



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 שלולארית: 12,000 ₪ לחודש.
- חניות דומות בסביבה נמכרו ב-35,000 ₪/מ"ר.
- משרדים דומים בסביבה נמכרו ב-9,000 ₪/מ"ר.
- הבניין נמכר ביחידה אחת בסכום כולל של 24,240,000 ₪.

מהם שיעורי התשואה למסחר, למשרדים ולבניין במכלול 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	משרדים	מגורים
500 מ"ר	2,500 מ"ר	25 יח"ד

יש להניח כדלקמן:

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

הבנין ינהל על ידי חברת ניהול.

עלות בנייה לא כולל מע"מ

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

ג"י  
מסחר 100K  
משרדים 60K  
פרסום 30K  
אנטנה 12K  
חניות 35K  
משרדים 9K

מסחר  
 $\frac{60K}{100} = 60$   
משרדים  
 $\frac{100K}{500} = 200$   
 $200 \times 10\% = 20K$   
 $PV = \frac{PMT}{i}$   
 $i = 8\%$   
 $PV = 35K$   
 $60 \times 10\% = 6K$   
 $200 \times 10\% = 20K$   
 $i = 6.8\%$

$PV = \frac{PMT}{i} \times 10\% = 24,240,000$   
 $i = 10\%$

מגורים  
7M  
11,240,138

מסחר  
 $15 \times 500 \times 10\% = 750K$   
 $PV = \frac{PMT}{i}$   
 $i = 8\%$   
11,240,138  
6.5M  
7.5M  
25%





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:

$500 \times 40\% = 200$

• זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בתוקף (עיקרי + שירות) - 40%.

• תכנית הבנייה - 40%  $500 \times 40\% = 200$

• 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. (פג' 167 ס' 67)

• 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 בנינו של 2 קומות + עליית גג. לא מרתף
- 17 בקשות להיתר לתוספת קומה אחת. לא מרתף
- 18 בקשות להיתר לשינויים פנימיים ולהרחבת קומת הקרקע. לא מרתף

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 הבניה.



מועד מיוחד 2017

33. באזור מרכז העיר נמכרות חנויות לפי ש"ח/מ"ר 40,000, משרדים לפי ש"ח/מ"ר 10,000 ודירות חדשות לפי ש"ח/מ"ר 30,000.

בשכונת מגורים בצפון העיר משווקים פרזיקט הכולל מגורים בסמיכות למרכזון מסחרי שכונתי.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שווי 1 מ"ר מסחר צריך להיות גבוה בלפחות 30% משווי 1 מ"ר מגורים.
- ב. מכיוון שמדובר באזור מגורים מובהק, שווי 1 מ"ר למגורים יהיה גבוה פי 3 מהמסחר שאקווילונטית הים כמו שווי למשרדים.
- ג. מכיוון שאין תחליף לשטחי המסחר השכונתי, שווי 1 מ"ר מסחר יהיה לפי שווי 1 מ"ר מגורים.
- ד. 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 בניה 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 במי מבנה חד קומתי שגילו 35 שנים בשטח של 100 מ"ר.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שווי מגרש 33 לפחות 1,200,000 ש"ח.
- ב. שווי מגרש 33 הוא 1,200,000 ש"ח.
- ג. שווי מגרש 33 יכול להיות קטן מ- 1,200,000 ש"ח ויכול להיות גדול מ- 1,200,000 ש"ח.
- ד. 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?

- א. השימוש הטוב והיעיל ביותר יהיה להרוס את בית המגורים ולבנות במקומו 2 יחידות דיור.
- ב. השימוש הטוב והיעיל ביותר יהיה לבנות בית מגורים נוסף במקום הבריכה.
- ג. השימוש הטוב יהפוך להיות שימוש ביניים.
- ד. 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 "סיבונים" 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 בייחוד 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 בתוסף:

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 ₪

אקויו	מקדם	ר"ל	ש"ל
200	1	200	ע"י קרקע
180	0.9	200	ע"י א'
144	0.6	240	מרתף
20	0.5	40	שירות קרקע
18	0.45	40	שירות א'
91	0.35	260	חצר
<u>653</u>			

$$653 \times 9000 \times 0.9 = 5,289,300 \text{ ₪}$$

מ"ר מ"ר





קיץ 2024

צוואה להגדל חצר  
וה(נו)רה (טו)ל חצר

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 אקויוולנטיים:

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

נתון:

- A - שווי למ"ר מבונה אקויוולנטי
- B - שווי למ"ר קרקע
- C - שווי למ"ר מבונה אקויוולנטי המגלם חצר
- D - שווי למ"ר מבונה המגלם חצר

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

קרקע	מרתף	קומה א'	עליית גג	חצר
200	1	200	100	0
200	1	200	100	0
120	0.6	200	100	0
60	0.6	100	100	0
75	0.85	300	100	0
655		1000		

- A. B, A, C, D
- B. D, A, C, B
- C. C, A, D, B
- D. A, B, D, C

$\frac{6550000}{700} = 9357$  (מחיר)

$\frac{6550000}{500} = 13100$  (מחיר)

$\frac{6550000}{655} = 10000$  (מחיר)





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

להלן זכויות וחוראות 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%; ותכנית 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

$$500 \times 35\% = 175$$

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
163	1	163	סרי קולק זרקס
12	1	12	הגז קולק זרקס
78.3	0.9	87 = 163 - 85	סרי קולק ט
26.4	0.3	175 - 87 = 88	מחסן קולק ט
4.8	0.6	8	מחסן
12	0.4	30	חניה
10	0.4	100	בריכת שחייה
<u>56.10</u>	0.3	187	
327.6			

מקדמים אקוויולנטיים:

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

מהו השטח האקוויולנטי 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 החולמת 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 אקוויולנטיים:

- 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?

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
50	1	500	קולק זרקס
280	0.7	400	א
16	0.4	400	ב
<u>150</u>	0.3	500	חצר
1090	30		

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
400	1	400	קולק זרקס
280	0.7	400	א
160	0.4	400	ב
<u>180</u>	0.3	600	חצר
1090			

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

$$1090 \times 40 = 4,360,000$$

$$4,360,000 \times 2 = 8,720,000$$

כתובת: הדר 6 תולון | נייד: 0544-222233  
[shlomi.hac@gmail.com](mailto:shlomi.hac@gmail.com) | דוא"ל:





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 ₪. בשמך אליו נמצא מגרש B ששטחו 250 מ"ר. זכויות הבניה במגרשים: 30% בניה לקומה טה"כ 60% בשתי קומות + עליית גג בשטח 40 מ"ר + מרתף בשטח 100 מ"ר.

מקדמים האקוויוולנטיים 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 ₪

B				A			
קרקע	מרתף	רצף	זיכוי	קרקע	מרתף	רצף	זיכוי
75	1	75	קוילר זריקה	105	1	105	קוילר זריקה
75	1	75	כ	105	1	105	כ
24	0.6	40	ל"ג	24	0.6	40	ל"ג
40	0.4	100	ל"ג	40	0.4	100	ל"ג
52.5	0.3	175	חצר	73.5	0.3	175	חצר
266.5				317.5			

$266.5 \times 5755 = 1,533,800$

$\frac{24}{317.5} = 5755$

36. באזור תעשייה "זוהר" חלות שתי תוכניות:

- תב"ע A - 120% בניה בבינוי של 3 קומות (3 X 40%)
- תב"ע B - 150% בניה 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 אקוויוולנטיים:
  - קומת קרקע - 1
  - קומה א - 0.7
  - קומה ב - 0.4
  - חצר - 0.3

קרקע	מרתף	רצף	זיכוי
400	1	400	קוילר זריקה
280	0.7	400	כ
160	0.4	400	ב
180	0.3	600	חצר
1020			

$\frac{3,315,000}{1020} = 3250$

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

$1000 \times 50\% \times 0.7 \times 3250 = 1137500$

1000 - שטח  
 50% - יזמות  
 0.7 - מקדם קומה א'  
 3250 - שווי קרקע ריקה

- 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

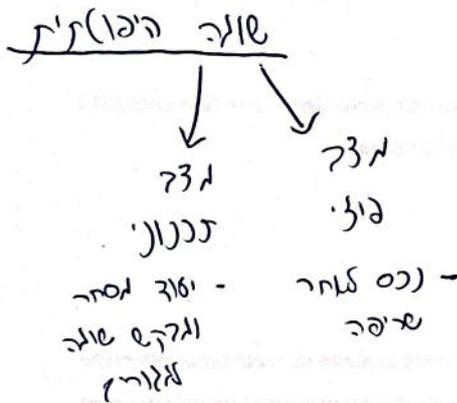
17. בעליו של מגרש המיועד למסחר ולמשרדים, לפי התוכניות המאושרות, מעוניין לשנות את ייעוד המגרש למגורים. לשם כך פונה הבעלים לשמאי ומבקש ממנו לערוך שומה למגרש. להלן שלושה היגדים הנוגעים לחוות הדעת השמאית שיערוך השמאי:

1. X 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?

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

מועד שני 2020

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

ממועד הרכישה האילך מושכרת הדירה בשוק החופשי בשכר דירה חדשי 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 ₪

בחודש ינואר 2020 עינת החליטה למכור את זכויותיה בדירה. לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדד המחירים לצרכן הינו:

- 99.2 - 1/2015
- 100.8 - 1/2020

עינת פנתה לאחד השכנים מועד 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 מחודש ינואר 2015 עד חודש ינואר 2020 ומסרה לו את הנתונים לגבי השכירות, השינויים במדד, תוצת השכן.

מה צריך השמאי לומר לעינת על סמך הנתונים שהיא מסרה לו?

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





מועד 1 שנת 2019

21. קומת גמל מחזיקה בבעלות בבניין מגורים ותיק הכולל קומת קרקע מסחרית. כל היחידות בבניין מושכרות בשכירות חומשית מזה שנים רבות. הבניין מניב לקומת 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?

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

חורף 2017

15. שמאי מקרקעין התבקש לשווי 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 בחדש 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 מהמספרים הבאים מתאר בצורה מיטבית את מלאכת איסוף הנתונים שנעשתה ע"י השמאי?

- א. מאחר שסגספו נתונים המתייחסים לארבע עיסקאות השוואה מחשתיים האחרונות, בהתאם לתקן מספר 2 של התקנה השמאית, ניתן לקבוע את שווי הנכס בהתייחס לעיסקאות אלה.
- ב. מאחר שהעיסקה השנייה בעיסקאות ההשוואה המתייחסת לבניין הנדון הינה עיסקה בעלת מהימנות גבוהה, ניתן לקבוע את שווי הדירה בהתייחס לעיסקה זו ולהתעלם משאר העיסקאות.
- ג. בהתבסס על הצטננים שסגספו לא ניתן להעריך את שווי הדירה הנישומה בשיטת ההשוואה.
- ד. בהתבסס על העיסקאות הראשונה והשנייה מהבניין הנדון והעיסקה הרביעית בבניין הגובל ובמתעלם מהעיסקה בבניין לשימור, שכלל הנראה נותרו בו עוד זכויות לניצול, ניתן להעריך את שווי הדירה הנישומה בשיטת ההשוואה.





תקן 3

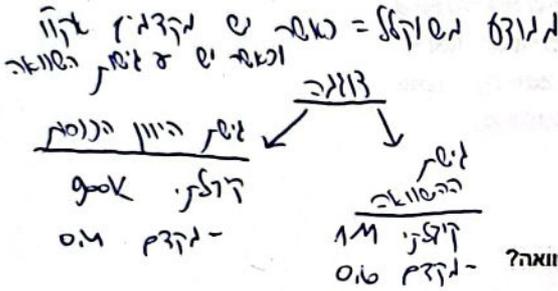
מועד מיוחד 2017

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

ש"ח	תמורה	שטח נמכר במ"ר	עיסקה
77	70,070 ש"ח	910	א'
85	80,325 ש"ח	945	ב'
87	89,610 ש"ח	1,030	ג'
79	90,455 ש"ח	1,145	ד'

87 ג' ג' ג' ג'

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



- א. שווי מ"ר קרקע המחושב בשיטת הממוצעים הינו 82 ש"ח ובשיטת הממוצע משוקלל 87 ש"ח.  
 ב. שווי מ"ר קרקע כ- 82 ש"ח, מחושב בשיטת הממוצע והממוצע המשוקלל.  
 ג. שווי מ"ר קרקע מחושב בשיטת הממוצעים הינו 80 ש"ח ובשיטת הממוצע המשוקלל 82 ש"ח.  
 ד. 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 עיסקות השוואה מתאימות בחר השמאי להתבסס על גישת היוון ההכנסות מעסק ח' (בהתעלם ממוניטין). להלן הנתוח מרכזיות ששימשו את השמאי בתחשיבו, 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 ₪
סכסוד עלויות פיתוח	1,500,000 ₪

$(200K - 140K) \times 13\% = 7.8K$

$5538468$

PMT ①  
i  
PV (ק"ו)

עפי"י הנתוח הנ"ל, מהו שווי השוק של המגרש?

- א. 480,000 ש"ח.  
 ב. אפס/שלילי.  
 ג. 260,000 ש"ח.  
 ד. 1,240,000 ש"ח.

35  $760335$  קרקע ②  
 35M ק"ו  
 301. יזם  
 5538468 ק"ו

כתובת: הדר 6 חולון | נייד: 0544-222233  
 דוא"ל: [shlomi.hac@gmail.com](mailto:shlomi.hac@gmail.com)

$760335 - 1.5M + 1.5M = 760335$  ③  
 2070 ק"ו





תקנון 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 היוזמות) הינה 400,000 ₪.

**כיצד יש להתייחס לגלריה בשומה שמטרתה הערכת שווי שוק?**

- א. על השמאי להתעלם מקיומה של הגלריה בתחשיב השווי בשומה שיערוך.
- ב. על השמאי להפחית משווי הנכס את עלות הבנייה של הגלריה בפועל, דהיינו 500,000 ₪.
- ג. על השמאי להוסיף לשווי הנכס ללא גלריה את העלות הריאלית לבניית גלריה, דהיינו 400,000 ₪.
- ד. 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, ולאורך כך שמאי התבקש לבצע שומת מקרקעין לדירה. בסיבוב המתארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין להביא בחשבון חריגות בנייה (שטחים שנבנו ללא היתר בנייה כדין).
- ב. יש להביא בחשבון אך ורק את השטחים הרשומים בספח רישום המקרקעין ("נסח טאבו").
- ג. ככל שנמצאו בנכס חריגות בנייה, על השמאי לבחון, בין היתר, את האפשרות לקבלת היתר בנייה לחריגות הבנייה במסגרת תוכניות מאושרות.
- ד. 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 מכונת בשטח של 50 מ"ר. מבדיקת העסקאות שנערכו בפרויקט עלה כי דירה טיפוסית של 4 חדרים בפרויקט נמכרת למי 30,000 ₪ למ"ר דירתי. מה מגלם השווי הנ"ל?

דירה  
22  
חנייה  
חנייה  
חנייה  
חנייה  
חנייה  
חנייה

- 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.

קיץ 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 ארענה.

3.2 500





תקן 11 א

חורף 2015

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

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

ת"מ (15%)

$$\frac{15}{115} = 0.13043$$

ת"מ (12%)

$$\frac{12}{108} = 0.11111$$

$$\frac{12}{118} = 0.10169$$

- א. 2.3% מהפידיון.
- ב. 2.55% מהפידיון.
- ג. 2.85% מהפידיון.
- ד. 3.0% מהפידיון.

חורף 2014

$$0.13043 - 0.10169 = 0.02874 \text{ (2.3\%)}$$

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

- א. חניון פרטי בנוי פעיל בשלוש קומות. (סב)
- ב. מכון טיהור שפכים (מט"ש). (173)
- ג. מגרש המיועד "למבני ציבור" ובו מתוכננת בנייה של תחנת משטרה. (173)
- ד. כל התשובות האחרות שגויות. (7)