

1. מגרש מספר 33 מיועד למגורים בבנייה רוויה. רמ"י ביקשה משמאי לקבוע את שווי הקרקע של המגרש - ללא מע"מ וללא פיתוח - לצורך גביית תשלומים שונים.

להלן פרטי מגרש 33 וזכויות הבנייה:

- שטח המגרש : 1,500 מ"ר
- שטח עיקרי : 250%
- שטחי שירות כולל ממ"דים (12 מ"ר ליחידה) : 50%
- מספר יח"ד מרבי : 43
- לפי בקר פיתוח מטעם רמ"י עלויות הפיתוח למגרש 33 : 4,200,000 ₪

עסקאות השוואה למועד הקובע מתוך מכרזי רמ"י בשכונה שבה נמצא המגרש:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	זכויות בנייה		מס' יח"ד	עלויות פיתוח	סכום זכייה ללא מע"מ וללא פיתוח	סוג פיתוח	מ"ר	מס' יח"ד
			עיקרי	שירות						
20	מגורים	1,700	250%	50%	48	1.9	3 מלש"ח	מלש"ח	4.9 מ	4,326
50	מגורים	1,850	250%	50%	53	2.1	3.6 מלש"ח	מלש"ח	5.7 מ	5,261

מידע נוסף:

- שיעור עליית מדד תשומות הבנייה למגורים מתאריך 01/12/2017 ועד למועד הקובע - 20%
- בפתרון השאלה התעלמו מנושא התאמה מזכות חכירה לבעלות, שוליות שטחים, העמסת שטחי שירות משותפים, פתרונות חניה וכיו"ב.
- על מנת לקבוע את השווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, יש לחשב ממוצע של שווי מ"ר סחיר לשני נתוני השוואה.
- הניחו כי הבינוי כולל ממ"ד בכל דירה בשטח של 12 מ"ר.

מהו ערך הקרקע של מגרש 33 ללא מע"מ וללא פיתוח שיקבע שמאי רמ"י בהתאם להוראות פרק כ"ה, לקווים המנחים?

- א. כ-1,024,000 ₪
- ב. כ-277,000 ₪
- ג. כ-853,000 ₪
- ד. כ-900,000 ₪

לוג 33

לוג סחיר:  $(1.1 \times 1500) + (0.7 \times 43) = 1666$

$1666 \times 1.2 = 1,999.2$

$(1.999.2) \times 275 = 549.78$

ערך קרקע לוגרי

$1666 \times 1.2 \times 1.8 = 3,600.96$

לוג סחיר (עיקרי + שירות):  $(1.1 \times 1700) + (0.7 \times 48) = 1883$

לוג 50:  $(1.1 \times 1850) + (0.7 \times 53) = 2009$

שווי לוג סחיר

לוג 20 : 1015

לוג 50 : 1083

לוג 50 : 1049

2. עדינה חוכרת קרקע מרמ"י בשטח ההרחבה של מושב במרכז הארץ. הקרקע התקבלה בהקצאה פטורה ממכרז (ללא הנחה) ונחתם הסכם פיתוח מהוון ביום 01.07.2019, שבמסגרתו סוכם שתקופת הבנייה תהיה 48 חודשים.

ביום 14.07.2023 פנתה עדינה לשמאי מקרקעין בבקשה לבחון את התשלומים שיש לשלם לרמ"י בגין בקשת אורכה לשנתיים נוספות לסיום הבנייה.

**נתונים נוספים:**

- ✓ לפי הסכם הפיתוח המהוון הערך היסודי של המגרש: 1,950,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ
- לעדינה היתר בנייה בתוקף להקמת בית מגורים, אך הבנייה טרם החלה.
- מגרשים ריקים ופנויים בבעלות פרטית, שזהים בגודלם למגרש הנדון וסמוכים לו, נמכרו לאחרונה בגבולות 3,500,000 ₪.
- עלויות פיתוח למגרש: 250,000 ₪

בתשובתכם התעלמו מהפרשי הצמדה וריבית, ונאורכות לתקופת הבנייה שניתנו בגין משבר הקורונה (ככל שניתנו).

**האם וכמה יהיה על עדינה לשלם לרמ"י לפי נוהל 35.16B בגין קבלת אורכה של שנתיים לסיום הבנייה, כולל מע"מ?**

- א. יש תשלום ע"ס 130,000 ₪
- ב. יש תשלום ע"ס 182,520 ₪
- ג. יש תשלום ע"ס 91,260 ₪
- ד. ככל שהבנייה תושלם בתוך שנתיים - אין חובת תשלום.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{ערך יסודי} & \times & \text{סילור תאוק} \\
 \text{\& הוזרה} & & \text{קצין אורכה} \\
 \downarrow & & \downarrow \\
 1,950,000 & & 4\% \\
 & & \times \\
 & & 1.17 \\
 & & \downarrow \\
 & & 91,260
 \end{array}$$

3. רונית היא הבעלים הרשום של חלקה ששטחה הכולל 20 דונם המיועדת לפי תוכנית מנדטורית R-8 לשימושים חקלאיים.

במסגרת תוכנית מפורטת יס/101 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 05.11.2023 ובעיתונים בתאריך 15.11.2023, החלקה הופשרה למגורים לפי היעודים והחלוקה הבאים:

יעוד	שטח קרקע	הערות	ירשם על שם
מגורים א' (צמוד קרקע)	12,000 מ"ר	ניתן להסדיר 24 מגרשי מגורים בשטח של 500 מ"ר כל אחד	רונית
דרכים	5,000 מ"ר	ישמשו גם כדרכים למגרשי המגורים	עירייה
שצ"פ	3,000 מ"ר		עירייה

**זכויות הבנייה למגורים א' בהתאם לתוכנית יס/101:**

- שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר
- שטח ברוטו עילי – 45%
- שטח ברוטו תת"ק – 20%

**נתוני שווי:**

- מגרשי מגורים ששטחם כ-500 מ"ר המיועדים לבנייה צמודת קרקע וזמינים לבנייה מיידית בסביבה הקרובה, וזכויות הבנייה בהם זהות לתוכנית יס/101, נמכרים תמורת 1,000,000 ₪.
- שווי הקרקע לדרך/שצ"פ – 10% משווי הקרקע למגורים א' באזור
- שווי דונם חקלאי – 100,000 ₪

**נתונים נוספים:**

- מגרשי המגורים בתוכנית יס/101 יהיו זמינים לבנייה רק לאחר סיום עבודות הפיתוח.
- מקדם הפחתה לזמינות מגרשי המגורים בתוכנית יס/101: 0.9

ביום 25.11.2023 מכרה רונית את כל זכויותיה בחלקה.

בתשובתכם התעלמו מנושא עלויות הפיתוח ומע"מ, או מכל נושא אחר שלא הוזכר במפורש בגוף השאלה.

**האם יש לרונית חבות בהיטל השבחה בגין מכירת זכויותיה בחלקה, ואם כן כמה?**

- א. יש לרונית חבות בתשלום היטל השבחה, שיעמוד על כ-11,000,000 ₪
- ב. יש לרונית חבות בתשלום היטל השבחה, שיעמוד על כ-9,800,000 ₪
- ג. אין לרונית חבות בתשלום היטל השבחה
- ד. יש לרונית חבות בתשלום היטל השבחה, שיעמוד על כ-10,200,000 ₪

**בהתאם לס' 4 (7) לחוק התכנון והבנייה:**

"השומה תיערך ליום תחילת התוכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי."

**בהתאם לס' 119 (א) לחוק התכנון והבנייה:**

"תחילתה של תוכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

רונית מכרה את החלקה 10 ימים לאחר פרסום תוכנית יס/101 בעיתונות (הפרסום המאוחר) ולכן היא אינה חייבת בהיטל השבחה.



4. ביום 1/1/2021 רכשה חברה בניין משרדים דו-קומתי הבנוי על מגרש בשטח 500 מ"ר בבעלות פרטית. הבניין בנוי בהיתר למשרדים במלוא קיבולת הבנייה המוקנית ע"פ תוכנית מג/2019 בשטח של 240 מ"ר.

**מצב תכנוני:**

לפי תוכנית מג/2019 שאושרה ב-1/1/2019:

- ✓ יעוד: משרדים ו/או מרפאות
- גובה מקסימלי - 2 קומות
- שטחי בנייה עיקריים - 100 מ"ר/קומה, ובסה"כ 200 מ"ר
- שטחי שירות עיליים - 20 מ"ר/קומה, ובסה"כ 40 מ"ר

לפי תוכנית מג/2023 שאושרה ב-1/1/2021:

- תוספת שטחי שירות בשיעור של 10% משטח המגרש עבור נגישות לנכים בשתי הקומות (5% לקומה ובסה"כ 10%).

**בקשה להיתר בנייה**

בתאריך 1/6/2023 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה את בקשת החברה להיתר בנייה.

**מהות הבקשה:**

- שינוי השימוש של כל השטח הבנוי ממשרדים למרפאות. (שינוי אזור להיתר - נאר)
- תוספת שטחי שירות בשיעור של 10% משטח המגרש עבור נגישות לנכים בשתי הקומות (5% בקומה ובסה"כ 10%).

**נתונים נוספים**

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים המתייחסות למקרקעין בני-השוואה, שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי ביעוד מרפאה - 5,000 ₪ וביעוד משרדים - 4,500 ₪ לכל המועדים הקובעים.

מקדמים אקוויוולנטיים:

- שטח עיקרי - 1
- מקדם שטחי שירות - 0.5
- מקדם שטח חצר - 0.3

הניחו בתשובתכם כי אין הוצאות התאמה ממשרדים למרפאות ואין הוצאות התאמה בגין תוספת שטחי שירות לצורך הנגשה.

**האם יש חבות בהיטל השבחה ואם כן, מה סכום היטל השבחה בגין מימוש זכויות הבנייה בבקשה להיתר?**

- א. יש חבות בתשלום היטל השבחה, שיעמוד על 28,750 ₪
- ב. יש חבות בתשלום היטל השבחה, שיעמוד על 12,500 ₪
- ג. יש חבות בתשלום היטל השבחה, שיעמוד על 43,750 ₪
- ד. אין חבות בתשלום היטל השבחה על תוספת שטחי שירות המיועדים לנגישות, ואין חבות בתשלום היטל השבחה על הסבת שימוש למרפאה.

**תוספת**

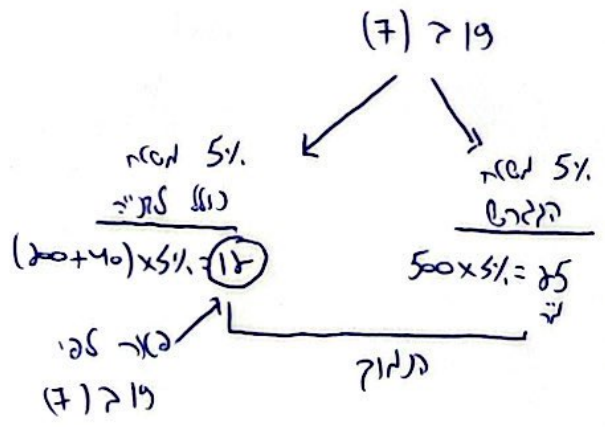
$$(500 \times 10\%) \times 0.5 = 25$$

25  
25  
50  
25  
25  
25

**השמה**

$$25 - 7.5 = 17.5$$

18  
18  
18  
18  
18  
18

$$11.5 \times 0.5 \times 5 = 28,750$$


5. נתון בניין מגורים ותיק שכולל 48 דירות ששטח כל אחת מהן 75 מ"ר. הבניין ממוקם במתחם שהוכרז ל"פינוי בינוי" במסלול מיסוי.

חברת "הבונים בע"מ" מעוניינת לבצע פרויקט פינוי בינוי שבמסגרתו ייהרס הבניין הקיים ובמקומו ייבנה מגדל מגורים.

להלן נתונים הנוגעים להסכם שייחתם עם הדיירים:

התמורה לדיירים - כל דייר יקבל דירה אחת חדשה ששטחה 100 מ"ר.  
 החברה תישא בכל עלויות הקמת הפרויקט (גם אלו שחלות על הדיירים) לרבות: עלויות בנייה, עורך דין דיירים, מיסים, שכר דירה בתקופת הפינוי, עלות הובלה וכיו"ב.

נתוני שווי ועלויות:

שטח דירה ממוצעת בפרויקט - 100 מ"ר  
 שיעור הרווח היומי הנדרש בפרויקט הנדון - 20% מסך עלויות היום  
 שווי דירה חדשה ממוצעת בפרויקט הנדון - 2,691,000 ₪ כולל מע"מ  
 עלויות בנייה כוללות של דירה חדשה בשטח ממוצע של 100 מ"ר - 1,200,000 ₪ לא כולל מע"מ  
 עלויות נוספות כגון מס רכישה, עלויות עקיפות ועלויות דיירים (היטל השבחה, שכירות, הובלה, עו"ד, שמאי ומפקח דיירים, כולל מרכיב מע"מ שאינו ניתן לקיזוז) - 12,360,000 ₪

בתשובתכם התעלמו מדחייה או כל דבר שלא הוזכר במפורש בגוף השאלה.

מהו מכפיל פינוי בינוי הדירות הנדרש בפרויקט על מנת להגיע לרווח יומי של 20% מעלויות היום?

- א. 2.3
- ב. 2.4
- ג. 2.8
- ד. 3

①

$$\frac{48 \times 2,691,000 + 97.6}{48 \times 1,200,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

②

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

③

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

④

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑤

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑥

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑦

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑧

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑨

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑩

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑪

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑫

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑬

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑭

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑮

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑯

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑰

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑱

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑲

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

⑳

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉑

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉒

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉓

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉔

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉕

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉖

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉗

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉘

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉙

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉚

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉛

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉜

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉝

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉞

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㉟

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊱

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊲

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊳

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊴

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊵

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊶

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊷

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊸

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊹

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊺

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊻

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊼

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊽

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊾

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

㊿

$$\frac{128,712,000 + 97.6}{128,712,000 + 97.6} = \text{מכפיל}$$

6. מתחם ההרחבה של מושב עובדים כולל מגרשים ששטחם כחצי דונם כל אחד והם מיועדים לבנייה צמודת קרקע בבנייה חד-משפחתית.

מבדיקה שערכת ובהסתמך על עסקאות השוואה, עולים הנתונים הבאים:

- שווי מגרש בשטח 500 מ"ר לזכויות בניה של 200 מ"ר – 750,000 ₪
- שווי מגרש בשטח 590 מ"ר לזכויות בניה של 200 מ"ר – 810,000 ₪

נתבקשת לשום מגרש במושב ששטחו 550 מ"ר לזכויות בניה של 216 מ"ר.

התעלמו מהפרש, אם קיים, בין זכות חכירה מהוות לזכות בעלות.

מה שווי המגרש (התעלם מגורם השוליות)?

- א. כ- 800,000 ₪
- ב. כ- 810,000 ₪
- ג. כ- 817,000 ₪
- ד. כ- 755,000 ₪

$$\begin{aligned} \rightarrow 200x + 300y &= 750k \\ 200x + 390y &= 810k \end{aligned}$$

$$90y = 60k$$

$$y = 667$$

$$x = 2750$$

$$216x + 334y = 817k$$



7. חברת "קרקעות בע"מ", היא הבעלים של חלקה בגודל 5.2 דונם. החלקה מצויה בלב מרחב חקלאי הסמוך לפאתי שכונת מגורים של עיר במרכז הארץ, עם פוטנציאל ממשי לשינוי ייעוד. מבדיקת שמאי עולים הנתונים הבאים (הערכים אינם כוללים מע"מ):

- ✓ צפיפות ממוצעת בשכונת המגורים - 15 יח"ד (בנות 4 חד') לדונם נטו
- ✓ שווי קרקע ליח"ד (בת 4 חד') - 650,000 ₪
- ✓ צפי הפרשה לצורכי ציבור - 50%
- ✓ שווי 'מצב קודם' לצורך חישוב היטל השבחה הינו בשיעור 30% ביחס לשווי 'במצב החדש' ללא פיתוח.
- ✓ צפי אישור תוכנית לשינוי ייעוד - 5 שנים, שיעור היוון לדחייה 7%
- ✓ עלויות תכנון 400,000 ₪ ישולמו בעת אישור התוכנית לשינוי הייעוד.
- ✓ עלויות פיתוח למגורים (ביחס לצפיפות המוצעת) - 750,000 ₪ לדונם נטו

מהו אומדן שווי זכות הבעלות בחלקה נכון להיום?

- א. כ- 11,748,000 ₪
- ב. כ- 11,394,000 ₪
- ג. כ- 10,559,000 ₪
- ד. כ- 8,494,000 ₪

$$1) \quad \boxed{10.7M} \downarrow \begin{matrix} \text{שווי} \\ \text{'קרקע'} \end{matrix} = \frac{\left( \begin{matrix} 5.7M \\ \downarrow \\ \text{שווי מוקדם} \end{matrix} - \begin{matrix} 16.38M \\ \downarrow \\ \text{היטל} \end{matrix} - \begin{matrix} 3.9M \\ \downarrow \\ \text{פיתוח} \end{matrix} - \begin{matrix} 400K \\ \downarrow \\ \text{תכנון} \end{matrix} \right) \times (1 - \begin{matrix} 50\% \\ \downarrow \\ \text{קיסקוט} \end{matrix})}{(1+i)^n \leftarrow 5 \downarrow 7\%}$$

<u>שווי מוקדם</u>	<u>פיתוח</u>	<u>היטל השבחה</u>
$15 \times 5.7 \times 65K = 5.7M$ <small>יח"ד    שנים    פ"ח</small>	$75K \times 5.7 = 3.9M$ <small>שנים</small>	$15 \times 65K = 9.75M$ <small>יח"ד    פ"ח</small>
$\boxed{10.7M} \downarrow$ $\begin{matrix} \text{שווי} \\ \text{'קרקע'} \end{matrix} = \frac{15,010,000}{(1.07)^5}$	$\frac{75K}{9M}$ <small>פיתוח</small>	$9M \times 30\% = 2.7M$ <small>פיתוח</small>
	$9M - 2.7M = 6.3M$ <small>פיתוח</small>	$6.3M \times 5.7 \times \frac{1}{2} = 16.38M$ <small>היטל</small>

8. משה רכש בשנת 2012 מגרש ריק ופנוי ששטחו כ- 500 מ"ר המיועד לבנייה צמודת קרקע.  
על המגרש חלות התוכניות הבאות:

- תוכנית אא/ 1970 שאושרה בשנת 1970 מתירה הקמת בית צמוד קרקע בגובה 2 קומות, 20% בנייה בקומה, ובסה"כ 40% בנייה.
- תוכנית בב/ 1990 שאושרה בשנת 1990 מתירה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע.
- המגרש מצוי כיום בשלבי אישור בקשה להיתר בנייה לבית צמוד קרקע הכוללת הקלה בשיעור של 6% (30 מ"ר) לניוד שטחים מק"א לק"ק.
- לא תאושר הכשרת מרפסות על גג קומת קרקע או קומה א'.

להלן פירוט השטחים המבוקשים לבניה, בהתאם לתוכנית בקשה להיתר משנת 2024:

- מרתף - 130 מ"ר
- קומת קרקע - 130 מ"ר
- קומה א' - 70 מ"ר

נתונים נוספים:

ערכי שווי למ"ר מבונה לפי שנים:

שנה	שווי למ"ר מבונה אק" ב - ש"ח כולל מע"מ.	מקדם הצמדה
1970	0.1	70,000
1990	2,000	3.5
2024	20,000	1

מקדמים לחישוב שטח אקוויוולנטי:

מהות	מקדם אק"ו
קומת קרקע	1.0
קומה א'	0.7
קומת מרתף	0.5
חצר	0.2

אין שוליות בשטחים.

מה שכום היטל ההשבחה הכולל שעל משה לשלם לוועדה המקומית בנין אישור הבקשה להיתר?

- א. 82,500 ₪
- ב. 30,000 ₪
- ג. 180,000 ₪
- ד. 240,000 ₪

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{קומת}}{\text{ק"ק}} \\
 & 9 = 0.3 \times 500 \times 6\% = 30 \\
 & \text{קומה א', מרתף} \\
 & 15 = 0.5 \times 30 \\
 & \text{חצר} \\
 & 3 = 0.2 \times 30 \\
 & \text{השבתה} \\
 & 24 - 6 = 18 \\
 & \text{היטל} \\
 & 18 \times 20k \times \frac{1}{2} = \boxed{180k}
 \end{aligned}$$



9. דוד מעוניין לשעבד למטרת בטוחה בנקאית דירת גג בעיר "ירמת ירק" ופנה לשמאי מקרקעין לצורך הערכת שווי זכויות הבעלות בדירה.

שטח הדירה בפועל:

דירה	מרפסת	מחסן
120 מ"ר	30 מ"ר	8 מ"ר

שטח הדירה בהתאם להיתר הבנייה:

דירה	מרפסת	מחסן
100 מ"ר	50 מ"ר	8 מ"ר

- היתר הבנייה מיצה את זכויות הבנייה המותרות בתוכנית תקפה.
- עלות החזרת המצב לקדמותו (בהתאם להיתר הבנייה): 200,000 ₪ (כולל מע"מ)

נתוני שווי:

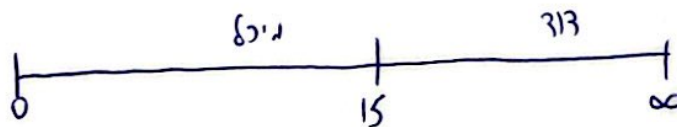
- שווי מ"ר בנוי בדירות גג בשטח 100-120 מ"ר ללא גילום מרפסת: 30,000 ₪ (כולל מע"מ)
- שווי מ"ר מרפסת גג: 15,000 ₪ (כולל מע"מ)
- שווי מ"ר מחסן: 12,000 ₪ (כולל מע"מ)

נתונים נוספים:

- הבעלים הרשום בפקס הבתים המשותפים: דוד, בשלמות
- רשומה הערת אזהרה בפקס הבתים המשותפים: זכות שכירות לטובת מיכל להתגורר בדירה עד תום חייה ללא תמורה.
- המכירה כמופה לזכות השכירות.
- בעת ביקור פיזי בנכס נמצא שמיכל מתגוררת בדירה.
- לפי טבלאות תוחלת החיים של הלמ"ס, תוחלת החיים הנותרת של מיכל, בהתחשב בגילה היא 15 שנים.
- שיעור היוון שנתי המגלם חוסר ודאות וסיכון: 5%

מהו שווי זכויות הבעלות של דוד בדירה למטרת בטוחה בנקאית?

- א. כ- 1,754,000 ₪
- ב. כ- 1,650,000 ₪
- ג. כ- 3,646,000 ₪
- ד. כ- 1,898,000 ₪



$$\begin{array}{r}
 300 = 300 \times 100 \quad \text{דירה} \\
 7500 = 150 \times 50 \quad \text{מרפסת} \\
 9600 = 80 \times 8 \quad \text{מחסן} \\
 \hline
 3,846,000
 \end{array}$$

$$3,846,000 \times \frac{1}{(1.05)^{15}} = 1,849,998 \quad \text{גזירה}$$

$$\boxed{1,650,000}$$

10. חברת "החירות" היא בעלת זכויות החכירה בחלקה ששטחה הרשום 3,500 מ"ר ועליה בנוי מבנה מסחר תלת-קומתי. החלקה קרובה לתוואי המטרו שמתכוון להיבנות בעיר.

תוכנית נ/ג/2 שאושרה לפני כשנתיים קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה מעל גג מבנה המסחר, למגדל מגורים בן 10 קומות, הכולל 50 יח"ד בשטח עיקרי של 5,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות. תקן חניה לפי מ/מ/3.

בימים אלו מקדמת החברה הגשת בקשה לקבלת היתר בנייה לפי תוכנית נ/ג/2, ולשם כך החברה פנתה לרמ"י על מנת לקבל את הסכמת רמ"י לבקשה להיתר.

**לפי פרק כ"ה בקווים המנחים, איזה מהעובדות הבאות תשפיע על אומדן ערך הקרקע לצורך תשלום דמי היתר לרמ"י?**

א. עלויות ההתאמה וההפסדים בהכנסות של מבנה המסחר בנין הקמת המגדל שמעליו מוערכות בכ-15 מיליון ₪.

ב. כתנאי לאישור הבקשה להיתר, ועפ"י מדיניות העירייה באזור, דורשת הרשות המקומית מחברת "חירות" לפתח שביל אופניים בסמוך לחלקה, בעלות של כ-2 מיליון ₪.

ג. עפ"י תוכנית מתאר כוללנית קיימת אפשרות לאחד את החלקה עם חלקה סמוכה, ולהגדיל את זכויות הבנייה ל-7,000 מ"ר.

ד. לפי תוכנית מ/מ/3, יש לחלקה תקן חניה מקל עקב קרבתה לתוואי המטרו העתידי.

### שאלה 10 – תשובה נכונה ד'

פרק כ"ה בקווים המנחים של מועצת שמאי המקרקעין – "סוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל" (דצמבר 2017, לרבות עדכון מספר 2 מיום 24/6/2020).

א. לא נכון – שומת הנכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוזרים אחרים) שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה, זאת בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל. כך למשל בעת חישוב של תוספת זכויות, אין להפחית "עלויות התאמה" למבנה קיים, אלא לאמוד את שווי תוספת הזכויות כאילו מדובר במגרש פנוי וריק.

ב. לא נכון – בתוכניות רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. למרות זאת בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה. בכל מקרה השמאי יציין את קיום המטלה הציבורית.

ג. לא רלוונטי לדמי היתר, רלוונטי להקניית בעלות.

11. בעיר "יתל גן" במרכז הארץ יש מתחם הכולל שתי חלקות צמודות בשטח של 2 דונם כל אחת. על החלקות בנייני שני בנייני מגורים זהים אשר נבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. בכל בניין 3 קומות טיפוסיות זהות, ו- 24 יח"ד. בשתי החלקות יחד 48 דירות מגורים ששטח כל אחת מהן זהה. זכויות בעלי הדירות רשומות בפנקס הבתים המשותפים. התקנון בשתי החלקות מצוי. חברה יזמית התקשרה עם בעלי הזכויות במתחם בהסכם שבמסגרתו תקדם החברה תוכנית בניין עיר חדשה למתחם, ולפיה תהרוס את המבנים הקיימים במתחם, ותקים שני בניינים חדשים במקומם. עיקרי ההסכם:

- בניין אחד שייבנה יכלול 48 דירות ויוקצה לבעלי הזכויות בחלקות.
- בניין שני שייבנה יכלול 144 דירות ויוקצה ליזם.
- ההסכם נחתם על ידי כל בעלי הזכויות במתחם, ונרשמה הערת אזהרה לטובת היזם על הבעלות במקרקעין של כל בעלי הזכויות.

#### נתונים נוספים:

- התוכנית המקודמת כוללת הוראות לגבי הליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, ובמסגרתה יחולקו החלקות הקיימות לשני מגרשים כדלקמן:
  - **מגרש 101:** מגרש בשטח 1 דונם עם זכויות להקמת בניין בן 12 קומות זהות מעל קומת קרקע מפולשת. בכל קומה 4 דירות, ובסה"כ בבניין 48 דירות.
  - **מגרש 102:** מגרש בשטח 3 דונם עם זכויות להקמת בניין בן 24 קומות זהות מעל קומת קרקע מפולשת. בכל קומה 6 דירות, ובסה"כ בבניין 144 דירות.

נתבקשת להכין טבלת הקצאה ואיזון אשר תהיה חלק ממסמכי התוכנית. לצורך פתרון השאלה הניחו כי שווי כל הדירות הקיימות זהה לרבות שטחן הבנוי וחלקם היחסי ברכוש המשותף, וכי שווי הקרקע ליח"ד במצב החדש זהה לכל היחידות במצב החדש (הן לדירות היזם והן לדירות הבעלים).

#### כיצד יוקצו הזכויות במגרשים במצב היוצא?

- א. שני המגרשים יוקצו בשלמות לבעלים הרשומים.
- ב. שני המגרשים יוקצו בשלמות ליזם.
- ג. מגרש 101 יוקצה בשלמות לבעלים בחלקים שווים, ומגרש 102 יוקצה בשלמות ליזם.
- ד. שני המגרשים יוקצו באופן הבא: 25% לבעלים בחלקים שווים, ו-75% ליזם.

#### שאלה 11 - תשובה נכונה: א'

##### פתרון

בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה: "חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:..."

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים..."

במקרה הנדון ליזם אין זכויות במקרקעין במצב הקודם לפיכך הוא אינו זכאי להירשם כבעל זכויות במצב החדש.



12. להלן תרשים של קומת קרקע בבניין בירות בנייה רוויה:



פרטים רלוונטיים לדירה מס' 1:

- רוחב פנימי של הדירה (ללא קירות החוץ): 12 מ'
- אורך פנימי של הדירה (ללא קירות החוץ): 10 מ'
- עובי הקירות שאינם גובלים עם החדר הטכני: 0.2 מ'
- עובי הקיר שגובל עם החדר הטכני (מצד מזרח): 0.4 מ'

מה שטח דירה מס' 1 בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשס"ח-2008?

- א. 131.04
- ב. 130.00
- ג. 127.92
- ד. 125.46

מכאן שיש לחשב את עובי קירות החוץ שגובלים עם הגינה המשותפת, הגינה הפרטית והחדר הטכני ומחצית מהקיר שגובל עם דירה מס' 2, וכלהלן:

12	רוחב פנימי של הדירה
0.1	מחצית מעובי הקיר שגובל עם דירה 2
0.4	עובי הקיר שגובל עם החדר הטכני
12.5	סה"כ רוחב הדירה
10	אורך פנימי של הדירה
0.2	עובי הקיר שגובל בגינה הפרטית
0.2	עובי הקיר שגובל עם הגינה המשותפת
10.4	סה"כ אורך הדירה
130.0	שטח הדירה בהתאם לחוק המכר

13. חלקה מס' 100 ממוקמת בעיר במרכז הארץ. על החלקה בנוי מרכז מסחרי שכונתי פתוח, בנינוי חד קומתי.

בתאריך 23/05/2017 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה למתן תוקף של תוכנית מתאר ארצית לתשתיות לאומיות תת"ל/71, שמטרתה "קביעת הוראות למסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים".

✓ בתאריך 12/09/2018 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, בדבר כוונה לרכוש זכויות ולקנות חזקה בחלק מחלקה 100.

✓ החלק המופקע מהווה רצועה בשטח של 50 מ"ר ששימשה כחצר לחנות מסחר (הצבת שולחנות וכסאות לבית קפה) המיועדת לטובת תוואי המסילה.

כתוצאה מההפקעה הני"ל, צומצמה תכנית הבנייה בחלקה ולא ניתן לנצל 5 מ"ר מבונים שהיו ניתנים לניצול אילו לא הייתה מתוכננת הפקעה.

להלן התוכניות שחלות על חלקה 100 שבנדון:

תוכנית	מועד פרסום ברשומות	מהות
590	19.09.1968	הנכס הנדון נכלל בתחום התוכנית באזור מסחרי שבו תותר בניית מבנה חד קומתי בתכנית של 50%.
1/ג	20.08.2007	התוכנית מגדילה את תכנית הבנייה ל-60%.
תת"ל 71	23.05.2017	תוכנית מתאר לרכבת קלה - "הקו הירוק" - מקטע דרומי. התוכנית קובעת שטח של 50 מ"ר משטח חלקה 100, ביעוד לדרך מאושרת, ורצועת רכבת קלה. מנספח תוואי המסילה עולה, כי בשטח זה מתוכננת מדרכה.
101-1155	08.04.2019	התוכנית מאפשרת את הקטנת קו בניין קדמי ל-0 מ'.

נתוני שווי ומקדמים:

- שווי מ"ר מבונה ביעוד למסחר לשנת 2017 - 20,000 ₪
- ✓ שווי מ"ר מבונה ביעוד למסחר לשנת 2018 - 22,000 ₪
- מקדם שווי חצר למסחר - 0.4
- ✓ מקדם שווי למ"ר דרך - 0.1 משווי מ"ר מבונה.

הוגשה תביעה על ירידת ערך לפי סעיף 197.

מה גובה פיצויי ההפקעה הראויים לחלקה שבנדון בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), נכון למועד הקובע?

- א. 100,000 ₪
- ב. 44,000 ₪
- ג. 220,000 ₪
- ד. 110,000 ₪

$$50 \times 220 \times 0.1 = 11000$$

14. במגדל משרדים נחתמו שתי עסקאות מכר של יחידות משרדים באותה קומה אשר דווחו באופן שונה.

להלן פירוט העסקאות:

מס"ד	שטח במ"ר	סוג דיווח השטח ברוטו/נטו	רמת גמר	תמורה ללא מע"מ
1	100	ברוטו	גמר מלא	₪ 1,000,000
2	100	נטו	מעטפת	₪ 937,500

נתונים נוספים:

- ✓ עלות בנייה למ"ר ברוטו גמר משרדים: 2,500 ₪ (ללא מע"מ)
- הניחו כי אין רווח יזמי על ביצוע עבודות גמר.
- הניחו כי שתי העסקאות נחתמו במחיר המשקף שווי שוק.

בהנחה שהשווי למ"ר בנוי מעטפת זהה בשתי העסקות הנ"ל, מהו מקדם היחס ברוטו/נטו במגדל?

- א. 1.25
- ב. 1.07
- ג. 1.19
- ד. 1.22

פתרון א

$$\frac{937500}{100} = 9375$$

מחיר למ"ר נטו

פתרון ב

$$\frac{1M}{100} = 10K$$

מחיר למ"ר ברוטו

$$10K - 2500 = 7500$$

מחיר למ"ר נטו

$$7500 \times 100 = 750K$$

מחיר למ"ר ברוטו

היחס בין המחירים הוא  $\frac{750K}{10K} = 75$  (ללא מע"מ)

היחס בין המחירים הוא  $\frac{9375}{7500} = 1.25$



15. במרכז עיר חלקת קרקע בבעלות העירייה. על החלקה בנוי מבנה חד-קומתי ששטחו הבנוי 200 מ"ר. המבנה שימש עד לאחרונה מרפאה לבריאות המשפחה, "טיפת חלב". מכיוון שהאוכלוסייה בשכונה הזדקנה אין עוד צורך במרפאה, וכיום עומד המבנה ללא שימוש. לפי התוכנית החלה במקום, המגרש שעליו עומד המבנה מיועד למבני ציבור, ואין יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות. לאחרונה פנתה לעירייה עמותה המפעילה מרכז יום לקשיש אשר מעוניינת לשכור את המבנה במצבו. העירייה מעוניינת להשכיר את המבנה לעמותה ופנתה אל שמאי מקרקעין לצורך אומדן דמי השכירות הראויים למבנה. העירייה מסרה לשמאי כי על פי דו"ח מהנדס עלות הקמת מבנה ציבור דומה חדש בגמר מלא נאמדת בכ-8,000 ₪ למ"ר, אך במבנה הנדון קיים פחת פיזי ותכנוני של כ-50% ביחס למבנה חדש בגמר מלא.

לאחר איסוף הנתונים השמאי הגיע למסקנות הבאות:

- הייעוד השכיח בסביבה והדומה ביותר לשימוש המבוקש בנכס הנדון הוא משרדים.
- דמי שכירות למשרדים בסביבה הם 70 ₪ למ"ר לחודש בגמר מלא, שיעור ההיוון המקובל למשרדים הוא 8%, רווח יזמי - 15%, עלות בנייה היא 7,000 ₪ למ"ר בגמר מלא.
- הרווח היזמי בנכס שבנדון נשחק כמעט לגמרי ועומד על שיעור סמלי של 5%.
- שיעור ההיוון למבני ציבור הוא 8.5%.
- בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, העריך השמאי את מקדמי ההתאמה הבאים ביחס למרכיב הקרקע:

שיעור ההפחתה	סוג ההתאמה
20%	שכירות וגמישות מועטה של שימושים
10%	אינטנסיביות שימוש

בתשובתכם התעלמו מגורם המע"מ.

בהתאם לאמור, מהם דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס הנדון?

- א. כ-7,747 ₪
- ב. כ-8,232 ₪
- ג. כ-9,120 ₪
- ד. כ-5,950 ₪

הזנה

$$200 \times 0.8 \times 0.9 = 1534$$

אננסיות      סכומים

1534      תיקון

74 x 50% = 44      ?נ"י

5%      'לג'

5,811      קנ"י

5811 x 20% = 1,162.20

15      PV =  $\frac{PMT}{i}$       98780

98780      = 8831      →  $\frac{8831}{200} = 44.16$

18      8.5%

10,500       $\frac{PMT}{i} = 840$

PV =  $\frac{PMT}{i}$       8%

8130      תיקון

74      ?נ"י

15%      'לג'

10,500      קנ"י

(1534 + 44 + 1162.20)