

תורת השלמות שלת מעבד מוטב לזוזב

1. משה האלמן רכש חלקה בשנת 1960.

בשנת 1990 נפטר משה והוריש את החלקה לארבעת ילדיו - איריס, אורנה, דוד ורענן.

כל אחד מהילדים קיבל 25% מהחלקה.

בשנת 1990 מכר רענן את חלקו לאסתר.

בשנת 2020 מכרו כל הבעלים את החלקה בשלמותה ליפתח.

תוכניות בניין עיר החלות על החלקה:

תוכנית	שנה	אחוזי בנייה
תוכנית 100	1970	50%
תוכנית 200	1974	60%
תוכנית 300	1988	100%
תוכנית 400	1995	150%

אבני 1975

רמט מכר ה-1990

לכל תוכנית יש תרומה לשווי לעומת התוכנית שקדמה לה.

בשנת 2022 הוגשה בקשה להיתר בנייה, הכוללת את מלוא אפשרויות הניצול התכנוניות, ללא הקלות.

לאור האמור לעיל, בגין איזו תוכנית צריך היה רענן לשלם היטל השבחה ועל איזה חלק יחסי?

א. תוכנית 300 - 25%

ב. מכל התוכניות - 75%

ג. תוכנית 400 - 25%

ד. תוכנית 300 - 25% ותוכנית 400 - 25%

שאלה 1 מתרון א' נכון

הירושה מהווה העברה על פי דין ואין חבות.

רענן היה צריך לשלם על חלקו 25% בגין תוכנית 300 בלבד מכיוון שבגין תוכניות 100 ו-200 אשר אושרו

לפני 1975 אין חבות בהיטל השבחה ותוכנית 400 אינה רלוונטית מכיוון שאושרה לאחר שנת 1990 - מועד המכירה.

2. נתונות 3 חלקות שבכל אחת מהן זכויות לבניית יחיד אחת בשטח של 280 מ"ר בשתי קומות שוות בשטחן.

- שטח חלקה A - 2 דונם
- שטח חלקה B - 1 דונם
- שטח חלקה C - 0.5 דונם

לאחרונה אושרה תוכנית המאפשרת הקמת בריכת שחייה בשטח של 30 מ"ר על כל אחת משלושת החלקות באופן שניתן למקם את הבריכה במסגרת ה-10% השוליים של שטח החצר (השטח שאינו צמוד לבית המגורים).

מקדמי שווי אקוויוולנטיים:

- מקדם בריכה - 0.35
- מקדם חצר לשטח של 500 מ"ר חצר ראשונים - 0.25
- מקדם חצר לשטח שמעל 500 מ"ר ועד 800 מ"ר - 0.2
- מקדם חצר לשטח שמעל 800 מ"ר ועד 1,500 מ"ר - 0.15
- מקדם חצר לשטח שמעל 1,500 מ"ר - 0.1

מהי ההשבחה בשטחים אקוויוולנטיים לבריכה לכל החלקות?
חלקה השבחה בשטח אקוויוולנטי

7.5	A	(X)
6	B	
3	C	
4.5	A	.4
7.5	B	
6	C	
6	A	.4
4.5	B	
7.5	C	
3	A	.1
7.5	B	
6	C	

חלקה A

30	140	2000
180	140	

זוסטר

$$30 \times 0.35 = 10.5$$

ז"ר ז"ר
ז"ר ז"ר

ז"ר

$$30 \times 0.1 = 3$$

ז"ר
ז"ר
ז"ר

השכרה
7.5

3. במרכז מסחרי שתי חנויות צמודות זו לזו.

חנות A מושכרת לתקופה ארוכה בדמי שכירות חודשיים ראויים של 8,000 ₪, המשקפים את דמי השכירות בהתאם לחוזים חדשים שנחתמו במרכז המסחרי.

חנות B מושכרת לתקופה ארוכה בדמי שכירות חודשיים של 8,850 ₪.

שיעור ההיוון השנתי הראוי - 8%.

פרמיית סיכון לדמי שכירות מעבר לדמי השכירות הראויים - 0.5% לשנה בנוסף לשיעור ההיוון הראוי.

לאור האמור לעיל, מה ההפרש בין שווי חנות A לשווי חנות B?

א. 49,412 ₪

ב. 127,500 ₪

ג. 120,000 ₪

ד. 190,588 ₪

$$\boxed{1.7M} \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \leftarrow \begin{matrix} B \\ 8K \times 12 = 96K \\ 3\% \end{matrix}$$

$$\boxed{1.7M} \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \leftarrow \begin{matrix} A \\ 8K \times 12 = 96K \\ 3\% \end{matrix}$$

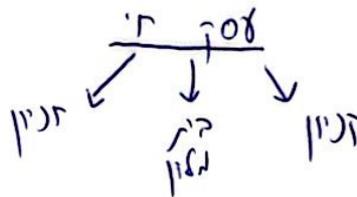
$$\boxed{1.85M} \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \leftarrow \begin{matrix} 850 \times 12 = 10,200 \\ 3.5\% \end{matrix}$$

4. מהם שלבי הביצוע בהערכת שווי מרכיב קרקע ל"עסק חיי"?

- א. הערכת הרווח התפעולי והפחתת יזמות ועלויות הקמה.
- ב. היוון ההכנסה הגולמית והפחתת עלויות הקמה.
- ג. היוון ההכנסה הגולמית והפחתת יזמות, עלויות תפעול ועלויות הקמה.
- ד. היוון הרווח התפעולי והפחתת יזמות ועלויות הקמה.

שאלה 4 פתרון ד' נכון

הנתון הרלוונטי הוא הרווח התפעולי לאחר הפחתת עלויות התפעול מההכנסות הגולמיות. את הרווח התפעולי יש להוון על מנת לקבל את שווי הי"עסק חיי כבנוי. רק לאחר מציאת השווי של הי"עסק חיי כבנוי, יש להפחית את היזמות ואת עלויות ההקמה על מנת לאמוד את שווי מרכיב הקרקע.



$$\text{שווי} = \text{ק"מ} - \text{הכנסות} \quad (1)$$

$$\text{שווי} = i$$

$$\text{שווי} = PV$$

$$\text{שווי} = \text{ק"מ} \quad (2)$$

$$i$$

$$\text{ק"מ} = \text{ק"מ}$$

$$\boxed{\text{קרקע}}$$

5. ככל שיתרת תקופת החכירה קצרה יותר -

- א. היטל ההשבחה לחוכר גבוה יותר.
- ב. דמי החכירה השנתיים נמוכים יותר.
- ג. שווי זכויות המחכיר גבוה יותר.
- ד. שווי זכויות החוכר גבוה יותר.

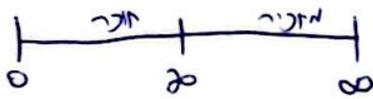
שאלה 5 מתרון ג' נכון

ככל שיתרת תקופת החכירה קצרה יותר, שווי זכויות החוכר נמוך יותר ושווי זכויות המחכיר גבוה יותר ולפיכך תשובה ד' אינה נכונה.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שאם מדובר בחוכר לדורות, אין הבדל בהיטל ההשבחה בין בעלות לחכירה ואין קשר לגובה החבות. ככל שמדובר בזכות חכירה לטווח קצר ו/או ברשות אשר מבחינה משפטית אין חבות בהיטל השבחה בגיטן, אזי ממילא התשובה אינה נכונה.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שאין קשר בין גובה דמי החכירה השנתיים ליתרת תקופת החכירה.

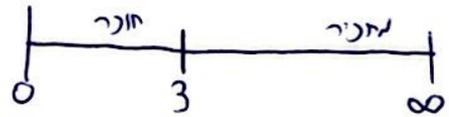
צולגה 2



* שווי זכויות לחכירה נמוך יותר

1M	FV
∞	n
7%	i
258,419	PV

צולגה 1



* שווי זכויות לחכירה גבוה יותר

1M	FV
3	n
7%	i
816,297	PV

6. נתונות 4 חלקות זהות בתכונותיהן:

חלקה	המחכיר	תקופת החכירה	שטח יחיד אחת בחוזה החכירה
א'	רמ"י	49 שנים	160 מ"ר
ב'	עירייה	99 שנים	140 מ"ר
ג'	פרטי	40 שנים	280 מ"ר
ד'	חוכר ראשי	50 שנים	180 מ"ר

בעקבות אישורה של תוכנית חדשה הוגדלו זכויות הבנייה מ-300 מ"ר ל-500 מ"ר ונערכה שומה לחבות היטל השבחה ל-4 החלקות בגין התוכנית החדשה.

לאור האמור לעיל, מה היחסיות בחיובים בין החלקות בגין אישורה של התוכנית החדשה?

- א. החיוב בחלקה א' זהה לחיוב בחלקה ד'
- ב. החיוב בחלקה ב' גבוה מהחיוב בחלקה ד'
- ג. החיוב בחלקה ג' גבוה מהחיוב בחלקה א'
- ד. החיוב בחלקה א' גבוה מהחיוב בחלקה ב'

שאלה 6 פתרון א' נכון

לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, יש לראות חוכר לדורות כמו בעלים ולפיכך, לעניין החבות בהיטלי השבחה החיוב יהיה זהה לכל החלקות ולפיכך רק תשובה א' נכונה ושאר התשובות אינן נכונות.

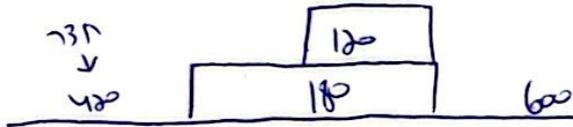
7. להלן נתונים לגבי חלקה א':
 . שטח - 400 מ"ר
 . זכויות בנייה - יחיד אחת בבינוי של 50%
 . תכסית קומת קרקע - 30%

שטחה של חלקה משלימה ב' הוא 200 מ"ר וזכויות הבנייה הכוללות בה, מבחינת אחוזי הבנייה והתכסיות, זהות לחלקה א'.
 המקדמים הם כדלקמן:
 . קומת קרקע - 1
 . קומה א' - 0.9
 . חצר - 0.25

מה התוספת האקוויולנטית בשטחים מבונים עקב איחוד החלקות?

- א. 131 מ"ר אקוויולנטי
 ב. 100 מ"ר אקוויולנטי
 ג. 96 מ"ר אקוויולנטי
 ד. 140 מ"ר אקוויולנטי

אזור א'

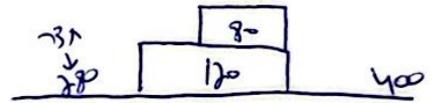


$$\begin{aligned} 180 \times 1 &= 180 \\ 120 \times 0.7 &= 84 \\ 420 \times 0.25 &= 105 \\ \hline &393 \end{aligned}$$

$$393 - 267 = \boxed{131}$$

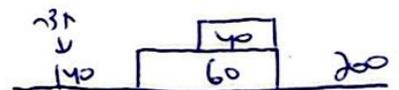
אזור ב'

תלפ"א



$$\begin{aligned} 120 \times 1 &= 120 \\ 80 \times 0.7 &= 56 \\ 280 \times 0.25 &= 70 \\ \hline &267 \end{aligned}$$

תלפ"ב



$$\begin{aligned} 60 \times 1 &= 60 \\ 40 \times 0.7 &= 28 \\ 140 \times 0.25 &= 35 \\ \hline &131 \end{aligned}$$

393 267

8. תוכנית בניין עיר שאושרה ביוני 2000 שינתה ייעוד של חלקת מגורים בשלמותה לייעוד דרך ולייעוד שצ"פ שצריכים להירשם ע"ש העירייה.

✓ ביוני 2010 נרשמו הערות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.

הוגשה תביעת פיצויים על ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. במסגרת הליכים שהתקיימו בוועדת הערר ושמאי מייעץ שולמו פיצויים על ירידת ערך לפי סעיף 197 לבעלי החלקה.

מה המשמעות לגבי תביעת ההפקעה שהוגשה בשנת 2010?

א. יש לשלם לפי הייעוד של מגורים לשנת 2010.

ב. יש לשלם לפי הפער בשווי בין מגורים לדרך ושצ"פ לשנת 2010.

ג. יש לשלם לפי הייעוד לדרך ושצ"פ לשנת 2000.

ד. יש לשלם לפי הייעוד לדרך ושצ"פ לשנת 2010.

שאלה 8 פתרון ד' נכון

לפי הפיצוי הדו-שלבי בהלכת חממי, שלב א' הוא לפי סעיף 197 למועד הקובע 2000 (מועד אישור התכנית) בין שווי למגורים לבין שווי לדרך ושצ"פ.

בשלב ב' יש לשלם למועד הקובע של 60 יום לאחר הפרסום של סעיפים 5 ו-7 על הכוונה להפקיע.

הפיצוי יהיה לפיכך לשנת 2010 לפי הייעוד החדש לדרך ושצ"פ.

9. תוכנית בניין עיר שאושרה לאחרונה הקטינה את זכויות הבנייה בחלקה 10 באופן שנגרעו 2 קומות בשטח של 500 מ"ר כל אחת (בינוי של 6 קומות במקום 8 קומות).
השטח והקומות שנגרעו התווספו לחלקה 11 הגובלת (בינוי של 8 קומות במקום 6 קומות).
בעלי חלקה 10 שוקלים להגיש תביעת פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

מה ראשי הנזק האפשריים בתביעה?

- א. פגיעה להסתר נוף/כיווני אוויר מהחלקה הגובלת עם קיזוז זכויות הבנייה שהתווספו.
- ב. הקטנת זכויות הבנייה בשטח של 1,000 מ"ר עם קיזוז הגדלת מראה לנוף.
- ג. הגדלת שווי שנובעת מצמצום זכויות הבנייה והפחתת מספר הקומות.
- ד. הפחתת שווי שנובעת מצמצום זכויות הבנייה, הפחתת מספר הקומות ופגיעה עקיפה להסתר נוף/כיווני אוויר.

שאלה 9 פתרון ד' נכון

ניתן להגיש במסגרת תביעה לפי סעיף 197 הן בגין נזקים ישירים (כגון פגיעה בזכויות בנייה) והן בגין נזקים עקיפים (כגון פגיעה הסתר נוף/כיווני אוויר) שנגרמים מהחלקה הגובלת. לפיכך רק תשובה ד' נכונה ושאר התשובות אינן נכונות.

10. נתון כי בין השנים 2008 ל-2010 עלו מחירי דירות חדשות כולל מע"מ ב-30% ועלויות הבנייה התייקרו ב-10%.

בשנת 2008 שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ מהווה 40% משווי הבנוי כולל מע"מ. הניחו רווח יזמי מקובל של 20%.

לאור האמור לעיל, מה השינוי באחוזים בשווי מרכיב הקרקע!

- א. 46%
- ב. 20%
- ג. 40%
- ד. 30%

	<u>אזרי</u>		<u>ספרי</u>
58.2	קרקע	→ 40	קרקע
$31.225 \times 1.1 = 34.34$	קנייה	31.225	קנייה
20%	יזמי	20%	יזמי
$\frac{130}{1.17} = 111.11$	קניו	$\frac{100}{1.17} = 85.47$	קניו

$$\frac{58.2}{40} = 46\% \uparrow$$

11. במרכז מסחרי 8 חנויות בשטח של 30 מ"ר כ"א.

דמי השכירות החודשיים – 180 ₪ למ"ר.

שיעור התשואה למסחר – 8%

בחנות מס' 2 נרכשה לאחרונה זכות הבעלות בנכס תפוס על ידי דייר מוגן ב-8,100 ₪/מ"ר.

מרכיב ההפרעה בין הבעלים לדייר המוגן הוא בשיעור של 10% משווי נכס ריק ופנוי.

לאור האמור לעיל, מה שווי זכויות הדייר המוגן?

- א. 30%
- ב. 40%
- ג. 60%
- ד. 50%

Handwritten calculations and diagrams:

$\frac{243K}{810K} = 30\%$

$$\begin{matrix} \boxed{60\%} \\ \downarrow \\ 180 \times 3 = 540 \\ \downarrow \\ 810K \end{matrix} + \begin{matrix} \boxed{10\%} \\ \downarrow \\ 810K \end{matrix} = \begin{matrix} \boxed{100\%} \\ \downarrow \\ 180 \times 3 = 540 \\ \downarrow \\ 810K \end{matrix}$$

$8100 \times 30 = 243K$

$180 \times 30 \times 12 = 64,800$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$i = 8\%$

\downarrow

$\boxed{810K}$

12. תוכנית מסי 222 מאפשרת זכויות בנייה למגורים של 20% או 200 מ"ר לפי הנמוך מבין השניים.

נתונות שתי קבוצות מגרשים:

קבוצה 1: מגרשים ששטחם 800 מ"ר ועד 1,000 מ"ר.

קבוצה 2: מגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר ועד 1,200 מ"ר.

תוכנית 333 שאושרה לאחר תוכנית 222 מאפשרת זכויות בנייה למגורים של 30%.

מה ההיגד הנכון לגבי תוספת זכויות הבנייה?

- (א) עד שטח מגרש של 1,000 מ"ר תוספת זכויות הבנייה מהווה שיעור של 50% מהזכויות הקיימות.
 ב. בשטח מגרש מעל 1,000 מ"ר תוספת זכויות הבנייה מהווה שיעור הנמוך מ-50% מהזכויות הקיימות.
 ג. בשטח מגרש של 800 מ"ר תוספת זכויות הבנייה היא 40 מ"ר.
 ד. בשטח של 1,200 מ"ר תוספת זכויות הבנייה היא 120 מ"ר.

שאלה 12 פתרון א' נכון

להלן דוגמה מספרית:

שטח	זכויות בנייה מצב קודם	זכויות בנייה מצב חדש	תוספת זכויות בנייה	תוספת זכויות בנייה באחוזים
800 מ"ר	160 מ"ר = 20% X 800 נמוך מ-200 מ"ר	= 30% X 800 מ"ר 240 מ"ר	= 160 מ"ר - 240 מ"ר 80 מ"ר	80/160 = 50%
1,000 מ"ר	200 מ"ר = 20% X 1,000 שווה ל-200 מ"ר	= 30% X 1,000 מ"ר 300 מ"ר	= 200 מ"ר - 300 מ"ר 100 מ"ר	100/200 = 50%
1,200 מ"ר	240 מ"ר = 20% X 1,200 נבוה מ-200 מ"ר	= 30% X 1,200 מ"ר 360 מ"ר	= 200 מ"ר - 360 מ"ר 160 מ"ר	160/200 = 80%

13. שווי מ"ר בנוי של דירה ב' נמוך משווי מ"ר בנוי של דירה א' בשיעור של 15% בגין מיקום (0.85).
 שיעורי הרווח היוזמי ועלויות הבנייה זהים בשתי הדירות.

מה תהיה השפעת הנתונים על ההפרש בשווי מרכיב הקרקע בין דירה א' לדירה ב'?

- א) ככול שעלות הבנייה למ"ר גבוהה יותר, כך שיעור ההפחתה לקרקע יהיה גבוה יותר.
 ב. ככול שהשווי למ"ר בנוי גבוה יותר, כך שיעור ההפחתה לקרקע יהיה גבוה יותר.
 ג. ככול ששיעור הרווח היוזמי גדול יותר, כך שיעור ההפחתה לקרקע יהיה נמוך יותר.
 ד. מאחר שהרווח היוזמי ועלות הבנייה זהים, אין רלוונטיות לגובה השווי למ"ר בנוי.

שאלה 13 פתרון א' נכון

ככול שעלות הבנייה למ"ר גבוהה יותר, כך שיעור ההפחתה לקרקע יהיה גבוה יותר.

להלן דוגמה מספרית:

לפי עלות בנייה של 5,000 ₪/מ"ר			
	דירה א'	דירה ב'	
שווי למ"ר במי	20,000 ₪	17,000 ₪	
בניכי חוח יזמי	16,667 ₪	14,167 ₪	1.2
בניכי עלות בנייה	11,667 ₪	9,167 ₪	5,000 ₪
מקדם התאמה לקרקע	0.786		
לפי עלות בנייה של 10,000 ₪/מ"ר			
	דירה א'	דירה ב'	
שווי למ"ר במי	20,000 ₪	17,000 ₪	
בניכי חוח יזמי	16,667 ₪	14,167 ₪	1.2
בניכי עלות בנייה	6,667 ₪	4,167 ₪	10,000 ₪
מקדם התאמה לקרקע	0.625		

	\bar{C}	\bar{C}_1
$\frac{2083}{3333} = 62.5\%$	20,000 16,667 20% 8,500	3,333 5,000 20% 10,000
$\frac{1083}{2333} = 46.4\%$	17,000 14,167 20% 8,500	2,333 6,000 20% 10,000

14. להלן מקדמי ההתאמה לגודל שמקובלים במגרשי תעשייה, באזור תעשייה במרכז הארץ:
 לשטח מגרש עד 5 דונם : 1 (אין הפחתה)
 לחלק המגרש שבין 6-10 דונם : 0.9
 לחלק המגרש שבין 11-15 דונם : 0.8
 לחלק המגרש שמעל 15 דונם : 0.6

מהו מקדם ההפחתה המשוקלל למגרש תעשייה ששטחו 18 דונם?

- א. 0.825
 ב. 0.85
 ג. 0.6
 ד. 0.875

שאלה 14 פתרון ב' נכון

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
עד 5 דונם	5	1	5.0
מ-6 דונם	5	0.9	4.5
מ-11 דונם	5	0.8	4.0
מ-16 דונם	3	0.6	1.8
סה"כ שטח אקוו'			15.30
מקדם משוקלל		(15.3/18 ד')	0.850

15. בבניין משרדים חדש 3 קומות עיליות שמשמשות למשרדים ו-2 קומות תת קרקעיות שמשמשות

לחנייה עבור שטחי המשרדים בלבד.

נתונים נוספים:

- שטח כל משרד בבניין הוא 100 מ"ר.
- דמי שכירות חודשיים למשרד כולל שימוש ב-2 חניות: 100 ₪ למ"ר
- דמי שכירות חודשיים למשרד ללא חניות: 90 ₪ למ"ר
- עלות הקמה של חנייה אחת תת קרקעית (כולל רווח יזמי): 100,000 ₪
- שיעור היוון: 8%

מה העלות העודפת לחנייה תת קרקעית בבניין?

- א. 50,000 ₪
- ב. 82,000 ₪
- ג. 25,000 ₪
- ד. 100,000 ₪

100 מ"ר
למ"ר
חנייה

150k

$$PV = \frac{PMT}{i}$$

$$(100 - 90) \times \frac{100}{100} \times 12 = 12k$$

8%

$$\frac{150k}{2} = 75k$$

שנוי
למ"ר
חנייה
אחר

-25k

זריקה

100k [?" ?
?ג']

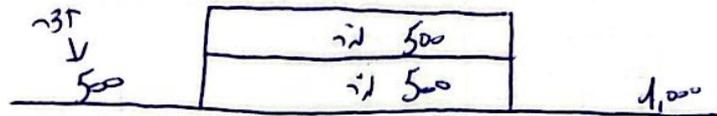
75k ?נו

16. על מגרש בייעוד לתעשייה בנוי מבנה תעשייתי בתכסית של 50%, שכולל 2 קומות שוות בשטח של 500 מ"ר כל אחת, וחצר תפעולית.

דמי השכירות החודשיים בקומת הקרקע הם 45 ₪ למ"ר והם מגלמים מחצית משטח החצר. יתרת שטח החצר מושכרת לשימושי אחסנה פתוחה בדמי שכירות חודשיים של 10 ₪ למ"ר. שיעור ההיוון לדמי השכירות הוא 8% (לכלל השטחים הבנויים ולחצר). שווי הנכס הכולל הוא 5.5 מיליון ₪.

מהם דמי השכירות החודשיים למ"ר בנוי בקומה א'?

- א. כ-28 ₪
- ב. כ-18 ₪
- ג. כ-26 ₪
- ד. כ-23 ₪



קומת קרקע

$$PV = \frac{PMT}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

$3,375,000 = \frac{PMT}{0.08} \left[1 - \frac{1}{(1.08)^{12}} \right]$

 $45 \times 500 \times 12 = 270K$

קומת 37

$$PV = \frac{PMT}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

$375K = \frac{PMT}{0.08} \left[1 - \frac{1}{(1.08)^{10}} \right]$

 $10 \times 250 \times 10 = 250K$

קומת א'

$$5.5M - 3,375,000 - 375K = 1,750,000$$

$$PV = \frac{PMT}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

$1,750,000 = \frac{PMT}{0.08} \left[1 - \frac{1}{(1.08)^{12}} \right]$

$$\frac{140K}{12} = 11,667 \rightarrow \frac{11,667}{500} = 23.3$$

17. התבקשתם להעריך את היטל ההשבחה לחטיבת קרקע חקלאית שייעודה שונה למגורים עם אפשרות להוצאת היתר בנייה בהתאם לתוכנית שאושרה ב-1.6.2022 (תאריך הפקדה ב-20.4.2020) שאפשרה בנייה למגורים ומסחר.

בהתאם לעסקאות עולה כי מחירי המכירה ל-1 מ"ר קרקע בתחום חטיבת הקרקע הם כדלקמן:

מס"ד	תאריך	מחיר ל-1 מ"ר קרקע	הערות
1	1.7.2020	500 ₪	22 עסקאות
2	20.7.2020	500 ₪	18 עסקאות
3	1.10.2021	800 ₪	6 עסקאות
4	1.11.2021	800 ₪	10 עסקאות
5	10.7.2022	1,200 ₪	8 עסקאות
6	20.7.2022	1,200 ₪	3 עסקאות
7	25.7.2022	1,200 ₪	4 עסקאות
8	1.11.2022	1,800 ₪	12 עסקאות
9	2.12.2022	1,800 ₪	18 עסקאות
10	3.12.2022	1,800 ₪	20 עסקאות

- פסג אסטרטג
- איין לתיחולק
דפול גלגל קורפ

כאן
כאן

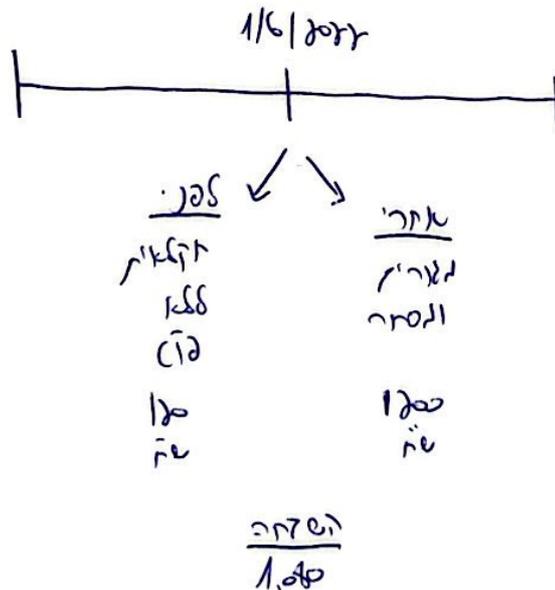
עצ
עצ
עצ
עצ
עצ

בתחום חטיבת קרקע סמוכה, דומה במאפייניה, בייעוד חקלאי אך ללא הליכי תכנון, בוצעו העסקאות הבאות המשקפות שווי שוק:

מס"ד	תאריך	מחיר ל-1 מ"ר קרקע	הערות
1	1.7.2019	80 ₪	30 עסקאות
2	1.7.2020	90 ₪	12 עסקאות
3	1.8.2022	120 ₪	17 עסקאות
4	1.11.2023	180 ₪	32 עסקאות

לאור הנתונים הנ"ל, מה ההשבחה ל-1 מ"ר קרקע?

- א. 1,080 ₪
- ב. 1,710 ₪
- ג. 1,680 ₪
- ד. 700 ₪



18. נתונות שלוש דירות זהות בתכונותיהן.

- דירה א' – נרכשה בשלמות ע"י ליאור מחמישה יורשים תמורת 2 מיליון ₪.
 - דירה ב' – נרכשה בשלמות ע"י יפית תמורת 2 מיליון ₪, כאשר 1.4 מיליון ₪ הון עצמי ו-0.6 מיליון ₪ הלוואה מהבנק.
 - דירה ג' – נרכשה בשלמות ע"י רות בכינוס נכסים תמורת 1.8 מיליון ₪.
- הדירות נרכשו באותו המועד.
על סמך הנתונים, בכמה יימכרו הדירות בשוק החופשי, מייד לאחר הרכישה?

דירה מחיר במיליוני ₪

א	א'	2
ב	ב'	1.4
ג	ג'	1.8
ד	א' (ב)	2
	ב'	2
	ג'	2
ה	א'	1.8
	ב'	1.4
	ג'	1.8
ו	א'	2
	ב'	2
	ג'	1.8

19. חברה יזמית בע"מ שבונה פרויקט להקמת מרכז מסחרי קיבלה דרישה לתשלום היטל השבחה. החברה הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומה נגדית. בשומה הנגדית הוצג תחשיב חילוף מרכיב הקרקע שערך שמאי מקרקעין מטעם החברה, כחלק מתחשיב ההשבחה, כמפורט:

ש"מ/מ"ר		
25,000 ₪	שווי שוק ע"פ ניתוח נתוני סקר שוק למוצר בנוי כחדש	
/ בניכוי		
117.0%		מע"מ 17%
21,368 ₪		יתרה לתקבול ללא מע"מ
/ בניכוי		
125.0%		רווח יזמי 25%
17,094 ₪		יתרה לקרקע + הקמה
/ בניכוי		
(6,000) ₪	עלות בנייה ישירה, כולל העמסת חניה, ללא מע"מ	
/ בניכוי		
(1,000) ₪	הוצאות נלוות, ללא מע"מ	
10,094	יתרה לקרקע למ"ר מבונה	
		ובמעוגל
10,100 ₪		

איזו טעות נמלה בחילוף שערך השמאי מטעם החברה?

- Ⓐ הופחת מרכיב המע"מ.
 ב. שווי קרקע למ"ר מבונה לצורך תשלום היטל השבחה צריך לכלול את מרכיב המע"מ, משום שהוועדה המקומית אינה מגישה למשלם חשבונית אלא קבלה.
 ג. יש להוסיף את מרכיב המע"מ לעלויות הבנייה בתחשיב החילוף.
 ד. יש להפחית את הרווח היזמי אחרי הפחתת עלויות הבנייה, ולא כפי שנעשה.

$$\text{תקן} = 11 = \text{מסחרי} = 100000 \text{ ₪} \\
 (100000 \text{ ₪} - 100000 \text{ ₪}) \times 17\% = 17000 \text{ ₪}$$

21. לאחרונה התקבלה הכרעה של שמאי מכריע לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים צמודי קרקע בשכונת "סביונים" בעיר במרכז הארץ ונקבע בה שווי מ"ר מבונה בסך של 9,000 ₪ למועד קובע יוני 2023. נתבקשת לאמוד שווי מגרש בשכונת "אביבים" באותה עיר, בשטח של 500 מ"ר בייעוד מגורים צמוד קרקע, למועד קובע יוני 2023. מקדם המיקום של הנכס הנדון הוא 0.9 לעומת המיקום של הנכס שלגביו התקבלה הכרעת השמאי המכריע.

זכויות בנייה לפי תוכנית בתוקף:

שטח עיקרי - 40% לקומה X 2 קומות.

שטח שירות - 20% משטח עיקרי בקומה.

מרתף - תכנית קומת קרקע.

מקדמי שווי:

עיקרי קומת קרקע - 1

עיקרי קומה א' - 0.9

שירות קומת קרקע - 0.5

שירות קומה א' - 0.45

מרתף - 0.6

יתרת חצר - 0.35

מה שווי הנכס (יש להתעלם ממע"מ)?

א. 5,661,000 ₪

ב. 5,094,900 ₪

ג. 5,289,300 ₪

ד. 5,402,700 ₪

מ"ר	מ"ר	רצ	יצי
180	1	200	עיקרי קרקע
144	0.9	200	עיקרי א'
20	0.6	240	מרתף
18	0.5	40	שירות קרקע
91	0.45	40	שירות א'
653	0.35	260	חצר

$$653 \times 9,000 \times 0.9 = 5,289,300$$

22. ליובל בית בשטח של 250 מ"ר הבנוי על מגרש ששטחו 420 מ"ר.
 יובל ניצל את מלוא זכויות הבנייה הקיימות לפי תוכניות ישנות.
 בתאריך 2/11/2023 אושרה תוכנית מספר תפ/777 שקודמה ע"י הוועדה המקומית.
 התוכנית מגדילה את זכויות הבנייה בקומת הקרקע ובקומה א' בשטח עיקרי של 30 מ"ר (בכל קומה)
 ומאפשרת הקמת בריכה בשטח של 40 מ"ר בחצר.
 יובל הגיש בקשה להיתר לפי תוכנית תפ/777.

להלן פרטי הבקשה:

- תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע בשטח של 20 מ"ר
- תוספת שטח עיקרי בקומה א' בשטח של 15 מ"ר
- הקמת בריכה בשטח של 40 מ"ר בחצר

להלן נתוני התכנון:

- תוכנית תפ/345 אושרה ביום 06/07/2005 ומיינעת את מגרשו של יובל כאזור מגורים א'.
- זכויות הבנייה באזור מגורים א':
- עיקרי – 200 מ"ר (בשתי קומות זהות בשטח).
- שירות – 50 מ"ר (בשתי קומות זהות בשטח).

להלן נתוני שווי ומקדמים:

שווי מ"ר מבונה עיקרי נכון למועד אישור תוכנית תפ/777 הוא 10,000 ₪.
 מקדמים:

- עיקרי – 1
- שירות – 0.5
- חצר – 0.25
- בריכה – 0.35

יש להתעלם ממע"מ, פיתוח והצמדות.

מהו היטל השבחה הצפוי?

- א. 245,000 ₪
- ב. 220,000 ₪
- ג. 195,000 ₪
- ד. 170,000 ₪

$$\frac{20}{0.25} = 80$$

$$20 \times 0.25 = 5$$

$$40 \times 0.25 = \frac{10}{15}$$

$$\frac{20}{1} = 20$$

$$15 \times 1 = 15$$

$$40 \times 0.35 = \frac{14}{49}$$

$$\frac{34}{104} = 3404$$

$$\frac{34}{1704}$$

23. נתון מגרש 100 בגוש 9999 חלקה 60 ששטחו 350 מ"ר. על המגרש בנוי בית חד קומתי בשטח כולל של 130 מ"ר המנצל את מלוא זכויות הבנייה בתוכנית ונבנה לפני כ-16 שנים.

להלן נתוני השוואה שנמצאו בסביבה הקרובה אשר מנצלים את מלוא זכויות הבנייה בתוכנית:

מס"ד	תאריך	ג"ח	שנת בנייה	שטחים בנויים במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה
1	05/10/2023	9999/90	2008	140	350	7,800,000 ₪
2	28/09/2023	9999/92	2007	130	350	7,500,000 ₪
3	17/08/2023	9999/96	2008	135	350	7,720,000 ₪

נתוני שווי:

- ✓ רווח יזמי - 4%
- ✓ עלויות בנייה לפני שנת 2010 - 4,000 ₪ למ"ר
- ✗ עלויות בנייה משנת 2023 - 8,500 ₪ למ"ר
- ✓ יש להתעלם ממע"מ, פיתוח, הצמדות ודחייה

מהו שווי השוק הראוי ביותר לנכס כבנוי?

- א. כ-7,653,000 ₪
- ב. כ-7,629,000 ₪
- ג. כ-7,500,000 ₪
- ד. כ-8,261,000 ₪

$$\frac{7.8 \text{ מ}}{1.04} - (4K \times 140) = 6,940,000 \quad (1)$$

$$\frac{7.5 \text{ מ}}{1.04} - (4K \times 130) = 6,691,538 \quad (2)$$

$$\frac{7,720,000}{1.04} - (4K \times 135) = 6,883,076 \quad (3)$$

$$6,838,205 = 8315$$

$$6,838,205 \quad \text{ת"ת}$$

$$4K \times 130 = 520K \quad = 520$$

$$4\% \quad 131$$

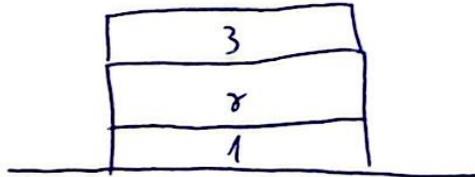
$$\boxed{7,653,000} \quad 710$$

24. שמאי התבקש להעריך בית מגורים צמוד קרקע בנינוי של שלוש קומות מעל הקרקע בשטח ברוטו של 280 מ"ר למטרת שיעבוד לקבלת אשראי בנקאי.
בביקור בנכס הסתבר כי הקומה העליונה מהווה יחיד נפרדת שמוביל אליה גרם מדרגות חיצוני מהחצר האחורית.
לפי התוכנית הקיימת ניתן לבנות יחיד אחת בלבד על המגרש. עפ"י היתר הבנייה ניתן לבנות יחיד אחת לשטחים הקיימים.
מהי הצורה הנכונה ביותר להעריך את שווי הקומה העליונה בשומה למטרת שיעבוד לקבלת אשראי בנקאי?

- א. שווי הקומה העליונה יוערך בגישת ההשוואה לפי השימוש בפועל.
- ב. שווי הקומה העליונה לא יובא בחשבון בהערכה.
- ג. שווי הקומה העליונה יוערך בהתאם לדמי שכירות מהוונים לצמיתות לפי השימוש בפועל.
- ד. שווי הקומה העליונה יוערך לפי התוכנית הקיימת בניכוי עלויות התאמה למצב המאושר בהיתר הבנייה.

שאלה 24 פתרון ד' נכון

בשומה למטרת אשראי בנקאי שווי הקומה העליונה יוערך לפי התכנית הקיימת בניכוי עלויות התאמה למצב המאושר בהיתר הבנייה.
שאר התשובות שגויות.



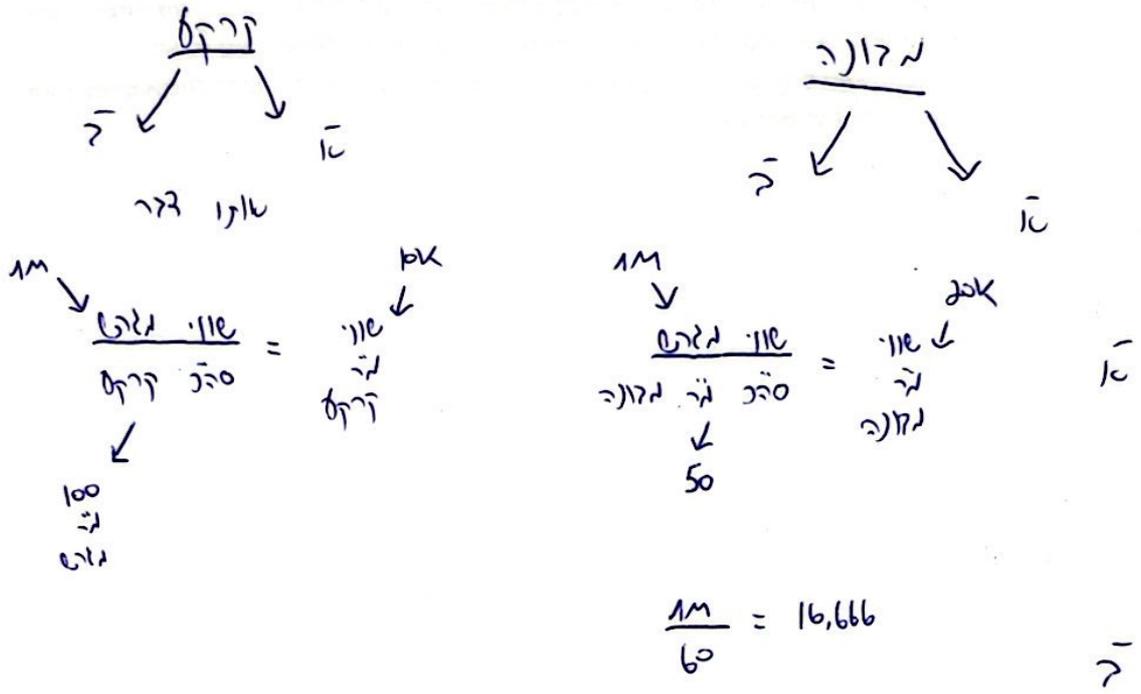
25. נתונים שני מגרשים ששטחם זהה.

- מגרש א': בייעוד תעשייה, כולל זכויות בנייה בשיעור של 50% X 1 קומות (סה"כ 50%).
- מגרש ב': ביעוד תעשייה, כולל זכויות בנייה בשיעור של 60% X 1 קומות (סה"כ 60%).

המגרשים ממוקמים באזורי תעשייה שונים ונמכרו לאחרונה במחיר זהה.

איזה מההיגדים הבאים נכון?

- א. שווי מ"ר מבונה במגרש א' יהיה גבוה יותר משווי מ"ר מבונה במגרש ב'.
- ב. שווי מ"ר מבונה במגרש ב' יהיה גבוה יותר משווי מ"ר מבונה במגרש א'.
- ג. שווי מ"ר קרקע במגרש א' יהיה גבוה יותר משווי מ"ר קרקע במגרש ב'.
- ד. שווי מ"ר קרקע במגרש ב' יהיה גבוה יותר משווי מ"ר קרקע במגרש א'.



26. נתון מגרש שמיועד להקמת בניין מגורים בבנייה רוויה בבינוי של 10 יחידות דיור. במהלך חפירות הצלה של רשות העתיקות, התגלו בשטח המגרש עתיקות שיש לפנות לפני תחילת עבודות הבנייה.

עלות פינוי העתיקות היא 1,000,000 ₪ ומשך זמן הדחייה בבנייה הוא שנה. מקדם דחייה לזמן – 0.95.

כיצד תושפע התמורה שתתקבל במכירת דירה בנויה במגרש בעקבות חפירות ההצלה?

- א. הדירה תימכר בסכום נמוך ב-100,000 ₪.
- ב. לא תהיה השפעה על התמורה שתתקבל עבור הדירה.
- ג. הדירה תימכר בסכום גבוה ב-100,000 ₪.
- ד. הדירה תימכר ללא השפעת החפירות אך במכפלת מקדם של 0.95.

שאלה 26 מתרון ב' נכון

התמורה שתתקבל לדירות הבנויות תיקבע בהתאם לשווי השוק אשר מושפע מביקוש והיצע. השווי אינו מושפע משינוי בעלויות הבנייה ו/או מהדחייה ולפיכך שאר התשובות אינן נכונות. יש לציין שאם ההערכה הייתה לשווי הקרקע טרם פינוי העתיקות, היה צריך להביא בחשבון את עלות הפינוי ואת מרכיב הדחייה.

28. להלן 4 עסקאות מכר למשרדים בנויים:

מס"ד	שטח	ברוטו/נטו	רמת גמר	תמורה
1	100	ברוטו	גמר מלא	₪ 1,000,000
2	100	ברוטו	מעטפת	₪ 750,000
3	100	נטו	גמר מלא	₪ 1,200,000
4	100	נטו	מעטפת	₪ 850,000

125 107
125 107

רווח יומי: 20%

עלות בנייה למ"ר ברוטו ברמת מעטפת: 5,000 ₪

עלות בנייה למ"ר ברוטו ברמת גמר מלא: 7,500 ₪

יחס ברוטו/נטו: 25% (הכפלה/חלוקה ב-1.25)

באיזה עסקה השווי למ"ר מבונה ברוטו הוא הנמוך ביותר?

1. א.
2. ב.
3. **ג.**
4. ד.

$$\frac{1M}{1.2} - (100 \times 7500) = 83,333 \rightarrow \frac{83,333}{100} = 833 \quad (1)$$

$$\frac{750K}{1.2} - (100 \times 5K) = 125K \rightarrow \frac{125K}{100} = 1250 \quad (2)$$

$$\frac{1.2M}{1.2} - (125 \times 7500) = 62,500 \rightarrow \frac{62,500}{125} = 500 \quad (3)$$

$$\frac{850K}{1.2} - (125 \times 5K) = 83,333 \rightarrow \frac{83,333}{125} = 666 \quad (4)$$

29. רמ"י שיווקה מכרז לקרקעות בייעוד תעשייה באזור התעשייה "פסגות". להלן תוצאות המכרז:

מס"ד	מספר מגרש	שטח קרקע בדונם	מחיר זכיה לא כולל מע"מ
1	70	3	₪ 9,000,000
2	32	4.5	₪ 15,750,000
3	66	2.5	₪ 7,250,000
4	67	2	₪ 6,200,000

$$(9M \times 1.17) + (700K \times 3) \mid 3000 = 4210$$

$$(15,750,000 \times 1.17) + (700K \times 4.5) \mid 4500 = 4795$$

$$(7,250,000 \times 1.17) + (700K \times 2.5) \mid 2500 = 4093$$

$$(6,200,000 \times 1.17) + (700K \times 2) \mid 2000 = 4327$$

כמו כן ידוע כי על הזוכה לשלם עלויות פיתוח בסך של 700,000 ₪ לדונם.

מהו שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח ומע"מ?

$$\frac{83127}{4356}$$

- א. 4,356 ₪
- ב. 3,825 ₪
- ג. 3,125 ₪
- ד. 5,175 ₪

30. על מגרש בשטח של 100 מ"ר ניתן לבנות שטח מסחרי של 70 מ"ר.

להלן נתוני שווי:

- שווי מ"ר מבונה מסחר מנוטרל חצר - 10,000 ₪.
- עלויות בנייה ברמת גמר - 6,500 ₪ למ"ר.
- פיתוח חצר - 400 ₪ למ"ר.
- מקדם חצר מסחרית - 0.4.
- רווח יזמי - 25%.

הניחו שעלויות הבנייה ברמת גמר יעלו ב-5%.

מה שווי הנכס כבנוי?

- א. 1,443,788 ₪
- ב. 1,522,188 ₪
- ג. 1,637,188 ₪
- ד. 1,608,750 ₪

$$\begin{aligned}
 & \overbrace{(70 \times 1)}^7 + \overbrace{(30 \times 0.4)}^{12} = 82 \rightarrow 82 \times 10K = 820K \quad \text{זריקס} \\
 & 455K \times 1.05 = 477,750 \quad \overbrace{12K} \\
 & \overbrace{(70 \times 6500)}^{455K} + \overbrace{(30 \times 400)}^{12K} = 489,750 \quad \text{זני"ז} \\
 & \quad \quad \quad 1.25 \quad \quad \quad \text{זני' } \\
 & \quad \quad \quad \boxed{1,637,188} \quad \quad \quad \text{זני' }
 \end{aligned}$$

31. בבעלות מר כהן חלקה ריקה ופנויה בשטח 1,300 מ"ר.

שווי השוק של החלקה בטרם ההפקעה 5,350,000 ₪.

זכויות בנייה ע"פ תוכנית בניין עיר בתוקף

- . בנייה: מגורים צמוד קרקע בבניון דו קומתי - קומות זהות בשטחן.
 - . שטח מגרש מינימלי ליחיד: 300 מ"ר.
 - . לא ניתן לעגל את מספר יחידות הדיור כלפי מעלה.
 - . שטח דירתי עיקרי + שירות (פלדלת): 60% משטח המגרש או 200 מ"ר ליחיד ע"פ הגובה מביניהם.
 - . שטח מתוכנן להפקעה - 200 מ"ר.
- מקדמים אקוויוולנטיים
- . מקדם שטח דירתי/פלדלת: 1
 - . מקדם חצר: 0.3

$$5,350,000 - 4,455,000 = \boxed{895K}$$

בכמה יפחת שווי השוק של החלקה?

- א. כ-895,000 ₪
- ב. כ-1,150,000 ₪
- ג. כ-1,390,000 ₪
- ד. כ-1,235,000 ₪

1100 731

$$\frac{1100}{300} = 3.7 \rightarrow \boxed{3}$$

366.67

$$660 \times 1 = 660$$

$$\left(\frac{1100}{300 \times 3} \right) - 110 \times 3 \times 0.3 = \frac{231}{891}$$

$$891 \times 5K = 4,455,000$$

$$366.67 \times 60\% = 220 > 200$$

1300 731

$$\frac{1300}{300} = 4.3 \rightarrow \boxed{4}$$

335 270

$$800 \times 1 = 800$$

$$\left(\frac{1300}{300 \times 4} \right) - 100 \times 4 \times 0.3 = \frac{270}{1,070}$$

$$\frac{5,350,000}{1,070} = 5K$$

$$335 \times 60\% = 195 < 200$$

32. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לחנות טיפוסית במרכז מסחרי שכונתי בשנים 2020-2023 היו 5,000 ₪.

חוזים חדשים באותו מרכז מסחרי לחנויות דומות במאפייניהן נחתמו גם כן בסכום ממוצע של 5,000 ₪ לחודש.

שיעורי היוון:

שנה	שיעור היוון
2020	7.5%
2021	7%
2022	6.5%
2023	6%

בשנים האחרונות לא נערכו עסקאות מכר במרכז המסחרי. איזה מההיגדים נכון על סמך נתונים אלו?

- שווי החנויות בשנת 2023 זהה לשווין בשנת 2020
- בין שנת 2020 לשנת 2023 שווי החנויות ירד
- בין שנת 2020 לשנת 2023 שווי החנויות עלה
- לא ניתן לקבוע את שווי החנויות ללא נתונים מהשנים שקדמו לשנת 2020

$$\begin{array}{l}
 800K \\
 \downarrow \\
 PV = \frac{PMT}{i} \quad \begin{array}{l} 5K \times 12 = 60K \\ \downarrow \\ i \leftarrow 7.5\% \end{array} \quad : 2020
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 1M \\
 \downarrow \\
 PV = \frac{PMT}{i} \quad \begin{array}{l} 5K \times 12 = 60K \\ \downarrow \\ i \leftarrow 6\% \end{array} \quad : 2023
 \end{array}$$

33. בהתאם לנתוני רשות המיסים נמכרו באזור תעשייה מגרשים ריקים עם זכויות בנייה של 3 קומות,

40% בקומה וסה"כ 120% במחיר 3,060,000 ₪/ לדונם.

יובהר כי המחיר משקף רק את זכויות הבנייה הקיימות ואינו משקף פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה.

לאחרונה אושרה תוכנית בניין עיר המגדילה את זכויות הבנייה בשתי הקומות הראשונות ל-50% ללא שינוי בקומה העליונה (40%).

מקדמים אקוויוולנטיים

- קומת קרקע - 1
- קומה א - 0.6
- קומה ב - 0.5
- חצר - 0.3

מה שווי השוק של דונם בעקבות אישור תוכנית הבניין החדשה?

- א. 3,270,000 ₪
- ב. 3,450,000 ₪
- ג. 3,360,000 ₪
- ד. 3,600,000 ₪

	מק"מ	ר"ע	י"ע
400	1	400	קומת קרקע
240	0.6	400	א
200	0.5	400	ב
160	0.3	600	חצר
<u>1020</u>			

$$\frac{3,060,000}{1020} = 3K$$

	מק"מ	ר"ע	י"ע
500	1	500	קומת קרקע
300	0.6	500	א
200	0.5	400	ב
150	0.3	500	חצר
<u>1150</u>			

$$1150 \times 3K = 3,450,000$$

34. נתון שווי 1 מ"ר דרך שווה ל-10% משווי מ"ר קרקע בסביבה הקרובה.
 הסביבה הקרובה בסמיכות לדרך א' מאופיינת בבינוי של קומת קרקע מסחר בניצול של 30%-70% למשרדים בקומות העליונות.
 הסביבה הקרובה בסמיכות לדרך ב' מאופיינת בבינוי של 100% מגורים.
 נתוני השוואה:

שווי 1 מ"ר קרקע מבונה	
מסחר	10,000 ₪
משרדים	5,000 ₪
מגורים	15,000 ₪

מה ההפרש בין שווי למ"ר דרך א' לעומת שווי למ"ר דרך ב'?

- א. 850 ₪
- ב. 650 ₪
- ג. 1,500 ₪
- ד. 500 ₪

פ"ב
פ"א

3 מ"ר א'

$$\frac{300}{100} \times 10K = 3M$$

$$\frac{700}{100} \times 5K = 3.5M$$

$$6.5M \times 10\% = 650K$$

$$\frac{650K}{1000} = \boxed{650}$$

7 מ"ר ב'

$$\frac{1000}{100} \times 15K = 15M$$

$$15M \times 10\% = 1.5M$$

$$\frac{1.5M}{1000} = \boxed{1500}$$

35. באיזה מן המצבים הבאים יש לערוך הפחתה בגין שוליות לנכס הנישום לעומת נכסי ההשוואה?

- א. פחת פיזי
- ב. חסרונות לגודל
- ג. השבחת חסר
- ד. תוכנית בניין עיר פוגעת

שאלה 35 מתרון ב' נכון

במצב של חסרונות לגודל התרומה של השטחים השוליים קטנה.

לפיכך בהתאמה לנכסי ההשוואה שלגביהם אין הפחתה לשוליות, יש מקום לבצע הפחתה בגין השוליות.

36. נתונות דירות זהות בתכונותיהן שנמכרו בתקופה האחרונה בגבולות 3.2 מיליון ₪ כ"א (הסכום הנ"ל מהווה שווי שוק).
באחת מהדירות קיימת השבחת יתר בסכום של 0.2 מיליון ₪ ועלות החזרת המצב לקדמותו 0.1 מיליון ₪.

מה החסם העליון של מחיר מכירה הצפוי לדירה הנ"ל?

- א. 3.4 מיליון ₪
- ב. 3 מיליון ₪
- ג. 3.3 מיליון ₪
- ד. 3.2 מיליון ₪

שאלה 36 מתרון ד' נכון

שווי שוק מהווה את נקודת האיזון. המחיר המקסימאלי שהקונה ישלם יהיה מחיר שמשקף שווי שוק ובמידה ויהיה צורך להסיר את ההשקעות של השבחת היתר, תופחת משווי השוק עלות החזרת המצב לקדמותו לפיכך החסם העליון למחיר המכירה הינו שווי שוק ללא ביצוע הפחתות.
תשובה א' אינה נכונה מכיוון שהחסם העליון הינו שווי שוק.
תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שהעלות בפועל של השבחת היתר אינה רלוונטית אלא רק עלות הסרתה.
תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שהחסם העליון הינו שווי שוק. עלות החזרת המצב לקדמותו ככל שקיימת, יש להפחית ולא להוסיף.

37. בחטיבת קרקע ריקה ופנויה קיימת תוכנית הכוללת זכויות ל-4,000 יח"ד בכפוף לתכנון מפורט.

הבינוי המוצע הינו של 100 בניינים הכוללים 40 יח"ד בכל בניין.

להלן נתוני עסקאות שנערכו בחטיבת הקרקע בסמיכות מועדים:

מס"ד	פירוט	מחיר
1.	משה מכר לסיגל זכויות ל-1 יח"ד	1 מיליון ₪
2.	משה מכר לחברה יזמית זכויות ל-80 יח"ד	95 מיליון ₪
3.	חברה יזמית מכרה זכויות ל-3 יח"ד לדניאל	3 מיליון ₪
4.	0.4 מיליון ₪	
5.	שרון מכרה ליוסי זכויות ל-1.5 יח"ד	1.5 מיליון ₪

$$1M = 3 \times 10^6$$

$$1,197,500 = 3 \times 10^6$$

$$1M = 3 \times 10^6$$

$$700K = 3 \times 10^6$$

$$1M = 3 \times 10^6$$

איזה מההיגדים הבאים נכון?

- א. בעסקה 2 יש יתרונות לגודל.
- ב. בעסקה 5 יש הפחתה למושעא.
- ג. בעסקה 3 יש חסרונות לגודל.
- ד. עסקה 4 משקפת שווי שוק.

38. מדוע נעשה שימוש במקדמי התאמה בתורת השמאות?

- א. משום שלכל רכיב בנכס יש שווי שונה.
- ב. על מנת לאפשר השוואה בין נכסים שונים.
- ג. השבחת יתר.
- ד. השבחת חסר.

שאלה 38 פתרון ב' נכון

יש שונות בין הנכסים. גם אם הנכסים זהים, במיקום הם יהיו שונים, ונדרש מכנה משותף לצורך השוואה בתחשיב שעורך שמאי מקרקעין. המכנה המשותף מבוטא בערכים/שטחים אקוויוולנטיים.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שהאמור הינו האמצעי ולא המטרה.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שזה רק אחד האמצעים לביטוי שוליות, אולם ישנם עוד משתנים בין חלקי הנכס שיכולים להתקיים, לדוגמה נגישות, נוף, גובה פנוי.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שזה רק אחד האמצעים לביטוי שוליות, אולם ישנם עוד משתנים בין חלקי הנכס שיכולים להתקיים, לדוגמה נגישות, נוף, גובה פנוי.

39. בעיר באזור השרון ממוקם מגרש שעליו בנוי מרכז מסחרי בן 2 קומות. חברת "המוכרים" מחזיקה בחנות בשטח של כ-50 מ"ר במרכז המסחרי. לאחרונה החנות הושכרה לתקופה של 10 שנים עם אופציה לשוכר להארכה ל-5 שנים נוספות.

מהי הגישה המתאימה ביותר לפיה יש לאמוד את שווי זכויות הבעלות בחנות?

- א. במידה ואותרו לפחות 3 עסקאות השוואה לנכסים בניינים, יש לאמוד את שווי הנכס לפי גישת ההשוואה בלבד.
- ב. לפי גישת היוון הכנסות בהתבסס על דמי השכירות המשולמים עפ"י חוזה ודמי שכירות ראויים בסביבה בהתאם לנתוני השאלה.
- ג. לפי גישת העלות, בהתחשב בסיכום מרכיבי תשומות הבנייה תוך שקלול מרכיבי הפחת, ככל שנצברו.
- ד. יש לאמוד את שווי הנכס לפי שלושת הגישות – גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת העלות – ולקבוע את שווי הנכס לפי הנמוך מבניהם.

שאלה 39 מתרון ב' נכון

חנות הינה נכס מניב. מכיוון שהנכס מושכר לתקופה ארוכה, יש לאמוד את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, ולהתבסס על דמי השכירות המשולמים ודמי השכירות הראויים בסביבה. מכיוון שהנכס מושכר לתקופה ארוכה לא נכון להשתמש בגישת ההשוואה בלבד מכיוון שהיא מתעלמת מחוזה השכירות, שכאמור הינו לתקופה ארוכה. במידה ודמי השכירות גבוהים או נמוכים מדמי שכירות ראויים בסביבה, יש לבצע את ההתאמות הנדרשות בשיעור היוון. גישת העלות הינה גישה בעלת תוקף נמוך ומושפעת ממספר רב של הנחות, לכן ניתן להשתמש בה כבקרה בלבד.

תקן 2

3.1 טבלה לאפיון תוקף הגישות לשומת זכויות על פי סוגי הנכסים:

סוג הנכס	גישות בעלות תוקף גבוה	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף נמוך
דירה בבניה רוויה	גישת ההשוואה		
יחידת דיור צמודת קרקע	גישת ההשוואה	גישת העלויות	
בניין מגורים	גישת ההשוואה		גישת העלויות
משרד, או תא מלאכה המהווה יחידה בבניין	גישת ההשוואה	גישת הוון ההכנסות	גישת העלויות
בניין משרדים, מלאכה או תעשייה	גישת ההשוואה גישת הוון ההכנסות	גישת העלויות	
חנויות ומבנים מסחריים	גישת ההשוואה גישת הוון ההכנסות		גישת העלויות

40. במגדל שנמצא באזור תעסוקה שטחי המשרדים והמסחר מושכרים ללא חניות.

במגדל יש חניון תת קרקעי המופעל על ידי היזם, ומשמש מנויים חודשיים ומשתמשים על בסיס שעות.

נתון כי מחירי החנייה קבועים בכל הקומות – הן למנויים החודשיים והן למשתמשים על בסיס שעות. ככל שמפלט החנייה נמוך יותר, עלות ההקמה גבוהה יותר.

איזה מההיגדים הבאים לגבי שווי מרכיב הקרקע נכון?

- א. ככל שיש יותר קומות חנייה תת קרקעיות, שווי מרכיב הקרקע של הקומה השולית גבוה יותר.
- ב. ככל שיש יותר קומות חנייה תת קרקעיות, השווי הממוצע למרכיב הקרקע קטן יותר.
- ג. ככל שבניין המסחר והמשרדים גבוה יותר, שווי מרכיב הקרקע לחנייה תת קרקעית גבוה יותר.
- ד. ככל שבניין המסחר והמשרדים נמוך יותר, שווי מרכיב הקרקע לחנייה תת קרקעית גבוה יותר.

שאלה 40 פתרון ב' נכון

שווי חנייה זהה בין כל הקומות.

שווי מרכיב הקרקע לחנייה מהווה את ההפרש בין שווי חנייה בנויה בניכוי יזמות ובניכוי עלות הקמתה. ככל שעלות ההקמה גבוהה יותר, שווי מרכיב הקרקע לחנייה קטן בהתאמה (ואף יכול להיות שלילי) וההשפעה הינה הקטנת סה"כ שווי מרכיב הקרקע הכולל.

ככל שיש יותר קומות חנייה, העלות הכוללת מתייקרת הקומות השוליות הנוספות במפלסים הנמוכים יקרות יותר כתוצאה מעלויות ביסוס, דיפון, רמפות, מי תהום וכו'.

לפיכך, באופן ממוצע סה"כ העלות גדלה פר מקום חנייה והשווי הממוצע למרכיב הקרקע נמוך יותר.

תשובה א' אינה נכונה לאור האמור לעיל.

תשובות ג' ו-ד' אינן רלוונטיות מכיוון שאין קשר ישיר בין גובה הבניין לחניות. אמנם לכאורה יש צורך ביותר מקומות חנייה בבניין גבוה אך הדבר תלוי בתקן החנייה יחסית לאותו אזור ואם האזור נמצא ליד תחבורה ציבורית כמו רכבת קלה או אוטובוסים אף יתכן תקן מחמיר מבחינת מספר מקומות חנייה אפשריים דהיינו פחות מקומות חנייה.

בנתוני השאלה אין התייחסות לתקן הנדרש ולפיכך לא ניתן להגיע למסקנות.