מבוא לתורת השמאות

פרק 1 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 1

תוכן העניינים

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

מבחן במבוא לתורת השמאות 080317:

שאלות:

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

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

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

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

מהו שיעור התשואה הממוצע של בעל נכס מבונה?

א. 7.5%.
ב. 9.3%.
ג. 8.3%.
ד. 7.8%.

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

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

מהו שיעור התשואה הממוצע מהמבנה?

א. 10%.

ב. 9.3%.

ג. 8.3%.

ד. 10.8%

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

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

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

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

ד. אלי אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה.

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

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

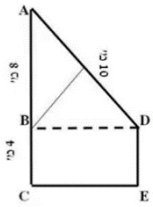
א. מחסן כמתואר לעיל יירשם בפנקס הבתים המשותפים כהצמדה בלבד.

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

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

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

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



מהו שווי הדירה?

א. 1,170,000 ₪.

ב. 864,000 ₪.

ג. אין מספיק נתונים לחישוב השווי.

ד. לא ניתן לחשב מתוך הסקיצה את שטח הדירה.

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

א. 6,700 ₪ / מ״ר משוקלל.

ב. 5,995 ₪ / מ״ר משוקלל.

ג. 6,630 ₪ / מ״ר משוקלל.

ד. 7,246 ₪ / מ״ר משוקלל.

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

א. 0.725.

ב. 0.75.

ג. 0.667.

ד. 0.8.

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

א. תגרום בהכרח לירידת מחירים בשווי השוק.

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

ג. תגרום בהכרח לעליית מחירים בשווי השוק.

ד. לא ניתן לקבוע את ההשפעה ללא נתונים נוספים.

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

א. 1,133,333 ₪.

ב. 1,511,111 ₪.

ג. 170,000 ₪.

ד. 1,700,000 ₪.

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

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

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

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

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

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

א. 404.4 מ״ר.

ב. 314.4 מ״ר.

ג. 170.4 מ״ר.

ד. 266.4 מ״ר.

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

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

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

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

בהתייחס לנתונים שלעיל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. הקונה שילם מחיר גבוה, יותר משווי השוק.

ב. הקונה שילם מחיר נמוך, פחות משווי השוק.

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

ד. אין מספיק נתונים כדי לדעת מה טיב העסקה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. כ-6,100,000 ₪.

ב. כ-5,500,000 ₪.

ג. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

ד. כ-5,000,000 ₪.

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

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

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

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

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

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

א. 1,800,000 ₪.

ב. 1,500,000 ₪.

ג. 1,125,000 ₪.

ד. 750,000 ₪.

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

א. כ-600 ₪ לחודש.

ב. כ-1,000 ₪ לחודש.

ג. כ-1,200 ₪ לחודש.

ד. אין בשאלה מספיק נתונים לקביעת דמי השכירות הראויים.

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

חלקה מס׳ 17
חלקה מס׳ 18
חלקה מס׳ 19

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

א. כ-27%.

ב. כ-31%.

ג. כ-33%.

ד. כ-25%.

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

א. 1,755,000 ₪.

ב. 1,825,000 ₪.

ג. 1,950,000 ₪.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. 1,111,111 ₪.

ב. 981,167 ₪.

ג. 943,911 ₪.

ד. 1,094,300 ₪.

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

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

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

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

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

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

א. שווי השוק יעלה ב-5%.

ב. שווי השוק יעלה בפחות מ-5%.

ג. העלייה בביקוש תביא לעלייה בהיצע.

ד. העלייה בביקוש תביא לירידה בהיצע.

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

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

איזה/אילו מההסברים הנ״ל נכון/ים?

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

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

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

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

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

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

א. עיקרון השינוי.

ב. עיקרון הציפייה.

ג. עיקרון התחרות.

ד. עיקרון ההיצע והביקוש.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תשובות סופיות:

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

מבחן מבוא לתורת השמאות 080817:

שאלות:

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

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

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

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

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

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

א. טבלאות השומה אינן יכולות להוות תחליף לשומה פרטנית.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

א. רישום חלוקה חייב את אישור המרכז למיפוי ישראל.

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

ג. רישום חלוקה חייב בהתאמה לתוכנית מפורטת.

ד. רישום חלוקה חייב באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

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

א. עיקרון הציפייה.

ב. עיקרון התחרות.

ג. עיקרון הביקוש וההיצע.

ד. השימוש הטוב והיעיל ביותר.

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

א. עיקרון האיזון.

ב. עיקרון העלות האלטרנטיבית.

ג. עיקרון התחליפיות.

ד. עיקרון ההיצע והביקוש.

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

א. עיקרון התחרות.

ב. עיקרון העלות האלטרנטיבית.

ג. גישת השווי העודפי.

ד. גישת ההשוואה.

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

א. עיקרון השינוי.

ב. עיקרון התרומה.

ג. עיקרון הביקוש וההיצע.

ד. עיקרון התחליפיות.

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

א. עיקרון ההתאמה.

ב. עיקרון העלות האלטרנטיבית.

ג. גישת השווי העודפי.

ד. גישת ההשוואה.

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

בדיקה שערך שמאי העלתה את הממצאים הבאים:

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

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

מהו עיקרון או גישת השומה המנחה לפיצוי?

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

ב. קביעת שווי מיטבי לפני ואחרי (B&A).

ג. שומה לפי גישת העלות (C.A).

ד. אומדן 6% מההכנסה מערך החצר שהוקצתה.

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

מהו שווי המגרש (כולל מע"מ)?

א. כ-1,943,000 ₪.

ב. כ-1,989,000 ₪.

ג. כ-1,661,000 ₪.

ד. כ-1,868,000 ₪.

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

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

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

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

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

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

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ד. כל המשפטים האחרים שגויים.

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

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

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

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

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

א. רק היגד i.

ב. רק היגד ii.

ג. רק היגד iii.

ד. היגדים i ו-iii.

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

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

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

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

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

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

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

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

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

א. הנכס הבנוי במצבו בלבד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34) איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ד. תשובות ב' ו-ג' נכונות.

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

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

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

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

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

תשובות סופיות:

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