

שיעור 1 – שווי שוק, שווי זכויות, שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי

הקדמה

- במחשבון פיננסי CMPD
- כאשר התשלום משולם מראש או בתחילת תקופה (שנה, חודש, רבעון) = BEGIN
- כאשר התשלום בסוף תקופה או שלא נתון בשאלה כיצד משלם = END

מצב 1 - שווי בעלות כאשר השוכר לא שילם מראש

דוגמא

יוסי בעלים של משרד בחולון אשר משכיר את המשרד לאבי, ידוע כי :

- דמי שכירות שנתיים לנכס 50,000 ₪
- משך החוזה 3 שנים
- שיעור היוון מקובל למשרדים 8%
- לאחר 3 שנים אבי יעזוב ולנכס יגיע רמי בתנאי החוזה הבאים :

- דמי שכירות שנתיים לנכס 80,000 ₪
- משך החוזה : לנצח
- שיעור היוון ללא שינוי 8%
- מה שווי זכות הבעלות בנכס?

פתרון

תקופה 1

$$50,000 = PMT$$

$$3 = N$$

$$8\% = I$$

$$128,854 = PV$$

תקופה 2

$$80,000 = PMT$$

$$8\% = I$$

$$1,000,000 = PV$$

מחזיר 3 שנים אחורה ומקבל : **793,832**

$$922,686 = 2 + \text{תקופה 1}$$

מצב 2 - שווי זכות הבעלות כאשר השוכר שילם מראש

דוגמא

דני בעלים של מחסן ברעננה אשר משכיר את המחסן לשמעון, ידוע כי :

- דמי שכירות שנתיים למחסן 10,000 ₪
- משך החוזה 7 שנים
- שיעור היוון מקובל למחסנים 5%
- דמי השכירות שולמו מראש לכל התקופה

לאחר סיום החוזה המחסן יושכר לרפי בתנאים הבאים :

- דמי שכירות שנתיים למחסן 20,000 ₪
- משך החוזה : לנצח
- שיעור היוון למחסנים 5%
- מה שווי זכות הבעלות בנכס ?

פתרון

תקופה 1

לא מעניינת כי שולם מראש

תקופה 2

$$20,000 = PMT$$

$$5\% = I$$

$$400,000 = PV$$

מחזיר 7 שנים אחורה ומקבל 284,272

$$284,272 = 2 \text{ תקופה} + 1 \text{ תקופה}$$

**מצב 3 – חישוב שווי זכויות השוכר כאשר לא שילם מראש**

PMT = הפרש בין דמי שכירות בחוזה לדמי שכירות בשוק

N = תקופת החוזה

I = שיעור היוון

PV = יתרון או חסרון כלכלי של השוכר

**דוגמא**

לפני 10 שנים נחתם חוזה ל 17 שנים בין חנה ליוסי בו נקבע כי חנה תשכור מיוסי חנות בדמי שכירות שנתיים של 50,000 שח, התשלום יבוצע אחת לשנה בתחילת כל שנה. נכסים דומים היום בסביבה מושכרים במחיר של 70,000 ₪ בשנה.

הנח שיעור תשואה 9% בשנה.

מה היתרון הכלכלי של חנה ביחס לנכסים דומים בסביבה ?

**פתרון (BEGIN)**

$$70,000 - 50,000 = 20,000 = PMT$$

$$7 = N$$

$$9\% = I$$

$$PV = 109,718 \text{ ₪.}$$

מצב 4 – שוכר שילם מראש

PMT = דמי שכירות מקובלים בשוק

N = תקופת החוזה

I = שיעור היוון

PV = שווי זכויות השוכר

דוגמא

לפני שנתיים שכר מושיקו אולם חנות בשטח של 40 מ"ר לתקופה של חמש שנים ושילם דמי שכירות מראש לכל התקופה לפי 100 ש"ח למ"ר לחודש. המחיר אותו שילם מושיקו היה גבוה ביחס למקובל באותה העת, שהיה 90 ש"ח למ"ר. מאז תחילת השכירות של מושיקו (לפני שנתיים) ועד היום ירדו מחירי השכירות בסביבה עקב היצע שטחים גדול בסביבה, והם עומדים כיום על 80 ש"ח למ"ר בלבד. שיעור ההיוון הכולל לנכסי מסחר נותר בכל התקופה בשיעור של 8.5%.

מה שווי הזכויות של מושיקו ?

פתרון ( BEGIN )

=PMT

$$80 * 12 * 40 = 38400$$

3 = N

8.5% = I

106,410 = PV

שנת 2022 מועד 2

5. נתון מגרש ריק ופנוי ששטחו 700 מ"ר, המיועד למגורים וממוקם בישוב עירוני במרכז הארץ.

**נתוני תכנון:**

- זכויות בנייה עיליות:
  - שטח עיקרי – 40%.
  - שטחי שירות – 10%.
- חלוקת שטחי שירות עיליים:
  - מחסן – 18 מ"ר בקומת קרקע חלק מבית המגורים.
  - ממ"ד – 12 מ"ר בקומת קרקע.
  - חנייה מקורה – 40 מ"ר במבנה נפרד.
- זכויות בנייה תת"ק: מרתף בהיקף קומת הקרקע של המבנה הראשי בלבד (לא כולל שטח החנייה).
- תכסית מקס': 30% (כולל את כל השטחים המבונים לרבות חנייה בק"ק)
- מספר קומות: 2 קומות עיליות + קומת מרתף

**מקדמים אקוו':**

1	עיקרי + ממ"ד עילי
0.5	מרתף (שירות)
0.6	מחסן עילי (כחלק מבית המגורים)
0.35	חנייה מקורה
0.25	חצר בכל הגדלים
0.30	מרפסת ק"א

שווי מ"ר קרקע למגרשים דומים במצב תכנוני זהה – 4,000 ₪.  
נתון כי ניצול מלוא זכויות הבנייה הוא הניצול הטוב והיעיל.  
מה שווי מ"ר מבונה אקוו' במגרש שבנדון?

- א. כ-5,250 ₪
- ב. כ-5,340 ₪
- ג. כ-4,935 ₪
- ד. כ-5,380 ₪

שנת 2022 מועד 2

8. יוסף הינו בעל קרקע בשטח של 10 דונם המצויה בפאתי עיר בדרום הארץ.  
ביום 1.7.2021 אושרה תב"ע המאפשרת הקמת פרויקט מסחרי על הקרקע.  
ביום 1.1.2022 חתם יוסף עם חברת יזמות בע"מ על הסכם כדלקמן:
- החברה תקים על הקרקע פרויקט מסחרי בשטח בנוי כולל של 4,000 מ"ר.
  - החברה תישא בכלל עלויות הקמת המתחם המסחרי (תכנון, היטל השבחה, הוצאות משפטיות וכו').
  - החברה תתפעל את המרכז המסחרי במשך 20 שנים ממועד התחלת הפעלת המתחם המסחרי, ולאחר מכן תמסור את הנכס במצבו ליוסף, בכפוף לתשלום כאמור להלן.
  - צפי להשלמת הבנייה ותחילת הפעלת המתחם המסחרי – 4 שנים.
  - ממועד חתימת ההסכם ועד למועד הפעלת המתחם המסחרי יוסף יקבל תשלום שנתי בגובה של 120,000 ₪ לשנה.
  - במשך 20 שנים ממועד פתיחת המתחם המסחרי יוסף יקבל תשלום בסך 15% מדמי השכירות שישולמו ע"י השוכרים במתחם.
  - בסוף התקופה (בתום 24 שנים) יוסף יקבל את הנכס במצבו, בכפוף לתשלום בשיעור של 50% משווי הנכס.

**נתונים נוספים:**

- דמי שכירות חודשיים ראויים בגין מ"ר מסחר למועד 1.1.2022 – 100 ₪
- שיעור היוון למסחר – 7%
- אחוז תפוסה משוער לכל תקופת השכירות – 90%
- כל הערכים בשאלה ללא מע"מ.

מה שווי הזכויות של יוסף בקרקע נכון ליום חתימת ההסכם (1/1/2022)?

- א. כ-11,321,000 ₪
- ב. כ-14,839,000 ₪
- ג. כ-12,985,000 ₪
- ד. כ-11,727,000 ₪

שנת 2022 מועד 2

14. נתון מוסך בשטח 1,200 מ"ר (מתוכם 400 מ"ר סככה) על מגרש בשטח 2 דונם. הנכס בבעלות פרטית מלאה. לפי תב"ע בתוקף אפשר להסב לשימושי מסחר 800 מ"ר בקומת קרקע כך שהסככה תשמש לחנייה.

המוסך הושכר לחברה שמבקשת לפתוח במקום חנות כלי עבודה.

#### תנאי הסכם השכירות:

- תקופת השכירות: 10 שנים + 2 תקופות אופציה עוקבות של 7 שנים כל אחת, מיד בתום כל תקופת שכירות.
- דמי שכירות חודשיים: לפי 35 ₪ לכל מ"ר בנוי בהתאם לבנוי בפועל – 1,200 מ"ר.
- תשלומים נוספים: כל התשלומים אשר יחול בגין שינוי יעוד או שימוש יחולו וישולמו ע"י השוכרת (רישיון עסק, היטל השבחה עבור התב"ע, אגרות וכו').
- גרייס: לשוכרת יינתן גרייס של שנה בדמי השכירות – לא ישולמו דמי שכירות אך כל המיסים לרבות ארנונה ישולמו ע"י השוכרת.
- פינוי המושכר: הנכס יוחזר לחזקת המשכיר בתום השכירות ו/או האופציה ללא השבת המצב לקדמותו וללא תמורה.

#### נתונים נוספים:

- דמ"ש חודשיים ראויים למסחר (מגלם סככת חנייה) – 75 ₪ למ"ר
- עלות התאמה ממוסך לחנות כלי עבודה – 1,000,000 ₪
- היטל השבחה צפוי לצמיתות – 350,000 ₪
- שיעור היוון – 7.9% לכל השימושים.

כל התשלומים בסוף תקופה.

כל הנתונים ללא מע"מ.

מה שווי זכויות המשכירה נכון למועד תחילת הסכם השכירות?

א. כ-4,917,000 ₪

ב. כ-6,353,000 ₪

ג. כ-6,740,000 ₪

ד. כ-7,190,000 ₪

שנת 2022 מועד 1

5. שמאי התבקש להעריך שווי דירת מגורים בבית משותף הידועה כחלקה 37, תת-חלקה 1. להלן חלק מתשריט הבית המשותף:

מ"ר	תיאור	שטח רצפה במ"ר			קומה	תיאור הדירה	חלקת משנה
		סה"כ	מחסן	דירה			
12	חנייה מקורה	145	15	130	קרקע	דירה + מחסן + מרפסת לא מקורה בשטח של 20 מ"ר	37/1
90	חצר						
60	בריכת שחייה						
13	חנייה מקורה	170	10	160	קרקע	דירה + מחסן + מרפסת לא מקורה בשטח של 35 מ"ר	37/2
140	חצר						
60	בריכת שחייה						
11	חנייה מקורה	164	18	146	קרקע	דירה + מחסן + מרפסת לא מקורה בשטח של 50 מ"ר	37/3
190	חצר						
60	בריכת שחייה						
12	חנייה מקורה	201	11	190	א' ו-ב'	דירת קוטג' + מחסן + מרפסת לא מקורה בשטח של 20 מ"ר	37/4
60	חצר						

הערה: מרפסות לא מקורות בתשריט מהוות חלק משטח הרצפה של הדירה

נתונים נוספים:

- 3 הדירות הידועות כתת חלקות 2, 3 ו-4 בחלקה 37 נמכרו לאחרונה תמורת 3 מיליון ₪ כ"א.
- אין הבדלי שווי בין קומה קרקע לקומות א' ו-ב'.
- שווי מ"ר אקוי בניי דירת מגורים במפלס אחד גבוה ב- 10% משווי מ"ר בניי אקוי דירת קוטג' (מקדם התאמה לדירה במפלס אחד לעומת דירת קוטג' – 110%)

מקדמי אקווי:

0.3	חנייה מקורה	1	שטח דירה
0.25	חצר	0.3	מרפסת לא מקורה
0.4	בריכה	0.6	מחסן

בתשובתכם הניחו שאין שוליות בין שטחי הדירות / המרפסות / חצרות. מהו שווי תת-חלקה 1, על בסיס ממוצע בין שלוש עסקות השוואה?

- א. כ-2,705,000 ₪
- ב. כ-2,805,000 ₪
- ג. כ-2,530,000 ₪
- ד. כ-2,575,000 ₪



שנת 2022 מועד 1

9. חברת 'הכלניות' פנתה לגוף מלווה לצורך קבלת הלוואה למימון בניית פרויקט מסחרי חדש. הגוף המלווה בחן את דוח האפס של הפרויקט על מנת לבדוק בתוך כמה שנים תוחזר ההלוואה מתוך ההכנסות הצפויות מהפרויקט.

להלן הממצאים מדוח האפס של הפרויקט:

- הקרקע נרכשה במכרז לאחרונה תמורת 6,500,000 ₪ (כולל פיתוח בסך של 1,500,000 ₪).
  - אושרה בקשה להיתר להקמת מרכז מסחרי בן קומה אחת בשטח עיקרי של 1,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות בשטח 200 מ"ר. 40 מקומות חנייה עילית בתחומי המגרש.
  - הסכמי שכירות (ברמת מעטפת) של שטח הברוטו לשיווק הכולל את כל שטחי הפרויקט:
    - נחתמו הסכמי שכירות לגבי 85% מהשטח לשיווק בדמ"ש של 100 ₪ למ"ר. **במחצית** מהשטחים הנ"ל החברה התחייבה להשתתף בעלויות הגמר לפי תקציב של 2,000 ₪ למ"ר.
    - הסכמי שכירות לגבי יתרת השטח לשיווק נחתמו לפי דמ"ש של 120 ₪ למ"ר. החברה בהסכמים אלו לא תשתתף בעלויות הגמר.
  - החנייה חופשית ללא תשלום.
  - עלויות בנייה (ללא מע"מ):
    - מ"ר ברוטו עילי – 7,000 ₪
    - מקום חנייה (עילי) – 25,000 ₪
- עלויות בנייה אלו כוללות את כל ההוצאות בגין הבניה, לרבות: עלויות ישירות, עקיפות ומימון בתקופת הבניה.

#### נתונים נוספים:

- שיעור הון עצמי – 20% מסך העלויות (קרקע + בניה)
- שיעור ריבית להלוואה ארוכת טווח – 3%
- שיעור מס ממוצע מהכנסה תפעולית – 20% (מגלם פחת והוצאות ריבית)
- שיעור מס רכישה (על שווי הקרקע ללא פיתוח) – 6%
- צפוי שפעילות הניהול תהיה מאוזנת.
- צפוי שיעור תפוסה מלא לאורך כל תקופת החזר.

מהי תקופת החזר ההלוואה המינימלית בשנים, החל מתחילת הפעלת הנכס?

- א. כ-13 שנים
- ב. כ-15 שנים
- ג. כ-11 שנים
- ד. כ-14.5 שנים

שנת 2021 מועד 2

6. נתון מגרש ביעוד "מגורים מיוחד" ממוקם בעיר במרכז הארץ.

על המגרש ניתן להקים בניין מגורים ובו 50 יח"ד בשטח של 100 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד) כ"א.  
בהתאם להוראות התב"ע, 80% מהדירות בבניין תהיינה "דירות להשכרה ארוכת טווח" שתושכרנה  
לתקופה של 10 שנים. במשך תקופה זו, לא יהיה ניתן למכור את הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

**נתוני השוואה:**

- \* דירות בשוק החופשי נמכרות תמורת כ-25,000 ₪ למ"ר דירתי בנוי.
- \* דמי שכירות ראויים לדירות חדשות בשטח 100 מ"ר כ-5,000 ₪/חודש.

**נתונים נוספים:**

- \* שיעור התפוסה הצפוי בדירות להשכרה ארוכת טווח – 100%.
- \* שכר דירה – מחיר בשוק החופשי ללא הנחות.
- \* הכנסות דמי ניהול לדירות להשכרה ארוכת טווח – 50 ₪/חודש (לדירה)
- \* עלות ניהול לדירות להשכרה ארוכת טווח בפועל – 125 ₪/חודש (לדירה)
- \* שווי הדירות צפוי לעלות בשיעור של 2% לשנה החל מהשנה השנייה.
- \* שיעור היוון – 5.5%
- \* בסוף תקופת ההשכרה, צפוי שיידרש שיפוץ מקיף בסך של 100,000 ₪ לכל דירה לפני מכירתה בשוק החופשי.
- בתחשיב יש להתעלם ממשך תקופת ההקמה ו/או מכירת הדירות וכל נושא אחר שלא הוזכר במפורש בגוף השאלה.
- התעלם מגורם המע"מ בכל הנתונים.
- מה שווי הנכס כבנוי במועד סיום הבנייה ותחילת השכרת הפרויקט ?

- א. כ-99,020,000 ₪
- ב. כ-112,783,000 ₪
- ג. כ-106,802,000 ₪
- ד. כ-110,441,000 ₪

שנת 2021 מועד 2

7. שמאית התבקשה לערוך אומדן שווי לזכויות חכירה עירונית במשרד בשטח רשום של 170 מ"ר הבנוי במבנה ב' המצוי במתחם באזור מעורב של תעשייה זעירה ומשרדים. השטח הרשום של מבנה ב' במלואו הינו 8,500 מ"ר.

תקופת החכירה העירונית עתידה להסתיים בקרוב. בהתאם למדיניות העיריה, ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 98 שנים בתמורה לתשלום דמי היוון בשיעור של 75% מערך הקרקע ובכפוף להתחייבות להשתתף במימון שיפוץ המבנה במלואו לפי חלקו היחסי של כל חוכר.

מבנה ב' הינו המבנה האחרון במתחם שטרם עבר שיפוץ וזכויות החכירה בו לא חודשו – יתר המבנים במתחם שופצו לאחרונה ותקופת החכירה הוארכה כאמור.

בשומות שנתקבלו לאחרונה לנכסים בסביבה, נאמד שווי מ"ר מבונה רשום בגבולות 5,000 ₪.

עלויות שיפוץ המבנן מוערכות ב-20 מיליון ₪. העירייה תשתתף ב-4 מיליון ש"ח מתוך עלויות השיפוץ אשר יקוזזו מדמי היוון, לפי חלקו היחסי של כל חוכר. יתר עלויות השיפוץ יחולקו בין כל החוכרים, לפי חלקו היחסי של החוכר במבנה בהתאם לשטח הרשום.

נתוני השוואה למכר משרדים במבנים אחרים במתחם (שעברו שיפוץ וזכויות החכירה בהם הוארכו ל-98 שנים נוספות):

מסד	שטח רשום במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
1	250	4,425,000	17,700
2	150	2,775,000	18,500
3	200	3,760,000	18,800
4	80	1,520,000	19,000
ממוצע	170		18,500

כל הנתונים בשאלה ללא מע"מ.

מה שווי זכויות החכירה במשרד טרם חידוש חוזה החכירה?

- א. 2,187,500 ₪  
 ב. 2,107,500 ₪  
 ג. 2,825,000 ₪  
 ד. 2,507,500 ₪

שנת 2019 מועד 1

2. נתון מגרש ריק ופנוי בשטח של 3,400 מ"ר המיועד לתעסוקה. לפי התב"ע החלה אפשר לבנות על המגרש בנייה בהיקף כולל (ברוטו) של 400% מעל פני הקרקע. להלן שלוש עסקאות שאותרו בסביבה:

**עסקה א' -** בבניין משרדים סמוך מושכרת קומה בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר תמורת 84,000 ₪ לחודש.  
**עסקה ב' -** בבניין משרדים סמוך מושכרת קומה בשטח ברוטו של 1,250 מ"ר תמורת 81,250 ₪ לחודש.  
**עסקה ג' -** בבניין משרדים נרכשה קומה בשטח ברוטו של 1,500 מ"ר תמורת 20,500,000 ₪.  
**נתונים נוספים:**

\* שיעור תשואה – 7%.  
 \* רווח יזם – 18%.  
 \* עלויות בנייה כוללות – 5,500 ₪ למ"ר ברוטו.  
 \* יחס ברוטו/נטו בכל הנכסים (במגרש הנדון ובעסקאות השוואה) – 1.125/1 (125%).  
**הנחיות לביצוע התחשיב:**

\* יש להתעלם מעלויות מרתפי חנייה ומהתאמות לגודל ולמועד.  
 \* יש לערוך את אומדן השווי הבנוי כממוצע רגיל של השווי הבנוי של שלוש עסקאות השוואה לעיל ולא כממוצע משוקלל.  
**מהו אומדן שווי המגרש?**

א . 64,687,000 ₪  
 ב . 78,747,000 ₪  
 ג . 66,615,120 ₪  
 ד . 77,317,000 ₪

שנת 2018 מועד 1

4. לעיריית "המרכז" מגרש מסחרי בתחומי פארק עירוני. בכוונת העירייה להזמין הצעות להקמת בית קפה בתחומי המגרש שישימש לרווחת המבקרים בפארק.

לפי תב"ע בתוקף אפשר להקים על המגרש מבנה חד קומתי למטרת בית קפה בשטח של כ-250 מ"ר וכן מרפסת פתוחה בשטח של כ-250 מ"ר בה ניתן להשתמש בכל חודשי השנה (באמצעות סגירה בחודשי החורף).

העירייה רוצה להקים את בית הקפה בשיטת BOT (בנה-הפעל-העבר, Build-operate-transfer), כך שבשנה הראשונה מהזכייה יבנה את בית הקפה על חשבונה, ולאחר מכן ימשיך לתפעל אותו ובסוף התקופה, יחזיר את החזקה בו לידי העירייה.

נתונים נוספים:

- \* נכסים דומים מושכרים בדמ"ש חודשים בסך של כ-50,000 ₪ והמרפסת בסך של כ-25,000 ₪ לחודש.
- \* עלות הקמת המבנה והציוד הקבוע (ישאר בנכס בתום תקופת הזיכיון): 20,000 ₪/מ"ר.
- \* עלות בניית המרפסת: 3,100 ₪/מ"ר.
- \* רווח יזמי מינימלי: 25% מעלות ההקמה.
- \* שער היוון כולל: 8.5%.
- \* זמן התכנון והבנייה הכולל: שנה אחת.

כל הנתונים ללא מע"מ.

מהו פרק הזמן המינימלי אותו יציע היזם עבור ההקמה והפעלה של הנכס החל ממועד הזכייה?

- א. 11 שנים.
- ב. 15 שנים.
- ג. 14 שנים.
- ד. 13 שנים.

שיעור 2 – תחנת דלק, חניון, בית מלון, קניון, איחוד וחלוקה

תחנת דלק

דוגמא לשאלה לפני התיקון של פרק כ' בקווים המנחים מחודש פברואר 2022

נתונה תחנת תדלוק (להלן: "התחנה") הממוקמת בסמוך לכביש עירוני בעיר במרכז הארץ. שטח המגרש עליו בנויה התחנה 3.2 דונם. התחנה בבעלות פרטית של חברת "המתדלק בע"מ". התחנה כוללת 3 איי תדלוק כשבכל אחד מהם 4 משאבות תדלוק. מעל שטח התדלוק גג. בנוסף בתחנה מבנה הכולל חנות נוחות בשטח 80 מ"ר, משרד למנהל התחנה, מחסן לתפעול התחנה ושירותים ציבוריים. התחנה ממוקמת בסמוך לכביש עירוני דו נתיבי הכולל בכל נתיב 2 מסלולים. התחנה ממוקמת בסמוך לדרך ונהנית מנגישות ונראות טובות.

להלן נתוני התחנה:

כמות כלי רכב העוברת בנתיב הסמוך לתחנה ביממה	15,000 כלי רכב
היקף כניסות כלי רכב מהנתיב הסמוך לתחנה	4%
היקף כניסות כלי רכב הנכנסים לתחנה מהנתיב הנגדי	20% מכלי הרכב הנכנסים לתחנה מהנתיב הסמוך לתחנה
כמות דלק ממוצעת בתדלוק לרכב אחד	35 ליטר
ימי פעילות ממוצעים לחודש	27.5 ימים
מרווח שיווק לקילו ליטר (ק"ל)	600 ₪ (לא כולל מע"מ)
רווח ממכירת שמנים ואביזרים	5% מהרווח התפעולי של התחנה
מהירות הנסיעה המותרת בדרך	50 קמ"ש
עלויות תפעול התחנה (שכר עובדים, מנהל, חשמל מים, ארנונה, תחזוקה וכיו"ב)	70% ממרווח השיווק.
שיעור היוון	10%
דמי שכירות לחנות הנוחות	150 ₪ למ"ר לחודש
מה שווי זכויות הבעלות של חברת המתדלק בע"מ בתחנת התדלוק ?	

פתרון

(1) נת"ד (ק"ד)      נת"ד סנטן לז"כ

$$15,000 \times 4\% \times 35 \times 27.5 \times 1.8 + 120 \times 35 \times 27.5 \times 1.8 = 8,316,000$$

(2) 
$$\frac{8,316,000 \times 600}{1,000} = 4,989,600$$

(3) 
$$4,989,600 \times 30\% = 1,496,880$$

(4) 
$$1,496,880 \times 1.05 = 1,571,724$$

(5) מחיר      גמול

$150 \times 80 \times 1.8 = 2160$	PMT	1,571,724	PMT
10%	i	10%	i
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,440,000</span>	PV	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">15,717,240</span>	PV
		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">17,157,240</span>	סה"כ



דוגמא לשאלה לאחר התיקון של פרק כ' בקווים המנחים מחודש פברואר 2022

יישומים שנת 2022 מועד 2

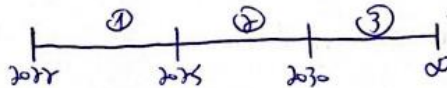
3. נתונה תחנת דלק הממוקמת בציר תנועה ראשי במרכז הארץ. בשנים האחרונות התחנה מוכרת בממוצע 800 קילו/ליטר (ק"ל) בחודש. בהתאם לתב"ע תקפה ולפרסומי הועדה המקומית, בתאריך 1/2025 תוסת מרבית התנועה לכביש ראשי חדש שנמצא בהליכי בנייה ועובר מצפון לכביש שעליו נמצאת תחנת הדלק. כתוצאה מכך מכירות הדלקים בתחנה צפויות לקטון באופן מידי ל-450 ק"ל בכל חודש.
- מרווח השיווק – 560 ₪ לכל ק"ל
  - דמי שכירות ראויים לתחנת בנויה שמוכרת 700-900 ק"ל בחודש – 290 ₪ לכל ק"ל
  - דמי שכירות ראויים לתחנת בנויה שמוכרת 400-500 ק"ל בחודש – 240 ₪ לכל ק"ל

נתונים נוספים:

- שיעור הוון לנכס מסחרי – 7%
- פרמיית סיכון לתחנת דלק – 1.5%
- פרמיית סיכון החל מתאריך 1/2030 – 1% (לאור התרחבות כניסת רכבים חשמליים לשוק)

הנחות לפתרון השאלה:

- שיעורי ההיוון זהים לשיעורי הדחייה (בתקופה ששיעור ההיוון הוא 8.5% לדוגמא, גם חישוב "ערך נוכחי" של הכסף ידחה באותו שיעור).
- הניחו כי לא יינתן פיצוי בגין הירידה בהכנסות עקב הסתת התנועה לכביש החדש.
- כל התשלומים בסוף תקופה.
- כל הנתונים ללא מע"מ.



מה אומדן שווי זכויות הבעלות בתחנת הדלק כבנויה, נכון למועד קובע 1/2022?

<p>①</p> <p>290 x 900 = 261,000</p> <p>261,000 x 12 = 3,132,000 PMT</p> <p>3 n</p> <p>8.5% i</p> <p>7,110,398 PV</p>	<p>א. כ-19,047,000 ₪</p> <p>ב. כ-17,709,000 ₪</p> <p>ג. כ-18,653,000 ₪</p> <p>ד. כ-19,917,000 ₪</p>
<p>②</p> <p>240 x 450 = 108,000</p> <p>108,000 x 12 = 1,296,000 PMT</p> <p>5 n</p> <p>8.5% i</p> <p>5,670,722 PV</p>	<p>→ 5,670,722 x <math>\frac{1}{(1.085)^3} = 3,998,368</math></p>
<p>③</p> <p>240 x 450 = 108,000</p> <p>108,000 x 12 = 1,296,000 PMT</p> <p>5 n</p> <p>9.5% i</p> <p>13,648,265 PV</p>	<p>→ 13,648,265 x <math>\frac{1}{(1.095)^8} = 6,600,372</math></p>

סה"כ 17.7 מ

450 ק"ל לחודש. ללא מע"מ. עמוד 6

גירסה שמאים - מאי - אוגוסט 2022 - מועצת שמאי מקרקעין - יישומים בשמות מקרקעין: גרסאות מסטר





חניון

שנת 2021 מועד 1

12. חברה בע"מ זכתה במכרז B.O.T (בנה-הפעל-העבר) להקמת חניון ציבורי בסמוך לבית חולים במרכז הארץ. במסגרת המכרז החברה התחייבה להקים חניון ציבורי שיכלול 400 מקומות חנייה, להפעיל אותו במשך 25 שנים מתום תקופת ההקמה ולאחר מכן למסור את החניון לרשות המקומית ללא תמורה. בהתאם לסקר ביקושים שערכה החברה לקראת תום עבודות ההקמה, עולה כי עם פתיחתו הפעילות וההכנסה הצפויות הנן כדלקמן:

מזדמנים				
יום	כמות ימים בחודש בממוצע	כמות כניסות ביום	משך שהייה ממוצע של כל נכנס	מחיר לשעה ממוצע/ יום, כולל מע"מ
ימי חול	21	300	4 שעות	12 ₪
ימי שישי	4.5	100	3 שעות	12 ₪
ימי שבת	4.5	150	לא רלוונטי	40 ₪
מנויים				
	כמות מנויים חודשית	דמי מנוי חודשיים כולל מע"מ		
	200	1,200 ₪		

בהתאם לתכנית עסקית שבנתה החברה על סמך ניסיונה בחניונים אחרים שהיא מפעילה, עלויות התפעול (כולל ניהול) צפויות לעמוד על כ-30% מההכנסות. כמו כן, נתון כי הוצאות ההקמה שולמו ע"י החברה. שיעור היוון לחניונים – 7% מה שווי זכויות החברה בחניון במועד תחילת הפעלת החניון?

- א. 48,899,000 ₪  
 ב. 58,382,000 ₪  
 ג. 83,402,000 ₪  
 ד. 71,284,000 ₪

בית מלון

שנת 2017 מועד 1

10. בעיר "אפרסק" מצוי בית מלון "האורות" המנוהל ברמה אופטימלית עם ביצועים כלכליים, כדלהלן:

300	מס' חדרים
800 ש"ח	דמי לינה ממוצעים לחדר ללילה על בסיס לינה וארוחת בוקר כולל מע"מ
35%	פידיון נוסף (כנסים, אירועים, מסעדות וכו') כאחוז מדמי לינה
90%	שיעור תפוסה שנתי
80%	עלויות תפעול, לא כולל תחזוקה ושיפוץ
7%	עלויות תחזוקה ושיפוץ שוטפות כחלק מהפידיון השנתי הכולל
20%	משיכת משכורת על ידי הבעלים כחלק מרווחי המלון לאחר הוצאות
12%	שיעור היוון מקובל בענף המלונות
365	מס' ימים בשנה

מהו שווי המלון שיוצג בחוות דעת מקצועית על פי הנתונים דלעיל?

א. 98,550,000 ש"ח.

ב. 115,303,500 ש"ח.

ג. 151,615,385 ש"ח.

ד. 177,390,000 ש"ח.

**קניון****גישות ועקרונות שנת 2020 מועד 1**

8. נתון קניון בבעלות חברת לביא בע"מ הממוקם במרכז עיר בינונית במרכז הארץ הכולל:
- ❖ שטחים מסחריים עיקריים - 20,000 מ"ר (חנויות עוגן, חנויות רגילות, הסעדה וכיו"ב)
  - ❖ שטחים ציבוריים (מעברים, שרותים וכיו"ב)
  - ❖ שטחים טכניים
  - ❖ חניון תת קרקעי הכולל 700 מקומות חניה
- הקניון מנוהל ישירות ע"י חברת לביא בע"מ.
- להלן נתונים מדוח רווח והפסד של חברת לביא בע"מ המתייחסים לפעילות הקניון לשנת 2019:
- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| תקבולים משוכרים (כולל אחוזים מהמחזור) | 120 מיליון ₪ |
| הכנסות מהחניון                        | 3.2 מיליון ₪ |
| עלויות תפעול חניון                    | 2.8 מיליון ₪ |
| הכנסות מדמי ניהול                     | 12 מיליון ₪  |
| הוצאות ניהול                          | 17 מיליון ₪  |
- בסמוך לקניון קיים בניין משרדים ובו חניון ציבורי תת-קרקעי הכולל 600 מקומות חנייה שמושכרים למגורים וללקוחות מזדמנים. החניון הציבורי איננו חלק מתקן החנייה של בניין המשרדים. לפני כחודשיים נמכר החניון הציבורי תמורת 120 מיליון ₪.
- נתון: שיעור היוון 7%.

מה שווי זכויות הבעלות של חברת לביא בע"מ בקניון?

- א. כ- 1,649 מיליון ₪
- ב. כ- 1,720 מיליון ₪
- ג. כ- 1,783 מיליון ₪
- ד. כ- 1,854 מיליון ₪

איחוד וחלוקהאיחוד וחלוקה בהסכמה – קווים מנחים פרק ד'יישומים – שנת 2019 מועד 1

במרכז עיר גדולה נתונות 2 חלקות סמוכות שנרכשו בשנת 2000:

- חלקה 1 – בבעלות משה בשטח של 500 מ"ר.
  - חלקה 2 – בבעלות אהרונה בשטח של 1,000 מ"ר.
- להלן פירוט זכויות הבנייה לפי התב"ע שאושרה בשנת 1996 וחלה על שני המגרשים:

שטח דירתי	מס' יחידות דיור	שטח חלקה במ"ר
100 מ"ר	10	עד 500 מ"ר
	20	1,000–501
	36	2,000–1,001

נתון כי שווי קרקע ליח"ד הוא כ-1,000,000 ₪.

ביום 1.3.2018 הגישו משה ואהרונה תשריט איחוד בהסכמת הבעלים, לאיחוד שני המגרשים.

14. לפי פרק ד' של הקווים המנחים, מהו המספר המרבי של יח"ד שיוקצו למשה לאחר איחוד החלקות?

- א. 12 יח"ד  
 ב. 13 יח"ד  
 ג. 14 יח"ד  
 ד. 18 יח"ד

**איחוד וחלוקה ללא הסכמה – תקן 15 כללי**

"תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור".<sup>1</sup>

איחוד וחלוקה מחדש הינו תהליך אשר נעשה עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, תקן 15 ופסקי דין שונים, כאשר תכנית איחוד וחלוקה יכולה להתבצע הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמת הבעלים.

במידה ולא הייתה הסכמה של כל הבעלים, ישנם עקרונות חלוקה אשר נקבעו בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, הנוגעים לעניין מיקום מגרש התמורה, שמירה על שווי יחסי וכן כאשר לא ניתן לקיים תנאי זה של שווי יחסי על-ידי החלוקה הפיזית, יקוים ההסדר השוויוני על-ידי איזון כספי.

איחוד וחלוקה מבוצע על מנת לאפשר תכנון מחדש של השטח על פי תכנית מתאר מקומית. במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש מבצע שמאי המקרקעין הערכת שווי הקרקע של כל אחד מהבעלים במצב הנוכחי (מצב נכנס) לפני החלת התכנית, שווי קרקע/מגרשים לאחר אישור התכנית, ואז מבצע חלוקה מחדש למגרשי תמורה תוך שמירה, ככל האפשר, על שווי יחסי תוך הקצאת שימושי מקרקעין לצורכי ציבור, דרכים ועוד.<sup>2</sup>

על פי סעיף 125 (ב) לחוק התכנון והבניה מצוין כי רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין יעשה בתוך 8 חודשים מהיום שאושרה התכנית ככשרה לרישום.

שמירה על שווי יחסי – הלכת אירנידוגמה

שלושה בעלי חלקות נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש כשלכל אחד מהם חלקה בשטח 1,000 מ"ר. השווי של החלקות במצב הנכנס (על-פי התכנון ערב אישור התוכנית) זהה; 100,000 ש"ח לחלקה.

בחלוקה החדשה התקבלו הנתונים שלהלן:

בעלים א' קיבל חלקה ששווייה 200,000 ש"ח ושטחה 600 מ"ר.

בעלים ב' 150,000 ש"ח ושטח 780 מ"ר.

בעלים ג' 100,000 ש"ח ושטח 600 מ"ר.

מה תשלומי האיזון שיקבל בעלים ב'?

א. 50,000 ש"ח.

ב. 25,000 ש"ח.

ג. לא יקבל תשלומי איזון.

ד. 100,000 ש"ח.

התייחסות למחבורים – מחובר תורם לשווי במצב נכנס ולא תורם במצב יוצאגישות ועקרונות – קיץ 16 שאלה 5

להלן נתוני שלוש חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי קרקע	השווי הפיזי של המבנה
21	1,200	180 *	480,000 ש"ח	1,200,000 ש"ח
22	1,800	-	720,000 ש"ח	-
23	2,400	-	960,000 ש"ח	-
סה"כ	5,400		2,160,000 ש"ח	1,200,000 ש"ח

\*הבניין במצב פיזי טוב ובנוי ק"ק 90 מ"ר וק"א 90 מ"ר.

בתוכנית מתוכננים קוטג'ים על מגרשים בשטח 270 מ"ר כ"א, בסה"כ 10 מגרשים. לפי תשריט התוכנית, בית המגורים מסומן להריסה. יתרת השטח (2,700 מ"ר (-) 5,400 מ"ר = 2,700 מ"ר) סווגה לדרכים, גן ציבורי ושטח למבני ציבור.

שווי מגרש ממוצע במצב החדש הינו 2,000,000 ש"ח, לא כולל פיתוח.

בכפוף לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 22?

א. 3.33 יח"ד.

ב. 2.14 יח"ד.

ג. 2.01 יח"ד.

ד. 3.13 יח"ד.

**התייחסות למחבורים – מחובר תורם לשווי מצב נכנס ונשאר לאותו בעלים**

**גישות ועקרונות חורף 2014**

להלן נתוני 3 חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי קרקע	תרומת מבנה לשווי	סה"כ שווי
21	1,200	* 180	₪ 480,000	₪ 900,000	₪ 1,380,000
22	1,800	-	₪ 720,000	-	₪ 720,000
23	2,400	-	₪ 960,000	-	₪ 960,000
סה"כ	5,400		₪ 2,160,000	₪ 900,000	₪ 3,060,000

\*הבניין במצב פזי טוב ובנוי קייק 90 מ"ר וק"א 90 מ"ר.

בתב"ע מתוכננים קוטגיים על מגרשים בשטח 300 מ"ר כ"א, בסה"כ 9 מגרשים. לפי תשריט התכנית בית המגורים נשאר ותוחם בתוך אחד המגרשים ואינו מיועד להריסה. יתרת השטח (2,700 מ"ר (-) 5,400 מ"ר = 2,700 מ"ר) סווגה לדרכים, גן ציבורי ושטח למבני ציבור. שווי מגרש ממוצע במצב החדש הינו 1,500,000 ₪ לא כולל פיתוח.

בכפוף לכך שהמגרש החדש עליו בנוי הבית יוקצה לבעלי חלקה 21 ובכפוף לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 21?

- א. 2.00 יח"ד
- ב. 2.47 יח"ד
- ג. 4.06 יח"ד
- ד. 5.75 יח"ד

### התייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שיועודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראה טבלה לדוגמה בדברי החסבר) ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית<sup>2</sup>. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

שנת 2021 מועד 2

10. נתונה חלקה בשטח 4 דונם בבעלות פרטית. החלקה הינה חלק ממתחם קרקע פנוי וריק המיועד לפי תב"ע ש/1990 לתעשייה ולצרכי ציבור. בתשריט המצורף לתב"ע, החלקה מסומנת כמיועדת לצורכי ציבור/למבני חינוך. בשנת 1990 פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. בשנת 1991 הרשות המפקיעה תפסה חזקה בקרקע. עם זאת, טרם פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות. בשנת 2021 הוכנה תוכנית חדשה המשנה את יעוד המתחם מתעשייה וצרכי ציבור למגורים בבנייה רוויה וצרכי ציבור והמתחם כולו סומן כשטח המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. שמאי הועדה המקומית התבקש לערוך טבלת הקצאה ואיזון ע"פ תקן 15 לצורך הפקדתה כחלק מתוכנית איחוד וחלוקה.

היכן יש לרשום את החלקה בטבלת ההקצאה והאיזון?

- א. כל החלקה תרשם "מעל הקו"
- ב. כל החלקה תרשם "מתחת לקו"
- ג. 3 דונם ירשמו "מעל הקו" ו-1 דונם "מתחת לקו"
- ד. 1 דונם ירשם "מעל הקו" ו-3 דונם "מתחת לקו"



שטחי ציבור במצב יוצא נמוכים משטחי ציבור במצב נכנס

יישומים קיץ 2014

18. התבקשת כשמאי הועדה המחוזית לחוות דעתך בעניין טבלת איחוד וחלוקה מחדש שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם בעלי קרקע פרטיים.

## מצב נכנס

חלקה	שטח במ"ר	יעוד	בעלות
1	1,000	מגורים א'	מיה
2	1,000	מגורים א'	יואב
3	1,000	דרך	עירייה
סה"כ	3,000		

## מצב יוצא

יעוד	שטח במ"ר	מגרש א'	מגרש ב'
מגורים ג'	2,400		
דרך	600 מ"ר		

## הנח:

1. חלקות מגורים א' הינן בשווי של כ- 4,000 ₪ למ"ר כ"א.
2. חלקות מגורים ג' הינן בשווי של כ- 10,000 ₪ למ"ר כ"א.
3. דרך בשווי של כ- 1,000 ₪ למ"ר בשני המצבים.
4. אין הבדלי מיקום ושווי למ"ר במצב נכנס.

מהו החלק של מיה במגרש היוצא עפ"י התקינה השמאית?

- א. 33.3%
- ב. 50.0%
- ג. 41.7%
- ד. 47.6%

שאלות מועצה ביישומים משנת 2022שנת 2022 מועד 2

7. נתונות 3 חלקות בבעלות פרטית. שלושת החלקות דומות וצמודות זו לזו. החלקות נמצאות בין שתי דרכים קיימות הגובלות בחלקות מצפון ומדרום.  
לפי תוכנית 111 שאושרה בשנת 2000 החלקות מיועדות למגורים.  
תוכנית דרכים מס' 888 שאושרה בשנת 2003 מיעדת חלק מחלקת 100 ו-200 להרחבת דרך, כמפורט בטבלה להלן.  
סיכום מצב תכנוני:

מס' חלקה	שטח <sup>3</sup> במ"ר	יעוד	זכויות בנייה	דרך במ"ר
100	4,000	מגורים	100%	1,500
200	3,000			500
300	3,000			---

לאחר אישור תכנית 888 החלו בהליכי הפקעה להרחבת הדרכים.  
בשנת 2005 פורסמו הודעות לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הפקעות (רכישה לצרכי ציבור) לגבי 2 החלקות. בהמשך, בשנת 2006, פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הפקעות (רכישה לצרכי ציבור) לגבי חלקה 200 בלבד.  
הכביש טרם נסלל וטרם נתפסה חזקה בפועל.  
במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה שנמצאת בהכנה, יש לערוך טבלת איזון ובמסגרתה להעריך את השווי היחסי של כ"א מהחלקות במצב הנכנס.  
נתון כי שווי 1 מ"ר לדרך שווה 10% משווי 1 מ"ר למגורים.  
בתשובתכם הניחו כי אין משמעות להבדלי מיקום ואין התאמה לשוליות.  
מה השווי היחסי הנכנס של חלקה 200?

- א. 30%  
ב. 31.25%  
ג. 30.67%  
ד. 34.68%

שנת 2022 מועד 1

.14

נתונה חטיבת קרקע חקלאית המורכבת מ-4 חלקות חקלאיות צמודות הנמצאת בתחומי עיר במרכז הארץ. הרשות המקומית מקדמת תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ולשינוי ייעוד מחקלאי למשרדים. בשנת 1952 נבנה בהיתר על חלקה 2 בית אריזה לתוצרת חקלאית בשטח 2,000 מ"ר. במהלך השנים המבנה שופץ ונכון להיום מצבו הפיזי טוב. חלקים מחלקות 1, 2, ו-4 הופקעו לסלילת דרך בין עירונית ונתפסה בהן חזקה על ידי הרשות המקומית בשנת 2003.

מצב תכנוני:

תכנית	מועד אישור	הוראות בתכנית
א	1948	על מגרש חקלאי בשטח מינימאלי של 3,000 מ"ר ניתן לבנות בית אריזה לתוצרת חקלאית בלבד בהיקף של 20% משטח המגרש, נוסף לשימוש החקלאי.
ב	1963	השימושים המותרים במגרשים חקלאיים - רק לצרכי חקלאות. זכויות הבנייה מכוח תוכנית א' מבוטלות. ניתן להמשיך לעשות שימוש במבנים קיימים שנבנו בהיתר, לשימוש כבית אריזה בלבד. לא יאושרו בקשות לשימוש חורג.
ג	1995	שינוי ייעוד חלקים מחלקות 1, 2 ו-4, מחקלאי לדרך בין עירונית. חלקי החלקות המיועדים לדרך יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
ד	בהכנה	תוכנית לשינוי ייעוד של חטיבת הקרקע (חלקות 1-4) מחקלאי למשרדים ואיחוד וחלוקה מחדש. התוכנית תכלול בסה"כ 50,000 מ"ר ברוטו למשרדים ב-4 מגרשים. בית האריזה בחלקה 2 מסומן בתשריט התוכנית להריסה.

להלן חלק מטבלת החקצאות במסגרת תוכנית ד' שבהכנה (כל הנתונים במ"ר):

חלקה	שטח רשום	סיווג לפי תוכנית ג'		שטח מבונה ברוטו לפי תוכנית ד'
		דרך	חקלאי	
1	8,000	1,500	6,500	12,264
2	12,000	3,000	9,000	16,981
3	7,000	--	7,000	13,208
4	5,000	1,000	4,000	7,547
סה"כ	32,000	5,500	26,500	50,000

נתוני שווי (ללא מע"מ):

• שווי קרקע חקלאית – 500,000 ₪ לדונם
• שווי דרך – 10% משווי קרקעות חקלאיות באזור
• נתון כי המחברים תורמים לשווי במצב נכנס.
• העלות הפיזית של בית האריזה בניכוי פחת – 4,000 ₪ למ"ר
• שווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו משרדים (בגילום חנייה) לכל המגרשים – 2,000 ₪

האם חלקה 2 זכאית לתשלומי האיזון, ואם כן באיזה סכום?

- א. לא זכאית לקבל תשלומי איזון  
 ב. תקבל כ-5.3 מליון ₪  
 ג. תקבל כ-8.5 מליון ₪  
 ד. תקבל כ-24.9 מליון ₪



שיעור 3 - פיצוי 197, פיצוי הפקעה, דייר מוגן

פיצויים לפי סעיף 197

נושא 1 - ניזון 5000 ₪

197 (א) נכס זה יזי תכנית 1000 ₪ בקבוצת הפקעה 3 התנאים  
 לתחום התכנית או אולם 5000 ₪, ה' שהיו תחילה 5 התנאים  
 היה להם התקדמות או להם נכס זה כפי שצוין 6  
 שהווצרה בקרקעית, כפי שצוין 7

1 ניזון עתה פיצוי זה התכנית פולטת (אז ניזון עתה פיצוי זה) אישור הקלה  
 או שילוש חובל  
 תכנית = נכס סוג תכנית ? לא !!!

- התנאים שצוין 197 ניזון עתה נכס זה סוג תכנית אולם:

(א) ערך 70000 ₪ יוקדמו ופניה שוקר ואחרים (לד וצדד יוקדמו לתוך  
 מצבה אולם נקדס כי נאמר המזכיר בתכנית המתאר איכות שגיה  
 מפורטת על אמת עלכות התקדמות פיצויים יש להראות כי המזכיר  
 בתכנית גדולה ומסוימת ולא בתכנית כללית הזי

(ב) בר"ג 5898/16 ויזון כזה ואחרים נכד וצדד יוקדמו לתוך המע"צ  
 (הזר המג) זמין סגור 10/101) נקדס כי תכנית המתאר איכות ותכנית  
 המתאר מחולקת שאין קונדטיות וזכרות אג ויזון עתה פיצוי 197



(2) שלם בנק הבקשה

בנייה

197 + הבקשה (13 שג' - תמ"ג)

197

צו"מ

שנת 197 = 1 ביצוי  
שג' ע = ביצוי הבקשה

שנת 197 = 100  
שנת 197 = 100

צו"מ

שנת 197 = 100  
שנת 197 = 100

צו"מ

שנת 197 = 100  
שנת 197 = 100

צו"מ

שנת 197 = 100  
שנת 197 = 100

דוגם 197

(3) לקרקעין

שטח

שטח 100 = 100

שטח 100 = 100

שטח 100 = 100

שטח 100 = 100

בנייה

בנייה 100 = 100

בנייה 100 = 100

בנייה 100 = 100

בנייה 100 = 100

שטח

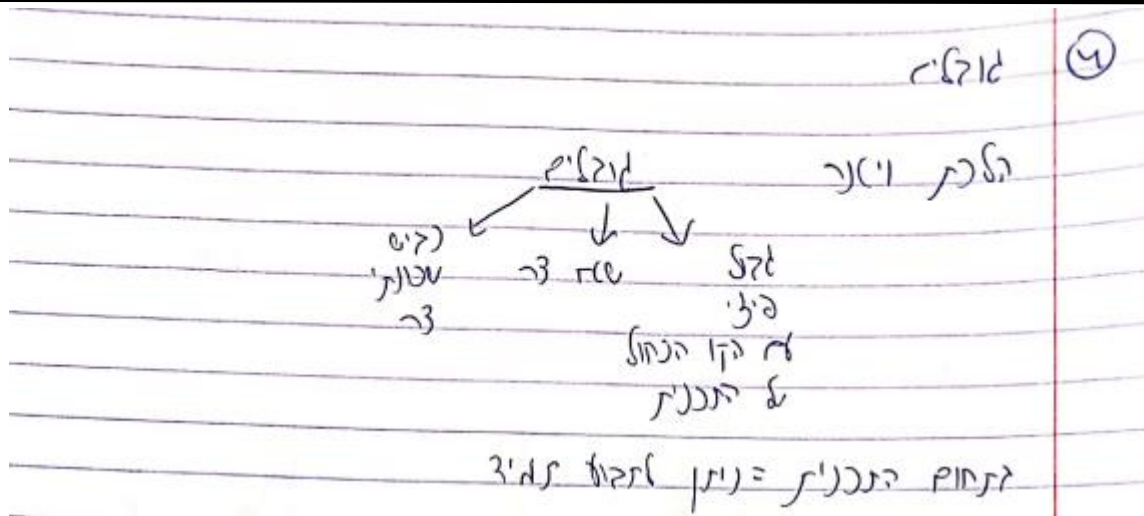
שטח 100 = 100

שטח 100 = 100

שטח 100 = 100

שטח 100 = 100

(שטח 100 = 100)



5) תחילת ז' הנכ"ר (זכאות) (ז' תחום) (ז' נימן) x 110 = 11700

ז'ק הנ"ל סוף 110 x 107 = 11770

הערב

מולד קודם לתישוק ז'ה"ז הפ"ז

ז'ק הנ"ל סוף 110 (ז) = מולד כחוסם ההוצאה כדמולק ז'ה"ז הנ"ל

הקודם סוף תחילת הפ"ז סוף 110 x 107 = 11770

מולד כחוסם  
ההוצאה כדמולק  
ז'ה"ז סוף 110

הזרה

הת"שנות הזאת תחילת הפ"ז =  $\frac{11770}{3} + 15$  (ז' תחום) + 11 (ז'ק) כדמולק

7.7.2016      7.7.2016      3 שנה      7.7.2019

קנינה כדמולק סוף 110 מולד ז'ה"ז סוף 110

סוף 110 ז'ה"ז סוף 110 ז'ה"ז סוף 110 ז'ה"ז סוף 110

מקולק סוף 110 ז'ה"ז סוף 110 ז'ה"ז סוף 110



⑥ גסל זכות קנין  
- קנין  
- טוב / זכות / זכות אחרת  
- ז"ר מונח = גסל מנדטורי  
- ז"ר מונח = גסל מונח מנדטורי

⑦ גסל זכות  
בזוג  
יוסי כן זה קנין הדר & כחולן, יוסי (זה) אחרת  
שניה ילקח את רכבו ויזדווג לאחריה מתנת אליה.  
שני מספר חוזשים תבסס חזרה קצרה כי יש אחרת & מקלות  
תניה לאוכל המסומן הסוגק אלתו & יוסי בדיוק גלקים טיוסי אלתו.  
טלמי קדם i  
שוני עם תניה מתנת אליה = מזה  
שוני עם תניה מתנת אליה = מזה  
הוא ניתן ספקות ביצוי 77? לא !! סגל זכות (10)

נאליה (נספח)  
גסל ז"ר ז"ר  
שוני קרקע תקלות אכס  
שוני קרקע תקלות זמ פואנציל) עש"נו יסוד אלתריק מו  
תנניה פולת שיתק יסוד לקרקע תקלות אכס, שווי זכר אכס  
ביצוי 77

gask = 100 - 100  
↓  
השני & יתקדם  
זכר

⑩ אכס = אכס - אכס  
↓  
גסל ז"ר ז"ר = לא מתקם פואנציל) (כחולן)  
✓

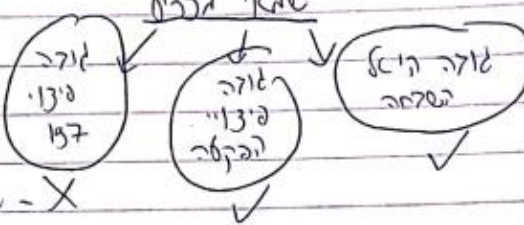
X

② ניצוי 197 הוא הובא לידי ה"ש (תמונת ארצה) ? לא !!!

הקדמי חסוד

① 197 = מולק 8-3 ענין, ה"ש הסוד = אין מולק  
 ② יק תכנית  
 ③

שמאי מרכז



X - מאז 1973 לא מולק  
 - יק אבט 197



שנת 2022 מועד 1

15. נתונה חלקה ששטחה הרשום 1,000 מ"ר הממוקמת באזור תעסוקה במרכז הארץ. על החלקה בנוי בהיתר משנת 1962, מבנה חד קומתי בשטח 500 מ"ר המשמש כמחסן. המבנה במצב טוב אך אי אפשר להוסיף בנייה מעל המבנה או בתוכו (כגון גלריה, חלוקה לקומות, תוספת קומות, בניית אגף וכיו"ב).

הנכס נרכש ע"י בעל הזכויות בשנת 1998.

**מצב תכנוני:**

תוכנית	אישור	הוראות
ש/1960	1960	זכויות בנייה בהיקף של עד 50% משטח המגרש בקומה אחת, בגובה 6 מ', לשימושים של תעשייה קלה, מלאכה ואחסנה. תוספת שימושים מסחריים בקומת קרקע.
ש/1997	1997	משרדים בשטח ברוטו של 1,750 מ"ר (כולל לובי ושטחים משותפים בק"ק, משרדים ושטחים משותפים בקומות). חנייה תת-קרקעית עפ"י תקן החנייה שיהיה תקף במועד הוצאת ההיתר. לא תותר חנייה עילית. לא יותרו שימושים חריגים
ש/2022	2022	חלק משטח החלקה – 400 מ"ר בחזית החלקה – סומן כדרך חדשה המיועדת להפקעה. הבניין הקיים סומן להריסה.

**נתונים נוספים (לא כולל מע"מ):**

- דמ"ש לשטחים בנויים ברמת גמר מעטפת:
  - אחסנה בקומת קרקע (מגלם חנייה בחצר) – 70 ₪ למ"ר
  - מבנה מסחר וותיק (מגלם חנייה בחצר) – 100 ₪ למ"ר
  - משרדים ברוטו מעטפת (מגלם חנייה תת קרקעית) – 80 ₪ למ"ר
- שיעור היוון דמ"ש לכל השימושים – 7%
- עלויות בנייה כוללות למשרדים ברמת גמר מעטפת (מגלם חנייה תת קרקעית) – 8,000 ₪ למ"ר.
- רווח יזמי – 15%

בעל הזכויות בנכס פנה לשמאי וביקש לדעת האם כדאי לו להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תוכנית ש/2022. בתשובתכם התעלמו מעלויות וסוגיות שאינן מוזכרות בשאלה במפורש (כגון: עלויות הריסה ופינוי, עלויות התאמה / שיפוץ פנים, זיכוי היטלי פיתוח מבנה קיים וכו').

האם יש עילה לקבלת פיצוי בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בעקבות אישור תוכנית ש/2022, ואם כן באיזה סכום?

- א. לא, שכן תוכנית ש/2022 היא תוכנית משביחה.
- ב. כן, לבעלי הקרקע מגיע פיצוי ע"ס כ-416,000 ₪.
- ג. כן, לבעלי הקרקע מגיע פיצוי ע"ס כ-1,702,000 ₪.
- ד. כן, לבעלי הקרקע מגיע פיצוי ע"ס כ-2,429,000 ₪.

שנת 2019 מועד 2

18. תת"ל 888 שעניינה התווית מסילת ברזל חדשה פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים ביום 07.07.2016 ובעיתונות ביום 10.07.2016.  
התכנית מייעדת לטובת תוואי רכבת רצועת קרקע בשטח של כ-1,000 מ"ר מתוך חטיבת קרקע המשמשת כמפעל תעשייתי.  
ביום 08.03.2017 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונה לרכוש זכות במקרקעין.  
בכוונה בעלי המפעל להגיש תביעה על ירידת ערך.  
מהו המועד המאוחר מבין כל המועדים, בו עדין ניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה?

- א. 06.07.2019
- ב. 09.07.2019
- ג. 21.07.2019
- ד. 24.07.2019

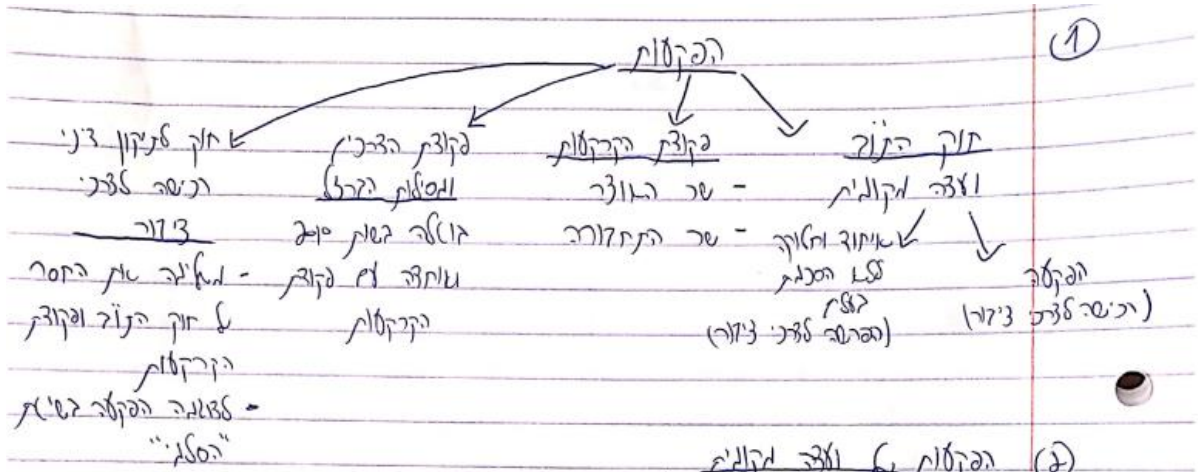
שנת 2018 מועד 1

8. שמעון הינו דייר מוגן בבית מגורים צמוד קרקע שהינו בבעלות פרטית. על החלקה אושרה לאחרונה תכנית המשנה את יעוד החלקה ממגורים לדרך. הקרקע מיועדת להירשם ע"ש הרשות המקומית. טרם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ע"י הרשות המקומית.  
איזו מהאפשרות הבאות עומדת בפני שמעון בשלב הנוכחי?

- א. לדרוש מהבעלים סידור חלוף לפי סעיף 131 לחוק הגנת הדייר.
- ב. לתבוע מהרשות המקומית פיצויי הפקעה לפי סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.
- ג. לפנות את הנכס ללא פיצוי.
- ד. לתבוע מהוועדה המקומית פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

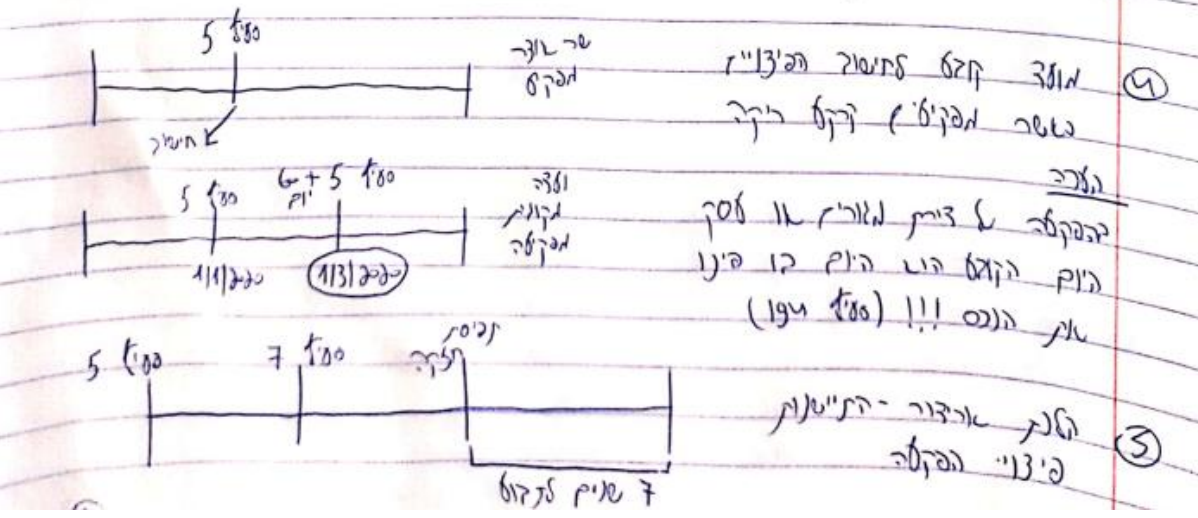


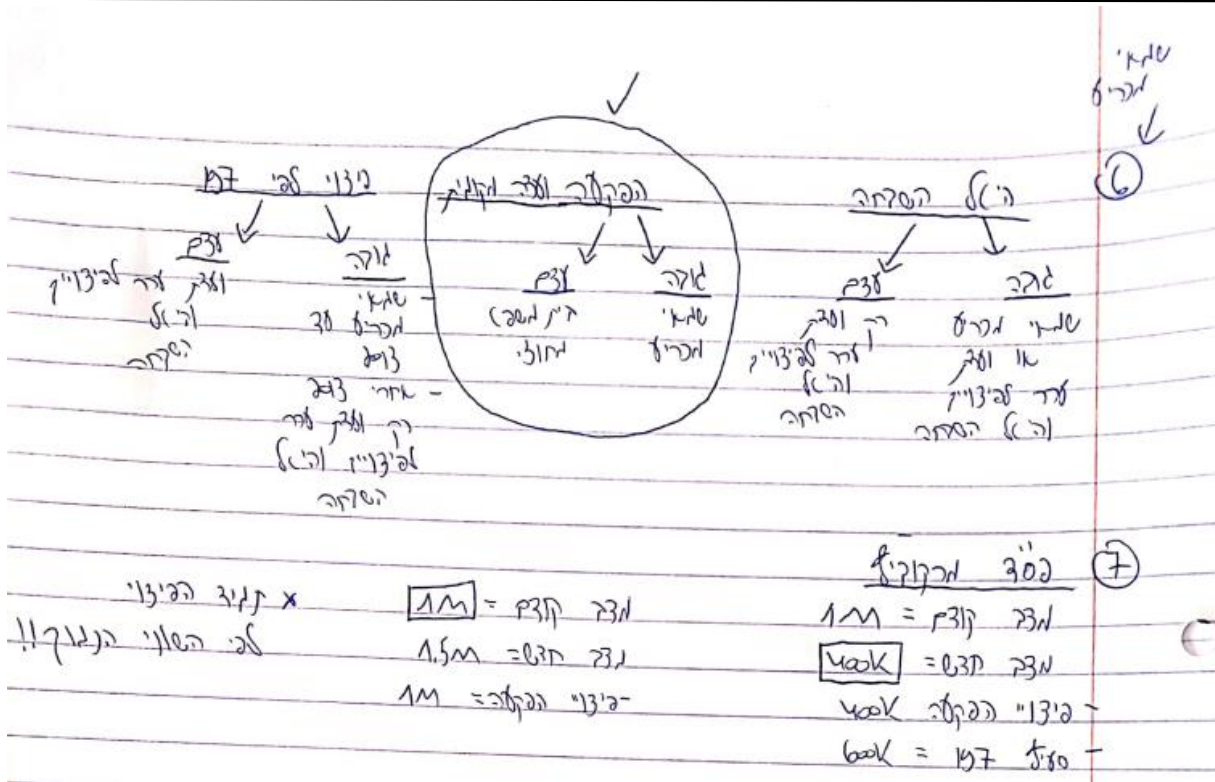
פיצויי הפקעה



② הפקעות ווצר מקולג' (א) האם מותר להפקיע? (סעיף 18א ג) - יש ע"ה אחרות... שאת יזנה, תמורת תכח, דית יזכות... (ב) האם מותר להפקיע עכ? איכא עכ"ה תאורו (סעיף 18א א) - כשי"ה אגרוון צ"מ... סעיף 18 א עקרוה + אר"מ, גר"מ יזינק... אג (ג"מ אר"מ אר"מ ור"מ)

③ סעיף הוצגן - גרופקה א. איכא לא ויזן עקלל איכא לא תאורה (יש עסקי פיציזי מלא) - הארה: סעיף רונן אוסי נצ 3 אע"כ = גרופקה א. איכא אין עכ"ה הפתחה אלוסלמא







(8) 195 ע"מ  
 הפקדה קמחורה כספית ואשרי חזן שנה ייבא הקרקע  
 היום  
 ע"מ 16/11/1954  
 יבא לקרקע  
 יבא לקרקע  
 את הקרקע  
 תלכה

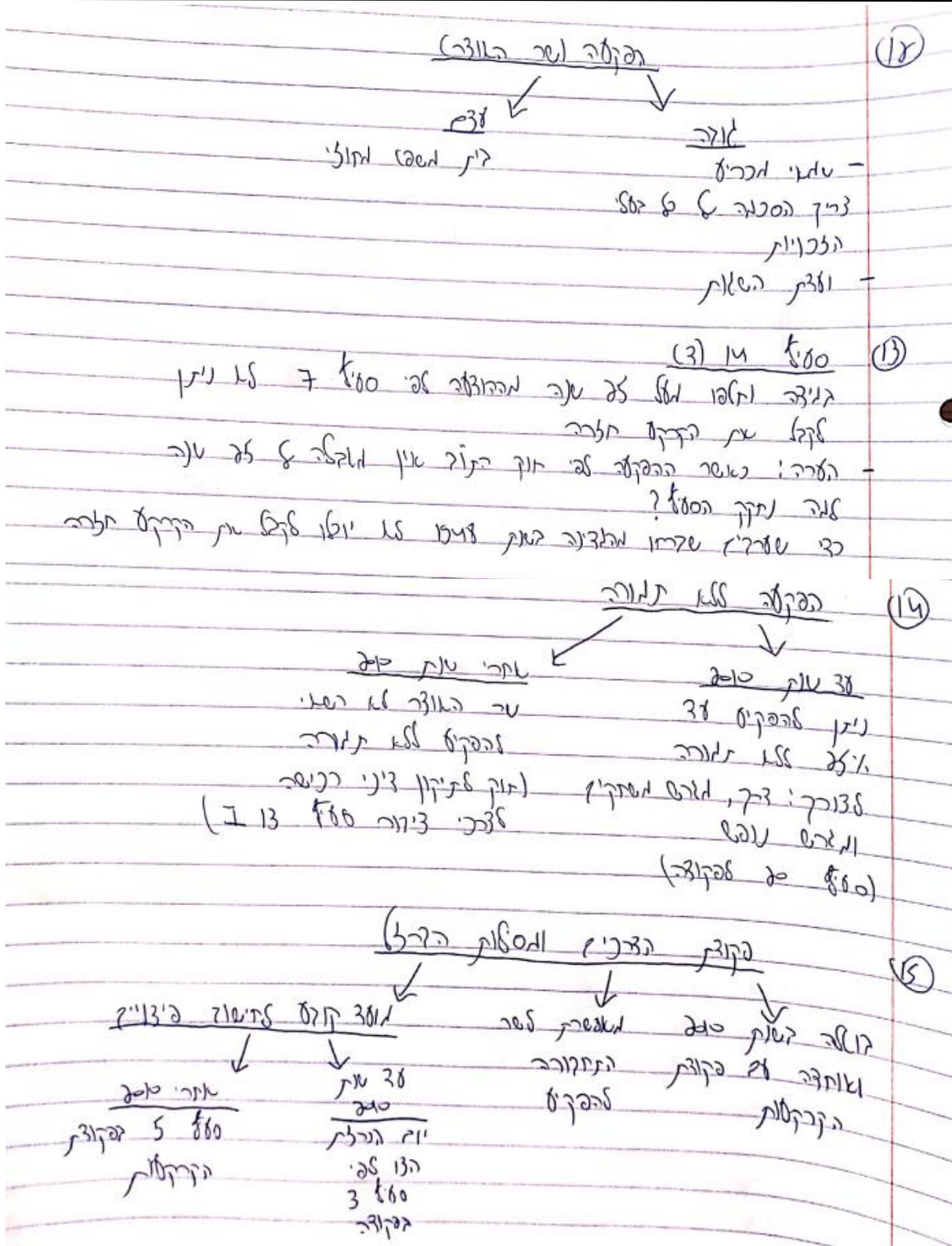
(9) 196 ע"מ  
 הפקדה לא תלכה  
 סינוי יבא לקרקע שכן (קרקע)  
 זייר קפיטליזם

חוק  
 יבא לקרקע  
 את הקרקע תלכה  
 ע"מ נספ'

פיקצ'יק  
 לא יבא לקרקע דולכה  
 כי לקרקע פכאי לא יבא  
 ע"מ קמחורה א קרקע  
 קייסור ציור'

ע"מ 15-15-15 ע"מ 15-15-15  
 ע"מ לקרקע שמואל







(6) חוק לגרירת זני כניסה לעברת ציור  
 לפיכך את חוק הגורג את תקופת התקבלת  
 סעיף 2  
 הפקלה השייכת "הסלג"  
 חוק התגורג - ארץ יוסט אלג תלויה  
 תקופת התקבלות - ארץ יוסט אלג תלויה (לגובה שנת סוגס סודס (גד גא רסו))

---

הפקלה  
 ניתן אסטרטג שחלוב  
 זכויות  
 גר(א) + ג(ב)  
 גר(א) (ב) (ג) (ד) אין אגרטיז קחמטגן  
 כגסה אפי עגן צ עפק ז  
 חוק התגורג (אנוצב אהאקה זא יחכלה)

---

י"ט  
 גר(א)  
 גר(ב)



שנת 2022 מועד 2

**נתונים לשאלות 9-10**  
לוי מחזיק במלוא זכויות הבעלות בחלקה הידועה כחלקה 111 שיועדה עד לשנת 2017 לשימוש חקלאי. חלקה 111 הייתה בעבר חלק מחלקת מקור 1 (ראו פירוט בהמשך). הבינוי בסביבה הקרובה מאופיין בבנייה צמודת קרקע למגורים. בשנת 2017 אושרה תוכנית המייעדת את החלקה במלואה להפקעה לדרך עירונית. לוי לא הגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בשנת 2022 פורסמה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ולפי סעיף 190(א) לחוק התכנון והבנייה, לפיה חלקה 111 תופקע בשלמות לצורך הרחבת דרך עירונית אשר תרשם ע"ש עיריית "אביבים".

שמאי מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה התבקש להעריך את הפיצויים הראויים בגין ההפקעה.

**מצב תכנוני ופרצלציה היסטורית:**

- בעקבות אישור **תב"ע א'** בשנת 1977 חולקה חלקה 1 המקורית לחלקות 10, 11 ו-12:

חלקה	שטח רשום	ייעוד
10	1,500 מ"ר	דרך עירונית שהופקעה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
11	3,600 מ"ר	חקלאי
12	3,900 מ"ר	חקלאי
סה"כ	9,000 מ"ר	

- בעקבות אישור **תב"ע ב'** בשנת 1996 חלקה 11 חולקה לחלקות 110, 111, ו-112:

חלקה	שטח רשום	ייעוד
110	400 מ"ר	דרך עירונית שהופקעה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
111	2,000 מ"ר	חקלאי
112	1,200 מ"ר	חקלאי
סה"כ	3,600 מ"ר	

- **תב"ע ג'** שאושרה בשנת 2017 סיווגה את חלקה 111 בייעוד דרך בין עירונית.

**נתונים נוספים:**

- נתוני שווי (לדונם):

שנה	קרקע חקלאית	קרקע למגורים
1996	₪ 100,000	₪ 400,000
2017	₪ 300,000	₪ 4,000,000
2022	₪ 500,000	₪ 6,000,000

- שווי דרך – 10% מקרקעות לבנייה בסביבה הקרובה.

- לא שולמו פיצוי ההפקעה על הפקעות עבר.

בתשובותיכם התעלמו מהפרשי הצמדה וריבית.

- 9. מהו שטח החלקה המקורי של חלקה 111 ('שטח משוחזר') לצורך תחשיב פיצויי הפקעה בבעלי הזכויות בחלקה 111?

- א. 2,250 מ"ר
- ב. 2,400 מ"ר
- ג. 2,700 מ"ר
- ד. 3,333 מ"ר

10. בהתחשב בהוראות החוק, מהו שווי מ"ר קרקע לצורך תחשיב פיצוי הפקעה נכון למועד הקובע?

- א. כ-300 ₪
- ב. כ-400 ₪
- ג. כ-500 ₪
- ד. כ-600 ₪

שנת 2021 מועד 2

3. נתונה חלקת קרקע בשטח 1.2 דונם, הגובלת בקצה תחום השיפוט של עיר בינונית (צמודת דופן מפותחת).

החלק המפותח השכן לקרקע מאופיין במגרשי תעשיה.

ייעודה של הקרקע היה עד לאחרונה חקלאי.

לאחרונה אושרה תוכנית מתאר מקומית, ויעוד הקרקע שונה למתקן ביוב.

בחדש 12/2021 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 וקיימת כוונה לפרסם הודעה לפי סעיף 19.

בסקר שוק נמצאו הנתונים הבאים:

\* שווי שוק קרקעות חקלאיות – 100,000 ₪/לדונם.

\* שווי שוק לזכות בעלות בקרקע שיעודה תעשיה (כפי שבנוי בסמוך) – 1,000,000 ₪/לדונם.

\* ערך קרקע ביעוד מתקן ביוב לפי הבינוי המוצע – 40% משווי קרקע ביעוד תעשיה.

בעלי זכות הבעלות בקרקע פנו לשמאי בבקשה לערוך שומה לגבי סכום הפיצויים הצפוי להשתלם בגין

הפקעת הקרקע.

מה סכום הפיצויים שיקבע בשומת פיצויי ההפקעה?

- א. 72,000 ₪
- ב. 288,000 ₪
- ג. 480,000 ₪
- ד. 120,000 ₪

## שנת 2020 מועד 1

3. נתונה חלקה היסטורית בשטח 12,000 מ"ר ביעוד חקלאי, אשר פוצלה בשנת 1990 מכח תוכנית מתאר מקומית (שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה מחדש) מפ/1000 לשתי חלקות:
- \* חלקה 59 – בשטח 4,500 מ"ר המיועדת לפי תוכנית מפ/1000 לשטחי נופש וספורט. החלקה הופקעה בשלמות ע"י הרשות המקומית בשנת 1992 והוקם עליה פארק עירוני. לא שולמו פיצוי הפקעה.
  - \* חלקה 60 – בשטח 7,500 מ"ר המיועדת לפי תוכנית מפ/1000 לשימוש עירוני מעורב. החלקה רשומה בבעלות פרטית.
- ביום 1.6.2016 פורסמה בילקוט הפרסומים תוכנית מתאר מקומית מפ/2000, שמטרתה הרחבת הפארק העירוני. התוכנית מייצגת חלק מחלקה 60 בשטח 1,000 מ"ר ל"שטחי נופש וספורט".
- בהתאם, הועדה המקומית לתכנון ובנייה, פרסמה בילקוט הפרסומים הודעות על ההפקעה לפי חוק התכנון והבנייה ביחס ל-1,000 מ"ר מתוך חלקה 60 שיועדו לשטחי נופש וספורט:
- \* ביום 1.1.2018 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.
  - \* ביום 1.12.2018 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.
- נתונים נוספים:
- \* שווי ליעוד עירוני מעורב:
    - ינואר 2018 – 400 ₪ למ"ר
    - דצמבר 2018 – 500 ₪ למ"ר
  - \* מקדם שווי ליעוד ספורט ונופש – 30% מיעוד עירוני מעורב
- נתון כי אין ירידת שווי ליתרת שטח חלקה 60 שלא הופקעה.
- האם בעלי הזכויות בחלקה 60 זכאים לפיצוי בגין ההפקעה (למועד הקובע), ואם כן באיזה שווי?

- א. במקרה זה בעלי הזכויות אינם זכאים לפיצוי בגין ההפקעה.
- ב. בעלי הזכויות זכאים לפיצוי בסך 120,000 ₪.
- ג. בעלי הזכויות זכאים לפיצוי בסך 84,000 ₪.
- ד. בעלי הזכויות זכאים לפיצוי בסך 150,000 ₪.

## שנת 2019 מועד 2

7. בבעלות שרה וחגית קרקע חקלאית בשטח של כ-1 דונם המצויה בתחומי אזור לא מתוכנן.
- בתאריך 1.1.2018 פורסמה למתן תוקף תכנית דר/853 המייצגת את הקרקע לדרך בינעירונית בשלמות.
- בתאריך 1.2.2018 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (1943) על כוונה להפקיע את הקרקע.
- ביום 30.6.2018 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה.
- שרה וחגית חולקות על גובה הפיצוי ועל כן הן הגישו תביעה לוועדת השגות בעניין.
- נתוני שווי לדונם באזור נכון לשנת 2018:
- \* שווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים - 50,000 ₪ + מע"מ
  - \* שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל - 200,000 ₪ + מע"מ
  - \* שווי דונם לתעשייה בסביבה הקרובה - 1,300,000 ₪ + מע"מ

בתשובתיכם הניחו כי ככל שיש זכות לקבלת פיצויים, ישולם הפיצוי החל מהמ"ר הראשון.

מהו סכום פיצויי ההפקעה שיקבעו ע"י ועדת השגות?

- א. 50,000 ₪
- ב. 200,000 ₪
- ג. 130,000 ₪
- ד. 65,000 ₪

שנת 2019 מועד 1

1. בשנת 1946 רכש מר נתיב חלקת קרקע בשטח של 5.7 דונם, והבעלות נרשמה בפנקסי המקרקעין. מר נתיב הלך לעולמו בשנת 1953. בנוותיו, מיירי ויפית, ירשו אותו בחלקים שווים. מיירי ויפית היו ילדות כאשר אביהן נפטר והן לא ידעו שהוא רכש את החלקה. לכן, הירושה לא נרשמה בפנקסי המקרקעין מעולם. בשנת 2018, בעקבות עבודת שורשים שעשה אחד מנכדיה של מיירי, קראו האחיות מכתבים ישנים שמהם הן למדו שאביהן רכש את החלקה. מיירי ויפית התקשרו מיד לבן דודן השמאי וביקשו לברר מה אפשר לעשות. בבדיקה שערך השמאי התברר לו שבמהלך השנים התפרסמו ההודעות הבאות:

בשנת 1976 פורסמה ביחס לחלקה הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, ולפיה הקרקע דרושה בשלמות לשר האוצר, לצורכי ציבור.

בשנת 1987 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 ולפיה החלקה בשלמות תהיה לקניינה הגמור של מדינת ישראל מיום פרסום ההודעה.

**האם מיירי ויפית זכאיות לפיצויי הפקעה, ואם כן כיצד יחושבו הפיצויים?**

- א. מיירי ויפית אינן זכאיות לפיצויי הפקעה מאחר שחלפו יותר מ-25 שנים ממועד הירושה, ולכן חלפה תקופת ההתיישנות המקסימלית במקרקעין.
- ב. מיירי ויפית אינן זכאיות לפיצויי הפקעה מאחר שהן איחרו את המועד להגשת תביעת פיצויים.
- ג. מיירי ויפית זכאיות לפיצויי הפקעה. לפי פס"ד ארידור, שומת פיצויי ההפקעה תהא לשווי הקרקע בשנת 1987, בהתאם להוראות סעיף 12 לפקודת הקרקעות בתוספת ריבית והצמדה בלבד.
- ד. מיירי ויפית זכאיות לפיצויי הפקעה. לפי פס"ד ארידור, שומת פיצויי ההפקעה תהא לשווי הקרקע בשנת 1976, בתוספת דמי חכירה אבודים משנת 1987 וכן בתוספת ריבית והצמדה.

שנת 2018 מועד 1

14. תת"ל 800 פורסמה למתן תוקף ביום 01.01.2018. התכנית נערכה ביוזמת חברת הרכבת הקלה והיא מייעדת רצועת קרקע לאורך רחוב הנביאים, לטובת תוואי המסילה העילית. התכנית חלה בין היתר על חלק מחלקה 100, שטחה 500 מ"ר ביעוד למגורים בבניה רוויה ובתחומה בנוי בנין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים. התוכנית מייעדת להפקעה חלק מהחלקה ברוחב של 3 מ' ובאורך של כ-10 מ"ר בחזית החלקה ובסה"כ בשטח של כ-30 מ"ר אשר עליו תעבור הרכבת הקלה.

ביום 01.02.2018 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונה לתפוס חזקה בחלק מחלקה 100. ביום 01.04.2018 נתפסה חזקה במקרקעין וביום 01.06.2018 נמסרה לבעלי החלקה שומתו של שמאי המקרקעין מטעם חברת הרכבת הקלה.

**מהו המועד הסופי שבו ניתן להגיש תביעת פיצויי הפקעה?**

- א. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 31.12.2021.
- ב. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 30.05.2025.
- ג. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 31.01.2025.
- ד. ניתן להגיש תביעת פיצויים עד ליום 31.03.2025.

דייר מוגן

שנת 2021 מועד 2

12. חברת דואר ישראל (חברה ממשלתית כיום ורשות ממשלתית בעבר) הינה דיירת מוגנת (מכוח חוק הגנת

הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972) בחנות המצויה בחזית מסחרית של בניין ותיק, בן כ-80 שנים.

זכות הבעלות החופשית בנכס שווה 1,000,000 ₪:

- \* שווי בשימוש – 850,000 ₪
  - \* תרומת הציפייה למימוש תוכנית פינני שאושרה למקרקעין בהם מצויה החנות – 150,000 ₪
  - \* גורם שיתוף – 10% על חלק הנכס שבו יש לדייר זכויות.
- מה אומדן שווי זכות הבעלות בנכס בכפוף לזכויות הדייר המוגן?

- א. 800,000 ₪
- ב. 405,000 ₪
- ג. 490,000 ₪
- ד. 830,000 ₪

שנת 2020 מועד 2

10. במרכז העיר מצויה דירת מגורים התפוסה על ידי דייר מוגן ע"פ חוק הגנת הדייר, המשלם דמי שכירות הכפופים לתקרה.

- \* שווי זכות הבעלות בדירה ריקה ופנויה, כולל תרומת זכויות בנייה לא מנוצלות במקרקעין כ - 1,700,000 ₪.
- \* תרומת זכויות הבנייה הלא מנוצלות במקרקעין, לשווי זכות הבעלות בדירה הינה כ- 300,000 ₪.
- \* דמי השכירות הראויים לדירה ריקה ופנויה, ע"פ סקר שוק הינם כ - 4,250 ₪ לחודש.
- \* דמי השכירות המוגנים, עם תקרה, המשולמים ע"י הדייר הינם כ - 50 ₪ לחודש.
- \* הדייר המוגן רכש את זכויות הדיירות המוגנת בדירה בתחילת שנות החמישים של המאה הקודמת תמורת תשלום דמי מפתח מלאים.
- \* עיון בטבלת תוחלת החיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התואמת למאפייני הלאום, המגדר והגיל של הדייר, מעלה כי יתרת שנות חיים לדייר 15 שנים.
- \* לדייר אין יורשים אפשריים להעברת הזכות בדירה.

הנחות לצורך התחשיב:

- \* הערכת יתרת שנות חיים אפקטיבית לבניין בו מצויה הדירה: כ- 15 שנים.
- \* יתרת שנות חיי חוק הגנת הדייר: 15 שנים.

בתשובתכם, אין להביא בחשבון כי לדייר המוגן חלק בדמי המפתח העתידיים, בעת העברת זכויותיו, משום שההנחה היא כי כל 15 שנים מתחלף דייר, וגם החוק מתכלה, עם הבניין בעוד 15 שנים. בתשובתכם יש לעשות שימוש בשיעור ההיוון הראוי למגורים בהתאם לשיעור התשואה בנתוני השאלה + פרמיית סיכון בשיעור של 2%.

מהו אומדן שווי זכויות הדייר המוגן?

- א. 523,000 ₪
- ב. 578,000 ₪
- ג. 501,000 ₪
- ד. 507,000 ₪

שנת 2019 מועד 1

4. נתון קיוסק בבעלות פרטית בשטח של 50 מ"ר, הצמוד לשער הכניסה לפארק עירוני. הקיוסק מושכר זה שנים רבות לרשות המקומית לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972, למטרת עסק לממכר דברי מתיקה וסיגריות. לפי ההסכם, הרשות המקומית רשאית להפעיל את העסק באמצעות זכיון ולגבות מן הזכיון דמי שימוש בשיעור של 9% ממחזור ההכנסות.

נתונים נוספים:

\* מחזור ההכנסות השנתי של הקיוסק יציב לאורך שנים ומסתכם בכ- 900,000 ₪ + מע"מ.  
\* שיעור היוון למסחר – 8%  
מה שווי זכויות הרשות המקומית בנכס?

א. כ-607,000 ₪  
ב. כ-506,000 ₪  
ג. כ-101,000 ₪  
ד. כ-75,000 ₪

## שאלה פתוחה דייר מוגן – יישומים שנת 2016 מועד 1

במרכז עיר "האורות הנוצצים" מצוי בניין מעורב בין 3 קומות שנתוניו, כדלהלן:

קומות א' + ב' : 2 קומות טיפוסיות למגורים בשטח קונטור קומה של כ- 275 מ"ר ברוטו כ"א, המחולקת ל- 2 יח"ד זהות (125 מ"ר דירתי X 2) + 25 מ"ר חדר מדרגות.

קומת קרקע : מהווה קומת עמודים שבחלקה המפולש משמשת לחניות לא צמודות/משותפות בשטח של 125 מ"ר, מבואת לובי כניסה לבניין בשטח של 25 מ"ר, והיתרה בשטח 125 מ"ר מחולקת ל- 5 חנויות זהות (25 מ"ר ברוטו/חנויות), סה"כ שטח קונטור הקומה כ- 275 מ"ר.

בהתאם לנכס טאבו שהונפק מאתר משרד המשפטים עולה ששטח החלקה הרשום הינו 500 מ"ר וחלקם היחסי ברכוש המשותף של יח"ד למגורים והחנויות הינו לפי מפתח המתבסס על השטח הבנוי היחסי (שטח בנוי דירתי/סה"כ שטחים בנויים דירתי).

בבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובניה "האורות הנוצצים" נתקבל מידע תכנוני לפיו: בחלקה הנדונה ניתן להשלים 2 קומות מגורים נוספות טיפוסיות על פי הקונטור הקיים, בכפוף לחיזוק הבניין הקיים והתקנת מעלית נוסעים. הנח כי תוספת הבניה זהה לקומת מגורים טיפוסית.

לצורך התחשיב ערכת סקר שוק וממנו עולים הנתונים המתאימים למקרה הנתון, כדלהלן:

שווי מ"ר ברוטו בנוי למגורים <sup>1</sup> :	24,000 ₪.
שווי מ"ר ברוטו בנוי למסחר:	28,000 ₪.
עלות בניה מגורים מ"ר דירתי מצב קיים:	4,000 ₪.
למגורים הקיים - מ.ע.מ שחוק:	10%.
למגורים הקיים - יזמות שחוקה:	10%.
מקדם השפעת גורם המושאע / שיתוף עבור כל המצבים:	10%.
עלויות חיזוק הבניין:	1,000,000 ₪ + מ.ע.מ 17%.
התקנת מעלית לבניין:	400,000 ₪ + מ.ע.מ 17%.
התעלם מדחייה עד לניצול זכויות הבניה.	

דמי מפתח מלאים למגורים :	55% משווי בעלות מלאה.
שווי זכויות בעלים לדירת מגורים התפוסה ע"י דייר מוגן :	35% משווי בעלות מלאה.
דמי מפתח מלאים לחנות :	40% משווי בעלות מלאה.
שווי זכויות בעלים לחנות התפוסה ע"י דייר מוגן :	50% משווי בעלות מלאה.

**בהתאם לנתונים דלעיל, חשב את שווי הזכויות בחלופות הבאות.**

- א. מהו השווי הכספי שרוכש צד ג' יהיה מוכן לשלם עבור רכישת זכויות דיירות מוגנת **בדירת מגורים** בבניין הנדון ? [3 נקודות].
- ב. מהו השווי הכספי שרוכש צד ג' יהיה מוכן לשלם עבור רכישת זכויות דיירות מוגנת **בחנות** בבניין הנדון ? [3 נקודות].



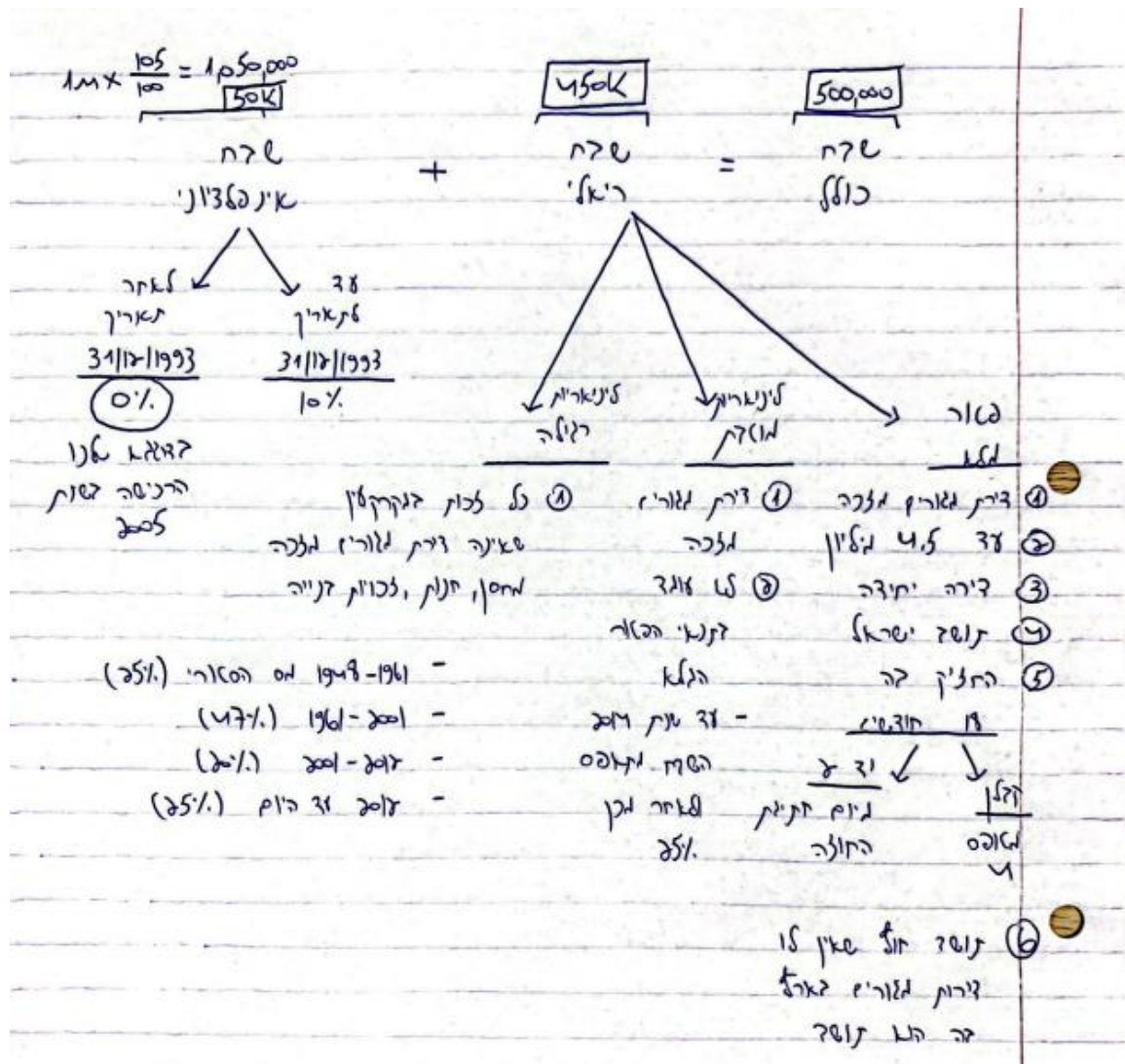


שיעור 4 – מיסוי מקרקעין

מס שבח – כללי

דוגמא

- יוסי כהן רכש דירת מגורים בשנת 2005
- שווי הרכישה 1,000,000 ₪
- מדד המחירים לצרכן ברכישה 100 נקודות
- בשנת 2023 מוכר את הדירה 1,500,000 ₪
- מדד המחירים לצרכן במכירה 105 נקודות



שאלה לדוגמא – ליניאריות מוטבת

- לאורית שלוש דירות כדלקמן:  
 דירה א' נרכשה בתאריך 1.1.1996 בסך של 200,000 ש"ח.  
 דירה ב' נרכשה בתאריך 1.1.2002 בסך של 400,000 ש"ח.  
 דירה ג' נרכשה בתאריך 1.1.2006 בסך של 600,000 ש"ח.  
 ביום 1.1.2019 מכרה אורית את דירה ג' בסך של 1,200,000 ש"ח.  
 דירה ג' הינה דירה העונה להגדרת דירת מגורים מזכה בהתאם לסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.  
 לצורך חישוב המס יש להניח:
- שיעור מס מקסימאלי בהתאם לסעיף החיוב בחוק מיסוי מקרקעין.
  - בכל שנה קלנדרית יש 360 ימים.
  - יש להתעלם מחישובי מדד. הניחו כי לאורית לא היו דירות אחרות מעבר למפורט בשאלה זו.
- בכפוף לנתונים לעיל, מהו סכום המס המינימאלי שיחול בגין מכירת דירה ג'?
- א. בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ניתן לקבל פטור בגין מכירת דירה ג'.  
 ב. 57,692 ש"ח.  
 ג. 92,307 ש"ח.  
 ד. 150,000 ש"ח.

פתרון ליניאריות (2019)

ס"כ ט"ח = 600K	ס"כ ט"ק = 13
תקופה 1 (1/1/2006 - 1/1/2019)	תקופה 2 (1/1/2019 - 1/1/2019)
$(\frac{8}{13}) \times 600K \times 0\% = 0$	$(\frac{5}{13}) \times 600K \times 25\% = 57,692$

שאלה לדוגמא ליניאריות רגילה

ראובן קנה מחסן בתאריך 1/1/1995 בשווי 1,000,000 ₪

בתאריך 1/1/2019 מוכר את המחסן בשווי 1,600,000 ₪

מה מס השבח שישלם ?

- א. 169,250
- ב. 187,900
- ג. 210,670
- ד. 300,450

סה"כ שק"ח = 600K  
סה"כ שני"ז = 24

תקופה 1

(1/1/95 - 1/1/01)

$$\left(\frac{6}{24}\right) \times 600K \times 47\% = \boxed{70,500}$$

תקופה 2

(1/1/01 - 1/1/12)

$$\left(\frac{11}{24}\right) \times 600K \times 20\% = \boxed{55K}$$

תקופה 3

(1/1/12 - 1/1/19)

$$\left(\frac{7}{24}\right) \times 600K \times 25\% = \boxed{43,750}$$

סה"כ 169,250

מס שבח – דירת יוקרה מעל 4,500,000 ₪

דוגמא

בתאריך 1/1/2005 רכשה דנה את זכויות הבעלות בבית מגורים צמוד קרקע בשטח בנוי 150 מ"ר, הבנוי עי מגרש בשטח 550 מ"ר, תמורת 1,250,000 ₪.  
בתאריך 1/1/2020, בגיל 50, מכרה דנה את הנכס הנדון תמורת 6,000,000 ₪.

נתונים נוספים

- \* בתאריך 1/1/2012 השלימה דנה את ניצול כלל זכויות הבנייה הניתנות לניצול ובנתה בהיתר 100 מ"ר נוספים בעלות כוללת - 1,250,000 ₪.
- \* לנכס הנדון לא נותרו זכויות בנייה נוספות הניתנות לניצול בהתאם לתוכניות מאושרות. אין צפי לשינוי תכנוני עתידי או להגדלת זכויות בנייה.
- \* בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, הנכס הנדון עונה להגדרת דירת מגורים מזכה.
- \* לדנה אין נכס אחר מלבד הנכס הנדון.
- \* בתשובתכם התעלמו מהשפעת המדד.
- \* בתשובתכם הניחו 360 יום בשנה.

האם דנה תשלם מס שבח ואם כן כמה?

- א. דנה לא תשלם מס שבח שכן היא זכאית לפטור לפי סעיף 2(ב)49 לחוק
- ב. דנה תשלם מס שבח בסך כ-87,500 ₪
- ג. דנה תשלם מס שבח בסך כ-218,750 ₪
- ד. דנה תשלם מס שבח בסך כ-198,350 ₪

דוגמה: דירת יוקרה

①  $6\text{ מ} - 4.5\text{ מ} = 1.5\text{ מ}$   
 ↓                      ↓  
 שווי זכויות      זכות הבנייה

②  $\frac{1.5\text{ מ}}{6\text{ מ}} = 25\%$  ← זכות בנייה  
 שווי זכויות      זכות בנייה (הצבוי)  
 $312,500 \times 25\% = 78,125$  → זכות בנייה

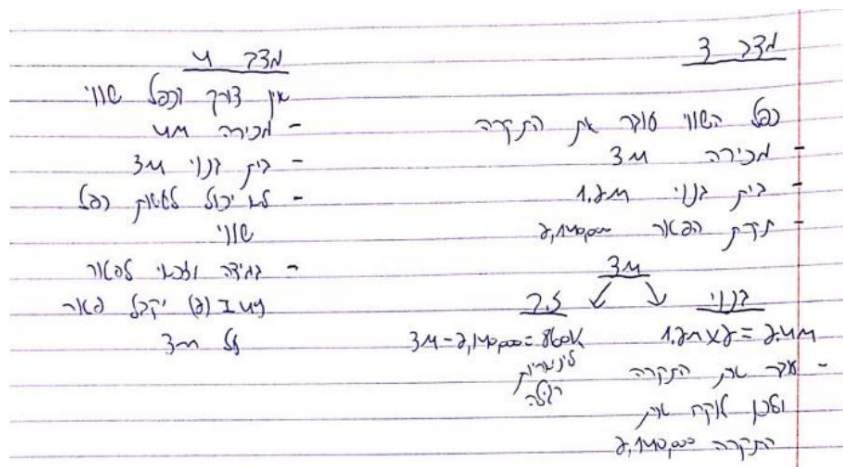
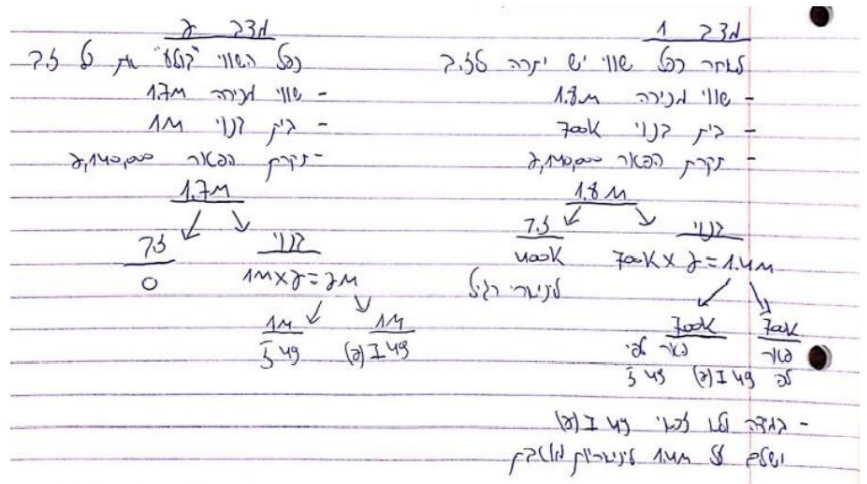
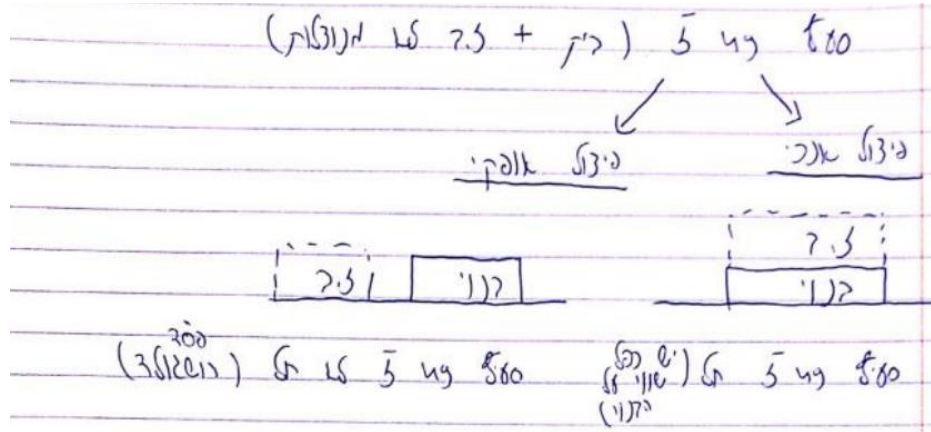
③  $1,250,000 \times 25\% = 312,500$  זכות בנייה  
 שווי זכויות      זכות בנייה

④  $1.5\text{ מ} - (312,500 + 78,125) = 87,500$  זכות בנייה  
 זכות בנייה      זכות בנייה

סה"כ שניזן = 15

זקופה 1 (1/1/01 - 1/1/15)      זקופה 2 (1/1/15 - 1/1/20)

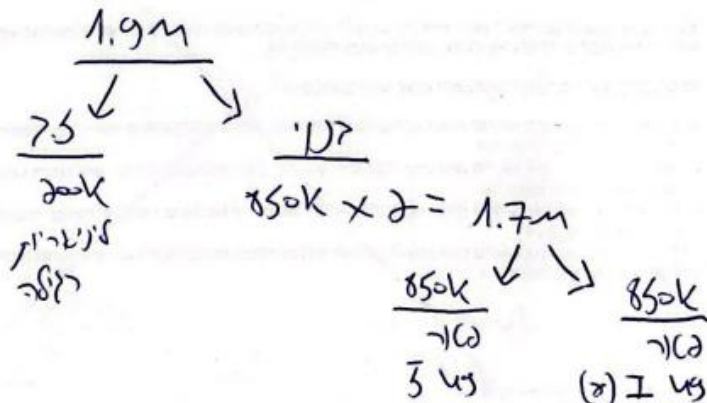
$(\frac{6}{15}) \times 87,500 \times 25\% = 87,500$        $(\frac{9}{15}) \times 87,500 \times 0\% = 0$



דוגמא 1

ביום 1.1.1993 רכש חנניה ב- 200,000 ש"ח מגרש ששטחו 500 מ"ר, שעליו ממוקם בית מגורים בשטח של 70 מ"ר. סך כל זכויות הבנייה - 250 מ"ר.  
ביום 1.1.2018 מוכר חנניה את הנכס ב- 1,900,000 ש"ח.  
לפי בדיקתך, שווי דירת המגורים ללא זכויות בנייה נוספות הוא 850,000 ש"ח.  
חנניה הוא תושב ישראל וזכאי לפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות).  
דירת המגורים הנדונה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה לפי חוק מיסוי מקרקעין.  
איזו מהחלופות הבאות כוללת את אפשרות המיסוי הטובה ביותר עבור חנניה בגין עסקת המכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק")?

- א. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על יתרת המכירה יש פטור לפי סעיף 49 לחוק (פטור לזכויות בנייה נוספות).
- ב. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על סך של 850,000 ש"ח יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(2)ב(1) לחוק (חישוב לינארי מוטב), על יתרת שווי המכירה חיוב במס לפי סעיף 48א(1)ב(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק).
- ג. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על סך של 850,000 ש"ח יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(1)ב(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק), על יתרת שווי המכירה יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(2)ב(1) לחוק (חישוב לינארי מוטב).
- ד. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות), על סך של 850,000 ש"ח נוספים יש פטור לפי סעיף 49 לחוק (פטור לזכויות בנייה נוספות), על יתרת שווי המכירה יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(1)ב(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק).



דוגמא 2

ביום 1.1.2013 נעמה ירשה מהוריה בית מגורים צמוד קרקע בישוב מרכזי בדרום הארץ. הוריה רכשו את המגרש והבית שעליו בשנת 2006.

בית המגורים הינו בשטח בנוי של 130 מ"ר, נבנה בשנת 2005.

ביום 1.1.2021 מכרה נעמה את בית המגורים תמורת 2,500,000 ₪.

נעמה התגוררה בבית במשך כל השנים שבהן החזיקה בו.

נעמה תושבת ישראל ואין לה נכסים נוספים מעבר לבית צמוד קרקע זה.

מצבו התחזוקתי של הבית ביום המכירה ירוד אך ראוי למגורים.

נתונים נוספים:

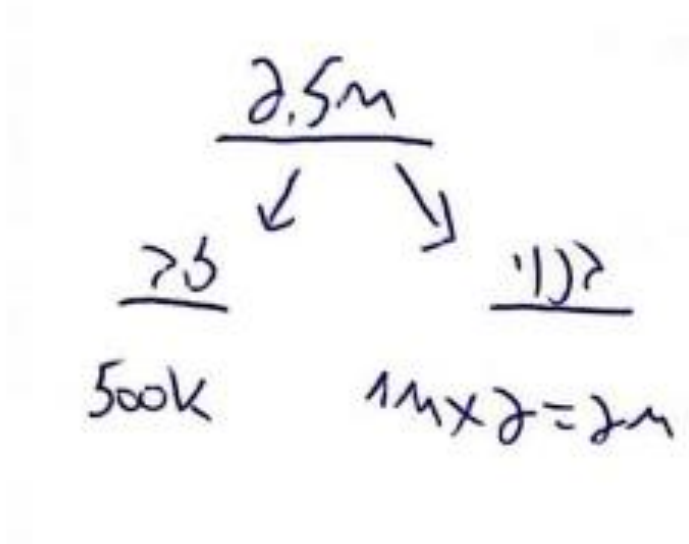
- על הנכס הנדון לא היה שינוי תכנוני מאז בנייתו ועד ליום המכירה.
- ביום המכירה אין פוטנציאל לשינוי תכנוני מעבר לתב"ע בתוקף.
- זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בתוקף – 260 מ"ר

• שווי שוק הבית הבנוי ללא זכויות בנייה נוספות מוערך בסך של 1,000,000 ₪.

נעמה מעוניינת לבקש פטור ממס בהתאם להוראות סעיפים 149(2) ו-149 לחוק מיסוי מקרקעין.

על איזה חלק מהתמורה/משווי המכירה נעמה תמוסה?

- א. 0 ₪
- ב. 359,400 ₪
- ג. 500,000 ₪
- ד. 1,500,000 ₪



סעיף 49 ה

בשנת 1995 רכשו בני הזוג נירית ואלעד מגרש המיועד להקמת יח"ד צמודת קרקע במושב בדרום הארץ.

בשנת 2011 הקימו בני הזוג בית מגורים בשטח 180 מ"ר, בניצול מלוא זכויות הבנייה המאושרות.

בשנת 2014 פיצלו בני הזוג את בית המגורים לשתי יח"ד:

- יח"ד בשטח 60 מ"ר, ששימשה למגוריהם.
- יח"ד בשטח 120 מ"ר, שהושכרה על ידם בשוק החופשי, תמורת דמ"ש מקובלים בשוק.

ביולי 2022 נירית ואלעד נמצאים במו"מ מתקדם למכירת זכויותיהם בנכס תמורת 1,900,000 ₪. במקביל, מנהלים בני הזוג מו"מ לרכישת יח"ד צמודת קרקע, בשטח 160 מ"ר, תמורת 1,600,000 ₪ במושב סמוך. בני הזוג מתכננים לעבור לגור בבית המגורים שיקנו במושב הסמוך.

בהתאם לשומה להערכת שווי התמורה בגין מכירת זכויות בני הזוג בנכס:

- שווי דירה בשטח 120 מ"ר כולל חצר 1,200,000 ₪.
- שווי דירה בשטח 60 מ"ר כולל חצר 700,000 ₪.

לבני הזוג אין ולא היו נכסים נוספים מלבד האמור בשאלה.

כל יח"ד המתוארות בשאלה עונות להגדרת דירת מגורים מזכה.

בתשובתכם הניחו כי שני החוזים שנמצאים במו"מ מתקדם יחתמו וכי בני הזוג יעברו לגור במושב הסמוך.

מהי חלופת המיסוי המיטבית האפשרית עבור נירית ואלעד בגין מכירת הנכס?

- בני הזוג זכאים לפטור מלא בגין מכירת הנכס משום שהממכר מהווה שתי יח"ד צמודות, לכן ניתן לראות במכירה עסקה העומדת בתנאי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.
- הואיל ובני הזוג מוכרים שתי יח"ד בעסקה אחת, הם ישלמו מס שבח בגין אחת מהן. בגין הדירה בעלת השווי הגבוה יינתן פטור בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ובגין הדירה בעלת השווי הנמוך יחול מס שיחושב בחישוב ליניארי מוטב, בהתאם לסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- הואיל ובני הזוג מוכרים שתי יח"ד בעסקה אחת, הם לא זכאים לפטור דירה יחידה בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין. בגין כלל המכירה יחול חיוב ליניארי מוטב בהתאם לסעיף 48א(ב1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- בני הזוג זכאים לפטור מלא בגין מכירת שתי יח"ד. פטור בגין דירה אחת בהתאם לסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין ופטור בגין הדירה השנייה בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.



פתרון

במקרה הנדון מתקיימים כל התנאים לפטור בהתאם להוראות סעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין:

- מדובר בדירות מגורים מזכות ובסך מכירה שלא עובר את תקרת הסעיף - 2,070,000 ₪ (הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין עדכון סכומים 1/2022).
  - מדובר במכירה של שתי יחיד ורכישה של דירה אחרת בסכום השווה לפחות ל-3/4 מסך המכירה של שתי יחיד.
  - במועד המכירה של הדירה הראשונה, בבעלות המוכר דירה נוספת אחת בלבד אשר נמכרת באותו המעמד. לכן, המוכר עומד גם בתנאי מכירת הדירה הנוספת בתוך 12 חדשים מיום מכירת הדירה הראשונה.
  - הרכישה של הדירה האחרת בוצעה תוך שנה ממכירת הדירה הנוספת.
- לפיכך, יחיד אחת תקבל פטור בהתאם לסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין ויחיד שנייה תקבל פטור בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (דירה יחידה).

**סעיף 49 ב (5) – "תחייט המתים"**

המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;
- (ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;
- (ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.

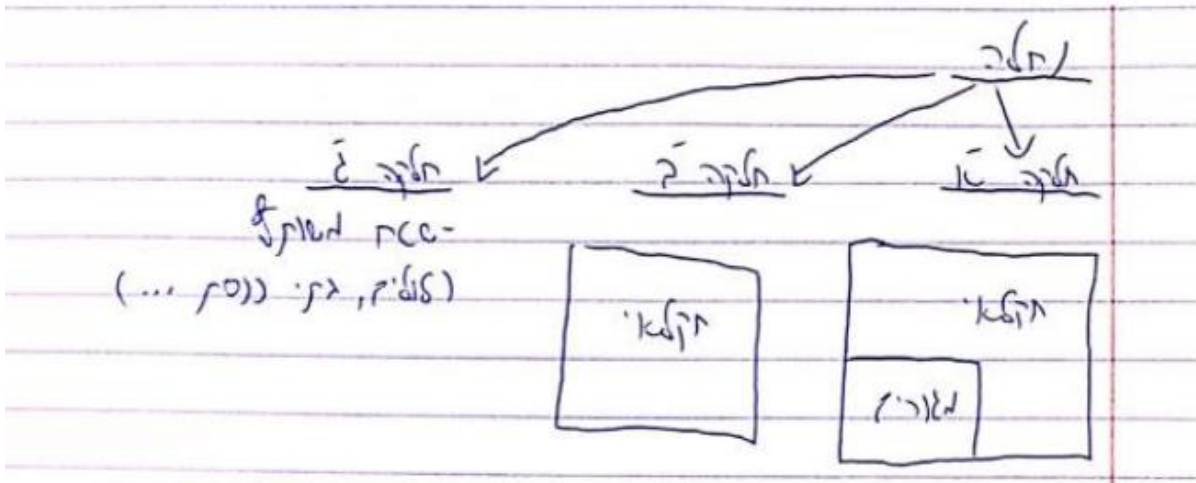
**דוגמא :**

אבי בעלים של 4 דירות בחדרה, לפני מספר חודשים הוריו נפטרו והורישו לו דירה בבאר שבע.  
במידה ואבי ימכור את הדירה בבאר שבע הוא יהיה זכאי לפטור בהנחה שהוריו היו זכאים לפטור

הערה : על מכירת דירה בחדרה לא זכאי לפטור מלא

**סייג לדירה שנתקבלה במתנה**

49. (א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –
- (1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;
  - (2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.
- (ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.
- (ג) לענין סעיף זה –
- (1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;
  - (2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.



ביום 1.1.2005 רכש יוני נחלה במושב "הפעמון". הנחלה נרכשה בסכום של 1,800,000 ש"ח. הנחלה נכללת בישובי "עוטף עזה", כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1553. הנחלה כוללת בית מגורים בשטח של 215 מ"ר.

זכויות הבנייה בנחלה בהתאם לתוכנית בת תוקף כדלקמן:  
בית ראשון: זכויות בנייה עד 215 מ"ר (נוצלו במלואן).  
זכויות בנייה לבניית יח"ד נוספת עד לשטח של 160 מ"ר – זכויות אלה טרם נוצלו.

שווי העיסקה לחלקי הנחלה נקבע ע"י מפקח מיסוי מקרקעין כדלקמן:  
שטח חקלאי 40 דונמים: 150,000 ש"ח.  
בית מגורים בשטח של 215 מ"ר: 1,350,000 ש"ח.  
זכויות לבניית יח"ד נוספת בנחלה: 300,000 ש"ח.

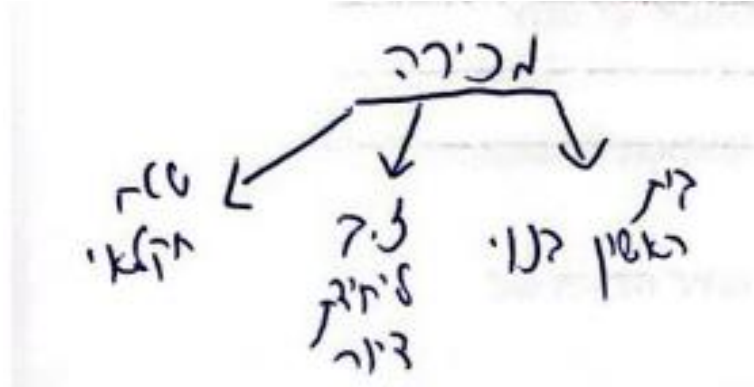
ביום 1.7.2018 רכש יוני את זכויות הבעלות בחלקת המגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1553. סך דמי הרכישה היה זניח ביותר וקרוב לערך "0", זאת מאחר שהנחלה ממוקמת בישובי "עוטף עזה", והואיל והועברו זכויות בעבר בנחלה ושולמו דמי הסכמה בגין העברת זכויות אלה.

בתאריך 1.9.2018 מכר יוני את זכויות הבעלות בנחלה תמורת סך של 2,300,000 ש"ח. שווי המכירה לצורך חישוב מס השבח לחלקי הנחלה נקבע ע"י מפקח מיסוי מקרקעין כדלקמן:  
שטח חקלאי 40 דונמים: 250,000 ש"ח.  
בית מגורים בשטח של 215 מ"ר: 1,500,000 ש"ח.  
זכויות לבניית יח"ד נוספת בנחלה: 550,000 ש"ח.  
בהתאם לסעיף 4.9.2 להחלטה 1553 הנ"ל, נקבעו דמי הסכמה עבור השטחים החקלאיים של 100,000 ש"ח. לצורך חישוב המס, הניחו את ההנחות הבאות:

- ליוני ולתא משפחתו אין כל נכס אחר.
  - יש להתעלם מהפרשי המדד.
  - יש להתעלם מהסך הזניח של דמי הרכישה עבור חלקת המגורים.
  - יש להתייחס לשיעור מס שבח של 25%.
  - לצורך חישוב ליניארי מוטב יש להתייחס לסה"כ 360 ימים בשנה.
- בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, מהו סכום מס השבח שבו יחויב יוני?

- א. 62,500 ש"ח.
- ב. 87,500 ש"ח.
- ג. 100,000 ש"ח.
- ד. 125,000 ש"ח.





① חישוב אם סדרה של קניין הגזורה

$$1.5M - 1,350,000 = 150K \quad \boxed{0}$$

מכירה      ישיבה      מכר חקלאי

② חישוב אם סדרה של מכר

$$300K - 300K = 0$$

מכירה      ישיבה

$$200K \times 1/5 = \boxed{40,000}$$

③ חישוב אם סדרה של מכר חקלאי

$$150K - 150K = 0$$

מכירה      ישיבה

$$100K - 100K = \boxed{0}$$

מכר חקלאי      מכר חקלאי

הקצב פרטיות (הוראת קיצוץ 6/98)  
 - שאני התקדם להסדיר וילה  
 - עסקאות השוואה רק עם קנייה חוויה (גמולת אס)  
 - ניתן להסדיר לה' אילה על 3% תוספת 3%  $100 \times 1.3 = 130$

שאלה

דניאל בן משה רכש בית צמוד קרקע בשטח 80 מ"ר בנוי בשווי 500,000 ₪ בשנת 2012. בשנת 2021 דניאל מעוניין למכור את הבית ולשם כך פנה לשמאי אבי אבוטבול על מנת שיעריך את שווי הדירה.  
 אבי השמאי איתר ברשות המיסים עסקאות מכירה בסביבת הנכס אך כל עסקאות ההשוואה היו לדירות בבנייה רוויה ולא לצמודי קרקע.  
 שווי למ"ר בבנייה רוויה הינו 10,000 ₪ למ"ר, מה מהבאים סביר שיהיה מחיר הדירה של דניאל בן משה?

- א. בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 960,000 ₪.
- ב. בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 1,120,000 ₪.
- ג. בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 1,300,000 ₪.
- ד. בהתאם להוראת ביצוע 6/98 הסכום הסביר הינו 1,600,000 ₪.

$10,000 \times 80 \times 1.3 = 1,040,000$   
 שווי מקסימלי  
 פרטיות להקצב



קומבינציה

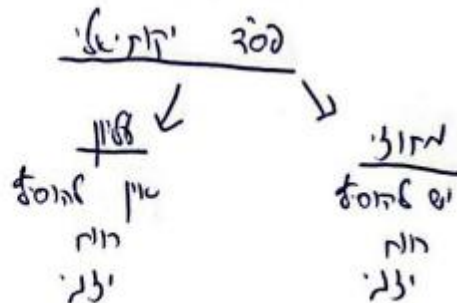
$$\begin{aligned} & \text{נוסחה:} \quad \text{היקף התלווה (רווח יזמי)} \times \text{שווי זיקס} = \text{שיעור קומבינציה} \times \text{שווי נכרני} \\ & \text{נוסחה:} \quad \frac{\text{זיקס}}{\text{ז"י} + \text{זיקס}} = \text{שיעור קומבינציה} \end{aligned}$$

שאלה

שמעון הכהן בעלים של מגרש באור יהודה התקשר בעסקת קומבינציה מול היזם שלומי אברמוב. בהתאם לעסקת הקומבינציה בעל הקרקע יקבל 6 יח"ד והיזם 4 יח"ד. בעל הקרקע והיזם פנו למתווך מקרקעין אשר אמר להם כי שווי המכירה בעסקת קומבינציה לצורך חישוב המס יהיה בהתאם לשווי שירותי הבנייה שבעל הקרקע יקבל מהיזם בצירוף רווח קבלני ומע"מ.

- א. בהתאם להלכת חנין המתווך צודק.
- ב. בהתאם להלכת יגאל שלמי המתווך טועה.
- ג. בהתאם להלכת טוונטי האנדרד המתווך טועה.
- ד. כל הטענות שגויות.

$$\text{שווי מכירה קמסדת קומבינציה} = 1.17 \times \text{רווח ז"י} \times \text{שווי שז"י קנ"י}$$



תמ"א 38

סעיף 49 לג' ו' (2)

במכירת זכות בדירת מגורים חלופית שהתקבלה תמורת זכות נמכרת שאינה דירת מגורים, לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

יוסי קיבל דירת מגורים עבור חנות שהיתה לו בבניין במסגרת תמ"א 38. לאחר קבלת הדירה, יוסי החליט למכור אותה.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ליוסי מגיע פטור ממס שבח.
- ב. ליוסי לא מגיע פטור ממס שבח.
- ג. אם יוסי לא מכר דירה ב- 18 חודשים שקדמו למכירה, מגיע לו פטור ממס שבח.
- ד. אם החנות התקבלה בירושה, מגיע לו פטור ממס שבח.

תשובה נכונה ב'

פינוי בינוי

**פטור ממסים**

49כב. (א) (1) המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי - המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" - אחד מאלה, לפי הגבוה:

- (1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);
- (2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

**(תיקון מס' 67) תשע"א-2010**

- (3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;
- והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

דוגמא

דני מכר את דירתו לחברת "פינוי בינוי" בע"מ.  
שווי יחידת המגורים הנמכרת ללא זכויות לבנייה נוספת: 900,000 ש"ח.  
שווי דירת מגורים בשטח 120 מ"ר במתחם: 1,200,000 ש"ח.  
בהתאם לנתוני השאלה בלבד, מה תקרת השווי לפטור ממס שבח?

- א. 900,000 ש"ח בדיוק.
- ב. בין 900,000 ש"ח ל- 1,200,000 ש"ח.
- ג. יותר מ- 1,200,000 ש"ח.
- ד. 1,300,000 ש"ח בדיוק.

$$\begin{array}{r}
 \frac{150\% \text{ לשווי יחידת המגורים}}{\text{יגלית}} \\
 \hline
 1,350,000 = 150\% \times 900,000 \\
 \text{הגובה}
 \end{array}
 >
 \begin{array}{r}
 \text{שווי דירת המגורים} \\
 \text{בלא זכויות לבנייה נוספת} \\
 \hline
 1,200,000
 \end{array}$$



סיכום מס שבח

גוגל : סימולטור מס שבח

## שומה עצמית למס שבח

**חישוב ממוכן של שומה עצמית במס שבח**

במטרה להקל ולייעל את החישוב הידיני של השומה העצמית במס שבח והגשתה למשרד האזורי, פותח יישום ממוכן. היישום מבוסס על מבנה טופס מס שבח 2990 - "חישוב מס שבח מקרקעין". על המשתמש לדווח את מרכיבי השומה העצמית - סכומים (בשקלים חדשים בלבד) ותאריכים, המערכת מבצעת את חישוב המס. יודגש כי הסכומים והתאריכים מבוססים על נתוני המשתמש בלבד ובאחריות.

המערכת מאפשרת לבצע את הפעולות הבאות:

- חישוב חדש של שומה עצמית, שמירתה והדפסתה
- צפייה ועדכון נתוני שומה עצמית שנשמרה
- הדפסת חישוב קיים
- הדמיית חישוב שומה עצמית ללא שמירה

הדברים המובאים בטופס 2990 ובדברי ההסבר אינם באים במקום הוראות החוק או הוראות נהל שנקבעו

דוגמא :

- יום רכישה : 1/1/2012
- שווי רכישה : 2,000,000
- יום מכירה : 1/1/2023
- שווי מכירה : 2,600,000
- ניכויים : עו"ד 20,000 , שמאי 5,000
- דירת מגורים מזכה
- לא זכאי לפטור מלא

מס רכישההוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 1/2023הנדון: עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2023 בוצעו בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה"), תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע – 2009 וסעיף 121ב לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), עדכוני סכומים כפי שיפורט להלן:

מס רכישה**א. דירת מגורים יחידה**

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(3) לחוק, יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה, כהגדרתה בחוק, מיום כ"ג טבת התשפ"ג (16.1.2023) עד ליום ה' שבט התשפ"ד (15.1.2024) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 1,919,155 ש"ח – לא ישולם מס
2. על חלק השווי העולה על 1,919,155 ש"ח ועד 2,276,360 ש"ח – 3.5%
3. על חלק השווי העולה על 2,276,360 ש"ח ועד 5,872,725 ש"ח – 5%
4. על חלק השווי העולה על 5,872,725 ש"ח ועד 19,575,755 ש"ח – 8%
5. על חלק השווי העולה על 19,575,755 ש"ח – 10%

**ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה)**

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1), הרוכש דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום כ"ג טבת התשפ"ג (16.1.2023) עד ליום ה' שבט התשפ"ד (15.1.2024) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 5,872,725 ש"ח – 8%
2. על חלק השווי העולה על 5,872,725 ש"ח – 10%

כל זכות שאינה דירת מגורים 6% מס רכישה (משרד, חנות, מחסן, מגרש ריק וכו')

דוגמא

דני יחיד תושב ישראל הרוכש את דירתו היחידה בשווי 2,800,000 ₪  
מה מס הרכישה שישלם ?

$357,205 \times 3.5\% = 12,502$	0%	$0 - 1,919,155$
$523,640 \times 5\% = 26,182$		$2,276,360 - 1,919,155 = 357,205$
		$2.8M - 2,276,360 = 523,640$
		$38,684 = \text{סה"כ}$

דוגמא

פיליפ שוורצמן תושב צרפת רוכש את דירתו היחידה בחיפה בשווי 4,000,000 ₪  
מה מס הרכישה שישלם ?

$320,000 = 8\% \times 4,000,000$  -

דוגמא

רפאל אוחיון רוכש מחסן בחולון בשווי 500,000 ₪  
מה מס הרכישה שישלם ?

$30,000 = 6\% \times 500,000$  -

שאלה

ביום 1.1.2015 רכשה גב' נופר מרשות מקרקעי ישראל, במסגרת הקצאה במסגרת ממכרז, זכויות חכירה מהוונות במגרש 15 לפי תוכנית מ/40 תמורת סך של 600,000 ש"ח.

שטח המגרש 2 דונמים. מטרת החכירה - תעשייה ומלאכה. זכויות הבנייה במגרש: 40% x 2 קומות, ובסה"כ 80%, המהווים 1,600 מ"ר מבוני.

באותו יום, 1.1.2015, גב' מזית רכשה את מגרש 25 לפי תוכנית מ/40.

מגרש 25 זהה בנתוניו למגרש 15 (ביחס לשטח, מיקום, יעוד וזכויות בנייה). הרכישה הייתה מחברת "שרעבי השקעות" בע"מ בתמורה לסך של 900,000 ש"ח - הזכויות שנרכשו במגרש הינן זכויות הבעלות המלאה.

ביום 1.6.2018 אושרה תב"ע המשנה את יעוד המגרש לתעסוקה, וקובעת זכויות בנייה בשיעור 40% x 5 קומות, ובסה"כ 200%.

נופר ופזית מעוניינות לממש את זכויות הבנייה במגרשים לפי התוכנית החדשה.

נופר מנתה תחילה לרמ"י ונדרשה לשלם סך של 100,000 ש"ח דמי היתר שינוי יעוד וניצול.

בד בבד, מנו נופר ופזית לוועדה המקומית, וזו האחרונה הודיעה להן כי כל אחת מהן נדרשת לשלם היטל השבחה בסך של 200,000 ש"ח, כתנאי למימוש הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה.

לצורך התחייב יש להתייחס לשיעור מס רכישה של 5%.

בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין מהו סכום מס הרכישה שנופר ופזית ידרשו לשלם בגין מימוש הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה?

- א. פזית תשלם 0 ₪.
- ב. פזית תשלם 15,000 ₪.
- ג. פזית תשלם 20,000 ₪.
- ד. פזית תשלם 30,000 ₪.

פתרון

אין מס רכישה כאשר מוסיפים לי זכויות בנייה

שאלה

ביום 1.1.2005 רכשה נעמי ביחד עם 2 אחיותיה דירת מגורים להשקעה בשטח של 120 מ"ר הממוקמת בבניין מגורים בעיר חולון. הזכויות בדירה נרכשו ע"י 3 האחיות בחלקים שווים (1/3 כל אחת).

ביום 1.1.2008 רכשה נעמי מחצית (1/2) מהזכויות בחנות בשטח של 100 מ"ר בעיר בת ים.  
ביום 1.1.2019 רכשה נעמי את מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בשטח של 150 מ"ר בעיר אופקים.

לנעמי אין ולא היו דירות נוספות מעבר למתואר לעיל.

בגין איזה מהעסקאות המתוארות חלו שיעורי מס רכישה ל"דירה יחידה"?

- א. רק בגין העסקה משנת 2005.
- ב. רק בגין העסקה משנת 2019.
- ג. בגין העסקה משנת 2005 והעסקה משנת 2008.
- ד. בגין העסקה משנת 2005 והעסקה משנת 2019.

פתרון

תשובה נכונה ד'

מסקנה 49 ע' (3)

$$\frac{1}{3} + \text{דירה} = \text{דירה יחידה}$$

אם ג-01-5755 חוני אהליק  
 (לד ג'ו) מסלק ג'ט  
 כאשר יש דירה ואל א"א  
 מסל 49 ע' (3) לא חא !!



שאלה

נכס מקרקעין מסחרי נמכר בסך של 9,000,000 ש"ח + מע"מ, כאשר עפ"י ההסכם, מס השבח חל על הקונה.  
נתון כי מס השבח הינו בשיעור משוקלל של 20% משווי השוק של הנכס.

מהו מס הרכישה בגילום מלא שישולם בגין רכישת הנכס?

- א. 675,000 ש"ח.
- ב. 540,000 ש"ח.
- ג. 562,500 ש"ח.
- ד. 648,000 ש"ח.

פס"ס 307

Handwritten calculations and a flowchart:

Flowchart: **מכירה** (Sale) branches into **מס** (Tax) and **מחיר** (Price). **מס** leads to **מס הכנסה** (Income Tax) and **מס ע"מ** (VAT). **מס הכנסה** is calculated as  $\frac{\text{שווי מכירה}}{1 - \text{שיעור מס הכנסה}}$ . **מס ע"מ** is calculated as  $\text{מחיר} \times 11\%$ . **מחיר** is calculated as  $\frac{\text{מס הכנסה} + \text{מס ע"מ}}{0.8}$ .

Calculations:

- $9M \times 20\% = 1.8M$
- $9M + 1.8M = 10.8M$
- $10.8M \times 6\% = \boxed{648K} / X$
- $\frac{\text{שווי מכירה}}{1 - \text{שיעור מס הכנסה}} = \text{מס הכנסה}$
- $\text{מס ע"מ} = \text{מחיר} \times 11\%$
- $\text{מחיר} = \frac{\text{מס הכנסה} + \text{מס ע"מ}}{0.8}$
- $11,000,000 \times 6\% = \boxed{675K} \checkmark$

שאלה

הדייגים הנפלאים הינה חברה בע"מ אשר משרדיה בקומה השביעית במגדלי עזריאלי ת"א. לפני כחודשיים החליטה החברה לרכוש דירת מגורים בעיר חולון ולרשום את הדירה על שם החברה בע"מ.

- ידוע כי החברה בבעלות ישראלית.
- זוהי הדירה הראשונה שהחברה רוכשת.
- שווי הדירה 840,000 ₪.

- א. החברה זכאית לפטור מלא ממס רכישה מכיוון שזוהי דירתה היחידה.
- ב. החברה אינה זכאית לפטור מלא ממס רכישה.
- ג. החברה תשלם 10% מס רכישה.
- ד. כל הטענות שגויות.

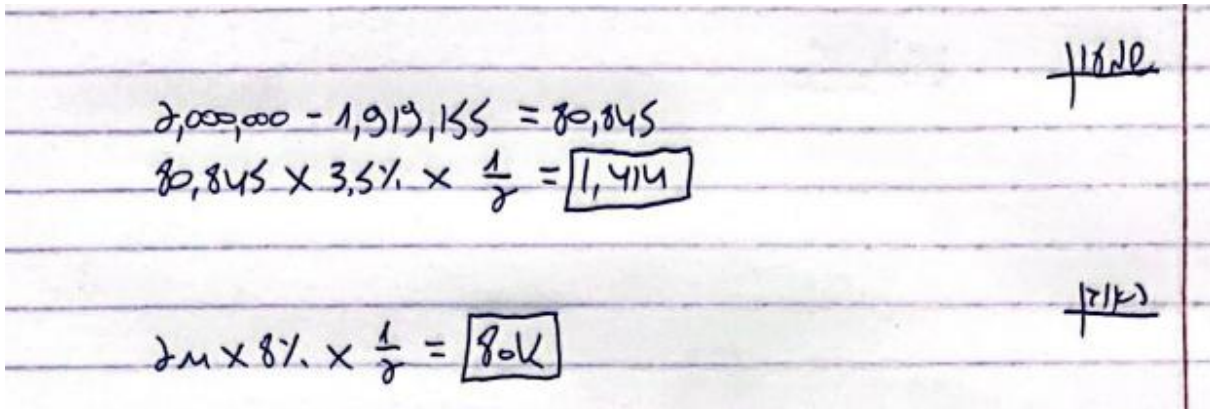
פתרון

תשובה נכונה ב'

שאלה

שני חברים שמעון וראובן רוכשים יחד דירה להשקעה בשווי 2,000,000 ₪ לשמעון זו הדירה היחידה לראובן זו הדירה השישית

- א. מה מס הרכישה על שמעון
- ב. מה מס הרכישה על ראובן



שמעון

$$2,000,000 - 1,919,155 = 80,845$$

$$80,845 \times 3.5\% \times \frac{1}{8} = \boxed{1,414}$$

ראובן

$$2M \times 8\% \times \frac{1}{8} = \boxed{80K}$$

**קבוצת רכישה**

דני בן שבת נכנס כחבר בקבוצת הרכישה "כולם סובלים בחריש" אשר מתכננת לרכוש קרקע לבניית דירת מגורים בעיר חריש.

שמאי מקרקעין העריך כי:

- שווי הקרקע = 1,700,000 ₪
- עלות הבנייה = 300,000 ₪
- רווח יזמי = 20%
- התעלם מגורם המע"מ

מה מס הרכישה שישלם דני בהנחה כי הוא הבעלים של 4 דירות נוספות בארץ?

- א. 120,000 ₪
- ב. 160,000 ₪
- ג. 180,000 ₪
- ד. 190,000 ₪

הוא לא קיבץ  
דירות רכישה  
① ימוסו כאלו קנו זירה קטנה  
② אין לדעת במסגרת נווח ילד.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{מג} & = & \text{גנ"י} + \text{זיקה} \\
 & & \downarrow \quad \downarrow \\
 & & 1.7\text{M} \quad 300\text{k}
 \end{array}$$

$160\text{k} = 8\% \times \text{מג}$



סעיפים נוספים

סעיף 26

**שווי הרכישה בהורשה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984**

26. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בדרך הורשה או בדרך ויתור של אחר על זכותו לרשת אותה הוא כלהלן:

(1) נפטר המוריש לפני כ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) - שוויה ביום פטירת המוריש, ואם נקבע שוויה לצורך מס עזבון - השווי שנקבע כאמור; ובלבד שאם המנהל סבור שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון גבוה משוויה של הזכות לפי חוק זה ביום פטירת המוריש, והמוכר או עושה הפעולה לא הוכיחו שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון שונה מהשווי שהוצהר עליו בדו"ח שהוגש לפי חוק מס עזבון, התש"ט-1949, יהא שווי הרכישה של הזכות - שוויה ביום פטירת המוריש;

(2) נפטר המוריש בכ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) או לאחר מכן - השווי שהיה נקבע לפי חוק זה אילו נמכרה בידי המוריש.

דוגמא

ידוע כי :

אברהם = סבא

יצחק = בן

יעקב = נכד

בשנת 1972 רכש אברהם דירה בחולון, ידוע כי אברהם נפטר בתאריך 1.1.1980.

בתאריך 1.1.1980 עברה הדירה בירושה ליצחק.

בתאריך 1.1.2000 עברה הדירה במתנה מטורח ממס שבח מיצחק לבנו יעקב.

בתאריך 1.1.2020 מוכר יעקב את הדירה.

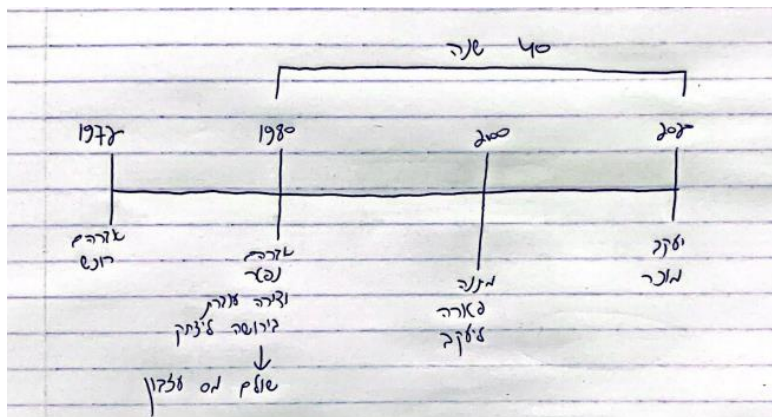
על כמה שנים ישלם יעקב מס שבח

א) 40

ב) 20

ג) בהנחה כי מדובר בדירה יחידה של יעקב והשווי שלה 6,000,000 ₪ יש פטור מלא

ד) 48



### הפקעות

#### הפקעה עם פיצוי כספי

חוק התכנון והבנייה

#### מטרת ההפקעה

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שוקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה

חוק מיסוי מקרקעין

#### שיעור מיוחד להפקעה

48ג. (א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין – לגבי החלק האמור – יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

הזיכוי	סכום המס
100%	על 1,000 לירות
75%	על 1,000 לירות נוספות
66 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> %	על 1,000 לירות נוספות
50%	על כל סכום נוסף

**הפקעה ללא תמורה**

חוק התכנון והבניה

**ביצוע ההפקעה**

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש

חוק מיסוי מקרקעין

**פעולות נוספות שהגן "מכירה" (תיקון מס' 3) תשכ"ח-1968**

5. (א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פסוק, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה - יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפקעה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.

**הערה : הפקעה עם תמורה = מכירה = יש אירוע מס****מכאן נלמד כי הפקעה ללא תמורה לא מהווה אירוע מס**

**הפקעה של קרקע כנגד תמורה של קרקע ללא כסף**

חוק התכנון והבניה

**חילופי קרקע**

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

חוק מיסוי מקרקעין

**פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין**

64. הפקעה של זכות במקרקעין, שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהא פטורה ממס.

**הערה : מספיק שנקבל שקל אחד בנוסף לקרקע וכל הפטור מתבטל**

### הפקעה נוספת

חוק התכנון והבניה

### **חלוקה שלא בהסכמה**

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;
- (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;
- (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

**הערה : בפסק דין אלפרד בראון נקבע כי איחוד וחלוקה ללא הסכמה דינו כהפקעה**

חוק מיסוי מקרקעין

### **פטור בהחלפות מסוימות**

65. החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שניתן על פי כל דין, שהוראות סעיף 67 אינן חלות לגביה כשלא שולם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף - תהא פטורה ממס; שולם סכום הפרש כאמור - יראו את המוכר לענין חישוב השבח והמס כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין שנתן, שהוא כיחס שבין סכום הפרש האמור, לבין כל התמורה שקיבל בעד הזכות במקרקעין שנתן.

**הערה : כאשר משולם פיצוי כספי כאשר נערכת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה נשלם 50% מס כמו בסעיף 48ג'**

### שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין

32. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה כפיצוי בעד זכות אחרת במקרקעין שהופקעה כאמור בסעיף 64, או בחליפין הפטורים ממס לפי סעיפים 65, 67 או 68, יהיה שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שהופקעה או שנתן בחליפין ובחליפין כאמור בסעיפים 65 ו-67 ששולם עמם גם הפרש בכסף או בשווה כסף, יהיה שווי הרכישה חלק יחסי משווי הרכישה כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה.

**לדוגמא :** יוסי רכש קרקע ביפו בשנת 1992 במיליון ש"ח, בשנת 1994 הופקעה ממנו הקרקע והוא קיבל קרקע חליפית בחולון לפי סעיף 64 בפטור, בשנת 2014 מכר יוסי את הקרקע החליפית שקיבל בחולון בחמש מיליון ש"ח, לפי איזה סכום ישלם את השבח? נעשה שווי מכירה ( חמש מיליון ) פחות שווי רכישה של הקרקע המקורית ( מיליון )

### שווי רכישה כשהייתה הפקעה חלקית

36. לענין קביעת שווי הרכישה של זכות במקרקעין שלאחר רכישתה הופקע חלק ממנה ללא מתן פיצוי - יראו את ההפקעה כאילו לא הייתה.

**לדוגמא :** אבי קנה קרקע בשנת 2000 במיליון ש"ח, בשנת 2002 הפקיעו לו 30% ללא תמורה ( כלומר הקרקע עכשיו שווה 700,000 ), בשנת 2016 מכר את הקרקע בשלוש מיליון ש"ח, לפי מה נמסה אותו ( מיליון עד שלוש מיליון או 700,000 עד שלוש מיליון )

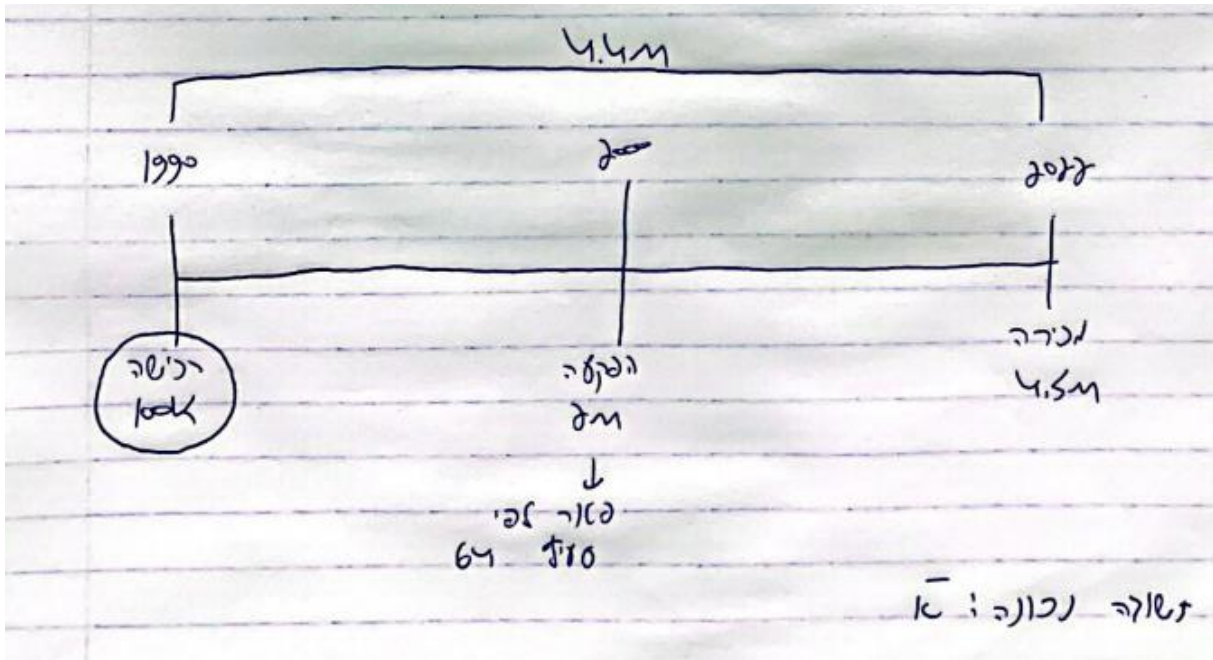
פתרון : מיליון עד שלוש מיליון ( שווי הרכישה יישאר כאילו לא הפקיעו לי )

דוגמא

19. רחל מכרה בתחילת שנת 2022 קרקע תמורת 4,500,000 ש"ח, אותה קיבלה מהמדינה בעקבות הפקעה של זכות במקרקעין אחרת שהופקעה ממנה ביום 1.1.2000 (לא ניתנה כל תמורה נוספת בהפקעה), ואותה רכשה בסכום של 100,000 ש"ח ביום 1.1.1990. שווי הזכות במקרקעין שהופקעה ביום הפקעתה עמד על 2,000,000 ש"ח.

על פי חוק מיסוי מקרקעין, איזה מבין המשפטים הבאים נכון?

- א. שבח המקרקעין שנצמח במכירה הנדונה הוא 4,400,000 ש"ח, ויום הרכישה בעיסקה זו הוא 1.1.1990.
- ב. שבח המקרקעין שנצמח במכירה הנדונה הוא 4,400,000 ש"ח, ויום הרכישה בעיסקה זו הוא 1.1.2000.
- ג. שבח המקרקעין שנצמח במכירה הנדונה, הוא 2,500,000 ש"ח, ויום הרכישה בעיסקה זו הוא 1.1.1990.
- ד. שבח המקרקעין שנצמח במכירה הנדונה הוא 2,500,000 ש"ח, ויום הרכישה בעיסקה זו הוא 1.1.2000.



שיעור מספר 5 – תקינה שמאיתתקן 9

שנת 2018 מועד 2

6. משה מתעניין ברכישת דירת מגורים, הכוללת 3 חדרים. הדירה ממוקמת בקומה ראשונה במבנה מגורים בבנייה רוויה אשר הוקם בתחילת שנות התשעים. בבדיקתו מצא משה כי שטח הדירה הרשום בלשכת רישום המקרקעין הינו 61.5 מ"ר. במודעת המכר נרשם כי שטח הדירה 90 מ"ר.

- לפי חשבון הארנונה, השטח לחיוב במסי ארנונה כ-80 מ"ר.  
משה, שרצה לדעת מה שטח הדירה, שכר מודד מוסמך שמצא כדלקמן:
- \* שטח פנים הדירה 66 מ"ר (ללא ממ"ד, ללא חריגות בניה, ללא מרפסות, ללא קירות פנים וחוף)
  - \* שטח ממ"ד 6 מ"ר
  - \* שטח מרפסות סגורות ומקורות 8 מ"ר
  - \* מרפסת "שמש" - 6 מ"ר
  - \* שטח מתחת לקירות פנים 3 מ"ר
  - \* שטח מתחת לקירות חוף ומחצית מקירות משותפים 2 מ"ר
  - \* שטח חריגת בניה 4 מ"ר
  - \* שטח חניה מקורה 12 מ"ר
  - \* שטח חדר מדרגות יחסי ע"פ החלק ברכוש המשותף 4 מ"ר
  - \* שטח הצמדת מחסן בקומה (-1) 6 מ"ר

מהו שטח הדירה ע"פ התקינה השמאית למטרת בטוחה בנקאית?

- א. כ-91 מ"ר
- ב. כ-83 מ"ר
- ג. כ-85 מ"ר
- ד. כ-89 מ"ר

תקן 11

שנת 2018 מועד 1

19. חברת שטרית בע"מ רכשה מבעלים פרטיים (שאינו עוסק מורשה) דירת מגורים יד שניה המצויה ברחוב מרכזי בעיר צפונית בתמורה לסך של 1,170,000 ₪. לפי הסכם הרכישה שנחתם בין הצדדים, מע"מ, ככלל שיחול, ישולם ע"י הקונה. לאחר חתימת ההסכם, פנתה החברה לבנק למימון העסקה. לפי בדיקת השמאי מטעם הבנק המחיר ששולם מייצג את התמורה הראויה עבור הנכס.

כיצד על השמאי מטעם הבנק להציג את שווי הנכס בשומה שיערוך?

- א. 1,368,900 ₪ כולל מע"מ.
- ב. 1,170,000 ₪ + מע"מ.
- ג. 1,170,000 ₪ כולל מע"מ.
- ד. 1,000,000 ₪ + מע"מ.



**תקן 14**

שנת 2018 מועד 2

18. שמאי התבקש ע"י בנק לערוך סקירה עיונית של שומה שנערכה ע"י שמאי פרטי. איזה מההיגדים הבאים נכון ביחס לעריכת סקירה עיונית?

- א. השמאי הסוקר חייב לבקר בנכס.
- ב. השמאי הסוקר חייב לאמת את כל נתוני ההשוואה המוזכרים בשומה הנסקרת.
- ג. השמאי הסוקר צריך להציע אומדן חלופי לשווי שנקבע ע"י השמאי עורך השומה.
- ד. השמאי הסוקר אינו צריך לבקר בנכס.

**תקן 17**

שנת 2020 מועד 2

2. חברת הגפן הינה חברה ציבורית. שמאי התבקש להכין שומה לנכס שבבעלות החברה לצורך פרסומה בציבור במסגרת הדוחות הכספיים של החברה. הנכס הינו מבנה משרדים בן 4 קומות בשטח כולל של 2,000 מ"ר ברוטו (שטח כל אחת מהקומות 500 מ"ר).
- \* המבנה מושכר בשלמות, תמורת דמי שכירות של 50 ש"ח למ"ר ברוטו לחודש, לתקופה של 3 שנים. ממידע שנאסף לצורך הכנת השומה עולה:
  - \* על הנכס חלה תב"ע אב/12 שאושרה למתן תוקף ביום 15.5.2008. זכויות הבנייה עפ"י התב"ע:
    - יעוד- משרדים.
    - מס' קומות- 4.
    - שטחי בנייה- 500 מ"ר ברוטו לקומה ו- 2,000 מ"ר ברוטו בסך הכל.
  - \* בשנת 2009 ניתן היתר להקמת מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של 1,500 מ"ר ברוטו. לא קיימים היתרי בנייה נוספים.
  - \* החברה רכשה את הנכס בשנת 2010 והנכס נרשם על שמה בפנקס הזכויות. במועד הרכישה המבנה היה בן 4 קומות.
  - \* הנכס מושכר בדמי שכירות ראויים.
  - \* שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בכל המועדים - 2,500 ש"ח.
  - \* שיעור היוון למשרדים - 7%.
  - \* עלויות רישוי להסדרת חריגת בנייה - 150,000 ש"ח.
  - \* עלויות הריסת הקומה והתאמה להיתר - 500,000 ש"ח.
  - \* כל הנתונים אינם כוללים מע"מ.

מהו אומדן שווי הנכס (ללא מע"מ) לצורך דיווח בדוחות הכספיים לפי התקינה השמאית?

- א. שווי הנכס הוא 16,642,857 ש"ח
- ב. שווי הנכס הוא 16,992,857 ש"ח
- ג. שווי הנכס הוא 12,357,143 ש"ח
- ד. שווי הנכס הוא 16,367,857 ש"ח

## תקן 19

שנת 2022 מועד 2

11. לפי התקינה השמאית, כיצד יש להתייחס לחריגות בנייה בהערכת נכס למטרת הנפקת

אג"ח, המיועדת להתפרסם בתשקיף?

- א. אין להביא בחשבון בנייה שאין לה היתר כדין.
- ב. ניתן להביא בחשבון בנייה שאין לה היתר כדין.
- ג. ניתן להביא בחשבון בנייה שאין לה היתר כדין, בהפחתה המשקפת את מצב הרישוי.
- ד. השמאי רשאי להחליט לפי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות הרלבנטיות, ובתנאי שיוסיף הבהרה בכתב לעניין חריגת הבנייה.

12. עליזה חוכרת מחברה עירונית אולם תעשייה מתוך מבנה גדול, הכולל עשרות רבות של אולמות תעשייה, שבכולם תנאי החכירה זהים. תקופת החכירה של כל האולמות במבנה מסתיימת בעוד 10 שנים, ולפי הסכמי החכירה אין אופציה להארכה. דמי החכירה שולמו מראש לכל התקופה. לפי הסכם החכירה אין מניעה להשכיר את האולמות בשכירות משנה. כל האולמות במבנה הינם ברמת גמר בסיסית הכוללת ריצפת בטון מוחלק, קירות בלוקים מסוידיים, תאורה, וכד'.

עליזה משכירה את האולם שהיא חוכרת לחברה מתחום הרהיטים.

## תנאי השכירות:

חברה	שטח	תנאי שכירות
מיטה	120 מ"ר	דמי שכירות: 50 ש"ח/מ"ר לחודש.
		יתרת תקופת השכירות – 10 שנים.

**נתונים נוספים:**

- על אף שלפי הסכם החכירה אין אופציה להארכה, שוק המקרקעין מתמחר את חידוש החכירה מהעירייה, כאילו בתום תקופת החכירה ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 90% משווי הקרקע.
  - שווי קרקע – 1,000 ש"ח למ"ר מבונה
  - שיעור היוון:
    - לדמי שכירות – 8% לשנה
    - לקרקע - 5% לשנה
  - דמי שכירות ראויים לאולמות דומים בבניין – 50 ש"ח למ"ר לחודש
- בתשובתיכם התעלמו מהוצאות פיתוח.  
מהו הערך למטרת בטוחה של זכויות עליזה באולם המושכר לחברת מיטה?

- א. כ-416,800 ש"ח
- ב. כ-483,100 ש"ח
- ג. כ-833,700 ש"ח
- ד. כ-900,000 ש"ח

**שנת מועד 1**

8. מיכל מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בבניין המשמש למסחר ולמגורים. מיכל פנתה לשמאי וביקשה ממנו לערוך הערכת שווי לבטוחה לאשראי, לבניין בשלמותו.

**מאפייני הנכס:**

- **תיאור פיזי** – בניין בן 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, שכולל 7 יח"ד וחנות. דירות המגורים בקומות טיפוסיות בנות 4 חד' כ"א; דירת הגג בת 2 חד'; החנות בשטח 130 מ"ר.
- **מסמכי רישוי** – אותר היתר בנייה משנת 1983 להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (סה"כ 4 קומות).
- **תכנוני** - לפי תוכנית בניין עיר בתוקף ניתן להקים בניין בן 3 קומות מעל קומת מסחר (סה"כ 4 קומות); צפיפות 6 יח"ד; שטח מסחרי בקומת הקרקע; בגג המבנה הותרה בניית חדר כביסה. הוועדה המקומית מקדמת אישור תוכנית בניין עיר חדשה להסדרת דירות גג בנות 2 חדרים מעל מבנים קיימים – התוכנית טרם נדונה בוועדות התכנון.
- **שכירות** – כל היחידות בבניין מושכרות בשכירות חופשית.
- בעת הביקור בנכס לא התאפשר ביקור באחת הדירות הטיפוסיות.

**נתונים נוספים:**

- נתוני השוואה:
  - שווי דירת 4 חד' – 1,500,000 ₪ (אין הבדלי שווי בין הדירות הטיפוסיות)
  - שווי דירת 2 חד' בקומת גג – 1,200,000 ₪
- שטחי המסחר מושכרים תמורת דמ"ש ראויים ע"ס ל-100 ₪ למ"ר בחוזה ל-20 שנים;
- שיעור היוון למסחר – 6.5%
- צפי לאישור התוכנית החדשה להסדרת דירות גג – 4 שנים
- שיעור דחייה ראוי המגלם סיכון, היטל השבחה ואי וודאות לאישור תוכנית – 7.5%

מה ערך הנכס למטרת בטוחה לאשראי?

- א. 9,900,000 ₪
- ב. 12,300,000 ₪
- ג. 11,400,000 ₪
- ד. 10,800,000 ₪

שנת 2018 מועד 1

7. משה הוא בעל זכות חכירה מהוונת מהכנסייה לחנות בשטח של 80 מ"ר, המצויה ברחוב מרכזי בעיר גדולה.

תנאי החכירה:

- המוכר – קרקע ליחידה מסחרית בשטח של 80 מ"ר.
- דמי חכירה מהוונים שולמו מראש.
- יתרת תקופת החכירה – 28 שנים.
- חידוש חוזה החכירה – אין התייחסות.

מבירור שערך השמאי עולה כי הכנסייה נוהגת לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים בתמורה לתשלום 10% מערך הקרקע.

החנות מושכרת בשכירות חופשית בתמורה לדמי שכירות בסך 12,800 ₪ לחודש. חוזה השכירות לחמש שנים ללא אופציה להארכה ו/או אפשרות ביטול. יתרת תקופת השכירות: שלוש שנים.

נתונים נוספים:

- דמי שכירות ראויים לחנויות דומות בסביבה כ-140 ₪ למ"ר לחודש.
- חנויות דומות בבעלות פרטית נמכרות בכ-21,000 ₪ למ"ר.
- ערך קרקע למ"ר מבונה כ-10,000 ₪.
- שער היוון לקרקע – 5%.
- שער היוון למסחר – 8%.

משה מעוניין לשעבד את זכויותיו בנכס כדי לקבל הלוואה מסחרית.

מה שווי הזכויות של משה בנכס למטרת בטוחה בנקאית?

- א. כ-1,435,000 ₪
- ב. כ-1,535,000 ₪
- ג. כ-1,680,000 ₪
- ד. כ-1,656,000 ₪

שנת 2016 מועד 1

10. להלן פרק התחשיב מתוך שמאות למטרת ביטחון אשראי לבנק לפי תקן 19:

**חלופה א' - שווי שוק:**  
 $350 \text{ מ"ר} * 22,000 \text{ ש"ח} = 7,700,000 \text{ ש"ח}$   
 בניכוי אומדן עלות הוצאת היתר בנייה להכשרת חריגות בנייה - 400,000 ש"ח  
 סה"כ שווי שוק  $7,300,000 \text{ ש"ח}$   
 הערה: אומדן עלות הוצאת היתר בנייה כולל כ-100,000 ש"ח שכ"ט אדריכל ויועצים; 300,000 ש"ח אומדן היטל השבחה בגין הקלות נדרשות.  
**חלופה ב' - ערך לבטוחה:**  
 $290 \text{ מ"ר} * 22,000 \text{ ש"ח} = 6,380,000 \text{ ש"ח}$   
 בניכוי אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר - 220,000 ש"ח  
 סה"כ ערך לבטוחה  $6,160,000 \text{ ש"ח}$   
 הערה: אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר בנייה כולל עלויות קבלן הריסה ומפקח, תואם להערכתך וגם תואם להצעת מחיר מחייבת לעבודות אלה.  
**להלן נתונים נוספים:**  
 שיעור הפחתה בגין מימוש כפוי: 15%.  
 אומדן היטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר מאושרות: 300,000 ש"ח.  
 אומדן מס שבח: 400,000 ש"ח.  
 ערך כינון: 2,000,000 ש"ח.  
 מהו ה"שווי לביטחונות" (שהינו הסכום שממנו יגזור הבנק את סכום האשראי המירבי שיינתן כנגד שיעבוד הנכס, בהתאם לשיעור המימון שייקבע על ידו)?

- א. 5,505,000 ש"ח.  
 ב. 4,536,000 ש"ח.  
 ג. 4,641,000 ש"ח.  
 ד. 4,383,000 ש"ח.



7. מר גלבע הזמין משמאי מקרקעין הרשום ברשימת השמאים המורשים של בנק "הלווה הנדיב" חוות דעת שמטרתה בטוחה לאשראי בנקאי, כדלהלן:  
 הנכס: דירת מגורים.  
 שנת בנייה: 1985.  
 מצב פיזי ותחזוקתי: סביר בהתחשב לגיל הכרונולוגי.  
 שטחים בנויים:  
 שטח דירה: 100 מ"ר נטו.  
 מרפסת פתוחה: 8 מ"ר.  
 מחסן בקומת מרתף: 12 מ"ר.  
 חניה מקורה: 15 מ"ר.  
 שטח יחסי ברכוש המשותף [חדרי מדרגות, לובי, מעלית, גז, אשפה, מועדון וכדומה]: 20 מ"ר.  
 למי דרישת הבנק ייקבע גם ערך כינון לרכוש המשותף.  
 בסקר שוק מתקבלים הנתונים הבאים:

עלות בנייה ישירה			
עלות תחליף למ"ר ללא מע"מ	עלות כוללת בנייה חדשה למ"ר מקובלת בסביבה ללא מע"מ	עלות כוללת תעתיק למ"ר ללא מע"מ	החלק בדירה
5,000 ש"ח/מ"ר	5,500 ש"ח/מ"ר	4,000 ש"ח/מ"ר	דירה
2,500 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	2,000 ש"ח/מ"ר	מרפסת פתוחה
2,500 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	2,000 ש"ח/מ"ר	מחסן
2,600 ש"ח/מ"ר	2,800 ש"ח/מ"ר	2,000 ש"ח/מ"ר	חניה מקורה
5,000 ש"ח/מ"ר	5,500 ש"ח/מ"ר	4,000 ש"ח/מ"ר	שטח משותף
נתונים נוספים:			
	20% מעלויות הבנייה		רווח יזמי
	17%		מע"מ
	30%		פחת פיזי

מהו ערך הכינון של הדירה נשוא השומה לצורך ביטוח שתופיע בחוות הדעת עבור בנק "הלווה הנדיב"?

- א. 689,000 ש"ח.
- ב. 550,000 ש"ח.
- ג. 757,000 ש"ח.
- ד. 827,000 ש"ח.



שיעור מספר 6 – קווים מנחים

פרק ה

שנת 2022 מועד 1

4.

בימים אלו פורסם מכרז רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לשיווק 40 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בקריית אביב המיועדים למגורים ("בנה ביתך") בתוכנית מי/23. מגרש מס' 5 בשטח 500 מ"ר משווק במכרז. המגרש מצוי בשיפוע של 25% ויש עליו פסולת בנייה.

להלן מספר נתונים אודות מגרש מס' 5 והמכרז שבנדון:

• זכויות הבנייה במגרש 5 – 200 מ"ר
• המגרש יימסר במצבו. עלות יישור הקרקע – 100,000 ₪
• באחריות החוכר לפנות הפסולת. עלות פינוי פסולת בנייה – 50,000 ₪
• תשלום הוצאות פיתוח לרמ"י לפי חוברת המכרז למגרש 5 – 250,000 ₪
• בנוסף להוצאות הפיתוח בחוברת המכרז, ישלם הזוכה במכרז היטלים לעירייה, בהתאם לדין, לחוקי העזר העירוניים, ובהתאם ל"מכתב קיזוז אגרות והיטלים" של העירייה. להלן המכתב שצורף לחוברת המכרז:

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל

**הנדון: אישור קיזוז אגרות והיטלים למגרשי תוכנית מי/23**

**הואיל** ובהתאם להסכם שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לעיריית קריית אביב (להלן: "העירייה"), תממן רמ"י את עבודות הפיתוח שבאחריות העירייה;

**והואיל** הזוכים יחוייבו לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח שרמ"י ממנה ואו תממן (להלן: "הוצאות הפיתוח");

הרשות המקומית מתחייבת לקזז את היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבנייה המותרות בתוכנית שבנדון, כמפורט בטבלה שלהלן:

אגרה / היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מההיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מההיטל המלא בגין שטח הקרקע
סלילת כבישים ומדרכות	80%	80%
תיעול	100%	70%
פיתוח שצ"פים	100%	100%

• תעריפי היטלי הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים של קריית אביב:

היטל	תעריף למ"ר קרקע	תעריף למ"ר מבונה
סלילת כבישים ומדרכות	100 ₪	300 ₪
תיעול	40 ₪	40 ₪
פיתוח שצ"פים	20 ₪	50 ₪

• נתון כי לא יהיו תשלומים נוספים לתאגיד המים העירוני של קריית אביב.

מה סכום "הוצאות הפיתוח הסביבתי" הכולל של מגרש 5?

- א. 378,000 ₪
- ב. 428,000 ₪
- ג. 408,000 ₪
- ד. 278,000 ₪



פרק יב

שנת 2022 מועד 1

3. אתר מט"ש (מכון טיהור שפכים) "דודאים" ממוקם מחוץ לאזור עירוני מבונה, בסביבה בלתי מתוכננת שנמצאת בתחום שיפוטה של מועצה מקומית בדרום הארץ. האתר פעיל כבר 40 שנה.

תיאור האתר:

- שטח קרקע כולל – 50,000 מ"ר
  - שטח בנוי של מבני המשרדים והמעבדה (חד קומתי) – 2,400 מ"ר
  - שטח קרקע למתקנים הנדסיים (מתקני שאיבה וכיו"ב) – 3,000 מ"ר
- יתרת שטח הקרקע משמשת לבריכות אידוי ודרכים.

נתוני השוואה ונתונים נוספים:

- שווי דונם קרקע לתעשייה – 1 מיליון ₪
  - תכסית ממוצעת במגרשי תעשייה בסביבה – 60%
  - מקדם הפחתה למט"ש ביחס לשווי תעשייה – 0.6 (מגלם הפחתה למיקום, אי סחירות, זכויות בנייה וכיו"ב)
  - מקדם התאמה מתעשייה לאחסנה פתוחה – 0.5 (המקדם הוא בנוסף למקדם ההתאמה בין תעשייה למט"ש (0.6) כאמור לעיל).
  - דמי שכירות לדונם חקלאי בסביבה לשימושים חקלאיים – 300 ₪ לשנה
  - שווי דונם חקלאי בבעלות בהתאם לעסקת מכר לקרקע חקלאית הממוקמות בסמוך לשוב הקרוב – 50,000 ₪
  - שיעור היוון לדמי שכירות קרקע חקלאית – 5%
- בתשובתכם התעלמו מעלויות פיתוח.

מה אומדן שווי הקרקע של מט"ש דודאים?

- א. כ-2,600,000 ₪
- ב. כ-4,160,000 ₪
- ג. כ-3,560,000 ₪
- ד. כ-5,450,000 ₪

פרק טז

שנת 2021 מועד 1

4. חברה מעוניינת לשכור משרדים עבור פעילותה במגדל משרדים במרכז הארץ לטווח ארוך. לחברה הוצעו ארבעה משרדים במגדלי משרדים שונים, ארבעת המשרדים ברמת גמר מלא, באותה סביבה ובמבנים בעלי מוניטין דומה.

לאחר שמבחינת שימוש ותועלת כל המשרדים נמצאו מתאימים, החברה פנתה לשמאית שתייעץ בקבלת ההחלטה באיזה משרד עדיף לבחור. להלן רשימת המשרדים המוצעים:

מגדל	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/נטו	דמ"ש למ"ר ברוטו בש"ח
ניצן	1,740	129%	51
טופס 10	1,673	124%	53
ברקת	1,686	125%	52
חממי	1,700	126%	53

בכל המשרדים עלות הניהול החודשית היא 15 ₪ למ"ר ברוטו. בתשובתכם הניחו כי אין שוני ברמת התועלת והמיתוג של המגדלים לרבות שירותי הניהול בין המשרדים מלבד הנתון בשאלה. נתון כי כל האומדנים אינם כוללים מע"מ. באיזה משרד כדאי לחברה לבחור?

- א. במשרד במגדל ניצן  
ב. במשרד במגדל טופס 10  
ג. במשרד במגדל ברקת  
ד. במשרד במגדל חממי

שנת 2017 מועד 2

5. בהתאם לעיסקאות השוואה עולה כי שווי מ"ר משרדים עיקרי/נטו מעטפת הינו כ- 14,000 ש"ח/מ"ר בגילום שטחי שירות בשיעור של 25% מהשטח העיקרי. עלות ההקמה הכוללת של בניין משרדים ברמת מעטפת ששטחו כ- 4,000 מ"ר עיקרי + 1,000 מ"ר שטחי שירות: כ- 30 מיליון ש"ח. גמר מלא למשרדים כ- 2,000 ש"ח למ"ר ברוטו. הניחו כי הרווח היזמי הינו 20%. מה שווי מ"ר מבונה קרקע ברוטו (עיקרי + שירות)?

- א. 3,000 ש"ח.  
ב. 4,167 ש"ח.  
ג. 3,333 ש"ח.  
ד. 3,750 ש"ח.

פרק כה

שנת 2020 מועד 1

11. נתונה קרקע בשטח 17,000 מ"ר ועליה מבנה חד קומתי בשטח 8,500 מ"ר (להלן שניהם ביחד: "הנכס") המצויה בעיירת פיתוח בדרום הארץ. הבינוי הקיים מנצל את מלוא זכויות הבנייה ואת התכנית לפי תב"ע בתוקף ולפי חוזה חכירה מהוון שעתיד להסתיים בעוד מספר חודשים. הנכס שימש משך שנים רבות כמפעל תעשייתי. בשנים האחרונות הנכס מושכר לחברה בתחום המלאכה. דמי השכירות בנכס 24 ש"ח לחודש למ"ר בנוי (מגלם חצר, לא כולל מע"מ). דמי השכירות משקפים דמ"ש ראויים לנכסים דומים בסביבה. השכרת הנכס לא מהווה הפרת הסכם מבחינת רמ"י. נתונים נוספים:

- \* שיעור ההיוון מקובל ביעוד תעשייה - 8%
- \* רווח יזמי - 20%
- \* עלות הבניה הכוללת למ"ר - ₪ 2,500 למ"ר (לא כולל מע"מ)
- \* עלות פיתוח לדונם - ₪ 300,000
- החוכרת פנתה לרמ"י לחידוש הסכם החכירה ל-49 שנים נוספות.
- רמ"י נענתה בחיוב ופנתה לשמאי מקרקעין ע"מ שיקבע את שווי הקרקע.
- לפי איזה ערך קרקע יקבע שמאי רמ"י את התשלום בגין חידוש חוזה החכירה?

- א. 0 ₪
- ב. 765,000 ₪
- ג. 4,250,000 ₪
- ד. 918,000 ₪

## פרק כז

שנת 2018 מועד 2

3. מגרשים מס' 100 ו-101 הינם שני מגרשים סמוכים זההים, בשטח 300 מ"ר כ"א שממוקמים בלב שכונת מגורים ותיקה ומפתחת.

זכויות הבנייה ע"פ תב"ע בתוקף: שטח עקרי 30% לקומה בשתי קומות ובסה"כ 60% בתוספת 30 מ"ר שטחי שירות בקומת הקרקע.

שני המגרשים בבעלות קק"ל ומנוהלים ע"י רמ"י. מגרש מס' 100 הוחכר בחוזה חכירה מהוון. לפי הסכם החכירה קיבולת הבנייה המותרת הינה 160 מ"ר ביח"ד אחת. במגרש בנוי מבנה דו קומתי בשטח של כ-140 מ"ר.

בשנת 2015 החוכר שמחזיק במגרש 100 פלש למגרש 101 במלואו ובנה בו יחידת דיור בשטח של כ-50 מ"ר. נתונים נוספים:

- מקדמי תועלת:
- \* שטח עקרי- 1
- \* שטחי שירות - 0.5
- \* חצר - 0.25 לכל שטח.
- שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ: 7,000 ₪
- עלות בנייה יחידות דיור נוספת כולל פיתוח חצר : 5,000 ₪/מ"ר
- עלויות פיתוח:
- \* קרקע - 100 ₪/מ"ר
- \* מבנה - 300 ₪/מ"ר
- יזמות: 15%

לפי הקווים המנחים, מהו שווי הקרקע המירבי שיהווה בסיס לצורך קביעת דמי שימוש לשנת 2018 בגין שימוש לא מורשה?

- א. 1,680,000 ₪
- ב. 787,500 ₪
- ג. 1,356,410 ₪
- ד. 943,125 ₪

שאלה פתוחהקווים מנחים פרק יד – שנת 2014 מועד 2

1. רשות מקרקעי ישראל מקיימת לעתים קרובות ישיבות הנהלה שמטרתן הוצאה מהכוח אל הפועל של מדיניות החלטות המועצה.
  - במדיניות החלטת המועצה נקבע שיש לקדם בשנת 2014 הסדרת מטמונות לפסולת יבשה בישראל העונה לצרכי המדינה בפריסה ארצית עד 2040.
  - לצורך קבלת החלטות בקידום וזום מטמונות אשפה זומנת כיועץ שמאי לישיבת הנהלה 285 מיום 02.08.2014 ר.מ.י הדנה בנושא קידום מטמונות בישראל שבמסגרתו הוצגו מספר איתורים / סקרים על ידי חברה מתכננת חיצונית מטעם ר.מ.י למיקום מטמונות לפסולת יבשה בישראל [להלן: "אתרים לסילוק פסולת יבשה בישראל"].
  - כיועץ שמאי מטעם ר.מ.י נתבקשת בשלב ראשוני לחוות את דעתך המקצועית לאתר "יהודה" שנתוני הסקר לגביו הינם, כדלהלן:
    - מיקום האתר: ח'רבת "סוסיין" באזור הרי יהודה.
    - שטח המטמנה / הבור: 80 דונם.
    - עומק המטמנה: 25 מ'.
    - שטח קרקע עבור כבישים פנימיים, מבני משרדים ומתקנים: 10 דונם.
    - שטח האתר: 90 דונם [המטמנה / הבור 80 דונם + המתקנים 10 דונם]
    - מצב תכנוני: המטמנה מאושרת בת.מ.מ / 1 אולם, טרם הוכנה תכנית מפורטת ומסמכי תסקיר איכות הסביבה, אישור בקשה לרישיון עסק, תכנית הפעלה ותכנית לסגירת האתר כיסויו ואיטומו.
    - תקופה לביצוע תכנון מפורט: 3 שנים.
    - עלויות תכנון מפורט המשולמות סוף שנה ראשונה: 350,000 ₪
    - תקופת הטמנה: 8 שנים.
    - משקל סגולי של הפסולת המוטמנת: 1.2.
    - כמות שנתית להטמנה - שווה/זהה.
    - מחיר/דמי הטמנה: 40 ₪/טון.
    - מחיר היטל הטמנה קבוע ואינו משתנה: 20 ₪/טון.
    - מחיר דמי הטמנה אינם מגלמים בתוכם את היטל הטמנה.
    - עלויות הקמה והכשרת השטח לקליטת אשפה: 8 ₪/טון.
    - הוצאות הפעלה [עובדים, שמירה, חשמל, מים, ארנונה וכו']: 40,000 ₪/חודש.
    - שיעור הרווח היזמי: 18% מהפדיון.
    - הוצאות שיקום המטמנה: 40 ₪/מ"ר קרקע ברוטו.
    - שווי הקרקע בתום תקופת הטמנה: 100 ₪/מ"ר קרקע.
    - שיעור היוון להכנסות הגולמיות: 9.5%.
    - שיעור היוון לשווי הקרקע הדחוייה לאחר סגירה ושיקום המטמנה: 7%.
    - שווי דונם אחסנה פתוחה בסביבה: 100,000 ₪/דונם.
    - הכנסות ממחזור אשפה: הכנסה זניחה.
    - הנתונים לא כוללים מ.ע.מ [נכס עסקי].

**השאלות שנתבקשת כיועץ שמאי חיצוני לרשות מקרקעי ישראל לחוות את דעתך המקצועית, הן:**

- א. (8 נקודות) מהו שווי חבילת הזכויות בבעלות מלאה במכירת המקרקעין לצמיתות בשוק עסקי פרטי ?
- ב. (2 נקודות) מה גובה התשלום שישולם ל-ר.מ.י בשיווק המטמנה ליום פרטי ?
- ג. (4 נקודות) מה גובה התשלום שישולם ל-ר.מ.י על ידי עיריית "נווה חמציצים" להקצאת הקרקע לתקופת ההטמנה לצורכי עיריית "נווה חמציצים" בלבד ?
- ד. (3 נקודות) מה גובה דמי השימוש השנתיים למטמנה שישולם ל-ר.מ.י על ידי מפעיל/יום פרטי ובהנחת עבודה שכמות האשפה הממוחזרת הינה 20% מסך האשפה היבשה ?
- ה. (3 נקודות) מה גובה דמי השימוש השנתיים ש-ר.מ.י תגבה מיזם/מפעיל פרטי עבור תוספת 2 דונם שייתוספו לשטח האתר לשימוש תחנת מעבר אשפה למיון פסולת יבשה ממוחזרת ?

שיעור מספר 7 – תמ"א 38, פינוי בינוי, קומבינציה

תמ"א 38

שנת 2021 מועד 2

11. נתון בניין וותיק בן 3 קומות, הכולל 2 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 6 יח"ד. שטח קומה טיפוסית 180 מ"ר, מתוכם 15 מ"ר מבואה קומתית וחדר מדרגות.  
חברת הבונים מעוניינת להתקשר עם בעלי הדירות בבניין בעסקת תמ"א.  
החברה הכינה פרוגראמה תכנונית לניצול תמריצי תמ"א 38 במסגרת פרויקט חיזוק ותוספת בנייה.

קומה	שטח קיים במ"ר	הרחבה מוצעת במ"ר	שירות קיים במ"ר	שירות מוצע במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר	תוספת מרפסת/גג
א'	165	50	15	--	230	20.0
ב'	165	50	15	--	230	20.0
ג'	165	50	15	--	230	20.0
ד'	--	215	--	15	230	20.0
ה'	--	215	--	15	230	20.0
גג	--	100	--	15	115	115
סה"כ	495	680	45	45	1,265	215

התאפשר תוספת מעלית חיצונית; הפרויקט לא יכלול פתרון חנייה בתחומי המגרש.  
התמורה המוצעת לדיירים – הרחבת הדירות הקיימות, מרפסת שמש, תשלום על יועצים ותקציב שיפוץ לדירה הקיימת.  
תמורה לזים: 2 וחצי קומות הכוללות 5 יח"ד. 2 יח"ד בקומה ודירת גג.

## עלויות:

\* בנייה:

- עלות הקמה למ"ר ברוטו עילי חדש – 10,000 ₪ ללא מע"מ
  - עלות הקמה למ"ר מרפסת שמש ומרפסת גג – 3,000 ₪ ללא מע"מ
  - שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים – 2,250,000 ₪ ללא מע"מ (כולל – חיזוק הבניין, התקנת מעלית, שיפוץ שטחים משותפים, טייח, החלפת דודים וכד').
- עלויות הקמה אלו כוללות את כל ההוצאות בגין הבנייה, כולל כל העלויות הישירות והעקיפות.
- \* שיפוץ דירות קיימות – 150,000 ₪ ליחידה ללא מע"מ.
  - \* השתתפות בקרן חנייה – 75,000 ₪ למקום חנייה. תקן חנייה מקום חנייה אחד ליח"ד.
  - \* מיסוי – המיסוי החל על הזים מוערך בגבולות 1,200,000 ₪.

## נתוני השוואה:

- \* בהתאם לסקר שוק עולה כי שווי מ"ר דירתי בדירות טיפוסיות בפרויקטים חדשים בסביבה ללא חנייה הוא בגבולות 34,000 ₪ (כולל מע"מ) (הסכום מגלם מרפסת שמש).
  - \* שווי דירת הגג יקבע לפי מקדם 1.3 משווי מ"ר בנוי (מגלם מרפסת גג).
  - \* יש להביא בחשבון כי מחירי המכירה בפרויקטים של תמ"א 38 עיבוי וחיזוק נמוכים בכ- 5% ממחירי המכירה בפרויקטים חדשים.
- מה הרווח היזמי הצפוי בפרויקט?

א. 15.94%

ב. 22.50%

ג. 28.95%

ד. 26.25%

שנת 2019 מועד 1

8. נציגות דיירים ביקשה משמאי לבחון את התמורות בהצעה של יזם לפרויקט תמ"א 38 בבניין שלהם.

**נתונים:**

- \* הבניין הקיים כולל 11 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
- \* הפרוגרמה המוצעת – פרויקט הריסה של הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע חלקית ומרתפי חנייה תוך מיצוי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. שטחי בנייה: שטח ברוטו עילי – 2,700 מ"ר; שטח נטו (עיקרי + ממ"ד) – 2,300 מ"ר; שטח מרתפים – 1,300 מ"ר.
- \* התמורה המוצעת – תוספת של 21 מ"ר לשטח דירה קיימת, מרפסת שמש ומקום חנייה. כמו כן, תשלום על יועצים (עו"ד, שמאי ומפקח), שכ"ד בגין תקופת הבנייה והוצאות הובלה (הלוך-חזור).

**אומדן עלויות:**

- \* תקופת הקמת הפרויקט ופינוי הדירות – 30 חודשים.
- \* עלויות בנייה (הסכומים אינם כוללים מע"מ):
  - מ"ר בנייה עילי – 10,000 ₪ (מגלם מרפסות, הריסת בניין קיים, פיתוח וכיוצא בזה).
  - מ"ר בנייה תת קרקעי – 4,000 ₪.
  - כלליות – 30% מעלות בנייה ישירה.
- \* עלויות נוספות (הסכומים אינם כוללים מע"מ):
  - מס שבח – לא יחול.
  - מס רכישה של הקבלן – 1,000,000 ₪.
  - מע"מ בהתאם לחוק.
  - היטל השבחה – פטור מלא.
  - יועצים לדיירים – 650,000 ₪.
  - דמ"ש חודשי לדירה – 7,000 ₪.
  - הובלות – 5,000 ₪ לכיוון לדירה.

**נתוני השוואה:**

- \* בהתאם לסקר שוק עולה כי שווי מ"ר נטו בפרויקטים חדשים בסביבה הוא בגבולות 48,000 ₪ (כולל מע"מ) לקומה ממוצעת (מגלם דירות מיוחדות).
- \* שווי מ"ר מבונה נטו בגבולות 20,000 ₪ + מע"מ. מה הרווח היזמי הצפוי לפרויקט?

- א. 18.8%
- ב. 17.5%
- ג. 16.0%
- ד. 14.6%



פינוי בינוי

שנת 2022 מועד 1

11. במתחם המיועד לפרויקט הריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי יש 4 מבני שיכון וותיקים בני 2 קומות הכוללים כ"א 4 דירות בשטח 60 מ"ר. כל מבנה בנוי על מגרש בשטח של חצי דונם. הדירות נהנות ממרחב פתוח, צפיפות נמוכה וחצרות מטופחות. במסגרת תכניות פינוי בינוי מציע היזם לבעלי הדירות תוספת לשטח הדירות הקיימות, מרפסת שמש ומקום חנייה.

נתוני תכנון:

- באזור זה מאשרת הוועדה המקומית:
  - תכניות פינוי בינוי לפי מכפיל 3 ביחס לדירות הקיימות;
  - שטח דירתי כולל – 4,000 מ"ר
- שטחי שירות משותפים (בנוסף לממ"ד) – לפי 25 מ"ר ליחידה;
- חנייה תת קרקעית לפי תקן חנייה – 1:1

עלויות בנייה (ללא מע"מ):

- מ"ר ברוטו עילי (מגלם מרפסות) – 12,450 ₪
- מקום חנייה תת קרקעי – 90,000 ₪

עלויות בנייה אלו כוללות את כל ההוצאות בגין הבנייה, לרבות: עלויות ישירות, עקיפות היטל השבחה ומימון.

נתונים נוספים:

- עסקאות השוואה לדירות חדשות בנות 3-4 חדרים בשטחים 70-90 מ"ר משקפים מחיר של כ- 38,025 ₪ למ"ר דירתי כולל מע"מ בגילום מרפסת שמש וחנייה תת קרקעית.
- עלויות דיירים (עלות ארגון דיירים, עלות העברה, שכ"ד, מיסוי וכיוצ"ב) – 150,000 ₪ לדירה קיימת, לא כולל מע"מ.
- רווח יזמי מקובל – בגבולות 20%

מהי התוספת המקסימלית האפשרית בשטח דירתי לבעלים?

- א. כ-29 מ"ר
- ב. כ-30 מ"ר
- ג. כ-25 מ"ר
- ד. כ-27.5 מ"ר

שנת 2015 מועד 2

- 2 נתון פרויקט "פינוי-בינוי", שמאפייני המקרקעין שלו כלהלן:  
בניין ישן בן 2 קומות, שבו 6 דירות בשטח 55 מ"ר כל אחת.  
התכנון המוצע הינו לבניין חדש ובו דירות זהות בשטח 120 מ"ר כל אחת.  
להלן נתונים נוספים:
- מחיר דירה חדשה: 1,695,000 ש"ח + מע"מ.
  - עלות בנייה כוללת לדירה חדשה: 900,000 ש"ח + מע"מ.
  - כל בעל דירה יקבל דירה חדשה בסיום הבנייה, וגם פיצוי כספי במועד כריתת ההסכם 200,000 ש"ח + מע"מ, בגין הוצאות מעבר ושכ"ד בתקופת הבנייה.
  - שיעור רווח יזם מקובל לפרויקטים של פינוי בינוי: 25%
  - מלבד המצוין במפורש לעיל, יש להתעלם מסוגיות נוספות ומיסוי.
- מהי הצפיפות המינימלית הנדרשת לתכנון ע"י היזם במגרש ?

- א. 10-11 יח"ד.
- ב. 14-15 יח"ד.
- ג. 17-18 יח"ד.
- ד. 20-21 יח"ד.

קומבינציה

שנת 2021 מועד 1

14. שמאי התבקש לערוך אומדן עלות הקמה של פרויקט שיוקם על מגרש ששטחו כ-500 מ"ר המצוי במרכז העיר.

עפ"י תב"ע בתוקף מותרת הקמת 10 יח"ד בשטח עיקרי של כ-880 מ"ר + שטחי שירות + מרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד.

החנייה אפטרית בתחום המגרש.

מבדיקה שערך השמאי עולה:

\* לא ניתן לקבל הקלות מכל סוג שהוא.

\* הניצול המיטבי בסביבה הינו בהתאם לתב"ע.

בין בעלי הזכויות במגרש ליזם נחתמה עסקת קומבינציה (כל צד יישא בתשלומים החלים עליו ע"פ דין), והעסקה דווחה לרשויות המס כמכר של 52% מהזכויות במקרקעין בתמורה ל-3,900,000 ₪.

מהי עלות ההקמה הכוללת למ"ר דירתי שבעלי הקרקע דיווחו לרשויות המס במסגרת עסקת הקומבינציה?

א. 3,900 ₪

ב. 7,500 ₪

ג. 8,125 ₪

ד. 8,775 ₪

שאלה פתוחה

שנת 2019 מועד 1

שאלה 1 – עסקת קומביניציהנתונים:

חלקה 22 הינה ריקה ופנויה במרכז עיר גדולה, בשטח של 1,500 מ"ר. הקרקע בבעלות פרטית.

נתוני תכנון:

עפ"י הוראות תכנית 3333 ניתן לבנות בחלקה 32 יח"ד בבינוי של 8 קומות, 4 דירות לקומה, מעל 2 קומות מרתף לחניה ולמחסנים, בכפוף לביצוע תועלת ציבורית. שטח דירתי כולל ממ"ד - 112 מ"ר. שטח מרפסת לכל דירה 12 מ"ר. שטח שירות על קרקעי נוסף לכל דירה - 30 מ"ר. לכל דירה יוצמדו 2 מקומות חניה תת קרקעיים + מחסן בשטח 10 מ"ר במרתף. אין אפשרות לסידור חניה בתחום החצר, המיועד לגינון. ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש. לא ניתן לבקש הקלות מכל סוג. כל הדירות זהות. בהתאם להוראות תכנית 3333 קיימת תועלת ציבורית לחלקה 22 של בניית גן ילדים על חשבון היזם (ותנאי להיתר בניה) בשטח של 400 מ"ר בחלקה הסמוכה שנמצאת בבעלות הרשות המקומית (חלקה מסי 23). גן הילדים יבנה ברמת מעטפת.

מחירים:

שווי דירה בנויה בקומה 1 כולל מרפסת חניות תת קרקעית ומחסן: 2,400,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ).

לכל קומה נוספת תוספת של 40,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) לדירה. אין הבדל במחיר בכיוונים שונים.

עלויות הקמה:

- עלות בניה כוללת למ"ר ברוטו על קרקעי: 7,000 ₪ + מע"מ
- עלות בניה כוללת למ"ר מרפסת: 2,500 ₪ + מע"מ
- עלות בניה כוללת למ"ר מחסן תת קרקעי: 3,000 ₪ + מע"מ
- עלות בניה כוללת גן ילדים ברמת מעטפת: 5,000 ₪ + מע"מ
- עלות בנייה כוללת למקום חנייה תת קרקעי 70,000 ש"ח + מע"מ

נתונים כספיים נוספים:

שיעור מע"מ: 17%

רווח יזמי מקובל בשוק: 15%.

קיימת חבות בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית 3333 בסך של – 100,000 ₪ לכל יחיד.

**מו"מ עסקי:**

בעל הקרקע מנהל מו"מ עם כמה יזמים במטרה למכור את הקרקע בעסקת מזומן או בעסקת קומבינציה.

**שאלות**

- א. מהו שווי המגרש בעסקת מזומן? (10 נקודות)
- ב. חשבו את:
  - (1) שיעור התמורה בעסקת הקומבינציה לבעל הקרקע;
  - (2) שיעור התמורה בעסקת הקומבינציה ליזם;
  - (3) מספר הדירות הממוצע שבעל הקרקע יקבל.בשני המצבים הבאים (5 נק' לכל מצב, סה"כ 10 נק'):
  - ב.1. כאשר בעל הקרקע משלם את מס השבח, את היטל ההשבחה בגין תכנית 3333, ואת המע"מ על שירותי הבנייה.
  - ב.2. כאשר בעל הקרקע משלם את מס השבח ואת המע"מ על שירותי הבנייה והיזם משלם את היטל ההשבחה בגין תכנית 3333.

שיעור מספר 8 – היטל השבחה

שנת 2022 מועד 2

13. נתון מגרש ריק ופנוי בשטח 500 מ"ר המיועד למגורים לבניית יח"ד אחת צמודת קרקע. המגרש נרכש בשנת 1982 ונמכר ביום 1.1.2022.

מצב תכנוני:

- תכנית 111 מיום 1.1.72 יעדה את החלקה בשטח של 800 מ"ר בקרקע חקלאית.
- תכנית ב' מיום 1.1.2004 התירה בניית בריכות שחיה בגודל 35 מ"ר במגרשי מגורים צמודי קרקע בכל המרחב העירוני.
- תכנית מ' מיום 1.1.2007 התירה הקמת מרתפים בקונטור המבנה במגרשי מגורים צמודי קרקע בכל המרחב העירוני.
- תכנית 222 מיום 1.1.2009 סווגה את החלקה ל-500 מ"ר מגרש A המיועד לצמודי קרקע ובו מותרת בנייה בשיעור 60% משטח המגרש, בשתי קומות שוות. יתרת החלקה יועדה לדרך.
- התכנית קבעה כי בנוסף יחולו על החלקה הוראת תכניות ב' ו-מ'.

ערכי קרקע:

יעוד	2004	2007	2009
שווי מ"ר אקו' אקו' מגורים	₪ 2,000	₪ 3,000	₪ 4,000
שווי מ"ר קרקע חקלאי	₪ 200	₪ 300	₪ 400

מקדמים אקוויוולנטיים (לכל המועדים):

- שטח עיקרי – 1
- בריכת שחיה – 0.35
- מרתף – 0.4
- חצר – 0.25

מה סכום היטל השבחה הצפוי בגין המכירה<sup>5</sup> (ללא הצמדה למדד)?

א. כ-707,215 ₪

ב. כ-717,250 ₪

ג. כ-759,500 ₪

ד. כ-742,000 ₪

15. חברה חוכרת מרמ"י מגרש לתעשייה.

על המגרש חלה תב"ע המתירה הקמת מבנה תעשייה הכולל 2 קומות.

זכויות בנייה 50% X 2 קומות.

לחברה חוזה חכירה לא מהוון.

בחודש 06/2022 אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבנייה להקים על החלקה תחנת תדלוק

מדרגה ב', עפ"י תמ"א 18/4 שאושרה בחודש 08/2006.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פנתה לשמאי וביקשה להכין חוות דעת לעניין גובה החבות

בתשלום היטל השבחה.

ערכי שווי:

מועדים	שווי זכויות חכירה לא מהוונות תעשייה	שווי המגרש ביעוד לתעשייה מהוון	שווי המגרש ביעוד תחנת תדלוק מהוון
06/2022	₪ 1,700,000	₪ 2,000,000	₪ 4,000,000
08/2006	₪ 860,000	₪ 1,000,000	₪ 6,000,000

בתשובתכם הניחו כי אין הבדל בין זכויות חכירה מהוונות לזכויות בעלות. המגרש ריק

ופנוי.

מה היטל השבחה הצפוי נכון למועד הקובע?

א. ₪ 2,500,000

ב. ₪ 1,000,000

ג. ₪ 1,150,000

ד. ₪ 2,570,000

שנת 2022 מועד 1

10. שמאי מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה התבקש לערוך שומת היטל השבחה בעקבות אישור בקשה להיתר בנייה לבניית דירת גג על בניין קיים במרכז עיר המיועד למסחר ולמגורים. במסגרת הבקשה להיתר אושרה בניית דירת גג בשטח 55 מ"ר בתוספת מרפסת גג בשטח 45 מ"ר. תוכנית בניין עיר שמכוחה ניתן לבנות את דירת הגג אושרה לאחרונה.

הבקשה הוגשה ע"י שלומית שמחזיקה בזכויות חכירה מהוונות ביחידה המסחרית בקומת הקרקע של הבניין. זכויות הבעלות בניהול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). גג הבניין פנוי וריק ומוצמד במלואו ליחידה המסחרית שבבעלות שלומית.

הואיל ולא ניתן להסדיר חנייה בתחומי המגרש, נקבע במסגרת אישור הבקשה להיתר תשלום לקרן חנייה עירונית עבור מקום חנייה אחד. נתון כי בסביבה הקרובה לא קיימת מצוקת חנייה.

**נתונים נוספים:**

- בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים בסביבה, שווי מ"ר מבונה פלדלת למועד הקובע בגבולות 10,000 ₪.
- מקדם אקו' לדירה בקומת גג – 1.3; מרפסת גג – 0.3.
- עלות עודפת לבנייה על בינוי קיים בהתאם לתנאי ההיתר – 225,000 ₪
- דמי היתר לרמ"י – 100,000 ₪ כולל מע"מ
- השתתפות בקרן חנייה – 55,000 ₪ למקום חנייה
- שווי הגג במצב קודם – 100,000 ₪

מה גובה היטל השבחה?

- א. 262,500 ₪
- ב. 185,000 ₪
- ג. 207,500 ₪
- ד. 235,000 ₪



13. על קרקע המיועדת לתעשייה בנוי מפעל לייצור צינורות השקיה. המבנה הקיים מנצל את מלוא זכויות הבנייה על פי תוכנית בתוקף. החברה שמחזיקה בזכויות הבעלות בקרקע הגישה בקשה לאישור שימוש חורג שעניינה הסבת חלק משטח חצר המפעל שברשותה לחניון אוטובוסים. חלק החצר המיועד להסבה לחניון לאוטובוסים ריק ופנוי, שטחו 2,250 מ"ר, והיקפו 190 מ'. שטח החצר שנוטר בשימוש המפעל מספיק לצרכי המפעל, לרבות להסדרת פתרון חנייה עבור המפעל לפי תקן חנייה בתוקף.

בשנת 2022 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובנייה את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים.

#### נתונים נוספים:

- שווי דונם תעשייה באזור – 800,000 ש"ח
- מקדם תועלת חצר תעשייה משווי דונם – 30%
- הכנסה חודשית נטו ממקום חנייה לכל אוטובוס – 350 ₪ + מע"מ
- שטח מקום חנייה לאוטובוס (ברוטו) – 50 מ"ר
- עלויות הכשרת חניון:
  - יישור, הידוק מצעים וסלילת אספלט – 50 ₪ למ"ר
  - הקמת גדר – 100 ₪ למ'
- שיעור היוון לכל היעודים והשימושים – 6%.

#### הנחיות נוספות:

- הניחו תפוסה מלאה של החניון לאורך כל תקופת השימוש.
- אין הוצאות תפעול נוספות.
- הניחו כי אין הוצאות להחזרת המצב לקדמותו בסיום האישור לשימוש חורג.
- בתשובתכם יש להתעלם ממרכיב הדחייה לתקופת התאמת המקרקעין לשימוש החורג.

האם צפוי חיוב בהיטל השבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג, ואם כן באיזה סכום?

- א. כן, ע"ס כ-264,000 ₪.
- ב. כן, ע"ס כ-329,800 ₪.
- ג. לא, משום שלא חלה השבחה.
- ד. כן, ע"ס כ-62,300 ₪.

שנת 2021 מועד 2

4. נתונה דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה בבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים שנבנה בשנת 2005. הדירה נרכשה בשנת 2005 ונמכרה ביום 25.5.2021. להלן התב"עות החלות על הבניין:

תב"ע	מתן תוקף	הוראות
א/2003	2003	בניין בן 5 קומות על עמודים. 2 דירות בשטח של 100 מ"ר פלדלת בקומה. סה"כ 10 דירות.
א/2015	2015	תותר תוספת דירת גג בשטח 150 מ"ר ו-50 מ"ר מרפסת לזכויות הקיימות.

בהיתר הבנייה משנת 2004 הותרה הקמת בניין בן 5 קומות הכולל 10 דירות על קומת עמודים. כל דירה בשטח 100 מ"ר פלדלת. 2 דירות בקומה. שטח קומה 250 מ"ר. כל זכויות הבנייה נוצלו. לפי תקנון הבית המשותף שנרשם בשנת 2005 גג הבית הוא רכוש משותף. לכל דירה צמודים 1/10 חלקים מהרכוש המשותף.

**נתונים נוספים:**

- \* שווי מ"ר מבונה – 15,000 ₪
- \* מקדמים אקוויוולנטיים:
  - מקדם מרפסת – 0.2
  - מקדם גג משותף – 0.1
  - מקדם הסדרה קניינית (מקדם שיתוף) בשני מצבי התכנון – 0.8
  - מקדם שליות – 0
- \* עלויות התאמה ועלויות כופר חנייה / חנייה נוספת – 0 ₪

האם צפוי היטל השבחה בעת מכירת הדירה, ואם כן מהו?

- א. אין חבות בהיטל השבחה.
- ב. יש חבות בהיטל השבחה, על סך כ-96,000 ₪.
- ג. יש חבות בהיטל השבחה, על סך כ-84,000 ₪.
- ד. יש חבות בהיטל השבחה, על סך כ-61,000 ₪.

5. להלן 4 היגדים שמתייחסים לסוגיות שקשורות להיטל השבחה. איזה מהיגדים הבאים נכון?

- א. באומדן שווי מקרקעין של צמודי קרקע, לצורך חישוב היטל השבחה, אין לכלול את רכיב המע"מ.
- ב. במצב בו תוכנית בניין עיר קבעה מראש כי תוספת זכויות תינתן בדרך של הקלה, יש לחייב על מלוא תרומת השווי של תוספת הזכויות בהקלה.
- ג. בעל משק עזר במעמד של בר רשות אינו חייב בתשלום היטל השבחה במכר זכויות.
- ד. המועד הקובע לחיוב בהיטל השבחה בגין הוצאת היתר בנייה לתחנת תדלוק במגרש לתעשייה לפי תמ"א 18 הינו מועד אישור התמ"א.

שנת 2019 מועד 2

11. משה גר בדירת מגורים שהוא ירש מסבו בשנת 2018. שטח הדירה 123 מ"ר והיא מצויה בקומה עליונה של בניין בן 3 קומות הרשום כבית משותף. סבו רכש את הדירה לאחר השלמת בנייתה בשנת 1959 והתגורר בה עד למותו בשנת 2018.  
חלק הדירה ברכוש המשותף 1/10, ללא הצמדות.  
הבניין בו מצויה הדירה הוקם לפי תכנית מנדטורית IP אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1947.  
בשנת 2018 אושרה תכנית גג/1234 – חדרי יציאה לגג שמאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של עד 23 מ"ר.  
לא קיימות תוכניות נוספות החלות על הדירה וכן לא נתקבלה כל דרישה ולא שולם כל היטל השבחה.  
משה, רוצה להרחיב את הדירה בהתאם למלוא זכויות הבניה המותרות בתוכנית גג/1234. לשם כך, פנה משה לשמאי לשם בירור החבות בהיטל השבחה ואפשרות לקבלת פטור מתשלום ההיטל.

מה צריכה להיות תשובה השמאי?

- א. משה יידרש לשלם 1/10 מהשבחה בגין הרחבת הדירה.
- ב. משה יידרש לשלם היטל השבחה עבור 6 מ"ר בכפוף להתחייבות לגור בדירה במשך 4 שנים.
- ג. משה יידרש לשלם היטל השבחה עבור 23 מ"ר.
- ד. משה יכול לקבל פטור על כל שטח ההרחבה.

שנת 2019 מועד 1

3. נתונים שני בניינים סמוכים המצויים ברחוב ראשי במרכז המע"ר של עיר גדולה במרכז הארץ.

בניין א' - בניין מגורים בן 3 קומות מגורים, שנבנה לפי תב"ע 111 המייעדת את שטח המגרש להקמת 3 קומות מגורים בלבד.

בניין ב' - בניין מגורים בן 3 קומות מגורים, שנבנה לפי תב"ע 222 המייעדת את שטח המגרש לשימוש של מגורים או לשימוש מעורב של מגורים ומסחר הכולל בנייה של קומת מסחר ומעליה 2 קומות מגורים.

למעט ההבדל בשימושים המותרים לפי התוכנית, שני הבניינים זהים, ונבנו באותו זמן, על ידי אותו קבלן.

למוחמד יש שתי דירות מגורים חזיתיות בקומת קרקע, אחת בבניין א' והשנייה בבניין ב'. שטח כל דירת מגורים כ-100 מ"ר. מוחמד החליט שהוא מעדיף להשכיר את הדירות שבבעלותו בחוזים ארוכי טווח למסחר, במקום להתעסק כל שנה עם שוכרים פרטיים. לשם כך בכוונתו להסדיר שימוש חורג למסחר בשתי הדירות לתקופה של 5 שנים.

נתונים נוספים:

- \* שכ"ד חודשי למסחר בסביבה – 125 ש"ח/מ"ר.
  - \* שכ"ד חודשי לדירת מגורים בסביבה בקומת קרקע בשטח של כ-100 מ"ר – 6,000 ₪.
  - \* עלויות התאמה ממגורים למסחר (כולל החזרה למצב קודם) – 1,000 ש"ח/מ"ר (מחושבות למועד הבקשה להיתר).
  - \* שיעור היוון למסחר – 8%
  - \* שיעור היוון למגורים – 6%
- מה היטל ההשבחה שתדרוש הוועדה בגין שינוי השימוש בדירות למסחר לתקופה של 5 שנים ומתן היתר לשימוש חורג?

- א. עבור הדירה בבניין א' – 147,808 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 147,808 ₪.
- ב. עבור הדירה בבניין א' – 97,808 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 97,808 ₪.
- ג. עבור הדירה בבניין א' – 97,808 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 0 ₪.
- ד. עבור הדירה בבניין א' – 0 ₪, ועבור הדירה בבניין ב' – 0 ₪.

5. נתונה דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית והאחרונה של בניין בן 4 קומות (מעל קומת עמודים) שנבנה בשנת 1989.

הדירה נרכשה בשנת 1990 ונמכרה ביום 1.4.2019.

להלן התב"עות החלות על הבניין:

תב"ע	מתן תוקף	הוראות
1/א	1988	בניית בניין בן 4 קומות על עמודים. 4 דירות בשטח של 80 מ"ר בקומה. שטח קומה 350 מ"ר. בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יחידת דיור.
2/א	2016	הגדלת חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

בהיתר בנייה משנת 1989 הותרה הקמת בניין הכולל 16 דירות, כל דירה בשטח 80 מ"ר. 4 דירות בקומה. שטח הקומה – 350 מ"ר.

לפי תקנון הבית המשותף גג הבניין הוא רכוש משותף. לכל לדירה צמודים 1/16 חלקים מהרכוש המשותף.

נתונים נוספים:

- \* שווי מ"ר מבונה – 5,000 ₪.
  - \* מקדם מרפסת גג – 0.2
  - \* מקדם חדר על הגג – 1
  - \* עלויות התאמה – 0 ₪
  - \* מקדם הסדרה קניינית (מקדם שיתוף) – 0.8
  - \* המוכרים אינם זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה.
- מה היטל השבחה הצפוי בגין מכירת הדירה?

- א. 1,700 ₪
- ב. 2,125 ₪
- ג. 27,200 ₪
- ד. 34,000 ₪

שיעור מספר 9 – רמי עירוני

רמי מנהלת 94% מקרקעות המדינה שמחולקות :

- מקרקעי מדינת ישראל (קרקעות שהיו בבעלות הנציב הבריטי + קרקעות מופקעות)
  - מקרקעי קק"ל (קרקעות שנרכשו למטרת ההתיישבות היהודית הארץ ישראל)
  - מקרקעי רשות הפיתוח (ערבים תושבי המדינה שעזבו במלחמת העצמאות)
- 6% נוספים שייכים לבעלים פרטיים.

מגזרים :

- מגזר עירוני
- מגזר חקלאי
- מגזר ציבורי

כללים :

גובה התשלומים לרמ"י יהיו לפי שווי :

- קרקע ריקה (אפילו שיש על הקרקע מבנה)
  - בבעלות (אפילו שמדובר בחוכר)
  - ללא מע"מ (אפילו שמדובר בנכסים שהשווי שלהם כולל מע"מ)
  - ללא פיתוח (אפילו שמדובר בקרקע מפותחת)
- הערה : לתשלום הסופי נוסף מע"מ (לדוגמא 90,000 ₪ + מע"מ)

שלבי חילוץ הקרקע בנכסים פרטיים :

- דוגמא בנייה לצמוד קרקע
  - שווי בנוי 2,800,000 (כולל מע"מ)
  - יזמי 5%
  - עלות בנייה 1,673,100 (כולל מע"מ)
  - קרקע 993,567 (כולל מע"מ)
  - עלות פיתוח 180,000 (כולל מע"מ שאינו ניתן לקיזוז)
- $813,567 = 180,000 - 993,567$  (כולל מע"מ וללא פיתוח)

$$695,000 = 1.17 / 813,567 \text{ (ללא מע"מ וללא פיתוח)}$$

שלבי חילוץ הקרקע בנכסים עסקיים :

- דוגמא בנייה למשרד
  - שווי בנוי 2,800,000 (כולל מע"מ)
  - יזמי 5%
  - עלות בנייה 1,673,100 (כולל מע"מ)
  - קרקע 993,567 (כולל מע"מ)
  - עלות פיתוח 180,000 (כולל מע"מ שאינו ניתן לקיזוז)
- $849,202 = 1.17 / 993,567$  (ללא מע"מ וכולל פיתוח)

$$669,202 = 180,000 - 849,202 \text{ (ללא מע"מ וללא פיתוח)}$$

חלוקת לנושאים במגזר העירוני

מגורים

- בנייה רוויה = לפחות 4 דירות בשתי קומות.
- צמוד קרקע = כל מה שאינו בנייה רוויה (לדוגמא וילה)

תעסוקה

- תעשייה, מלאכה, אחסנה, משרדים, מסחר, תיירות, תחנת דלק

מגורים

דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)

- תשלום ראשוני שמשלם החוכר לרמ"י
- התשלום מהווה מקדמה ליתרת התשלומים העתידיים
- דח"ר יהיה בין 0 ל 91% (91% מדובר בחוזה חכירה מהוון)

דמי חכירה שנתיים (דח"ש)

- על פי חוזה חכירה, מינימום 1% משווי הקרקע
- בהנחה כי שווי הקרקע 500,000 ₪ אז הדח"ש יהיה 5,000 ₪

תעסוקה

דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)

- עד 39% = יחושב כ - 40% (דח"ר נמוך)
- עד 40% = 79% = יחושב לפי 80% (דח"ר גבוה)

דמי חכירה שנתיים (דח"ש)

- בדח"ר נמוך : 3% X שווי הקרקע
- בדח"ר גבוה : 1% X שווי הקרקע

הערה

- היום רוב החוזים מהוונים ולכן אין דמי חכירה שנתיים
- בחוזה חכירה מהוון שולם דח"ר 91%

דמי היוון

- מצב בו חוזה החכירה עומד להסתיים אך נותרו 8 שנים או יותר עד לסיום החכירה יוסי חתם חוזה חכירה בשנת 1985 לתקופה של 49 שנים (חוזה מסתיים בשנת 2034) בשנת 2022 יוסי מעוניין לשלם דמי היוון, במצב זה יתרת התקופה הראשונה (12 שנים) תהווה ובנוסף יקבל חוזה חכירה מהווה לתקופה נוספת של 49 שנה.

דמי היוון למגורים בבנייה רוויה = דמי היוון למגורים לצמוד קרקע

5.5% X שווי קרקע

יישומים שנת 2022 מועד 1

2. ישראל הינו בעל זכויות חכירה לא מהוונות במגרש מגורים צמוד קרקע בשטח 550 מ"ר, הממוקם ביישוב עירוני במרכז הארץ.

לפני כ-25 שנה חתם ישראל על הסכם חכירה לא מהוון עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לתקופה של 49 שנים, שבמסגרתו שילם דח"ר (דמי חכירה ראשוניים) בשיעור של 40% מערך הקרקע. מיום חתימת הסכם החכירה ועד היום, ישראל לא שילם לרמ"י תשלומים נוספים (לא תשלומי היוון במסגרת מבצעי ההיוון השונים שערכה רמ"י ולא היוון רעיוני) ואין לו חובות עבר לרמ"י. במהלך השנים בנה ישראל בהיתר בית מגורים חד משפחתי, בהתאם למלוא קיבולת הבנייה בחוזה החכירה (שתואמת את מלוא קיבולת הבנייה בתב"ע התקפה). בשנת 2022 ישראל ביקש לרכוש מרמ"י את זכות הבעלות במגרש שבנדון (הקניית בעלות).

נתוני השוואה ונתונים נוספים:

• בהתאם לטבלאות שווי שנערכו ע"י רמ"י ליישוב הנדון, שווי מ"ר קרקע למגרשי מגורים חד משפחתיים הוא 5,000 ₪ ללא פוטנציאל, ללא מע"מ וללא פיתוח.

• מבדיקה שנערכה ע"י שמאי מטעם רמ"י עולה כי לא קיים פוטנציאל ממשי לתגבור זכויות בנייה או לשינוי יעוד, ולכן נקבע כי שווי המגרש כולל פוטנציאל יהיה גבוה ב-10% משווי המגרש ללא פוטנציאל (תוספת של 10% משקפת פוטנציאל כללי לתוספת בנייה ו/או תוספת יחידת דיור).

מהם דמי היוון שישולמו?

כ"ה: היוון

$$5,000 \times 550 = 2,750,000 \leftarrow \begin{matrix} 550 \\ 5000 \end{matrix}$$

$$2,750,000 \times 5.5\% = \boxed{151,250}$$



דמי היוון לתעסוקה

PMT = שיעור הדח"ש (לדוגמא 0.01)

I = 5% (יהיה נתון בשאלה שיעור היוון)

N = 14 (יהיה נתון בשאלה)

**0.098 = PV**

1,000,000 לדוגמא שווי קרקע לפי חוזה החכירה  $\times 0.098 = 98,000$  מע"מ

הערה

גם במגורים וגם תעסוקה דמי היוון פוטרים את החוכר מתשלום דמי הסכמה

יובל מוקדם/יובל חכירה

- חידוש החכירה ל-49 שנים נוספות כאשר נותרו פחות מ-8 שנים לסיום החוזה הקיים שמעון חתם חוזה חכירה בשנת 1977 לתקופה של 49 שנים (חוזה מסתיים ב-2026) כעת בשנת 2022 שמעון מעוניין להוון את החוזה לתקופה נוספת של 49 שנים

דמי היוון למגורים בבנייה רוויה = דמי היוון למגורים לצמוד קרקע

5.5% X שווי קרקע

תעסוקה

שילם דח"ר נמוך : 22.75% X שווי הקרקע

שילם דח"ר גבוה : 13.65% X שווי הקרקע

דמי הסכמה

תשלום של החוכר לרמ"י עבור עליית ערך הקרקע כאשר החוכר מוכר את הזכות (נזכור כי בחוזה חכירה מהוון אין דמי הסכמה)

לוי רכש זכות חכירה בשווי 100,000 ₪

לאחר מספר שנים מוכר את הזכות בשווי 700,000 ₪

ידוע כי הדח"ר ששילם 40%

מה יהיו דמי ההסכמה שישלם לרמ"י ?

600,000 ₪ (עליית ערך) X שלישי = 200,000 ₪

$0.6 \times 200,000 \times (100\% - 40\% \text{ דח"ר}) = 120,000$  ₪ דמי הסכמה

הקניית בעלות

- מצב בו החוכר הופך מחוכר לבעלים
- כדי להפוך לבעלים במידה והחוכר אינו מהווה יש להוון ראשית
- שווי הקרקע בתחשיב יהיה כולל פוטנציאל עתידי

גישות שנת 2020 מועד 1

1. השכנים אמנון ובתיה, הינם חוכרים של שני בתים צמודי קרקע עם קיר משותף, בעיר במרכז הארץ. כל אחד מהשכנים רכש את זכויות החכירה המהוונות בשנת 1990 לתקופה של 49 שנים. הקרקע רשומה בבעלות רשות הפיתוח.

זכויות לפי חוזי החכירה:

בתיה	אמנון	מס' מגרש
ב55	א55	
מגורים א	מגורים א	יעוד
בנייה נמוכה	בנייה נמוכה	מטרת החכירה
285	275	שטח במ"ר
בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות	קיבולת בניה

נתונים נוספים:

- ❖ זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות:
    - ✓ בשנת 1990 - 120 מ"ר לכל מגרש, לבנין בגובה קומה אחת
    - ✓ עדכניות - 170 מ"ר לכל מגרש, לבנין בגובה קומה אחת
  - ❖ זכויות חכירה מהוונות הינן בהתאם לזכויות המאושרות
  - ❖ שווי מ"ר אקו' עדכני כעולה מהטבלאות שנערכו ע"י רמ"י, ללא פיתוח וללא מע"מ באשר לעיר הנדונה:
    - ✓ שווי מ"ר מבונה - 7,000 ₪
    - ✓ שווי מ"ר חצר - 1,750 ₪
- אמנון ובתיה מעוניינים לרכוש את זכויות הבעלות מרמ"י ולהירשם כבעלים של הנכסים בפנקס בתים משותפים. השכנים פנו לשמאי בבקשה לאמוד את סך התשלומים הצפויים לרמ"י לשניהם יחד.

מה תהא תשובת השמאי (כולל מע"מ)?

- א. כ-54,000 ש"ח
- ב. כ-73,000 ש"ח
- ג. כ-88,000 ש"ח
- ד. כ-121,000 ש"ח

תשובה ב' נכונה



גז'יה  
- 285 מ"ר -  
- 133 קרקע -  
- מהיוון -  
- 15,500 (ב)

285 מ"ר  
170 מ"ר מזונה  
115 זב

170 מ"ר מזונה  
זכוכית אצט"ח  
 $7,000 \times 170 = 1,190,000$   
מ"ר א"ר  
קדונה

115 מ"ר זב  
 $1,750 \times 115 = 201,250$   
מ"ר א"ר  
זב  
1,391,250

$1,391,250 \times 4.5\% = 62,606$

1

73,246

אמון  
- 275 מ"ר -  
- 313 קרקע -  
- מהיוון -  
- 5.1.3 (ג)

275 מ"ר  
170 מ"ר מזונה  
105 זב

170 מ"ר מזונה  
זכוכית אצט"ח  
 $7,000 \times 170 = 1,190,000$   
מ"ר א"ר  
קדונה

105 מ"ר זב  
 $1,750 \times 105 = 183,750$   
מ"ר א"ר  
זב  
1,373,750

רכישת קטלן

- מ"ר 36 282 מ"ר

- יש באר !!!



### דמי היתר

שלושה מצבים בהם נשלם דמי היתר :

#### 1. תוספת בנייה

"תוספת בנייה" - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בנייה, שמשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידות דיור נוספות, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :

(1) בבנייה נמוכה - לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת ובלבד שהמגרש אינו ניתן לפיצול סטטוטורי.

(2) בתעסוקה ובנכס ציבורי - תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת

המבנה הקיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.

(3) בבנייה רוויה מהוונת למגורים - תוספת יחידה או יחידות דיור ו/או תוספת זכויות.

#### מגורים - בנייה רוויה

- חוזה מהוון = אין דמי היתר
- חוזה לא מהוון = צריך להוון

#### מגורים צמודי קרקע

- חייב ראשית להוון את החוזה
- פטור עד 160 מ"ר, לאחר מכן תשלום 31% משווי זכויות הבנייה מעבר ל 160 מ"ר.
- בתוספת של יחידה דיור שלמה ישולמו דמי היתר מהמטר הראשון



תעסוקה

- חכירה מהוונת = תשלום 31% מערך התוספת
- חכירה לא מהוונת = תשלום 25% מערך התוספת

יישומים שנת 2022 מועד 2

2. אורן מחזיק בזכויות חכירה במבנה תעשייה חד קומתי ששטחו הבנוי כ-1,000 מ"ר, הממוקם באזור התעשייה אתרוגים שנמצא בעיר במרכז הארץ.

אורן מעוניין להרחיב את שטח המפעל ב-400 מ"ר נוספים בקומה א', וזאת ע"י ניצול יתרת

זכויות הבנייה שקיימות בתב"ע התקפה.

להלן פרטים רלוונטיים מחוזה החכירה:

חוזה חכירה מהוון: (91%)	מטרת החכירה: תעשייה
שטח המגרש: 2,000 מ"ר	שטח מבונה מותר: 1,000 מ"ר
נתוני שווי:	
שווי תוספת קנייה	468K
שווי תוספת קנייה	468K
31% x	145,800
31% x	468K

✗ באזור התעשייה אתרוגים, מושכרים מבני תעשייה חד קומתיים המשמשים בפועל למסחר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 60 ₪/מ"ר. דמי השכירות מגלמים שימוש בחצר.

✓ באזור התעשייה מנגינות (הממוקם באותה עיר כ-10 ק"מ דרומית לאזור התעשייה אתרוגים), מושכרים מבני תעשייה חד קומתיים תמורת דמי שכירות חודשיים של 45 ₪/מ"ר. דמי השכירות מגלמים שימוש בחצר.

• ידוע כי שווי מ"ר מבונה באזור התעשייה אתרוגים נמוך ב-10% (0.9) משווי מ"ר מבונה באזור התעשייה מנגינות.

3250	45 x 10 = 540 PMT	רווח יזמי - 20%	✓
3000	7.2% i	שיעור היוון - 7.2%	✓
20%	750 PV	עלות בנייה למבני תעשייה - 3,000 ₪	✓
750	PV	עלות בנייה למבני תעשייה שהוסבו למסחר - 3,500 ₪	✗
		עלויות התאמה בגין תוספת שטח בנוי למפעל הקיים - 75,000 ₪	✗
		מקדם שווי מ"ר מבונה קומה א' ביחס לשווי מ"ר מבונה קומת קרקע מגולם חצר - 40%	✓

כל הנתונים בשאלה ללא מע"מ.  
בתשובתכם התעלמו מנושא הפיתוח.

מהו סכום דמי ההיתר בגין תוספת הבנייה המבוקשת ע"י אורן, שרמ"י תגבה (ללא מע"מ)?

1170 = 3250 x 0.9 x 0.4

468K = 1170 x 400



א. כ-227,000 ₪  
ב. כ-145,000 ₪  
ג. כ-240,000 ₪  
ד. כ-122,000 ₪

**2. שינוי ייעוד**

"שינוי ייעוד" - ייעודה של הקרקע, כפי שהוגדר בהסכם החכירה, שונה במוסדות התכנון ואושרה תוכנית חדשה המתירה ייעודים נוספים בקרקע או שינוי שימוש ממטרת החכירה בהסכם בהתאם לתוכנית התקיפה במועד ההקצאה.

**כללים:**

דח"ר עד 40% = יחושב 40%

דח"ר 41% עד 80% = יחושב 80%

חוזה מהוון = דח"ר 91%

**מגורים**

( מצב חדש - מצב ישן )  $\times 31\%$  = דמי היתר



תעסוקה

3. לטוש זכויות חכירה בקומה בבניין תעשייה, ששטחה 1,100 מ"ר. לאחרונה אושרה באזור התעשייה תוכנית המשנה את ייעוד הקרקע למשרדים. חוזה החכירה מהוון בשיעור 80% והחכירה עתידה להסתיים בשנת 2022. שמאי מטעם רשות מקרקעי ישראל העריך את שווי זכויות הבעלות בייעוד למשרדים בסך 3,670,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח, ובשימוש לתעשייה בסך 1,430,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח. מהו התשלום הנדרש לרמ"י (ללא מע"מ) בגין עסקת שינוי ניצול וייעוד?
- א. כ- 556,000 ש"ח.
  - ב. כ- 587,000 ש"ח.
  - ג. כ- 783,000 ש"ח.
  - ד. כ- 815,000 ש"ח.

$$\left[ \begin{array}{l} \text{שווי בעלות קמ"מ} \\ \text{תק"ס על שטח} \\ \text{ופיתוח} \end{array} \right] - \left( \begin{array}{l} \text{שווי בעלות} \\ \text{קמ"מ יט"ן} \\ \text{על שטח} \\ \text{ופיתוח} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{שיעור} \\ \text{הצננה} \end{array} \right) \times 31\% = 783,060$$

↓
↓
↓

3,670,000
1,430,000
80%



3. פיצול מגרש

"פיצול מגרש" - חלוקת מגרש המוחכר על פי הסכם חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו. פיצול מגרש יתאפשר בהתאם לתוכנית או תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.

- אזור עדיפות א' וקו עימות = פטור
- אזור עדיפות לאומית ב' ואזורים שאינם עדיפות לאומית לפי הנוסחה :  
שווי המגרש החדש X 31% = דמי היתר

שימוש חורג

- חישוב שווי קרקע מצב קודם
- חישוב שווי קרקע מצב חדש

(קרקע מצב חדש – קרקע מצב קודם)  $\times 5\%$  תשלום שנתי = תשלום לשנה

PMT = תשלום לשנה

$5\% = i$

$N =$  תקופת השימוש החורג

PV = תשלום כולל

הערה: במחשבון BEGIN

גישות ועקרונות שנת 2017 מועד 2

20. למר שטרית חוזה מהוון מול רמ"י, במסגרתו הוקצה לו מגרש 114 בשטח 1,250 מ"ר בייעוד תעשייה. נכון למועד ההקצאה, חלה תוכנית יש/45 אשר איפשרה בנייה בשיעור 40% בקומה אחת. מר שטרית הקים, עפ"י היתר, מבנה תעשייה בשטח של 500 מ"ר. המבנה הושכר עד לפני כחודש לחב' חנניה בע"מ, ושימש כמפעל לייצור מוצרי פלסטיק. המפעל הושכר תמורת דמ"ש חודשיים בסך 35 ש"ח / למ"ר + מע"מ. לאחרונה פנתה למר שטרית חב' "ביטון ובניו קרמיקה" בע"מ, והתעניינה בהשכרת המבנה. לאחר מו"מ ארוך חתם מר שטרית עם החברה על הסכם שכירות שלהלן עיקריו:

1. חב' "ביטון ובניו" מתחייבת להשכיר את הנכס לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 65 ש"ח למ"ר + מע"מ, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן.
2. באחריות מר שטרית להסדיר את היתר הבנייה לצורך השימוש המסחרי בנכס; מר שטרית יישא בתשלומים אשר יידרשו ע"י הוועדה המקומית ורמ"י לצורך כך.

מר שטרית פנה לשמאי על מנת לאמוד את גובה התשלום אותו יידרש לשלם לרמ"י בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים. מבדיקה שערך השמאי עלה כי שיעור היוון המקובל בסביבה לנכסי מסחר הינו כ-9%; זאת לעומת שיעור היוון של כ-8% המקובל בסביבה לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה. עלות בנייה לתעשייה/מסחר באזור תעשייה: כ-2,500 ש"ח למ"ר. עלות פיתוח לדונם תעשייה/מסחר: 300,000 ש"ח. רווח יזמי לתעשייה/מסחר מקובל בסביבה: 15%. התעלמו מעלויות התאמה. מה אומדן גובה התשלום אשר יידרש מר שטרית לשלם לרמ"י בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים?

- א. 250,000 ש"ח - 300,000 ש"ח.
- ב. 300,000 ש"ח - 350,000 ש"ח.
- ג. 350,000 ש"ח - 400,000 ש"ח.
- ד. 400,000 ש"ח - 450,000 ש"ח.



פתרון

231 297

1250 מ"ר 500 מ"ר בנוי תלטייה

קרקע 1,032,608  
בנייה 2500 x 500 = 1,250,000  
15% יבנה  
ניתוח X (לא מוגהן)  
2,625,000 PV

PMT 210 = 35 x 500 x 8%  
i 8%  
PV 2,625,000

231 0.30

1250 מ"ר 500 מ"ר בנוי מסוד

קרקע 2,518,115  
בנייה 2500 x 500 = 1,250,000  
15% יבנה  
ניתוח X (לא מוגהן)  
4,333,333 PV

PMT 390 = 65 x 500 x 12%  
i 9%  
PV 4,333,333

2,518,115 - 1,032,608 = 1,485,507

1,485,507 x 5% = 74,275

↓  
גבי טעוים  
טעו"ן

begin

74275 PMT  
5% i  
5 n

337,650 PV



**הנחות בהקצאת קרקע/ הקצאה בפטור ממכרז**

- **הקצאות קרקעות למגורים (למעט צמוד קרקע לבניה עצמית), מוסדות ציבור וצורכי ציבור:**  
ישובי קו עימות וגזרת לבנון, קו עוטף עזה, ורמת הגולן - פטור מלא.  
עדיפות לאומית א' - 31%  
עדיפות לאומית ב' - 51%  
ישובים רגילים - 91%

- **הקצאות קרקעות לצמוד קרקע לבניה עצמית:**  
ישובי קו עימות וגזרת לבנון, קו עוטף עזה, ורמת הגולן - פטור מלא.  
עדיפות לאומית א' - 21%  
עדיפות לאומית ב' - 41%  
ישובים רגילים - 91%

ההנחה למגורים מוגבלת עד 450,000 ₪ ליח"ד. על יתרת הסכום ישולמו דמי היוון מלאים (91%).  
בישובים המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליח"ד.

- **הקצאות לתעשייה ומלאכה:**  
ישובי קו עימות וגזרת לבנון, קו עוטף עזה, ורמה"ג - פטור מלא.  
עדיפות לאומית א' - 31%  
עדיפות לאומית ב' - 51%  
ישובים רגילים - 91%
- ההנחה לתעשייה ומלאכה מוגבלת עד ל- 400 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח (למעט ירושלים - עד 2,500 ₪ למ"ר). על יתרת הסכום ישולמו דמי היוון מלאים (91%).

יישומים שנת 2022 מועד 2

6. בחודש יולי 2022 המליץ משרד הכלכלה להקצות לחברת "ברזל-אור" קרקע בשטח של 4.5 דונם ביעוד תעשייה בפטור ממכרז. הקרקע ממוקמת באזור תעשייה שנמצא בדרום הארץ ומוגדר כאזור עדיפות לאומית א'.

מיד לאחר מכן החברה הגישה לרמ"י את המסמכים הנדרשים לצורך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

שמאי מאגר מטעם רמ"י קבע את ערך הקרקע בבעלות לצורך עסקה זו בסך 11,250,000 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

אומדן עלות פיתוח שאושרה ע"י בקר רמ"י הינה 400,000 ₪ לדונם.

מהו הסכום ללא מע"מ שיגבה ע"י רמ"י לצורך הקצאת הקרקע?

- א. כ-6,961,000 ₪
- ב. כ-2,930,000 ₪
- ג. כ-7,520,000 ₪
- ד. כ-4,820,000 ₪

① עלות פיתוח  $4.5 \times 400 = 1.8 \text{ מיליון}$   
דונם דונם

② שווי קרקע ללא פיתוח  $11,250,000 - 1.8 \text{ מיליון} = 9,450,000$

$\frac{9,450,000}{450} = 2100$   
סה"כ לגי' קרקע ללא פיתוח

③

<p>סה"כ לגי' קרקע ללא פיתוח</p>	<p>↓ הינחה תיקון</p>	<p>400 לגי' פיתוח</p>	<p><math>4500 \times 31\% = 559 \text{ אג}</math></p>	<p>③</p>
<p>סה"כ לגי' קרקע ללא פיתוח</p>	<p>↓ הינחה תיקון</p>	<p>1700 לגי' פיתוח</p>	<p><math>4500 \times 9\% = 6,961,500</math></p>	<p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7.52 מ</span></p>

**• הקצאות לתיירות:**

- ישובי קו עימות וגזרת לבנון, קו עוטף עזה, ורמח"ג - פטור מלא.
- שאר האיזורים על פי חוק לעידוד השקעות הון - 51%.
- ישובים רגילים קרקע במיקום של 1 ק"מ מהחוף - 91%.

**• הקצאות למסחר:**

- ישובי קו עימות וגזרת לבנון, קו עוטף עזה, ורמת הגולן - פטור מלא.
- עדיפות לאומית א' - 31%
- עדיפות לאומית ב' - 51%
- ישובים רגילים - 91%

ההנחה למסחר מוגבלת עד ל- 300 מ"ר למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח. על יתרת הסכום ישולמו דמי היוון מלאים (91%).

**יישומים 2018 מועד 2**

14. מושב זכריה ממוקם בצפון הארץ ונכלל באזור עדיפות לאומית ב' לכל ייעודי הקרקע. בכניסה למושב יש מגרש שנמצא בתחום משבצת המושב. המגרש בשטח של כ-2 דונם. המושב יזם בכניסה למושב תוכנית שמטרתה שינוי יעוד הקרקע של המגרש משטח חקלאי למרכז מסחרי.

נתונים נוספים:

- \* שווי קרקע למגרש הגדון כולל פיתוח עפ"י שמאי רמ"י כ- 4,500,000 ₪.
- \* הוצאות פיתוח כ- 500,000 ₪.
- \* שווי קרקע חקלאית בסביבה כ- 100,000 ₪ לדונם.

לפי החלטת מועצת רמ"י מס' 1537, איזה סכום (ללא מע"מ) תדרוש רמ"י בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז?

- א. 3,400,000 ₪
- ב. 3,640,000 ₪
- ג. 2,040,000 ₪
- ד. 2,280,000 ₪

שווי ללא פיתוח 4M

$4M - 500k = 3.5M$

$300k \times 51\% = 153k$

$1.7M \times 91\% = 1.547M$

$153k + 1.547M = 1.7M$

$3.5M - 1.7M = 1.8M$

**3.4M**

הליך השגה

טענה משפטית 4.20.12. (א) הליך ההשגה המפורט בסימן זה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח. וטענה לעניין פיתוח

(ב) מבקש המעוניין לטעון טענה משפטית או טענה לעניין עלויות הפיתוח יגיש את טענתו בכתב לרשות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של השומה, בצרוף המסמכים המפורטים בנוהל השגה על שומת מקרקעין.

(ג) הועלתה מטעם המבקש טענה משפטית אשר יש בה כדי להשליך על השומה, תתברר טענה זאת קודם לקידום הליך ההשגה השמאי אם הוגשה במקביל גם השגה שמאית.

(ד) הרשות תמסור למבקש את תשובתה לבקשה.

תיקון טעות 4.20.13. (א) מבקש הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה.

(ב) הבקשה תוגש בכתב ותפרט את הנושאים, אשר לדעת המבקש, נפלה בהם טעות בצרוף אסמכתאות לביסוס הטענות.

(ג) הנושאים אשר רשאי המבקש לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו הנושאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) בלבד:

- (1) טעות אריתמטית בתחשיב השומה;
- (2) הזכויות הקנייניות במקרקעין;
- (3) פרטי המקרקעין;
- (4) הנתונים הפיזיים של המקרקעין;
- (5) המצב התכנוני החל על המקרקעין.

השגה ראשונה 4.20.14. (א) מבקש המעוניין לטעון כנגד שומה, רשאי להגיש לרשות שומת השגה, בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של השומה או ממועד התשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר (להלן בסימן זה - השגה ראשונה). הרשות תמציא את ההשגה למזכירות המחוז באגף שומת המקרקעין.

השגה בפני ועדת השגות 4.20.15. (א) על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה ניתן יהיה להגיש השגה שנייה בפני ועדת השגות (להלן בסימן זה - השגה שנייה) בהתאם למפורט בסעיף זה.

**גישות שנת 2018 מועד 2**

19. מר גרוסמן הינו בעלים של זכות החכירה המהוונת במגרש מגורים צמוד קרקע ששטחו 790 מ"ר, הממוקם בקצה היישוב יסמין.

לפני חצי שנה אושרה תוכנית כמ/45 (ביוזמת הוועדה המקומית) המיעדת את המגרש לאזור מגורים ב' (שטח מגרש מינימאלי 700 מ"ר, זכויות בנייה ל- 12 יח"ד בניצול 150% עיקרי + 20% שטחי שירות).

מר גרוסמן פנה לרמ"י בבקשה לביצוע עיסוק שינוי יעוד ו/או ניצול. רמ"י המציאה לו מפרט כספי, לפיו הוא נדרש לשלם בגין מימוש הזכויות לפי התוכנית החדשה סך של 900,000 ש"ח + מע"מ. למפרט הכספי צורפה שומה שנערכה ע"י שמאי רמ"י לכנס שבנדון.

מעיון בשומה עולה כי שמאי רמ"י נדרש לערוך את השומה ב- 3 חלופות:

חלופה I שווי זכויות הבעלות בחלק המגרש ששטחו 400 מ"ר (חצר מוקפת גדר), לשנים 2018-2011, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש בלתי מורשה למטרת אחסנה פתוחה של חומרי בניין וציוד טכני.

חלופה II שווי זכויות הבעלות במגרש עפ"י חזקה החכירה.

חלופה III שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית כמ/45.

עוד עולה מעיון בשומה כי שמאי רמ"י שגה וחישב בטעות את שווי הזכויות במגרש לפי חלופה III, מתוך הנחה כי המגרש נכלל באזור מגורים א' (שטח מגרש מינימאלי 900 מ"ר, זכויות בנייה ל- 16 יח"ד בניצול 180% עיקרי + 20% שטחי שירות).

מר גרוסמן טוען לעניין השימוש החורג כי אחסנת הציוד המכני רק על חלק החצר ששטחו 250 מ"ר בלבד. מר גרוסמן סבור כי ערכי השווי שנקבעו בשומת רמ"י גבוהים ובלתי סבירים.

בנסיבות המתוארות, מהי הדרך הראויה שלפיה צריך לפעול מר גרוסמן על מנת למצות את זכויותיו?

- עליו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה - ההשגה תידון בפני השמאי הממשלתי אשר יכריע ביחס לכל הנושאים שבמחלוקת.
- עליו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה - ההשגה תידון בפני השמאי הממשלתי אשר יכריע ביחס לכל הנושאים שבמחלוקת, למעט ביחס לטענה לעניין גודל השטח שבשימוש חורג, שצריכה להתברר מול המחלקה המשפטית ברמ"י.
- תחילה עליו להגיש לרמ"י בקשה לתיקון טעות בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידיו. לאחר מכן, באפשרותו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה המתוקנת.
- תחילה עליו להגיש לרמ"י בקשה לתיקון טעות בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידיו, למעט ביחס לטענה לעניין גודל השטח שצריכה להתברר מול המחלקה המשפטית ברמ"י. לאחר מכן, באפשרותו להגיש שומת השגה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לו השומה המתוקנת.

**תשובה נכונה ג'**

**3. תיקון טעות**

- מתקשר הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידיו.
- הבקשה תהיה בכתב ותכלול פירוט העניינים, אשר לדעת המתקשר, נפלה בהם טעות וכן יצרף אסמכתאות לביסוס טענתו.
- הנושאים אשר רשאי המתקשר לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו אלה ואלה בלבד: טעות אריתמטית בתחשיב השומה, הזכויות הקנייניות במקרקעין, פרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין והמצב התכנוני החל על המקרקעין.
- הרשות תבדוק את טענות המתקשר. ככל שאכן נפלה טעות השומה תתוקן בהתאם והיא תהיה השומה. מצאה הרשות כי תיקון הטעות יהווה שינוי מהותי של השומה תחה רשאית לציין בתשובתה שאין מדובר בתיקון טעות, וניתן יהיה להשיג על החלטה.
- הרשות תמציא למתקשר תשובה, ובמקרה של טעות - שומה מתוקנת, בהתאם ללוח זמנים שיקבע בנהלי הרשות.
- מנהל המרחב העסקי, שבתחום מרחבו נערכה השומה, רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.



**בינוי בפועל – רמ"י**

כאשר נקבל במבחן שאלה העוסקת בדמי היתר לרמ"י יש לשים לב האם מדובר בבינוי בפועל

5.5. תוספת בנייה, שינוי ייעוד או ניצול, מיצול מגרש

**סימן א': כללי**

הגדרות 5.5.1. בפרק משנה זה -

"בינוי בפועל" - הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות המוקנות בתוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה;  
-במגזר העירוני - במגורים (לרבות בנייה למגורים בישובים קהילתיים) - בהקצאות קרקע למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990;  
-במגזר החקלאי - בהרחבות - קהילתיות ובמגרשי מגורים בטיים במושבים;  
-בתעסוקה - בהקצאות קרקע למטרת תעסוקה בתוכניות שאושרו החל מיום 1.7.1975.  
"חוכרי" - בעל זכות חכירה בעת הגשת הבקשה.

5.5.3. (א) במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בעבורו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי הקצאה לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית התקיפה בעת ההקצאה.

(ב) במגרש ששטחו מעל 280 מ"ר, ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת הקצאת הקרקע על פי הקצאה לבינוי בפועל, תתנה הרשות את הטיפול בבקשות על פי הוראות פרק משנה זה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה אשר לא שולם בעבורן בעת ההקצאה המקורית. לאחר מיצוי זכויות הבנייה על פי התוכנית בעת ההקצאה, והתשלום בעבורם, כאמור, תיגבה הרשות דמי היתר בהתאם להוראות פרק משנה זה.

**שיעור מלא – 91 אחוז מערך הקרקע עבור זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר הבנייה אשר לא שולם עבורן בעת ההקצאה המקורית**

**מצב מספר 1**

**מגורים**

חוזה נחתם לאחר 20/11/1990

שטח מגרש פחות מ 280 מ"ר

אין תשלום דמי היתר

**דוגמא**

מגרש בשטח 250 מ"ר, על המגרש מבנה בנוי בשטח 100 מ"ר

נחתם חוזה בשנת 1998 המאפשר בנייה של 100 מ"ר

בהתאם לתב"ע משנת 1995 מותר לבנות 160 מ"ר

בשנת 2023 מבקש בעל המגרש להרחיב את הבית לשטח 160 מ"ר

מה דמי ההיתר ?

אין דמי היתר

**מצב מספר 2**

**מגורים**

חוזה נחתם לאחר 20/11/1990

שטח מגרש גבוה מ 280 מ"ר

יש תשלום דמי היתר

**דוגמא**

מגרש בשטח 400 מ"ר, על המגרש מבנה בנוי בשטח 130 מ"ר

נחתם חוזה בשנת 2005 המאפשר בנייה של 130 מ"ר

בהתאם לתב"ע משנת 1999 מותר לבנות 180 מ"ר

בשנת 2023 מבקש בעל המגרש להרחיב את הבית לשטח 180 מ"ר

מה דמי ההיתר ?

91% X (50 מ"ר הפרש בין השטח בחוזה לתב"ע) X שווי מ"ר מבונה

**מצב מספר 3**

**מגורים**

חוזה נחתם לפני 20/11/1990

שטח מגרש פחות מ 280 מ"ר

אין תשלום דמי היתר

**דוגמא**

מגרש בשטח 200 מ"ר, על המגרש מבנה בנוי בשטח 110 מ"ר

נחתם חוזה בשנת 1985 המאפשר בנייה של 110 מ"ר

בהתאם לתב"ע משנת 1980 מותר לבנות 140 מ"ר

בשנת 2023 מבקש בעל המגרש להרחיב את הבית לשטח 140 מ"ר

מה דמי ההיתר ?

אין דמי היתר

**מצב מספר 4**

**מגורים**

חוזה נחתם לפני 20/11/1990

שטח מגרש גבוה מ 280 מ"ר

יש תשלום דמי היתר

**דוגמא**

מגרש בשטח 500 מ"ר, על המגרש מבנה בנוי בשטח 150 מ"ר

נחתם חוזה בשנת 1980 המאפשר בנייה של 150 מ"ר

בהתאם לתב"ע משנת 1977 מותר לבנות 170 מ"ר

בשנת 2023 מבקש בעל המגרש להרחיב את הבית לשטח 170 מ"ר

מה דמי ההיתר ?

31% X (20 מ"ר הפרש בין השטח בחוזה לתב"ע) X שווי מ"ר מבונה

גישות ועקרונות שנת 2022 מועד 2

5. ציון חוכר מגרש בשטח 270 מ"ר שעליו בנוי בהיתר בית מגורים חד קומתי בשטח 130 מ"ר. המבנה תואם את קיבולת הבנייה המקסימלית לפי חוזה חכירה מהוון עם רמ"י, משנת 1992.

בהתאם לתוכנית בתוקף משנת 1990, ניתן לבנות על המגרש בית מגורים חד קומתי בשטח 160 מ"ר.

לאחרונה בוצעו שלוש עסקאות בנכסים דומים בסביבה. מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר אקויוולנטי כולל מע"מ ופיתוח בסביבה - 8,000 ₪.

**מקדמים אקויוולנטיים**

רכיב	מקדם אקויוולנטי
שטח בנוי	1.00
חצר	0.25

**עלויות פיתוח**

הוצאות פיתוח נורמטיביות בישוב	למ"ר בנוי	למ"ר קרקע
260 ₪	110 ₪	
הוצאות פיתוח לפי חוקי העזר בישוב	450 ₪	180 ₪

ציון שוקל להרחיב את ביתו לשטחים הבאים: שטח עיקרי - 160 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, וסה"כ - 172 מ"ר.

לפתרון השאלה התעלמו משוליות וממגבלות קווי בנין.

האם יש חבות בתשלום דמי היתר לצורך הרחבת הבית ואם כן, מה הסכום כולל מע"מ?

- א. אין חבות בדמי היתר
- ב. יש חבות בדמי היתר ע"ס כ-20,650 ₪
- ג. יש חבות בדמי היתר ע"ס כ-60,600 ₪
- ד. יש חבות בדמי היתר ע"ס כ-76,450 ₪

160 - היה מקור  
130 - קנה  
גינוי קפוא!!!  
800 - 5.5.3 קוקלס רגלי 38, 280 יורר (ראו טבלה ב-16)  
800 - 5.5.4 תוספת 28 28 זה האר



גישות ועקרונות שנת 2016 מועד 2

16. ביישוב קהילתי במגזר העירוני מגרש ששטחו 450 מ"ר ובו בית מגורים צמוד קרקע ששטחו העיקרי 147 מ"ר. הבית נבנה ע"י קבלן בשנת 1995 ונמכר לדייר בשנת 1996. זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תב"ע משנת 1994 הינן לבית צמוד קרקע, 190 מ"ר עיקרי + חצר משק בשטח 9 מ"ר. לדייר הסכם חכירה מהוון מרמ"י לזכויות שנוצלו ע"י הקבלן (147 מ"ר עיקרי) ולאחרונה הגיש בקשה להרחבת שטחו העיקרי של בית המגורים ל- 188 מ"ר + חצר משק 9 מ"ר. שמאי רמ"י העריך את שווי הקרקע בבעלות, לתוספת המבוקשת, לפי 3,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי, מקדם מקובל למבנה עזר הינו 55% משווי מ"ר מבונה. הנתונים ללא פיתוח, ללא מע"מ, בהתעלם מחצר ובבעלות מלאה. מהו הסכום (מעוגל) הכולל (בהתעלם מחצר) בגין דמי היתר שעל הדייר לשלם לרמ"י לצורך הסכמת רמ"י לבנייה המבוקשת?

- א. 147,000 ש"ח.
- ב. 125,000 ש"ח.
- ג. 161,000 ש"ח.
- ד. 138,000 ש"ח.

- (גלגל) 147 מ"ר  
 - חזרה למ"ר 1996

	חזרה חכירה	7.5 ק"מ
	147 מ"ר עיקרי	9 מ"ר + 190 מ"ר עיקרי
		זכר ש"ח

$$\left( \frac{188 - 147}{147} \times 3000 \right) = 123K$$

$$\frac{9}{190} \times 3000 \times 55\% = 14,850$$

$$(123K + 14,850) \times 91\% = 125,443$$

+ 18

147K

כולל 18



שיעור מספר 10 – רמי חקלאי

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 1

4. חקלאי ממושב באזור קו עימות שקנה נחלה בשנת 2019 החליט כעבור כשנה לעזוב את עסקי החקלאות ולמכור את הנחלה.

בעל הזכויות הקודם אשר מכר לחקלאי את הנחלה שילם דמי רכישה ודמי הסכמה כנדרש ע"י רמ"י. החקלאי מבקש לדעת מהו התשלום הצפוי לרמ"י בעת מכירת הזכויות בנחלה בשלמותה בסך 3,000,000 ₪. ממסמך הרכב הנחלה ממזכירות המושב עולה כלהלן:

- ❖ חלקה א' - 2.5 דונם מגורים ועליהם בית מגורים 160 מ"ר.
- ❖ חלקה א' חקלאי - 7 דונם ועליהם חממות ובתי רשת.
- ❖ חלקה ב' - שטח חקלאי 25 דונם – חיטה (בעל).
- ❖ חלקה ב' - שטח חקלאי 20 דונם – לא מעובד.
- ❖ חלקה ג' - מטע משותף, חלקו של החקלאי במטע - 5 דונם.

החקלאי פנה לשמאי וביקש לקבל מידע לגבי התשלומים הצפויים לרמ"י בעת המכירה.

מה תהא תשובת השמאי ?

- א. לא יחול תשלום.
- ב. יחול תשלום על חלקת המגורים בלבד.
- ג. יחול תשלום על כל הנחלה.
- ד. יחול תשלום על השטחים החקלאיים בלבד.



שנת 2019 מועד 1

6. צחי הינו בעל הזכויות בנחלה במושב "ניר ימים" בצפון הארץ, המוגדר כאזור עדיפות לאומית.

לפי אישור זכויות שהתקבל ממזכיר האגודה השיתופית, להלן הרכב הנחלה:

- חלקה א' (כולל חלקת המגורים) - בשטח 10.388 דונם
- חלקה ב' - בשטח 4.2 דונם
- חלקה ג' (פרדס משותף) - בשטח של כ-8.9 דונם

צחי מעוניין להקים בתחום חלקת המגורים מבנה לאחסנת ציוד מכני הנדסי לעבודות עפר (כגון:

דחפור, שופל, מחפרון וכו') בשטח 500 מ"ר.

בירור שנערך בוועדה המקומית מעלה כי בהתאם לתב"ע שחלה במושב אפשר לקבל היתר בניה

להקמת מבנה האחסנה הנ"ל.

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, באלו תנאים תתיר רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) להקים

את מבנה האחסנה?

א. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים שיחולו עליהם ההנחות בגין אזורי עדיפות לאומית.

ב. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים ללא הנחות בגין אזורי עדיפות לאומית.  
ג. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים ללא הנחות בגין אזורי עדיפות לאומית, ובתנאי שרק בעל הזכויות יעשה שימוש במבנה.

ד. אפשר להקים את המבנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים שיחולו עליהם ההנחות בגין אזורי עדיפות לאומית, ובתנאי שרק בעל הזכויות יעשה שימוש במבנה.

18. מרדכי רכש לפני 15 שנים תמורת 980,000 ₪ נחלה במושב בדרום הארץ, ששטחה 18.50 דונמים,

ורשם ברמ"י את הזכויות על שמו.

המושב כלול באזור עדיפות לאומית א'.

בהתאם להיתר בניה, כוללת הנחלה בית מגורים בשטח 160 מ"ר.

מרדכי מעוניין לרכוש את מלא זכויות הבעלות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים

במסגרת מסלול "דמי הרכישה" עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1553.

בדיקה שנערכה מעלה את הנתונים הבאים:

- שטחה של חלקת המגורים בסך 2.5 דונמים.
  - בהתאם לתב"ע המאושרת אפשר להקים בחלקת המגורים 2 יח"ד בשני מבני מגורים נפרדים בשטח עיקרי של 200 מ"ר ליח"ד + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים בשטח עיקרי של 55 מ"ר.
  - זכויות בניה שטחי שירות: 47 מ"ר ליח"ד לכל אחד משני המבנים הנפרדים - לפי הפירוט הבא: ממ"ד 12 מ"ר, חניה 25 מ"ר, מחסן 10 מ"ר. אין תוספת שטחי שירות ליחידה הצמודה.
  - בהתאם לעסקאות השוואה מהסביבה, שווי מתואם לזכויות הבעלות – 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' (ללא מע"מ).
  - יש להניח את המקדמים האקוויולנטיים הבאים: שטח עיקרי ו/או ממ"ד – 1.0; מחסן – 0.4; חניה 0.35; חצר – 0.15.
  - נכון להיום הוגשה ע"י המושב תוכנית חדשה מס' מא/70 שטרם אושרה.
  - מטרת התוכנית הינה תוספת יחידת דיור שלישית (במבנה נפרד) באזור חלקת המגורים של הנחלות במושב (בהתאם ללוח 2 לתמ"א/35 תיקון ב1), וקביעת הוראות לפיצול מגרשים.
  - בהתאם לתוכנית המוצעת, שטחי הבניה של היחידה השלישית יעמדו על סך 200 מ"ר עיקרי + 47 שטחי שירות לפי הפירוט לעיל. צפי לאישור תוכנית מא/70 – 3 שנים, שיעור היוון לדחייה 6%. הניחו כי אין פוטנציאל לתוספת שטח מכל סוג שהוא למעט יחידה שלישית.
  - בהתאם להחלטת יועמ"ש רמ"י, ביישום החלטה 1553 (בלבד), אין להפחית תשלום היטל השבחה בגין שווי הזכויות הפוטנציאליות של היחידה השלישית.
  - הניחו כי כל הבנייה לבתי המגורים בחלקה א' (עיקרי או שירות) תהיה בקומה אחת בלבד.
- בתשובתכם התעלמו מעלויות הפיתוח ומכל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.
- לפי החלטה 1553, מה אומדן התשלום (ללא מע"מ) שמרדכי יצטרך לשלם לרמ"י עבור רכישת זכויות הבעלות בחלקת המגורים?

א. כ- 266,000 ₪

ב. כ- 275,000 ₪

ג. כ- 393,000 ₪

ד. כ- 405,000 ₪

יישומים

שנת 2019 מועד 2

4. רעות ואבי מחזיקים בנחלה חקלאית במרכז הארץ מאז הקצאתה בשנת 1964. לצורך הסדרת הזכויות בנחלה רעות ואבי שילמו בשנת 2019 לרמ"י דמי חכירה לכניסה להסדר בשיעור של 3.75% משווי היקף הבנייה הבסיסי למגורים בנחלה.

כעת רעות ואבי רוצים לפצל מגרש בשטח של 500 מ"ר עם זכויות בניה של 240 מ"ר מבונים (עיקרי וממ"ד)<sup>2</sup> בקומה אחת ולצורך כך אושרה תב"ע נקודתית לפיצול ללא תוספת זכויות בניה ו/או יח"ד בנחלה.

נתונים נוספים

- \* שווי מ"ר מבונה אקו' במתחם ההרחבה במושב 7,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ ופיתוח).
- נתון כי אין הבדל שווי בין מתחם ההרחבה לאזור הוותיק במושב.
- \* עלויות פיתוח נורמטיביות להפחתה בשומות רמ"י: 100 ₪ למ"ר קרקע ו- 170 ₪ למ"ר מבונה.
- \* מקדם שווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי/ממ"ד 1; לחצר 0.3.
- \* אין פוטנציאל נוסף מעבר לזכויות הבנייה המיוחסות למגרש המתפצל.

בהתאם לנתוני השאלה מה התשלום שיש לשלם לרמ"י בגין פיצול המגרש (הסכום כולל מע"מ)?

- א. כ-638,700 ₪
- ב. כ-704,600 ₪
- ג. כ-545,950 ₪
- ד. כ-624,550 ₪

שנת 2019 מועד 1

נתונים לשאלות 17-18

בעל זכויות בנחלה ביקש משמאי לתת חוות דעת לעניין שווי נחלה למטרת מכירה. הנחלה מצויה במרכז הארץ ושטחה הכולל מסתכם בכ-30 דונם. שטח חלקת המגורים הוא 2.5 דונם, ובנוי בה מבנה מגורים ותיק ששטחו כ-150 מ"ר.

הנחלה נרכשה על ידי בעל הזכויות בשנת 2008 בסך של כ-7,000,000 ₪.

הזכויות נרשמו על שם בעל הנחלה ברמ"י.

על פי תב"ע בתוקף, מותרת בחלקה א' הקמת שני בתי מגורים בשטח מבונה עיקרי של 400 מ"ר סה"כ.

## נתונים נוספים:

- \* לפי הערכת שמאי רמ"י, שווי חלקת המגורים של הנחלה, כולל פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ וללא פיתוח, הוא כ-7,000,000 ₪.
- \* לפי הערכת שמאי רמ"י, שווי חלקת המגורים של הנחלה לפי זכויות בנייה בסיסית (375 מ"ר), ללא מע"מ וללא פיתוח, הוא כ-6,000,000 ₪.
- \* לפי הערכת שמאי רמ"י, שווי מגרש מגורים בשטח של כ-500 מ"ר, קיבולת בנייה 160 מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח הוא כ-2,500,000 ₪. אין פוטנציאל להגדלת זכויות בנייה.
- \* לפי החלטת מועצת רמ"י 1285, שווי דונם חקלאי – כ-6,000 ₪.
- \* לאחרונה נמכרה נחלה דומה במושב בסך של כ-10,000,000 ₪ בכפוף לתשלום דמי רכישה על ידי המוכר.

17. לפי החלטת מועצת רמ"י מס' 1591, מה הסכום שתגבה רמ"י בגין העברת הזכויות ללא מע"מ?

- א. כ-2,365,000 ₪
- ב. כ-2,310,000 ₪
- ג. כ-1,400,000 ₪
- ד. כ-1,455,000 ₪

18. לאחר קבלת האומדן החליט המוכר שלא למכור את הנחלה, אלא לפצל מגרש בשטח של כ-500 מ"ר, עם קיבולת בנייה של 160 מ"ר לפי המותר על פי תב"ע בתוקף. הנח כעת שהנחלה בבעלות המוכר מאז הקצאתה בשנות החמישים, שלא שולמו דמי הסכמה ושהמוכר טרם הצטרף להסדר.

איזה תשלום תדרוש רמ"י עבור פיצול מגרש בשטח של כ-500 מ"ר משטח חלקת המגורים עם קיבולת בנייה של 160 מ"ר (ללא מע"מ)?

- א. 956,250 ₪
- ב. 731,250 ₪
- ג. 825,000 ₪
- ד. 1,050,000 ₪

שנת 2018 מועד 2

14. מושב זכריה ממוקם בצפון הארץ ונכלל באזור עדיפות לאומית ב' לכל ייעודי הקרקע. בכניסה למושב יש מגרש שנמצא בתחום משבצת המושב. המגרש בשטח של כ-2 דונם. המושב יזם בכניסה למושב תוכנית שמטרתה שינוי יעוד הקרקע של המגרש משטח חקלאי למרכז מסחרי.

נתונים נוספים:

- \* שווי קרקע למגרש הנדון כולל פיתוח עפ"י שמאי רמ"י כ- 4,500,000 ₪.
- \* הוצאות פיתוח כ-500,000 ₪.
- \* שווי קרקע חקלאית בסביבה כ- 100,000 ₪ לדונם.

לפי החלטת מועצת רמ"י מס' 1537, איזה סכום (ללא מע"מ) תדרוש רמ"י בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז?

א. 3,400,000 ₪

ב. 3,640,000 ₪

ג. 2,040,000 ₪

ד. 2,280,000 ₪

19. בחודש יוני 2018 רכש אלדד זכויות בנחלה במושב במרכז הארץ, הכוללת בית מגורים חד קומתי בשטח של 130 מ"ר, בתמורה ל-7 מיליון ₪.

במסגרת הסכם המכר שולמו ע"י הצדדים כל התשלומים שנדרשו מאת רמ"י בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל התקפות.

לאחר השלמת הרכישה ורישום הזכויות ע"ש הרוכשים, הגיש אלדד בקשה להיתר בניה לשיפוץ הבית הקיים ולבניית קומה שנייה בשטח של כ-110 מ"ר נוספים, המותרים עפ"י תב"ע תקפה.

נתונים נוספים:

- שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר במתחם ההרחבה במושב נע בגבולות 9,000 ₪ כולל פיתוח (ללא מע"מ).
- עלות פיתוח נורמטיבית למ"ר מבונה 500 ₪.
- מקדם השווי הראוי בין מתחם ההרחבה לאזור הנחלות הוותיק - 0.85.

אלדד פנה לשמאי ושואל אותו מה התשלום הצפוי לרמ"י בגין הרחבת בית המגורים.

מה תהיה תשובת השמאי?

א. כ- 716,000 ₪

ב. כ- 520,000 ₪

ג. כ- 177,000 ₪

ד. 0 ₪