

פתרון מנחה בבחינה ב"גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין" - מועד ראשון 2022

חלק פתוח

פתרון שאלה מס' 1

רכיב	זכויות בנייה	שטח המגרש במ"ר	זכויות בנייה לניצול במ"ר	שטח בנוי בפועל במ"ר	יתרת זכויות בנייה לניצול במ"ר
שטח עיקרי	45%	4,200	1,890		
שטח שירות	15%		630		
סה"כ			2,520	2,520	0

סעיף א

יתרת זכויות בנייה לניצול עפ"י תוכניות בתוקף

אומדן שווי הנכס במצבו עפ"י תוכנית בתוקף

דמי שכירות חודשיים	280,000 ₪
דמי שכירות שנתיים	3,360,000 ₪
שיעור היוון למסחר	7%
אומדן שווי שוק של זכויות בעלות בנכס במצבו במעוגל בהתעלם מהתוכנית המופקדת	48,000,000 ₪

סעיף ב

שטח המגרש במ"ר	4,200
זכויות בנייה כוללות	300%
זכויות בנייה כוללות במ"ר	12,600

שווי מ"ר בנוי ברוטו מסחר	קומת קרקע	
דמ"ש ראויים למ"ר ברוטו למסחר	120 ₪	
שיעור היוון למסחר	7%	
אומדן שווי מ"ר בנוי ברוטו מסחר	20,571 ₪	
שווי מ"ר בנוי ברוטו משרדים ברמת מעטפת	קומות נמוכות	קומות גבוהות
דמ"ש ראויים למ"ר ברוטו למשרדים ברמת מעטפת	75 ₪	85 ₪
שיעור היוון למשרדים	7.2%	7.2%
אומדן שווי מ"ר בנוי ברוטו משרדים ברמת מעטפת	12,500 ₪	14,167 ₪

אומדן הכנסות החברה משיווק המבנה החדש כבנוי זמין

שימוש	שיעור מסך הזכויות	זכויות בנייה ברוטו במ"ר	שיעור העמסה	זכויות נטו בנייה במ"ר	זכויות בנייה לחישוב שווי במ"ר	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
מסחר קומות קרקע + א'	20%	2,520	16.6667%	2,100	2,520	20,571 ₪	51,840,000 ₪
מגורים קומות נמוכות	20%	2,520	16.6667%	2,100	2,100	19,231 ₪	40,380,000 ₪
מגורים קומות גבוהות	20%	2,520	16.6667%	2,100	2,100	20,513 ₪	43,080,000 ₪
משרדים קומות נמוכות	20%	2,520	16.6667%	2,100	2,520	12,500 ₪	31,500,000 ₪
משרדים קומות גבוהות	20%	2,520	16.6667%	2,100	2,520	14,167 ₪	35,700,000 ₪
סה"כ אומדן הכנסות החברה במעוגל משיווק המבנה החדש כבנוי זמין							202,500,000 ₪

סעיף ג

שווי מ"ר מבונה ברוטו מסחר	קומת קרקע	
שווי מ"ר בנוי ברוטו מסחר	20,571 ₪	
בניכוי רווח יזם (20%)	17,143 ₪	
עלות הקמה למ"ר ברוטו מסחר	6,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה ברוטו מסחר במעוגל	11,100 ₪	
שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים	קומות נמוכות	קומות גבוהות
שווי מ"ר בנוי ברוטו משרדים ברמת מעטפת	12,500 ₪	14,167 ₪
בניכוי רווח יזם (20%)	10,417 ₪	11,806 ₪
עלות הקמה למ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת	7,000 ₪	7,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים	3,400 ₪	4,800 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו מגורים	קומות נמוכות	קומות גבוהות
שווי מ"ר בנוי נטו מגורים	22,500 ₪	24,000 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	19,231 ₪	20,513 ₪
בניכוי רווח יזם (20%)	16,026 ₪	17,094 ₪
עלות הקמה למ"ר נטו מגורים	8,000 ₪	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו מגורים במעוגל	8,000 ₪	9,100 ₪

סעיף ד

שימוש	זכויות בנייה לחישוב במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים קומות נמוכות	2,100	8,000 ₪	16,800,000 ₪
מגורים קומות גבוהות	2,100	9,100 ₪	19,110,000 ₪
שווי קרקע למגורים במעוגל			35,910,000 ₪
מס יח"ד		50	
שווי קרקע בממוצע ליח"ד במעוגל			720,000 ₪

סעיף ה

שימוש	שיעור מסך הזכויות	זכויות בנייה סחירות במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר קומות קרקע + א'	20%	2,520	11,100 ₪	27,972,000 ₪
סה"כ מגורים	---			35,910,000 ₪
משרדים קומות נמוכות	20%	2,520	3,400 ₪	8,568,000 ₪
משרדים קומות גבוהות	20%	2,520	4,800 ₪	12,096,000 ₪
סך ביניים				84,546,000 ₪
עלות הריסה ופינוי מבנה מסחרי קיים				
תשלום היטל השבחה				18,300,000 ₪ -
סה"כ שווי לקרקע כזמינה				65,742,000 ₪
מקדם דחיה ל-2 שנים				0.91
סה"כ שווי לקרקע בדחיה				59,629,932 ₪
היוון הכנסות מדמ"ש למסחר עד לאישור התוכנית (2, 7%)				6,253,828 ₪
אומדן שווי שוק של זכויות בעלות בנכס במעוגל				65,880,000 ₪

סעיף ו

אומדן שווי שוק של זכויות בעלות בנכס במעוגל	אומדן שווי שוק של זכויות בעלות בנכס במעוגל בהתעלם מהתוכנית המופקדת
65,880,000 ₪	48,000,000 ₪

השימוש היעיל והטוב הוא שימוש במבנה הקיים עד לאישור התוכנית המופקדת (שימוש ביניים), הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש לאחר אישורה של התוכנית המופקדת בהתאם לשימושים ולזכויות המוצעים בתוכנית.

פתרון השאלה:

סעיף א - 48,000,000 ₪ (ראו תחשיב)

סעיף ב - 202,500,000 ₪ (ראו תחשיב)

סעיף ג - שווי מ"ר מבונה ברוטו מסחר = 11,100 ₪ (ראו תחשיב)

שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים קומות נמוכות = 3,400 ₪ (ראו תחשיב)

שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים קומות גבוהות = 4,800 ₪ (ראו תחשיב)

שווי מ"ר מבונה נטו מגורים קומות נמוכות = 8,000 ₪ (ראו תחשיב)

שווי מ"ר מבונה נטו מגורים קומות גבוהות = 9,100 ₪ (ראו תחשיב)

סעיף ד - 720,000 ₪ (ראו תחשיב)

סעיף ה - 65,880,000 ₪ (ראו תחשיב)

סעיף ו - השימוש היעיל והטוב הוא שימוש במבנה הקיים עד לאישור התוכנית המופקדת

(שימוש ביניים), הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש לאחר אישורה של

התוכנית המופקדת בהתאם לשימושים ולזכויות המוצעים בתוכנית.

פתרון שאלה מס' 2

סעיף א

חלופה א'

נתונים - תמהיל דירות לכל בניין מגורים

קומה	מס' קומות (ממפלס הכניסה)	מס יח"ד
קרקע - דירות גן	1	2
דירות טיפוסיות	7	28
גג - פנטהאוזים	1	2
סה"כ	9	32
מספר בנייני מגורים - בהתאם להצעה התכנונית	18	

שטחים לכל סוג של יח"ד בבניין

רכיב	נתון	הערות
שטח עיקרי לבניין במ"ר	3,712	נתון
מס' יח"ד לבניין	32	נתון
שטח עיקרי ליח"ד בבניין במ"ר	116	
שטח ממ"ד לדירה במ"ר	12	נתון
שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד)	128	
שטחי שירות לבניין במ"ר	1,024	נתון
שטח שירות לדירה כולל ממ"ד במ"ר	32	
שטח שירות לדירה ללא ממ"ד במ"ר	20	

שווי הפרויקט כגמור

שטח במ"ר ליח"ד	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר ליח"ד	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	שווי יח"ד	מספר יח"ד בבנין	מספר בניינים	מספר יח"ד	שווי הפרויקט כגמור
								יח"ד טיפוסיות
128	1.00	128	13,700 ₪	1,753,600 ₪	28	18	504	883,814,400 ₪
								דירות גן / פנטהאוזים
128	1.00	128						שטח עיקרי + ממ"ד
80	0.25	20						חצר / מרפסת גג
		148	15,400 ₪	2,279,200 ₪	4	18	72	164,102,400 ₪
					32		576	1,047,916,800 ₪
								סה"כ

חלופה ב'

נתונים - תמהיל דירות לכל בניין מגורים

קומה	מס' קומות (ממפלס הכניסה)	מס יח"ד
קרקע - דירות גן	1	2
דירות טיפוסיות	11	44
גג - פנטהאוזים	1	2
סה"כ	13	48
מספר בנייני מגורים - בהתאם להצעה התכנונית	12	

שטחים לכל סוג של יח"ד בבניין

רכיב	נתון	הערות
שטח עיקרי לבניין במ"ר	5,568	נתון
מספר יח"ד לבניין	48	נתון
שטח עיקרי ליח"ד בבניין במ"ר	116	
שטח ממ"ד לדירה במ"ר	12	נתון
שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד) במ"ר	128	
שטחי שירות לבניין במ"ר	2,016	נתון
שטח שירות לדירה כולל ממ"ד במ"ר	42	
שטח שירות לדירה לא כולל ממ"ד במ"ר	30	

שווי הפרויקט כגמור								
שטח במ"ר ליח"ד	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר ליח"ד	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	שווי יח"ד	מספר יח"ד בבנין	מספר בנינים	מספר יח"ד	שווי הפרויקט כגמור
<u>יח"ד טיפוסיות</u>								
128	1.00	128	13,700 ₪	1,753,600 ₪	44	12	528	925,900,800 ₪
<u>דירות גן / פנטהאוזים</u>								
128	1.00	128						
80	0.25	20	15,400 ₪	2,279,200 ₪	4	12	48	109,401,600 ₪
		148			48		576	1,035,302,400 ₪
סה"כ								

סעיף ב

חלופה א'

עלות בניה	עלות ליחידה / למ"ר	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ עלות
עלות קרקע	₪300,000		32	₪9,600,000
שטח דירתי עילי (עיקרי + ממ"ד)	₪5,500	128	32	₪22,528,000
שטח שירות עילי לדירה ללא ממ"ד	₪5,500	20	32	₪3,520,000
שטח חצר / מרפסת גג בדירות גן / פנטהאוזים	₪800	80	4	₪256,000
שטח חניה תת קרקעי	₪3,000	35	32	₪3,360,000
עלות בניה עקיפה ליח"ד	₪300,000		32	₪9,600,000
סה"כ עלויות הקמת בניין מגורים				₪48,864,000
סה"כ עלויות הקמת בנייני המגורים			18	₪879,552,000

סיכום נתוני חלופה א'

סה"כ הכנסות	₪1,047,916,800
סה"כ עלויות	₪879,552,000
רווח	₪168,364,800
שיעור רווח לעלות	19.1%
שיעור רווח להכנסות	16.1%

סעיף ג

חלופה ב'

עלות בניה	עלות ליחידה / למ"ר	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ עלות
עלות קרקע לדירות עם חניה עילית	₪300,000		48	₪14,400,000
שטח דירתי עילי (עיקרי + ממ"ד)	₪5,500	128	48	₪33,792,000
שטח שירות עילי לדירה ללא ממ"ד	₪5,500	30	48	₪7,920,000
שטח חצר / מרפסת גג בדירות גן / פנטהאוזים	₪800	80	4	₪256,000
שטח חניה תת קרקעי	₪3,000	35	48	₪5,040,000
עלות בניה עקיפה ליח"ד	₪300,000		48	₪14,400,000
סה"כ עלויות הקמת בניין מגורים				₪75,808,000
סה"כ עלויות הקמת בנייני המגורים			12	₪909,696,000

סיכום נתוני חלופה ב'

סה"כ הכנסות	₪1,035,302,400
סה"כ עלויות	₪909,696,000
רווח	₪125,606,400
שיעור רווח לעלות	13.8%
שיעור רווח להכנסות	12.1%

סעיף ד

להלן טבלת סיכום החלופות בהתאם לתחשיבים לעיל:

חלופה	חלופה א'	חלופה ב'
סה"כ הכנסות	1,047,916,800 ₪	1,035,302,400 ₪
סה"כ עלויות	879,552,000 ₪	909,696,000 ₪
רווח	168,364,800 ₪	125,606,400 ₪
שיעור רווח לעלות	19.1%	13.8%
שיעור רווח להכנסות	16.1%	12.1%

בהתאם לבדיקה ולממצאים, **חלופה א' היא החלופה הכלכלית מבין שתי החלופות**. שיעור הרווח לעלות ושיעור הרווח להכנסות בחלופה א' הוא הגבוה מבין שתי החלופות. העירייה תבחר בחלופה א'.

בהתאם לנתונים ולניתוח הכלכלי, קיימות מספר סיבות להבדלים ברווחיות בין שתי חלופות התכנון:

- שווי דירות "מיוחדות":

כמות הבניינים: בחלופה א' - 18 בניינים. בחלופה ב' - 12 בניינים.
 כמות דירות גן ופנטהאוזים: בחלופה א' - 72 דירות. בחלופה ב' - 48 דירות.
 השווי למ"ר בנוי והשטח הבנוי האק' של "דירות מיוחדות" גבוהים מהשווי למ"ר בנוי ומהשטח הבנוי האק' בדירות טיפוסיות. שווי "דירות מיוחדות" גבוה משווי דירות טיפוסיות.
 לפיכך, למרות שבשתי החלופות הזכויות הן למספר דירות זהה, בחלופה א' שווי השטחים לשיווק כבנויים גבוה משווי השטחים לשיווק בחלופה ב'. ההכנסות בחלופה א' גבוהות מההכנסות בחלופה ב'.

- מספר קומות:

בחלופה א' מתוכננים בניינים בני 9 קומות בלבד, קרי בניינים גבוהים. עפ"י תקנות התכנון והבנייה, **בניין גבוה** מוגדר כבניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאיכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים.
 בחלופה ב' מתוכננים בניינים בני 13 קומות בלבד, קרי בניינים רבי קומות. עפ"י תקנות התכנון והבנייה, **בניין רב קומות** מוגדר כבניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאיכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.
 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, בבניין רב קומות נדרשות מערכות שונות מהמערכות בבניין גבוה. בין היתר, נדרשת הקמת מעלית נוספת, הקמת חדר מדרגות מוגן נוסף ועוד. תוספות אלו מגדילות את שטחי השירות הנדרשים בבניין. שטחי השירות לכל יח"ד לא כולל ממ"ד: בחלופה א' - 20 מ"ר, בחלופה ב' - 32 מ"ר. כנובע מהגבהת הבניין, שטחי השירות ליח"ד בחלופה ב' גבוהים משטחי השירות ליח"ד בחלופה א'. התוספת של שטחי השירות ליח"ד מגדילה את עלויות הבנייה בחלופה ב', איננה תורמת לשווי ומקטינה את רווחיות הפרויקט.

סעיף א.1 - בסיס חוקי בפרק "עקרונות גורמים ושיקולים" בחוות הדעת

1. בעלי הזכויות הורשעו בהתאם להוראות סעיף 243(ב) לחוק התכנון והבנייה הקובע כלהלן: "המבצע עבודה אסורה במקרקעין שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), דינו - מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, וכן קנס לפי סעיף 245."
 2. בסיס חוות הדעת הינו בהתבסס על הוראות סעיף 245 בחוק התכנון והבנייה המפנה גם לסעיף 254. (א) בהם נקבע כלהלן:

סעיף 245: הורשע אדם בעבירה לפי סעיף 243 או 244, רשאי בית המשפט, נוסף על כל עונש או תשלום אחר, להטיל עליו קנסות אלה:

(1) קנס בגובה שיעור האגרות ותשלומי החובה שהוטלו עליו לפי סעיף 254, אף אם שילם את האגרות ותשלומי החובה האמורים;

(2) בעבירה לפי סעיפים 243(א) או (ב) ו-244(א) - קנס בגובה כפל השווי שהיה לעבודת הבנייה ולמקרקעין שעליהם היא בנויה אילו היתה העבודה האסורה מותרת; בקביעת גובה הקנס לפי פסקה זו רשאי בית המשפט להתחשב בכך שהמורשע הרס את העבודה האסורה לפני מתן גזר הדין והשיב את המצב לקדמותו;

(3) בעבירה לפי סעיפים 243(ד) או (ה), ו-244(ב) - קנס בגובה כפל ההפרש שבין השווי שהיה למקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר, לבין שווי אותם מקרקעין לפי התוכניות או ההיתרים החלים עליהם.
- סעיף 254 י. (א): בית המשפט רשאי לצוות על מורשע בעבירות לפי סעיפים 243, 244 או 246 לשלם כל אגרה או תשלום חובה אחר, לרבות הטל השבחה, שהיה חייב בתשלום לפי חוק זה אילו היה ניתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע, ככל שלא שילם אותם קודם לכן; תשלומי חובה כאמור, למעט אגרות, יחושבו בהתחשב בתקופה שבה לא נהרסה העבודה האסורה או שבה נעשה השימוש האסור.

סעיף א.2 - "עקרונות גורמים ושיקולים" בחוות הדעת

1. קו מנחה פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור.
2. קו מנחה פרק ט"ז: סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים.
3. קו מנחה פרק י"ז: ניתוח זכויות בנייה לשטחי שירות בשומות מקרקעין.
4. קו מנחה פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".
5. קו מנחה פרק כ"א: עריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בנייה.
6. חוות הדעת תיערך לשווי השוק של הנכס בהתעלם מהעובדה כי בוצעה בו עבירה. כלומר, לא תחושב הפחתה בגין היות הנכס בנוי שלא כדין, בגין היותו בשימוש שאינו תואם לתוכנית מאושרת או בשל כך שלא שולמו בגין הבנייה אגרות או תשלומי חובה אחרים לרשויות.
7. שווי השוק של הזכויות בנכס במצב קודם חושב בהתייחס לשטחים בנויים בהתאם להיתר הבנייה המאושר, ביעוד למגורים.
8. שווי השוק של הזכויות במצב חדש חושב בהתייחס לשטחים בנויים בהתאם להיתר הבנייה המאושר, בשימוש כבית ספר פרטי.
9. עלויות בנייה בכל אחד מהייעודים.
10. הובא בחשבון רווח יזמי בהתאם לשימושים.

11. הובא בחשבון בהתאם להוראות סעיף 245(3) לחוק התכנון והבנייה כי גובה הקנס שבית המשפט יפסוק הינו עד לגובה כפל ההפרש שבין שווי השימוש שהיה למקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר, לבין שווי השוק של אותם מקרקעין לפי התוכניות או ההיתרים החלים עליהם.

סעיף ב - שווי הנכס במצב קודם לצרכי חישוב כפל השווי

שווי מצב קודם, שווי הבנוי בגישת העלות, ייעוד מגורים			
שווי קרקע			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	2,400	100%	2,400
שטח ממ"דים	288	100%	288
סה"כ שטח אקו'		2,688	
רכיב		שווי	
שווי מ"ר מבונה סחיר		5,000 ₪	
שווי קרקע		13,440,000 ₪	
עלויות בנייה			
רכיב	שטח במ"ר	עלות בנייה ישירה למ"ר	סה"כ עלות בנייה ישירה
שטח סחיר	2,688	4,800 ₪	12,902,400 ₪
שטח שירות עילי	192	4,800 ₪	921,600 ₪
שטח שירות תת קרקעי	1,404	2,500 ₪	3,510,000 ₪
שטח מרפסות מקורות	288	1,200 ₪	345,600 ₪
סה"כ עלות בנייה ישירה		17,679,600 ₪	
העמסת עלויות בנייה עקיפות		25%	22,099,500 ₪
קרקע + עלויות בנייה		35,539,500 ₪	
שווי בנוי במצב קודם כולל רווח יזם		18%	41,936,610 ₪

סעיף ג - שווי הנכס במצב חדש לצרכי חישוב כפל השווי

שווי מצב חדש, שווי הבנוי בגישת העלות, ייעוד מוסד			
שווי קרקע			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח ברוטו עילי	2,880	100%	2,880
סה"כ שטח אקו'			2,880
רכיב			שווי
שווי מ"ר מבונה למשרדים			4,000₪
מקדם סחירות וגמישות מועטה לבית ספר פרטי			90%
מקדם אינטנסיביות שימוש לבית ספר פרטי			90%
שווי מ"ר מבונה מתואם			3,240₪
שווי קרקע			9,331,200₪
עלויות בנייה			
פירוט	שטח במ"ר	עלות בנייה ישירה למ"ר	סה"כ עלות בנייה ישירה
שטח סחיר	2,880	7,000₪	20,160,000₪
שטח שירות עילי	0	0₪	0₪
שטח שירות תת קרקעי	1,404	2,500₪	3,510,000₪
שטח מרפסות מקורות	288	1,200₪	345,600₪
סה"כ עלות בנייה ישירה			24,015,600₪
העמסת עלויות בנייה עקיפות			25%
קרקע +עלויות בנייה			39,350,700₪
שווי בנוי במצב חדש כולל רווח יזם			20%
			47,220,840₪

סעיף ד - כפל שווי

בהתאם לדברי ההסבר לפרק כ"א בקווים המנחים מאת השמאי הממשלתי הראשי בעניין עריכת שומות לצורך קביעת קנסות בגין עבירות בנייה, "הערך השומתי שיהיה נקוב בשומה יהיה שווי המבנה (או החלק שנעשתה בו עבירה). עפ"י החוק, גובה הקנס יקבע ע"י השופט והוא אינו בהכרח כפל שווי המבנה (...). ויכול שיהיה נמוך מזה".

שווי במצב קודם (סעיף ב')	41,936,610 ₪
שווי במצב חדש (סעיף ג')	47,220,840 ₪
הפרש	5,284,230 ₪
הפרש במעוגל	5,284,000 ₪

סעיף ה - היטל השבחה

ההשבחה במקרה הנדון נובעת משימוש חורג מהיתר בנייה. ההיתר ניתן למגורים. השימוש - בית ספר פרטי. הייעוד לשימוש כבית ספר פרטי מאושר בתוכנית המתאר המקומית. בהתבסס על ההחלטה בבר"ם 2283/18 יד חרוצים, לא יהיה בנסיבות העניין חיוב בהיטל השבחה: "מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, כאשר השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין. הענקתו אף אינה כרוכה, על פי רוב, בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד הוועדה המקומית. כפי שציין היועץ בעמדתו, הוועדה המקומית תידרש לבחון במקרים אלה את התאמתו של המבנה הקיים לשימוש החדש המבוקש עבורו, בהתאם לשימושים שהותרו בתוכנית שחולשת על המקרקעין. על פי רוב ניתן להניח כי תהא זו בדיקה פשוטה, אולם יתכן שיהיו מקרים שבהם היא תהיה מורכבת יותר. מכל הטעמים הללו, אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה".

פתרון שאלה מס' 4

סעיף א - שווי מ"ר בנוי

שווי מ"ר בנוי			שנת 2019			שנת 2022		
			דמ"ש חודשיים למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר
מ"ר ברוטו בנוי מסחר			150 ₪	7.2%	25,000 ₪	150 ₪	7.0%	25,714 ₪
מ"ר ברוטו בנוי משרדים			70 ₪	7.2%	11,667 ₪	75 ₪	7.0%	12,857 ₪

סעיף ב - שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה		שנת 2019	שנת 2022
רכיב		מסחר	
שווי מ"ר בנוי ברוטו		25,000 ₪	25,714 ₪
רווח יזמי		25%	25%
שווי מ"ר בניכוי רווח יזמי		20,000 ₪	20,571 ₪
עלות בנייה למ"ר		4,800 ₪	5,200 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר ברוטו		15,200 ₪	15,371 ₪
רכיב		משרדים	
שווי מ"ר בנוי ברוטו		11,667 ₪	12,857 ₪
רווח יזמי		25%	25%
שווי מ"ר בניכוי רווח יזמי		9,333 ₪	10,286 ₪
עלות בנייה למ"ר		4,800 ₪	5,200 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים ברוטו		4,533 ₪	5,086 ₪

סעיף ג - היטל השבחה בגין אישור תוכנית ב/2 לשנת 2019

מצב קודם		הסבר
שווי בנוי מסחר		
שטח מסחר ברוטו במ"ר	675	
שווי מ"ר מסחר ברוטו	25,000 ₪	
שווי בנוי מסחר	16,875,000 ₪	
שווי מבונה משרדים		
שטח מבונה משרדים ברוטו במ"ר	675	
שווי מ"ר מבונה משרדים ברוטו	4,533 ₪	
שווי זכויות למשרדים	3,060,000 ₪	
סה"כ שווי מצב קודם	19,935,000 ₪	
מצב חדש		
שווי בנוי מסחר		
שווי בנוי בש"ח	16,875,000 ₪	ללא שינוי ממצב קודם
שווי מבונה משרדים		
שטח מבונה משרדים ברוטו במ"ר	2,025	זהה לשטח השכירות לקופ"ח
שווי מ"ר מבונה משרדים	4,533 ₪	
שווי זכויות למשרדים	9,180,000 ₪	
סה"כ שווי מצב חדש	26,055,000 ₪	
השבחה והיטל השבחה		
השבחה	6,120,000 ₪	
היטל השבחה (מחצית)	3,060,000 ₪	

סעיף ד - תשלום לרמ"י

- בהתאם לסעיף 5.5.27. דמי היתר בתעסוקה, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל: הרשות תגבה בתעסוקה דמי היתר עבור שינוי ניצול בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

- בהתאם לסעיף 5.1.5 הקניית בעלות בתשלום, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל:

(ב) אלו נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה שבהם תתבצע הקניית הבעלות בתשלום:

- (1) נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;
- (2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה.
- על אף האמור, בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

סעיף ד 1 - סעיף 5.5.27 בהחלטות מועצת רמ"י - דמי שינוי ייעוד וניצול, 31% מהפער בין שווי זכויות חוזיות לבין שווי זכויות מבוקשות		
שווי זכויות חוזיות		
שטח מבונה מסחר ברוטו במ"ר	675	
שווי מ"ר מבונה מסחר ברוטו	15,371 ₪	
שטח מבונה משרדים ברוטו במ"ר	675	
שווי מ"ר מבונה משרדים	5,086 ₪	
שווי הקרקע	13,808,571 ₪	
שווי זכויות חוזיות - 91%	12,565,800 ₪	A
שווי זכויות מאושרות		
שטח מבונה מסחר ברוטו במ"ר	675	
שווי מ"ר מבונה מסחר	15,371 ₪	
שטח מבונה משרדים ברוטו במ"ר	2,025	ראה השטח בסעיף ג
שווי מ"ר מבונה משרדים	5,086 ₪	
שווי הקרקע	20,674,286 ₪	B
דמי שינוי ייעוד וניצול		
דמי שינוי ייעוד וניצול	2,513,631 ₪	$0.31 \cdot (A - B)$

סעיף ד - 2 סעיף 5.1.5 בהחלטות מועצת רמ"י - הקניית בעלות 31%, מהפער בין שווי לפי זכויות חוזיות לזכויות בעלות או 12% משווי הבעלות - הגבוה מהשניים		
חלופה 1 - ראה סעיף ד 1 דמי שינוי ייעוד וניצול	2,513,631 ₪	
חלופה 2 - שווי קרקע (ראה סעיף ד 1)	20,674,286 ₪	
חלופה 2 - תשלום 12%	2,480,914 ₪	
הקניית בעלות	2,513,631 ₪	הסכום הגבוה הינו בהתאם לחלופה 1. דמי שינוי ייעוד וניצול (סעיף ד 1) מקנים גם את הבעלות על הקרקע.

סעיף ה - שווי שוק לנכס בבעלות

שווי בנוי למסחר	
שטח בנוי ברוטו למסחר במ"ר	675
שווי מ"ר בנוי למסחר ברוטו	25,714 ₪
שווי בנוי למסחר	17,357,143 ₪
שווי קרקע למשרדים	
שטח מבונה משרדים ברוטו במ"ר	2,025
שווי מ"ר מבונה משרדים ברוטו	5,086 ₪
שווי מבונה משרדים בש"ח	10,298,571 ₪
שווי שוק	
סה"כ שווי שוק לנכס בבעלות	27,655,714 ₪
סה"כ שווי שוק לנכס בבעלות במעוגל	27,660,000 ₪

סעיף ו - שווי זכויות במקרקעין למטרת בטוחה

שווי שוק של זכויות בעלות בנכס במעוגל	27,660,000 ₪	
בהפחתת 20% בגין מימוש מיידי	22,128,000 ₪	20% הפחתה למימוש מהיר ועלויות לבצוע עסקה. ינתן ניקוד גם להפחתה בשיעור שונה מ-20% ובלבד שיהיה סביר. ינתן ניקוד גם בגין הפחתה בגין מימוש מיידי לשווי שוק בניכוי היטל השבחה ותשלום בגין הקניית בעלות.
היטל השבחה	3,060,000 ₪	ראה סעיף ג.
תשלום בגין הקניית בעלות	2,513,631 ₪	ראה סעיף ד2. ינתן ניקוד גם בגין הפחתת דמי שינוי יעוד וניצול ראה סעיף ד1.
חישוב מס שבח		
שווי למימוש מיידי	22,128,000 ₪	
הוצאות - היטל השבחה והקניית בעלות	5,573,631 ₪	
יתרה להפחתה לפי דו"ח פחת	6,000,000 ₪	
הסכום החייב (בניכוי הוצאות ויתרה להפחתה)	10,554,369 ₪	
שיעור המס - חברה	23%	
מס שבח צפוי	2,427,505 ₪	
סה"כ שווי למטרת בטוחה	14,126,864 ₪	שווי למימוש מיידי בהפחתת : היטל השבחה, תשלום הקניית בעלות ומס שבח צפוי.
סה"כ שווי למטרת בטוחה במעוגל	14,130,000 ₪	