מבוא לתורת השמאות

פרק 2 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 2

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות 160816 1
2. מבחן במבוא לתורת השמאות 070316 16

מבחן במבוא לתורת השמאות 160816:

שאלות:

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

א. $50,000.

ב. $60,000.

ג. $70,000.

ד. $80,000.

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

א. מאחר שהיזם כבר שילם את מלוא עלויות הבנייה, לא צפויה השפעה על מחירי הדירות שטרם נמכרו בפרויקט.

ב. מחירי הדירות שטרם נמכרו בבניין ירדו במלוא הפרש העלות של תשומות הבנייה, כך שהיזם יספוג את מלוא הורדת המחיר באמצעות הקטנת הרווח היזמי.

ג. שיעור היזמות בפרויקטים חדשים יירד כתוצאה מההפחתה בעלויות הבנייה.

ד. כל המשפטים האחרים שגויים.

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

א. הדירה ממוקמת במיקום שבו מחירי דירות נמוכים.

ב. הדירה ישנה.

ג. הדירה ממוקמת בקומה גבוהה בבניין שאין בו מעלית.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

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

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

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

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

ד. כל התרחישים המפורטים בתשובות האחרות אפשריים.

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

א. כ-27.5%.

ב. כ-26%.

ג. כ-25%.

ד. כ-22%.

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

א. כ-85%.

ב. כ-82%.

ג. כ-75%.

ד. כ-70%.

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

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

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

מהו שווי קרקע למ״ר אקוויוולנטי בשיטת המקדמים?

א. כ-5,050 ₪.

ב. כ-5,450 ₪.

ג. כ-6,000 ₪.

ד. כ-6,900 ₪.

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

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

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

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

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

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

א. מחיר קרקע ליחידת דיור יירד.

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

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

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

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

א. כ-975,000 ₪.

ב. כ-1,000,000 ₪.

ג. כ-1,025,000 ₪.

ד. כ-1,050,000 ₪.

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

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

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

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

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

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

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

א. העסקה הראשונה טובה יותר לצורך השוואה מהעסקה השנייה.

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

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

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

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

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

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

א. השינוי יביא לירידה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

ב. השינוי יביא לעלייה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

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

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

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

א. 775 ₪.

ב. 916 ₪.

ג. 998 ₪.

ד. 1,015 ₪.

20) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. מקדם התאמה לזמן בעסקה 1 הוא: 0.94.

ב. מקדם התאמה לקומה בעסקה 2 הוא: 0.92.

ג. מקדם התאמה לקומה בעסקה 5 הוא: 1.02.

ד. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 5 הוא: 0.93.

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

א. אם היזם יחליט לבנות בניין אחד כעת, אזי כדאי לו לבנות במגרש הראשון שנרכש לפני כשנה.

ב. אם יחליט היזם לבנות מיידית שני מבנים בשני המגרשים, אזי לאחר השלמת הבניינים יוכל לשווק ביתר קלות את הדירות בבניין השני, מאחר שעלות הרכישה של הקרקע + היטל ההשבחה במגרש הראשון היו גבוהות יותר מעלות הקרקע ליח"ד במגרש השני.

ג. מאחר שהמחירים בסביבה ירדו, יתכן שכדאי ליזם להמתין ולא להתחיל בבנייה במגרש הראשון עד לעלייה מסוימת במחירים.

ד. כל האמירות האחרות שגויות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27) איזה מההיגדים הבאים נכון בהתייחס לשומת נכס בנוי?

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

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

א. 260,000 ₪.

ב. 300,000 ₪.

ג. 600,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

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

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

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

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

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

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

א. כ-41.6%.

ב. כ-42.5%.

ג. כ-44.3%.

ד. כ-48.5%.

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

א. כ-9%.
ב. כ-15%.
ג. כ-21%.
ד. כ-27%.

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

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

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי שתי החלקות יעלה אם תרד הריבית לטווח ארוך, אך שווי חלקה 60 יעלה בשיעור גבוה יותר.
ב. בתקופה שבה מתייקרות הוצאות הפיתוח הן יעלו בשיעור גבוה בחלקה 60 כמופשרת ביחס לחלקה 30 כמופשרת.
ג. בתקופה שבה עולים מחירי הנדל״ן למגורים יעלה שווי חלקה 30 בשיעור גבוה יותר.
ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

א. 400,000 ₪.

ב. 450,000 ₪.

ג. 500,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע.

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

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

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

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

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

36) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

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

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

ג. תקופת היפר-אינפלציה בישראל הייתה בשנות השמונים.

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

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

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

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

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

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

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

ד. אין מספיק נתונים כדי לקבוע.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תשובות סופיות:

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

מבחן במבוא לתורת השמאות 070316:

שאלות:

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

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

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

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

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

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

א. כ-40,000 ₪.

ב. כ-50,000 ₪.

ג. כ-60,000 ₪.

ד. כ-70,000 ₪.

נתונים לשאלות 3-4:

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

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

א. 10,150 ₪.

ב. 12,220 ₪.

ג. 15,870 ₪.

ד. 18,120 ₪.

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

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

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

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

ג. העסקה אינה כלכלית עבור מר שמגר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מהו המחיר המתואם?

א. 1.02 ₪.

ב. 1.21 ₪.

ג. 1,020 ₪.

ד. 1,280 ₪.

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

א. הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו במרשם המקרקעין.

ב. יתכן שמס הרכישה בגין העסקה יהיה 0.

ג. יתכן שמס השבח בגין העסקה יהיה 0.

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

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

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

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

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

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

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

א. השינוי יביא לירידה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

ב. השינוי יביא לעלייה בדמי השכירות בחוזים חדשים.

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

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

12) מהו "שיעור היוון כולל"?

א. מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות.

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

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

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

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

א. 614 ₪.

ב. 811 ₪.

ג. 933 ₪.

ד. 1,010 ₪.

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

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

מהו שווי קרקע למ״ר אקוויוולנטי בשיטת המקדמים?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

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

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

א. $63,000.

ב. $75,000.

ג. $96,000.

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

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

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

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

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

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

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

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

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

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

א. מקדם התאמה לזמן בעסקה 1 הוא: 0.89.

ב. מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא: 0.96.

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

ד. מקדם התאמה לזמן בעסקה 5 הוא: 1.17.

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

א. כ-302,100 ₪.

ב. כ-307,700 ₪.

ג. כ-315,500 ₪.

ד. כ-332,000 ₪.

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

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

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

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

ד. כל האמירות האחרות שגויות.

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

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

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

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

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. כ-85%.

ב. כ-80%.

ג. כ-75%.

ד. כ-70%.

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

א. 16.6%.

ב. 22.5%.

ג. 25.6%.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

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

א. "שיעור ההיוון הכולל" יירד.

ב. "שיעור ההיוון הכולל" יעלה.

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

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

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

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

מה שווי המגרש שהעריך השמאי?

א. כ-900,000 ₪.

ב. כ-1,000,000 ₪.

ג. כ-1,100,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

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

א. 250,000 ₪.

ב. 300,000 ₪.

ג. 500,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

35) איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

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

ב. פחת פיזי יורד בקו ישר כמו פחת חשבונאי.

ג. בדירה בקומה רביעית ללא מעלית קיים פחת תכנוני.

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

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

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

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

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

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

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

א. 900,000 ₪.

ב. 750,000 ₪.

ג. 666,000 ₪.

ד. 600,000 ₪.

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

א. כ-344,000 ₪.

ב. כ-1,250,000 ₪.

ג. כ-2,500,000 ₪.

ד. כ-2,612,500 ₪.

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

א. 600,000 ₪ עד 700,000 ₪.

ב. 500,000 ₪ עד 600,000 ₪.

ג. 400,000 ₪ עד 500,000 ₪.

ד. 300,000 ₪ עד 400,000 ₪.

40) איזה מההיגדים הבאים נכון?

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

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

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

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

תשובות סופיות:

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