

1. חוכר מכר זכויות בלתי מהוונות במקרקעין במיליון דולר. בשומת היטל השבחה לצורך העברת הזכויות, כאשר המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו יום המכירה, העריך שמאי הוועדה את שווי הנכס במצב החדש במיליון דולר.

איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. השמאי צודק, על רקע העיסקה.
- ב. סביר שהשווי "במצב החדש" גבוה יותר מהערכת השמאי.
- ג. סביר שהשווי "במצב החדש" נמוך יותר מהערכת השמאי.
- ד. אף לא משפט מהנ"ל נכון.

2. תכנית בניין עיר מספר 2022 הינה, בין היתר, תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, אשר מפשירה קרקע חקלאית ויוצרת שכונות מגורים חדשות.

יעודי הקרקע החדשים בתכנית הינם רבים וביניהם - מגורים רווי, מגורים צמוד קרקע, מסחר, דרכים, שב"צ (שטח לבנייני ציבור) ועוד.
שטח התכנית- מאות דונמים.

בתחום התכנית - מצויה חלקה מס' 8 ששטחה הרשום הינו 22,321 מ"ר.

לגב' כרוביאן 24/500 חלקים בחלקה 8 הנ"ל.

לגב' ריסקין 288/2000 חלקים בחלקה 8 הנ"ל.

עפ"י לוח האיזון, הזכויות המוקנות לגב' כרוביאן הינן זכות הבעלות המלאה במגרש 55' ששטחו 800 מ"ר, יעודו שפ"פ (שטח פרטי פתוח) וזכויות הבנייה בו הינן 15% למסחר. שווי מגרש 55' הינו 400,000 ש"ח (כמופיע בטבלת האיזון).

בנוסף, עפ"י טבלת האיזון, חייבת גב' כרוביאן לשלם לוועדה המקומית תשלום איזון בסך 40,000 ש"ח.

עפ"י טבלת האיזון, הזכויות המוקנות לגב' ריסקין הינן זכות הבעלות ב- 80% ממגרש 32, ששטחו 700 מ"ר, יעודו מגורים ג' וזכויות הבנייה בו הינן 145% עיקרי.

בנוסף, עפ"י טבלת האיזון, תקבל גב' ריסקין מהוועדה המקומית תשלום איזון בסך 80,000 ש"ח.

מהו שווי מגרש 32 בשלמותו?

- א. 880,000 ש"ח.
- ב. 925,000 ש"ח.
- ג. 1,000,000 ש"ח.
- ד. 1,250,000 ש"ח.

3. לפני כחודש אושרה תכנית בניין עיר מספר 44/22/1 אשר הפשירה מתחם קרקע מחקלאי למגורים א' (יחידות דיור צמודות קרקע דו-משפחתיות).
מר נוי ערן מכר את מגרשו ששטחו 300 מ"ר, המיועד ליחידת דיור אחת (חצי מדו-משפחתי) בסכום של \$ 100,000.
על-פי תנאי החוזה יחולו על הצדדים מיסים כדלקמן :
- מס שבח יחול על המוכר.
- מס רכישה והיטל השבחה יחולו על הרוכש.
העיסקה על כל מרכיביה, תואמת את רמת המחירים בעיסקאות דומות אחרות במתחם.
מידע נוסף: שיעור ההפקעה במגרשו של מר נוי ערן בתב"ע 44/22/1 הינו 40% (לא הופקעו שטחים נוספים בעבר).
שווי קרקע חקלאית במצב קודם: \$ 80,000 לדונם.
מהו היטל השבחה הראוי שבו יש לחייב את מר נוי ערן בגין תכנית בניין עיר 44/22/1?

א. \$ 25,000

ב. \$ 30,000

ג. \$ 45,000

ד. \$ 60,000

נתונים לשאלות 4-6:

בעיר נמל קיים מבנה בן 60 שנה ובו קומת קרקע, קומה עליונה ומרתף. המבנה בנוי בהיתר. קומת הקרקע והקומה העליונה מושכרות בשלמותן בשכירות חופשית לחברת עמילות מכס (משרדים). לפני כשלוש שנים הוצפה קומת המרתף במי-ים וכיום לא ניתן להשתמש בה. מהנדס מטעם העירייה שבדק את המבנה קבע כי לא ניתן להכשיר את המרתף לשימוש וכי בסיס הבניין נפגע ממי הים ויש חובה להרוס את כולו בעוד שלוש שנים. על-פי התב"ע, מותרת בקרקע עליה בנוי המבנה הקמת בניין מגורים בן 3 קומות שוות מעל קומת עמודים מפולשת, 6 יח"ד, 18 חדרים. כל החניה תוסדר בחצר. שווי קרקע לחדר בסביבה בממוצע, כולל פיתוח (כפי שקיים בנכס): \$ 10,000. שטח ממוצע לחדר: 25 מ"ר. להלן ריכוז נתונים שנאספו לגבי הנכס:

מידע נוסף			נתונים מתוך פנקס הבתים המשותפים				
דמי שכירות בפועל (למ"ר בחודש)	השימוש בפועל	שטח שנמדד, כולל שטחי שירות	החלק ברכוש המשותף	קומה	בעלים	שטח רשום (במ"ר)	תת חלקה
\$ 0 *	לא בשימוש	95 כ- מ"ר	82/300	מרתף	משה זוכמיר	90.28	1
\$ 7 **	בשכירות חופשית למשרדים	185 כ- מ"ר	109/300	קרקע	זלדה שומכר	112.3	2
\$ 7 **	בשכירות חופשית למשרדים	185 כ- מ"ר	109/300	ראשונה	זלמן פינחסוביץ'	112.3	3

הערות: * דמי השכירות במרתף עד להצפתו: \$ 3 למ"ר בחודש (שימש לאחסנה).
** דמי השכירות משולמים לשנה מראש בכל פעם. היום מתחילה שנת שכירות חדשה.

נתונים נוספים:

- שיעור ההיוון השנתי לקרקע ריקה: 7%.
- שיעור ההיוון השנתי למשרדים: 8%.
- התעלמו בשאלה זו מגורם המושעא, משווי המרתף, מהשפעת חדירת המים (לרבות גורמים ביטוחיים) ומעלויות הריסה ופינוי.
- ב- 3 השאלות הבאות ניתן להתעלם מגורם המע"מ.

4. מהו שווי זכויות הבעלות בנכס?

- א. \$ 180,000.
- ב. \$ 200,000.
- ג. \$ 230,000.
- ד. \$ 280,000.

5. מהו שווי המרתף שבבעלות משה זוכמיר, שעדיין מתקשה להאמין למר גורלו (כזכור זוכמיר השכיר את שטח המרתף עד להצפתו במחיר של \$ 3 למ"ר בחודש)?

- א. \$ 40,000.
- ב. \$ 20,000.
- ג. \$ 10,000.
- ד. פחות מ-\$ 5,000.

6. נתונים נוספים:

מיד לאחר קביעת מהנדס מטעם העירייה כי יש להרוס את המבנה בעוד שלוש שנים, פנו שלושת הבעלים במבנה לאגף ההנדסה בעירייה והלינו על הפגיעה החמורה בקניינם. על אף שהפגיעה היא בבחינת "גורם עליון", פקידי מחלקת התכנון הביעו נכונות לעזור ולהגדיל את אחוזי הבנייה ובכך להקטין את הפגיעה בשווי הנכס. סוכם כי העירייה תיזום תב"ע אשר תאפשר, בנוסף לזכויות המוקנות בתב"ע כיום, בניית דירת גג (קומה רביעית) בשטח של 75 מ"ר (כולל ממ"ד) וייקבע בה כי בבניין ייבנה מרתף בשטח 70 מ"ר עם גימור פנימי ברמת שלד (על חשבון הבעלים), אשר יימסר לעירייה ובו תתקין העירייה מתקני שאיבה למי הים, אשר ימנעו בעתיד הצפות בבנייני הרחוב האחרים (המתקנים וההתקנה ע"ח העירייה).

נתוני עזר:

- שווי מ"ר מבונה מרפסת גג הינו לפי 0.25 מ"ר אקוויולנטי ל- 50 מ"ר הראשונים ו- 0.15 מ"ר לכל מ"ר נוסף.
- עלות בניית מרתף בגימור הדרוש: \$ 350 למ"ר, כולל יזמות.
- התעלמו גם הפעם מאותם גורמים שנמנו ב- 2 השאלות הקודמות.
- המשאבות אינן מהוות מטרד.
- המרתף אינו משנה את אפשרויות סידורי החניה וניתן אף למקם חניה אחת נוספת בחצר.

מהי ההשבחה בגין התכנית, אילו הייתה מתאשרת היום?

- א. \$ 5,000
- ב. \$ 10,000
- ג. \$ 15,000
- ד. \$ 20,000

נתונים לשאלות 7-10:

נתון אזור תעשייה א' ובו אושרו בזו אחר זו 2 תכניות בניין עיר מפורטות: תב"ע A ותב"ע B (בהתאמה). חלקה מספר 83 (החלקה), ששטחה הרשום כיום 3,000 מ"ר, נמצאת באזור זה. החלקה מלבנית, פונה בחזית באורך 50 מ' לכביש פנימי c.

ערב אישורה של תב"ע A הופקעו כבר משטח החלקה 40% לצרכי ציבור. בתב"ע A לא נקבעו הפקעות נוספות.

תב"ע A מייעדת את החלקה לתעשייה ומלאכה ומאפשרת ניצול בנייה בהיקף של 40% שטחים עיקריים בקומה אחת בלבד (אסורה בניית גלריה ולא יינתנו הקלות כלשהן) ובגובה של 9 מ'.

תב"ע B שאושרה בשנת 2005, מייעדת אף היא את החלקה לתעשייה ומלאכה, אך מאפשרת ניצול בנייה בהיקף של 40% שטחים עיקריים בקומה X 3 קומות (שוות בגובהן הפנימי) ובסה"כ 120% עיקריים ובגובה כולל של 12 מ'. התב"ע מפקיעה מהחלקה רצועת קרקע ברוחב של 10 מ' להרחבת הכביש הפנימי c.

החלקה בבעלות רשות הפיתוח ומנוהלת ע"י מינהל מקרקעי ישראל (מ.מ.י).

היום נחתם חוזה חכירה מהוון לפי תב"ע B ל- 49 שנים. יש אופציית הארכה לתקופה דומה.

תקן החניה התקף (כולל לחניות תפעוליות ותחשיבי יוממות) לתעשייה ומלאכה הינו מקום חניה לכל 40 מ"ר עיקריים. בעת הבנייה באזור מוסדרים מקומות החניה בדיוק לפי תקן זה. יזמים מקפידים מאד לנצל כמה שיותר חניות בחצר (אסורים בחצר מתקני חניה כפולה). האזור מפותח ופעיל.

שווי דונם בבעלות פרטית בשוק החופשי למגרשי תעשייה ומלאכה בסביבה לפי תב"ע B הינו \$ 500,000, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ.

עלות הפיתוח: \$ 50,000 לדונם (אין מע"מ על עבודות הפיתוח) ועלות זו מועמסת ליניארית על פני הקומות.

- מקובל כי מרכיב קומת הקרקע לפי תב"ע B מהווה 60% משווי הקרקע.

- כאשר הגובה הפנימי של שטחים הבנויים בקומת הקרקע דומה, השווי למ"ר מבונה (בקומת הקרקע) דומה בשתי התכניות.

- השווי למ"ר מבונה בשתי התכניות אינו משתנה כאשר החניה תת קרקעית לעומת מצב בו החניה בחצר.

7. בהנחת בעלות פרטית מלאה בחלקה, מהו שווי הקרקע (ללא מע"מ) של החלקה, כולל פיתוח, אך לפי תב"ע A?

- א. יותר מ- \$ 1,400,000.
- ב. \$ 1,000,000.
- ג. \$ 900,000.
- ד. \$ 800,000.

8. האם ובכמה תשתנה תשובתך לשאלה הקודמת לאור הנתון כי השווי נקבע לצורך חישוב היטל השבחה?

- א. התשובה לא תשתנה.
- ב. התשובה תשתנה באחוזים בודדים, עד 5%
- ג. התשובה תשתנה בלמעלה מ- 10%
- ד. התשובה תשתנה בגובה עלויות הפיתוח.

9. בהנחה כי זכויות החכירה ממ.מ.י אינן מהוונות, מהו ערך הקרקע (ללא מע"מ) בחלקה בקומות העליונות לפי תב"ע B למטרת קביעת תשלום דמי חכירה שנתיים?

- א. \$ 180,000.
- ב. \$ 440,000.
- ג. \$ 500,000.
- ד. \$ 540,000.

10. נתונים נוספים:

התקבל נתון חדש ולפיו כל החניה חייבת להיות תת קרקעית. בהתייחס לנתון השווי לדונם לפי תב"ע B, ישנו כעת הפסד משווי הקרקע (ללא הפיתוח) הנאמד בכ- \$ 3,000, לא כולל מע"מ לכל מקום חניה שהופך להיות תת קרקעי.

מה יהיה כעת שווי הקרקע לדונם (לא כולל מע"מ), כולל פיתוח בשוק החופשי בבעלות פרטית לפי תב"ע B?

- א. יותר מ- \$ 520,000.
- ב. \$ 470,001 - \$ 520,000.
- ג. \$ 420,001 - \$ 470,000.
- ד. \$ 300,000 - \$ 350,000.

נתונים לשאלות 11-13:

חלקה A בבעלות רשות מקומית וייעודה על פי תב"ע א' לבנייני ציבור. הסביבה עיסקית ומשמשת בעיקר למשרדים. בחלקה, נכון להיום (יום הבחינה), בנויים בהיתר 1,500 מ"ר בבנייה חד קומתית, מעל מרתף המשמש לארכיב ששטחו 200 מ"ר. החלקה הוחכרה לגוף ציבורי לתקופה של 60 שנה אשר החלה ב- 1960 (ובדיוק באותו חודש ויום של מועד הבחינה הנוכחית). דמי החכירה המהוונים לקרקע כמפותחת שולמו מראש. אין אופציה להארכת החוזה.

נתונים נוספים:

הנכס בשימוש של משרדי הגוף הציבורי אשר חכר את הקרקע. השווי בשוק החופשי של 1 מ"ר משרדים בסטנדרט ובסגנון בנייה הדומה לזה הקיים בחלקה A הינו \$ 1,500, לא כולל מע"מ. מקובל כי השיעור המירבי של שווי קרקעות לבנייני ציבור לעומת שווי קרקעות לשימושים אחרים הינו 75% ונתון כי האזור ברמת ביקוש טובה לשטחי משרדים. שיעור הקומבינציה הראוי והמקובל בשוק החופשי בקרקעות דומות לשימושי משרדים הינו 37%. המחיר פנה לחוכר וביקש ממנו לקבל בחזרה את הקרקע.

11. מהו ה"שווי בשימוש" לצמיתות של מרכיב הקרקע, כולל רווח הייזום בחלקה A?

- א. פחות מ- \$ 400,000.
- ב. \$ 650,000.
- ג. \$ 900,000.
- ד. יותר מ- \$ 1,000,000.

12. עתה התעלמו מנתוני השווי ושיעור הקומבינציה שהוזכרו ומהעובדה ששולמו דמי חכירה מראש. נתון כי דמי החכירה השנתיים לקרקע החלקה, בשימוש לבנייני ציבור, מסתכמים ב- \$ 37,500 בשנה, לא כולל מע"מ, ומשולמים כל שנה מראש. אין מנגנון לרוויזיה בדמי החכירה וזאת עד לתום תקופת החכירה.

בדיוק ביום הבחינה אושרה למתן תוקף תב"ע חדשה ששינתה את יעוד החלקה מבנייה לשצ"פ. המבנה נכלל בתב"ע החדשה ברשימת "שימושים חריגים" לתקופה של 15 שנה (החל ממועד אישורה של התב"ע החדשה הנ"ל).

עם תום תקופת "השימוש החריג" ייאסר כל שימוש במבנה.

- יתרת שווי המבנה כיום לשימוש הציבורי הינו \$ 800,000.
- שווי המבנה לייעוד הציבורי ולשימושים רגילים הינו זהה.
- קרקע לבנייני ציבור שוויה 80% משווי קרקע לשימושים רגילים.
- שיעור ההיוון והתשואה לקרקע 6% בשנה.
- התעלמו ממרכיבי רווח הייזום והמע"מ.

השווי בשוק החופשי (לשימושים רגילים) לקרקע המנוצלת (בלבד) והמבנה בהתייחס למצבו, נקבע ל- 2.5 מיליון \$ וזאת בהתייחס ליתרת תקופת החכירה (כ- 15 שנים).

מהו שווי זכויות החוכר בקרקע החלקה ליתרת תקופת השימוש בה?

- א. \$ 1,250,000
- ב. \$ 975,000
- ג. \$ 380,000
- ד. \$ 110,000

13. בהמשך לשאלה הקודמת, מהו שווי הקרקע ממנו נגזרים דמי החכירה השנתיים בתקופת השימוש החריג?

- א. \$ 660,000
 - ב. \$ 860,000
 - ג. \$ 1,050,000
 - ד. \$ 1,250,000
-

14. שטחה הרשום של חלקה מקורית מספר 72 הינו 50 דונם והיא בבעלות פרטית של שרון ודורון בחלקים שווים. בין השניים נחתם, אך לא נרשם, הסכם שיתוף המגדיר פיסית את המחצית של כל אחד מהם.

יעוד החלקה בתכנית המתאר המקומית הינו חקלאי.

בחלקה בשלמותה גידולים עונתיים (תות, חציל וקישוא) ששוויים החקלאי (כולל התשתיות) הינו \$ 1,000 לדונם. ההשקעות החקלאיות בוצעו על-ידי כל אחד מהבעלים בחלק הקרקע שלו על פי הסכם השיתוף.

כיום התחילה מע"צ (מחלקת עבודות ציבוריות) בביצוע כביש בינעירוני, כאשר 15 דונם משטח החלקה נמצא בתחום הכביש החדש.

הפקעת השטח הינה בהתאם לפקודת הדרכים - מסילות ברזל (ההכרזה והפרסום לפי ס' 5 ו- 7 הינם משנת 1999).

ההפקעה כולה הינה בחלק של דורון (כמוגדר בהסכם השיתוף) ואולם גם לאחר ההפקעה מתאפשר (כנתון) עיבוד יתרת הקרקע של חלק דורון בקרקע על פי הסכם השיתוף הנ"ל.

בחלקות חקלאיות בבעלות מלאה, המופקעות בשלמות בתחום רצועת הכביש, מפצה מע"צ לפי \$ 20,000 לדונם (לא כולל המחוברים החקלאיים) לפי שומות מוסכמות בין מע"צ והבעלים. מע"צ משלמת את הפיצוי לבעלים הרשום ועורכת הפרדה בין תשלומי ההפקעה לקרקע לבין הפיצוי החקלאי.

לא אושר מתן סעד מן הצדק לגבי הפקעה עד לשיעור של 25%.

מהו גובה פיצויי ההפקעה המירביים לקרקע ששרון עשוי לקבל ממע"צ?
(בחרו את הנכונה ביותר מבין האפשרויות הבאות).

- א. לשרון לא מגיעים ממע"צ פיצויים כלשהם.
- ב. \$ 25,000.
- ג. \$ 40,000.
- ד. \$ 157,500.

נתונים לשאלות 15-16:

שכונת "איכות חיים" הינה שכונה חדשה שטרם החלה בנייתה (עבודות הפיתוח מסתיימות כעת ובקרוב תחל בניית בנייני המגורים) והמגרשים שבה נוצרו במסגרת אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. התכנית יצרה מגרשים נוחים לבינוי בגדלים שונים, אשר הוקצו לבעלים המקוריים של חלקות מקור חקלאיות.

זכויות הבנייה למגורים בשטח התכנית הינן כדלקמן:

- שטח דירות מקסימאלי מותר: 150% (עיקרי כולל ממ"דים).
 - גובה בניינים מקסימאלי: 6 קומות מעל עמודים (תותר גם בניית מבנה נמוך יותר).
 - לא יותרו חדרי יציאה לגג.
 - צפיפות לפי 16 יח"ד לדונם נטו.
- מחלקת התכנון בעירייה מבקשת ליזום תכנית אשר תשפר את איכות החיים בשכונה העתידית ע"י הקטנת הצפיפות מ- 16 יח"ד לדונם נטו ל- 14 יח"ד לדונם נטו. להלן נתוני שווי לקרקעות בהיקפי שטח גדולים (עשרות דונמים) בשכונה:
- שווי קרקע לדירת 3 ח': \$ 35,000
 - שווי קרקע לדירת 4 ח': \$ 45,000
 - שווי קרקע לדירת 5 ח': \$ 50,000
- הערה: לצורך התחשיב ניתן להניח התנהגות ליניארית לגבי שווי תחשיבי של חלק מחדר. שטח תחשיבי לחדר לפי 25 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד). בתשובתכם התעלמו משווי מרפסות ומשינוי בתקני חניה. התחשיב ייעשה, במקרה זה, על פי השטחים העיקריים, כולל הממ"דים בלבד.

15. לצורך בדיקת החשיפה לתביעות לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה, מהו גובה הפגיעה החזוי לדונם במגרשי המגורים ששטחם הכולל הינו למעלה מ- 100 דונם?

- א. \$ 20,000 לדונם.
- ב. \$ 30,000 לדונם.
- ג. \$ 45,000 לדונם.
- ד. \$ 60,000 לדונם.

16. מהנדס העיר מחליט שלא להיות חשוף לתביעות כאלה מחד ומאידך לא להיכנע לתכתיבים כלכליים ולהמשיך בשיפור איכות הדיור בשכונה המתוכננת.

מהו שיעור הבנייה הנדרש אשר ישאיר את שווי החלקות ללא שינוי?

- א. 151.5%
- ב. 158%
- ג. 165%
- ד. 175%

17. א' הינו חוכר של חלקה בשטח 1,100 מ"ר ממינהל מקרקעי ישראל. זכויות החכירה מהוונות ליחידת דיור אחת בשטח 160 מ"ר.

תב"ע מאושרת מאפשרת בנייה של 2 יח"ד בחלקת קרקע ששטחה 1,100 מ"ר, כל יח"ד בשטח לבנייה של 200 מ"ר עיקרי בקומה אחת או ב-2 קומות (כולל ממ"ד) + 100 מ"ר מרתף ליח"ד. לאחרונה נמכרו זכויות חכירה מהוונות למלוא אפשרויות הניצול לפי התב"ע בחלקה דומה (גם היא ריקה) ב - \$ 505,000 כולל מע"מ ופיתוח. בשכונה קיימות חלקות נוספות בחכירה ובעלות פרטית. מקובל כי שווי הפיתוח: \$ 25,000 ליח"ד. המרתף באקוויולנט שווי של 50%.

חצר עודפת באקוויולנט של 35% משווי קרקע בנויה. מקובל בשכונה לנצל את מלוא אפשרויות הבנייה לפי תוב"ע (תוכניות בניין עיר). הניחו כי קרקע (מפותחת) בחכירה מהוונת מהווה 95% משווי קרקע (מפותחת) בעלות פרטית. מהם דמי ההיתר שעל מינהל מקרקעי ישראל לדרוש (כולל מע"מ), מחוכר בחלקה הנ"ל שהינו בעל זכות חכירה מהוונת ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר והמעוניין לבנות לפי מלוא האפשרויות שבתב"ע?

- א. פחות מ - \$ 30,000.
- ב. \$ 30,001 - \$ 50,000.
- ג. \$ 50,001 - \$ 60,000.
- ד. יותר מ - \$ 61,000.

18. בבעלות מר חסון חלקה המיועדת לתעשיית היי טק. זכויות הבנייה בחלקה הינן 200 מ"ר בקומה 3 X קומות.

מר חסון השלים את בניית קומת הקרקע (200 מ"ר) ולא המשיך לבנות את קומות א+ב (בשל מחסור במזומנים).

בבניית קומת הקרקע הונחו התשתיות גם לבניית שתי הקומות העליונות. היום השכיר מר חסון את המבנה כדלקמן: 100 מ"ר לחברת תרופות לתקופה של 5 שנים, 100 מ"ר למפעל לכימיה לתקופה של 10 שנים. דמי השכירות שולמו למר חסון מראש ע"י שני השוכרים. מר חסון מעוניין להעביר את הנכס היום לשתי בנותיו (יעלי ושיפרה), כך שלכל בת חלק שווה בשווי הנכס.

נתונים:

- שווי מ"ר בנוי בקומת הקרקע: \$ 1,200
- שווי מ"ר בנוי בקומות העליונות: \$ 900
- מרכיב הקרקע למ"ר בקומת הקרקע: \$ 300
- מרכיב הקרקע למ"ר בקומות העליונות: \$ 120
- דמ"ש חודשיים למ"ר בקומת הקרקע: \$ 8
- דמ"ש חודשיים למ"ר בקומות העליונות: \$ 6

מה תהיה החלוקה בין האחיות בזכויות הבנייה העודפות בחלקה, אם לכל אחות יינתן אולם ששטחו 100 מ"ר, כאשר החלוקה תואמת את ההשכרות?

- א. 23% : 77%
- ב. 27% : 73%
- ג. 31% : 69%
- ד. 38% : 62%

19. במרכז העסקים של עיר במרכז הארץ הושלמה זה עתה בנייתו של בניין משרדים מודרני עם חניון תת קרקעי. שטח הבניין ברוטו מעל קומת הקרקע: כ- 25,000 מ"ר. הבניין ריק ולא נחתמו לגביו עיסקאות השכרה או מכירת שטחים. בסביבה בה נמצא הבניין, התופעה השכיחה הינה כי בניינים מסוג זה שנבנה, מתופעלים כקומות משרדים ויחידות משרדים מופרטות - הנמכרות למשקיעים ו/או למשתמשים (שימוש עצמי). נתונים:

- עלות הקמה מחדש על סמך חוזה בנייה בפועל מעודכן למדד מחירי תשומות הבנייה הינו \$ 32,000,000.
- אומדן שווי הקרקע להיום (יום המבחן): כ- \$ 18,000,000.
- רווח יזם סביר: 25%
- דמי השכירות הראויים למשרדים חדשים בסביבה המיידית הינם כיום \$ 13 למ"ר ברוטו בחודש, כולל חניה לפי התקן. כל הוצאות התפעול הן על חשבון השוכר. אחוז התפוסה בסביבה: 85%
- בתקופת השיא דמי השכירות הראויים בשוק היו \$ 20 למ"ר ברוטו בחודש ואחוז התפוסה היה כ- 95%
- אחוז התשואה השנתי המקובל בשוק לבניינים מסוג זה שנבנה הינו 7.5%
- יחידות משרדים וקומות משרדים נמכרות לפי \$ 2,200 למ"ר ברוטו בממוצע, כולל חניית על פי התקן.
- נתון כי מכירת כל קומות הבניין תימשך שנתיים ללא כל שינוי במחירים. סך כל ההוצאות בגין המכירה (שיווק, שכ"ט עו"ד, תחזוקה): כ- 2.5% מסה"כ ההכנסות ברוטו. אחוז ההיוון השנתי של צפי ההכנסות מהמכירה הינו 8%. חברת השקעות זרה מעוניינת לרכוש את הבניין.

מהו השווי הראוי בשוק החופשי שעל חברת ההשקעות לשלם על מנת לרכוש את הבניין בשלמותו?

- א. \$ 62,500,000
- ב. \$ 55,000,000
- ג. \$ 45,000,000
- ד. פחות מ-\$ 40,000,000

20. בחלקה 65 שבבעלות רונן קיימות 2 יח"ד דו משפחתיות זהות. שווי כל אחת: \$ 200,000.
יחידה אחת תפוסה ע"י ערן שהינו דייר מוגן, שקיבל את הזכות בשנת 1997 בירושה מאביו, אשר החזיק בדירה משנת 1960.
דמי השכירות בחודש שמשלם ערן הינם \$ 154 ש"ח (כ- \$ 35).
הדירה השנייה מושכרת ל"חברה הבריטית לחיפושי נפט", אשר משכנת בה את משפחת חשב החברה. החברה שילמה את דמי השכירות לרונן ל- 7 שנים מראש. תום תקופת השכירות בעוד 5 שנים בדיוק.
לפני כחודש פורסמה למתן תוקף תכנית מס' 2812, אשר מרחיבה את הדרך הגובלת בחלקה 65 מדרך פנימית לציר תנועה ראשי בן 4 נתיבים ובנוסף משנה את יעודה של חלקה אחרת הגובלת בחלקה 65 משצ"פ לשב"צ. בתקנון התכנית נקבע כי הביצוע יהיה מייד, ואכן לאחרונה החלו טרקטורים וכלים כבדים בעבודות עפר להרחבת הכביש.
הניחו היוון ותשואה למגורים לפי שיעור שנתי אחיד של 4.5%.
שווי זכות הדיירות המוגנת: 50% מהבעלות.
שיעור הפגיעה לזכות בעלות מלאה אינו שנוי במחלוקת ונקבע ל: 15%.
בתשובתכם התעלמו מזכות הבעלים לתבוע ומהפגיעה בהם.
האם ערן וחברת הנפט זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ואם כן, מהו גובה הפיצוי הראוי?

- א. לא זכאים.
- ב. זכאים לפיצויים בגובה \$ 6,000.
- ג. זכאים לפיצויים בגובה \$ 15,000.
- ד. זכאים לפיצויים בגובה \$ 21,000.