

גישת וסדרונות שנת 2023 לזכר 1

- נתון מגרש בשטח 3 דונם, הממוקם באזור תעשייה בעיר במרכז הארץ. המגרש רשום בשלמותו בבעלות "מדינת ישראל". המגרש ריק ופנוי, אינו בשימוש ואינו מוחזק. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מעודדת קידום תוכניות נקודתיות לשינוי אופי האזור מ"אזור תעשייה" לאזור "תעסוקה ומסחר". בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, החליטו נציגי אגף התכנון ברמ"י להכין תוכנית חדשה, שתחול על המגרש הנדון ולשווק אותו במכרז פומבי כמגרש מתוכנן מחדש. התוכנית החדשה כוללת שינוי יעוד החלקה והקניית זכויות הבנייה ברוטו הבאות: מסחר - 50%, תעסוקה - 400%.

מבדיקה שערך שמאי רמ"י עולים הממצאים הבאים:

נתון	תעשייה	תעסוקה	מסחר
דמי שכירות ראויים למ"ר ברוטו (ללא מע"מ)	60 ₪	90 ₪	150 ₪
שיעור היוון ראוי	8%	7.2%	6.8%
שיעור רווח יומי (לקרקע + עלויות)	25%	20%	20%
עלות בנייה כוללת + עלות פיתוח, למ"ר ברוטו	5,000 ₪	7,500 ₪	6,500 ₪

בתשובתכם הניחו כי תקבולי רמ"י מהמכרז זהים לשווי הקרקע, כעולה מממצאי שמאי רמ"י.

האם חלה על רמ"י חובת תשלום היטל השבחה או חלק היטל השבחה, וככל שחלה, מהו הסכום לתשלום?

- א. אין חובת תשלום היטל השבחה או חלק היטל השבחה
 ב. כ- 10,000,000 ₪
 ג. כ- 39,060,000 ₪
 ד. כ- 5,280,000 ₪

$$83.4 \text{ מ} \times 18\% = \text{השקעה}$$

↓
10 מ

תעסוקה

$$90 \times 18 = 1620 \text{ PMT}$$

7.2% i
15,000 PV

5K

7,500 ק"מ
20% י"ג
15,000 ק"ו

$$3,000 \times 400\% = 12,000 \text{ ק"ו}$$

$$12,000 \times 5K = 60 \text{ מ}$$

שווי נכר נזר

מסחר

$$150 \times 18 = 2700 \text{ PMT}$$

6.8% i
26,471 PV

15,600

6,500 ק"מ
20% י"ג
26,471 ק"ו

$$3,000 \times 50\% = 1500 \text{ ק"ו}$$

$$1500 \times 15,600 = 23.4 \text{ מ}$$

2 נתונה חלקה ריקה ופנויה בשטח 1,000 מ"ר, הממוקמת בשכונה של פרבר עירוני.
 החלקה ממוקמת בסמוך לקו של הרכבת הקלה שהחלה לפעול לאחרונה ובסמוך לתחנת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).

מצב תכנוני מאושר החל על החלקה

- ✓ יעוד - מסחר שכונתי
- ✓ אחוזי בנייה עיליים - 100%
- ✓ אחוזי בנייה תת קרקעיים לשימוש כחנייה - 85%
- ✓ מספר קומות - עיליות - עד שתי קומות, תת קרקעיות - עד שתי קומות
- ✓ תכסית - עד 75%; יתרת השטח לגינון.
- ✓ לא תתאפשר חנייה עילית.

נתוני השוואה ממרכז מסחרי שכונתי סמוך

- ✓ דמי שכירות ממוצעים חודשיים:
- ✓ בקומת הקרקע - 120 ₪ למ"ר ברוטו
- ✓ בקומה ראשונה - 60 ₪ למ"ר ברוטו
- ✓ חוזי השכירות נחתמו לפני מספר שנים. עקב הפעלת הקו של המתע"ן, מחירי השכירות עלו בשיא - 10%.
- ✓ שיעור היוון - 7%

עלויות בנייה

- עלויות בנייה הכוללות עלויות ישירות, עקיפות, היטלי פיתוח והוצאות מימון -
- ✓ למי"ר ברוטו עילי למסחר - 6,000 ₪ לא כולל מע"מ
- ✓ למי"ר חנייה תת קרקעית - 3,000 ₪ לא כולל מע"מ
- שיעור רווח יומי נדרש (לקרקע + עלויות בנייה) - 20%

חנייה

- ✓ תקן חנייה בסמיכות לתחנת מתע"ן -
- לפני הפעלת הרכבת הקלה - 1:100 (מקום חנייה לכל 100 מ"ר ברוטו בנוי)
- אחרי הפעלת הרכבת הקלה - 1:200 (מקום חנייה לכל 200 מ"ר ברוטו בנוי)
- ✓ שטח למקום חנייה תת קרקעית - 40 מ"ר
- ✓ לפתרון השאלה יש להניח שאין להיצע מקומות החנייה השפעה על הביקוש לשטחי מסחר.

בכמה הושבחה החלקה לאחר הפעלת קו הרכבת הקלה?

השקרה

$$9.9\text{ מ} - 7.8\text{ מ} = 2.1\text{ מ}$$

- א. 600,000 ₪
- ב. 1,500,000 ₪
- ג. 2,100,000 ₪
- ד. 2,266,666 ₪

②

$$1000 \times 75\% \times 120 \times 1.1 \times 1.07 = 1,178,000$$

$$1000 \times 85\% \times 60 \times 1.1 \times 1.07 = 604,000$$

$$1,178,000 + 604,000 = 1,782,000$$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$i = 7\%$

①

$$\frac{1000}{5} = 200$$

$$200 \times 3\text{ מ} = 600\text{ מ}$$

$$1000 \times 6\text{ מ} = 6000\text{ מ}$$

②

$$1000 \times 75\% \times 120 \times 1.1 \times 1.07 = 1,178,000$$

$$1000 \times 85\% \times 60 \times 1.1 \times 1.07 = 604,000$$

$$1,178,000 + 604,000 = 1,782,000$$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$i = 7\%$

③

$$1000 \times 75\% \times 120 \times 1.1 \times 1.07 = 1,178,000$$

$$1000 \times 85\% \times 60 \times 1.1 \times 1.07 = 604,000$$

$$1,178,000 + 604,000 = 1,782,000$$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$i = 7\%$

④

$$1000 \times 75\% \times 120 \times 1.1 \times 1.07 = 1,178,000$$

$$1000 \times 85\% \times 60 \times 1.1 \times 1.07 = 604,000$$

$$1,178,000 + 604,000 = 1,782,000$$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$i = 7\%$

⑤

$$1000 \times 75\% \times 120 \times 1.1 \times 1.07 = 1,178,000$$

$$1000 \times 85\% \times 60 \times 1.1 \times 1.07 = 604,000$$

$$1,178,000 + 604,000 = 1,782,000$$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$i = 7\%$

3. בשנת 2019 רכש רונן חלקת קרקע ריקה ופנויה בשטח רשום 650 מ"ר. בהתאם לתוכנית חח/1978, הקרקע מיועדת למגורים בבנייה צמודת קרקע יוקרתית. לאחר הרכישה, בשנת 2021, אושרה תוכנית בניין עיר חדשה, תוכנית חח/2021, להגדלת התכסית ולתוספת שטחים.

סיכום זכויות הבנייה

תוכנית חח/2021	תוכנית חח/1978	
1.1.2021	1.1.1978	מועד קובע
80%	40%	זכויות בנייה עיליות
בקונטור קומת הקרקע		מרתף
50%	40%	תכסית
1 יח"ד	1 יח"ד	צפיפות
שתי קומות (קומת קרקע + קומה	קומה אחת (קומת קרקע)	מספר קומות
אסורה הקמת מרפסות/גזוזטראות		מרפסות/גזוזטראות

מקדמים אקרי למגורים לצמודי קרקע

מקדם אקרי	רכיב
1.00	קומת קרקע
0.90	קומה א'
0.60	מרתף
0.35	חצר

לא קיימת שוליות של שטחים.

עסקאות השוואה למגורים

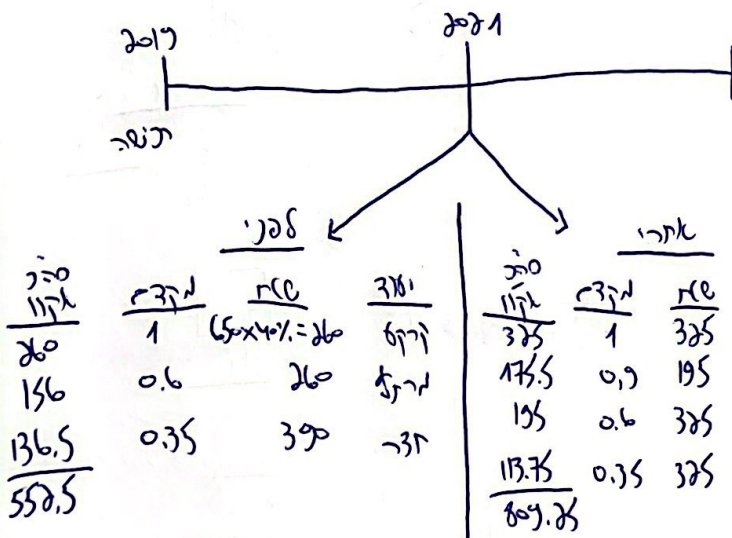
בתחילת שנת 2021 הוכרזו זוכים במכרז של רשות מקרקעי ישראל שבו שוקו בסביבה 4 מגרשים המיועדים למגורים צמוד קרקע.

להלן ריכוז נתוני המכרז ותוצאותיו:

- שטח מגרש ממוצע - 700 מ"ר
 - זכויות הבנייה - בהתאם לתוכנית חח/2021
 - תמורה ממוצעת בהצעות הזוכות (כולל מע"מ) - 4,100,000 ₪
- בתשובתכם התעלמו מהיבט הפיתוח.

מה סכום היטל ההשבחה (ללא הצמדה) הצפוי בגין מימוש הזכויות המאושרות במלואן בהיתר בנייה בחלקה שבעלות רונן?

- (X) כ-604,000 ₪
 ב. כ-635,000 ₪
 ג. כ-675,000 ₪
 ד. כ-765,000 ₪



$$(325 - 136.5) \times 47.5\% = 1,208.75$$

היטל: 1,208.75

$$\frac{4,100,000}{871.5} = 4705$$

4. לפני כשנה, בחודש ינואר 2022, חתם יזם על הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע פרטיים להקמת פרויקט למגורים.

נתונים למועד החתימה בינואר 2022 על הסכם הקומבינציה

- שיעור הקומבינציה בהסכם - 42% לבעלי הקרקע
- בהסכם הקומבינציה נקבע כי כל צד יישא בתשלומים ובהיטלים החלים עליו על פי דין וקרי, בעלי הקרקע נושאים בתשלום היטל השבחה, מס שבת, ומע"מ עלויות בנייה ככל שיחול עליהם. היום נושא במס רכישה.
- שיעור רווח יזמי נדרש - 15%
- שווי מ"ר פלדלת - 24,500 ₪, כולל מע"מ
- עלויות מימון - 5% מעלויות הקמת הפרויקט

נתונים עדכניים לשנה אחרי החתימה על הסכם הקומבינציה לינואר 2023

- שיעור רווח יזמי נדרש - 15%
- שווי מ"ר פלדלת - עלה בשיעור 20%
- עלויות הקמת הפרויקט למעט עלויות המימון - עלו בשיעור 10%
- עלויות המימון - עלו בשיעור 25%

מה שיעור הקומבינציה המעודכן ליום?

א. 46.5%

ב. 53.5%

ג. 53.5% (א.)

ד. 57.9%

ה. 48.9%

ו. 64.2%

א.
$$\text{קרקע} \times \text{קומבינציה} = \text{קרקע} \times \text{רווח יזמי}$$

$$10,154 \times 42\% = 4,265.68$$

$$10,154 \times 1.15 = 11,677.1$$

ב.
$$\text{קרקע} \times \text{קומבינציה} = \text{קרקע} \times \text{רווח יזמי}$$

$$10,154 \times 42\% = 4,265.68$$

$$10,154 \times 1.15 = 11,677.1$$

ג.
$$\text{קרקע} + \text{קומבינציה} = \text{קרקע} + \text{רווח יזמי}$$

$$10,154 + 4,265.68 = 14,419.68$$

$$10,154 \times 1.15 = 11,677.1$$

$$14,419.68 - 11,677.1 = 2,742.58$$

ד.
$$\text{קרקע} + \text{קומבינציה} = \text{קרקע} + \text{רווח יזמי}$$

$$10,154 + 4,265.68 = 14,419.68$$

$$10,154 \times 1.15 = 11,677.1$$

$$14,419.68 - 11,677.1 = 2,742.58$$

ה.
$$\text{קרקע} + \text{קומבינציה} = \text{קרקע} + \text{רווח יזמי}$$

$$10,154 + 4,265.68 = 14,419.68$$

$$10,154 \times 1.15 = 11,677.1$$

$$14,419.68 - 11,677.1 = 2,742.58$$

5 על קרקע בשטח 3.5 דונם ביעוד מסחר ומלונאות חלות התוכניות הבאות:

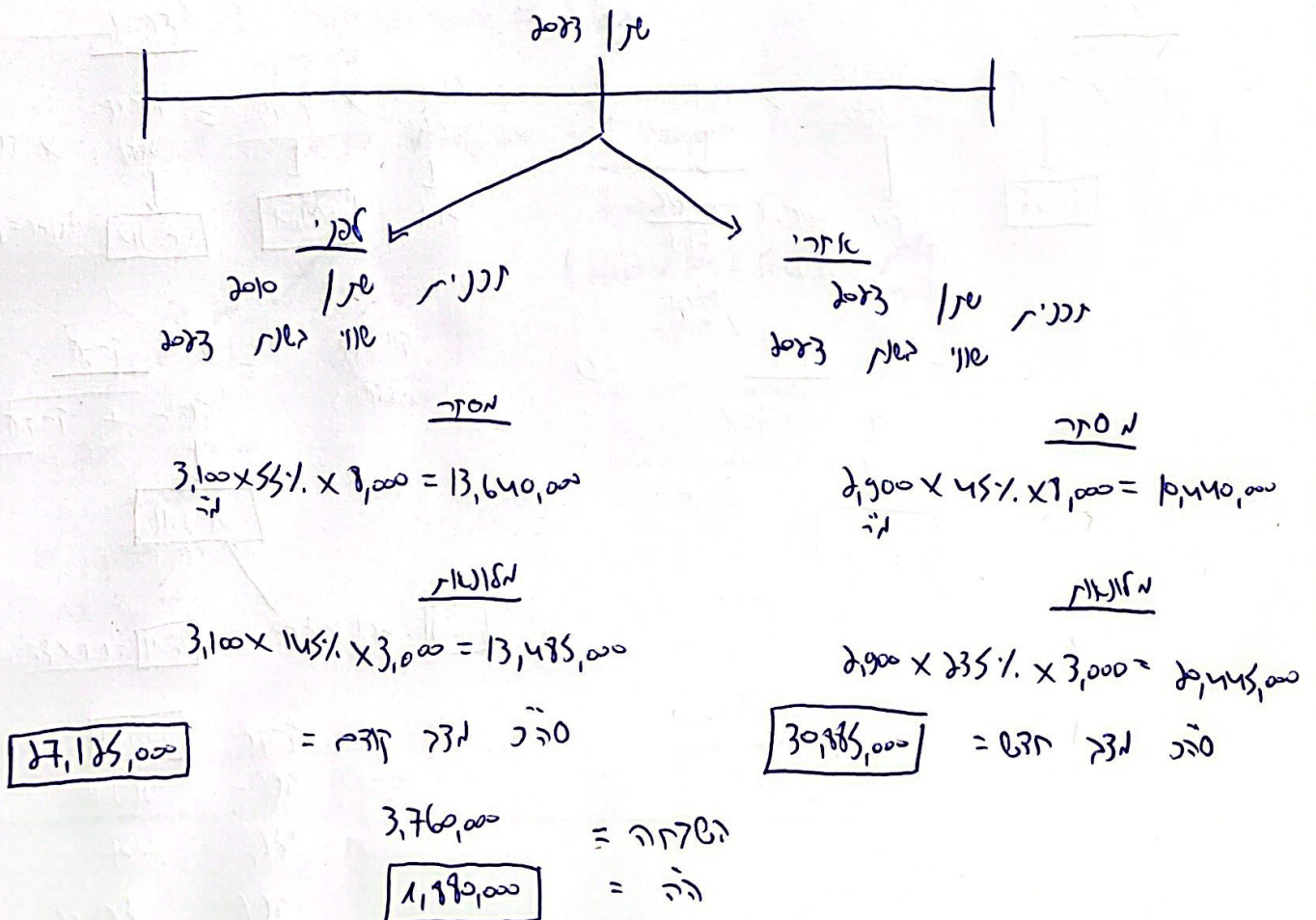
תוכנית 2005/ש	תוכנית ש/ת 2010	תוכנית ש/ת 2023	
15.1.2005	10.1.2010	20.1.2023	מועד פרסום התוכנית למתן תוקף
-----	400	600	הפקעה מצטברת לצרכי ציבור במ"ר
3,500	3,100	2,900	שטח מגרש נטו במ"ר
210%	200%	280%	זכויות בנייה עיליות ברוטו
45%	55%	45%	תכסית
מיועד להקמת מבנה בן 7 קומות עיליות מעל קומות מרתף לחנייה. קומת קרקע בשימוש למסחר. קומות עיליות בשימוש למלונאות.			שימושים ויעודים לפי כל התוכניות

שווי מ"ר מבונה ברוטו המגלם חנייה תת קרקעית למועדי אישור התוכניות השונות

תוכנית ש/ת 2005	תוכנית ש/ת 2010	תוכנית ש/ת 2023	
15.1.2005	10.1.2010	20.1.2023	מועד אישור למתן תוקף
2,200 ₪	5,000 ₪	8,000 ₪	קומת קרקע למסחר
800 ₪	2,000 ₪	3,000 ₪	קומות עיליות למלונאות

מהו אומדן היטל ההשבחה בגין אישור תוכנית ש/ת 2023?

- א. 480,000 ₪
- ב. 6,685,000 ₪
- ג. 11,400,000 ₪
- ד. 1,880,000 ₪



7. נתון בניין בן חמש קומות. ארבע קומות תחתונות בשימוש למגורים.

הקומה העליונה, בשטח 500 מ"ר נטו, בשימוש למשרדים. המשרדים בבעלות חברת "קורפל בע"מ", ריקים ופנויים. אין חובות ואין שעבודים על המשרדים שבבעלות החברה. חברת קורפל בע"מ מעוניינת לשעבד את המשרדים שבבעלותה לצורך בטוחה לבנק. החברה נדרשת להציג לבנק חוות דעת שמאית שתכלול את אומדן שווי הנכס למטרת בטוחה. מבדיקה שערך שמאי החברה עולים הממצאים הבאים:

- בהתאם לתוכניות מאושרות החלות על המקרקעין, הקרקע שעליה בנייני, ביינוד משרדים ותעסוקה.
 - השימוש למגורים בארבע הקומות התחתונות בבניין מיום הקמתו ללא היתר.
 - המדיניות העירונית כיום מאפשרת שינוי ייעוד ממשרדים למגורים באמצעות הכנה של תוכנית נקודתית.
 - ממצאים נוספים:
- | | |
|-----|---|
| ✓ X | שווי מ"ר בנייני מגורים "פלדלת" - 25,000 ₪ |
| ✓ ✓ | שווי מ"ר בנייני משרדים נטו - 15,000 ₪ |
| ✓ ✓ | מס שבח צפוי במכר עתידי ולאחר הפחתת הוצאות מותרות בניכוי - 900,000 ₪ |
| ✓ ✓ | סכום היטל השבחה צפוי בגין תוכניות מאושרות כולל הצמדה - 1,500,000 ₪ |
| ✓ ✓ | שיעור הפחתה בגין מימוש כפוי מסך ערך הנכס לבטוחה - 15% |
| ✓ ✓ | הוצאות מימוש - 270,000 ₪ |

מהו סכום היתרה לביטחונות, לאחר הפחתות בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה

בתמורה לשעבוד הנכס?

- א. כ- 7,960,000 ₪
 ב. כ- 7,500,000 ₪
 ג. כ- 3,710,000 ₪
 ד. כ- 6,710,000 ₪

$$\begin{array}{r} 500 \times 15K = 7.5M \\ \text{ל"ו} \quad \text{ש"ו} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 7.5M \times 15\% = 1,125,000 \\ \text{ל"ו} \quad \text{כ"ו} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 1,125,000 \\ \text{ל"ו} \quad \text{כ"ו} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 900,000 \\ \text{ל"ו} \quad \text{כ"ו} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 1.5M \\ \text{ל"ו} \quad \text{כ"ו} \end{array}$$

$$\boxed{3,710,000}$$

8. יום רכש מגרש ריק בשטח 700 מ"ר, המיועד לאזור מגורים ג', תמורת 20,000,000 ₪.

היום שילם מס רכישה כחוק.

האדריכל מטעם היום ערך תוכנית בקשה להיתר, התואמת לזכויות הבנייה המאושרות,

להקמת בניין בן שבע קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתפי חנייה, שיכלול 23

דירות.

היתר הבנייה ניתן 30 חודשים אחרי מועד הרכישה.

• תמהיל הדירות המתוכנן בהיתר הבנייה -

קומות	טיפוס דירה	מס' חדרים לדירה	שטח מכר במ"ר לדירה	שטח מרפסת במ"ר לדירה	מס' דירות בקומה	סה"כ כמות דירות
1 עד 7	רגילה	3	75	12	3	21
8	פנטהאוז	3	75	50	2	2

• שטחי הבנייה המתוכננים בהיתר הבנייה ועלויות הקמה למ"ר, לא כולל מע"מ -

רכיב	שטח ברוטו במ"ר	עלויות הקמה למ"ר (לא כולל מע"מ)
שטח יעיל	2,300	5,500 ₪
שטח תת קרקעי	920	3,500 ₪
שטח מרפסות	352	2,750 ₪

• עלויות עקיפות כולל מימון וללא שיווק - 30% מעלויות ההקמה

• עלויות שיווק - 3% משווי הדירות ללא מע"מ

• נתוני השוואה ומקדמי התאמה -

✓ שווי דירת 3 חדרים, בקומה 1, בשטח 75 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר, בבניינים חדשים בעלי מאפיינים דומים לפרויקט הנדון - 2,520,000 ₪

✓ תוספת שווי לקומה - תוספת 25,000 ₪ לשווי דירה, לכל קומה.

✓ מקדם התאמה לדירות פנטהאוז - 20% תוספת לשווי דירה בקומה 7 (מגולם תוספת בגין קומה ותוספת בגין מרפסת)

בתשובתכם התעלמו מדחייה.

מה שיעור הרווח היזמי לעלויות הצמדי בפרויקט?

$$\frac{58,053,846 - 44,651,015}{44,651,015} = 16.6\%$$

→ 16.6%

② ישיבות

$$8,300 \times 5,500 = 45,650,000$$

$$920 \times 3,500 = 3,220,000$$

$$352 \times 2,750 = 968,000$$

$$16,838,000$$

עלויות (כולל מימון)

$$16,838,000 \times 30\% = 5,051,400$$

$$58,053,846 \times 3\% = 1,741,615$$

$$6,613,015$$

$$\frac{66,666,861}{44,651,015}$$

זקוק 20% שווי גורם

$$20\% \times 6\% = 1.2\%$$

$$21.2\%$$

③ א. כ- 17%

ב. כ- 20%

ג. כ- 21%

ד. כ- 15%

① יוגנטו

קו"ה 1:

$$7,560,000 + 75,000$$

$$7,635,000$$

$$7,710,000 + 75,000$$

$$7,785,000 + 75,000$$

$$7,860,000 + 75,000$$

$$7,935,000 + 75,000$$

$$8,010,000 + 75,000$$

$$\left(\frac{8,010,000}{3} \right) \times 1.2 \times 9 = 6,408,000$$

$$\frac{66,666,861 - 6,408,000}{66,666,861} = 10.3\%$$

9. חברת "טרס בע"מ" שכרה בחודש מרץ 2018 משרדים בשטח 280 מ"ר ל-24 שנים ו-11 חודשים בדמי שכירות חודשיים בסך 75 ₪ למ"ר. בהתאם להסכם השכירות, לאחר 5 שנים, דמי השכירות החודשיים יעלו ב-10 ש"ח למ"ר, ולא ישתנו עד לתום תקופת השכירות.

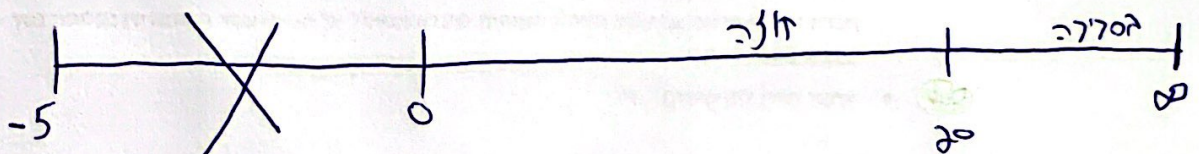
נתונים שמאיים

- דמי שכירות חודשיים למשרדים דומים בסביבה - 100 ₪ למ"ר
- לאחרונה נמכרו שלושה משרדים סמוכים, כל אחד מהם בשטח 320 מ"ר, וכל אחד מהם תמורת 5,120,000 ₪.
- יציבות ורמת סיכון נמוכה משקפת הפחתה בשיעור 0.5% בתשואה השנתית.

מה שווי זכויות הבעלים במ"ר בנוי למשרדים ששוכרת חברת טרס בע"מ, נכון לחודש מרץ

2023

- א. כ-13,600 ₪
 ב. כ-14,600 ₪
 ג. כ-16,000 ₪
 ד. כ-12,900 ₪



$$16K \times \frac{1}{(1.075)^{\infty}} = \boxed{3,767}$$

גדל

$$\frac{5,120,000}{320} = 16,000$$

$$PV = \frac{PMT}{i}$$

16K → PMT

100 × 12 = 1200

i → 7.5%

83K גדל

$$85 \times 12 = 1020$$

20

7%

$\boxed{10,806}$

PMT

n

i

PV

end

$$10,806 + 3,767 = \boxed{14,573}$$

10. באזור תעשייה באזור השרון קיים בניין משרדים בן שש קומות, שהקמתו הושלמה לפני כחמש שנים. חברת דליה בע"מ הינה בעלת הזכויות באחת הקומות בבניין, בשטח לשיווק כ-600 מ"ר.

הקומה מחולקת לארבעה משרדים, המושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

תמצית הסכמי השכירות

שוכר	שטח מושכר במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי ניהול חודשיים	הערות
1	150	20,000 ₪	2,000 ₪	חוזה חדש
2	150	20,000 ₪	2,000 ₪	חוזה חדש
3	150	7,000 ₪	2,000 ₪	חוזה היסטורי שנחתם לפני שנים רבות
4	150	22,000 ₪	ללא	שוכר ממשיך

ראוי
ראוי
נמוך
ראוי

נתונים נוספים

- הסכמי השכירות עם שוכרים 1 ו-2 נחתמו לאחרונה בתנאים התואמים את המקובל בנכסים דומים בסביבה.
- כל הסכמי השכירות מסתיימים בעוד 3 שנים, ללא אופציות.
- בבניין קיים חניון תת קרקעי המוחזק ע"י צד ג' וניתן לשכור בו מקומות חניה תמורת תשלום דמי"ש חודשיים.
- השוכרים משלמים לחברת דליה את דמי הניהול המפורטים בטבלה לעיל.
- חברת דליה משלמת את עלות הניהול השנתית לחברת הניהול של הבניין עבור הקומה שבבעלותה בסך - 130,000 ₪
- שיעור היוון לתחשיבים - 7%

מה שווי הזכויות של חברת דליה בנכס לרבות עלות ניהול הבניין, במעוגל?

- א. 11,000,000 ₪
ב. 13,600,000 ₪
ג. 12,800,000 ₪
ד. 11,800,000 ₪

שוכר 1, 2, 3

$$(200 \times 12 \times 3) + (200 \times 12 \times 1) = 7200$$

$$PV = \frac{PMT}{i}$$

$$10,678,571$$

$$7\%$$

ניכול

$$200 \times 12 \times 3 = 7200$$

$$130000$$

$$PV = \frac{PMT}{i}$$

$$-584$$

$$7\%$$

שווי הנכס

$$10,678,571 + (3,019,178) - 828,571 = 12,869,178$$

$$7200 \times 12 = 86400$$

$$PV = \frac{PMT}{i}$$

$$3,019,178$$

$$7\%$$

$$12,869,178 \times \frac{1}{(1.07)^3} = 10,678,571$$

זרר 109/54
 אשד חדרה לדנייה קדג נלג
 הולצה היקולת עתק נערה
 א דולק לאורז זענן יטאלה
 נור = יש היל
 הכרה
 (קדילק שגא) מכרים
 לכו"ן
 א ערסור !!
 הולצק ערר הולק
 לא לזקוק הייל
 הילד ואלהיל
 אפרה

11. יניב מחזיק בזכויות הבעלות בשני מגרשים צמודים זהים, מגרש 100 ומגרש 200. על שני המגרשים חלה תוכנית שמכוחה ניתן להקים על כל מגרש בניין הכולל 12 יח"ד. יניב החליט שברצונו להקים על מגרש 100 בניין "משפחתי" ובו ארבע דירות לכל אחד מארבעת ילדיו, ועל מגרש 200 בניין מגורים שהדירות בו ימכרו בשוק החופשי. לשם כך, הגיש יניב תוכנית נקודתית לניוד זכויות של שמונה יח"ד ממגרש 100 למגרש 200, כך שבמגרש 100 יבנה בניין הכולל ארבע יח"ד ובמגרש 200 יבנה בניין הכולל 20 יח"ד. התוכנית הנקודתית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. כמו כן, בהתאם לתוכנית הנקודתית, סך כל השטחים הסחירים בשני המגרשים יחד לא השתנו. כתנאי לאישור התוכנית הנקודתית דרשה הועדה המקומית לתכנון ובנייה שיניב יפקיד כתב שיפוי מלא בהתאם להוראות החוק. למתרון השאלה הניחו כי להוראות התוכנית הנקודתית אין השפעה על שווי קרקע ליח"ד עקב: צפיפות, מספר כיווני אור, גובה בניין וכדומה.

האם יהיה תשלום היטל השבחה ותשלום פיצויי ירידת ערך בגין אישור התוכנית שהגיש יניב?

- א. יניב ישלם היטל השבחה בגין תוספת הזכויות במגרש 200 ולא יקבל פיצויי ירידת ערך בגין ירידת הערך של מגרש 100.
- ב. יניב ישלם היטל השבחה בגין תוספת הזכויות במגרש 200 ויקבל פיצויי ירידת ערך בגין ירידת הערך של מגרש 100.
- ג. יניב לא ישלם היטל השבחה בגין תוספת הזכויות במגרש 200 וגם לא ישלם פיצויי ירידת ערך בגין ירידת הערך של מגרש 100.
- ד. יניב לא ישלם היטל השבחה בגין תוספת הזכויות במגרש 200 אך ישלם פיצויי ירידת ערך בגין ירידת הערך של מגרש 100.

שאלה מס' 11

תשובה נכונה: א'

פתרון

בקביעת אומדן היטל השבחה ואומדן ירידת ערך, יש להתייחס לכל מגרש בנפרד ולבחון בנפרד את השינויים שחלו בכל מגרש בעקבות אישור התוכנית החדשה. בקביעת אומדן היטל השבחה ואומדן ירידת ערך אין להתייחס לזהותו של הבעלים ולכך שהבעלים מחזיק במספר מגרשים (סמוכים או שאינם סמוכים). אולם, מאחר שהיזם/הבעלים נתן כתב שיפוי לועדה המקומית לא יהא תשלום פיצויים בעקבות ירידת ערך.

12. על חלקה הממוקמת בשכונה ותיקה בעיר במרכז הארץ בנוי בניין ובו שלוש דירות זהות בבעלות פרטית. הבניין נבנה בהיתר לפני כ-70 שנה ומצבו תואם לגילו. החלקה רשומה במפקס בתים משותפים. בהתאם לתוכנית בתוקף, ניתן להקים במקום הבניין הקיים בניין ובו שש דירות. מימוש זכויות הבנייה כרוך בהריסת הבניין והקמת בניין חדש תחתיו. לא ניתן לבנות ולהוסיף תוספות בנייה על הבניין הקיים.

שניים מבעלי הזכויות בחלקה מעוניינים לממש את זכויות הבנייה ולהקים בניין הכולל שש יחיד לשימוש עצמי עבורם ועבור ילדיהם ללא מכירה בשוק החופשי. הבנייה תערך במימון עצמי, באמצעות קבלן מבצע. בהתאם לסיכום בין הבעלים, הבעלים השלישי ימכור את זכויותיו במקרקעין לשני הבעלים המתעתדים לממש את זכויות הבנייה, בהתאם לשווי שוק.

השכונה הנדונה היא שכונה ותיקה ומבוקשת, המאופיינת בבנייה מעורבת של צמודי קרקע ובניינים נמוכים וכוללת בניינים חדשים בצפיפות נמוכה שנבנו במימון עצמי ע"י הבעלים המקוריים של הבניינים שקדמו להם, בשימוש הבעלים המקוריים וילדיהם.

נתונים נוספים:

- לכל דירה קיימת בבניין הנדון צמוד 1/3 מהרכוש המשותף.
- שווי דירה קיימת בבניין ותיק באזור, ללא זכויות בנייה, בעסקאות בין פרטיים - 5 מיליון ₪
- שווי קרקע ליחיד בחלקות גדולות הכוללות זכויות ל-12 יחיד ויותר, בעסקאות בין פרטיים לזמים, באזורים סמוכים - 3 מיליון ₪, לא כולל מע"מ

לפתרון השאלה יש להתעלם מכל נושא שלא צויין בה מפורש וכן מהסוגיות הבאות:

- זכויות למימוש תמ"א/38 על תיקוניה על החלקה הנדונה
- השפעת מו"ע ויתרו/חסרון לגדל על שווי המקרקעין
- צפיפות, קומה וכיווני אויר
- עלויות הריסה ופינוי
- חסכון בהיטלי פיתוח בגין הבניין הקיים
- דמי שכירות/שימוש עד לפינוי והריסת המבנה

מה הסכום הראוי שיקבל בעל הזכויות שמוכר את חלקו בגין זכויותיו בחלקה?

- א. כ-5 מיליון ₪
- ב. כ-6 מיליון ₪
- ג. כ-7 מיליון ₪
- ד. כ-8 מיליון ₪

$$3 \times 1.17 = 7.02 \approx 7 \text{ מ'}$$

13. בעיר בינונית במרכז הארץ נקבע תקן חנייה בשימוש למגורים ולמיו יס להסדיר לפחות מקום חנייה אחד על כל שתי יח"ד (2:1). כמו כן נקבע כי לא תותר חנייה בחצר. יזם בונה בעיר בניין חדש בן 8 קומות, הכולל 32 יח"ד, בשטח פלדלת, 100 מ"ר כ"א.

נתונים נוספים

- ✓ שווי דירה בשטח פלדלת 100 מ"ר עם חנייה (כולל מע"מ) - 3,389,000 ₪
- ✓ שווי דירה בשטח פלדלת 100 מ"ר ללא חנייה (כולל מע"מ) - 3,159,000 ₪
- ✓ שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת ובדירה שלא כוללת חנייה, לא כולל מע"מ - 13,000 ₪
- ✓ עלות בנייה של מ"ר פלדלת כולל העמסה של שטחי שירות (לא כולל חנייה תת-קרקעית), מרפסות ועיקמות ולא כולל מע"מ - 9,500 ₪
- ✓ שיעור רווח יזמי לדירה עם חנייה, וזה לשיעור רווח יזמי לדירה ללא חנייה. למרות תקן החנייה המקל של העיר, היזם מתכוון להצמיד חנייה לכל דירה בפרויקט.

מה העלות המקסימלית של הצמדת חנייה (מרכיב הקרקע + עלות בנייה) שאינה פוגעת ברווחיות הפרויקט, ללא מע"מ?

- א. כ-138,000 ₪ לכל מקום חנייה
 ב. כ-189,000 ₪ לכל מקום חנייה
 ג. כ-153,000 ₪ לכל מקום חנייה
 ד. כ-164,000 ₪ לכל מקום חנייה

$$\frac{3,389,000}{1.17} - \frac{3,159,000}{1.17} = \boxed{196,581}$$

שווי יקום
חניה קני
ללא מע"מ

לחבר ←

163,818	זיקה
	חניה

20% יזמי

196,581 קני

לחבר חות יזמי

דירה ללא חניה

134 × 100 = 1.34 מ זיקה

9500 × 100 = 9500 חניה

20% יזמי

$\frac{3,159,000}{1.17} = 2.74$ קני

14. מושב במרכז הארץ חוכר מרמ"י קרקע חקלאית בשטח 2,000 דונם. הקרקע משמשת לגידולים חקלאיים וכוללת, בין היתר: עצים, שתילים, מערכות השקיה, גדרות ומבנים חקלאיים.

בהתאם להסכם החכירה, החכירה צפויה להסתיים בעוד 9 שנים. לאחרונה קיבלה הנהלת המושב דרישה מרמ"י להשבת הקרקע לפני תום מועד סיום החכירה לצורך הקמת פרויקט של תשתית לאומית. השמאי מטעם רמ"י ערך את תחשיב אומדן הפיצויים בגישת סכימת רכיבי הפיצוי.

איזה מרכיבי הפיצוי המגיעים מרמ"י למושב על השמאי להביא בחשבון?

- א. אובדן המחוברים, אובדן הפוטנציאל לחידוש תקופת החכירה, אובדן מרכיב הפוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע.
- ב. אובדן המחוברים, אובדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה והאופציה, אובדן הפוטנציאל לחידוש תקופת החכירה.
- ג. אובדן המחוברים, אובדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה והאופציה, אובדן מרכיב הפוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע.
- ד. אובדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה והאופציה, אובדן הפוטנציאל לחידוש תקופת החכירה, אובדן מרכיב הפוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע.

תשובה נכונה: ב'

פתרון

בהתאם לפרק כ"ג בקווים המנחים: "שומת פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל", יובאו בחשבון שלושה רכיבי פיצוי לחוכר החקלאי:

- אובדן המחוברים
- אובדן זכויות העיבוד בתקופת החוזה והאופציה
- אובדן הפוטנציאל לחידוש חוזה החכירה

15. נתונה קרקע הממוקמת בשולי עיר בצפון הארץ בשטח 37 דונם, בבעלות 550 פרטיים. בהתאם לתוכנית מנדטורית, הקרקע מיועדת לחקלאות.
בהתאם לתוכנית מתאר מחוזית, שאושרה בשנת 2005, הקרקע מיועדת למרקם עירוני.
בשנת 2021 הופקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תוכנית לשינוי יעוד הקרקע ל: מגורים, מסחר, שב"צ, שצ"פ ודרכים. בדיון בוועדה המחוזית ב-22.5.2022 הוחלט כלהלן:

- יש לשנות את מיקום השצ"פ.
- יש להפקיד מחדש את התוכנית בהתאם להוראות סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה עם טבלאות הקצאה ואיזון מועדכנות.

במהלך ההליכים לאישור התוכנית, התגלע סכסוך בין בעלי הזכויות בקרקע, והוגשה תביעה ע"י חלק מהבעלים לבית משפט השלום.
בהחלטת בית המשפט מ-30.10.2022 נקבע בהתאם להוראות סעיף 40 (א) לחוק המקרקעין על פירוק שיתוף בדרך של מכירה.

מה יהיו רכיבי שווי המקרקעין בשומה שתוגש לבית המשפט לצורך פירוק השיתוף?

- השומה תתייחס לשווי שוק של הקרקע כקרקע חקלאית כולל פוטנציאל ובהפחתה עקב אחזקה במושיע.
- השומה תתייחס לשווי שוק של הקרקע כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל ובהפחתה עקב אחזקה במושיע.
- ☒ השומה תתייחס לשווי שוק של הקרקע כקרקע חקלאית כולל פוטנציאל וללא הפחתה עקב אחזקה במושיע.
- השומה תתייחס לשווי שוק של הקרקע כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל וללא הפחתה עקב אחזקה במושיע.

תשובה נכונה: ג'

פתרון:

הוראות סעיף 40 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 המתייחסות לפירוק שיתוף בדרך של מכירת המקרקעין להלן:

"במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון."
בהתאם להחלטת בית המשפט, למעשה תימכר הקרקע בשלמותה לצד שלישי או לבעלים הפרטיים של הקרקע, אחד או יותר, שיתארגנו במשותף ויגישו הצעה אחת לרכישת הקרקע בשלמותה.
שווי הקרקע במכר יגלם את שווי השוק של הקרקע. עקב יעוד הקרקע בתוכנית המחוזית למרקם עירוני ועקב ההליכים המתקדמים לשינוי יעוד הקרקע, שווי הקרקע יגלם את הפוטנציאל לשינוי יעוד הקרקע ולא יהא שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.
מאחר שהקרקע תימכר בשלמותה לגורם יחיד, שווי הקרקע יתעלם מהאחזקה במושיע.