

ספר תירגוליםשווי זכויותגישות ועקרונות

שנת 2019 מועד 2

2. לפני חמש שנים ביקש חיים לרכוש חנות במרכז המסחרי של העיר בשטח 80 מ"ר, שאותה הוא שכר בשכירות חופשית ממנחם. דמי השכירות החודשיים ששילם חיים עבור החנות היו 7,000 ש"ח והם שיקפו את המקובל באותה העת. מאחר שלחיים לא היה די כסף לרכוש את החנות, סיכם עם מנחם כי הוא ירכוש מחצית מהחנות תמורת סך של 525,000 ש"ח (שווי החנות הוערך באותה תקופה ע"י שמאי מקרקעין בכ- 1,050,000 ש"ח), ועבור המחצית שאינה בבעלותו הוא ישלם דמי שכירות קבועים של 3,800 ש"ח בכל חודש למשך 15 שנה. עוד סוכם כי בתום 15 שנות השכירות יהיה רשאי חיים לרכוש את המחצית השנייה במחיר השוק, כפי שייקבע על ידי שמאי מקרקעין מוסכם. נכון להיום, בעקבות הפיכתו של המרכז המסחרי בעיר למדרחוב, שווי מ"ר בנוי למסחר בסמיכות לנכס מוערך בסך 30,000 ש"ח. דמי השכירות החודשיים הינם 180 ש"ח למ"ר. בדרך כלל, מקובל להפחית 5% בגין בעלות של 2 שותפים (מושעא) בנכס מסחרי. התעלמו מהפרשי מדד ו/או כל גורם אחר שלא הוזכר מפורשות. מהו שווי זכויותו של חיים בחנות?

- א. 1,400,000 ש"ח.
- ב. 1,410,000 ש"ח.
- ג. 1,474,000 ש"ח.
- ד. 1,484,000 ש"ח.

שנת 2017 מועד 2

16. בבעלות חברת "אימפריה בטרנר" נכס מסחרי בשטח בנוי של 596 מ"ר המושכר לבנק מסחרי.

תנאי חוזה השכירות:

- תקופת השכירות: 15 שנים; תקופת השכירות החלה לפני 3 שנים.
- דמי השכירות שנקבעו בהסכם חולקו ל- 3 תקופות של חמש שנים כל אחת; נקבע כי בתקופה הראשונה דמי השכירות החודשיים יהיו בגובה 60 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת, בתקופה השנייה 65 ש"ח למ"ר, ובתקופה השלישית 70 ש"ח למ"ר.
- לא ניתנה תקופת אופציה להארכת ההסכם.
- דמי השכירות משולמים מידי חודש בחודשו, בסוף החודש.

הניחו כי אין כדאיות כלכלית להפר את ההסכם באמצע התקופה. נכון להיום, דמי השכירות החודשיים הראויים לנכסים דומים: כ- 58 ש"ח למ"ר, ושיעור ההיוון המקובל הינו 8.5%. בהתאם לאמור לעיל, מה שווי זכויות הבעלים בנכס, נכון להיום?

- א. עד 4 מיליון ש"ח.
- ב. 4-4.5 מיליון ש"ח.
- ג. 4.5-5 מיליון ש"ח.
- ד. יותר מ- 5 מיליון ש"ח.

נכסים מיוחדים**גישות ועקרונות**

שנת 2020 מועד 1

2. במרכז עיר קיים מבנה המשמש למסחר וכחניון.

החניון מושכר בשלמות למפעיל אשר משלם לבעלים דמ"ש קבועים (ללא שיעור מהפדיון).

לפי ההסכם בין הבעלים למפעיל, המפעיל ינהל את החניון וישא בכל הוצאות התפעול והאחזקה.

חוזה השכירות שנחתם בין הבעלים לבין המפעיל עומד לטוב בקרוב. הצדדים מבקשים לאמוד את דמי השכירות הראויים לשם חידוש החוזה ביניהם. שאר תנאי החוזה לא ישתנו.

נתונים נוספים:

- ❖ שטח החניון - 12,250 מ"ר.
- ❖ החניון כולל 350 מקומות חניה.
- ❖ מחיר מנוי חודשי - 400 ₪ (הסכום כולל מע"מ).
- ❖ מספר מנויים בחניון - 250 מנויים.
- ❖ מחיר לשעת חניה - 15 ₪ לשעה ראשונה או חלק ממנה ו-10 ₪ עבור כל שעה נוספת או חלק ממנה (הסכומים כוללים מע"מ).
- ❖ הכנסה מלקוחות מזדמנים (מיתר מקומות החניה) - כ-500 ₪ בממוצע למקום חניה בחודש (הסכום כולל מע"מ).
- ❖ חשבון חשמל חודשי ממוצע - 5,000 ₪ + מע"מ.
- ❖ ארנונה לחניון - 16 ₪ למ"ר לשנה.
- ❖ שיעור דמי הניהול למפעיל כולל רווח כ-17% מהפדיון (לא כולל מע"מ).

מהם דמי השכירות החודשיים הראויים לחניון?

- א. כ- 85,000 ₪ + מע"מ
- ב. כ- 91,000 ₪ + מע"מ
- ג. כ- 97,000 ₪ + מע"מ
- ד. כ- 103,000 ₪ + מע"מ

שנת 2021 מועד 1

6. מלון "היער המלבב" ממוקם בעיר במרכז הארץ. המלון כולל:

- ❖ 40 חדרים.
- ❖ שטח בנוי מעל הקרקע 2,000 מ"ר.
- ❖ מרתף בשטח 1,500 מ"ר המשמש לחניית אורחים (ללא תשלום) ושטחי תפעול למלון.
- ❖ המלון במצב פיזי טוב.
- ❖ בחודש שעבר נמכרו זכויות הבעלות במלון לחברה שבעלתה 10 בתי מלון בארץ תמורת 48,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- ❖ נתונים נוספים:
- ❖ התמורה במלון - 80%
- ❖ שיעור הוצאות תפעול - 30% מכלל ההכנסות
- ❖ פדיון משרות חדרים (ROOM SERVICE), מבר המשקאות ושירותים שונים - 10%
- ❖ מהתקבולים מלינות
- ❖ שיעור היוון כולל סיכון - 9%
- ❖ בהנחה שהמשבר עקב מגפת הקורונה חלף, התיירות עובדת כסדרה, אין מגבלות ואין שינויים בפעילות בית המלון.

מה התעריף הממוצע ללילה לחדר במלון, כולל מע"מ?

- א. 336 ₪
- ב. 480 ₪
- ג. 562 ₪
- ד. 618 ₪

איחוד וחלוקהגישות ועקרונות

שנת 2018 מועד 1

5. להלן שטחים (במ"ר) של ארבע חלקות חקלאיות סמוכות ביישוב במרכז הארץ:

| חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | סיווג שטח לפי תוכנית ג | |
|------|-----------------------|------------------------|--------|
| | | דרך עירונית חדשה | חקלאי |
| 1 | 10,000 | 1,000 | 9,000 |
| 2 | 12,000 | 2,000 | 10,000 |
| 3 | 6,000 | - | 6,000 |
| 4 | 4,000 | 1,200 | 2,800 |
| סה"כ | 32,000 | 4,200 | 27,800 |

להלן פירוט התוכניות החלות על החלקות:

| תוכנית | שנה | מידע רלוונטי |
|--------|----------|--|
| א | מנדטורית | על מגרש חקלאי בשטח מינימלי של 3,000 מ"ר ניתן לבנות בית מגורים בשטח 160 מ"ר, נוסף על שימוש חקלאי. |
| ב | 1965 | במגרשים חקלאיים ניתן להשתמש רק לצורכי חקלאות. אם נבנו בעבר בתי מגורים בהיתר, ניתן להשאירם ואף לשפצם, ברם אסור להוסיף להם שטחי בנייה. |
| ג | 1998 | התוכנית סימנה חלק מחלקות 1, 2 ו-4 בייעוד "דרך עירונית חדשה" וקבעה כי החלקות המיועדות לדרך יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית. |
| ד | בהכנה | תוכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה של חלקות 1-4 בלבד. התוכנית כוללת שינוי ייעוד מייעוד חקלאי ודרך לייעוד של מגורים, שצ"פ, שב"צ ודרכים חדשות. התוכנית, במצב החדש, תכלול בסה"כ 120 יחידות דיור בבנייה רוויה. |

בשנות החמישים נבנה בחלקה 4, על פי היתר, בית מגורים חד-קומתי בשטח 150 מ"ר. הבית שופץ במהלך השנים ונכחו להיום מצבו הפיזי טוב. הבית מסומו בתוכנית ד בצבע צהוב (להריסה). הודעת הפקעה (לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות) מכוח תוכנית ג לא פורסמה עד כה, וטרם נתפסה חזקה ע"י העירייה.

נתונים ואומדנים (כל הסכומים להלן ללא מע"מ וללא פיתוח):

העלות הפיזית של מבנה המגורים המיועד להריסה היא כ- 1,200,000 ש"ח. שווי קרקע בייעוד חקלאי - 200,000 ש"ח לדונם.

שווי דרכים מוערך ב-10% משווי קרקעות חקלאיות באזור.

שווי קרקע ליחידות דיור בבנייה רוויה - 200,000 ש"ח.

כמה יחידות דיור יש להקצות לחלקה 4?

- א. 12.09 יחידות דיור.
 ב. 17.48 יחידות דיור.
 ג. 17.80 יחידות דיור.
 ד. 20.25 יחידות דיור.

שנת 2017 מועד 2

7. נתונות 4 חלקות חקלאיות ביישוב במרכז הארץ. להלן שטחיהן:

| חלקה | שטח חלקה רשום | שטח לפי סיווג חקלאי | דרך | שטח בנייני ציבור (שב"צ) |
|------|---------------|---------------------|-------|-------------------------|
| 1 | 10,000 | 10,000 | - | - |
| 2 | 15,000 | 10,000 | 3,000 | 2,000 |
| 3 | 7,000 | 3,000 | 1,000 | 3,000 |
| 4 | 12,000 | 10,000 | 1,000 | 1,000 |
| סה"כ | 44,000 | 33,000 | 5,000 | 6,000 |

על חלקה 4 בנוי, בהיתר, בית אריזה לתוצרת חקלאית. תרומתו הכלכלית של המבנה לשווי הנכס הינה 20,000,000 ש"ח.

בסקר שנערך נמצאו הנתונים הבאים:

- שווי קרקע בייעוד חקלאי: כ- 1,000,000 ש"ח לדונם. עיסקאות השוואה מצביעות כי בראיית השוק, אין השפעה לעובדה כי בוצעו/לא בוצעו הפקעות עבר בחלקה.
- שווי דרכים מוערך ב- 10% משווי קרקעות חקלאיות באזור; ושווי שב"צ (שטח בנייני ציבור) מוערך ב- 40% משווי קרקעות חקלאיות באזור.
- מבירור שנערך בוועדה המקומית עלה כי כיום נמצאת בהכנה תוכנית בניין עיר ש/18, הכוללת את החלקות המפורטות לעיל בלבד, אשר מתכננת לשנות את יעוד חטיבת הקרקע לייעוד של מגורים, דרך קיימת, דרכים חדשות, שב"צ ושצ"פ (שטח ציבורי פתוח) באמצעות איחוד וחלוקה מחדש.
- התוכנית במצב החדש תכלול בסה"כ 300 יח"ד בבנייה רווייה. שווי קרקע ליח"ד בבנייה רווייה 500,000 ש"ח.
- בנסיחי הרישום של כל החלקות נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על שטחי הדרך והשב"צ הקיימים.
- כל השוויים לעיל ללא מע"מ. הניחו כי נתוני כל יח"ד ומגרשי הבנייה זהים.
- התעלמו מנושא עלויות הפיתוח.

מה היטל ההשבחה הצפוי כיום לבעלי חלקה 2 אם תאושר תוכנית ש/18?

- א. כ- 14.1 מיליון ש"ח.
- ב. כ- 14.7 מיליון ש"ח.
- ג. כ- 16.6 מיליון ש"ח.
- ד. כ- 20.0 מיליון ש"ח.

סעיף 197

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

10. ברחוב הורד 1 בנוי בניין ותיק ובו 6 דירות הרשומות בפנקסי המקרקעין בבעלות פרטית. באחת הדירות מתגורר דייר מוגן שמחזיק בדירה מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972. ביתר הדירות מתגוררים בעלי הזכויות הרשומים. בחלקה גובלת, שגם עליה עומד בניין ותיק דומה, אושרה לאחרונה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תוכנית מתאר מפורטת לחיזוק מבנים מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. שמאי מקרקעין קבע כי בעקבות אישור התוכנית בחלקה הגובלת, ירד שווי הדירות ברחוב הורד 1. דיירי רחוב הורד 1 מבקשים להגיש תביעה לפיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

מי זכאי להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים ולאיזה גוף יש להגיש את התביעה?

- א. הבעלים הרשומים זכאים להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים. הדייר המוגן אינו זכאי להגיש תביעה לירידת ערך אך הוא זכאי לקבל חלק יחסי מהפיצוי שיקבל בעל הנכס. את התביעה יש להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ב. הבעלים הרשומים זכאים להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים. הדייר המוגן אינו זכאי להגיש תביעה אך הוא זכאי לחלק יחסי מהפיצוי שיקבל בעל הנכס. את התביעה יש להגיש לוועדה המחוזית שאישרה את התוכנית.
- ג. גם הבעלים הרשומים וגם הדייר המוגן זכאים להגיש תביעה לירידת ערך ולקבל פיצויים. את התביעה יש להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ד. בנסיבות אלו איש אינו זכאי להגיש תביעה לירידת ערך הואיל ויש פטור גורף מתשלום פיצויים בגין תוכנית פוגעת שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

שנת 2019 מועד 1

10. נתון מגדל מגורים בעיר במרכז הארץ הבנוי על חלקה 112, הממוקמת במרחק של כ-400 מ' ממזרח לחוף הים. מגדל המגורים כולל 18 קומות (על קומת עמודים), כשבכל קומה 4 דירות ובסה"כ 72 דירות. אין דירות גג. שטח כל דירה ("פלדלת") 120 מ"ר וכל דירה כוללת גזוזטרה בשטח 12 מ"ר. בניית המגדל הסתיימה לפני 3 שנים, וזכויות הבניה נוצלו במלואן. כל הדירות נמכרו ואוכלסו עם תום הבניה.

החל מקומה 5, הדירות המערביות (2 לקומה) נהנות מנוף לים.

הדירות המזרחיות בכל הקומות (2 לקומה) והדירות המערביות בקומות 1-4 לא נהנות מנוף לים.

חלקה 112 עליה בנוי המגדל, גובלת ממערב בכביש עירוני ורצועת שצ"פ ברוחב כולל של 40 מ' ומעבר להם (בין הכביש ורצועת השצ"פ ובין חוף ים) נמצאות חלקות 204-208.

בהתאם לתב"ע א' משנת 1970, נבנו בתחילת שנות ה-80 בחלקות 204-208 (עפ"י היתר) 2 בניינים בבניה רוויה, הכוללים 4 קומות מגורים מעל לקומת עמודים מפולשת (זכויות הבניה נוצלו במלואן). לפני שנתיים אושרה ביחס לחלקות 204-208, תב"ע חדשה מס' ש/19 הכוללת הוראות בדבר פינוי ובינוי ובניית מגדל מגורים חדש בגובה 30 קומות.

המגדל החדש עתיד לחסום את הנוף לים לדירות הבנויות על חלקה 112.

גלית היא הבעלים של דירה מערבית הממוקמת בקומה 15 של מגדל המגורים שבחלקה 112.

נתוני שווי למועד אישור ש/19 (כולל מע"מ):

- שווי ממוצע למ"ר בנוי, בדירה בלי נוף לים בקומה 15 במגדל - ₪ 20,000
- שווי ממוצע למ"ר בנוי, בדירה עם נוף לים בקומה 15 במגדל - ₪ 30,000
- השווי מגולם חניה ומחסן תת קרקעיים.
- שווי גזוזטרה 0.4 משווי כבנוי.
- רווח יזמי - 15%
- עלויות בניה ועלויות עקיפות למ"ר דירה "פלדלת" (כולל העמסת שטחים משותפים ומקומות חניה במרתף) 7,200 ₪ - ללא מע"מ. עלות בניית גזוזטרה 0.4 מעלות בניית מ"ר דירה.
- יש להתעלם מנושא הגדלת עומס התנועה בשכונה ומהסתרת שמש (הצללה), וכל נושא אחר שלא הוזכר מפורשות בשאלה.

גלית פנתה לשמאי מקרקעין בשאלה האם היא זכאית לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ואם כן, מה היקף ירידת הערך בגין אישור תכנית ש/19?

- א. גלית אינה זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197.
- ב. גלית זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בסכום כולל של כ- 930,000 ₪.
- ג. גלית זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בסכום כולל של כ- 1,070,000 ₪.
- ד. גלית זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בסכום כולל של כ- 1,250,000 ₪.

הפקעותגישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 1

5. חלקה 50, בשטח 10 דונם, המיועדת לתכנון בעתיד, ממוקמת בסמוך לחטיבת קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל.

בתאריך 1/1/2016 אושרה תוכנית בניין עיר ששינתה את יעוד חלקה 50 בשלמותה להרחבת דרך.
בתאריך 1/1/2017 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943.
בתאריך 1/1/2020 בוצעה תפיסה של כל השטח. ההפקעה בוצעה עפ"י פקודת הקרקעות.
נתוני השוואה לשווי דונם:

| תאריך קובע | קרקע חקלאית | קרקע לתכנון בעתיד |
|------------|-------------|-------------------|
| 1.1.2015 | ₪ 20,000 | ₪ 100,000 |
| 1.1.2017 | ₪ 23,000 | ₪ 120,000 |
| 1.1.2020 | ₪ 25,000 | ₪ 150,000 |

מקדם שווי אקו' לדרך: 10%.

מה גובה פיצויי ההפקעה ללא הצמדות?

- א. 120,000 ₪
ב. 230,000 ₪
ג. 720,000 ₪
ד. 150,000 ₪

שנת 2019 מועד 1

17. נתונה חלקה 12 בגוש 12112.

בהתאם להעתק נסח הרישום, להלן בעלי הזכויות בחלקה:

- ירון – 5/20 חלקים
- זוהר – 8/20 חלקים.
- אברהם – 3/20 חלקים.
- נחום – 4/20 חלקים.

ביום 9.9.2017 פרסם שר האוצר הודעה לפי סעיף 5 ו-7 למקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, כי חטיבת הקרקע הכוללת בין היתר את חלקה 12 גוש 12112 (בשלמות), דרושה לצורך ציבורי של קווי הולכה והספקה של גז ונפט, וכי הוא מתכוון לרכוש באופן מיידי את זכויות החזקה והשימוש בקרקע לצמיתות.

כל אחד מבעלי הזכויות השיג על סכום הפיצויים שהוצע לו ע"י רשות מקרקעי ישראל בשמו של שר האוצר. ירון ונחום הגישו במשותף המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי. אברהם הגיש תביעה לוועדת ההשגות בשמאי הממשלתי. זוהר פנה ליו"ר מועצת השמאים כדי שזה ימנה שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

בנסיבות שתוארו לעיל, מי מוסמך לדון ולהכריע בשאלת גובה הפיצויים?

- א. בית המשפט המחוזי.
- ב. וועדת ההשגות בשמאי הממשלתי.
- ג. וועדת ההשגות בשמאי הממשלתי או שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.
- ד. בית המשפט המחוזי או וועדת ההשגות בשמאי הממשלתי או שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

שנת 2017 מועד 2

11. מיכל ירשה מאביה 8/60 חלקים בלתי מסוימים (מושאע) מחלקה 100 בגוש 14444, ששטחה 3.123 דונם.

המדובר בחלקה ריקה ופנויה, בבעלות פרטית, הממוקמת במרחבים חקלאיים בצפון הארץ.

ביום 23.08.16 פורסמה ע"י שר התחבורה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונה לרכוש את הזכויות ולקנות חזקה בחלקה 100 - בשלמות, וזאת לצורך הקמת תשתית ציבורית של דרך.

בבדיקה נמצאו עיסקאות השוואה שבוצעו בגוש 14444 סמוך למועד הקובע, כדלקמן:

| חלקה | שטח החלקה במ"ר | חלקים בעיסקה | התמורה בעיסקה |
|------|----------------|--------------|---------------|
| 109 | 2833 | 1/1 | 113,000 ש"ח |
| 87 | 3421 | 5/38 | 14,500 ש"ח |

הניחו כי כל החלקות בגוש דומות במאפייניהן הפיזיים (למעט השטח). הניחו כי העיסקאות שפורטו בטבלה לעיל מייצגות את שווי השוק לגבי המקרקעין הכלולים בגוש 14444. מה גובה פיצויי ההפקעה הראויים עבור זכויותיה של מיכל?

- א. 0 ש"ח.
- ב. כ- 12,500 ש"ח.
- ג. כ- 13,400 ש"ח.
- ד. כ- 16,600 ש"ח.



דייר מוגן

גישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

3. נתונה חנות בשטח 150 מ"ר המצויה ברחוב ראשי בעיר ראשית במרכז הארץ. החנות מושכרת בשכירות מוגנת מזה כ-30 שנים לדייר מוגן אשר רכש את זכויות הדיירות המוגנת. הדייר המוגן מנהל בנכס חנות לכלי נגינה ועסק ללימוד נגינה על כלים שונים, בעיקר על תופים. פעילות העסק מרעישה ומטרידה את מנוחת השכנים. הבעלים הגיש תביעה לפינוי הדייר המוגן בעילה של הטרדת השכנים. במסגרת הליכי מו"מ לפשרה, הגיעו הצדדים להסכמות הבאות שקיבלו תוקף של פסק דין:
- ◆ הדייר המוגן יפנה את החנות בעוד 3 שנים מהיום, תמורת תשלום דמי פינוי, כקבוע בחוק ובפסיקה.
 - ◆ לא ייתן פיצוי עבור אובדן מוניטין.
 - ◆ לא תהיה הפחתה בגין בעלות על נכס מוגן ("פחת כלכלי").

נתונים נוספים

| | |
|------------------------------------|--|
| 200 ₪ | ◆ דמ"ש ראויים למ"ר לחנויות דומות בשוק החופשי |
| 7.2% | ◆ שיעור היוון לדמ"ש במסחר |
| 6,000 ₪ | ◆ לצורך ההיוון, התשלומים והתקבולים בסוף שנה. דמ"ש חודשיים מוגנים שמשלם הדייר המוגן |
| 60% משווי זכויות בעלות בחנות פנויה | ◆ דמי מפתח מלאים (דמ"מ) לחנויות בסביבה הקרובה (3/3) |
| 60% | ◆ שיעור חלקו של דייר יוצא בדמי מפתח |
| 4/3 מדמ"מ | ◆ דמי פינוי |

מה שווי השוק של זכויות הבעלים בחנות כיום?

- א. כ-812,000 ₪
- ב. כ-1,000,000 ₪
- ג. כ-1,500,000 ₪
- ד. כ-1,812,000 ₪

שנת 2020 מועד 1

14. מנחם הינו דייר מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972, בדירת מגורים בת 2.5 חדרים בבנייה רוויה במרכז הארץ. מנחם שחגג לאחרונה את יום הולדתו ה-80 מתגורר בדירה לבדו, החל משנת 1967. עם כניסתו לדירה הוא שילם דמי מפתח וכיום הוא משלם דמי שכירות מופחתים בסך 510 ₪ לחודש. שווי מלוא זכויות הבעלות בדירה הינו כ-3,000,000 ₪. חברה יזמית בע"מ שרכשה את זכויות הבעלות בדירה פנתה אל מנחם על מנת לפנות מהדירה. החברה היזמית החלה בהליך לקבלת היתר בניה לפינוי בינוי בנכס ואף החלה לשווק דירות לקהל הרחב, אך טרם התקבל היתר בנייה.

איזה מההיגדים הבאים מתאר בצורה המדויקת ביותר את מצבו של מנחם?

- א. על מנחם לפנות את הנכס לפי דרישת החברה. בעת פינויו של דייר מוגן הפיצוי לדייר הינו דמי מפתח מלאים ללא ניכוי חלקו של הבעלים בדמי המפתח. מאחר שהקונה הינה חברה בע"מ לתמורה יתווספו עלויות מיסוי, לרבות: מע"מ ומס שבח של הדייר המוגן.
- ב. בשלב זה מנחם מוגן מפני פינוי ולפיכך ראשי לטרב לפנות את הנכס. אף על פי כן, במידה ויסיים לפינוי הרי שמנחם זכאי לתשלום דמי מפתח מלאים ללא ניכוי חלקו של הבעלים בדמי המפתח.
- ג. בשלב זה אין עילה לדרישת החברה לפינויו של מנחם. בעת פינויו של דייר מוגן הפיצוי לדייר הינו דמי המפתח המלאים בניכוי חלקו של הבעלים ובתוספת הוצאות מעבר, הסתגלות, הוצאות משפטיות וכד'.
- ד. מאחר שהפינוי כפוי הרי שבעת פינויו של מנחם הפיצוי הינו התמורה בגין נכס חלופי בניכוי חלקו של הבעלים. מנחם זכאי ל-3,000,000 ש"ח בניכוי 1/3 המהווה את חלקו של הבעלים ובתוספת הוצאות מעבר, הסתגלות, הוצאות משפטיות וכד'.



מיסוי מקרקעיןגישות ועקרונות

לדוד שלוש דירות כדלקמן:
 דירה א' נרכשה בתאריך 1/1/1995 בסך של 100,000 ש"ח.
 דירה ב' נרכשה בתאריך 1/1/2000 בסך של 200,000 ש"ח.
 דירה ג' נרכשה בתאריך 1/1/2005 בסך של 600,000 ש"ח.
 ביום 2/10/13 מכר דוד את דירה א' בסך של 700,000 ש"ח בפטור ממס שבת.
 ביום 20/5/2015 מכר דוד את דירה ב' בסך של 800,000 ש"ח.
 הניחו כי בכל שנה יש 360 ימים.
 יש להתעלם מחישובי מדד, ומהאפשרות לפטור בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.

דוד מתכנן למכור את דירה ג' בתחילת שנת 2018.

מה סעיף המיסוי המיטבי והאפשרי שיחול על דוד בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין?

- סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין - פטור ממס (אחת ל-4 שנים).
- סעיף 48א(2) לחוק מיסוי מקרקעין - חישוב לינארי מוטב.
- סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - חישוב רגיל של חיוב במס שבת.
- סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין - פטור ממס שבת בגין מכירת דירת מגורים מזכה יחידה.

בשנת 1995 דנה קנתה בית מגורים צמוד קרקע בחלקה 120 בעיר כלשהי, במחיר של 1,500,000 ₪, בבינוי המנצל את כל זכויות הבנייה בחלקה.
 בשנת 2010 קנתה דנה דירה להשקעה בחלקה 230 באותה העיר.
 בשנת 2011 אושרה תב"ע שמוסיפה 20% לזכויות הבנייה בכל אותה העיר.
 דנה רוצה לעבור להתגורר בבית מרווח יותר ולכן מכרה את כל זכויותיה בחלקה 120 בסך של 4,000,000 ₪.
 שמאי העריך את שווי בית המגורים (ללא זכויות הבנייה הנוספות) בחלקה 120 בסך 3,000,000 ₪.
 מחיר הרכישה של הבית בחלקה 120 המוצמד למדד ליום המכירה, הינו 2,000,000 ₪.
 בגין זכויות הבנייה הנוספות שולם היטל השבחה בסך 200,000 ₪. בגין העסקה שולמו הוצאות מכירה בסך 160,000 ₪ (הסכומים לאחר הצמדות).

כיצד יחושב מס השבח בו תחויב דנה? (בתשובתכם התעלמו ממס רכישה)

- בית המגורים פטור ממס (3,000,000 ₪), אולם זכויות הבנייה הנוספות בשווי של 760,000 ₪ יחויבו בחישוב מס מוטב, זאת לאחר ניכוי היטל השבחה והוצאות יחסיות.
- המס על השבח כולו של 1,640,000 ₪ יחושב בחישוב מס לינארי מוטב.
- דנה לא מכרה נכס במשך 4 שנים ולכן זכאית לפטור מלא ממס שבת.
- בית המגורים יחושב בחישוב מס לינארי מוטב לפי שבח של 880,000 ₪ ואילו זכויות הבנייה הנוספות בשווי של 760,000 ₪ יחושבו בחישוב לינארי רגיל.

תקינה שמאיתגישות ועקרונותתקן 1

שנת 2019 מועד 2

19. מר יותם הוא הבעלים של דירת מגורים התמוסה ע"י דייר מוגן. יותם פנה לשמאי מקרקעין וביקש ממנו להעריך את שווי השוק של הדירה, ללא התייחסות לשווי זכויות הדייר המוגן.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ניתן לערוך את השומה לשווי זכויות הבעלות המלאה בדירה, ללא התייחסות לשווי זכויות הדייר המוגן.
- ב. יש לערוך את השומה כמבוססת הנחה היפותטית, לפיה הדירה ריקה ופנויה מכל מחזיק.
- ג. יש לערוך את השומה כמבוססת הנחה היפותטית, לפיה יותם הוא בעל זכויות הבעלות המלאה בדירה.
- ד. יש לערוך את השומה כמבוססת הנחה היפותטית, לפיה הדירה ריקה ופנויה מכל מחזיק ויותם הוא בעל זכויות הבעלות המלאה בדירה.

תקן 19

שנת 2021 מועד 2

10. ירון חוכר מהעיריה כ-500 מ"ר משרדים במרכז של עיר במרכז הארץ.

דמי החכירה שולמו לעירייה במלואם בגין כל תקופת החכירה מראש, בתחילת תקופת החכירה. המשרדים מושכרים בשכירות חופשית למשרד רו"ח, בדמ"ש חודשיים בסך 80 ₪ למ"ר. דמי השכירות משולמים מידי שנה מראש (תחילת תקופה).

ירון מבקש למשכן את זכויותיו במשרדים כבטוחה לאשראי בנקאי. ירון פנה לשמאי על מנת שישום את שווי זכויותיו במשרדים לצורך בטוחה בנקאית בהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית.

הממצאים מבדיקת השמאי להלן:

- ◆ החכירה תסתיים בעוד 7 שנים.
- ◆ העירייה נוהגת לחדש את הסכמי החכירה לתקופה נוספת של 99 שנים.
- ◆ שווי מ"ר משרדים בסביבת הנכס - בגבולות 12,000 ₪ למ"ר
- ◆ דמי שכירות ראויים חודשיים למשרדים בסביבת הנכס - כ-80 ₪ למ"ר
- ◆ שיעור היוון למשרדים - 7.5%

מה שווי זכויותיו של ירון במקרקעין עפ"י תקן 19 לתקינה השמאית?

- א. כ-2,300,000 ₪
- ב. כ-2,730,000 ₪
- ג. כ-3,617,000 ₪
- ד. כ-6,347,000 ₪

תקן 22

שנת 2019 מועד 2

18. נתונה קרקע פרטית בשטח 110 דונמים הנמצאת במתחם קרקע חקלאית במרחק של כ- 2 ק"מ ממזרח לשכונת המגורים "אור" ביישוב במרכז הארץ - להלן מתחם A.
כ- 10 ק"מ ממזרח לשכונת "אור", בלב מרחב חקלאי, קיימות קרקעות חקלאיות פרטיות נוספות בשטח 250 דונם - להלן מתחם B. נכון להיום, שני המתחמים בשימוש לצורך גידולי שדה.
לפני כשנה החלה חברת "ציפיות" בע"מ למכור יחידות קרקע חקלאית במתחם A בשטח 400 מ"ר (כל יחידה). לדברי נציג החברה, נכון להיום, מדיניות הוועדה המחוזית אינה שוללת היתכנות לשינוי יעוד בשטח החקלאי הממוקם ברדיוס של עד 5 ק"מ מסביב לשכונת "אור".
שמאי מקרקעין נתבקש לחוות דעתו אודות שווי קרקע חקלאית במתחם A, זאת על-פי תקן 22.
לאור האמור, אילו מחלופות השומה הבאות עתידה חוות דעתו של השמאי לכלול?

- א. חלופה אי - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם A.
- חלופה בי - שווי היפותטי לקרקע במתחם B כזמינה לבניה.
- ב. חלופה אי - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם B.
- חלופה בי - שווי היפותטי לקרקע במתחם A כזמינה לבניה.
- ג. חלופה אי - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם A.
- חלופה בי - שווי היפותטי לקרקע במתחם B כזמינה לבניה תוך הפחתת זמן הדחייה הצפוי עד לאישור התוכנית.
- ד. חלופה אי - שווי קרקע חקלאית לפי עיסקאות במתחם B.
- חלופה בי - שווי היפותטי לקרקע במתחם A כזמינה לבניה תוך הפחתת זמן הדחייה הצפוי עד לאישור התוכנית.

קווים מנחיםגישות ועקרונותפרק ב

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.

פרק ה

שנת 2017 מועד 2

2. רמ"י מבקשת לאמוד את שווי זכויות הבעלות בקרקע בעיר "נוה רון" המיועדת למסחר, לצורך הקצאתה בפטור ממכרז לחברת "י.ד. ערבה".
 ידוע כי הפיתוח באזור מבוצע ע"י החברה הכלכלית של העיר "נוה רון" אשר הפיקה חשבונית מס בעבור תשלום הפיתוח בסך 100,000 ש"ח כולל מע"מ (שיעור המע"מ 17%).
 מה סכום הפיתוח שיש לנכות על מנת לקבוע את שווי הקרקע?

- א. תלוי במצב הפיתוח בפועל.
 ב. 85,470 ש"ח.
 ג. 100,000 ש"ח.
 ד. 117,000 ש"ח.

פרק יא

שנת 2018 מועד 1

20. מור היא הבעלים של נחלה במושב בצפון הארץ. צמוד לשטח הנחלה מצויה חלקת קרקע בבעלות רמ"י ששטחה 2 דונמים, שהגישה אליה אפשרית אך ורק משטח הנחלה. מור הגישה לרמ"י בקשת הרשאה לשימוש חורג בחלקה לתקופה של 60 חודשים, לצורך הקמת 4 צימרים ששטח כל אחד מהם 50 מ"ר. בדיקה שערכת מצביעה על הנתונים הבאים:
- מחיר ממוצע ללילה בצימר בסביבה כולל ארוחת בוקר וכולל מע"מ הוא 450 ש"ח (אין הבדל בין אמצע שבוע לסופי שבוע וכן לא תינתן הנחה ללנים מספר ימים); מחיר ארוחת הבוקר הוא 35 ש"ח כולל מע"מ.
 - שיעור התפוסה (בממוצע שנתי) הנהוג באזור זה, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עומד על 45%.
 - רווח תפעולי ללילה ללא ארוחת בוקר הוא 275 ש"ח כולל מע"מ (הכנסה ללילה בניכוי הוצאות תפעול, חשמל, מים וכיוצ"ב).
 - בהיעדר נתוני השוואה לצימרים באזור, קבעה וועדת ההשגות של השמאי הממשלתי רנטה דמ"ש ראויים לקרקע (רנטה קרקעית) בשיעור 8% מהפדיון השנתי החזוי ללא הכנסות מארוחת בוקר וללא מע"מ.
 - שיעור ההיוון לקרקע הוא 7%.
 - התעלם מעלויות הפיתוח.

מה התשלום, ללא מע"מ, שתדרש מור לשלם לרמ"י בגין הרשאה לשימוש חורג בחלקה?

- א. כ- 40,000 ש"ח.
- ב. כ- 60,000 ש"ח.
- ג. כ- 65,000 ש"ח.
- ד. כ- 70,000 ש"ח.

התחדשות עירונית

גישות ועקרונות

תמ"א 38

שנת 2019 מועד 1

19. בעיר במרכז הארץ נתונה חלקה ששטחה 1000 מ"ר ועליה בניין מגורים בן 3 קומות ובו 12 דירות. הבניין נבנה מכוח היתר בנייה שניתן ביום 1.9.1979 ובמסגרתו נוצלו במלואן זכויות הבניה בהתאם לתוכניות שחלו על החלקה בזמנו.

להלן שטחי הבניה בהתאם להיתר שניתן בשנת 1979:

קומת עמודים:

חדר מדרגות, חדר גז, חדר אשפה, חדר הסקה, מקלט – סה"כ שטח בנוי: 150 מ"ר. יתרת שטח הקומה משמש לקומה מפולשת.

קומות 1-3 טיפוסיות:

הקומה כוללת: חדר מדרגות בשטח 20 מ"ר, 4 דירות בשטח בנוי של 85 מ"ר (כל דירה). סה"כ שטח קומה טיפוסית 360 מ"ר.

נתבקשת ע"י בעלי הדירות בבניין, לבחון את פוטנציאל זכויות הבנייה שניתן לבנות בחלקה לפי הוראות תמ"א 38/1 לחיזוק הבניין הקיים.

לפי הוראות תמ"א 38/1 (חיזוק מבנה קיים), כמה זכויות בניה ניתן להוסיף לשטח הבניין הקיים (ללא שטחים תת קרקעיים)?

א. 1,410 מ"ר

ב. 1,450 מ"ר

ג. 1,660 מ"ר

ד. 1,760 מ"ר



שנת 2018 מועד 2

15. בעיר במרכז הארץ נתונה חלקה 17, ששטחה 918 מ"ר. החלקה מיועדת למגורים וכלולה בתחום גבולותיה של תוכנית בניין עיר מס צב/19 שאושרה בתאריך 1.5.1976. בהתאם לתוכנית ניתן להקים בניין מגורים הכולל 16 יח"ד לפי זכויות בנייה מקסימליות בשיעור 180%. ביום 1.5.1977 ניתן היתר בנייה בחלקה, להקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות, מעל לקומת עמודים חלקית, הכולל 16 יח"ד, עפ"י הפירוט הבא:

קומת עמודים:
חדר מדרגות, חדר גז, חדר אשפה, חדר הסקה, מקלט – סה"כ שטח בנוי: 130 מ"ר.
קומות 1-4 טיפוסיות:
הקומה כוללת: חדר מדרגות בשטח 20 מ"ר, 4 דירות.
כל דירה כוללת 4 חדרים בשטח בנוי של 90 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת פתוחה לא מקורה.
סה"כ שטח קומה טיפוסית: 380 מ"ר + 40 מ"ר מרפסות פתוחות לא מקורות.
חב' "ט. יזמות" בע"מ מבקשת לבחון את פוטנציאל זכויות הבנייה שניתן לבנות בחלקה לפי הוראות תמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש.
יש להניח כי הבניין החדש שיוקם יכלול 28 יחידות דיור.
מהו שטח הבניין המקסימלי מעל פני הקרקע (ללא שטחים תת קרקעיים) שניתן לבנות על החלקה בהתאם לתמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש?

- א. כ- 3,710 מ"ר.
- ב. כ- 3,770 מ"ר.
- ג. כ- 4,008 מ"ר.
- ד. כ- 4,350 מ"ר.

שנת 2021 מועד 1

7. בעיר במרכז הארץ מוצעת תוכנית להתחדשות עירונית. שטח המתחם המיועד להתחדשות עירונית הוא 6.39 דונם המיועד במצבו למגורים ג'. במתחם בנויים 5 בנייני רכבת ותיקים בני 3 קומות הכוללים כסה"כ 68 יחידות דיור קיימות בהיתר. הוראות התוכנית המוצעת במסגרת פינוי בינוי, קובעות כלהלן:

- ❖ הבניינים הקיימים ייהרסו ובמקומם יוקמו 2 מגדלי מגורים הכוללים מספר יח"ד במכפיל 2.91.
- ❖ בקומת הקרקע של בנייני המגורים החדשים יוקמו 4 גני ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר כל אחד.
- ❖ במסגרת התוכנית יוקצו מגרשים לשימושים ציבוריים כלהלן:
 - ✓ מגרש לשטח ציבורי פתוח בשטח 1.4 דונם עבור גן ציבורי
 - ✓ מגרש לשטח למבנה ציבור בשטח 800 מ"ר עבור "מועדון לקשיש"

מהי הצפיפות נטו בתוכנית המוצעת?

- א. 47.25 יחידות לדונם נטו
- ב. 39.68 יחידות לדונם נטו
- ג. 30.95 יחידות לדונם נטו
- ד. 53.95 יחידות לדונם נטו



שנת 2020 מועד 2

14. נתונים 3 בנייני מגורים ברחוב הגיבור 10, 12 ו-14. וועדי הבית של כל שלושת הבניינים החליטו לקדם במשותף פרויקט פינוי בינוי. נציגי הוועדים פנו לשמאי מקרקעין על מנת שיבחן כמה יח"ד יאושרו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

תיאור הבניינים

| מס' בית | היתרים | בינוי ושימוש בפועל |
|---------|--|---|
| 10 | 1. היתר משנת 1965 התיר בניית 16 דירות מגורים ב-4 קומות. 2. היתר משנת 1969 התיר בניית 18 דירות מגורים ב-4 קומות. | 14 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א. |
| 12 | היתר משנת 1968 התיר הקמת בניין מגורים הכולל 12 דירות מגורים, חדר כביסה ומחסן לשימוש דיירים. | 10 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א. 4 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א שנוצרו מפיצול 2 יח"ד היסטוריות בשטח 120 מ"ר. |
| 14 | היתר בנייה משנת 1977 התיר הקמת בניין מגורים ומסחר, 2 יחידות מסחר בקומת קרקע ו-12 דירות מגורים. | 14 יחידות המשמשות למגורים בשטח 60 מ"ר כ"א. |

מסמך מדיניות

- ◆ בהתאם למסמך מדיניות שאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מכפיל הדירות הראוי בפינוי בינוי בעיר הוא 1:3 (3 דירות חדשות בגין כל דירה קיימת).
- ◆ מד"וח שנערך ע"י שמאי מקרקעין עולה כי המכפיל הסביר הוא 1:3.

בהתאם לתקן 21, כמה דירות חדשות יאושרו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה?

א. 120 דירות

ב. 126 דירות

ג. 132 דירות

ד. 138 דירות



שנת 2020 מועד 2

2. בעלי קרקע התקשרו עם יזם להקמת פרויקט מגורים על מגרש פנוי וריק בשטח 800 מ"ר.

פרוגרמה תכנונית

◆ הפרויקט יכלול 24 יח"ד בנות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר פלדלת (שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד) כ"א.

◆ זכויות נוספות לכל יח"ד:

✓ מרפסת בשטח ממוצע 12 מ"ר

✓ מקום חניה תת-קרקעי בשטח 40 מ"ר

◆ שטחי שירות ציבוריים (שטח משותף) בהיקף של 25 מ"ר לכל יח"ד

שווי

שווי מ"ר בנוי בדירות בנות 4 חדרים – 19,250 ₪ למ"ר כולל מע"מ

עלויות בנייה (לא כולל מע"מ)

| | | |
|---|----------------------------------|----------|
| ◆ | מ"ר ברוטו עילי - | ₪ 6,750 |
| ◆ | עלות בנייה למ"ר מרפסות - | ₪ 2,500 |
| ◆ | עלות בנייה למקום חניה תת-קרקעי - | ₪ 80,000 |

עלויות הבנייה כוללות את כל הוצאות הבנייה, לרבות: עלויות ישירות ועקיפות, מרכיב מימון וערבויות.

תשלומים והיטלים

כל צד יישא בתשלומים ובהיטלים החלים עליו על פי דין.

רווח יזמי מעלויות בנייה וקרקע – 15%

מה שיעור הקומבינציה הראוי לבעלי הקרקע:

- א. 33.4%
- ב. 38.9%
- ג. 42.1%
- ד. 43.9%

היטל השבחהגישות ועקרונות

שנת 2019 מועד 1

2. ביום 1.3.2017 פורסמה למתן תוקף תכנית מב/42 אשר קבעה זכויות בניה במגרשים ביעוד תעסוקה

(משחר ומשרדים), כדלקמן:

| שטח חלקה במ"ר | שטח עיקרי לבניה | שטח עיקרי ביחס לשטח העיקרי | שטחי שירות לבניה ביחס לשטח העיקרי | תכנית בינוי לקומה | מס קומות מעל פני הקרקע | מס' קומות מתחת לפני הקרקע |
|---------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| 1,000 - 2,000 | 150% | 20% | | 30% | 6 | עד 4 קומות |
| 2,001 - 4,000 | 200% | 20% | | | 8 | בהיקף שטח המגרש |

מעין היא הבעלים של מגרש 3 לפי תוכנית מב/42 ששטחו 1.9 דונם והוא עומד ריק ופנוי.

מגרש 3 גובל במגרש 6 ששטחו 1.3 דונם ואף הוא עומד ריק ופנוי.

ביום 1.10.2018 מכרה מעין את זכויותיה במגרש לחברת "ח. יבנה בע"מ".

האם מעין תידרש לשלם היטל השבחה במועד מכירת הזכויות בגין הפוטנציאל הנובע מתוכנית מב/

42 לתוספת זכויות בניה כתוצאה מאיחוד עתידי עם מגרש 6, ובאילו תנאים?

- א. מעין תידרש לשלם היטל השבחה לפי שומה למועד מכירת הזכויות, ככל ששווי המכירה הושפע מאפשרות האיחוד הפוטנציאלי.
- ב. מעין לא תידרש לשלם היטל השבחה כיוון שמיוש הזכויות יתרחש בעתיד, לכשיוגש לאישור הוועדה תשריט "איחוד חלקות". אישורו של תשריט לא מהווה אירוע מס המחייב בהיטל השבחה שכן אינו מוגדר לפי חוק כעליית שווי עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- ג. מעין לא תידרש לשלם היטל השבחה כיוון שלפי הפסיקה, "אפשרות פוטנציאלית" אינה מהווה השבחה ממשית שבגינה ניתן לגבות היטל השבחה.
- ד. מעין תידרש לשלם היטל השבחה לפי שומה למועד אישור התוכנית ככל ששווי השוק של המקרקעין הושפע, נכון למועד אישור התוכנית, כתוצאה מאפשרות האיחוד הפוטנציאלי.

12. בבעלות חיים דירה בשטח 65 מ"ר, בבניין דירות במרכז עיר. חיים רכש את הדירה לפני יותר מ-10

שנים, וזו דירתו היחידה.

לפני כ-3 שנים אושרה תכנית המאפשרת שימוש למשרדים בבניין הכולל את דירתו של חיים.

חיים בדק עם שמאי מקרקעין ומצא כי שווי הדירה בשימוש למשרד גבוה משווי הדירה בשימוש למגורים.

חיים החליט להגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר לשימוש חורג מהיתר הבניה.

איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חיים לא חייב בהיטל השבחה שכן אין חיוב בתשלום היטל השבחה בגין בקשה לשימוש חורג מהיתר.
- ב. חיים חייב בהיטל השבחה למועד אישור התכנית המאפשרת את השינוי בשימוש למשרדים.
- ג. חיים חייב בהיטל השבחה למועד שבו הוועדה תאשר את הבקשה לשימוש החורג מהיתר.
- ד. חיים לא חייב בהיטל השבחה שכן זו דירת מגורים יחידה בשטח קטן מ-140 מ"ר.

8. איזו מהאפשרויות הבאות נכונה ביחס לתשלום היטל השבחה בגין היתר בנייה שניתן מכוח תמ"א 38?
- א. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת לחיזוק מבנים קיימים, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, עד ל- 2.5 קומות.
- ב. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו שמינית מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת להריסת מבנה והקמתו מחדש, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות.
- ג. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו מחצית מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת להריסת מבנה והקמתו מחדש, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות.
- ד. החוק מאפשר לרשות מקומית לקבוע כי לגבי היתרים הניתנים בתחומה מכח תמ"א 38 ישולם היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה; ובלבד שהבקשה להיתר נוגעת להריסת מבנה והקמתו מחדש, ומקורה של ההשבחה הוא תוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, עד ל- 2.5 קומות.

שנת 2017 מועד 2

14. בשנת 2010 ראובן רכש חלקה ששטחה 1,250 מ"ר, שבהתאם לתוכנית גב/44 ניתן לבנות עליה 10 יח"ד בשטח של 1,000 מ"ר
בשנת 2011 אושרה תוכנית גב/45 המוסיפה 4 יח"ד בשטח של 400 מ"ר.
בשנת 2013 העביר ראובן לאחיו שמעון את החלקה במתנה.
בשנת 2016 אושרה תוכנית גב/46 המאפשרת בנייה של 22 יח"ד בשטח של 2,640 מ"ר.
בשנת 2017 מכר שמעון את החלקה ב- 24 מיליון ש"ח.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שמעון ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/46.
- ב. ראובן ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/46 ותוכנית גב/45.
- ג. שמעון ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/45 ותוכנית גב/46.
- ד. ראובן ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/45 ושמעון ישלם היטל השבחה בגין תוכנית גב/46.

15. כאשר מאושרת תוכנית המכשירה עבירת בנייה, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם היה חיוב בגין כפל שווי של המבנה לפי סעיף 219 לחוק התכנון והבנייה, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה כי אין להעניש פעמיים על אותה עבירה.
- ב. ניתן לחייב בהיטל השבחה ללא קיזוז הקנס.
- ג. ניתן לחייב בהיטל השבחה תוך קיזוז הסכום ששולם ככפל שווי.
- ד. ניתן לקזז את הסכום ששולם ככפל שווי אם סכום זה (נכון למועד אישור התוכנית) גבוה מסכום ההשבחה.

רמ"יגישות ועקרונות

שנת 2020 מועד 2

5. על חלקה בשטח 20 דונם הממוקמת באזור תעשייה במרכז הארץ קיים מבנה תעשייה ותיק דו קומתי.

בשנת 1975 נרכשו מרמ"י זכויות החכירה בהתאם לתב"ע שהייתה בתוקף באותה העת. בהסכם החכירה נקבע: דח"ר בשיעור 80%, קיבולת בנייה 40% לקומה 2 X קומות ובסה"כ 80%, ביעוד תעשייה, לתקופה של 49 שנים.

כיום זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף: 40% לקומה 3 X קומות, סה"כ 120%, ביעוד מסחר ומשרדים.

בעלי זכויות החכירה מעוניינים להרוס את הבינוי הקיים ולנצל את מלוא זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף כיום תוך תשלום סכום מינימלי לרמ"י.

שווי הקרקע בחלקה הנדונה כריקה ופנויה ללא פיתוח ומע"מ:

- ❖ בהתאם לזכויות הבנייה עפ"י תב"ע שהייתה בתוקף במועד רכישת הזכויות: ₪ 10,000,000
- ❖ בהתאם לזכויות הבנייה עפ"י התב"ע בתוקף כיום: 20,000,000 ₪
- ❖ בהתאם לזכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף כיום + פוטנציאל: 30,000,000 ₪

איזו מהחלופות הבאות מתאימה למימוש כוונותיהם של בעלי זכויות החכירה בנכס?

- א. רכישת זכויות בעלות לאחר תשלום דמי חכירה מהוונים עד מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית בניין עיר שחלה במועד הסכם החכירה
- ב. תשלום דמי שינוי ניצול ויעוד
- ג. רכישת זכויות בעלות לאחר תשלום דמי היוון במסגרת יובל חכירה
- ד. היוון הזכויות במסגרת יובל חכירה

שנת 2019 מועד 2

15. מר ניסים הינו בעל זכויות החכירה במגרש 54 ששטחו 902 מ"ר, עליו נבנה, עפ"י היתר, מוסך.
להלן עיקרי הסכם החכירה שחתם עם רמ"י:
זיהוי נכס: גוש 4757 חלקה 19, מגרש 54 לפי תב"ע ח/83.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 28.1.1973 ועד ליום 27.1.2022 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.
מטרת החכירה: מוסך
דח"ר: 80%
לפני כ- 5 שנים שונה יעוד הנכס למגורים בנייה רוויה. מר ניסים מעוניין לרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות הבעלות בחלקה. ניסים פנה לרמ"י וכעבור חודשיים נמסרה לו שומה שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, ומסקנת השווי בה כדלקמן:
חלופה א': שווי זכויות הבעלות לפי התנאים בחוזה החכירה: 559,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.
חלופה ב': שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית ח/83: 4,357,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.
חלופה ג': שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע קיימת + פוטנציאל: 4,771,000 ש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח.
מהם סה"כ התשלומים (לרבות תשלומי מיסים - מע"מ, מס רכישה) שאותם ידרש מר ניסים לשלם על מנת לרכוש מרמ"י את זכויות הבעלות במגרש?

- א . כ- 502,500 ש"ח.
- ב . כ- 528,300 ש"ח.
- ג . כ- 591,800 ש"ח.
- ד . כ- 617,500 ש"ח.