

1. מיכל מכרה לפני 70 יום מגרש ריק ופנוי חצווי בעיר במרכז הארץ. לפי תוכנית שאושרה בשנת 1995 ניתן לבנות במגרש קומת מרתף, בנטף לזכויות הבנייה העיליות המותרות. לפני 44 יום בדיוק קיבלה מיכל לידיה מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומת חיטל השבחה ודרישת תשלום חיטל השבחה בגין אישור תוכנית המרתפים. היא פנתה רק היום לשמאי מקרקעין שיטפל בבדיקת שומת חיטל ההשבחה. בהתבסס על עשרות עסקאות שנערכו בסביבה ועל נתונים נוספים, מצא שמאי המקרקעין שחלה השבחה, אולם ערכי השווי בשומת הוועדה גבוהים, ויש אפשרות לערער על הדרישה ולהפחית את הסכום שמיכל נדרשת לשלם. אין עילות הפחתה נוספות.

מה על השמאי לעשות על מנת לממש את זכות הערר של מיכל על שומת חיטל ההשבחה?

- (א) לפנות בתוך יממה למועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע, ואם בחר להגיש שומה - להמציא שומה נגדית בתוך 21 יום ממועד קבלת ההודעה על מינוי שמאי מכריע.
- ב. לפנות בתוך יממה למועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע, ולצרף לבקשה שומה אחרת מטעם מגיש הערר.
- ג. לפנות תוך יממה לוועדת הערר לתכנון ולבנייה, ולבקש את תיקון השומה משום שזו אינה מבוססת על עסקאות רלוונטיות בלבד. אין צורך לצרף שומה נגדית.
- ד. לפנות בתוך יממה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ולבקש את תיקון השומה משום שזו אינה מבוססת על שומות מכריעות. יש לצרף לבקשה שומה נגדית מטעם מגיש הערר.

שאלה 1 - תשובה א' נכונה

תוספת שלישית לחוק התו"ב

שומה מוסכמת, שמאי מכריע, ערר וערעור (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008
(תיקון מס' 157) תשפ"ה-2024

14. (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

חקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ח-2008

המצאת מסמכים לשמאי המכריע ולמשיבים

4. (א) הודע למבקש כי מונה שמאי מכריע, ימציא המבקש את המסמכים שלהלן, לידי השמאי המכריע ולידי המשיבים בתוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה:
- (2) לגבי בקשה לפי סעיף 14(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק -
- (א) נסח רישום בפנקסי המקרקעין, או מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין;
- (ב) שומת הוועדה המקומית והמסמכים הנספחים לה;
- (ג) שומה שנערכה מטעמו, ואולם השמאי המכריע רשאי, לבקשת המבקש, לפטור אותו מהגשת שומה כאמור, אם ראה כי אינה נדרשת לשם הכרעה במחלוקת;
- (ד) כל מסמך אחר הנוגע לעניין, שהוא מבקש להציג לפני השמאי המכריע.

וערכה בדיקת כדאיות לפני הרכישה. להלן הדו"ח עם ממצאי הבדיקה:

مع فصل ۱۶۱ -

-7149,200,000

→ 46.374.00

-7 217, 234, 255

→ 252m

לאחר רכישת החלקה התגלה כי עקב מגבלות תכנוניות ניתן להקים על החלקה שטחים עיליים בהיקף של 21,000 מ"ר בלבד, במקום 22,000 מ"ר, ללא שינוי בשטח המרתפים.

12.6%-> .N
15.7%-> .3
16.0%-> (5)
17.0%-> .7

$$\frac{252M - 217,274,000}{217,274,000} = 16\%$$

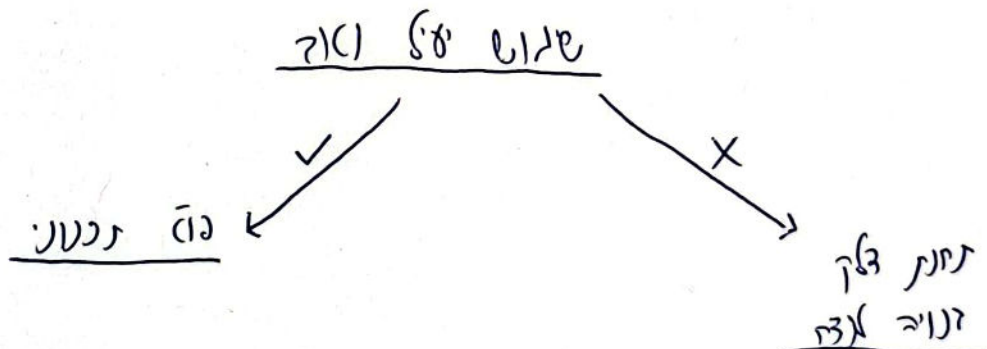
3. נתון מגרש ששטחו 3 דונם, הממוקם באזור תעסוקה במרכז הארץ.
 על המגרש בנויה כדין תחנת תדלוק פעילה, הכוללת 6 משאבות תדלוק וחות נוחות.
 עפ"י תוכנית בתוקף ניתן לעשות במגרש שימוש לתחנת תדלוק וחות נוחות בלבד.
 בהתאם לתוכנית שהופקדה לאחרונה, ייעוד המגרש השתנה ל"מגורים מיוחד", כך שניתן להקים בו בניין
 מגורים בגובה 35 קומות עיליות שכולל 200 יחידות דיור.

נתוני שווי ונתונים נוספים:

- תחנת התדלוק מוכרת בממוצע 800 ק"ל (קילו ליטר) בחודש.
- דמי השכירות החודשיים שמשלם שוכר תחנת התדלוק שבגדון: ₪ 250 לכל ק"ל (דמי השכירות מגלמים גם את חנות הנוחות).
- הניחו ששיעור ההיוון לתחנת התדלוק לכל תקופת ההפעלה הוא 9%.
- רווח יומי לתחנת תדלוק במגרש: 20%.
- עלות הקמה לתחנת תדלוק במגרש: 8,000,000 ₪.
- משך הזמן לאישור תוכנית מופקדת: 4 שנים.
- שווי קרקע ליחיד: 1,000,000 ₪.
- שיעור היוון שנתי לדחייה עד לאישור תוכנית מופקדת: 5%.
- התעלמו מעלויות הפיתוח והמע"מ.

מה שווי המגרש שיקבע שמאי מטעם רמ"י לצורך תשלום הקניית בעלות במגרש הנדון?

- א. כ-172 מיליון ₪
 ב. כ-164 מיליון ₪
 ג. כ-191 מיליון ₪
 ד. כ-179 מיליון ₪



$$(14 \times 200) \times \frac{1}{(1.05)^4} = 164,540,495$$

$$800 \times 250 \times 18 = 2.4M$$

PMT
 i
 9%

26,666,667 PV

שילוט ד"ר"פ	נ"ס	ש"נ	ש"נ
PMT	2.4M	2.4M	2.4M
n	4	4	4
i	9%	9%	9%
PV	7775328	7775328	7775328
ד"ר"פ	7775328	7775328	7775328
נ"ס	7775328	7775328	7775328
ש"נ	7775328	7775328	7775328
ש"נ	7775328	7775328	7775328

* אין צורך להוסיף אגרות
 שווי קרקע יחיד זכויות
 ש"נ ל"ה ש"נ
 ה"ה ה"ה

4. חלקה ששטחה 1,000 מ"ר ממוקמת בתחומה של עיר במרכז הארץ, ונכללת בתוכנית כוללנית תת/5555 ביעוד לתעסוקה.

לאחרונה אושרה תוכנית מפורטת תת/51 שנערכה על בסיס תוכנית תת/5555.

התוכנית מקנה זכויות בנייה לתעסוקה ברח"ק המקסימלי שאושר בתוכנית תת/5555.

X

✓

להלן טבלת זכויות הבנייה בחלקה שבנדון:

שטח המגרש במ"ר (לאחר הפרשה לצורכי ציבור)		מפלס הכניסה (הקובעת במ"ר)		מתחת מפלס הכניסה (הקובעת במ"ר)	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
850		5,000	1,300	850	450

מה הרח"ק המקסימלי שאושר בתוכנית המתאר תת/5555:

א. כ-8.94

ב. כ-6.88

ג. כ-7.41 ²

ד. כ-8.41

$$\frac{6300}{\frac{850 + 1300}{850}} = 7.41$$

ה'קרי + שירות (1300 קדקדס)
שטח הוללה
850

5. נתונה חלקה ששטחה 1,000 מ"ר.

בתאריך 1.9.2024 חפיקה שר האוצר את זכות החזקה והשימוש בחלקה זו (בשלמותה, 1,000 מ"ר) למשך 10 שנים לצורך הרחבת מתקן צבאי, וזאת מתוקף סמכותו לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורך ציבור) 1943. במועד ההפקעה חלה על החלקה תוכנית RP/50 שיעדה אותה לשימוש חקלאי.

נתונים נוספים על אזור החלקה:

- שווי דונם חקלאי בעל פוטנציאל ממשי לשינוי ייעוד: 100,000 ₪ לדונם
- שווי דונם חקלאי בעל פוטנציאל כללי לשינוי ייעוד: 50,000 ₪ לדונם
- דמי שכירות ראויים לקרקע חקלאית: 600 ₪ לדונם לשנה
- שיעור היוון/תשואה שנתי: 6%

מה גובה פיצויי ההפקעה הראויים לחלקה המופקעת על פי פקודת הקרקעות ועל פי הנחיות השמאי הממשלתי?

- א. כ-44,160 ₪
- ב. כ-22,080 ₪
- ג. כ-4,415 ₪
- ד. כ-3,000 ₪

שאלה 5 - תשובה ג' נכונה

סעיף הפקודה שנוגע לענייננו הוא ס' 12(ה), שכן בהפקעה לתקופה של זכות שימוש, הפקעה שבסופה חוזרת הבעלות בקרקע לבעלים.

סעיף 12ה' לפקודת הקרקעות:

"בבוא בית המשפט להעריך את דמי החכירה שיש לשלם בעד חכירת הקרקע, יעריך דמי חכירה אלה על בסיס כוח שיהא בסכום משום פיצויים חוגנים לבעל בעד ההפסד הממשי שהוא עלול לסבול מפאת הרכישה, או שיהא בו כדי הכנסה הוגנת לבעלים מן השווי היסודי של הקרקע שלא תעלה, בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי, כפי שהוערך בהתאם להוראות הפסקאות הקודמות, הכול לפי הסכום הקטן יותר".

בהתאם לכך, יש לקבוע את גובה הפיצוי לפי הנמוך משתי החלופות הבאות:

חלופה 1 - הפסד ממשי: בהתאם לשימוש שנמנע מהבעלים, קרי, דמי השכירות שהיה ניתן לקבל עבור הקרקע למטרת שימוש חקלאי.

חלופה 2 - הפסד חוגני: גזירת אחוז שנתי מערך הקרקע היסודי (שווי השוק של הקרקע).

תחשיב חלופה 1: ערך נוכחי של 600 ₪ (PMT); $N = 10$; $I = 6\%$; $K = 4,415$ ₪

תחשיב חלופה 2: 6% משווי קרקע של 100,000 ₪ או 50,000 ₪ * 10 שנים - גבוה משמעותית מהחלופה הקודמת.

לאור האמור, החלופה הנמוכה יותר היא חלופת ההפסד הממשי - חלופה מס' 1.

חלופה 1 - הפסד ממשי (דמ"ש)		4,416 ₪
ערך נוכחי של דמי שכירות בסך 600 ₪; $I = 6\%$; $N = 10$.		
תחשיב חלופה 2:		
שווי דונם	דמי שימוש לשנה	ערך נוכחי
100,000 ₪	6,000 ₪	44,160.52 ₪ מס' א'
50,000 ₪	3,000 ₪	22,080.26 ₪ מס' ב'
לפי שנה	3,000.00 ₪	3,000.00 ₪ מס' ג'

1 כשלה מתוראות הפקודה ומפס"ד בתיא 505-09 אבני דרך בע"מ נ' שר האוצר (מיום 09/05/2017) ומע"א 4939/17 אבני דרך בע"מ נ' שר האוצר (מיום 29/12/2022)

6. נתון מגרש בייעוד לתעשייה במרכז הארץ, שהוא המגרש היחיד בייעוד כזה באזור שבו שאר חקרקעות חן בייעוד חקלאי.
שטח המגרש 1 דונם. (א = 100 מ' x 100 מ' = 10,000 מ'²)

לחלל הוראות התוכנית החלח על המגרש:

- זכויות הבנייה לדונם: 30% עיקרי ו-10% שירות
- תכנית: 40%
- מסי קומות: 1

מאחר שאין באזור המגרש מגרשים נוספים בייעוד לתעשייה, נאספו נתוני השוואה מאזורי תעשייה אחרים.

לחלל נתוני ההשוואה:

אזור תעשייה א':

שימוש	זכויות בנייה
עיקרי מגיל מפלס הבנייה	80%
שירות מגיל מפלס הבנייה	20%
תכנית	50%
מסי קומות	2

שווי לדונם: 4,500,000 ש"ח x 10% = 450,000 ש"ח

אזור תעשייה ב':

המיקום: מרכזי פחות ממיקומו של נשוא השומה ונחות ממנו.

שימוש	זכויות בנייה
אחסנה-תח"ק	35%
עיקרי מגיל מפלס הבנייה	60%
שירות מגיל מפלס הבנייה	10%
תכנית	35%
מסי קומות	2 + נדחף

שווי לדונם: 3,200,000 ש"ח x 10% = 320,000 ש"ח

מקדמי תועלת למ"ר מבונה וללא גילום חצר:

תת"ק	ק"ק	ק"א	ק"ב
1	0.6	0.4	0.4
0.5	0.3	0.2	0.2
0.4			

חצר - 0.3

נתונים נוספים:

- מקדמי מיקום: תוספת/הפחתה של 10% ביחס לנתוני ההשוואה
- השטחים העיקריים ושטחי השירות מתחלקים שווה בשווה בין שתי הקומות הראשונות.
- אין שוליות שטחים.
- שווי מ"ר אקוי במגרש הנדון הוא ממוצע ערכי השווי של מ"ר אקוי בשתי עסקות ההשוואה לאחר התאמה למיקום.

ז'ל	מ"ר	ר"ע	ז'ל
300	1	300	עיקרי קרקע
50	0.5	100	שירות קרקע
180	0.3	600	חצר
530			

מה שווי המגרש הנדון?

- 2,325,000 ש"ח
- 2,363,000 ש"ח
- 1,535,000 ש"ח
- 3,850,000 ש"ח

$$530 \times 4386 = 2,324,580$$

7. בתאריך 1.1.2023, חברת "מיוזמים נדיבים בע"מ" (להלן: "החברה") חתמה עם בעלי מגרש (להלן: "הבעלים") על הסכם שכירות ארוך טווח של קרקע המיועדת למסחר ששטחה 2 דונם.
 תקופת ההסכם: 24 שנים ממועד החתימה על ההסכם.
 מטרת השכירות: חקמה של מרכז מסחרי חד-קומתי בקרקע והשכרתו בשכירות משנה לצדדי ג'.
 החברה תתכן, תקים ותשכיר את שטחי המסחר לצדדי ג'. בתום תקופת השכירות הנכס יוחזר לבעלים במצבו, לרבות כל השקעה שבוצעה בנכס. עלות החקמה הכוללת חלה במלואה על החברה.
 התמורה: דמי"ש שיתקבלו בתקופת השכירות משוכרי המשנה (צדדי ג' בלבד) יחולקו בין החברה לבעלי הקרקע כדלקמן:

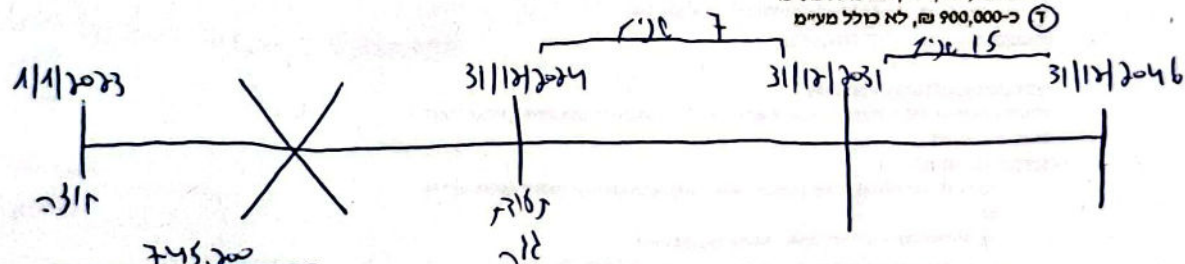
דמי"ש לבעלים	דמי"ש לחברה
0%	100%
50%	50%

נתונים:

צפי לקבלת תועדת גמר: שנתיים ממועד החתימה על ההסכם השכירות
 שטחי הבנייה לפי תוכנית היתר הבנייה למרכז המסחרי שיוקם:
 שטח עיקרי למסחר: 500 מ"ר
 שטחי שירות למסחר: 250 מ"ר
 שיעור העמסת שטחי שירות לשיווק/השכרה: 15% על השטחים העיקריים
 שיעור תפוסה חזוי בתקופת ההסכם: 90% (בממוצע לכל שנה בתקופת ההסכם)
 הרווח היזמי מהווה חלק מהרווח הנבחן על ההשקעה.
עלויות הקמה (מהוותות למועד קבלת תועדת הגמר): 5,231,250 ₪
 דמי"ש ראויים/חזויים בתקופת ההסכם: 120 ₪/מ"ר לשיווק בחודש בממוצע
 כל הערכים אינם כוללים מע"מ.
 שיעור היתון שנתיים:
 שטחים מושכרים: 7%
 שטחים פנויים (לא מושכרים): 8%
 הניחו כי דמי השכירות משולמים בסוף כל שנה.

מה תנח"מ הצפוי לחברה על ההשקעה, בערך נוכחי למועד קבלת תועדת הגמר!

- כ-2,760,000 ₪, לא כולל מע"מ
- כ-3,010,000 ₪, לא כולל מע"מ
- כ-1,540,000 ₪, לא כולל מע"מ
- כ-900,000 ₪, לא כולל מע"מ



$$745200 \times 50\% = 372600 \text{ PMT}$$

$$15 \text{ n}$$

$$7\% \text{ i}$$

$$3393430 \text{ PV}$$

$$745200 \times 1.15 \times 12 \times 90\% \times 100\% = 745200$$

$$7 \text{ n}$$

$$7\% \text{ i}$$

$$4,016,098 \text{ PV}$$

$$(500 + 250) \times \dots$$

ניגון
 גמול
 פניון גמול
 גמול (גמול)

$$3393430 \times \frac{1}{(1.07)^T} = 2,113,857$$

$$6,129,356 \text{ סכום יחסי}$$

$$6,129,356 - 5,831,250 = 298,106$$

8. נתונה חטיבת קרקע במרכז הארץ הכוללת 3 חלקות.

מצב מילני ותכנוני מאושר

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות ראשונה	ייעוד	שטח קרקע	שטח יחידות	שטח יחידות
45999	1	1,000	אמה	מגורים	74	74	74
45999	2	1,600	לה	תעסוקה	34	34	34
45999	50	700	רשות מקומית	דרך	-	-	-
					100	100	100

רשמי ובעיני

על חלקה 1 בגוש 45999 קיים מבנה.

שטח המבנה כחמש וחצי יחידות - 1,200 מ"ר

חלקה 2 בגוש 45999 ריקה ומיועדת למגורים.

תוכנית מופקדת

חלק משטח חטיבת הקרקע כלול בתוכנית מופקדת הכוללת, בין היתר, חוראות לאיחוד וחלוקה ללא חסימת בעלים.

לפי מסמכי התוכנית המופקדת, הקרקע מחולקת לטאי חשטח הבאים:

- טא שטח 5 - שטח 2,500 מ"ר, ביעוד מגורים, עם זכויות להקמת 100 יחיד, בשטח פלדלת 100 מ"ר ליחיד
- טא שטח 6 - שטח 200 מ"ר, ביעוד דרך

טבלת הקצאת ואיוון ומספר עקרונות לטבלת ההקצאה והאיוון בתוכנית המופקדת

מטבלת ההקצאה והאיוון ומספר עקרונות לטבלת ההקצאה והאיוון, שלים התנאים הבאים:

שטחי החלקות והשטח הכלול בתחום האיחוד והחלוקה:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח כלול באיחוד וחלוקה במ"ר
45999	1	1,000	1,000
45999	2	1,600	1,600
45999	50	700	100

שווי הקרקע במצב נכס של חלקה 1 - 7,000,000 ₪

שווי הקרקע במצב נכס של חלקה 2 - 3,000,000 ₪

שווי כיוו של מ"ר מחוברים בחלקה 1 התורמים לשווי במצב הנכס - 5,000 ₪

שווי קרקע ליחיד בשטח פלדלת 100 מ"ר - 1,000,000 ₪

המחירים אינם תורמים לשווי במצב היחיד

תוספת זכויות בנייה בתוכנית המופקדת

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בוחנת אפשרות להוסיף זכויות בנייה לטא שטח 5, ולהגדיל את כמות יחיד בהתאם.

החלטות לפתרון השאלה

- אין הבדל בשווי קרקע ליחיד בתוספת הזכויות בנין: שינוי בצפיפות, תוספת קומות, שוליות וכ"ל.
- אין שינויים בערכי שווי שוק ממעד הקדמת התוכנית ואילך.
- לצורך פתרון השאלה יש להתעלם מכל נתון שלא הוזכר במפורש בשאלה.

על פי התקינה השמאית הרלוונטית, אם הוועדה המקומית תאשר את תוספת הזכויות, מה מהבאים יהיה נכון בנוגע לחלק בטא שטח 5 שיוקצה לבעלים של חלקה 1?

א. הוא יהיה 71.80% או יותר

ב. הוא יהיה גדול מ-70% וקטן מ-71.80%

ג. הוא יהיה קטן מ-70%

ד. הוא יהיה 70% בדיוק

דונוי מעותיין למכור את מלוא זבניותיו בנחלת.

ב-24.3.1955 מורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מקומית שו/1955.

בשטח עיקרי של 175 מ"ר.

הן בייעד אוור חקלאי, וחלות עליהן ההוראות הבאות :

מס' קומות	מס' יחיד	סה"כ שסחי בנייה במ"ר	שסחי במיה במ"ר		ייעוד
			שירות	עיקרי	
קומה אחת	2 יחיד + יחידת הורים	655	206	449	אזור חקלאי

שטחי השיפוט מכלים ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יחידה (ליח"ד רגילה וליחידת חורים).

ב-01.01.2024 אושרה תוכנית כוללנית שתחול על המחוז, ולפיה תותר בחלקות מגורים בנחלות, תוספת זכויות להקמת יחיד שלישית.

מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה יהיה ניתן לאשר תוכניות נקודתיות לחלקות המגורים בנחלות, המתירות הקמת 3 יחיד + יחידת הורים, חד-קומתיות, ששטחן הכולל 953 מ"ר ברוטו: 657 מ"ר עיקרי ו-298 מ"ר שטחי שירות.

שטח השיפוח כוללים ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יחידה (ליח"ד רגילה וליחידת הורים).

26.2.1982- ניתן חיתוך בנייה להריסת בית המגורים שחיה קיים במחלה הנדונית, ולהקמת בית

מגורים חד-קומתי בשטח עיקרי של 175 מ"ר.

במהלך שנת 1982 חוקס בית המגורים, בחזית ה

בכל המועדים הקובעים בתחשיבים להלן, מצבו הפיזי של בית

תורם לשווי חלקת המעורים בשני מצבי התכנון.

2012年

✓ שווי מ"ר בנוי לצמוד קרקע בחלקת המגורים בנחלה, מנטרל חצר - 8,500 ₪

✓	עלות בנייה למ"ר צמוד קרקע בחלקת חמגורים בתחלה	-	5,250 ₪
---	---	---	---------

2024 NOV

✓ שווי מ"ר בנוי לצמוד קרקע בחלקת המגורים בנחלה, מנוטרל חצר - 12,600 ₪

✓	עלות בנייה למ"ר צמוד קרקע בחלקת המגורים בנחלה	-	7,000 ₪
---	---	---	---------

5% - שיעור רווח יזם (מקרקע + עלויות בנייה) לכל המועדים

שטח עיקרי לצמד קרקע בול

1.00	שטח עיקרי לצמוד קרקע כולל ממ"דים
0.50	שטחי שירות לצמוד קרקע למעט ממ"דים
0.25	חצר ששטחה עד 1,000 מ"ר בחלקת המגורים בנחלה (שטח חצר = שטח מרצח בנייני התכנסות הבניה)
0.10	יתרת החצר (מעל 1,000 מ"ר) בחלקת המגורים בנחלה

בכל המועדים, השימוש הטוב הוא הנכס תבעי + יתרת זכויות הבנייה הלא מעוצלות, אם יש כאלה.

בפתרון השאלה יש להתעלם מדיחיה עד לאישור תוכנית נקודתית, משולויות, מחצמדה וממע"מ.

אם איתנו חיל השארתם כאן את מרובת הילדים

1,443,000-3 .3

494,000-3
1,049,000-3

1,000,000-5 .1

• היה לפני מלחמת י"ז (1947).

A horizontal number line with two vertical tick marks. The first tick mark is labeled "12/1/2018" above it. The second tick mark is labeled "2018/30" below it.

$$1.17 \approx 175 \times 9.5\% = 1,487,500 \checkmark$$
$$175 \times 9500 = 1,467,500 \checkmark$$

$$\begin{array}{r} 731 \\ \swarrow \quad \searrow \\ 1000 \quad 38 \quad \quad 1000 \quad 38 \\ \hline 138 \times 0.1 = 13.8 \\ \hline 1000 \times 0.25 = 250 \\ \hline 388.5 \times 2845 = 1,106,213 \checkmark \end{array}$$

$\frac{1172}{274}$	$\frac{274}{1}$	$\frac{170}{449-175=274}$	$\frac{381}{778}$
36	1	$274 \times 3 = 822$	274
85	0,5	$274 - 36 = 238$	137
250	0,25	$238 - 36 = 202$	109
$\frac{94,5}{\sqrt{229,5}}$	0,1	1000 945	1000 381 619

9
7,575,713

$$\boxed{2,075,48} = 2,845 \times \frac{94.5}{729.5}$$

10. נתונה חלקת קרקע בעיר במרכז הארץ. שטח החלקה 4 דונם, והיא ממוקמת קרוב לחוף הים התיכון. על החלקה חלה תוכנית קא/מק/1818, והיא מייעדת אותה למגורים ולמסחר, בבינוי הכולל מבנה מגורים יחיד בן 30 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

להלן עיקרי הוראות התוכנית הרלוונטיות לשאלה:

- התוכנית מחייבת הקמת 200 מקומות חניה, ללא תלות במספר הדירות או בהיקף שטחי המסחר.
- כל מקומות החניה ימוקמו בקומות המרתף, מתחת לפני הקרקע.
- תכסית מרבית מותרת למרתפי חניה: 75%.
- מספר קומות מרתף מרבי: 4.
- להלן עיקרי המסקנות מדו"ח יועץ קרקע והידרולוג לפרויקט הנדון:
- במפלס שתי קומות המרתף התחתונות (3-4), הקרקע מכילה מי תהום.
- יש לבצע סילוק של מי התהום למערכת הביוב העירונית. ספיקת מי התהום הנדרשת לסילוק צפויה להיות 6 מק"ש (מטר מעוקב בשעה).
- לצורך הקמת קומת מרתף תת קרקעית אחת ששטחה בין 3,000 מ"ר ל-4,000 מ"ר נדרשים 90 ימים של סילוק מי תהום.

להלן נתונים נוספים:

- עלות הזרמת מ"ק למערכת הביוב העירונית: 10 ₪.
- שטח ממוצע למקום חניה, ללא תלות בתכנון (מגלם את כל השטחים הנדרשים בתת הקרקע): 60 מ"ר.
- שווי מקום חניה: 250,000 ₪.
- עלות בנייה בתת הקרקע: 5,000 ₪ / מ"ר.
- במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להקמת מרתפי חניה בתכסית 100%.
- יש להתעלם מכל נתון אשר אינו מופיע בשאלה, לרבות עלויות ההקמה של מתקנים.

מהו סכום היטל ההשבחה שיידרש בגין אישור ההקלה?

- א. 0 ₪ (לא חלה השבחה בעקבות אישור ההקלה)
 ב. 65,000 ₪
 ג. 1,315,000 ₪
 ד. 7,565,000 ₪

עלויות סילוק מי תהום - מצב קודם	
מספר מקומות חניה נדרשים בתב"ע	200
שטח למקום חניה	60 מ"ר
סה"כ שטח חניה נדרש	12,000 מ"ר
שטח מגרש	4,000 מ"ר
תכסית מותרת לקומות מרתף	75%
שטח מותר לקומת מרתף	3,000 מ"ר
מספר קומות מרתף נדרש	4 קומות
מספר קומות חניה אשר יוקמו מתחת למפלס מי תהום	2 קומות
תקופה נדרשת לשאיבה וסילוק של מי תהום	6 חודשים
מספר שעות לסילוק מי תהום	4,320 שעות
ספיקת מי תהום	6 מק"ש
סה"כ מי תהום לסילוק	25,920 מ"ק
עלות למק"ש	10 ₪
סה"כ עלות סילוק מי תהום	259,200 ₪

עלויות סילוק מי תהום - מצב חדש	
תכסית מותרת לקומות מרתף	100%
שטח מותר לקומת מרתף	4,000 מ"ר
מספר קומות מרתף נדרש	3 קומות
מספר קומות חניה אשר יוקמו מתחת למפלס מי תהום	1 קומת
תקופה נדרשת לשאיבה וסילוק של מי תהום	3 חודשים
מספר שעות לסילוק מי תהום	2,160 שעות
ספיקת מי תהום	6 מק"ש
סה"כ מי תהום לסילוק	12,960 מ"ק
עלות למק"ש	10 ₪
סה"כ עלות סילוק מי תהום	129,600 ₪
השבחה (חי סכך בעלויות)	129,600 ₪
היטל השבחה	64,800 ₪

11. נתון מגרש 33, שטחו הכולל 3 דונם. המגרש הוא ביעוד תעשייה, מצוי בתחום אזור תעשייה במרכז הארץ, ומחולק לשתי חלקות כמפורט להלן:

חלקה מס' 28, שטחה 300 מ"ר. החלקה ריקה מבינוי ונמצאת בבעלות מדינת ישראל ובניהול רמ"י.
חלקה מס' 27, הצמודה לחלקה 28 ושטחה 2,700 מ"ר. החלקה נמצאת בחכירה מרמ"י של חברת "ארגו תעשיות", למטרת תעשייה עפ"י תוכנית תקפה, ומשמשת בפועל לאחסנה פתוחה של ציוד.
חברת "ארגו תעשיות" ביקשה מרמ"י לרכוש בפטור ממכרז את חלקה מס' 28. הבקשה התקבלה, ורמ"י שלחה שמאי מטעמה להכין את חשומה שעל בסיסה ייגזר התשלום.

✓ על פי הוראות התוכנית התקפה, זכויות הבנייה במגרש 33 הן 50% * 2 קומות (בסה"כ 100%).

על פי הוראות התוכנית התקפה, שטח מגרש מינימלי לתעשייה הוא 1,000 מ"ר.

נתוני שווי ונתונים נוספים:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה שאינו מגלם חצר, ללא מע"מ וללא פיתוח: 4,000 ₪

מקדם אקווי לקומה א' תעשייה: 0.5

מקדם אקווי לשטח חצר תעשייה: 0.3

עלות פיתוח כוללת לשטח מגרש 33 במלואו: 3,000,000 ₪

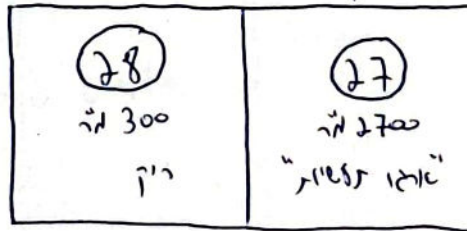
מקדם הפחתה למושע (ריבוי בעלים): 0.9

מה השווי שיקבע שמאי רמ"י לחלקה מס' 28, ללא מע"מ וללא פיתוח, למטרת הקצאתה בפטור ממכרז לבעלי חלקה מס' 27?

* שאלה לאור קט"ר
* הולם ארסור

- א. 360,000 ₪
- ב. 972,000 ₪
- ג. 720,000 ₪
- ד. 324,000 ₪

הנחה קטנה
למגרש



$$\frac{1170}{1500} = 0.78$$

$$\frac{1370}{1} = 1.37$$

$$\frac{1500}{1500} = 1$$

$$\frac{1500}{1500} = 1$$

$$2700 \times 40 = 10.8 \text{ מ}$$

$$10.8 \text{ מ} \times 90\% = 9.72 \text{ מ}$$

$$9.72 \text{ מ} \times \left(\frac{28 \text{ מ} \times 1500}{5500 \text{ מ} \times 1500} \right) = 972 \text{ א}$$

12. מגרש ביעוד לתעסוקה מוצע למכירה.

להלן נתוני המגרש וזכויות הבנייה בהתאם לחזקאות התוכנית התקפה:

שטח המגרש	: 1,000 מ"ר
יעוד בהתאם לתוכנית תקפה	: תעסוקה (מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות עליונות)
שטחי בנייה עיקריים	: מסחר - 500 מ"ר ; משרדים - 4,500 מ"ר
שטחי בנייה שירות	: מסחר - 100 מ"ר ; משרדים - 1,800 מ"ר

נתוני שווי ונתונים נוספים:

- שווי מ"ר סחיר בנוי למשרדים : 12,000 ₪
- שווי מ"ר סחיר בנוי למסחר : 24,000 ₪
- רווח יזמי למסחר/משרדים : 20%
- עלות בניית למ"ר עילי מסחר/משרדים : 5,000 ₪
- ✓ יחס העמסה לשטחי שירות סחירים למסחר/משרדים : 20% מהשטח העיקרי
- אין שווי לשטחי השירות שמעבר ליחס ההעמסה.
- התכנון המיטבי לבניין הנדון הוא בניית כל שטחי הבנייה בתוכנית.
- התעלמו מחניה ומשטחים תת-קרקעיים.

מה שווי השוק של המגרש?

- א. 31,500,000 ₪
- ב. 40,500,000 ₪
- ג. 36,000,000 ₪
- ד. 45,000,000 ₪

$$\begin{array}{lcl}
 \text{למסחר :} & 500 \times 1.2 \times 24 = 14.4 \text{ מ} & \\
 \text{למשרדי :} & 4500 \times 1.2 \times 12 = 64.8 \text{ מ} & \\
 & \text{סה"כ} & 79.2 \text{ מ}
 \end{array}$$

$$\boxed{31.5 \text{ מ}} \quad \text{ד"ר}$$

$$5 \text{ א} \times (4500 + 1800 + 500 + 100) = 34.5 \text{ מ} \quad \text{ד"ר}$$

$$20\% \quad \text{י"ג}$$

$$79.2 \text{ מ} \quad \text{ד"ר}$$

13. נתון בניין מגורים בעיר במרכז הארץ. הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, ויש בו 6 דירות מגורים וזרות (שתי דירות בכל אחת מהקומות העליונות מעל קומת הקרקע). בעלי הזכויות בחמש מתוך שש דירות (תת חלקות 2-6) בבניין התקשרו עם יוס בהסכם התחדשות עירונית להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש במקומו.

במסגרת ההסכם נקבע כי דירות התמורה לבעלים תהיינה דירות טיפוסיות בשווי 5,000,000 ₪ כל אחת, אשר

תמוקמנה באותן קומות שבהן ממוקמות הדירות הקיימות.

בעלי הזכויות בדירה השישית (תת חלקה 1) סירבו להתקשר עם חיוס בהסכם.

במסגרת ההליך המשפטי הגיעו הצדדים להסכם פשרה, אשר אושר על ידי המפקחת ועל ידי כל שאר בעלי הזכויות בבניין, ובמסגרתו נקבע כי בעלי הזכויות יהיו זכאים לדירת תמורה מטיפוס דירת גן אשר תמוקם בקומת הקרקע בבניין ותכלול חצר צמודה, בשווי כולל זהה לשווי דירת התמורה המקורית שהייתה אמורה להתקבל במסגרת ההסכם ההתחדשות העירונית.

להלן עסקאות השוואה לגבי דירות גן אשר בוצעו בבניינים חדשים ומודרניים בסביבה המידית:

מס"ד	מועד מכירה	קומה	שטחים במ"ר		מחיר מכירה
			שטח בנוי	חצר	
1	01/08/2024	קרקע	100	70	4,553,870 ₪
2	18/08/2024	קרקע	120	50	5,113,050 ₪

* שווי מ"ר אקו' ומקדם תועלת חצר בשתי העסקאות זהה.

בפתרון השאלה יש להתעלם מהשפעות מאפייני הדירות שלא צוינו במפורש בשאלה - לרבות קומה, כיווני אוויר, מספר חניות וכיוצא ב - על שווי הדירות.

הניחו כי מחירי המכירה משקפים את שווי הדירות.

איזו מבין דירות הגן הבאות היא תמורה ראויה בהתאם להסכם הפשרה?

- דירת גן ששטחה 105 מ"ר בתוספת חצר צמודה ששטחה 66.5 מ"ר
- דירת גן ששטחה 110 מ"ר בתוספת חצר צמודה ששטחה 54 מ"ר
- דירת גן ששטחה 115 מ"ר בתוספת חצר צמודה ששטחה 40 מ"ר

① דירת גן ששטחה 116 מ"ר בתוספת חצר צמודה ששטחה 54 מ"ר

$$\frac{116}{110} = \frac{54}{70}$$

$$(116 \times 1) + (54 \times 0.87) = 130.6$$

$$130.6 \times 38300 = 5000000 \approx 5M$$

$$\frac{116}{110} = \frac{54}{70} \Rightarrow \frac{116}{110} = \frac{54}{70} \Rightarrow \frac{116}{110} = \frac{54}{70}$$

$$100 + 70x$$

$$(100 + 70x) \cdot y = 4553870 \rightarrow y = \frac{4553870}{100 + 70x}$$

$$\frac{116}{110} = \frac{54}{70}$$

$$\frac{116}{110} = \frac{54}{70} \Rightarrow \frac{116}{110} = \frac{54}{70} \Rightarrow \frac{116}{110} = \frac{54}{70}$$

$$(120 + 50x) \cdot y = 5113050 \rightarrow (120 + 50x) \cdot \frac{4553870}{100 + 70x} = 5113050$$

$$y = 38300$$

$$x = 0.87$$

14. מושב אביב חינו חוכר של קרקע חקלאית ששטחה 100 דונם, הממוקמת בסמוך ליישוב עירוני בצפון הארץ, באזור שאינו אזור עדיפות לאומית. במסגרת תוכנית מתאר מחוזית מאושרת, קרקע מסומנת ביעוד "מגורים - הרחבת יישוב".

בימים אלו מקודמת תוכנית שבמסגרתה ישונה ייעודה של הקרקע למגורים בבניה רוויה, שטח בנוי ציבורי ושטחים ציבוריים פתוחים. התוכנית צפויה להיות מאושרת בשנה הקרובה.

להלן עיקרי הוראות התוכנית הרלוונטיות:

- 60% משטח הקרקע החקלאית יהיו מיועדים לשטחים שאינם סחירים, לרבות שב"צים, שצ"פים, דרכים וכיוצ"ב.
- 40% משטח הקרקע החקלאית יהיו מיועדים למגורים בבניה רוויה מרקמית בצפיפות של 15 יח"ד לדונם. שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הוא 120 מ"ר.
- למושב הסכם חכירה עם רמ"י. להלן עיקרי הוראות הסכם החכירה:
 - תקופת החכירה: עד שנת 2050.
 - מטרת החכירה: קרקע חקלאית לעיבוד גידולי שלחין, בפועל הקרקע ריקה, פניה ממבנים ואינה משוּבֶּדֶת.

לאחר שינוי הייעוד הקרקע צפויה להיות משווקת על ידי רשות מקרקעי ישראל באופן מיידי.

להלן נתונים לגבי ערכי שווי בסביבה הקרובה:

- שווי דונם קרקע חקלאית בבעלות פרטית עם פוטנציאל לשינוי ייעוד: 1,500,000 ₪
 - שווי דונם קרקע חקלאית בבעלות פרטית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד: 50,000 ₪
 - שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח וללא מע"מ בשטח 120 מ"ר: 1,000,000 ₪
- זכות הסיחור של אפשרות רכישת מגרשים בפטור ממכרז שווה להפרש בין התשלום לרמ"י לשווי השוק.

בפתרון השאלה יש להתעלם מסוגיות כגון הצמדה למדד, דחייה, הפחתה לגודל וכד'.

מה סך המיצוי שהמושב זכאי לקבל עבור השבת הקרקע לרמ"י + שווי הזכות לרכוש מגרשים בתוכנית בפטור לאחר אישור התוכנית באופן מיידי?

תשובה: 18.11

18.12

18.14

- א. כ-5 מיליון ₪
- ב. כ-12.7 מיליון ₪
- ג. כ-136.5 מיליון ₪
- ד. כ-10.8 מיליון ₪

$$1,270,000 \times 100 = 127,000,000 \text{ ₪}$$

כ"צ 18.12

$$127,000,000 \times 91\% \times 20\% \times 1\% \times 15\% \times 40\% = 109,200,000 \text{ ₪}$$

כ"צ 18.14

$$109,200,000 \times 9\% = 9,828,000 \text{ ₪}$$

יחידון חכירה:

$$1,270,000 \times 50\% = 635,000 \text{ ₪}$$

תגובה

$$1,270,000 + 635,000 = 1,905,000 \text{ ₪}$$

15. נתונים 2 מגרשים. במסגרת שינוי פני האזור, בעלי המגרשים יוזמים תכנית איחוד וחלוקת לבנייה רוויה למגורים, שבמסגרתה יאוחדו המגרשים ותורחב הדרך הגובלת בהם.

מצב נכס:

מגרש 1:

מגרש ששטחו 600 מ"ר, ובנוי עליו בית דו משפחתי (2 יחידות) הרשום כבית משותף. שתי היחידות נבנו לפני שנים רבות, ולכל אחת מהן שטח קרקע של 300 מ"ר. היחידה המזרחית בנויה בתת מגרש 1 א', והשטח הבנוי בה בפועל הוא 100 מ"ר.

היחידה המערבית בנויה בתת מגרש 1 ב', והשטח הבנוי בה בפועל הוא 200 מ"ר.

חלק של כל יחידה ברכוש המשותף הוא 1/2.

מגרש 2:

מגרש ששטחו 500 מ"ר, והוא פנוי וריק, אך מיועד לבניית 2 יחידות בקיר משותף. לכל יחידה שטח קרקע של 250 מ"ר. מגרש 2 הוא בבעלות של גורם יחיד.

זכויות הבנייה במגרש 1: 240 מ"ר ליחיד. תכסית: 40%.

זכויות הבנייה במגרש 2: 200 מ"ר ליחיד. תכסית: 40%.

מצב יוצא:

שטח מגרש המגורים - 900 מ"ר.
שטח המגרש המיועד להרחבת דרך - 200 מ"ר.
צפיפות - 20 יחיד לדונם.

נתונים נוספים:

שווי מגרש בשטח 250 מ"ר - 2,100,000 ₪.
שווי מגרש בשטח 300 מ"ר - 2,500,000 ₪.
שווי היחידה המזרחית - 3,000,000 ₪.
שווי היחידה המערבית - 3,500,000 ₪.
תרומת בניית קיימת למ"ר - 5,000 ₪.
שווי קרקע ליחיד בבנייה רוויה - 1,500,000 ₪.
הניחו כי אין שוליות שטחים.
מקדם שיתוף (מושעא) בעלות משותפת - 0.95.
מקדם שיתוף (מושעא) בעלות בית משותף - 1.

מה השווי במצב היוצא של בעל הזכויות במגרש 2?

- א. כ-11,640,000 ₪
- ב. כ-12,326,000 ₪
- ג. כ-8,830,000 ₪
- ד. כ-11,025,000 ₪

× שלף (כסף)