

שטר מס' 1 (קווים מנחים סדר 3 תאריך)
מטאליה ונאליה

שאלה פתוחה מס' 3

ביום 1.1.2010 אושרה תוכנית בש/1, הקובעת זכויות בניה במגרשים החד משפחתיים כדלהלן:

יעוד	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	בנייה במ"ר למטרות עיקריות	בנייה במ"ר למטרות שירות	סה"כ בנייה במ"ר	תכנית מרבית	הערות
מגורים חד משפחתי	500	200	60	260	40%	ניתן לבנות שטחי השירות למטרת: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.

בתאריך 1.1.2013 רכשו האחים דוד ויהונתן את מגרשים 10,11 לפי תוכנית בש/1. המגרשים צמודים זה לזה. דוד רכש את מגרש 10 בשטח בסך 700 מ"ר; יהונתן רכש את מגרש 11 בשטח בסך 820 מ"ר.

בתאריך 1.1.2016 אושרה למתן תוקף תוכנית בש/2.

התוכנית קובעת כי מס' יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות בכל מגרש יהיו ביחס לגודל המגרש, לפי תקן מינימאלי של: 1 יחיד לכל 500 מ"ר מגרש. כל בקשה לבניית תוספת יחיד הנמוכה מהתקן הנ"ל - מהווה סטייה ניכרת מהתכנית. זכויות הבניה ליחיד הנוספת יהיו בהתאם לקבוע בתכנית הקודמת בש/1.

בתאריך 1.7.2018 אישרה הועדה המקומית את תשריט איחוד המגרשים שהוגש ע"י האחים, ומגרשים 10,11 אוחדו למגרש חדש מס' 148 ששטחו 1,520 מ"ר.

בתאריך 1.1.2019 אישרה הוועדה היתר בניה לבניית 3 יחיד במגרש 148.

בתאריך 1.3.2019 מכר יהונתן לדוד 300 מ"ר מתוך חלק המגרש 148 שבבעלותו, באופן שביד יהונתן יותר 520 מ"ר משטח המגרש, ואילו ביד דוד יותר שטח של 1,000 מ"ר.

בהסכם המכר נקבע כי האחים יחתמו על הסכם שיתוף אשר יירשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), במסגרתו יחולק מגרש 148 ל-3 תתי שטח - כדלהלן:

מס' תא שטח	מיקום	שטח במ"ר	מס' יחיד	שימוש בלעדי
148א	צפון	520	1	יהונתן
148ב	דרום	500	1	דוד
148ג	דרום	500	1	דוד

בהסכם המכר נקבע גם כי התמורה בגין המכר תיקבע לפי חוות דעת של שמאי מקרקעין.

נתבקשת לייעץ לאחים ביחס לתמורה הראויה בגין מכירת חלק המגרש ששטחו 300 מ"ר.

נתונים ואומדנים:

בהתאם לעסקאות השוואה מחודש ינואר 2019 עולה כי מגרשים דומים (ריקים ופנויים) לפי תוכנית בש/1, בשטח ממוצע של 535 מ"ר נמכרים תמורת סך ממוצע של 1,450,000 ₪.

בהתאם להכרעות שמאי מכריע יש להניח את המקדמים האקוויוולנטיים הבאים:

- ✓ ☐ שטח עיקרי עד 200 מ"ר - מקדם 1;
- ✓ ☐ ממ"ד (12 מ"ר) - מקדם 0.8;
- ✓ ☐ יתר שטחי השירות - מקדם 0.3;
- ✓ ☐ חצר עד 350 - מקדם 0.2
- ✓ ☐ חצר מעל 350 מ"ר - מקדם 0.1.

הניחו כי הניצול המיטבי הוא בניה לפי מלוא התכסית האפשרית לפי התוכנית.

תוכנית בש/2 מקנה פוטנציאל לתוספת 1 יח"ד, במקרה של איחוד מגרשים 10, 11.

הניחו הפחתה בשיעור 30% משווי הפוטנציאל, (נכון למועד אישור תוכנית בש/2) בשל חוסר הוודאות למימוש.

להלן טבלה המבטאת את השינוי בערך המקרקעין ובמדד, לאורך השנים:

01/03/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2016	01/01/2013	01/01/2010	
מועד עסקת מכר	מועד הוצאת היתר בניה מגרש 148	מועד אישור תשריט איחוד מגרשים 10 ו-11	מועד אישור תוכנית בש/2	מועד רכישה מגרשים 10 ו-11	מועד אישור תוכנית בש/1	
252 נק'	247 נק'	235 נק'	196 נק'	140 נק'	100 נק'	מדד השינוי במחירי המקרקעין למגרשים צמודי קרקע בסביבה
110 נק'	109 נק'	108 נק'	107 נק'	106 נק'	100 נק'	השינוי במדד המחירים לצרכן
124 נק'	121 נק'	120 נק'	115 נק'	111 נק'	100 נק'	השינוי במדד תשומות הבניה למגורים

שאלות:

א. ערכו תחשיב לתמורה שאותה יצטרך לשלם דוד ליהונתן בגין עסקת המכר מיום 1.3.2019 בהתאם לפרק ד' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (חלקה משלימה ונשלמת).

(15 נקודות)

ב. מה סך היטל ההשבחה (סכום כולל ללא פירוט), שאותו יצטרכו האחים לשלם בגין מימוש הזכויות במגרש 148, למועד החבות בהיטל עפ"י החוק והפסיקה?

(5 נקודות)

לתשומת לב הנבחנים: פתרון השאלה אינו מצריך להניח מקדמים או נתונים מכל סוג שהוא – שאינם מופיעים במפורש בנתוני השאלה.

פתרון שאלה 3

(א) חישוב שווי ה"ח מדונה לקוח לפי מסקאות השוואה:

$$\text{שווי ה"ח} = 214 \text{ מ"ד}$$

535 מ"ד

שווי ה"ח	מס"ס	ש"ח	י"ח
200	1	200 מ"ד	ע"ד' 200 מ"ד
9.6	0.8	76.8 מ"ד	מ"ד' 200 מ"ד
14.4	0.3	43.2 מ"ד	י"ח' 200 מ"ד
64.8	0.2	129.6 מ"ד	ח"ד' 200 מ"ד
0	0	0 מ"ד	ח"ד' 200 מ"ד
288.7			

$$\frac{1,450,000}{288.7} = 5,031$$

שה"ח ה"ח
למס"ס ה"ח
למס"ס ה"ח
(י"ח)

$$5,031 \times \frac{257}{247} = 5,133$$

שה"ח

עסקה הי"ח בחובות ה"ח מס"ס
(1,310,131 י"ח) מוכר (313)

חישוב שווי ה"ח (י"ח)

$$\frac{\text{שווי ה"ח}}{\text{מס"ס}} > \frac{\text{שווי ה"ח}}{\text{מס"ס}}$$

328 = 328

חישוב שווי ה"ח (313)

$$\frac{\text{שווי ה"ח}}{\text{מס"ס}} > \frac{\text{שווי ה"ח}}{\text{מס"ס}}$$

280 = 280

700 מ"ד

שווי ה"ח	מס"ס	ש"ח	י"ח
200	1	200 מ"ד	ע"ד' 200 מ"ד
9.6	0.8	76.8 מ"ד	מ"ד' 200 מ"ד
14.4	0.3	43.2 מ"ד	י"ח' 200 מ"ד
70	0.2	140 מ"ד	ח"ד' 200 מ"ד
21	0.1	70 מ"ד	ח"ד' 200 מ"ד
315			

$$315 \times 5,133 = 1,616,919$$

$$820 - 260 = 560$$

שווי ה"ח	מס"ס	ש"ח	י"ח
200	1	200 מ"ד	ע"ד' 200 מ"ד
9.6	0.8	76.8 מ"ד	מ"ד' 200 מ"ד
14.4	0.3	43.2 מ"ד	י"ח' 200 מ"ד
70	0.2	140 מ"ד	ח"ד' 200 מ"ד
9	0.1	45 מ"ד	ח"ד' 200 מ"ד
303			

$$303 \times 5,133 = 1,555,329$$

$$700 - 260 = 440$$

2012/13 148 ע"מ 2100

		2100/13 148		2100/13 148		2100/13 148	
200 = 100%		200 = 100%		200 = 100%		200 = 100%	
[] 200		[] 200		[] 200		[] 200	

200	1	200	2100	200	1	200	2100
9.6	0.8	18	2100	9.6	0.8	18	2100
14.4	0.3	48	2100	14.4	0.3	48	2100
60	0.8	300	2100	60	0.8	300	2100
0	0	0	2100	0	0	0	2100
284			284	286.4			286.4

2100 284 X 5,133 = 1,457,793

2100 286.4 X 5,133 = 1,470,113

4,385,699 = 2012/13 148 ע"מ 2100

1,555,327 + 1,616,919 = 3,172,246 : 0.73 110

4,385,699 : 0.73 110

1,213,453 : 0.73 110

50% 50%
606,729 606,729

- שווי הכנסות א' יומן קבלה הכוללת $1,616,919 + 606,729 = 2,223,648$

- שווי הכנסות א' יומן קבלה $1,470,113$ $\bar{148}$

כאשר יומן צריך $753,535$

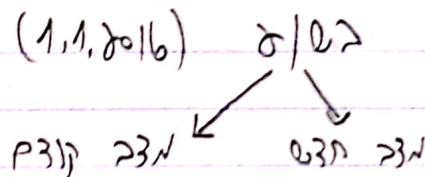
- שווי הכנסות א' צד קבלה הכוללת $1,555,322 + 606,729 = 2,162,051$

- שווי הכנסות א' צד קבלה $1,470,113 + \bar{148}$

- כאשר צד צריך $753,535$

(ג) חישוב ה"א הסכמה

לרוע המזל = המוצר הקודם לתיק ה"א הסכמה = מוצר גישור נכני, ק"א במו"א 1/1/1
מוצר חדש = מ"א הכנסות = מוצר קובץ ה"א הי"א הקנ"ה



מצב קודם

- צד א' נכני, ק"א 1/1/1
 - תאריך קבלה 1.1.16

$3,172,240$
 $(1,555,322 + 1,616,919)$

$\downarrow$
 שווי גישור 10.11

קבלה 1/3/2016 מוצר
 במו"א ה"א

$\frac{11}{31} \frac{24}{10}$
 $\downarrow$
 252
 $\uparrow$
 196
 $1/1/2016$

X
 $\downarrow$
 שווי גישור 10.11
 תאריך במו"א 1/1/1

$$X \cdot 1.29 = 3,172,240$$

$$X = 2,467,298$$

0.31 0.31

2 - ש.ק. ספ' זנ"ר, בל 2
- ת.ר.ק קולס 1.1.16

$$\begin{array}{l}
 \downarrow \\
 \text{10,11 ש.ק. זנ"ר, בל 2} \\
 \text{1/1/2016}
 \end{array}
 \cdot
 \begin{array}{l}
 \downarrow \\
 \text{1/31/2015} \\
 \frac{252}{196} \\
 \nearrow \\
 \text{1/1/2016}
 \end{array}
 = 4,385,699$$

$\downarrow$
 סוף ת.ר.ק 148
 ת.ר.ק 1/31/2015

$$X \cdot 1.29 = 4,385,699$$

$$X = 3,411,099$$

$$3,411,099 - 2,467,298 = 943,801 \quad = \text{השקעה}$$

$$943,801 \times 0.7 = 660,661 \quad \text{הפחתה 30% בל קולס וזנ"ר}$$

$$660,661 \times 0.5 = \boxed{330,330} \quad \text{הבל השקעה}$$

$$330,330 \times 1.02 = \boxed{336,505}$$

$$\begin{array}{l}
 \downarrow \\
 \text{1/1/15} \\
 \frac{109}{107} \\
 \nearrow \\
 \text{1/1/16}
 \end{array}
 = \boxed{1.02} \checkmark$$

הנאוק

$$\begin{array}{l}
 \downarrow \\
 \text{(זנ"ר) 1/1/15} \\
 \frac{121}{115} \\
 \nearrow \\
 \text{1/1/16}
 \end{array}
 = \boxed{1.05} \times$$

ש.ק. זנ"ר 336,505

ש.ק. זנ"ר 336,505, ג.נ"ר

הנאוק