



מדינת ישראל
משרד המשפטים
מועצה שמי הקרקעין

בחינה בנושא "השומה למשה – ידיעות מקיפות ועריכת שומה"
מועד 15 ביולי 2004 – חלק ב'
(זמן המוקצב לחלק זה: שלוש וחצי שעות)

הנחיות:

- א. عليك לענות על 3 שאלות מתוך 4 לפי בחירתך.
- ב. عليك לענות על כל שאלה במחברת המתאימה לך (מס' השאלה רשום בראש המחברת).
- ג. יש להකפיד להדביק את מזבקות הפרטים האישיים האישיים על גבי הכריכות של המחברות ולסמן **באופן ברור את המחברת המיוערת שאינך רוצה שתיבזבז.**
- ד. את המזבקה ללא שם הנבחן יש להדביק בצד הימני של כריכת המחברת ואת המזבקה עם שם הנבחן בצד השמאלי.
- ה. נא לרשום את מס' השולחן בו אתה יושב הצד ימין של המחברת.
- ו. אין להוסיף פרטים נוספים על גבי הכריכה.
- ז. **לתשומת לך – תשובטן לכל אחת מהשאלות חייבת להיות מנומקת ומפורטת תוך מתן הסבר לעקרונות ולנתונים עליהם התבسطת בתשובתך.**

ב צ ל ח ה !!!

שאלה 1 (יש לענות במחברת הכהולה)

- נתבקשת להעריך את שווי השוק של זכויותו של מר ישראל שרוני בנכס שתאورو כדלקמן:
1. הנכס הינו מגרש, שעליו בית מגורים ותיק צמוד קרקע, המצו依 במרכז אחד מהערים במחוז המרכז, אזור המופיע במבנה מעורבת של בתים ותיקים נמוכים, לצד בתים חדשים במבנה רוויה.
 2. המגרש הנדון רשום כחלקה 4 בגוש 1234, בשטח רשום של 480 מ"ר.
למגרש צורה ריבועית וטופוגרפיה המגרש מדרונית עם שיפוע בירידה לכיוון עורף המגרש.
 3. על גבי המגרש בניו בית מגורים ותיק צמוד קרקע.
הבית בן קומה אחת + קומה חיליקת תחתונה בעורף הבית שנוצרה תודות לבנייה המדרוני של המגרש.
הבית נבנה עיקרו לפני כ- 60 שנה, ובמהלך השנים נבנו בו תוספות ושיפורים.
הבית נבנה במקומו ע"פ היתר בנייה כיחידה דיור אחת, אך כיום כולל כדלקמן:
א. קומת קרקע, בשטח של כ- 107 מ"ר, ובו דירת 3 חדרים, עם מדרגות ירידת לחצר.
הדירה מושכרת בשכ"ד של \$550 לחודש.
ב. קומה תחתונה, בשטח של כ- 65 מ"ר, ובו דירת 2 חדרים.
הדירה מושכרת בשכ"ד של \$275 לחודש.
 4. בהתאם לנשח רישום, החלקה בבעלות:
ישראל שרוני - 1/2
משה משה - 1/4
צינה משה - 1/4
 5. מצב תכנוני:
5.1 בהתאם לתכנית מס'-AA3/1, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3717 מיום 19.11.1973, מסותגת רוב החלקה ביעוד אזרח מגורים ב'; ורצועת קרקע בדרכים החלקה בשטח של 30 מ"ר מסומנת ביעוד דרך.
זכויות הבניה באזרח מגורים ב', הינו כדלקמן:
- שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר או לפחות 30% בקומה לא יותר מ- 90% בסך הכל.
ולא יותר מ- 4 קומות על עמודים.
- מס' קומות מירבי - 8 יח"ד לדונם.
- מרתף - מותר מרתף מרتف בגבולות המגרש, והשימושים המותרים בו: חניה, חדר אשה, חדר דודים, מחסנים לדיררי הבית בלבד בשטח עד 5 מ"ר ליח"ד.
5.2 ע"פ תכנית-AA0001/, (י.פ. 3447 מיום 1.5.1991).
מותרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.
לאור לכך שבסבירה נבנים כיום רק מבנים ביעוד מגורים ב', הנתון שמצוות הינו כי בבניין חדש נמכרה לאחרונה דירת 4 חדרים בקומה ב' ע"ע בשטח ברוטו של 120 מ"ר, בסכום של \$230,000 כולל מע"מ.
 - נא להסביר ולפרט את דרך השומה והתחשבים.

שאלה 2 (יש לענות במחברת הורודה)

בשוליו עיר במרכז הארץ, ממוקמת חלקה מס' 99 בשטח רשום של 10,000 מ"ר ביעוד לחקלאות. חלקה 99 ממוקמת בצד מדרום לככיש ראי קיים ברוחב 40 מטר (כוונו מזרח-מערב). המחזית המזרחית של החלקה נתועה מטה אפרסמו. במחצית המערבית מצוי מבנה לאחסנה חקלאית בשטח של 200 מ"ר, שנבנה ע"פ היתר בנייה לפני כ- 5 שנים, בניו בלוקים ונוג קל. יתרת החלקה משמשת לגידולים עונתיים. מצפון לככיש זה אזור בניו ברובו בבניה רוויה. מדרום לככיש זה, אזור לא מבונה ביעוד לחקלאות (הכלול בתחום המוניציפלי של העיר). מצ"ב תרשימים של קטע העיר, חלקה 99 והככיש הקיים. מחצית מרוחב קטע הכביש מצפון לחלקה 99 (על פי התרשימים) הופקע בשנת 1990 מהחלקה המקורית לפי פקודת הדרכים וمسילות ברזל. השטח שהופקע מהחלקה המקורית - 2,000 מ"ר. בחודש 4/2002 פורסמה הودעה לפי סעיף 5 ו- 7 על הפיקעת 9,000 מ"ר מחלקה 99 לצרכי מחלף, לפי פקודת הדרכים ומסילות ברזל. בתרשימים מסומן חלק המופקע.

התבקשת כדלקמן :

- א. להעריך את הפיצויים המגיעים לבני חלקה 99 בגין החפקעה :
נתונים על עסקאות בתקופה הרלוונטית :
חלקה חקלאית בתוך השטח הבניי בעיר - \$80,000 לדונם
חלקה חקלאית כ- 1 ק"מ דרומית לחלקה 99 - \$20,000 לדונם
mgrשי בניה רוויה בתוך העיר, הרחוקים מהככיש הראשי -
mgrשי בניה הגובלים מצפון לככיש הראשי - \$400,000 לדונם
mgrשי בניה הגובלים מדרום לככיש הראשי - \$360,000 לדונם
4 דונם מהחלקה הנדונה הושכרו עד לאחרונה לגידולים עונתיים בסכום של 1,200 \$ לשנה.
ב. באיזו דרך, על פי החוק, יכולים בעלי חלקה 99 לבקש את הגדלת הפיצוי שיקבלו, ובאיזה סכום.

נא לעורך סעיפים עקרונות ותחשיבים לשומות הפיצויים.

שאלה 3 (nish לענות במחברת הצהובה)

באזרז מרכזי, בסמוך למרכז העסקים של תל אביב, מצוי אזור המאופיין בשימושי קרקע מעורבים (ותיקים וחדשים). הפעילות בסביבה עירנית ותוססת הן בשעות היום והן בשעות הלילה כאזור בילוי.

באזרז זה מצוי חלקה בשטח 25 דונם, הבעלות הרשמה היא במושע של 25 בעליים, כאשר ע"פ הסכם שיתוף - לכל בעל מגרש מוגדר וידוע, בשטח של 1,000 מ"ר.

חלקה זאת חוותות ל- 4 כבישים, המקיפים אותה.

השימושים בmgrשים שבחלוקת :

ב- 10 mgrשים מוסכמים במבנים חד קומתיים,

ב- 10 mgrשים מבנים בני 5-15 שנים עם שימושי מסחר בקומת הקרקע ושימושי משרדים בקומות העליונות.

5 mgrשים פנויים, משמשים כmgrשי חניה.

יעוד החלקה : על פי תכנית מתאר מקומית משנה 1974, החלקה מיועדת בעיקר לאזרז תעשייה (ובנוסף - הרחבת דרכיים) עם זכויות בניה ל- % 200 עיקרי ב- 5 קומות ובתוספת 2 מרתפים בגבולות המגרש, לחניה. גודל mgrש מינימלי - 500 מ"ר (השימוש בפועל בבניינים הוא מסחר ומשרדים).

בעלות ראובן mgrש פינתי פנווי בשטח 1,000 מ"ר, הפונה ל- 2 כבישים.
פני הקרקע מושרים וככובושים.

ע"פ התכנית מ- 1974, 200 מ"ר מהmgrש יועד להרחבת דרכיים (הרחבת שטרם בוצעה), ויתרת השטח - אזרז תעשייה.

ראובן פנה אליך וביקש הערכתך בעניין שווי זכויותיו בנכס.

נתונים שמצאת לצורך ההערכתה :

15 \$ לMONTHLY	דמי שכירות לחנות ממוצעת במתחים, במבנים בני 10 שנים -
9 \$ לMONTHLY	דמי שכירות למשרדים בקומות בבניינים בני 10 שנים -
\$5,000	דמי שכירות למוסך בשטח 600 מ"ר -
20 ש"ח לשעה	מחיר שעת חניה במשך היום -
25 ש"ח	חניה ללא הגבלה משעה 17:00 -

נא לעורך פרקי עקרונות, גורמים ושיקולים, תחשיב.

שאלה 4 (יש לענות במחברת הירוקה)

נתונה חלקת קרקע מלכנית, תלת חזיתית, בשטח קרקע של 640 מ"ר, הממוקמת במרכז עיר גודלה. בחלוקת קיים בנין בן 3 קומות כולל קומת קרקע, מעל מרთף חלקו ששטחו הכולל 200 מ"ר. הבנייה בקווים בניין אפס, ובקיים משותף עם הבניין הצמוד.

הבניין נבנה במקורו בהיתר בנייה למסחר בקומת הקרקע ולתעשייה קלה בקומות, מחסן ומקלט תקני (שטחו הכולל 100 מ"ר) במרתף.

אכלוסו של הבניין (חדש) החל בתחלת שנות ה- 60' (של המאה הקודמת).

זכויות הבנייה נוצלו במלואן.

שטח כל חדר מדרגות (חדרי המדרגות מסומנים בתשריט מ1 ו- M2) הינו 12 מ"ר (2מ' X 6מ').

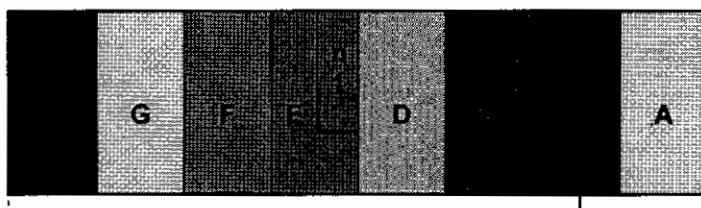
הבניין בצורת האות "ח" סביר חרץ פנימית לחניה, שהגישה אליה מחזית ב'. לכל חנות זכות שימוש בחנייה מכונית אחת.

בקומת הקרקע:

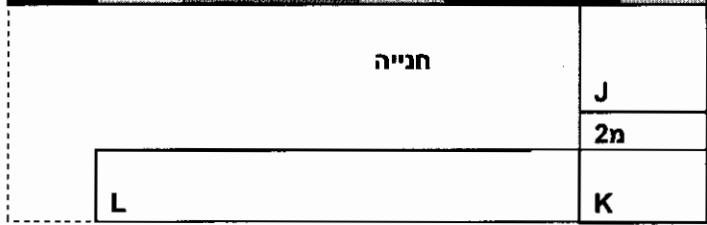
- חזית א' - 8 חניות זהות בשטחן (למעט חנות E), הפונות לרוחב מסחרי ראשי וסואן. גובה פנימי 5.5 מ'. כל חנות במידות 8 מ' עומק X 4 מ' רוחב.
- חזית ב' - מקבילה לרוחב א' עם שימושי מסחר ברמת מחירים בסיסית הירודה במחצית לפחות שבחזית א'. 2 חניות (K,L). עומק 4 מ'. גובה פנימי 4 מ'.
- חזית ג' - 3 חניות, 2 צמודות (J,A) עם חזית באורך של 8-6 מ' בהתאם, הפונות לרוחב סואן פחות מזוה שבחזית א'. גובה פנימי 4.25 מ'. עומק 2 החניות הרחוקות מחזית א' (חניות J,K) הינו 6 מ'.

להלן תרשימים כלליים של החלקה והבנייה בקומת הקרקע:

חזית א'



חזית ג'



חזית ב'

נתון בתכנית היתר הבנייה כי בקומת א' חלוקה לתאי מלאכה הפונים למרפסת פתוחה משותפת ממנה הכניסה לתאי המלאכה, בקומת ב' החלוקה הינה ל- 3 אולמות מלאכה עם כניסה אחת בלבד לכל אולם.

בעלי הנכס שינו את קומות א' ו- ב' והמחסן שבמרתף כך שיישמשו ל"מקבץ דירות". הם קיבלו היתר בנייה מأت הוועדה המקומית לתכנון ובנין לתקופת "שיעור חורג" של 5 שנים וביצעו כבר את כל ההתאמות ולרבות חלוקות 2 הקומות (א' ו- ב') ל- 34 דירות חדר קטנות ודומות בשטחו הכלולות כל אחת בחדר רחצה, אסלה וכיור, פינות מטבח מינימאלית, התקנת מעליות נסיעים (ל- 4 נוסעים) בהמשך מ- 5, העוצרת בקומות קרקע, א', ב'.

במרתף הוכנו חדרים לשימוש משותף של דירות "מקבץ הדירות" והכולים מועדון (70 מ"ר), חדר משק ואחזקת (30 מ"ר). ערב מועד המבחן נתקבל טופס 4 לאיכלוס "מקבץ הדירות".

2.1 תנאי השכירות:

חוזה עם המדינה לתקופה של 5 שנים (החל ביום כתיבת המבחן) + 5 שנים באופציה (של השוכר). דמי השכירות לפי \$600 לדירת חדר + מע"מ. התשלום בסוף כל חודש. המדינה שוכרת 30 דירות בלבד + 4 דירות באופציה בהתאם התנאים. דמי השכירות כוללים את כל הוצאות התפעול השוטפות (חשמל, מים, ארונות המערכים בכ- \$140 לחודש לדירה), ניקיון כל שטחי החיבור, אחיזקה ושמירה (2,500 \$ בחודש). התנאים בתקופת האופציה דומים.

מבדק ת' עליה כי דירות מגוריים בנوت 2 חדרים בסביבה, בשטח דירותי (לא רכוש משותף) של כ- 50 מ"ר, בבניינים ישנים, מושכרות בממוצע לפי \$300 בחודש. לא כולל חניה.

נתוני שוק שנמצאו על ידך:

חנות A (שאין בה גלריה) נמכרה לאחרונה בסכום של \$128,000 + מע"מ. שווי מ"ר בממוצע (לא כולל שטחים משותפים) בייעוד למלאכה באיזור בניינים דומים, ללא מעליות: בקומת א' הינו \$1,000 למ"ר. בק"ב \$650 למ"ר.

תפוסה ממוצעת מקובלת באיזור כיום לשימוש מלאכה הינה בשיעור של 85% בקומת א' ו- 60% בק"ב.

דמי השכירות המקובלים לשימוש זה הינם \$7.5 למ"ר בחודש בקומת א' ו- \$5 למ"ר בחודש בקומת ב'.

עלות בניה ישירה למגורים עממיים (עד מפתח) בדירות 4 דירות בשטח דירותי של כ- 100 מ"ר הינה בגבולות של \$50,000, לא כולל חצר.

נתון כי הריבית הבסיסית השקילית חסרת הסיכון במשק (אג"ח מדינה) הינה כיום 4.5% בשנה.

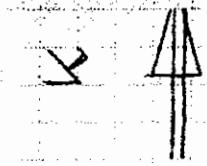
השאלות:

א. מה שווי כ"א מחניות אלו : חנות E, חנות F, שבה גלריה בניה בשטח של 20 מ"ר
חנות L (שטח 88 מ"ר).

ב. מה סה"כ עלויות הבניה לדירה ממוצעת שנדרשו להתאמת הנכס ל"מקבץ דירות"?

ג. מה השווי כיום של קומות א', ב' והמרתף?
נא פרטו השיקולים השונים והתחשיב.

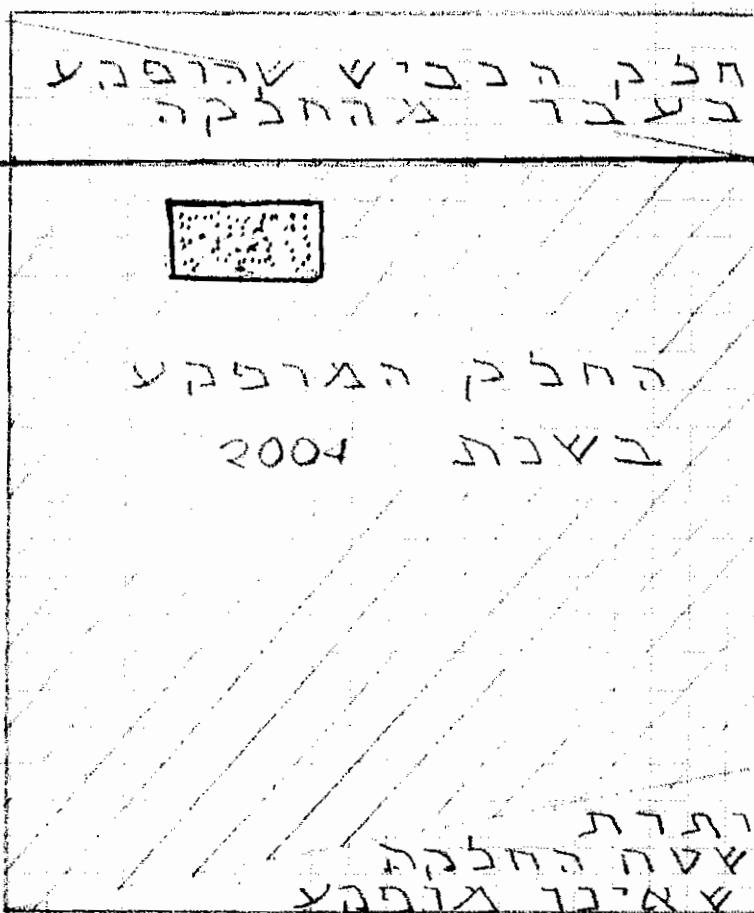
אלה בבר
בתהוות העיר



ט' 12
ד'

* 20 *

100



80

* 100 *

100

1:1000

. נ. פ.