אינה מוגדרת כמימוש. היטל השבחה נדחה למועד המימוש במכר או בהיתר.
- ב. יש חבות בהיטל השבחה, יש לשלם היטל השבחה בגין התוכניות משנת 1990 ומשנת 2000.
- ג. יש חבות בהיטל השבחה, יש לשלם היטל השבחה בגין התוכניות משנת 1985 ומשנת 2000.
- ד. יש חבות בהיטל השבחה, יש לשלם היטל השבחה בגין התוכניות מהשנים 1985, 1990 ו-2000.





שנת 2020 מועד 1

13. משה הינו הבעלים של דירת מגורים שנמצאת בקומה האחרונה של בניין בגובה חמש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללת 20 דירות זהות. לכל דירה 1/20 חלקים ברכוש המשותף. עפ"י רישום בנסח ובמסמכי רישום הבית המשותף, גג הבניין ויתרת זכויות הבניה העתידיות רשומים כרכוש משותף. משה רכש את הדירה בשנת 2005. הדירה בשטח פנימי (פלדלת) כ-90 מ"ר. על הקרקע חלות שתי תוכניות הרלבנטיות לחדרי יציאה לגג:

- ❖ תוכנית גג/111 שאושרה בשנת 1993 להוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.
- ❖ תוכנית גג/111 א שאושרה בשנת 2018 המתירה להרחיב את חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר עד ל-40 מ"ר. התוכנית קובעת כי לכל דירה עליונה תתאפשר הרחבת חדר יציאה לגג מפנים הדירה בלבד. בהתאם להוראות התוכנית לא ניתן לנייד ו/או להעביר את הזכויות לקומות אחרות. מבדיקה שנערכה עולה כי ניתן לנצל את מלוא הזכויות לחדרי יציאה לגג במסגרת המבנה הקיים (עפ"י מגבלות תכנוניות, הנדסיות וכד') וכי אין זכויות בניה נוספות לניצול. לקראת מכירת הזכויות בדירה שואל משה שמאי מקרקעין אם הועדה המקומית לתכנון ובנייה תדרוש היטל השבחה בגין הרחבת זכויות מכוח תוכנית גג/111 א שאושרה בשנת 2018.

מה תהא תשובת השמאי?

- א. היטל השבחה יחול בגין זכויות הרחבה ל-17 מ"ר כפול החלק היחסי ברכוש המשותף, דהיינו בגין 1/20 חלקים מהחבות בהיטל ההשבחה בלבד.
- ב. משה אינו חייב בהיטל השבחה לאור העובדה כי הגג אינו צמוד לדירתו ומהווה רכוש משותף.
- ג. היטל ההשבחה יהא למלוא זכויות ההרחבה על הגג הניתנות לניצול (החבות בגין כל 17 מ"ר להרחבה).
- ד. אין חבות בהיטל השבחה לאור זכאות לפטור עד 140 מ"ר עפ"י הוראות התוספת השלישית.





6. באזור תעשייה במרכז הארץ קיימת חלקה פנויה וריקה בשטח 2,000 מ"ר. לאחרונה אושרה תוכנית בניין עיר חדשה (תוכנית 2000) החלה על החלקה. סיכום זכויות הבניה בתוכנית הקודמת (תוכנית 1000) ובתוכנית החדשה להלן:

תוכנית 2000	תוכנית 1000	
01/12/2019	01/01/1995	מועד מתן תוקף
מחסן לוגיסטי	מחסן לוגיסטי	יעוד
60%	50%	תכסית מרבית
25	15	גובה [מ']

נתון:

- ❖ שווי דונם במצב קודם - ₪1,400,000
- ❖ מקדם שווי אקו':
- ✓ לחצר בתכסית 50% - 0.4
- ✓ למחסן לוגיסטי בנפח עד גובה 15 מ' - 1
- ✓ למחסן לוגיסטי תוספת נפח בגובה 15 מ' עד 25 מ' - 0.6

❖ אין שוליות בגין שטחי בניה

בעקבות אישור תוכנית 2000, הבעלים הגיש בקשה להיתר בנייה שממצה את כל זכויות הבניה המאושרות על החלקה.

מה גובה ההשבחה הצפויה בגין אישור היתר הבניה?

- א. כ-1,200,000 ש"ח
- ב. כ-1,500,000 ש"ח
- ג. כ-1,700,000 ש"ח
- ד. כ-1,900,000 ש"ח



שנת 2019 מועד 2

6. הגב' מיכל כהן ירשה מהוריה את חלקה 15 בשטח 12 דונמים. החלקה בייעוד חקלאי. במסגרת תוכנית צ/67, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים ביום 12.10.2018 שונה יעוד החלקה לייעודים הבאים:

יעוד	שטח קרקע (מ"ר)
תעשייה עתירת ידע, 6 קומות $\times 30\% = 180\%$ בנייה עיקרי	3,000
דרכים חדשות	4,000
שטח ציבורי פתוח	5,000
סה"כ	12,000

בהתאם להוראות התוכנית, השטחים לצורכי ציבור יירשמו על שם העיריה.
להלן נתוני שווי מהסביבה, עפ"י פסיקות ועדת ההשגות בשמאי הממשלתי:
* שווי קרקע חקלאית פרטית: 250,000 ש"ח לדונם.
* שווי תעשייה עתירת ידע לזכויות בנייה ל-5 קומות $\times 30\% = 150\%$ בנייה עיקרי: 3,600,000 ש"ח לדונם.
מקדמים אקו' בתעשייה עתירת ידע: קומות קרקע: מקדם 2.0; קומות א' ומעלה: מקדם 1.0.
* שווי דרך - לפי שיעור 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה (במקרה הנדון - תעשייה עתירת ידע)
* שווי שצ"פ - לפי שיעור 15% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה (במקרה הנדון - תעשייה עתירת ידע)
ביום 22.10.2018 מכרה הגב' כהן, בעלת החלקה, את זכויותיה.
מה היטל ההשבחה החל על הגב' כהן עקב המכירה האמורה?

- א. אין חובת תשלום היטל השבחה.
ב. 3,900,000 ש"ח.
ג. 4,800,000 ש"ח.
ד. 7,125,000 ש"ח.

8. נתון מגרש בשטח 570 מ"ר, המיועד לבניית בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע. בהתאם לתוכנית ט/21 המאושרת משנת 1989, ניתן לבנות 2 קומות $\times 20\%$ לכל קומה ובסה"כ 40%. בנוסף, ניתן לבנות מרתף בשטח קומת קרקע, סככת חניה - 20 מ"ר ומחסן גינה - 10 מ"ר (ניתן לבנות את המחסן והחניה מחוץ לקווי הבניין).
עפ"י הנוהג הקיים מזה שנים, הוועדה המקומית מאשרת באופן מיידי הקלה לתוספת שטח למגורים בשיעור 6%. הניחו כי אין מניעה, מבחינת קווי הבניין, לנצל את שטח ההקלה בקומת הקרקע.
לפני כחודש נמכר המגרש תמורת 1,850,000 ש"ח.
מקדמים אקווילנטיים:
קומת קרקע ו/או קומה א': 1.0; מבני עזר: 0.35; חצר ו/או מרפסת קומה א': 0.25; מרתף: 0.5.
התעלמו משטח הממ"ד, שוליות, דחיה לאישור הקלה ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.
בהסתמך על ניתוח העיסקה במגרש שבנדון, מה שווי של מ"ר אקווילנטי?

- א. 4,006 ש"ח.
ב. 4,081 ש"ח.
ג. 4,283 ש"ח.
ד. 4,326 ש"ח.





11. לבועז בית מגורים צמוד קרקע בשטח בנוי של 220 מ"ר. הבית הממוקם בשכונה במרכז הארץ. הבית נבנה עפ"י היתר בשנת 2010, בהתאם לתוכנית מ/מ/14 שאושרה בשנת 2008. ילדיו הבוגרים של בועז עזבו מכבר את הבית, לכן הוא החליט שברצונו לחלק את הבית, כך שהוא ומשפחתו יגורו בחלק אחד של הבית, ששטחו 170 מ"ר, והחלק האחר בשטח 50 מ"ר, ישמש ליחידת דיור נפרדת שתוצע להשכרה. בועז פנה לשמאי על מנת לאמוד את היטל ההשבחה אשר יצטרך לשלם בעת אישור ההקלה. לאחר איסוף וניתוח נתונים בשכונה הגיע השמאי למסקנות הבאות:
- * שווי ממוצע בבית פרטי ששטחו 210-230 מ"ר: 12,500 ש"ח למ"ר.
 - * שווי ממוצע בבית פרטי ששטחו 190-209 מ"ר: 13,500 ש"ח למ"ר.
 - * שווי ממוצע בבית פרטי ששטחו 170-189 מ"ר: 14,500 ש"ח למ"ר.
 - * דמי שכירות בממוצע ליחידות דיור בשטח 45-60 מ"ר: 45 ש"ח למ"ר.
 - * שיעור היוון לדמי השכירות ביח"ד בשטח 45-60 מ"ר: 3%.
 - * שיעור ההפחתה ליחידה הראשית בשל פגיעה בפרטיות: 10%.
- מה סכום היטל ההשבחה שיידרש בועז לשלם בעת מתן היתר הבנייה?

- א. לא ניתן לאשר את ההקלה.
 ב. כ- 62,600 ש"ח.
 ג. כ- 125,300 ש"ח.
 ד. כ- 184,300 ש"ח.

שנת 2019 מועד 1

2. ביום 1.3.2017 פורסמה למתן תוקף תכנית מב/42 אשר קבעה זכויות בניה במגרשים ביעוד תעסוקה (מסחר ומשרדים), כדלקמן:

שטח חלקה במ"ר	שטח עיקרי לבניה	שטחי שירות לבניה ביחס לשטח העיקרי	תכנית בינוי לקומה	מס קומות מעל פני הקרקע	מס' קומות מתחת לפני הקרקע
1,000 - 2,000	150%	20%	30%	6	עד 4 קומות בהיקף שטח המגרש
2,001 - 4,000	200%	20%		8	

מעיין היא הבעלים של מגרש 3 לפי תוכנית מב/42 ששטחו 1.9 דונם והוא עומד ריק ופנוי.

מגרש 3 גובל במגרש 6 ששטחו 1.3 דונם ואף הוא עומד ריק ופנוי.

ביום 1.10.2018 מכרה מעיין את זכויותיה במגרש לחברת "ח. יבנה בע"מ".

האם מעיין תידרש לשלם היטל השבחה במועד מכירת הזכויות בגין הפוטנציאל הנובע מתוכנית מב/42 לתוספת זכויות בניה כתוצאה מאיחוד עתידי עם מגרש 6, ובאילו תנאים?

- א. מעיין תידרש לשלם היטל השבחה לפי שומה למועד מכירת הזכויות, ככל ששווי המכירה הושפע מאפשרות האיחוד הפוטנציאלי.
 ב. מעיין לא תידרש לשלם היטל השבחה כיוון שמימוש הזכויות יתרחש בעתיד, לכשיוגש לאישור הוועדה תשריט "איחוד חלקות". אישורו של תשריט לא מהווה אירוע מס המחייב בהיטל השבחה שכן אינו מוגדר לפי חוק כעליית שווי עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 ג. מעיין לא תידרש לשלם היטל השבחה כיוון שלפי הפסיקה, "אפשרות פוטנציאלית" אינה מהווה השבחה ממשית שבגינה ניתן לגבות היטל השבחה.
 ד. מעיין תידרש לשלם היטל השבחה לפי שומה למועד אישור התוכנית ככל ששווי השוק של המקרקעין הושפע, נכון למועד אישור התוכנית, כתוצאה מאפשרות האיחוד הפוטנציאלי.





12. בבעלות חיים דירה בשטח 65 מ"ר, בבניין דירות במרכז עיר. חיים רכש את הדירה לפני יותר מ-10

שנים, וזו דירתו היחידה.

לפני כ-3 שנים אושרה תכנית המאפשרת שימוש למשרדים בבניין הכולל את דירתו של חיים.

חיים בדק עם שמאי מקרקעין ומצא כי שווי הדירה בשימוש למשרד גבוה משווי הדירה בשימוש למגורים.

חיים החליט להגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר לשימוש חורג מהיתר הבניה.

איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר ?

- א. חיים לא חייב בהיטל השבחה שכן אין חיוב בתשלום היטל השבחה בגין בקשה לשימוש חורג מהיתר.
- ב. חיים חייב בהיטל השבחה למועד אישור התכנית המאפשרת את השינוי בשימוש למשרדים.
- ג. חיים חייב בהיטל השבחה למועד שבו הוועדה תאשר את הבקשה לשימוש החורג מהיתר.
- ד. חיים לא חייב בהיטל השבחה שכן זו דירת מגורים יחידה בשטח קטן מ-140 מ"ר.





שנת 2018 מועד 2

2. נתונה חלקה המסווגת לבנייה צמודת קרקע במרכז הארץ, ששטחה 400 מ"ר. בחלקה בנוי בית מגורים ישן שסיים זה מכבר את חייו הכלכליים. החלקה נמכרה לפני מספר חודשים תמורת 3,000,000 ש"ח ושולם עליה היטל השבחה בגין כל התוכניות התקפות עד כה, אשר נותנות במקובץ את זכויות הבנייה הבאות:

מרתף: 25%
קומת קרקע: 25%
קומה א': 25%
חניה מקורה: 30 מ"ר
עליית גג: 30 מ"ר

לפני חודש שינתה הוועדה המקומית את מדיניותה לעניין מתן הקלות, ובעקבות כך הבעלים החדש הגיש בקשה להיתר הכוללת את ההקלות הבאות: העברת שטח בסך 50 מ"ר מהמרתף ומעליית הגג (20 מ"ר מהמרתף ו-30 מ"ר מעליית הגג) לקומת הקרקע ולקומה א' (תוספת 25 מ"ר לכל קומה).
הבקשה להיתר כוללת את השטחים הבאים:

החלק	אחוז	שטח (מ"ר)
מרתף	20.00%	80.00
קרקע	31.25%	125.00
קומה א	31.25%	125.00
עליית גג		-
חניה מקורה		30.00

הבקשה נדונה בישיבת מליאת הוועדה המקומית ואושרה ביום 17.8.2018.
להלן מקדמי שווי מקובלים בסביבה, בהתאם לפסיקת שמאי מכריע:

החלק	מקדם אקו'
מרתף	0.60
קרקע	1.00
קומה א	1.00
עליית גג	0.70
חניה מקורה	0.40
חצר	0.25

אין להתייחס לפטור ממ"ד ו/או לכל גורם אחר שלא הוזכר במפורש בשאלה זו.
מה תשלום היטל ההשבחה בגין אישור ההקלות?

- א. כ- 45,000 ש"ח.
ב. כ- 87,000 ש"ח.
ג. כ- 95,000 ש"ח.
ד. כ- 157,000 ש"ח.





שנת 2018 מועד 1

4. איזו מבין האפשרויות הבאות נכונה ביותר ביחס למחלוקות בנושא היטל השבחה?

- א. במחלוקת על גובה ההיטל בלבד יש לפנות לשמאי מכריע בלבד. במחלוקת על עצם החבות יש לפנות לוועדת ערר בלבד. במקרה של טעות טכנית ניתן לפנות לוועדה המקומית בבקשה לתקן את הטעות.
- ב. במחלוקת על גובה ההיטל בלבד אפשר לפנות לשמאי מכריע או לוועדת ערר. במחלוקת על עצם החבות יש לפנות לוועדת ערר בלבד. במקרה של טעות טכנית אפשר לפנות לוועדה המקומית בבקשה לתקן את הטעות.
- ג. במחלוקת על גובה ההיטל או על עצם החבות אפשר לפנות לשמאי מכריע או לוועדת ערר.
- ד. במקרה של טעות טכנית אפשר לפנות לוועדה המקומית או לוועדת ערר או לשמאי מכריע בבקשה לתקן את הטעות.
- במחלוקת על גובה ההיטל בלבד יש לפנות לשמאי מכריע בלבד. במחלוקת על עצם החבות יש לפנות לוועדת ערר בלבד.
- במקרה של טעות טכנית אפשר לפנות לוועדה המקומית או לוועדת ערר בבקשה לתקן את הטעות.

8. איזו מהאפשרויות הבאות נכונה ביותר ביחס לתשלום היטל השבחה בגין היתר בנייה שניתן מכוח תמ"א 38?

- א. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת לחיזוק מבנים קיימים, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, עד ל- 2.5 קומות.
- ב. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו שמינית מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת להריסת מבנה והקמתו מחדש, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות.
- ג. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו מחצית מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת להריסת מבנה והקמתו מחדש, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות.
- ד. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת להריסת מבנה והקמתו מחדש, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, עד ל- 2.5 קומות.





שנת 2017 מועד 2

14. בשנת 2010 ראובן רכש חלקה ששטחה 1,250 מ"ר, שבהתאם לתוכנית גב/44 ניתן לבנות עליה 10 יח"ד בשטח של 1,000 מ"ר.
 בשנת 2011 אושרה תוכנית גב/45 המוסיפה 4 יח"ד בשטח של 400 מ"ר.
 בשנת 2013 העביר ראובן לאחיו שמעון את החלקה במתנה.
 בשנת 2016 אושרה תוכנית גב/46 המאפשרת בנייה של 22 יח"ד בשטח של 2,640 מ"ר.
 בשנת 2017 מכר שמעון את החלקה ב- 24 מיליון ש"ח.
 בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שמעון ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/46.
- ב. ראובן ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/46 ותוכנית גב/45.
- ג. שמעון ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/45 ותוכנית גב/46.
- ד. ראובן ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/45 ושמעון ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/46.

15. כאשר מאושרת תוכנית המכשירה עבירת בנייה, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם היה חיוב בגין כפל שווי של המבנה לפי סעיף 219 לחוק התכנון והבנייה, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה כי אין להעניש פעמיים על אותה עבירה.
- ב. ניתן לחייב בהיטל השבחה ללא קיזוז הקנס.
- ג. ניתן לחייב בהיטל השבחה תוך קיזוז הסכום ששולם ככפל שווי.
- ד. ניתן לקזז את הסכום ששולם ככפל שווי אם סכום זה (נכון למועד אישור התוכנית) גבוה מסכום ההשבחה.



יישומים

שנת 2021 מועד 2

4. נתונה דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה בבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים שנבנה בשנת 2005. הדירה נרכשה בשנת 2005 ונמכרה ביום 25.5.2021. להלן התב"עות החלות על הבניין:

תב"ע	מתן תוקף	הוראות
2003/א	2003	בניין בן 5 קומות על עמודים. 2 דירות בשטח של 100 מ"ר פלדלת בקומה. סה"כ 10 דירות.
2015/א	2015	תותר תוספת דירת גג בשטח 150 מ"ר ו-50 מ"ר מרפסת לזכויות הקיימות.

בהיתר הבנייה משנת 2004 הותרה הקמת בניין בן 5 קומות הכולל 10 דירות על קומת עמודים. כל דירה בשטח 100 מ"ר פלדלת. 2 דירות בקומה. שטח קומה 250 מ"ר. כל זכויות הבנייה נוצלו. לפי תקנון הבית המשותף שנרשם בשנת 2005 גג הבית הוא רכוש משותף. לכל דירה צמודים 1/10 חלקים מהרכוש המשותף.

נתונים נוספים:

- * שווי מ"ר מבונה – 15,000 ₪
- * מקדמים אקוויוולנטיים:
 - מקדם מרפסת – גג 0.2
 - מקדם גג משותף – 0.1
 - מקדם הסדרה קניינית (מקדם שיתוף) בשני מצבי התכנון – 0.8
 - מקדם שוליות – 0
- * עלויות התאמה ועלויות כופר חנייה / חנייה נוספת – 0 ₪

האם צפוי היטל ההשבחה בעת מכירת הדירה, ואם כן מהו?

- א. אין חבות בהיטל השבחה.
- ב. יש חבות בהיטל השבחה, על סך כ-96,000 ₪.
- ג. יש חבות בהיטל השבחה, על סך כ-84,000 ₪.
- ד. יש חבות בהיטל השבחה, על סך כ-61,000 ₪.

5. להלן 4 היגדים שמתייחסים לסוגיות שקשורות להיטל השבחה. איזה מהיגדים הבאים נכון?

- א. באומדן שווי מקרקעין של צמודי קרקע, לצורך חישוב היטל השבחה, אין לכלול את רכיב המע"מ.
- ב. במצב בו תוכנית בניין עיר קבעה מראש כי תוספת זכויות תינתן בדרך של הקלה, יש לחייב על מלוא תרומת השווי של תוספת הזכויות בהקלה.
- ג. בעל משק עזר במעמד של בר רשות אינו חייב בתשלום היטל השבחה במכר זכויות.
- ד. המועד הקובע לחיוב בהיטל השבחה בגין הוצאת היתר בנייה לתחנת תדלוק במגרש לתעשייה לפי תמ"א 18 הינו מועד אישור התמ"א.





שנת 2019 מועד 2

11. משה גר בדירת מגורים שהוא ירש מסבו בשנת 2018. שטח הדירה 123 מ"ר והיא מצויה בקומה עליונה של בניין בן 3 קומות הרשום כבית משותף. סבו רכש את הדירה לאחר השלמת בנייתה בשנת 1959 והתגורר בה עד למותו בשנת 2018.

חלק הדירה ברכוש המשותף 1/10, ללא הצמדות.

הבניין בו מצויה הדירה הוקם לפי תכנית מנדטורית IP אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1947.

בשנת 2018 אושרה תכנית גג/1234 – חדרי יציאה לגג שמאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של עד 23 מ"ר.

לא קיימות תוכניות נוספות החלות על הדירה וכן לא נתקבלה כל דרישה ולא שולם כל היטל השבחה.

משה, רוצה להרחיב את הדירה בהתאם למלוא זכויות הבניה המותרות בתוכנית גג/1234. לשם כך, פנה משה לשמאי לשם בירור החבות בהיטל השבחה ואפשרות לקבלת פטור מתשלום ההיטל.

מה צריכה להיות תשובה השמאי?

- א. משה יידרש לשלם 1/10 מהשבחה בגין הרחבת הדירה.
- ב. משה יידרש לשלם היטל השבחה עבור 6 מ"ר בכפוף להתחייבות לגור בדירה במשך 4 שנים.
- ג. משה יידרש לשלם היטל השבחה עבור 23 מ"ר.
- ד. משה יכול לקבל פטור על כל שטח ההרחבה.





שנת 2019 מועד 1

3. נתונים שני בניינים סמוכים המצויים ברחוב ראשי במרכז המע"ר של עיר גדולה במרכז הארץ.

בניין א' - בניין מגורים בן 3 קומות מגורים, שנבנה לפי תב"ע 111 המייעדת את שטח המגרש להקמת 3 קומות מגורים בלבד.

בניין ב' - בניין מגורים בן 3 קומות מגורים, שנבנה לפי תב"ע 222 המייעדת את שטח המגרש לשימוש של מגורים או לשימוש מעורב של מגורים ומסחר הכולל בנייה של קומת מסחר ומעליה 2 קומות מגורים.

למעט ההבדל בשימושים המותרים לפי התוכנית, שני הבניינים זהים, ונבנו באותו זמן, על ידי אותו קבלן.

למוחמד יש שתי דירות מגורים חזיתיות בקומת קרקע, אחת בבניין א' והשנייה בבניין ב'. שטח כל דירת מגורים כ-100 מ"ר. מוחמד החליט שהוא מעדיף להשכיר את הדירות שבבעלותו בחוזים ארוכי טווח למסחר, במקום להתעסק כל שנה עם שוכרים פרטיים. לשם כך בכוונתו להסדיר שימוש חורג למסחר בשתי הדירות לתקופה של 5 שנים.

נתונים נוספים:

- * שכ"ד חודשי למסחר בסביבה – 125 ש"ח/מ"ר.
 - * שכ"ד חודשי לדירת מגורים בסביבה בקומת קרקע בשטח של כ-100 מ"ר – 6,000 ₪.
 - * עלויות התאמה ממגורים למסחר (כולל החזרה למצב קודם) – 1,000 ש"ח/מ"ר (מחושבות למועד הבקשה להיתר).
 - * שיעור היוון למסחר – 8%
 - * שיעור היוון למגורים – 6%
- מה היטל ההשבחה שתדרוש הוועדה בגין שינוי השימוש בדירות למסחר לתקופה של 5 שנים ומתן היתר לשימוש חורג?

- א. עבור הדירה בבניין א' – 147,808 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 147,808 ₪.
- ב. עבור הדירה בבניין א' – 97,808 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 97,808 ₪.
- ג. עבור הדירה בבניין א' – 97,808 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 0 ₪.
- ד. עבור הדירה בבניין א' – 0 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 0 ₪.





5. נתונה דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית והאחרונה של בניין בן 4 קומות (מעל קומת עמודים) שנבנה בשנת 1989.

הדירה נרכשה בשנת 1990 ונמכרה ביום 1.4.2019.

להלן התב"עות החלות על הבניין:

תב"ע	מתן תוקף	הוראות
1/א	1988	בניית בניין בן 4 קומות על עמודים. 4 דירות בשטח של 80 מ"ר בקומה. שטח קומה 350 מ"ר. בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יחידת דיור.
2/א	2016	הגדלת חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

בהיתר בנייה משנת 1989 הותרה הקמת בניין הכולל 16 דירות, כל דירה בשטח 80 מ"ר. 4 דירות בקומה. שטח הקומה – 350 מ"ר.

לפי תקנון הבית המשותף גג הבניין הוא רכוש משותף. לכל לדירה צמודים 1/16 חלקים מהרכוש המשותף.

נתונים נוספים:

- * שווי מ"ר מבונה – 5,000 ₪.
 - * מקדם מרפסת גג – 0.2
 - * מקדם חדר על הגג – 1
 - * עלויות התאמה – 0 ₪
 - * מקדם הסדרה קניינית (מקדם שיתוף) – 0.8
 - * המוכרים אינם זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה.
- מה היטל השבחה הצפוי בגין מכירת הדירה?

- א. 1,700 ₪
- ב. 2,125 ₪
- ג. 27,200 ₪
- ד. 34,000 ₪





שיעור מספר 11 – רמ"י מגזר עירוני

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

5. על חלקה בשטח 20 דונם הממוקמת באזור תעשייה במרכז הארץ קיים מבנה תעשייה ותיק דו קומתי.

בשנת 1975 נרכשו מרמ"י זכויות החכירה בהתאם לתב"ע שהייתה בתוקף באותה העת. בהסכם החכירה נקבע: דח"ר בשיעור 80%, קיבולת בנייה 40% לקומה 2 X קומות ובסה"כ 80%, ביעוד תעשייה, לתקופה של 49 שנים.

כיום זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף: 40% לקומה 3 X קומות, סה"כ 120%, ביעוד מסחר ומשרדים.

בעלי זכויות החכירה מעוניינים להרוס את הבינוי הקיים ולנצל את מלוא זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף כיום תוך תשלום סכום מינימלי לרמ"י.

שווי הקרקע בחלקה הנדונה כריקה ופנויה ללא פיתוח ומע"מ:

❖ בהתאם לזכויות הבנייה עפ"י תב"ע שהייתה בתוקף במועד רכישת הזכויות: ₪ 10,000,000

❖ בהתאם לזכויות הבנייה עפ"י התב"ע בתוקף כיום: ₪ 20,000,000

❖ בהתאם לזכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף כיום + פוטנציאל: ₪ 30,000,000

איזו מהחלופות הבאות מתאימה למימוש כוונותיהם של בעלי זכויות החכירה בנכס?

- א. רכישת זכויות בעלות לאחר תשלום דמי חכירה מהוונים עד מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית בניין עיר שחלה במועד הסכם החכירה
- ב. תשלום דמי שינוי ניצול ויעוד
- ג. רכישת זכויות בעלות לאחר תשלום דמי היוון במסגרת יובל חכירה
- ד. היוון הזכויות במסגרת יובל חכירה





שנת 2020 מועד 1

1. השכנים אמנון ובתיה, הינם חוכרים של שני בתים צמודי קרקע עם קיר משותף, בעיר במרכז הארץ. כל אחד מהשכנים רכש את זכויות החכירה המהוונות בשנת 1990 לתקופה של 49 שנים. הקרקע רשומה בבעלות רשות הפיתוח.

זכויות לפי חוזי החכירה:

אמנון	בתיה	
מס' מגרש	55א	55ב
יעוד	מגורים א	מגורים א
מטרת החכירה	בנייה נמוכה	בנייה נמוכה
שטח במ"ר	275	285
קיבולת בניה	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות

נתונים נוספים:

❖ זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות:

✓ בשנת 1990 - 120 מ"ר לכל מגרש, לבנין בגובה קומה אחת

✓ עדכניות - 170 מ"ר לכל מגרש, לבנין בגובה קומה אחת

❖ זכויות חכירה מהוונות הינן בהתאם לזכויות המאושרות

❖ שווי מ"ר אקו' עדכני כעולה מהטבלאות שנערכו ע"י רמ"י, ללא פיתוח וללא מע"מ באשר לעיר הנדונה:

✓ שווי מ"ר מבונה - 7,000 ₪

✓ שווי מ"ר חצר - 1,750 ₪

אמנון ובתיה מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות מרמ"י ולהירשם כבעלים של הנכסים בפנקס בתים משותפים. השכנים פנו לשמאי בבקשה לאמוד את סך התשלומים הצפויים לרמ"י לשניהם יחד.

מה תהא תשובת השמאי (כולל מע"מ)?

א. כ-54,000 ש"ח

ב. כ-73,000 ש"ח

ג. כ-88,000 ש"ח

ד. כ-121,000 ש"ח





שנת 2019 מועד 2

4. למרדכי זכויות חכירה מהוות במגרש לתעשייה בשטח 3.25 דונמים בעיר בשפלה. לפני חצי שנה אושרה תוכנית ר/17, לפיה שונה יעודו של המגרש לאזור מגורים לבנייה רוויה. מרדכי פנה לרמ"י וביקש לממש את הזכויות במגרש לפי הייעוד החדש (מגורים בנייה רוויה). לאחר כחודש נמסרה לשומה שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, ומסקנת השווי בה כדלקמן:

חלופה א': שווי זכויות הבעלות לפי התנאים בחוזה החכירה: 3,000,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

חלופה ב': שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית ר/17: 6,500,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

חלופה ג': שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע קיימת + פוטנציאל: 6,500,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

מרדכי שכר שמאי מקרקעין מטעמו והגיש השגה על שומת רמ"י לשמאי הממשלתי. ערכי השווי בשומה מטעם מרדכי היו נמוכים באופן משמעותי מאלו שקבע השמאי מטעם רמ"י (לגבי 3 חלופות השומה). בסופו של הליך, בהתאם להכרעת השמאי הממשלתי בהליך השגה ראשונה - נקבע כדלהלן:

חלופה א': שווי זכויות הבעלות לפי התנאים בחוזה החכירה: 3,200,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

חלופה ב': שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית ר/17: 6,700,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

חלופה ג': שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע קיימת + פוטנציאל: 7,100,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

מרדכי מעוניין לשלם את הסכום המינימלי הנדרש לצורך מימוש הזכויות למגורים (בנייה רוויה).

כיצד תשפיע תוצאת ההכרעה בהליך ההשגה הראשונה על גובה התשלום שאותו יצטרך לשלם מרדכי לרשות מקרקעי ישראל, ומדוע?

- לא יהיה שינוי בגובה התשלום. הסיבה: מאחר שעל פי תוצאת ההכרעה לא השתנה הפרש השווי בין חלופה א' לחלופה ב', וזאת ביחס לשומה הראשונה שנערכה מטעם רמ"י.
- לא יהיה שינוי בגובה התשלום. הסיבה: השמאי הממשלתי רשאי לקבוע את השווי בהכרעתו באופן עצמאי ובלתי תלוי ואפילו אם שווי זה חורג מגבולות המחלוקת בין הצדדים, ברם, עפ"י נוהלי רמ"י לא ניתן להעלות את גובה החיוב במסגרת הליך ההשגה הראשונה בשמאי הממשלתי.
- גובה התשלום יגדל. הסיבה: מאחר שעל פי תוצאת ההכרעה ערכי השווי בחלופה א' ובחלופה ב' גדלו ביחס לשומה הראשונה שנערכה מטעם רמ"י.
- גובה התשלום יגדל. הסיבה: מאחר שעל פי תוצאת ההכרעה ערכי השווי בחלופה ג', גדלו ביחס לשומה הראשונה שנערכה מטעם רמ"י.

15. מר ניסים הינו בעל זכויות החכירה במגרש 54 ששטחו 902 מ"ר, עליו נבנה, עפ"י היתר, מוסך. להלן עיקרי הסכם החכירה שחתם עם רמ"י:

זיהוי נכס: גוש 4757 חלקה 19, מגרש 54 לפי תב"ע ח/83.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 28.1.1973 ועד ליום 27.1.2022 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

מטרת החכירה: מוסך

דח"ר: 80%

לפני כ- 5 שנים שונה יעוד הנכס למגורים בנייה רוויה. מר ניסים מעוניין לרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות הבעלות בחלקה. ניסים פנה לרמ"י וכעבור חודשיים נמסרה לו שומה שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, ומסקנת השווי בה כדלקמן:

חלופה א': שווי זכויות הבעלות לפי התנאים בחוזה החכירה: 559,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

חלופה ב': שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית ח/83: 4,357,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

חלופה ג': שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע קיימת + פוטנציאל: 4,771,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

מהם סה"כ התשלומים (לרבות תשלומי מיסים - מע"מ, מס רכישה) שאותם יידרש מר ניסים לשלם על מנת לרכוש מרמ"י את זכויות הבעלות במגרש?

- א. כ- 502,500 ש"ח.
- ב. כ- 528,300 ש"ח.
- ג. כ- 591,800 ש"ח.
- ד. כ- 617,500 ש"ח.





שנת 2019 מועד 1

7. אסתר היא בעלת זכויות חכירה מהוונות ברמ"י, במגרש 3 לפי תוכנית יס/1.

מגרש 3 שבנדון מצוי באזור התעשייה של עיר במרכז הארץ (העיר אינה מוגדרת כאזור עדיפות לאומית).

להלן זכויות בנייה במגרש בהתאם לתוכנית יס/1 :

מספר מגרש	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר (מעל 0.00)	שטחי שירות במ"ר (מעל 0.00)	מס' קומות	תכסית
3	תעשייה עתירת ידע	1,200	3,300	825	9	40%

אסתר מבקשת לרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות הבעלות במגרש.

נתוני עזר :

- דמי שכירות חודשיים לתעשייה עתירת ידע בסביבה בסך 65 ₪ למ"ר לרמת מעטפת (ללא מע"מ);
- שיעור היוון מקובל 7.5%;
- רווח יזמי נדרש 20%;
- עלות בנייה למ"ר (רמת מעטפת) - בסך 5,000 ₪ ללא מע"מ.
- מקדם העמסה מקובל (יחס נטו ברוטו) בשיעור 25%.
- בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ניתן לקבל היתר לבניית 3 קומות נוספות במגרש, בזכויות בסך 1,152 מ"ר עיקרי + 288 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת הזכויות תתאפשר באמצעות ייזום תוכנית מפורטת נקודתית. צפי אישור לתוכנית החדשה 2 שנים, שיעור היוון לדחייה 7%.
- הניחו כי בהתאם לשימוש המיטבי, יש לבצע את הבנייה במגרש בצורה מדורגת; בשלב הראשון יש לממש באופן מיידי את זכויות הבניה הקבועות בתוכנית יס/1, בד בבד, יש ליזום תוכנית מפורטת להגדלת הזכויות באמצעות תוספת 3 קומות מעל המבנה הקיים (שיבנה בשלב הראשון).
- עלות הפיתוח (תעריף אגרות והיטלים) למגרש הנדון – 500,000 ₪.
- הניחו כי לא נדרש תשלום נוסף בגין עלויות הפיתוח, במקרה של אישור תוספת זכויות במגרש.
- בתשובתכם התעלמו מנושא החנייה, שוליות, גודל ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.

מה הסכום שאותו תידרש אסתר לשלם לרשות מקרקעי ישראל, כולל מע"מ, תמורת רכישת זכות

הבעלות במגרש 3?

- א. כ- 836,000 ₪
- ב. כ- 1,314,000 ₪
- ג. כ- 2,377,000 ₪
- ד. כ- 2,701,000 ₪





20. יהודה הינו בעל זכויות חכירה מהוונות ברמ"י בנכס בנוי ששטחו 1,200 מ"ר המשמש כנגרייה, וממוקם בקומת קרקע של מבנה תעשייה בן 3 קומות הרשום כבית משותף. מעיון בחוזה החכירה עולה (בין היתר) שמטרת החכירה היא "תעשייה ומלאכה" ושזכויות הבניה הן ל-1,200 מ"ר. הנכס ממוקם באזור התעשייה "שער דוד" המצוי בפאתי עיר הנמצאת באזור השפלה, ואינו נכלל באזורי עדיפות לאומית. אזור התעשייה הוקם לפי תוכנית מתאר מב/43 שאושרה ביום 16.1.1964. לפי התוכנית, השימושים המותרים ביעוד "תעשייה" הינם: בתי חרושת, בתי מלאכה, וחנויות. זכויות הבניה במגרשים ביעוד תעשייה הן: 40% בקומה X 3 קומות, ובסה"כ 120%. מעיון בבקשה להיתר מיום 1.1.1970, עולה כי הבניין שבו נמצא הנכס הוקם למטרת תעשייה, וכי זכויות הבניה נוצלו במלואן. בשני העשורים האחרונים שינה אזור התעשייה את אופיו, וכיום רוב הפעילות באזור התעשייה היא למסחר ושירותים לצד התעשייה והמלאכה הקיימות. יהודה מעוניין למכור את זכויותיו בנכס.
- נתוני עזר (כל הערכים אינם כוללים מע"מ):**
- * אין מניעה עקרונית (בכפוף לתשלומים נדרשים) לאשר באופן מידי ע"י הגורמים המוסמכים, היתר לשימוש למסחר בנכס שבנדון.
 - * נתוני ההשוואה מהסביבה:
 - דמי שכירות חודשיים למסחר בקומת הקרקע בסך 90 ₪ למ"ר.
 - דמי שכירות חודשיים לתעשייה ומלאכה בקומת הקרקע בסך 50 ₪ למ"ר.
 - הניחו ביחס לעסקאות לתעשייה או למסחר, רווח יזמי – 20%, עלות הבנייה 4,000 ₪ למ"ר.
 - * בהתאם לסקר שנערך באזור:
 - שיעור ההיוון המקובל לנכסי מסחר הנו בגבולות 7.5%.
 - שיעור ההיוון המקובל בסביבה לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה בגבולות 8.0%.
 - אומדן עלויות התאמה נדרשות להסבה מתעשייה למסחר בנכס הנדון – בסך 2,400 ₪ למ"ר בנוי.
 - עלויות הפיתוח בהתאם לתעריף אגרות והיטלים המיוחסות לנכס: 550,000 ₪.
 - בתשובתכם התעלמו מנושא: חצר (מגולם בדמי השכירות), דחיה, חנייה, ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בנתוני השאלה.

מה שווי השוק של הנכס (ללא מע"מ)?

- א. כ-9.5 מיליון ₪
- ב. כ-11.7 מיליון ₪
- ג. כ-12.2 מיליון ₪
- ד. כ-15.08 מיליון ₪





9. נתונה חלקת קרקע בשטח של 1.4 דונם הממוקמת באזור לא מפותח בנגב, ונכללת לפי חוק עידוד השקעות הון באזור עדיפות לאומית א'. חברת "מקורות פתרונות מים" זקוקה לקרקע הנ"ל לצורך הקמת מתקן הנדסי, ולשם כך החברה הגישה בקשה לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) להקצאת הקרקע בפטור ממכרז. רמ"י אישרה את הבקשה, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים. שמאי התבקש ע"י רשות מקרקעי ישראל לערוך שומה שמטרתה קביעת שווי הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאם לשימוש המבוקש (מתקן הנדסי), לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאתה בפטור ממכרז. לצורך עריכת השומה, ובהיעדר נתוני השוואה אחרים באזור, השמאי החליט להתבסס על נתוני השוואה לתעשייה מאזור התעשייה המפותח "משולש הנגב" הממוקם מרחק של 40 ק"מ מחלקת הקרקע שבנדון. על אזור התעשייה "משולש הנגב" חלה תכנית ב-18 המאפשרת זכויות בנייה של 50% ב-2 קומות ובסה"כ 100%.

להלן נתוני עזר לצורך עריכת השומה:

- * שווי לתעשייה באתר "משולש הנגב" בסך 650 ₪ למ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- * עלויות פיתוח לתעשייה באתר "משולש הנגב" בסך 350,000 ₪ לדונם.
- * מקדם התאמה לשווי דונם ביעוד למתקן הנדסי (ביחס לתעשייה) – 0.6 (מגלם : מיקום, גודל, שימוש, היקף בינוי)
- * מקדמי אקווי' לתעשייה בסביבה:
 - קומות קרקע - 1.0
 - קומה א' - 0.30
 - חצר - 0.35

- * בהתאם לדו"ח בקר פיתוח מטעם רמ"י, עלות פיתוח הכוללת למתקן הנדסי שבנדון בסך 70,000 ₪.

מהם דמי החכירה המהוונים כולל מע"מ שרמ"י תגבה מחברת "מקורות פתרונות מים"?

- א. כ- 47,000 ₪
- ב. כ- 123,000 ₪
- ג. כ- 138,000 ₪
- ד. כ- 148,000 ₪





שנת 2018 מועד 2

19. מר גרוסמן הינו בעלים של זכות החכירה המהוונת במגרש מגורים צמוד קרקע ששטחו 790 מ"ר, הממוקם בקצה היישוב יסמין. לפני חצי שנה אושרה תוכנית כמ/45 (ביוזמת הוועדה המקומית) המייעדת את המגרש לאזור מגורים ב' (שטח מגרש מינימאלי 700 מ"ר, זכויות בנייה ל- 12 יח"ד בניצול 150% עיקרי + 20% שטחי שירות). מר גרוסמן פנה לרמ"י בבקשה לביצוע עיסקת שינוי יעוד ו/או ניצול. רמ"י המציאה לו מפרט כספי, לפיו הוא נדרש לשלם בגין מימוש הזכויות לפי התוכנית החדשה סך של 900,000 ש"ח + מע"מ. למפרט הכספי צורפה שומה שנערכה ע"י שמאי רמ"י לנכס שבנדון. מעיון בשומה עולה כי שמאי רמ"י נדרש לערוך את השומה ב- 3 חלופות: חלופה I שווי זכויות הבעלות בחלק המגרש ששטחו 400 מ"ר (חצר מוקפת גדר), לשנים 2011-2018, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש בלתי מורשה למטרת אחסנה פתוחה של חומרי בניין וציוד טכני. חלופה II שווי זכויות הבעלות במגרש עפ"י חוזה החכירה. חלופה III שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית כמ/45. עוד עולה מעיון בשומה כי שמאי רמ"י שגה וחישב בטעות את שווי הזכויות במגרש לפי חלופה III, מתוך הנחה כי המגרש נכלל באזור מגורים א' (שטח מגרש מינימאלי 900 מ"ר, זכויות בנייה ל- 16 יח"ד בניצול 180% עיקרי + 20% שטחי שירות). מר גרוסמן טוען לעניין השימוש החורג כי אחסנת הציוד המכני רק על חלק החצר ששטחו 250 מ"ר בלבד. מר גרוסמן סבור כי ערכי השווי שנקבעו בשומת רמ"י גבוהים ובלתי סבירים. בנסיבות המתוארות, מהי הדרך הראויה שלפיה צריך לפעול מר גרוסמן על מנת למצות את זכויותיו?

- א. עליו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה - ההשגה תידון בפני השמאי הממשלתי אשר יכריע ביחס לכל הנושאים שבמחלוקת.
- ב. עליו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה - ההשגה תידון בפני השמאי הממשלתי אשר יכריע ביחס לכל הנושאים שבמחלוקת, למעט ביחס לטענה לעניין גודל השטח שבשימוש חורג, שצריכה להתברר מול המחלקה המשפטית ברמ"י.
- ג. תחילה עליו להגיש לרמ"י בקשה לתיקון טעות בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידי. לאחר מכן, באפשרותו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה המתוקנת.
- ד. תחילה עליו להגיש לרמ"י בקשה לתיקון טעות בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידי, למעט ביחס לטענה לעניין גודל השטח שצריכה להתברר מול המחלקה המשפטית ברמ"י. לאחר מכן, באפשרותו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה המתוקנת.





9. ניר הינו בעל זכויות החכירה המהוונות מרמ"י במגרש לתעשייה ששטחו 3.72 דונמים. בהתאם לחוזה החכירה, המגרש כלול בתוכנית אב/18 (אושרה בשנת 1965). זכויות הבנייה המירביות הינן 50% לתעשייה, שאותן ניתן לנצל בקומה אחת או ב- 2 קומות (תכנית מקסימאלית 55%). ניר הקים (עפ"י היתר) מבנה לתעשייה חד קומתי בבנייה קלה בשטח 1,800 מ"ר. נכון להיום, המבנה צבר פחת משמעותי וסיים את חייו הכלכליים (אינו תורם לשווי הנכס), עלויות ההריסה זניחות. לאחרונה נערך דיון בוועדה המחוזית ביחס לתוכנית מוצעת חדשה המייעדת את המגרש כאזור "תעסוקה", בו ניתן לבנות בקומת הקרקע מסחר ובקומות העליונות משרדים, לפי זכויות הבנייה הבאות:
- מעל פני הקרקע: 40% עיקרי x 5 קומות + 25% שטחי שירות מהשטח העיקרי לבנייה. מתחת פני הקרקע: שטחי שירות (חניה ומתקנים) בשיעור 100% משטח המגרש. בדיקה שנערכה מעלה את הנתונים הבאים (הערכים ללא מע"מ):
- נכסי תעשייה בסביבה נמכרים תמורת סך 3,500 ש"ח למ"ר בנוי (מגלם את מרכיב החצר), רווח יזמי 10% (שחוק), שווי פיזי של עלות בנייה בסך 2,250 ש"ח למ"ר.
 - שווי למסחר בסך 5,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו, שווי משרדים בסך 2,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו. הערכים למסחר ולמשרדים מגלמים מקדם העמסה (יחס נטו ברוטו) בשיעור 25%.
 - עלויות הפיתוח שולמו מראש, נכון למועד ההקצאה (בעבר). בהתאם לתעריף הוועדה המקומית, נכון להיום, עלות פיתוח לתעשייה או לתעסוקה: 300,000 ש"ח לדונם.
 - צפי אישור לתוכנית החדשה: 2.5 שנים, שיעור היוון לדחייה: 7%.
 - התעלמו משווי שטחי שירות תת קרקעיים (מתקדז עם עלות הקמתם), וכן התעלמו מההבדל שבין שווי זכויות החכירה המהוונות לבין שווי זכויות הבעלות עפ"י החוזה (זניח).
- ניר מעוניין לרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות הבעלות במגרש.
- מה הסכום שאותו יידרש ניר לשלם לרשות מקרקעי ישראל, ללא מע"מ?

- א. כ- 2.24 מיליון ש"ח.
 ב. כ- 2.76 מיליון ש"ח.
 ג. כ- 2.87 מיליון ש"ח.
 ד. כ- 3.05 מיליון ש"ח.





שנת 2018 מועד 1

19. נתון מגרש 17 ששטחו 554 מ"ר. המגרש כלול בתוכנית גב/45 ומיועד לבנייה צמודת קרקע חד-משפחתית בזכויות בנייה של 220 מ"ר שטח עיקרי + 40 מ"ר שטחי שירות.

מסקר שערכת בסביבה עולים הנתונים הבאים:

- מגרש 29 ששטחו 555 מ"ר ממוקם מול המגרש שבנדון, וכלול אף הוא בתחום תוכנית גב/45.
 - מגרש 29 זהה בנתוניו למגרש 17 שבנדון. לפני כחצי שנה נסתיימה בניית הבית בתחומי המגרש.
 - הבית נבנה, על פי היתר, בניצול מלא של קיבולת הבנייה האפשרית לפי תוכנית גב/45. לאחרונה נמכר בית המגורים במגרש 29 תמורת 2,800,000 ש"ח כולל מע"מ.
 - עלות בנייה ממוצעת למ"ר (עיקרי או שירות) היא 5,500 ש"ח ללא מע"מ.
 - הרווח היזמי המקובל לבתים צמודי קרקע הוא 5%.
 - הנח כי ישנה כדאיות כלכלית לניצול מלא קיבולת הבנייה.
 - עלויות הפיתוח משולמות לוועדה המקומית. בדיקה שערכת מעלה כי גובה היטלי הפיתוח עבור מגרש 17 עומד על סך 180,000 ש"ח.
 - התעלם מגורם הדחייה או מכל גורם אחר שלא הוזכר במפורש בשאלה.
- רשות מקרקעי ישראל ביקשה ממך לקבוע את שווי המגרש לצורך שיווקו במכרז פומבי – ללא פיתוח וללא מע"מ.

מה שווי של מגרש 17, בכפוף לזכויות בתוכנית גב/45, ללא מע"מ וללא פיתוח?

- | | |
|----|-----------------|
| א. | כ- 669,000 ש"ח. |
| ב. | כ- 695,000 ש"ח. |
| ג. | כ- 877,000 ש"ח. |
| ד. | כ- 903,000 ש"ח. |

3. לשוש זכויות חכירה בקומה בבניין תעשייה, ששטחה 1,100 מ"ר. לאחרונה אושרה באזור התעשייה תוכנית המשנה את ייעוד הקרקע למשרדים. חוזה החכירה מהוון בשיעור 80% והחכירה עתידה להסתיים בשנת 2022. שמאי מטעם רשות מקרקעי ישראל העריך את שווי זכויות הבעלות בייעוד למשרדים בסך 3,670,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח, ובשימוש לתעשייה בסך 1,430,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.

מהו התשלום הנדרש לרמ"י (ללא מע"מ) בגין עסקת שינוי ניצול וייעוד?

- | | |
|----|-----------------|
| א. | כ- 556,000 ש"ח. |
| ב. | כ- 587,000 ש"ח. |
| ג. | כ- 783,000 ש"ח. |
| ד. | כ- 815,000 ש"ח. |



יישומים

שנת 2021 מועד 2

9. שגיא הינו הבעלים של זכות החכירה המהוונת במגרש מס' 76 ששטחו 500 מ"ר המיועד לבניית בית מגורים צמוד קרקע.

נתונים נוספים:

- בהתאם לתב"ע ולחוזה החכירה, זכויות הבנייה במגרש – 250 מ"ר
 - על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע שנבנה בהיתר בנייה תוך מימוש מלוא זכויות הבנייה.
 - בנוסף לבית המגורים, יש על המגרש מבנה יביל, ללא היתר, בשטח של 50 מ"ר.
- שגיא פנה לרמ"י בבקשה לרכוש את זכות הבעלות.

לאחר מספר שבועות קיבל שגיא מרמ"י מפרט כספי לפיו הוא נדרש לשלם 500,000 ₪. למפרט הכספי צורפה שומה שנערכה ע"י שמאי מטעם רמ"י. מן השומה עולה, כי השמאי התבקש לערוך את שומתו לפי שתי חלופות, שמהן ייגזר החיוב לרמ"י, כלהלן:

חלופה 1 שווי זכויות הבעלות בקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאם לתב"ע תקפה + פוטנציאל תכנוני, לצורך גביית תשלום עבור הקניית בעלות.

חלופה 2 שווי זכויות הבעלות בקרקע בשטח של 50 מ"ר ביעוד למסחר, ללא מע"מ וללא פיתוח, לשנים 2015-2021, לצורך גביית תשלום עבור שימוש חורג.

מעיון בשומה שערך השמאי לבקשת רמ"י עולה כי תחשיב השווי לחלופה מס' 2 נערך בפועל לפי שטח מבנה של 70 מ"ר.

שגיא רוצה לעלות 4 טענות ביחס לשומה:

- 1 ערכי השווי למגורים גבוהים ולא סבירים.
 - 2 המבנה היביל קיים משנת 2017 (ולא משנת 2015).
 - 3 השימוש שנעשה במבנה היביל הוא משרד (ולא מסחר).
 - 4 שטח המבנה לפי מפת מדידה הוא 50 מ"ר, כפי שצוין במטרת השומה (ולא 70 מ"ר כאמור בשומה).
- בנסיבות המתוארות לעיל, כיצד על שגיא לפעול?

- א. על שגיא להגיש לרמ"י שומת השגה בתוך 60 ימים ממועד המצאת השומה. ההשגה תידון בפני השמאי הממשלתי אשר יכריע לגבי כל 4 הטענות.
- ב. על שגיא להגיש לרמ"י בקשה לתיקון טעות בתוך 60 ימים השגה שמאית בנוגע לטענה 1, שבה ידון השמאי הממשלתי. התשובה מהרשות, עליו להגיש בתוך 60 ימים השגה משפטית בתוך 21 ימים ממועד המצאת השומה, ביחס לטענות 2, 3 ו-4. לאחר קבלת התשובה מהרשות, עליו להגיש בתוך 60 ימים השגה שמאית בנוגע לטענות 1 ו-4, שבה ידון השמאי הממשלתי.
- ג. על שגיא להגיש לרשות השגה משפטית בתוך 21 ימים ממועד המצאת השומה, ביחס לטענות 2 ו-3. לאחר קבלת התשובה מהרשות, עליו להגיש בתוך 60 ימים השגה משפטית בתוך 21 ימים ממועד המצאת השומה, ביחס לטענות 2 ו-3 ובקשה לתיקון טעות ביחס לטענה 4. לאחר קבלת התשובה מהרשות, עליו להגיש בתוך 60 ימים השגה שמאית בנוגע לטענה 1, שבה ידון השמאי הממשלתי.





15. מגרש בשטח 5 דונם ממוקם באזור תעשייה בצפון הארץ המסווג כאזור עדיפות לאומית א לפי החוק לעידוד השקעות הון.

לצורך תשלום דמי חכירה מהווים בהליך הקצאה בפטור ממכרז, המגרש הוערך ע"י שמאי מטעם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בסכום של ₪ 2,500,000 ללא פיתוח וללא מע"מ.

מה הסכום שיש לשלם לרמ"י עבור קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בהליך זה?

- א. ₪ 2,275,000
- ב. ₪ 1,275,000
- ג. ₪ 1,075,000
- ד. ₪ 775,000

שנת 2021 מועד 1

5. מגרש ביעוד לתעשייה בשטח של כ-5 דונם, שממוקם במרכז הארץ, מוכרז מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בחוזה חכירה מהוון עם קיבולת בנייה של 100% משטח הקרקע. תקופת החכירה עפ"י החוזה מסתיימת בעוד שנה ולחוכר קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות. לאחרונה אושרה תכנית בניין עיר חדשה, ע"ע 1000, אשר מגדילה את זכויות הבנייה במגרש ל-250% משטח הקרקע.

על מנת להקים על המגרש פרויקט לפי התב"ע החדשה, החוכר הכין בקשה להיתר בנייה תוך ניצול זכויות בנייה ל-220% משטח הקרקע, ופנה לרמ"י לקבלת אישורם. אילו תשלומים יצטרך החוכר לשלם כדי לקבל את אישור רמ"י לבקשה להיתר וכדי לחתום על חוזה חכירה חדש לתקופה של 49 שנים?

- א. החוכר יידרש לשלם דמי היוון עבור הארכת החכירה לתקופה נוספת במסגרת יובל חכירה (בשיעור של 13.65%) וכן לשלם דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש בין 91% משווי הקרקע עם זכויות הבנייה לפי חוזה החכירה המקורי לבין שווי הקרקע עם זכויות בנייה של 250%.
- ב. החוכר לא יידרש לשלם דמי היוון עבור הארכת החכירה לתקופה נוספת, אך יידרש לשלם דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש בין 91% משווי הקרקע עם זכויות הבנייה לפי חוזה החכירה המקורי לבין שווי הקרקע עם זכויות בנייה של 250%.
- ג. החוכר יידרש לשלם דמי היוון עבור הארכת החכירה לתקופה נוספת במסגרת יובל חכירה (בשיעור של 13.65%) ולשלם דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש בין 91% משווי הקרקע עם זכויות הבנייה לפי חוזה החכירה המקורי לבין שווי הקרקע עם זכויות בנייה של 220%.
- ד. החוכר לא יידרש לשלם דמי היוון עבור הארכת החכירה לתקופה נוספת, אך יידרש לשלם דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש בין 91% משווי הקרקע עם זכויות הבנייה לפי חוזה החכירה המקורי לבין שווי הקרקע עם זכויות בנייה של 220%.





שנת 2020 מועד 1

13. בשנת 1998 רכשה אסתר מרמ"י בפטור ממכרז את זכויות החכירה במגרש 38 בתב"ע מ/1, בשטח של 500 מ"ר. זכויות הבעלות בקרקע רשומות בפנקס הזכויות על שם מדינת ישראל, כגוש 3058 חלקה 45. אסתר בנתה על המגרש בית מגורים חד קומתי בשטח של 160 מ"ר עיקרי ומרתף בשטח של 50 מ"ר, ושילמה דמי חכירה מהוונים לרמ"י בהתאם לבינוי בפועל. בחודש ינואר 2020 ביקשה לראשונה אסתר לרכוש את זכות הבעלות מרמ"י (הקניית בעלות). לבקשת החוכר נערכה ע"י שמאי רמ"י שומה פרטנית לנכס. לפי הסכם החכירה אין מניעה להעברת הזכויות לצד ג' בחלוף יותר מ-7 שנים ממועד ההקצאה.

זכויות בנייה:

תוכנית	שנה	זכויות בנייה	תכנית
מ/1	1995	200 מ"ר עיקרי, ו-50 מ"ר מרתף	160 מ"ר
מ/2	2019	הגדלת קיבולת הבנייה ב-100 מ"ר עיקרי	160 מ"ר

נתונים נוספים:

- * שווי מ"ר מבונה בעלות אקו', ללא מע"מ וללא פיתוח - 5,000 ₪
 - * מקדם אקו' שטח עיקרי עילי - 1
 - * מקדם אקו' לשטח המרתף - 0.6
 - * מקדם אקו' לשטח החצר - 0.25
 - * מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על גבי ישן - 0.9
- בתשובתכם הניחו כי אין פוטנציאל תכנוני נוסף למגרש.
מהו התשלום הכולל שאסתר תצטרך לשלם לרמ"י עבור הקניית זכויות הבעלות (ללא מע"מ וללא מס רכישה)?

א. 272,225 ₪

ב. 70,875 ₪

ג. 275,375 ₪

ד. 93,375 ₪





שנת 2019 מועד 1

10. נתון מגרש בשטח של כ-1,000 מ"ר, ועליו בנוי מבנה תעשייתי חד-קומתי בשטח של כ-400 מ"ר. המבנה הוקם לפי הוראות תוכנית 122, בניצול מלוא זכויות הבנייה המותרות בתוכנית. לבעל הנכס יש חוזה חכירה לא מהוון עם רמ"י, התואם את תוכנית 122 ומסתיים ביום 31.12.2025.

בשנת 2018 אושרה תוכנית 123. תוכנית זו הוסיפה לנכס עוד זכויות בנייה, אולם הן לא נוצלו.

נתונים נוספים:

- * אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס כולל יתרת זכויות בנייה – 2,000,000 ₪ + מע"מ.
- * דמי היוון – 80,000 ₪ + מע"מ.
- * דמי הסכמה – 30,000 ₪ + מע"מ.
- * דמי היתר לרמ"י בגין תוספת בנייה – 120,000 ₪ + מע"מ.
- * הקניית בעלות – 90,000 ₪ + מע"מ.
- * היטל השבחה צפוי בגין אישור תוכנית 123 – 200,000 ₪.
- * מס שבח מקרקעין – 200,000 ₪.

מה שווי זכויות החכירה במקרקעין בשוק החופשי (ללא מע"מ)?

- א. 1,600,000 ₪
- ב. 1,800,000 ₪
- ג. 1,830,000 ₪
- ד. 1,920,000 ₪





6. חברה בע"מ החוכרת מרמ"י מגרש ריק ופנוי בשטח 10 דונם באזור תעשייה במרכז הארץ מבקשת למכור את זכויותיה במגרש.

לחברה חוזה חכירה מהוון המסתיים בעוד 33 שנים, למטרת תעשייה בקיבולת של 3 קומות, בניצול של 40% לקומה.

לפי תב"ע בתוקף ניתן לבנות על המגרש קומת קרקע למסחר בניצול של 40%, ומעליה 4 קומות משרדים בניצול של 40% לקומה.

נתונים נוספים:

- * ערכי שווי למ"ר ברוטו (ללא מע"מ):
 - שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר כולל פיתוח בק"ק 10,000 ₪ (ללא גילום חצר).
 - שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים כולל פיתוח בקומות 2,000 ₪ (ללא גילום חצר).
 - שווי מ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח בקומת קרקע 4,000 ₪ (ללא גילום חצר).
 - שווי מ"ר מבונה תעשייה בקומות 0.3 משווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע.
 - * מקדמים:
 - מקדם חצר לתעשייה – 0.2 משווי מ"ר מבונה בקומת קרקע.
 - מקדם חצר למסחר ומשרדים – 0.2 משווי מ"ר מבונה בקומת קרקע.
 - * עלויות פיתוח:
 - עלויות פיתוח עבור דונם תעשייה – 240,000 ₪.
 - עלויות פיתוח עבור דונם מסחר ומשרדים – 400,000 ₪.
- בתשובתכם התעלמו מנושא החנייה.

איזה סכום תידרש החברה לשלם לרמ"י (ללא מע"מ) עבור שינוי ייעוד וניצול בהתאם לתב"ע בתוקף?

- א. כ-17,360,000 ₪
- ב. כ-16,901,000 ₪
- ג. כ-14,535,000 ₪
- ד. כ-16,120,000 ₪



שיעור מספר 12 – רמ"י מגזר חקלאי

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 1

4. חקלאי ממושב באזור קו עימות שקנה נחלה בשנת 2019 החליט כעבור כשנה לעזוב את עסקי החקלאות ולמכור את הנחלה.

בעל הזכויות הקודם אשר מכר לחקלאי את הנחלה שילם דמי רכישה ודמי הסכמה כנדרש ע"י רמ"י. החקלאי מבקש לדעת מהו התשלום הצפוי לרמ"י בעת מכירת הזכויות בנחלה בשלמותה בסך 3,000,000 ₪. ממסמך הרכב הנחלה ממזכירות המושב עולה כלהלן:

- ❖ חלקה א' - 2.5 דונם מגורים ועליהם בית מגורים 160 מ"ר.
- ❖ חלקה א' חקלאי - 7 דונם ועליהם חממות ובתי רשת.
- ❖ חלקה ב' - שטח חקלאי 25 דונם – חיטה (בעל).
- ❖ חלקה ב' - שטח חקלאי 20 דונם – לא מעובד.
- ❖ חלקה ג' - מטע משותף, חלקו של החקלאי במטע - 5 דונם.

החקלאי פנה לשמאי וביקש לקבל מידע לגבי התשלומים הצפויים לרמ"י בעת המכירה.

מה תהא תשובת השמאי?

- א. לא יחול תשלום.
- ב. יחול תשלום על חלקת המגורים בלבד.
- ג. יחול תשלום על כל הנחלה.
- ד. יחול תשלום על השטחים החקלאיים בלבד.





שנת 2019 מועד 1

6. צחי הינו בעל הזכויות בנחלה במושב "ניר ימים" בצפון הארץ, המוגדר כאזור עדיפות לאומית.

לפי אישור זכויות שהתקבל ממזכיר האגודה השיתופית, להלן הרכב הנחלה:

- * חלקה א' (כולל חלקת המגורים) - בשטח 10.388 דונם
- * חלקה ב' - בשטח 4.2 דונם
- * חלקה ג' (פרדס משותף) - בשטח של כ-8.9 דונם

צחי מעוניין להקים בתחום חלקת המגורים מבנה לאחסנת ציוד מכני הנדסי לעבודות עפר (כגון:

דחפור, שופל, מחפרון וכו') בשטח 500 מ"ר.

בירור שנערך בוועדה המקומית מעלה כי בהתאם לתב"ע שחלה במושב אפשר לקבל היתר בניה

להקמת מבנה האחסנה הנ"ל.

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, באלו תנאים תתיר רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) להקים

את מבנה האחסנה?

א. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים שיחולו עליהם ההנחות בגין אזורי עדיפות לאומית.

ב. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים ללא הנחות בגין אזורי עדיפות לאומית.

ג. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים ללא הנחות בגין אזורי עדיפות לאומית, ובתנאי שרק בעל הזכויות יעשה שימוש במבנה.

ד. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים שיחולו עליהם ההנחות בגין אזורי עדיפות לאומית, ובתנאי שרק בעל הזכויות יעשה שימוש במבנה.





18. מרדכי רכש לפני 15 שנים תמורת 980,000 ₪ נחלה במושב בדרום הארץ, ששטחה 18.50 דונמים,

ורשם ברמ"י את הזכויות על שמו.

המושב כלול באזור עדיפות לאומית א'.

בהתאם להיתר בניה, כוללת הנחלה בית מגורים בשטח 160 מ"ר.

מרדכי מעוניין לרכוש את מלא זכויות הבעלות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים

במסגרת מסלול "דמי הרכישה" עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1553.

בדיקה שנערכה מעלה את הנתונים הבאים:

- שטחה של חלקת המגורים בסך 2.5 דונמים.
 - בהתאם לתב"ע המאושרת אפשר להקים בחלקת המגורים 2 יח"ד בשני מבני מגורים נפרדים בשטח עיקרי של 200 מ"ר ליח"ד + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים בשטח עיקרי של 55 מ"ר.
 - זכויות בניה שטחי שירות: 47 מ"ר ליח"ד לכל אחד משני המבנים הנפרדים - לפי הפירוט הבא: ממ"ד 12, חניה 25 מ"ר, מחסן 10 מ"ר. אין תוספת שטחי שירות ליחידה הצמודה.
 - בהתאם לעסקאות השוואה מהסביבה, שווי מתואם לזכויות הבעלות – 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' (ללא מע"מ).
 - יש להניח את המקדמים האקוויולנטיים הבאים: שטח עיקרי ו/או ממ"ד – 1.0 ; מחסן – 0.4 ; חניה 0.35 ; חצר – 0.15.
 - נכון להיום הוגשה ע"י המושב תוכנית חדשה מס' 70/מא שטרם אושרה.
 - מטרת התוכנית הינה תוספת יחידת דיור שלישית (במבנה נפרד) באזור חלקת המגורים של הנחלות במושב (בהתאם ללוח 2 לתמ"א/35 תיקון ב'), וקביעת הוראות לפיצול מגרשים.
 - בהתאם לתוכנית המוצעת, שטחי הבניה של היחידה השלישית יעמדו על סך 200 מ"ר עיקרי + 47 שטחי שירות לפי הפירוט לעיל. צפי לאישור תוכנית מא/70 - 3 שנים, שיעור היוון לדחייה 6%. הניחו כי אין פוטנציאל לתוספת שטח מכל סוג שהוא למעט יחידה שלישית.
 - בהתאם להחלטת יועמ"ש רמ"י, ביישום החלטה 1553 (בלבד), אין להפחית תשלום היטל השבחה בגין שווי הזכויות הפוטנציאליות של היחידה השלישית.
 - הניחו כי כל הבנייה לבתי המגורים בחלקה א' (עיקרי או שירות) תהיה בקומה אחת בלבד.
- בתשובתכם התעלמו מעלויות הפיתוח ומכל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.
- לפי החלטה 1553, מה אומדן התשלום (ללא מע"מ) שמרדכי יצטרך לשלם לרמ"י עבור רכישת זכויות הבעלות בחלקת המגורים?

א. כ- 266,000 ₪

ב. כ- 275,000 ₪

ג. כ- 393,000 ₪

ד. כ- 405,000 ₪



יישומים

שנת 2019 מועד 2

4. רעות ואבי מחזיקים בנחלה חקלאית במרכז הארץ מאז הקצאתה בשנת 1964. לצורך הסדרת הזכויות בנחלה רעות ואבי שילמו בשנת 2019 לרמ"י דמי חכירה לכניסה להסדר בשיעור של 3.75% משווי היקף הבנייה הבסיסי למגורים בנחלה.

כעת רעות ואבי רוצים לפצל מגרש בשטח של 500 מ"ר עם זכויות בניה של 240 מ"ר מבונים (עיקרי וממ"ד)² בקומה אחת ולצורך כך אושרה תב"ע נקודתית לפיצול ללא תוספת זכויות בניה ו/או יח"ד בנחלה.

נתונים נוספים

- * שווי מ"ר מבונה אקו' במתחם ההרחבה במושב 7,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ ופיתוח).
 - נתון כי אין הבדל שווי בין מתחם ההרחבה לאזור הוותיק במושב.
 - * עלויות פיתוח נורמטיביות להפחתה בשומות רמ"י: 100 ₪ למ"ר קרקע ו- 170 ₪ למ"ר מבונה.
 - * מקדם שווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי/ממ"ד 1; לחצר 0.3.
 - * אין פוטנציאל נוסף מעבר לזכויות הבנייה המיוחסות למגרש המתפצל.
- בהתאם לנתוני השאלה מה התשלום שיש לשלם לרמ"י בגין פיצול המגרש (הסכום כולל מע"מ)?

- א. כ-638,700 ₪
- ב. כ-704,600 ₪
- ג. כ-545,950 ₪
- ד. כ-624,550 ₪





שנת 2019 מועד 1

נתונים לשאלות 17-18

בעל זכויות בנחלה ביקש משמאי לתת חוות דעת לעניין שווי נחלה למטרת מכירה. הנחלה מצויה במרכז הארץ ושטחה הכולל מסתכם בכ- 30 דונם. שטח חלקת המגורים הוא 2.5 דונם, ובנוי בה מבנה מגורים ותיק ששטחו כ- 150 מ"ר.

הנחלה נרכשה על ידי בעל הזכויות בשנת 2008 בסך של כ- 7,000,000 ₪.

הזכויות נרשמו על שם בעל הנחלה ברמ"י.

על פי תב"ע בתוקף, מותרת בחלקה א' הקמת שני בתי מגורים בשטח מבונה עיקרי של 400 מ"ר סה"כ.

נתונים נוספים:

- * לפי הערכת שמאי רמ"י, שווי חלקת המגורים של הנחלה, כולל פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ וללא פיתוח, הוא כ- 7,000,000 ₪.
- * לפי הערכת שמאי רמ"י, שווי חלקת המגורים של הנחלה לפי זכויות בנייה בסיסית (375 מ"ר), ללא מע"מ וללא פיתוח, הוא כ- 6,000,000 ₪.
- * לפי הערכת שמאי רמ"י, שווי מגרש מגורים בשטח של כ- 500 מ"ר, קיבולת בנייה 160 מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח הוא כ- 2,500,000 ₪. אין פוטנציאל להגדלת זכויות בנייה.
- * לפי החלטת מועצת רמ"י 1285, שווי דונם חקלאי – כ- 6,000 ₪.
- * לאחרונה נמכרה נחלה דומה במושב בסך של כ- 10,000,000 ₪ בכפוף לתשלום דמי רכישה על ידי המוכר.

17. לפי החלטת מועצת רמ"י מס' 1591, מה הסכום שתגבה רמ"י בגין העברת הזכויות ללא מע"מ?

- א. כ- 2,365,000 ₪
- ב. כ- 2,310,000 ₪
- ג. כ- 1,400,000 ₪
- ד. כ- 1,455,000 ₪





18. לאחר קבלת האומדן החליט המוכר שלא למכור את הנחלה, אלא לפצל מגרש בשטח של כ- 500 מ"ר, עם קיבולת בנייה של 160 מ"ר לפי המותר על פי תב"ע בתוקף. הנח כעת שהנחלה בבעלות המוכר מאז הקצאתה בשנות החמישים, שלא שולמו דמי הסכמה ושהמוכר טרם הצטרף להסדר.

איזה תשלום תדרוש רמ"י עבור פיצול מגרש בשטח של כ- 500 מ"ר משטח חלקת המגורים עם קיבולת בנייה של 160 מ"ר (ללא מע"מ)?

- א. ₪ 956,250
- ב. ₪ 731,250
- ג. ₪ 825,000
- ד. ₪ 1,050,000

שנת 2018 מועד 2

14. מושב זכריה ממוקם בצפון הארץ ונכלל באזור עדיפות לאומית ב' לכל ייעודי הקרקע. בכניסה למושב יש מגרש שנמצא בתחום משבצת המושב. המגרש בשטח של כ- 2 דונם. המושב יזם בכניסה למושב תוכנית שמטרתה שינוי יעוד הקרקע של המגרש משטח חקלאי למרכז מסחרי. נתונים נוספים:

- * שווי קרקע למגרש הנדון כולל פיתוח עפ"י שמאי רמ"י כ- 4,500,000 ₪.
- * הוצאות פיתוח כ- 500,000 ₪.
- * שווי קרקע חקלאית בסביבה כ- 100,000 ₪ לדונם.

לפי החלטת מועצת רמ"י מס' 1537, איזה סכום (ללא מע"מ) תדרוש רמ"י בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז?

- א. ₪ 3,400,000
- ב. ₪ 3,640,000
- ג. ₪ 2,040,000
- ד. ₪ 2,280,000

19. בחודש יוני 2018 רכש אלדד זכויות בנחלה במושב במרכז הארץ, הכוללת בית מגורים חד קומתי בשטח של 130 מ"ר, בתמורה ל- 7 מיליון ₪. במסגרת הסכם המכר שולמו ע"י הצדדים כל התשלומים שנדרשו מאת רמ"י בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל התקפות. לאחר השלמת הרכישה ורישום הזכויות ע"ש הרוכשים, הגיש אלדד בקשה להיתר בניה לשיפוץ הבית הקיים ולבניית קומה שנייה בשטח של כ- 110 מ"ר נוספים, המותרים עפ"י תב"ע תקפה. נתונים נוספים:

- שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר במתחם ההרחבה במושב נע בגבולות 9,000 ₪ כולל פיתוח (ללא מע"מ).
- עלות פיתוח נורמטיבית למ"ר מבונה 500 ₪.
- מקדם השווי הראוי בין מתחם ההרחבה לאזור הנחלות הוותיק - 0.85.

אלדד פנה לשמאי ושואל אותו מה התשלום הצפוי לרמ"י בגין הרחבת בית המגורים.

מה תהיה תשובת השמאי?

- א. כ- 716,000 ₪
- ב. כ- 520,000 ₪
- ג. כ- 177,000 ₪
- ד. 0 ₪



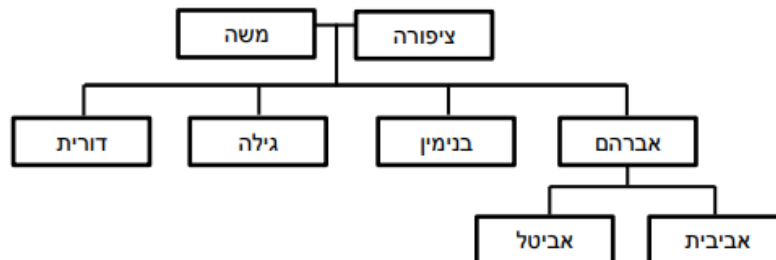


שיעור מספר 13 – שאלות פתוחות מקבץ מספר 1

היטל השבחה

שאלה 1

בשנת 1963 קנו ציפורה ומשה חלקה שעליה בית מגורים, הזכויות בחלקה נרשמה על שמם בחלקים שווים. לזוג נולדו ארבעה ילדים: אברהם, בנימין, גילה ודורית. משה נפטר ביום 7.9.1999. בצוואתו הוריש את רכושו לאשתו (1/2) ואת היתר (1/2) לילדיו, בחלקים שווים. צפורה נפטרה ביום 9.9.2001. בצוואתה הורשה את כל רכושה לבנימין. מאז מותה של ציפורה הבית עומד ריק (אף אחד לא מתגורר בו). אברהם נפטר ביום 1.1.2009. שתי בנותיו, אביבית ואביטל, ירשו אותו בחלקים שווים. ביום 9.12.2017 העבירו גילה, אביבית ואביטל את זכויותיהן בנכס לבנימין בהסכמי העברה ללא תמורה. באותו יום מכרה דורית לבנימין את חלקה בנכס.



שטח החלקה 300 מ"ר, אורך החזית לרחוב 12 מ', עומקה 25 מ' וצורתה צורת מלבן. בחלקה יש בית מגורים שנבנה בשנת 1953, עפ"י היתר, והוא כולל קומת קרקע בשטח 60 מ"ר וכן מחסן בשטח 10 מ"ר שממוקם בקצה האחורי של החצר. קירות הבית עשויים מבלוקים עם גמר טיח. הגג מרעפים עם תקרת רבץ. ניתן להרחיב את קומת הקרקע, אולם לא ניתן לבנות מעל הבית הקיים או מתחתיו. ניצול זכויות בנייה בקומה א' או במרתף - יחייב הריסת הבית הקיים. לצורך בחינת שווי זכויות הבנייה שבלתי ניתנות לניצול ללא הריסת הבית הקיים - יש להביא בחשבון דחייה לניצול אותן זכויות עד תום החיים הכלכליים של הבית בשנת 2003. שיעור היוון 5%.

נתבקשת לערוך שומת היטל השבחה בגין ההסכמים מיום 9.12.2017.

נתוני תכנון:

תוכנית	אישור	ייעוד	הוראות בנין
א	5.6.1966	מגורים א'	ק"ק - 25%; מחסן בחצר - 15 מ"ר. קווי בנין: צד ימין - 0 מ' (בנייה בקיר משותף); צד שמאל - 4 מ'; קדמי - 6 מ'; אחורי - 6 מ'. ניתן לבנות מחסן בחצר מחוץ לקווי הבנין.
ב	10.3.1988	מגורים א'	בית דרקומתי: ק"ק - 20%; ק"א - 20%. סה"כ 40%, עם אפשרות להעביר עד 4% מקומה א' לקומת הקרקע. עליית גג - 30 מ"ר. לא ניתן לבנות מרפסת בקומה א' או ב' (על גג הקומה שמתחת) במקרה של בנייה בנסיגה. מרתף - 50 מ"ר (כולל שטח מקלט 12 מ"ר) עם כניסה מתוך הבית בלבד. מחסן 15 מ"ר, סככת חניה 10 מ"ר - מחוץ לקווי הבנין.





תוכנית	אישור	ייעוד	הוראות בינוי
ג	5.12.2003	מגורים א'	בית דרוקומתי: ק"ק – 30%; ק"א – 30%. בסה"כ 60%, עם אפשרות להעביר עד 5% מקומה א' לקומת הקרקע. עליית גג – 30 מ"ר. לא ניתן לבנות מרפסת בקומה א' או ב' (על גג הקומה שמתחת) במקרה של בנייה בנסיגה. ממ"ד בשטח 12 מ"ר ייבנה בקומת הקרקע בלבד. מרתף – בשטח של עד קונטור ק"ק ולא יותר מ-120 מ"ר, עם כניסה מתוך הבית בלבד. מחסן 15 מ"ר, סככת חניה 15 מ"ר - מחוץ לקווי הבניין.

שוי למגרשים דומים (ריקים) בשטח 300 מ"ר:	
תאריך	שוי מגרש
1988	₪ 450,000
2003	₪ 1,300,000
2017	₪ 3,000,000

עלות פזית של המבנים (בית ומחסן) בחלקה:	
תאריך	עלות
1988	₪ 70,000
2003	0 - לא ראוי למגורים
2017	0 - לא ראוי למגורים

מקדמים אקוויולנטיים:	
מקדם אקו'	החלק
0.5	מרתף עם כניסה פנימית בלבד
1.0	מגורים קומת קרקע
1.0	מגורים קומה א'
0.7	עליית גג
0.25	חצר
1.0	ממ"ד בקומת קרקע
0.4	מחסן
0.4	סככת חניה

יש לערוך שומת היטל השבחה בכפוף להנחיות הבאות:

- יש להתעלם מנושא פטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- יש להתעלם מהפחתה או מעלויות התאמה בגין הרחבת בינוי (חדש) למבנה קיים (וותיק/ישן).
- אין להתחשב בעלויות הריסת המבנה ופינויו.
- בחישובך התעלם ממרכיב היזמות (מגולם בנתוני השווי).

שאלות:

- כתבו פרק המתאר את עקרונות היטל השבחה ואת דרך חישובו (אין צורך לחזור על נתוני השאלה) (5 נקודות)
- כתבו פרק תחשיבים ובמסגרתו חשב את היטל השבחה שיחול על כל אחד מהחייבים בתשלום ההיטל (14 נקודות)
- כתבו פרק שומה ובמסגרתו סכם את החיובים בגין היטל השבחה (1 נקודה)



**שאלה 2**

נתונה חלקה בשטח רשום של 300 מ"ר בשכונה בעיר במרכז הארץ. בעבר שטח החלקה היה 400 מ"ר אך חלק ממנה הופקע לצרכי ציבור בשנת 1983 ומספר החלקה שונה. על החלקה בנוי בית מגורים וותיק חד קומתי. הקירות בנויים מבניה קשיחה ומחופים טיח. הגג רעפים על גבי קונסטרוקציית עץ. התקרה בתוך הבית עשויה מטיח על רשת רביץ. עפ"י היתר בניה משנת 1960 שניתן למבקשים אברהם ושרה, שטח בית המגורים 74 מ"ר ומחסן בעורף החלקה בשטח 10 מ"ר. הבנוי בפועל תואם להיתר הבניה.

מצב משפטי

עפ"י הסכם חכירה מיום 1.5.1958 החוכרים הם אברהם (1/2) ושרה (1/2). קיבולת חבניה היא לבניית בית מגורים אחד. תקופת החכירה 49 שנה. מעיון בנסח רישום המקרקעין עדכני עולה כי הבעלות בחלקה רשומה ע"ש ק"ל בשלמות. ביום 28.1.2012 נרשמה חכירה ע"ש דינה, בשלמות. עפ"י אישור ממ"י זכויות החכירה הונו ותקופת החכירה הוארכה עד לשנת 2066. עפ"י צו ירושה מיום 5.9.1988 בעניין עזבון המנוחה שרה ז"ל שנפטרה ביום 1.1.1970, היא הורשה את זכויותיה בנכס כדלקמן:

שם	הקרכה	חלקו בעזבון
עזבון המנוח אברהם	בן זוג	1/2
שמעון	בן	1/6
לוי	בן	1/6
דינה	בת	1/6

עפ"י צוואתו של המנוח אברהם ז"ל שנפטר ביום 25.11.1980, הוא הוריש את כל זכויותיו בנכס לביתו דינה, בלבד. עפ"י הסכם מיום 18.6.2000 רכשה דינה משמעון ומלוי את זכויותיהם בנכס. בגין הרכישה זו, בלבד, שולם בעבר היטל השבחה. לא שולם היטל השבחה בגין תהעברות בירושה.

תכנון:

תכנית	תאריך אישור	שטח מגרש (מ"ר)	זכויות בניה
א	1.7.1966	מגורים א' - 400 מ"ר	ק"ק - 25%, מחסן 12.5 מ"ר
ב	2.7.1982	מגורים א' - 300 מ"ר, שב"צ - 100 מ"ר	ק"ק - 25%, מחסן 12.5 מ"ר. שטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.
ג	5.12.1996	מגורים א' - 300 מ"ר	ק"ק - 25%, ק"א - 25%, מרתף 50 מ"ר עם כניסה מהבית בלבד, עליית גג 30 מ"ר בתוך חלל גג הרעפים.
ד	10.6.2006	מגורים א' - 300 מ"ר	ק"ק - 25%, ק"א - 25%, ניתן להעביר עד 5% בין ק"א ו-ק"ק, מרתף בהיקף שטח ק"ק עם כניסה מהבית וכניסה חיצונית מהחצר. בקומת הגג ניתן לבנות במקום עליית גג-חדר ומרפסת גג לא מקורה על גג קומה א'. בקומה א' ניתן לבנות מרפסת גג לא מקורה על גג ק"ק.

הנה כי חממ"י יבנה במרתף וכי מקדמי השווי הם:

החלק	מקדם אקוילנציה
מרתף עם כניסה פנימית והיצונית	0.6
מרתף עם כניסה פנימית בלבד	0.5
מגורים ק"ק	1.0
מגורים ק"א	1.0
עליית גג	0.7
חדר גג	1.0





0.15	מרפסת גג ומרפסת ק"א
0.25	חצר
0.4	מחסן, מבנה עזר
0.7	מגרש לבנייני ציבור
0.8	מגורים ק"ק וק"א בניכוי עלויות התאמה לבניה בצמוד לבית קיים

ערכי שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי למגורים:

תאריך	שווי למ"ר אקו
16.7.1966	1 ל"י
17.7.1982	6 נ"ח
20.12.1996	2,000 ₪
25.6.2006	3,000 ₪
2017 (היום)	9,000 ₪

התבקשת כשמאי וועדה מקומית, לערוך שומת היטל השבחה בכפוף להנחיות הבאות:

- יש להתעלם מנושא פטור עד 140 מ"ר.
- הבניין אינו מסוגל לשאת על גביו תוספת קומה. יש להציב בחשבון שקיימת כדאיות להריסת הבית הקיים החל משנת 2005 שיעור היוון לדחייה 5%.
- אין להתחשב בתרומת המבנה לשווי עד להריסתו וכמו כן אין להתחשב בעלויות הריסת ופינוי המבנה.

מה לדעתך היטל התשבחה שיחול על דינה במידה ותמכור את זכויותיה בנכס?
(פרק עקרונות 5 נקי, פרק תחשיבים 13 נקי, פרק שומה 2 נקי)

איחוד וחלוקה

שאלה 3

חלקות 5, 6, 7 בגוש 9999 צמודות זו לזו וממוקמות בקצה אזור תעשייה, המאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה לצד פעילות של מסחר ושירותים.

על החלקות חלה תוכנית רב/70 שאושרה בשנת 1972 ולפיה חלקה 5 מיועדת לחניה פתוחה, וחלקות 6 ו-7 מיועדות לתעשייה ולמלאכה ומותרת בהן בנייה ב-2 קומות תוך ניצול 40% לכל קומה, ובסך הכול 80% (תכסית בינוי 40%).

כיום חלקה 5 משמשת כחניון פתוח. בחלקה 6 בנוי מבנה תעשייה חדקומתי בשטח בנוי של 410 מ"ר, ובחלקה 7 בנוי מבנה תעשייה חדקומתי בשטח בנוי של 620 מ"ר.

ביום 20.4.2017 אושרה תוכנית נקודתית בנוגע לחלקות שמספרה רב/31/70 ועניינה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. להלן סיכום טבלת ההקצאה בהתאם לתוכנית:

מצב נכנס				מצב יוצא			
חלקה	שטח במ"ר	שטח החלקה הנכלל במגרש במצב היוצא	ייעוד	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	יירשם על שם
5	830	623	חניה פתוחה	100	1,473	תחנת דלק מדרגה ב לפי תמ"א/18	בעלי חלקות 5, 6
6	1,025	850	תעשייה ומלאכה				
5	830	103	חניה פתוחה	200	1,550	מסחר + תעשייה	בעלי חלקה 7
7	1,550	1,447	תעשייה ומלאכה				
5	830	104	חניה פתוחה	300	382	דרך חדשה	הוועדה המקומית
6	1,025	175	תעשייה ומלאכה				
7	1,550	103	תעשייה ומלאכה				
סה"כ	3,405	3,405		סה"כ	3,405		

במסגרת תוכנית רב/31/70, המבנה שבתחום חלקה 6 נכלל במגרש 100 ומיועד להריסה; המבנה שבתחום חלקה 7 נכלל במגרש 200 ואינו מיועד להריסה.

הוראות וזכויות בנייה בהתאם לתוכנית רב/31/70:

מגרש 100 – המגרש מיועד לתחנת דלק מסוג ב' (עפ"י תמ"א 18) ולשירותי דרך. זכויות הבנייה המותרות במגרש יעמדו על סך כולל של 630 מ"ר לפי הפירוט הבא: 130 מ"ר ברוטו (עיקרי + ממ"ד) לחנות נוחות ושירות; 400 מ"ר סככה מעל איי משאבות; 100 מ"ר מותקן שטיפת מכוניות וסככת צל לייבוש.

מגרש 200 – התוכנית קובעת כי במגרשים המיועדים לתעשייה ומלאכה לפי תוכנית רב/70 יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע. אין שינוי לעניין יתר ההוראות הקבועות בתוכניות קודמות שחלות על החלקות.

נתונים ואומדנים:

- דמי השכירות המקובלים לנכסי תעשייה בקומת הקרקע הם 25 ₪ למ"ר לחודש (ללא מע"מ; מגלם שטח חצר). כמעט אין נכסי תעשייה שניצלו את הזכויות בקומה א'. בהעדר עסקאות השוואה, סביר



להניח כי דמי השכירות לתעשייה בקומה א' יהיו בשיעור 50% מדמי השכירות המקובלים לקומת הקרקע. עלות המבנה (השווי הפיזי) הממוצעת לנכסי התעשייה בקומת קרקע או בקומה א' היא 2,500 ₪ למ"ר (ללא מע"מ). הרווח היזמי הוא בשיעור (שחוק) 10%.

- ההכנסה הממוצעת (פדיון) ל-1 מקום חניה פתוחה (25 מ"ר) היא 350 ₪ לחודש כולל מע"מ; שיעור ההוצאות (ביחס לפדיון) עומד על 15%. עלויות ההקמה של החניון (סלילה, גידור וסימון) נאמדות (בערך נוכחי) בסך ממוצע של כ-2,500 ₪ ללא מע"מ ל-1 מקום חניה פתוחה; הרווח היזמי המקובל הוא בשיעור 5%.
- מיכל, בעלת הזכויות בחלקה 7, הגישה בקשה להיתר לשימוש מסחרי בשטח המבנה שבתחום מגרש 200 ונדרשה על ידי הוועדה המקומית לשלם היטל השבחה. מיכל הגישה ערעור על גובה ההיטל. בדיון אצל שמאי מכריע הציגה מיכל דוח מהנדס לעניין עלויות ההתאמה הכוללות הנדרשות להסבת מבנה התעשייה לשימושי מסחר. עלויות ההתאמה מוערכות בכ-1,400,000 ₪ (ההערכה מגלמת יזומות). השמאי המכריע קיבל את קביעת המהנדס לעניין העלויות במלואה. בסופו של יום פסק השמאי המכריע כי גובה היטל השבחה, בגין ההיתר לשימוש מסחרי, יעמוד על 720,000 ₪. מיכל טרם החלה בביצוע עבודות ההתאמה להסבת המבנה לשימוש מסחרי.
- על פי הערכות המבוססות על סקרים ומודלים שונים, צפי מכירות הדלקים בתחנת התדלוק שעתידיה לקום במגרש 100 הוא כ-300 ק"ל לחודש. בתחנה בנויה ופעילה, בעלת היקף מכירות דומה (300 ק"ל לחודש), שהוקמה אך לפני שנתיים וחצי על מגרש בשטח דומה לזה של מגרש 100, עלו הנתונים הבאים (כל הערכים אינם כוללים מע"מ):
 - דמי שכירות חודשיים עבור מכירת דלקים בסך 350 ₪ לק"ל;
 - דמי השכירות החודשית לחנות הנוחות ושירותים הם 80 ₪ למ"ר ברוטו.
 - דמי השכירות החודשית למתקן שטיפת המכוניות (בהיקף דומה לזה שבנשוא השומה) הם 7,000 ₪.
 - עלות הקמת התחנה (לרבות חנות הנוחות ומתקן השטיפה) מוערכת בכ-3,500,000 ₪.
 - רווח יזמי מקובל – 25%. תקופת הבנייה הצפויה לצורך הקמת התחנה: שנה וחצי.
- שיעור החיוון לנכסי מסחר או תעשייה או חניון הוא 7.5%; שיעור חיוון לתחנת דלק בנויה והמתקנים הנלווים אליה – 9%, שיעור חיוון או דחיה לקרקע לתחנת תדלוק – 7%.
- תקן החניה למסחר או לתעשייה הוא 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עיקרי.

לשם פתרון השאלה יש להתעלם מעלויות הריסה, מושעא, עלויות פיתוח וכל גורם אחר שלא הוזכר בפירוש בנתוני השאלה.

שאלות:

- א. מה השווי (ללא מע"מ) של נכסי המקרקעין שבחלקה 5, בחלקה 6 ובחלקה 7, בכפוף לזכויות לפי תוכנית רב/70? (4 נקודות)
- ב. מה השווי (ללא מע"מ) של מגרש 100 ושל מגרש 200 לפי תוכנית רב/31/70? (6 נקודות)
- ג. ערכו תחשיב לתשלומי האיזון בין בעלי הזכויות של המגרשים במצב היוצא לפי תוכנית רב/31/70 (10 נקודות)



שיעור מספר 14 – שאלות פתוחות מקבץ מספר 2התחדשות עירוניתשאלה 1 – עסקת קומביניציהנתונים:

חלקה 22 הינה ריקה ופנויה במרכז עיר גדולה, בשטח של 1,500 מ"ר. הקרקע בבעלות פרטית.

נתוני תכנון:

עפ"י הוראות תכנית 3333 ניתן לבנות בחלקה 32 יח"ד בבינוי של 8 קומות, 4 דירות לקומה, מעל 2 קומות מרתף לחניה ולמחסנים, בכפוף לביצוע תועלת ציבורית. שטח דירתי כולל ממ"ד - 112 מ"ר. שטח מרפסת לכל דירה 12 מ"ר. שטח שירות על קרקעי נוסף לכל דירה - 30 מ"ר. לכל דירה יוצמדו 2 מקומות חניה תת קרקעיים + מחסן בשטח 10 מ"ר במרתף. אין אפשרות לסידור חניה בתחום החצר, המיועד לגינון. ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש. לא ניתן לבקש הקלות מכל סוג. כל הדירות זהות. בהתאם להוראות תכנית 3333 קיימת תועלת ציבורית לחלקה 22 של בניית גן ילדים על חשבון היזם (ותנאי להיתר בניה) בשטח של 400 מ"ר בחלקה הסמוכה שנמצאת בבעלות הרשות המקומית (חלקה מס' 23). גן הילדים יבנה ברמת מעטפת.

מחירים:

שווי דירה בנויה בקומה 1 כולל מרפסת חניות תת קרקעית ומחסן : 2,400,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ). לכל קומה נוספת תוספת של 40,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) לדירה. אין הבדל במחיר בכיוונים שונים.

עלויות הקמה:

- עלות בניה כוללת למ"ר ברוטו על קרקעי : 7,000 ₪ + מע"מ
- עלות בניה כוללת למ"ר מרפסת : 2,500 ₪ + מע"מ
- עלות בניה כוללת למ"ר מחסן תת קרקעי : 3,000 ₪ + מע"מ
- עלות בניה כוללת גן ילדים ברמת מעטפת : 5,000 ₪ + מע"מ
- עלות בנייה כוללת למקום חנייה תת קרקעי 70,000 ש"ח + מע"מ

נתונים כספיים נוספים:

שיעור מע"מ : 17%
רווח יזמי מקובל בשוק : 15%.





קיימת חבות בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית 3333 בסך של – 100,000 ₪ לכל יח"ד.

מו"מ עסקי:

בעל הקרקע מנהל מו"מ עם כמה יזמים במטרה למכור את הקרקע בעסקת מזומן או בעסקת קומבינציה.

שאלות

- א. מהו שווי המגרש בעסקת מזומן? (10 נקודות)
- ב. חשבו את:
 - (1) שיעור התמורה בעסקת הקומבינציה לבעל הקרקע;
 - (2) שיעור התמורה בעסקת הקומבינציה ליזם;
 - (3) מספר הדירות הממוצע שבעל הקרקע יקבל.
- בשני המצבים הבאים (5 נק' לכל מצב, סה"כ 10 נק'):
 1. כאשר בעל הקרקע משלם את מס השבח, את היטל ההשבחה בגין תכנית 3333, ואת המע"מ על שירותי הבנייה.
 2. כאשר בעל הקרקע משלם את מס השבח ואת המע"מ על שירותי הבנייה והיזם משלם את היטל ההשבחה בגין תכנית 3333.

**שאלה 2**

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש בשטח של כ- 1,200 מ"ר, עליו ניצב מבנה מגורים בין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 4 יח"ד טיפוסיות לקומה, בשטח בנוי של 60 מ"ר "פלדלת" ליחידה + 15 מ"ר ברוטו חדר מדרגות ובסה"כ 16 יחידות דיור טיפוסיות הבנויות בהתאם לתכנית "הניצול המותר בשעת הקמת הבניין".

במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, אושרה תכנית "הבניין המפואר", המעניקה למגרש זכויות להקמת 64 יחידות דיור, בזכויות בניה בשטח של 7,360 מ"ר "פלדלת" [עיקרי + ממ"ד] + שטח שרות 350 מ"ר ברוטו [גרעין המבנה] + מרפסות פתוחות 512 מ"ר ברוטו + מחסנים 512 מ"ר ברוטו + חניה באופן אופציונלי של 1 מקום חניה ליחידה או לחלופין לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983.

שטח ממ"ד דירתי: 12 מ"ר ברוטו.

שטח חניה תת קרקעית: 35 מ"ר ברוטו.

התמהיל הכלכלי המוצע לחלוקת זכויות הבניה הינו בניית 16 יחידות דיור בשטח 85 מ"ר/יח"ד שיוענקו לדיירים ו- 48 יחידות דיור בשטח 125 מ"ר/יח"ד שיוענקו לזם.

נתונים

שווי קרקע ליח"ד בשטח של 85 מ"ר פלדלת, המגלם מרפסת, מחסן וחניה : 510,000 ₪ [כולל מע"מ].

שווי קרקע ליח"ד בשטח של 125 מ"ר פלדלת, המגלם מרפסת, מחסן וחניה : 750,000 ₪ [כולל מע"מ].

יזמות בשיעור : 25%.

עלות בניה למ"ר פלדלת המגלם את יתר השטחים [גרעין, מרפסת ומחסן] לקביעת שווי דירת מגורים בפרויקט : 7,000 ₪ [לא כולל מע"מ].

עלות בניה חניה תת קרקעית למ"ר : 3,000 ₪ [לא כולל מע"מ].

שווי יחידת דיור ממוצעת במצב קיים : 1,080,000 ₪ [יד 2 – כולל מע"מ].

עלויות הריסת ופינוי פסולת הבניין הקיים : 200,000 ₪ [לא כולל מע"מ].

משך זמן בנייתו של הפרויקט : 24 חודשים.

עלויות עקיפות לטיפול בדיירים [שכ"ד, הוצאות הובלה, פיקוח, משפטיות, חוק המכר, ערבות דמ"ש, מס רכישה וכו'] : 349,938 ₪ / יחידת דיור [לא כולל מע"מ].

הנח שווי חניה זהה לעלות בניית חניה.





חלק ב': תקן מקומות חניה

1. מגורים

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי
1.1 לדירה עד 120 מ"ר	לכל דירה
1.2 לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל 3/4 דירה
1.3 לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	לכל 1/2 דירה
1.4 למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
1.5 לבית אבות	לכל 4 חדרי שינה

שאלות

- א. מהו שיעור הרווח היזמי מעלויות הקמת הפרויקט בהנחת עבודה כי היזם יישא במלוא תשלום היטל השבחה ויידרש לבנות מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ? (10 נק').
- ב. מהו שיעור הרווח היזמי מעלויות הקמת הפרויקט בהנחת עבודה כי היזם יישא במלוא תשלום היטל השבחה ויידרש לבנות מקום חניה בפרויקט לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 ? (4 נק').
- ג. מהו שיעור הרווח היזמי מעלויות הקמת הפרויקט בהנחת עבודה כי היזם פטור מהיטל השבחה ויידרש לבנות מקום חניה בפרויקט לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 ? (4 נק').
- ד. הסבר מילולית ובאופן מפורט [עד 3 שורות], מה ישתנה בתחשיב באם המגרש יימכר בטרם יופק היתר בניה, ציין החלטות ועדת הערר / פסיקה רלוונטית ? (2 נק').



נכסים מיוחדים

שאלה 3

בעיר ירושלים נבנה לאחרונה, מבנה דיור מוגן, המכונה בשם המסחרי "החיים הטובים לאוכלוסיית גיל הזהב" הכולל 160 יחידות.
נתוני הפרויקט:

מס' יחידות דיור דגם א'	80 יח"ד
מס' יחידות דיור דגם ב'	60 יח"ד
שטח יחידת דיור דגם א'	60 מ"ר/ברוטו
שטח יחידת דיור דגם ב'	75 מ"ר/ברוטו
פיקדון יחידת דיור דגם א'	1,320,000 ₪ כולל מ.ע.מ.
פיקדון יחידת דיור דגם ב'	1,590,000 ₪ כולל מ.ע.מ.
דמי אחזקה יחיד חודשי	0.45% מהפיקדון
דמי אחזקה זוגי חודשי	0.55% מהפיקדון
הפחתה שנתית [שחיקת פיקדון]	3% מהפיקדון
ריבית אלטרנטיבית שנתית	2% מהפיקדון
תחלופת דיירים שנתית	10%
שעור התפוסה	90%
דמ"ש חודשי בגין שטחים מסחריים מושכרים: סיעודית, מספרה, מזון ומשקאות	70,000 ₪ + מ.ע.מ.

שאלות:

- א. (4 נקודות) עמוד על ההבדלים בין "דיור מוגן לגיל הזהב" לעומת "בית אבות סיעודי".
- ב. (4 נקודות) הסבר מהן שיטות שיווק למכירות היחידות בענף ה"דיור המוגן".
- ג. (6 נקודות) בהערכת שווי בגישת היוון הכנסות אלו הכנסות / הוצאות יובאו בחשבון השומה.
- ד. (3 נקודות) מה התשלום החודשי שיוצג לדייר לשלם בכניסתו לדיור המוגן באלטרנטיבה שאינה מצריכה הפקדת פיקדון ליחיד ביחידה מדגם א'.
- ה. (3 נקודות) מה התשלום החודשי שיוצג לזוג דיירים לשלם בכניסתם לדיור המוגן באלטרנטיבה שאינה מצריכה הפקדת פיקדון לזוג בחדר ביחידה מדגם ב'.





שיעור מספר 15 – שאלות פתוחות מקבץ מספר 3

תקן 19

שאלה 1

באזור המיועד לתעשייה במרכז הארץ, על מגרש המיועד בתוכנית מתאר מקומית לתעשייה, קיים מבנה הידוע בשם "בית היהלום", בבעלות חברת "היהלום בע"מ". להלן חלוקת השטחים והשימושים בבית היהלום בהתאם להיתר הבנייה:

שימוש	שטח קומה במ"ר	מס' קומות	סה"כ שטח במ"ר
משרדים בקומות עליונות	1,575	3	4,725
לובי משרדים ומשרדים בקומת הקרקע	1,325	1	1,325
מסחר בקומת הקרקע	250	1	250
חניון תת קרקעי - (135 מקומות)	1,575	3	4,725
מערכת סולארית על גג המבנה	750		

ייתרת החצר מפותחת ומשמשת כחנייה, גיטון ושבילים.

חלוקת בית היהלום לאגפים וסיכום תנאי השכירות לפי חוזי השכירות להלן:

רכיב	שימוש	שטח במ"ר	מס' שנים לסיום השכירות	שנות אופציה	דמ"ש חודשיים
אגף משרדים 1	משרדים	2,500	1	0	₪200,000
אגף משרדים 2	משרדים	1,500	5	3	₪112,500
אגף משרדים 3	משרדים	2,050	5	1	₪155,800
מסחר 1	מסעדה	200	4	1	₪22,000
מסחר 2	חנות	50	5	0	₪8,000
חניון	חנייה		20	0	₪20,000

מאפיינים נוספים

- ❖ בכל אחד מחוזי השכירות נקבעה תוספת של 5% לדמי השכירות בתקופת האופציה.
- ❖ החניון מושכר בשלמותו לחברת תפעול.
- ❖ הכנסות מייצור חשמל על גג המבנה (באמצעות פאנלים סולאריים) כ-6,250 ₪ לחודש. החוזה עם חברת חשמל יסתיים עוד 15 שנים ולא יחודש.
- ❖ דמי הניהול כמקובל בסביבה ובמבנים דומים במאפייניהם.

עירוב שימושים

בכוונת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ליצור במתחם עירוב שימושים. הועדה המקומית החלה להכין תוכנית להוספת תכלית של אכסון מלונאי לאזור התעשייה. השימוש לאכסון מלונאי יהיה בנוסף לשימושים המותרים תוך מגבלה כי שימוש זה יוגבל ל-40% משטח המבנה מעל מפלס הכניסה. אגף משרדים 1 מתפנה בקרוב. חברת יהלום בע"מ פנתה לקבלת הצעות להשכרה ולהפעלה של אגף משרדים 1 כאכסון מלונאי. לפי תנאי הפרסום, הנכס יימסר במצבו הנוכחי והשוכר יסדיר את התכנון, הרישוי וההתאמות ויישא בהיטל ההשכחה ובכל עלויות התפעול במשך כל תקופת השכירות שתעמוד על 24 שנים ו-9 חודשים. חברת יהלום בע"מ קיבלה 4 הצעות מ-4 חברות. דמי השכירות הממוצעים בהצעות הינם 260,000 ₪ לחודש. השונות בין ההצעות קטנה וזניחה. לא צפוי שינוי בדמי השכירות עם תום תקופת השכירות.

חברת יהלום בע"מ בוחנת השקעה בנכס אחר ושוקלת שתי חלופות מימון: מכירה של בית היהלום או לקיחת הלוואה תוך שיעבוד בית היהלום. החברה פנתה לשמאי על מנת לאמוד את שווי בית היהלום בשוק החופשי ואת ערכו למטרת בטוחה.

מסקר שוק שביצע השמאי עולה כלהלן:

❖ דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר:

משרדים	80 ₪
מסחר בשטח כולל מעל 150 מ"ר	120 ₪
מסחר בשטח כולל עד 50 מ"ר	150 ₪

❖ שיעורי הון מקובלים:

למשרדים ולחנייה	8.0%
למסחר	7.8%
לאכסון מלונאי	9.5%
למערכת ייצור חשמל	8.5%

❖ תקבול השכירות בגין החניון – תואם את המצב בשוק.





במהלך ביקורו של השמאי בבית היהלום, לא ניתן היה לבקר בחנות בקומת הקרקע ששטחה 50 מ"ר. ניסיונות נוספים לתיאום ביקור לא צלחו.
הוצגו בפני השמאי כל החשבוניות בגין דמי השכירות, אסמכתאות לגבי ההכנסות מחשמל ו-4 ההצעות לשכירות אגף משרדים 1 – לאכסון מלונאי.

❖ בתשובתכם התעלמו מדמי ניהול ומפחת.

❖ בתשובתכם השתמשו בשיעורי ההיוון שבטבלה לעיל.

שאלות

- א. מה שווי השוק של זכויות הבעלות בבית היהלום? (13 נקודות)
- ב. מה הערך של בית היהלום למטרת בטוחה? (7 נקודות)





שאלה 2

- מר ניסים הינו בעל זכויות החכירה המהוונת בחלקה 33 ששטחה 858 מ"ר, החל משנת 1973. בשנת 1980 הוקם בחלקה 33 עפ"י היתר, מבנה בשטח של 343 מ"ר המשמש מוסד. חלקה 33 ממוקמת ברחוב בעלי המלאכה, בעיר הנמצאת באזור השפלה (אינה נכללת באזורי עדיפות לאומית). החלקה גובלת בשכונת מגורים המאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים בני 7-8 קומות. בהתאם לחוזה חכירה מתאריך 1.1.1977 הוחכרה החלקה למר ניסים לתקופה של 49 שנים למטרת תעשייה. קיבולת הבניה הוגדרה לפי תוכנית גב/46 ובשיעור 40% משטח החלקה בקומה אחת. לאחרונה היוון ניסים את זכויותיו ברשות מקרקעי ישראל לתקופת חכירה נוספת.
- בהתאם למצב התכנוני העדכני (נכון להיום) חלקה 33 כלולה בתחום גבולותיה של תוכנית הק/50 (אפשרה בשנת 2019) ומופיעה ביעוד "אזור מגורים ג", ועליו חלות ההוראות הבאות:
- שטח מגרש מינימאלי 800 מ"ר; תכנית מקסימאלית 35%.
 - צפיפות 14 יחידת דיור לדונם נטו (מעל 1/2 יח"ד ניתן לעגל כלפי מעלה ולהשלים למספר שלם).
 - סה"כ 7 קומות (קומת עמודים + 6 קומות).
 - זכויות הבניה: למטרות עיקריות - 160% משטח המגרש; למטרות שירות - 20% ביחס לשטח העיקרי.
- בהתאם לנוהג הקיים, סביר להניח כי ניתן יהיה לאשר הקלות עפ"י הפירוט הבא:
- תוספת 20% למספר יח"ד ללא שינוי בסך שטחי הבניה (תקנות שבס).
 - תוספת 1 קומה נוספת לכדי סה"כ 8 קומות (קומת עמודים + 7 קומות).

שמאי מקרקעין נתבקש ע"י בנק לערוך שומה למטרת שעבוד הנכס כבטוחה למתן אשראי בהתאם לתקן 19.

נתונים ואומדנים:

- דמי שכירות חודשיים לתעשייה ומלאכה בקומת הקרקע לנכסים סמוכים (כלולים גם כן בתוכנית גב/46) בסך 45 ₪ למ"ר (מגלם/כולל חצר) ללא מע"מ. שיעור היוון מקובל לנכסי תעשייה ומלאכה בסביבה - 8%; רווח יזמי - 15%. שווי פיזי של עלות הבניה במוסד שבנדון ואו בעסקאות השוואה, בסך 3,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ. עלויות הריסה ופינוי של המבנה הקיים בחלקה לתעשייה בסך 100,000 ₪ ללא מע"מ.
- בהתאם לדיווח המופיע באתר רשות המיסים, להלן ממוצע התמורה בעסקאות השוואה רבות, שבוצעו בחצי השנה האחרונה, לדירות מגורים חדשות (שבנייתן נסתיימה עד לפני 3 שנים):
 - דירת מגורים בשטח דירתי של כ- 100 מ"ר - תמורה ממוצעת בסך 1,620,000 ₪.
 - דירת מגורים בשטח דירתי של כ- 110 מ"ר - תמורה ממוצעת בסך 1,750,000 ₪.
 - דירת מגורים בשטח דירתי של כ- 125 מ"ר - תמורה ממוצעת בסך 1,900,000 ₪.
 - "שטח דירתי" האמור בסעיף זה - הוא שטח הדירה כהגדרתו בסעיף 3.1 לתקן 9 לתקינה השמאית.
 - עלות הבניה ל-1 מ"ר שטח דירתי (ישירה + עקיפה) בסך 6,500 ₪ ללא מע"מ.
 - עלות בניה זו מגלמת את כל שטחי השירות למעט ממ"ד.





- רווח יזמי – בשיעור 20%.

- עלויות הפיתוח בהתאם לתעריף אגרות והיטלים למגורים בניה רוויה ו/או תעשייה :
260 ש"ח עבור 1 מ"ר קרקע; 350 ש"ח עבור 1 מ"ר מבנה על קרקע (עיקרי או שירות).
עפ"י חוקי העזר המאושרים, במקרה של הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש תחתיו, ישלם מגיש הבקשה עלויות הפיתוח בהתאם לשטח המבנה החדש בניכוי שטח המבנה שנהרס.
- התעלמו מהבדל השווי בין זכויות הבעלות המלאה ובין זכויות החכירה המהוונת (זניח).
- בתשובתכם התעלמו מנושא: דחיה, חנייה, ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר בפירוש בנתוני השאלה.

לתשומת לב הנבחנים: פתרון השאלה אינו מצריך להניח מקדמים מכל סוג שהוא – שאינם מופיעים מפורשות בנתוני השאלה.

שאלות:

- א. ערכו תחשיב לערך למטרת בטוחה בהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית - ללא ההפחתה הנדרשת בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה.
(5 נקודות)
- ב. ערכו תחשיב במסגרת תקן 19, לגובה הפחתה שאותה נדרש נותן האשראי (הבנק) להביא בחשבון אם ימכרו הזכויות במימוש כפוי – זאת בגין המיסים והתשלומים הבאים: (15 נקודות)
 1. גובה התשלום לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
יש לערוך התחשיב תוך התייחסות ל-2 חלופות (דמי היתר, הקניית בעלות), ולהסיק את המסקנה הנדרשת.
 2. גובה התשלום לוועדה המקומית בגין היטל השבחה.





שאלה 3

בבעלות חברת 'מור השקעות' חלקה ששטחה 100 מ"ר, הממוקמת באזור הישן של עיר גדולה. על גבי החלקה קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, גילו כ- 70 שנים. שטח של כל קומה (לרבות המרתף) בסך 90 מ"ר; מתוכם 10 מ"ר שטחי שירות (ללא ממ"ד). בהתאם להיתר הבנייה קומת מרתף מיועדת לאחסנה, קומת קרקע למסחר, קומות א' ו' למשרדים. בפועל נוכח להיום, המרתף מושכר לאחסנה; קומות קרקע וכן קומות א' ו' ב' מושכרות למגורים. הועדה המקומית נוהגת לאשר שימוש חורג לצמיתות מהיתר הבניה אך ורק בקומות א' ו' ב' ממשרדים למגורים, וזאת בכפוף לתשלום היטל השבחה. בהתאם לתב"ע מנדטורית ניתן להוסיף לבניין 2 קומות ביעוד למגורים בהיקף (קונטור) מבנה קיים, כמו כן נקבע כי שטח דירתי מינימאלי ליח"ד הינו 40 מ"ר (פלדלת). לאחרונה אושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, בקשת הבעלים לתוספת 2 קומות, שיפוף הבניין הקיים, ושימוש חורג לצמיתות בקומות א' ו' ב' למגורים. התבקשת להעריך את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס לצורך בטוחה בנקאית.

נתונים נוספים:

- נכון להיום, מושכר המרתף לאחסנה (90 מ"ר ברוטו) תמורת 1,500 ₪ לחודש; קומות קרקע, א' ו' ב' מושכרות למגורים תמורת 3,000 ₪ לחודש לכל קומה (בשטח דירתי בסך 80 מ"ר).
- דמי שכירות ראויים ליח"ד בשטח דירתי של 40 מ"ר לאחר חלוקה ושיפוף הינו 2,200 ₪ לחודש.
- דמי שכירות ראויים למסחר ומשרדים, במצבם הנוכחי (ללא שיפוף) בסך 30 ₪ למ"ר ברוטו לחודש, ולאחר השיפוף - 40 ₪ למ"ר ברוטו לחודש.
- דמי השכירות לאחסנה לאחר השיפוף בסך 30 ₪ למ"ר ברוטו לחודש.
- שיעור ההיוון להכנסות שכ"ד ממגורים הינו 4%; שיעור ההיוון למסחר, משרדים ואחסנה הינו 7.5%.
- בסקר שוק שערכת מצאת כי:
- שווי בנוי למגורים בבניינים משופצים הינו 13,000 ₪ למ"ר (לדירות ששטחן עד 80 מ"ר).
- שווי בנוי למסחר או משרדים בסך 8,000 ₪ למ"ר ברוטו.
- שווי בנוי לאחסנה במרתף בסך 4,000 ₪ למ"ר ברוטו.
- עפ"י אומדן הנדסי, עלות בניית מ"ר עילי נוסף עבור שטח דירתי למגורים (מגלם שטחי שירות) הינו 5,000 ₪ למ"ר.
- עלות שיפוף הבניין הקיים כולל מרתף, כולל חלוקה אפשרית לשתי יח"ד בקומה, הינה 1,300 ₪ למ"ר ברוטו (ביחס לכלל שטח הקומה, דהיינו 117,000 ₪ לכל קומה ששטחה 90 מ"ר).
- עלות חיזוק ביסוס הבניין לתוספת 2 קומות הינה 300,000 ₪.
- רווח יזם מקובל לשיפוף ולתוספת קומות הינו 10%, משווי הפרויקט כגמור.





- עלות ההתאמה לצורך הסבה שטח קומה ממגורים למשרדים או מסחר (ולחיפץ: משרדים או מסחר למגורים) - הינה 2,000 ₪ למ"ר ברוטו (ביחס לכלל שטח הקומה, דהיינו 180,000 ₪ לכל קומה ששטחה 90 מ"ר). ככל שיוחלט לשפץ את הבניין - עלויות אלו הינם בנוסף לעלויות השיפוץ.
- לא נדרש מקום חניה לדירות בשטח של 60 מ"ר.
- התעלם מרכיב המע"מ.
- יש להתעלם משטח הממ"ד – הנח כי הוא נכלל בשטח הדירות.

שאלות:

- א. כתוב את דרך הערכת שווי הנכס - נא לא לחזור על נתוני השאלה - (3 נקודות)
- ב. חשב את שווי הנכס עפ"י הבינוי קיים (ללא התחשבות בתוספות בקומות העליונות)
 - ב-2 חלופות, כדלקמן:
 - במצבו הנוכחי (ללא שיפוץ) – עפ"י גישת היוון ההכנסות.
 - לאחר שיפוץ – עפ"י גישת ההשוואה.

יש לערוך תחשיב היטל השבחה, בהתאם לערכי השווי שהתקבלו עפ"י גישות השומה השונות.

(7 נקודות)
- ג. נתבקשת לייצג לבעלי החלקה; מה שווי הנכס לאחר ביצוע האמור בבקשת ההיתר שאושרה ע"י הוועדה המקומית (שיפוץ הבניין הקיים ותוספת 2 קומות עליונות).

ערוך תחשיב לשווי הנכס עפ"י גישת ההשוואה וכן עפ"י גישת היוון הכנסות.

יש לערוך תחשיב היטל השבחה, בהתאם לערכי השווי שהתקבלו עפ"י גישות השומה השונות.

קבע את השווי הסופי של הנכס כשקלול של 2 גישות השומה, לפי משקל יחסי בשיעור 60% לגישת ההשוואה ו 40% לגישת היוון הכנסות.

(10 נקודות)

