מבוא לתורת השמאות



תוכן העניינים

1. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 1 1
2. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 2 39
3. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 3 69
4. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 4 95

מבוא לתורת השמאות

פרק 1 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 1

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות 080317 1
2. מבחן מבוא לתורת השמאות 080817 18

מבחן במבוא לתורת השמאות 080317:

שאלות:

1) חלקה מספר 112 רשומה בשטח של 1,248 מ״ר ומסווגת באזור מגורים א׳.
החלקה הייתה חלק מחלקה מספר 31 שבגוש רישום 36351, אשר בעת הסדר הזכויות כלל 46 חלקות. בהליך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על פי תוכנית מפורטת מספר חט/126 משנת 1996, נכללה החלקה במתחם של 12.545 דונם מ׳. מהמתחם סומנו להפקעה 1,756 מ״ר דרכים, 3,000 מ״ר שצ״פ ו-2,151 מ״ר שב״צ. יתרת השטח נחלקה למגרשי מגורים, אשר הוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין, מחציתם באזור מגורים א׳ ומחציתם באזור מגורים ב׳.
זכויות הבנייה הכוללות (לשטח עיקרי ושירות) הן 50% באזור מגורים א׳ ו-70% באזור מגורים ב׳. תוכנית מפורטת מספר חט/500 משנת 2002, אשר לפיה נערכה התצ״ר לרישום המתחם, סימנה להפקעה מהמגרש היוצא, אשר נרשם כחלקה מספר 112, 122 מ״ר כתוספת למגרש אשר יועד לשב״צ. בתקנון תוכנית חט/500 נקבע כי זכויות הבנייה ייקבעו לפי שטח מגרש בשיעור של 60% משטח החלקה כפי שנרשמה בעת הסדר הזכויות.
מהו שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה?

א. 2,488 מ״ר.
ב. 1,829 מ״ר.
ג. 1,493 מ״ר.
ד. 1,248 מ״ר.

2) נתונים פרטי ההשכרה של מבנים ומגרש באזור של מבני משרדים, בו הבנייה דומה ומיקום המגרשים דומה.
הניחו כי המפורט תואם את שווי השוק ואין רווח יזמי (הרווח היזמי מאוין).

	תיאור המושכר	תשלום שנתי (דמ״ש ודמ״נ)	שווי שוק	ערך הקרקע	שיעור דמי הניהול מהתשלום
1	קרקע ומבנה	₪ 588,000	₪ 3,745,000	₪ 1,150,000	47%
2	קרקע ומבנה	₪ 750,000	₪ 4,973,000	₪ 1,587,000	45%
3	קרקע	₪ 50,000	₪ 1,073,000	₪ 1,073,000	

מהו שיעור התשואה הממוצע של בעל נכס מבונה?

א. 7.5%.
ב. 9.3%.
ג. 8.3%.
ד. 7.8%.

3) נתונים פרטי ההשכרה של מבנים ומגרש אשר באזור מבני משרדים בו הבנייה דומה ומיקום המגרשים דומה.
הניחו כי המפורט תואם את שווי השוק ואין רווח יזמי (הרווח היזמי מאוין).

	תיאור המושכר	תשלום שנתי (דמ"ש ודמ"נ)	שווי שוק	ערך הקרקע	שיעור דמי הניהול מהתשלום
1	קרקע ומבנה	₪ 588,000	₪ 3,745,000	₪ 1,150,000	47%
2	קרקע ומבנה	₪ 750,000	₪ 4,973,000	₪ 1,587,000	45%
3	קרקע	₪ 50,000	₪ 1,073,000	₪ 1,073,000	

מהו שיעור התשואה הממוצע מהמבנה?

א. 10%.

ב. 9.3%.

ג. 8.3%.

ד. 10.8%

4) אלי מתגורר בדירה שבבית משותף מזה 23 שנים. הדירה בשטח של 55 מ"ר (ברוטו). תוכנית 666 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26.7.2015 מאפשרת את הרחבת שטח הדירות בבניין. ביום 9.11.2015 מכר אלי את זכויותיו בדירה, אשר ניתן להרחיבה על פי תוכנית 666, בעוד 19 מ"ר. לטענת השמאי, אלי זכאי לפטור מהיטל השבחה.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אלי זכאי לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, מאחר שהוא התגורר בדירה יותר מ-4 שנים.

ב. אלי זכאי לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, מאחר ששטח הדירה לאחר הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר.

ג. אלי אינו חייב בתשלום היטל השבחה, מאחר שאת ההיטל ישלם הרוכש במועד מתן היתר הבנייה להרחבת הדירה.

ד. אלי אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה.

5) בני מציע לגילה לרכוש דירה בקומה 3/5, אשר לטענתו כוללת מחסן בקומת הקרקע, עם חיבור למים, ומציג דף מידע מפנקס הבתים המשותפים, בו נרשם תחת הכותרת "תיאור": מחסן + דירה.
גילה מעוניינת לרכוש את הדירה, אבל יודעת כי מחסן אשר אינו צמוד פיסית לדירת המגורים יכול להירשם בפנקס הבתים המשותפים כהצמדה בלבד.
גילה פנתה לשמאי גד, אשר מדד את הדירה ומצא כי שטחה 110 מ"ר ושטח המחסן 8.35 מ"ר. לטענת גד, מחסן אשר שטחו יותר מ-8 מ"ר אמור להירשם

בפנקס הבתים המשותפים כיחידת רישום (תת-חלקה) נפרדת והרישום שגוי.
גילה המבולבלת פנתה אליך לעזרה, מה דעתך?

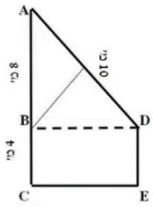
א. מחסן כמתואר לעיל יירשם בפנקס הבתים המשותפים כהצמדה בלבד.

ב. מחסן ששטחו גדול מ-8 מ״ר יכול להירשם רק כיחידה עצמאית.

ג. ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את המחסן בכל הדרכים המתוארות בתשובות האחרות.

ד. רק במקרה של מחסן המהווה חלק מדירה תירשם היחידה כ״מחסן + דירה״.

6) נתונה דירת מגורים בקומת קרקע אשר שטחה הרשום הוא 35 מ״ר.
לחלל הדירה הוספו מרפסות והרחבה נוספת בהיתר, על חשבון החצר הצמודה, וצורתה כטרפז ישר זווית. שמאי שערך סיור בנכס ערך מדידה של מידות חיוניות לחישוב שטח הדירה, אותה הוא היתווה בפנקס העבודה. בין היתר רשם השמאי כי התיכון ליתר באורך של 6.5 מ׳. על פי סקר מחירים שערך השמאי נמצא כי שווי מר״ב (מ״ר בנוי) משוקלל לדירה הוא 18,000 ₪.



מהו שווי הדירה?

א. 1,170,000 ₪.

ב. 864,000 ₪.

ג. אין מספיק נתונים לחישוב השווי.

ד. לא ניתן לחשב מתוך הסקיצה את שטח הדירה.

7) נתון מגרש בשטח 350 מ״ר במרכז הארץ. זכויות הבנייה על המגרש הינן 60% ב-2 קומות, בתוספת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע, מחסן / מבנה עזר (ימוקם בחצר בצמוד למבנה הקיים) בשטח של 6 מ״ר, חניה בשטח של 15 מ״ר. ממ״ד ימוקם בקומת הקרקע או במרתף. כמו כן, התב״ע קובעת כי תכסית הבנייה המקסימלית היא עד 30% משטח המגרש נטו.
התוכנית אינה מתירה ניוד זכויות בין הקומות. בבדיקה שערך שמאי נמצא כי שווי המגרש כ-2,500,000 ₪. השמאי קבע את המקדמים הבאים:
שטח עיקרי עד 160 מ״ר: 1, שטח עיקרי מעל 160 מ״ר: 0.8, מרתף: 0.4, חדר יציאה לגג: 0.7, מחסן מבנה עזר: 0.6, חניה: 0.3, חצר: 0.25, מרפסת גג: 0.2.
מה שווי קרקע למ״ר מבונה משוקלל (אקוויוולנטי)?

א. 6,700 ₪ / מ״ר משוקלל.

ב. 5,995 ₪ / מ״ר משוקלל.

ג. 6,630 ₪ / מ״ר משוקלל.

ד. 7,246 ₪ / מ״ר משוקלל.

8) דירת מגורים בפרויקט שבמרכז הארץ, בת 4 חדרים, בשטח של 80 מ״ר בתוספת מרפסת שמש בשטח 8 מ״ר ומחסן דירתי צמוד של 6 מ״ר, נמכרה תמורת 2,000,000 ₪.
שמאי אשר שם דירה בפרויקט, באותה הקומה ובעלת אותם מאפיינים, העריך דירת 5 חדרים בשטח של 120 מ״ר, בתוספת מרפסת שמש בשטח של 12 מ״ר וללא מחסן דירתי, ב-2,694,000 ₪.
מהו מקדם השוליות למ״ר דירתי בטווח השטחים המתואר לעיל, ובתנאי שמקדם המרה למרפסת שמש הוא 0.5 ומקדם המרה למחסן הוא 0.6?

א. 0.725.

ב. 0.75.

ג. 0.667.

ד. 0.8.

9) לאחרונה הודיעה הממשלה על כוונתה להטיל מס על הכנסות של דירות מגורים למי שבבעלותו יותר מ-3 דירות אשר שוויין במצטבר יותר מ-6 מיליון שקלים.
כיצד תשפיע כוונת הממשלה על שווי השוק של הדירות לאחר כניסת החוק לתוקף?

א. תגרום בהכרח לירידת מחירים בשווי השוק.

ב. תגרום בהכרח לירידת מחירים בשווי השוק לטווח הקצר בלבד.

ג. תגרום בהכרח לעליית מחירים בשווי השוק.

ד. לא ניתן לקבוע את ההשפעה ללא נתונים נוספים.

10) משה הוא דייר מוגן בחנות במרכז הארץ המשמשת כמשרד תיווך. משה מחזיק בנכס יותר מ-5 שנים ומשלם בפועל דמי שכירות מופחתים, אולם לא שילם מעולם דמי מפתח עבור הדיירות המוגנת.
לאחרונה, כפיר, הבעלים של החנות, קיבל היתר בנייה המאפשר את הריסת המבנה והקמת פרויקט מגורים במקומו. נתגלע סכסוך בעקבות דרישתו של כפיר לפנות את משה מהחנות.
שמאי אשר מונה על ידי בית המשפט קבע כי שווי השוק של זכויות הבעלות בחנות מוערך בכ-1,700,000 ₪.
מהו שיעור הפיצוי אשר יקבע השמאי תמורת פינויו של משה?

א. 1,133,333 ₪.

ב. 1,511,111 ₪.

ג. 170,000 ₪.

ד. 1,700,000 ₪.

11) איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לתקן 22?

א. השמאי יישום את הקרקע כשומה מבוססת הנחה ב-2 חלופות:
ערך הקרקע במצבה, על פי התוכניות החלות עליה בלבד, ערך הקרקע בהנחה כי הקרקע תושבח, תוך התייחסות לסבירות ההשבחה, פרק הזמן עד לאישור התוכנית המשביחה וכל התשלומים והמיסים החלים על הקרקע עד להשבחתה.

ב. השמאי יישום את הקרקע כמבוססת הנחה, לפיה הקרקע מושבחת על פי כל התוכניות ובניכוי עלויות המיסוי הצפויות עד להשבחתה.

ג. השמאי יישום את הקרקע במצבה הנוכחי, על פי התוכניות החלות עליה בלבד, בהנחה כי תושבח, בניכוי עלויות היטל ההשבחה והפיתוח החלים עליה.

ד. השמאי יכלול בחוות דעתו את כל המרכיבים הנדרשים, לרבות פרקי זיהוי הנכס, רישוי, תכנון, נתונים פיזיים, פרק משפטי ועקרונות. חוות הדעת אינה כוללת את מרכיב שווי הנכס.

12) נתון מגרש בשטח של 504 מ״ר מסווג באזור מגורים ג׳, בו תותרנה הזכויות בהיקף של 40% לקומה, ב-3 קומות, סה״כ 120% שטח עיקרי משטח המגרש ושטחי שירות לקומה בשיעור של 5% משטח המגרש. הצפיפות נקבעה ל-16 דירות לדונם (על פי כללי עיגול) ובנוסף, ניתן להוסיף לכל דירה ממ״ד בשטח של 12 מ״ר ומחסן דירתי בשטח של 6 מ״ר (צמוד לדירות). קווי הבניין לחזית 5 מ׳, לעורף 6 מ׳ ולצדדים 4 מ׳. במדידה אשר נערכה נמצא כי המגרש בעל צורה ריבועית רגולרית, דמוית מלבן, אורך חזיתו 18 מ׳ ועומקו כ-28 מ׳. הניחו כי לא ניתן לנייד זכויות בנייה וכי לא תינתנה הקלות בקווי הבניין ו/או בקומות.
אילו זכויות בנייה לא ניתנות לניצול?

א. 404.4 מ״ר.

ב. 314.4 מ״ר.

ג. 170.4 מ״ר.

ד. 266.4 מ״ר.

13) משקיע בבניין משרדים ברחוב החצבים 4 בשכונת הפרחים רכש את השטחים הבאים בבניין:

מועד	שטח במ״ר	תמורה
28.09.10	70 מ״ר	₪ 994,000
10.01.11	78 מ״ר	₪ 1,100,000
5.10.13	85 מ״ר	₪ 1,020,000
17.11.14	75 מ״ר	₪ 1,050,000

במחצית השנייה של 11/2016 שקל המשקיע לרכוש 82 מ״ר נוספים תמורת 1,230,000 ₪. להלן נתונים על מדד המחירים לצרכן בשנים הרלוונטיות:

שנה	ממוצע שנתי	חודש											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
הבסיס: ממוצע 2006 = 100.0 ; מקדם הקשר = 1.038													
2007	100.5	99.0	98.7	98.9	99.4	99.4	100.1	101.2	101.9	101.4	101.5	101.9	102.5
2008	105.1	102.5	102.3	102.6	104.1	104.8	104.9	106.1	107.0	107.0	107.1	106.5	106.4
הבסיס: ממוצע 2008 = 100.0 ; מקדם הקשר = 1.051													
2009	103.3	100.7	100.6	101.1	102.1	102.5	103.4	104.5	105.0	104.7	104.9	105.2	105.2
2010	106.1	104.5	104.2	104.3	105.2	105.6	105.9	106.4	106.9	107.2	107.5	107.6	108.0
הבסיס: ממוצע 2010 = 100.0 ; מקדם הקשר = 1.061													
2011	103.5	102.0	102.3	102.5	103.1	103.6	104.0	103.7	104.2	104.0	104.1	104.0	104.0
2012	105.2	104.0	104.0	104.4	105.3	105.3	105.0	105.1	106.2	106.2	106.0	105.5	105.7
הבסיס: ממוצע 2012 = 100.0 ; מקדם הקשר = 1.052													
2013	101.6	100.3	100.3	100.5	100.9	101.0	101.8	102.1	102.3	102.3	102.6	102.2	102.3
2014	102.0	101.7	101.5	101.8	101.9	102.0	102.3	102.4	102.3	102.0	102.3	102.1	102.1
הבסיס: ממוצע 2014 = 100.0 ; מקדם הקשר = 1.020													
2015	99.4	99.2	98.5	98.8	99.4	99.6	99.9	100.1	99.9	99.5	99.6	99.2	99.1
2016		98.6	98.3	98.1	98.5	98.8	99.1	99.5	99.2	99.1	99.3		

בהתייחס לנתונים שלעיל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מ-2010 ואילך, מחירי המשרדים בבניין עלו עליית מחירים ריאלית.

ב. מ-9/2010 ועד ל-11/2016 לא חל שינוי ריאלי מהותי במחירי המשרדים בבניין.

ג. הירידה הריאלית המקסימלית במחירי המשרדים בבניין הייתה ב-11/2014.

ד. בין השנים 2011 ל-2013 עלו ריאלית מחירי המשרדים בבניין.

14) מבחינת דוחות כספיים של חברת "הנדל"ן המניב" עולה כי שווי של מרכז שכונתי מסחרי באחת מערי המרכז בתאריך 31.12.2014 היה 85,500,000 ₪ ובתאריך 31.12.2015 היה 89,000,000 ₪. לא היה שינוי בשיעור ההיוון לאורך התקופה. איזה משפט מהמשפטים הבאים מתאר בצורה מיטבית את הסיבות השמאיות האפשריות לשינוי בשווי הנכס?

א. בשנת 2015 אוכלסה שכונת מגורים סמוכה למרכז המסחרי ולכן, בעקבות הגידול במספר הקונים בו, עלה שווי הנכס.

ב. בעקבות שינוי בתמהיל השוכרים במרכז השכונתי, הקטנת השטחים של חנויות העוגן מחד והגדלת שטחן של חנויות האופנה וההלבשה מאידך, עלה שווי הנכס.

ג. שווי המרכז השכונתי בשנת 2015 עלה מאחר שבשנה זו נחתמו הסכמי שכירות חדשים רבים, כך שדמי השכירות הממוצעים למ"ר במרכז השכונתי עלו.

ד. בשנת 2015 קניון "הכוכב הזוהר" הממוקם מעבר לכביש היה סגור לרגל שיפוצים. לכן עלתה בתקופה זו קרנו של המרכז השכונתי של חברת "הנדל"ן המניב" ושוויו בספרים עלה.

15) שמאי מקרקעין התבקש לשום שווי של דירה במרכז תל אביב. הדירה בקומה א' בבניין מגורים בן כ-60 שנים, אשר אינו מסווג לשימור, בגובה 3 קומות מעל לקומת עמודים, ללא מעלית וללא חניה, כולל 9 דירות, 3 דירות בקומה, כ"א בשטח רשום של כ-60 מ"ר. לשם הערכת השווי אסף השמאי את הנתונים הבאים:

- דירה מזרחית בקומה א' בבניין מושכרת בדמ"ש חודשיים של כ-6,500 ₪.
- דירה בקומה ב' בבניין מוצעת למכירה תמורת 2.4 מיליון ₪.
- בהתאם לדיווח בעיתון 'גלובס', דירה בק"ק, בבניין ותיק לשימור בגובה של 2 קומות, בשטח של 35 מ"ר באותו הרחוב, נמכרה בחודש האחרון תמורת 1,800,000 ₪.
- דירה בשטח של 60 מ"ר בקומה חמישית בבניין חדש בן 7 קומות הגובל במבנה, נמכרה לפני כחודשיים תמורת 2,700,000 ₪.

איזה מהמשפטים הבאים מתאר בצורה מיטבית את מלאכת איסוף הנתונים שנעשתה ע"י השמאי?

א. מאחר שנאספו נתונים המתייחסים לארבע עסקאות השוואה מהשנתיים האחרונות, בהתאם לתקן מספר 2 של התקינה השמאית, ניתן לקבוע את שווי הנכס בהתייחס לעסקאות אלה.

ב. מאחר שהעסקה השנייה בעסקאות ההשוואה המתייחסת לבניין הנדון הינה עסקה בעלת מהימנות גבוהה, ניתן לקבוע את שווי הדירה בהתייחס לעסקה זו ולהתעלם משאר העסקאות.

ג. בהתבסס על הנתונים שנאספו לא ניתן להעריך את שווי הדירה הנישומה בשיטת ההשוואה.

ד. בהתבסס על העסקאות הראשונה והשנייה מהבניין הנדון והעסקה הרביעית בבניין הגובל ובהתעלם מהעסקה בבניין לשימור, שככל הנראה נותרו בו עוד זכויות לניצול, ניתן להעריך את שווי הדירה הנישומה בשיטת ההשוואה.

16) בניין משרדים בדרום השפלה בשטח ברוטו של 2,000 מ"ר נמכר תמורת 16,700,000 ₪. דמ"ש חודשיים ממוצעים בבניין: 65 ₪ למ"ר. בהתאם לפרסומים של חברות המתמחות בהשכרת משרדים, שיעור ההיוון המקובל בבנייני משרדים בסביבה, הדומים לנכס הנישום, הינו 8%.
איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לעסקת המכר?

א. הקונה שילם מחיר גבוה, יותר משווי השוק.

ב. הקונה שילם מחיר נמוך, פחות משווי השוק.

ג. מבחינת התמורה בתוספת מע"מ עולה כי העסקה נערכה בהתאם לשווי שוק בין קומה מרצון למוכר מרצון.

ד. אין מספיק נתונים כדי לדעת מה טיב העסקה.

17) שוכר מעוניין לשכור מבנה תעשיה לתקופה של 10 שנים.
לשוכר מוצעות על ידי מתווך שתי חלופות השכירות הבאות:
חלופה א': 7,000 מ"ר בנוי עם חצר בשטח של 3,500 מ"ר (מקדם 0.15) לתקופה של 10 שנים בשכ"ד משוקלל של 29 ₪ למ"ר אקו'. תשלום רבעוני מראש.
חלופה ב': 6,500 מ"ר בנוי עם חצר בשטח של 6,000 מ"ר (מקדם 0.1) לשכירות בשתי תקופות:
ל-4 שנים ראשונות בשכ"ד משוקלל של 27 ₪ למ"ר אקו' ול-6 שנים נוספות בשכ"ד משוקלל של 33 ₪ למ"ר אקו'. תשלום חודשי מראש.
שתי החלופות עונות על צורכי השוכר.
שיעור היוון לתחשיבים: 7%.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. חלופה א' עדיפה; בחלופה א' דמ"ש מהוונים של כ-18,490,000 ₪ ובחלופה ב' כ-18,750,000 ₪.
ב. חלופה א' עדיפה; בחלופה א' דמ"ש מהוונים של כ-18,720,000 ₪ ובחלופה ב' כ-21,750,000 ₪.
ג. חלופה ב' עדיפה; בחלופה א' דמ"ש מהוונים של כ-19,050,000 ₪ ובחלופה ב' כ-18,600,000 ₪.
ד. חלופה ב' עדיפה; בחלופה א' דמ"ש מהוונים של כ-21,880,000 ₪ ובחלופה ב' כ-19,050,000 ₪.

18) נתון מגרש לצמוד קרקע בצורת טרפז שווה שוקיים, אשר חזיתו ברוחב של 25 מ', עורפו ברוחב של 18 מ' וגובהו (המרחק בין הצלעות) 24 מ'.
תוכנית מפורטת מסמנת להפקעה לצורך הרחבת הדרך הגובלת רצועה המקבילה לדרך בשטח של 36 מ"ר.
זכויות הבנייה הן בשיעור מקסימלי כולל של 25% בכל קומה, להקמת בניין בגובה של שתי קומות, בתוספת מרחב מוגן דירתי בשטח של 12 מ"ר בקומת הקרקע.
הוועדה המקומית אינה נוהגת לאשר העברת זכויות מקומה לקומה.
שווי מ"ר מבונה לבנייה רוויה: 14,000 ₪. תוספת לצמוד קרקע: 50%.
מקדמים אקוויוולנטיים:
ק"ק (עיקרי + שירות): 1, קומה שנייה (עיקרי + שירות): 0.95, מרתף: 0.6, מחסן: 0.5,
חצר עד 200 מ"ר: 0.25, חצר מעל 200 מ"ר: 0.2.
מה שווי המגרש:

א. כ-6,200,000 ₪.
ב. כ-6,500,000 ₪.
ג. כ-6,800,000 ₪.
ד. כ-7,100,000 ₪.

19) מגרש בשטח של 900 מ״ר בעל צורה ריבועית. יעוד: קומת קרקע מסחר וקומות עליות מגורים. מלוא זכויות הבנייה (עיקרי בלבד): סה״כ 250% משטח המגרש ב-4 קומות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית (סה״כ בבניין 5 קומות).
הבנייה המרבית המותרת בקומת הקרקע 50% משטח המגרש ובקומות העליונות 40% משטח המגרש, קווי הבניין (בכל הכיוונים) הם 5 מ׳.
שווי מרכיב הקרקע למ״ר מבונה בקומת הקרקע גבוה פי שתיים משווי מרכיב הקרקע למ״ר מבונה בקומות העליות.
שווי מ״ר בנוי לשטח המסחר הינו 15,000 ₪ לא כולל מע״מ, שיעור היזמות לשטח המסחרי הינו 25% ובקומות המגורים 20%, עלויות בנייה כוללות למ״ר בייעוד מסחר 5,000 ₪ ועלויות בנייה כוללות למ״ר בייעוד מגורים 6,000 ₪.
מה שווי הזכויות המוקנות במגרש?
הניחו כי עלויות הבנייה אינן כוללות מע״מ והתעלמו משטחי שירות.

א. 8,400,000 ₪.
ב. 7,840,000 ₪.
ג. 9,450,000 ₪.
ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

20) במרכז העיר שווי קרקע לחדר 150,000 ₪, שווי דירת 4 חדרים במרכז העיר הוא 2,600,000 ₪ ומקדם התמורה בעסקאות קומבינציה הינו 40% (כלומר, התמורה בעסקאות קומבינציה גבוהה ב-40% לעומת עסקת מכר רגילה של מגרש).
בהתייחס לנתונים אלה, מהו שיעור הקומבינציה בסביבה זו (שיעור התמורה המועברת לבעל הקרקע) במגרש ששטחו 600 מ״ר עליו מותרת בנייה בצפיפות של 8 יח״ד ובהיקף כולל של 250%?

א. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.
ב. 32%.
ג. 40%.
ד. 45%.

21) בגין אישור הקלה לתוספת חדר יציאה לגג קיבלו בעלי נכס מהוועדה המקומית שומת השבחה בסכום של 50,000 ₪. בהתאם לבדיקת שמאי מקרקעין מטעמם להפחית את גובה היטל ההשבחה. איזו מהאפשרויות הבאות עומדת בפניהם?

א. הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע בתוך 30 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים.
ב. הגשת שומה אחרת לוועדה המקומית בתוך 30 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים.
ג. פנייה למועצת שמאי המקרקעין או לוועדת ערר בתוך 45 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים.
ד. הגשת שומה אחרת לוועדה המקומית בתוך 45 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים לצורך הפחתת החיוב באמצעות שומה מוסכמת.

22) יזם קנה לאחרונה מגרש בשטח של 2 דונם במרכז העיר לפי 2,500,000 ₪ לדונם.
בהתאם למידע שקיבל לפני הרכישה ניתן להקים על המגרש מבנה משרדים בשטח של 1,600 מ״ר וחניה לפי תקן של 1:40. לאחר בדיקה תכנונית בוועדה המקומית הסתבר ליזם כי תקן החניה שהיה רלוונטי במקום ב-5 השנים האחרונות היה 1:25 וניתן לבנות במגרש 70 מקומות חניה.
הניחו כי דמי השכירות החודשיים למשרדים 50 ₪ למ״ר ולמקום חניה 1,100 ₪ למקום, שיעור היזמות 15%, עלות בניית כל מקום חניה 100,000 ₪, עלות בנייה כוללת של מ״ר משרדים 5,000 ₪ (ללא מע״מ) ושיעור ההיוון 8%.
מה שווי השוק של הנכס?

א. כ-6,100,000 ₪.

ב. כ-5,500,000 ₪.

ג. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

ד. כ-5,000,000 ₪.

23) בהתאם לפרק ט׳ בקווים המנחים ולחוק הגנת הדייר, איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון לעניין הערכת שווי זכויות הבעלות בנכס כתפוס?

א. שווי זכויות הבעלות בנכס התפוס הינו שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס כפנוי וריק בניכוי שווי זכויות הדייר המוגן.

ב. ניתן להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס התפוס בגישת ההשוואה הישירה.

ג. באומדן שווי זכויות הבעלות ניתן להשתמש במקדם הכולל את היחס בין שווי זכויות הדירות המוגנת לשווי בשימוש בנכס.

ד. ניתן להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס התפוס בגישת היוון הכנסות.

24) נתון מגרש בשטח של 3,000 מ״ר באזור תעשייה ובו 120% בנייה כדלקמן:
קומת קרקע: 50%, קומה א׳: 40% וקומה ב׳: 30% (הניחו כי שטחי המרפסות בקומות א׳ ו-ב׳ אינן בשימוש). מגרשים סמוכים כוללים זכויות בנייה לפי 40% בקומה ב-3 קומות, סה״כ 120% נמכרים ב-2,700,000 ₪ לדונם.
מקדמים אקוויוולנטיים לרכיב הקרקע:
קומת קרקע: 1, קומה א׳: 0.6, קומה ב׳: 0.5, חצר: 0.4.
מהו שווי מרכיב הקרקע לקומה ב׳ במגרש הנתון?

א. 1,800,000 ₪.

ב. 1,500,000 ₪.

ג. 1,125,000 ₪.

ד. 750,000 ₪.

25) נתון דוכן מיצים בשטח של 4 מ״ר במרכז העיר.
סקר מחירים לגבי חנויות סמוכות העלה כדלקמן:
חנות בשטח 24 מ״ר הושכרה לאחרונה ב-3,600 ₪ לחודש.
חנות בשטח 40 מ״ר הושכרה לאחרונה ב-5,040 ₪ לחודש.
חנות בשטח 20 מ״ר, ללא זכויות בנייה נוספות, נמכרה לאחרונה ב-360,000 ₪.
שיעור היוון: 10%.
מה גובה דמי השכירות הראויים עבור הדוכן?

א. כ-600 ₪ לחודש.

ב. כ-1,000 ₪ לחודש.

ג. כ-1,200 ₪ לחודש.

ד. אין בשאלה מספיק נתונים לקביעת דמי השכירות הראויים.

26) מגרש מס׳ 125 בשטח 3 דונם ממוקם בלב שכונת מגורים בנויה.
המגרש נוצר כתוצאה מאיחוד חלקות מספר 17-19 לצורך בניית מבנה אחד.
כמפורט בתרשים הר״מ, חלקות מס׳ 17-19 סמוכות, ריקות ופנויות.

חלקה מס׳ 17
חלקה מס׳ 18
חלקה מס׳ 19

כל אחת מהחלקות בשטח 1 דונם. תוכנית בניין עיר בתוקף מאפשרת, ללא תשלום היטל השבחה, בנייה בחלופות הר״מ:
במגרש בשטח 1 דונם בניית 100% בנייה, במגרש בשטח 2 דונם 130% בנייה ובמגרש בשטח 3 דונם 180% בנייה.
שווי השוק: מגרש בשטח 1 דונם: 1,000,000 ₪, מגרש בשטח 2 דונם: 2,800,000 ₪ ומגרש בשטח 3 דונם 5,000,000 ₪.
לפי פרק ד׳ בקווים המנחים (״שומת המחיר הראוי ל״חלקה משלימה״ ו״חלקה נשלמת״ או לזכויות אחרות במקרקעין המשלימות זו את זו), מה חלקו של בעל חלקת מקור מס׳ 17 במגרש מאוחד מס׳ 125?

א. כ-27%.

ב. כ-31%.

ג. כ-33%.

ד. כ-25%.

27) שמאי בדק מחירי דירות בשכונת מגורים מסוימת ומצא שקיימת שוליות ביחס לשטחן. בהתאם לממצאיו נמצא מקדם של 0.9 לכל מ״ר שולי שמעל 70 מ״ר עד 90 מ״ר ומקדם 0.7 לכל מ״ר מ-91 מ״ר ועד 120 מ״ר.
מה שווי דירה בשטח של 65 מ״ר אם שווי דירה בשטח 110 מ״ר הוא 3,060,000 ₪?

א. 1,755,000 ₪.

ב. 1,825,000 ₪.

ג. 1,950,000 ₪.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

28) במסגרת חוזה מכר שבין רם לרמית נקבע כי ביום שבו תמכור רמית את זכויותיה בקרקע, יהיה עליה להציע לרם לרכוש את הנכס. רם טען שזו זכות במקרקעין הטעונה רישום. רמית טענה שזו רק הטבה שאינה מוגדרת כ״זכות במקרקעין״.
איזה מבין המשפטים הבאים כולל את מגוון סוגי הזכויות במקרקעין?

א. חכירה, בעלות, זכות קדימה, זכות שימוש.

ב. בעלות, שכירות, זיקת הנאה, משכנתא, זכות קדימה.

ג. חכירה, בעלות, שכירות, משכנתא, זיקת הנאה.

ד. חכירה, בעלות, זכות קדימה, שכירות, זכות מעבר.

29) באזור התעשיה בעיר הנדל״ן מותר השימוש לתעשייה בשיעור של 120% משטח המגרש (3 קומות x 40%). עוד נקבע בהוראות התוכנית כי 15% משטח המבנה ישמשו כמסחר.
בשנים האחרונות מאופיינת הבנייה באזור בכל הקומות בשימושים למסחר ולא בשימושי תעשייה, בהליך של שימוש חורג.
מהי דרך השומה הנכונה לאמידת שווי שוק של מגרש בשטח של דונם בסביבה?

א. יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ״ר מבונה ולכפול ב-120%. זהו השימוש הרווח באזור.

ב. יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ״ר מבונה לתעשייה ולכפול ב-85%, לבדוק מהו שווי מר״מ למסחר ולכפול ב-15% - זהו השימוש המותר על פי תוכנית.

ג. יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ״ר מבונה למסחר, לכפול ב-120% ולהפחית את היטל ההשבחה הצפוי תוך נקיטת מקדם הפחתה בגין אי ודאות ביחס להליכי הרישוי.

ד. יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ״ר מבונה לתעשייה ולכפול ב-85%, לבדוק מהו שווי מר״מ למסחר, לכפול ב-15% ולהפחית את היטל ההשבחה הצפוי.

30) קומת משרדים הושכרה לתקופה של 10 שנים לפני 4 שנים תמורת 80,000 ₪ לשנה בתוספת הצמדה למדד ותשלום בתחילת כל שנה.
שיעור עליית המדד הינו 2.5% לכל שנה.
שיעור ההיוון הינו 9%.
דמי השכירות בשוק עלו בשיעור של 25% במהלך 4 השנים האחרונות.
מהו שווי השוק של קומת המשרדים?

א. 1,111,111 ₪.

ב. 981,167 ₪.

ג. 943,911 ₪.

ד. 1,094,300 ₪.

31) ועדת ההשקעות של חברת "לב דואב" בע"מ דנה בעסקה שהוצעה לחברה לרכישת נכס. החברה הזמינה 3 חוות דעת שמאיות לאומדן שווי הנכס.
הערכות השווי התקבלו בשלוש הגישות המקובלות: גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת השווי הפיזי. תוצאות שלוש הערכות היו שונות זו מזו.
באיזו מהגישות נכון יהיה לערוך את אומדן שוויו של הנכס?

א. יש לקבוע מהי הגישה המתאימה ביותר למאפייני הנכס ולערוך את השומה על פיה בלבד.

ב. יש להעריך את השווי על פי התצאה הגבוהה ביותר – זהו השימוש הטוב והיעיל.

ג. יש לקבוע מקדם התאמה לכל אחת מהגישות בהתאם למאפייני הנכס. לאחר מכן יש לחשב ממוצע המשקלל בין הגישות השונות.

ד. יש לערוך ממוצע בין הגישות – כך ניתן להגיע לתוצאה המדויקת ביותר.

32) מינהל הדיור הממשלתי מבקש לבחון את ההשפעה על שווי השוק של דירות מגורים בעיר בדרום הארץ, בהנחה כי האזור יוכרז כ"אזור פיתוח". ניסיון העבר מלמד שהכרזה על עיר כ"אזור פיתוח" מעלה את הביקושים לדירות מגורים בה בשיעור של 5%. הניחו כי בשאר הנתונים לא חל כל שינוי.
מה צפויה להיות התנהגות השוק בעקבות אירוע זה מייד לאחר ההכרזה? בחרו את האמירה המבטאת זאת בצורה הנכונה ביותר.

א. שווי השוק יעלה ב-5%.

ב. שווי השוק יעלה בפחות מ-5%.

ג. העלייה בביקוש תביא לעלייה בהיצע.

ד. העלייה בביקוש תביא לירידה בהיצע.

33) יצחק הינו בעל זכויות בנכס הכולל מגרש ששטחו 3 דונם ועליו בית מגורים בשטח של 300 מ״ר, הממוקם ברחוב יעקב בעיר ירושלים.
בית המגורים מושכר על ידי יצחק לרבקה תמורת 10,000 ₪ לכל חודש.
בשנת 2016 אושרה תוכנית מיתאר מקומית, לפיה שונה יעוד הקרקע ממגורים למלונאות. זכויות הבנייה הינן 250% כשטח עיקרי בתוספת 50% כשטחי שירות.
שמאי המקרקעין אברהם העריך את שווי הנכס לאחר שינוי הייעוד בכ-50,000,000 ₪.
בשלב זה לא ניתן לממש את התוכנית בשל היעדר פתרונות תחבורתיים.
רבקה פנתה ליצחק בבקשה להאריך את חוזה השכירות לשנה נוספת.
יצחק מבקש להעלות את שכר הדירה החודשי ל-25,000 ₪ לחודש המהווים (בחישוב שנתי) רק 0.6% משווי הנכס.
רבקה טוענת שאין זה הוגן להעלות את דמי השכירות ומבקשת שלא לשנות את גובה דמי השכירות. לפניכם שלושה הסברים אפשריים למחלוקת בין השוכרת למשכיר:

I. ההבדל בין שווי שוק לשווי בשימוש.
II. האלטרנטיבה שיש לשוכר בשכירת נכס חלופי, למגורים, תמורת 10,000 ₪ לחודש.
III. ההפסד האלטרנטיבי של המשכיר מהימנעות מימוש הזכויות בנכס באופן מיידי.

איזה/אילו מההסברים הנ״ל נכון/ים?

א. הסבר I בלבד.
ב. הסבר II בלבד.
ג. הסבר III בלבד.
ד. שילוב כל ההסברים.

34) במסגרת תוכנית דיור חדשה בשם 'מחיר למשתכנים' ממשלת ישראל החליטה להעניק תנאי מימון משופרים לרכישת נכסי מקרקעין מסחריים באזורי סיכון פריפריאליים הנמצאים בגבולות המדינה.
מהו ההיגד הנכון ביותר המשקף את ההשפעה שתהיה לפעולה זו על שיעור ההיוון הכולל בהערכת שווי הנכס בגישת היוון הכנסות?

א. שיעור היוון כולל גבוה.
ב. שיעור היוון כולל נמוך.
ג. לא תהיה לכך כל השפעה על שיעור ההיוון הכולל.
ד. לא ניתן להעריך את שיעור ההשפעה על שיעור ההיוון הכולל.

35) בשכונה של מבנים טוריים על מגרשים בשטח של 700 מ״ר הוקם מבנה דו-משפחתי חדש על מגרש דומה. תוצאה של בדיקת השוק ואומדן לפי גישת 'ההשוואה' מביאה לשווי נכס הנמוך באופן משמעותי מערכו לפי 'גישת העלות'.
מהו העיקרון הבסיסי המומחש באירוע זה?

א. עיקרון התרומה.
ב. עיקרון האיזון.
ג. עיקרון השינוי.
ד. עיקרון התחליפיות.

36) בסדק מחירים שנערך נמצאה בשכונת הדרדסים תופעה השונה מהתנהגות כלל שוק המקרקעין. נמצא כי חלה עלייה חדה במחירי דירות מגורים בנות 3 חדרים בבנייה רוויה והביקוש לדירות מסוג זה עולה באופן חריג אל מול כמות הדירות הקיימת.
מהו העיקרון הבסיסי המומחש באירוע זה?

א. עיקרון השינוי.

ב. עיקרון הציפייה.

ג. עיקרון התחרות.

ד. עיקרון ההיצע והביקוש.

37) בהתאם לתקן 16 לתקנים המאושרים על ידי התקינה השמאית לעניין סמכויותיו של השמאי המכריע, איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון?

א. השומה תקבע על פי שיקול דעתו של השמאי המכריע ולא תהיה מוגבלת לטווח שבין הערכים אשר נקבעו בשומות הצדדים.

ב. השמאי המכריע רשאי להכריע במחלוקת ללא קיום דיון בעל פה.

ג. השמאי המכריע רשאי לתקן שומה מכרעת אשר נתגלתה בה טעות סופר אשר משפיעה על השווי בתוך 45 יום ולאחר שנתן לצדדים הזדמנות להגיב על התיקון בכתב.

ד. השמאי המכריע אינו רשאי לקבוע את חלוקת שכר הטרחה בין הצדדים.

38) בעת ניתוח כדאיות ביצוע להליך של שינוי יעוד קרקע, אשר נערך במחלקת ההנדסה של עיריית קריית חצבים, הסביר שמאי הוועדה כי בהיעדר עסקאות השוואה, ערך את אומדן השווי באמצעות טכניקת הערך השיורי.
מהנדס הוועדה הסביר כי בגישה זו מפחיתים מהשווי של מרכז מסחרי את עלות הקמתו וכך מתקבל שווי הקרקע.
מהו ההסבר המדויק ביותר ביחס לטכניקת השווי השיורי?

א. כאשר ידועים שווי הנכס ועלויות הבנייה, ניתן לחלץ את היתרה לקרקע. יתרה זו תייצג "שווי קרקע".

ב. כאשר ידוע שווי הנכס, המייצג שווי מיטבי, וידועות עלויות הבנייה, ניתן לחלץ את היתרה לקרקע, על פי נתוני רווח יזמי מקובל בשוק. לפעמים יתרה זו תייצג "שווי קרקע".

ג. כאשר ידועים שווי הנכס ועלויות הבנייה ניתן לחלץ את היתרה לקרקע. לפעמים יתרה זו תייצג "שווי קרקע" ולפעמים רק "מחיר קרקע".

ד. כאשר ידוע שווי הנכס, המייצג שווי מיטבי, וידועות עלויות הבנייה, ניתן לחלץ את היתרה לקרקע, לאחר ניכוי מע"מ. לפעמים יתרה זו תייצג "שווי קרקע" ולפעמים רק "מחיר קרקע".

39) רשות מקרקעי ישראל עורכת רפורמה במגזר הכפרי ומציעה כי תוגדל קיבולת הבנייה המותרת במגרשי מגורים במרכז הארץ ל-2 יח״ד/מגרש.
מהו השימוש הטוב והיעיל בנכס שפרטיו יוצגו להלן:

- שטח הקרקע: 750 מ״ר.
- שטח בית המגורים: 200 מ״ר.
- לנכס חצר מגוננת ומטופחת הכוללת בריכת שחייה בשטח 100 מ״ר.

בהנחה כי הרפורמה תאושר, מהו ההיגד המבטא את התנהגות השוק בעקבות אירוע זה בצורה הנכונה ביותר?

א. השימוש הטוב והיעיל ביותר יהיה להרוס את בית המגורים ולבנות במקומו 2 יחידות דיור.
ב. השימוש הטוב והיעיל ביותר יהיה לבנות בית מגורים נוסף במקום הבריכה.
ג. השימוש הנוכחי יהפוך להיות שימשו ביניים.
ד. אין די נתונים לבחון האם ישתנה השימוש הטוב והיעיל ביותר.

40) תוכנית מפורטת טפ/100 הקצתה זכויות להקמת מבנה בן 3 קומות על מגרש 46 ששטחו 700 מ״ר. בין הוראות התוכנית נקבע כי לפי שיקול הדעת של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רשאית הוועדה, לבקשת היזם, להוסיף 2 קומות נוספות שלא בהליך של הקלה.
משה הוא בעל המקרקעין ולאחר אישור התוכנית החליט למכור את זכויותיו במקרקעין לאהרון.
מהי דרך החיוב הנכונה בהיטל ההשבחה?

א. ייגבה בעת המכר היטל השבחה בעבור 5 קומות המאושרות בתוכנית טפ/100 למועד אישור התוכנית.
ב. ייגבה בעת המכר היטל השבחה רק בעבור 3 קומות המאושרות בתוכנית טפ/100 למועד אישור התוכנית.
ג. ייגבה היטל השבחה בהליך דו שלבי ויחושב למועד אישור התוכנית, בשלב ראשון בעת המכר ובשלב השני במועד אישור היתר הבנייה.
ד. ייגבה היטל ההשבחה בהליך דו שלבי. בעת המכר יחושב למועד אישור התוכנית ובמועד אישור היתר הבנייה יחושב למועד מתן ההיתר.

תשובות סופיות:

1) ב'	2) ג'	3) א'	4) ד'	5) ג'
6) ב'	7) ד'	8) ד'	9) ד'	10) ג'
11) א'	12) ב'	13) ב'	14) ג'	15) ג'
16) ב'	17) ג'	18) ג'	19) ב'	20) ב'
21) ג'	22) ב'	23) א'	24) ג'	25) ד'
26) ג'	27) ג'	28) ב'	29) ג'	30) ד'
31) א'	32) ב'	33) ד'	34) ב'	35) א' , ב'
36) ד'	37) ד'	38) ב'	39) ד'	40) ג'

מבחן מבוא לתורת השמאות 080817:

שאלות:

1) בשנת 1994 נערך הסדר זכויות במקרקעין. פואד, אשר קיבל היתר בנייה לבנייה רוויה על מגרש בתל-אביב, יצק לפני כחודש כלונסאות לשיגום קומת מרתף. חלק מהכלונסאות הן בתחום החלקה שבבעלות סיוון. לטענת פואד, יש טעות בהסדר המקרקעין ואין להפחית מערך החלקה בגין סטיה שבמיקום הכלונסאות. בדיקה העלתה כי למרות שאין שינוי בשטח החלקות, סימון הגבול בין החלקות על-פי פנקסי השדה אשר עליהם התבססה המפה המוקדמת, אינו תואם את מפת ההסדר. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. פואד רשאי לפנות למרכז למיפוי ישראל בבקשה לשינוי תוואי הגבול.

ב. עברה התקופה הקצובה בחוק לערור על ההסדר ופואד אינו יכול לעשות דבר.

ג. פקיד ההסדר רשאי לתקן את סימון הגבול לפי מפת מדידה שימציא פואד.

ד. מודד הרשות המקומית רשאי, בתנאים שיירשמו, לתקן את הגבול שבין החלקות.

2) השמאי הממשלתי הראשי ערך עבור רשות מקרקעי ישראל טבלאות שומה לשכונת הפרדס שבעיר קריית אלונים. אליאור, שמאי ותיק, ערך חוות דעת עבור בטוחה, לשווי השוק של מגרש למגורים בשכונה, אשר התבססה על השווי שנקבע בטבלאות השומה.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. טבלאות השומה אינן יכולות להוות תחליף לשומה פרטנית.

ב. בתנאים מסוימים של מחסור בנתוני שווי להשוואה, ניתן להשתמש בטבלאות השומה.

ג. טבלאות השומה נערכו על-ידי אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים והן ראיה לתוכנן.

ד. טבלאות השומה קובעות את השווי ולכן הבנק יקבל את ערך המגרש שבטבלאות השומה ולא את השווי שקבע אליאור.

3) בעלים של מבנה במרכז תל אביב רוצה לפנות את הדייר המוגן לפי חוק הגנת הדייר מדירת מגורים, עבור צורך עצמי. לאור המחלוקת בדבר גובה דמי המפתח הראויים, בית המשפט פנה בבקשה לשמאי לאמוד את דמי המפתח לצורך הפינוי.
נמסר לשמאי כי הדייר משלם 400 ₪ לחודש כדמי שכירות ומבדיקתו עולה כי דמי השכירות החודשיים הראויים הם 5,300 ₪ לחודש.
מבדיקת עסקאות בסביבה עולה כי בדירות דומות (בשטח שונה) שולמו דמי המפתח, כדלקמן:
בדירה בשווי של 1,800,000 ₪ הוחלף דייר תמורת דמי מפתח בסך של 1,350,000 ₪.
בדירה בשווי של 3,400,000 ₪ הוחלף דייר תמורת דמי מפתח בסך של 1,000,000 ₪.
בדירה בשווי של 800,000 ₪ הוחלף דייר תמורת דמי מפתח בסך 400,000 ₪.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ניתן לאמוד את דמי המפתח בגישת ההשוואה - כממוצע העסקאות.
ב. יש לבחון את ערך דמי המפתח על-פי גישת היתרון הכלכלי (היוון ההכנסות).
ג. אין ודאות לרמת הביקוש ולתפוסת הדירות המושכרות לדיירים מוגנים, לכן ניתן לאמוד את השווי על-פי 'כללי האצבע' המקובלים, לפי שיעור מערך הבעלות המלאה.
ד. מאחר שדמי המפתח נמוכים מדמי הפינוי המלאים, יש לאמוד את דמי המפתח רק לאחר אומדן הוצאות ההעברה (לרבות הוצאות משפטיות ודמי תיווך).

4) שמאי מכריע ביסס את חוות דעתו לעניין היטל השבחה, רק כממוצע של ערך ההשבחה המפורט בחוות הדעת של שמאים מכריעים אחרים, אשר ערכו שומתם בסביבת הנכס הנישום למועד הקובע, ולא הסכים לבחון את עסקאות ההשוואה אשר הציגו השמאים מטעם הוועדה המקומית ובעלי המקרקעין.
בהתאם לשומה, ההשבחה במקרקעין גבוהה בשיעור של 3% משומת הוועדה המקומית. השמאי מטעם בעלי המקרקעין סבור שיש להגיש ערר על חוות דעתו של השמאי המכריע.
מהו הטעם להגשת הערר?

א. השמאי המכריע אינו רשאי לסטות מטווח המחלוקת שבין הצדדים.
ב. ראוי להגיש ערר כי ועדת הערר תפחית מהשומה שקבע השמאי המכריע מנימוקים שמאיים.
ג. השמאי המכריע חייב לערוך תחשיב מקצועי וראוי בחוות דעתו.
ד. כאשר אין שינוי מהותי משומת הוועדה המקומית, אין מקום לשנות את דרישת הוועדה לתשלום.

5) איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון בהתייחס לדיווח על שטח דירה בחוות דעת (לפי תקן מספר 9 של מועצת שמאי המקרקעין)?

א. שטח הדירה כולל את שטח הרצפה, את השטח שמתחת לקירות הפנים, את המרפסות המקורות, את השטחים שמתחת לקירות החוץ, את המרפסות הפתוחות ולא כולל שטחים הנמוכים מהגובה המינימלי שנקבע בחוק התכנון והבנייה.

ב. שטח דירה רב מפלסית כולל בכל קומה את שטח היטל המדרגות העולות לקומה שמעליו.

ג. שטח דירה צמודת קרקע כולל את שטח היטל קירות החוץ ואינו כולל מחסן הצמוד פיזית לדירה.

ד. שטח הדירה הוא שטח פנים דירה התואם את שטח הדירה לצורכי ארנונה.

6) בהתאם להוראות תקן מספר 15 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר הפירוט הנדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכות עבור תוכנית איחוד וחלוקה, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רשאים בעלי הזכויות בקרקע פרטית להקצות בהסכמה זכויות במצב הנכנס גם למי שאינו בעלים או חוכר.

ב. אין להוסיף עמודות מעבר למפורט בטבלה, כדי להימנע מפירוט יתר אשר אינו תורם להבנת הקורא.

ג. בעלי הזכויות אשר במצב היוצא חלקם היחסי עולה על חלקם היחסי במצב הנכנס, ישלמו תשלומי איזון לבעלי הזכויות אשר חלקם היחסי במצב הנכנס עולה על חלקם היחסי במצב היוצא.

ד. ניתן תמיד לרשום את השווי היחסי של בעל הזכויות במצב הנכנס במקום את שווי הזכויות.

7) איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס להוצאות הפיתוח הסביבתי שבפרק ה של 'הקווים המנחים'?

א. הוצאות הפיתוח הסביבתי כוללות את התאמת מפלס פני המגרשים לגובה המתוכנן של מפלס פני הרחוב.

ב. במרכיבי הפיתוח הסביבתי נכללים מתקני המשחק וריהוט הגן שבשטחים הציבוריים.

ג. בהקמת שכונה חדשה שבאזור עירוני מתקנים הנדסיים נכללים בפיתוח הסביבתי, בתנאי שהם משרתים את השכונה בלבד.

ד. בסביבה עירונית ותיקה חיוב צרכני הפיתוח בעבור מחוללי הפיתוח נקבע באופן אחיד כנגזרת של שטח הקרקע והבנייה המתוכננת.

8) בהחלטה בעניין של תביעת פירוק שיתוף, פנה בית המשפט לשמאי בבקשה לערוך חלוקת מקרקעין בין בעליה המשותפים. לאחר קבלת מפת מדידה, לפי עקרונות החלוקה שנקבעו ואומדן תשלומי האיזון, הורה בית המשפט לרשם המקרקעין לרשום את החלוקה לאלתר.
מהי הסיבה המונעת מרשם המקרקעין לרשום את החלוקה?

א. רישום חלוקה חייב את אישור המרכז למיפוי ישראל.

ב. רישום חלוקה חייב בחתימת לפחות חלק מהצדדים על-גבי המפה.

ג. רישום חלוקה חייב בהתאמה לתוכנית מפורטת.

ד. רישום חלוקה חייב באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

9) שמאי מבחין כי בשכונה ותיקה המאופיינת בבנייה רוויה, קיימת מגמה של חלוקת חלקות גדולות למגרשי בנייה קטנים (ללא שינוי בסיווג), במקביל לעלייה חדה במחירי המגרשים הקטנים. לפי בדיקתו, לסוג זה של מגרשים קיימת דרישה של יזמים אשר גבוהה ממלאי המגרשים הקיים.
מהו העיקרון המסביר מגמה זו בצורה הטובה ביותר?

א. עיקרון הציפייה.

ב. עיקרון התחרות.

ג. עיקרון הביקוש וההיצע.

ד. השימוש הטוב והיעיל ביותר.

10) על חלקה המסווגת באזור תעשיה, בו מותרת בנייה של 3 קומות בהיקף של 30% בקומה, הוקם מבנה תעשיה מבנייה קלה (סככה) בגובה של 6 מ'. מבדיקה שערך שמאי מקרקעין עולה כי שווי השוק של החלקה נמוך באופן משמעותי משווי הקרקע ועלות הבנייה.
איזה עיקרון בסיסי של הערכה מופיע בדוגמה זו?

א. עיקרון האיזון.

ב. עיקרון העלות האלטרנטיבית.

ג. עיקרון התחליפיות.

ד. עיקרון ההיצע והביקוש.

11) בדיון אצל שמאי מכריע על הקלה לתוכנית משביחה משנת 2015 באזור תעשיה מתפתח, בו עוקב השימוש אחר תוכנית, אשר שינתה את הסיווג מאזור 'תעשיה' לאזור 'תעסוקה', ללא שינוי בהיקף הבנייה, קיימים מבני תעשיה רבים, אשר חלקם חדשים (הוקמו לפני פחות מ-10 שנים). שמאי הצדדים הגישו עסקאות השוואה רק על-פי סקרי מחירים שנערכו באזור תעשיה סמוך (באותה העיר).
השמאי המכריע, בחוות דעתו, דחה את עסקאות הצדדים.
על-פי איזה עיקרון או גישה נתמכת פעולת השמאי?

א. עיקרון התחרות.

ב. עיקרון העלות האלטרנטיבית.

ג. גישת השווי העודפי.

ד. גישת ההשוואה.

12) החברה המנהלת של קניון 'המעושרים', בו תפוסה מלאה בחנויות קטנות, מבחינה כי קיים ביקוש ניכר ליחידות מסחריות והיא מעלה את דמי השכירות החודשיים אל מעבר לסביר. סיומו של פרויקט מסחרי בסביבה הקרובה גורם להגדלת ההיצע של חנויות פנויות במרכז מסחרי שכונתי ותיק.
מהו העיקרון הבסיסי אשר גרם לירידת דמי השכירות במרכז השכונתי הוותיק?

א. עיקרון השינוי.

ב. עיקרון התרומה.

ג. עיקרון הביקוש וההיצע.

ד. עיקרון התחליפיות.

13) באזור תעסוקה חדיש בו, מבני משרדים רבי קומות מעל לקומות קרקע מסחריות, קיימים מספר מבני תעשיה ישנים המשמשים בעיקר לאחסנה. התוכנית מחייבת את הריסת המבנים הישנים, מאחר שהם אינם תואמים תוכנית בינוי מחייבת. בעקבות הריסת המבנים הישנים, מבחין שמאי בעליית ערך של שטחי המשרדים המוצעים למכירה.
איזה עיקרון או גישה מוסברים בתופעה זו?

א. עיקרון ההתאמה.

ב. עיקרון העלות האלטרנטיבית.

ג. גישת השווי העודפי.

ד. גישת ההשוואה.

14) חצר המהווה חלק ממתחם ותיק גני של ילדים פרטיים, בעיר גדולה, משמשת באופן שוטף כבר כ-43 שנים, כחצר משותפת המשמשת לגינת משחקים, לגידול וטיפוח בעלי חיים לגן, נטיעות לימודי ולפינות נוי הידרופוניות. החצר שבבעלות העירייה הוקצתה על-מנת לשמש כמגרש למבנה ציבורי. מאחר שהשימוש בחצר הוא מעל לתקופה הנקובה בחוק, רשאים בעלי הזכויות לרשום זיקת הנאה של שימוש בלשכת רישום המקרקעין. מעסקאות שנערכו לאחרונה במגרשים המיועדים לבניית גני ילדים ניתן לאמוד את שווי השוק של זכויות הבעלות במתחם הוותיק, אולם אין עסקאות בזכויות של חלק ממגרש מהן ניתן להקיש על שווי השוק של החצר המשותפת.

בדיקה שערך שמאי העלתה את הממצאים הבאים:

1. ההקצאה מחויבת בפיצוי מלא לבעלי הזכויות בגני הילדים.
2. לא ניתן להוסיף שטח למתחם גני הילדים באמצעות שינוי יעוד והקצאת מגרש להשלמה.
3. היתרון העיקרי של מתחם גני הילדים היה מוניטין, בשל החצר המשותפת והשימושים שנתאפשר לעשות בה.
4. המבנה הציבורי שיוקם לא ישפיע על ערך גני הילדים.
5. ניתן להקים על גגות המבנים הקיימים מרפסות פתוחות אשר תהוונה תחליף לחצר.
6. נערכו עסקאות בדירות, במבנים בסביבה אשר לחלקם חניה צמודה וחלקם חסרי חניה צמודה.

שמאי מקרקעין התבקש לקבוע, לפני הסדר מוסכם או הליך משפטי, מהו הפיצוי הראוי לבעלי הזכויות בגני הילדים.

מהו עיקרון או גישת השומה המנחה לפיצוי?

א. קביעת השימוש הטוב והיעיל ביותר (H&BU).

ב. קביעת שווי מיטבי לפני ואחרי (B&A).

ג. שומה לפי גישת העלות (C.A).

ד. אומדן 6% מההכנסה מערך החצר שהוקצתה.

15) על פי תוכנית מפורטת לשכונת קוטג'ים במרכז הארץ, זכויות הבנייה המירביות הן 250 מ"ר במגרש עם תכסית מירבית של 140 מ"ר. קוטג'ים חדשים בשטח בנוי של כ-250 מ"ר על מגרש סטנדרטי של 500 מ"ר נמכרו לאחרונה במחיר ממוצע של 4,000,000 ₪. ידוע כי בכל הקוטג'ים נוצלה התכסית המירבית. עלות ההקמה של קוטג' בבנייה עצמית הינה 1,300,000 ₪, לא כולל מע"מ. שיעור הרווח היזמי המקובל הינו 18%. שמאי התבקש להעריך את השווי של מגרש בשכונה ששטחו 570 מ"ר. שווי מ"ר חצר נאמד לפי 10% משווי מ"ר תכסית (יש להתעלם מגורם השוליות).

מהו שווי המגרש (כולל מע"מ)?

א. כ-1,943,000 ₪.

ב. כ-1,989,000 ₪.

ג. כ-1,661,000 ₪.

ד. כ-1,868,000 ₪.

16) שמאי התבקש להעריך שווי דירת מגורים בקומה 18, בשטח 99 מ״ר, 3 חדרים, באחד ממגדלי המגורים המבוקשים בתל אביב, שגובהו 20 קומות.
בקומת הביניים בבניין בריכת שחיה ומועדון ספא. בקומה 19 שני מיני פנטהאוז ובקומה 20 פנטהאוז לבעלי החלקה. הבניין טרם אוכלס בשלמותו.
מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב עולה כי היתר הבנייה להקמת הבניין אושר ב-2008 ובשנת 2010 אושר היתר לשינויים. החלקה, בשטח 1,265 מ״ר, רשומה בפנקס הזכויות. הבניין בשטח עילי (עיקרי + שירות) 10,700 מ״ר עם ארבע קומות מרתף בשטח 3,500 מ״ר. ב-10/2014 אושרה תוכנית נקודתית לניוד 400 מ״ר עיקריים מבניין לשימור הגובל בבניין הנדון.
באתר רשות המיסים דווח על העסקאות האחרונות הבאות שנערכו בבניין הנדון:

מועד עסקה	שטח דירה במ״ר	מספר חדרים	קומה	תמורה
5.5.2015	112	5	10	₪ 7,850,000
31.10.2015	102	4	3	₪ 4,350,000
1.7.2016	105	2	15	₪ 6,770,000.

הניחו שאין שינויי מחירים בתקופה.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לצורך אומדן השווי יש להתייחס גם לעסקאות נוספות בבניין כי, העסקה מ-5.5.2015 היא עסקה חריגה וצריך להתעלם ממנה.
ב. לצורך אומדן השווי של דירה בקומה 18 יש להתייחס לעסקאות בקומות גבוהות במגדלים אחרים בסביבה.
ג. שטח הדירה הנדונה קטן משטח כל הדירות בעסקאות ההשוואה.
לאור השפעת השוליות בשטח הדירה על שוויה יש לאתר עסקאות נוספות לדירות בשטח 95 עד 100 מ״ר.
ד. לצורך אומדן השווי יש להתייחס גם לעסקאות נוספות בבניין, כי העסקה מ-31.10.2015 היא עסקה חריגה וצריך להתעלם ממנה.

17) יזם רכש חלקה בשטח 2,200 מ״ר המיועדת לאזור מגורים ג׳ עם זכויות בנייה מאושרות להקמת בניין למגורים בגובה 3 קומות, 40% בנייה לקומה שטח עיקרי. בהתאם להוראות התוכנית, התכליות באזור מגורים ג׳ הינן מגורים ושימושים נלווים למגורים גם כשימוש עיקרי. על החלקה קיים צמוד קרקע ותיק שאינו ראוי למגורים, בגובה קומה אחת בשטח 150 מ״ר. היזם מכין תוכנית נקודתית לשינוי יעוד המקרקעין לאזור למבני ציבור: 40%, ואזור מגורים משולב במשרדים ובמסחר: 60%. הזכויות באזור מגורים משולב במשרדים ובמסחר להלן:
גובה מבנה: 12 קומות, זכויות בנייה לקומה: 35% לשטח עיקרי, שטחי שירות: 20% משטח עיקרי, הקצאת שימושים מסחר בקומות קרקע, בקומות העיליות 30% משרדים, 70% מגורים. צפי למועד אישור התוכנית: 4 שנים.
נתונים נוספים:

שימוש	שכ"ד לחודש	עלויות התאמה/הריסה/ הכשרה	שיעור היוון
מגורים	לצמוד קרקע בשטח 150 מ"ר ₪ 9,000	1,500 ₪ למ"ר	5%
משרדים	100 ₪ למ"ר	1,000 ₪ למ"ר	7.8%
מסחר	200 ₪ למ"ר	2,000 ₪ למ"ר	8.2%
מקום חניה	למקום חניה בשטח 40 מ"ר ₪ 400	50 ₪ למ"ר	8.5%

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי השוק של המקרקעין נגזר מהשימוש למגורים עד למועד אישור התוכנית + שווי הקרקע בדחיה כמושבחת למגורים משולב במסחר ובמשרדים.

ב. שווי השוק של המקרקעין נגזר מהשימוש למשרדים עד למועד אישור התוכנית + שווי הקרקע בדחיה כמושבחת למגורים משולב במסחר ובמשרדים.

ג. שווי השוק של המקרקעין נגזר מהשימוש למסחר עד למועד אישור התוכנית + שווי הקרקע בדחיה כמושבחת למגורים משולב במסחר ובמשרדים.

ד. שווי השוק של המקרקעין נגזר מהשימוש לחניה עד למועד אישור התוכנית + שווי הקרקע בדחיה כמושבחת למגורים משולב במסחר ובמשרדים.

18) האחים ראובן ושמעון ירשו במשותף ובחלקים שווים את זכויות הבעלות שהיו להוריהם ז"ל בצמוד קרקע באחת מהערים בשרון. האחים מכרו את זכויותיהם תמורת 6,000,000 ₪. החלקה הנדונה בשטח 500 מ"ר ועליה קיים צמוד קרקע עם גג שטוח, בשטחים הבאים: קומת קרקע 100 מ"ר, קומה א' 60 מ"ר. החלקה מסווגת באזור מגורים א' עם זכויות בנייה להקמת צמוד קרקע בגובה שתי קומות, 25% בנייה לקומה, בתוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 65% משטח הקומה שמתחתיו - הנמוך מבין השניים ובתוספת שטחי שירות.
שווי מ"ר לדירות גדולות בבנייה רווייה בסביבה: כ- 32,000 ₪.
מה החבות של ראובן ושמעון במס שבח?

א. מאחר ששווי הבנוי עולה על התמורה בעסקה, בהתאם לדירות בבנייה רוויה בסביבה ובתוספת פרטיות, אין משום חבות במס שבח.

ב. מאחר שהיורשים נכנסים לנעלי המורישים ומאחר שלא הוזכר האם הדירה הייתה דירתם היחידה של המורישים, אין אפשרות לדעת האם העסקה נושאת חבות במס שבח.

ג. התמורה בעסקה אינה גבוהה מהסכום הפטור בהתאם להוראות סעיף 49 ז' לחוק מיסוי מקרקעין, ולכן תהיה בעסקה חבות במס שבח בסכום ההפרש בין התמורה לבין הסכום הפטור.

ד. התמורה בעסקה גבוהה מכפל השווי הפטור בהתאם להוראות סעיף 49 ז' לחוק מיסוי מקרקעין ולכן יש בעסקה משום חבות במס שבח.

19) יעקב רכש דירת מגורים יד שניה בשטח של כ-140 מ״ר בעיר מרכזית בארץ במחיר של מיליון וחמש מאות אלף ₪. סוכם בין הצדדים כי מלוא התמורה תשולם מראש, אולם המסירה תהייה בעוד שנתיים. לאחר סגירת העסקה פנה יעקב לחבר מתווך הבקיא במחירי הדירות באזור, וביקש את הערכתו מה יהיה השווי העתידי של העסקה שעשה.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. המתווך צריך להביא בחשבון כי בתקופה זו הרוכש ממשיך לשלם שכר דירה לבעלים של הדירה בה הוא מתגורר כיום. כמו כן, הוא צריך להביא בחשבון את אומדן האינפלציה הצפויה בשנתיים הקרובות.

ב. המתווך צריך להביא בחשבון כי בתקופה זו הרוכש ממשיך לשלם שכר דירה לבעלים של הדירה בה הוא מתגורר כיום. הוא צריך להביא בחשבון את אומדן האינפלציה הצפויה בשנתיים הקרובות, וכי הדירה תישחק במשך השנתיים הבאות, ולכן יקבל דירה ששוויה יפחת.

ג. לשם קבלת השווי העתידי, הרוכש צריך היה לפנות לשמאי מקרקעין מנוסה ולא למתווך המכיר את הסביבה.

ד. כל המשפטים האחרים שגויים.

20) בניין משרדים בפארק לתעשייה מבוקש, בשטח בנוי כולל של 3,600 מ״ר, נמכר לאחרונה תמורת 40,140,000 ₪. התמורה מגלמת תשלום בגין שטח עיקרי + 80% משטחי השירות בבניין. בבניין שש קומות טיפוסיות מעל לקומת קרקע בשטח 500 מ״ר המשמשת כלובי, כחדר מדרגות וכשטחי אחסנה. 25% משטח כל קומה משמש כשטחי שירות. הבניין עבר שיפוץ מסיבי בשנת 2012 אחרי שריפה שכילתה כליל את קומה חמש, התפשטה ליתר הקומות בבניין והשאירה בו ריח חריכה. שמאי התבקש לשום לבטוחה את שווי הבניין הסמוך המשמש למשרדים בשטח בנוי 3,300 מ״ר, בגובה שבע קומות, אשר קיבל טופס 4 בשנת 2014. דמי השכירות החודשיים למשרדים הם 50 ₪ בממוצע למ״ר ברוטו (עיקרי + שירות), תואמים את המקובל בסביבה.
לפניכם שלושה היגדים המתייחסים לנתונים שלעיל:

i. שיעור התשואה מהשכרת שטחים בבניין נשוא חוות הדעת אינו מגלם את שווי הבנוי.

ii. התמורה בעסקת ההשוואה גבוהה ביחס לסביבה ולכן עסקה זו אינה עסקת השוואה ראויה.

iii. ככל ששיעור התפוסה בבניין הנישום מתקרב ל-100%, יש לוודא שאין לו פחת תכנוני כלשהו.

בנסיבות העניין, איזה מההיגדים הנ״ל נכון/ים?

א. רק היגד i.

ב. רק היגד ii.

ג. רק היגד iii.

ד. היגדים i ו-iii.

21) לפני שנה נערכו ע"י ר.מ.י מכרזים לשיווק קרקע מתוכננת באחת השכונות שבערי המרכז. המכרזים נסגרו במחירים הממוצעים הבאים: קרקע לדירת 3.5 חדרים בשטח 85 מ"ר בשווי של 1,238,000₪. קרקע לדירת 3 חדרים בשטח 70 מ"ר בשווי של 1,115,000 ₪.
ר.מ.י ממשיך לשווק קרקע למגורים בשכונה גם השנה ונערך לעריכת המכרז. מסקר מחירים עולה כי עקב שינוי אופי האוכלוסייה בשכונה והקמת מבני ציבור ופיתוח תשתיות, היה שינוי במחירי הדירות הגמורות. מחירי דירות 3.5 חדרים ירדו ב-3.5%. מחירי דירות 3 חדרים עלו ב-3.5%.
עלויות בנייה לדירה בשטח 85 מ"ר, כולל עלויות פיתוח: 8,000 ₪ למ"ר.
עלויות בנייה לדירה בשטח 70 מ"ר כולל עלויות פיתוח: 7,000 ₪ למ"ר.
רווח יזם לדירה בשטח 85 מ"ר: 20%. רווח יזם לדירה בשטח 70 מ"ר: 25%.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. עקב שינויי הטעמים בשכונה, הפער בין שווי קרקע לדירת 3 חדרים ושווי קרקע לדירת 3.5 חדרים גדל.
ב. שינויי הטעמים בשכונה הביאו למצב לא הגיוני, בו שווי קרקע לדירת 70 מ"ר גבוה משווי קרקע לדירת 85 מ"ר.
ג. עקב שינויי הטעמים, אין כיום הבדל משמעותי בשכונה בין שווי קרקע לדירת 3 חדרים ושווי קרקע לדירת 3.5 חדרים.
ד. השינויים במחירי הדירות גרמו לשינויים מינוריים במחירי הקרקעות. לא יהיה הבדל בתוצאות המכרזים השנה.

22) ב-25.10.2010 רכש פואד בניין משרדים באחד מפארקי התעשיה באזור השפלה. פואד חי בצרפת ומנהל את עסקיו ביורו. בבניין 7 קומות טיפוסיות בשטח 1,250 מ"ר בקומה. בעת הרכישה נאמד שווי הבניין לפי הנתונים הבאים: $22 שכ"ד למ"ר משרדים, $30 שכ"ד למ"ר מסחר, שיעור היוון: 8.5% למשרדים ו-9.0% למסחר, שיעור תפוסה: 90% למשרדים ו-0% למסחר.
ב-7.5.2015 התקבל היתר בנייה לשיפוץ קומת הקרקע והפיכתה ממשרדים למסחר בעלות 1,500 ₪ למ"ר.
לצורך הכנת הדוחות הכספיים השנתיים ל-31.12.2016 מבקש פואד לקבל אומדן שווי שוק ביורו של חלק הנכס התפוס. מנתונים שנאספו עולה כלהלן:
שכ"ד: למ"ר משרדים: 85 ₪, למ"ר מסחר: 120 ₪, שיעור היוון: 7.8% למשרדים ו-8.3% למסחר, שיעור תפוסה: 80% למשרדים ו-95% למסחר.
במחלקת גזברות של העירייה קיים רישום על חוב היטל השבחה ממועד מתן ההיתר בסך של 1,300,000 ₪. שערי חליפין ומדדים רלוונטיים להלן:

	25.10.2010	7.5.2015	30.12.2016
שער חליפין דולר אמריקאי	₪ 3.5990	₪ 3.8650	₪ 3.5450
שער חליפין יורו	₪ 5.0465	₪ 4.3673	₪ 3.9846
מדד מחירים לצרכן	95.4730677	100.7077856	100.0000000
מדד מחירי הדיור	271.2	364.5	404.7

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לאור השינויים בשערי המטבע, בדוחות הכספיים של פואד אין משום שינוי בשווי הנכס.

ב. שווי הנכס בספרים של פואד עלה בכ-10%.

ג. שווי הנכס בספרים של פואד עלה בכ-20%.

ד. שווי הנכס בספרים של פואד עלה בכ-40%.

23) בבעלות שמעון חלקה בשטח 450 מ״ר עם זכויות בנייה להקמת 2 צמודי קרקע בקיר משותף, בגובה 2 קומות, 18% בנייה לקומה + חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר לכל יחידה + 35 מ״ר שטחי שירות לכל יחידה.
שטחי השירות בקומת הקרקע.
על הקרקע קיים צמוד קרקע בן 35 שנים. המבנה מנצל את הפרשי הגובה הטופוגרפיים של הקרקע ובנוי בארבעה חצאי מפלסים. לא ניתן לנצל זכויות בנייה נוספות בחלקה. המפלס התחתון הינו מרתף עילי מואר בשטח של 50 מ״ר.
חצי מפלס גבוה יותר ולא מעל לקומת המרתף, קומת הקרקע בשטח של 70 מ״ר.
שטח כל אחד מחצאי המפלסים העליונים 50 מ״ר.
נתונים לתחשיב: עלויות בנייה למ״ר: 6,050 ₪. פחת בגין עלויות בנייה: 1% לשנה.
מקדמים לחישוב שטח אקוויוולנטי: שטח עיקרי: 1, שטחי שירות: 0.7, חדרי יציאה לגג: 0.8, חצר: 0.25, מרתף עילי מואר: 0.5, שטח בנוי בשלושה מפלסים עיליים: 1.
שווי מ״ר מבונה משוקלל (אקוויוולנטי) לצמוד קרקע דו משפחתי: 16,000 ₪.
תוספת בגין פרטיות לצמוד קרקע יחיד על מגרש: 5%.
עלות הריסת המבנה היא 25,600 ₪.
מקדמי ההמרה לשטח הבנוי ולזכויות הבנייה זהים.
התעלמו מתשלומי אגרות בנייה.
רווח יזם למבנה הקיים ומ.ע.מ נשחקו במלואם.
מהו השימוש היעיל והטוב בנכס?

א. הנכס הבנוי במצבו בלבד.

ב. הריסת המבנה הקיים והקמת שני צמודי קרקע חדשים בלבד.

ג. גם הנכס הבנוי במצבו וגם הריסת המבנה הקיים והקמת שני צמודי קרקע חדשים.

ד. הריסת המבנה הקיים בעוד 5 שנים והקמת שני צמודי קרקע חדשים.

24) שמואל, חוכר של מקרקעין בירושלים בשטח 700 מ״ר, פנה לשמאי לשם התייעצות לקראת מכירת הזכויות במקרקעין. החלקה מיועדת לשימושים מעורבים של מגורים ומסחר. זכויות הבנייה הן להקמת בניין בגובה שלוש קומות, שטח עיקרי בהיקף של 35% לקומה ושטחי שירות בהיקף של 15% לקומה. על החלקה קיים בית מגורים ותיק חד קומתי בשטח של 70 מ״ר המחולק ל-4 יח״ד. כל אחת מיח״ד משמשת כדירה עם שירותים, מקלחון ומטבחון, ומושכרת לפועלים זרים תמורת 2,100 ₪ לחודש ב-6% תשואה.
חוזה החכירה נחתם עם הכנסייה הרוסית ב- 1.9.1967 לתקופה של 65 שנים.
אין מגבלה בחוזה החכירה למכירת הזכויות לחוכר משנה. שווי מ״ר למגורים בבנייה רוויה בסביבה: 25,000 ₪. שווי מ״ר מבונה למגורים: 8,000 ₪.
שווי מ״ר מבונה למסחר בקומת קרקע 13,000 ₪ ובקומות עיליות 7,000 ₪.
מקדם אקו׳ לשטחי שירות למסחר: 0.7.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. בהתחשבנות מול שלטונות המס תיבחן הזכות הנמכרת בכל דירת מגורים בנפרד.
ב. לאור המצב המשפטי החל על המקרקעין, אין חבות במס שבח.
ג. הוראות הפטור ממס שבח אינן חלות, מאחר שהנכס הנמכר אינו דירת מגורים מזכה, אלא זכויות בנייה להקמת מבנה למסחר.
ד. בחישוב המס יש לערוך פיצול פיסי. שווי הבנוי - פטור. תשלום מס השבח יהיה בגין שווי יתרת זכויות הבנייה לניצול.

25) יצחק וישמעאל נפגשו בדירה של סבתם אמתלאי, עם מוסטפא השמאי מטעם חברת ״הזקן הבונה״ ועם שוקי מנהל העבודה ששכרו, על מנת לשפץ את הדירה, לקראת עסקת הליסינג שערכו עם חברת ה״זקן הבונה״.
בחמש השנים האחרונות שהתה אמתלאי באור - כשדים והדירה הושכרה לשוכרים מהשוק החופשי. לאחרונה החליטה אמתלאי לחזור ארצה ולהשתכן בדיור מוגן.
התשלום לחברת ״הזקן הבונה״, בעלי הדיור המוגן, יהיה כנגד שיעבוד הזכויות בדירה, בתוכנית ליסינג ייחודית המוצעת ע״י חברת ״הזקן הבונה״.
הדירה הינה דירה בקומה שנייה בבניין ותיק, בן ארבע קומות, ברחוב החצץ 7, הרשומה בפנקס בתים משותפים כתת חלקה 8, בשטח רשום של 75 מ״ר ושטחה המדוד 95 מ״ר. הדירה פונה לכיוונים צפון ודרום. מצפון לה רחוב החצץ שהוא רחוב שכונתי פנימי, ומדרום לה קיר אקוסטי המפריד מכביש ארצי, ברוחב של 100 מ׳, שהוא אחד מכבישי הרוחב הראשיים במרכז הארץ. רחוב החצץ מקביל לכביש הארצי.
שוקי מסתובב בדירה ורושם בניירות העבודה שלו: ריצוף - ״רוקד״ ולא אחיד.
חדר רחצה - כלים סניטריים מנותצים. חדר שינה - נעקרה הדלת. מטבח - פורמייקה נפוחה בארונות, שיש - מחורר. תא שירותים - דלת רקובה. סלון - פיצוצי צבע בתקרה, מסגרת של הוויטרינה - לא נסגרת, על הקירות - ציורי גרפיטי. חשמל בדירה - לא פועל, נשרף הפקק הראשי.
מוסטפא בודק עסקאות ברחוב החצץ 1, 3, 5, 7, 9 ו-11 ומגיע למסקנה כי ערך מ״ר בנוי בדירות דומות, נע בגבולות 18,500 ₪, עד 20,500 ₪ למ״ר ברוטו. הוא קובע את שווי הדירה לצורכי בטוחה (לא למימוש מהיר) בסך 1,500,000 ₪. יצחק וישמעאל סבורים

כי השווי הינו 1,950,000 ₪.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לדירה פחת סביבתי שלא ניתן לתיקון, לפיכך השווי שקבע השמאי הינו השווי הראוי.
ב. לדירה פחת סביבתי ופחת פיזי ושוויה לבטוחה נמוך מהשווי שקבע השמאי.
ג. לדירה פחת פיזי שלא ניתן לתיקון, לפיכך השווי שקבע השמאי הינו שווי ראוי.
ד. לדירה פחת פיזי הניתן לתיקון ושוויה לבטוחה אחרי התיקון הינו כ- 1,850,000 ₪.

26) לקראת גיל הפרישה מחליט יהויכין לפרוש מעבודתו כזמר חתונות מצליח ומחליט להפוך לחקלאי. בהמשך, הוא מחליט לרכוש קרקע חקלאית בצפון הארץ ובה לגדל מטעי תפוחים ודובדבנים. יהויכין מבצע סקר שוק ופונה למתווכים בסביבה. מוטי, מתווך ממולח, מציע ליהויכין קרקע בעל, במחיר מציאה הנמוך משווי השוק בסביבה.
מהי "קרקע בעל"?

א. קרקע בעלת משקל נפחי בינוני, עשויה בעיקר חול או חרסית, בעלת מינרלים רבים.
ב. קרקע בבעלות האמיר ניתן להחזיק ולעבד אותה ללא זכות בעלות - לא ניתן למכור ואם לא מעבדים היא חוזרת לבעלים.
ג. קרקע בה השקייה של מי גשם בלבד.
ד. קרקע בעלת ערך נמוך בשיעור היחס משווי המקרקעין.

27) למשה קרקע המיועדת למבנה צמוד קרקע במרכז הארץ. כפיר, בעל קרקע סמוכה, נוהג לעבור בקרקע של משה מידי יום ביומו. משה מבקש למנוע מכפיר לעבור בכל יום בחלקתו ולכן פונה לחברתו בת חן לייעוץ כיצד למנוע את המעבר בחלקתו.
בת חן מעבירה למשה 4 הגדרות של זיקת הנאה, כאשר אחת מהן אינה נכונה.
איזו מההגדרות הבאות ל"זיקת הנאה" אינה נכונה?

א. אם כפיר נרשם כבעל זיקת הנאה ואין כל התייחסות ברישום להעברת הזכות, אין הוא רשאי להעביר את זכותו, אלא בהסכמת משה.
ב. זיקת הנאה מהווה זכות קניינית המוגדרת בחוק המקרקעין. הזכות מהווה זכות שימוש ולא זכות חזקה במקרקעין. ברישום זיקת הנאה ניתן לחייב או למנוע מביצוע פעולה מסוימת את משה.
ג. אם כפיר משתמש בזכות המעבר במשך תקופה של עשרים וחמש שנים רצופות, הוא זכאי לדרוש את רישום זכותו כזיקת הנאה.
ד. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, אלא אם נרשם אחרת בתנאי הזכות. ואולם, אם כפיר לא מממש את זכותו לזיקה, או שהשתנו הנסיבות לשימוש בקרקע, רשאי בית המשפט, על פי בקשת משה או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות את תנאיה. לבית המשפט סמכות להורות על פיצוי בגין ביטול הזכות.

28) במחלקת תכנון ערים שוקדים על הכנת תוכנית מתאר חדשה. מוסא, המתכנן העירוני, החליט על היקף בנייה בשיעור של 120% עיקרי משטח המגרש.
אמירה, שמאית הוועדה, טוענת שהתוכנית פוגעת במגרשים גובלים ולפיכך דורשת לקבוע כי היקף הבנייה לא יעלה על 89% בלבד, וזאת לאור היחס בין שווי מ״ר קרקע לבין שווי מ״ר מבונה בסביבה.
בהתייחס לנתונים שלעיל, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי מ״ר מבונה יהיה לעולם נמוך משווי מ״ר קרקע.

ב. שווי מ״ר קרקע שווה לשווי מ״ר מבונה (ללא חצר) רק כאשר זכויות הבנייה בהיקף של 100%.

ג. במבנה חד קומתי, שווי מ״ר מבונה לעולם יהיה גבוה או שווה לשווי מ״ר קרקע.

ד. שווי מ״ר קרקע לעולם אינו נגזר משווי מ״ר מבונה, ולפיכך אין יחס קבוע ביניהם.

29) נתון מבנה בן 3 קומות במרכז הארץ המשמש למגורים. המבנה הוקם בשנות הארבעים על מרכז מגרש בשטח של 500 מ״ר. בדיקה בתיק הבניין העלתה כי היתר הבנייה מסווג את המבנה כבית ספר לבנות. בבדיקה במחלקת התכנון נמצא כי הקרקע מסווגת על פי התב״ע שבתוקף כמגורים ג׳, במקרה של הריסה ובנייה ניתן לבנות 7 קומות מעל קומת מרתף, בהיקף של 280% עיקרי (40% לקומה), בתוספת שטחי שירות לרבות ממ״דים, חדרי יציאה לגג, מחסנים דירתיים וכד׳. כמו כן, המבנה הוכרז כמבנה לשימור מדרגה בינלאומית הגבוהה ביותר. בתיק הבניין נמצאו בקשות לשימוש חורג למגורים לתקופה של 5 שנים אשר תוקפן פג.
המסמכים אשר הוצגו מלמדים כי הנכס משמש בפועל ומושכר ל-6 דירות המניבות שכ״ד, 5 יחידות בשכירות חופשית של 4,000 ₪ לכל יחידה והיחידה השישית בקומת הקרקע מושכרת לדייר מוגן תמורת 450 ₪ לחודש (למגורים).
כיצד יוערך הנכס למטרת בטוחה?

א. על-פי שיטת היוון ההכנסות, עד לתום החיים הכלכליים של המבנה ולאחר מכן כקרקע ריקה ופנויה, במלוא זכויות התב״ע הניתנות לניצול (שילוב בין גישת ההשוואה לגישת החילוץ). מהשווי יש לנכות הפחתה למימוש מהיר, היטל השבחה צפוי (ללא פטורים), מס שבח (ללא פטורים) והוצאות בלתי צפויות.

ב. שווי הנכס הבנוי על-פי השימוש בפועל, בניכוי היטל השבחה הצפוי ממבנה ציבורי למגורים, בניכוי עלויות הפינוי של הדייר המוגן, בתוספת זכויות הבנייה הניתנות לניצול בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. מהשווי יש לנכות הפחתה למימוש מהיר, היטל השבחה צפוי (ללא פטורים), מס שבח (ללא פטורים) ומע״מ.

ג. שווי הנכס הבנוי בפועל בייעוד לשימושים ציבוריים בניכוי עלויות פינוי הדייר המוגן ובתוספת זכויות הבנייה דחויות עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. מהשווי יש לנכות הפחתת מע״מ, הפחתה למימוש מהיר, היטל השבחה צפוי (בניכוי פטורים), מס שבח (בניכוי פטורים) והוצאות בלתי צפויות.

ד. שווי הנכס הבנוי על-פי היתר, בייעוד לשימושים ציבוריים, בניכוי שווי היחידה המוחזקת ע"י הדייר המוגן. מהשווי הכולל יש לנכות הפחתה למימוש מהיר, היטל השבחה צפוי (ללא פטורים), מס שבח (ללא פטורים) והוצאות בלתי צפויות. מע"מ יש לנכות אם הבעלים חב במע"מ בלבד.

30) זכריה רכש דירת מגורים בשנת 1994 בעורף קומת קרקע במבנה מגורים משנות השישים בתמורה ל-140,000$. הדירה בשטח של כ-80 מ"ר.
בעת שלקח משכנתא שכר זכריה שמאי אשר בדק את הנכס, ולהפתעתו גילה כי הדירה מסווגת בתוכנית המצורפת לבקשה להיתר הבנייה כמחסן, ואולם בתשריט רישום הבית המשותף וע"פ נסח הרישום מסווג הנכס כדירה.
בחשבון הארנונה הנכס מסווג למגורים. זכריה התגורר בנכס במשך יותר מ-4 שנים ולאחר מכן השכיר אותו למגורים תמורת 4,000 ₪ לחודש. בשנת 2017 , בעקבות פרסום הרפורמה על מיסוי דירה שלישית, החליט זכריה למכור את דירתו וגילה להפתעתו כי חל היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה בשנת 2012 ומאפשרת להרחיב את הנכס עד ל-140 מ"ר.
האם וכיצד יכול זכריה להפחית את היטל ההשבחה?

א. ניתן להגיש בקשה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ולקבל פטור בהתאם לתוספת השלישית עד לשטח 140 מ"ר ובכפוף להצהרת זכריה על מגוריו בנכס יותר מ-4 שנים.

ב. ניתן להגיש בקשה למינוי שמאי מכריע לוועדה המקומית ולהגיש שומה נגדית להפחתת היטל ההשבחה בתוך 45 ימים מיום קבלת דרישת הוועדה.

ג. ניתן לפנות לוועדת ערר לצורך הגשת ערר על גובה היטל ההשבחה בתוך 45 ימים מיום קבלת הדרישה.

ד. זכריה אינו חייב בהיטל השבחה מאחר שהנכס מסווג כמחסן.

31) נתון נכס מקרקעין המהווים חלקה עליה מבנה חד קומתי ותיק הממוקם בחזית.
בבדיקה במחלקת התכנון של הוועדה המקומית הוצגה תוכנית רב/מק/ 348 ד'.
בהתאם לתשריט התוכנית עולה כי הקרקע מסווגת באזור מגורים ב', בו היקף הבנייה לא יעלה על 60% משטח המגרש ובחזית החלקה מסומנת להפקעה רצועה לצורך הרחבת הדרך הגובלת, אשר כוללת חלק מהמבנה הקיים, ולפיכך המבנה מסומן בצהוב (להריסה). בהתאם לטבלת השטחים שבתקנון התוכנית, מסווגת החלקה באזור מגורים ג', בו היקף הבנייה 120% וללא כל הפקעה. לא נמצאה כל התייחסות בתוכנית ו/או הוראות לעניין סתירה בין תשריט לתקנון ואין כל התייחסות או פרשנות מהוועדה המקומית. בנוסף נמצאו בתיק הבניין מסמכים המעידים כי שולמו פיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה בגין הפקעת רצועת דרך בחזית המגרש לפני כ-5 שנים.
כיצד יש להעריך את הנכס?

א. כקרקע ריקה בייעוד אזור מגורים ב' על-פי בנייה בהיקף של 60% משטח המגרש נטו, לאחר ההפקעה בחזית לצורך הרחבת דרך, כאשר המבנה מיועד להריסה ואינו תורם/תורם חלקית עד להריסתו.

ב. כאזור מגורים ג', בו היקף הבנייה 120% וללא כל הפקעה, בתוספת התרומה של המבנה הקיים ובניכוי עלות הפיצויים אשר שולמו בגין ההפקעה בתוספת הצמדות למדד המחירים לצרכן.

ג. כאזור מגורים ג', בו היקף הבנייה 120%, כאשר המבנה מיועד להריסה ובהתעלם מפיצויי ההפקעה, אם שולמו.

ד. כאזור מגורים ב', בהיקף של 60% משטח המגרש ברוטו, בניכוי מההפקעה בפועל, בתוספת תרומת המבנה (אם קיימת) ובניכוי עלות הפיצויים אשר שולמו בגין ההפקעה בתוספת הצמדות למדד המחירים לצרכן.

32) בבעלות חב' גלבוע חלקה באזור התעשיה 'פועלים', הגובלת בתחנת הרכבת. על החלקה ניצב מבנה בן 4 קומות משרדים וקומת קרקע מסחרית בשטח עילי כולל של כ-5,000 מ"ר. הבניין מושכר בשלמות, כאשר חלק מהשטח בבניין מושכר בתמורה לדמי שכירות הגבוהים מהממוצע באזור התעשיה. לפני כחודש הופקדה תוכנית בחלקה הגובלת, לשינוי יעוד הקרקע מתעשייה למשרדים. בהתאם לתקנון התוכנית, זכויות הבנייה בחלקה זו יהיו להקמת מבנה משרדים בהיקף שטחים כולל של כ-20,000 מ"ר עילי מעל לקומות מרתפי חניה.
הנהלת חב' גלבוע חוששת מפגיעה בשווי הנכס שבבעלותה, ולפיכך שוקלת להגיש התנגדות לתוכנית.
בין היתר, הינחה את הנהלת החברה עיקרון ההיצע והביקוש.
איזה מההיגדים הבאים מבטא נכונה את חששות החברה בקשר עם עיקרון זה?

א. עקב אישור להגדלת שטחי המשרדים צופה הנהלת החברה כי עקומת הביקוש המצרפית במודל ההיצע והביקוש תזוז שמאלה ולמטה ושיווי המשקל החדש שייווצר יפגע בהכנסותיה.

ב. בסקר שערכה חב' 'הסוקרת' נמצא כי חברות רבות מבקשות להעתיק את משרדן לסביבת תחנת הרכבת. חב' הסוקרת מצאה כי קיים ביקוש קשיח לחלוטין למשרדים בסמוך לתחנה, בהיקף של כ-15,000 מ"ר.
לפיכך, בהתאם לעיקרון ההיצע והביקוש, טועה חב' גלבוע.

ג. הנהלת חב' גלבוע מניחה כי הביקוש לשטחי מסחר גמיש. לפיכך אישור התוכנית המופקדת צפוי להקטין את הכנסותיה.

ד. חב' הגלבוע חוששת כי בטווח הארוך שיווי המשקל החדש יושג כאשר עודף היצרן יתאפס.

33) איזה מהמקרים הבאים, סביר להניח שהוא מייצג שווי שוק?

א. במסגרת הליך כינוס נכסים לחב' 'השמאי' הוצעו למכירה נכסיה לרבות 49% מזכויות הבעלות בחטיבת קרקע בייעוד למגורים ומסחר בעיר שבגליל. למכרז פומבי הוגשו שמונה הצעות - מתוכן זכתה הצעתה של חב' 'היזם' שהייתה גבוהה בכ-15% מההצעה שאחריה.
חב' 'היזם' מחזיקה ב-51% מזכויות הבעלות באותה חטיבת הקרקע.

ב. במסגרת הקצאה בפטור ממכרז של רמ"י לשיווק 5 מגרשים לבנייה צמודת קרקע במושב 'העושר', נקבע כי מגרש של חצי דונם ישווק בתמורה ל-1,400,000 ₪, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ג. מבנה משרדים ותיק באור יהודה בשטח כולל של 4,500 מ"ר, מושכר בשלמות מזה כעשור למכללת "הידע", בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 2.7 מ'ש"ח (צמודים למדד). בחודש שעבר רכשה המכללה את המבנה בתמורה ל-45 מ'ש"ח. בסמוך למבנה המכללה נרכש לאחרונה בניין משרדים ותיק המושכר בשלמות למוסד לביטוח לאומי לתקופה ארוכה - העסקה שיקפה את תשואת השוק בשיעור של 7.75%.

ד. באזור התעשיה יבנה, דונם קרקע בייעוד לתעשייה נסחר בכ-2 מ'ש"ח. בהתאם לדיווח של חב' 'האבטיח' לבורסה עולה כי זו רכשה לאחרונה 5 דונם בצפון אזור התעשייה בסמוך ובצמוד למפעלה הקיים.
החברה מתכננת להשתמש בקרקע לשם הרחבת פעילות הייצור בישראל.
עלות רכישת הקרקע הסתכמה בכ-14 מ'ש"ח (כולל מס רכישה).

34) איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ייתכן כי הגיל האפקטיבי יהיה גבוה מהגיל ההיסטורי.

ב. תקופת החיים הכלכליים הינה ההפרש בין הגיל האפקטיבי ליתרת החיים הכלכליים.

ג. ליטל רכשה דירת פנטהאוז חדשה במגדל הדירות היוקרתי F בתל אביב. בתום הבנייה גילתה להפתעתה כי גובה פנים דירת הפנטהאוז הינו 2.8 מ' ולא 3.3 מ', כפי שצוין במפרט הטכני של הדירה שצורף להסכם המכר. מקרה זה מתאר פחת כלכלי שנגרם לדירה, הנמדד לפי שיעורו מערך הנכס.

ד. שינוי זמני בהסדרי התנועה עקב הקמת קו הרכבת הקלה גרם לירידה משמעותית באפשרויות הנגישות לחנות בתל-אביב ויצר פחת.

35) גלית השמאית נתבקשה לאמוד את השווי של חטיבת קרקע ריקה ופנויה, בשטח של 3 דונם מ', במרכז העסקים של עיר דרומית. בהתאם לתוכנית האחרונה שאושרה על הקרקע, תוכנית 71070 מיום 22.2.2006, יעוד הקרקע הינו למבני ציבור והתכליות המותרות הן: מוסדות לצורכי חינוך, לרבות מכללות, תרבות, משרדי ממשלה, ספורט, קהילה ועוד. זכויות הבנייה בשיעור של 120% עיקרי ו-30% שטחי שירות במבנה בן 3 קומות מעל לקומת מרתף לחניה.
הקרקע בבעלות פרטית של חב' 'הציבור', אשר רכשה אותה במסגרת מכרז פומבי לפני כשלוש שנים. בבדיקות שערכה הוועדה המקומית נאמר לגלית כי

עמדת הוועדה לא לאפשר שינוי יעוד ותוספת זכויות מעבר למאושר בתוכניות החלות על חטיבת הקרקע. גלית איתרה מספר עסקאות השוואה אשר יכולות לשמש אותה בעת עריכת השומה.
בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, איזו עסקה מהעסקאות הבאות היא המתאימה ביותר לאומדן השווי?

א. בתאריך 12.6.2017 נמכרה חלקה ברחוב 'הסרטים' בסמוך למרכז העסקים של אותה העיר, בשטח של 2 דונם מ' בתמורה ל-8,000,000 ₪. על החלקה ניצבים שרידים של מבנה בית קולנוע ישן, אשר לא ניתן לשימוש.
החלקה בייעוד משרדים ומסחר עפ"י תוכנית 71070, זכויות הבנייה הן בשיעור של 160% עיקרי ו-40% שירות למבנה בן 4 קומות מעל לקומת מרתף.
בהתאם לנסח הרישום, הקרקע בבעלות פרטית.

ב. במרכז שכונתי בעיר, על חלקה בבעלות פרטית ובשטח של 3 דונם מ', ניצב מבנה משרדים ותיק בן 3 קומות מעל לקומת מרתף, בשטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) של 4,500 מ"ר. המבנה מושכר בשלמות לחב' הייטק 'טסים לחלל' עד לשנת 2025, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 210,000 ₪.

ג. בתאריך 22.3.2017 נמכרה חטיבת קרקע בשטח של 3 דונם, בייעוד לדיור מוגן בסמוך לחוף הים של אותה העיר, בתמורה ל- 5,000,000 ₪. חטיבת הקרקע בבעלות רמ"י ותקופת החכירה היא עד שנת 2025.

ד. בשכונת 'השמאים' שבעיר נמכרה לאחרונה חלקה בבעלות פרטית ובייעוד למבני ציבור על פי תוכנית 71070, בשטח של 3 דונם מ', עליה ניצב מבנה מודרני המשמש כמרכז קהילתי לתושבי השכונה, בתמורה ל- 14,000,000 ₪, המבנה מושכר בשלמות לעמותת 'הקהילה' עד לשנת 2025, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 70,000 ₪.

36) שמאי הכין שומה לבטוחה בנקאית למפעל באזור תעשיה במרכז הארץ לפי התקינה השמאית. שטח המגרש עליו בנוי המפעל 5 דונם. זכויות הבנייה לשטח עיקרי 120% בשלוש קומות.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים בוודאות אינו נכון?

א. על בסיס מחירון דקל (בפרק עלויות למ"ר) מתקבל שערך הכינון של הנכס גבוה מהערך לבטוחה.

ב. בגישת היוון ההכנסות מתקבל ששווי השוק של הנכס גבוה מהערך לבטוחה.

ג. השמאי מצא שיש בנכס זכויות בנייה שלא נוצלו, אך החליט לא לתת להן שווי בתחשיביו.

ד. לפי גישת ההשוואה העריך השמאי כי שווי השוק של הנכס הינו 15 מיליון ₪. אולם, מאחר ששווי השוק של קרקע פנויה הינה 500,000 ₪ לדונם, עלות הקמת המפעל הינה 12 מיליון ₪ (ולשמאי אף הוצגו אסמכתאות לכך), ושיעור היזמות המקובל בסביבה זו הינו 20% - השמאי קבע כי ערך הנכס למטרת בטוחה הינו 17.4 מיליון ₪.

37) לאחרונה הופקדה תוכנית איחוד וחלוקה במרכז הארץ הכוללת טבלת הקצאה ואיזון. במצב המאושר ייעודי הקרקע הם דרכים (בבעלות העירייה) וקרקע חקלאית (ללא מחוברים) בבעלות פרטית. במצב המוצע ייעודי הקרקע הם: מגורים, מסחר, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ. לתוכנית הוגשה התנגדות אחת בלבד, ע"י אחד הבעלים אשר הוקצה לו מגרש אחד בלבד בייעוד למשרדים. המתנגד טען, באמצעות שמאי מקרקעין, כי שווי קרקע חקלאית צריך להיות גבוה ב-10% מזה שנקבע בטבלת האיזון וכי שווי זכויות הבנייה למשרדים צריך להיות נמוך ב-10% מזה שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון. הוועדה המחוזית דנה בהתנגדות, החליטה לקבל את טענות המתנגד במלואן, והורתה לשמאי התוכנית לתקן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטתה. בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. בטבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת קיבל המתנגד תוספת של 20% בשווי שהוקצה לו.

ב. בטבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת לא חל שינוי בשווי היחסי המגיע למתנגד.

ג. בטבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת לא חל שינוי בשווי שהוקצה למתנגד.

ד. לוועדה המחוזית אין סמכות להורות לשמאי מקרקעין לתקן את טבלת האיזון וההקצאה.

38) מהם הפרמטרים ששמאי מקרקעין רשאי להביא בחשבון בעריכת טבלת איזון והקצאה?

א. שטח המגרש, יעוד המגרש, היטל השבחה, זכויות בנייה, שווי זכויות הבנייה.

ב. שטח המגרש, יעוד המגרש, מס שבח, זכויות בנייה, שווי זכויות הבנייה.

ג. שטח המגרש, יעוד המגרש, זכויות בנייה, שווי זכויות הבנייה.

ד. שטח המגרש, יעוד המגרש, זכויות בנייה, שווי זכויות הבנייה, וכאשר קיים חוכר בחוזה עם רמ"י - יש להביא בחשבון את קיבולת הבנייה לפי חוזה החכירה.

39) בעיר מרכזית בארץ התקיימו לאחרונה עסקאות רבות בנכסים המשמשים למשרדים. דמי השכירות למשרדים הינם בטווח של 70-80 ₪ למ"ר והמחיר למ"ר הינו בטווח של 10,500-12,000 ₪ למ"ר. יזם התייעץ עם שמאי מקרקעין בשאלה האם כדאי לרכוש משרד פנוי בשטח של 200 מ"ר במרכז העיר או לרכוש דירה להשקעה במרכז העיר (ידוע שקיים ביקוש גבוה למגורים במרכז העיר). בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. קיימת עדיפות לרכישת המשרד, מאחר שהתשואה במשרדים כמעט כפולה מהתשואה המקובלת במגורים.

ב. לאחר שהשמאי ביקר בנכס וערך ניתוח של הנכס וסביבתו הוא הגיע למסקנה כי שווי הנכס גבוה ממומצע שווי הנכסים בסביבה והעריך כי התשואה צפויה להיות 8%.

ג. השמאי מעריך שניתן להשכיר את המשרד לפי 80 ₪ למ"ר, והיזם מסר לו כי אם ירכוש את המשרד הוא יסתפק בתשואה של 7%. לפיכך, שווי השוק של המשרד הינו כ-2,740,000 ₪.

ד. תשובות ב' ו-ג' נכונות.

40) שמאי הכין שומה לפי התקינה השמאית לצורך בטוחה בנקאית לדירה בשטח 60 מ״ר בבניין מגורים בן 3 קומות בעיר מרכזית בגוש דן. שווי מ״ר בדירה במצבה הנוכחי מוערך ב-18,000 ₪ למ״ר. שווי מ״ר בדירה חדשה בסביבה נאמד ב-25,000 ₪ למ״ר.
ידוע כי כל בעלי הדירות בבניין חתמו עם יזם על הסכם לפינוי בינוי (לפי תוכנית שאמורה להתאשר בקרוב) לקבלת דירה חדשה בשטח של 100 מ״ר, מלבד שני בעלים, אשר מעוניינים בפרויקט תמ״א 38 (לפי תוכנית מאושרת) שבו יקבלו תוספת ממ״ד של 12.5 מ״ר.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הערך לבטוחה שקבע השמאי הינו 2,500,000 ₪, אך מסכום זה ביצע הפחתה של 35% בגין דחיה עד לקבלת הדירה החדשה בפרויקט פינוי בינוי ושימוש ביניים.

ב. הערך לבטוחה שקבע השמאי הינו 1,400,000 ₪, אך מסכום זה ביצע הפחתה של 50,000 ₪ בגין הזמן הצפוי עד לשימוש בממ״ד החדש הצפוי להיבנות בפרויקט תמ״א 38.

ג. הערך לבטוחה שקבע השמאי הינו 1,500,000 ₪ (במעוגל).

ד. הערך לבטוחה שקבע השמאי הינו 1,100,000 ₪ (במעוגל).

תשובות סופיות:

1) א'	2) א'	3) נפסלה	4) ג'	5) ב'
6) א'	7) ב'	8) נפסלה	9) ג'	10) א'
11) ד'	12) ג'	13) א'	14) ב'	15) א'
16) נפסלה	17) א' ו-ד'	18) נפסלה	19) ד'	20) נפסלה
21) נפסלה	22) ד'	23) א',ב' ו-ג'	24) ד'	25) ד'
26) ג'	27) ג'	28) ג'	29) ד'	30) ג'
31) א'	32) ד'	33) ב'	34) ד'	35) א' ו-ד'
36) ד'	37) נפסלה	38) ג'	39) נפסלה	40) ד'

מבוא לתורת השמאות

פרק 2 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 2

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות 160816 39
2. מבחן במבוא לתורת השמאות 070316 54

מבחן במבוא לתורת השמאות 160816:

שאלות:

1) בשכונה מסוימת בעיר גדולה שווי "קרקע לחדר" בשנת 1982 היה $5,000.
בתקופה זו היו נפוצות "עסקאות אחוזים" (עסקאות קומבינציה), כאשר התמורה המקובלת שהייתה מועברת לבעלי הקרקע הייתה באותה הסביבה בשיעור של 40%.
מקדם התמורה לבעלי הקרקע באותה התקופה היה 20% (דהיינו, התמורה גבוהה ב-20% בעסקת קומבינציה לעומת עסקת מכר רגילה של המגרש).
מהו שווי דירת 4 חדרים בנויה לפי הנתונים הללו לשנת 1982?

א. $50,000.
ב. $60,000.
ג. $70,000.
ד. $80,000.

2) יזם רכש לפני כשנתיים קרקע והחל להקים עליה בניין מגורים, שבו 32 יח"ד בשכונת מגורים מבוקשת במרכז הארץ. בעת האחרונה ולאחר שהיזם אך סיים את מלאכת הקמת הבניין, חלה ירידה במחירי תשומות הבנייה (המלט, הברזל, הקרמיקה וכו').
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר שהיזם כבר שילם את מלוא עלויות הבנייה, לא צפויה השפעה על מחירי הדירות שטרם נמכרו בפרויקט.
ב. מחירי הדירות שטרם נמכרו בבניין ירדו במלוא הפרש העלות של תשומות הבנייה, כך שהיזם יספוג את מלוא הורדת המחיר באמצעות הקטנת הרווח היזמי.
ג. שיעור היזמות בפרויקטים חדשים יירד כתוצאה מההפחתה בעלויות הבנייה.
ד. כל המשפטים האחרים שגויים.

3) נתונה דירה בשטח 100 מ"ר שיש בה פחת תכנוני כתוצאה מחלוקה פנימית בלתי סבירה לחדרים (חלוקה לחדרים צרים וארוכים). עלות תיקון החלוקה הפנימית מוערכת בכ-50,000 ₪.
באיזה מהמקרים הבאים הפחת באחוזים יהיה נמוך יותר?

א. הדירה ממוקמת במיקום שבו מחירי דירות נמוכים.
ב. הדירה ישנה.
ג. הדירה ממוקמת בקומה גבוהה בבניין שאין בו מעלית.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

4) איזה מהתרחישים הבאים אינו אפשרי בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובטבלת הקצאה ואיזון, החלה על שטח נרחב של כ-200 דונם ובו 50 בעלים שונים והפקעה של 50% לצורכי ציבור?

א. מתוך 50 הבעלים שבתוכנית רק ל-10 נקבעו תשלומי איזון (לשלם או לקבל), מתוכם בעלים מסוים אחד מקבל תשלום איזון מארבעה בעלים שונים.

ב. הוועדה המקומית אינה דורשת היטל השבחה מאף אחד מהבעלים.

ג. תמורת חלקה מסוימת הוקצה מגרש באותו שטח בדיוק (ללא הפקעה כלל) וללא תשלומי איזון.

ד. כל התרחישים המפורטים בתשובות האחרות אפשריים.

5) יזם חיפש חטיבת קרקע גדולה של כ-30 דונם באזור תעשיה בדרום לשם הקמת מפעל. היזם מצא חטיבת קרקע המורכבת משלוש חלקות:
חלקה 31, בבעלות יוסי, בשטח 8.3 דונם, ריקה ופנויה.
חלקה 32 בבעלות ניסן, בשטח 15.1 דונם, ריקה ופנויה.
חלקה 33, בבעלות גאולה, בשטח 8.5 דונם, ועליה מבנה מושכר ומניב תשואה שוטפת.
למרות ששווי קרקע באזור התעשייה הוא כ-800,000 ₪ לדונם, היזם הציע לבעלי החלקות 31,900,000 ₪ (לפי מיליון ₪ לדונם) ובתנאי שימכרו לו כולם את חטיבת הקרקע בשלמותה.
מהו חלקו של יוסי בתמורה שישלם היזם, אם תרומת המבנה לשווי חלקה 33 היא 2,400,000 ₪ ואם הבעלים מחלקים ביניהם את ההכנסות לפי כללי חלקה משלימה נשלמת?

א. כ-27.5%.

ב. כ-26%.

ג. כ-25%.

ד. כ-22%.

6) בפרויקט מגורים חדש בעיר בדרום הארץ מציג היזם עלון שיווקי (פרוספקט) לדגמי הדירות השונים.
מחיר דירה מדגם A בשטח 98 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת פתוחה מקורה: 948,000 ₪.
מחיר דירה מדגם B בשטח 117 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת פתוחה מקורה: 1,090,000 ₪.
מהו מקדם השוליות למ"ר דירתי בטווח שטחים זה לפי נתונים אלה בלבד, ובהנחה ששווי מרפסת פתוחה מקורה הוא 0.5 משווי שטח דירתי?

א. כ-85%.

ב. כ-82%.

ג. כ-75%.

ד. כ-70%.

7) יזם סיים לבנות פרויקט משרדים. רוב רובם של שטחי המשרדים שווקו על ידי היזם ונותרו בידיו שטחי משרדים אחרונים בקומת הקרקע. לאחר שאסף וסיכם את עלויות הבנייה כולן (כולל עלות רכישת הקרקע) ובהנחה שימכור את המשרדים האחרונים באותם המחירים, מצא שהרווח היזמי שהיה לו בדיעבד הוא 18%. זאת לעומת רווח יזמי שהוא תכנן בטרם החל לבנות, בשיעור של 23% (שהוא שיעור הרווח היזמי הסביר בפרויקטים דומים בסביבה).
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הפער בין הרווח היזמי המתוכנן לרווח היזמי בפועל יכול להיות מוסבר בירידת שיעור הריבית במשק.

ב. הפער בין הרווח היזמי המתוכנן לרווח היזמי בפועל יכול להיות מוסבר בייסוף השקל מול הדולר ומול סל המטבעות (ירידה של שער החליפין).

ג. מומלץ ליזם להעלות את המחיר המבוקש לשטחי המשרדים האחרונים במטרה להתקרב לשיעור הרווח היזמי המקובל.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

8) נתון כי שווי של מגרש בשטח 300 מ״ר להקמת בית מגורים צמוד קרקע הינו 1,600,000 ₪.
זכויות הבנייה במגרש: $2 \times 30\%$ (סה״כ 60%) + חדר עלייה לגג בשטח 30 מ״ר ומרפסת גג, מרתף בקונטור קומת הקרקע, שבו ימוקם הממ״ד.
השמאי שהעריך את שווי הנכס קבע את מקדמי התועלת הבאים:

מקדם שווי מ״ר דירתי על קרקעי עד 160 מ״ר:	1.0
מקדם שווי מ״ר דירתי על קרקעי מעל 160 מ״ר:	0.7
מקדם שווי מ״ר מרתף:	0.4
מקדם שווי מ״ר חדר עלייה לגג:	0.7
מקדם שווי מ״ר מרפסת גג:	0.2
שווי מ״ר חצר:	0.35

מהו שווי קרקע למ״ר אקוויוולנטי בשיטת המקדמים?

א. כ-5,050 ₪.

ב. כ-5,450 ₪.

ג. כ-6,000 ₪.

ד. כ-6,900 ₪.

9) בבעלות מר חסון 2 נכסים הנמצאים באותה סביבה.
שני הנכסים מושכרים בשכירות חופשית.
דמי השכירות המשולמים בנכסים תואמים את המקובל בשוק.
שווי כל אחד מהנכסים הינו 1,200,000 ₪.
איזה מהמשפטים הבאים לא יכול להתקיים?

א. דמי השכירות החודשיים המתקבלים מנכס א' הינם יותר מפי שתיים מדמי השכירות המתקבלים מנכס ב'.

ב. השקעה של 80,000 ₪ בנכס א' תביא לעלייה של 1,000 ₪ בדמי השכירות החודשיים הראויים בנכס ואילו השקעה של 80,000 ₪ בנכס ב' תביא לעלייה של 200 ₪ בלבד בדמי השכירות הראויים.

ג. אם יינתן שימוש חורג למשרדים בשני הנכסים, היטל ההשבחה בנכס א' יהיה 0 ₪ ואילו בנכס ב' יהיה כ-100,000 ₪.

ד. כל המשפטים האחרים יכולים להתקיים בנכסי המקרקעין הנ"ל.

10) לאחרונה הומלצה לאישור בוועדה המחוזית תוכנית המשנה יעוד של חטיבת קרקע חקלאית למגורים. טרם החלו עבודות הפיתוח וצפוי שהם יחלו בתוך כשנתיים.
כמחצית משטח התוכנית מסומנת כמתחם א', הממוקם בצמוד לשכונת מגורים קיימת ומתוכנן לפיתוח ובנייה בשלב ראשון ואילו המחצית האחרת מסומנת כמתחם ב' המתוכנן לפיתוח בשלב שני. בניתוח של עשרות עסקאות שבוצעו במתחם נמצא שהפרש המחירים לקרקע בשני המתחמים הוא כ-30% (מ"ר קרקע במתחם ב' שווה 0.7 משווי מ"ר במתחם א').
איזה מהאירועים הבאים יביא להקטנת הפרש השווי באחוזים בין המתחמים?

א. מחיר קרקע ליחידת דיור יירד.

ב. נודע כי בכוונת הוועדה המקומית לאשר תוכנית שתגדיל את הצפיפות מ-14 יח"ד לדונם נטו ל-18 יח"ד לדונם נטו.

ג. ישונה אופן החישוב של מס שבח, כל שהוא יוטל בשיעור 25% מהשבח באופן אחיד לכל החלקות.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

11) שמאי בדק מחירי מגרשים בשכונה מסוימת ומצא שקיימת שוליות ביחס לשטחם. בתחשיבו קבע מקדם 0.8 לכל מ"ר שולי שמעל ל-300 מ"ר קרקע.
מהו שווי של מגרש בשטח 300 מ"ר קרקע, אם שווי מגרש בשטח 371 מ"ר שקיבל בתחשיבו הוא 1,249,000 ₪?

א. כ-975,000 ₪.

ב. כ-1,000,000 ₪.

ג. כ-1,025,000 ₪.

ד. כ-1,050,000 ₪.

12) בבעלות זהבי נכס מסחרי ששוויו היום 2,000,000 ₪. הנכס מושכר בשלמותו ודמי השכירות המשולמים עבורו הם 13,000 ₪ לחודש.
בבעלות זהבי נכס מסחרי נוסף ששוויו היום 1,200,000 ₪. הנכס מושכר בשלמותו ודמי השכירות המשולמים עבורו הם 8,500 ₪ לחודש.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הבדל התשואה בין הנכסים יכול לנבוע מכך שהנכס הראשון פריפריאלי והנכס השני מרכזי יותר.

ב. הבדל התשואה בין הנכסים יכול לנבוע מכך שהנכס השני מושכר לממשלה והנכס הראשון לחברה פרטית.

ג. הבדל התשואה בין הנכסים יכול לנבוע מכך שהנכס השני הושכר לפני 3 שנים והנכס הראשון הושכר היום ובין המועדים חלה עליית מחירים.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

13) קיים מגרש בשטח 350 מ״ר שעליו בית ישן חד קומתי שנבנה בשנות החמישים.
שמאי מקרקעין ביצע שומה למגרש וקבע שהשימוש המיטבי בבית הוא הריסתו, אך בכל זאת קבע בשומתו שיש לבית הישן תרומה לשווי הנכס.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אם השימוש המיטבי בבית הוא הריסה, אזי לא יתכן שתהיה לו תרומה לשווי.

ב. תיתכן תרומה לשווי הנכס רק אם הבית מושכר ומניב לבעליו תזרים הכנסות.

ג. קביעת תרומה של המבנה הישן לשווי סבירה גם אם הוא להריסה.

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע אם קיימת תרומה למבנה.

14) שמאי התבקש להעריך שווי שוק של מגרש בייעוד תעשייה.
השמאי הצליח לאתר נתוני שתי עסקאות בלבד למכר קרקע בסביבה.
על המחיר לדונם בעסקה הראשונה ביצע התאמה למיקום של 10%+ והתאמה לזמן של 10%+ המקזזות זו את זו.
על המחיר לדונם בעסקה השנייה ביצע התאמה למיקום של 8%+ והתאמה לזמן של 5%+, סה״כ 13%+.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. העסקה הראשונה טובה יותר לצורך השוואה מהעסקה השנייה.

ב. אם השמאי לא ימצא עסקת השוואה נוספת שלישית אזי השמאי יהיה חייב לשום את הקרקע גם בגישת שומה נוספת.

ג. ככל שהמחיר המתואם בשתי העסקאות יהיה קרוב יותר, כל יש לתת לגישת ההשוואה משקל גהוה יותר (מבין גישות השומה).

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

15) שמאי בדק שווי דונם באזור התעשייה הדרומי ואזור התעשייה הצפוני של עיר מסוימת בגישת ההשוואה.
השמאי מצא באזורי התעשייה עסקאות רבות למגרשים ואת נתוניהן הזין בגיליון אלקטרוני וקיבל את התוצאות הבאות:
מחיר ממוצע לדונם ב-6 עסקאות השוואה באזור התעשייה הדרומי: 811,512 ₪,
סטיית התקן: 59,577 ₪.
מחיר ממוצע לדונם ב-6 עסקאות השוואה באזור התעשייה הצפוני: 1,214,825 ₪,
סטיית התקן: 200,492 ₪.
על בסיס תוצאות אלה קבע השמאי בשומתו שווי של כ-800,000 ₪ לדונם באזור התעשייה הדרומי וכ-1,200,000 ₪ באזור התעשייה הצפוני.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מהימנות תוצאת השומה בגישת ההשוואה גבוהה יותר באזור התעשייה הדרומי.
ב. מהימנות תוצאת השומה בגישת ההשוואה גבוהה יותר באזור התעשייה הצפוני.
ג. מהימנות תוצאת השומה בגישת ההשוואה דומה בשני אזורי התעשייה.
ד. לא ניתן לקבוע על פי הנתונים שבשאלה באיזה אזור תעשייה מהימנות התוצאה גבוהה יותר.

16) האחיות יעלי ושיפרה רכשו לפני כעשר שנים שתי דירות באותו הבניין במחיר זהה של 700,000 ₪, שהיה שווי השוק באותה העת. יעלי רכשה דירת 4 חדרים ושיפרה רכשה דירת 3 חדרים בקומה העליונה, שצמודות לה זכויות בנייה בגג שמעל לדירה. שמאי מקרקעין, שבדק כיום את שווי הדירות, קבע לדירה של יעלי שווי של 1,200,000 ₪ ולדירת שיפרה 1,500,000 ₪.
בנסיבות המתוארות, איזו מהאמירות הבאות נכונה?

א. יתכן שהפער בשווי הדירות נוצר כתוצאה מעלייה בשער הריבית.
ב. יתכן שהפער בשווי הדירות נוצר כתוצאה מעלייה בשער החליפין של הדולר (מ-3.5 ₪ ל-4.2 ₪ לדולר).
ג. יתכן שהפער בשווי הדירות נוצר כתוצאה מירידה במחירי הדירות בסביבה.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

17) שווי זכויות הדייר המוגן בדירה + שווי זכויות הבעלים באותה הדירה התפוסה קטן משווי השוק של הדירה כריקה ופנויה.
איזה מהאירועים הבאים לא ישפיע על ההפרש באחוזים בין שווי זכויות הדייר + הבעלים לבין שווי הדירה כריקה ופנויה?

א. אושרה תב"ע המאפשרת תוספת בנייה של 23 מ"ר בגג הצמוד לדירה.
ב. מחירי הדירות בסביבה עלו בשנה האחרונה בכ-12%.
ג. בנו של הדייר המוגן שהתגורר עמו התחתן ועבר להתגורר עם אשתו בדירה אחרת.
ד. כל האירועים המוזכרים בתשובות האחרות ישפיעו על ההפרש באחוזים בין שווי זכויות הדייר + הבעלים לבין שווי הדירה.

18) לאחרונה הודיעה הממשלה כי היא מקדמת הצעת חוק שתאפשר לבעלי דירות שירצו בכך להגביל את עצמם בהעלאת דמי השכירות בעת חידושי שכירות ל-4 שנים לפחות ממועד החתימה על החוזה המקורי, ובתמורה ייהנו מהטבה במס שבח בעת שימכרו את דירתם.
איזו השפעה תהיה לחוק בחוזים חדשים שייחתמו לאחר כניסת החוק לתוקף?

א. השינוי יביא לירידה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

ב. השינוי יביא לעלייה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

ג. אישור החוק לא ישפיע על דמי השכירות בחוזים חדשים.

ד. אין מספיק נתונים לקביעת כיוון ההשפעה על דמי השכירות בחוזים חדשים.

19) שווי מגרש בייעוד "משרדים עם חזית מסחרית" בשטח 1.4 דונם: 9,100,000 ₪.
זכויות הבנייה הן 180% בתשע קומות (כולל קומת הקרקע).
השימוש המותר בקומת הקרקע הינו למסחר ובקומות העליונות (קומות 1-8) למשרדים. הבנייה המירבית המותרת בקומת הקרקע: 35%. הבנייה המירבית המותרת בכל אחת מהקומות העליונות (1-8): 20%.
שווי מרכיב הקרקע בקומת הקרקע נמוך ב-20% משווי מרכיב הקרקע למשרדים בקומות העליונות.
עלויות הבנייה לשטח המסחרי הן 6,000 ₪ למ"ר ולשטח משרדים 5,000 ₪ למ"ר.
שיעור היזמות למשרדים הוא 20% מעלות ההקמה (קרקע + בנייה) והיזמות למסחר 28% מעלות ההקמה.
מהם דמי השכירות השנתיים למ"ר מסחרי, אם שיעור ההיוון הכולל למשרדים ולמסחר הוא 8%?

א. 775 ₪.

ב. 916 ₪.

ג. 998 ₪.

ד. 1,015 ₪.

20) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. שטח דירה לעניין ארנונה נמדד באופן שונה בין הרשויות המקומיות לבין עצמן.

ב. אופן מדידת שטח דירה במרשם המקרקעין ("טאבו") אינו אחיד, מאחר שהוא השתנה במרוצת השנים.

ג. יתכנו מקרים שבהם שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין יהיה זהה לשטח הדירה שנרשם בחוזה המכר לדירה חדשה (לפי חוק המכר).

ד. הגדרת שטח דירה לפי תקן 9.0 ולפי חוק המכר דירות – זהה.

21) בבעלות מר שגיא מגרש המיועד להקמת בניין מגורים טורי שבו 3 יח״ד.
שווי קרקע ליח״ד בסביבה: כמיליון ₪. בצידו המזרחי של המגרש עוברת תשתית עירונית, שלא מאפשרת בנייה של אחת מהיחידות עד להזזתה אל מתחת לחלקות הדרך כמקובל. שגיא בירר בעירייה ומצא שהזזת התשתית (שתבוצע על חשבון העירייה) צפויה להתבצע בעוד 5 שנים. לחלופין, הוצע לו על ידי מנהל מחלקת תשתיות, לבצע בעצמו כבר היום את ההזזה ועל חשבונו, כך שיוכל לממש מיידית את הבנייה. עלות ההזזה של התשתיות: 500,000 ₪.
בפני שגיא שלוש החלופות הבאות:

1. בנייה מיידית לאחר הזזת התשתית העירונית על חשבונו.
2. המתנה של 5 שנים להזזת התשתית על חשבון העירייה.
3. בנייה של 2 יח״ד (מתוך ה-3) מיידית והמשך בנייה של היחידה השלישית בעוד 5 שנים (לאחר הזזת התשתית). בחלופה זו, בשל שלביות הבנייה, עלויות הבנייה לבניית היחידה השלישית יגדלו ב-250,000 ₪.

בנסיבות המתוארות, מה מהבאים נכון? (הניחו שיעור היוון של 6% על הקרקע).

א. עדיפה בנייה מיידית וביצוע ההזזה על חשבון היזם.
ב. עדיף לבנות בשלבים: 2 יח״ד מייד ואת היחידה השלישית בעוד 5 שנים.
ג. עדיפה ההמתנה של חמש שנים.
ד. לא כדאי להמתין להזזת התשתיות על ידי העירייה וקיימת אדישות בין שתי החלופות האחרות (דחיית הפרויקט כולו או דחייה של היחידה השלישית בלבד).

22) שמאי מקרקעין נתבקש לשום למועד 31/12/2012 דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח 100 מ״ר ללא מרפסת שמש הממוקמת בקומה 2. הסביבה בנויה בבנייה רוויה של 8 קומות, שנבנתה בשנות התשעים.
השמאי אסף נתוני עסקאות דומות בדירות 4 חדרים בסביבה.
לצורך הניתוח קבע מקדם שטח של 0.5 למרפסות השמש. ידוע שהמחירים עלו בתקופה זו בקצב של 10% לשנה. השמאי הניח הפרש של 2% בשווי למ״ר בין קומה לקומה.

סידורי	תאריך	קומה	שטח דירה	מרפסת שמש	מחיר ב-₪
1	01/08/2013	3	105	12	1,950,000
2	12/12/2012	6	95	אין	1,685,000
3	05/10/2012	4	95	9	1,670,000
4	01/06/2012	2	110	אין	1,690,000
5	05/04/2011	1	113	6	1,610,000
6	05/08/2013	7	102	7	2,100,000

לצורך קביעת השווי הכפיל השמאי את המחיר של כל עסקה במקדמי התאמה שונים.
איזה מבין מקדמי ההתאמה הבאים אינו סביר? (התעלמו משוליות).

א. מקדם התאמה לזמן בעסקה 1 הוא: 0.94.
ב. מקדם התאמה לקומה בעסקה 2 הוא: 0.92.
ג. מקדם התאמה לקומה בעסקה 5 הוא: 1.02.
ד. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 5 הוא: 0.93.

23) יזם רכש לפני כשנה מגרש ל-10 דירות ברמת הוד במחיר 700,000 ₪ ליח"ד (סה"כ מחיר המגרש 7 מיליון ₪). מחיר זה תאם את המקובל באזור באותה העת.
לאחרונה אושרה תוכנית רצ/39/1/1 על המגרשים באותה הסביבה ברמת הוד, שהגדילה את זכויות הבנייה, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 130 מ"ר במקום 100 מ"ר.
בימים אלה רכש היזם מגרש גובל זהה ל-10 דירות, שבו זכויות מוגדלות, במחיר של 770,000 ₪ ליח"ד (מחיר המגרש 7.7 מיליון ₪). מחיר זה תואם את המקובל בסביבה. בעת המכר שילם המוכר היטל השבחה לתוכנית רצ/39/1/1.
בנסיבות המתוארות, איזו מהאמירות הבאות נכונה?

א. אם היזם יחליט לבנות בניין אחד כעת, אזי כדאי לו לבנות במגרש הראשון שנרכש לפני כשנה.
ב. אם יחליט היזם לבנות מיידית שני מבנים בשני המגרשים, אזי לאחר השלמת הבניינים יוכל לשווק ביתר קלות את הדירות בבניין השני, מאחר שעלות הרכישה של הקרקע + היטל ההשבחה במגרש הראשון היו גבוהות יותר מעלות הקרקע ליח"ד במגרש השני.
ג. מאחר שהמחירים בסביבה ירדו, יתכן שכדאי ליזם להמתין ולא להתחיל בבנייה במגרש הראשון עד לעלייה מסוימת במחירים.
ד. כל האמירות האחרות שגויות.

24) נתון מגרש במרכז העיר המיועד לבניית מרכז מסחרי בשטח עיקרי של 800 מ"ר.
כעת מצויה בשלבי תכנון מתקדמים תוכנית המגדילה את שטח הבנייה העיקרי ל-1,200 מ"ר.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ככל ששטח המגרש גדול יותר, כך ההשבחה מהתוכנית תהיה נמוכה יותר.
ב. ככל שזכויות הבנייה במגרש בשני מצבי התכנון (באחוזים) גדולות יותר, כך ההשבחה מהתוכנית תהיה גדולה יותר.
ג. ככל שזכויות הבנייה במגרש בשני מצבי התכנון (באחוזים) גדולות יותר, כך ההשבחה מהתוכנית תהיה נמוכה יותר.
ד. אין קשר בהכרח בין זכויות הבנייה במגרש (באחוזים) לבין ההשבחה מהתוכנית.

25) ערך רכש בשנת 2010 שני מגרשים המיועדים למגורים בבנייה רוויה, במחירים שהיו מקובלים בשוק באותה העת. שיעור הבנייה המותר בשני המגרשים הינו 150% בשש קומות:
מגרש אחד בשטח של 1.4 דונם בשכונה שאינה מבוקשת בעיר במחיר של 5,000,000 ₪.
מגרש שני בשטח של 1.0 דונם בשכונה יוקרתית ומבוקשת בעיר במחיר של 5,000,000 ₪.
מאז שרכש חלה עליית מחירים כללית בשוק. אולם בבדיקה שביצע ערך כיום מצא ששווי המגרש הראשון כ-7,000,000 ₪ ושווי המגרש השני כ-8,000,000 ₪.
מה יכולה להיות הסיבה לכך שנוצר פער בין שיעור העלייה של שני הנכסים שרכש?

א. תשומות הבנייה הריאליות עלו מאז שרכש את הנכסים.
ב. תשומות הבנייה הריאליות ירדו מאז שרכש את הנכסים.
ג. הריבית ירדה מאז שרכש את הנכסים.
ד. הריבית עלתה מאז שרכש את הנכסים.

26) שווי דונם קרקע באזור התעשייה עם זכויות בנייה של 3x40% הוא 2,000,000 ₪.
לאחרונה אושרה תוכנית המגדילה את זכויות הבנייה ל-3x45%.
להלן נתונים שנאספו:
מקדמים אקוויוולנטיים לרכיב הקרקע:
קומת קרקע: 1, קומה א' וקומה ב': 0.5, חצר: 0.4.
עלות הבנייה: 4,000 ₪/מ"ר, יזמות: 20% מעלות ההקמה.
שיעור התשואה הנהוג לתעשייה הינו 8%.
מה שווי זכויות הבנייה לקומה עליונה לאחר אישור התוכנית החדשה?
(התעלמו משטחי שירות).

א. כ-432,000 ₪.
ב. כ-480,000 ₪.
ג. כ-2,500,000 ₪.
ד. כ-2,612,500 ₪.

27) איזה מההיגדים הבאים נכון בהתייחס לשומת נכס בנוי?

א. ככל ש"שיעור ההיוון הכולל" הראוי נמוך יותר, כך תוצאת השומה בגישת היוון ההכנסות מהימנה יותר.
ב. ככל שסטיית התקן בין מחירי ההשוואה המתואמים גבוהה יותר, כך תוצאת השומה בגישת ההשוואה מהימנה יותר.
ג. ככל שעלות הבנייה נמוכה יותר (בשקלים חדשים), כך תוצאת השומה בגישת העלויות מהימנה יותר.
ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

28) נתון מבנה מגורים בן 3 קומות, 2 דירות בקומה, בסה"כ 6 דירות. בבניין 2 מקומות חניה בלבד. בעל הבניין שוקל לבצע עבודות יישור ופיתוח של החצר האחורית, כך שמספר מקומות החניה יגדל ל-4. נתון כי דמי השכירות החודשיים לדירה ממוצעת ללא מקום חניה הינם 5,000 ₪ לחודש ולדירה עם מקום חניה אחד מכל סוג 5,500 ₪ לחודש. שיעור התשואה הינו 4%, יזמות 15%.
מה הסכום המקסימלי אותו יהיה מוכן בעל הבניין לשלם עבור פיתוח החצר האחורית?

א. 260,000 ₪.

ב. 300,000 ₪.

ג. 600,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

29) בעיר דמיונית קיים מגרש המיועד לבנייה רוויה למגורים.
בתוכנית נקבעה צפיפות של 16 יח"ד לדונם, אך לא נקבעו זכויות הבנייה, כך שמותרת בנייה של דירות בכל גודל.
מהו השטח הדירתי שימקסם את הרווח לבעלים, אם ידוע שעלות הבנייה היא 5,500 ₪ למ"ר (הניחו שעלות הבנייה למ"ר לדירה קטנה וגדולה זהה), ושווי הקרקע הוא 8,000,000 ₪ לדונם (500,000 ₪ ליח"ד)?

א. שטח הדירה האופטימלי הוא זה שבו השווי השולי למ"ר דירה = 5,500 ₪.

ב. שטח הדירה האופטימלי הוא זה שבו השווי הממוצע למ"ר דירה = 5,500 ₪.

ג. שטח הדירה האופטימלי הוא זה שבו השווי השולי למ"ר דירה = 5,500 ₪ + שווי מרכיב הקרקע למ"ר.

ד. שטח הדירה האופטימלי הוא זה שבו השווי הממוצע למ"ר דירה = 5,500 ₪ + שווי מרכיב הקרקע למ"ר.

30) נתון מגרש רגולרי המיועד להקמת בניין משרדים.
רוחב חזית המגרש 28 מ' ועומקו 35 מ'. קווי הבניין לחזית 5 מ', לצדדים 4 מ' ולאחור 6 מ'. זכויות הבנייה הכוללות במגרש הן 180%. שטחי השירות התת קרקעיים: 100% משטח המגרש ועל קרקעיים: 35% מהשטח העיקרי.
בתוכנית ניתנה גמישות באשר למספר הקומות, בכפוף לתוכנית עיצוב שתוגש לאישור מהנדס העיר. בדרך כלל בניינים חדשים בסביבה נבנים כך ששטחי השירות הקומתיים מהווים 15% מהשטח העיקרי (היזמים לא מנצלים את כל שטחי השירות המותרים בתוכנית). יזם מבקש לבנות במגרש בניין מדורג (שבו שטחי הקומות קטנים בהדרגה תוך יצירת נסיגות בקו הבניין).
מהו השטח העיקרי הקומתי המקסימלי שניתן לבנות בקומה אחת במגרש?
(הניחו שטחי שירות קומתיים של 15%).

א. כ-41.6%.

ב. כ-42.5%.

ג. כ-44.3%.

ד. כ-48.5%.

31) בתוכנית נה/26 הותרה בנייה של מרתף במגרשים לבתים צמודי קרקע בשטח של 70 מ״ר ליח״ד וגובה פנימי של 2.2 מ׳ (הגובה יימדד מהרצפה עד לתקרה).
תוכנית חדשה מספר נה/1/26 מאפשרת בניית מרתפים בגובה פנימי של 2.8 מ׳ ליח״ד ללא שינוי בשטח המרתף המותר.
שמאי מסוים סבור שיש לבחון את התרומה לשווי הזכויות למרתף בתוכנית החדשה במגרשים ריקים לפי נפח המרתף. לדעתו, תוספת נפח מעל לגובה 2.2 מ׳ תורמת $\frac{1}{3}$ לשווי ביחס יחידת נפח עד לגובה זה.
מהי ההשבחה לשיטת השמאי ביחס לשווי הזכויות למרתף במצב הקודם?

א. כ-9%.

ב. כ-15%.

ג. כ-21%.

ד. כ-27%.

32) בבעלות מר חסון 2 חלקות חקלאיות: חלקה 30 וחלקה 60. על שתי החלקות תוכנית מופקדת לשינוי יעוד. על חלקה 30 מתוכננת הקמת קוטג׳ים ועל חלקה 60 מתוכננת בנייה רוויה.
להלן זכויות הבנייה בתוכנית המופקדת:

	חלקה 30	**חלקה 60**
שטח החלקה	1200 מ״ר	4800 מ״ר
תוכנית מופקדת	אב/1523/ג/1	אב/1548/ב׳
ביעוד	קוטג׳ים	בנייה רוויה
זכויות בנייה בתוכנית	2x30%	150%
שיעור הפקעה מתוכנן	45%	60%

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי שתי החלקות יעלה אם תרד הריבית לטווח ארוך, אך שווי חלקה 60 יעלה בשיעור גבוה יותר.

ב. בתקופה שבה מתייקרות הוצאות הפיתוח הן יעלו בשיעור גבוה בחלקה 60 כמופשרת ביחס לחלקה 30 כמופשרת.

ג. בתקופה שבה עולים מחירי הנדל״ן למגורים יעלה שווי חלקה 30 בשיעור גבוה יותר.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

33) בעיר גדולה קיימים שני אזורי תעשייה: אזור התעשייה הישן ואזור התעשייה החדש. אזור התעשייה הישן נבנה בשנות החמישים ובו בניינים חד קומתיים ישנים וסככות המשמשות למלאכה. באזור התעשייה החדש, שהוקם בשנות התשעים, בנויים מבני תעשייה, מלאכה ומשרדים בגובה של 3-4 קומות.
איזה מההיגדים הבאים נכון באשר לגישות השומה לשומת שווי נכסים בנויים באזורים אלה?

א. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות באזור הישן תהיה גבוהה יותר מהאזור החדש.

ב. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה באזור הישן תהיה גבוהה יותר מהאזור החדש.

ג. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת העלויות באזור החדש תהיה גבוהה יותר מהאזור הישן.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

34) באזור תעשייה מסוים מבוצעות עסקאות רבות. המחיר בעסקאות אלה הוא כ-500,000 ₪ לדונם. שמאי שבדק את הסביבה הגיע למסקנה שאין הצדקה לרמת מחירים זו וכי רמת המחירים הסבירה צריכה להיות נמוכה יותר.
לדעתו, המגרשים צריכים להיסחר במחיר נמוך בכ-20% לפחות מהמחיר בו הם נסחרים.
מהו השווי שעל אותו השמאי לקבוע בשומת שווי שוק?
(בחרו את התשובה הסבירה ביותר).

א. 400,000 ₪.

ב. 450,000 ₪.

ג. 500,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע.

35) אזור תעשייה חדש שבו שימושי תעשייה, משרדים והיי-טק מצוי לקראת ביצוע פיתוח סביבתי וטרם החלה בו בנייה של מבני תעשייה.
כעת יוזמת הוועדה המקומית תוכנית חדשה, שתגדיל את זכויות הבנייה בכל המגרשים מ-120% (3x40%) ל-160% (4x40%).
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התוכנית יהיה גבוה יותר במגרש ששוויו גבוה יותר.

ב. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התוכנית יהיה גבוה יותר במגרש ששוויו נמוך יותר.

ג. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התוכנית יהיה גבוה יותר במגרשים גדולים (מעל דונם וחצי).

ד. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התוכנית יהיה גבוה יותר במגרשים קטנים (מתחת לדונם וחצי).

36) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. תמ"א 10 היא תוכנית מיתאר ארצית בנושא חשמל.

ב. בגישת ההשוואה מותר להשתמש במחיר היצע של נכס שהתפרסם למכירה לאחר המועד הקובע.

ג. תקופת היפר-אינפלציה בישראל הייתה בשנות השמונים.

ד. עודף הצרכן הוא ההפרש שבין הסכום שרוכש מוכן לשלם עבור נכס מסוים לבין הסכום שהמוכר מוכן לקבל עבור הנכס.

37) דוד רכש לפני כארבע שנים קרקע, ששטחה דונם אחד, המיועדת לתעשייה, במחיר של 1,000,000 ₪.
לאחרונה סיים לבנות מבנה בן 3 קומות למשרדים בניצול מלא של זכויות הבנייה בשיעור 3x40% כמקובל בסביבה, בעלות בנייה כוללת של 6,000,000 ₪, ששולמו לקבלן מפתח (עלות בנייה של כ-5,000 ₪ למ"ר).
דמי השכירות הנהוגים בקומת קרקע הם 80 ₪ למ"ר, בקומה א' 60 ₪ למ"ר ובקומה העליונה 60 ₪ למ"ר.
מהו היחס בין שווי הקרקע בשלוש הקומות? הניחו שיעור היוון כולל של 8% ויזמות של 20% מההשקעה.

	קרקע	א	ב
א.	50	25	25
ב.	57	21.5	21.5
ג.	64	18	18
ד.	74	13	13

38) לאיזה מבין הנכסים הבאים יש לייחס את מרכיב היזמות הגבוה ביותר?

א. מרכז מסחרי במרכז שכונה, בן קומה אחת וחניה עילית בתחום המגרש.

ב. מבנה משרדים במע"ר, בן 4 קומות מעל קומת חניה.

ג. בניין מגורים בן 14 קומות מעל 2 מפלסי חניה תת קרקעית.

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע.

39) בתחילת שנות התשעים היה מרכיב היזמות הממוצע בפועל (המכונה גם רווח יזמי) בבנייה רוויה באזורי הביקוש 24%. מאז ועד היום, כתוצאה מקיצור משכי הבנייה וקיטון בסיכונים בשוק, ירד בהדרגה שיעור היזמות והוא כיום בממוצע 21%.
איזו השפעה יש לירידת הרווח היזמי בלבד על מחירי הדירות?

א. השינוי תרם לירידה של כ-2.0% במחירי הדירות.

ב. השינוי תרם לירידה של כ-2.4% במחירי הדירות.

ג. השינוי תרם לירידה של כ-3.0% במחירי הדירות.

ד. השינוי תרם לירידה של כ-4.0% במחירי הדירות.

40) תוכנית מס' אא/1006 כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ושטחה הוא 325 דונם. התוכנית מפשירה קרקע חקלאית וקובעת בה שכונת מגורים חדשה. על אחת החלקות, שייעודה חקלאי וששטחה דונם אחד, בנוי בית מגורים ישן. שווי דונם חקלאי במצב נכנס 400,000 ₪ ושווי החלקה שעליה המבנה במצב נכנס 1,000,000 ₪. המבנה מסומן בתוכנית להריסה.
איזה מההיגדים הבאים נכון בהקשר לתמורה לבעלי החלקה הבנויה?

א. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה פי 2.5 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.

ב. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה לפחות פי 1.25 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.

ג. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה ב-1,000,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.

ד. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה ב-600,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.

תשובות סופיות:

1) ב'	**2)** ד'	**3)** ב'	**4)** א'	**5)** ג'
6) ג'	**7)** ד'	**8)** א'	**9)** ד'	**10)** ד'
11) ד'	**12)** ד'	**13)** ג'	**14)** ג'	**15)** א'
16) ד'	**17)** ב'	**18)** ד'	**19)** ב'	**20)** ג'
21) ב'	**22)** ד'	**23)** ד'	**24)** ג'	**25)** א'
26) א'	**27)** ד'	**28)** א'	**29)** א'	**30)** ב'
31) א'	**32)** ד'	**33)** ג'	**34)** ג'	**35)** א'
36) ד'	**37)** א'	**38)** א'	**39)** ב'	**40)** ד'

מבחן במבוא לתורת השמאות 070316:

שאלות:

1) עלויות הבנייה התייקרו בחודשים האחרונים עקב עליית מחירי חומרי הגלם בחו"ל. בהקשר לכך, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. העלייה בעלויות הבנייה תביא לירידה במחירי הקרקע, שיעור הירידה יהיה מתון יותר בפריפריה לעומת המרכז.

ב. ככל ששיעור היזמות קטן יותר ביחס לשווי הנכס הבנוי, כך העלייה בעלויות הבנייה תגדיל יותר את שיעור ירידת שווי הקרקע.

ג. ככל ששיעור היזמות גדול יותר ביחס לשווי הנכס הבנוי, כך העלייה בעלויות הבנייה תגדיל יותר את שיעור ירידת שווי הקרקע.

ד. העלייה בעלויות הבנייה תביא עימה ירידה בשיעור התשואה השנתי לנכסים בנויים.

2) לפני חמש שנים השכירה גב' זלצמן חנות בשטח של 45 מ"ר למר לוי לתקופה של עשר שנים תמורת 90 ₪ למ"ר לחודש, כמקובל בסביבה באותה העת.
בחוזה השכירות נקבע כי דמי השכירות ישולמו בתחילת כל רבעון ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. מאז החתימה על החוזה עלה מדד המחירים לצרכן ב-8%.
בבדיקת מחירים בסביבה נמצא כי דמי השכירות המקובלים לחנויות הם 120 ₪ למ"ר.
מה שווי זכויותיו של לוי בחנות? הניחו שיעור היוון של 8%.

א. כ-40,000 ₪.

ב. כ-50,000 ₪.

ג. כ-60,000 ₪.

ד. כ-70,000 ₪.

נתונים לשאלות 3-4:

לפני כשלוש שנים רמ"י שיווקה מגרש מספר 501 המיועד למרכז מסחרי באחת מהערים בדרום הארץ. היזם שזכה במכרז צפה שדמי השכירות הממוצעים במרכז יהיו 140 ₪ למ"ר, שאותם היוון בשיעור היוון כולל של 8%. את ההצעה לקרקע חישב תוך ניכוי יזמות של 24% מההשקעה ועלויות בנייה מקובלות.
לפני מספר חודשים החל שיווק החנויות במרכז המסחרי, המצוי בשלבי בנייה מתקדמים, ונמצא שההתעניינות במרכז המסחרי נמוכה וכי עד כה היזם לא הצליח למכור אף חנות.
מחשש לכישלון המרכז החליט היזם להציע את החנויות הראשונות ב"מבצע מכירה מוקדמת" במחיר עלות ואף בהפסד קל. המחיר שאותו הציע מגלם יזמות של 7% לכיסוי הוצאות ייזום בסיסיות בלבד.

3) מהו המחיר למ"ר שאותו מציע היזם למתעניינים?

א. 10,150 ₪.

ב. 12,220 ₪.

ג. 15,870 ₪.

ד. 18,120 ₪.

4) גם לאחר היציאה ל"מבצע מכירה מוקדמת" שיווק המרכז המסחרי היה מאכזב והיזם הצליח למכור 3 חנויות בלבד.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אם רמ"י תשווק מגרש מסחרי נוסף, אזי ראוי לחשב לגביו שיעור יזמות נמוך יותר מזה שחישב היזם במכרז למגרש 501.

ב. אין זה סביר שהיזם יפחית עוד את המחיר המוצע למ"ר (תוך קביעת רווח יזמי של פחות מ-7%), מאחר שמשמעות הדבר היא הפסד ברור ליזם.

ג. יתכן ששווי השוק של המרכז המסחרי הבנוי נמוך יותר ממחיר הקרקע שאותו הציע היזם במכרז לפני 3 שנים.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

5) לפני שנתיים רכש מר חסון חנות בקניון במחיר של 1,200,000 ₪, שהיה מחיר ראוי באותה העת, והשכיר אותה מיד לאחר מכן ליוסיפון, שהפעיל אותה כמזנון לתקופה של חמש שנים, תמורת 8,500 ₪ לחודש, המשולמים מידי חודש, שהיו גם הם דמי שכירות מקובלים.
כיום, בחלוף שנתיים, נמצא ששווי חנויות בסביבה עלה בכ-20% ושיעור התשואה ירד ל-8%.
יוסיפון החליט לסגור את המזנון והעביר את החנות כשהיא ריקה ופנויה לחברו, מר שמגר, שיפעיל בה חנות פרחים וימשיך לשלם את דמי השכירות המקוריים (8,500 ₪ לחודש בלבד).
שמגר הודה לחברו יוסיפון והעביר לו באופן חד פעמי 50,000 ₪ (כפיצוי על כך שלא דרש ממנו תשלום שכירות מלא).
האם מר שמגר ביצע עסקה רווחית מבחינה כלכלית?

א. העסקה כלכלית עבור מר שמגר והרווח שלו כ-35,000 ₪.

ב. העסקה כלכלית עבור מר שמגר, אך אין מספיק נתונים לקבוע כמה הרוויח בעסקה.

ג. העסקה אינה כלכלית עבור מר שמגר.

ד. אין מספיק נתונים כדי לדעת אם העסקה כלכלית או שאינה כלכלית לשמגר.

6) ערן זכה בפיס לפני מספר שנים ורכש ארבעה נכסים:

- בית מגורים צמוד קרקע חדש בשטח בנוי של 160 מ״ר + מרתף על מגרש ששטחו 300 מ״ר במחיר של 2,000,000 ₪.
- מגרש ריק סמוך לבית בשטח 300 מ״ר המיועד לבניית יחידת דיור צמודת קרקע דומה במחיר של 1,000,000 ₪.
- קרקע חקלאית בשרון במחיר של 500,000 ₪.
- חנות בשטח 40 מ״ר בקניון במחיר של 1,500,000 ₪.

מאז שרכש את הנכסים ועד היום לא ביצע השקעות בנכסים.
ערן החליט לאחרונה למכור את אחד הנכסים כדי לסייע לבתו שהתחתנה לאחרונה.
בבדיקה שערך מצא כדלקמן:
שווי בית המגורים עלה לכ-2,600,000 ₪, שווי המגרש הריק עלה ל-1,500,000 ₪,
שווי הקרקע החקלאית עלה ל-750,000 ₪ ושווי החנות נותר ללא שינוי, 1,500,000 ₪.

א. שיעור מס השבח הצפוי לקרקע החקלאית ולמגרש מגורים דומה (מתוך השווי).
ב. לא מומלץ למכור את החנות בקניון, מאחר שקיים לגביה סיכוי גבוה יותר לעלייה בעתיד (בהשוואה לנכסים האחרים שערן רכש).
ג. יתכן מצב שבו על בית המגורים ועל המגרש ששטחו 600 מ״ר חלות אותן תוכניות בניין עיר, אך רק המגרש יהיה חייב בהיטל השבחה.
ד. יתכן שבמכירת החנות לא יידרש מהמוכר כל מס מכל סוג שהוא.

7) בסמוך לעיר בשרון קיימת חטיבת קרקע חקלאית גדולה של מספר מאות דונמים, שבה רוב החלקות מעובדות. חלק מהחלקות מושכרות לחקלאים.
לאחרונה בוצעו מספר עסקאות בקרקע חקלאית בסביבה במחיר שבין 600,000 ₪ ל-800,000 ₪ לדונם.
שמאי אסף את נתוני העסקאות וקבע את ההבדלים ביניהן, המסבירים את השונות במחירים.
מהו המשתנה שהשפעתו היא הקטנה ביותר על השווי?

א. מספר השותפים במושע בחלקה.
ב. היותה של החלקה מעובדת.
ג. המרחק משולי העיר.
ד. יעוד החלקה בתמ״מ ובתמ״א.

8) שמאי מבקש להצמיד מחיר רכישה של קרקע בסך 1,000 ל״י מיום 12/5/1974 (לפי ״מדד בגין״) להיום 2/6/1980 (לפי ״מדד בגין״) ולנקוב במחיר המוצמד במונחי שקל חדש.
להלן אינדקס המחירים לצרכן:

השנה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר
1974	857	927	951	977	1,003	1,006	1,020	1,025	1,045	1,072	1,196	1,293
1975	1,318	1,338	1,371	1,394	1,414	1,409	1,415	1,416	1,445	1,536	1,585	1,597
1976	1,619	1,630	1,689	1,786	1,824	1,828	1,921	1,944	1,989	2,055	2,147	2,205
1977	2,199	2,220	2,263	2,318	2,373	2,429	2,465	2,562	2,660	2,756	3,082	3,142
1978	3,214	3,265	3,386	3,573	3,639	3,710	3,799	3,889	4,006	4,236	4,501	4,655
1979	4,885	5,004	5,285	5,744	6,017	6,230	6,574	7,124	7,694	8,296	9,103	9,841
1980	10,115	10,804	11,285	11,744	12,017	12,230	12,574	13,124	13,694	14,296	15,103	15,841

מהו המחיר המתואם?

א. 1.02 ₪.

ב. 1.21 ₪.

ג. 1,020 ₪.

ד. 1,280 ₪.

9) מר חסון ניהל מו״מ עם מר שמגר וחתם על זיכרון דברים למכירת חלקה המיועדת לתעסוקה שנרכשה על ידו לפני כשנה.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו במרשם המקרקעין.

ב. יתכן שמס הרכישה בגין העסקה יהיה 0.

ג. יתכן שמס השבח בגין העסקה יהיה 0.

ד. גם לאחר שימכור את זכויותיו יוכל מר חסון לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 על תוכנית פוגעת, שאושרה לפני כחצי שנה.

10) באיזה מהנכסים הבאים יהיה מקדם ההפחתה למושע הקטן ביותר בשותפות של 4 בעלים שונים, שאין ביניהם הסכם שיתוף בכתב?

א. מגרש בשטח של 300 מ״ר המצוי באזור שבו קיים פיתוח חלקי בשולי העיר ומיועד למגורים, צמוד קרקע (יח״ד דו משפחתית).

ב. מגרש בשטח של דונם המיועד למשרדים ומסחר וממוקם במרכז אזור העסקים של העיר ובו נתקבל לפני כשנה היתר בנייה למבנה תעשייה (אשר לא נבנה בפועל עקב פטירת המורישים).

ג. חלקה חקלאית מעובדת בשטח של כ-5 דונם הסמוכה לשכונת מגורים במרכז הארץ.

ד. חלקה חקלאית לא מעובדת בשטח של כ-5 דונם הממוקמת במרחק של כ-500 מ׳ משולי קיבוץ בגליל.

11) לאחרונה הודיעה הממשלה כי היא מקדמת הצעת חוק שתאפשר לבעלי דירות שירצו בכך להגביל את עצמם בהעלאת שמי השכירות בעת חידושי שכירות, ובתמורה ייהנו מהטבה במס שבח, בעת שימכרו את דירתם.
איזו השפעה, אם בכלל, תהיה לאחר אישור החוק על חוזים חדשים?

א. השינוי יביא לירידה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

ב. השינוי יביא לעלייה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

ג. הודעת הממשלה לא תשפיע על דמי השכירות בחוזים חדשים.

ד. אין מספיק נתונים לקביעת כיוון ההשפעה על דמי השכירות בחוזים חדשים.

12) מהו "שיעור היוון כולל"?

א. מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות.

ב. מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות בניכוי ההוצאות של המשכיר (הרווח התפעולי הנקי).

ג. מקדם המבטא את היחס שבין ההכנסה השנתית הפוטנציאלית (בהנחת תפוסה מלאה) ובין שווי הנכס.

ד. מקדם המבטא את היחס שבין ההכנסה השנתית (בהתחשב במקדם התפוסה) ובין שווי הנכס.

13) שווי מגרש בייעוד "משרדים ומסחר" בשטח 1.4 דונם: 5,600,000 ₪.
זכויות הבנייה הן 180% בשמונה קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית.
השימוש המותר בקומת הקרקע הינו למסחר ובקומות העליונות (קומות 1-8) למשרדים. הבנייה המירבית המותרת בקומת הקרקע: 25%. הבנייה המירבית המותרת בכל אחת מקומות המשרדים (1-8): 20%.
שווי מרכיב הקרקע בקומת הקרקע גבוה ב-50% משווי מרכיב הקרקע למשרדים בכל הקומות.
עלויות הבנייה לשטח המסחרי הן 6,000 ₪ למ"ר ולשטח משרדים 5,000 ₪ למ"ר.
שיעור היזמות למשרדים הוא 20% מעלות ההקמה (קרקע + בנייה) והיזמות למסחר 28% מעלות ההקמה.
מהם דמי השכירות השנתיים למ"ר מסחרי אם שיעור ההיוון הכולל למשרדים ולמסחר הוא 8%?

א. 614 ₪.

ב. 811 ₪.

ג. 933 ₪.

ד. 1,010 ₪.

14) נתון כי שווי של מגרש בשטח 250 מ״ר להקמת בית מגורים צמוד קרקע הינו 1,500,000 ₪. זכויות בנייה במגרש: 2x30% (סה״כ 60%) + חדר עלייה לגג בשטח 30 מ״ר ומרפסת גג, מרתף בקונטור קומת הקרקע, שבו ימוקם הממ״ד.
השמאי שהעריך את שווי הנכס קבע את מקדמי התועלת הבאים:

מקדם שווי מ״ר דירתי על קרקעי עד 160 מ״ר:	1.0
מקדם שווי מ״ר דירתי על קרקעי מעל 160 מ״ר:	0.7
מקדם שווי מ״ר מרתף:	0.5
מקדם שווי מ״ר חדר עלייה לגג:	0.7
מקדם שווי מ״ר מרפסת גג:	0.2
שווי מ״ר חצר:	0.35

מהו שווי קרקע למ״ר אקוויוולנטי בשיטת המקדמים?

א. כ-5,000 ₪.
ב. כ-5,400 ₪.
ג. כ-6,000 ₪.
ד. כ-6,900 ₪.

15) שמאי העריך שווי של נכס מסחרי בגישת היוון ההכנסות.
איזה ממחירי השכירות הבאים לא ראוי שיביא בחשבון?

א. מחירי היצע להשכרת נכסים דומים.
ב. מחירי שכירות שבוצעו לאחר המועד הקובע.
ג. מחירי שכירות בנכס עצמו לפי חוזה שנחתם כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע.
ד. השמאי יוכל להביא בחשבון את כל המחירים המוזכרים בתשובות האחרות.

16) בפרויקט מגורים חדש קיים מבנה, שבו בנייה סמי-רוויה ובו דירות גן ודירות גג.
דירות הגג בנויות בשני מפלסים: מפלס תחתון שבו 4 חדרים, מטבח, שירותים ומרפסת שמש של 9 מ״ר. בקומה העליונה חדר שינה אחד, חדר שירותים, מרפסת גג ששטחה 55 מ״ר.
איזה מההיגדים הבאים אינו נכון בהתייחס לשטח הדירה (לפי תקן 9.0 ותקנות חוק המכר דירות)?

א. השטח הדירתי בקומה התחתונה כולל את שטח חדרי השינה, המטבח, השירותים ושטח המדרגות העולות לקומה העליונה, אך לא כולל את שטח מרפסת השמש.
ב. השטח הדירתי בקומה העליונה כולל את שטח חדר המגורים, חדר השירותים ושטח היטל המדרגות העולות אל הקומה העליונה, אך לא כולל את שטח מרפסת הגג.
ג. השטח הדירתי בקומה העליונה כולל קירות חוץ של החדר והשירותים ומחצית מהקירות המשותפים עם דירות אחרות.
ד. השטח הדירתי בקומה העליונה כולל מחסן בשטח 6 מ״ר בדירות שבהן רוכש הדירה נענה להצעת היזם לבניית תוספת מחסן שכזה (שנבנה על חשבון שטח מרפסת הגג שיקטן בהתאמה ל-49 מ״ר). הכניסה למחסן תתבצע מחדר השינה בקומה העליונה.

17) בבעלות מר מרגולין מגרש המיועד להקמת בניין מגורים טורי, שבו 5 יח"ד.
שווי קרקע ליח"ד בסביבה כמיליון ₪.
בצידו המזרחי של המגרש עוברת תשתית עירונית, שאינה מאפשרת בנייה של חלק מהיחידות עד להזזתה אל מתחת לחלקות הדרך כמקובל.
מרגולין בירר בעירייה ומצא שהזזת התשתית (שתבוצע על חשבון העירייה) צפויה להתבצע בעוד 5 שנים. לחלופין, הוצע לו על ידי מנהל מחלקת תשתיות לבצע בעצמו כבר היום את ההזזה ועל חשבונו, כך שיוכל לממש מיידית את הבנייה. עלות ההזזה של התשתיות: 1,200,000 ₪.
בפני מרגולין שלוש החלופות הבאות:

- בנייה מיידית לאחר הזזת התשתית על חשבונו.
- המתנה של 5 שנים להזזת התשתית על חשבון העירייה.
- בנייה של 2 יח"ד (מתוך ה-5) מיידית, והמשך בנייה של השלוש הנותרות בעוד 5 שנים (לאחר הזזת התשתית). בחלופה זו, בשל שלביות הבנייה, עלויות הבנייה לבניית כל אחת מחמש היחידות תגדל ב-150,000 ₪.

הניחו שיעור היוון של 6% על הקרקע.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים נכון?

א. עדיפה בנייה מיידית וביצוע ההזזה על חשבון היזם.
ב. עדיפה ההמתנה לחמש שנים.
ג. עדיף לבנות בשלבים, 2 יח"ד מיד ו-3 בעוד 5 שנים.
ד. לא כדאי להמתין להזזת התשתיות על ידי העירייה וקיימת אדישות בין שתי החלופות האחרות (דחיית הפרויקט כולו או דחייה של 3 יח"ד בלבד).

18) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. שקל חדש (₪) = 10,000 לירות ישראליות.
ב. ההנחיה של מועצת שמאי המקרקעין שלא לנקוב בערך דולרי בשומות מקרקעין ניתנה בשנת 2008.
ג. היטל ההשבחה הוטל בשנת 1981 (באמצעות תיקון לחוק התכנון והבנייה) והוא החליף את "מס ההשבחה".
ד. היטל ההשבחה ששולם מוכר כהוצאה בחישוב מס השבח בעת מכירת מגרש בייעוד תעשייה.

19) בשכונה מסוימת בעיר גדולה שווי "קרקע לחדר" בשנת 1985 היה $9,000.
בתקופה זו היו נפוצות "עסקאות אחוזים" (עסקאות קומבינציה), כאשר התמורה המקובלת שהייתה מועברת לבעלי הקרקע הייתה באותה הסביבה 45%.
שיעור התמורה לבעלי הקרקע באותה התקופה היה 20% (דהיינו, התמורה גבוהה ב-20% בעסקת קומבינציה לעומת עסקת מכר רגילה של המגרש).
בהתייחס לנתונים אלה, מהו שווי דירת 4 חדרים?

א. $63,000.

ב. $75,000.

ג. $96,000.

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע מהו שווי דירה בנויה בסביבה.

20) בבעלות מר חסון 2 חלקות חקלאיות: חלקה 30 וחלקה 60.
על כל חלקה קיימת תוכנית מופקדת לשינוי יעוד כדלקמן:

	חלקה 30	חלקה 60
שטח החלקה	1200 מ"ר	4800 מ"ר
תוכנית מופקדת	אב/1523/ג/1	אב/1548/ב'
בינוי	קוטג'ים	בנייה רוויה
זכויות בנייה בתוכנית	30%+30%	150%
שיעור הפקעה מתוכנן	45%	60%
צפי לאישור התוכנית	שנתיים	חמש שנים

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי שתי החלקות יעלה אם תרד הריבית לטווח ארוך, אך שווי חלקה 30 יעלה באופן משמעותי יותר.

ב. תחילת התכנון של תוכנית אב/1523/ג/1 הוא מוקדם יותר מתוכנית אב/1548/ב' לפי שמה.

ג. בתקופה שבה עולים מחירי הנדל"ן למגורים יעלה שווי חלקה 30 בשיעור גבוה יותר.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

21) ליעל מגרש במרכז העיר המיועד לבנייה של בית מגורים צמוד קרקע אחד לפי תוכנית מפורטת. כעת מצויה בשלבי תכנון מתקדמים תוכנית המגדילה את מספר יחידות הדיור שמותר לבנות בחלקה מ-1 ל-2 יח״ד, מבלי לשנות את אחוזי הבנייה.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ככל ששטח המגרש גדול יותר, כך ההשבחה מהתוכנית תהיה נמוכה יותר.

ב. ככל שזכויות הבנייה במגרש (באחוזים) גדולות יותר, כך ההשבחה מהתוכנית תהיה גדולה יותר.

ג. ככל שזכויות הבנייה במגרש (באחוזים) גדולות יותר, כך ההשבחה מהתוכנית תהיה נמוכה יותר.

ד. אין קר בהכרח בין זכויות הבנייה במגרש (באחוזים) לבין ההשבחה מהתוכנית.

22) שמאי מקרקעין נתבקש לשום למועד 31/12/2012 דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח 100 מ״ר ללא מרפסת שמש הממוקמת בקומה 2. הסביבה בנויה בבנייה רוויה של 8 קומות, שנבנתה בשנות התשעים.
השמאי אסף נתוני עסקאות דומות בדירות 4 חדרים בסביבה.
לצורך הניתוח קבע מקדם שטח של 0.5 למרפסות השמש.
ידוע שהמחירים עלו בתקופה זו בקצב של 10% לשנה. השמאי הניח הפרש של 2% בשווי למ״ר בין קומה לקומה.
להלן העסקאות שאסף:

סידורי	תאריך	קומה	שטח דירה	מרפסת שמש	חדרים	מחיר ב-₪
1	01/02/2014	3	105	12	4	1,995,000
2	12/12/2012	6	95	אין	4	1,695,000
3	05/10/2012	4	95	9	4	1,610,000
4	01/06/2012	2	110	אין	4	1,690,000
5	05/04/2011	1	108	6	4	1,510,000
6	05/08/2013	7	102	7	4	1,966,000

לצורך קביעת השווי הכפיל השמאי את המחיר של כל עסקה במקדמי התאמה שונים.
איזה מבין מקדמי ההתאמה הבאים אינו סביר? (התעלמו משוליות).

א. מקדם התאמה לזמן בעסקה 1 הוא: 0.89.

ב. מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא: 0.96.

ג. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 6 הוא: 0.90.

ד. מקדם התאמה לזמן בעסקה 5 הוא: 1.17.

23) שמאי בדק מחירי דירות בשכונת מגורים חדשה ומצא שקיימת שוליות בשווי דירות ביחס לשטחן. תרומת החדר הרביעי היא 85% מהשווי הממוצע לחדר בדירת 3 חדרים ותרומת החדר החמישי 70% מהשווי הממוצע לחדר בדירת 3 חדרים.
מה השווי השולי של החדר החמישי בדירה, אם ידוע שדירות 5 חדרים נמכרות במחיר של 2,000,000 ₪?

א. כ-302,100 ₪.

ב. כ-307,700 ₪.

ג. כ-315,500 ₪.

ד. כ-332,000 ₪.

24) אזור תעסוקה חדש במרכז הארץ מצוי בתנופת פיתוח ואכלוס והמחירים בו עולים בהתמדה. יזם רכש לפני כשנה וחצי מגרש באזור זה במחיר 2,200,000 ₪.
מחיר זה תאם את המקובל באזור באותה עת.
בימים אלה רכש היזם מגרש גובל זהה במחיר של 3,000,000 ₪. מחיר זה תואם את המקובל בסביבה.
בנסיבות המתוארות, איזו מהאמירות הבאות נכונה?

א. אם היזם יחליט לבנות בניין אחד כעת, אזי כדאי לו לבנות במגרש שרכש לפני שנה וחצי וכך לממש רווח מעליית שווי הקרקע בסביבה.

ב. מאחר שהסביבה מצויה בתנופת פיתוח, לא כדאי למכור כיום מגרשים בסביבה, אלא להמתין להמשך העליות.

ג. אם יחליט היזם לבנות מיידית שני מבנים בשני המגרשים אזי לאחר השלמת הבניינים יוכל לשווק במהירות יחסית את השטחים בבניין במגרש הראשון, מאחר שיוכל להתחרות בקלות במחירי ההיצע האחרים לשטחים בנויים בסביבה.

ד. כל האמירות האחרות שגויות.

25) קיימים שני אזורי מגורים סמוכים בעיר גדולה באזור המרכז.
אזור א' נבנה בשנות השבעים ובו בניינים בני ארבע קומות ללא מעלית ובהם נפוצות דירות בנות 3-4 חדרים.
אזור ב' נבנה בשנות התשעים ובו בניינים בני 8 קומות עם מעלית ובהם נפוצות דירות בנות 4-5 חדרים.
איזה מההיגדים הבאים נכון באשר לגישות השומה לשומת שווי דירות באזורים אלה?

א. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות לקביעת שווי דירות באזור א' תהיה גבוהה יותר מאזור ב'.

ב. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות לקביעת שווי דירות באזור ב' תהיה גבוהה יותר מאזור א'.

ג. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה לקביעת שווי דירות באזור א' תהיה גבוהה יותר מאזור ב'.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

26) ערך רכש בשנת 2010 שני מגרשים המיועדים למגורים בבנייה רוויה, במחירים שהיו מקובלים בשוק באותה העת. שיעור בנייה מותר בשני המגרשים הינו 150% בשש קומות:
מגרש אחד בשטח של 1.4 דונם בשכונה שאינה מבוקשת בעיר במחיר של 5,000,000 ₪.
מגרש שני בשטח של 1.0 דונם בשכונה יוקרתית ומבוקשת בעיר במחיר של 5,000,000 ₪.
מאז שרכש חלה עליית מחירים כללית בשוק, אולם בבדיקה שביצע ערך כיום מצא ששווי המגרש הראשון כ-8,000,000 ₪ ושווי המגרש השני כ-7,000,000 ₪.
מה יכולה להיות הסיבה לכך שנוצר פער בין העלייה של שני הנכסים שרכש?

א. תשומות הבנייה הריאליות עלו מאז שרכש את הנכסים.
ב. תשומות הבנייה הריאליות ירדו מאז שרכש את הנכסים.
ג. הריבית ירדה מאז שרכש את הנכסים.
ד. הריבית עלתה מאז שרכש את הנכסים.

27) איזה מהבאים אינו אפשרי בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובטבלת הקצאה ואיזון?

א. לבעלים מסוים לא מוקצית בכלל זכות במגרש כלשהו, אלא תשלום איזון בלבד.
ב. בתוכנית איחוד וחלוקה שבה יש 4 בעלי זכויות, הוועדה המקומית אינה דורשת היטל השבחה מאף אחד מהבעלים.
ג. רק לבעלים אחד בטבלה נקבעו תשלומי איזון.
ד. כל התרחישים שנמנו בתשובות האחרות – אפשריים.

28) תוכנית מס' 525 מפשירה חטיבת קרקע שבה 5 חלקות חקלאיות (חלקות 81-85) ששטח כל אחת מהן דונם אחד ומסמנת בתחומה מגרש סחיר אחד בלבד בשטח של שני דונם בייעוד מסחר ומשרדים עם זכויות בנייה של 210% למשרדים + 30% למסחר בקומת הקרקע.
שאר השטח של 60% מסומן להפקעה לצורכי ציבור.
השמאי שביצע את טבלת ההקצאה והאיזון קבע שווי חקלאי זהה לכל החלקות החקלאיות, פרט לחלקה 84, ששווייה למ"ר נמוך ב-20% בשל קירבתה לבית העלמין.
מה יהיה חלקו של ירחמיאל, שבבעלותו 20% מחלקה 81, במגרש המאוחד?

א. כ-4.2%.
ב. כ-5.0%.
ג. כ-5.2%.
ד. כ-10.4%.

29) נתונות הקרקעות הבאות המיועדות לבנייה רוויה למגורים:
קרקע א' בשטח 20 דונם ברוטו, המאושרת להקמת ארבעה מגדלי מגורים הכוללים 105 יח"ד כל אחד.
קרקע ב' בשטח 26 דונם ברוטו, המאושרת להקמת ארבעה מגדלי מגורים הכוללים 90 יח"ד כל אחד.
באיזו קרקע תהיה ההפחתה לגודל גדולה יותר?

א. ההפחתה לגודל נגזרת משטח הקרקע, קרקע ב' בשטח גדול יותר ולכן ההפחתה לגודל גדולה יותר.

ב. ההפחתה לגודל נגזרת ממשך הזמן הדרוש לשווק יח"ד, ההפחתה לגודל בקרקע א' גדולה יותר.

ג. ההפחתה לגודל נגזרת משווי קרקע ליח"ד, אין הבדל בשיעור ההפחתה לגודל בין שני הנכסים.

ד. ההפחתה לגודל נגזרת ממשך הבנייה וממשך פיתוח הקרקע, ההפחתה לגודל בקרקע ב' גדולה יותר.

30) בפרויקט מגורים חדש בעיר בדרום הארץ מציג היזם עלון שיווקי (פרוספקט) לדגמי הדירות השונים:
מחיר דירה מדגם A בשטח 107 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת פתוחה מקורה: 933,000 ₪.
מחיר דיירה מדגם C בשטח 121 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת פתוחה מקורה: 1,013,000 ₪.
מהו מקדם השוליות למ"ר דירתי בטווח שטחים זה לפי נתונים אלה בלבד, ובהנחה ששווי מרפסת פתוחה מקורה 0.6 משווי שטח דירתי?

א. כ-85%.

ב. כ-80%.

ג. כ-75%.

ד. כ-70%.

31) ערן רכש מגרש לפני שלוש שנים במחיר של 1,050,000 ₪.
מחיר זה הוא נמוך ביחס לנהוג באותה העת, שהיה כ-1,100,000 ₪.
כשנה לאחר שרכש את הקרקע התחיל בבניית מבנה מסחר ומשרדים על הקרקע.
בימים אלה ערן סיים את הבנייה ומכר את הבניין במחיר של 2,450,000 ₪, כמקובל בסביבה. עלות הבנייה הכוללת בפרויקט שהשקיע ערן הייתה לפי המקובל בפרויקטים דומים, בסך 900,000 ₪.
מחירי מגרשים דומים ריקים נסחרים בסביבה כיום ב-1,200,000 ₪.
מהו שיעור הרווח היזמי שממנו נהנה ערן?

א. 16.6%.

ב. 22.5%.

ג. 25.6%.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

32) לאורך מקטע רחוב מסוים בתל אביב החלו עבודות הרכבת הקלה, הגורמות למטרדים ולקשיי נגישות לחנויות בחזית הרחוב.
האם וכיצד ישתנה "שיעור ההיוון הכולל" בנכסים אלה בתקופת העבודות?

א. "שיעור ההיוון הכולל" יירד.

ב. "שיעור ההיוון הכולל" יעלה.

ג. "שיעור ההיוון הכולל" מעצם הגדרתו לא ישתנה.

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע את ההשפעה על "שיעור ההיוון הכולל".

33) נתון כי שווי מגרש בשטח 400 מ"ר להקמת בית מגורים צמוד קרקע הינו 1,500,000 ₪.
זכויות הבנייה במגרש: 50% בנייה (25% לקומה בשתי קומות) + מרתף בקונטור קומת הקרקע שבו ימוקם הממ"ד + עליית גג בשטח 30 מ"ר.
שמאי התבקש לשום שווי מגרש סמוך בתכנון זהה בשטח 250 מ"ר.
השמאי קבע את מקדמי התועלת הבאים (מקדמים אקוויוולנטיים):

שטח מגורים בשתי הקומות עד 160 מ"ר:	1.0
שטח למגורים מעל 160 מ"ר:	0.7
מרתף:	0.4
עליית גג:	0.7
חצר:	0.3

מה שווי המגרש שהעריך השמאי?

א. כ-900,000 ₪.

ב. כ-1,000,000 ₪.

ג. כ-1,100,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

34) נתון מבנה מגורים בן 3 קומות, 2 דירות בקומה, סה"כ 6 דירות.
בבניין 2 מקומות חניה בלבד. בעל הבניין שוקל לבצע עבודות יישור ופיתוח של החצר האחורית, כך שמספר מקומות החניה יגדל ל-4.
נתון כי דמי השכירות החודשיים לדירה ממוצעת ללא מקום חניה הינם 5,000 ₪ לחודש ולדירה עם מקום חניה אחד מכל סוג: 5,500 ₪ לחודש.
שיעור התשואה הינו 4%, יזמות 20%.
מה הסכום המקסימלי אותו יהיה מוכן בעל הבניין לשלם עבור פיתוח החצר האחורית?

א. 250,000 ₪.

ב. 300,000 ₪.

ג. 500,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

35) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. במבנה עשויים להיות פחתים מסוג פיזי, תכנוני וסביבתי בלבד.

ב. פחת פיזי יורד בקו ישר כמו פחת חשבונאי.

ג. בדירה בקומה רביעית ללא מעלית קיים פחת תכנוני.

ד. בהערכת מבנה המצוי באזור עדיפות לאומית על פי גישת העלות יש להביא בחשבון השפעת מענקים האופייניים לאזור.

36) בעת הערכת זכויות הבעלות והחכירה לנכסים בנויים על פי התקינה השמאית, איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. גישת העלויות בעלת תוקף נמוך או בינוני בעת הערכת כל סוגי הנכסים.

ב. גישת ההשוואה בעלת תוקף גבוה בעת הערכת כל סוגי הנכסים.

ג. גישת היוון ההכנסות בעלת תוקף נמוך או בינוני בעת הערכת כל סוגי הנכסים.

ד. בגישת ההשוואה ניתן להסתמך על 3 מחירי השוואה תקפים.

37) בקומה ראשונה בבניין ברעננה קיים נכס בשטח 50 מ״ר המסומן כמשרד בהיתר הבנייה משנת 1973 ומושכר מזה 5 שנים כדירת מגורים הכוללת שני חדרים.
לפני כחצי שנה אושרה תב״ע המשנה יעוד מתעשייה ומשרדים למגורים.
הנכס מושכר ב-5,000 ₪/חודש. דמ״ש למשרדים בסביבת הנכס: 90 ₪ למ״ר.
דמ״ש למגורים בסביבת הנכס: 2,500 ₪ לחדר. שיעורי תשואה: משרדים 9%, מגורים 4%. נמצא כי מחיר היצע לדירת 2 חדרים הוא כ-1,000,000 ₪ ודירה דומה נמכרה לפני כחודשיים במחיר של 900,000 ₪.
בהתאם לנתונים, מהו הערך המירבי של הנכס למטרת בטוחה?

א. 900,000 ₪.

ב. 750,000 ₪.

ג. 666,000 ₪.

ד. 600,000 ₪.

38) שווי דונם קרקע באזור התעשייה עם זכויות בנייה של 3x40% הוא 2,000,000 ₪.
לאחרונה אושרה תוכנית המגדילה את זכויות הבנייה ל-3x50%.
להלן נתונים שנאספו: מקדמים אקוויוולנטיים לרכיב הקרקע: קומת קרקע 1, קומה א׳ 0.5, קומה ב׳ 0.3, חצר 0.25. עלות הבנייה 4,000 ₪/מ״ר, יזמות 10% מעלות ההקמה. שיעור התשואה הנהוג לתעשייה הינו 8%.
מה שווי זכויות הבנייה לקומה עליונה לאחר אישור התוכנית החדשה?
(התעלמו משטחי שירות).

א. כ-344,000 ₪.

ב. כ-1,250,000 ₪.

ג. כ-2,500,000 ₪.

ד. כ-2,612,500 ₪.

39) בבניין מגורים במרכז הארץ מוסיפים, ע"פ תמ"א 38, שתי דירות בנות 4 חדרים כל אחת. סקר שוק העלה את הנתונים הבאים:
שווי דירת 4 חדרים בבניין חדש: 1,900,000 ₪ כולל מע"מ בשיעור 17%.
שיעור היזמות לבנייה רוויה למגורים: 20%, עלויות בנייה לדירת ארבעה חדרים: 600,000 ₪.
שווי דירת 4 חדרים במבנה מחוזק לפי תמ"א 38 נמוך ב-15% משווי דירה בבניין חדש. שיעור יזמות מקובל 35% ועלויות הבנייה הכוללות לדירה שנוספת על בניין קיים 700,000 ₪.
מה שווי הקרקע לזכויות לדירת 4 חדרים אחת בבניין לחיזוק לפי תמ"א 38?

א. 600,000 ₪ עד 700,000 ₪.

ב. 500,000 ₪ עד 600,000 ₪.

ג. 400,000 ₪ עד 500,000 ₪.

ד. 300,000 ₪ עד 400,000 ₪.

40) איזה מההיגדים הבאים נכון?

א. בשומת מקרקעין למועד קובע היסטורי אסור לנקוב בערך כספי בלירות ישראליות או בשקל ישן אלא במטבע הסחיר במועד כתיבת השומה (כיום שקל חדש).

ב. ביקור בנכס נערך על ידי השמאי החותם על השומה ואינו יכול להתבצע גם על ידי מתמחה ממשרדו במקומו.

ג. עלייה בריבית במשק מביאה לעלייה בשיעור התמורה לבעלים בעסקת אחוזים (שיעור הקומבינציה).

ד. בביצוע "סקירה עיונית של שומת מקרקעין" השמאי חייב לבקר בנכס.

תשובות סופיות:

1) ג'	**2)** ב'	**3)** ד'	**4)** ד'	**5)** ג'
6) ב'	**7)** ב'	**8)** ב'	**9)** ב'	**10)** ד'
11) ד'	**12)** ג'	**13)** ג'	**14)** ב'	**15)** ד'
16) ב'	**17)** א'	**18)** ב'	**19)** ג'	**20)** ד'
21) ב'	**22)** ג'	**23)** ב'	**24)** ד'	**25)** ד'
26) ב'	**27)** ג'	**28)** א'	**29)** ב'	**30)** ד'
31) א'	**32)** א'	**33)** ב'	**34)** א'	**35)** ב'
36) ג'	**37)** ד'	**38)** א'	**39)** ד'	**40)** ג'

מבוא לתורת השמאות

פרק 3 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 3

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות חורף 2015 69
2. מבחן במבוא לתורת השמאות 120815 81

מבחן במבוא לתורת השמאות חורף 2015:

שאלות:

1) שמאי מקרקעין העריך שווי של נכס בגישת ההשוואה והשתמש בין היתר בנתוני שתי עסקאות שנעשו בנכסים דומים. על מחיר העסקה הראשונה ביצע שתי התאמות: התאמה למיקום של 10%+ והתאמה למצב פיזי של 10%+.
על מחיר העסקה השנייה ביצע שתי התאמות שקיזזו זו את זו: התאמה למיקום של 20%+ והתאמה למצב פיזי של 20%-. איזה מההיגדים הבאים נכון ביותר?

א. הרלוונטיות של המחיר בעסקה הראשונה גבוהה יותר מהעסקה השנייה.

ב. הרלוונטיות של המחיר בעסקה השנייה גבוהה יותר מהעסקה הראשונה.

ג. הרלוונטיות של שתי העסקאות דומה.

ד. אין מספיק נתונים לקבוע איזו עסקה רלוונטית יותר.

2) נתונה חלקה מלבנית המיועדת לבניית מבנה צמוד קרקע דו משפחתי ובה שני מגרשים זהים. אורך חזית החלקה הפונה אל הרחוב 20 מ' ועומקה 25 מ'.
קווי בניין מותרים: 5 מ' לחזית, 3 מ' לצדדים ו-7 מ' לאחור.
על החלקה זכויות בנייה עיקריות כוללות של 60% בשתי קומות.
תכסית מירבית של 40%. בנוסף, מותרת בנייה של 5% מתוך השטח העיקרי כשטח שירות על קרקעי. מותרת בניית מרתף בשטח קומת הקרקע.
בהנחה שממ"ד ימוקם במרתף, איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. שטח הבנייה העל קרקעי המרבי בחלקה הוא 315 מ"ר.

ב. לא ניתן לבנות יותר מ-36.4% בנייה (עיקרי ושירות יחד) בקומת הקרקע.

ג. שטח הבנייה המרבי בקומה העליונה (קומה א') בכל אחת מהיחידות הוא 91 מ"ר.

ד. שטח הבנייה המרבי בקומת הקרקע הוא 200 מ"ר.

3) אזור תעשייה חדש שבו שימושי תעשייה, משרדים והיי-טק מצוי לקראת ביצוע פיתוח סביבתי וטרם החלה בו בנייה של מבני תעשייה.
כעת יוזמת הוועדה המקומית תכנית חדשה, שתגדיל את זכויות הבנייה בכל המגרשים מ-120% (3x40%) ל-160% (4x40%). איזה מההיגדים נכון?

א. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התכנית יהיה גבוה יותר במגרש ששוויו גבוה יותר.

ב. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התכנית יהיה גבוה יותר במגרש ששוויו נמוך יותר.

ג. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התכנית יהיה גבוה יותר במגרש שמועד סיום הפיתוח לגביו קרוב יותר.

ד. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התכנית יהיה גבוה יותר במגרש שמועד סיום הפיתוח לגביו רחוק יותר.

4) איזה מהשטחים הבאים נכלל במניין שטחי השירות של בית מגורים צמוד קרקע?

א. שטח חצר אנגלית.

ב. שטח גג מרוצף שמעליו פרגולה.

ג. שטח חדר שירותים ואמבטיה בקומת הקרקע.

ד. אף אחד מהם.

5) שמשון רכש לפני עשרים שנה חנות במרכז העיר של 300,000 ₪ ומאז הוא מפעיל אותה בעצמו כמכולת.
לאחרונה מכר את החנות לחברו יובב במחיר של 1,000,000 ₪, אך בחוזה נרשם ששמשון ימשיך להחזיק בחנות חמש שנים נוספות תמורת דמי שכירות סמליים של 1,000 ₪ בחודש.
על בסיס המחיר שהוסכם בין שמשון ויובב מהו שווי החנות?
הנח שיעור תשואה של 8.5%.

א. כ-1,190,000 ₪.

ב. כ-1,220,000 ₪.

ג. כ-1,330,000 ₪.

ד. כ-1,490,000 ₪.

6) איזה היגד מהבאים אינו נכון לגבי תכנית בקשה להיתר בנייה ("גרמושקה") לבניין מגורים רווי?

א. חלק מהצבעים שבהם מסומנים הקירות מייצגים את חומרי הבנייה.

ב. שטחי השירות מסומנים בצבע נפרד.

ג. לאחר טבלת השטחים מופיעים חישובי שטחים עם המחשה גראפית.

ד. קנה המידה המקובל בבקשות להיתר הוא 100:1.

7) לפני שנתיים רכש מר חסון חנות בקניון במחיר של 1,200,000 ₪, שהיה מחיר ראוי באותה העת והשכיר אותה מיד לאחר מכן ליוסיפון לחמש שנים תמורת 8,500 ₪ לחודש, שמשולמים מדי חודש, שהיו גם הם דמי שכירות מקובלים.
כיום, בחלוף שנתיים יוסיפון השכיר את החנות בשכירות משנה לשמגר לשלוש השנים שנותרו בדמי שכירות של 10,200 ₪ לחודש (שהם דמי השכירות המקובלים כיום).
שיעור התשואה בתקופה זו לא השתנה.
מהו שווי זכויותיו של מר חסון?

א. כ-1,010,000 ₪.

ב. כ-1,200,000 ₪.

ג. כ-1,380,000 ₪.

ד. כ-1,440,000 ₪.

8) בשנתיים האחרונות עלו מחירי השכירות למשרדים בסביבה מסוימת בשיעור של 4%. במקביל ירד שיעור התשואה המקובל לנכסי משרדים (כפי שהתפרסם ע"י השמאי הממשלתי) מ-8.6% ל-8.2%.
מהו השינוי בשווי מ"ר משרדים ממוצע בסביבה הנדונה?

א. עלה בכ-14%.

ב. עלה בכ-12%.

ג. עלה בכ-9%.

ד. עלה בכ-6.5%.

9) שמאי בדק את כל עסקאות המכר לדירות שבוצעו במתחם מגורים גדול בשנה האחרונה. נמצאו במתחם עסקאות רבות בדירות 3, 4 חדרים ואת נתוניהם הזין השמאי בגיליון אלקטרוני וקיבל את התוצאות הבאות:
מספר עסקאות בדירת 3 חדרים: 39, מחיר ממוצע: 1,011,512 ₪, סטיית התקן: 81,577 ₪.
מספר עסקאות בדירת 4 חדרים: 32, מחיר ממוצע: 1,277,825 ₪, סטיית התקן: 97,492 ₪.
אם היה בודק השמאי גם את שווי דירת 5 חדרים במתחם, מה סביר שהיה מוצא?

א. 1,580,000 ₪.

ב. 1,655,000 ₪.

ג. 1,690,000 ₪.

ד. 1,800,000 ₪.

10) שמאי הריץ רגרסיה על תוצאות מחירי מגרשים רבים שנמכרו במכרז רמ"י ומצא שקיימת שוליות בשווי מגרשים ביחס לשטחם.
תרומת תוספת מטר רבוע אחד למגרש ששטחו מעל 300 מ"ר היא 80% מהשווי מ"ר ממוצע במגרש ששטחו 300 מ"ר.
מהו שווי מגרש ששטחו 400 מ"ר אם ידוע ששווי מגרש ששטחו 320 מ"ר הוא 1,300,000 ₪?

א. כ-1,500,000 ₪.

ב. כ-1,563,000 ₪.

ג. כ-1,605,000 ₪.

ד. כ-1,668,000 ₪.

11) לאחרונה הומלצה לאישור בוועדה המחוזית תכנית שמשנה ייעוד של חטיבת קרקע חקלאית למגורים. טרם החלו עבודות הפיתוח וצפוי שהם יחלו בתוך כשנתיים.
כמחצית משטח התכנית מסומנת כמתחם א', המתוכנן לפיתוח ובנייה בשלב ראשון ואילו המחצית האחרת מסומנת כמתחם ב' ומתוכנן לפיתוח בשלב שני. בבדיקה שנערכה לאחרונה נמצא שהפרש המחירים לקרקע בשני המתחמים הוא כ-30% (מ"ר קרקע במתחם ב' שווה 0.7 משווי מ"ר במתחם א').
מהי הדחייה שמייחס השוק למתחם ב' ביחס למתחם א' (הנח שיעור היוון של 7%)?

א. לא ניתן לדעת מאחר שמשך הדחייה למתחם א' (הזמין יותר) אינו ידוע.

ב. כ-4 שנים.

ג. כ-5 שנים.

ד. כ-6.5 שנים.

12) "שיעור היוון כולל" הינו:

א. מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות.

ב. מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות בניכוי ההוצאות של המשכיר (הרווח התפעולי).

ג. מקדם שמבטא את היחס שבין ההכנסה השנתית הפוטנציאלית (בהנחת תפוסה מלאה) ובין שווי הנכס.

ד. מקדם שמבטא את היחס שבין ההכנסה השנתית (בהתחשב במקדם התפוסה) ובין שווי הכס.

13) צ'ארלי רכש לפני כארבע שנים קרקע ששטחה דונם אחד המיועדת לתעשייה במחיר של 1,500,000 ₪. לאחרונה סיים לבנות מבנה בן 3 קומות לתעשייה בניצול מלא של זכויות הבנייה בשיעור 3x40% כמקובל בסביבה בעלות בנייה כוללת של 3,000,000 ₪, ששולמו לקבלן מפתח (עלות בנייה של כ-2,500 ₪ למ"ר).
דמי השכירות הנהוגים בקומת קרקע הם 35 ₪ למ"ר, בקומה א' 27 ₪ למ"ר ובקומה העליונה 25 למ"ר.
מהו היחס בין שווי הקרקע בשלוש הקומות? הנח שיעור היוון כולל של 9% ויזמות של 20% מההשקעה.

א. 50:29:21.

ב. 57:25:18.

ג. 64:23:13.

ד. 74:17:9.

14) בתקופות שבהן עולה שווי דירות, עולה שווי הקרקע לדירות בשיעור גבוה יותר. בהקשר לכך, קבע מהו המשפט הנכון מבין המשפטים הבאים:

א. ככל שמרכיב הקרקע מהווה חלק גדול יותר משווי הנכס הבנוי, כך יגדל שיעור עליית שווי הקרקע.

ב. ככל שמרכיב הקרקע מהווה חלק קטן יותר משווי הנכס הבנוי, כך יגדל שיעור עליית שווי הקרקע.

ג. לגודלו של מרכיב הקרקע בשווי הנכס יש השפעה על שיעור ירידת שווי הקרקע, אך אין מספיק נתונים לקבוע באיזה כיוון.

ד. לגודלו של מרכיב הקרקע בשווי הנכס אין השפעה על שיעור עליית שווי הקרקע בעת ירידת מחירי דירות.

15) ערן זכה בפיס לפני מספר שנים ורכש שני נכסים סמוכים במחיר זהה (מיליון ₪ כל אחד):

- בית מגורים צמוד קרקע בשטח בנוי של 160 מ״ר + מרתף על מגרש ששטחו 300 מ״ר.
- מגרש בשטח 600 מ״ר המיועד לבניית שתי יחידות דיור צמודות קרקע.

לאחרונה בדק את שווי הנכסים ומצא ששווי הבית הבנוי גבוה ב-20% משווי הקרקע. מה יכולה להיות הסיבה לכך?

א. תשומות הבנייה הריאליות ירדו.

ב. מחירי הנדל״ן בסביבה ירדו.

ג. הריבית במשק ירדה מאז הרכישה.

ד. במבנה נצטברו פחתים שונים מאז גמר הבנייה.

16) ריבית בנק ישראל ירדה בשנה האחרונה בצורה משמעותית. איזה מההיגדים הבאים הנכון ביותר?

א. הירידה בריבית תגרור עלייה בעלויות הבנייה של מרתפי חנייה במבנים חדשים.

ב. הירידה בריבית תגרור עלייה בתמורה לבעל הקרקע בעסקת אחוזים (רומבינציה).

ג. הירידה בריבית תגרור עלייה בדמי השכירות לדירות בפריפריה.

ד. א׳-ג׳ אינן נכונים.

17) איזה מהמדדים הבאים אינו קיים?

א. מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים.

ב. מדד מחירי תשומות בסלילה.

ג. מדד מחירי תשומות הפיתוח.

ד. מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים.

18) בחלק מנכסי המסחר נהוגים דמי שכירות באחוזים מהפדיון.
איזה מהאמירות הבאות נכונה לגבי דמי שכירות באחוזים ביחס לדמי שכירות קבועים?

א. שוכר אדיש לסיכון יעדיף לשלם דמי שכירות באחוזים.
ב. שוכר שונא סיכון יעדיף תמיד לשלם דמי שכירות באחוזים.
ג. משכיר אדיש לסיכון יעדיף לקבל דמי שכירות באחוזים.
ד. א'-ג' אינם נכונים.

19) בלומה רכשה דירה ביולי 1993 תמורת 520,000 ₪. מדד המחירים לצרכן באותה עת היה 1,321 נקודות. בלומה מכרה את הדירה ביולי 1998 תמורת 804,000 ₪.
מדד המחירים לצרכן באותה עת היה 1,941 נקודות.
מה מהבאים אינו נכון?

א. האינפלציה בתקופה שבה בלומה הייתה הבעלים היא כ-47%.
ב. האינפלציה הממוצעת לשנה בתקופה שבה בלומה הייתה הבעלים היא כ-8%.
ג. שיעור רווח ההון הריאלי שממנו נהנתה בלומה הינו כ-5%.
ד. הרווח הריאלי השנתי הממוצע בעת מכירת הנכס כ-2.2%.

20) איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי שטח דירה רשום במרשם בפנקס הבתים המשותפים (טאבו)?

א. שטח הדירה אינו כולל את קירות החוץ של הדירה.
ב. שטח הדירה אינו כולל את שטח הקירות המשותפים עם הדירות הסמוכות.
ג. בחלק מהדירות שטח הדירה אינו כולל את שטח מרפסות השירות.
ד. כל התשובות נכונות.

21) בקניון במרכז הארץ נהוגים דמי שכירות באחוזים מהפדיון בשיעור 8%.
כעת מתנהל מו"מ להשכרת חנות בקניון.
איזה מהבאים יביא לעלייה של שיעור השכירות אל מעל ל-8% מהפדיון?

א. חנות הממוקמת במיקום מבוקש יותר מהממוצע.
ב. החנות גדולה מהממוצע.
ג. החברה ששוכרת את החנות גדולה ומבוססת.
ד. המרכז המסחרי קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שלא ניתן לנצלן מבחינה פיזית.

22) באיזה מהנכסים הבאים שיעור התשואה הוא הנמוך ביותר:

א. מקבץ דיור.
ב. דירת 5 חדרים חדשה בשכונה חדשה שמצויה בשלבי אכלוס.
ג. דירת 2.5 חדרים בבניין ישן במרכז העיר.
ד. מבנה המשמש לדיור מוגן לקשישים.

23) שמאי חישב שווי קרקע חקלאית, שלגביה תכנית מפשירה מופקדת באמצעות היוון (דחיה) של שווי קרקע מופשרת.
לצורך כך הניח שיעור הפקעה של 50% דחיה של 9 שנים ושיעור היוון של 7%.
בכמה ישתנה שווי הקרקע שימצא אם השמאי ישנה תחשיבו ויניח שיעור הפקעה של 55% ודחיה של 8 שנים באותו שיעור היוון?

א. שווי הקרקע כמעט שלא השתנה.

ב. שווי הקרקע ירד בכ-1.5%.

ג. שווי הקרקע ירד בכ-3.5%.

ד. שווי הקרקע ירד ביותר מ-5%.

24) הגר, יעל ובשמת רכשו במשותף ובחלקים שווים קרקע ששטחה דונם אחד המיועדת לתעשייה במחיר של 1,500,000 ₪.
בכוונתן לבנות מבנה בן 3 קומות לתעשייה בניצול מלא של זכויות הבנייה בשיעור 3x40% כמקובל בסביבה בעלות בנייה כוללת של 3,000,000 ₪ שישולמו לקבלן מפתח (עלות בנייה של כ-2,500 ₪ למ״ר) בחלקים שווים בין השותפות.
בכוונת השותפות לייחד את השטחים כך שכל אחת תקבל בעלות מלאה על קומה שלמה.
ידוע ששווי מרכיב הקרקע נחלק בין הקומות לפי היחס: 15:25:60.
דמי השכירות הנהוגים בקומת קרקע הם 40 ₪ למ״ר, בקומה א׳ 32 ₪ למ״ר ובקומה העליונה 30 ₪ למ״ר.
מהו תשלום האיזון שתצטרך לקבל מי שתקבל את קומה א׳ (הקומה שמעל קומת הקרקע)?

א. 78,000 ₪.

ב. 125,000 ₪.

ג. 232,000 ₪.

ד. 422,000 ₪.

25) איזה מהבאים אינו נכון?

א. מחיר המינימום שנקבע בחלק ממכרזי רמ״י מבוסס על שומה.

ב. הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות (שמוכתבת על ידי המפקח על הבנקים בבנק ישראל) מביאה לעלייה במחירי הדירות.

ג. עלייה בריבית במשק מביאה לעלייה של שיעור התמורה לבעלים בעסקת אחוזים (שיעור הקומבינציה).

ד. תקנים 4.0-8.0 עוסקים באופן שבו יש לערוך את פרקי השומה השונים.

26) בשנת 1991 הועלה שיעור המע"מ מ-12% ל-15%.
כתוצאה מהשינוי במע"מ בכמה גדל החלק שצריך היה ממ"י להעביר לרשויות המס מתוך כלל ההכנסות (מהפדיון) למכירת מגרשים?

א. 2.3% מהפדיון.

ב. 2.55% מהפדיון.

ג. 2.85% מהפדיון.

ד. 3.0% מהפדיון.

27) דמי השכירות הנהוגים במבני תעשייה בקומת קרקע הם 40 ₪ למ"ר, בקומה א' 32 ₪ למ"ר ובקומה העליונה 30 ₪ למ"ר. ידוע ששיעור ההיוון הכולל בתעשייה הינו 9%, שהרווח היזמי הינו 20% ועלות הבנייה 2,500 ₪.
בכמה שווה יותר מ"ר מבונה בקומת הקרקע ממ"ר מבונה בקומה א'?

א. 84%.

ב. 105%.

ג. 130%.

ד. 152%.

28) שוויין של דירות 3 חדרים בבנייה חדשה בשטח של 75 מ"ר הפונות לרחוב שקט הינו 1,000,000 ₪. שוויין של דירות 3 חדרים בבנייה חדשה בשטח של 75 מ"ר הפונות לרחוב הרצל, שהינו ציר תנועה ראשי (הסמוך לרח' השקט), נמוך בכ-10%.
הנח עלויות בנייה למ"ר דירתי (כולל העמסת שטחי השירות) לפי 4,500 ₪, הרווח היזמי – 20% מעלות ההקמה, מע"מ 18%.
מה ההפרש בערכי הקרקע למגורים בין הרח' השקט לציר התנועה הראשי (מהי ההפחתה למרכיב הקרקע ברח' הרצל הסואן)?

א. 15.1%.

ב. 17.3%.

ג. 19.1%.

ד. 23.7%.

29) חלקה 5 בשטח 20 דונם בייעוד חקלאי ללא מחוברים בבעלות אייל.
חלקה 6 בשטח 20 דונם בייעוד חקלאי ללא מחוברים בבעלות ערן.
שתי החלקות דומות מאוד ושוויין זהה. על שתי החלקות צפויה להתאשר בימים אלה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שמשנה בהן ייעוד מחקלאי למגורים. התכנית חלה רק על שתי החלקות ולא נכללים בה מקרקעין אחרים.
איזה מהתרחישים הבאים אפשרי?

א. היטל ההשבחה שאייל יצטרך לשלם כפול מהיטל ההשבחה שערן יצטרך לשלם.

ב. תשלום האיזון שצפוי לאייל כפול מתשלום האיזון שצפוי לערן.

ג. שטח ההפקעה לצרכי ציבור מאייל כפול משטח ההפקעה מערן.

ד. כל התרחישים א'-ג' לא יכולים להתקיים.

30) בית המשפט החליט לתת לתובע מעמד של דייר מוגן בנכס שאותו הוא שוכר, כך שהבעלים לא יהיה רשאי לפנותו. עוד קבע השופט שלא תהיה תקרה לדמי השכירות (נקבע מנגנון לקביעת דמי שכירות ריאליים).
באיזה מהנכסים הבאים תהיה הפגיעה (ירידת שווי זכויות) הגדולה ביותר לבעלים ביחס לבעלות המלאה?

א. חנות בחזית מסחרית לרחוב הראשי.

ב. אולם תעשייה.

ג. דירת 2 חדרים במרכז העיר.

ד. בית צמוד קרקע על מגרש של רבע דונם.

31) לפני כחודש אושרה תכנית בניין עיר מס' ת/220 אשר הפשירה מתחם קרקע מחקלאי למגורים א' (צמודי קרקע). מר ירחמיאל זוכמיר מכר את אחד המגרשים שנוצרו בתכנית זו המיועד ליח"ד אחת. התמורה שסוכמה בחוזה הייתה 800,000 ₪.
עפ"י תנאי החוזה יחולו על הצדדים מיסים כדלקמן:

- מס שבח יחול על הרוכש.
- מס רכישה והיטל השבחה יחול על הרוכש.

העסקה בכללותה תואמת את רמת המחירים בעסקאות אחרות דומות במתחם.
מהו שווי המגרש? הנח היטל השבחה – 500,000 ₪ והנח מס שבח בשיעור 25% מהשווי.

א. 1,500,000 ₪.

ב. 1,611,000 ₪.

ג. 1,733,000 ₪.

ד. 1,900,000 ₪.

32) נתונה חלקה מס' 30 ששטחה הרשום 684 מ"ר. בשנת 1999 אושרה תכנית, ששינתה את יעוד החלקה ממגורים ב' למגורים ג'. התכנית הפרישה מהחלקה 64 מ"ר (שטח שנותר ביעוד מגורים ג', 620 מ"ר). וקבעה זכויות בנייה כדלקמן:

- זכויות בנייה עיקריות 120% משטח המגרש
- מספר קומות 4 מעל קומת עמודים
- שטחי שירות על קרקעי 25% משטח המגרש
- שטחי שירות תת קרקעיים 80% משטח המגרש
- מספר יח"ד לדונם נטו 13
- שטחי השירות העל קרקעיים ישמשו לחדרי מדרגות, לובי כניסה, חדרי אשפה, ממ"דים, מתקנים טכניים ופיר מעלית.

מהו שטח דירה ממוצעת בבניין העתידי שייבנה במגרש אם ימוצו מלוא זכויות הבנייה וללא הקלות בנייה?

א. 100 מ"ר.

ב. 105 מ"ר.

ג. 115 מ"ר.

ד. 125 מ"ר.

33) יעל היא החוכרת של נכס שעליו בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ישן.
שטח החלקה הרשום בפנקס הזכויות (לפי שטר משנת 1952) הינו 504 מ״ר.
בחוזה החכירה של ממ״י שנחתם בשנת 1968 נרשם ששטח הקרקע המוחכרת הינו 480 מ״ר ושטח הבית 155 מ״ר.
בתשריט תכנית בניין עיר שחלה על האזור בשנת 1982 מסומן חלק מהחלקה להרחבת דרך ובו מסומן הבית הקיים בתכסית של 125 מ״ר. נרשם בתקנון התכנית ששטח המגרש שנוצר בחלקה הינו 450 מ״ר.
בבקשה להיתר בנייה משנת 1999 לתוספת בנייה נרשם על בסיס מפה טופוגרפית שצורפה, ששטח החלקה הינו 504 מ״ר, שטח המגרש 462 מ״ר, ששטח המבנה הקיים בשתי קומות 134 מ״ר וכי השטח המבוקש כתוספת בקומה א׳ הינו 34.2 מ״ר.
(ההיתר לבסוף לא ניתן מאחר שהבעלים סירב לשלם את אגרות הבנייה והיטל ההשבחה). ידוע שיעל בנתה את ביתה לפי היתר משנות השישים ומאז לא הרחיבה אותו.
שמאי התבקש לשום את הנכס.
איזה מהבאים נכון?

א. יש להשתמש בנתון שטח המגרש שבהיתר (462 מ״ר) על פני שטחי הקרקע במקורות האחרים.
ב. יש להשתמש בנתון שטח החלקה הרשום (504 מ״ר) שתקף עד היום.
ג. יש להשתמש בנתון השטח הבנוי שבחוזה החכירה 155 מ״ר, שכן הבית לא השתנה מאז בנייתו.
ד. יש להשתמש בנתון שטח המגרש שבתב״ע (450 מ״ר), שהוא השטח לאחר הרחבת הדרך.

34) לאיזה מבין הנכסים הבאים יש לייחס מרכיב יזמות הגבוה ביותר?

א. מרכז מסחרי במרכז שכונה בן קומה אחת וחניה עילית בתחום המגרש.
ב. מבנה משרדים במע״ר בן 4 קומות מעל קומת חניה.
ג. בניין מגורים בן 14 קומות מעל 2 מפלסי חניה תת קרקעית.
ד. אין מספיק נתונים בכדי לקבוע.

35) בתחילת שנות התשעים היה מרכיב היזמות הממוצע בפועל (המכונה גם רווח יזמי) בבנייה רוויה באזורי הביקוש 25%.
מאז ועד היום, כתוצאה מקיצור משכי הבנייה וקיטון בסיכונים בשוק ירד בהדרגה שיעור היזמות והוא כיום בממוצע 21%.
איזו השפעה יש לירידת הרווח היזמי לבדו על מחירי הדירות?

א. השינוי תרם לירידה של כ-2.8% במחירי הדירות.
ב. השינוי תרם לירידה של כ-3.2% במחירי הדירות.
ג. השינוי תרם לירידה של כ-3.6% במחירי הדירות.
ד. השינוי תרם לירידה של כ-4.0% במחירי הדירות.

36) שכונת חמציצים היא שכונה חדשה ובה בנייני מגורים בני 8 קומות.
שווי דירת 3 חדרים בשטח 75 מ״ר בשכונת חמציצים 1,000,000 ₪.
שווי דירת 4 חדרים בשטח 100 מ״ר בשכונת חמציצים 1,250,000 ₪.
שווי דירת 5 חדרים בשטח 125 מ״ר בשכונת חמציצים 1,480,000 ₪.
הנח מע״מ 18%, יזמות בשיעור 20%, עלות בנייה 4,000 ₪ למ״ר ברוטו,
שיעור שטחים משותפים בבניין 35% מתוך השטחים הדירתיים.
בכמה שווה יותר קרקע לדירת 5 חדרים מאשר קרקע לדירת 4 חדרים?

א. 0%.

ב. 8%.

ג. 15%.

ד. 22%.

37) איזה מההיגדים נכון?

א. עלות תחליף גבוהה או שווה לעלות תעתיק.

ב. עלות תחליף תמיד שווה לעלות תעתיק בבניינים חדשים.

ג. עלות תחליף נמוכה או שווה לעלות תעתיק.

ד. עלות תחליף תמיד נמוכה מעלות תעתיק.

38) שווי משרדים באזור התעשייה הינו 11,300 ₪ למ״ר ודמי השכירות הנהוגים הם 80 ₪ למ״ר (כל הערכים ללא מע״מ). בקומה העליונה של בניין משרדים מסוים ששטחה 800 מ״ר ליקוי שמביא לחסימת אור ואוויר ולקיטון בדמי בשכירות.
עלות התיקון של אותו ליקוי (לנוכח מורכבות הביצוע בקומה העליונה) היא כ-700,000 ₪.
האם כדאי לתקן את הליקוי?

א. לא כדאי לתקן את הליקוי.

ב. כדאי לתקן רק אם הליקוי מביא לירידה בדמי השכירות של 5.2% או יותר.

ג. כדאי לתקן רק אם הליקוי מביא לירידה בדמי השכירות של 7.7% או יותר.

ד. כדאי לתקן רק אם הליקוי מביא לירידה בדמי השכירות של 19.1% או יותר.

39) יעלי ושיפרה הן אחיות שירשו שתי חנויות סמוכות זהות.
אחת החנויות שבבעלות יעל מושכרת תמורת 2,500 ₪ כמקובל בסביבה.
החנות השנייה שבבעלות שיפרה מושכרת בחוזה ישן, שמסתיים עוד שלוש שנים תמורת 1,800 ₪ לחודש לרשת מוצרי חשמל גדולה.
רשת מוצרי החשמל באה בהצעה נדיבה לרכוש מהאחיות את שתי החנויות יחד תמורת 1,000,000 ₪ (שהוא מחיר גבוה יותר משווי השוק) וזאת משיקולים סובייקטיביים של הרשת. האחיות שמזהות את ההזדמנות הסכימו להצעת רשת החשמל.
מהו התשלום שתקבל יעלי לפי ״כללי חלקה משלימה נשלמת״?
הנח כי שיעור ההיוון הכולל הוא 8%.

א. כ-511,200 ₪.

ב. כ-525,200 ₪.

40) איזה מהבאים אינו אפשרי בטבלת האיזון למתחם שאינו בנוי?

א. בעלים של חלקה בשלמות (בבעלות מלאה) מקבל חלק בלתי מסוים ממגרש תמורה בשיתוף עם בעלים נוספים.

ב. חלק מבעלי הזכויות בתכנית איחוד וחלוקה חייבים בהיטל השבחה וחלק אינם חייבים.

ג. לכל בעלי הזכויות נקבע תשלום איזון (לשלם או לקבל).

ד. שטח החלקה של בעלים מסוים קטן ממגרש התמורה שקיבל.

תשובות סופיות:

1) א'	**2)** ד'	**3)** א'	**4)** ד'	**5)** ד'
6) ב'	**7)** ג'	**8)** ג'	**9)** א'	**10)** ב'
11) ג'	**12)** ג'	**13)** ג'	**14)** ב'	**15)** ב'
16) ד'	**17)** ג'	**18)** ג'	**19)** ד'	**20)** ד'
21) א'	**22)** ב'	**23)** ג'	**24)** ב'	**25)** ב'
26) א'	**27)** א'	**28)** ג'	**29)** ג'	**30)** ד'
31) ג'	**32)** ב'	**33)** א'	**34)** א'	**35)** ב'
36) ב'	**37)** ג'	**38)** ג'	**39)** א'	**40)** ב'

מבחן במבוא לתורת השמאות 120815:

שאלות:

1) בתקופות שבהן יורד שווי דירות, יורד שווי הקרקע לדירות בשיעור גבוה יותר.
בהקשר לכך, קבע מהו המשפט הנכון מבין המשפטים הבאים:

א. ככל שמרכיב היזמות מהווה חלק גדול יותר משווי הנכס הבנוי, כך יגדל שיעור ירידת שווי הקרקע.

ב. ככל שמרכיב היזמות מהווה חלק קטן יותר משווי הנכס הבנוי, כך יגדל שיעור ירידת שווי הקרקע.

ג. לגודלו של מרכיב היזמות מתוך שווי הנכס אין השפעה על שיעור ירידת שווי הקרקע בעת ירידת מחירי דירות.

ד. לגודלו של מרכיב היזמות בשווי הנכס יש השפעה על שיעור ירידת שווי הקרקע, אך אין מספיק נתונים לקבוע באיזה כיוון.

2) שכונת חמציצים מתאפיינת בבניה רוויה.
שמאי חישב את מרכיבי העלות בסביבה מתוך השווי הבנוי ומצא שהיחס הוא:
- קרקע 30%
- עלות בנייה ישירה ועקיפה 55%

כעת מוצע למכירה מגרש במיקום עדיף (פונה לשטח פתוח) וצפוי שהדירות בו ימכרו במחיר הגבוה ב-10% בממוצע מהמחיר השכיח בשכונה.
מהו שוויו של המגרש? הנח כי שיעור היזמות במגרש יוותר ללא שינוי והתעלם ממע"מ.

א. שווי המגרש יהיה גבוה בשיעור של כ-10% מהמגרשים בשכונה.

ב. שווי המגרש יהיה גבוה בשיעור של כ-14.1% מהמגרשים בשכונה.

ג. שווי המגרש יהיה גבוה בשיעור של כ-19.1% מהמגרשים בשכונה.

ד. שווי המגרש יהיה גבוה בשיעור של כ-28.3% מהמגרשים בשכונה.

3) משה הקים על מגרש ששטחו 600 מ"ר מבנה משרדים בשטח עיקרי של 600 מ"ר, שטחי שירות על קרקעיים בשטח 150 מ"ר (מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים וכו') ומרתף חניה בשטח 400 מ"ר.
שווי מגרש דומה כיום 1,000,000 ₪ ועלות בניה כיום 4,000 ₪ למ"ר על קרקעי ו-2,200 ₪ למ"ר מרתף.
שיעור רווח יזמי המקובל לבניית מבני משרדים - 20%.
שיעור התשואה הנהוג כיום למבני משרדים הוא 8.5%.
מהם דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס בשלמות?

א. כ-414,800 ₪.

ב. כ-112,500 ₪.

ג. כ-41,500 ₪.

ד. כ-11,400 ₪.

4) לאחרונה ירד שער החליפין של הדולר האמריקאי (ייסוף השקל מול הדולר).
משקיע חוץ, שעוסק ברכישת נכסים מניבים בישראל והשכרתם התקשר אליך ושאל כיצד ישפיע הייסוף על נכסיו.
איזה מההיגדים הבאים נכון?

א. כתוצאה מהשינוי בשער החליפין ירד השווי הדולרי של נכסיו.

ב. כתוצאה מהשינוי בשער החליפין יעלה השווי השקלי של נכסיו.

ג. כתוצאה מהשינוי בשער החליפין יעלו מחירי השכירות השקליים של נכסיו.

ד. כתוצאה מהשינוי בשער החליפין יעלה תשלום מס רכישה הדולרי לנכס חדש שאותו תכנן לרכוש המשקיע.

5) ריבית בנק ישראל ירדה בשנה האחרונה בכ-2%.
איזה מההיגדים הבאים הנכון ביותר?

א. הירידה בריבית תגרור עליה בעלויות הבניה של מבנים חדשים.

ב. הירידה בריבית תגרור עליה בתמורה לבעל הקרקע בעסקת אחוזים (קומבינציה).

ג. הירידה בריבית תגרור עליה בשווי קרקעות חקלאיות ספקולטיביות.

ד. הירידה בריבית תגרור עליה בדמי השכירות הראויים לנכסי התעשייה.

6) בשנתיים האחרונות עלו מחירי השכירות למשרדים בסביבה מסוימת בשיעור 5%.
במקביל ירד שיעור ההיוון הכולל המקובל לנכסי משרדים במרכז בחצי אחוז (מ- 9.5% ל-9.0%).
מהו השינוי בשווי מ״ר משרדים ממוצע בסביבה הנדונה?

א. יעלה בכ-12.2%.

ב. יעלה בכ-10.8%.

ג. יעלה בכ-8.8%.

ד. אין מספיק נתונים לפתרון השאלה.

7) קיים נכס חדש שבו פחת תכנוני שאינו ניתן לתיקון.
איזה היגד מהבאים יהיה הנכון ביותר?

א. התוצאה שתתקבל בגישת העלויות תהיה גבוהה מהתוצאה בגישת ההשוואה.

ב. התוצאה שתתקבל בגישת העלויות תהיה נמוכה מהתוצאה בגישת ההשוואה.

ג. התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות תהיה גבוהה מהתוצאה בגישת ההשוואה.

ד. התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות תהיה נמוכה מהתוצאה בגישת ההשוואה.

8) שמאי מבקש להצמיד מחיר רכישה של קרקע בסך 20,000 ל״י מיום 12/2/1974 ליום 20/11/1980 ולנקוב במחיר המוצמד במונחי שקל חדש.
להלן אינדקס המחירים לצרכן:

השנה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר
1974	857	927	951	977	1,003	1,006	1,020	1,025	1,045	1,072	1,196	1,293
1975	1,318	1,338	1,371	1,394	1,414	1,409	1,415	1,416	1,445	1,536	1,585	1,597
1976	1,619	1,630	1,689	1,786	1,824	1,828	1,921	1,944	1,989	2,055	2,147	2,205
1977	2,199	2,220	2,263	2,318	2,373	2,429	2,465	2,562	2,660	2,756	3,082	3,142
1978	3,214	3,265	3,386	3,573	3,639	3,710	3,799	3,889	4,006	4,236	4,501	4,655
1979	4,885	5,004	5,285	5,744	6,017	6,230	6,574	7,124	7,694	8,296	9,103	9,841
1980	10,115	10,804	11,285	11,744	12,017	12,230	12,574	13,124	13,694	14,296	15,103	15,841

מהו המחיר המתואם?

א. 32.5 ₪.

ב. 325.8 ₪.

ג. 1,101 ₪.

ד. 11,010 ₪.

9) אם באופן תיאורטי יעלו מחירי קרקע למגורים בשיעור של 30%, מדד תשומות הבנייה יעלה ב-20% ושיעור הרווח היזמי ירד מ-22% ל-20%.
מה יהיה השינוי במחירי הדירות במרכז הארץ לעומת הפריפריה?

א. מחירי הדירות יעלו בשיעור דומה בכל הארץ.

ב. מחירי הדירות יעלו במרכז הארץ יותר מאשר בפריפריה.

ג. מחירי הדירות יעלו יותר בפריפריה מאשר במרכז הארץ.

ד. לא ניתן לקבוע באיזה אזור תהיה השפעה רבה יותר על מחירי הדירות.

10) נתון מבנה מסחרי בשטח 10,000 מ״ר המניב דמי שכירות חודשיים בסך 50 ₪ למ״ר.
שיעור ההיוון הכולל – 8%.
ע״פ חוות דעת שמאית נמצא, כי ניתן להעלות את דמי השכירות ב-20% במידה ותתווסף קומת מרתף לחנייה (הבניין נבנה במדרון והביסוס מאפשר חפירת מרתף חלקי מתחתיו).
עלות הוספת קומת המרתף החלקי – 15 מיליון ₪.
רווח יזמי נדרש בגין עבודות הבניה – 30%.
מהו שווי הנכס?

א. כ-70.5 מיליון ₪.

ב. כ-75 מיליון ₪.

ג. כ-78 מיליון ₪.

ד. כ-90 מיליון ₪.

11) יעל ושירה קנו לפני שנה שתי דירות מגורים זהות באותו בניין.
יעל השכירה את הדירה למטרת מגורים בדמי שכירות של 5,000 ₪, ואילו שירה השכירה את הדירה למשרד עורכי דין בדמי שכירות של 7,000 ₪.
החוזים לטווח ארוך (20 שנה) והרשות המקומית מתירה שימושים מעורבים למשרדים ומגורים באזור.
מה ניתן לומר בהתייחס לשווי זכויות הבעלים?

א. שווי זכויותיה של יעל גבוה יותר.

ב. שווי זכויותיה של שירה גבוה יותר.

ג. מאחר ו-2 הדירות זהות, הרי ששווי הזכויות של יעל ושירה דומה.

ד. אף תשובה לא נכונה.

12) נתונה חטיבת קרקע לא מתוכננת בשולי עיר במרכז הארץ ששטחה 50 דונם.
הקרקע נמכרה לאחרונה במחיר של 46,000,000 ₪.
בסמיכות למתחם הנדון נמכרים מגרשים לבנייה צמודת קרקע (זמינים לבנייה) ששטחם 500 מ״ר בכ-1,600,000 ₪.
הנחות לתחשיב:
שיעור הפקעה לצרכי ציבור – 45%.
שיעור היוון לקרקע – 5.5%.
התעלם מהיטל השבחה ומהוצאות פיתוח.
מהו משך הזמן לאישור התכנית בהתבסס על מחיר העסקה?

א. כ-8 שנים.

ב. כ-12 שנים.

ג. כ-16 שנים.

ד. כ-18 שנים.

13) נתון אולם מלאכה ששטחו 150 מ״ר ולגביו שלושה בעלי זכויות:
מר חסון – בעלים.
מר יוסיפון – חכר ממר חסון את הנכס בשלמותו לתקופה של 15 שנה.
יתרת תקופת החכירה של יוסיפון – 10 שנים. דמי החכירה שולמו מראש לפי 30 ₪ למ״ר לחודש.
מר שמגר – שכר לאחרונה ממר יוסיפון לתקופה של שנתיים במחיר של 38 ₪ למ״ר לחודש. דמי השכירות הללו נמוכים מעט מדמי השכירות הנהוגים בשוק כיום, שהם 40 ₪ למ״ר.
שיעור ההיוון הכולל כיום הינו 9%.
מהו שווי זכויותיו של מר חסון (הבעלים)?

א. כ- 231,000 ₪.

ב. כ- 338,000 ₪.

ג. כ- 501,000 ₪.

ד. כ- 800,000 ₪.

14) שווי מגרש ביעוד "תעסוקה" בשטח 2 דונם – 6,000,000 ₪.
זכויות הבנייה הן 200% בשבע קומות (כולל קומת קרקע).
הבנייה המרבית המותרת בקומת הקרקע 25%.
הבניה המרבית המותרת בכל אחת מהקומות העליונות 30%.
השימוש המותר בקומת הקרקע הינו למסחר ובקומות העליונות למשרדים.
שווי מרכיב הקרקע בקומת הקרקע הינו כפול משווי מרכיב הקרקע בקומות העליונות.
עלויות הבניה לשטח המסחרי הן 6,000 ₪ למ"ר ולשטח משרדים 5,000 ₪ למ"ר.
שיעור היזמות למשרדים הוא 20% מעלות ההקמה (קרקע + בנייה) והיזמות למסחר 28% מעלות ההקמה.
מהם דמי השכירות השנתיים למ"ר משרדים אם שיעור התשואה הנהוג למשרדים הוא 8%?

א. 550 ₪.
ב. 608 ₪.
ג. 910 ₪.
ד. 988 ₪.

15) נתון, כי שווי של מגרש בשטח 300 מ"ר להקמת בית מגורים צמוד קרקע הינו 2,000,000 ₪. זכויות בנייה במגרש 2x30% (סה"כ 60%) + חדר עלייה לגג בשטח 30 מ"ר ומרפסת גג, מרתף בקונטור קומת הקרקע, שבו ימוקם הממ"ד.
השמאי שהעריך את שווי הנכס קבע את מקדמי ההתייחסות הבאים:

מקדם שווי מ"ר דירתי על קרקעי עד 160 מ"ר:	1.0
מקדם שווי מ"ר דירתי על קרקעי מעל 160 מ"ר:	0.7
מקדם שווי מ"ר מרתף:	0.4
מקדם שווי מ"ר חדר עליה לגג:	0.7
מקדם שווי מ"ר מרפסת גג:	0.2
שווי מ"ר חצר:	0.3

מהו שווי קרקע למ"ר אקוויוולנטי בשיטת המקדמים?

א. כ- 6,500 ₪.
ב. כ- 6,900 ₪.
ג. כ- 7,400 ₪.
ד. כ- 7,900 ₪.

16) נכס מניב הכנסה שנתית של 50,000 ₪ המתקבלים בתחילת כל שנה.
יתרת החיים הכלכלית של הנכס 17 שנה. שיעור ההיוון להכנסות 9%.
שווי הקרקע כריקה ופנויה הינו 300,000 ₪. שיעור ההיוון הראוי לקרקע 5%.
מה שוויו של הנכס?

א. 500,000 ₪ - 490,000 ₪.
ב. 600,000 ₪ - 590,000 ₪.
ג. 700,000 ₪ - 690,000 ₪.
ד. 950,000 ₪ - 940,000 ₪.

17) באלו מהמקרים הבאים סביר כי נגדיל את שיעור ההיוון לצורך תחשיב שווי נכס בגישת היוון הכנסות?

א. ירידה בריבית חסרת סיכון.

ב. ירידה בסיכון בקבלת דמ"ש.

ג. צפי לירידה ריאלית בשווי הנכס.

ד. ירידה צפויה בשיעור הפחת השנתי.

18) בבעלות מר ששון מגרש שמיועד להקמת בניין, שבו שני אגפים זהים, אגף מזרחי ואגף מערבי. בכל אגף מותרת בניה של 10 יח"ד.
בשטח שמיועד לאגף המזרחי קיים צריף ישן, שמשמש כבית מלאכה ומוחזק על ידי דייר מוגן. הצריף מונע את הקמת האגף המזרחי, אך אינו מפריע להקמת האגף המערבי. הדייר המוגן בצריף הודיע למר ששון, שהוא מוכן להתפנות תמורת 800,000 ₪.
לחלופין, אם יפנה מר ששון לבית המשפט הוא סבור שיוכל להשיג בעוד שנה פסק דין שמורה לדייר המוגן להתפנות תמורת 200,000 ₪.
שווי קרקע ליחידת דיור 500,000 ₪.
מהו שווי הנכס? הנח שיעור היוון של 7%.

א. כ-8.5 מיליון ₪.

ב. כ-9.2 מיליון ₪.

ג. כ-9.5 מיליון ₪.

ד. כ-9.8 מיליון ₪.

19) מר יוסיפון זכה במכרז רמ"י למגרש המיועד לבנייה רוויה למגורים במחיר של 9,000,000 ₪. על פי תנאי המכרז שילם יוסיפון מקדמה של 10% בשיק בנקאי, שהופקד יחד עם מעטפת המכרז ובנוסף, שילם הוצאות פיתוח.
סך הכל שילם 1,200,000 ₪ מתוך מחיר הזכייה שהיה 9,000,000 ₪.
מספר ימים לאחר המכרז התברר, כי בתחום החלקה עובר צינור ביוב ישן, שאינו מאפשר בנייה. בפגישה בין נציגי רמ"י, הרשות המקומית ומר יוסיפון סוכם, שקו הביוב יועתק למקום אחר בתוך שנה וחצי. סוכם שהתשלומים ששילם יוסיפון לא יוחזרו ושיתרת התשלום עבור הקרקע תידחה למועד מסירתה (בעוד כשנה וחצי).
מהו הפיצוי שיש לקבוע ליוסיפון בגין הדחייה במסירת הנכס מתוך מחיר המגרש?

א. כ-1%-1.5% ממחיר המגרש.

ב. כ-2%-2.5% ממחיר המגרש.

ג. כ-3%-5% ממחיר המגרש.

ד. כ-5%-7% ממחיר המגרש.

20) במע"ר של עיר לוויין מבנה בן 25 שנה הבנוי בהיתר ובו ארבע קומות ומרתף. קומת הקרקע והקומות העליונות מושכרות למשרדים. קומת המרתף מושכרת לאחסנה (ארכיבי מסמכים). המחירים בהם מושכרים השטחים בבניין תואמים מחירי נכסים דומים בסביבה. הנח שיעור היוון 8%.

נתונים מתוך פנקס הבתים המשותפים					מידע נוסף שאספת		
תת חלקה	שטח רשום	בעלים	קומה	חלק ברכוש המשותף	שטח שמדדת כולל שטחי שירות	שימוש בפועל	דמי שכירות למ"ר בפועל
1	90.28	משה זוכמיר	מרתף	40/155	כ-95 מ"ר	אחסנה	20 ₪
2	112.3	זלדה שומכר	קרקע	33/155	כ-185 מ"ר	בשכירות למשרדים	45 ₪
2	112.3	ציפורה ירחמילביץ'	ראשונה	33/155	כ-185 מ"ר		45 ₪
3	112.3	זלדה שומכר	שנייה	33/155	כ-185 מ"ר		45 ₪
4	52.3	זלמן פינחסוביץ	שלישית	16/155	כ-62 מ"ר		45 ₪

מהו שווי זכויותיה של ציפורה ירחמילביץ'?

א. 750,000 ₪.

ב. 1,250,000 ₪.

ג. 1,500,000 ₪.

ד. 1,750,000 ₪.

21) בבעלות מר חסון 2 חלקות דומות:
חלקה 101 בייעוד חקלאי, שבה תכנית מופקדת המייעדת אותה ואת סביבתה למגורים 150% בנייה בשמונה קומות, שיעור הפקעה של 60%. צפוי כי התכנית תאושר בתוך כשנתיים עד ארבע שנים. חלקה 102 בייעוד חקלאי, שבה תכנית מופקדת המייעדת אותה ואת סביבתה למסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות העליונות 25% בנייה למסחר + 175% למשרדים בעשר קומות, שיעור הפקעה של 45%. צפוי כי הקרקע לא תופשר בחמש השנים הקרובות ואף יש הצופים שהתכנית תתעכב אף מעבר לכך. בתקופה האחרונה ירד שיעור הריבית לטווח ארוך במשק.
איזה מההיגדים הבאים נכון ?

א. שווי שתי החלקות ירד, אך שווי חלקה 101 ירד בשיעור גבוה יותר.

ב. שווי שתי החלקות ירד, אך שווי חלקה 102 ירד בשיעור גבוה יותר.

ג. שווי שתי החלקות יעלה, אך שווי חלקה 101 יעלה בשיעור גבוה יותר.

ד. שווי שתי החלקות יעלה, אך שווי חלקה 102 יעלה בשיעור גבוה יותר.

22) ליעל מגרש במרכז העיר המיועד לבנייה של בית מגורים צמוד קרקע אחד לפי תכנית מפורטת. כעת מצויה בשלבי תכנון מתקדמים תכנית, שמגדילה את מספר יחידות הדיור שמותר לבנות בחלקה מ-1 ל-2 יח״ד, מבלי לשנות את אחוזי הבנייה.
איזה מההיגדים הבאים נכון?

א. ככל ששטח המגרש גדול יותר כך ההשבחה מהתכנית תהיה נמוכה יותר.

ב. ככל שזכויות הבניה במגרש (באחוזים) גדולות יותר כך ההשבחה מהתכנית תהיה גדולה יותר.

ג. ככל שזכויות הבניה במגרש (באחוזים) גדולות יותר כך ההשבחה מהתכנית תהיה נמוכה יותר.

ד. אין קשר בהכרח בין זכויות הבניה במגרש (באחוזים) לבין ההשבחה מהתכנית.

23) שמאי מקרקעין נתבקש לשום למועד 31/12/2010 דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח 100 מ״ר הממוקמת בקומה א׳ (מעל לקומת העמודים) בסביבה ישנה, שנבנתה בשנות השישים בבניינים בני 4 קומות מעל עמודים ללא מעליות.
לצורך קביעת השווי אספת את נתוני ההשוואה הבאים, שבוצעו בתאריכים סמוכים:

סידורי	תאריך	קומה	שטח	חדרים	מחיר
1	01/02/2013	ב	105	4	₪ 1,210,000
2	12/12/2012	א	95	4	₪ 1,165,000
3	05/10/2012	ד	95	4	₪ 917,500

לצורך קביעת השווי הכפיל השמאי את המחיר של כל עסקה במקדמי התאמה שונים.
איזה מבין מקדמי ההתאמה הבאים אינו סביר?

א. מקדם התאמה לקומה בעסקה 1 הוא 1.05.

ב. מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא 1.15.

ג. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 2 הוא 0.95.

ד. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 1 הוא 0.95.

24) שמאי בדק מחירי דירות בשכונת מגורים חדשה ומצא שקיימת שוליות בשווי דירות ביחס לשטחן. תרומת החדר הרביעי היא 85% מהשווי הממוצע לחדר בדירת 3 חדרים.
מהו שווי דירת 3 חדרים אם ידוע ששווי דירת 4 חדרים הוא 1,500,000 ₪?

א. כ-1,000,000 ₪.

ב. כ-1,050,000 ₪.

ג. כ-1,170,000 ₪.

ד. כ-1,225,000 ₪.

25) שמאי ביצע שומה לנכס מסחרי בנוי בגישת העלות.
מרכיב היזמות (או הרווח היזמי) שאותו הביא בחשבון הוא 30% מתוך עלות ההקמה (קרקע + עלות בנייה).
איזה חלק משווי הנכס מהווה היזמות?

א. 23.1%.

ב. 20%.

ג. 18.6%.

ד. 26.6%.

26) יזם רכש לפני כשנה מגרש בייעוד "תעסוקה א'" במחיר 2,200,000 ₪ במטרה להשכירו לגוף ציבורי גדול. המחיר שבו רכש היזם נחשב גבוה ביחס לנהוג באותה עת, מגרשים דומים נסחרו ב-2,000,000 ₪.
כיום (כשנה לאחר שרכש) שווי מגרשים דומים בסביבה עלו ל-2,400,000 ₪.
בימים אלה מתחיל היזם לבנות את הבניין.
הוצאות הבנייה העקיפות והישירות הצפויות להקמת הבניין הן 2,500,000 ₪.
הרווח היזמי הנהוג 20%.
מהם דמי השכירות החודשיים הראויים למבנה לפי שיעור תשואה של 8% בשנה?

א. 36,000 ₪.

ב. 37,600 ₪.

ג. 39,200 ₪.

ד. 40,000 ₪.

27) שוויין של דירות 4 חדרים בבנייה חדשה בשטח דירתי של 100 מ"ר הינו כ-1,800,000 ₪ כולל מע"מ.
בכמה יהיה נמוך בהשוואה לסביבה שווי מרכיב הקרקע לדירה שפונה לבית קברות, אם צפוי כי היא תימכר במחיר נמוך ב-8% מדירה ממוצעת בסביבה?
הנח עלויות בנייה למ"ר דירתי (שמגלם העמסת שטחים משותפים בבניין) לפי 4,400 ₪, הרווח היזמי 18% מעלות ההקמה ומע"מ בשיעור 18%.

א. 12.1%.

ב. 14.5%.

ג. 20.5%.

ד. 21.8%.

28) קיימים שני אזורי תעשייה סמוכים בעיר גדולה באזור המרכז.
בשני אזורי התעשייה נוהגים יזמים למצות את אחוזי הבנייה בשיעור של 200% בנייה עיקרית (לפי התב"ע שבתוקף). באזור התעשייה א' מרכיב הקרקע בבניין חדש מהווה כמחצית מעלות הבנייה המקובלת ובאזור התעשייה ב' מרכיב הקרקע מהווה כ-75% מעלות הבנייה המקובלת. איזה מההיגדים הבאים נכון באשר לגישות השומה לנכסים באזורי התעשייה?

א. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות באזור התעשייה א' גבוהה יותר.

ב. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בתחשיב חילוץ רכיב הקרקע באזור התעשייה א' נמוכה יותר.

ג. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה באזור התעשייה א' גבוהה יותר.

ד. רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה באזור התעשייה ב' גבוהה יותר.

29) ערך רכש בשנת 2010 שני מגרשים, שמיועדים למגורים בבנייה רוויה, במחירים שהיו מקובלים בשוק באותה העת. שיעור בנייה מותר בשני המגרשים הינו 150% בשש קומות:
מגרש אחד בשטח של 2 דונם בשכונה שאינה מבוקשת בעיר במחיר של 5,000,000 ₪.
מגרש שני בשטח של 1 דונם בשכונה יוקרתית ומבוקשת בעיר במחיר של 5,000,000 ₪.
מאז שרכש חלה עליית מחירים כללית בשוק. אולם, בבדיקה שביצע ערן כיום מצא ששווי המגרש הראשון כ-8,000,000 ₪ ושווי המגרש השני כ-7,000,000 ₪.
מה יכולה להיות הסיבה לכך שנוצר פער בין שווי שני הנכסים שרכש?

א. תשומות הבניה הריאליות ירדו מאז שרכש את הנכסים.

ב. תשומות הבניה הריאליות עלו מאז שרכש את הנכסים.

ג. הריבית ירדה מאז שרכש את הנכסים.

ד. הריבית עלתה מאז שרכש את הנכסים.

30) בחנת את שוויו של נכס מקרקעין בשלוש הגישות: ההשוואה, היוון הכנסות והעלות והגעת לשלוש תוצאות שונות.
באיזו מן הגישות יוערך שוויו של הנכס?

א. ייבחרו שתי התוצאות הקרובות ביותר זו לזו וייקבע על פיהן השווי.

ב. יוערך השווי על פי התוצאה הגבוהה ביותר.

ג. ייקבע מהן הגישה/הגישות המתאימות ביותר למאפייני הנכס ואערוך שקלול ביניהן.

ד. ייערך ממוצע בין הגישות. כך אוכל להגיע לתוצאה המדויקת ביותר.

31) איזה מהבאים אינו אפשרי בטבלת האיזון למתחם שאינו בנוי?

א. בעלים של חלקה בשלמות (בבעלות מלאה) מקבל חלק בלתי מסויים ממגרש תמורה בשיתוף עם בעלים נוספים.

ב. חלק מבעלי הזכויות בתכנית איחוד וחלוקה חייבים בהיטל השבחה וחלק אינם חייבים.

ג. לכל בעלי הזכויות נקבע תשלום איזון (לשלם או לקבל).

ד. שטח החלקה של בעלים מסויים קטן ממגרש התמורה שקיבל.

32) תכנית מס 6980 מפשירה חטיבת קרקע בשטח של 5 דונם למגרש בייעוד תעסוקה עם זכויות בנייה של 250% למשרדים + 30% למסחר בקומת הקרקע.
התכנית מסמנת 40% מהשטח להפקעה.
התכנית שבתחומה 3 בעלים כוללת איחוד וחלוקה.
להלן שווי הבעלים:
שחר בעלים של 1 דונם חקלאי.
שלי בעלים של 2 דונם חקלאי.
מאיה בעלים של 2 דונם בייעוד "לתכנון בעתיד".
מה יהיה חלקה של מאיה ב"מצב היוצא" במגרש לתעסוקה אם במצב הנכנס שווי לדונם קרקע בייעוד "תכנון בעתיד" שווה פי שתיים משווי קרקע חקלאית?

א. 22.5%.

ב. כ-28.5%.

ג. כ-45%.

ד. כ-57%.

33) דמי שכירות למשרדים בשטח 50 מ"ר נטו, בפארק לתעסוקה במרכז הארץ הם 4,000 ₪ לחודש.
יחס ברוטו / נטו 1.15:1 בקומות המשרדים.
מה דמי השכירות למ"ר ברוטו לחודש למשרדים?

א. 65 ₪ למ"ר ברוטו.

ב. 70 ₪ למ"ר ברוטו.

ג. 75 ₪ למ"ר ברוטו.

ד. 80 ₪ למ"ר ברוטו.

34) התבקשת להעריך את שוויין של הקרקעות הבאות המיועדות לבנייה רוויה למגורים:
קרקע א' בשטח 20 דונם ברוטו, המאושרת להקמת ארבעה מגדלי מגורים הכוללים 105 יח"ד כל אחד.
קרקע ב' בשטח 26 דונם ברוטו, המאושרת להקמת ארבעה מגדלי מגורים הכוללים 90 יח"ד כל אחד.
באיזו קרקע תהיה ההפחתה לגודל גדולה יותר?

א. ההפחתה לגודל נגזרת משטח הקרקע. קרקע ב' בשטח גדול יותר ולכן, ההפחתה לגודל גדולה יותר.

ב. ההפחתה לגודל נגזרת ממשך הזמן הדרוש לשווק יח"ד. ההפחתה לגודל בקרקע א' גדולה יותר.

ג. ההפחתה לגודל נגזרת משווי קרקע ליח"ד. אין הבדל בשיעור ההפחתה לגודל בין שני הנכסים.

ד. ההפחתה לגודל נגזרת ממשך הבניה וממשך פיתוח הקרקע. ההפחתה לגודל בקרקע ב' גדולה יותר.

35) באזור מבוקש בארץ, על מגרש בשטח 700 מ"ר המיועד למגורים ד' הוקם בניין מגורים הכולל 30 יח"ד. המגרש עליו הוקם הבניין הינו מגרש קטן יחסית למגרשים אחרים בסביבה עליהם הוקמו בניינים הכוללים מספר יח"ד זהה.
שטח מגרש מינימלי שהוגדר בתכנית בייעוד מגורים ד' הינו 1,200 מ"ר.
מה ניתן להגיד על המגרש עליו הוקם הבניין הנדון?

א. למגרש הקטן בשטחו משטח מגרשים מינימליים בסביבה יתרון תיכנוני על פני המגרשים בסביבה, כי השטחים המשותפים בבניין הממוקם על המגרש הקטן, קטנים יותר ועלויות התחזוקה השוטפות קטנות יותר.

ב. אין הבדל מבחינה תכנונית בין המגרש הקטן בשטחו לבין יתר המגרשים בסביבה. כמות יח"ד על כל המגרשים זהה. בעלי הדירות אדישים לגודל המגרש, כי אין הבדל מבחינת רמת הגמר בין שני סוגי הבניינים.

ג. למגרש הקטן בשטחו פחת תיכנוני יחסית לסביבה, עקב, בין היתר, הצפיפות הגבוהה, רחבת כניסה קטנה ומספר גדול של מפלסי חניה.

ד. למגרש הקטן בשטחו יתרון תיכנוני על פני המגרשים בסביבה, כי לא ניתן יהיה להפקיע ממנו שטחים נוספים בעתיד.

36) שווי מ"ר של חנות בשטח 60 מ"ר בקניון במרכז הארץ 38,000 ₪.
דמי שכירות חודשיים שנגבים מהשוכרת 14,820 ₪.
מהם דמי השכירות החודשיים לחנות בשטח 50 מ"ר בקניון בדרום הארץ בה שווי מ"ר 28,500 ש"ח?
הנח כי התשואה בשני הקניונים זהה וכי לא קיימת שוליות לשטח החנויות.

א. כ-8,750 ₪.

ב. כ-9,250 ₪.

ג. כ-9,750 ₪.

ד. כ-10,250 ₪.

37) זכויות הבנייה באזור מגורים ב' הינן לבניין בגובה שתי קומות, 30% בנייה לקומה (עיקרי + שירות). קווי הבניין: לחזית – 5 מטר, לעורף – 6 מטר, לצדדים – 4 מטר.
המגרש בצורת מלבן, בשטח 396 מ"ר עם חזית לרחוב ברוחב 22 מטר.
איזה זכויות בנייה לא ניתנות לניצול במגרש (ללא הקלה)?

א. כל הזכויות ניתנות לניצול במגרש.

ב. הזכויות לכ-21 מ"ר לא ניתנות לניצול.

ג. הזכויות לכ-42 מ"ר לא ניתנות לניצול.

ד. חסרים נתונים לחישוב הזכויות שאינן ניתנות לניצול.

38) התבקשת לשום נכס בצפון הארץ לצורך בטוחה לבנק.
הנכס הוא מגרש של חצי דונם שעליו בנוי בית חד משפחתי ותיק בשטח בנוי 100 מ"ר.
שווי בשימוש של הנכס במצבו 1,200,000 ₪.
קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות של 30 מ"ר שאפשר באמצעותן להרחיב את הבית.
שווי זכויות הבנייה הנוספות הניתנות לניצול, בניכוי עלויות התאמה, מוערך בכ-200,000 ₪.
ככל שייהרס צמוד הקרקע, ניתן להקים על המגרש צמוד קרקע דו משפחתי בשטח 300 מ"ר. שווי זכויות הבנייה, בניכוי עלות הריסה ופינוי צמוד הקרקע הקיים הינו 1,800,000 ₪.
בעל הקרקע יחד עם הבעלים של החלקות הסמוכות שוקל להכין תכנית המייעדת את הקרקע לבניה רוויה לבניינים למגורים בגובה 6 קומות. שווי הקרקע בדחיה ובניכוי היטל השבחה כמאושרת לבנייה רוויה הינו 2,700,000 ₪.
מה שווי המקרקעין לבטוחה לבנק?

א. 1,200,000 ₪.

ב. 1,400,000 ₪.

ג. 1,800,000 ₪.

ד. 2,700,000 ₪.

39) דירה בת 4 חדרים בפרויקט חדש בבנייה רוויה נמכרה לאחרונה על ידי יזם.
במפרט הטכני שצורף כנספח לחוזה הרכישה נרשם ששטח הדירה 109.5 מ"ר.
בבניין 8 קומות ובכל קומה 4 דירות. הדירה בעלת 2 כיווני אוויר, צורתה הכללית מלבנית ומידותיה כ-10 מטר לחזית הצפונית וכ-11 מטר לחזית המזרחית. עובי הקירות החיצוניים 20 ס"מ ושטח חדר המדרגות בכל קומה בבניין כ-50 מ"ר.
מה יהיה (בערך) שטח הדירה שיירשם במרשם המקרקעין ("טאבו")?

א. כ-95 מ"ר.

ב. כ-103 מ"ר.

ג. כ-109 מ"ר.

ד. כ-121 מ"ר.

40) תכנית מס' 529 כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ושטחה הוא 300 דונם.
התכנית מפשירה קרקע חקלאית וקובעת בה שכונת מגורים חדשה.
שיעור ההפרשה לצרכי ציבור בתכנית הינו 67% (כ-201 דונם מיועדים לדרכים, שצ"פים, מבני ציבור וכו').
שמשון ויובב רכשו לפני שנים רבות קרקע חקלאית בתחום התכנית.
כל אחד מהם רכש חלקה נפרדת ששטחה כ-5 דונם.
איזה מהבאים יכול להתקיים ?

א. שיעור ההפקעה משמשון כפול משיעור ההפקעה מיובב.

ב. תשלום האיזון שישלם שמשון כפול מתשלום האיזון של יובב.

ג. לשמשון ויובב הקצו בין היתר מגרש לבניה צמודת קרקע כאשר לשמשון 70% במושע וליובב 30% במושע.

ד. כל התרחישים יכולים להתקיים.

מבוא לתורת השמאות

פרק 4 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 4

תוכן העניינים

1. מבחן 2014 מבוא לתורת השמאות 95

מבחן 2014 מבוא לתורת השמאות:

שאלות:

1) קרקעות חקלאיות בבקעת הבזלת נסחרות מזה שנים במחיר של 350,000 ₪ לדונם. דורון מגדל עגבניות לתעשייה ומרוויח בממוצע 300 ₪ לדונם לשנה. שלומית מגדלת זן מקורי של אבוקדו ומרוויחה בממוצע 1,200 ₪ לדונם לשנה. עקב סלילת כביש נוצר צורך לשום את פיצויי ההפקעה. איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הפיצוי לכל חקלאי יחושב לפי היוון ההכנסה הממוצעת שלו.

ב. הפיצוי לשני החקלאים יהיה לפי הגידול הרווחי ביותר האפשרי באזור זה.

ג. הפיצוי בגין הקרקע יהיה זהה לשניהם ובגין המחוברים ייקבע פיצוי לכל חקלאי בהתאם לשוויים.

ד. אם לקרקע יש פוטנציאל לשינוי יעוד, ייקבע הפיצוי בחילוץ משווי למגורים בסביבה. הגידול החקלאי לא ישפיע על הפיצוי.

2) ליוסיפון חלקת קרקע אשר הופקעה לדרך ונסלל בה חלק מכביש 6. עתה מכינים בסמוך תוכנית שינוי יעוד הכוללת איחוד וחלוקה. איך על הוועדה המקומית לנהוג?

א. לכלול את החלקה של יוסיפון ולהקצות לו מגרשים בדומה להקצאה שיקבלו החלקות האחרות.

ב. לכלול את החלקה של יוסיפון אך בשווי במצב נכנס יובא בחשבון כי חלקתו מיועדת לדרך.

ג. לכלול את החלקה של יוסיפון אך מהשווי במצב קודם יופחתו פיצויי ההפקעה שקיבל.

ד. לא לכלול את חלקת יוסיפון בתוכנית.

3) חברת "בוני הצפון" חכרה בשנת 1987 מרשות מקרקעי ישראל מגרש לתעשייה. שולמו דמי חכירה מהוונים. ערך הקרקע היסודי: 80,000 ₪. קיבולת הבנייה הינה לשתי קומות, 40% לקומה ובסה"כ 80%. בינואר 2014 אושרה תוכנית המשנה את יעוד הקרקע למסחר ומשרדים וזכויות הבנייה נקבעו ל-200% בארבע קומות, תכסית 50%. שווי הקרקע במצב חדש בשנת 2014 הוא 1,500,000 ₪. שווי במצב קודם לצורך חישוב היטל השבחה הוא 900,000 ₪. מקדם ההצמדה ממועד הרכישה בשנת 1987 למועד המכירה בשנת 2014 הוא 5.4.
מהו התשלום שיחוייב החוכר לשלם בעת מכירת הזכויות ביוני 2014?
הניחו כי מס שבח הוא אפס.

א. היטל השבחה 300,000 ₪.

ב. היטל השבחה ותשלום לרמ"י, סה"כ 631,080 ₪.

ג. היטל השבחה ותשלום לרמ"י, סה"כ 643,133 ₪.

ד. היטל השבחה ותשלום לרמ"י, סה"כ 740,200 ₪.

4) יזם רכש מבנה המיועד לבנייני ציבור ושימש בעבר חברה ממשלתית.
היזם מבקש להרוס את המבנה ולהקים פרויקט למגורים. היזם צופה כי הליך אישור תוכנית שינוי הייעוד יימשך 10 שנים ובתקופה זו הוא מבקש לבצע שימוש חורג למסחר. בקשה לשימוש חורג הוגשה לוועדה המקומית, אשר החליטה לאשרה בכפוף לקיום מספר תנאים. טרם ניתן ההיתר לשימוש חורג.
איך ייקבע השווי לביטחונות לפי תקן 19?

א. שווי למסחר למשך 10 שנים בניכוי היטל ההשבחה לשימוש החורג ועוד שווי דחוי של הזכויות הצפויות למגורים בניכוי היטל השבחה לתוכנית.

ב. אין ודאות לגבי אישור התוכנית למגורים, לכן השווי ייקבע לפי שימוש למסחר בניכוי היטל השבחה בגין השימוש החורג.

ג. שווי המבנה כבניין ציבורי.

ד. כל עוד לא אושרה תוכנית שינוי יעוד יחושב שווי הקרקע לפי הייעוד הציבורי ושווי המבנה לפי השימוש החורג למסחר, תוך התחשבות בדחיה עד לקבלת ההיתר לשימוש חורג.

5) שמאי ערך שומה למבנה תעשייה לצורך ביטחונות. בנספח הביטחונות חישב השמאי את התשלומים שיחולו בעת מימוש. שווי הרכישה המתואם: 330,000 ₪, שווי הנכס לבטוחה: 800,000 ₪, היטל ההשבחה הצפוי במכר: 50,000 ₪, שיעור מס השבח: 25%.
מהו שווי הנכס לצורך מתן האשראי?
התעלמו מהפחתה למימוש מהיר ומהוצאות מימוש.

א. 645,000 ₪.

ב. 632,500 ₪.

ג. 600,000 ₪.

ד. 420,000 ₪.

6) לפני חמש שנים שכר מושיקו משרדים בשטח של 120 מ״ר לתקופה של עשר שנים, ושילם דמי שכירות מראש לכל התקופה לפי 60 ₪ למ״ר לחודש.
המחיר אותו שילם מושיקו היה נמוך ביחס למקובל באותה העת. דמי השכירות הנהוגים בסביבה באותה העת היו 80 ₪ למ״ר.
מאז תחילת השכירות של מושיקו (לפני חמש שנים) ועד היום עלו מחירי השכירות בסביבה והם עומדים כיום על 100 ₪ למ״ר.
שיעור ההיוון הכולל למשרדים נותר בכל התקופה 8%.
מהו שווי זכויותיו של מושיקו בנכס? (יש לבחור בתשובה הקרובה ביותר).

א. כ-350,000 ₪.

ב. כ-450,000 ₪.

ג. כ-600,000 ₪.

ד. כ-895,000 ₪.

7) שמאי חישב שווי קרקע חקלאית שלגביה תוכנית מפשירה מופקדת באמצעות היוון (דחיה) של שווי קרקע מופשרת. לצורך כך הניחו שיעור הפקעה של 55%, דחיה של 10 שנים, שיעור היוון של 7% והיטל השבחה בשיעור שליש מהשווי כמופשר.
מהו היחס בין שווי דונם קרקע חקלאית לדונם קרקע מופשרת?

א. היחס הינו כ-1:3.7.

ב. היחס הינו כ-1:4.4.

ג. היחס הינו כ-1:5.8.

ד. היחס הינו כ-1:6.5.

8) שני שמאים שונים ביצעו בגישת היוון ההכנסות שתי שומות לשווי זכויות הבעלים בנכס מסוים מושכר.
השמאי הראשון היוון את ההכנסות לתזרים ההכנסות בפועל.
השמאי השני היוון את ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס (שהם דמי השכירות הנהוגים בשוק החופשי).
איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. התחשיב של השמאי השני רלוונטי יותר ככל שיתרת תקופת השכירות קצרה יותר.

ב. התחשיב של השמאי הראשון רלוונטי יותר ככל שתקופות השכירות המקובלות בסוג הנכסים שבנדון ארוכות יותר.

ג. התחשיב של השמאי השני רלוונטי יותר אם השוכר הינו משרד ממשלתי.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

9) באיזה מהמקרים הבאים סביר להגדיל את שיעור ההיוון לצורך תחשיב שווי נכס בגישת היוון הכנסות?

א. ירידה בריבית חסרת סיכון.

ב. ירידה בסיכון בקבלת דמי השכירות.

ג. ציפייה לירידה ריאלית בשווי הנכס.

ד. ירידה צפויה בשיעור הפחת השנתי.

10) שיעור התשואה הראוי מנכס מקרקעין מניב הינו היחס בין דמי השכירות השנתיים הראויים ובין שווי הנכס. שיעור התשואה הראוי מורכב ממרכיבי תשואה שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין פחת ועוד).
איזה סוג של ריבית תתאים להכללתה כמרכיב הריבית בתשואה הראויה מנכס מקרקעין מניב?

א. ריבית באפיק לא צמוד לטווח קצר.

ב. ריבית באפיק צמוד לטווח קצר.

ג. ריבית באפיק לא צמוד לטווח ארוך.

ד. ריבית באפיק צמוד לטווח ארוך.

11) שיעור ההיוון הכולל הממוצע לנכסים מסחריים, על פי סקר שערך השמאי הממשלתי, הינו 8.3%.
איזו מהעובדות הבאות תביא לעלייה בשיעור ההיוון הכולל בנכס נישום מסוים?

א. הנכס מושכר למשרד ממשלתי.
ב. הנכס ממוקם במרכז הארץ.
ג. דמי השכירות בנכס גבוהים מהמקובל בשוק.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

12) בשנת 2011 רכש מר חסון ממר שמגר מגרש ועליו מבנה.
בשנת 2012 הוסיף חסון קומה למבנה לאחר שקיבל היתר בנייה.
בשנת 2013 קיבל חסון היתר בנייה לשימוש חורג בקומה למטרת משרדים.
בשנת 2014 השכיר חסון את קומת המשרדים לחברת ביטוח לתקופה של חמש שנים ואופציה של שנה נוספת.
איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יתכן שבשלושת האירועים הראשונים דרשה הוועדה המקומית היטל השבחה (המכר, הבנייה והשימוש החורג).
ב. השכרת המשרדים אינה חייבת במס שבח.
ג. אם בשנת 2011 החלקה הייתה רשומה בפנקס הבתים המשותפים, אזי לצורך רישום תוספת הבנייה יש להגיש בקשה לצו תיקון בית משותף.
ד. כל המשפטים לעיל יכולים להתקיים בנכסי המקרקעין הנ"ל.

13) בבעלות גברת חסון 2 חלקות דומות: חלקה 101 וחלקה 102 בייעוד חקלאי.
על חלקה 101 תוכנית מופקדת המייעדת אותה ואת סביבתה למגורים.
צפוי כי התוכנית תאושר בתוך כשנתיים עד ארבע שנים.
על חלקה 102 מצויה תוכנית בהליכי תכנון ראשוניים למגורים.
צפוי כי הקרקע לא תופשר בחמש השנים הקרובות ויש הצופים שהתוכנית תתעכב אף מעבר לכך. בתקופה האחרונה עלה שער הריבית לזמן ארוך במשק.
איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי שתי החלקות יירד, אך שווי חלקה 101 יירד בשיעור גבוה יותר.
ב. שווי שתי החלקות יירד, אך שווי חלקה 102 יירד בשיעור גבוה יותר.
ג. שווי שתי החלקות יעלה, אך שווי חלקה 101 יעלה בשיעור גבוה יותר.
ד. שווי שתי החלקות יעלה, אך שווי חלקה 102 יעלה בשיעור גבוה יותר.

14) גב' נוי רכשה לפני 5 שנים חנות במרכז מסחרי בפריפריה במחיר 720,000 ₪.
מייד לאחר הרכישה השכירה גב' נוי את החנות למר יוסף, לתקופה של עשר שנים, בדמי שכירות של 600 ₪ לחודש אשר שולמו מראש לכל התקופה.
שמאי מקרקעין שביצע עבודה עבור גב' נוי סמוך לאחר שהשכירה את הנכס, קבע ששיעור ההיוון המקובל לנכסים מסחריים דומים הינו 9% והעריך את זכויותיה ב-42% משווי הנכס ואת זכויות מר יוסף ב-58%.
מאז שגב' נוי רכשה את הנכס עלו מחירי הנכסים המסחריים בסביבה ב-20%

ושער ההיוון הכולל השתנה ל-8.5%.
מהו שווי זכויותיה של גב' נוי בחנות?

א. 498,000 ₪.
ב. 575,000 ₪.
ג. 705,000 ₪.
ד. 864,000 ₪.

15) שמשון שוכר את דירתו של יובב במחיר של 3,000 ₪ לחודש.
תקופת השכירות הינה שנתיים והיא מסתיימת בעוד כחודש.
במשך תקופת השכירות לא חלו שינויים משמעותיים בשווי נכסי המגורים בשכונה.
שמשון פנה ליובב בבקשה להמשיך ולשכור את הנכס ולחתום על חוזה שכירות חדש לתקופת שכירות של שנתיים.
איזה מהאירועים הבאים יתרום להפחתה בשכר הדירה בהשוואה לתקופה הקודמת?

א. הממשלה הודיעה כי בכוונתה להעלות את סכום המשכנתא לזכאי משרד השיכון בעשרות אחוזים.
ב. ריבית בנק ישראל עלתה בשנתיים האחרונות בכ-1.5%.
ג. יובב השקיע לאחרונה בצביעת הדירה ובתיקונים שונים סך של 10,000 ₪.
ד. יובב רשם על הדירה בטאבו משכנתא בסכום העולה על מחצית משווי הדירה כריקה ופנויה.

16) שמאי מקרקעין נתבקש לשום למועד 31/12/2009 דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח 75 מ"ר, הממוקמת בקומה 6 בסביבה חדשה שבה בניינים בני 8 קומות.
ידוע שבתקופה 2008-2010 חלה עליית מחירים.
לצורך קביעת השווי נאספו נתוני ההשוואה הבאים:

סידורי	תאריך	קומה	שטח	חדרים	מחיר
1	01/02/2010	3	80	3	1,500,000 ₪
2	12/12/2009	7	78	3	1,550,000 ₪
3	05/10/2009	2	72	3	1,400,500 ₪

לצורך קביעת השווי הכפיל השמאי את המחיר של כל עסקה במקדמי התאמה שונים.
איזה מבין מקדמי ההתאמה הבאים אינו סביר?

א. מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא: 1.05.
ב. מקדם התאמה לזמן בעסקה 1 הוא: 0.99.
ג. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 2 הוא: 1.04.
ד. כל המקדמים המוזכרים בתשובות האחרות סבירים.

17) יזם רכש לפני כשלוש שנים קרקע להקמת בניין מגורים רווי המיועד לבניית 12 יח״ד בנות 4 חדרים במחיר 4,200,000 ₪. המחיר שבו רכש היזם נחשב גבוה ביחס לנהוג. באותה עת, מגרשים דומים נסחרו ב-3,800,000 ₪.
הרווח היזמי הנהוג בעת שרכש (לפני כשלוש שנים) היה 22%.
מאז שרכש את הקרקע ועד היום (כשלוש שנים) גילה שבקרקע קיימות הוצאות ביסוס ודיפון משמעותיות של 250,000 ₪, וכן שילם הוצאות משפטיות בגין סילוק פולש של 250,000 ₪. כיום שווי מגרשים דומים בסביבה הינו 4,000,000 ₪.
בימים אלה מתחיל היזם לבנות את הבניין.
הוצאות הבנייה העקיפות והישירות הצפויות לדירת 4 חדרים הן 600,000 ₪.
הרווח היזמי הנהוג כיום: 20%.
מהו שווייה של דירה בגישת העלויות? (התעלמו ממע״מ).

א. 1,120,000 ₪.
ב. 1,150,000 ₪.
ג. 1,190,000 ₪.
ד. 1,224,000 ₪.

18) צביקה רכש לפני כארבע שנים קרקע ששטחה דונם אחד, המיועדת לתעשייה, במחיר של 2,000,000 ₪. מאז שרכש את הקרקע חלה ירידת מחירים. מחירי קרקע לתעשייה בסביבה כיום הינם כ-1,800,000 ₪ לדונם.
לאחרונה צביקה סיים לבנות מבנה בן 3 קומות לתעשייה, בניצול מלא של זכויות הבנייה בשיעור3x40%, כמקובל בסביבה, בעלות בנייה כוללת של 3,000,000 ₪, ששולמו לקבלן מפתח (עלות בנייה של כ-2,500 ₪ למ״ר).
הניחו כי שווי מרכיב הקרקע נחלק בין הקומות ביחס של 15 :25 :60, (60 לקומת קרקע), מרכיב היזמות המקובל הוא 20% מההשקעה והתשואה הראויה מאולמות תעשייה היא 9% לשנה.
מהם דמי השכירות החודשיים הראויים להשכרת קומה א׳ (הקומה שמעל לקומת הקרקע) למ״ר?

א. כ-32.62 ₪ למ״ר.
ב. כ-35.5 ₪ למ״ר.
ג. כ-44.75 ₪ למ״ר.
ד. כ-46.05 ₪ למ״ר.

19) שוויין של דירות 4 חדרים בבנייה חדשה בשטח של 100 מ״ר הינו כ-1,700,000 ₪.
בכמה יהיה נמוך, בהשוואה לסביבה, שווי מרכיב הקרקע לדירה שפונה לבית קברות, אם צפוי כי היא תימכר במחיר נמוך ב-10% מדירה ממוצעת בסביבה?
הניחו עלויות בנייה למ״ר דירתי (כולל העמסת שטחי השירות) לפי 4,400 ₪.
הרווח היזמי: 18% מעלות ההקמה. התעלמו ממע״מ.

א. 10.0%.
ב. 14.3%.
ג. 19.5%.
ד. 26.5%.

20) מר יוסיפון רכש מגרש המיועד לתעשייה ביום 1/1/2010 במחיר של 300,000 ₪.
לאחר הרכישה יוסיפון החל בתהליכים לקבלת היתר בנייה להקמת בניין מלאכה.
ביום 1/1/2013 קיבל היתר בנייה, אך להפתעתו גילה שלאחרונה הוטמן בטעות צינור ביוב בתחום חלקתו על ידי החברה המפתחת, והדבר אינו מאפשר לו להתחיל לבנות.
כתוצאה מהטעות נאלץ יוסיפון להמתין שנה עד להזזת צינור הביוב מתחום החלקה, כך שהבנייה החלה לבסוף ביום 1/1/2014.
במסגרת תביעה אזרחית שהגיש יוסיפון נגד החברה המפתחת ביקש השופט כי שמאי יקבע את הפיצוי שמגיע ליוסיפון כתוצאה מהעיכוב.
להלן נתונים שנאספו על ידי השמאי:
- שווי המגרש כיום: 500,000 ₪
- עלויות בנייה: 1,000,000 ₪
- שווי הבניין כבנוי: 1,800,000 ₪
- תשואה מקובלת להשכרת המבנה או חלקים ממנו 8%.
- תשואה מקובלת על הקרקע 5%

מהו הפיצוי הראוי ליוסיפון בגין הדחייה בתחילת הבנייה?

א. כ-5% מעלות רכישת הקרקע המקורית.
ב. כ-5% משווי הקרקע כיום.
ג. כ-8% משווי הבניין בניכוי יזמות (1,500,000 ₪).
ד. כ-8% משווי הבניין כולל יזמות (1,800,000 ₪).

21) יזם שוקל השקעה בקרקע לצורך הקמת פרויקט.
איזה מהנתונים הבאים יגרום להגדלת שיעור הרווח היזמי הראוי בתחשיב בגישת העלויות שעורך היזם במסגרת בחינת כדאיות הרכישה?

א. הנכס ממוקם באזור שהוא מהמבוקשים בעיר.
ב. בפרויקט מספר מגרשים המאפשרים בנייה בשלבים.
ג. היזם משנה את החלוקה הפנימית במרתף וממיר מקומות חניה למחסנים.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

22) שמאי בדק ומצא שבסביבה חדשה שהולכת ונבנית בימים אלה, היחס בין שווי מגרש לבין שווי מבנים בנויים הוא: 1:2.2.
מה מהבאים ניתן להסיק מכך?

א. היחס מרמז על רמת מהימנות טובה של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות.
ב. היחס מרמז על רמת מהימנות טובה של התוצאה שתתקבל בתחשיב חילוץ רכיב הקרקע.
ג. היחס מרמז על רמת מהימנות טובה של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה.
ד. היחס מרמז על רמת מהימנות נמוכה של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה.

23) שמאי חישב שוויו של נכס מקרקעין עסקי (שאינו למגורים) בשלוש הגישות: ההשוואה, היוון ההכנסות והעלות.
איזה מההיגדים הבאים נכון בהקשר לתהליך קביעת השווי?
א. אם התוצאות בשתי גישות קרובות זו לזו ואילו בגישה השלישית התוצאה רחוקה מהן, אזי יש להתעלם מהתוצאה החריגה.
ב. אם אין תוצאה חריגה (למעלה או למטה) ייערך ממוצע בין שלוש הגישות, כך ניתן להגיע לתוצאה המדויקת ביותר.
ג. בדרך כלל יינתן משקל גבוה יותר לגישת השומה שבה התקבלה התוצאה הגבוהה ביותר.
ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

24) במבנה משרדים קיים פחת תכנוני המביא לקיטון בדמי השכירות הראויים בכ-200 ₪ לחודש. עלות התיקון שיבטל את הפחת התכנוני כ-50,000 ₪.
איזה היגד מהבאים הוא הנכון ביותר?
א. לא כדאי לתקן את הפחת התכנוני שבמבנה.
ב. שווי הנכס נמוך בכ-50,000 ₪ ביחס לנכס דומה שאין בו אותו הפחת התכנוני.
ג. אין מספיק נתונים כדי לקבוע אם כדאי לתקן את הפחת התכנוני שבמבנה.
ד. בשל הפחת התכנוני שקיים בנכס כיום, רמת התוקף לתוצאה שתתקבל בגישת העלויות תרד.

25) חלקה 5 הייתה חלקה חקלאית בשטח 2 דונם שהופשרה לאחרונה בתוכנית איחוד וחלוקה. הבעלים של החלקה הם שני אחים. לכל אח מחצית בלתי מסוימת בחלקה.
איזה מהתרחישים הבאים אינו אפשרי?
א. לאח אחד הוקצה מגרש בייעוד מגורים ולשני הוקצה מגרש בייעוד מסחרי.
ב. המגרש שהוקצה לאח אחד 600 מ״ר (הפרשה של 40%) ולאח השני הוקצה מגרש בשטח 200 מ״ר (הפרשה של 80%).
ג. המגרש שהוקצה לאח אחד בבעלות מלאה ולאח השני הוקצה מגרש עם מספר שותפים אחרים בחלקים בלתי מסוימים.
ד. כל התרחישים המוזכרים בתשובות האחרות אפשריים.

26) יעלי ושיפרה ירשו שתי חנויות סמוכות. אחת החנויות מושכרת תמורת 3,000 ₪ כמקובל בסביבה. החנות השנייה מושכרת בשכירות מוגנת בדמי שכירות של 250 ₪. שמאי מקרקעין העריך את שווי זכות הבעלות בחנות ב-50% ביחס לחנות ריקה ופנויה בבעלות מלאה.
אם יעלי ושפרה מעוניינות לחלק ביניהן את החנויות, מהו תשלום האיזון ביניהן?
הניחו כי שיעור ההיוון הכולל הינו 8.5%.
א. 88,200 ₪.
ב. 105,900 ₪.
ג. 176,400 ₪.
ד. 211,800 ₪.

27) חלקה 66 הינה חלקה חקלאית ששטחה הרשום 6,778 מ״ר והיא רשומה בבעלות צבי.
על החלקה (וחלקות נוספות הגובלות בה, שכולן ריקות ממחוברים) אושרה לפני כחודש תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
השמאי שערך את טבלת ההקצאה והאיזון קבע שהשווי היחסי של החלקה ביחס לשווי הכולל הינו 4.22%.
לצבי הוקצה מגרש 101 המיועד למגורים א׳, אשר שוויו 1,200,000 ₪ ללא תשלום איזון.
איזו מהאמירות הבאות נכונה בהכרח?

א. השווי הכולל של מגרשי התמורה בתוכנית: כ-28.4 מיליון ₪.
ב. שטח התוכנית: כ-160.6 דונם.
ג. אילו היה צבי מקבל את מגרש 102 ששוויו 1,100,000 ₪, היה עליו לקבל בנוסף תשלום איזון של 50,000 ₪.
ד. אילו היה צבי מקבל מגרש אחר ששוויו נמוך מ-1,200,000 ₪, ובנוסף תשלום איזון, אזי היה סכום היטל ההשבחה שנדרש לשלם נמוך יותר.

28) תוכנית מס׳ 529 כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ושטחה הוא 300 דונם.
התוכנית מפשירה קרקע חקלאית וקובעת בה שכונת מגורים חדשה.
על אחת החלקות, שייעודה חקלאי ושטחה 1 דונם, בנוי בית מגורים ישן.
שווי דונם חקלאי במצב נכנס: 250,000 ₪ ושווי החלקה שעליה המבנה במצב נכנס: 1,000,000 ₪.
המבנה מסומן בתוכנית להריסה.
איזה מההיגדים הבאים נכון בהקשר לתמורה לבעלי החלקה הבנויה?

א. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה פי 4 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
ב. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה לפחות פי 2 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
ג. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה בכ-900,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
ד. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה ב-750,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.

29) מה מהבאים אינו אפשרי בטבלת האיזון למתחם שאינו בנוי?

א. בעלים של חלקה בשלמות (בבעלות מלאה) מקבל חלק בלתי מסוים ממגרש תמורה בשיתוף עם בעלים נוספים.
ב. חלק מבעלי הזכויות בתוכנית איחוד וחלוקה חייבים בהיטל השבחה וחלק אינם חייבים.
ג. לכל בעלי הזכויות נקבע תשלום איזון (לשלם או לקבל).
ד. שטח החלקה של בעלים מסוים קטן ממגרש התמורה שקיבל.

30) שגיא רכש דירת גג מקבלן, שבה מפלס מגורים וחדר עלייה לגג שבצמוד אליו חדר שירותים, וממנו יציאה למרפסת גג.
שטח הדירה שנרשם במפרט שנספח לחוזה המכר: 122.2 מ״ר.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. שטח הדירה כולל את השטח שמתחת לקירות החוץ ומחצית משטח הקירות המשותפים עם דירות גובלות.
ב. שטח הדירה אינו כולל את שטח מרפסת הגג שמקורה בפרגולת בטון.
ג. שטח הדירה כולל מרפסת שירות מקורה ששטחה 2.4 מ״ר הצמודה לחדר האמבטיה.
ד. שטח הדירה אינו כולל את היטל המדרגות העולות לחדר העלייה לגג.

31) לאחרונה הומלצה לאישור בוועדה המחוזית תוכנית המשנה יעוד של חטיבת קרקע חקלאית למגורים. טרם החלו עבודות הפיתוח וצפוי שהן יחלו בתוך כשנתיים.
כמחצית משטח התוכנית מסומנת כמתחם א׳, הממוקם בצמוד לשכונת מגורים קיימת, מתוכננת לפיתוח ובנייה בשלב ראשון ואילו המחצית האחרת מסומנת כמתחם ב׳ ומתוכננת לפיתוח בשלב שני.
בבדיקה שנערכה לאחרונה נמצא שהפרש המחירים לקרקע בשני המתחמים הוא כ-30% (מ״ר קרקע במתחם ב׳ שווה 0.7 משווי מ״ר במתחם א׳).
איזה מהאירועים הבאים יביא לשינוי ביחס בין שווי מתחם א׳ לשווי מתחם ב׳?

א. מחיר קרקע ליחידת דיור יעלה ב-15%.
ב. ישונה אופן החישוב של מס שבח כך שהוא יוטל בשיעור 25% מהשבח באופן אחיד לכל החלקות.
ג. הריבית חסרת הסיכון במשק תעלה באחוז אחד.
ד. כל אחד מהאירועים המוזכרים בתשובות האחרות ישפיע על היחס בין שווי המתחמים.

32) מה מהבאים אינו נכון בהתייחס ל״שומה מכרעת״?

א. שומה מכרעת יכולה לחרוג מגבולות המחלוקת (להיות נמוכה או גבוהה משתי השומות).
ב. שומה מכרעת יכולה לעסוק גם בסוגיה שהצדדים מסכימים לגביה ולשנות את ההסכמה לגביה.
ג. בשומה מכרעת אין חובה לציין מועד ביקור בנכס.
ד. בשומה מכרעת ניתן לערוך פרק ״תיאור הנכס והסביבה״ תמציתי מאד, אם לא קיימת מחלוקת לגביו ולהפנות את הקורא לשומות הצדדים.

33) לפני כחודש אושרה תוכנית בניין עיר מס׳ א/100 אשר הפשירה מתחם קרקע מחקלאי למגורים א׳ (צמודי קרקע).
מר ירחמיאל זוכמיר מכר את אחד המגרשים שנוצרו בתוכנית זו המיועד ליח״ד אחת.
התמורה שסוכמה בחוזה הייתה 1,000,000 ₪.
עפ״י תנאי החוזה יחולו על הצדדים מיסים כדלקמן:
- מס שבח יחול על המוכר.
- מס רכישה והיטל השבחה יחול על הרוכש.

העסקה בכללותה תואמת את רמת המחירים בעסקאות אחרות דומות במתחם.
מהו היטל ההשבחה הראוי שיש לחייב את מר ירחמיאל זוכמיר בגין תוכנית בניין עיר מס׳ א/100? הניחו שווי קרקע חקלאית במצב קודם (חקלאי): 300,000 ₪.
א. 200,000 ₪.
ב. 250,000 ₪.
ג. 450,000 ₪.
ד. 700,000 ₪.

34) בשנתיים האחרונות עלו מחירי השכירות למשרדים בסביבה מסוימת בשיעור של 8%. במקביל ירד שיעור התשואה המקובל לנכסי משרדים (כפי שהתפרסם ע״י השמאי הממשלתי) מ-8.3% ל-8.0%.
בכמה עלה שווי מ״ר משרדים ממוצע בסביבה הנדונה?
א. בכ-14%.
ב. בכ-12%.
ג. בכ-10%.
ד. בכ-8%.

35) לפני 15 שנה (בשנת 1999) רכשה הגר דירה במחיר של 550,000 ₪.
לאחרונה מכרה הגר את הדירה במחיר של 1,050,000 ₪.
אם מדד המחירים הכללי במועד הרכישה היה 552.3 נקודות והמדד במועד המכירה היה 880.5 נקודות, מהו רווח ההון של הגר?
א. 30%.
ב. 20%.
ג. 10%.
ד. להגר הפסד הון.

36) מר קונסטנסה ניהל מו״מ וחתם על זכרון דברים למכירת חלקה המיועדת לתעסוקה שנרכשה על ידו לפני כשנה.
איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?
א. הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו במרשם המקרקעין.
ב. יתכן שמס הרכישה בגין העסקה יהיה 0.
ג. יתכן שמס השבח בגין העסקה יהיה 0.
ד. גם לאחר שימכור את זכויותיו יוכל מר קונסטנסה לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 על תוכנית פוגעת שאושרה לפני כחצי שנה.

37) בקניון במרכז הארץ נהוגים דמי שכירות באחוזים מהפדיון בשיעור 8%.
כעת מתנהל מו"מ להשכרת חנות בקניון.
איזה מההיגדים הבאים יביא לעלייה של שיעור השכירות ליותר מ-8% מהפדיון?

א. החנות ממוקמת במיקום מבוקש יותר מהממוצע.
ב. החנות גדולה מהממוצע.
ג. החברה השוכרת את החנות גדולה ומבוססת.
ד. במרכז המסחרי קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות שלא ניתן לנצלן מבחינה פיזית.

38) מושיקו הינו הבעלים של חלקה שעליה בית צמוד קרקע ישן. החלקה מיועדת למגורים בבנייה רוויה (4 קומות).
מושיקו במשא ומתן עם יזם לביצוע עסקת קומבינציה. יחס הקומבינציה המקובל בין בעלים ליזמים בסביבה בשנה האחרונה הינו 38% (חלקו של היזם בפרויקט כבנוי הינו 62%).
איזה מבין האירועים הבאים יגרום לעלייה בשיעור הקומבינציה (עלייה מעל ל-38%)?

א. כתוצאה מביקושים עולמיים לחומרי גלם, עלו בתקופה האחרונה בצורה משמעותית מחירי הברזל, הקרמיקה וחומרי בנייה נוספים.
ב. ריבית בנק ישראל ירדה לשפל חדש.
ג. תוכנית מתאר מחוזית המרחיבה את הרחוב שבו מצויה החלקה והופכת אותו לדרך 4 מסלולית, אושרה כעת וקיים חשש למטרדי רעש בעתיד.
ד. מושיקו גילה כי לפני 20 שנה אביו קיבל היתר בנייה להקמת בניין בן 3 קומות (אשר לא נבנה), וכי העירייה תקזז את אגרות הבנייה ששולמו מדרישת התשלום להיתר לכשתתקבל.

39) השטח הרשום של חלקה מס' 20 הינו 820 מ"ר.
בשנת 2005 אושרה תוכנית ששינתה את יעוד החלקה ממגורים ב' למגורים ג'.
התוכנית הפרישה מהחלקה 30 מ"ר (שטח שנותר ביעוד מגורים ג' 790 מ"ר) וקבעה זכויות בנייה כדלקמן:

- זכויות בנייה עיקריות: 120% משטח המגרש
- מספר קומות: 4 מעל קומת עמודים
- שטחי שירות על קרקעיים: 25% משטח המגרש
- שטחי שירות תת קרקעיים: 80% משטח המגרש
- מספר יח"ד לדונם נטו: 14
- שטחי השירות העל קרקעיים ישמשו לחדרי מדרגות, לובי כניסה, חדרי אשפה, ממ"דים, מתקנים טכניים ופיר מעלית.

מהו שטח דירה ממוצעת בבניין העתידי שייבנה במגרש, אם ימוצו מלוא זכויות הבנייה וללא הקלות בנייה?

א. 98 מ"ר.
ב. 106 מ"ר.
ג. 120 מ"ר.
ד. 132 מ"ר.

40) אג"ח ממשלתית מניבה תשואה של 3%. אג"ח של חברה A שהיא חברה מבוססת, צפויה להניב תשואה של 2.5% בהסתברות של 50% ו-4% בהסתברות של 50%.
אג"ח של חברה B, שהיא חברה חדשה וטרם התבססה, צפויה להניב תשואה של 3.5% בהסתברות של 50% ו-5% בהסתברות של 50%.
בנסיבות המתוארות, איזה מהיגדים הבאים נכון בהכרח?

א. פרט שונא סיכון יעדיף להשקיע באג"ח ממשלתית.
ב. פרט שונא סיכון יעדיף להשקיע בתמהיל כלשהו של שלושת האג"חים במטרה לפזר סיכון.
ג. פרט אדיש לסיכון יעדיף להשקיע באג"ח של חברה B.
ד. כל ההיגדים האחרים אינם נכונים בהכרח.

תשובות סופיות:

1) ג'	**2)** ד'	**3)** א'	**4)** ג'	**5)** א'
6) ג'	**7)** ד'	**8)** א'	**9)** ג'	**10)** ד'
11) ג'	**12)** ד'	**13)** ב'	**14)** ב'	**15)** א'
16) ג'	**17)** א'	**18)** א'	**19)** ב'	**20)** ב'
21) ד'	**22)** ב'	**23)** ד'	**24)** א'	**25)** ד'
26) ב'	**27)** א'	**28)** ד'	**29)** ב'	**30)** ד'
31) ג'	**32)** ג'	**33)** ד'	**34)** ב'	**35)** ב'
36) ב'	**37)** א'	**38)** ד'	**39)** א'	**40)** ג'