

מדינת ישראל
משרד המשפטים
מנהלת היחידות המקצועיות
מועצת שמאי מקרקעין

גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין
מועד: כ"ד באדר ב' תשפ"ב
27 במרץ 2022
חלק א'

לפניך חלק א' במבחן "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין".
הזמן המוקצב לחלק זה: 3.5 שעות.

לתשומת לבך:

- שיעור המע"מ בפתרון כל השאלות הינו 17%.
 - בכל השאלות יש להתייחס לנתוני ההשוואה בשאלה כמייצגים את שווי השוק (אף אם קיים נתון אחד או שני נתונים בלבד).
 - כל הנתונים הנדרשים לפתרון מופיעים בגוף השאלה.
- ככל שלצורך פתרון השאלה יש להבנתך צורך להניח הנחות נוספות יש לפרט זאת בפתרון בצורה ברורה.
- יתקבלו הנחות סבירות ומנומקות בתנאי שאינן סותרות את נתוני השאלה.

הנחיות: (ההנחיות מנוסחות בלשון זכר ומכוונות לנבחנים ולנבחנות כאחד)

- א. עליך לענות על 3 שאלות מתוך 4 שאלות לפי בחירתך.
- ב. עליך לענות על כל שאלה במחברת המתאימה לכך (מס' השאלה רשום בראש המחברת).
- ג. תשובתך לכל אחת מהשאלות חייבת להיות מנומקת ומפורטת תוך מתן הסבר לעקרונות ולנתונים עליהם התבססת בתשובתך ותוך פירוט כל התחשיבים במלואם.
- ד. מותר שימוש במחשבון פיננסי ובכל חומר עזר כתוב.
- ה. יש להקפיד להדביק את מדבקות הפרטים האישיים על גבי הכריכות של המחברות ולסמן באופן ברור את המחברת המיותרת שאינך רוצה שתיבדק.
- ו. נא לרשום את מס' השולחן שבו אתה יושב בראש כריכת המחברת.
- ז. אין להוסיף פרטים נוספים על גבי הכריכה.
- ח. האחריות להחזרת ארבעת המחברות חלה על הנבחנים.

בהצלחה !

שאלה מס' 1

נתון מגרש באזור תעשייה בעיר בינונית באזור המרכז.
הסביבה מאופיינת במבנים ותיקים, בני קומה אחת עד שלוש קומות, המיועדים לשימושי מלאכה ומסחר.

תיאור הנכס

רכיב	נתון
שטח קרקע במ"ר	4,200
צורת המגרש	רגולרי דמוי ריבוע
רישוי	המבנה נבנה בהיתר לשימוש מסחרי
שטח בנוי במ"ר	2,520
תיאור המבנה הקיים	מבנה בן קומה אחת, בגובה 14 מטר, בתכסית 60% המהווה ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש
גיל המבנה	כ-15 שנה
שימוש במבנה	מושכר לרשת שיווק גדולה לשימוש מסחרי
דמ"ש חודשיים לשימוש מסחרי לנכס במצבו	280,000 ₪ לא כולל מע"מ, תשלום חודשי. לא צפוי שינוי בדמי השכירות.
תנאים בחוזה השכירות	השוכר מתחייב לפנות את המושכר ללא פיצוי בהתראה של 3 חודשים
בעלות	חברת אורטל בע"מ - בשלמות

המצב התכנוני המאושר

על המגרש חלה תוכנית שקיבלה תוקף בשנת 1992. התוכנית מייעדת את המגרש לאזור תעשייה.

- השימושים המותרים באזור תעשייה:
 - ✓ מסחר, בתי אוכל ואולמות תצוגה - בקומת הקרקע בלבד.
 - ✓ מבני תעשייה, מלאכה ומוסכים - בכל הקומות.
- זכויות הבנייה: 45% לשטח עיקרי + 15% שטחי שירות.
- מס' קומות: 3 קומות עד לגובה 14 מטר.
- תכסית: עד 60% משטח המגרש.
- תותר בנייה של מבנה אחד בכול מגרש. יותר עירוב שימושים במבנה.
- התוכנית לא כוללת דרישות לחנייה.

המצב התכנוני המוצע

בשנים האחרונות, מקדמת העירייה שינוי באופי הסביבה, באמצעות הכנת תוכנית עז/2022 לתוספת שימושים ותוספת זכויות בנייה. תוכנית עז/2022 הופקדה להתנגדויות אך טרם אושרה.

עיקרי תוכנית עז/2022 המופקדת להלן:

- נתונים לגבי המגרש בהתאם לתשריט התוכנית:
 - ✓ המגרש מיועד בשלמותו לאזור מעורב שבו מותרים כל השימושים עפ"י תוכניות בתוקף, וכן שימושים למגורים, תעסוקה, משרדים ותעשייה עתירת ידע.
 - ✓ המגרש איננו כלול בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה.
 - ✓ לא נדרשת הפקעה או הפרשה מהמגרש לצרכי ציבור.
- תמהיל השימושים באזור מעורב כדלקמן:
 - ✓ מסחר - 20% מסך השטח המותר לבנייה במגרש, בשתי קומות בלבד (קומת קרקע וקומה ראשונה).

- ✓ מגורים - 40% מסך השטח המותר לבנייה במגרש, כולל שטח ממ"דים, מחצית בקומות נמוכות ומחצית בקומות גבוהות.
- ✓ תעסוקה/משרדים/תעשייה עתירת ידע - 40% מסך השטח המותר לבנייה במגרש, מחצית בקומות נמוכות ומחצית בקומות גבוהות.
- ✓ תותר הקמת עד 2 מבנים במגרש. על כל מבנה בנפרד יחולו ההוראות בענין תמהיל השימושים.
- זכויות הבנייה באזור מעורב :
 - ✓ 300% בנייה על קרקעי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
 - זכויות הבנייה כוללות גם שטחי ממ"דים וממ"קים, חדרי מדרגות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, מעברים ציבוריים וכו'.
 - ✓ מס' קומות על קרקעי - 2 קומות למסחר + 16 קומות לשימושים מעורבים. סה"כ 18 קומות.
 - ✓ תכסית : עד 50% משטח המגרש.
- בהתאם להוראות התוכנית לגבי המגרש הנדון :
 - ✓ לאור הקרבה למערכת הסעה המונית, קיים לכל השימושים פטור מדרישות חנייה.
 - ✓ אין דרישה למטלת יזם.
 - ✓ מימוש הזכויות מחייב הריסה בשלמות של המבנה הקיים במגרש.

הנהלת חברת אורטל בע"מ בוחנת את האפשרות העתידית להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש, על בסיס הוראות התוכנית המופקדת.

הממצאים מבדיקה שערך שמאי החברה

שימוש	קומות	שיעור מסך הזכויות	שווי למ"ר בנוי פלדלת (שטח נטו) ¹ כולל מע"מ	דמ"ש ראויים חודשיים למ"ר בנוי ברוטו לא כולל מע"מ	הערות
מסחר	קרקע + א'	20%		120 ₪	דמ"ש ממוצעים לכל קומה. דמ"ש מגלמים שווי חצר תפעולית
מגורים	נמוכות	20%	22,500 ₪		מתוכננות בבנין 50 יח"ד
	גבוהות	20%	24,000 ₪		
תעסוקה / משרדים / תעשייה עתירת ידע	נמוכות	20%		75 ₪	רמת גמר מעטפת
	גבוהות	20%		85 ₪	

- אומדן עלויות הקמה (ישירות + עקיפות + מיסוי), לא כולל מע"מ :
 - ✓ מסחר - 6,000 ₪ למ"ר ברוטו
 - ✓ מגורים - 8,000 ₪ למ"ר פלדלת (= מ"ר נטו), כולל העמסת עלויות של הקמת שטחי ברוטו
 - ✓ תעסוקה / משרדים / תעשייה עתירת ידע - 7,000 ₪ למ"ר ברוטו ברמת גמר מעטפת
- עלות הריסה ופינוי - 200 ₪ למ"ר בנוי
- שיעורי היוון :
 - ✓ קרקע ריקה ופנויה - 5%
 - ✓ שטחי מסחר בנויים - 7%
 - ✓ שטחי תעסוקה / משרדים / תעשייה עתירת ידע בנויים - 7.2%

¹ הגדרה של שטח נטו בשאלה להלן ראה בהמשך.

- מועד צפוי לאישור התוכנית - תוך 2 שנים
- אומדן היטל השבחה צפוי - 18,300,000 ₪
- שיעור העמסת שטחי שירות (לא כולל ממ"ד) בכל השימושים - 16.6667% מסך השטח ברוטו.
שטח נטו = שטח ברוטו בניכוי השטחים המועמסים.
- שטח פלדלת במגורים = שטח סחיר למגורים = שטח נטו למגורים.
- רווח יזמי לעלות - 20% לכל השימושים
- לחברת אורטל בע"מ לא צפוי רווח או הפסד תפעולי מתחזוקת המבנה.

הנחיות לפתרון

- הניחו כי אין שוליות בשטחים.
- כל הנתונים הכספיים בשאלה, למעט הכנסות ממכירת שטחי מגורים, אינם כוללים מע"מ.
- בפתרון השאלה יש להציג את השווי לא כולל מע"מ.

א. מה שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס כיום במצבו, בהתעלם מהפוטנציאל התכנוני הנובע מהתוכנית המופקדת? (2 נקודות)

ב. מה אומדן ההכנסות הצפויות בשיווק המבנה החדש כבנוי וזמין בהתאם לזכויות בתוכנית המופקדת? (5 נקודות)

ג. מה אומדן שווי מ"ר מבונה בהתאם לתוכנית המופקדת?

ג.1. מ"ר מבונה ברוטו למסחר (1 נקודה)

ג.2. מ"ר מבונה ברוטו למשרדים (1 נקודה)

ג.3. מ"ר מבונה נטו למגורים (1 נקודה)

ד. מה אומדן שווי קרקע בממוצע ליחידת דיור? (2 נקודות)

ה. מה אומדן שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס הנדון, בהתייחס לציפייה לאישור התוכנית המופקדת? (7 נקודות)

ו. מה השימוש היעיל והטוב בנכס הנדון? (1 נקודה)

שאלה מס' 2

עירייה של עיר בינונית במרכז הארץ מעוניינת להקים שכונת מגורים חדשה על חטיבת קרקע חקלאית שבבעלות העירייה, בשטח 20 דונם. מועצת העיר מתכננת לשווק את הקרקע במסגרת מכרז ליזמים, בהתאם לשווי שוק כנובע מתוכנית חדשה. העירייה שכרה חברת אדריכלים ומתכנני ערים על מנת שיערכו תוכנית חדשה. החברה התבקשה להציג שתי חלופות תכנון שיהיו זהות במספר יחידות הדיור ובשטח הדירות.

עיקרי התכנון לחטיבת הקרקע הנדונה

- 576 יחידות דיור חדשות בשטח דירותי זהה (עיקרי+ממ"ד) לכל דירות המגורים המתוכננות בפרויקט.
- תמהיל הדירות: דירות גן (דירות מגורים בתוספת שטח חצר), דירות טיפוסיות, ודירות פנטהאוז (דירות מגורים בתוספת שטח מרפסת גג).

נתוני תכנון של חלופה א'

זכויות בנייה

מגרש	ייעוד	סה"כ שטח (דונם)	שטח מגרש מינימלי בדונם	מספר בניינים למגרש	שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר (כולל שטח ממ"ד)	שטח תת קרקעי למגרש לחנייה במ"ר	מספר קומות (כולל קומות קרקע)	מקסימלי למגרש	מספר יחידות דיור	תכנית בנייה (מחייב)
40-57	מגורים	20	1.111	1	3,712	1,024	1,120	9	32	70%	

תמהיל דירות לבניין

קומה	מספר קומות (ממפלס הכניסה)	מספר יח"ד לכל סוג/טיפוס דירה
קרקע (דירות גן)	1	2
טיפוסיות	7	28
גג (פנטהאוזים)	1	2
סה"כ	9	32

מספר בניינים למגורים: 18

נתוני תכנון של חלופה ב'

זכויות בנייה

מגרש	ייעוד	סה"כ שטח (דונם)	שטח מגרש מינימלי בדונם	מספר בניינים למגרש	שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר (כולל שטח ממ"ד)	שטח תת קרקעי למגרש לחנייה במ"ר	מספר קומות (כולל קומות קרקע)	מקסימלי למגרש	מספר יחידות דיור	תכנית בנייה (מחייב)
40-51	מגורים	20	1.667	1	5,568	2,016	1,680	13	48	70%	

תמהיל דירות לבניין:

קומה	מס קומות (ממפלס הכניסה)	מס יח"ד לכל סוג/טיפוס דירה
קרקע (דירות גן)	1	2
טיפוסיות	11	44
גג (פנטהאוזים)	1	2
סה"כ	13	48

מספר בניינים למגורים: 12

נתונים נוספים לטבלאות זכויות הבנייה בחלופות א' ו-ב'

12	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר) (חלק משטח השירות בטבלת הזכויות בכל חלופה)
80	שטח חצר בדירת גן / שטח מרפסת גג בפנטהאוז (מ"ר) (שטח שאינו מפורט בטבלת הזכויות)
35	שטח מקום חנייה תת קרקעי (מ"ר)
1 : 1	תקן חנייה (מגורים בלבד)
כל החנייה תת קרקעית	

עלויות בנייה (לא כולל מע"מ)

₪ 5,500	עלות בנייה למ"ר בנוי עילי (עיקרי ושירות)
₪ 800	עלות בנייה למ"ר גינה בדירת גן / מרפסת גג בפנטהאוז
₪ 3,000	עלות בנייה למ"ר תת קרקעי
₪ 300,000	עלות בנייה עקיפה ליח"ד (כולל עלויות פיתוח)

נתוני שווי ומקדם אקויוולנטי

₪ 300,000	שווי קרקע ממוצע כמושבחת, לכלל יח"ד בפרויקט במסגרת מכרז יזמים (מצב מוצע), לא כולל מע"מ
₪ 13,700	שווי מ"ר בנוי אקו' (עיקרי + ממ"ד) לדירה טיפוסית מגלם מרפסת, לא כולל מע"מ
₪ 15,400	שווי מ"ר בנוי אקו' (עיקרי + ממ"ד) לדירת גן / פנטהאוז, לא כולל מע"מ
25%	שיעור שווי מ"ר חצר / מרפסת גג, משווי מ"ר בנוי לדירות גן ולפנטהאוזים (בהתאמה)

הערות כלליות

- יש להתעלם ממרפסות לדירות הטיפוסיות.
- שווי מ"ר בנוי אקו' בדירות הטיפוסיות זהה בכל הקומות.
- בתחשיב העלויות יש להתעלם מהיבטי מימון ומיסוי ככל שיחולו.

א. מהו שווי הפרויקט כגמור בכל אחת מחלופות התכנון (לא כולל מע"מ)? (6 נקודות)

ב. מהו שיעור הרווח (רווח לעלות ורווח להכנסות) בחלופת תכנון א' המוצעת?
ערוך תחשיב עלויות מלא (4 נקודות)

ג. מהו שיעור הרווח (רווח לעלות ורווח להכנסות) בחלופת תכנון ב' המוצעת?
ערוך תחשיב עלויות מלא (4 נקודות)

ד. איזו חלופת תכנון כדאית מבחינה כלכלית? ממה נובע השוני ברווחיות הפרויקט בין החלופות השונות? הציגו שתי סיבות להבדלים ברווחיות הפרויקט בין שתי החלופות (6 נקודות)

שאלה מס' 3

בלב שכונת מגורים, באזור המיועד למגורים, בנוי בניין בן 6 קומות אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2019.

מצב תכנוני

תוכנית/החלטה	ייעוד	תחילת תוקף	שטח מגרש במ"ר	שימושים	מספר קומות מקס'	זכויות בנייה
מתאר מקומית	מגורים	1.1.1970	1,000	מגורים, משרדים, בנייני ציבור, בתי תפילה, בתי חינוך, בתי ספר ובתי מלון	4	120%
החלטת מליאה מקומית	כלל ייעודים	5.5.1995	-----	תוספת שטחי שירות עיליים	-	20% משטח המגרש
מי/9555 (מפורטת)	עירוני משולב	2.2.2014	1,000	בהתאם לרשימת הייעודים שאושרו בתוכנית המתאר המקומית	8	שירות עילי - 20% משטח עיקרי עילי

הערות לתוכנית מי/9555

1. בנוסף לשטחי שירות עיליים יאושרו שטחי שירות תת קרקעיים שישמשו לאחסנה וחנייה בלבד ויחושבו לפי: 6 מ"ר מחסן לכל דירה, וחנייה בהתאם לתקן החנייה שיחול בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. נוסף לשטחים האמורים, תותר בניית מרפסת מקורה לכל יח"ד במבנה בשטח 12 מ"ר.
3. השטחים בטבלה כוללים את כלל שטחי הבנייה בתוך מעטפת הבניין למעט מרפסות מקורות.

רישוי

ב-2016.4.1 הופק היתר בנייה להקמת מבנה מגורים חדש הכולל 24 יח"ד, למלוא קיבולת הבנייה בהתאם לתוכנית מי/9555.

סה"כ שטחי הבנייה במ"ר שאושרו בהיתר הבנייה:

שטח עיקרי עילי	ממ"דים (עיליים)	מדרגות ומעברים (עיליים)	שטחי שירות תת קרקעיים	שטח מרפסות מקורות עיליות
2,400	288	192	1,404	288

דוח פיקוח על הבנייה

בדוח פיקוח שנערך ביום 1.6.2020 נכתב כלהלן:

- מעטפת הבניין לרבות המרפסות המקורות, נבנתה לפי כלל השטחים שהותרו בהיתר הבנייה.
- עבודות הבנייה של פנים המבנה בוצעו לפי מפרט של מבנה המשמש כבית ספר פרטי.

שימוש במבנה

המבנה אינו משמש למגורים אלא כבית ספר פרטי, בניגוד להיתר הבנייה.

תביעה כנגד הבעלים

לשכת היועץ המשפטי לעירייה תבעה את הבעלים בגין השימוש בניגוד להיתר הבנייה. הנתבעים הורשעו בבית משפט לעניינים מינהליים ב-1.1.2021 בשימוש במבנה שלא כדין בהתאם לסעיף 243(ב) לחוק התכנון והבנייה.

פירוט	מגורים	משרדים
שווי מ"ר מבונה סחיר המגלם את שטחי המחסנים, מרפסות מקורות וחנייה	5,000 ₪	----
שווי מ"ר מבונה סחיר ברוטו עילי, עיקרי + שירות, המגלם את שטחי המחסנים, מרפסות מקורות וחנייה	----	4,000 ₪
עלות בנייה ישירה עילית למ"ר ברמת גמר (עיקרי + שרות)	4,800 ₪	7,000 ₪
עלות בנייה ישירה למ"ר תת קרקעי	2,500 ₪	2,500 ₪
עלות בנייה למ"ר מרפסת	1,200 ₪	1,200 ₪
העמסת עלויות עקיפות	25%	25%
יזמות	18%	20%
מקדם סחירות וגמישות מועטה לקרקע לבית ספר פרטי	0%	10%
מקדם אינטנסיביות שימוש לקרקע לבית ספר פרטי	0%	10%

נתונים נוספים

- אין הבדלי שווי בין הקומות
 - בתשובתכם התעלמו ממרכיב המע"מ - כל הנתונים הכספיים לא כוללים מע"מ
 - יש להתעלם מהצמדות ולערוך את כל התחשיבים למועד קובע 1.1.2021.
- במועד ההחלטה בבית משפט, פנתה לשכת היועץ המשפטי בעירייה, לשמאי מקרקעין לצורך עריכת שומת מקרקעין בהתאם לסעיפים 245 ו-254(י) לחוק התכנון והבנייה.

א. השמאי התבקש לכתוב את פרק "עקרונות, גורמים ושיקולים" בחוות הדעת, פרטו את החלקים הבאים מפרק זה:

א.1 הבסיס החוקי (1 נקודה)

א.2 ששה (6) עקרונות, גורמים ושיקולים (3 נקודות)

ב. מה שווי הנכס במצב קודם לצרכי חישוב כפל השווי בהתאם להוראות סעיף 245(3) לחוק התכנון והבנייה? (6 נקודות)

ג. מה שווי הנכס במצב חדש לצרכי חישוב כפל השווי בהתאם להוראות סעיף 245(3) לחוק התכנון והבנייה? (5 נקודות)

ד. איזה נתון על השמאי להציג בחוות הדעת כדי שבית המשפט יקצוב את הקנס בגין עבירות הבנייה? נמקו את תשובתכם (2 נקודות)

ה. האם יש חבות בהיטל השבחה ואם כן - מה סכום היטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 254(א) לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לפסיקה? נמקו את תשובתכם (3 נקודות)

שאלה מס' 4

נתונה חלקה שממוקמת במרכז שכונת מגורים בעיר גדולה במרכז הארץ.
החלקה היא חלקה פינתית בשטח 1,500 מ"ר, ועליה מבנה המשמש כמרכז מסחרי בן קומות קרקע וקומת מרתף.

תאור המבנה

- קומת קרקע - בשטח 675 מ"ר ברוטו בשימוש למסחר.
- קומת מרתף - בשטח 1,000 מ"ר המשמשים כחנייה חופשית (חינם) לבאי המרכז המסחרי.

מצב תכנוני

מס' תוכנית	מועד אישור התוכנית	עיקרי התוכנית, זכויות והנחיות בנייה
תוכנית מתאר א/1	1.1.1990	• הוראות התוכנית מתירות הקמת מבנה דו קומתי לשימושי מסחר בקומת הקרקע, למשרדים ומרפאות בקומה א'. • זכויות הבנייה לקומה - 40% עיקרי ו-5% שטחי שירות משטח המגרש. • מס' קומות - תותר הקמת 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. • תותר הקמת חניון תת קרקעי בתכסית עד 70%.
תוכנית מפורטת ב/2	1.1.2019	• הוראות התוכנית מתירות הקמת 2 קומות נוספות לשימושי משרדים ומרפאות. • סה"כ - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. • זכויות הבנייה לקומה - 40% עיקרי ו-5% שירות משטח המגרש. • זכויות הבנייה למרתף - ללא שינוי, תכסית עד 70%.

מבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה עולה כי אין תוכניות נוספות בהכנה המתייחסות לחלקה הנדונה.

רישוי

- היתר בנייה להקמת מבנה מסחר ניתן ביום 1.7.1996. בניית המבנה בהתאם להיתר הושלמה בשנת 1998.
בהתאם לטבלת שטחים מתוכנית בקשה מאושרת, שטח הבניין כלהלן:

סה"כ		שירות		עיקרי		קומה
ב-%	במ"ר	ב-%	במ"ר	ב-%	במ"ר	
67%	1,000	67%	1,000			מרתף
45%	675	5%	75	40%	600	קומת קרקע
112%	1,675	72%	1075	40%	600	סה"כ

- בתחילת שנת 2022 הגישה החברה בקשה להיתר בנייה להוספת 3 קומות למבנה תוך מימוש מלוא זכויות הבנייה המאושרות.

מצב משפטי

- חברת נאור בע"מ רכשה את זכויות החכירה בחלקה במסגרת מכרז שנערך ע"י רמ"י בשנת 1995.
- זכויות חברת נאור בע"מ הן זכויות חכירה מהוונות אשר רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
- בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 25.6.1995:
 - ✓ מטרת החכירה - מסחר, משרדים ומרפאות
 - ✓ קיבולת הבנייה - עפ"י תוכנית מאושרת ביום חתימת החוזה
 - ✓ תקופת החכירה - 49 שנים, עד יום 24.6.2044

- ✓ תנאים מיוחדים בחוזה החכירה - העסקה מאושרת לפי בינוי של מלוא הזכויות עפ"י תוכנית מאושרת וככל שלא ימומש כל הבינוי המאושר, לא יוחזרו כספים מרמ"י.

שוכרים

- שכירות במבנה הקיים
 - ✓ החנויות בקומת הקרקע בבניין הקיים, בשטח 675 מ"ר ברוטו, מושכרות בחוזה שכירות ארוכי טווח.
 - ✓ בהתאם לחוזה השכירות, בכל שנתיים מתעדכנים דמי השכירות ע"ס קביעת שמאי מוסכם.
- הסכם שכירות לקומות הנוספות
 - עם הגשת הבקשה להיתר בנייה, חתמה חברת נאור בע"מ עם קופת חולים על חוזה שכירות להשכרת הקומות שייבנו לשימוש כמשרדים:
 - ✓ ההסכם נחתם ל-5 שנים + 5 שנים אופציה.
 - ✓ שטח כולל – 2,025 מ"ר ברוטו
 - ✓ דמי השכירות יהיו דמי שכירות ראויים, שיקבעו ע"י שמאי מוסכם ויעודכנו לפי הערכת השמאי כל שנתיים.
 - ✓ מועד מסירה - לא יאוחר מיום 1.10.2023

עסקאות ונתונים כספיים לשנים 2019 עד 2022

- סה"כ הכנסות מדמי שכירות (ללא שינוי בין 2019 ל-2022) - 90,000 ₪ לחודש
- דמ"ש חודשיים ממוצעים באזור לחנויות (ללא שינוי בין 2019 ל-2022) - 150 ₪ למ"ר ברוטו
- דמ"ש חודשיים למשרדים/מרפאות לשנת 2019 - 70 ₪ למ"ר ברוטו
- דמ"ש חודשיים למשרדים / מרפאות לשנת 2022 - 75 ₪ למ"ר ברוטו
- רווח יזמי - 25%
- היוון ועלויות בנייה:

לשנת 2022	לשנת 2019	
7.00%	7.20%	שיעור היוון למסחר ומשרדים
5,200 ₪	4,800 ₪	עלות בנייה למ"ר מסחר ומשרדים (ברוטו (ישירה + עקיפות)

- בהתאם לדו"ח פחת של החברה - היתרה להפחתה בגין המקרקעין הנדונים לשנת 2022 - 6,000,000 ₪.

נתונים נוספים

- ניתן לבצע את הבינוי המבוקש על המבנה הקיים בלי לפגוע בפעילות המסחרית בזמן ההקמה.
- לאחרונה הוקם ע"י העירייה בחלקה סמוכה מגרש חנייה פתוח לציבור ואין בסביבה מצוקת חנייה.
- כל חוזה השכירות בנכס הנדון ובעסקאות ההשוואה מתייחסים לגמר בסיסי בלבד ועל השוכרים לבצע את ההתאמות הנדרשות לצרכיהם.
- כל השטחים בקומת הקרקע מועמסים על שטחי המסחר וכל השטחים בקומות העיליות מועמסים על שטחי המשרדים.

הנחיות לפתרון

- יש להתעלם מעלויות פיתוח ומעלויות ניהול.
- כל הסכומים בשאלה לא כוללים מע"מ. אין להתייחס למע"מ בתשובה.
- הנתונים והמחירים בשאלה בערכים ריאליים ואין צורך לבצע הצמדות.

שאלות

א. לכל אחת מהשנים 2019 ו-2022: מה שווי מ"ר בנוי למסחר? מה שווי מ"ר בנוי למשרדים? (2 נקודות)

ב. לכל אחת מהשנים 2019 ו-2022: מה שווי מ"ר מבונה למסחר? מה שווי מ"ר מבונה למשרדים? (2 נקודות)

ג. מה סכום היטל ההשבחה שהחברה תידרש לשלם לוועדה המקומית במועד אישור הבקשה להיתר בנייה לניצול מלוא הזכויות המאושרות, בגין תוכנית מפורטת ב/2 לחלקה? (3 נקודות)

ד.

ד.1 מהו הסכום שהחברה תידרש לשלם לרמ"י בגין ניצול מלוא הזכויות המאושרות, אם אין בכוונתה לבצע הקניית בעלות? (3 נקודות)

ד.2 החברה שוקלת להגיש בקשה להקניית בעלות. אילו סכומים החברה תצטרך לשלם לצורך הקניית בעלות? (2 נקודות)

ה. מה שווי השוק של זכויות הבעלות במקרקעין לשנת 2022? (4 נקודות)

ו. מה שווי זכויות החברה במקרקעין למטרת בטוחה? הצג נספח בטחונות (4 נקודות)