

פתרון מנחה בבחינה "יישומים בשומת מקרקעין" 16.9.2020 מועד ראשון 2020-

חלק סגור

פתרון שאלה 1:

בהתאם לסעיף 21(א) ו-21(ב) לחוק שווי הרכישה בחישוב השבח יהיה בהתאם לשומת מס השבח שבעסקה הקודמת ולכן במקרה הנדון חישוב השבח הינו כדלקמן :

שווי מכירה – 600,000 ₪ שווי רכישה – 200,000 ₪ (השווי שנקבע בשומת השבח בעסקה הקודמת).

הוצאת מס רכישה – 12,500 ₪ - תשלום מס רכישה בשיעור 5% שכן מדובר במגרש המיועד לבניית יחידת דיור אחת.

סה"כ שבח 387,500 ₪ = 12,500 ₪ - 200,000 ₪ - 600,000 ₪

סה"כ מס שבח – 96,875 ₪ = 387,500 * 25% ₪.

תשובה א שגויה מאחר והיא לוקחת בחישוב המס את שווי הרכישה בהתאם לשווי ששולם בפועל בעסקה הקודמת, 150,000 ₪, ולא את השווי שנקבע בשומת השבח בעסקה הקודמת, 200,000 ₪ בתוספת הפחתה של הוצאת מס רכישה בשיעור 5% מהסכום של 250,000 ₪ כפי שנקבע בשומת המפקח הראשונה.

109,375 ₪ = (150,000 - 12,500 - 600,000) * 25% ₪.

תשובה ב שגויה מאחר והיא לוקחת בחישוב המס את שווי הרכישה בהתאם לשווי שנקבע בשומת הרכישה בעסקה הקודמת, 250,000 ₪, ולא את השווי שנקבע בשומת השבח בעסקה הקודמת, 200,000 ₪, ומס רכישה כפי ששולם בפועל בשיעור 5% מהסכום של 250,000 ₪ כפי שנקבע בשומת המפקח הראשונה.

84,375 ₪ = (250,000 - 12,500 - 600,000) * 25% ₪.

תשובה ד שגויה מאחר והיא לוקחת בחישוב המס את שווי הרכישה בהתאם לשווי שנקבע בשומת המפקח לפני הליכי ההשגה בעסקה הקודמת, 250,000 ₪, ולא את השווי שנקבע בשומת השבח הסופית בעסקה הקודמת, 200,000 ₪, ללא מס רכישה.

87,500 ₪ = (250,000 - 600,000) * 25% ₪.

פתרון שאלה 2:

בהתאם לסעיף 4.15(ב)(1) של תקן 19 :

"....באומדן מס שבח לא יובאו בחשבון פטורים או זיכויים אישיים של בעלי הזכויות הנשומות...."

לפיכך למרות שעל פניו אילן עומד בתנאי סעיפים 49ב(2) ו 49ב(5) אין לקחת בחשבון במסגרת הערכת השווי לצורך בטוחה את הזכות לפטור מכוח סעיפים אלו, ולכן תשובה א לא נכונה.

במקרה הנדון נתון בשאלה כי הדירה עונה היום להגדרת "דירת מגורים מזכה" בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, ולכן חישוב המס לפי לסעיף 48א(ב)(1) הקובע כדלקמן, הינו שגוי :

1. על השבח הראלי עד ליום המעבר – 1/1/2014 - פטור ממס .

2. על ייתרת השבח הראלי לאחר יום המעבר – 25% מס.

בהתאם לתיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (הוראת ביצוע 5/2013 שפורסמה ביום 16/12/13) נקבע כי חישוב המס ל"דירת מגורים מזכה" כאמור לעיל יהיה ניתן לניצול עד פעמיים בתקופת המעבר – 31/12/2017 – 1/1/2014.

סעיף 3.22 להוראת הביצוע קובע כי לאחר תקופת המעבר חישוב המס "לדירת מגורים מזכה" יהיה חישוב לינארי מוטב ללא הגבלה על כמות הדירות – קרי לאחר תקופת המעבר חישוב המס הרגיל לדירה העונה להגדרת "דירת מגורים מזכה" הינו חישוב לינארי מוטב.

מאחר והדירה התקבלה בירושה חישוב המס יבוצע החל מיום הרכישה של סבא דוד, 1/1/2005, ועד ליום הערכת השווי – 1/1/2020.

סה"כ השבח : $400,000 ₪ = 500,000 - 900,000 ₪$.

סה"כ הימים מיום 1/1/2005 ועד ליום 1/1/2020 :

$5,400 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2020 - 1/1/2005)$.

סה"כ הימים מיום 1/1/2005 ועד ליום 1/1/2014 – תקופת הפטור :

$3,240 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2014 - 1/1/2005)$.

סה"כ הימים מיום 1/1/2014 ועד ליום 1/1/2020 – תקופת החיוב – 25% :

$2,160 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2020 - 1/1/2014)$.

סה"כ מס השבח הינו : $40,000 ₪ = 25\% * (2,160 / 5,400) * 400,000 ₪$.

ולכן התשובה הנכונה הינה תשובה ב.

אפשרות תשובה ד לא נכונה מאחר והיא מבצעת חישוב מס בהתאם לסעיף 48א(ב1)(2) – חישוב מס לדירת מגורים שלא עונה להגדרת דירת מגורים מזכה.

במקרה זה הסעיף קובע כדלקמן :

1. על השבח הראלי עד ליום השינוי – 1/1/2012 – 20% מס.

2. על ייתרת השבח הראלי לאחר יום השינוי – 25% מס.

סה"כ הימים מיום 1/1/2005 ועד ליום 1/1/2020 :

$5,400 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2020 - 1/1/2005)$.

סה"כ הימים מיום 1/1/2005 ועד ליום 1/1/2012 – תקופת 20% מס :

$2,520 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2012 - 1/1/2005)$.

סה"כ הימים מיום 1/1/2012 ועד ליום 1/1/2020 – תקופת 25% מס :

$2,880 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2020 - 1/1/2012)$.

סה"כ מס השבח הינו :

$90,667 ₪ = (25\% * (2,880 / 5,400) * 400,000 ₪) + (20\% * (2,520 / 5,400) * 400,000 ₪)$.

אפשרות תשובה ג לא נכונה מאחר ולמרות שהיא מחשבת את המס בהתאם לתחשיב לינארי מוטב ומתייחסת לתקופת שבח שחלה מיום 1/1/2010 שזה הוא יום הירושה ואולם בהתאם לסעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין הורשה לא עונה להגדרת מכירה ולא מהווה עסקה במקרקעין כי אם "כניסה לנעלים" של המוריש ולכן מס השבח יחושב

לתקופה שמיום 1/1/2005 ועד ליום 1/1/2020 ולא לתקופה שמיום 1/1/2010 עד ליום 1/1/2020.

סה"כ הימים מיום 1/1/2010 ועד ליום 1/1/2020 :

$$3,600 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2020 - 1/1/2010).$$

סה"כ הימים מיום 1/1/2010 ועד ליום 1/1/2014 – תקופת הפטור :

$$1,440 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2014 - 1/1/2010).$$

סה"כ הימים מיום 1/1/2014 ועד ליום 1/1/2020 – תקופת החיוב – 25% :

$$2,160 = 360 \text{ ימים} * (1/1/2020 - 1/1/2014).$$

$$\text{סה"כ מס השבח הינו : } 60,000 \text{ ₪} = 400,000 * (2,160 / 3,600) * 25\%.$$

כאמור תשובה זו שגויה מאחר והיא מחשבת תקופת שבח שגויה.

פתרון שאלה 3:

א. מסיח – מבטא 40% הפקעה מותרת לחלקת משנה 60. דהיינו, לא נערך מבחן חלקת מקור ע"פ הלכת צאיג.

ב. מסיח – פיצויי מהמ"ר הראשון, לפי הסכום הנמוך מהשניים.

$$120,000 \text{ ₪} = 400 \text{ ₪} * 30\% * 1,000 \text{ מ"ר}.$$

ג. תשובה נכונה – יישום פס"ד צאיג. פיצויי במקרה המתואר לאור מבחן חלקת המקור.

יעוד נופש וספורט מופיע ברשימת 188 ב' (המורחבת) ו- 190 א' (המצומצמת) לפיכך מותרת הפקעה 40.0% ללא פיצוי (ולא פיצויי מהמ"ר הראשון). בהפקעה חלקית.

מ"ר				מ"ר	מבחן חלקת משנה
7,500	X	40%	=	3,000	מותר להפקיע ללא פיצוי
מותר		הפקעה			
להפקיע במ"ר		נוכחית במ"ר			
3,000	-	1,000	=	2,000	עדין מותר להפקיע ללא פיצוי

מ"ר				מ"ר	מבחן חלקת מקור
12,000	X	40%	=	4,800	מותר להפקיע ללא פיצוי
				-	
				4,500	הפקעה I
				-	
				1,000	הפקעה II נוכחית
				-700	יש לפצות על
					מינוס פרושו יש לפצות על הפקעה

$$84,000 \text{ ₪} = 400 \text{ ₪} * 30\% * 700 \text{ מ"ר}.$$

ד. מסיח, – פיצויי מהמ"ר הראשון, לפי הסכום הגבוה מבין השניים (צריך להיות לפי הנמוך).

$$150,000 \text{ ₪} = 500 \text{ ₪} * 30\% * 1,000 \text{ מ"ר}.$$

פתרון שאלה 4:

- א. מסיח, **תשובה לא נכונה** – חצי, ללא אישור מועצת העיר. לא נכון ע"פ סעיף 19 (ב) (10) (א + ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה משום שבחיקוק נקבע רבע ללא אישור.
תשובה זו נכונה רק לגבי תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, להיקף זכויות העולה על תמ"א 38, תיקון 2.
- ב. **תשובה נכונה** – רבע, ללא אישור מועצת העיר, ע"פ סעיף 19 (ב) (10) (א + ב) לתוספת השלישית ללא צורך באישור מועצת העיר.
- ג. מסיח, **תשובה לא נכונה** - אפשרי שמינית אולם מצריך אישור מועצת העיר לפי סעיף 19 (ב2) (1) לתוספת השלישית
- מסיח, **תשובה לא נכונה**, אפשרי פטור מלא (דהיינו שיעור אפס) מהיטל השבחה אולם מצריך אישור מועצת העיר לפי 19 (ב2) (1) לתוספת השלישית.

פתרון שאלה 5:

אפשרויות תשובה :

- א. תשובה נכונה (ראו תחשיב למטה).
 ב. 2,823,356 ₪ ללא הפחתת היטל השבחה.
 ג. 1,783,299 ₪ ללא התאמה ליח"ד בשטח 500 מ"ר.
 ד. 1,773,285 ₪ טיפול שגוי במע"מ.

תחשיב תשובה נכונה :

	18,000		שטח חטיבת הקרקע
	9,000	0.5	לאחר הפרשה לצרכי ציבור
	500		שטח יח"ד נטו
	18		מספר יח"ד
	500,000 ₪		שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח
מבונה 200 מ"ר במקדם 1 חצר 250 מ"ר במקדם 0.2	250		שטח אקווי' במגרש 400 מ"ר
	2,000 ₪		שווי מ"ר מבונה אקווי'
מבונה 200 מ"ר במקדם 1 חצר 350 מ"ר במקדם 0.25		270	שטח אקווי' במגרש 500 מ"ר
		540,000 ₪	שווי מגרש בשטח 500 מ"ר כולל מע"מ ופיתוח
	292,500 ₪	247,500 ₪	ללא פיתוח
	250,000	1.17	ללא מע"מ
	4,500,000 ₪		שווי המתחם מאושר לבניה
לפי 100,000 שח לדונם	1,800,000 ₪		שווי קרקע חקלאית
	1,350,000 ₪	0.5	היטל השבחה
	3,150,000 ₪		בניכוי היטל השבחה
	1,976,349 ₪	0.627	דחייה עד לאישור תכנית
	1,976,349 ₪		שווי

פתרון שאלה 6:

אפשרויות תשובה:

- א. 1,191,125 ₪ לפי 31%
 ב. 1,224,000 ₪ ללא 5.5%
 ג. 1,291,375 ₪ תשובה נכונה (ראו תחשיב למטה).
 ד. 1,916,125 ₪ ללא ניכוי A

ראו נוהל B37.09 שפורסם ביום 30.6.2019 (לינק מיום 28.6.2020):

<https://land.gov.il/DocLib2/37.09B/37.09B.pdf>

5. דגשים מיוחדים לתהליך

5.1 רכישת זכויות מהוונות במשק עזר:	
5.1.1	רכישת זכויות מהוונות תעשה בהתייחס לשטח רציף של עד 2 דונם, שיוגדר בתשריט ולמלא הזכויות בתוכנית תקפה, כמפורט להלן.
5.1.2	תנאי התשלום:
5.1.2.1	עבור יחידת דיור אחת בגודל של עד 160 מ"ר הממוקמת על שטח קרקע של 500 מ"ר ישולמו דמי היוון בשיעור של 5.5% מערך הקרקע, ע"פ שומה בתוקף וללא הנחות אזור.
5.1.2.2	בגין התשלום בשיעור 5.5% מערך הקרקע יועבר חלק היטל השבחה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י)
5.1.2.3	עבור יתרת הזכויות בשטח המהוון (עד ל 2 דונם) ישולמו דמי היוון בשיעור של 51% מערך הקרקע, בהתאם לתכנית התקפה, עפ"י שומה בתוקף. על שיעור תשלום זה יחולו הנחות אזור בהתאם לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה.
5.1.2.4	בתחשיב האמור לעיל יינתן זיכוי בגין זכויות שנרכשו בעבר ושולמו בגין דמי חכירה מהוונים.
5.1.2.5	מדמי ההיוון האמורים בסעיף זה לא יקוזז היטל השבחה ששולם ע"י החוכר.
5.1.2.6	עם רכישת זכויות מהוונות כאמור בסעיף זה, לא יחוייב משק העזר בתשלום דמי חכירה שנתיים (דח"ש) על יתרת שטח משק העזר.
נוסחת חישוב דמי ההיוון:	
A - ערך קרקע לשטח של 500 מ"ר, עם זכויות בניה למגורים של 160 מ"ר	
B - ערך קרקע לשטח של עד שני דונם, על פי תכנית מאושרת (תב"ע)	
C - ערך קרקע לשטח מבונה מעל 160 מ"ר עליו שולמו בעבר דמי היתר מהוונים	
סכום דמי ההיוון = $A \times 5.5\% + (B - A - C) \times 51\%$	
על סכום דמי ההיוון יתווסף מע"מ כחוק.	

תחשיב A - שטח מגרש 500 מ"ר עם ז"ב 160 מ"ר		
שטח מבונה	160	
מקדם אקווי	1	
שטח חצר	340	
תכסית	160	
מקדם אקווי	0.25	
סה"כ שטח אקווי	245	
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪	
סה"כ	1,225,000 ₪	
בניכוי מעמ	1,047,009 ₪	
תחשיב B - שטח מגרש 2000 מ"ר עם ז"ב 500 מ"ר		
שטח עיקרי עד 200	200	1
שטח עיקרי מעל 200	250	0.7
שטח שירות	50	0.5

0.25	700	חצר עד 700
0.15	1000	חצר מעל 700
	725	סה"כ שטח אקווי
	5,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
	3,625,000 ₪	סה"כ
	3,098,291 ₪	בניכוי מע"מ
		חישוב תשלום לרמ"י
	1,047,009 ₪	שווי מגרש A
	5.5%	שיעור תשלום
	57,585 ₪	
	2,051,282 ₪	הפרש B-A-C
	51.00%	שיעור תשלום
	1,103,739 ₪	סה"כ תשלום לרמי
	1,291,375 ₪	מע"מ 1.17
		אפשר לערוך את התחשיב לפי שווי כולל מע"מ

פתרון תשובה 7:

לצורך אומדן שווי הנכס יש לחשב את זרם התקבולים המייצג אשר כולל את דמי השכירות בתוספת דמי הניהול ובניכוי עלות האחזקה. מכיוון שדמי השכירות ראויים ניתן להוון את זרם התקבולים לצמיתות בשיעור ההיוון שניתן בשאלה.

מהערך הנוכחי יש להפחית את דמי השכירות אשר שולמו ע"י אחד השוכרים לשנתיים מראש (ע"י דחיה של הערך הנוכחי של דמי השכירות משוכר זה בשנתיים), מכיוון שבעת מכירה סכום זה יישאר אצל בעל הנכס.

דמי שכירות שנתיים כולל שוכר ששילם מראש	498,000 ₪
דמי ניהול שנתיים	36,000 ₪
עלות הניהול לשנה	50,000 ₪ -
תזרים נקי להיוון ללא שוכר ששילם מראש	484,000 ₪

שיעור היוון	7.25%
ערך נוכחי של ההכנסות ללא שוכר ששילם מראש (A)	6,675,862 ₪
דמי שכירות שנתיים משולמים מראש	324,000 ₪
שיעור היוון	7.25%
ערך נוכחי של ההכנסות משוכר ששילם מראש	4,468,966 ₪

ערך נוכחי של ההכנסות מהשוכר דחוי בשנתיים (B)	3,885,191 ₪
---	--------------------

סה"כ שווי הנכס (A+B)	10,561,053 ₪
-----------------------------	---------------------

מסחים :

אפשרות תשובה א

822,000	דמי שכירות שנתיים כולל שוכר ששילם מראש
36,000	דמי ניהול שנתיים
-50,000	עלות הניהול לשנה
808,000	תזרים נקי להיוון ללא שוכר ששילם מראש
7.25%	שיעור היוון
11,144,828	שווי הנכס

אפשרות תשובה ג

822,000	דמי שכירות שנתיים כולל שוכר ששילם מראש
7.25%	שיעור היוון
11,337,931	שווי הנכס

אפשרות תשובה ד

822,000	דמי שכירות שנתיים ללא שוכר ששילם מראש
36,000	דמי ניהול שנתיים
858,000	תזרים נקי להיוון ללא שוכר ששילם מראש
7.25%	שיעור היוון
11,834,483	שווי הנכס

פתרון שאלה 8:

ב- 5 השנים הראשונות לשוכר יש הגנת פדיון לפיה דמי השכירות ודמי הניהול לא יעלו על 11% מהפדיון השנתי. לפי התוצאות בשנה הראשונה הפדיון השנתי היה 4,500,000 ₪, קרי 375,000 ₪ לחודש. לכן התשלום החודשי המרבי שהשוכר ישלם הוא 41,250 ₪.

מהתשלום יש לנכות דמי ניהול של 10,000 ₪ אשר נדרשים לצורך שמירה על איזון פעילות הניהול ולכן היתרה לדמי שכירות היא 31,250 ₪ לחודש, המהווים 31.25% למ"ר לחודש.

תשלום חודשי מרבי - דמ"ש ודמ"נ	41,250 ₪
מתוך זה דמי ניהול	10,000 ₪-
יתרה לדמי שכירות חודשיים	31,250 ₪
יתרה לדמי שכירות חודשיים למ"ר	31.25 ₪

לאור הוראות ההסכם ומכיוון שהפדיון לא צפוי להשתנות אלו דמי השכירות שיתקבלו ב- 4 השנים הקרובות.

בתום תקופת השכירות הראשונה השוכר צפוי לצאת מהנכס או לחילופין לממש את האופציה ולהאריך את תקופת השכירות בדמי שכירות של 70 ₪ למ"ר לחודש, המהווים דמי שכירות ראויים.

לצורך אומדן שווי הנכס יש לחשב את הערך הנוכחי של דמי השכירות שיתקבלו בפועל עפ"י הסכם ב- 4 השנים הראשונות, לפי שיעור היוון מתאים (6.5%) ולהוסיף לכך את הערך הנוכחי של דמי השכירות הראויים מהוונים לצמיתות בשיעור היוון מתאים (7.25%) בהתחשב בדחיה של 4 שנים עד לקבלתם באותו שיעור ההיוון (7.25%).

תקופה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	תקופה	ערך נוכחי
1	375,000 ₪	6.50%	4	1,284,674 ₪
2	840,000 ₪	7.25%	צמיתות	8,756,934 ₪
סה"כ שווי הנכס				10,041,608 ₪

תשובה א' הינה מסיח – מהווה את הערך הנוכחי של דמי השכירות שיתקבלו בפועל עפ"י הסכם ב- 4 השנים הראשונות לפי שיעור היוון מתאים בתוספת הערך הנוכחי של דמי השכירות הראויים מהוונים לצמיתות בשיעור היוון מתאים (7.25%) בהתחשב בדחיה של 4 שנים עד לקבלתם בשיעור היוון שגוי (6.5%).

תקופה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	תקופה	ערך נוכחי
1	375,000 ₪	6.50%	4	1,284,674 ₪
2	840,000 ₪	7.25%	צמיתות	9,006,226 ₪
סה"כ שווי הנכס				10,290,901 ₪

תשובה ג' הינה מסיח – מהווה את הערך הנוכחי של דמי השכירות לפי חלופת פדיון (4.5%) עד לתום תקופת השכירות וערך נוכחי של דמי שכירות ראויים לאחר מכן. מכיוון שדמי השכירות לפי חלופת פדיון נמוכים מדמי השכירות המינימאליים השוכר לא ישלם לפיה.

תקופה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	תקופה	ערך נוכחי
1	202,500 ₪	6.50%	4	693,724 ₪
2	840,000 ₪	7.25%	צמיתות	8,756,934 ₪
סה"כ שווי הנכס				9,450,658 ₪

תשובה ד' הינה מסיח - מהווה את הערך הנוכחי של התשלום הכולל מהשוכר שיתקבל בפועל עפ"י הסכם ב- 4 השנים הראשונות ללא הפחתת דמי הניהול כנדרש, לפי שיעור היוון מתאים (6.5%) בתוספת הערך הנוכחי של דמי השכירות הראויים מהוונים לצמיתות בשיעור היוון מתאים (7.25%) בהתחשב בדחיה של 4 שנים עד לקבלתם באותו שיעור ההיוון (7.25%).

תקופה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	תקופה	ערך נוכחי
1	495,000 ₪	6.50%	4	1,695,770 ₪
2	840,000 ₪	7.25%	צמיתות	8,756,934 ₪
סה"כ שווי הנכס				10,452,704 ₪

פתרון שאלה 9:

דו"ח אפס - לא מעודכן (דוח קודם)

	מציאת שווי מלאי והוצאות
49,801,184	שווי מלאי הפרויקט/הכנסות
42,301,184	עלויות הפרויקט/הוצאות
7,500,000	רווח - נתון
17.73%	שיעור רווח לעלות- נתון

מציאת הרווחיות בדוח האפס המעודכן

		שווי מלאי
	25,000	שווי מלאי קודם
	23,500	שווי מלאי מעודכן
ירידה של 6%	-6.00%	שיעור השינוי
	49,801,184	שווי מלאי בדוח קודם
	-6.00%	שיעור השינוי בשווי מלאי
	46,813,113.37	סה"כ שווי מלאי בדוח מעודכן
	42,301,184	סה"כ עלויות הפרויקט דוח קודם
2,000,000.00	1,709,402	תוספת עלויות (ללא מע"מ)
	44,010,586	סה"כ עלויות בדוח מעודכן
	46,813,113	שווי מלאי דוח מעודכן
	44,010,586	עלויות דוח מעודכן
	2,802,527	סה"כ רווח
תשובה נכונה	6.37%	שיעור רווח לעלות
	6.0%	שיעור רווח להכנסות

מסיחים:

אפשרות תשובה ב – חישוב שיעור הפחתה של 6.38% בשווי מלאי לא נכון.

אפשרות תשובה ג – חישוב שיעור רווח להכנסות (לשווי מלאי).

אפשרות תשובה ד – יש להפחית מע"מ מעלויות הבניה ורק לאחר מכן להוסיף לעלויות מדוח קודם.

פתרון שאלה 10:

בהתאם לנתוני השאלה, המבנה הבנוי על חלקה 22 תורם לשווי במצב הנכנס, כאשר במצב היוצא המבנה אינו תורם לשווי (השימוש הטוב והיעיל יהיה הריסתו ומימוש הזכויות המוקנות בקרקע במקומו).

לפיכך, יבוצע תחשיב ההקצאה כך שמשווי המגרש במצב חדש (מגורים ד') ינוכה ערך המחברים סכום זה יוקצה לכל אחד מהבעלים לפי חלקו היחסי במצב הנכנס ללא מבנים, ולבעלים של חלקה 22 יוקצו זכויות בנוסף בגין המבנה.

שווי מגרש ביעוד למגורים ד'	
צפיפות	20
שווי קרקע ליח"ד	₪ 500,000
סה"כ שווי במצב חדש	₪ 10,000,000

תרומת המחברים בחלקה 21	
שטח בנוי	150
ערך למחברים	₪ 4,400
סה"כ תרומת המחברים	₪ 660,000

טבלת הקצאה

שווי מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שווי יחסי להקצאה לאחר התחשבות במחברים	שווי להקצאה בתוספת מחברים (₪)	שווי מחברים (₪)	שווי להקצאה לפני התחשבות במחברים (₪)	שווי יחסי לפני התחשבות במחברים (%)	שווי קרקע (₪)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	מס' סידורי
26.69%	2,668,571	0	2,668,571	28.57%	1,000,000	250	250	20	1
40.03%	4,002,857	0	4,002,857	42.86%	1,500,000	500	500	21	2
33.29%	3,328,571	660,000	2,668,571	28.57%	1,000,000	250	250	22	3
100.00%	10,000,000	660,000	9,340,000	100.00%	3,500,000	1,000		סה"כ	

אפשרויות תשובה:

- נכון.
- לא נכון – שווי יחסי לפני התחשבות במחברים.
- לא נכון – שווי יחסי לפי הוספת המחברים במצב נכנס עם השוואה למצב יוצא.
- לא נכון – שווי יחסי לפי מצ"ב נכנס בלבד בהתחשב במחברים לפי שווי יחסי.

פתרון שאלה 11

תחשיב שווי הקרקע לאחר הפחתת פיתוח שלילי. רמ"י פנתה לקבלת שווי הקרקע והשמאי משיב ערך קרקע מזערי ולא שווי. להלן תחשיב ערך הקרקע המזערי ללא מע"מ ופיתוח.

דמ"ש	24
שיעור היוון	8.0%
שווי מ"ר בנוי	3,600
רווח יזמי	20%
שווי בניכוי רווח יזמי	3,000
עלות בניה	2,500
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בגילום חצר	500
תכסית לדונם	500
שווי קרקע כולל פיתוח לדונם	250,000
שטח דונם	17
שווי קרקע כולל פיתוח (שווי דונם * 15)	4,250,000
עלות פיתוח לדונם	300,000
סה"כ פיתוח	5,100,000
יתרה לקרקע	-850,000
שווי קרקע ללא פיתוח	0
ערך קרקע מזערי	
שווי קרקע כולל פיתוח	4,250,000
שטח מבנה	8,500
עלות הקמה למ"ר	2,500
עלות הקמה כוללת מבנה (עלות בניה למ"ר * שטח)	21,250,000
קרקע + מבנה	25,500,000
רווח יזמי (20% * (מבנה + קרקע))	5,100,000
סה"כ שווי המיזם	30,600,000
ערך מזערי 3%	918,000

פרק כ"ה לקווים המנחים, סעיף 4.2:

קביעת "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח"

בנכסים בהם נערך תחשיב לשווי הקרקע והתוצאה המתקבלת לאחר הפחתת עלויות פיתוח (ב"נספח שווי הקרקע ללא פיתוח"), נמוכה יותר מהערך המזערי המוסבר להלן או שלילית, יציין השמאי בנספח ערך קרקע מזערי. קביעת "ערך קרקע מזערי" נערכת, לבקשת רמ"י, במטרה למנוע שיווק של קרקע במחיר נמוך ביותר עד אפסי.

"ערך קרקע מזערי" יחושב לפי שיעור של 3% מעלות המיזם המיועד להיבנות על הקרקע (דהיינו: שווי הקרקע כולל פיתוח (כפי שנקבע בשומה) בתוספת עלויות בנייה ורווח יזמי) ותוצאתו תהא ערך קרקע ללא פיתוח.

בקרקעות לבנייה למגורים, יחושב "ערך קרקע מזערי ללא פיתוח" בסך 200 ₪ לכל מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד)⁶.

הנוסח שירשם בסיפא של "נספח שווי הקרקע ללא פיתוח" יהיה כדלהלן:

1. השומה לשווי הזכויות במרכיב הקרקע בסך _____ כולל עלויות הפיתוח.

2. אומדן עלויות הפיתוח המוערכות בהתאם ל _____ הינם _____

בגסיבות שבנדון, בהתאם להחלטות הנהלת רמ"י ובהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, יש לקבוע "ערך קרקע מזערי ללא פיתוח" לפי שיעור של 3% מעלות המיזם (במגורים) יש לרשום את המחיר שנקבע למ"ר דירתי, במקום הנוסח המודגש, ולהעמידו על סך _____ ללא מע"מ וללא עלויות פיתוח."

פתרון שאלה 12:

בהתאם לס' 4 בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים),
תשנ"ב-1992, שטח עליית הגג יכלול במניין זכויות הבנייה רק בגובה שמעל 1.8 מ'.

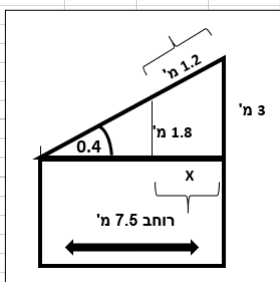
תחילה יש לחשב את השיפוע בעליית הגג ולאחר מכן לחשב את השטח שמעבר לגובה 1.8 מ'.

מסיח א – לפי גובה תקרה של 2.2 מ"ר

מסיח ב – כל שטח הגג בלי התחשבות בגובה

מסיח ד – לפי מחצית שטח עליית הגג

(ד) שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגבוהה מ- 1.80 מטרים.			
חישוב שטח עליית הגג שמעל 1.8 מ':			
נסחה:			
דלתא Y	=	שיפוע (m)	
דלתא X			
חישוב השיפוע בעליית הגג:			
0.4	=	$\frac{3}{7.5}$	שיפוע (m)
חישוב השטח הגבוה מ- 1.8 מ':			
$\frac{(3-1.8)}{X}$	=	0.4	
3	=	X	דלתא X
רוחב עליית הגג מעל 1.8 מ' = 6 מ' (3 מ' * 2 צדדים)			
שטח עליית הגג שמעל 1.8 מ' = 60 מ"ר (6 מ' * 10 מ' אורך הבית)			



פתרון שאלה 13:

מאחר וההקצאה המקורית נעשתה לפי בינוי בפועל, תחילה יש לשלם דמי היוון (91%) בגין
יתרת זכויות הבנייה בתכנית מ/1 ולאחר מכן 4.5% משווי המגרש לפי תכנית מ/2.

בהתאם למדיניות רמ"י יש להתייחס לקרקע כאל "ריקה ופנויה" ולכן, אין להביא בחשבון
הפחתה בגין בינוי חדש על גבי ישן.

שטח אקוו' לפי תכנית מ/2	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	300	1	300
מרתף	50	0.6	30
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח אקוו'			415

תשלום דמי היוון 91% עבור יתרת זכויות בתכנית מ/1:	
$182,000 \text{ ₪} = 5,000 * 40 * 0.91$	מ"ר
תשלום 4.5% מערך הקרקע לפי תכנית מ/2 לצורך הקניית בעלות:	
$93,375 \text{ ₪} = 415 * 0.045 * 5,000$	מ"ר אקוו'
$275,375 \text{ ₪} = 182,000 + 93,375$	

פירוט אפשרויות תשובה:

א	272,225 ₪	תשלום דמי היוון ליתרת הזכויות בין הבינוי בפועל לתבע מ/1 ותשלום 4.5% משווי המגרש לפי תבע מ/2, תוך הפעלת מקדם התאמה לבינוי חדש על 140 מטרים הנוספים
ב	70,875 ₪	תשלום 4.5% משווי המגרש לפי תב"ע מ/1
ג	275,375 ₪	תשלום דמי היוון ליתרת הזכויות בין הבינוי בפועל לתבע מ/1 ותשלום 4.5% משווי המגרש לפי תבע מ/2
ד	93,375 ₪	תשלום 4.5% משווי המגרש במצב החדש (תב"ע מ/2)

מתוך קובץ ההחלטות:

5.1.3. הקניית בעלות בקרקע עירונית שהוכרה על פי הסכם חכירה למטרת מגורים או תעסוקה

(א) הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום, בהתאם לסעיף 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ן-1960, למעט הקניית בעלות על פי שומה, לרבות שומה הנערכת על פי דרישת החוכר כאמור בסעיף 5.1.6(ב).

(ב) חוכר שלא שילם דמי חכירה מהוונים עבור זכויותיו במוחכר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות, יידרש לשלם, בנוסף לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות, דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יובהר כי במגרש שגודלו מעל 280 מ"ר שבו בוצעה עסקה לפי בינוי בפועל או ביישובי עולים ישלם החוכר תחילה עבור יתרת הזכויות או יתרת התמורה ההסכמית, בהתאמה, כתנאי להקניית בעלות.

5.1.5. הקניית בעלות בתשלום

(א) אלה נכסי המקרקעין שהוכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה שבהם תתבצע הקניית הבעלות בתשלום:

(1) נכס מקרקעין שגודלו מעל 280 מ"ר ועד 540 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 4.5% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

4.1.2. מגורים ותעסוקה

(ב) הקצאה בפטור ממכרז:

(3) החוכר ישלם עבור הקצאת קרקע למטרת מגורים או תעסוקה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע על פי שומה.

פתרון שאלה 14:

בערך לבטוחה בנקאית אין לכלול מרכיב שווי הנובע משימוש המנוגד להיתר. השימוש לבטוחה בנקאית הוא השימוש כמחסן לפי היתר הבנייה ויש לנכות עלויות החזרת המצב לקדמותו. מאחר שהנכס מושכר לשנתיים והדמ"ש שולמו מראש יש לדחות את שווי הנכס בשנתיים, כמו כן יש להוון להיום את הוצאות ההתאמה להיתר ולנכותן מהשווי.

דמי שכירות למ"ר	60 ₪	ערך נכח'	313,266 ₪
דמי שכירות למ"ר לשנה	720 ₪	מע"מ	17%
שער היוון לצמיתות	7.20%	שווי כולל מע"מ	366,521 ₪
שווי למ"ר	10,000 ₪		
שטח הנכס	40		
שווי הנכס כזמין	400,000 ₪		
הוצאות התאמה	40,000 ₪		
שווי הנכס עפ"י היתר	360,000 ₪		
דחיה בשנים	2		
שער היוון לצמיתות	7.20%		
ערך נכח'	313,266 ₪		

מסיח א' שגוי כולל מע"מ. הנכס מסחרי. זהות הבעלים אינה רלוונטית.

פתרון שאלה 15:

שטח אקווי לחישוב			
מהות	שטח	מקדם	מקדם שווי
עיקרי	147	1	147
מחסן	12	0.4	4.8
סה"כ שטח אקווי לחישוב			151.8
שווי מצב קודם :			
שטח אקווי לחישוב	151.8		
שווי מ"ר אקווי	16,000 ₪		
שווי מצב קודם	2,428,800 ₪		

שווי מצב חדש - שימוש חורג למסחר ולאחריו חזרה למגורים.

שווי מצב חדש :			
היוון דמ"ש בתקופת השימוש החורג			
שטח אקו"י לחישוב	151.8		
שווי מ"ר אקו"י	110 ₪		
דמ"ש חודשיים	16,698 ₪		
דמ"ש שנתיים	200,376 ₪		
דמ"ש מהוונים לתקופת השימוש החורג			
שיעור היוון	8.50%		
תקופה	3		
דמ"ש מהוונים	A		511,765 ₪
שווי מגורים בתקופת השימוש החורג			
שווי מצב קודם :	2,428,800 ₪		
שווי מהוון להיום			
שיעור היוון	6%		
תקופה	3		
שווי הבנוי מהוון להיום	B	2,039,267.3 ₪	
סה"כ שווי מצב חדש	A+B	2,551,032.1 ₪	

סיכום	
שווי מצב חדש	2,551,032 ₪
שווי מצב קודם	2,428,800 ₪
השבחה	122,232 ₪
היטל 50%	61,116 ₪