פתרון הבחינה בשומה למעשה מועד 10.09.07 – חלק פתוח

פתרון מנחה שאלה מס' 1:

א. מספר חניות נדרש:

שטח חצר שבו אפשר לסדר חניה במ"ר (1-(30%X1.25+30%))*1000=325

מספר מקומות החניה שניתן לסדר בחצר 325/25=13

אם יניח הנבחן שהשטח הבנוי בקומת הקרקע קטן יותר וניתן לסדר בה יותר מ- 13 מקומות חניה לא יופחת כמובן ניקוד (בתחום הסביר).

שטח הבניה העיקרי בבניין 30%X8X1,000=2,400

מספר מקומות החניה הנחוץ לפי התקן הארצי (40 מ"ר) 2,400/40=60

לפיכך חסרים 47 מקומות חניה

שטח מרתף החניה לפי 35 מ"ר למקום 35X47=1,410

ב. שווי החלקה:

שווי מ"ר משרדים ברוטו נתון 1,800 $ למ"ר.

בניכוי יזמות– 25% (יזמות אחרת סבירה תתקבל כמובן) 1,440 $ למ"ר.

בניכוי עלויות בניה למשרדים (נתון 950 $) 490 $ למ"ר.

שטח המשרדים ברוטו הבנוי בבניין 30%X1.25X8X1000=3,000

שווי הקרקע ללא מע"מ וללא שקלול מרתפי החניה $ 1,470,000

מתוך מחירי השכירות למקומות חניה ברור כי לא קיימת מצוקת חניה באזור.

שווי מקום חניה (לפי הוון 8%) $15X12/0.08=$2,250

עלות בניה למקום חניה לפי 35 מ"ר ברוטו למקום 35X$350=$12,250

(נבחן יכול כמובן לחשב בנוסף מרכיב יזמות לעלויות הבניה למרתף)

ההפסד למקום $ 10,000

ההפסד ל- 47 מקומות $ 470,000

שווי הקרקע במצבה $1,470,000-$470,000=1,000,000

ג. שווי החלקה בכפוף לתכנית מתאר חדשה:

סידור של 30 מקומות בלבד משמעותו בניית 17 מקומות חניה תת קרקעיים בלבד.

ההפסד לבניית מקום חניה חושב קודם 10,000 $

כופר חניה נתון 5,000 $

לכן עדיף לשלם כופר חניה ולהימנע מבניית מרתף חניה.

עלות כופר החניה 17X$5,000=$85,000

שווי החלקה כעת יהיה 1,470,000-$85,000=1,385,000

ניקוד:

סעיף א'

מציאת מספר מקומות חניה נדרשים	6

סעיף ב'

מציאת שווי החלקה	8

סעיף ג'

שווי החלקה לאחר שינוי תקן החניה	4
התרשמות כללית	2

<u>פתרון מנחה שאלה מס' 2:</u>

עקרונות גורמים ושיקולים:
א. על פי פסיקת בית המשפט העליון בעניין ויטנר עע"מ 2775/01, זכאי לתבוע מי שגובל בנכס או שבינו לבין הנכס עובר כביש שכונתי צר. על פי הפסיקה ניתן להקיש אם כביש הוא שכונתי צר לא רק מעצם רוחבו אלא גם בין מה למה הוא מחבר. מהתרשים ניתן להסיק כי חלקה 126 אינה גובלת בנכס הנדון ולפיכך לא הובאה בחשבון. לעומת זאת חלקות 76, 77, 114 ו-115 ניתן להסיק כי הן גובלות על פי הפסיקה (בין חלקות 76 ו-77 לנכס הפוגע רחוב ברוחב 10 מ' ולכן, יתכן ויוכר ככביש שכונתי צר.
ב. באומדן הנזק הובאו בחשבון ראשי נזק כדלקמן:
1. פגיעה בפרטיות.
2. הצללה - פגיעה באור.
3. פגיעה באוורור.
4. רעש.
5. פגיעה בנוף.

ג. הובאו בחשבון זכויות בעלות בחלקות 77 ו- 114 וכן, הובא בחשבון שווי זכויות דייר מוגן בחלקה 115 וחוכר בחלקה 76, לאור פסיקת בימ"ש העליון בעניין מנדלבאום (זכאים לתבוע לפי 197).
ד. התאריך הקובע להערכה 1.1.05.

תחשיב:
מגרש 77 - מצב קודם $200,000 מצב חדש $160,000 ירידת ערך $40,000.
מגרש 114 - מצב קודם $200,000 מצב חדש $180,000 ירידת ערך $20,000.
מגרש 115 - מצב קודם $120,000 מצב חדש $96,000 ירידת ערך $24,000.
מגרש 76 - מצב קודם $190,000 מצב חדש $152,000 ירידת ערך $38,000.

חלוקת ניקוד:
4 נקודות עבור סקירת גובלים / לא גובלים.
3 נקודות עבור סקירת דייר מוגן וחוכר כזכאים לתביעת 197.
5 נקודות עבור ראשי נזק/ יש אפשרות לראשי נזק אחרים אם יימצאו רלוונטיים.
1 עבור מועד קובע.
1 עבור תחשיב זכויות בעלות.
2 עבור תחשיב זכויות דייר מוגן.
2 עבור תחשיב זכויות חוכר.
2 עבור התרשמות כללית.

<u>פתרון מנחה שאלה מס׳ 3:</u>

<u>ניתוח עסקת השוואה (חניון כוכב העיר)</u>

שטח מגרש	5,000
מס׳ מקומות חניה מסומנים	200
שטח למקום חניה ממוצע	25

הכנסות	מס׳ מנויים	דמי מנוי ללא מע״מ	סה״כ לחודש	למקום חניה לחודש
מנויים רגילים	100	$99.57	$9,957	*$50*
מנויים קבועים	30	$149.78	$4,494	*$22*
סה״כ הכנסות מנויים			$14,450	*$72*
הכנסות מחנייה אקראית			$17,500	*$88*
סה״כ הכנסות לחודש			$31,950	*$160*
הכנסה חודשית למקום חניה בממוצע			*$160*	

הוצאות			סה״כ לחודש	למקום חניה לחודש
כוח אדם			$5,556	*$28*
ארנונה לחודש			$2,183	*$11*
הוצאות תפעול			$1,203	*$6*
פחת	לא רלוונטי			
החזר הלוואת בעלים	לא רלוונטי			
סה״כ הוצאות לחודש			$8,941	*$45*
הוצאות חודשית למקום חניה בממוצע			*$45*	

דמי ניהול לחודש למפעיל	15%	$4,793	*$24*
סה״כ הוצאות כולל דמי ניהול		$13,733	*$69*
יתרה לקרקע/דמי שכירות ראויים לחודש		$18,217	*$91*
למקום חניה בממוצע		*$91*	

התאמה למגרש הנישום לפי דמי שכירות משולמים למקום חניה

שטח מגרש נישום		10,000
שטח למקום חניה ממוצע		25
מס׳ מקומות חניה תחשיבי		400
דמי שכירות ראויים למקום חניה		$91
מקדם התאמה כולל/תוספת בגין יתרון לגודל	20%	$18
סה״כ דמי שכירות ראויים למקום חניה בנכס הנישום		$109
סה״כ		**$43,721**

יתקבל גם פתרון סביר אחר המבסס את הרווח הצפוי מהחניון ע״ב נתוני השוואה, בהתאמה לחניון הנדון מבחינת הוצאות, הכנסות, מס׳ מנויים, תקופת הרצה, גודל וכד׳

פתרון חלופי נוסף

הכנסה חודשית ממקום חניה בממוצע חניון כוכב העיר	*$160*
מקדם התאמה להכנסה בגין מיקום עדיף בקיזוז גודל	105%
הכנסה חודשית ממקום חניה בממוצע חניון נישום	*$168*

הוצאות מתואמות

		הוצאה מתואמת לגודל	
כוח אדם		$7,222	*$18*
ארנונה לחודש		$0	*$11*
הוצאות תפעול		$1,563	*$4*

הוצאות תפעול		*$33*
דמי ניהול מתואמים (בהתחשב בגודל)	12%	*$20*
יתרה למקום חניה		*$115*
מס׳ מקומות חניה תחשיבי		400
סה״כ דמי שכירות ראויים לחניון פתוח בנכס הנישום		$45,893

<u>דמי שכירות ראויים (הוצאות התאמה על המפעיל)</u>

סה״כ דמי שכירות ראויים לחניון פתוח בנכס הנישום	$45,893
עלות הכשרת החניון	
עלות הכשרה למ״ר	$100
שטח מגרש	10,000
עלות כוללת	$1,000,000
תקופת שכירות	5
שער ריבית	6%
החזר לחודש בגין הכשרת השטח	$19,333
דמי שכירות ראויים בניכוי הוצאות הכשרה	$26,561

ניקוד

ניתוח ריווחיות חניון כוכב העיר	6
שימוש נכון במקדמים	2
דמי שכירות חניון	6
דמי שכירות חניון בניכוי הוצאות	4
התרשמות כללית	2
סה״כ	20

<u>פתרון מנחה שאלה מס' 4:</u>

<u>4 עקרונות</u> – (תהיה גמישות בבדיקה לעקרונות חשובים נוספים, במידה ויפורטו בידי הנבחן)

- היטל ההשבחה מחושב לתאריכי תחילת התכניות (15 יום לאחר פירסומן למתן תוקף ברשומות)
- היטל השבחה מחושב תמיד לזכויות בעלות.
- תחשיב היטל ההשבחה יערך בהתאם להילכת "פמיני" ("שיטת המדרגות").
- בהערכת שווי הנכסים בשני מצבי התכנון ולכל אחת מהתכניות (ב' ו- ג') יובא בחשבון השימוש המיטבי בכל אחד ממצבי התכנון.

<u>חלקה 1</u>

<u>תכנית ב' מרתפים לשנת 85':</u>

השימוש המיטבי מהווה המבנה הקיים ולא זכויות הבניה בתכנית א' ולכן, תחושב תוספת הבניה למרתף בדחייה ארוכה.

200.- $ X 0.5 מקדם שווי X 50 מ"ר מקדם דחייה 0.31 (20 שנה ב- 6%) (ניתן לקבל כל מקדם דחייה אחר)/2 = 775.- $.

<u>תכנית ג' לשנת 06':</u>

מצב קודם – שימוש מיטבי הקיים ולכן:

(300 מ"ר X 1,000.- $) + (700 מ"ר X 100.-$) = 370,000.- $

מצב חדש – ((900 מ"ר X 180% בניה X 400.- $ למ"ר) (-) 8,000.- $ עלויות הריסה ופינוי) X 0.9 מקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה (סי אנד סאן) X 0.9 מקדם מושע = 518,000.- $.

ההשבחה - 148,000.- $ והיטל ההשבחה - 74,000.- $.

<u>חלקה 2</u>

<u>תכנית ב' מרתפים לשנת 85':</u>

השימוש המיטבי מהווה זכויות הבניה בתכנית א' ולכן, תחושב תוספת הבניה למרתף בזמינות מיידית.

200.- $ X 0.5 מקדם שווי X 50 מ"ר/2 = 2,500.- $.

<u>תכנית ג' לשנת 06':</u>

מצב קודם – 120,000.- $

מצב חדש – (900 מ"ר X 180% בניה X 400.- $ למ"ר) X 0.9 מקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה (סי אנד סאן) X 0.9 מקדם מושע = 525,000.- $.

ההשבחה - 405,000.- $ והיטל ההשבחה - 202,500.- $.

חוכר לדורות בחלקה 1 – התשובה לא תשתנה, היטל השבחה מחושב תמיד לבעלים.

רכישה בשנת 90' בחלקה 2 – הבעלים ישלם היטל השבחה רק בגין אישור תכנית ג'.