

י"שלים 2024 2012 לוח 2

1. בבעלות ליאור מגרש מפותח ששטחו 0.6 דונם, המיועד לבנייה רוויה בצפיפות בינוי של 10 יח"ד לדונם נטו.

בבעלות דוד מגרש מפותח ששטחו 0.8 דונם, המיועד לבנייה רוויה בצפיפות בינוי של 15 יח"ד לדונם נטו, והוא צמוד לשטחו של ליאור.

דוד מעוניין למכור לליאור את המגרש.

לפי מדיניות התכנון התקפה באזור המגרשים הללו, ניתן להגדיל את זכויות הבנייה ומספר יח"ד באמצעות תוכנית נקודתית עד לצפיפות בינוי של 30 יח"ד לדונם נטו בק במגרשים ששטחם 1 דונם או יותר. טרם החלו בהכנת תוכנית כזו.

נתונים נוספים:

- שווי קרקע ליח"ד באזור נאמד בכ-800,000 ₪ ללא מע"מ, כולל פיתוח.
- לצורך מימוש תוספת יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות שבגינן שולם היטל פיתוח בעבר, יש לשלם היטל פיתוח לחברה המפתחת בסך של 50,000 ₪ לכל יח"ד נוספת.
- משך הזמן הצפוי עד לאישור תוכנית נקודתית הוא 3 שנים.
- שער ההיוון הוא 5%.
- הניחו כי שטח יח"ד זהה בכל הנתונים.
- הניחו כי אין השפעה של שוליות יח"ד ראו של צפיפות.

לפי הקווים המנחים, פרק ד', מהו המחיר הראוי למגרש של דוד לצורך מכירתו לליאור, הבעלים של המגרש הצמוד?

- א. כ-9,600,000 ₪
- ב. כ-12,500,000 ₪
- ג. כ-12,770,000 ₪
- ד. כ-16,400,000 ₪

$$(42 - 18) \times 50K = 1.2M$$

313

$$15 \times 0.8 = 12 \text{ יח"ד}$$

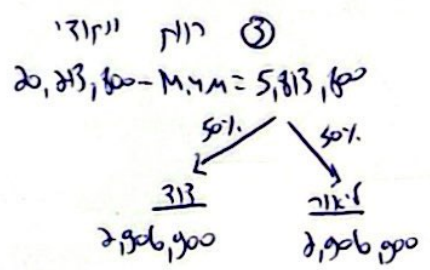
$$12 \times 800K = 9.6M$$

① ליאור

$$10 \times 0.6 = 6 \text{ יח"ד}$$

$$6 \times 800K = 4.8M$$

סה"כ ל37 (נס) = 14.4M



② טאקס הייחודי

$$30 \times 1.4 = 42 \text{ יח"ד}$$

$$42 \times 800K = 33.6M$$

נכסל פיתוח

$$(42 - 18) \times 50K = 1.2M$$

שווי ללא פיתוח: 37.4M

השקעה: $(37.4M - 14.4M) \times 0.5 = 9M$

$37.4M - 9M = 28.4M$ FV

3 n

5% i

20,813,100 PV

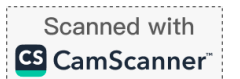
④ ליאור

$$4.8M + 2,906,900 = 7,706,900$$

313

$$9.6M + 2,906,900 = \boxed{12,506,900}$$

$$28.4M \times \frac{1}{(1.05)^3} = 20,813,100$$



2. ביום 1.6.2023 פנה יום למשרדך לבדיקת כדאיות כלכלית להליך התחדשות עירונית בדרך פינני

בינוי, והזמין ממך חוות דעת לפי תקן שמאי 21.1.

בעת עריכת חוות הדעת השמאית מצאת את הנתונים הבאים:

עלויות:

- ✓ סך עלות הקמת דירות תמורה לדיירים ללא מע"מ: 51,765,000 ₪
- ✓ סך עלות הקמת דירות היום לשיווק ללא מע"מ: 186,470,000 ₪
- ✓ היטל החשבחה הצפוי שישלם היום: 7,800,000 ₪
- ✓ עלויות מימון: 7% מסך העלויות

מדיון צפוי להערכתך:

- ✓ תקבולים ממסחר ללא מע"מ: 4,000,000 ₪
- ✓ תקבולים מדירות מגורים של היום כולל מע"מ: 353,160,000 ₪
- שווי דירות התמורה של הדיירים כולל מע"מ: 82,060,000 ₪

מהו שיעור הרווח היזמי מסך העלויות בפרויקט ליזם המתקשר בעסקה (ללא מע"מ)?

- Ⓐ 16.18%
- ב. 19.98%
- ג. 35.67%
- ד. 13.93%

Ⓐ) הנוסחה ע"פ

$$\text{זיהור} : \frac{353,160,000}{1.17} = 301,846,154 \text{ ₪}$$

$$\text{אסר} : 4 \text{ מ} \text{ ₪}$$

$$\text{סה"כ} : 305,846,154 \text{ ₪}$$

Ⓑ) עלויות

$$\left. \begin{array}{l} \text{דיירים} : 51,765,000 \\ \text{יום} : 186,470,000 \\ \text{היטל השבחה} : 7,800,000 \end{array} \right\} 246,035,000$$

$$\text{מימון} : 246,035,000 \times 7\% = 17,222,450$$

$$\boxed{263,257,450} \text{ סה"כ}$$

$$\frac{305,846,154 - 263,257,450}{263,257,450} = \boxed{16.18\%} \text{ Ⓐ}$$

3. חברת "לוגיסטיקה בע"מ" היא בעלת הזכויות במגרש בעיר במרכז הארץ. יוסי, מנכ"ל החברה, הוא בעל רוב המניות בה. לאחרונה אושרה תוכנית המגדילה את זכויות הבנייה במגרש במידה ניכרת. יוסי מעוניין למכור לצד ג' 60% ממניות החברה בתמורה לסך של כ-15,000,000 ₪. הוא פנה לשמאי מקרקעין כדי להתייעץ איתו בנושא החבות בהיטל השבחה.
- איזה מההיגדים הבאים, הנוגעים לחבות בתשלום היטל השבחה, הוא היגד נכון?**
- א. העברת מניות החברה מהווה מימוש זכויות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ולכן יש חבות בתשלום היטל השבחה.
- ב. לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, רק העברת מניות ללא תמורה פטורה מתשלום היטל השבחה.
- ג. העברת מניות החברה אינה מהווה מימוש זכויות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ולכן אין חבות בתשלום היטל השבחה.
- ד. מאחר שיוסי הוא בעל רוב המניות בחברה קיימת חבות בתשלום היטל השבחה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

שאלה 3 - תשובה ג' נכונה

בהתאם לסעיף 1 (3) לתוספת השלישית לחוק התו"ב : העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

ר' גם ערר 85250/11 אילנה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

ועדת הערר בחנה את סעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, העוסק בשאלת החבות בהיטל השבחה, וקבעה כי העוררת איננה בעלת המקרקעין, אלא החברה, וככל שתהא חבות בהיטל השבחה החברה היא זו שתישא בתשלום ההיטל. מן האמור יוצא כי מאחר שהעוררת היא רק בעלת מניות בחברה, ממילא מכר המניות, ככל שיתרחש, לא יהווה מימוש זכויות במקרקעין כהגדרתו בחוק התו"ב.

4. תוכנית רה/3312 היא תוכנית מתאר מקומית שנערכה עבור העיר רהבים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, והיא כוללת הוראות מפורטות לצורך הטמעת המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, לרבות תוספת קומות מעל המוגדר בתמ"א 38. על חלקה במרכז העיר רהבים בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מקלט חלקית. הבניין נבנה לפי היתר בנייה שניתן בשנת 1977. בשנת 2024 אישרה הוועדה המקומית בתנאים בקשה להיתר בנייה שבמסגרתו ייהרס הבניין הקיים ובמקומו ייבנה בניין בן 9 קומות.

נתונים נוספים:

- שווי המקרקעין במצב הקודם לבנוי בהתאם להיתר בניה בתוקף: 20,000,000 ש"ח
 - שווי מרכיב הקרקע במצב החדש לפי היתר הבנייה לזכויות המבוקשות ללא הקלות וממ"דים: 28,000,000 ₪
 - ערכי השווי נכונים למועד הקובע לחישוב ההשבחה.
 - תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 בבקשה להיתר: 900 מ"ר
 - תוספת זכויות מכוח תכנון מפורט בלבד (רה/3312): 300 מ"ר
- מהו גובה היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור הבקשה להיתר הבנייה, עפ"י פס"ד "קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה"?

- א. 0 ₪ (חל פטור מהיטל השבחה)
- ב. 1,000,000 ₪
- ג. 1,333,333 ₪
- ד. 2,000,000 ₪

שאלה 4 - תשובה ב' נכונה

בהתאם לעמ"נ (מנהליים ת"א) 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה, חישוב ההשבחה החייבת יבוצע באופן הבא:

S - ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X - הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y - הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z - ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$\frac{x}{x+y} * z = S$$

ובהתאמה לנתוני השאלה:

28,000,000 ₪	מצב חדש
20,000,000 ₪	מצב קודם
8,000,000 ₪	ההשבחה הכוללת בין מצבי התכנון (Z)
300	זכויות מכוח תכנון מפורט (X)
900	זכויות מכוח תמ"א 38 (Y)
2,000,000 ₪	ההשבחה החייבת ע"פ פסיקה
1,000,000 ₪	היטל השבחה

$\frac{300}{1200} \times 8M = 2M$
השקרה

1M
היטל

5. חלקות 1-4 נכללות במתחם שמיועד לאיחוד וחלוקה.

להלן חלק רלוונטי מטבלת החקצאה והאיזון שנערכה למתחם:

תשלומי איזון		נתוני מצב יציא			נתוני מצב נכנס		
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש תמורה	שטח החלקה במ"ר	יעוד	מס' חלקה
?	?	1,000	מגורים	11	2,000	חקלאי	1
?	?	1,000	מגורים	22	2,000	חקלאי	2
?	?	1,000	מגורים	33	2,000	חקלאי	3
?	?	1,000	מגורים	44	4,000	חקלאי	4
לא משתתף באיזון		3,000	דרך	101-103			
		3,000	מבנה ציבור	105			
		10,000			10,000		סה"כ

שלוף יחס
20%
20%
40%
20%

פרטים נוספים ונתוני שווי:

- בחלקה מס' 2 קיים מבנה ששטחו 500 מ"ר שתורם לשווי במצב הנכנס ומיועד להריסה במצב היוצא.
- בחלקה מס' 3 קיים מבנה ששטחו 1,000 מ"ר שתורם לשווי במצב הנכנס ומיועד להריסה במצב היוצא.
- שווי מ"ר קרקע חקלאית: 50 ₪ למ"ר
- שווי מ"ר קרקע למגורים: 5,000 ₪ למ"ר
- תרומה למ"ר מבנה חקלאי: 2,000 ₪ למ"ר

על פי נתוני השאלה, מהם תשלומי האיזון?

ל31' 731

$$4,000 \times 5,000 = 20M$$

$$20M - (1,500 \times 2,000) = 17M$$

חלקה 1
 $17M \times 20\% = 3.4M$: כירק עסקה

קירס : $4,000 \times 5,000 = 5M$
 איזון עסקה : 1.6M

חלקה 2
 $(17M \times 20\%) + 1M = 4.4M$: כירק עסקה
 קירס : 5M
 איזון עסקה : 600K

א. אין תשלומי איזון

תשלומי איזון		מס' חלקה
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	
₪ 1,000,000		1
₪ 1,000,000		2
₪ 1,000,000		3
	₪ 3,000,000	4
₪ 3,000,000	₪ 3,000,000	סה"כ

תשלומי איזון		מס' חלקה
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	
₪ 1,500,000		1
		2
₪ 1,500,000		3
	₪ 3,000,000	4
₪ 3,000,000	₪ 3,000,000	סה"כ

תשלומי איזון		מס' חלקה
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	
₪ 1,600,000		1
₪ 600,000		2
	₪ 400,000	3
	₪ 1,800,000	4
₪ 2,200,000	₪ 2,200,000	סה"כ

6. שמאי התבקש לקבוע את שווי של מגרש מסי 62 ביעוד לתעשייה, ללא מע"מ וללא פיתוח, וזאת לצורך חישובים שעורכת רמ"י לגביית תשלומים שונים.

להלן נתוני ערך לצורך הערכת שווי המגרש:

- שטחי בנייה אקווי במגרש: 4,000 מ"ר
- עלויות הפיתוח שנקבעו למגרש 62 ע"י בקר פיתוח מטעם רמ"י: 10,000,000 ₪ (עלויות הפיתוח גבוהות מהמקובל באזור התעשייה, וזאת בשל מסלעה שנמצאת בצמוד למגרש).
- לאחרונה שוק במכרו מגרש אחר, מסי 50, שממוקם באותו אזור תעשייה. גם מגרש זה כולל שטחי בנייה אקווי של 4,000 מ"ר. התוצאה שזכתה במכרו היא 5,000,000 ₪ ועלויות הפיתוח הכוללות שנקבעו בתנאי המכרו הן 5,000,000 ₪.
- בשוק החופשי, שווי של מגרש 62 (כשהוא מפותח) זתה לשווי של מגרש 50 (כשהוא מפותח).
- עלויות הבנייה הן 5,000 ₪ למ"ר אקווי (הסכום מגלם עלויות ישירות, עקיפות ש"ש וכיו"ב).
- רווח יומי: 20%

5M + 5M = 10M
 מזה 50 (50M) פיתוח פיתוח פיתוח

מה ערך הקרקע שהשמאי יקבע למגרש הנדון עבור רמ"י, ללא מע"מ וללא פיתוח?

- א. 0 (אין שווי ללא פיתוח)
- ב. 1,080,000 ₪
- ג. 10,000,000 ₪
- ד. 5,000,000 ₪

מזה 62

10M זרקס
 2M ז"י
 1.2 ילג
 36M זנו

4,000 x 5M זי

$$36M \times 3\% = 1,080,000$$

7. נתונה דירה בקומה ראשונה בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. הדירה היא דירה יחידה בקומה. בבניין אין מעלית. לבניין ניתן היתר בנייה בשנות ה-60 של המאה הקודמת. הבניין נבנה בהתאם לתיבוי מנדטורית. קיימת תכנית מאושרת שמאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניינים ותיקים והכללתן בסך כל השטחים המאושרים לבנייה. התוכנית מהווה פרשנות לזכויות המוקנות בתוכניות מנדטוריות, ולכן הוועדה המקומית אינה רואה בה תכנית משביחה.

לחלו נתוני הדירה:

- מס' חדרים: 3
- שטח רשום: 65 מ"ר
- שטח מרפסות מקורות וסגורות: 30 מ"ר
- מס' כיווני אוויר: 4

לחלו נתונים על עסקאות בסביבת הנכס (בניינים ללא מעלית):

בתאריך 1.1.2024 נמכרה דירת 2 חדרים בשטח רשום של 50 מ"ר בקומה שנייה מעל קומת עמודים מפולשת. לדירה מרפסות סגורות ומקורות בשטח של 11 מ"ר והיא פונה ל-3 כיווני אוויר. התמורה בעסקה הייתה 2,360,000 ₪. לדירה אין חניה.

בתאריך 31.5.2024 נמכרה דירת 3 חדרים בשטח רשום של 56 מ"ר בקומה ראשונה מעל קומת עמודים מפולשת. לדירה מרפסות סגורות ומקורות בשטח של 8 מ"ר והיא פונה ל-3 כיווני אוויר. התמורה בעסקה הייתה 2,674,000 ₪. לדירה יש חניה.

בתאריך 25.8.2024 נמכרה דירת 2.5 חדרים בשטח רשום של 60 מ"ר בקומה ראשונה מעל קומת עמודים מפולשת. לדירה מרפסות סגורות ומקורות בשטח של 10 מ"ר והיא פונה ל-3 כיווני אוויר. התמורה בעסקה הייתה 2,830,000 ₪. לדירה אין חניה.

נתונים נוספים לצורך התחשיב:

מקדמי התאמה לשווי דירה ללא חניה

- ✓ מקדם שוליות לשטח דירה מעל 70 מ"ר: 0.8
- מקדם מגורים מעל מסחר: 0.9
- מקדם תוספת כיוון אוויר רביעי: 1.01
- מקדם התאמה לקומה ראשונה לעומת שנייה, בניין ותיק ללא מעלית: 1.03 (דירה בקומה ראשונה שווה יותר).
- שווי חניה ללא תלות בשווי הדירה: 100,000 ₪.

הניחו כי שווי הדירה משקף ממוצע של 3 עסקאות ההשוואה, וכי לא חלו שינויים ברמת מחירים בשנת 2024. בכל העסקאות המכר הינו זכות הבעלות בדירה. מה שווי השוק של הדירה הנישומה?

- א. כ-3,654,000 ₪
- ב. כ-3,330,000 ₪
- ג. כ-3,286,000 ₪
- ד. כ-3,468,000 ₪

שווי	שווי	הפרשי	הטל	הטל	תזדוה (ללא חניה)	שטח זירה + תוספת סגורות	סוקה
36,200	75,900	0.9	1.01	1.03	2,360,000	61	1
36,500	77,700	0.9	1.01	1	2,674,000	64	2
36,700	77,400	0.9	1.01	1	2,830,000	70	3

36,500
מאזן
[716]

נכס f			
הטל	הטל	שטח	סוקה
70	1	70	70 36
20	0.8	35	70 64
90			

$90 \times 36,500 = 3,285,000$

8. נועה בעלת דירה ששטחה ע"פ היתר בנייה 100 מ"ר. הבעלים הקודמים של הדירה הרחיבו אותה בכ-10 מ"ר על חשבון חלל כלוא שנוצר בבנייה המקורית של הבניין, וזאת מבלי לבקש היתר. נועה מעוניינת לקבל הלוואה מהבנק כנגד שעבוד דירתה.

נתונים נוספים:

- ✓ שווי מ"ר בסביבה: 25,000 ₪
- ✓ עלות תחליף למ"ר: 8,000 ₪
- ✗ עלות תעתיק למ"ר: 5,000 ₪
- ✓ עלות הריסה שטח ללא היתר: 50,000 ₪
- ✗ ידוע כי השוק בסביבה מתמחר שווי שטחים הבנויים ללא היתר בכ-50% משווי שטחים בהיתר.
- ✓ לבקשת הבנק המשעבד יש לקבוע ערך כינון לכל השטחים הבנויים.

מה שווי הדירה למטרת בטוחה לאשראי ומה עלות הכינון?

- א. שווי לבטוחה: 2,625,000 ₪, עלות כינון: 880,000 ₪
- ב. שווי לבטוחה: 2,450,000 ₪, עלות כינון: 550,000 ₪
- ג. שווי לבטוחה: 2,450,000 ₪, עלות כינון: 880,000 ₪
- ד. שווי לבטוחה: 2,575,000 ₪, עלות כינון: 550,000 ₪

שאלה 8 - תשובה ג' נכונה

שווי לבטוחה מביא בחשבון רק בנייה בהיתר וממנו יש להפחית עלויות התאמה להיתר. ערך הכינון תמיד מחושב לכלל השטחים הבנויים לפי עלות תחליף.

התשובה הנכונה - ג.

תשובה א - לא נכונה. חושב שווי שוק ולא בטוחה.

תשובה ב - לא נכונה. חושב ערך כינון לפי תעתיק.

תשובה ד - לא נכונה. חושב שווי שוק בניכוי עלויות התאמה ולא שווי בטוחה בניכוי עלויות התאמה.

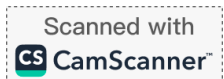
צאצא יש אט"ז א"כ כי
קטגוריה השגו שיתק
הקטן א"כ כינון
אם האט"ז
הדו"ח

- הגז'צ'א"ת צ"א לא נכון

ערשור
א"כ כינון = $\frac{25000 \times 100}{100} = 2500000$ א"כ לא היתר !!!

כינון
 $100 \times 8000 = 800000$
ה' קהיתר

שווי לבטוחה
 $2500000 - 800000 = 1700000$
(500000)
2,450,000



9. גלית השמאית נתבקשה להעריך את שווי השוק של זכויות הבעלות בבית צמוד קרקע (חלק מבית דו-משפחתי) הבנוי על מגרש ששטחו 250 מ"ר במרכז הארץ, כחלק מהליך משפטי לקראת חילוט הבית.

מבירורים שערכה עלו הנתונים הבאים:

- זכויות הבנייה עפ"י תכנית בתוקף: 200 מ"ר חד-קומתי
- שטח הדירה בפועל: 180 מ"ר חד-קומתי
- היתר הבנייה הוא לבית מגורים חד-קומתי בשטח של 160 מ"ר
- בקרבת הבית יש בתי מגורים דומים הבנויים על מגרשים ששטחם 250 מ"ר, ובהם מוצו מלוא הזכויות המוקנות בתבי"ע הנ"ל.

נתוני שווי:

- שווי מ"ר בנוי של בית צמוד קרקע בגילום חצר: 30,000 ₪
- המקדם לשטח שבנוי בפועל וניתן להכשירו: 0.7
- המקדם ליתרת זכויות בנייה שלא נוצלו: 0.5
- לא קיימת שוליות לשטחי הבנייה ושטחי החצר.

מה שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס לצורך חילוטו בהליך משפטי, על פי פרק כ"ו של הקווים המנחים?

- א. 4,800,000 ₪
- ב. 5,220,000 ₪
- ג. 5,100,000 ₪
- ד. 5,520,000 ₪

30k ז"ר

זכויות	מ"ר	מקדם	מ"ר	מ"ר
160	1	160	160	160
14	0.7	20	20	28
10	0.5	20	20	70
<u>184</u>				

$$184 \times 30k = 5,520,000$$

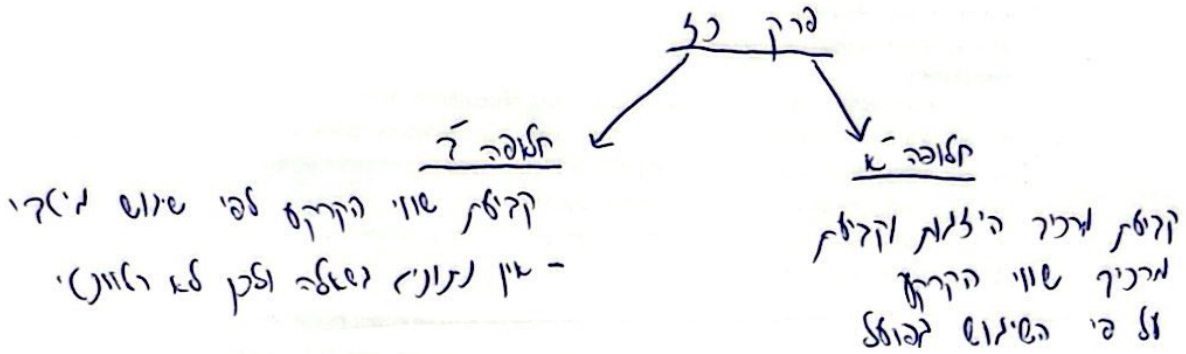
10. לבני הזוג אליהו נחלה במרכז הארץ. בשנת 1994 נחתם הסכם חכירה מהוון עם רמ"י להקמת שתי יחיד + יחיד חורים בנחלה, בשטח כולל של 375 מ"ר.
 בינואר 2017, ללא קבלת אישור מרמ"י, הקימו בני הזוג בתחומי הנחלה בית קפה ששטחו 60 מ"ר. בית הקפה פועל בכל ימות השבוע.
 נתונים נוספים:

- ✓ שווי מ"ר בנוי למסחר לשנת 2024: 15,500 ₪
- ✓ רווח יזמי: 15%
- ✓ עלויות בנייה: 4,500 ₪ למ"ר
- ✓ עלויות פיתוח: 400 ₪ למ"ר

הערכים אינם כוללים מע"מ.
 הניחו שהשימוש שבוצע הוא השימוש המיטבי. ✓ → תאב"ד לא רשומה

על פי הוראות פרק כ"ז לקווים המנחים, נוהל רמ"י 90.07B והפסיקה, מה גובה דמי השימוש השנתיים המרביים שרמ"י תוכל לדרוש, במסגרת הליך תביעה משפטית (ללא הסדרה בהסכמה), בעבור השימוש הלא חוקי שבוצע במועל בנחלה, נכון לשנת 2024?

- א. כ-30,900 ₪
- ב. כ-35,100 ₪
- ג. כ-31,800 ₪
- ד. כ-38,160 ₪



① קדימת ליכוד הקרקע

דמי קרקע = $15,500 \times 60 = 930,000$ ₪

יזמי 15%

עלות קנייה = $4,500 \times 60 = 270,000$ ₪

קרקע = 538,696 ₪

$\frac{538,696}{60} = 8,978$ ₪ (על פיתוח)

$8,978 - 400 = 8,578$ ₪ (על פיתוח)

$8,578 \times 60 = 514,696$ ₪

6% צגי שינוש

② קדימת רווח יזמי

אצ"ק דמי קנייה

$930,000 - 808,696 = 121,304$

$\times 6\%$

7,278

$30,888 + 7,278 = 38,160$

38,160

11. חברה הפועלת בין היתר בתחום הנדליין המגיב רושמת בספריה בכל סוף שנה את "השווי ההוגן" המיוחס לרכיב הנדליין להשקעה של נכסיה, לפי תקן מס' 17.1.
 ביום 1.1.2023 חתמה החברה על הסכם שכירות חופשית ארוך טווח, ולפיו החברה תשכור קרקע ששטחה 4 דונם מבעלי הקרקע. הקרקע מחולקת לשני מגרשים עצמאיים כמפורט להלן:
 מגרש א', ששטחו 2 דונם, ללא בינוי, ומיועד לאחסנה פתוחה.
 ✓ מגרש ב', ששטחו 2 דונם, ועליו קיים מבנה בן 2 קומות שוות, ששטחו הבנוי הכולל 1,000 מ"ר, ומיועד למשרדים. ככוונת החברה להשכיר את שטחי המשרדים בשכירות משנה לצד ג'.
 תקופת ההסכם: 24 שנים ממועד החתימה על ההסכם.

דמ"ש חודשיים בתקופת ההסכם:
 למגרש א': 20,000 ₪ בחודש + מע"מ.
 ✓ למגרש ב' (כולל הבינוי): 40,000 ₪ בחודש + מע"מ.
 מגרש א' ייוחד לשימוש עצמי של החברה וישמש לאחסנה פתוחה.

מיד לאחר החתימה על הסכם השכירות עם בעלי הקרקע, השכירה החברה את מגרש ב' (כולל הבינוי) בשכירות משנה לצד ג' לתקופת שכירות בת 4 שנים, עם אופציות להארכה שייקבעו בהמשך. היתרון הכלכלי הגלום בפעילות זו (השכרת השטחים בשכירות חופשית לצד ג') רשום בספרי החברה במסגרת "מקרקעי הנדליין להשקעה".

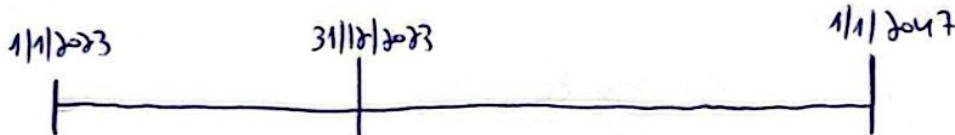
נתוני בסיס למועד הקובע:
 דמי שכירות מצד ג'/דמי שכירות ראויים למשרדים: 70 ₪/מ"ר בחודש (מגלם חצר)
 דמי שכירות ראויים לאחסנה פתוחה: 10 ₪/מ"ר קרקע בחודש
 ✓ שיעור היוון שנתי למשרדים: 7%
 שיעור היוון שנתי לאחסנה פתוחה: 6%

- הנחות עבודה:
- דמי השכירות החוזיים בהסכם מ-1.1.2023 קבועים ואינם צמודים למדד.
 - שיעור התפוסה בשטחי המשרדים במועד הקובע הוא 100%, והוא נשמר לצמיתות.
 - שיעור ההיוון השנתי למשרדים (7%) תקף הן לתקופת הסכם השכירות (ללא אבחנה למשך התקופה) והן ליתרת החיים האפקטיבית של המקרקעין.
 - במועד הקובע טרם נחתם הסכם מכר לרכישת זכויות הבעלות בנכס (במ"מ).
 - הערכים אינם כוללים מע"מ.

החברה קיבלה מרו"ח המבקר הנחיה לרשום את "השווי ההוגן" המיוחס ליתרון הכלכלי המהוון שמתקבל ממקרקעי הנדליין להשקעה, ככל שקיים יתרון כזה מתוקף זכויותיה בנכס (להלן: "היתרון הכלכלי"), נכון ליום 31.12.2023.

מהו גובה היתרון הכלכלי המהוון של זכויות החברה במקרקעי הנדליין להשקעה נכון למועד הקובע 31.12.2023?

- כ-1,350,000 ₪, לא כולל מע"מ
- כ-5,140,000 ₪, לא כולל מע"מ
- כ-4,130,000 ₪, לא כולל מע"מ
- כ-4,060,000 ₪, לא כולל מע"מ (ד)



Handwritten calculations for the present value of the leasehold interest:

ג'ג' ראוי

$$500 \times 70 \times 12 = 420K$$

ראוי

$$\frac{420K}{8\%} = 5,250,000$$

ראוי

$$40K \times 12 = 480K$$

ראוי

$$\frac{480K}{7\%} = 6,857,143$$

Net Present Value (NPV):

$$5,250,000 - 6,857,143 = -1,607,143$$

Handwritten notes include: "ק"מ"מ זיקה", "ק"מ"מ", "PMT", "n", "i", "PV", "7%", "8%", "11", "9,168,637", "5,410,649", "4,060,000".

12. מר אלוני פנה לשמאי מקרקעין לצורך בחינת התשלומים הצפויים לרמ"י לצורך רכישת זכויות מהוות במשק עזר.
 שטח המגרש 1.8 דונם, ובנוי עליו בית חד-משפחתי וחד-קומתי ששטחו 160 מ"ר.
 מר אלוני שילם דמי חכירה שנתיים בשיעור 1% משווי משק העזר מחודש ינואר 2020 ועד ינואר 2024.

נתוני תכנון:

על פי תוכנית אש/10, ניתן לבנות במשק עזר 2 יח"ד בשטח כולל של 320 מ"ר בקומה אחת.

ערכים ומקדמים:

- שווי מ"ר בניי ללא מע"מ: 15,000 ₪
- שווי מ"ר מבונה אקו כולל פיתוח וללא מע"מ: 6,000 ₪ ✓
- עלויות פיתוח למ"ר אקו: 500 ₪
- מקדם אקו: עיקרי - 1, חצר - 0.25 (ללא תלות בשטח החצר).

על פי נתוני השאלה, מה סך התשלומים (כולל מע"מ) שעל מר אלוני לשלם לרמ"י עבור רכישת הזכויות המהוות?

- א. 1,711,227 ₪
- ב. 1,687,784 ₪
- ג. 1,547,135 ₪
- ד. 1,403,956 ₪

37,098 (1.17)

חלק ק - 5.5% מהגורם הריבוי ולכונן הנ"ל של 160 מ"ר

ז"ר	ר"ר	ר"ר	ז"ר
160	1	160	ז"ר
85	0.25	340	ז"ר
245			

110 מ"ר מהגורם הריבוי! $6000 - 500 = 5,500$

$245 \times 5,500 = 1,347,500$

$\times 1.17$

$1,576,575 \times 5.5\% = 86,712 \checkmark$

חלק ק' - 51% מהגורם הריבוי ולכונן הנ"ל של 160 מ"ר

ז"ר	ר"ר	ר"ר	ז"ר
160	1	320 - 160 = 160	ז"ר
85	0.25	300 - 300 - 300 = 110	ז"ר
245			

$245 \times 5,500 = 1,347,500$

$\times 1.17$

$1,576,575 \times 51\% = 803,453 \checkmark$

1,547,135

13. בעלים של מגרש במרכז הארץ ויום מעוניינים להתקשר בעסקת קומבינציה, שבמסגרתה יבנו במגרש 60 יח"ד. בין הצדדים סוכם כי היום יישא במלוא העלויות להקמת הפרויקט, כולל המיסים שיחולו על הבעלים בעסקת הקומבינציה (מע"מ שירותי הבנייה ומס שבה - עסקת נטו חלקי), למעט היטל השבחה.

נתונים:

- היטל השבחה שיחול על בעלי הקרקע - 5 מ"ש
- מע"מ שירותי הבנייה ומס השבח שיחולו על הבעלים נאמדים בכ-10 מ"ש. ✓
- עלות הבנייה (הישירה והעקיפה, כולל מימון) נאמדת בכ-40 מ"ש ללא מע"מ. ✓
- הרווח הנדרש ע"י היום לביצוע הפרויקט הוא 15% מעלות ההקמה הכוללת שבה הוא נושא.
- מחיר המכירה הצפוי לכל יח"ד בפרויקט, על פי עסקאות באזור, הוא כ-2.5 מ"ש לדירה, כולל מע"מ.

מה שיעור הקומבינציה (חלק היום) הראוי שידרוש יזם בעסקה, במשא ומתן, בכדי שיוותר לו רווח יזמי בשיעור 15% מעלויות ההקמה?

- א. כ-38.3%
- ב. כ-35.9%
- ג. כ-49.3%
- ד. כ-44.9% ✓

$$\begin{array}{l}
 \text{①} \quad \begin{array}{l} \text{שווי כדנ"ו} \\ \text{ש"מ} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{ש"מ} \\ \text{קומבינציה} \\ 1.5678 \end{array} = \begin{array}{l} \text{שווי} \\ \text{קרקע} \\ \text{ש"מ} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{קומבינציה} \\ \text{תמורה} \\ \text{(רווח יזמי)} \end{array} \\
 \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\
 60 \times \frac{8.54}{1.17} = 128,25,128 \quad \boxed{55.2\%} \qquad \qquad 61,438,720 \qquad \qquad 1.15
 \end{array}$$

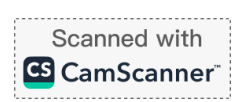
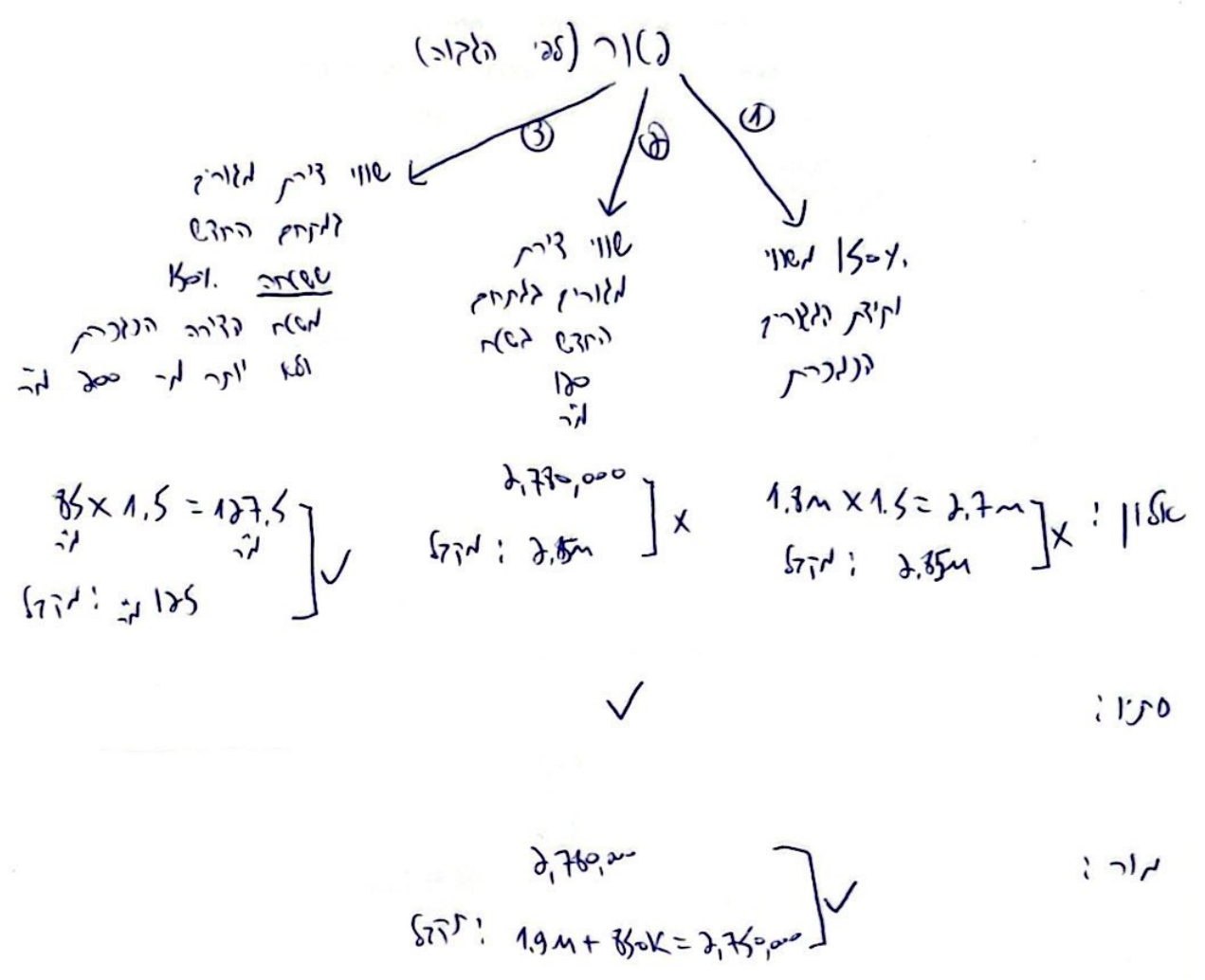
$$\begin{array}{l}
 \text{②} \quad \frac{\text{קרקע}}{\text{קרקע} + \text{ק"נ}} = \frac{\text{ש"מ}}{\text{קומבינציה}} \\
 \downarrow \\
 \text{KPM} + \text{PM} = 50M
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{③} \quad \begin{array}{l} 61,438,720 \\ 50M \\ 13\% \\ 128,25,128 \end{array} \begin{array}{l} \text{קרקע} \\ \text{ק"נ} \\ \text{יזמי} \\ \text{ק"נ} \end{array}
 \end{array}$$

14. לאחרונה אושרה תוכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי), ובמסגרתה ייהרסו 5 בנייני מגורים הכוללים 106 יחיד בסך הכול, ובמקומם ייבנו 500 יחיד וכ-3,000 מ"ר מסחר ותעסוקה והפרשה של שטחים בנויים לצורכי ציבור.
 בבעלותו של אלון יש במתחם דירה אחת, ששטחה 85 מ"ר ושווייה 1,800,000 ₪. במסגרת העסקה, הוא יקבל דירת תמורה ששטחה 125 מ"ר ושווייה 2,850,000 ₪.
 בבעלותה של סתיו יש במתחם דירה אחת, ששטחה 65 מ"ר ושווייה 1,450,000 ₪. במסגרת העסקה, היא תקבל דירת תמורה ששטחה 120 מ"ר ושווייה 2,780,000 ₪.
 בבעלותה של מור יש במתחם דירה אחת, ששטחה 75 מ"ר ושווייה 1,650,000 ₪. במסגרת העסקה, היא תקבל דירת תמורה בשטח 75 מ"ר ששווייה 1,900,000 ₪, ונוספה לה תמורה כספית של 850,000 ₪.

בהנחה שהחבות במס שבה חלה על בעלי הדירות במתחם, מי משלושת בעלי הדירות הנוכרים לעיל יחויב בתשלום מס שבה במסגרת העסקה?

- א. אלון
- ב. סתיו
- ג. מור
- ד. אף אחד מהשלושה לא יחויב בתשלום מס שבה



15. גברת רביבו פתה לשמאי מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה הצמוי בעת מכירת נכס שבבעלותה, שאותו רכשה בתאריך 22.3.2010.
 הנכס הוא מגרש ששטחו 480 מ"ר, ועליו בנוי בית חד-משפחתי בהיתר הכולל 2 קומות מעל לקומת מרתף חלקית בשטח כולל של 250 מ"ר.

נתוני תכנון:

→ לפי תוכנית המתאר המקומית ער/3333, שאושרה ביום 1.7.2000, מותר לבנות במגרשים ששטחם מעל 450 מ"ר בית חד-משפחתי ששטחו הכולל 250 מ"ר, לפי הפירוט שלהלן: עיקרי בקומת קרקע - 100 מ"ר, עיקרי בקומה אי - 100 מ"ר, מרתף - 50 מ"ר.

→ לפי תוכנית המתאר המקומית ער/4444, שאושרה ביום 24.9.2012, מותר לבנות במגרשים צמודי-קרקע תוספת של 30 מ"ר למגורים בקומת הקרקע ומבנה קיט בשטח 35 מ"ר בקומת הקרקע.

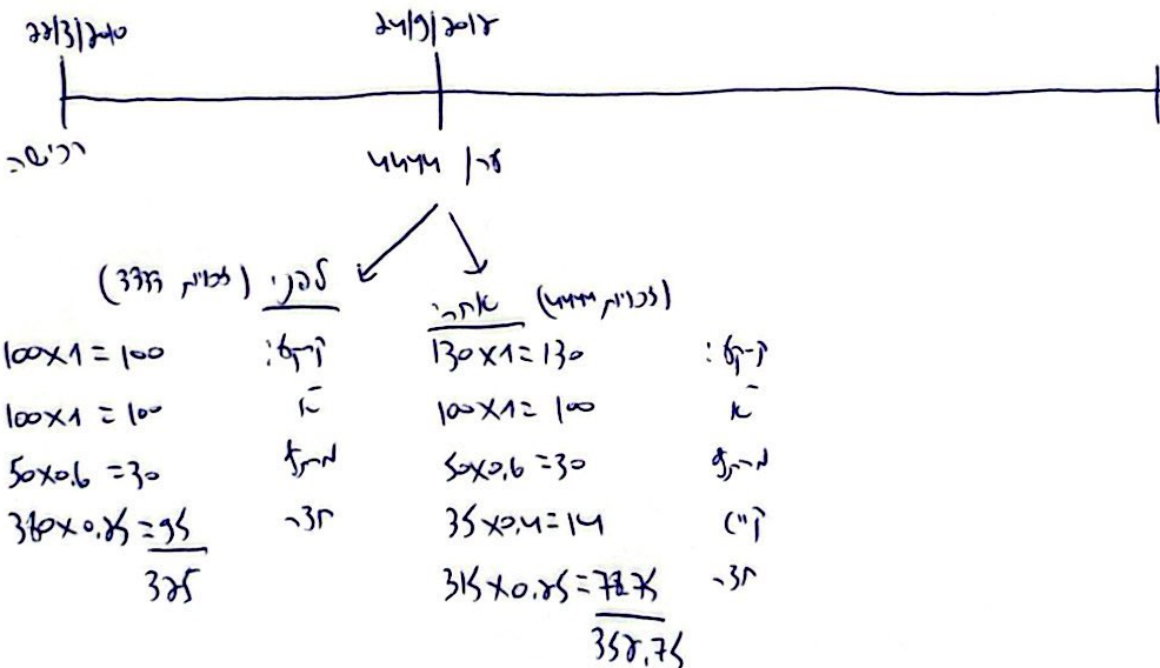
→ לפי תוכנית המתאר הכוללנית ער/6666, שאושרה ביום 14.8.2022, במגרשים צמודי-קרקע מותר להגדיל את שטח המרתף לפי קונטור קומת הקרקע בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

נתוני שווי ומקדמים:

- X שווי מ"ר מבונה עיקרי נכון לחודש יולי 2000 : 5,000 ₪
- ✓ שווי מ"ר מבונה עיקרי נכון לחודש ספטמבר 2012 : 9,000 ₪
- X שווי מ"ר מבונה עיקרי נכון לחודש אוגוסט 2022 : 13,500 ₪
- שווי מ"ר מבונה עיקרי נכון להיום : 18,000 ₪
- מקדמי אקווי: עיקרי - 1, מרתף - 0.6, חצר - 0.25, קיט - 0.4
- בתשובתכם התעלמו ממע"מ, הצמדות, הוצאות התאמה לבינוי חדש/ישן ודחייה.

מהו היטל ההשבחה הצמוי בסך הכול בעת מכירת הנכס?

- א. 511,313 ₪
- ב. 124,875 ₪
- ג. 249,750 ₪
- ד. 340,875 ₪



$$(358,75 - 227,5) \times 9 \times 0,5 = 134,275$$

ה' ס' מ' ע' י' ת' ש' פ' צ' ק' ל' א' ב' ג' ד' ה' ו' ז' ח' ט' י' י"א י"ב י"ג י"ד י"ה י"ו י"ז י"ח י"ט