מבוא לתורת השמאות

פרק 4 - מבוא לתורת השמאות - אוגדן 4

תוכן העניינים

1. מבחן 2014 מבוא לתורת השמאות 1

מבחן 2014 מבוא לתורת השמאות:

שאלות:

1) קרקעות חקלאיות בבקעת הבזלת נסחרות מזה שנים במחיר של 350,000 ₪ לדונם. דורון מגדל עגבניות לתעשייה ומרוויח בממוצע 300 ₪ לדונם לשנה. שלומית מגדלת זן מקורי של אבוקדו ומרוויחה בממוצע 1,200 ₪ לדונם לשנה. עקב סלילת כביש נוצר צורך לשום את פיצויי ההפקעה. איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הפיצוי לכל חקלאי יחושב לפי היוון ההכנסה הממוצעת שלו.

ב. הפיצוי לשני החקלאים יהיה לפי הגידול הרווחי ביותר האפשרי באזור זה.

ג. הפיצוי בגין הקרקע יהיה זהה לשניהם ובגין המחוברים ייקבע פיצוי לכל חקלאי בהתאם לשוויים.

ד. אם לקרקע יש פוטנציאל לשינוי יעוד, ייקבע הפיצוי בחילוץ משווי למגורים בסביבה. הגידול החקלאי לא ישפיע על הפיצוי.

2) ליוסיפון חלקת קרקע אשר הופקעה לדרך ונסלל בה חלק מכביש 6. עתה מכינים בסמוך תוכנית שינוי יעוד הכוללת איחוד וחלוקה. איך על הוועדה המקומית לנהוג?

א. לכלול את החלקה של יוסיפון ולהקצות לו מגרשים בדומה להקצאה שיקבלו החלקות האחרות.

ב. לכלול את החלקה של יוסיפון אך בשווי במצב נכנס יובא בחשבון כי חלקתו מיועדת לדרך.

ג. לכלול את החלקה של יוסיפון אך מהשווי במצב קודם יופחתו פיצויי ההפקעה שקיבל.

ד. לא לכלול את חלקת יוסיפון בתוכנית.

3) חברת "בוני הצפון" חכרה בשנת 1987 מרשות מקרקעי ישראל מגרש לתעשייה. שולמו דמי חכירה מהוונים. ערך הקרקע היסודי: 80,000 ₪. קיבולת הבנייה הינה לשתי קומות, 40% לקומה ובסה"כ 80%. בינואר 2014 אושרה תוכנית המשנה את יעוד הקרקע למסחר ומשרדים וזכויות הבנייה נקבעו ל-200% בארבע קומות, תכסית 50%. שווי הקרקע במצב חדש בשנת 2014 הוא 1,500,000 ₪. שווי במצב קודם לצורך חישוב היטל השבחה הוא 900,000 ₪. מקדם ההצמדה ממועד הרכישה בשנת 1987 למועד המכירה בשנת 2014 הוא 5.4.
מהו התשלום שיחוייב החוכר לשלם בעת מכירת הזכויות ביוני 2014?
הניחו כי מס שבח הוא אפס.

א. היטל השבחה 300,000 ₪.

ב. היטל השבחה ותשלום לרמ"י, סה"כ 631,080 ₪.

ג. היטל השבחה ותשלום לרמ"י, סה"כ 643,133 ₪.

ד. היטל השבחה ותשלום לרמ"י, סה"כ 740,200 ₪.

4) יזם רכש מבנה המיועד לבנייני ציבור ושימש בעבר חברה ממשלתית.
היזם מבקש להרוס את המבנה ולהקים פרויקט למגורים. היזם צופה כי הליך אישור תוכנית שינוי הייעוד יימשך 10 שנים ובתקופה זו הוא מבקש לבצע שימוש חורג למסחר. בקשה לשימוש חורג הוגשה לוועדה המקומית, אשר החליטה לאשרה בכפוף לקיום מספר תנאים. טרם ניתן ההיתר לשימוש חורג.
איך ייקבע השווי לביטחונות לפי תקן 19?

א. שווי למסחר למשך 10 שנים בניכוי היטל ההשבחה לשימוש החורג ועוד שווי דחוי של הזכויות הצפויות למגורים בניכוי היטל השבחה לתוכנית.

ב. אין ודאות לגבי אישור התוכנית למגורים, לכן השווי ייקבע לפי שימוש למסחר בניכוי היטל השבחה בגין השימוש החורג.

ג. שווי המבנה כבניין ציבורי.

ד. כל עוד לא אושרה תוכנית שינוי יעוד יחושב שווי הקרקע לפי הייעוד הציבורי ושווי המבנה לפי השימוש החורג למסחר, תוך התחשבות בדחיה עד לקבלת ההיתר לשימוש חורג.

5) שמאי ערך שומה למבנה תעשייה לצורך ביטחונות. בנספח הביטחונות חישב השמאי את התשלומים שיחולו בעת מימוש. שווי הרכישה המתואם: 330,000 ₪, שווי הנכס לבטוחה: 800,000 ₪, היטל ההשבחה הצפוי במכר: 50,000 ₪, שיעור מס השבח: 25%.
מהו שווי הנכס לצורך מתן האשראי?
התעלמו מהפחתה למימוש מהיר ומהוצאות מימוש.

א. 645,000 ₪.

ב. 632,500 ₪.

ג. 600,000 ₪.

ד. 420,000 ₪.

6) לפני חמש שנים שכר מושיקו משרדים בשטח של 120 מ״ר לתקופה של עשר שנים, ושילם דמי שכירות מראש לכל התקופה לפי 60 ₪ למ״ר לחודש.
המחיר אותו שילם מושיקו היה נמוך ביחס למקובל באותה העת. דמי השכירות הנהוגים בסביבה באותה העת היו 80 ₪ למ״ר.
מאז תחילת השכירות של מושיקו (לפני חמש שנים) ועד היום עלו מחירי השכירות בסביבה והם עומדים כיום על 100 ₪ למ״ר.
שיעור ההיוון הכולל למשרדים נותר בכל התקופה 8%.
מהו שווי זכויותיו של מושיקו בנכס? (יש לבחור בתשובה הקרובה ביותר).

א. כ-350,000 ₪.

ב. כ-450,000 ₪.

ג. כ-600,000 ₪.

ד. כ-895,000 ₪.

7) שמאי חישב שווי קרקע חקלאית שלגביה תוכנית מפשירה מופקדת באמצעות היוון (דחיה) של שווי קרקע מופשרת. לצורך כך הניחו שיעור הפקעה של 55%, דחיה של 10 שנים, שיעור היוון של 7% והיטל השבחה בשיעור שליש מהשווי כמופשר.
מהו היחס בין שווי דונם קרקע חקלאית לדונם קרקע מופשרת?

א. היחס הינו כ-1:3.7.

ב. היחס הינו כ-1:4.4.

ג. היחס הינו כ-1:5.8.

ד. היחס הינו כ-1:6.5.

8) שני שמאים שונים ביצעו בגישת היוון ההכנסות שתי שומות לשווי זכויות הבעלים בנכס מסוים מושכר.
השמאי הראשון היוון את ההכנסות לתזרים ההכנסות בפועל.
השמאי השני היוון את ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס (שהם דמי השכירות הנהוגים בשוק החופשי).
איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. התחשיב של השמאי השני רלוונטי יותר ככל שיתרת תקופת השכירות קצרה יותר.

ב. התחשיב של השמאי הראשון רלוונטי יותר ככל שתקופות השכירות המקובלות בסוג הנכסים שבנדון ארוכות יותר.

ג. התחשיב של השמאי השני רלוונטי יותר אם השוכר הינו משרד ממשלתי.

ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

9) באיזה מהמקרים הבאים סביר להגדיל את שיעור ההיוון לצורך תחשיב שווי נכס בגישת היוון הכנסות?

א. ירידה בריבית חסרת סיכון.

ב. ירידה בסיכון בקבלת דמי השכירות.

ג. ציפייה לירידה ריאלית בשווי הנכס.

ד. ירידה צפויה בשיעור הפחת השנתי.

10) שיעור התשואה הראוי מנכס מקרקעין מניב הינו היחס בין דמי השכירות השנתיים הראויים ובין שווי הנכס. שיעור התשואה הראוי מורכב ממרכיבי תשואה שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין פחת ועוד).
איזה סוג של ריבית תתאים להכללתה כמרכיב הריבית בתשואה הראויה מנכס מקרקעין מניב?

א. ריבית באפיק לא צמוד לטווח קצר.

ב. ריבית באפיק צמוד לטווח קצר.

ג. ריבית באפיק לא צמוד לטווח ארוך.

ד. ריבית באפיק צמוד לטווח ארוך.

11) שיעור ההיוון הכולל הממוצע לנכסים מסחריים, על פי סקר שערך השמאי הממשלתי, הינו 8.3%.
איזו מהעובדות הבאות תביא לעלייה בשיעור ההיוון הכולל בנכס נישום מסוים?

א. הנכס מושכר למשרד ממשלתי.
ב. הנכס ממוקם במרכז הארץ.
ג. דמי השכירות בנכס גבוהים מהמקובל בשוק.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

12) בשנת 2011 רכש מר חסון ממר שמגר מגרש ועליו מבנה.
בשנת 2012 הוסיף חסון קומה למבנה לאחר שקיבל היתר בנייה.
בשנת 2013 קיבל חסון היתר בנייה לשימוש חורג בקומה למטרת משרדים.
בשנת 2014 השכיר חסון את קומת המשרדים לחברת ביטוח לתקופה של חמש שנים ואופציה של שנה נוספת.
איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יתכן שבשלושת האירועים הראשונים דרשה הוועדה המקומית היטל השבחה (המכר, הבנייה והשימוש החורג).
ב. השכרת המשרדים אינה חייבת במס שבח.
ג. אם בשנת 2011 החלקה הייתה רשומה בפנקס הבתים המשותפים, אזי לצורך רישום תוספת הבנייה יש להגיש בקשה לצו תיקון בית משותף.
ד. כל המשפטים לעיל יכולים להתקיים בנכסי המקרקעין הנ"ל.

13) בבעלות גברת חסון 2 חלקות דומות: חלקה 101 וחלקה 102 בייעוד חקלאי.
על חלקה 101 תוכנית מופקדת המייעדת אותה ואת סביבתה למגורים.
צפוי כי התוכנית תאושר בתוך כשנתיים עד ארבע שנים.
על חלקה 102 מצויה תוכנית בהליכי תכנון ראשוניים למגורים.
צפוי כי הקרקע לא תופשר בחמש השנים הקרובות ויש הצופים שהתוכנית תתעכב אף מעבר לכך. בתקופה האחרונה עלה שער הריבית לזמן ארוך במשק.
איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי שתי החלקות יירד, אך שווי חלקה 101 יירד בשיעור גבוה יותר.
ב. שווי שתי החלקות יירד, אך שווי חלקה 102 יירד 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.

14) גב' נוי רכשה לפני 5 שנים חנות במרכז מסחרי בפריפריה במחיר 720,000 ₪.
מייד לאחר הרכישה השכירה גב' נוי את החנות למר יוסף, לתקופה של עשר שנים, בדמי שכירות של 600 ₪ לחודש אשר שולמו מראש לכל התקופה.
שמאי מקרקעין שביצע עבודה עבור גב' נוי סמוך לאחר שהשכירה את הנכס, קבע ששיעור ההיוון המקובל לנכסים מסחריים דומים הינו 9% והעריך את זכויותיה ב-42% משווי הנכס ואת זכויות מר יוסף ב-58%.
מאז שגב' נוי רכשה את הנכס עלו מחירי הנכסים המסחריים בסביבה ב-20%

ושער ההיוון הכולל השתנה ל-8.5%.
מהו שווי זכויותיה של גב' נוי בחנות?

א. 498,000 ₪.
ב. 575,000 ₪.
ג. 705,000 ₪.
ד. 864,000 ₪.

15) שמשון שוכר את דירתו של יובב במחיר של 3,000 ₪ לחודש.
תקופת השכירות הינה שנתיים והיא מסתיימת בעוד כחודש.
במשך תקופת השכירות לא חלו שינויים משמעותיים בשווי נכסי המגורים בשכונה.
שמשון פנה ליובב בבקשה להמשיך ולשכור את הנכס ולחתום על חוזה שכירות חדש לתקופת שכירות של שנתיים.
איזה מהאירועים הבאים יתרום להפחתה בשכר הדירה בהשוואה לתקופה הקודמת?

א. הממשלה הודיעה כי בכוונתה להעלות את סכום המשכנתא לזכאי משרד השיכון בעשרות אחוזים.
ב. ריבית בנק ישראל עלתה בשנתיים האחרונות בכ-1.5%.
ג. יובב השקיע לאחרונה בצביעת הדירה ובתיקונים שונים סך של 10,000 ₪.
ד. יובב רשם על הדירה בטאבו משכנתא בסכום העולה על מחצית משווי הדירה כריקה ופנויה.

16) שמאי מקרקעין נתבקש לשום למועד 31/12/2009 דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח 75 מ"ר, הממוקמת בקומה 6 בסביבה חדשה שבה בניינים בני 8 קומות.
ידוע שבתקופה 2008-2010 חלה עליית מחירים.
לצורך קביעת השווי נאספו נתוני ההשוואה הבאים:

סידורי	תאריך	קומה	שטח	חדרים	מחיר
1	01/02/2010	3	80	3	1,500,000 ₪
2	12/12/2009	7	78	3	1,550,000 ₪
3	05/10/2009	2	72	3	1,400,500 ₪

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

א. מקדם התאמה לקומה בעסקה 3 הוא: 1.05.
ב. מקדם התאמה לזמן בעסקה 1 הוא: 0.99.
ג. מקדם התאמה לשטח הדירה בעסקה 2 הוא: 1.04.
ד. כל המקדמים המוזכרים בתשובות האחרות סבירים.

17) יזם רכש לפני כשלוש שנים קרקע להקמת בניין מגורים רווי המיועד לבניית 12 יח״ד בנות 4 חדרים במחיר 4,200,000 ₪. המחיר שבו רכש היזם נחשב גבוה ביחס לנהוג. באותה עת, מגרשים דומים נסחרו ב-3,800,000 ₪.
הרווח היזמי הנהוג בעת שרכש (לפני כשלוש שנים) היה 22%.
מאז שרכש את הקרקע ועד היום (כשלוש שנים) גילה שבקרקע קיימות הוצאות ביסוס ודיפון משמעותיות של 250,000 ₪, וכן שילם הוצאות משפטיות בגין סילוק פולש של 250,000 ₪. כיום שווי מגרשים דומים בסביבה הינו 4,000,000 ₪.
בימים אלה מתחיל היזם לבנות את הבניין.
הוצאות הבנייה העקיפות והישירות הצפויות לדירת 4 חדרים הן 600,000 ₪.
הרווח היזמי הנהוג כיום: 20%.
מהו שווייה של דירה בגישת העלויות? (התעלמו ממע״מ).

א. 1,120,000 ₪.
ב. 1,150,000 ₪.
ג. 1,190,000 ₪.
ד. 1,224,000 ₪.

18) צביקה רכש לפני כארבע שנים קרקע ששטחה דונם אחד, המיועדת לתעשייה, במחיר של 2,000,000 ₪. מאז שרכש את הקרקע חלה ירידת מחירים. מחירי קרקע לתעשייה בסביבה כיום הינם כ-1,800,000 ₪ לדונם.
לאחרונה צביקה סיים לבנות מבנה בן 3 קומות לתעשייה, בניצול מלא של זכויות הבנייה בשיעור3x40%, כמקובל בסביבה, בעלות בנייה כוללת של 3,000,000 ₪, ששולמו לקבלן מפתח (עלות בנייה של כ-2,500 ₪ למ״ר).
הניחו כי שווי מרכיב הקרקע נחלק בין הקומות ביחס של 15 :25 :60, (60 לקומת קרקע), מרכיב היזמות המקובל הוא 20% מההשקעה והתשואה הראויה מאולמות תעשייה היא 9% לשנה.
מהם דמי השכירות החודשיים הראויים להשכרת קומה א׳ (הקומה שמעל לקומת הקרקע) למ״ר?

א. כ-32.62 ₪ למ״ר.
ב. כ-35.5 ₪ למ״ר.
ג. כ-44.75 ₪ למ״ר.
ד. כ-46.05 ₪ למ״ר.

19) שוויין של דירות 4 חדרים בבנייה חדשה בשטח של 100 מ״ר הינו כ-1,700,000 ₪. בכמה יהיה נמוך, בהשוואה לסביבה, שווי מרכיב הקרקע לדירה שפונה לבית קברות, אם צפוי כי היא תימכר במחיר נמוך ב-10% מדירה ממוצעת בסביבה?
הניחו עלויות בנייה למ״ר דירתי (כולל העמסת שטחי השירות) לפי 4,400 ₪.
הרווח היזמי: 18% מעלות ההקמה. התעלמו ממע״מ.

א. 10.0%.
ב. 14.3%.
ג. 19.5%.
ד. 26.5%.

20) מר יוסיפון רכש מגרש המיועד לתעשייה ביום 1/1/2010 במחיר של 300,000 ₪.
לאחר הרכישה יוסיפון החל בתהליכים לקבלת היתר בנייה להקמת בניין מלאכה.
ביום 1/1/2013 קיבל היתר בנייה, אך להפתעתו גילה שלאחרונה הוטמן בטעות צינור ביוב בתחום חלקתו על ידי החברה המפתחת, והדבר אינו מאפשר לו להתחיל לבנות.
כתוצאה מהטעות נאלץ יוסיפון להמתין שנה עד להזזת צינור הביוב מתחום החלקה, כך שהבנייה החלה לבסוף ביום 1/1/2014.
במסגרת תביעה אזרחית שהגיש יוסיפון נגד החברה המפתחת ביקש השופט כי שמאי יקבע את הפיצוי שמגיע ליוסיפון כתוצאה מהעיכוב.
להלן נתונים שנאספו על ידי השמאי:
- שווי המגרש כיום: 500,000 ₪
- עלויות בנייה: 1,000,000 ₪
- שווי הבניין כבנוי: 1,800,000 ₪
- תשואה מקובלת להשכרת המבנה או חלקים ממנו 8%.
- תשואה מקובלת על הקרקע 5%

מהו הפיצוי הראוי ליוסיפון בגין הדחייה בתחילת הבנייה?

א. כ-5% מעלות רכישת הקרקע המקורית.
ב. כ-5% משווי הקרקע כיום.
ג. כ-8% משווי הבניין בניכוי יזמות (1,500,000 ₪).
ד. כ-8% משווי הבניין כולל יזמות (1,800,000 ₪).

21) יזם שוקל השקעה בקרקע לצורך הקמת פרויקט.
איזה מהנתונים הבאים יגרום להגדלת שיעור הרווח היזמי הראוי בתחשיב בגישת העלויות שעורך היזם במסגרת בחינת כדאיות הרכישה?

א. הנכס ממוקם באזור שהוא מהמבוקשים בעיר.
ב. בפרויקט מספר מגרשים המאפשרים בנייה בשלבים.
ג. היזם משנה את החלוקה הפנימית במרתף וממיר מקומות חניה למחסנים.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

22) שמאי בדק ומצא שבסביבה חדשה שהולכת ונבנית בימים אלה, היחס בין שווי מגרש לבין שווי מבנים בנויים הוא: 1:2.2.
מה מהבאים ניתן להסיק מכך?

א. היחס מרמז על רמת מהימנות טובה של התוצאה שתתקבל בגישת היוון ההכנסות.
ב. היחס מרמז על רמת מהימנות טובה של התוצאה שתתקבל בתחשיב חילוץ רכיב הקרקע.
ג. היחס מרמז על רמת מהימנות טובה של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה.
ד. היחס מרמז על רמת מהימנות נמוכה של התוצאה שתתקבל בגישת ההשוואה.

23) שמאי חישב שוויו של נכס מקרקעין עסקי (שאינו למגורים) בשלוש הגישות: ההשוואה, היוון ההכנסות והעלות.
איזה מההיגדים הבאים נכון בהקשר לתהליך קביעת השווי?
א. אם התוצאות בשתי גישות קרובות זו לזו ואילו בגישה השלישית התוצאה רחוקה מהן, אזי יש להתעלם מהתוצאה החריגה.
ב. אם אין תוצאה חריגה (למעלה או למטה) ייערך ממוצע בין שלוש הגישות, כך ניתן להגיע לתוצאה המדויקת ביותר.
ג. בדרך כלל יינתן משקל גבוה יותר לגישת השומה שבה התקבלה התוצאה הגבוהה ביותר.
ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

24) במבנה משרדים קיים פחת תכנוני המביא לקיטון בדמי השכירות הראויים בכ-200 ₪ לחודש. עלות התיקון שיבטל את הפחת התכנוני כ-50,000 ₪.
איזה היגד מהבאים הוא הנכון ביותר?
א. לא כדאי לתקן את הפחת התכנוני שבמבנה.
ב. שווי הנכס נמוך בכ-50,000 ₪ ביחס לנכס דומה שאין בו אותו הפחת התכנוני.
ג. אין מספיק נתונים כדי לקבוע אם כדאי לתקן את הפחת התכנוני שבמבנה.
ד. בשל הפחת התכנוני שקיים בנכס כיום, רמת התוקף לתוצאה שתתקבל בגישת העלויות תרד.

25) חלקה 5 הייתה חלקה חקלאית בשטח 2 דונם שהופשרה לאחרונה בתוכנית איחוד וחלוקה. הבעלים של החלקה הם שני אחים. לכל אח מחצית בלתי מסוימת בחלקה.
איזה מהתרחישים הבאים אינו אפשרי?
א. לאח אחד הוקצה מגרש בייעוד מגורים ולשני הוקצה מגרש בייעוד מסחרי.
ב. המגרש שהוקצה לאח אחד 600 מ״ר (הפרשה של 40%) ולאח השני הוקצה מגרש בשטח 200 מ״ר (הפרשה של 80%).
ג. המגרש שהוקצה לאח אחד בבעלות מלאה ולאח השני הוקצה מגרש עם מספר שותפים אחרים בחלקים בלתי מסוימים.
ד. כל התרחישים המוזכרים בתשובות האחרות אפשריים.

26) יעלי ושיפרה ירשו שתי חנויות סמוכות. אחת החנויות מושכרת תמורת 3,000 ₪ כמקובל בסביבה. החנות השנייה מושכרת בשכירות מוגנת בדמי שכירות של 250 ₪. שמאי מקרקעין העריך את שווי זכות הבעלות בחנות ב-50% ביחס לחנות ריקה ופנויה בבעלות מלאה.
אם יעלי ושפרה מעוניינות לחלק ביניהן את החנויות, מהו תשלום האיזון ביניהן?
הניחו כי שיעור ההיוון הכולל הינו 8.5%.
א. 88,200 ₪.
ב. 105,900 ₪.
ג. 176,400 ₪.
ד. 211,800 ₪.

27) חלקה 66 הינה חלקה חקלאית ששטחה הרשום 6,778 מ״ר והיא רשומה בבעלות צבי.
על החלקה (וחלקות נוספות הגובלות בה, שכולן ריקות ממחוברים) אושרה לפני כחודש תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
השמאי שערך את טבלת ההקצאה והאיזון קבע שהשווי היחסי של החלקה ביחס לשווי הכולל הינו 4.22%.
לצבי הוקצה מגרש 101 המיועד למגורים א׳, אשר שוויו 1,200,000 ₪ ללא תשלום איזון.
איזו מהאמירות הבאות נכונה בהכרח?

א. השווי הכולל של מגרשי התמורה בתוכנית: כ-28.4 מיליון ₪.
ב. שטח התוכנית: כ-160.6 דונם.
ג. אילו היה צבי מקבל את מגרש 102 ששוויו 1,100,000 ₪, היה עליו לקבל בנוסף תשלום איזון של 50,000 ₪.
ד. אילו היה צבי מקבל מגרש אחר ששוויו נמוך מ-1,200,000 ₪, ובנוסף תשלום איזון, אזי היה סכום היטל ההשבחה שנדרש לשלם נמוך יותר.

28) תוכנית מס׳ 529 כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ושטחה הוא 300 דונם.
התוכנית מפשירה קרקע חקלאית וקובעת בה שכונת מגורים חדשה.
על אחת החלקות, שייעודה חקלאי ושטחה 1 דונם, בנוי בית מגורים ישן.
שווי דונם חקלאי במצב נכנס: 250,000 ₪ ושווי החלקה שעליה המבנה במצב נכנס: 1,000,000 ₪.
המבנה מסומן בתוכנית להריסה.
איזה מההיגדים הבאים נכון בהקשר לתמורה לבעלי החלקה הבנויה?

א. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה פי 4 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
ב. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה לפחות פי 2 מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
ג. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה בכ-900,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.
ד. בעלי החלקה שעליה בנוי הבית יקבל תמורה גבוהה ב-750,000 ₪ מבעלי דונם חקלאי בתוכנית.

29) מה מהבאים אינו אפשרי בטבלת האיזון למתחם שאינו בנוי?

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

30) שגיא רכש דירת גג מקבלן, שבה מפלס מגורים וחדר עלייה לגג שבצמוד אליו חדר שירותים, וממנו יציאה למרפסת גג.
שטח הדירה שנרשם במפרט שנספח לחוזה המכר: 122.2 מ"ר.
בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. שטח הדירה כולל את השטח שמתחת לקירות החוץ ומחצית משטח הקירות המשותפים עם דירות גובלות.
ב. שטח הדירה אינו כולל את שטח מרפסת הגג שמקורה בפרגולת בטון.
ג. שטח הדירה כולל מרפסת שירות מקורה ששטחה 2.4 מ"ר הצמודה לחדר האמבטיה.
ד. שטח הדירה אינו כולל את היטל המדרגות העולות לחדר העלייה לגג.

31) לאחרונה הומלצה לאישור בוועדה המחוזית תוכנית המשנה יעוד של חטיבת קרקע חקלאית למגורים. טרם החלו עבודות הפיתוח וצפוי שהן יחלו בתוך כשנתיים.
כמחצית משטח התוכנית מסומנת כמתחם א', המיועד בצמוד לשכונת מגורים קיימת, מתוכננת לפיתוח ובנייה בשלב ראשון ואילו המחצית האחרת מסומנת כמתחם ב' ומתוכננת לפיתוח בשלב שני.
בבדיקה שנערכה לאחרונה נמצא שהפרש המחירים לקרקע בשני המתחמים הוא כ-30% (מ"ר קרקע במתחם ב' שווה 0.7 משווי מ"ר במתחם א').
איזה מהאירועים הבאים יביא לשינוי ביחס בין שווי מתחם א' לשווי מתחם ב'?

א. מחיר קרקע ליחידת דיור יעלה ב-15%.
ב. ישונה אופן החישוב של מס שבח כך שהוא יוטל בשיעור 25% מהשבח באופן אחיד לכל החלקות.
ג. הריבית חסרת הסיכון במשק תעלה באחוז אחד.
ד. כל אחד מהאירועים המוזכרים בתשובות האחרות ישפיע על היחס בין שווי המתחמים.

32) מה מהבאים אינו נכון בהתייחס ל"שומה מכרעת"?

א. שומה מכרעת יכולה לחרוג מגבולות המחלוקת (להיות נמוכה או גבוהה משתי השומות).
ב. שומה מכרעת יכולה לעסוק גם בסוגיה שהצדדים מסכימים לגביה ולשנות את ההסכמה לגביה.
ג. בשומה מכרעת אין חובה לציין מועד ביקור בנכס.
ד. בשומה מכרעת ניתן לערוך פרק "תיאור הנכס והסביבה" תמציתי מאד, אם לא קיימת מחלוקת לגביו ולהפנות את הקורא לשומות הצדדים.

33) לפני כחודש אושרה תוכנית בניין עיר מס׳ א/100 אשר הפשירה מתחם קרקע מחקלאי למגורים א׳ (צמודי קרקע).
מר ירחמיאל זוכמיר מכר את אחד המגרשים שנוצרו בתוכנית זו המיועד ליח״ד אחת.
התמורה שסוכמה בחוזה הייתה 1,000,000 ₪.
עפ״י תנאי החוזה יחולו על הצדדים מיסים כדלקמן:
- מס שבח יחול על המוכר.
- מס רכישה והיטל השבחה יחול על הרוכש.

העסקה בכללותה תואמת את רמת המחירים בעסקאות אחרות דומות במתחם.
מהו היטל ההשבחה הראוי שיש לחייב את מר ירחמיאל זוכמיר בגין תוכנית בניין עיר מס׳ א/100? הניחו שווי קרקע חקלאית במצב קודם (חקלאי): 300,000 ₪.

א. 200,000 ₪.
ב. 250,000 ₪.
ג. 450,000 ₪.
ד. 700,000 ₪.

34) בשנתיים האחרונות עלו מחירי השכירות למשרדים בסביבה מסוימת בשיעור של 8%. במקביל ירד שיעור התשואה המקובל לנכסי משרדים (כפי שהתפרסם ע״י השמאי הממשלתי) מ-8.3% ל-8.0%.
בכמה עלה שווי מ״ר משרדים ממוצע בסביבה הנדונה?

א. בכ-14%.
ב. בכ-12%.
ג. בכ-10%.
ד. בכ-8%.

35) לפני 15 שנה (בשנת 1999) רכשה הגר דירה במחיר של 550,000 ₪.
לאחרונה מכרה הגר את הדירה במחיר של 1,050,000 ₪.
אם מדד המחירים הכללי במועד הרכישה היה 552.3 נקודות והמדד במועד המכירה היה 880.5 נקודות, מהו רווח ההון של הגר?

א. 30%.
ב. 20%.
ג. 10%.
ד. להגר הפסד הון.

36) מר קונסטנסה ניהל מו״מ וחתם על זכרון דברים למכירת חלקה המיועדת לתעסוקה שנרכשה על ידו לפני כשנה.
איזה מההיגדים הבאים אינו נכון?

א. הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו במרשם המקרקעין.
ב. יתכן שמס הרכישה בגין העסקה יהיה 0.
ג. יתכן שמס השבח בגין העסקה יהיה 0.
ד. גם לאחר שימכור את זכויותיו יוכל מר קונסטנסה לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 על תוכנית פוגעת שאושרה לפני כחצי שנה.

37) בקניון במרכז הארץ נהוגים דמי שכירות באחוזים מהפדיון בשיעור 8%.
כעת מתנהל מו"מ להשכרת חנות בקניון.
איזה מההיגדים הבאים יביא לעלייה של שיעור השכירות ליותר מ-8% מהפדיון?

א. החנות ממוקמת במיקום מבוקש יותר מהממוצע.
ב. החנות גדולה מהממוצע.
ג. החברה השוכרת את החנות גדולה ומבוססת.
ד. במרכז המסחרי קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות שלא ניתן לנצלן מבחינה פיזית.

38) מושיקו הינו הבעלים של חלקה שעליה בית צמוד קרקע ישן. החלקה מיועדת למגורים בבנייה רוויה (4 קומות).
מושיקו במשא ומתן עם יזם לביצוע עסקת קומבינציה. יחס הקומבינציה המקובל בין בעלים ליזמים בסביבה בשנה האחרונה הינו 38% (חלקו של היזם בפרויקט כבנוי הינו 62%).
איזה מבין האירועים הבאים יגרום לעלייה בשיעור הקומבינציה (עלייה מעל ל-38%)?

א. כתוצאה מביקושים עולמיים לחומרי גלם, עלו בתקופה האחרונה בצורה משמעותית מחירי הברזל, הקרמיקה וחומרי בנייה נוספים.
ב. ריבית בנק ישראל ירדה לשפל חדש.
ג. תוכנית מתאר מחוזית המרחיבה את הרחוב שבו מצויה החלקה והופכת אותו לדרך 4 מסלולית, אושרה כעת וקיים חשש למטרדי רעש בעתיד.
ד. מושיקו גילה כי לפני 20 שנה אביו קיבל היתר בנייה להקמת בניין בן 3 קומות (אשר לא נבנה), וכי העירייה תקזז את אגרות הבנייה ששולמו מדרישת התשלום להיתר לכשתתקבל.

39) השטח הרשום של חלקה מס' 20 הינו 820 מ"ר.
בשנת 2005 אושרה תוכנית ששינתה את יעוד החלקה ממגורים ב' למגורים ג'.
התוכנית הפרישה מהחלקה 30 מ"ר (שטח שנותר ביעוד מגורים ג' 790 מ"ר) וקבעה זכויות בנייה כדלקמן:

- זכויות בנייה עיקריות: 120% משטח המגרש
- מספר קומות: 4 מעל קומת עמודים
- שטחי שירות על קרקעיים: 25% משטח המגרש
- שטחי שירות תת קרקעיים: 80% משטח המגרש
- מספר יח"ד לדונם נטו: 14
- שטחי השירות העל קרקעיים ישמשו לחדרי מדרגות, לובי כניסה, חדרי אשפה, ממ"דים, מתקנים טכניים ופיר מעלית.

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

א. 98 מ"ר.
ב. 106 מ"ר.
ג. 120 מ"ר.
ד. 132 מ"ר.

40) אג"ח ממשלתית מניבה תשואה של 3%. אג"ח של חברה A שהיא חברה מבוססת, צפויה להניב תשואה של 2.5% בהסתברות של 50% ו-4% בהסתברות של 50%.
אג"ח של חברה B, שהיא חברה חדשה וטרם התבססה, צפויה להניב תשואה של 3.5% בהסתברות של 50% ו-5% בהסתברות של 50%.
בנסיבות המתוארות, איזה מהיגדים הבאים נכון בהכרח?

א. פרט שונא סיכון יעדיף להשקיע באג"ח ממשלתית.
ב. פרט שונא סיכון יעדיף להשקיע בתמהיל כלשהו של שלושת האג"חים במטרה לפזר סיכון.
ג. פרט אדיש לסיכון יעדיף להשקיע באג"ח של חברה B.
ד. כל ההיגדים האחרים אינם נכונים בהכרח.

תשובות סופיות:

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