

רשימת מיקוד בבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין" - 04.06.2024

- הערכות שווי שוק של כל סוגי הנכסים, בגישות השומה השונות, לרבות ניתוח עסקאות השוואה, ניתוח מקדמי תועלת, ניתוח שיעור היוון, תקן חניה וניתוח שימוש מיטבי.
- הערכת שווי מקרקעין למטרת בטוחה בנקאית.

**למדנו בקורס**

- הערכת שווי משרדים יחס ברוטו/נטו ורמת גמר מגדלי משרדים.

שאלה חשובה בחינה ביישומים

פרק טז

שנת 2021 מועד 1

- 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?

- במשרד במגדל ניצן
- במשרד במגדל טופס 10
- במשרד במגדל ברקת
- במשרד במגדל חממי

(נסאוק קבא) | (כא) | (כ)

$$\textcircled{1} \quad \text{שטח קבא} = \text{שטח שיווק} + \text{שטח ליקוי (כ)} \quad \text{לזכר}$$

$$\textcircled{2} \quad \text{שטח קבא} = \text{יחס קבא/כא} \times \text{שטח ליקוי (כ)} \quad \text{לזכר}$$

$$\textcircled{3} \quad \frac{\text{שטח ליקוי (כ)}}{\text{יחס קבא/כא}} = \text{שטח ליקוי (כ)}$$

$$\textcircled{4} \quad \frac{\text{שטח ליקוי (כ)}}{\text{יחס קבא/כא}} = \frac{\text{שטח ליקוי (כ)}}{\text{יחס קבא/כא}}$$

(כ) | (כא) | (כ)

$$51 + 15 = \frac{66}{1.29}$$

$$\frac{66 \times 1.29}{1.29} = 85.14$$

\* פתחנו את היטלם קצרים באופן זה

4. הערכת דמי שכירות מבני ציבור לרבות פרק ב' לקווים המנחים.

שאלה חשובה גישות ועקרונות שנת 2018 מועד 2

18. קופת חולים אשר מפעילה מרפאה לרפואה משלימה ממוקמת במבנה משרדים במרכז עיר גדולה. המרפאה פועלת בכל יום מהשעה 7:00 בבוקר ועד 19:00. שטח המרפאה 1,000 מ"ר ברוטו. בסמוך למבנה המשרדים קיימת קרקע ביעוד מרפאות ובתי חולים ועליה זכויות בנייה של 1,000 מ"ר. קופת החולים ביקשה מרשות מקרקעי ישראל הקצאה לקרקע לצורך הקמת מרפאה. רמ"י מעוניינת בשומה לשווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח. להזמנת העבודה צורף מסמך בקרת פיתוח ולפיה הוצאות הפיתוח המאושרות: 250,000 ש"ח. במהלך איסוף הנתונים נמצאו הנתונים הבאים (הערכים ללא מע"מ):
- דמי שכירות ראויים למשרדים (גמר מלא) - 65 ש"ח למ"ר לחודש ברוטו.
  - שיעור היוון למשרדים - 8%
  - רווח יזמי - 25%
  - עלות בנייה עד גמר מלא - 6,500 ₪ למ"ר.
  - ועדת השגות של השמאי הממשלתי הכריעה לאחרונה כי יש להפחית שיעור 20% למרכיב הקרקע, בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים ליעוד מרפאות (ביחס ליעוד משרדים).
  - התעלמו משווי מרכיב החצר (מגולם).
- מה שווי הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ?

- א. כ- 790,000 ש"ח.
- ב. כ- 826,000 ש"ח.
- ג. כ- 840,000 ש"ח.
- ד. כ- 870,000 ש"ח.

מטריקס

$$\begin{array}{l} \text{דמי שכירות} \\ \text{מ"ר} \end{array} = \begin{array}{l} 65 \\ \times \\ 1000 \\ \hline 65000 \end{array} = \begin{array}{l} 780 \\ \text{Pm} \\ 8\% \\ i \\ 9750 \\ \text{PV} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{קרקע} \\ \text{קנייה} \\ \text{יציג} \\ \text{PV} \end{array} = \begin{array}{l} 130000 \\ \times \\ 65 \\ \hline 8450000 \\ 25\% \\ 9750 \end{array}$$

מחיר צדד גמולת 2%

$$130000 \times 0.98 = 127400$$

מחיר צדד

$$\begin{array}{l} 127400 \\ \times \\ 65 \\ \hline 8281000 \\ \text{מחיר צדד} \\ \text{מחיר צדד} \end{array} = 8281000$$

$$\begin{array}{r} 8281000 \\ - 1040000 \\ \hline 7241000 \end{array}$$

(אם 850) כניס

790K

5. הערכת שווי קרקע חקלאית ספקולטיבית.

שאלה חשובה גישות ועקרונות שנת 2021 מועד 2

1. בעקבות מודעה בעתון, רונית מתעניינת ברכישת קרקע בשטח דונם ברוטו הממוקמת באזור המרכז.

טרם רכישת הקרקע פנתה רונית לשמאית שתאמוד את שווי הקרקע.

ממצאים מהבדיקה שערכה השמאית להלן:

מצב תכנוני

- ◆ בהתאם לתוכנית מתאר ארצית, הקרקע מיועדת למגורים.
- ◆ בהתאם לתוכנית מתאר מקומית, הקרקע מיועדת לאזור חקלאי.
- ◆ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מתכננת לפרסם הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה בענין הכנת תוכנית מתאר מפורטת המשנה את יעוד הקרקע, מאזור חקלאי לשטח למגורים כלהלן:
  - ✓ התוכנית צפויה לכלול בנייה רוויה בצפיפות 8 יח"ד לדונם נטו.
  - ✓ בהתאם לתוכנית, צפויה הפרשה לצורכי ציבור בשיעור 35%.
- ◆ במתחם הגובל בקרקע הנדונה אושרה בשנה האחרונה תוכנית המייעדת את המתחם למגורים בצפיפות 8 יח"ד לדונם נטו.

נתוני השוואה מהמתחם הגובל

- ◆ שווי קרקע ליח"ד במתחם הגובל כמפותח - 800,000 ₪
- ◆ אומדן עלויות פיתוח - 110,000 ₪ ליח"ד
- ◆ אומדן היטל השבחה צפוי בהתאם למספר פסיקות של שמאים מכריעים המתייחסים לתוכנית המאושרת - 220,000 ₪ ליח"ד

משך זמן צפוי

- ◆ אישור התוכנית למגורים לקרקע הנדונה צפוי תוך 10 שנים.
- ◆ סיום עבודות הפיתוח בקרקע הנדונה צפוי תוך 2 שנים ממועד אישור התוכנית למגורים.

שיעור היוון - 5% לשנה

בהתעלם מהשפעת מושע, מהו שווי השוק של זכויות הבעלות בדונם קרקע ברוטו, במצבה, בעסקת מכר בין

קונה מרצון למוכר מרצון?

- א. כ- 1,360,000 ₪
- ב. כ- 1,680,000 ₪
- ג. כ- 1,500,000 ₪
- ד. כ- 2,090,000 ₪

$$\text{שווי קרקע} = \frac{\left( \frac{\text{שווי אבטח} - \text{עלויות פיתוח}}{\text{צפיפות}} - \text{היטל השבחה} \right) \times \left( 1 - \frac{\text{שיעור יוניון}}{\text{צפיפות}} \right)}{(1 + i)^n}$$

שאלה חשובה יישומים חורף 2016

11. קרקע א' מסווגת באזור המיועד לתכנון בעתיד ונסחרת בכ- 400,000 ש"ח לדונם. קרקע ב' מסווגת בייעוד חקלאי ונסחרת בכ- 450,000 ש"ח לדונם.  
 קרקע א' ממוקמת בסמוך לאזור מגורים בו מותרת בניית 6 יחידות דיור לדונם, שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח: 500,000 ש"ח, הוצאות פיתוח: כ- 100,000 ש"ח ליח"ד.  
 קרקע ב' ממוקמת בסמוך לאזור תעשייה. שווי דונם לתעשייה ללא פיתוח: כ- 3,000,000 ש"ח. הוצאות פיתוח לדונם: כ- 400,000 ש"ח.  
 שיעור הפרשות לצורכי ציבור הנהוג בתוכניות חדשות הינו 50%.  
 באיזו מהקרקעות קיימת ציפייה גבוהה יותר לשינוי יעוד?

- א. קרקע א'.
- ב. קרקע ב'.
- ג. שתיהן באותן הציפיות.
- ד. לא ניתן לדעת.

11. קרקע א' מסווגת באזור המיועד לתכנון בעתיד ונסחרת בכ- 400,000 ש"ח לדונם. קרקע ב' מסווגת בייעוד חקלאי ונסחרת בכ- 450,000 ש"ח לדונם.  
 קרקע א' ממוקמת בסמוך לאזור מגורים בו מותרת בניית 6 יחידות דיור לדונם, שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח: 500,000 ש"ח, הוצאות פיתוח: כ- 100,000 ש"ח ליח"ד.  
 קרקע ב' ממוקמת בסמוך לאזור תעשייה. שווי דונם לתעשייה ללא פיתוח: כ- 3,000,000 ש"ח. הוצאות פיתוח לדונם: כ- 400,000 ש"ח.  
 שיעור הפרשות לצורכי ציבור הנהוג בתוכניות חדשות הינו 50%.  
 באיזו מהקרקעות קיימת ציפייה גבוהה יותר לשינוי יעוד?

$V =$  המלון היום  
 $V_p =$  שווי למחר  
 שניו יארס  
 $SP =$  מקדם  
 0.333

\* (כ) 0 - SP יורד נמוך (קרוב ל-0)  
 הינו יורד למסכן (יה יורד גלים לעניו ילדו)

- א. קרקע א'.
- ב. קרקע ב'.
- ג. שתיהן באותן הציפיות.
- ד. לא ניתן לדעת.

קרקע א'

$$SP = \frac{V}{V_p}$$

$V = 400k$   
 $V_p = 3M$  (כולל פיתוח)  
 $3M \times 50\% = 1.5M$   
 הוצאה

קרקע ב'

$$SP = \frac{V}{V_p}$$

$V = 450k$   
 $V_p = 3.4M$  (כולל פיתוח)  
 $3M \times 50\% = 1.5M$

$0.3 < 0.333$

מסקנה: קרקע ב' יורד למסוכן (יה יורד גלים להפסדה)

6. פיצויים בגין הפקעת קרקע ומחוברים.  
7. איחוד וחלוקה מחדש, לרבות איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.

## למדנו בקורס

8. היטל השבחה לכל סוגי הנכסים והשימושים (לרבות הכרת פסיקות בית משפט מרכזיות בנושאים כגון : הקלות ותוספת שטחי שירות).

הקלות פס"ד דייניש + פס"ד כהן

<https://od-nadlan.co.il/?p=6940>

תוספת שטחי שירות פס"ד אליה ברקול + פס"ד סמפלסט

<https://od-nadlan.co.il/?p=10551>

9. חלף היטל השבחה נוהל רמ"י 06.01 M

## מצב 1 לחלף היטל השבחה

### קרקע בבעלות מדינת ישראל שאינה מוכרת

#### שאלה חשובה גישות ועקרונות 2023 מועד 1

1. נתון מגרש בשטח 3 דונם, הממוקם באזור תעשייה בעיר במרכז הארץ. המגרש רשום בשלמותו בבעלות "מדינת ישראל". המגרש ריק ופנוי, אינו בשימוש ואינו מוכר. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מעודדת קידום תוכניות נקודתיות לשינוי אופי האזור מ"אזור תעשייה" לאזור "תעסוקה ומסחר". בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, החליטו נציגי אגף התכנון ברמ"י להכין תוכנית חדשה, שתחול על המגרש הנדון ולשווק אותו במכרז פומבי כמגרש מתוכנן מחדש. התוכנית החדשה כוללת שינוי יעוד החלקה והקניית זכויות הבנייה ברוטו הבאות: מסחר - 50%, תעסוקה - 40%. מבדיקה שערך שמאי רמ"י עולים הממצאים הבאים:

נתון	תעשייה	תעסוקה	מסחר
דמי שכירות ראויים למ"ר ברוטו (ללא מע"מ)	60 ₪	90 ₪	150 ₪
שיעור היוון ראוי	8%	7.2%	6.8%
שיעור רווח יזמי (לקרקע + עלויות)	25%	20%	20%
עלות בנייה כוללת + עלות פיתוח, למ"ר ברוטו	5,000 ₪	7,500 ₪	6,500 ₪

בתשובתכם הניחו כי תקבולי רמ"י מהמכרז זהים לשווי הקרקע, כעולה מממצאי שמאי רמ"י.

האם חלה על רמ"י חובת תשלום היטל השבחה או חלף היטל השבחה, וככל שחלה, מהו הסכום לתשלום?

- א. אין חובת תשלום היטל השבחה או חלף היטל השבחה  
ב. כ- 10,000,000 ₪  
ג. כ- 39,060,000 ₪  
ד. כ- 5,280,000 ₪

## מצב 2 לחלף היטל השבחה

תוספת שלישית לחוק התו"ב סעיף 21 – החוכר אינו יכול להנות מההשבחה

חשוב מאוד פס"ד יכין חקל

<https://od-nadlan.co.il/?p=7325>

10. ניתוח עסקאות פינני בינוי והתחדשות עירונית.

11. בדיקת רווחיות פרויקטים.

## למדנו בקורס

12. חישוב שטח דירה לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט) – 2008.

### דוגמא + לשים לב לתקן 9

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

1. מבנן / אגף מס': הדר 6 חולון
2. קומה מס': 5
3. דירה מס': 20
4. שטח הדירה: 99.4 מ"ר
5. חניה מס': 3 במפלס מרתף 1-, בשטח של: 14.2 מ"ר
6. מרפסות/שמש: 1 בשטח של: 12.7 מ"ר  
מתוכה מרפסת השמש מקורה בשטח של: 12.7 מ"ר

#### א. פרטי זיהוי

1. יישוב חולון רחוב הדר בית מס': 6  
1.1 גוש מס': 6996 חלקה/חלקות מס': 105-113, 118, 123-124, 139-140 חלקה מס': 1002  
חלקות מס' \_\_\_\_\_
- 1.2 תכנית מפורטת מס': ח/מק/144/ד מגרש מס': 1005 / 1006 וחלק ממגרש מס' 1002  
2. בעל הקרקע: במפורט בהסכם המכר.  
הזכות שהקונה קונה בדירה: בעלות  
2.1 שם המחכיר: אין  
2.2 תקופת החכירה: אין תחילת תקופת החכירה: אין  
3. דירה מס' 20 קומה 5  
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן: "ממ"ד")  
המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, אזור שרות, חדר רחצה הורים,  
מרפסת דיור(שמש), אחר: אין  
5. שטח הדירה  
שטח הדירה הוא במפורט בניספח פרוט שטחים והוא מחושב לפי כללים אלה:  
א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לענין זה –
  1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
  2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
  - ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה, שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
  - ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים, השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
  - ד. בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה") (בקשה להיתר)".
  6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי: במפורט בניספח פרוט שטחים  
6.1 מרפסת מקורה/לא מקורה בשטח: במפורט בניספח פרוט שטחים  
מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: במפורט בניספח פרוט שטחים  
6.2 חניה מקורה/לא מקורה בשטח: במפורט בניספח פרוט שטחים יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר.

## שאלה תקן 9 + תקן 19 – יישומים

### 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 וחוצץ)
- \* 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 חוצץ 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

**13. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) כגון : דמי היוון נכסי מגורים ונכסי תעסוקה, הקניית זכות בעלות, קבלת אורכה להארכת הסכם פיתוח (נוהל ב 35.16 ) ושימוש לא מורשה בקרקע.**

### קובץ רמ"י

בנייה או שימוש שלא 5.9.5. (א) בעת עריכת עסקה בהתאם להוראות פרק משנה זה, כאשר קיימים בנייה או בהתאם להסכם שימוש שלא בהתאם להסכם החכירה (להלן בפרק משנה זה - שימוש חורג), ייגבו דמי היתר מהוונים וכן תשלום בעבור השימוש החורג (להלן בפרק משנה זה - דמי שימוש) כמפורט בפסקאות (1) עד (4) :

- (1) 6% מערך הקרקע - באזור שאינו אזור עדיפות לאומית ;
- (2) 4% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית ב' ;
- (3) 3% מערך הקרקע - באזור עדיפות לאומית א' ;
- (4) 1% מערך הקרקע - באזור קו עימות.

### בחינה ביישומים

#### פרק כז

#### שנת 2018 מועד 2

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

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 קיבלת הבנייה המותרת הינה 160 מ"ר ביחיד אחת. במגרש בנוי מבנה דו קומתי בשטח של כ-140 מ"ר. בשנת 2015 הוחכר 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%

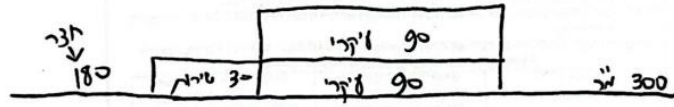
לפי הקווים המנחים, מהו שווי הקרקע המירבי שיהווה בסיס לצורך קביעת דמי שימוש לשנת 2018 בגין שימוש לא מורשה?

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



קווים אחים פרוק 35 - 2028

1,400,000 ₪  
787,500 ₪  
1,356,410 ₪  
93,125 ₪



זלובה ק - זק'ים, שוני היקודים עפי טיגוס מ'ק'י

סכום אקו	מקום	מ"ע	זלובה
180	1	180	א'קו
15	0.5	30	ט'קו
45	0.25	180	ג'קו
240			

$$\ddot{w} 240 \times 7000 = 1,680,000$$

אקו      כולל פרוק  
 ו'קו      ו'קו

$$\ddot{w} 210 \times 300 + 300 \times 100 = (93K)$$

א'קו      א'קו      א'קו      א'קו

$$\frac{1,587,000}{1,17}$$

סיגנון:

$$\frac{1,587,000}{1,17} = 1,356,410$$

כלל אקו  
 ו'קו      א'קו      א'קו

3. חיים חוכר מרמ"י מגרש ששטחו 2,000 מ"ר הממוקם בתחומה של עיר במרכז הארץ, ועליו בנוי מבנה בשטח 1,000 מ"ר. המגרש מיועד בתב"ע ובחווה החכירה למלאכה, וזכויות הבנייה (בתב"ע ובחווה החכירה) הם ל-1,000 מ"ר. חווה החכירה מהוון (91%) ובתיק הבניין נמצא היתר בנייה למבנה מלאכה בשטח של 1,000 מ"ר. למרות זאת, מבדיקת רמ"י עולה שהנכס משמש בפועל כאולם אירועים ב-7 שנים האחרונות וברציפות.

רמ"י מבקשת לגבות מחיים דמי שימוש בגין השימוש שנעשה בנכס שלא כדין.

נתונים לקביעת דמי השימוש (ללא מע"מ):

- דמי שכירות חודשיים ראויים לאולם אירועים (מגלמים שימוש בחצר) – 65 ₪/מ"ר בנוי
- שיעור היוון לאולם אירועים – 9%
- רווח יזמי לאולם אירועים – 20%
- עלות הקמה לאולם אירועים – 4,000 ₪/מ"ר
- עלות הסבת מבנה מלאכה לאולם אירועים – 500 ₪/מ"ר

נתונים נוספים והנחות עבודה:

- שווי המגרש הנדון כאשר הוא ריק ופנוי, ומיועד למלאכה – 2,000,000 ₪ (ללא מע"מ).
- הניחו כי ב-7 השנים האחרונות לא היה שינוי בערכי השווי לשימושי מלאכה/אולם אירועים.
- התעלמו מנושא הריבית וההצמדה של דמי השימוש.
- התעלמו מנושא עלויות הפיתוח.
- התעלמו מנושא רווח יזמי.
- אין להביא בחשבון רווח יזמי לפי פרק כ"ז לקווים המנחים.

ז. הסכום הכולל שרמ"י תדרוש לפי נוהל 35.14B עבור השימוש החורג שנעשה בעבר כס כאולם אירועים (ללא מע"מ)?

- א. כ-513,000 ₪
- ב. כ-1,120,000 ₪
- ג. כ-1,353,000 ₪
- ד. כ-303,000 ₪

14. הערכת שווי קרקע לרשות מקרקעי ישראל, לרבות הוראות פרק כ"ה לקווים המנחים.

בחינה ביישומים

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 שעתידי 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 יומי - 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 ₪

פתרון שאלה 11: תשובה נכונה ד'

תחשיב שווי קרקע לאחר הפחתת פיתוח שלילי. רמ"י פנתה לקבלת שווי הקרקע והשמאי משיב ערך קרקע מזערי ולא שווי. לחץ תחשיב ערך הקרקע המזערי ללא מע"מ. ומיתוח.

24	דמ"ש
8.0%	שיעור היוון
3,600	שווי מ"ר בנוי
20%	רווח יומי
3,000	שווי בנימי רווח יומי
2,500	עלות בניה
500	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בגילום חצר
500	תכנית לדונם
250,000	שווי קרקע כולל פיתוח לדונם
17	שטח דונם
4,250,000	שווי קרקע כולל פיתוח (שווי דונם * 17)
300,000	עלות פיתוח לדונם
5,100,000	סח"כ פיתוח
-850,000	יתרה לקרקע
0	שווי קרקע ללא פיתוח
	ערך קרקע מזערי
4,250,000	שווי קרקע כולל פיתוח
8,500	שטח מבנה
2,500	עלות הקמה למ"ר
21,250,000	עלות הקמה כוללת מבנה (עלות בניה למ"ר * שטח)
25,500,000	קרקע + מבנה
5,100,000	רווח יומי (20% * מבנה + קרקע)
30,600,000	סח"כ שווי המזים
918,000	ערך מזערי 3%

פרק כ"ה לקווים המנחים, סעיף 4.2:

צבירת ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח

בנכסים בהם נערך תחשיב לשווי הקרקע והתוצאה המתקבלת לאחר הפחתת עליות פיתוח לביטול שווי הקרקע ללא פיתוח. נוכח יותר מחשך המזערי המוסבר לחץ או שלילית, יגיין השמאי בשיטת ערך קרקע מזערי. קביעת ערך קרקע מזערי נערכת, לבקשת רמ"י, במטרה למנוע שיווק של קרקע במידה נאך ביותר על אבסי.

Handwritten calculations:

$PV = \frac{PMT}{i \cdot n}$   
 $i = 8\%$   
 $n = 36$   
 $PMT = 24 \times 17,000 = 408$   
 $PV = \frac{408}{0.08 \times 36} = 1,425,000$

זקוק קני"ב 2500  
 י"ב 20%  
 קני"ב 3600

$1,425,000 \times 500 = 712,500,000$   
 $712,500,000 \div 765 = 918,000$

יתרה לקרקע 850K  
 ערך מזערי 918K

$30.6M \times 3\% = 918K$