

מבוא לתורת השמאות

פרק 1 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 1

תוכן העניינים

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

מבחן במבוא לתורת השמאות 080317:

שאלות:

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

א. 2,488 מ"ר.

ב. 1,829 מ"ר.

ג. 1,493 מ"ר.

ד. 1,248 מ"ר.

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

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

מהו שיעור התשואה הממוצע של בעל נכס מבונה?

א. 7.5%.

ב. 9.3%.

ג. 8.3%.

ד. 7.8%.

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

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

מהו שיעור התשואה הממוצע מהמבנה?

א. 10%.

ב. 9.3%.

ג. 8.3%.

ד. 10.8%.

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

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

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

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

ד. אלי אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה.

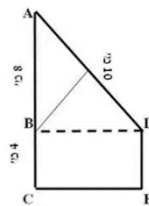
- (5) בני מציע לגילה לרכוש דירה בקומה 3/5, אשר לטענתו כוללת מחסן בקומת הקרקע, עם חיבור למים, ומציג דף מידע מפנקס הבתים המשותפים, בו נרשם תחת הכותרת "תיאור": מחסן + דירה.

גילה מעוניינת לרכוש את הדירה, אבל יודעת כי מחסן אשר אינו צמוד פיסית לדירת המגורים יכול להירשם בפנקס הבתים המשותפים כהצמדה בלבד.

גילה פנתה לשמאי גד, אשר מדד את הדירה ומצא כי שטחה 110 מ"ר ושטח המחסן 8.35 מ"ר. לטענת גד, מחסן אשר שטחו יותר מ-8 מ"ר אמור להירשם

- בפנקס הבתים המשותפים כיחידת רישום (תת-חלקה) נפרדת והרישום שגוי. גילה המבולבלת פנתה אליך לעזרה, מה דעתך?
- מחסן כמתואר לעיל יירשם בפנקס הבתים המשותפים כהצמדה בלבד.
 - מחסן ששטחו גדול מ-8 מ"ר יכול להירשם רק כיחידה עצמאית.
 - ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את המחסן בכל הדרכים המתוארות בתשובות האחרות.
 - רק במקרה של מחסן המהווה חלק מדירה תירשם היחידה כ"מחסן + דירה".

- 6) נתונה דירת מגורים בקומת קרקע אשר שטחה 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?

- 1,170,000 ₪.
 - 864,000 ₪.
 - אין מספיק נתונים לחישוב השווי.
 - לא ניתן לחשב מתוך הסקיצה את שטח הדירה.
- 7) נתון מגרש בשטח 350 מ"ר במרכז הארץ. זכויות הבנייה על המגרש הינן 60% ב-2 קומות, בתוספת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע, מחסן / מבנה עזר (ימוקס בחצר בצמוד למבנה הקיים) בשטח של 6 מ"ר, חניה בשטח של 15 מ"ר. ממ"ד ימוקס בקומת הקרקע או במרתף. כמו כן, התב"ע קובעת כי תכסית הבנייה המקסימלית היא עד 30% משטח המגרש נטו. התוכנית אינה מתירה ניווד זכויות בין הקומות. בבדיקה שערך שמאי נמצא כי שווי המגרש כ-2,500,000 ₪. השמאי קבע את המקדמים הבאים:
- שטח עיקרי עד 160 מ"ר: 1, שטח עיקרי מעל 160 מ"ר: 0.8, מרתף: 0.4, חדר יציאה לגג: 0.7, מחסן מבנה עזר: 0.6, חניה: 0.3, חצר: 0.25, מרפסת גג: 0.2.
- מה שווי קרקע למ"ר מבונה משוקלל (אקוויוולנט)?

- 6,700 ₪ / מ"ר משוקלל.
- 5,995 ₪ / מ"ר משוקלל.
- 6,630 ₪ / מ"ר משוקלל.
- 7,246 ₪ / מ"ר משוקלל.

- (8) דירת מגורים בפרויקט שבמרכז הארץ, בת 4 חדרים, בשטח של 80 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח 8 מ"ר ומחסן דירתי צמוד של 6 מ"ר, נמכרה תמורת 2,000,000 ₪. שמאי אשר שם דירה בפרויקט, באותה הקומה ובעלת אותם מאפיינים, העריך דירת 5 חדרים בשטח של 120 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר וללא מחסן דירתי, ב-2,694,000 ₪. מהו מקדם השוליות למ"ר דירתי בטווח השטחים המתואר לעיל, ובתנאי שמקדם המרה למרפסת שמש הוא 0.5 ומקדם המרה למחסן הוא 0.6?
- א. 0.725
 - ב. 0.75
 - ג. 0.667
 - ד. 0.8
- (9) לאחרונה הודיעה הממשלה על כוונתה להטיל מס על הכנסות של דירות מגורים למי שבעלותו יותר מ-3 דירות אשר שווין במצטבר יותר מ-6 מיליון שקלים. כיצד תשפיע כוונת הממשלה על שווי השוק של הדירות לאחר כניסת החוק לתוקף?
- א. תגרום בהכרח לירידת מחירים בשווי השוק.
 - ב. תגרום בהכרח לירידת מחירים בשווי השוק לטווח הקצר בלבד.
 - ג. תגרום בהכרח לעליית מחירים בשווי השוק.
 - ד. לא ניתן לקבוע את ההשפעה ללא נתונים נוספים.
- (10) משה הוא דייר מוגן בחנות במרכז הארץ המשמשת כמשרד תיווך. משה מחזיק בנכס יותר מ-5 שנים ומשלם בפועל דמי שכירות מופחתים, אולם לא שילם מעולם דמי מפתח עבור הדיירות המוגנות. לאחרונה, כפיר, הבעלים של החנות, קיבל היתר בנייה המאפשר את הריסת המבנה והקמת פרויקט מגורים במקומו. נתגלע סכסוך בעקבות דרישתו של כפיר לפנות את משה מהחנות. שמאי אשר מונה על ידי בית המשפט קבע כי שווי השוק של זכויות הבעלות בחנות מוערך בכ-1,700,000 ₪. מהו שיעור הפיצוי אשר יקבע השמאי תמורת פינויו של משה?
- א. 1,133,333 ₪
 - ב. 1,511,111 ₪
 - ג. 170,000 ₪
 - ד. 1,700,000 ₪

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

- א. השמאי יישום את הקרקע כשומה מבוססת הנחה ב-2 חלופות:
 ערך הקרקע במצבה, על פי התוכניות החלות עליה בלבד, ערך הקרקע
 בהנחה כי הקרקע תושבח, תוך התייחסות לסבירות ההשבחה, פרק הזמן
 עד לאישור התוכנית המשביחה וכל התשלומים והמיסים החלים על
 הקרקע עד להשבחתה.
- ב. השמאי יישום את הקרקע כמבוססת הנחה, לפיה הקרקע מושבחת על פי
 כל התוכניות ובניכוי עלויות המיסוי הצפויות עד להשבחתה.
- ג. השמאי יישום את הקרקע במצבה הנוכחי, על פי התוכניות החלות עליה
 בלבד, בהנחה כי תושבח, בניכוי עלויות היטל ההשבחה והפיתוח החלים עליה.
- ד. השמאי יכלול בחוות דעתו את כל המרכיבים הנדרשים, לרבות פרקי
 זיהוי הנכס, רישוי, תכנון, נתונים פיזיים, פרק משפטי ועקרונות. חוות
 הדעת אינה כוללת את מרכיב שווי הנכס.

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

- א. 404.4 מ"ר.
 ב. 314.4 מ"ר.
 ג. 170.4 מ"ר.
 ד. 266.4 מ"ר.

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

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

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

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

בהתייחס לנתונים שלעיל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- מ-2010 ואילך, מחירי המשרדים בבניין עלו עליית מחירים ריאלית.
- מ-9/2010 ועד ל-11/2016 לא חל שינוי ריאלי מהותי במחירי המשרדים בבניין.
- הירידה הריאלית המקסימלית במחירי המשרדים בבניין הייתה ב-11/2014.
- בין השנים 2011 ל-2013 עלו ריאלית מחירי המשרדים בבניין.

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

- בשנת 2015 אוכלסה שכונת מגורים סמוכה למרכז המסחרי ולכן, בעקבות הגידול במספר הקונים בו, עלה שווי הנכס.
- בעקבות שינוי בתמהיל השוכרים במרכז השכונתי, הקטנת השטחים של חנויות העוגן מחד והגדלת שטחן של חנויות האופנה וההלבשה מאידך, עלה שווי הנכס.
- שווי המרכז השכונתי בשנת 2015 עלה מאחר שבשנה זו נחתמו הסכמי שכירות חדשים רבים, כך שדמי השכירות הממוצעים למ"ר במרכז השכונתי עלו.
- בשנת 2015 קניון "הכוכב הזהר" הממוקם מעבר לכביש היה סגור לרגל שיפוצים. לכן עלתה בתקופה זו קרנו של המרכז השכונתי של חברת "הנדל"ן המניב" ושווי בספרים עלה.

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

- דירה מזרחית בקומה א' בבניין מושכרת בדמ"ש חודשיים של כ-6,500 ₪.

- דירה בקומה ב' בבניין מוצעת למכירה תמורת 2.4 מיליון ₪.

- בהתאם לדיווח בעיתון 'גלובס', דירה בק"ק, בבניין ותיק לשימור בגובה של 2 קומות, בשטח של 35 מ"ר באותו הרחוב, נמכרה בחודש האחרון תמורת 1,800,000 ₪.

- דירה בשטח של 60 מ"ר בקומה חמישית בבניין חדש בן 7 קומות הגובל במבנה, נמכרה לפני כחודשיים תמורת 2,700,000 ₪.

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

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

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

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

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

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

איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לעסקת המכר?

א. הקונה שילם מחיר גבוה, יותר משווי השוק.

ב. הקונה שילם מחיר נמוך, פחות משווי השוק.

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

ד. אין מספיק נתונים כדי לדעת מה טיב העסקה.

17 שוכר מעוניין לשכור מבנה תעשייה לתקופה של 10 שנים.
 לשוכר מוצעות על ידי מתווך שתי חלופות השכירות הבאות:
 חלופה א': 7,000 מ"ר בנוי עם חצר בשטח של 3,500 מ"ר (מקדם 0.15) לתקופה של 10 שנים בשכ"ד משוקלל של 29 ₪ למ"ר אקו'. תשלום רבעוני מראש.
 חלופה ב': 6,500 מ"ר בנוי עם חצר בשטח של 6,000 מ"ר (מקדם 0.1) לשכירות בשתי תקופות:

ל-4 שנים ראשונות בשכ"ד משוקלל של 27 ₪ למ"ר אקו' ול-6 שנים נוספות בשכ"ד משוקלל של 33 ₪ למ"ר אקו'. תשלום חודשי מראש.
 שתי החלופות עונות על צרכי השוכר.
 שיעור היוון לתחשיבים: 7%.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

18 נתון מגרש לצמוד קרקע בצורת טרפז שווה שוקיים, אשר חזיתו ברוחב של 25 מ', עורפו ברוחב של 18 מ' וגובהו (המרחק בין הצלעות) 24 מ'.
 תוכנית מפורטת מסמנת להפקעה לצורך הרחבת הדרך הגובלת רצועה המקבילה לדרך בשטח של 36 מ"ר.

זכויות הבנייה הן בשיעור מקסימלי כולל של 25% בכל קומה, להקמת בניין בגובה של שתי קומות, בתוספת מרחב מוגן דירתי בשטח של 12 מ"ר בקומת הקרקע. הוועדה המקומית אינה נוהגת לאשר העברת זכויות מקומה לקומה.
 שווי מ"ר מבונה לבנייה רוויה: 14,000 ₪. תוספת לצמוד קרקע: 50%.
 מקדמים אקוויוולנטיים:

ק"ק (עיקרי + שירות): 1, קומה שנייה (עיקרי + שירות): 0.95, מרתף: 0.6, מחסן: 0.5, חצר עד 200 מ"ר: 0.25, חצר מעל 200 מ"ר: 0.2.
 מה שווי המגרש:

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

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

א. 8,400,000 ₪.

ב. 7,840,000 ₪.

ג. 9,450,000 ₪.

ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

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

א. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

ב. 32%.

ג. 40%.

ד. 45%.

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

א. הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע בתוך 30 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים.

ב. הגשת שומה אחרת לוועדה המקומית בתוך 30 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים.

ג. פנייה למועצת שמאי המקרקעין או לוועדת ערר בתוך 45 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים.

ד. הגשת שומה אחרת לוועדה המקומית בתוך 45 יום מיום שהשומה הובאה לידיעת החייבים לצורך הפחתת החיוב באמצעות שומה מוסכמת.

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

א. כ-6,100,000 ₪.

ב. כ-5,500,000 ₪.

ג. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

ד. כ-5,000,000 ₪.

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

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

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

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

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

(24) נתון מגרש בשטח של 3,000 מ"ר באזור תעשייה ובו 120% בנייה כדלקמן:

קומת קרקע: 50%, קומה א': 40% וקומה ב': 30% (הניחו כי שטחי המרפסות

בקומות א' ו-ב' אינן בשימוש). מגרשים סמוכים כוללים זכויות בנייה לפי 40%

בקומה ב-3 קומות, סה"כ 120% נמכרים ב-2,700,000 ₪ לדונם.

מקדמים אקוויוולנטיים לרכיב הקרקע:

קומת קרקע: 1, קומה א': 0.6, קומה ב': 0.5, חצר: 0.4.

מהו שווי מרכיב הקרקע לקומה ב' במגרש הנתון?

א. 1,800,000 ₪.

ב. 1,500,000 ₪.

ג. 1,125,000 ₪.

ד. 750,000 ₪.

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

- א. כ-600 ₪ לחודש.
- ב. כ-1,000 ₪ לחודש.
- ג. כ-1,200 ₪ לחודש.
- ד. אין בשאלה מספיק נתונים לקביעת דמי השכירות הראויים.

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

חלקה מס' 17
חלקה מס' 18
חלקה מס' 19

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

- א. כ-27%.
- ב. כ-31%.
- ג. כ-33%.
- ד. כ-25%.

- (27)** שמאי בדק מחירי דירות בשכונת מגורים מסוימת ומצא שקיימת שוליות ביחס לשטחן. בהתאם לממצאיו נמצא מקדם של 0.9 לכל מ"ר שולי שמעל 70 מ"ר עד 90 מ"ר ומקדם 0.7 לכל מ"ר מ-91 מ"ר ועד 120 מ"ר. מה שווי דירה בשטח של 65 מ"ר אם שווי דירה בשטח 110 מ"ר הוא 3,060,000 ₪?
- 1,755,000 ₪.
 - 1,825,000 ₪.
 - 1,950,000 ₪.
 - כל התשובות האחרות שגויות.

- (28)** במסגרת חוזה מכר שבין רם לרמית נקבע כי ביום שבו תמכור רמית את זכויותיה בקרקע, יהיה עליה להציע לרם לרכוש את הנכס. רם טען שזו זכות במקרקעין הטעונה רישום. רמית טענה שזו רק הטבה שאינה מוגדרת כ"זכות במקרקעין". איזה מבין המשפטים הבאים כולל את מגוון סוגי הזכויות במקרקעין?
- חכירה, בעלות, זכות קדימה, זכות שימוש.
 - בעלות, שכירות, זיקת הנאה, משכנתא, זכות קדימה.
 - חכירה, בעלות, שכירות, משכנתא, זיקת הנאה.
 - חכירה, בעלות, זכות קדימה, שכירות, זכות מעבר.

- (29)** באזור התעשייה בעיר הנדל"ן מותר השימוש לתעשייה בשיעור של 120% משטח המגרש (3 קומות x 40%). עוד נקבע בהוראות התוכנית כי 15% משטח המבנה ישמשו כמסחר. בשנים האחרונות מאופיינת הבנייה באזור בכל הקומות בשימושים למסחר ולא בשימושי תעשייה, בהליך של שימוש חורג. מהי דרך השומה הנכונה לאמידת שווי שוק של מגרש בשטח של דונם בסביבה?
- יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה ולכפול ב-120%. זהו השימוש הרווח באזור.
 - יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה לתעשייה ולכפול ב-85%, לבדוק מהו שווי מ"ר למסחר ולכפול ב-15% - זהו השימוש המותר על פי תוכנית.
 - יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה למסחר, לכפול ב-120% ולהפחית את היטל ההשבחה הצפוי תוך נקיטת מקדם הפחתה בגין אי ודאות ביחס להליכי הרישוי.
 - יש לחשב את שטח הבנייה המותר, לבדוק מהו שווי מ"ר מבונה לתעשייה ולכפול ב-85%, לבדוק מהו שווי מ"ר למסחר, לכפול ב-15% ולהפחית את היטל ההשבחה הצפוי.

(30) קומת משרדים הושכרה לתקופה של 10 שנים לפני 4 שנים תמורת 80,000 ₪ לשנה בתוספת הצמדה למדד ותשלום בתחילת כל שנה.

שיעור עליית המדד הינו 2.5% לכל שנה.

שיעור ההיוון הינו 9%.

דמי השכירות בשוק עלו בשיעור של 25% במהלך 4 השנים האחרונות. מהו שווי השוק של קומת המשרדים?

א. 1,111,111 ₪.

ב. 981,167 ₪.

ג. 943,911 ₪.

ד. 1,094,300 ₪.

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

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

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

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

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

(32) מינהל הדיור הממשלתי מבקש לבחון את ההשפעה על שווי השוק של דירות מגורים בעיר בדרום הארץ, בהנחה כי האזור יוכרז כ"אזור פיתוח". ניסיון העבר מלמד שהכרזה על עיר כ"אזור פיתוח" מעלה את הביקושים לדירות מגורים בה בשיעור של 5%. הניחו כי בשאר הנתונים לא חל כל שינוי.

מה צפויה להיות התנהגות השוק בעקבות אירוע זה מייד לאחר ההכרזה? בחרו את האמירה המבטאת זאת בצורה הנכונה ביותר.

א. שווי השוק יעלה ב-5%.

ב. שווי השוק יעלה בפחות מ-5%.

ג. העלייה בביקוש תביא לעלייה בהיצע.

ד. העלייה בביקוש תביא לירידה בהיצע.

- (33)** יצחק הינו בעל זכויות בנכס הכולל מגרש ששטחו 3 דונם ועליו בית מגורים בשטח של 300 מ"ר, הממוקם ברחוב יעקב בעיר ירושלים.
- בית המגורים מושכר על ידי יצחק לרבעה תמורת 10,000 ₪ לכל חודש.
- בשנת 2016 אושרה תוכנית מיתאר מקומית, לפיה שונה יעוד הקרקע ממגורים למלונאות. זכויות הבנייה הינן 250% כשטח עיקרי בתוספת 50% כשטחי שירות.
- שמאי המקרקעין אברהם העריך את שווי הנכס לאחר שינוי הייעוד בכ-50,000,000 ₪. בשלב זה לא ניתן לממש את התוכנית בשל היעדר פתרונות תחבורתיים.
- רבעה פנתה ליצחק בבקשה להאריך את חוזה השכירות לשנה נוספת.
- יצחק מבקש להעלות את שכר הדירה החודשי ל-25,000 ₪ לחודש המהווים (בחישוב שנתי) רק 0.6% משווי הנכס.
- רבעה טוענת שאין זה הוגן להעלות את דמי השכירות ומבקשת שלא לשנות את גובה דמי השכירות. לפניכם שלושה הסברים אפשריים למחלוקת בין השוכרת למשכיר:
- ההבדל בין שווי שוק לשווי בשימוש.
 - האלטרנטיבה שיש לשוכר בשכירת נכס חלופי, למגורים, תמורת 10,000 ₪ לחודש.
 - ההפסד האלטרנטיבי של המשכיר מהימנעות מימוש הזכויות בנכס באופן מיידי.
- איזה/אילו מההסברים הנ"ל נכון/ים?
- הסבר I בלבד.
 - הסבר II בלבד.
 - הסבר III בלבד.
 - שילוב כל ההסברים.
- (34)** במסגרת תוכנית דיור חדשה בשם 'מחיר למשתכנים' ממשלת ישראל החליטה להעניק תנאי מימון משופרים לרכישת נכסי מקרקעין מסחריים באזורי סיכון פריפריאליים הנמצאים בגבולות המדינה.
- מהו ההיגד הנכון ביותר המשקף את ההשפעה שתהיה לפעולה זו על שיעור ההיוון הכולל בהערכת שווי הנכס בגישת היוון הכנסות?
- שיעור היוון כולל גבוה.
 - שיעור היוון כולל נמוך.
 - לא תהיה לכך כל השפעה על שיעור ההיוון הכולל.
 - לא ניתן להעריך את שיעור ההשפעה על שיעור ההיוון הכולל.
- (35)** בשכונה של מבנים טוריים על מגרשים בשטח של 700 מ"ר הוקם מבנה דו-משפחתי חדש על מגרש דומה. תוצאה של בדיקת השוק ואומדן לפי גישת 'ההשוואה' מביאה לשווי נכס הנמוך באופן משמעותי מערכו לפי גישת העלות.
- מהו העיקרון הבסיסי המומחש באירוע זה?
- עיקרון התרומה.
 - עיקרון האיזון.
 - עיקרון השינוי.
 - עיקרון התחליפיות.

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

- א. עיקרון השינוי.
- ב. עיקרון הציפייה.
- ג. עיקרון התחרות.
- ד. עיקרון ההיצע והביקוש.

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

- א. השומה תקבע על פי שיקול דעתו של השמאי המכריע ולא תהיה מוגבלת לטווח שבין הערכים אשר נקבעו בשומות הצדדים.
- ב. השמאי המכריע רשאי להכריע במחלוקת ללא קיום דיון בעל פה.
- ג. השמאי המכריע רשאי לתקן שומה מכרעת אשר נתגלתה בה טעות סופר אשר משפיעה על השווי בתוך 45 יום ולאחר שנתן לצדדים הזדמנות להגיב על התיקון בכתב.
- ד. השמאי המכריע אינו רשאי לקבוע את חלוקת שכר הטרחה בין הצדדים.

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

- א. כאשר ידועים שווי הנכס ועלויות הבנייה, ניתן לחלץ את היתרה לקרקע. יתרה זו תייצג "שווי קרקע".
- ב. כאשר ידוע שווי הנכס, המייצג שווי מיטבי, וידועות עלויות הבנייה, ניתן לחלץ את היתרה לקרקע, על פי נתוני רווח יזמי מקובל בשוק. לפעמים יתרה זו תייצג "שווי קרקע".
- ג. כאשר ידועים שווי הנכס ועלויות הבנייה ניתן לחלץ את היתרה לקרקע. לפעמים יתרה זו תייצג "שווי קרקע" ולפעמים רק "מחיר קרקע".
- ד. כאשר ידוע שווי הנכס, המייצג שווי מיטבי, וידועות עלויות הבנייה, ניתן לחלץ את היתרה לקרקע, לאחר ניכוי מע"מ. לפעמים יתרה זו תייצג "שווי קרקע" ולפעמים רק "מחיר קרקע".

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

- שטח הקרקע: 750 מ"ר.
 - שטח בית המגורים: 200 מ"ר.
 - לנכס חצר מגוננת ומטופחת הכוללת בריכת שחייה בשטח 100 מ"ר.
- בהנחה כי הרפורמה תאושר, מהו ההיגד המבטא את התנהגות השוק בעקבות אירוע זה בצורה הנכונה ביותר?
- א. השימוש הטוב והיעיל ביותר יהיה להרוס את בית המגורים ולבנות במקומו 2 יחידות דיור.
- ב. השימוש הטוב והיעיל ביותר יהיה לבנות בית מגורים נוסף במקום הבריכה.
- ג. השימוש הנוכחי יהפוך להיות שימשו ביניים.
- ד. אין די נתונים לבחון האם ישתנה השימוש הטוב והיעיל ביותר.

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

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

תשובות סופיות:

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