מבוא לתורת השמאות

פרק 3 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 3

תוכן העניינים

1. מבחן במבוא לתורת השמאות חורף 2015 1
2. מבחן במבוא לתורת השמאות 120815 13

מבחן במבוא לתורת השמאות חורף 2015:

שאלות:

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

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

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

ג. הרלוונטיות של שתי העסקאות דומה.

ד. אין מספיק נתונים לקבוע איזו עסקה רלוונטית יותר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. שטח חצר אנגלית.

ב. שטח גג מרוצף שמעליו פרגולה.

ג. שטח חדר שירותים ואמבטיה בקומת הקרקע.

ד. אף אחד מהם.

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

א. כ-1,190,000 ₪.

ב. כ-1,220,000 ₪.

ג. כ-1,330,000 ₪.

ד. כ-1,490,000 ₪.

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

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

ב. שטחי השירות מסומנים בצבע נפרד.

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

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

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

א. כ-1,010,000 ₪.

ב. כ-1,200,000 ₪.

ג. כ-1,380,000 ₪.

ד. כ-1,440,000 ₪.

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

א. עלה בכ-14%.

ב. עלה בכ-12%.

ג. עלה בכ-9%.

ד. עלה בכ-6.5%.

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

א. 1,580,000 ₪.

ב. 1,655,000 ₪.

ג. 1,690,000 ₪.

ד. 1,800,000 ₪.

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

א. כ-1,500,000 ₪.

ב. כ-1,563,000 ₪.

ג. כ-1,605,000 ₪.

ד. כ-1,668,000 ₪.

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

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

ב. כ-4 שנים.

ג. כ-5 שנים.

ד. כ-6.5 שנים.

12) "שיעור היוון כולל" הינו:

א. מקדם המשמש להיוון זרם ההכנסות הצפוי משכירות.

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

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

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

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

א. 50:29:21.

ב. 57:25:18.

ג. 64:23:13.

ד. 74:17:9.

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

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

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

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

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

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

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

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

א. תשומות הבנייה הריאליות ירדו.

ב. מחירי הנדל״ן בסביבה ירדו.

ג. הריבית במשק ירדה מאז הרכישה.

ד. במבנה נצטברו פחתים שונים מאז גמר הבנייה.

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

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

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

ג. הירידה בריבית תגרור עלייה בדמי השכירות לדירות בפריפריה.

ד. א׳-ג׳ אינן נכונים.

17) איזה מהמדדים הבאים אינו קיים?

א. מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים.

ב. מדד מחירי תשומות בסלילה.

ג. מדד מחירי תשומות הפיתוח.

ד. מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים.

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

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

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

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

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

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

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

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

22) באיזה מהנכסים הבאים שיעור התשואה הוא הנמוך ביותר:

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

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

א. שווי הקרקע כמעט שלא השתנה.

ב. שווי הקרקע ירד בכ-1.5%.

ג. שווי הקרקע ירד בכ-3.5%.

ד. שווי הקרקע ירד ביותר מ-5%.

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

א. 78,000 ₪.

ב. 125,000 ₪.

ג. 232,000 ₪.

ד. 422,000 ₪.

25) איזה מהבאים אינו נכון?

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

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

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

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

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

א. 2.3% מהפדיון.

ב. 2.55% מהפדיון.

ג. 2.85% מהפדיון.

ד. 3.0% מהפדיון.

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

א. 84%.

ב. 105%.

ג. 130%.

ד. 152%.

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

א. 15.1%.

ב. 17.3%.

ג. 19.1%.

ד. 23.7%.

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

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

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

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

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

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

א. חנות בחזית מסחרית לרחוב הראשי.

ב. אולם תעשייה.

ג. דירת 2 חדרים במרכז העיר.

ד. בית צמוד קרקע על מגרש של רבע דונם.

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

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

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

א. 1,500,000 ₪.

ב. 1,611,000 ₪.

ג. 1,733,000 ₪.

ד. 1,900,000 ₪.

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

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

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

א. 100 מ"ר.

ב. 105 מ"ר.

ג. 115 מ"ר.

ד. 125 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

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

א. 0%.

ב. 8%.

ג. 15%.

ד. 22%.

37) איזה מההיגדים נכון?

א. עלות תחליף גבוהה או שווה לעלות תעתיק.

ב. עלות תחליף תמיד שווה לעלות תעתיק בבניינים חדשים.

ג. עלות תחליף נמוכה או שווה לעלות תעתיק.

ד. עלות תחליף תמיד נמוכה מעלות תעתיק.

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

א. לא כדאי לתקן את הליקוי.

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

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

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

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

א. כ-511,200 ₪.

ב. כ-525,200 ₪.

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

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

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

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

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

תשובות סופיות:

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

מבחן במבוא לתורת השמאות 120815:

שאלות:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. כ-414,800 ₪.

ב. כ-112,500 ₪.

ג. כ-41,500 ₪.

ד. כ-11,400 ₪.

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

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

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

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

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

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

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

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

ג. הירידה בריבית תגרור עליה בשווי קרקעות חקלאיות ספקולטיביות.

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

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

א. יעלה בכ-12.2%.

ב. יעלה בכ-10.8%.

ג. יעלה בכ-8.8%.

ד. אין מספיק נתונים לפתרון השאלה.

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

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

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

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

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

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

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

מהו המחיר המתואם?

א. 32.5 ₪.

ב. 325.8 ₪.

ג. 1,101 ₪.

ד. 11,010 ₪.

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

א. מחירי הדירות יעלו בשיעור דומה בכל הארץ.

ב. מחירי הדירות יעלו במרכז הארץ יותר מאשר בפריפריה.

ג. מחירי הדירות יעלו יותר בפריפריה מאשר במרכז הארץ.

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

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

א. כ-70.5 מיליון ₪.

ב. כ-75 מיליון ₪.

ג. כ-78 מיליון ₪.

ד. כ-90 מיליון ₪.

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

א. שווי זכויותיה של יעל גבוה יותר.

ב. שווי זכויותיה של שירה גבוה יותר.

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

ד. אף תשובה לא נכונה.

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

א. כ-8 שנים.

ב. כ-12 שנים.

ג. כ-16 שנים.

ד. כ-18 שנים.

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

א. כ- 231,000 ₪.

ב. כ- 338,000 ₪.

ג. כ- 501,000 ₪.

ד. כ- 800,000 ₪.

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

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

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

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

מהו שווי קרקע למ"ר אקוויוולנטי בשיטת המקדמים?

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

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

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

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

א. ירידה בריבית חסרת סיכון.

ב. ירידה בסיכון בקבלת דמ"ש.

ג. צפי לירידה ריאלית בשווי הנכס.

ד. ירידה צפויה בשיעור הפחת השנתי.

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

א. כ-8.5 מיליון ₪.

ב. כ-9.2 מיליון ₪.

ג. כ-9.5 מיליון ₪.

ד. כ-9.8 מיליון ₪.

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

א. כ-1%-1.5% ממחיר המגרש.

ב. כ-2%-2.5% ממחיר המגרש.

ג. כ-3%-5% ממחיר המגרש.

ד. כ-5%-7% ממחיר המגרש.

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

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

מהו שווי זכויותיה של ציפורה ירחמילביץ'?

א. 750,000 ₪.

ב. 1,250,000 ₪.

ג. 1,500,000 ₪.

ד. 1,750,000 ₪.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. מקדם התאמה לקומה בעסקה 1 הוא 1.05.

ב. מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא 1.15.

ג. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 2 הוא 0.95.

ד. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 1 הוא 0.95.

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

א. כ-1,000,000 ₪.

ב. כ-1,050,000 ₪.

ג. כ-1,170,000 ₪.

ד. כ-1,225,000 ₪.

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

א. 23.1%.

ב. 20%.

ג. 18.6%.

ד. 26.6%.

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

א. 36,000 ₪.

ב. 37,600 ₪.

ג. 39,200 ₪.

ד. 40,000 ₪.

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

א. 12.1%.

ב. 14.5%.

ג. 20.5%.

ד. 21.8%.

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

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

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

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

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

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

א. תשומות הבניה הריאליות ירדו מאז שרכש את הנכסים.

ב. תשומות הבניה הריאליות עלו מאז שרכש את הנכסים.

ג. הריבית ירדה מאז שרכש את הנכסים.

ד. הריבית עלתה מאז שרכש את הנכסים.

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

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

ב. יוערך השווי על פי התוצאה הגבוהה ביותר.

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

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

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

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

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

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

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

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

א. 22.5%.

ב. כ-28.5%.

ג. כ-45%.

ד. כ-57%.

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

א. 65 ₪ למ"ר ברוטו.

ב. 70 ₪ למ"ר ברוטו.

ג. 75 ₪ למ"ר ברוטו.

ד. 80 ₪ למ"ר ברוטו.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. כ-8,750 ₪.

ב. כ-9,250 ₪.

ג. כ-9,750 ₪.

ד. כ-10,250 ₪.

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

א. כל הזכויות ניתנות לניצול במגרש.

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

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

ד. חסרים נתונים לחישוב הזכויות שאינן ניתנות לניצול.

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

א. 1,200,000 ₪.

ב. 1,400,000 ₪.

ג. 1,800,000 ₪.

ד. 2,700,000 ₪.

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

א. כ-95 מ"ר.

ב. כ-103 מ"ר.

ג. כ-109 מ"ר.

ד. כ-121 מ"ר.

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

א. שיעור ההפקעה משמשון כפול משיעור ההפקעה מיובב.
ב. תשלום האיזון שישלם שמשון כפול מתשלום האיזון של יובב.
ג. לשמשון ויובב הקצו בין היתר מגרש לבניה צמודת קרקע כאשר לשמשון 70% במושע וליובב 30% במושע.
ד. כל התרחישים יכולים להתקיים.