

**בחינת בנושא עקרונות שומח ב' - מועד 01 ביולי 2004**

**פתרון "בית ספר" לשאלה מס' 1**

**עקרונות השומח**

1. בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי מתן שימוש חורג הינו עילה לחיוב בהשלום היטל שבחה.
2. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור השימוש החורג ע"י הוועדה המקומית, דהיינו 2.4.03.
3. עפ"י פסק דין קונפינו אין לבסס את ההשבחה על היוון ההפרש בין דמי השכירות בשימושים השונים, אלא יש לבחון את שווי הנכס ערב אישור השימוש החורג בהשוואה לשווי לאחר מתן האישור.
4. שווי הנכס ב"מצב קודם" הינו כדירת מגורים (עפ"י גישת ההשוואה) הערכת שווי הנכס ב"מצב חדש" תבוסס על אחת מהגדרות השווי האוניברסאלי לפיה שווי השוק של נכס מקרקעין הינו "הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות".  
כלומר במצב החדש שווי הנכס יורכב משווי השימוש כמרפאת שיניים לתקופה של המש שנים, בתוספת הערך הנוכחי של דירת המגורים עם תום תקופת השימוש החורג.
5. שווי השימוש כמרפאת שיניים יבוסס על עקרון המחיר האלטרנטיבי, דהיינו היוון דמי השכירות הראויים עפ"י החלופה של שכירת קליניקה בבית הרופאים.

**גורמים ושיקולים בשומה**

- א. מיקום הנכס במרכז עיר גדולה
- ב. שטח הדירה נטו
- ג. עלות התאמת הדירה לשימוש כמרפאת שיניים מוערכת בכ- \$10,800.
- ד. עלות התאמת הדירה מחדש לשימוש כדירת מגורים - מוערכת בכ- \$12,500.
- ה. שווי הנכס במצב תיכנוני קודם ייחושב עפ"י שווי הדירה כדירת מגורים.
- ו. שווי השימוש כמרפאת שיניים יחושב ע"י היוון דמי השכירות הראויים לתקופה של 5 שנים, ובניכוי עלות התאמת הדירה לשימוש כמרפאה ובניכוי עלות תשלום "כופר חניה".
- ז. הובא בחשבון כי שטח הדירה הינו 80 מ"ר נטו, בעוד שדמי השכירות המשמשים כנתון השוואתי מתייחסים לקליניקות בבית רופאים וכוללים העמסת שטחי כרוטו.
- ח. שווי הנכס במצב התכנוני החדש יחושב ע"י שווי השימוש כמרפאת שיניים בתוספת הערך הנוכחי של שווי דירת המגורים (בניכוי התאמת הדירה לשימוש מחדש למגורים) - עם תום תקופת השימוש החורג.
- ט. שיעורי היוון:
- |      |                  |
|------|------------------|
| 5%   | לשימוש של מגורים |
| 8.5% | לשימוש של מרפאה  |

**התחשיב**

שווי מצב קודם

שווי הנכס כדירת מגורים - \$ 155,000

שווי במצב חדש

דמי שכירות בבית רופאים: \$12 למ"ר ברוטו

הנחה: בבית הרופאים שטח ברוטו כולל תוספת של 20% ביחס לשטח נטו.

דמי השכירות למ"ר נטו:

$$\frac{12}{0.8} = 15 \text{ \$ למ"ר נטו}$$

גובה דמי השכירות הרואיים לשימוש כמרפאה:

$$\begin{aligned} & \$ 15 \times 80 = \text{לחודש } \$ 4,200 \\ & \text{לשנה } \$ 14,400 \end{aligned}$$

היוון דמי השכירות לתקופה של 5 שנים לפי שיעור היוון של 8.5%.

מקדם ערך נוכחי 4.2755  
ערך נוכחי \$ 61,567

<u>שווי השימוש כמרפאת שיניים:</u>	
\$ 61,567	דמי השכירות המהוונים
\$ (10,000)	בניכוי אומדן עלויות שפוץ והתאמה
\$ <u>(4,000)</u>	בניכוי עלות כנפר חניה (\$2,000 למקום)
\$ 47,567	סה"כ שווי השימוש נטו
	שווי הנכס עם אמר השימוש החורג:
\$ 155,000	שווי הנכס כדירת מגורים ראויה לשימוש
\$ <u>(12,500)</u>	בהפחתת אומדן עלות שפוץ ההתאמה
\$ 142,500	שווי הדירה במצבה עם תום השימוש החורג
	מקדם ערך נוכחי לדחייה של חמש שנים
0.7835	לפי שעור היוון של 5%
\$ 111,649	ערך נוכחי של שווי הדירה בתום תקופת השימוש החורג
\$ <u>47,567</u>	בתוספת הערך הנוכחי של שווי השימוש כמרפאת שיניים
\$ 159,216	סה"כ שווי הנכס במצב החדש
	<b>ההשבחה</b>
\$ 159,216	סה"כ השווי במצב חדש
\$ <u>155,000</u>	בניכוי השווי במצב קודם
\$ 4,216	ההשבחה
ש 18,972	ובשקלים חדשים (לפי 4.5 ש"ד לדולר)
ש 9,486	היטל ההשבחה (50%)



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 מועצת שמאי המקרקעין

בחינה בנושא "עקרונות שומה, חלק ב'" מועד 01.07.04 - חלק ב'  
טופס בדיקה שאלה מס' 1

מס' נבחן:

תעודת	ניקוד הבחון	ניקוד מקסימלי	סעיף בפתרון
		4 נקודות	עקרונות השומה
		1 נקודה	שיקול א' - מיקום במרכז העיר
		1 נקודה	שיקול ב' - שטח הדירה
		1 נקודה	שיקול ג' - עלות התאמה
		1 נקודה	שיקול ד' - עלות התאמה מחדש
		1 נקודה	שיקול ה' - שווי מצב קודם
		1 נקודה	שיקול ו' - שווי שימוש במרפאה
		1 נקודה	שיקול ז' - שטחי ברוטו מול נטו
		1 נקודה	שיקול ח' - שווי מצב חדש
		2 נקודות	שיקול ט' - שיעורי היוון שונים
		3 נקודות	תחשיב מצב חדש
		1 נקודה	תחשיב היטל השבחה
		2 נקודות	התרשמות כללית
		20 נקודות	סה"כ

1.  
בעל קרקע

נגד	בעד
שותפות בקרקע	התקשרות עם בעל מקצוע
סיכונים- ירידת מחירים, קבלן "יברח", שווק עצמי	ממשיך להיות חלק מבעלי הקרקע
עלות מפקח	מקבל נכס גמור ומוכן
דחיה בקבלת התמורה, במקום מזומן	יתרון מיסוי- דחית מס

## קבלן

נגד	בעד
שותפות עם בעל קרקע אחד או רבים	אין מזומן, תזרים נוח
"תחרות פנימית" במכירת המוצר המוגמר	לוח הזמנים להתחלה גמיש בגלל תזרים נוח
הסכמות בעלי הקרקע או המפקח מטעמים	בעסקה בעי- פחות יחידות לשווק

2.

א. גישה תחשיבית

L

---

B+LL שווי קרקע  
B עלות הקמה

וההיפך לבעל הקרקע.

יתרון- שיטה קלה ופשוטה לחישוב.  
חסרון- ההנחה היא כי שיעור הרווח לשני הצדדים זהה. אין התחשבות במשך הפרויקט ובמורכבותו.

ב. גישה מקדם התמורה

\*L מקדם התמורה

---

סה"כ ההכנסות בפרויקט

יתרון- מקדם התמורה מבטא את אורך הפרויקט, המורכבות שלו, הסיכונים לבעל הקרקע כגון- שינוי במחירים, הקבלן וכדומה.  
חסרון- יש לחשב את המקדם ולהעזר בנתוני השוואה שאינם תמיד זמינים.

מקדמי התמורה נעים בגבולות של 1.2-1.25 לפרויקט מגורים, שנתיים, במרכז הארץ.

3.

לפי התחשיבית-  $50\% = 1/1+1$   
לפי מקדם התמורה-  $50\% = 2.4 / 1.2 * 1$

7

אפשר לבחור מקדם תמורה גבוה יותר ואז יהיה הבדל וההסבר- שיעור הרווח אינו זהה. שיעור הרווח הכולל בפרויקט- 20%. אם קובעים מקדם גבוה מ- 20% אז יש שוני בתשובות. (אני מחפשת את ההסבר, לא את התוצאה).

תחשיבים:  
1. עלויות הפרויקט:

נתוני בסיס:

	75 \$ למ"ר ברוטו	אגרות והיטלים
	2,000\$	תכנון ליח"ד
מהפדיון כולל מעמ	3%	פרסום ושוק
תלת פזי	1,350\$	חיבור חשמל ליחיד
מעלות ההקמה	8%	תקוה, פיקוח, ניהול
מהעלות הכוללת	8%	מימון
מהמכירות כולל מעמ	0.7%	ערבויות חוק מכר
למ"ר ברוטו	580\$	בניה עילי
	250\$	בנית רמפה
	350\$	בניה תת קרקעי
מעלויות ההקמה	5%	בלתי נצפה מראש

סה"כ עלות כוללת - 10.3 מיליון \$.

2. שווי קרקע- 2,964,000\$ (נתון).

פדיון כולל מעמ- 17,160,000\$, לא כולל- 14,667,000\$ (נתון).

משך פרויקט- 30 חודשים.  
יש להניח מקדם תמורה של 1.22-1.25.

שיעור הקומבינציה-  
2,946,000\$

13,264,000\$

22.2%

1.22 \* 2,946,000\$

14,667,000\$

24.5%

אי לכך, בעל הקרקע צריך לדרוש שיעור של 24.5%.

3. שיעור הקומבינציה אם הקבלן משלם את ההיטל-  
2,661,000\$ = 285,000\$ - 2,946,000\$

והשיעור- 22%.



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 מועצת שמאי המקרקעין

בחינה בנושא "עקרונות שומה, חלק ב'" מועד 01.07.04 – חלק ב'  
טופס בדיקה שאלה מס' 2

מס' נבחן:

הערות	ניקוד הבחן	ניקוד מקסימלי	סעיף במתרון
		2 נקודות	יתרונות וחסרונות לבעל הקרקע
		2 נקודות	יתרונות וחסרונות לקבלן
		1 נקודה	שיטת חישוב אחת
		1 נקודה	שיטת חישוב שניה
		2 נקודות	תחשיב עלויות בניה
		1 נקודה	תחשיב סך התקבולים
		1 נקודה	תחשיב שווי קרקע
		3 נקודות	תחשיב קומבינציה 1
		3 נקודות	תחשיב קומבינציה 2
		1 נקודה	הסבר הפערים
		1 נקודה	תחשיב קומבינציה בהתחשב בהיטל
		2 נקודות	התרשמות כללית
		20 נקודות	סה"כ

## פתרון שאלה 3 :

חלופה א':

בחלופה זו אי מוכר לבי שטח ללא זכויות בניה. רצוי לשרטט את חלקותיהם של אי ובי ולבחון את מצבם לפני העסקה ולאחריה.

השינוי של אי -

מ- 500 מ"ר קרקע ל- 400 מ"ר קרקע  
200 מ"ר בניה      200 מ"ר בניה

השינוי של בי -

מ- 500 מ"ר קרקע ל- 600 מ"ר קרקע  
200 מ"ר בניה      200 מ"ר בניה

הנבחן מתבקש לנתח את השינוי מבחינה שמאית. למעשה, אי מכר לבי שטח חצר בלבד. ניתן לחשב את שווי חלקתו "לפני" ו"אחרי" בשיטת האקוויוולנטים תוך מתן משקל מתאים לשטח החצר בשני המצבים.

$$\begin{array}{rcl}
 200 & = & 200 \text{ מ"ר בניה } \times 1 \\
 105 & = & 300 \text{ מ"ר חצר } \times 0.35 \\
 \hline
 305 & = & \text{סה"כ מ"ר אקווי} \\
 \$ 328 & = & \underline{\$ 100,000} = \text{שווי מ"ר אקווי} \\
 & & 305
 \end{array}$$

.

2

שווי "אחרי": 200 מ"ר בניה X 1 = 200

200 מ"ר חצר X 0.4 = 80

---

סה"כ מ"ר אקווי 280 =

\$ 328 X

---

\$ 91,840

\$ 92,000 ובמעוגל

ה"הפסד" לאי הינו בגבולות \$ 8000.

בי רכש שטח חצר מאי ויש לבחון את התרומה לשווי עבורו:

שווי "לפני": 305 מ"ר אקוויולנטי (כני"ל)

שווי למ"ר אקווי \$ 328 (כני"ל)

שווי "אחרי": 200 מ"ר בניה X 1 = 200

300 מ"ר חצר "קרובה" X 0.35 = 105

100 מ"ר חצר נוספת X 0.3 = 30

---

סה"כ מ"ר אקווי 335 =

\$ 328 X

---

\$ 109,800

\$ 110,000 ובמעוגל

ה"תרומה" לבי הינה בגבולות \$ 10,000.

המחיר שישלם בי לאי ייקבע בתחום שבין \$ 8,000 ל-\$ 10,000. לאור העובדה שמדובר כאן ב"קונה מיוחד" ו"מוכר מיוחד" ייקבע הסכום הסופי לפי כוח המיקוח של הצדדים ומידת הנחיצות של העסקה עבור כ"א מהם.

באופן דומה מתבקש הנבחן לנתח את חלופה בי ולקבוע את הערך שישולם בחלופה זו.



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 מועצת שמאי המקרקעין

בחינה בנושא "עקרונות שומה, חלק ב'" מועד 01.07.04 – חלק ב'  
טופס בדיקה שאלה מס' 3

מס' נבחן:

תצורות	ניקוד תבוחן	ניקוד מקסימלי	סעיף בפתרון	
		2 נקודות	תחשיב שווי "לפני"	חלופה א'
		2 נקודות	תחשיב שווי "אחרי"	
		1 נקודה	התייחסות לחצר בלבד	
		2 נקודות	התייחסות לקונה ומוכר מיוחד	
		2 נקודות	גורמים ושיקולים	
		1 נקודה	התרשמות כללית	
		2 נקודות	תחשיב שווי "לפני"	חלופה ב'
		2 נקודות	תחשיב שווי "אחרי"	
		1 נקודה	התייחסות לחצר בלבד	
		2 נקודות	התייחסות לקונה ומוכר מיוחד	
		2 נקודות	גורמים ושיקולים	
		1 נקודה	התרשמות כללית	
		20 נקודות	סה"כ	

פתרון שאלה 4 :

חילוץ שווי בסיסי של קרקע למ"ר בקומות העליונות מתוך נתוני ההשוואה :

\$ 2500 למ"ר (הנחה – לא כולל מע"מ)

20% יזמות (הנחה – עפ"י נסיון)

\$ 900 עלות בניה למ"ר (נתון)

-----  
\$ 1183 יתרה לקרקע למ"ר מבונה

\$ 1200 יתרה לקרקע במעוגל

שטחה של חלקת העיריה (א') הינו 800 מ"ר, לפיכך הזכויות הנובעות ממנה הינן 1600 מ"ר. עפ"י נתוני השאלה ניתן יהיה להוסיף 1600 מ"ר אלה מעל 5 הקומות המותרות בחלקה ב', כלומר להוסיף 2 קומות נוספות בנות 800 מ"ר כ"א ליצירת בנין בן 7 קומות בסה"כ.

השווי ה"בסיסי" של הזכויות לשתי קומות אלו הינו :

$$1600 \text{ מ"ר} \times \$ 1200 = \$ 1,920,000$$

על שווי זה מתבקש הנבחן ל"הפעיל" מקדמים והתאמות רלוונטיים :

שוליות- הפחתה בגין שוליות והגדלת צפיפות.

גובה - האם יש תרומה לשווי בגין העליה בגובה, יש להניח הנחה מבוססת.

עליה בעלויות הבניה - יש להתייחס לנקודה זו ואם מניחים עלייה בעלויות הבניה יש להפחית בהתאם את שווי הקרקע.

חניה - יש להסדיר פתרון חניה ובמידה שלא ניתן לקבל במכירה את מלוא עלות החניה יש להפחיתה משווי הקרקע.

את התוצאה המתקבלת לאחר התאמות בגין גורמים ושיקולים יש לדחות עד להכנת תב"ע, ניתן לדחות בשנה עד שנתיים בשיעור היוון של 6% לשנה, כי מדובר בקרקע של העיריה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
מועצת שמאי המקרקעין

בחינה בנושא "עקרונות שומה, חלק ב'" מועד 01.07.04 – חלק ב'  
טופס בדיקה שאלה מס' 4

מס' נבחן:

סעיף במפרון	ניקוד מקסימלי	ניקוד הבחן	הערות
חילוץ שווי קרקע למ"ר בקומות העליונות	3 נקודות		
שוליות וצפיפות	2 נקודות		
גובה	2 נקודות		
עלויות בניה	2 נקודות		
חניה	2 נקודות		
דחייה עד הכנת תוכנית	4 נקודות		
תחשיב שווי סופי	2 נקודות		
התרשמות כללית	3 נקודות		
<b>סה"כ</b>	<b>20 נקודות</b>		