

מבוא לתורת השמאות



$$\{\sqrt{x}\}^2$$



תוכן העניינים

1	1. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 1
18	2. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 2
48	3. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 3
74	4. מבוא לתורת השמאות - אוגדן 4

מבוא לתורת השמאות

פרק 1 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 1

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות 080317.....1

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).

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

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.

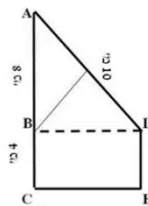
- (5) בני מציע לגילה לרכוש דירה בקומה 3/5, אשר לטענתו כוללת מחסן בקומת הקרקע, עם חיבור למים, ומציג דף מידע מפנקס הבתים המשותפים, בו נרשם תחת הכותרת "תיאור": מחסן + דירה.

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?
- מחסן כמתואר לעיל יירשם בפנקס הבתים המשותפים כהצמדה בלבד.
 - מחסן ששטחו גדול מ-8 מ"ר יכול להירשם רק כיחידה עצמאית.
 - ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את המחסן בכל הדרכים המתוארות בתשובות האחרות.
 - רק במקרה של מחסן המהווה חלק מדירה תירשם היחידה כ"מחסן + דירה".

- 6) נתונה דירת מגורים בקומת קרקע אשר שטחה הרישום 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?

- 1,170,000 ₪.
 - 864,000 ₪.
 - אין מספיק נתונים לחישוב השווי.
 - 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 (ימוקס בחצר בצמוד למבנה הקיים) בשטח של 6 מ"ר, חניה בשטח של 15 מ"ר. ממ"ד ימוקס בקומת הקרקע או במרתף. כמו כן, התב"ע קובעת כי תכסית הבנייה המקסימלית היא עד 30% משטח המגרש נטו. התוכנית אינה מתירה ניווד 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 (אקוויוולנט)?

- 6,700 ₪ / מ"ר משוקלל.
- 5,995 ₪ / מ"ר משוקלל.
- 6,630 ₪ / מ"ר משוקלל.
- 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 שבעלותו יותר מ-3 דירות אשר שווין 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 המוגנות.
- 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:

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

בהתייחס לנתונים שלעיל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- מ-2010 ואילך, מחירי המשרדים בבניין עלו עליית מחירים ריאלית.
- מ-9/2010 ועד ל-11/2016 לא חל שינוי ריאלי מהותי במחירי המשרדים בבניין.
- הירידה הריאלית המקסימלית במחירי המשרדים בבניין הייתה ב-11/2014.
- 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?

- בשנת 2015 אוכלסה שכונת מגורים סמוכה למרכז המסחרי ולכן, בעקבות הגידול במספר הקונים בו, עלה שווי הנכס.
- בעקבות שינוי בתמהיל השוכרים במרכז השכונתי, הקטנת השטחים של חנויות העוגן מחד והגדלת שטחן של חנויות האופנה וההלבשה מאידך, עלה שווי הנכס.
- שווי המרכז השכונתי בשנת 2015 עלה מאחר שבשנה זו נחתמו הסכמי שכירות חדשים רבים, כך שדמי השכירות הממוצעים למ"ר במרכז השכונתי עלו.
- בשנת 2015 קניון "הכוכב הזהר" הממוקם מעבר לכביש היה סגור לרגל שיפוצים. לכן עלתה בתקופה זו קרנו של המרכז השכונתי של חברת "הנדל"ן המניב" ושווי 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, שכלל 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 תעשייה 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 צרכי 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:
חנויות בשטח 24 מ"ר הושכרה לאחרונה ב-3,600 ₪ לחודש.
חנויות בשטח 40 מ"ר הושכרה לאחרונה ב-5,040 ₪ לחודש.
חנויות 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 ₪?
- 1,755,000 ₪.
 - 1,825,000 ₪.
 - 1,950,000 ₪.
 - 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?
- חכירה, בעלות, זכות קדימה, זכות שימוש.
 - בעלות, שכירות, זיקת הנאה, משכנתא, זכות קדימה.
 - חכירה, בעלות, שכירות, משכנתא, זיקת הנאה.
 - חכירה, בעלות, זכות קדימה, שכירות, זכות מעבר.

- (29)** באזור התעשייה 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?
- יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה ולכפול ב-120%. זהו השימוש הרווח באזור.
 - יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה לתעשייה ולכפול ב-85%, לבדוק מהו שווי מ"ר למסחר ולכפול ב-15% - זהו השימוש המותר על פי תוכנית.
 - 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.
 - יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה לתעשייה ולכפול ב-85%, לבדוק מהו שווי מ"ר 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 שווי 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 לרבעה 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.
- רבעה 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.
- רבעה טוענת שאין זה הוגן להעלות את דמי השכירות ומבקשת שלא לשנות את גובה דמי השכירות. לפניכם שלושה הסברים אפשריים למחלוקת בין השוכרת למשכיר:
- ההבדל בין שווי שוק לשווי בשימוש.
 - האלטרנטיבה שיש לשוכר בשכירת נכס חלופי, למגורים, תמורת 10,000 ₪ לחודש.
 - ההפסד האלטרנטיבי של המשכיר מהימנעות מימוש הזכויות בנכס באופן מיידי.
- איזה/אילו מההסברים הנ"ל נכון/ים?
- הסבר I בלבד.
 - הסבר II בלבד.
 - הסבר III בלבד.
 - 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?
- שיעור היוון כולל גבוה.
 - שיעור היוון כולל נמוך.
 - לא תהיה לכך כל השפעה על שיעור ההיוון הכולל.
 - 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?
- עיקרון התרומה.
 - עיקרון האיזון.
 - עיקרון השינוי.
 - 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 השבחה?

- 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 השבחה בהליך דו שלבי. בעת המכר יחושב למועד אישור התוכנית ובמועד אישור היתר הבנייה יחושב למועד מתן ההיתר.

תשובות סופיות:

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

מבוא לתורת השמאות

פרק 2 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 2

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות 160816 18
2. מבחן במבוא לתורת השמאות 070316 33

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 תעשייה 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 בידי 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:

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

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 ששווי היום 2,000,000 ₪. הנכס מושכר בשלמותו ודמי השכירות המשולמים עבורו הם 13,000 ₪ לחודש. בבעלות זהבי נכס מסחרי נוסף ששווי היום 1,200,000 ₪. הנכס מושכר בשלמותו ודמי השכירות המשולמים עבורו הם 8,500 ₪ לחודש. בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?
- הבדל התשואה בין הנכסים יכול לנבוע מכך שהנכס הראשון פריפריאלי והנכס השני מרכזי יותר.
 - הבדל התשואה בין הנכסים יכול לנבוע מכך שהנכס השני מושכר לממשלה והנכס הראשון לחברה פרטית.
 - הבדל התשואה בין הנכסים יכול לנבוע מכך שהנכס השני הושכר לפני 3 שנים והנכס הראשון הושכר היום ובין המועדים חלה עליית מחירים.
 - 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?
- אם השימוש המיטבי בבית הוא הריסה, אזי לא יתכן שתהיה לו תרומה לשווי.
 - תיתכן תרומה לשווי הנכס רק אם הבית מושכר ומניב לבעליו תזרים הכנסות.
 - קביעת תרומה של המבנה הישן לשווי סבירה גם אם הוא להריסה.
 - 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?
- העסקה הראשונה טובה יותר לצורך השוואה מהעסקה השנייה.
 - אם השמאי לא ימצא עסקת השוואה נוספת שלישית אזי השמאי יהיה חייב לשום את הקרקע גם בגישת שומה נוספת.
 - ככל שהמחיר המתואם בשתי העסקאות יהיה קרוב יותר, כל יש לתת לגישת ההשוואה משקל גבוה יותר (מבין גישות השומה).
 - 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 נתונין 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?
- השינוי יביא לירידה בדמי השכירות בחוזים חדשים.
 - השינוי יביא לעלייה בדמי השכירות בחוזים חדשים.
 - אישור החוק לא ישפיע על דמי השכירות בחוזים חדשים.
 - אין מספיק נתונים לקביעת כיוון ההשפעה על דמי השכירות בחוזים חדשים.

- 19)** שווי מגרש ביעוד "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%?
- 775 ₪.
 - 916 ₪.
 - 998 ₪.
 - 1,015 ₪.

- 20)** איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?
- שטח דירה לעניין ארנונה נמדד באופן שונה בין הרשויות המקומיות לבין עצמן.
 - אופן מדידת שטח דירה במרשם המקרקעין ("טאבו") אינו אחיד, מאחר שהוא השתנה במרוצת השנים.
 - יתכנו מקרים שבהם שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין יהיה זהה לשטח הדירה שנרשם בחוזה המכר לדירה חדשה (לפי חוק המכר).
 - 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 הוון של 6% על הקרקע).
- א. עדיפה בנייה מיידית וביצוע ההזזה על חשבון היום.
- 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)** ערן 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 ערן 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 60	חלקה 30	
שטח החלקה	1200 מ"ר	4800 מ"ר
תוכנית מופקדת	אב/1523/ג'1	אב/1548/ב'1
בינוי	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?

- רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות באזור הישן תהיה גבוהה יותר מהאזור החדש.
- רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה באזור הישן תהיה גבוהה יותר מהאזור החדש.
- רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת העלויות באזור החדש תהיה גבוהה יותר מהאזור הישן.
- 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 ששווי גבוה יותר.
- ב. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התוכנית יהיה גבוה יותר במגרש ששווי 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 $3 \times 40\%$ 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.

קרע	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 ושטחה 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 שערך 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 משפחתי).
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 המוריש).
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?
- השינוי יביא לירידה בדמי השכירות בחוזים חדשים.
 - השינוי יביא לעלייה בדמי השכירות בחוזים חדשים.
 - הודעת הממשלה לא תשפיע על דמי השכירות בחוזים חדשים.
 - אין מספיק נתונים לקביעת כיוון ההשפעה על דמי השכירות בחוזים חדשים.

12 מהו "שיעור היוון כולל"?

- מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות.
- מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות בניכוי ההוצאות של המשכיר (הרווח התפעולי הנקי).
- מקדם המבטא את היחס שבין ההכנסה השנתית הפוטנציאלית (בהנחת תפוסה מלאה) ובין שווי הנכס.
- 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%?

- 614 ₪.
- 811 ₪.
- 933 ₪.
- 1,010 ₪.

- 14** נתון כי שווי של מגרש בשטח 250 מ"ר להקמת בית מגורים צמוד קרקע הינו 1,500,000 ₪. זכויות בנייה 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 : | 0.5 |
| 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 החדר 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 חשבון, כך שיוכל לממש מיידית את הבנייה. עלות ההזזה של התשתיות : 1,200,000 ₪.

בפני מרגולין שלוש החלופות הבאות :

- בנייה מיידית לאחר הזזת התשתית על חשבון.
- 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 60	חלקה 30	
4800 מ"ר	1200 מ"ר	שטח החלקה
אב/1548/ב'	אב/1523/ג/1	תוכנית מופקדת
בנייה רוויה	קוטגיים	בינוי
150%	30%+30%	זכויות בנייה בתוכנית
60%	45%	שיעור הפקעה מתוכנן
חמש שנים	שנתיים	צפי לאישור התוכנית

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	דירה שטח	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) ערן 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 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 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 48
2. מבחן במבוא לתורת השמאות 120815 60

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. תכנית 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 ששווי גבוה יותר.
 - ב. שיעור העלייה בשווי כתוצאה מאישור התכנית יהיה גבוה יותר במגרש ששווי 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 שמשון 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 גרפית.
- ד. קנה המידה המקובל בבקשות להיתר הוא 1:100.

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?
- עלה בכ-14%.
 - עלה בכ-12%.
 - עלה בכ-9%.
 - 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?
- 1,580,000 ₪.
 - 1,655,000 ₪.
 - 1,690,000 ₪.
 - 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 ₪?
- כ-1,500,000 ₪.
 - כ-1,563,000 ₪.
 - כ-1,605,000 ₪.
 - 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%)?
- לא ניתן לדעת מאחר שמשך הדחייה למתחם א' (הזמין יותר) אינו ידוע.
 - כ-4 שנים.
 - כ-5 שנים.
 - כ-6.5 שנים.

(12) "שיעור היוון כולל" הינו :

- מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות.
- מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות בניכוי ההוצאות של המשכיר (הרווח התפעולי).
- מקדם שמבטא את היחס שבין ההכנסה השנתית הפוטנציאלית (בהנחת תפוסה מלאה) ובין שווי הנכס.
- 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.
- 21: 29: 50.
 - 18: 25: 57.
 - 13: 23: 64.
 - 9: 17: 74.

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 נכונות.

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 מפשרה 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 $3 \times 40\%$ 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?

- חנות בחזית מסחרית לרחוב הראשי.
- אולם תעשייה.
- דירת 2 חדרים במרכז העיר.
- 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.

- 1,500,000 ₪.
- 1,611,000 ₪.
- 1,733,000 ₪.
- 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
- מספר קומות
- שטחי שירות על קרקעי
- שטחי שירות תת קרקעיים
- מספר יח"ד לדונם נטו
- 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?

- 100 מ"ר.
- 105 מ"ר.
- 115 מ"ר.
- 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 בתכנית 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.

החנוית 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 שווי 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?
- שווי זכויותיה של יעל גבוה יותר.
 - שווי זכויותיה של שירה גבוה יותר.
 - מאחר ו-2 הדירות זהות, הרי ששווי הזכויות של יעל ושירה דומה.
 - 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:

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

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 שווי 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 לווין 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%.

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

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 ביעוד 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 ביעוד 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?

- ככל ששטח המגרש גדול יותר כך ההשבחה מהתכנית תהיה נמוכה יותר.
- ככל שזכויות הבניה במגרש (באחוזים) גדולות יותר כך ההשבחה מהתכנית תהיה גדולה יותר.
- ככל שזכויות הבניה במגרש (באחוזים) גדולות יותר כך ההשבחה מהתכנית תהיה נמוכה יותר.
- 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?

- מקדם התאמה לקומה בעסקה 1 הוא 1.05.
- מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא 1.15.
- מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 2 הוא 0.95.
- 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?
- רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות באזור התעשייה א' גבוהה יותר.
 - רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בתחשיב חילוץ רכיב הקרקע באזור התעשייה א' נמוכה יותר.
 - רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה באזור התעשייה א' גבוהה יותר.
 - רמת המהימנות של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה באזור התעשייה ב' גבוהה יותר.

- (29)** ערן 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?
- תשומות הבניה הריאליות ירדו מאז שרכש את הנכסים.
 - תשומות הבניה הריאליות עלו מאז שרכש את הנכסים.
 - הריבית ירדה מאז שרכש את הנכסים.
 - הריבית עלתה מאז שרכש את הנכסים.

- (30)** בחנת את שווי של נכס מקרקעין בשלוש הגישות: ההשוואה, היוון הכנסות והעלות והגעת לשלוש תוצאות שונות. באיזו מן הגישות יוערך שווי של הנכס?
- איבחרו שתי התוצאות הקרובות ביותר זו לזו וייקבע על פיהן השווי.
 - יוערך השווי על פי התוצאה הגבוהה ביותר.
 - ייקבע מהן הגישה/הגישות המתאימות ביותר למאפייני הנכס ואערך שקלול ביניהן.
 - 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 1:1.15 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 שייחרס 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?
- שיעור ההפקעה משמשון כפול משיעור ההפקעה מיוובב.
 - תשלום האיזון שישלם שמשון כפול מתשלום האיזון של יובב.
 - לשמשון ויובב הקצו בין היתר מגרש לבניה צמודת קרקע כאשר לשמשון 70% במושע וליובב 30% במושע.
 - כל התרחישים יכולים להתקיים.

מבוא לתורת השמאות

פרק 4 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 4

תוכן העניינים

1. מבחן 2014 מבוא לתורת השמאות 74

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 מפשרה 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?
- היחס הינו כ-3.7:1.
 - היחס הינו כ-4.4:1.
 - היחס הינו כ-5.8:1.
 - היחס הינו כ-6.5:1.
- (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?
- התחשיב של השמאי השני רלוונטי יותר ככל שיתרת תקופת השכירות קצרה יותר.
 - התחשיב של השמאי הראשון רלוונטי יותר ככל שתקופת השכירות המקובלות בסוג הנכסים שבנדון ארוכות יותר.
 - התחשיב של השמאי השני רלוונטי יותר אם השוכר הינו משרד ממשלתי.
 - כל ההיגדים האחרים שגויים.
- (9) באיזה מהמקרים הבאים סביר להגדיל את שיעור ההיוון לצורך תחשיב שווי נכס בגישת היוון הכנסות?
- ירידה בריבית חסרת סיכון.
 - ירידה בסיכון בקבלת דמי השכירות.
 - ציפייה לירידה ריאלית בשווי הנכס.
 - 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?
- ריבית באפיק לא צמוד לטווח קצר.
 - ריבית באפיק צמוד לטווח קצר.
 - ריבית באפיק לא צמוד לטווח ארוך.
 - 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?
- הנכס מושכר למשרד ממשלתי.
 - הנכס ממוקם במרכז הארץ.
 - דמי השכירות בנכס גבוהים מהמקובל בשוק.
 - 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?
- יתכן שבשלושת האירועים הראשונים דרשה הוועדה המקומית היטל השבחה (המכר, הבנייה והשימוש החורג).
 - השכרת המשרדים אינה חייבת במס שבח.
 - אם בשנת 2011 החלקה הייתה רשומה בפנקס הבתים המשותפים, אזי לצורך רישום תוספת הבנייה יש להגיש בקשה לצו תיקון בית משותף.
 - כל המשפטים לעיל יכולים להתקיים בנכסי המקרקעין הנ"ל.
- 13** בבעלות גברת חסון 2 חלקות דומות: חלקה 101 וחלקה 102 ביעוד 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?
- שווי שתי החלקות יירד, אך שווי חלקה 101 יירד בשיעור גבוה יותר.
 - שווי שתי החלקות יירד, אך שווי חלקה 102 יירד בשיעור גבוה יותר.
 - שווי שתי החלקות יעלה, אך שווי חלקה 101 יעלה בשיעור גבוה יותר.
 - 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 גבי 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 בשיעור 3x40%, 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 ושיפרה 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 שווי 1,200,000 ₪ ללא תשלום איזון. איזו מהאמירות הבאות נכונה בהכרח?
- השווי הכולל של מגרשי התמורה בתוכנית : כ-28.4 מיליון ₪.
 - שטח התוכנית : כ-160.6 דונם.
 - אילו היה צבי מקבל את מגרש 102 ששווי 1,100,000 ₪, היה עליו לקבל בנוסף תשלום איזון של 50,000 ₪.
 - אילו היה צבי מקבל מגרש אחר ששווי 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?
- בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה פי 4 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
 - בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה לפחות פי 2 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
 - בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה בכ-900,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
 - 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?
- בעלים של חלקה בשלמות (בבעלות מלאה) מקבל חלק בלתי מסוים ממגרש תמורה בשיתוף עם בעלים נוספים.
 - חלק מבעלי הזכויות בתוכנית איחוד וחלוקה חייבים בהיטל השבחה וחלק אינם חייבים.
 - לכל בעלי הזכויות נקבע תשלום איזון (לשלם או לקבל).
 - שטח החלקה של בעלים מסוים קטן ממגרש התמורה שקיבל.

- (30)** שגיאת 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 מאוד, 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?
- החנות ממוקמת במיקום מבוקש יותר מהממוצע.
 - החנות גדולה מהממוצע.
 - החברה השוכרת את החנות גדולה ומבוססת.
 - 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%)?
- כתוצאה מביקושים עולמיים לחומרי גלם, עלו בתקופה האחרונה בצורה משמעותית מחירי הברזל, הקרמיקה וחומרי בנייה נוספים.
 - ריבית בנק ישראל ירדה לשפל חדש.
 - תוכנית מתאר מחוזית המרחיבה את הרחוב שבו מצויה החלקה והופכת אותו לדרך 4 מסלולית, אושרה כעת וקיים חשש למטרדי רעש בעתיד.
 - 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?

- 98 מ"ר.
- 106 מ"ר.
- 120 מ"ר.
- 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'