

פתרון מנחה בבחינה ב"יישומים בשומת מקרקעין" מועד ראשון 2022 - חלק פתוח

פתרון מנחה שאלה 1- סעיף א':

ניתוח עסקת השוואה מס' 1:			
תמורה בעסקה	3,000,000 ₪		
בניכי רווח יזמי	2,857,143 ₪	1.05	
בניכי עלות בנייה	1,897,143 ₪	160 מ"ר * 6,000 ₪	
שטח אקווי'	318		
שווי מ"ר אקווי' כולל מע"מ ופיתוח	5,966 ₪		
התאמה לזמן	6,577 ₪	1.1025	
חישוב שטח אקווי':			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בינוי עד 160 מ"ר	160	1	160
בינוי מעל 160 מ"ר	90	0.9	81
חצר עד 400 מ"ר מגרש	240	0.3	72
חצר מעל 400 מ"ר מגרש	100	0.2	20
סה"כ שטח אקווי' 333			
בניכי דמי היתר לרמ"י תוספת בניה	90	0.31	28
או בניכי תשלום הקניית בעלות	333	0.045	15
שטח אקו'			318
הזכויות החוזיות הינם ל- 160 מ"ר בלבד. על מנת לנצל את יתרת זכויות הבנייה בתב"ע, יש לשלם דמי היתר לרמ"י עבור "תוספת בנייה" לפי 31% משווי התוספת או תשלום הקניית בעלות. בשיעור של 4.5% במקרה הנדון תשלום הקניית בעלות מהווה את התשלום המינימלי ניתן להביא בחשבון הפחתה מסויימת של בינוי חדש על גבי ישן. יתקבל גם ניתוח העסקה בדרך של הפחתת עלויות הפיתוח ולאחר מכן תשלומים לרמ"י			
ניתוח עסקת השוואה מס' 2:			
תמורה בעסקה	2,600,000 ₪		
בניכי רווח יזמי	2,476,190 ₪	1.05	
בניכי עלות בנייה	1,516,190.48 ₪	160 מ"ר * 6,000 ₪	
שטח אקווי'	217		
שווי מ"ר אקווי' כולל מע"מ ופיתוח	6,987 ₪		
חישוב שטח אקווי':			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בינוי עד 160 מ"ר	160	1	160
בינוי מעל 160 מ"ר	0	0.9	0
חצר עד 400 מ"ר מגרש	190	0.3	57
חצר מעל 400 מ"ר מגרש	0	0.2	0
סה"כ שטח אקווי' 217			
זכויות הבנייה בתב"ע הם 160 מ"ר בלבד.			

ניתוח עסקת השוואה מס' 3:			
תמורה בעסקה			1,200,000 ₪
בתוספת מע"מ	1.17		1,404,000 ₪
בתוספת עלויות פיתוח	400,000 ₪		1,804,000 ₪
שטח אקוו'			268
שווי מ"ר אקוו' כולל מע"מ ופיתוח			6,744 ₪
התאמה לזמן	1.05		7,081 ₪
חישוב שטח אקוו':			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בינוי עד 160 מ"ר	160	1	160
בינוי מעל 160 מ"ר	42.5	0.9	38.25
חצר עד 400 מ"ר מגרש	197.5	0.3	59.25
חצר מעל 400 מ"ר מגרש	50	0.2	10
סה"כ שטח אקוו'			268
שווי מ"ר מבונה ממוצע בין שלושת עסקות השוואה			
			6,882 ₪

השווי כולל מע"מ. תקן 11. תוספת מע"מ לשווי קרקע ליחיד צמודת קרקע.

סעיף ב:

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			6,882 ₪
שטח אקוו'			401
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			2,759,578 ₪
בניכוי הוצאות פיתוח	-240,000 ₪		2,519,578 ₪
בניכוי מע"מ	1.17		2,153,486 ₪
בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, כשהנכס המוערך הוא בשוק של פרטיים, יש להוריד הוצאות פיתוח ולאחר מכן מע"מ.			
חישוב שטח אקוו':			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בינוי עד 160 מ"ר	160	1	160
בינוי מעל 160 מ"ר	140	0.9	126
חצר עד 400 מ"ר מגרש	250	0.3	75
חצר מעל 400 מ"ר מגרש	200	0.2	40
סה"כ שטח אקוו'			401
תכסית הבנייה היא 25% ולכן מדובר במבנה שכולל 2 קומות שוות.			
הוצאות פיתוח:			
מהות	שטח במ"ר	תעריף במ"ר	סה"כ
קרקע	600	200 ₪	120,000 ₪
בינוי	300	400 ₪	120,000 ₪
סה"כ עלויות פיתוח			240,000 ₪

סעיף ג':

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	6,882 ₪		
שטח אקווי'	662		
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	4,555,712 ₪		
הפחתה לגודל (2 יח"ד לעומת 1)	4,100,141 ₪	0.9	
בניכוי הוצאות פיתוח	3,740,141 ₪	-360,000 ₪	
בניכוי מע"מ	3,196,702 ₪	1.17	
בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, כשהנכס המוערך הוא בשוק של פרטיים, יש להוריד			
הוצאות פיתוח ולאחר מכן מע"מ, את ההתאמה לגודל יש לבצע על השווי כולל מע"מ ופיתוח			
חישוב שטח אקווי ליח"ד:			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
בניי עד 160 מ"ר	160	1	160
בניי מעל 160 מ"ר	140	0.9	126
חצר עד 400 מ"ר מגרש (מגרש 300 מ"ר בניכוי תכנית 150 מ"ר)	150	0.3	45
חצר מעל 400 מ"ר מגרש	0	0.2	0
סה"כ שטח אקווי ליח"ד			331
כפול 2 יחידות דיור			662
הוצאות פיתוח:			
מהות	שטח במ"ר	תעריף במ"ר	סה"כ
קרקע	600	200 ₪	120,000 ₪
בניי	600	400 ₪	240,000 ₪
סה"כ עלויות פיתוח			360,000 ₪

סעיף ד':

מצב חדש: שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח לשנת 2022 (ס' ג')			4,100,141 ₪
התאמה לשנת 2020 (מועד אישור התב"ע)	0.9025		3,700,377 ₪
מצב קודם: שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח לשנת 2022 (ס' ב')			2,759,578 ₪
התאמה לשנת 2020 (מועד אישור התב"ע)	0.9025		2,490,519 ₪
השבחה			
היטל השבחה			1,209,858 ₪
			604,929 ₪

סעיף ה':

בהתאם לס' 5.5.7 בקובץ החלטות רמ"י, חוכר שלא מימש את מטרת החכירה, ומבקש לרכוש זכויות בנייה נוספות, ישלם דמי היתר בשיעור של 91% (מהפרש השווי בין שני מצבי התכנון).			
ניתן לקבל החזר היטל השבחה ששולם (כאשר הוא סופי) ובכל מקרה התשלום לרמ"י לא יפחת מ-31%.			
שווי המצב החדש, ללא מע"מ וללא פיתוח, לשנת 2022 (ס' ג')			₪ 3,196,702
שווי המצב הקודם, ללא מע"מ וללא פיתוח, לשנת 2022 (ס' ב')			₪ 2,153,486
הפרש ערכים (מצב קודם 91% X)			₪ 1,237,030
דמי היתר בשיעור 91%			₪ 1,125,697
בניכוי היטל השבחה ששולם (ס' ד')	₪ -604,929		₪ 520,768
בדיקה שהסכום הוא לא פחות מ-31%			₪ 383,479

5.5.7. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה

בעל זכויות בהסכם פיתוח, או חוכר אשר לא מימש את מטרת החכירה, המבקש לרכוש זכויות נוספות או שונות מהזכויות שנרכשו ישלם דמי היתר מהוונים בשיעור של 91%. בעל זכויות בהסכם פיתוח או חוכר אשר שילם היטל השבחה על בסיס שומה סופית עבור אותן זכויות בנייה, זכאי להחזר תשלום היטל השבחה. בכל מקרה, תשלום דמי היתר לא יפחת מ-31% משווי הזכויות הנוספות על פי שומה.

סעיף ו':

שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח בהתאם לתב"ע 20/ת, לשנת 2022 (ס' ג')			₪ 4,100,141
בניכוי תשלומים לרמ"י			₪ -520,768
עלויות פיתוח לתוספת שטח בתב"ע 20/ת	300 מ"ר * 400 ₪		₪ -120,000
שווי השוק של המגרש שבנדון			₪ 3,459,373
היטל השבחה חל על המוכר לכן לא מופחת מ"שווי השוק"			

פתרון מנחה שאלה 2:

עפ"י רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הומ"ק לתו"ב ירושלים, יש לחשב את ההשבחה בשיטת המדרגות, דהיינו לכל תכנית בנפרד.					
עפ"י תקן 11 של מועצת השמאים ובר"מ 1621/18 אטבליסמנט נ' שרונים, בצמודי קרקע- מדובר בשוק הפרטי ולכן יש לכלול מע"מ בתחשיב ההשבחה.					
תכנית ב'					
אין היטל השבחה היות והיתרי הבניה היוו מימוש מלא של זכויות הבניה לפי תכנית ב', ק"ק 20% וק"א 20%.					
אין השבחה בגין חניה לא מקורה בחצר אותו מקדם תועלת					
תכנית ג'					
פרוט	אחוז בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	
מרתף לפי תכנית ג $375 \times 20\% =$		75.00	0.40	30.00	30.00
×					
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ וללא פיתוח					4,000 ₪
השבחה כזמין לבניה					120,000 ₪
×					
מקדם דחיה מ- 2003 עד ל- 2010 עד תום חייו הכלכליים של הבית (7 שנים, 6%)					0.6651
הערה: תתקבל גם דחייה של 30 שנה מיום 1.1.1983 עד 1.1.2013 (10 שנים, 6%)					
השבחה					79,806 ₪
היטל השבחה (50%)					39,903 ₪
תאריך קובע					16.1.2003
תכנית ד'					
שווי חדש					
שטח מגרש		375			
שטח במגבלת קווי בניין: $(25-5-5) \times (15-3-3) =$		135			
שטח מגרש		375			
שטח במגבלת קווי בניין: $(25-5-5) \times (15-3-3) =$		135			
פרוט	אחוז בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	
מרתף: ק"ק 105 + חניה מקורה 30 =		123.75	0.50	61.88	
ק"ק	25.00%	93.75	1.00	93.75	
ק"א	35.00%	131.25	1.00	131.25	
מרפסת ק"א		-	0.15	-	
חדר גג 60% מק"א		78.75	1.00	78.75	
מרפסת גג		52.50	0.15	7.88	
חניה מקורה בחצר ניתן לחרוג מקווי בניין		30.00	0.40	12.00	
חצר		251.25	0.25	62.81	
סה"כ	60.00%			448.31	448.31
מקסום ז"ב					
ק"ק	שטח אקו'				
25%	448.31				
×					
שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ ולא כולל פיתוח (לפי ניתוח עסקת השוואה)					8,521 ₪
שווי חדש לחלקה בשלמות					3,820,252 ₪

שווי קודם - תכניות ב' ו- ג					
				375	שטח מגרש
					שטח במגבלת קווי בניין: $(25-5-6) \times (15-3-3) = 126$ מ"ר.
	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	אחוז בניה	פרוט
	30.00	0.40	75.00		מרתף לפי תכנית ג $20\% \times 375 =$
	75.00	1.00	75.00	20.00%	ק"ק לפי תכנית ב
	75.00	1.00	75.00	20.00%	ק"א לפי תכנית ב
	75.00	0.25	300.00		חצר וחניה לא מקורה
255.00	255.00			40.00%	סה"כ
×					
₪ 8,521					שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ ולא כולל פיתוח (לפי ניתוח עסקת השוואה)
₪ 2,172,958					שווי קודם
₪ 1,647,294					השבחה
₪ 823,647					היטל השבחה (50%)
16.1.2016					תאריך קובע
					ניתוח עסקת השוואה
₪ 2,617,775.55		1.17	₪ 2,237,415		מחיר עסקה כולל מע"מ, ללא פיתוח
				300	שטח מגרש
					שטח במגבלת קווי בניין: $(15-5-3) \times (20-5-3) = 84$ מ"ר.
					יש להביא בחשבון קווי בנין למגרש דו חזיתי. אין קו מגרש אחורי
	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח (מ"ר)	אחוז בניה	פרוט
	42.00	0.50	84.00		מרתף
	84.00	1.00	84.00	28.00%	קרקע (מגבלת קווי בניין)
	84.00	1.00	84.00	28.00%	ק"א (מגבלת קווי בניין)
	30.00	1.00	30.00		חדר גג
	8.10	0.15	54.00		מרפסת גג
:	54.00	0.25	216.00		חצר וחניה לא מקורה
	302.10			56.00%	סה"כ לפני הקלה
					העברת זכויות שלא ניתן לנצל- לבניית תוספת לחדר גג- בהליך של הקלה
	12.00	1.00	12.00	4%	שטח לתוספת חדר גג
	-1.80	0.15	12.00		גריעת שטח מרפסת גג
	10.20				סה"כ
	0.50				מקדם היטל השבחה בגין הקלה
	5.10				תוספת שטח אקו'
307.20	307.20			60.0%	סה"כ
₪ 8,521					שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ וללא פיתוח

השומה					
בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנגזרים את היטל ההשבחה החל על המקרקעין					
נשוא השומה- מימוש מלא- מידע לפני מכר, כדלקמן:					
תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה	עליית מדד	היטל להיום
ב	16.1.1982	-	-	758	-
ג	16.1.2003	₪ 79,806	₪ 39,903	1.26	₪ 50,278
ד	16.1.2016	₪ 1,647,294	₪ 823,647	1.04	₪ 856,593
סה"כ					₪ 906,871
הצמדה כחוק לנמוך מבין מדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן.					

פתרון מנחה שאלה 3:

א. שווי המקרקעין במצבו (2 נהק') –

שווי הבניין במצבו	
שטח בנוי כולל במ"ר	1,360
שטח מבואה קומתית	48
שטח דירתי	1,312
שווי למ"ר בבניין הקיים	30,000 ₪
סה"כ שווי במצבו	39,360,000 ₪

חישוב הרווחיות בחלוקה לחלופות –

ב. חיזוק ותוספת על הקיים (8 נק')

1. פרוגרמה תכנונית (1 נק') - על חלוקה לשטחי שיווק וריכוז שטחי בנייה)

בפרויקט חיזוק ותוספת בנייה סך תוספת זכויות הבנייה לא תעלה על השטח המצטבר הכולל – שטח מילוי וסגירת קומה מפולשת, שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת דירות (תוספת של 25 מ"ר כולל ממ"ד, לכל יח"ד), שטח של עד 2 קומות ושטח קומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

פרוגרמה אדריכלית שהוצגה -

קומה	שטח דירות קיים במ"ר	מבואה קומתית מורחבת במ"ר	סה"כ שטח ברוטו קיים	תוספת בניה במ"ר	סה"כ במ"ר	מרפסות במ"ר	צפיפות (יח"ד)
קרקע	328	12	340	100	440	0	4
א'	328	12	340	100	440	48	4
ב'	328	12	340	100	440	48	4
ג'	328	12	340	100	440	48	4
ד'	0	12	0	428	440	48	4
ה'	0	12	0	428	440	48	4
ו'	0	12	0	208	220	220	2
סה"כ	1,312	84	1,360	1,464	2,860	460	26

2. תמחור (2 נק')

קומה	שטח פלדלת במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ שווי
קרקע	428	32,000 ₪	1	13,696,000 ₪
א'	428	32,000 ₪	1	13,696,000 ₪
ב'	428	32,000 ₪	1	13,696,000 ₪
ג'	428	32,000 ₪	1	13,696,000 ₪
ד'	428	38,000 ₪	0.9	14,637,600 ₪
ה'	428	38,000 ₪	0.9	14,637,600 ₪
ו'	208	38,000 ₪	1.17	9,247,680 ₪
סה"כ	2,776			93,306,880 ₪
סה"כ ללא מע"מ				79,749,470 ₪

3. עלויות הקמה (3 נק')

סעיף	עלות ליח' / למ"ר	שטח במ"ר / יח'	הסבר	סה"כ
כלליות :				
כופר חניה	40,000 ₪	10	למקום חניה ליח"ד חדשה	400,000 ₪
היטל השבחה (1)	0 ₪		הונח פטור מלא	0 ₪
סה"כ כלליות				400,000 ₪
בניה חדשה				
מגורים חדש	9,000 ₪	1,100	למ"ר	9,900,000 ₪
מרפסות כולל גג	2,500 ₪	316	למ"ר	790,000 ₪
שיפוץ, חיזוק ותוספות				
חיזוק ושיפוץ הבניין	2,000,000 ₪	1	קומפלט לבניין	2,000,000 ₪
שיפוץ פנים יח"ד קיימות	200,000 ₪	16	ליחידה	3,200,000 ₪
תוספת ממ"ד והרחבה	9,000 ₪	400	למ"ר	3,600,000 ₪
מרפסות	2,500 ₪	144	למ"ר	360,000 ₪
סה"כ עלות בניה				19,850,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה				20,250,000 ₪

(1) הפרוגרממה התכנונית המוצעת אינה כוללת היקף זכויות מעבר לפטור הקיים בחוק התכנון הבנייה – 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

4. רווחיות (2 נק').

סעיף	
הכנסות	79,749,470 ₪
עלויות:	
קרקע	39,360,000 ₪
כלליות	400,000 ₪
הקמה	19,850,000 ₪
סה"כ עלות	59,610,000 ₪
רווח	20,139,470 ₪
רווח לעלות	34%

ג. **בנייה חדשה (8 נק')**

1. **פרוגרמה תכנונית (1 נק') - על חלוקה לשטחי שיווק וריכוז שטחי בנייה)**

בהריסת מבנה קיים השטח הכולל המותר לבנייה אשר רשאית ועדה מקומית להתיר מכח התכנית יהיה כדלקמן:

- א. תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- ב. תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הטעון חיזוק, לפי הפירוט הבא: לבניין בן קומה אחת – תוספת 1.5 קומות; לבניין בן 2 קומות – תוספת 2.5 קומות; לבניין בן 3 קומות – תוספת 3 קומות; ולבניין בן 4 קומות ומעלה – תוספת 3.5 קומות.
- נקבעו הוראות לעניין קומת קרקע מפולשת.
- "קומה טיפוסית מורחבת" – שטח של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

פרוגרמה אדריכלית שהוצגה -

קומה	שטח פלדלת במ"ר	מבואה קומתית במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	צפיפות (יח"ד)
קרקע	300	100	400	0	3
א'	400	40	440	48	4
ב'	400	40	440	48	4
ג'	400	40	440	48	4
ד'	400	40	440	48	4
ה'	400	40	440	48	4
ו'	400	40	440	48	4
ז'	200	30	230	210	2
סה"כ	2,900	370	3,270	498	29

2. **תמחור (2 נק')**

קומה	שטח פלדלת במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ שווי
קרקע	300	₪ 38,000	1.15	₪ 13,110,000
א'	400	₪ 38,000	1	₪ 15,200,000
ב'	400	₪ 38,000	1	₪ 15,200,000
ג'	400	₪ 38,000	1	₪ 15,200,000
ד'	400	₪ 38,000	1	₪ 15,200,000
ה'	400	₪ 38,000	1	₪ 15,200,000
ו'	400	₪ 38,000	1	₪ 15,200,000
ז'	200	₪ 38,000	1.3	₪ 9,880,000
סה"כ	2,900			₪ 114,190,000
סה"כ ללא מע"מ				₪ 97,598,291

3. עלויות הקמה (2 נק')

סעיף	עלות ליח' / למ"ר	שטח במ"ר / יח'	הסבר	סה"כ
קרקע				
שווי קרקע	₪ 39,360,000	1	בהתאם לעלות בספרים	₪ 39,360,000
סה"כ קרקע				₪ 39,360,000
כלליות :				
כופר חניה	₪ 40,000	29	למקום חניה ליח"ד חדשה	₪ 1,160,000
היטל השבחה (1)	₪ 410,000	1	ראות חשיב עזר	₪ 410,000
סה"כ כלליות				₪ 1,570,000
בניה חדשה				
מגורים חדש	₪ 9,000	3,270	למ"ר	₪ 29,400,000
מרפסות כולל גג/פיתוח חצר	₪ 2,500	573	למ"ר	₪ 1,430,000
סה"כ עלות בניה				₪ 30,830,000
סה"כ עלויות הקמה				₪ 32,400,000

(1) ראה תחשיב עזר להלן.

אומדן היטל השבחה (3 נק')

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, קובע פטור מהיטל השבחה, בעת מימוש בדרך של היתר בנייה אשר ניתן מכוח תמ"א 38, אולם על חלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת מעבר ל – 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה.

ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה.

נבחן, את סל הזכויות הפטור ביחס לשטח המבוקש בהיתר הבנייה –

<u>חישוב סל זכויות לפטור</u>		
סעיף	שטח במ"ר	
שטח קומה טיפוסית קיימת	340	
הרחבת דירות קיימות (לפי 13 מ"ר)	4	52
שטח קומה מורחבת ברוטו		392
בניכוי חדר מדרגות	12	380
מספר קומות לתוספת	2.5	950
הרחבת דירות קיימות (לפי 13 מ"ר)	16	208
שטח יח"ד קיימות		1312
סה"כ שטח עיקרי פטור		2,470
סה"כ שטח עיקרי מבוקש		2,552
יתרה		-82
<u>חישוב השבחה</u>		
שטח לא פטור		82
שווי מ"ר מבונה		₪ 20,000
השבחה		₪ 1,640,000
היטל השבחה	25%	₪ 410,000

ישנן גישות חישוב שונות לאופן חישוב סל הזכויות הפטור לצורך קביעת היטל השבחה בהליך של מימוש זכויות בניה הכולל תוספת קומה מעבר ל- 2.5 קומות פטורות. יתקבל גם תחשיב מנומק ומבוסס אחר לחישוב היטל השבחה.

4. רווחיות (2 נק')

סעיף	
הכנסות	₪ 97,598,291
<u>עלויות:</u>	
קרקע	₪ 39,360,000
כלליות	₪ 1,570,000
הקמה	₪ 30,830,000
סה"כ עלות	₪ 71,760,000
רווח	₪ 25,838,291
רווח לעלות	36%

ד. סיכום (2 נק')

הממצאים מצביעים על רווחיות גבוהה יותר בחלופה של הריסה המבנה הקיים ומימוש זכויות הבנייה להקמת פרויקט מגורים חדש.

פתרון מנחה שאלה 4:

סעיף א' – היטל השבחה:

מועד קובע		01/01/21	מועד אישור תכנית ב/2
שווי מצב קודם			
שווי תעשייה ומלאכה			
דמ"ש		22 ₪	
שיעור היוון		7.50%	
שווי מ"ר		3,520 ₪	
שטח		11,400	
סה"כ השווי		40,128,000 ₪	
שווי שימוש חורג מאושר עד לתום התקופה המאושרת			
תקופה נותרת		2	01/01/18
שיעור היוון		7.90%	7.50%
שימוש		מסחר	תעשייה ומלאכה סה"כ
דמ"ש ראוי		45 ₪	22 ₪
שטח שימוש		4,000	4,400
דמ"ש ראוי		180,000 ₪	96,800 ₪
שווי תקופת שימוש חורג מאושר עד לתום התקופה המאושרת		4,161,854 ₪	2,242,158 ₪
שווי כפנוי וריק דחוי לתום השכירות			34,724,067 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			41,128,079 ₪
שווי מצב חדש			
שימוש		מסחר	תעשייה ומלאכה סה"כ
דמ"ש ראוי		45 ₪	22 ₪
שטח שימוש		4,000	4,400
דמ"ש ראוי		180,000 ₪	96,800 ₪
שיעור היוון		7.90%	7.50%
שווי מהוון לצמיתות		27,341,772 ₪	15,488,000 ₪
ההשבחה		1,701,693 ₪	
היטל ההשבחה		850,847 ₪	

לאור הוראות התוכנית, אין שווי ליתרת זכויות הבנייה בשתי חלופות השווי.

סעיף ב' דמי היתר:

שווי זכויות חוזיות		
שטח מבונה בקומת קרקע ביעוד תעשייה	11400	
דמ"ש נכון להיום 2022	24 ₪	
שיעור היוון	7.40%	
שווי מ"ר בנוי	3,892 ₪	
רווח יזמי	15%	
עלות בניה	2,900 ₪	
ייתרת לקרקע	484 ₪	
שווי קרקע ביעוד תעשייה, מלאכה ואחסנה	5,520,494 ₪	
שווי שימוש מבוקש לפי תב"ע		
שטח מבונה	4000	4400
דמ"ש מ"ר בנוי	48 ₪	24 ₪
שיעור היוון	7.90%	7.40%
שווי מ"ר בנוי	7,291 ₪	3,892 ₪
הפחתת רווח יזמי	20.00%	15.00%
עלות בניה	3,600 ₪	2,900 ₪
הייתרה לקרקע	2,476 ₪	484 ₪
שווי הקרקע	9,903,797 ₪	2,130,717 ₪
סה"כ שווי הקרקע	12,034,514 ₪	B
שווי קרקע ביעוד תעשייה, מלאכה ואחסנה	5,520,494 ₪	
שיעור זיכוי	91%	
ערך לזיכוי מצב קודם	5,023,649 ₪	
שווי מצב חדש	12,034,514 ₪	
הפרש	7,010,865 ₪	
שיעור התשלום	31%	
דמי היתר	2,173,368 ₪	

אין לרמ"י נוהל לעניין זיכוי בגין החזר תשלום דמי שימוש

ייתכן ניקוד גם למי שיביא בחשבון זיכוי מרמ"י בגין יתרת דמי שימוש לשנה.

שווי קרקע במצב קודם	5,520,494 ₪	
ההפרש עליו שולם שימוש חורג	6,514,021 ₪	
דמי שימוש לשנתיים	5%	
תקופה נותרת	1	
שימוש חורג לשנה	325,701 ₪	

סעיף ג' זכויות השוכרת:

	5	תקופת שכירות נותרת
	14	תקופת אופציה נותרת
	11400	שטח לפי 20 נה
	228,000 ₪	סה"כ דמ"ש
	7.40%	שיעור היוון
	29,480,582 ₪	דמ"ש לפי חוזה מהוונים לכל התקופה
שימוש	מסחר	תעשייה ומלאכה
דמ"ש ראוי	48 ₪	24 ₪
שטח שימוש	4000	4400
דמ"ש ראוי	192,000 ₪	105,600 ₪
שיעור היוון	7.90%	7.40%
תקופת שכירות + אופציה	19	19
דמ"ש ראוי מהוון לתקופה	24,047,438 ₪	13,654,164 ₪
סה"כ דמ"ש ראוי לתקופה	37,701,603 ₪	
סה"כ השווי הנותר - ייתרון כלכלי לשוכרת	8,221,020 ₪	
בניכוי היטל השבחה	850,847 ₪-	
בניכוי דמי היתר	2,173,368 ₪-	
סה"כ השווי לזכויות השוכרת	5,196,806 ₪	

סעיף ד' זכויות המשכירה:

	29,480,582.27 ₪	שווי תקופת השכירות לפי סעיף קודם
תעשייה	מסחר	
4400	4000	שטח שימוש
24 ₪	48 ₪	דמ"ש ראוי
7.40%	7.90%	שיעור היוון
17,124,324 ₪	29,164,557 ₪	סה"כ השווי לצמיתות
19	19	שנים נותרות לשכירות
4,410,950 ₪	6,877,775 ₪	השווי דחוי לתום השכירות
	11,288,724 ₪	סה"כ השווי דחוי לתום השכירות
	40,769,306 ₪	שווי דחוי + היוון דמ"ש - שווי המשכירה