

נושאים בספר קורס

1. עקרונות להערכת שווי
2. שווי זכויות ושווי שוק
3. דמי שימוש ושווי בשימוש
4. גישות להערכת נכסים
5. שילוב גישות השומה
6. השימוש היעיל והטוב
7. מקדמים אקוויוולנטיים
8. תקינה שמאית
9. קווים מנחים (מחכים למיקוד)
10. רווח יזמי
11. פחת
12. שיפוץ
13. השבחת יתר והשבחת חסר
14. עלות תחליף ועלות תעתיק
15. גיל הנכס
16. זכויות קנייניות במקרקעין
17. קרקע חקלאית
18. קומבינציה (מחכים למיקוד)
19. מיסוי מקרקעין (מחכים למיקוד)
20. היטל השבחה
21. פיצוי לפי סעיף 197
22. הפקעות (מחכים למיקוד)
23. רווח הון (מחכים למיקוד)

עקרונות להערכת שווי

שווי הנכס נוצר משילוב של 5 גורמים:

1. רצון לקנות את המוצר
2. התועלת שמפיק הרוכש מהמוצר
3. נדירות המוצר
4. כוח הקניה
5. יכולת העברה

עקרון הציפייה

הציפייה להנאות בעתיד מהנכס יוצרות לנכס שווי, נשים לב כי הציפייה צריכה להיות מבוססת על מידע נכון ועל ניתוחי שוק רלוונטיים.

לדוגמא: אדם קנה קרקע חקלאית לאחר שוועדה מקומית לתכנון ובנייה הודיעה כי בכוונתה בשנים הקרובות להפשיר את הקרקע לבנייה.

נשים לב כי כמו שיש ציפייה לעליית מחירים קיימת גם ציפייה לירידת מחירים.

לדוגמא: כאשר יש בועת נדל"ן וידוע כי היא תתפוצץ בזמן הקרוב.

עקרון השינוי

שינויים גיאוגרפיים, כלכליים ומשפטיים יכולים לגרום לשינוי בשווי הנכס, בעקרון זה יש חשיבות רבה לתאריך השומה של הנכס.

דוגמא: הממשלה הכריזה כי עיר מסוימת בצפון הארץ פטורה ממע"מ בכל עסקאות המקרקעין שיעשו שם, בעקבות ההכרזה יחולו שינויים בשווי הנכסים.

דוגמא: ישנו בית מלון בן 10 קומות ובו כל קומה שווה 100,000 ₪, כלומר המלון שווה 1 מיליון ₪. שבוע לאחר ביצוע השומה בבית המלון התרחשה רעידת אדמה ושתי הקומות העליונות נהרסו. כעת שווי המלון ירד בעקבות רעידת האדמה.

עקרון ההיצע והביקוש

ביקוש = הרצון לרכוש נכס.

היצע = כמות הנכסים שניתן לרכוש בשוק.

כאשר: **ביקוש** < **היצע** – מחירים עולים.

כאשר: **ביקוש** > **היצע** – מחירים יורדים.

עקרון התחרות

בשוק המקרקעין קיימת תחרות בין מספר גורמים:

- א. המוכרים מנסים למכור נכס במחיר הכי גבוה.
- ב. הקונים מנסים לקנות נכס במחיר הכי נמוך.

כאשר המחירים גבוהים ויש מספר נמוך של יזמים, יזמים נוספים ייכנסו לשוק על מנת ליהנות מהרווחים. כאשר ההיצע והביקוש יתאזנו נחזור לרווחים מקובלים.

הערה: עקרון התחרות כולל בתוכו את עקרון ההיצע והביקוש.

עקרון התחליפיות (עקרון התחלופה)

על פי עקרון זה כאשר לקונה יש מספר אפשרויות לקנות נכס והנכסים דומים הוא יבחר את הנכס הזול יותר.

לדוגמא: לאדם יש 2 אפשרויות:

- א. קניית מגרש ריק ב- 500,000 ₪ ולבנות עליו וילה ב- 300,000 ₪ הוא ישלם סכ"ה 800,000 ₪.
 - ב. קניית וילה בנויה ב- 1.3 מיליון ₪.
- במצב כזה הוא יעדיף לקנות מגרש ריק ולבנות עליו וילה.

הערה: קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין:

1. גישת ההשוואה.
2. גישת היוון ההכנסות.
3. גישת העלות.

עקרון העלות האלטרנטיבית

מצב בו יש ליזם מספר אפשרויות השקעה. היזם מוותר על אפשרות אחת כדי להשקיע באחרת.

לדוגמא: ליזם 2 אפשרויות:

- א. לקנות דירה ולהשכיר אותה ל- 6 חודשים עם תשואה שנתית של 3%.
 - ב. להשקיע באג"ח ולקבל תשואה שנתית של 5%.
- במצב הזה הוא יעדיף להשקיע באג"ח.

הערה: כאשר הבחירה היא בין מוצרים דומים העיקרון הוא עקרון התחלופה, כאשר הבחירה היא בין מוצרים שונים העיקרון הוא עקרון העלות האלטרנטיבית.

עקרון האיזון

ישנם 2 מצבים של איזון:

1. איזון בין **מרכיבי הנכס** (קרקע ועלות בנייה) – נקראים גורמי ייצור. כאשר אין איזון בין מרכיבי הנכס ייגרם מצב של **השבחת יתר** או **השבחת חסר**.
דוגמא להשבחת יתר: כאשר בבניין בן 2 קומות שמים 5 מעליות.
דוגמא להשבחת חסר: במגדל של 20 קומות נשים רק מעלית אחת.
2. איזון בין **הנכס לבין הסביבה**.
כאשר אין איזון בין הנכס לסביבה שווי הנכס ירד.
לדוגמא: בניית בית בגודל 30 מ"ר בכפר שמריהו כאשר כל וילה שם היא בגודל של 400 מ"ר.

עקרון התרומה

עקרון שבדק מהי תרומת גורם הייצור לשווי הנכס כולו.

נזכור – גורמי הייצור הם: קרקע ועלות בנייה.

עקרון התוצר העודף

עקרון זה מורכב מעקרון התרומה ועקרון האיזון, כלומר גם בעקרון זה נבדוק כיצד גורמי הייצור (קרקע ועלות בנייה) משפיעים על הנכס. התוצר העודף משמעו ההכנסה הנקייה הנותרת לאחר שהפחתנו את עלות הבנייה, התוצר העודף מיוחס לקרקע.

עקרון ההתאמה

על פי עקרון זה הנכס צריך להיות תואם לנכסים בסביבה.

לדוגמא: בשכונה חדשה בה נמכרות דירות עם חניה, יש למכור דירות עם חניה אחרת יהיה לקבלן קשה למכור את הדירות מכיוון שהדירה שהוא מציע לא תהיה תואמת לדירות דומות שנמכרות.

מועד 2 שנת 2019

26. באזור תעשייה המאופיין במוסכים ובמכוני בדיקה לרכב מותרת בנייה של 4 קומות בהיקף של 40% בקומה. לפני כחמש שנים הוקם באזור התעשייה מבנה בבנייה טרומית בן 4 קומות. נכון להיום, רק הקומה התחתונה מושכרת למוסך שמשון. מבדיקה שערך שמאי מקרקעין עולה כי שווי השוק של המקרקעין נמוך באופן ניכר משווי הקרקע ומעלות הבנייה.

איזה עיקרון בסיסי של הערכה מופיע בדוגמה זו?

- א. עיקרון העלות האלטרנטיבית.
- ב. עיקרון ההתאמה.
- ג. עיקרון התחליפיות.
- ד. עיקרון ההיצע והביקוש.

29. נתונה שכונת מגורים שנמצאת בחלקה המזרחי של עיר במרכז הארץ. ממזרח לשכונה יש חטיבת קרקע בשטח של כ- 200 דונם, בייעוד חקלאי בבעלות בעלים פרטיים. מסקר מחירים שנערך עולה כי מחירי חלקות חקלאיות שנמכרו בחלק המערבי של חטיבת הקרקע גבוהים ממחירי חלקות שנמכרו בחלק המזרחי שלה.

איזה מהעקרונות הבאים מסביר את השונות בערכי השווי?

- א. עיקרון הציפייה.
- ב. עיקרון התחרות.
- ג. עיקרון השימוש הטוב והיעיל.
- ד. עיקרון התחליפיות.

מועד מיוחד 2017

2. חב' "קרן שמש" מחזיקה במבנה מסחר ומשרדים חדש באזור התעשייה ד', בסמוך לתחנת הרכבת החדשה ובשטח עילי של 5,000 מ"ר ברוטו. החברה משכירה את השטחים בבניין בתמורה לדמי שכירות הגבוהים מהממוצע בסביבה.

בחוודשים האחרונים אושרו במגרשים הריקים בסמוך למבנה של חב' "קרן שמש" ולתחנת הרכבת היתרי בנייה לשלושה בנייני משרדים ומסחר חדשים, בהיקף שטחים עילי כולל של כ- 20,000 מ"ר ברוטו.

בהנחה כי דמי השכירות במבנה של חב' "קרן שמש" ירדו לאחר הקמת המבנים החדשים, אילו מהעקרונות הבאים יכולים להסביר הנחה זו?

- א. העלות האלטרנטיבית.
- ב. עיקרון התוצר העודף.
- ג. היצע וביקוש.
- ד. התרומה.

23. איזה ניסוח מבין הניסוחים הבאים מסביר נכון יותר את המושג "עלות אלטרנטיבית"?

- א. עלות אלטרנטיבית היא עלות רציונלית המבוססת על מחקרי שוק.
- ב. עלות אלטרנטיבית היא עלות שלא נלקחת בחשבון.
- ג. עלות אלטרנטיבית היא עלות שנבחרה במקום עלות אחרת.
- ד. כל התשובות האחרות שגויות.

קיצ 2017

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 תעשייה, בו מותרת בנייה של 3 קומות בהיקף של 30% בקומה, הוקם מבנה תעשייה 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 משיבחה משנת 2015 באזור תעשייה מתפתח, בו עוקב השימוש אחר תוכנית, אשר שינתה את הסיווג מאזור 'תעשייה' לאזור 'תעסוקה', ללא שינוי בהיקף הבנייה, קיימים מבני תעשייה רבים, אשר חלקם חדשים (הוקמו לפני פחות מ-10 שנים). שמאי הצדדים הגישו עיסקאות השוואה רק על-פי סקרי מחירים שנערכו באזור תעשייה סמוך (באותה העיר). השמאי המכריע, בחוות דעתו, דחה את עיסקאות 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 תעשייה 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 השוואה.

שווי זכויות/ שווי שוקהקדמה

- במחשבון פיננסי CMPD
- כאשר התשלום משולם מראש או בתחילת תקופה (שנה, חודש, רבעון) = BEGIN
- כאשר התשלום בסוף תקופה או שלא נתון בשאלה כיצד משלם = END

מצב 1 - שווי בעלות כאשר השוכר לא שילם מראשדוגמא

יוסי בעלים של משרד בחולון אשר משכיר את המשרד לאבי, ידוע כי :

- דמי שכירות שנתיים לנכס 50,000 ₪
- משך החוזה 3 שנים
- שיעור היוון מקובל למשרדים 8%

לאחר 3 שנים אבי יעזוב ולנכס יגיע רמי בתנאי החוזה הבאים :

- דמי שכירות שנתיים לנכס 80,000 ₪
 - משך החוזה : לנצח
 - שיעור היוון ללא שינוי 8%
- מה שווי זכות הבעלות בנכס?

פתרוןתקופה 1

$$50,000 = PMT$$

$$3 = N$$

$$8\% = I$$

$$128,854 = PV$$

תקופה 2

$$80,000 = PMT$$

$$8\% = I$$

$$1,000,000 = PV$$

מחזיר 3 שנים אחורה ומקבל : **793,832**

$$922,686 = 2 + 1 \text{ תקופה}$$

מצב 2 - שווי זכות הבעלות כאשר השוכר שילם מראש

דוגמא

דני בעלים של מחסן ברעננה אשר משכיר את המחסן לשמעון, ידוע כי :

- דמי שכירות שנתיים למחסן 10,000 ₪
- משך החוזה 7 שנים
- שיעור היוון מקובל למחסנים 5%
- דמי השכירות שולמו מראש לכל התקופה

לאחר סיום החוזה המחסן יושכר לרפי בתנאים הבאים :

- דמי שכירות שנתיים למחסן 20,000 ₪
- משך החוזה : לנצח
- שיעור היוון למחסנים 5%
- מה שווי זכות הבעלות בנוסף ?

פתרון

1 תקופה

לא מעניינת כי שולם מראש

2 תקופה

$$20,000 = PMT$$

$$5\% = I$$

$$400,000 = PV$$

מחזיר 7 שנים אחורה ומקבל 284,272

$$284,272 = 1 \text{ תקופה} + 2 \text{ תקופה}$$

מצב 3 – חישוב שווי זכויות השוכר כאשר לא שילם מראש

$PMT =$ הפרש בין דמי שכירות בחוזה לדמי שכירות בשוק

$N =$ תקופת החוזה

$I =$ שיעור היוון

$PV =$ יתרון או חסרון כלכלי של השוכר

דוגמא

לפני 10 שנים נחתם חוזה ל 17 שנים בין חנה ליוסי בו נקבע כי חנה תשכור מיוסי חנות בדמי שכירות שנתיים של 50,000 שח, התשלום יבוצע אחת לשנה בתחילת כל שנה. נכסים דומים היום בסביבה מושכרים במחיר של 70,000 ₪ בשנה.

הנח שיעור תשואה 9% בשנה.

מה היתרון הכלכלי של חנה ביחס לנכסים דומים בסביבה ?

פתרון (BEGIN)

$70,000 - 50,000 = 20,000 = PMT$

$7 = N$

$9\% = I$

$109,718 ₪ = PV$

מצב 4 – שוכר שילם מראש

PMT = דמי שכירות מקובלים בשוק

N = תקופת החוזה

I = שיעור היוון

PV = שווי זכויות השוכר

דוגמא

לפני שנתיים שכר מושיקו אולם חנות בשטח של 40 מ"ר לתקופה של חמש שנים ושילם דמי שכירות מראש לכל התקופה לפי 100 ש"ח למ"ר לחודש. המחיר אותו שילם מושיקו היה גבוה ביחס למקובל באותה העת, שהיה 90 ש"ח למ"ר. מאז תחילת השכירות של מושיקו (לפני שנתיים) ועד היום ירדו מחירי השכירות בסביבה עקב היצע שטחים גדול בסביבה, והם עומדים כיום על 80 ש"ח למ"ר בלבד. שיעור ההיוון הכולל לנכסי מסחר נותר בכל התקופה בשיעור של 8.5%.

מה שווי הזכויות של מושיקו ?

פתרון (BEGIN)

PMT = 38400 = 80 X 12 X 40

N = 3

I = 8.5%

PV = 106,410

מועד מיוחד 2024

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 ₪

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?

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

קיץ 2024

1. נתונה חלקה ריקה ופנויה. לפי תוכנית בניין עיר בתוקף מותר לבנות על החלקה:

- 40 יח"ד בבנייה רוויה
- בינוי של 8 קומות עיליות
- 2 קומות חנייה תת קרקעית (20 מקומות חנייה בכל קומה).
- לפי תנאי התוכנית שבתוקף לכל יח"ד יש להצמיד חנייה תת קרקעית אחת. לאחרונה הופקדה תוכנית שתתיר בניית קומה נוספת זהה הכוללת 5 יח"ד. תוספת הקומה תחייב בניית מפלס חנייה (3-) שיכלול 5 מקומות חנייה.

נתונים נוספים (ללא מע"מ):

- שווי קרקע ליח"ד ללא חנייה – ₪ 1,000,000
- שווי מקום חנייה בנוי תת"ק – ₪ 100,000
- עלות בניית מקום חנייה:
 - בקומה (1-) – ₪ 100,000
 - בקומה (2-) – ₪ 120,000
 - במפלס (3-) – ₪ 140,000
- היטל ההשבחה הצפוי בגין התוכנית המופקדת הוא למלוא תוספת זכויות הבנייה ללא זיכוי (מצב קודם=0) וללא התאמות לגובה, נוף וכו'.
- מקדם דחייה עד לאישור התוכנית לתוספות יח"ד – 0.85

מה שווי החלקה היום?

- א. כ-41.64 מיליון ₪
- ב. כ-39.6 מיליון ₪
- ג. כ-44.6 מיליון ₪
- ד. כ-42.4 מיליון ₪

דמי שימוש/ שווי בשימוש

תורת השמאות ק"ץ 13

36. מהו "שווי בשימוש"?

- א. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס, בהנחה שלא קיימות לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה.
- ב. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס, בהנחה שלא קיימות בו זכויות בנייה נוספות, ובהנחה שאין לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה.
- ג. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס לשימוש מסוים כלשהו, בהנחה שלא קיימות בו זכויות בנייה נוספות, ובהנחה שאין לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה.
- ד. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס לשימוש מסוים כלשהו, בהנחה שלא קיימות בו זכויות בנייה נוספות, בהנחה שאין לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה ובהנחה שהנכס אינו סחיר (לא ניתן להעביר את הזכויות לאחרים).

גישות להערכת נכסים

גישות להערכת נכסים – גישת ההשוואה

מועד 2 שנת 2020

21. שמאי מקרקעין התבקש להעריך שווי שוק של דירת מגורים הממוקמת בשולי עיר בינונית בדרום הארץ, בשטח 90 מ"ר בקומה 3 בבניין (מתוך 4 קומות), למועד הקובע 5.5.2019. הבניין כולל מעלית. שטח הגג מהווה חלק מהרכוש המשותף.

השמאי איתר במאגר המחירים של רשות המסים 5 עסקאות למכירת דירות בבניין הנדון. השמאי ערך ברורים ביחס לעסקאות שאיתר והציג את מסקנותיו בטבלה הבאה:

תאריך	קומה	שטח	תמורה בש"ח	הערות נוספות
15.8.18	2	60 מ"ר	1,080,000	הדירה נמכרה בכינוס נכסים עקב סכסוך בין יורשים
30.12.18	2	75 מ"ר	1,600,000	הדירה מושכרת בשוק החופשי
4.2.19	3	80 מ"ר	1,800,000	בעלות אמו של הקונה דירה בבניין
6.3.19	4	90 מ"ר	1,800,000	2 חדרים בדירה אוחדו לחדר אחד כפול בגודלו ע"י הריסת הקיר שהפריד ביניהם
10.4.19	4	85 מ"ר	1,820,000	המוכר בחו"ל. את הליכי המכר ניהל אביו של המוכר שהחזיק בייפוי כח בלתי חוזר

בתשובתך הנח/י כי אין שוליות של שטחים, אין שינויים במחירים בתקופה וכמות העסקאות המרובה בבניין איננה מרמזת על בעיה או שינוי כלשהי בבניין.

אילו מהעסקאות מתאימות לקביעת שווי הדירה הנישומה?

- עסקאות 1, 2 ו-4
- עסקאות 2, 4 ו-5
- עסקאות 1, 3 ו-4
- עסקאות 2, 3 ו-5

24. בעיר במרכז הארץ באזור שמוטר לפי תב"ע לעשות בו שימושים מעורבים, נבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20 בנייני מגורים הכוללים מחסנים בשטח 30 מ"ר כ"א עם גישה מחצר הבניין. המחסנים נרשמו כיחידות רישום נפרדות בלשכת רישום מקרקעין.

במהלך השנים הוסבו חלק מהמחסנים לדירות מגורים שכוללות מטבח, מקלחת ושירותים, וזאת ללא קבלת היתרי בנייה. עם זאת, הארנונה בגין המחסנים שהוסבו לדירות נגבית לפי התעריף למגורים.

דמי שכירות חודשיים ליחידה ממוצעת הינם כ- 3,000 ₪/חודש ומייצגים דמ"ש ראויים למגורים בסביבה.

איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי שווי השוק של יחידות המחסנים שהוסבו למגורים?

- שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה גבוה משווי דירות דומות עקב ההשקעות שבוצעו בהכשרתן למגורים.
- שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה זהה לשווי דירות דומות מכיוון שדמי השכירות זהים.
- שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה נמוך משווי דירות מגורים עקב הסבת המחסנים למגורים ללא היתר.
- שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה זהה לשווי מחסנים שלא הוסבו לדירות מגורים.

מועד 1 שנת 2020

8. נתון מגרש ששטחו 5 דונם שמצוי באזור תעשייה. במרכז המגרש בנוי מבנה מלאכה ותיק בשטח של 300 מ"ר שאינו ראוי לשימוש.
לפי תב"ע בתוקף החלה על אזור התעשייה זכויות הבנייה במגרש נכון להיום הן 200% ב- 5 קומות (40% לקומה).
מגרשים ריקים ודומים באזור התעשייה נמכרים לפי 2,000 ₪/מ"ר קרקע (ללא מע"מ).
נתון כי היתרי הבניה שניתנו בשנים האחרונות מנצלים את מלוא זכויות הבניה לפי התב"ע.
נתונים נוספים:

- עלות בניה חדשה מוערכת ב- 5,000 ₪/מ"ר (ללא מע"מ).
- עלות בניה ותיקה מוערכת ב- 2,000 ₪/מ"ר (ללא מע"מ).
- עלות הריסה מוערכת ב- 250 ₪/מ"ר בנוי (ללא מע"מ).

מה שווי הנכס ללא מע"מ?

- א. 10,000,000 ₪
- ב. 10,600,000 ₪
- ג. 9,925,000 ₪
- ד. 10,075,000 ₪

34. נתון מגרש מס' 50 שמיועד לבנייה צמודת קרקע. לאחרונה שונה יעוד המגרש מבינוי צמוד קרקע דו משפחתי לבניה רוויה. לפי תב"ע בתוקף מותר לבנות במגרש 20 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד.
נתונים נוספים:

- שווי חלקה בשטח דומה ביעוד צמוד קרקע 2,000,000 ₪
- שווי קרקע ליח"ד בשטח עקרי של 100 מ"ר - 800,000 ₪
- שיעור יזמות 25%
- עלויות בניה למ"ר עיקרי 6,500 ₪

מה שווי השוק של מגרש מס' 50?

- א. 20,000,000 ₪
- ב. 12,800,000 ₪
- ג. 16,000,000 ₪
- ד. 13,000,000 ₪

שנת 2019 מועד 2

7. על חלקה מס' 20 בנוי בית מגורים ישן שכבר אינו ראוי למגורים ועומד ריק ופנוי. לפי תב"ע בתוקף, אפשר לבנות על חלקה 20 בניין מגורים בן 4 קומות. עלויות הריסה ופינוי של הבית הישן מוערכות ב-100,000 ש"ח. החלקה נמכרה לאחרונה ב-1,000,000 ש"ח במצבה AS-IS. נתון כי שווי המכירה משקף את שווי השוק של הנכס. בסמוך לחלקה 20 נמצאת חלקה מס' 30 שעומדת ריקה ופנויה ומוצעת להתמחרות. חלקה 30 דומה במאפייניה לחלקה 20 וחלה עליה אותה תב"ע. בתשובתכם התעלמו מזיכוי בגין אגרות והיטלים.

מה שווי השוק של חלקה מס' 30?

- א. 900,000 ש"ח.
ב. 950,000 ש"ח.
ג. 1,000,000 ש"ח.
ד. 1,100,000 ש"ח.

21. בבניין משרדים יש מחסנים משני סוגים:

- * מחסן מסוג א' הממוקם במפלס החניה, בשטח של 8 מ"ר ובגובה 2.5 מ'.
 - * מחסן מסוג ב' הממוקם במסדרון המעליות בשטח של 6 מ"ר ובגובה 3.5 מ'.
- נתון שאין השפעה לחזית, לעומק ולמיקום בסמיכות לחניות/מעליות.

כיצד משפיע ניצול נפח האיחסון על שווי המחסנים, בהנחה שנוחות האיחסון דומה בכל המצבים?

- א. בהנחה שכל נפח האיחסון מנוצל, שווי מחסן מסוג ב' גבוה יותר משווי מחסן מסוג א'.
ב. בהנחה שכל נפח האיחסון מנוצל, שווי מחסן מסוג א' גבוה יותר משווי מחסן מסוג ב'.
ג. בהנחה שנפח האיחסון מנוצל עד גובה של 2 מ', שווי מחסן מסוג ב' גבוה יותר.
ד. בהנחה שנפח האיחסון מנוצל עד גובה של 2 מ', שווי שני המחסנים שווה.

25. נתון מתחם הכולל את מגרשים 1-40, הזהים בתכונותיהם. להלן עיסקאות שנערכו בשנה האחרונה למגרשים במתחם:

מס' עיסקה	מס' מגרש	מחיר	הערות
1	10	1,000,000 ש"ח	המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.
2	11	1,100,000 ש"ח	המגרש נמכר לבעלים של מגרש 12 (הצמוד למגרש 11).
3	13	900,000 ש"ח	מכירה בכינוס נכסים. המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.
4	14	950,000 ש"ח	הבעלים של מגרש 14 מכר את המגרש לאחיו.
5	20 (חלק)	500,000 ש"ח	מחצית המגרש הועברה בין בני זוג במסגרת הסכם גירושין בהתאם לשומה שערך שמאי מטעם בית המשפט.
6	16	1,030,000 ש"ח	המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.
7	17	1,080,000 ש"ח	המגרש נמכר לבעלים של מגרש 18 (הצמוד למגרש 17).
8	15	1,050,000 ש"ח	המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.

מה שווי השוק של מגרש ממוצע?

- א. 1,100,000 ש"ח.
ב. 1,013,750 ש"ח.
ג. 951,250 ש"ח.
ד. 1,020,000 ש"ח.

שנת 2018 מועד 2

30. במסגרת הליכי תכנון של בניית בניין מגורים בשכונה מסוימת ביקש היזם לערוך סקר מחירים לגבי מכירת דירות חדשות בשכונה. במסגרת הסקר בדק השמאי מספר רב של עסקאות מכר של דירות חדשות במספר פרויקטים חדשים בשכונה. להלן תוצאות הסקר:

שווי דירת 3 חדרים בשטח 75 מ"ר – 1,500,000 ₪
שווי דירת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר – 1,700,000 ₪
שווי דירת 5 חדרים בשטח 125 מ"ר – 1,800,000 ₪
מה ניתן להסיק מנתונים אלו?

- א. אם עלות הבניה למ"ר שווה בכל הדירות, הכדאיות הכלכלית הגדולה ביותר היא בבניית דירות 4 חדרים.
ב. אם עלות הבניה של כל הדירות היא 5,500 ₪/מ"ר, אין כדאיות כלכלית בבניית דירות 5 חדרים לעומת בניית דירות 3 ו-4 חדרים.
ג. השווי של דירות 4 חדרים ודירות 5 חדרים גבוה יותר ולכן הכדאיות הכלכלית של בנייתן גדולה יותר משל דירות 3 חדרים.
ד. אם עלות הבניה של כל הדירות נמוכה מ-5,500 ₪/מ"ר, אין כדאיות כלכלית בבניית דירות 3 חדרים לעומת בניית דירות 4 ו-5 חדרים.

40. בפרויקט מגורים מוכר היזם מחסנים לדיירים כדלקמן:

שטח מחסן	גובה מחסן	מחיר
8 מ"ר	2.4 מ'	57,600 ₪
6 מ"ר	2.4 מ'	43,200 ₪
6 מ"ר	3 מ'	54,000 ₪

כמה אמור לעלות מחסן בשטח של 7 מ"ר ובגובה של 2.8 מ' בפרויקט?

- א. 50,400 ₪
ב. 63,000 ₪
ג. 56,000 ₪
ד. 58,800 ₪

גישות להערכת נכסים – גישת היוון הכנסות

שנת 2020 מועד 2

12. איזו מהטענות הבאות לגבי השפעה על שיעור ההיוון נכונה?

- ככל שאחוז התפוסה גדול יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.
- ככל שהנכס חדש יותר ומודרני יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.
- ככל שתקופות השכירות קצרות יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.
- ככל שריבית אג"ח ארוכת טווח צמודה נמוכה יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.

27. חברת נתנאלה בע"מ מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בבניין חדש המיועד לשימושי תעסוקה ומשרדים. דירקטוריון החברה החליט להשכיר את הנכס לתקופה של 7 שנים לשימוש הכלכלי ביותר. הואיל וטרם בוצעו בבניין עבודות גמר פנים ועבודות התאמה, דירקטוריון החברה פונה לשמאי בבקשה לבדוק מהו השימוש הכדאי ביותר בנכס. השמאי ערך סקר מחירים שהעלה את הנתונים הבאים (כל הסכומים ללא מע"מ):

- * דמ"ש חודשיים למ"ר מקובלים באזור לפי שימושים (ברמת גמר מלאה):
 - משרדים – 75 ₪
 - מרפאת שיניים – 90 ₪
 - מרפאת רגילות – 85 ₪
 - ביי"ס להכנה לבחינות בגרות – 70 ₪
- * עלויות ההכשרה למ"ר בנוי:
 - משרדים – 2,500 ₪
 - מרפאות שיניים – 4,000 ₪
 - מרפאות רגילות – 3,000 ₪
 - בית ספר – 2,800 ₪
- שיעור הריבית 7.5% לשנה.
- בגמר תקופת השכרה (7 שנים) יידרש שיפוץ נוסף.
- כל התשלומים בסוף כל שנה.

מהו השימוש המיטבי עבור המשכיר להשכרה לתקופה של 7 שנים?

- משרדים
- מרפאות שיניים
- מרפאות רגילות
- ביי"ס להכנה לבחינות בגרות

מועד 1 שנת 2020

2. נתונה חנות בשטח של 40 מ"ר. בשנת 2010 הושכרה החנות בדמי שימוש חודשיים ראויים של 250 ₪/מ"ר בחודש. שיעור התשואה המקובל למסחר בסביבה בשנת 2010 היה 8%. בשנת 2012 דמי השכירות הראויים ושיעור התשואה עלו בשיעור של 10%.

מה היה שווי הנכס בשנת 2010 ובשנת 2012?

- שווי בשנת 2010 : 1,500,000 ₪
- שווי בשנת 2010 : 1,363,636 ₪
- שווי בשנת 2010 : 1,363,636 ₪
- שווי בשנת 2010 : 1,500,000 ₪

6. בבניין משרדים מושכרים השטחים הבאים:
- משרדים בשוק החופשי: 80 מ"ר/מ"ר לחודש
 - מרפאות: 80 מ"ר/מ"ר לחודש
 - משרד ממשלתי: 70 מ"ר/מ"ר לחודש
- להלן שיעורי ההיוון המקובלים בסביבה:
- משרדים בשוק החופשי: 7.5%
 - מרפאות: 8%
 - משרד ממשלתי: 8%

מה דירוג השווי בין הנכסים?

- א. שווי המרפאות הוא הגבוה ביותר ושווי המשרד הממשלתי הנמוך ביותר.
- ב. שווי המשרדים הוא הגבוה ביותר ושווי המרפאות הנמוך ביותר.
- ג. שווי המשרד הממשלתי הוא הגבוה ביותר ושווי המרפאות הנמוך ביותר.
- ד. שווי המשרדים הוא הגבוה ביותר ושווי המשרד ממשלתי הנמוך ביותר.

מועד שני שנת 2019

33. נתונים שני נכסים:

מיקום	חנות א'	חנות ב'
תקופת שכירות	5 שנים	7 שנים
דמי שכירות חודשיים	125 ש"ח למ"ר	140 ש"ח למ"ר
מועד תשלום דמי השכירות	בסוף כל חודש	בתחילת כל רבעון
שיעור היוון	6.5%	7%

נתון כי רוב השוכרים בשני המרכזים השכונתיים משלמים דמי שכירות בסך של 130 ש"ח למ"ר לחודש.

איזו חנות מגלמת שווי מ"ר גבוה יותר? מדוע?

- א. חנות א', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 22,500 ש"ח.
- ב. חנות א', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 23,900 ש"ח.
- ג. חנות ב', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 23,300 ש"ח.
- ד. חנות ב', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 24,300 ש"ח.

שנת 2019 מועד 1

1. משה מבקש לרכוש דירה להשקעה. למשה הוצעו לרכישה שתי הדירות הבאות:

מספר דירה	שטח במ"ר	מספר חדרים	שווי	שכר דירה חדשי	הערות
1	72	3	2,800,000 ₪	6,500 ₪	הדירה כוללת מרפסת שנסגרה בהיתר
2	80	3	1,100,000 ₪	3,500 ₪	בדירה פינת משפחה

מה תמליץ למשה על בסיס הנתונים לעיל?

- א. דירה 1 עדיפה להשקעה כי התשואה ממנה גבוהה מהתשואה בדירה 2.
- ב. דירה 2 עדיפה להשקעה כי התשואה ממנה גבוהה מהתשואה בדירה 1.
- ג. דירה 2 עדיפה להשקעה כי דמי השכירות החודשיים נמוכים מתקרת דמי השכירות הפטורה מתשלום מס הכנסה.
- ד. דירה 1 עדיפה להשקעה כי השווי למ"ר גבוה יותר מאשר מדירה 2.



3. נתון בנין משרדים במרכז הארץ בגובה 12 קומות עם שטח סחיר בכל קומה 1,700 מ"ר. 7 קומות בבניין מושכרות במלואן לשוכר אחד ל- 5 שנים הבאות תמורת 100 ₪ למ"ר לחודש (התשלום בסוף התקופה). יתר הקומות עומדות כרגע ריקות ופנויות.
דמי שכירות למשרדים בסביבה 85 ₪ למ"ר לחודש (התשלום בסוף התקופה).
שיעורי היוון למשרדים:

- * 7.2% למשרדים המושכרים בשכירות בגובה השוק.
- * 8% למשרדים מעל דמי שכירות שוק.
- * 6.5% למשרדים מתחת לדמי שכירות שוק.

מה שווי הבניין?

- א. כ- 185,000,000 ₪.
- ב. כ- 245,000,000 ₪.
- ג. כ- 295,000,000 ₪.
- ד. כ- 355,000,000 ₪.

8. חברת היהלום הנוצץ בע"מ קיבלה הלוואה שמועד פירעונה חל בעוד 4 שנים מהיום. במועד הפירעון תצטרך החברה להחזיר לבנק סכום של 65,000,000 ₪.
בבעלות החברה שני בניינים:
נתונים נוספים:

- * בנין משרדים בשטח של 7,500 מ"ר המניב דמי שכירות חודשיים בסך של 825,000 ₪.
- * בנין לשימושים מעורבים לתעסוקה בשטח של 11,500 מ"ר המניב דמי שכירות של 4,200,000 ₪ לרבעון.
- * שיעור תשואה ושיעור היוון למשרדים - 7.2%.
- * שיעור תשואה ושיעור היוון לתעסוקה - 6.8%.

איזה מהאפשרויות הבאות נכונה לגבי פירעון הלוואה?

- א. החברה תוכל לפרוע את הלוואה באמצעות דמי השכירות מבניין המשרדים בלבד.
- ב. החברה תוכל לפרוע את הלוואה באמצעות דמי השכירות מהבניין לתעסוקה בלבד.
- ג. החברה תזדקק לדמי השכירות משני הבניינים כדי לפרוע את הלוואה.
- ד. החברה תאלץ למכור את אחד מהבניינים שבבעלותה על מנת לפרוע את הלוואה.

9. בנכס מניב חלו לאחרונה שני שינויים: דמי השכירות החודשיים הראויים עלו ב- 10% ושיעור ההיוון הראוי ירד ב- 10%.

כיצד השפיעו השינויים על שווי הנכס?

- א. שווי הנכס לא השתנה.
- ב. שווי הנכס עלה ב- 20% בדיוק.
- ג. שווי הנכס עלה ביותר מ- 20%.
- ד. שווי הנכס עלה בפחות מ- 20%.

גישות להערכת נכסים – גישת העלות

ק"צ 2024

14. איזה מהבאים הוא דוגמה למרכיב שיש להביא בחשבון בהערכת נכס לפי גישת העלות?

- א. מקררים במסעדה
- ב. מערכת מיזוג אוויר מרכזי בדירת מגורים
- ג. ריהוט בחנות נעליים
- ד. שולחן חדר ישיבות ודלפק קבלה במשרד

מועד 2 שנת 2020

13. בפרויקט מגורים חדש יש דירות משני סוגים:
- * דירות רגילות ששטחן 100 מ"ר.
 - * דירות גן ששטחן 100 מ"ר + 80 מ"ר חצר.
- הדירות בנויות כולן לפי אותו מפרט ולפי אותו תכנון פנימי. עסקאות השוואה:
- * דירות רגילות - 27,600 ₪/מ"ר בנוי לא כולל מע"מ.
 - * דירות גן - 30,000 ₪/מ"ר בנוי לא כולל מע"מ.
- נתונים נוספים:
- * עלות בנייה – 8,000 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ).
 - * רווח יזמי – 20%.

מה שווי מרכיב הקרקע של החצר?

- א. 240,000 ₪.
- ב. 192,000 ₪.
- ג. 200,000 ₪.
- ד. 224,000 ₪.

מועד 1 שנת 2020

33. קונה בודק אופציה לרכוש קרקע בשטח של 1,000 מ"ר באזור מבוקש במרכז הארץ המיועדת להקמת שני בתים צמודי קרקע לבנייה עצמית.

הקונה בודק ומצא כי:

- שווי מ"ר קרקע 13,000 ₪
- שטח לבניה בכל צמוד קרקע (עיקרי + שרות) 300 מ"ר
- עלות בניה למ"ר עיקרי + שרות 15,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ)
- רווח יזם 5%

בתשובתכם הניחו שיש כדאיות כלכלית לניצול מלוא זכויות הבנייה.

מה יהיה שווי הנכס בגמר הבניה?

- א. 22,000,000 ₪.
- ב. 17,640,000 ₪.
- ג. 23,940,000 ₪.
- ד. 23,100,000 ₪.

שנת 2018 מועד 2

16. נתונות שתי חלופות:

חלופה ב'	חלופה א'	
2,400,000 ₪	3,000,000 ₪	שווי דירה חדשה כולל מע"מ
90 מ"ר	90 מ"ר	שטח דירה
15%	15%	רווח יזמי
7,000 ₪ לא כולל מע"מ	7,000 ₪ לא כולל מע"מ	עלות בנייה

מהו שיעור הירידה בשווי הקרקע ללא מע"מ בין חלופה א' לחלופה ב'?

- א. כ- 20%
- ב. כ- 24%
- ג. כ- 26%
- ד. כ- 28%

שילוב גישות השומה

מועד ראשון 2019

36. נתון בניין בן 3 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של 500 מ"ר ו-2 קומות משרדים בשטח כולל של 1,000 מ"ר.

נתונים נוספים (כל הסכומים ללא מע"מ):

- * דמי שכירות מהחנויות: 100,000 ₪ לחודש.
- * דמי שכירות מהמשרדים: 60,000 ₪ לחודש.
- * הכנסות מהצבת שלטי פרסום: 30,000 ₪ לחודש.
- * הכנסות מאנטנה סלולארית: 12,000 ₪ לחודש.
- * חנויות דומות בסביבה נמכרו ב- 35,000 ₪/מ"ר.
- * משרדים דומים בסביבה נמכרו ב- 9,000 ₪/מ"ר.
- * הבניין נמכר כיחידה אחת בסכום כולל של 24,240,000 ₪.

מהם שיעורי התשואה למסחר, למשרדים ולבניין כמכלול במקרה זה?

מסחר	משרדים	בנין
א. 8%	6.8%	10%
ב. 10%	6.8%	8%
ג. 6.8%	8%	10%
ד. 6.8%	8%	6.8%

מועד ראשון 2018

15. נתון מגרש המיועד להקמת בניין בן 11 קומות, הכולל את השימושים הבאים:

מסחר	500 מ"ר
משרדים	2,500 מ"ר
מגורים	25 יח"ד

יש להניח כדלקמן:

דמי שכירות ראויים למ"ר (לא כולל מע"מ), לחודש לשימוש למסחר	150 ש"ח
דמי שכירות ראויים למ"ר (לא כולל מע"מ), לחודש לשימוש למשרדים	65 ש"ח
שיעור היוון לשימוש מסחר ומשרדים	8%
שווי דירת מגורים כולל מע"מ בשיעור 17%	2,000,000 ש"ח

הבניין ינוהל על ידי חברת ניהול.

עלות בנייה לא כולל מע"מ

מסחר	5,000 ש"ח	למ"ר
משרדים	5,000 ש"ח	למ"ר
מגורים	1,000,000 ש"ח	ליח"ד

שיעור רווח יזמי מבוקש

מסחר	25%
משרדים	25%
מגורים	18%

מהו שווי המגרש (לא כולל מע"מ) על פי ההנחות שלעיל בלבד?

- א. כ- 22,000,000 ₪
- ב. כ- 25,000,000 ₪
- ג. כ- 27,000,000 ₪
- ד. כ- 31,000,000 ₪

השימוש היעיל והטוב

קיץ 2024

3. נתון בית מגורים צמוד קרקע ששטחו 220 מ"ר (עיקרי + שירות) הבנוי על מגרש ששטחו 500 מ"ר.
נתונים נוספים:

- זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בתוקף (עיקרי + שירות) – 40%.
- תכסית הבנייה – 40%
- בהתאם להיתר הבנייה שטח הבית (עיקרי + שירות) הוא 170 מ"ר.
- בית המגורים נבנה בהתאם להיתר לפני 10 שנים.
- לפני 5 שנים נבנתה תוספת בנייה ללא היתר.
- ידוע כי הוועדה המקומית אינה מאפשרת בנייה החורגת מהמותר בתב"ע ומחייבת הריסתה.
- תוספת הבנייה ניתנת להריסה באופן מלא או חלקי ללא פגיעה במבנה.
- עלות הסדרת תוספת בנייה החורגת מההיתר (עד לשטח שמותר בתב"ע) נמוכה משוויה.

בהערכת שווי שוק המבוססת על עקרון השימוש היעיל והטוב בנכס, כיצד על השמאי להתייחס לתוספת הבנייה?

- א. על השמאי להתייחס לשטח שבהיתר הבנייה (170 מ"ר) בלבד, ללא התייחסות לתוספת הבנייה שנבנתה ללא היתר.
- ב. על השמאי להתייחס לשטח שבהיתר הבנייה (170 מ"ר) ולהפחית את עלות הסדרת תוספת הבנייה בהתאם לתב"ע ואת העלויות בגין שטח הבנייה החורג מהמותר מהתב"ע.
- ג. על השמאי להתייחס לכלל שטח הבנייה (220 מ"ר) ולהפחית עלויות בגין התוספת שנבנתה ללא היתר.
- ד. על השמאי להתייחס לשטח של 200 מ"ר ולהפחית את עלות הסדרת תוספת הבנייה בהתאם לתב"ע ואת העלויות בגין שטח הבנייה החורג מהמותר בתב"ע.

12. במרכז עיר גדולה נכס שמותרים בו שלושה שימושים – מגורים, מסחר ותיירות. שילוב שימושים אינו מותר.

כיצד נכון לאמוד את שווי הנכס?

- א. הערכת השווי לכל אחד משלושת השימושים המותרים וחישוב הממוצע של שלושתם.
- ב. הערכת השווי לכל אחד משלושת השימושים המותרים ובחירת השימוש ששווי הגבוה ביותר.
- ג. הערכת השווי לשימוש הנפוץ ביותר בסביבה וקביעת השווי לפיו.
- ד. הערכת השווי לשימוש הייחודי ביותר בסביבה וקביעת השווי לפיו.

מועד שני 2019

13. מהו השווי המיטבי של נכס נתון?

- א. השווי שמשקף את ניצול מלוא הזכויות לפי התב"ע בערך נוכחי.
- ב. השווי שמשקף את שווי הנכס הבנוי בערך נוכחי בתוספת יתרת זכויות הבנייה לפי התב"ע בערך דחוי.
- ג. השווי שמתקבל משימוש שמקנה את הערך הנוכחי הגבוה ביותר.
- ד. השווי שמתקבל משימוש שמקנה את הערך הדחוי הגבוה ביותר.

מועד שני 2018

33. נתונה שכונת מגורים המאופיינת בבנייה וותיקה של בניינים חד-קומתיים. לפי התב"ע החלה על השכונה, זכויות הבנייה כוללות כיום בנייה של 2 קומות בתוספת עליית גג ומרתפים בשטח התכסית.

בשנה האחרונה הוגשו בשכונה בקשות להיתרי בנייה כמפורט להלן:

- 18 בקשות להיתרי הריסת הבית הקיים ובניית בית חדש בבינוי של 2 קומות + עליית גג.
- 17 בקשות להיתר לתוספת קומה אחת.
- 18 בקשות להיתר לשינויים פנימיים ולהרחבת קומת הקרקע.

מה ניתן להסיק מהנתונים?

- א. אין כדאיות כלכלית בבניית עליית גג.
- ב. אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף.
- ג. השימוש המיטבי הינו בינוי של 2 קומות.
- ד. השימוש המיטבי הינו ניצול כל זכויות הבנייה.

מועד מיוחד 2017

33. באזור מרכז העיר נמכרות חנויות לפי 40,000 ש"ח/מ"ר, משרדים לפי 10,000 ש"ח/מ"ר ודירות חדשות לפי 30,000 ש"ח/מ"ר.
בשכונת מגורים בצפון העיר משווקים פרויקט הכולל מגורים בסמיכות למרכזון מסחרי שכונתי.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- שווי 1 מ"ר מסחר צריך להיות גבוה בלפחות 30% משווי 1 מ"ר מגורים.
- מכיוון שמדובר באזור מגורים מובהק, שווי 1 מ"ר למגורים יהיה גבוה פי 3 מהמסחר שאקווילנטית הינו כמו שווי למשרדים.
- מכיוון שאין תחליף לשטחי המסחר השכונתי, שווי 1 מ"ר מסחר יהיה לפי שווי 1 מ"ר מגורים.
- יש לבחון ולהשוות כל שימוש בנפרד בהתאם למאפיינים ואין לגזור יחסים במרכז העיר בין מסחר למגורים גם אם אין נתוני השוואה ישירים למסחר.

38. מגרשים 20-40 לבנייה צמודת קרקע ששטחם 600 מ"ר עם זכויות בנייה של 2 קומות בניצול 80% עליית גג + מרתף בתכנית קומת קרקע, נמכרים ב- 1,200,000 ש"ח. על מגרש 33 בשטח של 600 מ"ר בנוי מבנה חד קומתי שגילו 35 שנים בשטח של 100 מ"ר.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- שווי מגרש 33 לפחות 1,200,000 ש"ח.
- שווי מגרש 33 הוא 1,200,000 ש"ח.
- שווי מגרש 33 יכול להיות קטן מ- 1,200,000 ש"ח ויכול להיות גדול מ- 1,200,000 ש"ח.
- כל התשובות האחרות שגויות.

חורף 2017

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 שחיה בשטח 100 מ"ר.

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

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

מקדמים אקוויוולנטיים

מועד מיוחד 2024

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 תוכניות 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 ₪

קיץ 2024

7. מגרשים ששטחם 500 מ"ר נמכרים תמורת 6,550,000 ₪.

זכויות בנייה:

- מרתף 200 מ"ר
- קומת קרקע 200 מ"ר
- קומה א' 200 מ"ר
- עליית גג 100 מ"ר

מקדמים אקוויוולנטיים:

- קומת קרקע וקומה א' 1
- קומת מרתף ועליית גג 0.6
- חצר 0.25

נתון:

A – שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי

B – שווי למ"ר קרקע

C – שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי המגלם חצר

D – שווי למ"ר מבונה המגלם חצר

דרגו את A, B, C ו-D מהנמוך לגבוה (הנמוך ביותר בצד שמאל והגבוה ביותר בצד ימין).

א. B, A, C, D

ב. D, A, C, B

ג. C, A, D, B

ד. A, B, D, C

9. נתון מגרש מגורים צמוד קרקע ששטחו 500 מ"ר.

להלן זכויות והוראות הבנייה במגרש:

- שטח עיקרי – 250 מ"ר
- שטח שירות – 50 מ"ר (מתוכם: 12 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר למחסן ו- 30 מ"ר לחניה מקורה)
- בריכת שחייה – 100 מ"ר
- תכנית מקסימלית – 35%; תכנית הבנייה אינה כוללת את המחסן, החניה ובריכת השחייה. (כלומר, בנוסף לניצול בנייה של בית המגורים בתכנית 35%, ניתן לבנות גם את המחסן, החניה ובריכת השחייה).
- מספר קומות מקסימלי: 2

מקדמים אקוויוולנטיים:

1	עיקרי/ממ"ד בקומת קרקע
0.9	עיקרי/ממ"ד בקומה א'
0.3	מרפסת בקומה א' / חצר
0.6	מחסן
0.4	חניה מקורה
0.4	בריכת שחייה

מהו השטח האקוויוולנטי במגרש הנדון?

- א. כ-434 מ"ר
- ב. כ-385 מ"ר
- ג. כ-393 מ"ר
- ד. כ-375 מ"ר

תורת השמאות מועד שני 2020

9. בשנה החולפת נסחרו באזור תעשייה מגרשים ריקים ששטחם 1 דונם עם זכויות בנייה של 3 קומות X 40% (סה"כ 120%) בסכום של 4,080,000 ₪. שווי המכירה משקף רק את הזכויות הקיימות ואינו משקף הליכי תכנון. לאחרונה אושרה תוכנית בניין עיר המגדילה את זכויות הבנייה בקומת הקרקע בלבד ל-50%, ללא שינוי בזכויות הבנייה ביתר הקומות.

מקדמים אקוויוולנטיים:

- * קומת קרקע - 1
- * קומה א - 0.7
- * קומה ב - 0.4
- * חצר - 0.3

מה שווי השוק של מגרש באזור התעשייה ששטחו 2 דונם בעקבות אישור התב"ע החדשה?

- א. כ- 8,960,000 ₪.
- ב. כ- 9,600,000 ₪.
- ג. כ- 8,720,000 ₪.
- ד. כ- 8,240,000 ₪.

תורת השמאות מועד ראשון 2020

35. נתון מגרש A בשטח 350 מ"ר להקמת בית צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי. שווי המגרש הינו 2,000,000 ₪. בסמוך אליו נמצא מגרש B ששטחו 250 מ"ר.

זכויות הבניה במגרשים: 30% בניה לקומה סה"כ 60% בשתי קומות + עליית גג בשטח 40 מ"ר + מרתף בשטח 100 מ"ר.

מקדמים האקוויולנטיים הבאים:

- קומות קרקע + ראשונה – 1
- מרתף – 0.4
- עליית גג – 0.6
- חצר – 0.3

בתושבתכם התעלמו משוליות.

מה שווי מגרש B?

- א. כ- 1,533,800 ₪
- ב. כ- 1,468,000 ₪
- ג. כ- 1,428,600 ₪
- ד. כ- 1,231,700 ₪

36. באזור תעשייה "זוהר" חלות שתי תוכניות:

• תב"ע A – 120% בנייה בבינוי של 3 קומות (3 X 40%)

• תב"ע B – 150% בנייה בבינוי של 3 קומות (3 X 50%)

נתון כי שווי דונם קרקע ריקה בגבולות תב"ע A הוא כ- 3,315,000 ₪.

נתונים נוספים:

- עלות בנייה - 5000 ₪/מ"ר
- יזמות - 15% מעלויות הבניה והקרקע
- שיעור תשואה לתעשייה - 7.5%
- מקדמים אקוויולנטיים:

- קומת קרקע - 1
- קומה א - 0.7
- קומה ב - 0.4
- חצר - 0.3

מה שווי קרקע לקומה א' של מגרש בשטח 1 דונם שחלה עליו תב"ע B?

- א. כ- 2,112,500 ₪
- ב. כ- 1,137,500 ₪
- ג. כ- 3,320,600 ₪
- ד. כ- 1,625,000 ₪

תקינה שמאית

תקן 1

מועד ראשון 2018

17. בעליו של מגרש המיועד למסחר ולמשרדים, לפי התוכנית המאושרת, מעוניין לשנות את ייעוד המגרש למגורים. לשם כך פונה הבעלים לשמאי ומבקש ממנו לערוך שומה למגרש. להלן שלושה היגדים הנוגעים לחוות הדעת השמאית שיערוך השמאי:
1. תקנות האתיקה החלות על שמאי המקרקעין אוסרות על השמאי לבצע את השומה המבוקשת.
 2. השמאי רשאי לבצע את השומה בייעוד שאינו למסחר ומשרדים בהתאם לתקינה השמאית.
 3. אם השומה מיועדת לבטוחה בנקאית בהתאם לתקן 19, השמאי אינו רשאי להעריך את ה"ערך לבטוחה" לפי ייעוד למגורים.

איזו מן האפשרויות הבאות נכונה?

- א. 2-1 נכונים
- ב. 3-1 נכונים
- ג. רק 2 נכון
- ד. 3-2 נכונים

תקן 2

מועד מיוחד 2024

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?

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

מועד שני 2020

8. בינואר 2015 עינת רכשה להשקעה את זכויות הבעלות בדירת שלושה וחצי חדרים במרכז הארץ תמורת 1,700,000 ₪.

ממועד הרכישה ואילך מושכרת הדירה בשוק החופשי בשכר דירה חודשי כלהלן:

שנה	דמ"ש לחודש	שנה	דמ"ש לחודש
2015	₪ 4,300	2018	₪ 4,600
2016	₪ 4,500	2019	₪ 4,700
2017	₪ 4,600	2020	₪ 4,800

בחדש ינואר 2020 עינת החליטה למכור את זכויותיה בדירה. לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדד המחירים לצרכן הינו: * 1/2015 - 99.2 * 1/2020 - 100.8

עינת פנתה לאחד השכנים מוועד הבניין שהסכים להציג את הדירה לקונים פוטנציאליים. השכן סבר כי ראוי לדרוש תמורת הממכר 2,000,000 ₪ ולסגור עסקה תמורת 1,900,000 ₪. עינת פנתה לשמאי ושאלה אותו בכמה השתנה שווי זכויות הבעלות שלה בדירה מחדש ינואר 2015 ועד חודש ינואר 2020 ומסרה לו את הנתונים לגבי השכירות, השינויים במדד, ועצת השכן. מה צריך השמאי לומר לעינת על סמך הנתונים שהיא מסרה לו?

- עליו לומר לה שלא ניתן לדעת בכמה השתנה שווי זכויות הבעלות בדירה מאחר שמחירי דירות אינם מושפעים ממדד המחירים לצרכן.
- עליו לומר לה ששווי זכויות הבעלות בדירה עלה בין 1/2015 ל-1/2020 בכ-11%, ל-1,900,000 ₪ במעוגל, בהתאם לשיעור השינוי בדמי השכירות.
- עליו לומר לה ששווי זכויות הבעלות בדירה עלה בין 1/2015 ל-1/2020 בכ-13.5%, ל-1,930,000 ₪ במעוגל, בהתאם לשיעור השינוי בדמי השכירות ובמדד המחירים לצרכן.
- עליו לומר לה שכדי לקבוע את שווי זכויות הבעלות בדירה יש לבצע סקר מחירים בסביבה ולא להסתמך על הנתונים וההערכות שיש לה עכשיו.

מועד 1 שנת 2019

21. קופת גמל מחזיקה בבעלות בבניין מגורים ותיק הכולל קומת קרקע מסחרית. כל היחידות בבניין מושכרות בשכירות חופשית מזה שנים רבות. הבניין מניב לקופת הגמל הכנסה שנתית של כ-300,000 ₪ בשנה. כל עלויות התחזוקה של הבניין משולמות על ידי השוכרים. לבניין אין זכויות בנייה נוספות.

באיזו גישה או גישות יש לנקוט בהערכת השווי השנתית לנכס?

- מכיוון שמדובר בנכס מניב, יש לנקוט בגישת היוון ההכנסות. אין צורך לקזז את עלויות הניהול מכיוון שאלו משולמות באופן מלא על ידי השוכרים.
- שטחי המגורים יוערכו בגישת ההשוואה, ואילו שטחי המסחר יוערכו בגישת ההשוואה בשילוב עם גישת היוון ההכנסות.
- שטחי המגורים יוערכו בגישת היוון ההכנסות, ואילו שטחי המסחר יוערכו בגישת ההשוואה.
- במקרה של בניין וותיק, יש לנקוט בגישת העלות.

חורף 2017

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 ש"ח.
- * דירה בקומה ב' בבניין מוצעת למכירה תמורת 2.4 מיליון ש"ח.
- * 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 ש"ח.
- * דירה בשטח של 60 מ"ר בקומה חמישית בבניין חדש בן 7 קומות הגובל במבנה, נמכרה לפני כחודשיים תמורת 2,700,000 ש"ח.

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

- מאחר שנתפסו נתונים המתייחסים לארבע עיסקאות השוואה מהשנתיים האחרונות, בהתאם לתקן מספר 2 של התקינה השמאית, ניתן לקבוע את שווי הנכס בהתייחס לעיסקאות אלה.
- מאחר שהעיסקה השנייה בעיסקאות השוואה המתייחסת לבניין הנדון הינה עיסקה בעלת מהימנות גבוהה, ניתן לקבוע את שווי הדירה בהתייחס לעיסקה זו ולהתעלם משאר העיסקאות.
- בהתבסס על הנתונים שנתפסו לא ניתן להעריך את שווי הדירה הנישומה בשיטת ההשוואה.
- בהתבסס על העיסקאות הראשונה והשנייה מהבניין הנדון והעיסקה הרביעית בבניין הגובל ובהתעלם מהעיסקה בבניין לשימור, שכל הנראה נותרו בו עוד זכויות לניצול, ניתן להעריך את שווי הדירה הנישומה בשיטת ההשוואה.

תקן 3

מועד מיוחד 2017

13. נתונה קרקע חקלאית באזור המרכז בשטח של 900 מ"ר. להלן העיסקאות הרלוונטיות הבאות:

עיסקה	שטח נמכר במ"ר	תמורה
א'	910	70,070 ש"ח
ב'	945	80,325 ש"ח
ג'	1,030	89,610 ש"ח
ד'	1,145	90,455 ש"ח

איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לשווי הקרקע בשיטת השוואה?

- שווי מ"ר קרקע המחושב בשיטת הממוצעים הינו 82 ש"ח ובשיטת הממוצע משוקלל 87 ש"ח.
- שווי מ"ר קרקע כ- 82 ש"ח, מחושב בשיטת הממוצע והממוצע המשוקלל.
- שווי מ"ר קרקע מחושב בשיטת הממוצעים הינו 80 ש"ח ובשיטת הממוצע המשוקלל 82 ש"ח.
- חישוב שווי מקרקעין בגישת השוואה תמיד ייערך בשיטת הממוצעים.

19. לאחרונה אושרה תוכנית להקמת פארק אטרקציות ותיירות בנגב על מגרש בבעלות מדינת ישראל. רמ"י פירסמה מכרז לשיווק המגרש עליו מתוכנן הפארק. מחיר המינימום שנקבע במכרז הינו 480,000 ש"ח. עלות הפיתוח שנקבעה הינה 2,000,000 כולל מע"מ (שלא ניתן לקיזוז). שמאי מקרקעין התבקש ע"י יזם להעריך את שווי המגרש. בהיעדר עיסקאות השוואה מתאימות בחר השמאי להתבסס על גישת היוון ההכנסות מעסק חי (בהתעלם ממוניטין). להלן הנחות מרכזיות ששימשו את השמאי בתחשיביו, על בסיס המקובל בשוק לגבי נכסים מסוג זה:

הכנסות לחודש ממוצע (לא כולל מע"מ)	200,000 ₪
הוצאות תפעול לחודש (לא כולל מע"מ)	140,000 ₪
שיעור היוון מקובל	13%
רווח יזמי מבוקש	30%
עלות פיתוח (כולל מע"מ שלא ניתן לקיזוז)	2,000,000 ₪
עלות הקמה (לא כולל מע"מ)	3,500,000 ₪
סבסוד עלויות פיתוח	1,500,000 ₪

עפ"י הנחות הנ"ל, מהו שווי השוק של המגרש?

- 480,000 ש"ח.
- אפסי/שלילי.
- 260,000 ש"ח.
- 1,240,000 ש"ח.

תקן 6

מועד שני שנת 2018

19. שמאי מקרקעין התבקש להעריך את שווי השוק של חנות בשטח רשום של 200 מ"ר בקומת קרקע. בעת הביקור בנכס הבחין השמאי כי בנכס בנויה גלריה הכוללת משרדים ושירותים בשטח של כ- 100 מ"ר נוספים. בעל הנכס השקיע בבניית הגלריה 500,000 ₪. בבירור שערך השמאי הוא מצא כי הגלריה נבנתה ללא היתר בנייה. כמו-כן, השמאי מעריך כי העלות הסבירה לבניית הגלריה (כולל מרכיב היזמות) הינה 400,000 ₪.

כיצד יש להתייחס לגלריה בשומה שמטרתה הערכת שווי שוק?

- על השמאי להתעלם מקיומה של הגלריה בתחשיב השווי בשומה שיערוך.
- על השמאי להפחית משווי הנכס את עלות הבנייה של הגלריה בפועל, דהיינו 500,000 ₪.
- על השמאי להוסיף לשווי הנכס ללא גלריה את העלות הריאלית לבניית גלריה, דהיינו 400,000 ₪.
- על השמאי להעריך את שווי הנכס על מרכיביו השונים לרבות הגלריה והשפעתה על שווי הנכס בכללותו.

מועד מיוחד 2017

21. משפחת לוי שוקלת למכור את דירתה הנמצאת בקומת הקרקע, ולצורך כך שמאי התבקש לבצע שומת מקרקעין לדירה. בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- אין להביא בחשבון חריגות בנייה (שטחים שנבנו ללא היתר בנייה כדיון).
- יש להביא בחשבון אך ורק את השטחים הרשומים בנסח רישום המקרקעין ("נסח טאבו").
- כל שנמצאו בנכס חריגות בנייה, על השמאי לבחון, בין היתר, את האפשרות לקבלת היתר בנייה לחריגות הבנייה במסגרת תוכניות מאושרות.
- יש לבצע הפחתה בשווי הדירה במקרה שהיא אינה משמשת למגורים, אלא משמשת בפועל למרפאה/קליניקה/משרד.

תקן 9

שנת 2018 מועד 2

7. בפרויקט מגורים חדיש שנבנה בשנת 2015 יש 80 דירות בגדלים שונים בבנייה רוויה. לכל דירה צמודה חנייה אחת. לדירות הגג מוצמד מחסן. כל המחסנים מצויים במרתף ושטח כ"א 6 מ"ר וגובהם 2.3 מ'. כל הדירות כוללות ממ"ד בשטח של 12 מ"ר. לבניין יש חדר אשפה בשטח של 30 מ"ר וחדר מכונות בשטח של 50 מ"ר. מבדיקת העסקאות שנערכו בפרוייקט עלה כי דירה טיפוסית של 4 חדרים בפרוייקט נמכרת לפי 30,000 ₪ למ"ר דירתי. מה מגלם השווי הנ"ל?

- א. השווי מתייחס לשטח הדירתי כולל ממ"ד ומגלם חנייה.
- ב. השווי מתייחס לשטח הדירתי לא כולל ממ"ד ולא כולל חנייה.
- ג. השווי מתייחס לשטח הדירתי כולל ממ"ד וכולל שטח מחסן.
- ד. השווי הנ"ל מתייחס לשטח הדירתי ומגלם חלק יחסי בשטחי השירות הכוללים את הממ"דים, המחסנים, חדר האשפה וחדר המכונות.

קיצ 2017

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.

תקן 11 א

חורף 2015

26. בשנת 1991 הועלה שיעור המע"מ מ- 12% ל- 15%.

כתוצאה מהשינוי במע"מ, בכמה גדל החלק שצריך היה ממ"י להעביר לרשויות המס מתוך כלל ההכנסות (מהפידיון) למכירת מגרשים?

א. 2.3% מהפידיון.

ב. 2.55% מהפידיון.

ג. 2.85% מהפידיון.

ד. 3.0% מהפידיון.

חורף 2014

17. באיזה/אילו מן הנכסים הבאים השומה תכלול מע"מ?

א. חניון פרטי בנוי פעיל בשלוש קומות.

ב. מכון טיהור שפכים (מט"ש).

ג. מגרש המיועד "למבני ציבור" ובו מתוכננת בנייה של תחנת משטרה.

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

תקן 15

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה בהסכמה – קווים מנחים פרק ד'

יישומים – שנת 2019 מועד 1

במרכז עיר גדולה נתונות 2 חלקות סמוכות שנרכשו בשנת 2000:

- חלקה 1 – בבעלות משה בשטח של 500 מ"ר.
 - חלקה 2 – בבעלות אהרונה בשטח של 1,000 מ"ר.
- להלן פירוט זכויות הבנייה לפי התב"ע שאושרה בשנת 1996 וחלה על שני המגרשים:

שטח דירתי	מס' יחידות דיור	שטח חלקה במ"ר
100 מ"ר	10	עד 500 מ"ר
	20	1,000–501
	36	2,000–1,001

נתון כי שווי קרקע ליח"ד הוא כ-1,000,000 ₪.

ביום 1.3.2018 הגישו משה ואהרונה תשריט איחוד בהסכמת הבעלים, לאיחוד שני המגרשים.

14. לפי פרק ד' של הקווים המנחים, מהו המספר המרבי של יח"ד שיוקצו למשה לאחר איחוד החלקות?

- א. 12 יח"ד
ב. 13 יח"ד
ג. 14 יח"ד
ד. 18 יח"ד

איחוד וחלוקה ללא הסכמה – תקן 15 כללי

"תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור"¹.

איחוד וחלוקה מחדש הינו תהליך אשר נעשה עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, תקן 15 ופסקי דין שונים, כאשר תכנית איחוד וחלוקה יכולה להתבצע הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמת הבעלים.

במידה ולא הייתה הסכמה של כל הבעלים, ישנם עקרונות חלוקה אשר נקבעו בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, הנוגעים לעניין מיקום מגרש התמורה, שמירה על שווי יחסי וכן כאשר לא ניתן לקיים תנאי זה של שווי יחסי על-ידי החלוקה הפיזית, יקוים ההסדר השוויוני על-ידי איזון כספי.

איחוד וחלוקה מבוצע על מנת לאפשר תכנון מחדש של השטח על פי תכנית מתאר מקומית. במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש מבצע שמאי המקרקעין הערכת שווי הקרקע של כל אחד מהבעלים במצב הנוכחי (מצב נכנס) לפני החלת התכנית, שווי קרקע/מגרשים לאחר אישור התכנית, ואז מבצע חלוקה מחדש למגרשי תמורה תוך שמירה, ככל האפשר, על שווי יחסי תוך הקצאת שימושי מקרקעין לצורכי ציבור, דרכים ועוד².

על פי סעיף 125 (ב) לחוק התכנון והבניה מצוין כי רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין יעשה בתוך 8 חודשים מהיום שאושרה התכנית ככשרה לרישום.

שמירה על שווי יחסי – הלכת אירנידוגמה

שלושה בעלי חלקות נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש כשלכל אחד מהם חלקה בשטח 1,000 מ"ר. השווי של החלקות במצב הנכנס (על-פי התכנון ערב אישור התוכנית) זהה; 100,000 ש"ח לחלקה.

בחלוקה החדשה התקבלו הנתונים שלהלן:
בעלים א' קיבל חלקה ששווייה 200,000 ש"ח ושטחה 600 מ"ר.
בעלים ב' 150,000 ש"ח ושטח 780 מ"ר.
בעלים ג' 100,000 ש"ח ושטח 600 מ"ר.

מה תשלומי האיזון שיקבל בעלים ב'?

- א . 50,000 ש"ח.
ב . 25,000 ש"ח.
ג . לא יקבל תשלומי איזון.
ד . 100,000 ש"ח.

התייחסות למחוברים – מחובר תורם לשווי במצב נכנס ולא תורם במצב יוצאגישות ועקרונות – קיץ 16 שאלה 5

להלן נתוני שלוש חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'	שטח חקקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי חקקע	השווי הפיזי של המבנה
21	1,200	180 *	480,000 ש"ח	1,200,000 ש"ח
22	1,800	-	720,000 ש"ח	-
23	2,400	-	960,000 ש"ח	-
סה"כ	5,400		2,160,000 ש"ח	1,200,000 ש"ח

*יהבנין במצב פיזי טוב ובנוי ק"ק 90 מ"ר וק"א 90 מ"ר.

בתוכנית מתוכננים קוטג'ים על מגרשים בשטח 270 מ"ר כ"א, בסה"כ 10 מגרשים. לפי תשריט התוכנית, בית המגורים מסומן להריסה. יתרת השטח (2,700 מ"ר (-) 5,400 מ"ר = 2,700 מ"ר) סווגה לדרכים, גן ציבורי ושטח למבני ציבור.

שווי מגרש ממוצע במצב החדש הינו 2,000,000 ש"ח, לא כולל פיתוח.

בכפוף לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 22?

- א . 3.33 יח"ד.
ב . 2.14 יח"ד.
ג . 2.01 יח"ד.
ד . 3.13 יח"ד.

התייחסות למחוברים – מחובר תורם לשווי מצב נכנס ונשאר לאותו בעלים

גישות ועקרונות חורף 2014

להלן נתוני 3 חלקות חקלאיות המשתתפות באיחוד וחלוקה מחדש:

חלקה מס'י	שטח חקרקע (מ"ר)	שטח בית מגורים (מ"ר)	שווי חקרקע	תרומת מבנה לשווי	סה"כ שווי
21	1,200	* 180	נ"ש 480,000	נ"ש 900,000	נ"ש 1,380,000
22	1,800	-	נ"ש 720,000	-	נ"ש 720,000
23	2,400	-	נ"ש 960,000	-	נ"ש 960,000
סה"כ	5,400		נ"ש 2,160,000	נ"ש 900,000	נ"ש 3,060,000

*יהבניין במצב מיזי טוב ובנוי קייק 90 מ"ר וק"א 90 מ"ר.

בתב"ע מתוכננים קוטגיים על מגרשים בשטח 300 מ"ר כ"א, בסה"כ 9 מגרשים. לפי תשריט התכנית בית המגורים נשאר ותוחם בתוך אחד המגרשים ואינו מיועד להריסה. יתרת השטח (2,700 מ"ר (-) 5,400 מ"ר = 2,700 מ"ר) סווגה לדרכים, גן ציבורי ושטח למבני ציבור.
שווי מגרש ממוצע במצב החדש הינו 1,500,000 ₪ לא כולל פיתוח.

בכפוף לכך שהמגרש החדש עליו בנוי הבית יוקצה לבעלי חלקה 21 ובכפוף לתקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, כמה יח"ד יוקצו לחלקה 21?

- א. 2.00 יח"ד
- ב. 2.47 יח"ד
- ג. 4.06 יח"ד
- ד. 5.75 יח"ד

התייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שיועודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא (ראה טבלה לדוגמה בדברי החסבר). ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית². אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

שנת 2021 מועד 2

10. נתונה חלקה בשטח 4 דונם בבעלות פרטית. החלקה הינה חלק ממתחם קרקע פנוי וריק המיועד לפי תב"ע ש/1990 לתעשייה ולצרכי ציבור. בתשריט המצורף לתב"ע, החלקה מסומנת כמיועדת לצורכי ציבור/למבני חינוך. בשנת 1990 פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. בשנת 1991 הרשות המפקיעה תפסה חזקה בקרקע. עם זאת, טרם פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות. בשנת 2021 הוכנה תוכנית חדשה המשנה את יעוד המתחם מתעשייה וצרכי ציבור למגורים בבנייה רוויה וצרכי ציבור והמתחם כולו סומן כשטח המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. שמאי הועדה המקומית התבקש לערוך טבלת הקצאה ואיזון ע"פ תקן 15 לצורך הפקדתה כחלק מתוכנית איחוד וחלוקה.

היכן יש לרשום את החלקה בטבלת ההקצאה והאיזון?

- א. כל החלקה תרשם "מעל הקו"
- ב. כל החלקה תרשם "מתחת לקו"
- ג. 3 דונם ירשמו "מעל הקו" ו-1 דונם "מתחת לקו"
- ד. 1 דונם ירשם "מעל הקו" ו-3 דונם "מתחת לקו"

שטחי ציבור במצב יוצא נמוכים משטחי ציבור במצב נכנס

יישומים קיץ 2014

18. התבקשת כשמאי הועדה המחוזית לחוות דעתך בעניין טבלת איחוד וחלוקה מחדש שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם בעלי קרקע פרטיים.

מצב נכנס

חלקה	שטח במ"ר	יעוד	בעלות
1	1,000	מגורים א'	מיה
2	1,000	מגורים א'	יואב
3	1,000	דרך	עירייה
סה"כ	3,000		

מצב יוצא

מגרש א'	שטח במ"ר	יעוד
מגרש א'	2,400	מגורים ג'
מגרש ב'	600 מ"ר	דרך

הנח:

1. חלקות מגורים א' הינן בשווי של כ- 4,000 ₪ למ"ר כ"א.
2. חלקות מגורים ג' הינן בשווי של כ- 10,000 ₪ למ"ר כ"א.
3. דרך בשווי של כ- 1,000 ₪ למ"ר בשני המצבים.
4. אין הבדלי מיקום ושווי למ"ר במצב נכנס.

מהו החלק של מיה במגרש היוצא עפ"י התקינה השמאית?

- א. 33.3%
- ב. 50.0%
- ג. 41.7%
- ד. 47.6%

קיץ 2024

15. כיצד תבוא לידי ביטוי עלות המחבורים בטבלאות איחוד וחלוקה?

- א. ככל שיש למחבורים תרומה לשווי במצב הנכנס ואין להם תרומה במצב היוצא, תתווסף העלות לשווי במצב היוצא.
- ב. עלות המחבורים תתווסף בכל מקרה לשווי היחסי במצב הנכנס.
- ג. עלות המחבורים תתווסף בכל מקרה לשווי היחסי במצב היוצא.
- ד. אין להתייחס לעלות המחבורים בטבלאות.

תקן 16

חורף 17

37. בהתאם לתקן 16 לתקנים המאשרים 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.

קיץ 2014

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.

תקן 19

מועד שני 2020

10. משנת 1992 מיכל חוכרת מגרש ששטחו 500 מ"ר. לפי חוזה החכירה זכויות הבנייה המהוונות כוללות בניית 180 מ"ר בקומת קרקע ו-180 מ"ר בקומת מרתף. לפי תב"ע 777/מ' החלה על המגרש אפשר לבנות על המגרש 1 יח"ד בבנייה נמוכה, לפי הפירוט הבא:

- * 180 מ"ר בקומת קרקע.
- * 180 מ"ר במרתף.
- * 120 מ"ר בקומה א'.

בשנת 1995 נבנה על המגרש מבנה התואם את היתר הבנייה מאותה שנה לבניית 180 מ"ר בקומת קרקע ו-180 מ"ר במרתף.

בשנת 1999 הוגשה בקשה לבניית תוספת של 50 מ"ר בקומה א', שולמו דמי היתר למחכירה וניתן היתר בנייה, והתוספת נבנתה בהתאם להיתר הנ"ל.

בשנת 2010 ניתן היתר בנייה להשלמת הזכויות בקומה א' ל-120 מ"ר, והתוספת נבנתה תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה לפי התב"ע. עקב שגגה, נתנה הועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר בנייה מבלי שהמחכירה חתמה על הבקשה ומבלי ששולמו לה דמי היתר.

לאור הנתונים הנ"ל, מה ההשפעות הצפויות בהערכת שווי לבטוחה לבנק?

- א. על השמאי עורך השומה להתייחס בשומה לבנק לכך שיש חשיפה בתשלום היטל השבחה לשנת 2010.
- ב. על השמאי עורך השומה להתייחס בשומה לבנק לכך שיש חשיפה בתשלום דמי היתר ודמי שימוש למחכירה בגין הזכויות של 70 מ"ר בקומה א'.
- ג. השמאי עורך השומה לא צריך לציין בשומה לבנק את אי ההתאמה מכיוון שהזכויות בהיתרי הבנייה תואמות את זכויות הבנייה המהוונות.
- ד. השמאי עורך השומה לא צריך לציין בשומה לבנק את אי ההתאמה מכיוון שזכויות הבנייה בהיתר תואמות את הזכויות בתוכנית מ/777.

מועד ראשון 2018

38. דירת חדר בקומת קרקע מוצגת במודעת מכירה כדירה בשטח של 42 מ"ר בתוספת חצר 50 מ"ר. הנכס שימש עד לאחרונה כגן ילדים, וכעת הוא פנוי.

בבדיקה נמצא כי הנכס רשום בפנקס בתים משותפים כמחסן בשטח של 28 מ"ר ללא הצמדות.

בתשריט הבית המשותף הנכס מסווג כמחסן בשטח של 28 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 4 מ"ר ללא הצמדות.

בחשבון הארנונה הנכס מסווג כגן ילדים בשטח של 45 מ"ר, בתוספת גינה בשטח של 50 מ"ר.

בתוכנית המצורפת להיתר בנייה הנכס מסווג כדירת מגורים בשטח של 32 מ"ר.

לא נמצאו מסמכים נוספים הנוגעים לנכס.

כיצד יש להעריך את הנכס לצורך בטוחה לבנק?

- א. מחסן בשטח 28 מ"ר וללא הצמדות.
- ב. דירת מגורים בשטח 45 מ"ר וחצר בשטח של 50 מ"ר.
- ג. דירת מגורים בשטח 32 מ"ר וללא הצמדות.
- ד. גן ילדים בשטח 45 מ"ר וללא הצמדות.



שאלות מיישומים

10. להלן פרק התחשיב מתוך שמאות למטרת ביטחון אשראי לבנק לפי תקן 19:

חלופה א' - שווי שוק:
 $350 \text{ מ"ר} * 22,000 \text{ ש"ח} = 7,700,000 \text{ ש"ח}$
 בניכוי אומדן עלות הוצאת היתר בנייה להכשרת חריגות בנייה - 400,000 ש"ח
 סה"כ שווי שוק 7,300,000 ש"ח
 הערה: אומדן עלות הוצאת היתר בנייה כולל כ-100,000 ש"ח שכ"ט אדריכל ויועצים; 300,000 ש"ח אומדן היטל השבחה בגין הקלות נדרשות.
חלופה ב' - ערך לבטוחה:
 $290 \text{ מ"ר} * 22,000 \text{ ש"ח} = 6,380,000 \text{ ש"ח}$
 בניכוי אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר - 220,000 ש"ח
 סה"כ ערך לבטוחה 6,160,000 ש"ח
 הערה: אומדן עלות הריסה להתאמה להיתר בנייה כולל עלויות קבלן הריסה ומפקח, תואם להערכתך וגם תואם להצעת מחיר מחייבת לעבודות אלה.
להלן נתונים נוספים:
 שיעור הפחתה בגין מימוש כפוי: 15%.
 אומדן היטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר מאושרות: 300,000 ש"ח.
 אומדן מס שבח: 400,000 ש"ח.
 ערך כינון: 2,000,000 ש"ח.
 מהו ה"שווי לביטחונות" (שהינו הסכום שממנו יגזור הבנק את סכום האשראי המירבי שיינתן כנגד שיעבוד הנכס, בהתאם לשיעור המימון שייקבע על ידו)?

- א. 5,505,000 ש"ח.
- ב. 4,536,000 ש"ח.
- ג. 4,641,000 ש"ח.
- ד. 4,383,000 ש"ח.

7. מר גלבע הזמין משמאי מקרקעין הרשום ברשימת השמאים המורשים של בנק "הלווה הנדיב" חוות דעת שמטרתה בטוחה לאשראי בנקאי, כדלהלן:
 הנכס: דירת מגורים.
 שנת בנייה: 1985.
 מצב פיזי ותחזוקתי: סביר בהתחשב לגיל הכרונוולוגי.
 שטחים בנויים:
 שטח דירה: 100 מ"ר נטו.
 מרפסת פתוחה: 8 מ"ר.
 מחסן בקומת מרתף: 12 מ"ר.
 חניה מקורה: 15 מ"ר.
 שטח יחסי ברכוש המשותף [חדרי מדרגות, לובי, מעלית, גז, אשפה, מועדון וכדומה]: 20 מ"ר.
 לפי דרישת הבנק ייקבע גם ערך כינון לרכוש המשותף.
 בסקר שוק מתקבלים הנתונים הבאים:

עלות בנייה ישירה			
החלק בדירה	עלות כוללת תעתיק למ"ר ללא מע"מ	עלות כוללת בנייה חדשה למ"ר מקובלת בסביבה ללא מע"מ	עלות תחליף למ"ר ללא מע"מ
דירה	4,000 ש"ח/מ"ר	5,500 ש"ח/מ"ר	5,000 ש"ח/מ"ר
מרפסת פתוחה	2,000 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	2,500 ש"ח/מ"ר
מחסן	2,000 ש"ח/מ"ר	2,750 ש"ח/מ"ר	2,500 ש"ח/מ"ר
חניה מקורה	2,000 ש"ח/מ"ר	2,800 ש"ח/מ"ר	2,600 ש"ח/מ"ר
שטח משותף	4,000 ש"ח/מ"ר	5,500 ש"ח/מ"ר	5,000 ש"ח/מ"ר
נתונים נוספים:			
רווח יזמי	20% מעלויות הבנייה		
מע"מ	17%		
פחת פיזי	30%		

מהו ערך הכינון של הדירה נשוא השומה לצורך ביטוח שתופיע בחוות הדעת עבור בנק "הלווה הנדיב"?

- א. 689,000 ש"ח.
- ב. 550,000 ש"ח.
- ג. 757,000 ש"ח.
- ד. 827,000 ש"ח.



קווים מנחים

פרק ב

מועד שני 2018

38. נתון מגרש אשר לפי תב"ע בתוקף מיועד לבניית מבנה ציבור
בניצול של 90% בבנייה של עד 3 קומות.

נתונים נוספים:

- שווי 1 דונם בסביבה בצפיפות של 10 יח"ד בזכויות
ניצול של 90% (עד 3 קומות) הינו 5,000,000 ₪ כולל
פיתוח.
- מקדם התאמה ממגורים למבנה ציבור – 0.7
(בהתייחס לשווי קרקע למגורים כולל פיתוח).
- עלות פיתוח ל-1 יח"ד – 100,000 ₪.
- עלות פיתוח לדונם ציבורי – 800,000 ₪.

מה שווי קרקע לדונם למבנה ציבור ללא פיתוח?

- א. 2,800,000 ₪
- ב. 2,700,000 ₪
- ג. 2,500,000 ₪
- ד. 2,600,000 ₪

מועד ראשון 2018

10. שמאי מקרקעין התבקש להעריך את שווי זכויות הבנייה של בניין ביעוד ציבורי המשמש כמרפאת "טיפת חלב".

נתון כי:

- שווי זכויות בנייה למשרדים/מרפאות הוא 2,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ;
- מקדם הפחתה ממשרדים/מרפאות לשימוש ציבורי של "טיפת חלב" בגין סחירות וגמישות נמוכה של שימושים הוא 0.7 (הפחתה של 30%);
- מקדם הפחתה ממשרדים/מרפאות לשימוש ציבורי של "טיפת חלב" בגין אינטנסיביות השימוש הוא 0.7 (הפחתה של 30%).

מה שווי ערך זכויות הבנייה למ"ר קרקע מבונה של הבניין בהערכה לפי "הקווים המנחים?"

- א. כ-800 ₪
- ב. כ-1,000 ₪
- ג. כ-1,200 ₪
- ד. כ-1,400 ₪

פרק הקיץ 2017

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.

פרק ח

ק"צ 2017

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.

פרק ט

מועד מיוחד 2024

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%

קיצ 2024

13. נתונות 3 חנויות צמודות, זהות בשטחן ובתכונותיהן, למעט המחזיקים.

חנות A

- המחזיק הוא דייר מוגן
- דמי שכירות ללא תקרה
- דמי שכירות חודשיים – 10,000 ₪

חנות B

- המחזיק הוא דייר מוגן
- דמי שכירות עם תקרה
- דמי שכירות חודשיים – 150 ₪

חנות C

- המחזיק הוא שוכר חופשי.
- דמי שכירות חודשיים – 10,000 ₪ המהווים דמי שכירות ראויים בשוק החופשי.

דרגו את החנויות לפי ערכי השווי של זכות הבעלות מהנמוך לגבוה (החנות שלה הערך הנמוך ביותר בצד שמאל והחנות שלה הערך הגבוה ביותר בצד ימין).

- א. B, C, A
- ב. A, B, C
- ג. A, C, B
- ד. B, A, C

שנת 2021 מועד 2

9. קיים מבנה משרדים המושכר מזה שנים רבות לדייר מוגן בדמי שכירות ללא תקרה. לבעלים ולדייר המוגן קיימת אפשרות לרכישה הדדית, דהיינו כל צד רשאי לרכוש את הזכויות של הצד השני. הניחו ששווי הנכס כריק ופנוי מוגדר כ-100%, ודמי המפתח המלאים הינם בגובה 60% משווי הנכס כריק ופנוי עם תקרה.

בהתאם לנתונים הנ"ל, איזו מן האפשרויות הבאות היא הסבירה ביותר?

- הדייר המוגן ישלם לבעלים 90% משווי הנכס כריק ופנוי.
- הדייר המוגן ישלם לבעלים 30% משווי הנכס כריק ופנוי.
- הבעלים ישלם לדייר המוגן 60% משווי הנכס כריק ופנוי.
- הבעלים ישלם לדייר המוגן 90% משווי הנכס כריק ופנוי.

מועד שני 2019

15. במרכז מסחרי יש מספר חנויות זהות בתכונותיהן. לפי עיסקאות, שווי השוק של כל אחת מהחנויות הוא 1,200,000 ש"ח בשוק החופשי. חלק מהחנויות תפוסות על ידי דיירים מוגנים עם תקרה. זכות הבעלות בחנות תפוסה נמכרת ב-360,000 ש"ח. בחנות מס' 32, התפוסה על ידי דייר מוגן, הגיעו הבעלים והדייר המוגן להסכמה כי הדייר המוגן ישכיר את החנות בשכירות משנה בדמי שכירות חופשיים, והתמורה בגין שכירות המשנה תתחלק ביניהם באופן שווה.

בהתאם להסכם הנ"ל, מה שווי זכויות הבעלות בנכס הנ"ל?

- 1,200,000 ש"ח.
- יותר מ-360,000 ש"ח ופחות מ-1,200,000 ש"ח.
- 360,000 ש"ח.
- פחות מ-360,000 ש"ח.

מועד ראשון 2019

17. נתונים ארבעה נכסים המוחזקים על ידי דיירים מוגנים. בתשובתכם הניחו כי ארבעת הנכסים שווים מאפייניהם (שווי שוק, גודל וכדומה).

באיזה מהנכסים שווי זכויות הבעלות בנכס הינו הגבוה ביותר (באחוזים משווי הנכס כפנוי וריק)?

- יחידה מסחרית שהדייר המוגן בה הוא בנק והיא משמשת לעסקיו.
- דירת מגורים המוחזקת על ידי דייר מוגן ערירי הנמצא בשנות ה-50 לחייו.
- דירת מגורים המוחזקת על ידי זוג בשנות ה-70 לחייהם, ובתם שגרה איתם.
- בית מלאכה לתיקים התפוס על ידי דייר מוגן ששילם דמי מפתח.

30. במתחם המיועד לשיווק יש שלושה מגרשים זהים בגודלם ובתכונותיהם, שסוג הזכויות הקנייניות של המחזיקים בהם שונות:

- * מגרש א' - בעלות מלאה ללא בעלי זכויות נוספות.
- * מגרש ב' - דיירות מוגנת עם תקרה.
- * מגרש ג' - חזקה מכוח שנים (אין זכות חוזית).

דרגו את גובה הפיצויים שיקבלו המחזיקים בגין הפינוי מהגבוה לנמוך:

- בעלות, חזקה מכוח שנים, דיירות מוגנת.
- דיירות מוגנת, בעלות, חזקה מכוח שנים.
- חזקה מכוח שנים, דיירות מוגנת, בעלות.
- בעלות, דיירות מוגנת, חזקה מכוח שנים.

פרק ימועד מיוחד 2017

17. בקניון חדש נחתמו חוזי שכירות ל- 90% מהשטחים לשיווק. בחוזי השכירות קיימת התחייבות של הבעלים כי ב"תקופת הרצה" שאורכה 30 חודשים החניה בחניון התת קרקעי תהיה ללא תשלום לקהל הרחב. ידוע כי בקניונים ומרכזים מסחריים ותיקים בסביבה שווי מקום חניה מוערך ב- 150,000 ש"ח.

מהי גישת השומה המתאימה ביותר להערכת שווי זכויות הבעלים בחניון של הקניון?

- בגישת היוון ההכנסות, על בסיס תחזית להכנסות עתידיות.
- בהתאם לגישת ההשוואה - יש להעריך שווי מקום חניה לפי 150,000 ש"ח.
- מאחר שהחניון טרם מניב הכנסה, יש להעריך את השווי המינימאלי שלו בגישת העלויות, כלומר לפי עלות בנייתו בתוספת רווח יזמי מקובל.
- יש לבצע ממוצע של 3 התוצאות שהתקבלו בתשובות האחרות.

פרק טזקנין 2024

30. בבניין משרדים דמ"ש חודשיים למשרד הם 100 ₪/מ"ר ברוטו.

יחס ברוטו / נטו בבניין הוא 1:1.2 ושיעור ההיוון 6%.

ע"פ הנתונים, מה שווי משרד בשטח 50 מ"ר נטו בבניין, בהתאם לגישת היוון הכנסות?

- כ-1,000,000 ₪
- כ-1,028,570 ₪
- כ-1,200,000 ₪
- כ-1,666,660 ₪

מועד 2 שנת 2020

37. בבעלות מר נרקיס משרד ומחסן (שניהם ביחד: "הנכס") בקומה ה-15 במגדל משרדים בן 30 קומות המושכר

- * בשכירות חופשית. לפי הסכם השכירות, השוכר נושא בתשלומים הבאים:
- * שטח המשרד: 100 מ"ר ברוטו.
- * דמי השכירות החוזיים: 65 ₪ למ"ר בנוי ברוטו לחודש
- * תשלום לחברת האחזקה: 11 ₪ למ"ר בנוי ברוטו לחודש
- * דמ"ש מחסן (בשטח 20 מ"ר) - 1,000 ₪ לחודש.
- * ארנונה דו חודשית בגין המשרד לפי 5,200 ₪ ובגין המחסן לפי 70 ₪.

בנוסף השוכר שוכר מחברת הניהול 5 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי של הבניין במחיר 500 ₪ לחודש למקום חנייה.

נתון כי התשואה לעסקים בסביבה - 6% לשנה.

מה שווי השוק של הזכויות בנכס?

- 2,000,000 ₪
- 1,500,000 ₪
- 1,300,000 ₪
- 2,220,000 ₪

רווח יזמי

ק"ץ 2024

20. לאחרונה, בעקבות המצב הביטחוני, קיים מחסור בעובדי בניין. כתוצאה מכך, התייקרו עלויות הבנייה הכוללות לדירות מגורים בבנייה רוויה.
בנוסף, קיים מרכיב סיכון נוסף בפרויקטים למגורים בבנייה רוויה כך ששיעור הרווח היזמי המקובל עלה במקצת.
כיצד המתואר לעיל משפיע על שווי הקרקע לבנייה רוויה?

- שווי הקרקע ירד – התייקרות עלויות הבנייה ועלייה ברווח היזמי מפחיתים שניהם משווי הקרקע.
- לא ניתן לדעת – התייקרות עלויות הבנייה מפחיתה משווי הקרקע ועלייה ברווח היזמי מעלה את שווי הקרקע. בהתאם לנתוני השאלה, לא ניתן לדעת איזה גורם משפיע באופן חזק יותר על שווי הקרקע.
- שווי הקרקע לא ייפגע – העלייה בפרמטרים שצוינו תגדיל את מחיר המכירה של דירה בנויה בהתאם.
- ככול שהרווח היזמי עלה בשיעור גדול יותר מההתייקרות בעלויות הבנייה, שווי הקרקע ירד. ככול שהרווח היזמי עלה בשיעור קטן יותר מההתייקרות בעלויות הבנייה, שווי הקרקע יעלה.

מועד שני 2020

14. יזם פונה לשמאי מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות של פרויקט חדש לבניית בניין משרדים, ומוסר לו לצורך האומדן את הנתונים הבאים:
* עלות בנייה – 6,000 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ).
* שווי 1 מ"ר בנוי למשרדים – 12,000 ₪ (לא כולל מע"מ).
* שיעור הרווח היזמי הרצוי – 20%.
מה היחס בין סה"כ סכום הרווח היזמי לבין שווי מרכיב הקרקע (לא כולל מע"מ)?

- 20%
- 25%
- 50%
- 33%

מועד ראשון 2020

27. בשנת 2017 רכשה חברה 3 מגרשים סמוכים בשטח של 5 דונם כ"א. נתון כי המגרשים זהים בתכונותיהם וחלה עליהם אותה תב"ע. בכל מגרש ניתן לבנות בניצול של 100% בנייה למגורים (משקף זכויות בנייה לשטחי בנייה דירתיים). החברה התקשרה עם 3 קבלנים מבצעים שונים להקמת 3 בניינים, אחד על כל מגרש. שלושת הבניינים נבנים במקביל. בהסכמי ההתקשרות עם כל אחד מהקבלנים נקבעו סכומים שונים לעלות הבנייה למ"ר דירתי (בגילום שטחי שירות), כמפורט להלן. להלן פירוט עלויות העסקה ביחס לכל מגרש:

פרטי רכישה	עלות בנייה	
המגרש נרכש ב-50 מיליון ש"ח בינואר 2017	7,100 ש"ח/מ"ר	מגרש א
המגרש נרכש בכינוס נכסים ב-40 מיליון ש"ח בפברואר 2017	6,800 ש"ח/מ"ר	מגרש ב
המגרש נרכש במסגרת התמחרות ב-60 מיליון ש"ח באפריל 2017	7,200 ש"ח/מ"ר	מגרש ג

נתון כי מחיר מכירה ממוצע למ"ר בעסקאות שנערכו בבניינים סמוכים לשלושת המגרשים ודומים בתכונותיהם – 20,000 ש"ח/מ"ר דירתי.

הערה: כל הסכומים המופיעים בשאלה אינם כוללים מע"מ.

מה ההיגד הנכון לגבי הרווח על ההשקעה במגרשים הנ"ל?

- א. אחוז הרווח מ-3 המגרשים ביחד קטן מאחוז הרווח ממגרש ג.
- ב. אחוז הרווח מ-3 המגרשים ביחד גדול מאחוז הרווח ממגרש ב.
- ג. אחוז הרווח מ-3 המגרשים ביחד שווה לאחוז הרווח ממגרש ב.
- ד. אחוז הרווח מ-3 המגרשים ביחד גדול מאחוז הרווח ממגרש א.

מועד שני 2018

32. להלן נתונים לגבי שווי למסחר:

- שווי 1 מ"ר בנוי: ₪ 28,000
- שווי 1 מ"ר קרקע מבונה (כולל פיתוח): ₪ 15,000
- עלות בנייה ל-1 מ"ר: ₪ 8,000

איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי רווח יזמי?

- הרווח היזמי שווה לעלות הבנייה ולפיכך השווי הריאלי צריך להיות 31,000 ₪ ולא 28,000 ₪.
- הרווח היזמי המינימלי צריך להיות הממוצע בין שווי מ"ר קרקע מבונה לבין עלות הבנייה למ"ר, כלומר לא פחות מ-11,500 ₪ למ"ר.
- מכיוון שהרווח היזמי נמוך מהממוצע בין שווי קרקע מבונה למ"ר לבין עלות הבנייה למ"ר, יש לחשבו בהתאם ליחס שבין עלות הבנייה למ"ר לבין שווי מרכיב הקרקע למ"ר.
- הרווח היזמי הינו 5,000 ₪ ויש ליחסו באופן פרופורציונלי למרכיב הקרקע, הפיתוח והבנייה.

פחתקיימים 3 סוגים של פחת:

(1) פחת פיזי – נוצר מפגמים במבנה.

לדוגמא: בלטות שבורות, טיח מתקלף, נזילות בתקרה וכד'.

(2) פחת תכנוני – נוצר מפגמים בתכנון.

לדוגמא: בניין בן 8 קומות בלי מעלית, בית בגודל 30 מ"ר עם 7 חדרים.

(3) פחת סביבתי – ירידת ערך הנכס בגלל גורמים חיצוניים.

לדוגמא: מעבירים לי כביש מהיר מול הבית, מקימים לי בית עלמין מול הבית.

נזכור:

1. פחת פיזי = לפעמים ניתן לתיקון.

2. פחת תכנוני = לפעמים ניתן לתיקון.

3. פחת סביבתי = לא ניתן לתיקון.

נזכור:

1. פחת חשבונאי = קו ישר (2% פחת לשנה).

2. פחת פיזי = על מבנים יש פחת מואץ, בשנים הראשונות הפחת נמוך ולאחר מכן פחת גדול.

מועד שני 2020

7. דן ודינה רכשו דירה יד ראשונה מיזם בסכום של 3,000,000 ₪. במועד מסירת הדירה התגלו בה ליקויי בנייה. לאחר הליכים משפטיים נחתם בין הצדדים הסכם פשרה שבו סוכם שהיזם יתקן את הליקויים שניתנים לתיקון המוערכים בעלות של 210,000 ₪ ואילו בגין הליקויים שאינם ניתנים לתיקון (גובה דירה נמוך מהתקן בחוק התכנון והבנייה), שולם לבעלים פיצוי חד פעמי בסך של 150,000 ₪ נכון למועד הקובע של יום רכישת הדירה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. הסכום משקף את ירידת הערך של הדירה.

5 שנים לאחר הרכישה דן ודינה החליטו למכור את דירתם. מבירור שערכו לגבי דירות דומות במאפייניהן בשטחים זהים בשכונה – שנבנו על פי התקן – עולה כי הן נמכרות כיום ב-4,200,000 ₪ מיליון. דן ודינה מתכוונים לגלות לרוכשים הפוטנציאלים על ההליכים המשפטיים שעברו מבחינת ליקויי הבנייה.

מה שווי השוק של הדירה לצורך ביצוע העסקה?

א. 4,200,000 ₪.

ב. 4,050,000 ₪.

ג. 3,990,000 ₪.

ד. 3,696,000 ₪.

15. משה רכש דירה מחברת בנייה ויזמות. במהלך תקופת הבדק, הסתבר כי הריצוף במבואה הקומתית משופע בניגוד לתוכנית העבודה, כך שבעת ניקיון חדר המדרגות, מים מתנקזים מן המסדרון אל תוך דירתו. לאחר פנייתו של משה לחברה בוצעה הרמה של הריצוף, שינוי המצעים וריצוף מחדש, והבעיה נפתרה. איזה פחת או פחתים היו במבנה לפני ביצוע התיקון?

- א. פחת פיזי בשילוב פחת תכנוני
- ב. פחת פיזי
- ג. פחת תכנוני
- ד. פחת סביבתי

מועד מיוחד 2017

16. החנות שבבעלות עמנואל באחת מערי השפלה המרכזיות נמצאת בקומת קרקע ומעליה שבע קומות. החנות פונה לרחוב היער העליז 18. לחנות חזית ברוחב 4 מטר, עומק 6 מטר וגובה מרצפה עד תקרה 2.9 מטר. החנות מושכרת תמורת 3,600 ש"ח לחודש. החנות שבבעלות זכריה, אחיו של עמנואל, נמצאת בהמשך הרחוב, בקומת קרקע ומעליה שמונה קומות עם חזית הפונה לרחוב היער העליז 14 וחזית הפונה לרחוב החורשה הריחנית 8. החנות ברוחב 4 מטר, בעומק 6 מטר וגובה מרצפה עד תקרה 2.2 מטר. החנות מושכרת תמורת 3,600 ש"ח.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין הבדל בין החנויות שבבעלות עמנואל ובבעלות זכריה ולכן שכר הדירה החודשי זהה.
- ב. בבעלות זכריה חנות עם פחת פיזי הניתן לתיקון.
- ג. בבעלות זכריה חנות עם פחת שאינו ניתן לתיקון.
- ד. לשתי החנויות פחת סביבתי ופחת תכנוני שאינם ניתנים לתיקון.

שיפוט

מועד שני 2020

28. מאיר רכש דירת מגורים להשקעה בשטח 50 מ"ר בקומת קרקע במרכז הארץ. הדירה במצב פיזי פשוט. לאור מצבה הפיזי הדירה מושכרת בדמי שכירות של 3,500 ₪ לחודש. אילו שיפץ מאיר את המטבח וחדר הרחצה, אפשר היה להשכיר את הדירה תמורת דמי שכירות של 4,200 ₪ לחודש. סכום המשקף את דמי השכירות המקובלים בסביבה לדירות שעברו שיפוף דומה. מאיר קיבל הצעות לשיפוף חדר הרחצה והמטבח בעלות של כ- 100,000 ₪. שיעור דמי היוון מקובל לדירות מגורים בסביבה – 3.5%.

האם ומדוע כדאי למאיר לשפץ את הדירה?

- למאיר כדאי לשפץ את הדירה ולאחר מכן להשכירה, מכיוון שהדירה במצבה הנוכחי נמצאת ב"השבחת יתר". אין התאמה בין מצבו של הנכס לביקוש בשוק.
- למאיר כדאי להשכיר את הדירה במצבה הנוכחי (ללא שיפוף). משום שבהתאם לעקרון "העלות האלטרנטיבית", שווי הנכס אינו עולה ביחס ישיר לעלות ההשקעה, ולפיכך אין כדאיות לשפץ.
- למאיר כדאי להשכיר את הדירה במצבה הנוכחי (ללא שיפוף), משום שכל שתומת השיפוף לשווי גבוהה יותר הרי שהיא מהווה השבחת יתר ולכן אין כדאיות לשפץ את הדירה.
- למאיר כדאי לשפץ את הדירה ולאחר מכן להשכירה, משום שתומת השיפוף לשווי הנכס גבוהה מעלות השיפוף, והנכס במצבו כיום ב"השבחת חסר".

מועד ראשון 2020

40. ז'ק ונינה, בני זוג, מתופף וקוסמטיקאית, שעובדים שניהם מהבית, רכשו דירת 4 חדרים במחיר שמשקף את שווי השוק. עם קבלת המפתח, שיפצו בני הזוג את הדירה בסכום כולל של 170,000 ₪ לפי הפירוט הבא:

- * החלפת מטבח ישן בחדש: 100,000 ₪
- * שיפוף חדר רחצה: 20,000 ₪
- * הסבת חדר שינה ילדים לחדר עבודה לקוסמטיקאית (התקנת כיור בחדר ומראות תקרה): 30,000 ש"ח
- * הסבת חדר שינה ילדים לחדר נגינה הכולל בידוד אקוסטי: של 20,000 ₪

בתשובתכם הניחו כי לאף אחד מהשינויים אין ערך נוסף מעבר לעלות ששולמה בגינם.

בכמה עלה שווי הדירה בעקבות השיפוף?

- 170,000 ₪
- 120,000 ₪
- פחות מ-120,000 ₪
- יותר מ-170,000 ₪

השבחת יתר והשבחת חסר

קיץ 2024

25. לפני חצי שנה רכשה דניאלה בית מגורים צמוד קרקע בדרום הארץ תמורת 2,000,000 ₪, ולאחרונה מכרה אותו בשוק החופשי תמורת 3,000,000 ₪. הניחו כי בתקופה שבין רכישת הנכס למכירתו לא חלו שינויי מחירים וכי מחיר המכירה תואם את שווי השוק.

באיזה מהמקרים הבאים מתקיימת השבחת יתר?

- א. לאחר רכישת הבית, שיפצה אותו דניאלה בעלות כוללת של 1,500,000 ₪.
- ב. לאחר רכישת הבית, שיפצה אותו דניאלה בעלות כוללת של 500,000 ₪.
- ג. בעת המכירה, חויבה דניאלה בתשלום היטל השבחה.
- ד. בעת המכירה, לא חויבה דניאלה בתשלום היטל השבחה.

35. כיצד מוגדר מצב שבו עלות השקעה בנכס גבוהה מתרומת ההשקעה לשווי?

- א. חסרונות לגודל
- ב. השבחת חסר
- ג. יתרונות לגודל
- ד. השבחת יתר

מועד שני 2019

38. יוסי רכש דירה חדשה ברמת גמר מלאה התואמת את הסביבה במחיר של 2,000,000 ש"ח. לאחר רכישת הדירה שכר יוסי את שירותיו של צייר אומן, שעוטר ופיסל את קירות הדירה בדיוקנאות של שחקני הכדורגל האהובים עליו בליגת הכדורגל של לוקסמבורג. עלות עיטורי האומן הסתכמה ב- 100,000 ש"ח. זמן קצר לאחר המעבר לדירה, ביקש יוסי למכור את דירתו. הדירה פורסמה ונמכרה לאחר 4 חודשים במחיר של 2,000,000 ש"ח. נתון שלא היו שינויים בשוק המקרקעין בין מועד הרכישה למועד המכירה. איזה מההגדרות הבאות מתאימה להשקעה שהשקיע יוסי בעיטורים ופיסולי הקירות?

- א. השבחת חסר של 200,000 ש"ח.
- ב. השבחת יתר של 100,000 ש"ח.
- ג. השבחת חסר של 100,000 ש"ח.
- ד. השבחת יתר של 200,000 ש"ח.

מועד ראשון 2018

40. מנחם מעוניין למכור את דירתו. הדירה בת 20 שנה ולא שופצה מעולם. שטחה 120 מ"ר. מנחם הזמין חוות דעת שמאית, וזו העלתה כי דירות דומות בסביבה נמכרו לפי 20,000 ₪ למ"ר. כמו כן, החליט מנחם לשפץ את הדירה טרם מכירתה. עלות השיפוץ הייתה 300,000 ₪. לאור כל זאת, איזו מהטענות הבאות היא הנכונה ביותר, בנוגע לשווי הדירה במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון?

- א. שווי הדירה הוא 2,700,000 ₪
- ב. שווי הדירה הוא לפחות 2,700,000 ₪, מכיוון שיש תוספת לשווי בגין מרכיב יזמות
- ג. שווי הדירה הוא לפחות 2,400,000 ₪, וזאת בתנאי שאין השבחת יתר
- ד. שווי הדירה גבוה מ-2,400,000 ₪ ונמוך מ-2,700,000 ₪

מועד מיוחד 2017

40. באיזה מהמקרים הבאים מתקיימת השבחת יתר?

- א. שומת הוועדה בהיטל השבחה הופחתה על ידי שמאי מכריע.
- ב. התרומה לשווי גבוהה מעלות ההשקעה.
- ג. התרומה לשווי קטנה מעלות ההשקעה.
- ד. כאשר נוקטים בגישת המקפצה לעומת גישת המדרגות.

עלות תחליף ועלות תעתיק

1) **עלות תעתיק** = בניית "תעתיק" מדויק של המבנה כאשר אנו משתמשים באותם חומרים ובאותה איכות בנייה להקמת הנכס.

הערה: אם היו בנכס פחתים או אי התאמות נבנה גם אותם.

2) **עלות תחליף** = בניית "תחליף" למבנה כאשר נשתמש בחומרי בנייה עכשוויים ולפי תקנים נוכחיים.

כלל: $\text{עלות תעתיק} \leq \text{עלות תחליף}$

הערה: בדרך כלל עלות תעתיק תהיה שווה לעלות תחליף כאשר המבנה חדש.

מועד 2 שנת 2020

30. במסגרת מיזם תירות הוחלט על פרויקט שחזור היסטורי שיכלול תעתיק מדויק של מבנה שנבנה בראשית המאה ה-20 ונהרס כליל בעקבות שרפה שארעה במקום. למרבה המזל, לפני השרפה בוצע תיעוד מדויק של המבנה ההיסטורי, וכל הנתונים הנדרשים לבנייתו מחדש נמצאים בידי מנהלי הפרויקט. מנהלי הפרויקט פנו לשמאי מקרקעין וביקשו ממנו להעריך את עלות בניית התעתיק. מהם העקרונות שצריכים להנחות את השמאי בחישוב עלות בניית התעתיק?

- יש לחשב את עלות הבנייה לפי עלותם העדכנית של חומרי הבנייה המקוריים ששימשו לבניית המבנה ההיסטורי, תוך התאמת התכנון המקורי לתקני בנייה עדכניים.
- יש לחשב את עלות הבנייה לפי עלותם של תחליפים מודרניים לחומרי הבנייה המקוריים ששימשו לבניית המבנה ההיסטורי, תוך התאמת התכנון המקורי לתקני בנייה עדכניים.
- יש לחשב את עלות הבנייה לפי עלותם העדכנית של חומרי הבנייה המקוריים ששימשו לבניית המבנה ההיסטורי, לפי התכנון המקורי ללא שינויים.
- יש לחשב את עלות הבנייה לפי עלותם של תחליפים מודרניים לחומרי הבנייה המקוריים ששימשו לבניית המבנה ההיסטורי, לפי התכנון המקורי ללא שינויים.

חורף 2015

37. איזה מההיגדים הבאים נכון?

- עלות תחליף גבוהה או שווה לעלות תעתיק.
- עלות תחליף תמיד שווה לעלות תעתיק בבניינים חדשים.
- עלות תחליף נמוכה או שווה לעלות תעתיק.
- עלות תחליף תמיד נמוכה מעלות תעתיק.

גיל הנכס

גיל הנכס חשוב כדי לדעת מה שווי הנכס והאם הנכס תורם.

מושגים:

(1) **גיל כרונולוגי** = מספר השנים שעברו מהיום שהנכס נבנה (נתון לא רלוונטי בשאלות המועצה).

(2) **גיל אפקטיבי** = יתרת חיים כלכליים – תקופת החיים הכלכליים.

לדוגמא: נתון מבנה עם הנתונים הבאים:

גיל כרונולוגי 70 שנה.

משך חיים כלכליים 50 שנה.

יתרת חיים כלכליים 30 שנה.

מה הגיל האפקטיבי של הנכס?

פתרון:

0 – 50 : משך החיים הכלכליים.

0 – 20 : פחת פיזי.

20 – 50 : יתרת החיים הכלכליים.

גיל אפקטיבי = 20 = 50 – 30. (יתרת החיים הכלכליים – משך החיים הכלכליים).

(3) פחת פיזי = $\frac{\text{גיל אפקטיבי}}{\text{משך החיים הכלכליים}}$ בדוגמא שלנו: $0.4 = \frac{20}{50}$

הערות חשובות:

1. הפחת הפיזי קטן ככל שיתרת החיים הכלכליים גדולה.

2. תקופת (משך) החיים הכלכליים גבוהה או שווה לגיל האפקטיבי.

מועד שני 2019

30. שמאי התבקש לבחון את השימוש הטוב והיעיל בשתי חלקות זהות, שעליהן ניצבים שני בנייני מגורים דומים זה לזה אשר נבנו לפני 75 שנים.
לאיזו מהמסקנות הבאות סביר שהשמאי יגיע?

- א. אם מצבו הפיזי של הבניין הצפוני רעוע יותר מהבניין הדרומי, אפשר להסיק כי הגיל ההיסטורי של הבניין הצפוני גבוה יותר משל הבניין הדרומי.
- ב. אם שני הבניינים נבנו על ידי אותו קבלן ואוכלסו במקביל, ואם מצבם הפיזי דומה ותואם את גילם גם בחלוף השנים, אפשר להסיק שיתרת החיים הכלכליים של שני הבניינים זהה.
- ג. אם יתרת החיים הכלכליים של שני הבניינים היא 10 שנים, הרי שאורך החיים הכלכליים של הבניינים הוא 65 שנים.
- ד. אם הבניינים שופצו מאז הקמתם, אפשר להסיק שהגיל האפקטיבי שלהם גבוה מהגיל ההיסטורי שלהם.

קיצ 2012

39. איזה מהמשפטים הבאים תמיד נכון?

- א. הפחת הפיסי קטן ככל שיתרת החיים הכלכליים גדולה.
- ב. הפחת הפיסי קטן ככל שתקופת החיים הכלכליים קטנה.
- ג. הפחת הפיסי גדול ככל שיתרת החיים הכלכליים גדולה.
- ד. הפחת הפיסי גדול ככל שהגיל הכרונולוגי גדול.

זכויות קנייניות במקרקעין

חוק המקרקעין קובע רשימה של 5 זכויות קנייניות שהן :

1. בעלות
2. שכירות
3. משכנתא
4. זיקת הנאה
5. זכות קדימה

הערות

1. זכות קניינית מנצחת זכות חוזית (פרשת חפציבה)
2. בעלות היא הזכות הקניינית החזקה ביותר

בעלות

מוגדרת בסעיף 2 לחוק המקרקעין שקובע :

בעלות היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות עפ"י דין או הסכם.

לזכות הבעלות מספר מאפיינים מיוחדים והם:

א) העומק והגובה - סעיף 11 לחוק קובע כי הבעלות מתפשטת בכל העומק שמתחת לפני הקרקע בכפוף לדינים בדבר מים, מחצבים, נפט וכדומה. לדוגמא, מנהרות הכרמל נחפרו בעומק של מקרקעין שבבעלותם של מספר תושבים וכיוון שהעומק שייך לאותם תושבים שולמו להם פיצויי הפקעה, אך אם היו נמצאים באותן חפירות מחצבים או מים או נפט הבעלות במחצבים אלה הייתה נשארת בידי מדינת ישראל.

באשר לגובה נקבע כי הבעלות בקרקע מתפשטת בכל החלל שמעל לפני הקרקע, אולם אין למנוע מעבר חופשי באותו חלל, לדוגמא: מעבר של מטוס ייחשב כמעבר חופשי ולא ניתן למנוע ממנו לעשות זאת. מנגד, מתיחת כבל מעל לפני הקרקע אינה נחשבת מעבר, על כן נדרשת הסכמת בעל המקרקעין.

הערה

בשנת 2018 נוספו לחוק סעיפים 14א – 14ח הקובעים בעלות בחלקה תלת מימדית.

דוגמא למצב לאחר תיקון החוק

1. מדינת ישראל הבעלים של המנהרה מתחת לקרקע של יוסי כהן
2. יוסי כהן בעלים של דירת מגורים על הקרקע
3. עיריית אשדוד הבעלים של גשר מעל הקרקע של יוסי כהן

(ב) המחברים בקרקע - סעיף 12 לחוק קובע כי בעלות במקרקעין חלה גם על הבנוי והנטוע וגם על מחוברים חיבור של קבע, מלבד מחוברים הניתנים להפרדה.

(ג) היקף העסקה במקרקעין - סעיף 13 לחוק קובע כי עסקה במקרקעין תחול על הקרקע, העומק, הגובה, כל הבנוי והנטוע וכל המחברים אליה חיבור של קבע. הסעיף מוסיף וקובע כי אין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין,

דוגמאות

1. לא ניתן למכור חדר מדירת מגורים
2. לא ניתן למכור חניה לדייר שלא גר עם הבעלים בבניין.
3. לא ניתן למכור חלק פיזי מתוך מגרש.

הערות

- מותר להשכיר או להפקיע חלק מהקרקע ובמצבים אלה סעיף 13 לא יחול.
- ניתן לבצע פרצלציה ולאחר מכן למכור חלק מהקרקע.

שכירות

מוגדרת בסעיף 3 לחוק המקרקעין שקובע כי שכירות היא הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם בתמורה ושלא לצמיתות.

0-5 שנים = שכירות

5-25 שנים = חכירה

+25 = חכירה לדורות

לזכות השכירות מספר מאפיינים :

1. לפי סעיף 78 לחוק המקרקעין ניתן להשכיר חלק מסוים מהקרקע
2. סעיף 8 לחוק המקרקעין קובע כי עסקה במקרקעין חייבת להיות בכתב אבל לסעיף זה יש מספר חריגים שהם :

- א. שכירות עד 5 שנים לא חייבת להיות בכתב ולא חייבת רישום בטאבו (סעיף 79)
- ב. שכירות בין 5-10 שנים חייבת להיות בכתב אך לא חייבת רישום בטאבו (חוק הגנת הדייר סעיף 152)
- ג. שכירות מעל 10 שנים חייבת להיות בכתב וגם חייבת רישום בטאבו

משכנתא

מוגדרת בסעיף 4 לחוק המקרקעין שקובע כי משכנתא היא משכון של מקרקעין. המונח משכון מוגדר בסעיף 1 לחוק המשכון כשעבוד נכס כערובה לחיוב.

לדוגמא: יוסף מעוניין לרכוש דירה אך אין לו מספיק כסף, יוסף ניגש לבנק ומקבל הלוואה לקנות את הבית ובתמורה לכך רושם משכנתא לטובת הבנק.

שאלה: מה ההבדל בין משכון למשכנתא?

פתרון = משכון על מיטלטלין (רכב וכו'), משכנתא על נכס מקרקעין (דירה וכו')

שאלה: איפה רושמים משכון ואיפה רושמים משכנתא?

פתרון = משכון ירשם אצל רשם המשכונות, משכנתא תירשם בטאבו

שאלה: מה עושים כאשר נכס מקרקעין לא רשום בטאבו אלא יש רק אישור זכויות של חברה משכנתא?

פתרון = במקרה בו הקונה רוצה לקחת משכנתא על נכס שרשום בחברה משכנתא תירשם בספרי החברה המשכנתא התחייבות לרישום משכנתא כך שבבוא העת כשניתן יהיה לרשום את הזכויות של הדירה בטאבו תירשם הערת אזהרה בדבר המשכנתא על הדירה.

זיקת הנאה

זיקת הנאה מוגדרת בסעיף 5 לחוק המקרקעין כשעבוד מקרקעין להנאה שאין עמה הזכות להחזיק בהם. הדוגמא הקלאסית לזיקת הנאה היא זכות המעבר. לדוגמא: ראובן ושמעון הם בעלים של חלקת מקרקעין המחולקת לשני מגרשים. מגרשו של ראובן הוא בצד הקדמי ושל שמעון בצד האחורי. על מנת ששמעון יוכל להגיע למגרשו עליו לעבור במגרשו של ראובן. זכות המעבר היא זכות אשר מקנה לשמעון את הזכות להשתמש בקרקע בלבד, ואילו הבעלות והחזקה בזכות המעבר נשארות בידיו של ראובן.

הערה

לפי סעיף 94 לחוק המקרקעין אם שמעון יעבור 30 שנה ומעלה בקרקע של ראובן הוא יוכל לרשום את המקרקעין בהם עבר על שמו

זכות קדימה

זכות המעניקה לבעליה זכות סירוב ראשונה ביחס לביצוע עסקה במקרקעין.

לדוגמא: ראובן הוא בעלים של דירת מגורים אשר חייב כספים לשמעון. שמעון, אשר חושש כי ראובן ימכור את הזכויות בדירה בלי שיפרע לו את חובו, מתקשר בהסכם עם ראובן לפיו מעניק לו ראובן זכות קדימה. כלומר, ראובן מתחייב שאם ירצה למכור את דירתו הוא חייב להציע אותה תחילה לשמעון.

מועד ראשון 2018

33. דני רכש את חלקה 22 בשנת 2000 בין השאר באמצעות מימון מבנק, ונרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק. במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה משנת 2010 הוקצה לדני מגרש 70, שנרשם כחלקה סופית 100. איזה מן ההיגדים הבאים נכון?

- א. השעבוד יחול ויירשם על חלקה 100.
- ב. השעבוד על החלקה המקורית יבוטל ויהיה צורך בשלב ראשון בשעבוד ובהערכה מחודשת למגרש 70, ובשלב השני – בשעבוד לחלקה סופית 100.
- ג. השעבוד ימשיך לחול על הקרקע המקורית, מכיוון שמדובר בזכות שאינה ניתנת להעברה.
- ד. חתימת הבנק על מסמכי התוכנית נדרשת לשם אישורה והיא תנאי להעברת השעבוד לחלקה החדשה.

מועד מיוחד 2017

7. איזה מההיגדים הבאים אינו נכון בהתייחס לזיקת הנאה?

- א. זיקת הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין.
- ב. זיקת הנאה היא זכות הניתנת למי שאינו הבעלים של נכס המקרקעין, להיות הראשון לקנות אותו במקרה שיוצע למכירה על ידי הבעלים.
- ג. מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש את רישומה.
- ד. זיקת הנאה ניתן להקנות לטובת מקרקעין ולא רק לטובת אדם אחר (או ישות).

ק"צ 2017

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 ליעוץ 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.

תורף 2017

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.

קרקע חקלאית

שנת 2021 מועד 2

26. שכונת הוורדים היא שכונה חדשה המאופיינת כבנייה נמוכה.
המגרש הטיפוסי בשכונה הינו בשטח של 1,000 מ"ר לבניית 2 יח"ד המהווה את הצפיפות המקובלת בשכונה. האזור מפותח והמגרשים זמינים לבנייה.
זכויות הבנייה לכל יחידה 200 מ"ר מבונה אקוויוולנטי.
שווי ל- 1 מ"ר קרקע מבונה אקווי: 5,000 ₪
בסמוך לשכונת הוורדים נמצאת חטיבת קרקע ביעוד חקלאי וללא פיתוח.
שטח קרקע: 100 דונם.
שיעור הפרשות הצפוי לצרכי ציבור: 50%.
עלות הפיתוח: 300,000 ₪ ליח"ד.
היטל השבחה צפוי: 500,000 ₪ ליח"ד.
זמן צפוי לאישור התוכנית: 5 שנים.
ריבית לחישוב: 6%.

מה שווי 1 מ"ר קרקע חקלאי בהתאם להנחות לעיל (במעוגל)?

- א. 150 ₪
ב. 300 ₪
ג. 75 ₪
ד. 450 ₪

מועד 2 שנת 2019

34. נתון כי קרקע חקלאית בבעלות פרטית שממוקמת צמוד לשכונת ירקונים בעיר במרכז הארץ נסחרת תמורת 1,600,000 ש"ח לדונם.
בתוכנית שאושרה לאחרונה בשכונת ירקונים וחלה על שטח של 27.5 דונם, נקבע כי 11 דונם מיועדים למגורים בצפיפות 15 יח"ד לדונם נטו, 10 דונם מיועדים לשב"צ ו- 6.5 דונם מיועדים לדרכים.
נתון כי קרקע ליח"ד בתחומי התוכנית נסחרת תמורת 600,000 ש"ח.
כמו כן, נתון כי שיעור היוון לקרקע לא מתוכננת עומד על 7%.
בהתעלם מהיטל השבחה ומעלויות פיתוח, מה משך הזמן שמגלם השוק עד למועד אישור תוכנית לשינוי יעוד הקרקע החקלאית?

- א. 9 שנים.
ב. 10 שנים.
ג. 11 שנים.
ד. 12 שנים.

קומבינציה

קיץ 2016

1. בשכונה מסוימת בעיר גדולה שווי "קרקע לחדר" בשנת 1982 היה \$ 5,000. בתקופה זו היו נפוצות "עיסקאות אחוזים" (עיסקאות קומבינציה), כאשר התמורה המקובלת שהייתה מועברת לבעלי הקרקע הייתה באותה הסביבה בשיעור של 40%. מקדם התמורה לבעלי הקרקע באותה התקופה היה 20% (דהיינו, התמורה גבוהה ב- 20% בעיסקת קומבינציה לעומת עיסקת מכר רגילה של המגרש).

מהו שווי דירת 4 חדרים בנויה לפי הנתונים הללו לשנת 1982?

- א. \$ 50,000
- ב. \$ 60,000
- ג. \$ 70,000
- ד. \$ 80,000



מיסוי מקרקעין

מס שבח - כללי

דוגמא

- יוסי כהן רכש דירת מגורים בשנת 2005
- שווי הרכישה 1,000,000 ₪
- מדד המחירים לצרכן ברכישה 100 נקודות
- בשנת 2023 מוכר את הדירה 1,500,000 ₪
- מדד המחירים לצרכן במכירה 105 נקודות

$1.1 \times \frac{105}{100} = 1,155,000$
 $\frac{1,155,000}{50\%} = 2,310,000$

שדה כולל = שדה ריאלי + שדה אינפוטיוני
 שדה ריאלי = שדה שוק + שדה פיננסי (מזקן) + שדה פיננסי (קנייה)

שדה אינפוטיוני: 38% (מאזן 31/12/1993) - 0% (הרכישה בשנת 2005)
 שדה ריאלי: 62% (מאזן 31/12/1993) - 10%

① דירת מגורים מלכה
 ② 38 ד"ר מלכה
 ③ דירה יחידה
 ④ תושב ישראל
 ⑤ החזיק בה
 ⑥ תושב חוזר מאין סוף דירות מגורים בארץ בה הוא תושב

- 1961-1968 מס הסכומי (25%)
 - 1968-1971 מס הסכומי (47%)
 - 1971-2005 מס הסכומי (25%)
 - 2005-2023 מס הסכומי (25%)

מס שבח = (מחיר מכירה - מחיר רכישה) x מס שבח
 מס שבח = (1,500,000 - 1,000,000) x 25% = 125,000 ₪

שאלה לדוגמא – ליניאריות מוטבת

לאורית שלוש דירות כדלקמן:
 דירה א' נרכשה בתאריך 1.1.1996 בסך של 200,000 ש"ח.
 דירה ב' נרכשה בתאריך 1.1.2002 בסך של 400,000 ש"ח.
 דירה ג' נרכשה בתאריך 1.1.2006 בסך של 600,000 ש"ח.
 ביום 1.1.2019 מכרה אורית את דירה ג' בסך של 1,200,000 ש"ח.
 דירה ג' הינה דירה העונה להגדרת דירת מגורים מזכה בהתאם לסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.
 לצורך חישוב המס יש להניח:
 * שיעור מס מקסימאלי בהתאם לסעיף החיוב בחוק מיסוי מקרקעין.
 * בכל שנה קלנדרית יש 360 ימים.
 * יש להתעלם מחישובי מדד. הניחו כי לאורית לא היו דירות אחרות מעבר למפורט בשאלה זו.
 בכפוף לנתונים לעיל, מהו סכום המס המינימאלי שיחול בגין מכירת דירה ג'!
 א. בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין ניתן לקבל פטור בגין מכירת דירה ג'.
 ב. 57,692 ש"ח
 ג. 92,307 ש"ח.
 ד. 150,000 ש"ח.

פתרון ליניאריות (10) זמן

סה"כ שדה = 600k	
סה"כ שניק = 13	
תקופה 1 (1/1/2006 - 1/1/2019)	תקופה 2 (1/1/2019 - 1/1/2019)
$(\frac{8}{13}) \times 600k \times 0\% = 0$	$(\frac{5}{13}) \times 600k \times 25\% = 57,692$

שאלה לדוגמא ליניאריות רגילה

ראובן קנה מחסן בתאריך 1/1/1995 בשווי 1,000,000 ₪

בתאריך 1/1/2019 מוכר את המחסן בשווי 1,600,000 ₪

מה מס השבח שישלם ?

א. 169,250

ב. 187,900

ג. 210,670

ד. 300,450

סה"כ שקר = 600K
סה"כ שניז = 24

תקופה 1 (1/1/95 - 1/1/01)

$$\left(\frac{6}{24}\right) \times 600K \times 47\% = \boxed{70,500}$$

תקופה 2 (1/1/01 - 1/1/12)

$$\left(\frac{11}{24}\right) \times 600K \times 20\% = \boxed{55K}$$

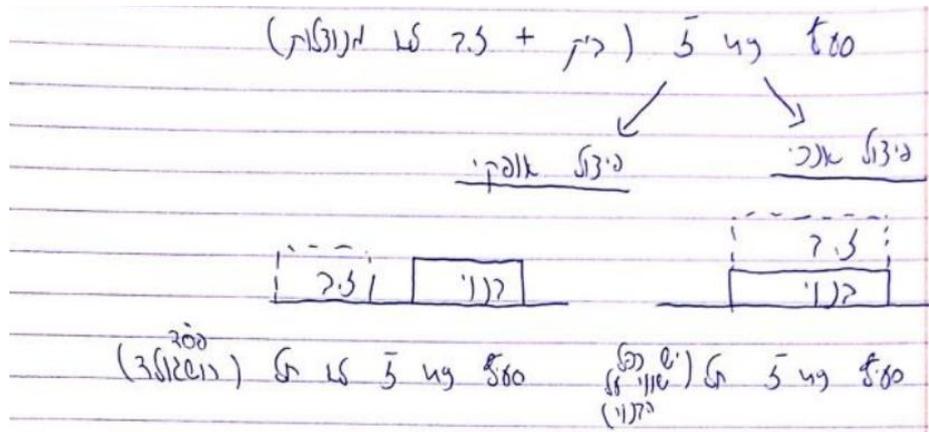
תקופה 3 (1/1/12 - 1/1/19)

$$\left(\frac{7}{24}\right) \times 600K \times 25\% = \boxed{43,750}$$

סה"כ 169,250



סעיף 149



מס' 231	מס' 1
נכס המיון "קטע" מת 6 ז"ב	מטרה נכס שוויון יש יתרה 2.5 ז"ב
- שוויון לניהול מנהל	- שוויון לניהול מנהל
- בית קנין 1 מ	- בית קנין אכ"י
- תיקון הפאר סקסטמט, 1.7 מ	- תיקון הפאר סקסטמט, 1.8 מ
↓	↓
קנין 7.5	קנין 7.5
0	מ.מ. = 1.4 מ - אכ"י אכ"י
↓	↓
1.4	אכ"י אכ"י
5.49	5.49

- גובה נכס נכס 2.5 ז"ב
ועל 1.4 מ.מ. עניינות (אכ"י)

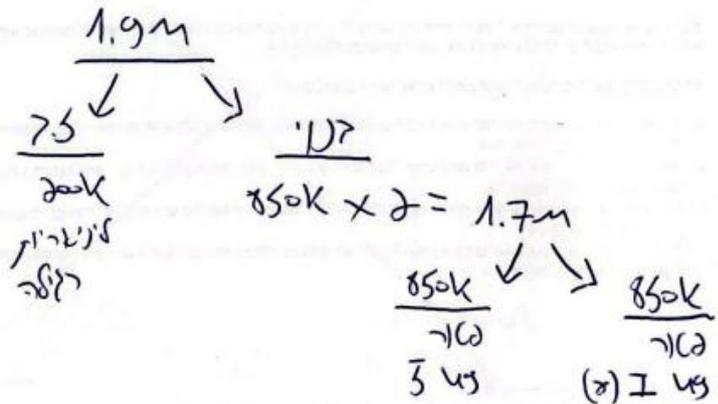
מס' 231	מס' 3
אין צורך (נכס) שוויון	נכס המיון מטרה מת התיקון
- לניהול מנהל	- לניהול מנהל 3 מ
- בית קנין 3 מ	- בית קנין מנהל 1.0 מ
- 2.5 ט"א הנוצרות (נכס) שוויון	- תיקון הפאר סקסטמט, 3.4 מ
- גובה נכס נכס 2.5 ז"ב	↓
מ.מ. = 1.4 מ - אכ"י אכ"י	קנין 2.5
3.4 מ	קנין 2.5
↓	↓
3.4 מ	3.4 מ

- אכ"י אכ"י
ועל 1.4 מ.מ. עניינות (אכ"י)
תיקון הפאר סקסטמט, 3.4 מ

דוגמא 1

ביום 1.1.1993 רכש חנניה ב- 200,000 ש"ח מגרש ששטחו 500 מ"ר, שעליו ממוקם בית מגורים בשטח של 70 מ"ר. סך כל זכויות הבנייה - 250 מ"ר.
 ביום 1.1.2018 מוכר חנניה את הנכס ב- 1,900,000 ש"ח.
 לפי בדיקתך, שווי דירת המגורים ללא זכויות בנייה נוספות הוא 850,000 ש"ח.
 חנניה הוא תושב ישראל וזכאי לפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות).
 דירת המגורים הנדונה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה לפי חוק מיסוי מקרקעין.
 איזו מהחלופות הבאות כוללת את אפשרות המיסוי הטובה ביותר עבור חנניה בגין עסקת המכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק")?

- א. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות). על יתרת המכירה יש פטור לפי סעיף 49 לחוק (פטור לזכויות בנייה נוספות).
- ב. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות). על סך של 850,000 ש"ח יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(2)(1) לחוק (חישוב לינארי מוטב). על יתרת שווי המכירה חיוב במס לפי סעיף 48ב(1)(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק).
- ג. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות). על סך של 850,000 ש"ח יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(2)(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק). על יתרת שווי המכירה יחול חיוב במס לפי סעיף 48ב(2)(1) לחוק (חישוב לינארי מוטב).
- ד. על סך של 850,000 ש"ח יש פטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לחוק (פטור דירה יחידה ללא זכויות בנייה נוספות). על סך של 850,000 ש"ח נוספים יש פטור לפי סעיף 49 לחוק (פטור לזכויות בנייה נוספות). על יתרת שווי המכירה יחול חיוב במס לפי סעיף 48א(1)(1) לחוק (חישוב מס רגיל על פי חוק).



דוגמא 2

ביום 1.1.2013 נעמה ירשה מהוריה בית מגורים צמוד קרקע בישוב מרכזי בדרום הארץ. הוריה רכשו את המגרש והבית שעליו בשנת 2006.

בית המגורים הינו בשטח בנוי של 130 מ"ר, נבנה בשנת 2005.

ביום 1.1.2021 מכרה נעמה את בית המגורים תמורת ₪ 2,500,000.

נעמה התגוררה בבית במשך כל השנים שבהן החזיקה בו.

נעמה תושבת ישראל ואין לה נכסים נוספים מעבר לבית צמוד קרקע זה.

מצבו התחזוקתי של הבית ביום המכירה ירוד אך ראוי למגורים.

נתונים נוספים:

* על הנכס הנדון לא היה שינוי תכנוני מאז בנייתו ועד ליום המכירה.

* ביום המכירה אין פוטנציאל לשינוי תכנוני מעבר לתב"ע בתוקף.

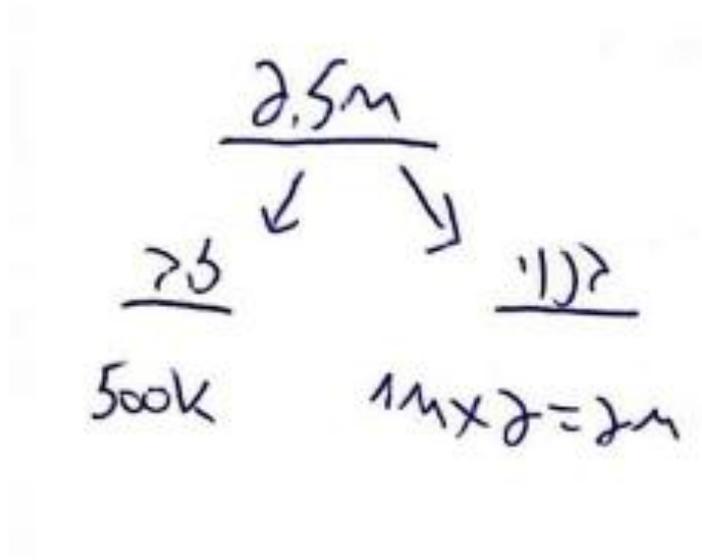
* זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בתוקף – 260 מ"ר

* שווי שוק הבית הבנוי ללא זכויות בנייה נוספות מוערך בסך של ₪ 1,000,000.

נעמה מעוניינת לבקש פטור ממס בהתאם להוראות סעיפים 49ב(2) ו-149 לחוק מיסוי מקרקעין.

על איזה חלק מהתמורה/משווי המכירה נעמה תמוסה?

- א. 0 ₪
- ב. 359,400 ₪
- ג. 500,000 ₪
- ד. 1,500,000 ₪



מס רכישה

דירה יחידה + תושב ישראל

1. על חלק השווי שעד 1,978,745 שקלים חדשים- לא ישולם מס.
2. על חלק השווי העולה על 1,978,745 שקלים חדשים ועד 2,347,040 שקלים חדשים-3.5% ;
3. על חלק השווי העולה על 2,347,040 שקלים חדשים ועד 6,055,070 שקלים חדשים-5% ;
4. על חלק השווי העולה על 6,055,070 שקלים חדשים ועד 20,183,565 שקלים חדשים-8% ;
5. על חלק השווי העולה על 20,183,565 שקלים חדשים-10% ;

לא דירה יחידה או תושב חוץ

1. על חלק השווי שעד 6,055,070 נח-8%
2. על חלק השווי העולה על 6,055,070 נח-10%

כל זכות שאינה דירת מגורים 6% מס רכישה (משרד, חנות, מחסן, מגרש ריק וכו)

סעיף 49 ג(3)

ביום 1.1.2005 רכשה נעמי ביחד עם 2 אחיותיה דירת מגורים להשקעה בשטח של 120 מ"ר הממוקמת בבניין מגורים בעיר חולון. הזכויות בדירה נרכשו ע"י 3 האחיות בחלקים שווים (1/3 כל אחת).

ביום 1.1.2008 רכשה נעמי מחצית (1/2) מהזכויות בחנות בשטח של 100 מ"ר בעיר בת ים. ביום 1.1.2019 רכשה נעמי את מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בשטח של 150 מ"ר בעיר אופקים.

לנעמי אין ולא היו דירות נוספות מעבר למתואר לעיל.

בגין איזה מהעסקאות המתוארות חלו שיעורי מס רכישה ל"דירה יחידה"?

- א. רק בגין העסקה משנת 2005.
- ב. רק בגין העסקה משנת 2019.
- ג. בגין העסקה משנת 2005 והעסקה משנת 2008.
- ד. בגין העסקה משנת 2005 והעסקה משנת 2019.

פתרון

תשובה נכונה ד'

קיץ 2024

24. בבעלותה של דניאלה דירה שנרכשה בשנת 2013 בסך של 1,500,000 ₪.
דניאלה מעוניינת לרכוש 1/3 מדירה נוספת בבניין חדש. מחיר הדירה הנוספת בשלמות הוא 3,000,000 ₪ (מחיר מיוחס לחלק הנרכש - 1,000,000 ₪).
מדרגות מס רכישה לדירה יחידה:

מס	מס	מס
0%	עד 1,980,000 ₪	0 ₪
3.5%	עד 2,350,000 ₪	1,980,000 ₪
5%	עד 3,000,000 ₪	2,350,000 ₪

שיעור המס לדירה שאינה דירה יחידה – 0.8%.
שיעור מס הרכישה לזכות במקרקעין, למעט בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים – 0.6%.
מהו מס הרכישה שדניאלה תידרש לשלם?

- א. 15,150 ₪
- ב. 80,000 ₪
- ג. 0 ₪
- ד. 60,000 ₪

היטל השבחה

2024 מועד מיוחד

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%

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%

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 ומייעדת 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 ההשבחה הצפוי?

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

קיץ 2024

10. נתונה חטיבת קרקע שחלה עליה תוכנית מס' 111 משנת 1974 המייעדת אותה לייעוד חקלאי.

- על החלק המזרחי של חטיבת הקרקע אושרה תוכנית מס' 222 המאפשרת בנייה צמודת קרקע עם אפשרות להוצאת היתרי בנייה.
- על החלק המרכזי של חטיבת הקרקע אושרה תוכנית מס' 333 המאפשרת בנייה בבנייה רוויה בכפוף להכנת תוכנית עתידית לאיחוד וחלוקה.
- על החלק המערבי של חטיבת הקרקע אושרה תוכנית מס' 444 המאפשרת את הרחבת השימושים החקלאיים.

הניחו שכל התוכניות תורמות לעליית השווי לעומת המצב התכנוני הקודם ולא היו מימושים קודמים.

על אילו מהתוכניות ניתן לגבות היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה?

א. 222

ב. 222 ו-444

ג. 222, 333 ו-444

ד. 333 ו-444

19. נתון מגרש מספר 40 ששטחו 460 מ"ר.

תוכנית מתאר אד/2000 אושרה ביום 01/06/2000 ומקנה למגרש זכויות בנייה כדלקמן:

- עיקרי קומת קרקע – 120 מ"ר
 - עיקרי קומה א' – 90 מ"ר
 - שטח שירות – 30 מ"ר (מחצית בקומת הקרקע והיתרה בקומה א')
- תוכנית מפורטת אד/6000 אושרה ביום 29/04/2020. תוכנית זו מאפשרת תוספת 10 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.

נתוני שווי:

- שווי מ"ר מבונה עיקרי לחודש אפריל 2020 – 10,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה עיקרי להיום – 12,000 ₪.

מקדמים:

- עיקרי קרקע – 1
- עיקרי א' – 1
- שירות – 0.5
- חצר – 0.25

מהו היטל ההשבחה הצפוי בגין תוכנית אד/6000 בעת מכירת המגרש נכון למועד הקובע?

- א. 37,500 ₪
- ב. 45,000 ₪
- ג. 50,000 ₪
- ד. 60,000 ₪

מועד 2 שנת 2020

5. באיזו ערכאה ועל אילו נושאים אפשר לערער על שמאות מכרעת בהיטל השבחה?

- א. אפשר לערער בוועדת ערר על כל סוגיה שקשורה לשומה מכרעת בהיטל השבחה.
- ב. אפשר לערער לוועדת ערר רק על עצם החבות בהיטל השבחה.
- ג. אפשר לערער על שומה מכרעת בבית משפט שלום בסוגיות משפטיות בלבד.
- ד. ניתן לערער על שומה מכרעת לוועדת השגות בסוגיות שמאיות בלבד.

40. אורית חוכרת לדורות חלקת מגורים מחברה המחזיקה בקרקעות פרטיות. על החלקה בנוי בית חד-משפחתי שניצל את זכויות החכירה המוקנות בהסכם החכירה. לפי תב"ע בתוקף, קיימות זכויות בנייה נוספות שניתן לממש. אורית הגישה לרשות המקומית בקשה להיתר וקיבלה שובר תשלום בצירוף שומת היטל השבחה. השומה נערכה בהתאם לנתוני השוואה של קרקעות בבעלות מלאה. אורית סבורה שיש לגבות ממנה היטל השבחה לפי שווי זכויות חכירה ולא לפי שווי זכויות בעלות.

בנסיבות אלו, כיצד יש לערוך את תחשיב היטל השבחה ומי צריך לשאת בתשלום ההיטל?

- שומת היטל השבחה צריכה להיערך לפי זכויות חכירה ולא זכויות בעלות, וכך החוכר משלם את חלקו בגין זכויות החכירה בלבד.
- שומת היטל השבחה צריכה להיערך לפי זכויות בעלות ובשובר התשלום יש לתת הנחה של 9% בגין הפחתה לזכויות חכירה, וכך החוכר משלם את חלקו בגין זכויות החכירה בלבד.
- שומת היטל השבחה צריכה להיערך לפי זכויות בעלות, ועל החוכר לשלם אותה במלואה, אך הוא זכאי לפנות בבקשה לקבל שיפוי חלקי בגין התשלום מהבעלים.
- שומת היטל השבחה צריכה להיערך לפי זכויות בעלות, ועל החוכר לשלם אותה במלואה, והוא לא זכאי לפנות בבקשה לקבל שיפוי חלקי בגין התשלום מהבעלים.

מועד 1 שנת 2020

10. לאחר דיון שנערך בוועדת הערר לגבי עצם החבות בהיטל השבחה, החליטה ועדת הערר להעביר את הטיפול לשמאי מייעץ עם הנחיות.

לאור האמור לעיל, מי מהשמאים הבאים יכול להיות השמאי המייעץ?

- שמאי מקרקעין חבר ועדת הערר.
- שמאי הרושם במאגר השמאי הממשלתי.
- שמאי הועדה המחוזית שבתחומה נמצאת הועדה המקומית נשוא הערר.
- שמאי מכריע הממונה על פי מועצת שמאי המקרקעין.

20. להלן טבלה המפרטת את עסקאות המכר ותשלום היטלי השבחה בגין עסקאות אלו לגבי נכס כלשהו.

שנה	אירוע	תשלום
1983	מכירה	לא שולם היטל השבחה
1987	מכירה	שולם היטל השבחה
1990	מכירה	שולם היטל השבחה
1995	מכירה	לא שולם היטל השבחה
2001	מכירה	לא שולם היטל השבחה
2012	מכירה	שולם היטל השבחה

באיזה מאפשרויות התשובה הבאות מופיעות שנים שבהן יתכן שאושרו תכניות בניין עיר שהשביחו את הנכס?

- 1986, 1988 ו-2005
- 1985, 1994 ו-2010
- 1992, 1998 ו-2009
- 1982, 1984 ו-2000

28. למשה ורינה יש שתי דירות הזהות בתכונותיהן.
משה במו"מ למכירת דירתו לחברה בע"מ ורינה במו"מ למכירת דירתה לאדם פרטי.
נתון כי דירות דומות בסביבה נמכרות ב- 2,000,000 ₪.
מבירור מוקדם שערכו משה ורינה לגבי המיסוי הצפוי בעסקה עולים הנתונים הבאים:
- למשה צפוי היטל השבחה בסך של 300,000 ₪ ומס שבח בסך של 100,000 ₪.
 - לרינה צפוי היטל השבחה בסך של 200,000 ₪ ומס שבח בסך של 50,000 ₪.

לאור הנתונים הנ"ל, מה שווי השוק הצפוי במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון?

- דירתו של משה תימכר ב- 1.6 מיליון ₪ ודירתה של רינה תימכר ב- 1.75 מיליון ₪.
- דירתו של משה תימכר ב- 1.71 מיליון ₪ ודירתה של רינה תימכר ב- 2 מיליון ₪.
- שתי הדירות ימכרו ב- 2 מיליון ₪.
- דירתו של משה תימכר ב- 1.7 מיליון ₪ ודירתה של רינה תימכר ב- 1.8 מיליון ₪.

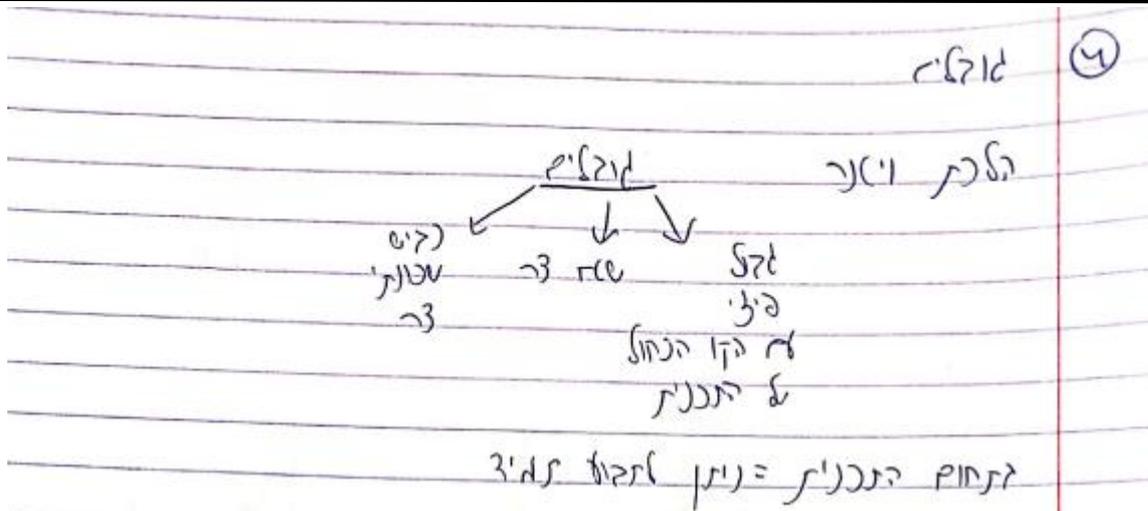
37. נתון מגרש באזור תעשייה ששטחו 5 דונם. תוכנית רצ/15 קובעת כי במגרשים ששטחם מעל 4 דונם באזור תעשייה ניתן לבנות מחסן לוגיסטי בתכסית 50% ובגובה פנים של 12 מ'.
תוכנית חדשה מס' רצ/15/1 התירה, ללא שינוי יתר הוראות התוכנית, בניית מחסן לוגיסטי בגובה פנים של 18 מ'.
בעל הזכויות במגרש פנה לשמאי כדי לבחון את תרומת התוכנית החדשה לשווי המגרש. השמאי אליו פנה בעל הזכויות סבור שיש לבחון את התרומה לשווי לפי הגדלת הנפח. לדעתו תוספת הנפח מעל לגובה 12 מ' תורמת 30% לשווי ביחס ליחידת נפח עד גובה זה.

מה שיעור ההשבחה ביחס לשווי הזכויות במגרש במצב הקודם?

- 45%
- 50%
- 10%
- 15%

מועד 2 שנת 2019

10. דינה חוכרת מרמ"י חלקה בשכונת מגורים בעיר. דינה הגישה תוכנית בקשה להיתר בהתאם לזכויות בחוזה החכירה.
- דינה קיבלה שתי דרישות תשלום: אחת מהעירייה - לתשלום היטל השבחה ושנייה מרמ"י - לתשלום דמי היתר. דינה פנתה לשמאית נעמה, שהגישה לשמאי מכריע 'שומה אחרת' וכן הגישה שומת השגה לרמ"י.
- השמאי המכריע הפחית את תשלום היטל השבחה ב- 180,000 ש"ח.
- השמאית המחוזית הפחיתה את ערכי השווי, אך לא קיבלה את הטענה שהזכויות מוקנות בחוזה החכירה ולפיכך שאין חבות בתשלום דמי היתר.
- נעמה השמאית השיגה על שתי ההחלטות: היא הגישה השגה לוועדת ההשגות והגישה גם ערר לוועדת הערר.
- איזו מהטענות שלהלן אפשר לטעון בוועדות הנ"ל?
- ניתן לטעון על עצם החבות ועל גובה החבות - הן בוועדת ההשגות והן בוועדת הערר.
 - ניתן לטעון על עצם החבות בוועדת ההשגות ועל גובה החבות בוועדת הערר.
 - ניתן לטעון על עצם החבות וגובה החבות בוועדת ההשגות ועל עצם החבות בוועדת הערר.
 - ניתן לטעון על גובה החבות הן בוועדת ההשגות והן בוועדת הערר.
11. למגרש 999 זכויות בנייה בבינוי של 4 קומות למשרדים כולל קומת קרקע, בשטח כולל של 4,000 מ"ר. בעלי המגרש הגישו בקשה להיתר בנייה בשטח כולל של 4,000 מ"ר, הכוללת הקלה בקו בניין אחורי. יתר קווי הבניין בבקשה הם לפי התוכנית.
- כיצד משפיעה ההקלה בקווי הבניין על הבנייה במגרש?
- ההקלה בקווי הבניין מגדילה את תכסית קומת הקרקע ומקטינה את השטח הכולל בקומות העליונות.
 - ההקלה בקווי הבניין מקטינה את שטח החצר ומגדילה את השטח בכל הקומות.
 - ההקלה בקווי הבניין מגדילה את תכסית קומת הקרקע ואת הקומות העליונות בהתאמה.
 - ההקלה בקווי הבניין מקטינה את שטח תכסית קומת הקרקע ומגדילה את השטח הכולל בקומות העליונות.
23. שכונת האקליפטוס מאופיינת בבנייה נמוכה של 1 יח"ד על מגרשים בשטח של 800 מ"ר עד 1,000 מ"ר.
- חלק מהמגרשים ריקים מבנייה וחלקם בנויים.
- בשנת 2015 אושרה תוכנית 5454, המאפשרת הקמת בריכות שחייה עד שטח של 40 מ"ר. היתרי הבנייה שניתנו לאחר אישור תוכנית בריכות שחייה כללו בריכות שחייה בחצרות. נתון כי מקדם החצר לפני אישור תוכנית 5454 היה 0.25.
- התעלמו בתשובתיכם משוליות.
- מה המקדם הצפוי לחצר לאחר אישור תוכנית 5454?
- לחלק החצר הכולל בריכת שחייה מקדם הגבוה מ- 0.25, ליתרת שטח החצר מקדם 0.25.
 - לכל החצר מקדם 0.25 - הן לחלק החצר הכולל בריכת שחייה והן ליתרת שטח החצר.
 - לחלק החצר הכולל בריכת שחייה מקדם נמוך מ- 0.25, ליתרת שטח החצר מקדם גבוה מ- 0.25.
 - לחלק החצר הכולל בריכת שחייה מקדם 0.25, ליתרת שטח החצר מקדם נמוך מ- 0.25.



5) תחילתה א' תכנית (למאת שתיים פיזי) זוק הקוד סט"א 110 א' + 15 י"ר + זוטור תכנית

הערב

מולד קודם לתישוק לוקה הפיזי
זוק הקוד סט"א 110 (ד) = מולד 3 בתוסף ההוצאה כרמולק וביה הקוד
הקודם אנת"ן תג'לת פיזי א' 197

מולד 3 בתוסף ההוצאה כרמולק

שולי אסתי

שולי אסתי

הורה

התיישות הלטת תג'לת פיזי = $\frac{15}{3} + \frac{197}{3} = 72.33$ י"ר

מאת (ז'ת'ני) 15 י"ר (יסקו) כרמולק
7.7.2016 7.7.2016

3 ש"ר
21/7/2015

קתיבה ג'טולג'ים לוק מולד 3 שטח א'
פ"ד ג'ר' ו/ו-ד'ר א'רתיב א'רתיב ג'ר' יסקו ו'ר'פ'י'ר, א'רתיב
מקולג'ת א'ת'ר פ'ר א'ת'ר



⑥ גסל זכות קנין
- קנין
- טוב / זכות / זכות סבירה
- ז"ר מוגן = גסל מוגן
- ז"ר רשות = גסל מוגן מוגן

⑦ גסל זכות

בזוג
יוסי כן זה קמח הדר 8 כחולן, יוסי (זה) איתנו
שניה ילד את רכבו צמוד לאדמה אחת אליה.
שני מספר חוצים תבס חציה קטנה כי יש אקציות 8 מקציות
תניה לאוכל המסחר הסדוק אליה יוסי בדיוק גלקס שיוסי אחיה.
שליח קטן
שוני עם תניה אחת אליה = מוגן
שוני עם תניה אחת אליה = מוגן
הוא ניתן ספקט ביצוי 77? לא !! סוף עם (10)

מאלי (מספר)

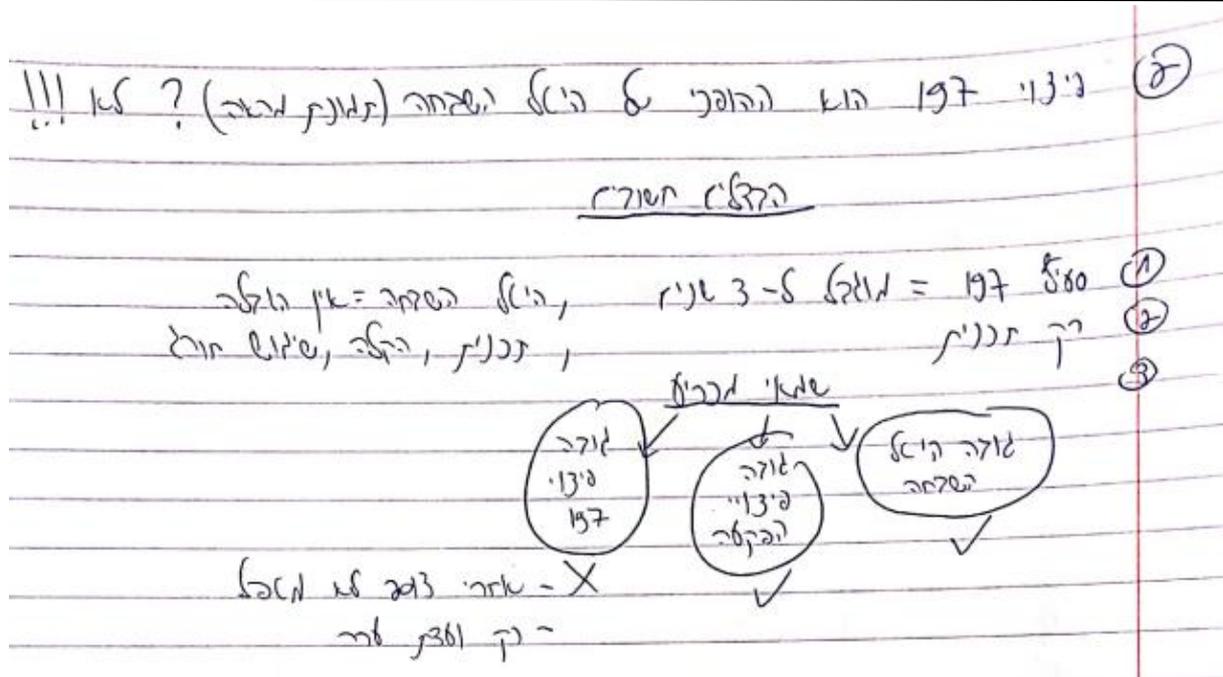
① גסל ז"ר ז"ר
שוני קרקע יקראת אכס
שוני קרקע יקראת ז"ר פואנציל) עש"נו יסוד אלגוריק מו
תנניה פולת שיתק יסוד לקרקע יקראת אכס, שווי ז"ר אכס
ביצוי 77

gask = 100 - 100
↓
הש"ש & יקראת
ז"ר

② אכס = אכס - אכס
↓
גסל ז"ר ז"ר = לא מתחשק פואנציל) (כחולן)

✓

✗



מועד שני 2020

23. נתונה חלקה פנויה וריקה ששטחה 500 מ"ר המיועדת למגורים לבניית 1 יחידת דיור חד משפחתית דו קומתית. בשנת 2015 אושרה תוכנית מתאר מקומית שמייעדת את החלקה בשלמותה ליעוד דרך. בשנת 2018 פורסמה הודעה על כוונה להפקיע את החלקה ובשנת 2019 נתפסה החזקה. להלן ערכי שווי למגורים לשנים 2014-2019:

שנה	שווי 1 מ"ר קרקע	שנה	שווי 1 מ"ר קרקע
2014	1,800 ₪	2017	1,950 ₪
2015	1,850 ₪	2018	2,000 ₪
2016	1,900 ₪	2019	2,050 ₪

שווי 1 מ"ר קרקע לדרך מהווה 10% משווי 1 מ"ר קרקע למגורים. הוגשה תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ותביעת פיצויי הפקעה, והתקבלו פיצויים בגין שתי התביעות.

מה סך הפיצויים ששולמו לבעל החלקה?

- א. 832,500 ₪ לשנת 2015 ו-100,000 ₪ לשנת 2018
- ב. 900,000 ₪ לשנת 2018 ו-100,000 ₪ לשנת 2018
- ג. 925,000 ₪ לשנת 2015 ו-102,500 ₪ לשנת 2019
- ד. 100,000 ₪ לשנת 2015 ו-1,025,000 ₪ לשנת 2019

מועד ראשון 2020

7. נתון בניין מגורים בבינוי של 5 קומות על עמודים שנמצא ברחוב נבטים 1. בכל קומה יש 4 דירות וסה"כ 20 דירות. נתון כי כל הדירות בבעלות פרטית. הבניין בנוי בצמידות לחלקה ריקה עם זכויות בניה דומות לבניין המגורים. ב-1.1.2019 אושרה תכנית מס 2222 לחלקה הריקה לתוספת 2 קומות.

איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה?

- לבעלי הזכויות בנבטים 1 אין עילה לתביעה לפי סעיף 197 מכיוון שהתכנית חלה על החלקה הגובלת ולא על החלקה עליה בנוי הבניין.
- בעלי הדירות בקומה החמישית בנבטים 1 יוכלו להגיש תביעה לפי סעיף 197 עם התגבשות הנוק בגמר בניית הבניין בחלקה הגובלת.
- רק מי שהיו בעלי זכויות בנבטים 1 בעת אישור תכנית 2222 יכולים להגיש תביעה לפי סעיף 197.
- בעלי הדירות בנבטים 1 יוכלו לתבוע ירידת ערך רק אם הם הגישו התנגדות לתוכנית 2222 טרם אישורה.

23. תכנית 1000 שאושרה בשנת 2012 הגדילה את זכויות הבניה במגרש ציבורי מקומה אחת ל-5 קומות לשימושים ולתכליות ציבוריים. בסמוך לאחר אישור התוכנית, כל בעלי הדירות בבניין המגורים הגובל במגרש הציבורי הגישו תביעות לפי סעיף 197. ועדת הערר מינתה שמאי מייצג ששומתו אומצה בשנת 2013 ע"י ועדת הערר (לא הוגשו ערעורים לבית המשפט). השמאי המייצג קבע כי קיימת כדאיות כלכלית להקמת 3 קומות בלבד ולפיכך נקבעה ירידת ערך לדירות המגורים עד קומה 3. במהלך שנת 2014 קיבלו הבעלים של הדירות בקומות 1-3 פיצוי בסך של 50,000 ש"ח לדירה. בשנת 2018 ניתן היתר בניה להקמת מבנה ציבורי הכולל 5 קומות. מיד לאחר מתן היתר הבניה, בעלי הדירות בקומות 4 ו-5 פנו לשמאי והתייעצו איתו לגבי נקיטת הליכים נוספים לפי סעיף 197. מה צריכה להיות תשובת השמאי?

- הם צריכים להגיש תביעות חדשות לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין הנוק שנגרם לדירותיהם.
- ההליך לפי סעיף 197 הסתיים ולכן הם כבר לא יכולים לתבוע ירידת ערך ועליהם להגיש תביעה נזיקית נגד העירייה לפיצויים בבית משפט אזרחי.
- הם צריכים להגיש בקשה לבית המשפט העליון לעיון מחדש בהחלטה שניתנה בתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בתביעות המקוריות שהוגשו על ידם בשנת 2012.
- הם צריכים לפנות לשר הפנים בבקשה להאריך את המועדים להגשת תביעות לפי סעיף 197 לדירות בקומות 4 ו-5.

מועד שני 2019

9. נתונים שני מגרשים הגובלים זה בזה: מגרש א' עליו בנוי בניין של 3 קומות. מגרש ב' עליו בנוי בניין של 4 קומות. בשני הבניינים הבינוי הקיים מנצל את מלוא זכויות הבניה לפי התב"ע. הבעלים של מגרש א' הגישו בקשה להיתר הכוללת הקלה לתוספת 2 קומות, כך שהבניין המבוקש יהיה בבינוי של 5 קומות. הבקשה להיתר אושרה וניתן היתר בניה. בעלי הדירות בבניין ב' פונים לשמאי כדי לברר אם הם זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מה צריכה להיות תשובת השמאי?

- כל בעלי הדירות זכאים לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197.
- רק בעלי הדירות בקומה ד' בצד הפונה למגרש א' זכאים לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 בגין פגיעה בנוף.
- רק בעלי הדירות בקומות ג' ו-ד' בצד הפונה למגרש א' זכאים לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197, בגין הצללה (נזקי צל).
- אף אחד מבעלי הדירות אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197.



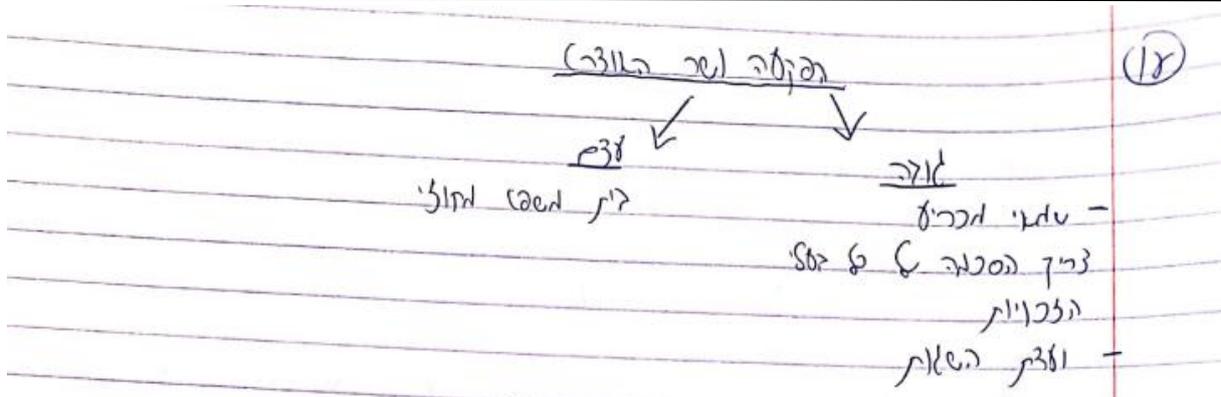
(8) 195 ע"מ
 הפקדה קמחורה כספית ואשרי חזן שנה ייבא הקרקע
 היום
 ע"מ 16/11/1954
 יבא לקרקע
 יבא לקרקע
 את הקרקע
 תלכה

(9) 196 ע"מ
 הפקדה לא תלכה
 סינוי
 יבא לקרקע שכן (קרקע)
 זייר קפיטליזם

חזק
 יבא לקרקע
 את הקרקע תלכה
 ע"מ נספ'

פיקצ'יק
 לא יבא לקרקע דולכה
 כי לקרקע פכאי לא יבא
 ע"מ קמחורה
 קייסור ציור'

ע"מ 15-15-358555
 לא יבא לקרקע
 ע"מ לקרקע שמואל



(13) סוף מ (3)

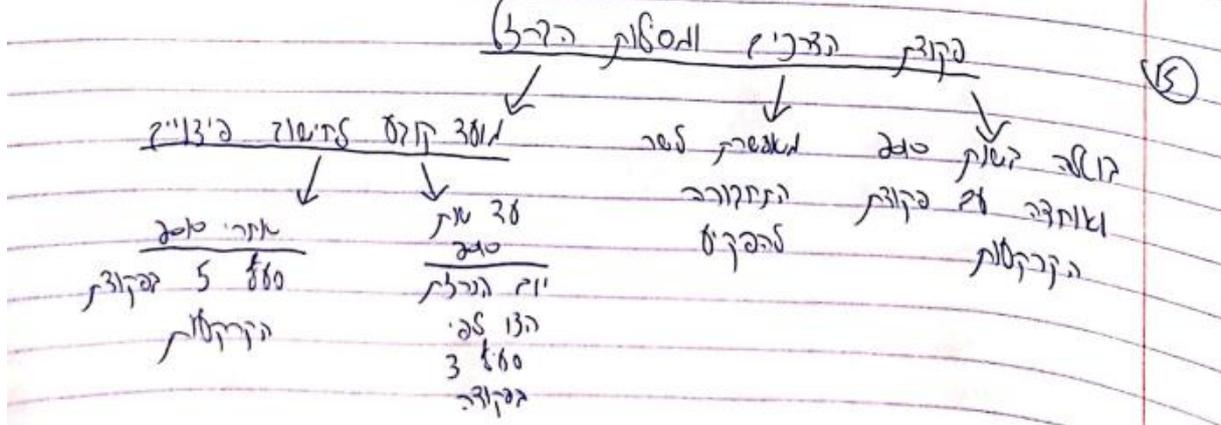
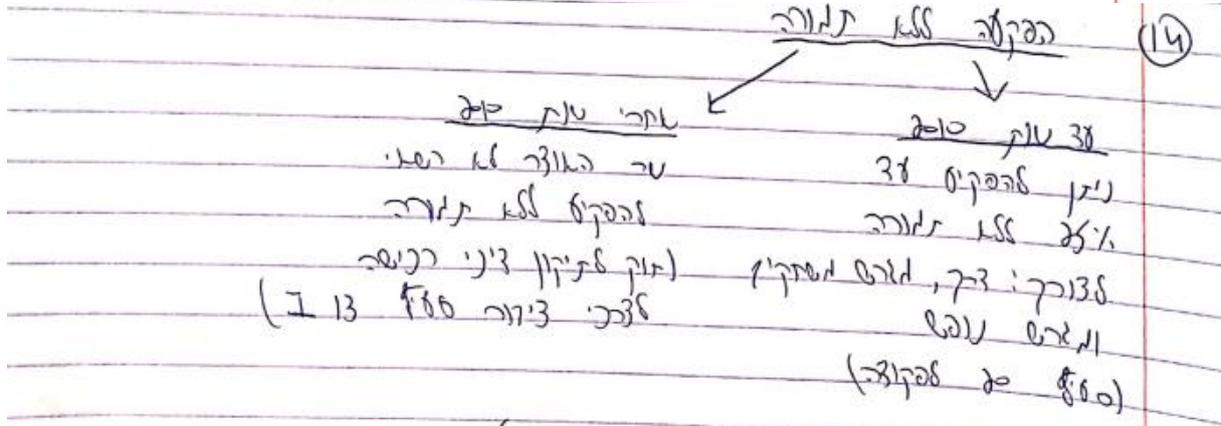
הצדקה והלבוש והל' על שם המעשה של פס 7 על נ'מ

הצדקה של הפקדה חלפה

- הערה: כאשר ההפקדה של יונק ית'ר' און אלק' & על שם אלה

עלה נתקן הסוף?

כז שער'ר' שרמו והצדקה הנתן ערבו על שם יונק' אלק' את הפקדה ילכה





(6) חוק לגיון צ"י רגיש לצ"י צ"ז

למילים את חוק הג'וג ואת פקודת הקרקעות

סעיף 2

הפקדה השי"ת "הסלג"

חוק הג'וג - 38 י"ט לא תלויה

פקודת הקרקעות - 38 י"ט לא תלויה (למחר שנת סוף 1975 (א"י))

הפקדה

ניתן לסווג שטח

לכ"י

ע"א + ע"ב

מחוז (א"י) 4 (1) אין מ"א"ז קומס"ן

יבשה ע"י ע"א 3 ע"ב 2

חוק הג'וג (מחוז א"י) (א"י)

חוק

א"י

ע"א - א"י ע"ב

א"י שטח לכ"י

א"י

ע"ב

יש שטח לכ"י

מועד מיוחד 2024

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 מייפץ 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.



ק"צ 2024

17. עפ"י מדיניות התכנון בעיר ניתן לממש על חלקה ששטחה עד 1.5 דונם זכויות בנייה כוללות למגורים בשיעור 720%, ובחלקה ששטחה מעל 1.5 דונם – זכויות בנייה כוללות למגורים בשיעור 1,200% בכפוף להפקעה בשיעור של 40% משטח הקרקע.

נתונות למכירה שתי חלקות סמוכות כדלקמן:

- חלקה 11 ששטחה הרשום 1.9 דונם
 - חלקה 12 ששטחה הרשום 1.2 דונם
- נתון כי שווי מ"ר מבונה מגורים הוא 9,000 ₪.

בהתאם לנתונים שלעיל, איזה מההיגדים הבאים נכון?

- שווי חלקה 11 זהה לשווי חלקה 12.
- שווי חלקה 11 גבוה בכ-58% משווי חלקה 12.
- שווי חלקה 12 גבוה בכ-5% משווי חלקה 11.
- שווי חלקה 12 גבוה בכ-58% משווי חלקה 11.

רווח הוןנוסחאות

אינפלציה = $\frac{\text{מדד חדש (נקודות)}}{\text{מדד ישן (נקודות)}}$

(1) עליית מדד = אינפלציה –

(2) אינפלציה ממוצעת לשנה =

PV (מדד ישן בנקודות)

FV (מדד חדש בנקודות)

n (שנים שעברו מהקנייה עד המכירה)

i (אינפלציה ממוצעת לשנה)

(3) רווח הון ריאלי = רווח הון – הנוסחה הכי חשובה למבחן!!!

א. (נניח) = 764,000 = (אינפלציה) \times (מחיר קניה)

ב. רווח הון ריאלי = 1.05 = $\frac{\text{מחיר מכירה}}{764,000}$

נשים לב: רווח הון = רווח הון ריאלי (אותו הדבר).

(4) רווח ריאלי שנתני = רווח הון ריאלי שנתני

FV (מחיר מכירה)

PV (תמיד יהיה במינוס, נניח 764,000 מהדוגמא הקודמת)

n (שנים שעברו מהקנייה עד המכירה)

i (רווח ריאלי שנתני)

נשים לב: מתי שואלים על רווח הון ומתי על רווח הון שנתני.

כללים:

(1) 1 שקל חדש = 1,000 שקל ישן.

(2) 1 שקל חדש = 10,000 לירות ישראליות.

(3) 1 שקל ישן = 10 לירות ישראליות.

* כדי להפוך מלירות ישראליות לשקל חדש – נחלק ב- 10,000.

* כדי להפוך מלירות ישראליות לשקל ישן – נחלק ב- 10.

מועד 1 שנת 2019

31. נתונה חלקה שנרכשה בשנות ה-70 בסכום של 20,000 ל"י (לירות ישראליות).
הקרקע נמכרה בשנות ה-90 בסכום של \$ 200,000. שער החליפין בזמן המכירה היה 4 ₪ = 1\$.
מה הייתה העלייה הנומינלית בשווי בין הרכישה למכירה?

- א. פי 40,000
- ב. פי 400
- ג. פי 400,000
- ד. פי 4,000

חורף 16 שאלה 8

8. שמאי מבקש להצמיד מחיר רכישה של קרקע בסך 1,000 ל"י מיום 12/5/1974 (לפי "מדד בגין")
ליום 2/6/1980 (לפי "מדד בגין") ולנקוב במחיר המוצמד במונחי שקל חדש.
להלן אינדקס המחירים לצרכן:

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

מהו המחיר המתואם?

- א. 1.02 ש"ח.
- ב. 1.21 ש"ח.
- ג. 1,020 ש"ח.
- ד. 1,280 ש"ח.

קיץ 2014

35. לפני 15 שנה (בשנת 1999) רכשה הגר דירה במחיר של 550,000 ש"ח.
לאחרונה מכרה הגר את הדירה במחיר של 1,050,000 ש"ח.
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.