

מדינת ישראל
משרד המשפטים
מינהלת היחידות המקצועיות
מועצת שמאי מקרקעין

גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין
מועד: ז' באב תשפ"ב
4 באוגוסט 2022
חלק ב'
גירסה 1

לפני שתתחיל/י לפתור את הבחינה עליך לסמן את מספר הגירסה המופיע במסגרת על דף
התשובות שקיבלת!!

לפניך חלק ב' במבחן "גישות ועקרונות בהערכת מקרקעין".

משך הבחינה: 2.5 שעות.

לתשומת לבכם: שיעור המע"מ בפתרון כל השאלות הינו 17%.

(ההנחיות מנוסחות בלשון זכר ומכוונות לנבחנים ולנבחנות כאחד)

**** פתרון הבחינה אינו מצריך להניח מקדמים או נתונים מכול סוג שאינם מופעים
מפורשות בנתוני השאלות.**

1. בכניסה לאולם הבחינה קיבלת 2 מדבקות; יש להדביק מדבקה אחת על שאלון הבחינה
שקיבלת ואת המדבקה השניה על מחברת הטיוטא.
2. בחלק ב' במבחן 15 שאלות - לכל שאלה ניקוד זהה.
3. בחלק ב' במבחן שאלות "סגורות" בלבד. לכל שאלה מוצעות מספר אפשרויות תשובה.
עליך לבחור לכל שאלה תשובה אחת - התשובה הנכונה ביותר, ולסמנה ב- X במקום
המתאים בדף התשובות.
4. בדף התשובות יש להשתמש בעט כחול או שחור בלבד. עליך לסמן ב- X את המקום
המתאים לתשובה שבחרת.
5. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי כל
הריבוע, ולסמן ב- X את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך שנית, עליך למלא
שוב את הריבוע ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.
6. רק התשובה המסומנת ב- X בדף התשובות תיקרא כתשובתך לשאלה.
7. הינך מתבקש/ת לוודא שכל השאלות נמצאות בטופס הבחינה שנמסר לרשותך.
8. יש להחזיר את דף התשובות בתום הבחינה.
9. מותר שימוש במחשבון פיננסי ובכל חומר עזר כתוב.

ב ה צ ל ח ה !

1. נתון מגרש בבעלות פרטית המיועד למגורים בבנייה רוויה. לפי תוכנית בתוקף אפשר לבנות על המגרש 100 יח"ד בשטח עיקרי עילי 11,000 מ"ר + 2,500 מ"ר שטחי שירות עיליים + שטחי שירות תת קרקעיים. מימוש הזכויות כפוף לביצוע מטלה ציבורית. בעלי הזכויות בקרקע התקשרו עם יזם למימוש זכויות הבנייה בעסקת קומבינציה. לפי ההסכם, המטלה הציבורית שמוערכת בסך כ- 5,000,000 ₪ תבוצע ע"י היזם ועל חשבונו. נתונים נוספים:

שווי קרקע ליח"ד, במגרשים ללא מטלות ציבוריות - 500,000 ₪
שיעור קומבינציה מקובל באזור, למגרשים ללא מטלות ציבוריות - 40%

מה יהיה שיעור הקומבינציה במגרש הנתון בפועל?

- א. 40%
- ב. 38%
- ג. 34%
- ד. 36%

2. נתון מגרש בנייה למגורים צמודי קרקע, ששטחו 640 מ"ר.

מצב תכנוני

הוראות התוכנית מתירות הקמת בית מגורים זו משפחתי על המגרש בשלמותו, ויח"ד אחת על כל מחצית (סה"כ 2 יח"ד על המגרש בשלמותו).

זכויות הבנייה המאושרות:

קומה	שיעור זכויות הבנייה משטח המגרש
מרתף	15%
קרקע	30%
א'	20%
עליית גג	5%

בנוסף לזכויות בטבלה, שטחי שירות עיליים – 20% משטח עיקרי עילי.
הוראות התוכנית קובעות כי כלל שטחי השירות העיליים כולל ממ"דים, ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.

שווי מרכיב הקרקע למרתף

בהתאם לבדיקה שערך שמאי מקרקעין, שווי מרכיב הקרקע למרתף במגרש הינו ₪ 3,500 למ"ר, לא כולל מע"מ.

מקדמים אקווילנטיים

רכיב	מקדם אקווילנטי
מרתף	70%
קרקע	100%
א'	90%
עליית גג	50%
שירות בקומת קרקע בממוצע כולל ממ"דים	50%
חצר	25%

מה שווי זכות הבעלות במחצית המגרש, המיועדת להקמת יח"ד אחת, לא כולל מע"מ?

- א. כ- 1,300,000 ₪
- ב. כ- 1,340,000 ₪
- ג. כ- 900,000 ₪
- ד. כ- 1,260,000 ₪

3. חברה בע"מ שוכרת משרד בשטח 250 מ"ר "נטו" במגדל קוטר.

שיעור יחס שטחים "ברוטו/נטו" במגדל קוטר - 40%

עסקאות השוואה באזור

דמי השכירות הראויים החודשיים למ"ר "ברוטו" במגדלים דומים, לא כולל מע"מ - 130

₪

שיעור יחס "ברוטו/נטו" במגדלים דומים - 30%

דמי הניהול זהים במגדל קוטר ובעסקאות ההשוואה במגדלים הדומים.

במגדל קוטר, בשונה מהמגדלים בסביבה, קיימים שטחים משותפים קומתיים המשמשים כחדרי ישיבות.

במגדל קוטר ובמגדלים דומים תרומת שטחי ברוטו לשוכרים זהה, לפיכך, התעלמו בתשובתכם משוליות תוספת שטחי ברוטו.

מה גובה דמי השכירות החודשיים הראויים למשרד ששוכרת החברה בע"מ במגדל

קוטר, לא כולל מע"מ?

א. כ-45,000 ₪

ב. כ-35,000 ₪

ג. כ-64,000 ₪

ד. כ-42,000 ₪

4. נתונה חלקת קרקע מלבנית בשטח 500 מ"ר. מידות החלקה: 20 מטר לחזית X 25 מטר עומק.

בהתאם לתוכניות מאושרות, אפשר לבנות על החלקה במסגרת קווי הבנייה (תוכנית נפחית),

בניין לתעסוקה בן 4 קומות עיליות, מעל קומת עמודים לחנייה.

קווי בניין מאושרים: לחזית - 4 מטר, לעורף - 5 מטר, קווי בניין צידיים - 3 מטר.

על החלקה אושר היתר בנייה הכולל את ההקלות הבאות:

- 28 מ"ר תוספת שטח במסגרת 6% הקלה לשיפור התכנון.

- הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10%.

נתונים לחישוב השווי

- שווי מ"ר מבונה נפחי למועד הקובע לאישור ההקלה - ₪ 5,000

- הקלה בקווי בניין מהווה שיפור תכנוני בשיעור 15%

מה סכום היטל ההשבחה למועד הקובע בגין אישור ההקלות?

א. בגבולות 80,500 ₪

ב. בגבולות 70,000 ₪

ג. בגבולות 75,000 ₪

ד. בגבולות 10,500 ₪

5. ציון חוכר מגרש בשטח 270 מ"ר שעליו בנוי בהיתר בית מגורים חד קומתי בשטח 130 מ"ר. המבנה תואם את קיבולת הבנייה המקסימלית לפי חוזה חכירה מהוון עם רמ"י, משנת 1992.

בהתאם לתוכנית בתוקף משנת 1990, ניתן לבנות על המגרש בית מגורים חד קומתי בשטח 160 מ"ר.

לאחרונה בוצעו שלוש עסקאות בנכסים דומים בסביבה. מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר אקויוולנטי כולל מע"מ ופיתוח בסביבה - 8,000 ₪.

מקדמים אקויוולנטיים

רכיב	מקדם אקויוולנטי
שטח בנוי	1.00
חצר	0.25

עלויות פיתוח

למ"ר בנוי	למ"ר קרקע	
260 ₪	110 ₪	הוצאות פיתוח נורמטיביות בישוב
450 ₪	180 ₪	הוצאות פיתוח לפי חוקי העזר בישוב

ציון שוקל להרחיב את ביתו לשטחים הבאים: שטח עיקרי - 160 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, וסה"כ - 172 מ"ר.

לפתרון השאלה התעלמו משוליות וממגבלות קווי בנין.

האם יש חבות בתשלום דמי היתר לצורך הרחבת הבית ואם כן, מה הסכום כולל מע"מ?

- אין חבות בדמי היתר
- יש חבות בדמי היתר ע"ס כ-20,650 ₪
- יש חבות בדמי היתר ע"ס כ-60,600 ₪
- יש חבות בדמי היתר ע"ס כ-76,450 ₪

6. חיים מחזיק בזכויות חכירה מהוונות מרמ"י בנכס לתעשייה, הממוקם בעיר במרכז הארץ.

מטרת החכירה לפי חוזה החכירה - תעשייה ומלאכה.

לפני כשנה פרסמה העירייה כי בכוונתה להכין תוכנית אשר תוסיף שימושי מסחר לאורך הרחוב שבו ממוקם הנכס.

המבנה הקיים מתאים לשימוש לתעשייה ולא מתאים לשימושי מסחר. נתון כי תידרש השקעה רבה לצורך הסבת המבנה הקיים לשימושי מסחר.

לאחרונה בוצעו מספר עסקאות ברחוב המגלמות את הפוטנציאל לשימושי מסחר. חיים מעוניין לרכוש את זכויות הבעלות מרמ"י.

על מה יתבסס תחשיב התשלום לרמ"י בגין הקניית הבעלות?

- א. תחשיב התשלום לרמ"י יתבסס על שווי הקרקע כולל פוטנציאל, ללא ניכוי תשלום היטל השבחה צפוי וללא ניכוי עלויות התאמה.
- ב. תחשיב התשלום לרמ"י יתבסס על שווי הקרקע כולל פוטנציאל, בניכוי תשלום היטל השבחה צפוי ודחוי וללא ניכוי עלויות התאמה.
- ג. תחשיב התשלום לרמ"י יתבסס על שווי הקרקע כולל פוטנציאל, בניכוי תשלום היטל השבחה צפוי ובניכוי עלויות התאמה לשימושי מסחר.
- ד. תחשיב התשלום לרמ"י יתבסס על שווי הקרקע ביעוד לתעשייה ומלאכה בהתאם לתוכניות בתוקף.

7 זוהרה חוכרת משרד בשטח כ-300 מ"ר שנמצא בבניין משרדים במרכז הארץ, והיא מנהלת
ממנו את פעילותה העסקית.

מצב משפטי

- הבניין רשום בפנקס בתים משותפים.
- המשרד רשום כתת-חלקה.
- כל תתי-החלקות בבעלות העירייה.
- חכירה מהעירייה:
- ✓ הזכויות בכל תתי-החלקות בבניין - בחכירה מהעירייה.
- ✓ התנאים בכל חוזי החכירה בבניין זהים.
- ✓ דמי החכירה לתקופת החכירה הראשונה שולמו מראש.
- ✓ יתרת תקופת החכירה הראשונה כ-19 שנים, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות, בכפוף לתשלום דמי חכירה לתקופת חכירה נוספת.

זוהרה פנתה לשמאי לקבלת חוות דעת שמאית על מנת לשעבד את זכויותיה במשרד לבנק.

בהתאם לתקינה השמאית, איזה מהאפשרויות הבאות היא הדרך המיטבית לשומת שווי
הזכויות בנכס למטרת בטוחה בנקאית?

- א. שווי הזכויות בנכס יוערך בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני השוואה מעסקאות מכר בבני
שבו ממוקם המשרד, בניכוי ערך נוכחי של אומדן דמי חכירה לתקופת החכירה הנוספת.
- ב. שווי הזכויות בנכס יוערך בגישת היוון הכנסות, בהתבסס על דמי שכירות ראויים, בניכוי ערך
נוכחי של אומדן דמי חכירה לתקופת חכירה נוספת.
- ג. שווי הזכויות בנכס יוערך בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני השוואה מעסקאות מכר בבני
שבו ממוקם המשרד, בניכוי ערך נומינאלי של דמי חכירה לתקופת חכירה נוספת.
- ד. שווי הזכויות בנכס יוערך בגישת היוון הכנסות, בהתבסס על דמי שכירות ראויים שיחושבו
כערך נוכחי של דמי השכירות עד לתום תקופת החכירה הראשונה ובהתעלם מהאפשרות
להאריך את תקופת החכירה.

8. בשנת 2002 חתמה נעמה על חוזה לחכירת מגרש בשטח כ-4 דונם באזור השרון. מאז ועד היום המגרש ריק ופנוי.

מצב משפטי

- הבעלות על המגרש - רשומה ע"ש רשות הפיתוח
- זכויות החכירה - חכירה מהוונת מרמ"י
- תקופת החכירה - 98 שנים
- קיבולת בנייה - 120% משטח המגרש לפי תוכנית תכ/1

מצב תכנוני

- בשנת 2010 אושרה תוכנית תכ/2, אשר הגדילה את זכויות הבנייה ל-150% משטח המגרש.
- תוכנית תכ/3 שעתידה להגדיל את זכויות הבנייה ל-180% משטח המגרש פורסמה להפקדה. התוכנית עברה דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה בוועדה המחוזית לאשר את התוכנית למתן תוקף, בכפוף לביצוע מספר תיקונים טכניים. התוכנית צפויה להתפרסם למתן תוקף בתוך מספר חודשים.

בתשובתכם התעלמו מחובת החוכר לממש זכויות בנייה בזמן קצוב ממועד חתימת הסכם החכירה.

כיצד יחושב שווי השוק של זכויות החכירה במגרש?

- א. שווי השוק של זכויות החכירה יחושב בהתאם לשווי זכויות הבנייה מכח תוכנית תכ/3, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכנית תכ/3 ואומדן דמי היתר בגין תוכנית תכ/3.
- ב. שווי השוק של זכויות החכירה יחושב בהתאם לשווי זכויות הבנייה מכח תוכנית תכ/3, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכניות תכ/3 ותכ/2 ואומדן דמי היתר בגין תוכנית תכ/3.
- ג. שווי השוק של זכויות החכירה יחושב בהתאם לשווי זכויות הבנייה מכח תוכנית תכ/3, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכנית תכ/3.
- ד. שווי השוק של זכויות החכירה יחושב בהתאם לשווי זכויות הבנייה מכח תוכנית תכ/2, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכנית תכ/2.

9. בבעלות חברת נדל"ן מניב מספר נכסים הממוקמים בצפון הארץ. השימושים בכל הנכסים בהתאם לתוכניות מאושרות. הבנייה בכל הנכסים תואמת להיתרי בנייה. כל הנכסים מושכרים, בתפוסה מלאה, לשוכרים בשוק החופשי, בדמי שכירות ראויים. בימים אלו עוסקים שמאי מקרקעין מטעם החברה בהערכת שווי הזכויות בנכסי החברה לפי תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

באיזה נכס מבין הנכסים הבאים יש להוון את דמי השכירות בשיעור ההיוון הכולל הנמוך ביותר?

- א. מבנה משרדים ותיק, המושכר ל-8 שוכרים, לתקופות של עד 3 שנים. לא משולמים דמי ניהול. האחזקה מבוצעת ע"י השוכרים.
- ב. מבנה לשימוש כמרלוג, המושכר לשוכר אחד, לתקופה של 10 שנים עם אופציות הארכה. לא משולמים דמי ניהול. האחזקה מבוצעת ע"י השוכר.
- ג. מרכז מסחרי, המושכר ל-4 שוכרים, לתקופות של עד 5 שנים. השוכרים משלמים דמי ניהול בנוסף לדמי שכירות. בסביבת הנכס צפויים לקום בשנתיים הקרובות מספר מרכזים מסחריים חדשים.
- ד. מבנה תעשייה, המושכר ל-4 שוכרים, לתקופות של עד 4 שנים. השוכרים משלמים דמי ניהול בנוסף לדמי שכירות.

10. נתונה קרקע ריקה ופנויה, ביעוד למגורים, בשכונת מגורים חדשה, במיקום סמוך לחוף הים.

בהתאם לתוכנית בניוי מאושרת, ניתן לבנות על הקרקע בניין מגורים שיכלול 16 דירות לפי הפרוגרמה הבאה:

מס' חדרים	שטח פלדלת לדירה במ"ר	נוף לים	כמות דירות מכל סוג	הערות
4	100	אין	4	דירות גן
4	100	אין	4	
4	100	יש	4	
5	125	אין	2	
5	125	יש	2	

נתונים נוספים

- שווי שוק של חדר בנוי בבניין למגורים בסביבה - 350,000 ₪
- מקדמים אקוויולנטיים לדירות בנויות:

דירת גן	1.15
דירה עם נוף לים	1.20

- שיעור היוון לקרקע - 5%

יזם פנה לבעלת הזכויות בקרקע והציע לה לערוך עסקת תמורות, כלומר עסקה שתנאיה כלהלן:

- בעלת הקרקע תקבל 30% מכל תקבול בגין מכירה בפרויקט
- תקופת הבנייה והשיווק - שנתיים
- כל התקבולים מתקבלים בתום תקופת הבנייה והשיווק

כל הנתונים בשאלה ובפתרון ללא מע"מ.

מה סכום התמורה הצפויה לבעלת הקרקע, ביום העסקה?

- א. כ- 7,200,000 ₪
- ב. כ- 6,475,000 ₪
- ג. כ- 6,700,000 ₪
- ד. כ- 6,970,000 ₪

11 עינת רשומה כבעלים של חלקה ריקה ופנויה ששטחה 3,500 מ"ר. החלקה שבבעלות עינת הינה חלקת מקור. אין פוטנציאל לשינוי יעוד באזור.

בהתאם לתוכנית מנדטורית, תוכניות מתאר ארציות, ותוכניות מתאר מחוזיות שאושרו עד לשנת 2005, מיועדת הקרקע לאזור חקלאי.

בהתאם לתוכנית דרך שקבלה תוקף בשנת 2006, 2,300 מ"ר מהחלקה מיועדים לדרך חדשה. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 של פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה בשנת 2017.

הודעה לפי סעיף 19 של פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 פורסמה בשנת 2021.

נתוני שווי מ"ר קרקע

שנת 2021	שנת 2017	שנת 2006	
450 ₪	300 ₪	150 ₪	אזור חקלאי ללא פוטנציאל
3,000 ₪	2,200 ₪	1,050 ₪	מגורים בסביבה
300 ₪	220 ₪	105 ₪	דרך

בתשובתכם הניחו שמשנת 2006 לא היו שינויים במדד המחירים לצרכן.

מה אומדן פיצויי ירידת ערך ואומדן פיצויי ההפקעה שעינת זכאית לקבל, ללא מע"מ?

פיצויי הפקעה : כ-0,000	א. פיצויי ירידת ערך : כ-184,000 ₪
פיצויי הפקעה : כ-8,000	ב. פיצויי ירידת ערך : כ-184,000 ₪
פיצויי הפקעה : כ-8,000	ג. פיצויי ירידת ערך : כ-103,500 ₪
פיצויי הפקעה : כ-0,000	ד. פיצויי ירידת ערך : כ-103,500 ₪

12. נתון בניין משרדים בבעלות חברת אחזקות שאוכלס בשנת 2005.

רמת התפוסה בבניין קבועה, בשיעור 90%.

עקב מצוקת מזומנים, חברת האחזקות נאלצת לממש את הזכויות במשרד ששטחו 280 מ"ר נטו.

נתונים שמאיים

- דמי השכירות המקובלים למשרדים דומים בסביבה, המגלמים רמת תפוסה מלאה – 80 ₪ למ"ר ברוטו
- יחס ברוטו/נטו המקובל בסביבה ובבניין הנדון – 25%
- שיעור היוון למשרדים בתפוסה מלאה – 8%
- תוספת לשיעור היוון למשרדים בגין אי תפוסה – 1%

מה שווי השוק של זכויות הבעלות בממכר?

- א. כ-3,360,000 ₪
- ב. כ-4,200,000 ₪
- ג. כ-4,153,000 ₪
- ד. כ-3,323,000 ₪

13. בשנת 1995 רכשו בני הזוג נירית ואלעד מגרש המיועד להקמת יח"ד צמודת קרקע במושב בדרום הארץ.

בשנת 2011 הקימו בני הזוג בית מגורים בשטח 180 מ"ר, בניצול מלוא זכויות הבנייה המאושרות.

בשנת 2014 פיצלו בני הזוג את בית המגורים לשתי יח"ד:

- יח"ד בשטח 60 מ"ר, ששימשה למגוריהם.
- יח"ד בשטח 120 מ"ר, שהושכרה על ידם בשוק החופשי, תמורת דמ"ש מקובלים בשוק.

ביולי 2022 נירית ואלעד נמצאים במו"מ מתקדם למכירת זכויותיהם בנכס תמורת 1,900,000 ₪. במקביל, מנהלים בני הזוג מו"מ לרכישת יח"ד צמודת קרקע, בשטח 160 מ"ר, תמורת 1,600,000 ₪ במושב סמוך. בני הזוג מתכננים לעבור לגור בבית המגורים שיקנו במושב הסמוך.

בהתאם לשומה להערכת שווי התמורה בגין מכירת זכויות בני הזוג בנכס:

- שווי דירה בשטח 120 מ"ר כולל חצר 1,200,000 ₪.
- שווי דירה בשטח 60 מ"ר כולל חצר 700,000 ₪.

לבני הזוג אין ולא היו נכסים נוספים מלבד האמור בשאלה.

כל יח"ד המתוארות בשאלה עונות להגדרת דירת מגורים מזכה.

בתשובתכם הניחו כי שני החוזים שנמצאים במו"מ מתקדם יחתמו וכי בני הזוג יעברו לגור במושב הסמוך.

מהי חלופת המיסוי המיטבית האפשרית עבור נירית ואלעד בגין מכירת הנכס?

- א. בני הזוג זכאים לפטור מלא בגין מכירת הנכס משום שהממכר מהווה שתי יח"ד צמודות, לכן ניתן לראות במכירה עסקה העומדת בתנאי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.
- ב. הואיל ובני הזוג מוכרים שתי יח"ד בעסקה אחת, הם ישלמו מס שבח בגין אחת מהן. בגין הדירה בעלת השווי הגבוה יינתן פטור בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ובגין הדירה בעלת השווי הנמוך יחול מס שיחושב בחישוב ליניארי מוטב, בהתאם לסעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- ג. הואיל ובני הזוג מוכרים שתי יח"ד בעסקה אחת, הם לא זכאים לפטור דירה יחידה בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין. בגין כלל המכירה יחול חיוב ליניארי מוטב בהתאם לסעיף 48א(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- ד. בני הזוג זכאים לפטור מלא בגין מכירת שתי יח"ד. פטור בגין דירה אחת בהתאם לסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין ופטור בגין הדירה השנייה בהתאם לסעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

14. שירה בעלת הזכויות בקרקע בעיר במרכז המיועדת להקמת 128 יח"ד ב-4 בניינים בגובה 8 קומות כ"א.

שירה פנתה ליזם לצורך עריכת הסכם קומבינציה.

היזם חישב את מספר יח"ד ששירה תקבל בהתאם לנתונים הבאים:

רווח יזם מבוקש (לקרקע ולעלויות בנייה) - 18%

שיעור עלויות הבנייה משווי מ"ר לשיווק - 48%

כמה יח"ד תקבל שירה במסגרת הסכם הקומבינציה?

א. בגבולות 39.64 יח"ד

ב. בגבולות 55.50 יח"ד

ג. בגבולות 43.18 יח"ד

ד. בגבולות 50.24 יח"ד

15. בניין מגורים חדש במרכז העיר מצוי בהליכי בנייה, בשלב סיום בניית מרתפים. היזם מתכנן להתחיל בשיווק הדירות "על הנייר". הבניין כולל 8 דירות ב-4 קומות, 2 דירות בכל קומה.

דוד מעוניין לרכוש זכויות בעלות בדירה בבניין. שטח הדירה התואם לטבלת שטחים בבקשה מאושרת להיתר בנייה, 100 מ"ר כולל ממ"ד + 15 מ"ר מרפסת מקורה.

נתוני השוואה ונתונים נוספים לחישוב השווי

- מדיווחים במאגר העסקאות של מס שבח עולה כי דירות בשטח רשום 90 מ"ר בבניינים קיימים חדשים בסביבה נמכרות היום תמורת כ-20,000 ₪ למ"ר רשום. התמורה למ"ר רשום מחושבת ע"י חלוקת התמורה בעסקת המכר בשטח רשום של הדירה.
- שטח רשום של הדירה נקבע בהתאם לנסח הטאבו ולתשריט בית משותף.
- מעיון בתשריט בית משותף של הדירות בעסקאות ההשוואה עולה כלהלן:
 - ✓ כל דירה כוללת מרפסת מקורה בשטח 10 מ"ר.
 - ✓ בתשריט הבית המשותף נכתב: "שטחי הדירות כוללים מרפסות מקורות ומחיצות פנימיות של הדירות, ואינם כוללים מרפסות שאינן מקורות, קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה".

- מקדם התאמה לדירה שנמכרת "על הנייר" לעומת דירה בנויה ומאוכלסת - 0.95

- מקדם מעבר משטח "רישוי" (שטח בהיתר בנייה) לשטח "רשום" (שטח בנסח טאבו) - 0.93

- מקדמים אקווילנטיים:

מקדם אקווילנטי	רכיב
1.0	דירה, כולל ממ"ד
0.5	מרפסת מקורה

בתשובתכם התעלמו משוליות, חניות וכל נושא אחר שלא הוזכר במפורש בגוף השאלה.

מה שווי השוק של הזכויות שדוד מעוניין לרכוש?

- א. כ-2,160,000 ₪
- ב. כ-2,010,000 ₪
- ג. כ-1,900,000 ₪
- ד. כ-2,040,000 ₪