

תורת השאלה ט"ו יום 2017

1. שמאי התבקש להכין שומת שווי שוק של מבנה תעשייה חד קומתי ששטחו 1,000 מ"ר בעיר במרכז הארץ.

המבנה נבנה כדין, תוך ניצול מלוא קיבולת הבנייה בהתאם לתוכנית בניין עיר בתוקף. לאחרונה הופקדה תוכנית חדשה מי/10 שמשנה את ייעוד המגרש למגורים בבנייה רוויה. בהתאם לשימוש הטוב והיעיל, יש להרוס את מבנה התעשייה הקיים ולהקים במקומו בניין מגורים.

נתוני שווי לתעשייה:

- דמי שכירות ראויים למ"ר בנוי במבנה שבנדון - 40 ₪ למ"ר לחודש
- דמי השכירות מתקבלים בסוף כל שנה (end)
- שיעור היוון לתעשייה - 7.5%

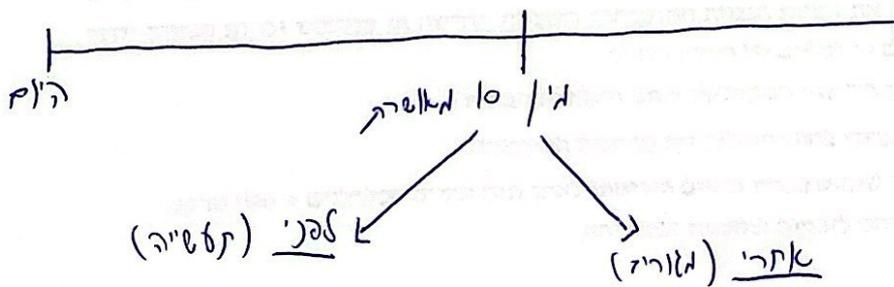
נתונים נוספים:

- שווי המגרש ביעוד למגורים כריק ופנוי זמין לבניה, בהתאם לזכויות בתוכנית מי/10 אילו היו מאושרות נכון למועד חוות הדעת (כיום) - 10,000,000 ₪
- צפי לאישור תוכנית מי/10 - 5 שנים
- שיעור ההיוון לדחייה - 7.5%

בתשובתכם התעלמו מעלויות הריסת המבנה.

בהתחשב בתרומה לשווי של תוכנית מי/10 המופקדת, מה שווי השוק של המגרש נכון למועד חוות הדעת?

- א. כ-10,142,000 ₪
- ב. כ-7,653,000 ₪
- ג. כ-7,064,000 ₪
- ד. כ-5,712,000 ₪



$$40 \times 1000 \times 12 = 480K \text{ PMT}$$

$$7.5\% \text{ } i$$

$$6.4M \text{ PV}$$

480K	PMT
5	n
7.5%	i
PV	

$$1 \cdot \boxed{7,653,806} =$$

$$\boxed{1,948,025} \text{ PV} +$$

$$\boxed{5,711,781} = \text{PV}$$

2. חברת ירון נכסים בע"מ רשומה כבעלים של מקרקעין הממוקמים בפארק לתעסוקה בעיר במרכז הארץ. על המקרקעין בנוי נכס מניב בן מספר קומות. לאחרונה אושרה בפארק התעסוקה הנדון תוכנית ולפיה ניתן להרוס את הבניין הקיים ולהקים תחתיו בניין חדש למשרדים ששטחו כפול משטח המבנה הבנוי על המקרקעין. הוראות התוכנית קובעות כי אסורה תוספת בנייה בבניינים ותיקים. כיצד יש להעריך את שווי המקרקעין שבבעלות חברת ירון נכסים בע"מ?

א. לפי הגבוה מבין:

1. שווי בשימוש הבניין הקיים עד לתום החיים הכלכליים של הבניין הקיים בתוספת שווי שוק של בניין בוני חדש בדחייה.
2. שווי קרקע עד לתום החיים הכלכליים של הבניין הקיים בתוספת שווי קרקע לבניין חדש בדחייה.

ב. לפי הגבוה מבין:

1. שווי קרקע עד לתום החיים הכלכליים של הבניין הקיים בתוספת שווי קרקע לבניין חדש בדחייה.
2. שווי קרקע לבניין חדש.

ג. לפי הגבוה מבין:

1. שווי בשימוש הבניין הקיים עד לתום החיים הכלכליים של הבניין הקיים בתוספת שווי שוק של בניין בוני חדש בדחייה.
2. שווי קרקע לבניין חדש.

ד. לפי הגבוה מבין:

1. שווי קרקע לבניין חדש.
2. שווי בשימוש הבניין הקיים עד לתום החיים הכלכליים של הבניין הקיים בתוספת שווי קרקע לבניין חדש בדחייה.

שאלה 2 פתרון ד נכון

לשם קביעת השימוש היעיל והטוב במקרקעין יש לבחון האם הגיעה העת להרוס את הבניין הקיים ולממש לאלתר את זכויות הבנייה המושבחות בתוכנית החדשה או שמימוש זכויות הבנייה ידחה עד לתום החיים הכלכליים של הבניין הקיים.

לפיכך יש לבחון מה שווי המקרקעין בשתי החלופות הבאות:

- שווי קרקע בהתייחס לזכויות בתוכנית המשביחה.
- המשך שימוש בבניין הקיים והריסתו לאחר תום החיים הכלכליים + שווי קרקע בהתייחס לזכויות בתוכנית המשביחה.

3. לפני שבע שנים איילת רכשה מגרש ריק ופנוי בשטח 500 מ"ר. להלן זכויות הבנייה שהיו בתוקף בעת רכישת הזכויות במגרש:

- שטח עיקרי מעל לקרקע - 200 מ"ר
- שטח שירות מעל לקרקע - 40 מ"ר
- תכנית מקסימלית - 200 מ"ר

לפני חמש שנים איילת סיימה לבנות בית מגורים צמוד קרקע בשטח של 200 מ"ר על המגרש. שה"כ שטח הבנייה כולל 180 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות בקומה אחת. לאחרונה אושרה תב"ע מ' המאפשרת בניית מרתף שירות בשטח 50 מ"ר בתחום תכנית הבית. יתר הוראות התוכנית הקודמת לא השתנו.

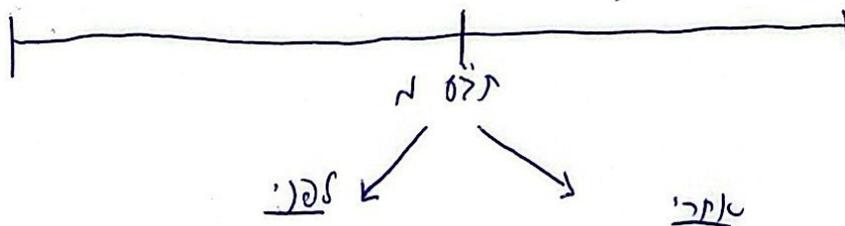
נתונים נוספים:

- שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' - 2,000 ₪
- משך החיים הכלכלי המוערך של בתי מגורים דומים - 20 שנה מיום סיום הבנייה
- שיעור היוון לזכויות למגורים - 5%
- אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף מתחת לבית מגורים קיים.
- מקדמי שווי:
 - עיקרי ושירות מעל לקרקע - 1
 - שירות מתחת קומת הקרקע - 0.5
 - חצר - 0.25

איילת מעוניינת למכור את הנכס.

מה גובה היטל השבחה שיחול בגין המכירה?

- א. כ-12,000 ₪
- ב. כ-25,000 ₪
- ג. כ-52,000 ₪
- ד. כ-9,400 ₪



סה"כ תוספת

$$50 \times 2,000 \times 0,5 = 50K$$

$$50K \times \frac{1}{(1,05)^{15}} = 24,050 \quad \text{השקחה!}$$

$$24,050 \times \frac{1}{2} = \boxed{12,025} \quad \text{היטל השבחה}$$

4. רונית קנתה בשנת 2020 דירת 3 חדרים בשטח של 110 מ"ר תמורת 2,000,000 ₪. המחיר שיקף במועד הרכישה שווי שוק.
 רונית מוזיקאית והיה לה חשוב ליצור בדירה חלל מותאם למוזיקה. לשם כך החליפה את המטבח במטבחון, ואיחדה את אחד מחדרי השינה עם הסלון על מנת ליצור חדר מוזיקה גדול שבו הותקנו בידוד קירות ותקרה, ומערכת הגברה והקלטה מקצועיות.
 עלות ההסבה בשנת 2020 עמדה ע"ס 600,000 ₪.
 בשנת 2022 מכרה רונית את הדירה תמורת 2,200,000 ₪.
 בשנת 2022, שווי שוק של דירות דומות במאפייניהן לדירתה המקורית של רונית בסביבה הוא 2,400,000 ₪.

מה הסיבה להבדל בין מחיר המכירה של רונית לבין שווי שוק של דירות דומות בסביבה?

- א. עליית מחירים של 20% משנת 2020 לשנת 2022
- ב. השבחת יתר של 200,000 ₪ לשנת 2022
- ג. השבחת יתר של 400,000 ₪ לשנת 2020
- ד. עליית מחירים של 10% משנת 2020 לשנת 2022

הפסד
 Jack
 ↓
 השתמ
 יר

מכירה
 מ.ד.ג

שווי שוק
 2.4 מ

5. אליהו היזם בוחן אפשרות להקמת פרויקט מגורים במרכז הארץ.

הפרויקט כולל בנייה עילית בלבד, ללא מרתפים.

אליהו מעונין בפרויקט שיניב 20% רווח מההכנסות ללא מע"מ.

נתונים נוספים:

- שווי מ"ר בנוי עילי דירתי למגורים (פלדלת) לשיווק ע"י יזמים – 29,250 ₪ כולל מע"מ
- עלות בנייה למ"ר עילי דירתי (פלדלת) לשיווק (ישירה + עקיפה) – 5,600 ₪ ללא מע"מ

מה צריך להיות שווי מ"ר קרקע מבונה בפרויקט, לא כולל מע"מ, כדי שאליהו יעמוד ביעד הרווחים שקבע לעצמו?

- א. בגבולות 15,200 ₪
- ב. בגבולות 17,800 ₪
- ג. בגבולות 14,400 ₪
- ד. בגבולות 13,500 ₪

20% * 29250
 = 5850
 + 29250
 = 35100
 שאלה

15,233 קרקע

5600 ק"מ

20% י"ל

$$\frac{29250}{1.17} = 25000 \text{ ק"מ}$$

29250
 (כולל מע"מ)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{קרקע} & + & \text{ק"מ} & + & \text{י"ל} & = & \text{ק"מ} \\ \downarrow & & \downarrow & & \downarrow & & \downarrow \\ \boxed{14,400} & & 5600 & & 25000 \times 20\% = \boxed{5000} & & 25000 \end{array}$$

6. במרכז מסחרי יש חנות טיפוסית המושכרת בדמי השכירות חוזיים הגבוהים מדמי השכירות הראויים והמקובלים.
תקופת השכירות הינה לטווח קצר. כאשר לשוכר יש אופציה להאריך את תקופת השכירות תוך מתן הודעה של 60 יום לפני תום תקופת השכירות.
שיעורי התמוסה במרכז המסחרי לא השתנו בשנים האחרונות.

באיזה שיעור היוון יש להוון את ההכנסות מדמי השכירות למשך תקופת השכירות?

- א. שיעור ההיוון צריך להיות גבוה משיעור ההיוון המקובל.
ב. שיעור ההיוון צריך להיות נמוך משיעור ההיוון המקובל.
ג. שיעור ההיוון צריך להיות שווה לשיעור ההיוון המקובל.
ד. שיעור ההיוון צריך להיות שווה לשיעור ההיוון המקובל ו-60 יום לפני תום תקופת השכירות צריך להיות נמוך יותר משיעור ההיוון המקובל ועד תום תקופת השכירות.

שאלה 6 פתרון א' נכון

נתון כי קיים פער בין דמי השכירות החוזיים לבין דמי השכירות בשוק.
לפיכך, למשכיר יש סיכון שהשוכר יעזוב ואז יתמקח ולכן שיעור ההיוון צריך להיות גבוה משיעור ההיוון המקובל עקב אי הוודאות בהמשך קבלת דמי השכירות הנ"ל.
בסה"כ למשך תקופת השכירות שיעור ההיוון יהיה גבוה יותר כולל 60 יום לפני תום תקופת השכירות ולפיכך תשובות ב', ג' וד' אינן נכונות.

7. נתון מגרש שעליו בנוי מבנה שנבנה כדין תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה בהתאם לתוכניות בניין עיר בתוקף.
לאחרונה אושרה תוכנית בניין עיר חדשה שהגדילה את זכויות הבנייה ושינתה את הבינוי, בכפוף להריסת המבנה הקיים.

איזה מההיגדים הבאים נכון ביחס לחישוב ההשבחה?

- Ⓐ במצב החדש יש להעריך שווי מגרש ריק בהפחתת עלויות הריסה.
ב. במצב הקודם יש להעריך שווי מגרש ריק לפי זכויות הבנייה המשויכות למצב הקודם.
ג. במצב הקודם יש להעריך שווי מגרש ריק לפי זכויות הבנייה המשויכות למצב הקודם בהפחתת עלויות הריסה.
ד. במצב החדש יש להעריך שווי הבניין הבנוי בתוספת כל זכויות הבנייה המשויכות למצב החדש.

שאלה 7 פתרון א' נכון

יש לבחון מה השימוש המיטבי הן במצב חדש והן במצב קודם ביחס לבניין הבנוי. מכיוון שניצול זכויות במצב החדש מחייב את הריסת המבנה, הרי שהשווי הינו מגרש ריק בהפחתת עלויות הריסה. יתכן מצב גם של שימוש ביניים עד למימוש הבנייה.
תשובות ב' ו ג' אינן נכונות מכיוון שמתייחסות למצב הקודם ואינן משקפות את השימוש המיטבי הנדרש לצורך הערכת שווי שוק.
תשובה ד' מתייחסת אף היא למצב חדש אך אינה נכונה כי לכל היותר ניתן להביא את שווי הבניין לתקופת הביניים עד להריסתו.

8. נתון מגרש בשטח של 1,500 מ"ר.
 על המגרש ניתן לבנות בניצול של 100% שטח עיקרי בבנייה רוויה.
 סה"כ 10 יח"ד.
 הבקשה להיתר שאושרה כללה הקלה להגדלת מספר יח"ד ב-20%, ללא תוספת שטח עיקרי.
 בכל מצבי התכנון יש זכאות לתוספת של 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.
 בכמה מ"ר פחת השטח הדירתי הממוצע (עיקרי + ממ"ד)?

- א. 25
- ב. 12
- ג. 37
- ד. 13

× מהגדלת התקלל
 קטני הולצקים

$$\frac{\text{אחרי הקלה}}{1500 \text{ מ"ר}} = \frac{12 \text{ מ"ר}}{10 \text{ יח"ד}}$$

$$\frac{\text{קטני הקלה}}{1500 \text{ מ"ר}} = \frac{150 \text{ מ"ר}}{10 \text{ יח"ד}}$$

9. נעמה הינה הבעלים של חלקה פנויה וריקה מאז שנת 1960. להלן פירוט התוכניות החלות על החלקה:

תוכנית	מתן תוקף	ייעוד
111	1965	חקלאי
222	1990	אזור פיתוח עירוני בכפוף להכנת תוכנית מפורטת
333	2000	מגורים זמין לבנייה
444	2022	דרך

בשנת 2023 נעמה מכרה את כל זכויותיה בחלקה וקיבלה דרישת תשלום היטל השבחה בעקבות שומת השבחה שנערכה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

כיצד יש לחשב את ההשבחה?

- א. ההשבחה בגין תוכניות 222 ו-333
- ב. ההשבחה בגין תוכניות 222, 333 ו-444
- ג. ההשבחה בגין תוכנית 333 בקיזוז ירידת ערך בעקבות תוכנית 444
- ד. ההשבחה בגין תוכניות 111, 222 ו-333 בקיזוז ירידת ערך בעקבות תוכנית 444

שאלה 9 פתרון א' נכון

אמנם נעמה מחזיקה בזכויות בחלקה ברציפות משנת 1960 אבל ניתן לחייב רק על התוכניות המשביחות שאושרו לאחר 1.7.1975, כלומר רק בגין תוכניות 222 ו-333. תוכנית 444 מהווה תוכנית פוגעת שבגינה אין השבחה. לא ניתן לקזז בין מדרגות ההשבחה, אך ניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה למי שהיה בעל הזכויות ביום אישורה של התוכנית 444.

10. עליזה מחזיקה בזכויות הבעלות בחלקה 7 שכלולה במתחם איחוד וחלוקה.
על החלקה בנוי מבנה. לפי הערכת השמאי שהכין את טבלאות האיזון של התוכנית,
השימוש המיטבי בשני המצבים (במצב הנכנס ובמצב היוצא) הינו המשך השימוש במבנה
כפי שהוא היום, באופן שתרומת המבנה בשני המצבים זהה.
נתון כי במצב החדש יוקצה לעליזה מגרש שיכלול את המבנה הקיים.

כיצד יש לבצע את ההקצאה לעליזה?

- Ⓐ יש להתעלם מתרומת המבנה לשווי בשני המצבים.
ב. יש להוסיף את תרומת המבנה לשווי רק במצב היוצא.
ג. יש להוסיף את תרומת המבנה לשווי רק במצב הנכנס.
ד. יש להוסיף את תרומת המבנה לשווי בשני המצבים.

שאלה 10 פתרון א' נכון

באופן כללי, כאשר יש למבנה תרומה לשווי במצב הנכנס ואילו במצב היוצא המבנה מיועד להריסה,
ההקצאה תבוצע לפי השווי היחסי לחלקה כבלתי בנויה בתוספת זכויות ששווין זהה לתרומת
המבנה לשווי במצב הנכנס.
הכלל הנ"ל נכון למעט מקרה כמו שנתון בשאלה שגם במצב היוצא המבנה נשאר ותרומתו לשווי
זהה כמו במצב הנכנס.
במקרה הנ"ל יש קיזוז מלא וההקצאה תהיה זהה כמו במקרה שלא היה קיים המבנה מלכתחילה.

11. נתונות 3 חלקות צמודות ריקות ומנויות. שלושת החלקות זהות בתכונותיהן, למעט הגודל. על שלושת החלקות חלה אותה תוכנית בניין עיר הקובעת זכויות בנייה באחוזים.

להלן פירוט החלקות:

- חלקה 10 בשטח של 1,000 מ"ר
- חלקה 11 בשטח של 2,000 מ"ר
- חלקה 12 בשטח של 3,000 מ"ר

להלן סדר כרונולוגי של העסקאות שהינן בסמיכות מועדים:

מס"ד	מס' חלקה	חלק שנמכר	מחיר	מחיר לק"ר	הערות
1	10	20%	180,000 ₪	180	הזבל
2	10	50%	450,000 ₪	450	הזבל
3	10	100%	1,000,000 ₪	1,000	
4	11	100%	2,000,000 ₪	1,000	
5	11	20%	360,000 ₪	360	הזבל
6	12	100%	3,000,000 ₪	1,000	

מה ניתן להסיק מהעסקאות הנ"ל?

- א. בחלקה הגדולה מ-2 דונם יש הפחתה לגודל.
- ב. יש הפחתה מהזכויות בגין מושטא במכירה של חלק מהזכויות.
- ג. לחלקות הגדולות מ-1 דונם יש תוספת לגודל.
- ד. מחיר מ"ר קרקע בכל העסקאות זהה.

12. נתון נכס מניב שהושכר בשנת 2022 תמורת 20,000 ₪/חודש.

בשנת 2023 הושכר הנכס מחדש תמורת 18,000 ₪/חודש.

שיעורי היתון:

• בשנת 2022 – 8%

• בשנת 2023 – 7.5%

בכמה פחת שווי הנכס בשנת 2023 לעומת 2022?

א. 300,000 ₪

ב. 320,000 ₪

ג. 500,000 ₪

ד. 120,000 ₪

אקרי סינוי

$18k \times 12 = 216k$

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

$i \uparrow 7.5\%$

$2.88M$

פגני סינוי

$20k \times 12 = 240k$

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

$i \uparrow 8\%$

$3M$

xxx אז היו שאלו
ירידה גדולה
ולא תנסו

$1 - \left(\frac{2.88M}{3M} \right) = \downarrow 4\%$

$120k$

13. נתונה חטיבת קרקע המיועדת לשימוש חקלאי שנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים לשינוי יעוד למגורים הכולל איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
נתון כי בחטיבת הקרקע נערכו בזמן האחרון עסקאות מכר רבות המשקמות כולן מחיר זהה למ"ר קרקע. נתון כי טבלאות האיזון נערכו בסמוך למועדי העסקאות בחטיבת הקרקע ובסמוך לאישור התוכנית למתן תוקף.
איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי מחיר המכירה בעסקאות שנערכו בחטיבת הקרקע?

- א. מחיר המכירה זהה לשווי ב"מצב נכנס" בטבלאות איחוד וחלוקה
- ב. מחיר המכירה זהה לשווי "במצב חדש" לצורך חישוב היטל השבחה
- ג. מחיר המכירה זהה לשווי ב"מצב קודם" לצורך חישוב היטל השבחה
- ד. מחיר המכירה זהה לשווי ב"מצב יוצא" בטבלאות איחוד וחלוקה

שאלה 13 פתרון א' נכון

העסקאות משקפות את שווי השוק כולל ציפיות ויכולות להיות שווי מצב נכנס בטבלאות איחוד וחלוקה נכון ליום עריכתה.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שלצורך הערכת השווי במצב החדש יש לבצע התאמות נוספות של זמינות.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שבשווי במצב קודם יש לנטרל את הליכי התכנון של התוכנית במצב החדש כך שהעסקאות משקפות חלק מהמצב התכנוני החדש שאותו יש לנטרל.

ניתן להסתמך על עסקאות המשקפות פוטנציאל בחטיבות קרקע סמוכות ודומות שעליהן אין הליכי תכנון כמו בחטיבת הקרקע הנדונה.

תשובה ד' השווי במצב היוצא בטבלאות איחוד וחלוקה משקף את השווי של הזכויות המוקצות במגרשים החדשים בתוכנית החדשה. מחיר המכירה בעסקאות אינו זהה מכיוון שהתוכנית טרם אושרה ויש לבצע התאמות כגון זמינות וכר.

14. נתונים שני משרדים שנמכרו לאחרונה בשוק החופשי:

מחיר מכירה בש"ח	יחס ברוטו/נטו	שטח נטו במ"ר	נכס
972,000	20%	100	משרד א'
1,000,000	27%	100	משרד ב'

בהתאם לעסקאות, מה ההפרש במחיר למ"ר ברוטו בין שני המשרדים?

- א. 342 ₪
- ב. 226 ₪
- ג. 178 ₪
- ד. 264 ₪

למשרד א'

$$100 \times 1.27 = 127$$

100?

$$\frac{1M}{127} = \boxed{7874}$$

למשרד ב'

$$100 \times 1.2 = 120$$

100?

$$\frac{972}{120} = \boxed{8100}$$

15. נתון מתחם קרקע בשטח 180 דונם המיועד למגורים בכל מצבי התכנון.
להלן פירוט התוכניות החלות על המתחם:

תוכנית	מתן תוקף	צפיפות	המטרות לצרכי ציבור
111	2000	6 יח"ד לדונם ברוטו	54 דונם
222	2010	12 יח"ד לדונם נטו	45%

מה ההפרש במס' יח"ד בין שתי התכניות?

- א. 432
- ב. 1,080
- ג. 486
- ד. 108

$$\frac{1080}{180} = \frac{6}{1} \quad \frac{111}{1}$$

Handwritten calculation showing the ratio of total area to net area (1080/180) and the ratio of units per gross acre (6/1), with the result 111.

$$\frac{1188}{180 \times 55\%} = \frac{12}{1} \quad \frac{222}{1}$$

Handwritten calculation showing the ratio of total area to net area (1188 / (180 * 55%)) and the ratio of units per net acre (12/1), with the result 222.

$$1188 - 1080 = 108$$

16. כיצד מושפע רכיב הקרקע ביעוד למגורים, בעת שינוי בשיעור רכיב הבנייה והרווח היוזמי, כאשר השווי הבנוי ללא שינוי?

- א. ככול שעלות הבנייה גדולה יותר, גידול ברווח היוזמי יקטין את רכיב הקרקע.
 ב. ככול שעלות הבנייה גדולה יותר, גידול ברווח היוזמי יגדיל את רכיב הקרקע.
 ג. ככול שעלות הבנייה קטנה יותר, ירידה ברווח היוזמי תקטין את רכיב הקרקע.
 ד. ככול שעלות הבנייה קטנה יותר, גידול ברווח היוזמי יגדיל את רכיב הקרקע.

לפי ד"ר
 משוק
 3

יש	יש	ע"ז
ירקע 1M	ירקע	791,666
קנ"ה 300K	קנ"ה ← שינוי	400K
יז"ג 10%	יז"ג ← שינוי	20%
קנ"ו 1,430,000	קנ"ו ← 488 שינוי	1,430,000

לפי ד"ר
 משוק
 א

יש	יש	ע"ז
ירקע 300K	ירקע	91,666
קנ"ה 1M	קנ"ה ← שינוי	1.1M
יז"ג 10%	יז"ג ← שינוי	20%
קנ"ו 1,430,000	קנ"ו ← 488 שינוי	1,430,000

17. שמאי התבקש לערוך שומה למגרש 17. לצורך עריכת השומה איתר השמאי עסקת השוואה של מגרש סמוך. על שני המגרשים חלה תוכנית בניין עיר וזה המאפשרת בניית בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, ששטחו הכולל הוא 250 מ"ר. להלן ההבדלים בין המגרשים (המגרשים זהים ביתר המאפיינים):

מגרש 17	מגרש השוואה	
שטח	600 מ"ר	450 מ"ר
נוף	ממוקם על גבעה וצופה לנוף פתוח	אין
פינתי	לא	כן

מקדמי התאמה/הפחתה/אקוויוולנטיים:

מקדם נוף: 1.2

מקדם פינתי: 0.9

מקדם שטח מבונה: 1

מקדם חצר: 0.3 (הניחו שאין שוליות)

מהו מקדם התאמה הכולל שיש להביא בחשבון למגרש מס' 17, ביחס למגרש השוואה?

- א. 1.511
 - ב. 0.943
 - ג. 1.236
 - ד. 1.080
- נתון
מס' 3
שטח

שטח x אזור

$$\frac{355}{30} \times 1.2 = 1.37$$

שטח
נכון

כך לא הכפיל - 0.9
הקדם פינתי כי הגזרת
גם לא פינתי

מגרש השוואה (600 מ"ר)

$$\left(\frac{250}{250} \times 1 \right) + \left(\frac{60}{200} \times 0.3 \right) = 310$$

מ"ר
אקוו

מגרש 17 (600 מ"ר)

$$\left(\frac{250}{250} \times 1 \right) + \left(\frac{105}{350} \times 0.3 \right) = 355$$

מ"ר
אקוו

18. שמאי מקרקעין התבקש להכין חוות דעת לגבי שווי שוק של חלקה בבעלות פרטית, שעליה בית מגורים ותיק, המנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות. במסגרת הכנת תוכנית בניין עיר חדשה, יש פוטנציאל תכנוני המאפשר להרוס את הבית הקיים ולבנות במקומו בניין בן 10 דירות, בכפוף לאישור תוכנית בניין עיר מפורטת.
להלן פרטי החלקה:

- שטח: 700 מ"ר
- בית בנוי בהיתר: 160 מ"ר

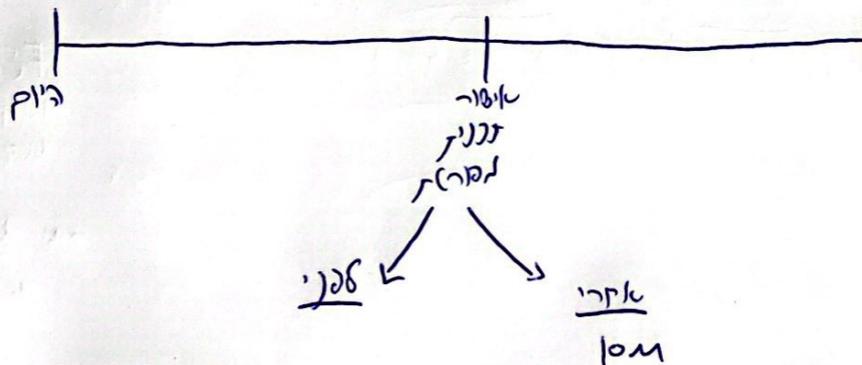
נתונים נוספים:

- משך הזמן לאישור תוכנית חדשה המאפשרת את הפוטנציאל התכנוני – 5 שנים.
- שיעור היוון לדחייה – 6%.
- דמי שכירות שנתיים לבית המגורים הקיים – 60,000 ₪ (ניתן להשכיר את הבית עד לאישור התוכנית החדשה).
- שווי החלקה לאחר שתאושר התוכנית החדשה ל-10 יח"ד – 10,000,000 ₪ (נכון למועד הכנת חוות הדעת).
- היטל השבחה צפוי בעת אישור התוכנית החדשה – 4,000,000 ₪ (נכון למועד הכנת חוות הדעת).

בתשובתכם התעלמו מכל נושא אחר שלא הוזכר במפורש בגוף השאלה (כגון: עלויות פיתוח, מע"מ, גודל, התצאות הריסה וכיו"ב).

מה שווי השוק של החלקה נכון להיום?

- א. כ-3,725,000 ₪
- ב. כ-4,484,000 ₪
- ג. כ-7,725,000 ₪
- ד. כ-4,736,000 ₪



שילום ד"ר

60k PMT
5 n
6% i

2,587,712 PV

10M - 4M = 6M FV
5 n
6% i

4,483,549 PV

4,736,000 ₪ =

19. בבעלות מוטי דירת מגורים, והוא מעוניין לרכוש דירת גן להשקעה, בסכום של 2,500,000 ₪. הדירה ממוקמת בקומת הקרקע של בניין בן 5 קומות. לבעלי הדירה הנוכחיים קיימת משכנתא בסך של חצי מיליון ₪. לצורך קביעת גובה המשכנתא, העריך שמאי מקרקעין מטעם הבנק את שווי הדירה למטרת בטוחה בסכום של 2,000,000 ₪.

מה יכולה להיות הסיבה שהערכת השמאי נמוכה ב-20% מהתמורה הצפויה בעסקה?

- (א) בדירה קיימת יחידת דיור שנבנתה ללא היתר לפני שנים רבות, הממוקמת בחלל שנפרץ מכיוון הגינה.
- ב. בהערכת שווי הדירה למטרת בטוחה, הפחית שמאי הבנק מהתמורה בעסקה (2.5 מיליון ₪) את גובה המשכנתא שקיימת לדירה (0.5 מיליון ₪).
- ג. בעל הדירה (המוכר) זקוק לכסף בדחיפות ומהווה למעשה "מוכר מיוחד".
- ד. בהתאם להסכם המכר, מוטי אפשר למוכרים להמשיך ולהתגורר בדירה במשך שנתיים מיום המכירה וסיום התשלומים, וזאת בכפוף לתשלום דמי שכירות חודשיים הראויים בשוק, שישולמו בכל חודש, בנוסף לתמורה הנקובה בהסכם המכר.

שאלה 19 פתרון א' נכון

התמורה בעסקה משקפת את "שווי השוק" של הדירה, שכולל גם את יחידת הדיור שבנויה שנים רבות ללא היתר. הערכת השמאי לצורך בטוחה אינה מביאה בחשבון את השטחים שבנויים ללא היתר, ואף מפחיתה את עלות השבת הדירה למצבה המקורי לפי ההיתר.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שאין קשר בין המשכנתא של המוכרים למשכנתא של הקונים.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שמוכר מיוחד זקוק לכסף בדחיפות יסכים למכור את הדירה פחות ממחיר השוק.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שלהשכרת הדירה לאחר הקנייה אין קשר למחיר הקנייה ואו להערכת השמאי לצורך המשכנתא. במיוחד שמדובר בדירה שממילא מיועדת להשכרה.

20. למה נועד תחשיב סטיית התקן בניתוח נתוני סקר שוק, המבוצע במסגרת חוות דעת שמאית?

- א. לצורך חישוב הממוצע הכולל לנתונים שנאספו.
- ב. לצורך חישוב הממוצע בין עסקת החציון לממוצע כל העסקאות.
- ג. לצורך ניפוי עסקאות קיצון.
- ד. לצורך איתור עסקת החציון.

שאלה 20 פתרון ג' נכון

יש לנפות את עסקאות הקיצון מכיוון שסטיית התקן (הפעמון של גאוס) מאפשרת לנפות עסקות מעל (הטיה עילית – עסקות שסכומן גבוה במיוחד) ומתחת (הטיה תחתית – עסקות שסכומן נמוך במיוחד) ויש בהם לשבש את הממוצע הראוי.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שממוצע כולל, כולל את כל העסקות. גם את עסקות הקיצון.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שאינה רלבנטית לתחשיב סטיית התקן.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שחציון הינו נתון סטטיסטי השונה מממוצע נקי מסטיות החורגות מהתקן.

21. נתון מגרש ריק ופנוי ששטחו 2,000 מ"ר.

בהתאם לתב"ע בתוקף:

- המגרש מיועד למגורים.
- שטח עיקרי ליח"ד - 80 מ"ר.
- שטח ממ"ד ליח"ד - 12 מ"ר.

נתוני שווי:

- שווי המגרש ללא מע"מ - 58,880,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה דירתי (עיקרי+ממ"ד) המגלם את יתר השטחים המבונים - 8,000 ₪.

מה הוא יחס ברוטו/נטו ומה הוא ערך הרח"ק (רצפה חלקי קרקע) המשקפים את נתוני השווי של המגרש?

- א. יחס ברוטו/נטו - 20%, רח"ק - 4.2
- ב. יחס ברוטו/נטו - 25%, רח"ק - 4
- ג. יחס ברוטו/נטו - 15%, רח"ק - 3.8
- ד. יחס ברוטו/נטו - 30%, רח"ק - 4.4

①

$$\begin{array}{ccc} \text{שווי} & = & \text{שווי} \\ \text{סה"כ} & & \text{הולטרס} \\ \downarrow & & \downarrow \\ 8K & & 58,880,000 \end{array}$$

\downarrow
 $\boxed{\begin{array}{c} 7360 \\ \text{מ"ר} \end{array}}$

②

$$\frac{7360 \text{ מ"ר}}{80 \text{ מ"ר}} = \frac{80}{\text{רח"ק}}$$

③

$$\begin{array}{ccc} \text{רח"ק} & \times & \text{יחס (רח"ק/סה"כ)} = \text{רח"ק} \\ \downarrow & & \downarrow \\ 80 \times 80 = 6400 & & \text{(סה"כ הרצפה)} \\ & & \downarrow \\ & & 2,000 \times \text{רח"ק} \end{array}$$

$\frac{7360}{6400 \times 1.2} = \frac{8400}{2,000 \times 4.2}$	$\frac{8400}{2,000 \times 4} = \frac{7000}{6400 \times 1.25}$	<u>דרישת זמירות</u>
		(א) לא נכון
		(ב) נכון
		(ג) לא נכון
		(ד) לא נכון

22. נתון מבנה מסחר ומשרדים כדלקמן :

יעוד	שטח בנוי	דמ"ש למ"ר לחודש	שיעור היוון מקובל ליעוד
מסחר חופשי	875 מ"ר	100 ₪	7%
משרדים	2,000 מ"ר	50 ₪	8%
מרכז רפואי	1,000 מ"ר	30 ₪	7.5%
חנות עוגן	650 מ"ר	50 ₪	i

ידוע כי שווי המבנה הינו 40,800,000 ₪.

מה שיעור ההיוון לחנות העוגן?

6.5%

6%

7%

7.5%

$$15M \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \quad 100 \times 875 \times 12 = 1,050,000$$

$i \leftarrow 7\%$

$$15M \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \quad 50 \times 2000 \times 12 = 1.2M$$

$i \leftarrow 8\%$

$$4.8M \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \quad 30 \times 1000 \times 12 = 360K$$

$i \leftarrow 7.5\%$

$$40,800,000 - 34.8M = 6M$$

שווי יתר
העוגן

$$6M \downarrow PV = \frac{PMT}{i} \quad 50 \times 650 \times 12 = 390K$$

$i \leftarrow \boxed{6.5\%}$

23. יזם בוחן פרויקט התחדשות עירונית בבניין בן 4 קומות בעיר גדולה במרכז הארץ. זכויות הבנייה מאפשרות שתי חלופות בינוי לבניין חדש בן 8 קומות – הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש או חיזוק ותוספת לבניין הקיים. בשתי החלופות דירות היזם מתוכננות להיות בקומות העליונות של הבניין, גודלן זהה והן ללא הצמדת חניות.

כיצד יש להעריך את שווי הדירות המתוכננות בפרויקט?

- א. יש לתמחר את הדירות המתוכננות בפרויקט חיזוק ותוספת במחיר גבוה ממחיר הדירות בפרויקט הריסה ובנייה מחדש.
- ב. יש לתמחר את הדירות המתוכננות בפרויקט חיזוק ותוספת במחיר נמוך ממחיר הדירות בפרויקט הריסה ובנייה מחדש.
- ג. יש לתמחר את הדירות המתוכננות בפרויקט חיזוק ותוספת במחיר זהה למחיר הדירות בפרויקט הריסה ובנייה מחדש.
- ד. יש לתמחר את הדירות המתוכננות על בסיס נתוני השוואה לדירות ותיקות בשכונה שבה נמצא הפרויקט.

שאלה 23 פתרון ב' נכון

יש לערוך התאמה/הפחתה במחירי הדירות לאור העובדה שמדובר בפרויקט חיזוק ותוספת הנשען על תשתיות קיימות של בניין ותיק, לרבות אילוצי תכנון בכל הקשור לתכנון הדירות החדשות (כדוגמת מיקום הממ"ד) ותכנון שטחי ציבור (לובי קומתי ומבואת כניסה).

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שההנחה כי שווי הדירות יהיה גבוה בפרויקט חיזוק ותוספת היא שגויה.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שיש לערוך התאמה כלשהי למאפייני הבינוי / סוג הפרויקט.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שנתוני השוואה עבור דירות ותיקות אינם מתאימים לדירות חדשות.

24. במתחם ששטחו 10 דונם מתוכנן פרויקט פינוי ובינוי הכולל 100 יח"ד לפינוי לפי מכפיל 4 (על כל יחידת דיור קיימת תאושרנה 4 יחידות דיור חדשות). על מנת להוריד את צפיפות המגורים במתחם לאחר אישור התוכנית ל-35 יח"ד לדונם ברוטו, ביקש מהנדס העיר לבחון תוספת של שטחי מסחר בקומת הקרקע.

נתונים:

- שווי קרקע ליח"ד – 500,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר – 10,000 ₪.

מה היקף שטחי המסחר הנחוצים על מנת לעמוד ביעד הצפיפות שקבע מהנדס העיר, ללא פגיעה בשווי הכספי הכולל של המתחם?

- א. 2,500 מ"ר
- ב. 5,000 מ"ר
- ג. 7,500 מ"ר
- ד. 10,000 מ"ר

① $35 \text{ יח"ד} \times 10 = 350 \text{ יח"ד}$
 (צפיפות גרועה) (צפיפות)

② $100 \text{ יח"ד} \times 4 = 400 \text{ יח"ד}$
 (צפיפות גרועה) (צפיפות)

מפיק 50 יח"ד
 מסחר

③ $500 \text{ יח"ד} \times 50 = 25 \text{ מ}$

④ $\frac{25 \text{ מ}}{10 \times} = 2500 \text{ מ}^2$
 (צפיפות גרועה)

25. בתקופה האחרונה חלה עלייה חדה באחוזי הריבית במשק והתחלת הבנייה של פרויקטים רבים מתעכבת באופן משמעותי.

בתשובתכם הניחו כי אלו שני השינויים היחידים בשוק.

איזה שינויים צפויים במחירי דירות (למעט דירות יוקרה), בטווח קצר ובטווח ארוך?

- א. טווח קצר – עלייה קלה במחירי הדירות, טווח ארוך – עלייה במחירי הדירות.
- ב. טווח קצר – ירידה במחירי הדירות, טווח ארוך – ירידה במחירי הדירות.
- ג. טווח קצר – עלייה קלה במחירי הדירות, טווח ארוך – ירידה במחירי הדירות.
- ד. טווח קצר – ירידה במחירי הדירות, טווח ארוך – עלייה במחירי הדירות.

שאלה 25 פתרון ד' נכון

טווח קצר – ירידה במחירי הדירות משום שיש עלייה בעלויות המימון. טווח ארוך – עלייה במחירי הדירות.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שבטווח קצר עלייה בעלויות המימון גורמת לירידה במחירי הדירות.
תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שבטווח קצר צפוי מחסור בדירות ולכן בטווח הארוך צפוי עלייה במחירי הדירות.

תשובה ג' אינה נכונה משום שבטווח קצר יש עלייה בעלויות המימון וירידה במחירי הדירות.

26. בבניין מגורים גבוה שעומד בקו ראשון לחוף הים, הדירות שמונות לים נמכרות ב-20% יותר מדירות עורפיות, ללא נוף לים. לאחרונה נמכרו בבניין שתי דירות באותה קומה: דירה אחת הפונה לים ואילו הדירה השנייה עורפית וללא נוף לים. שתי הדירות ברמת גמר זהה. לאחר הרכישה הדירות שופצו ב-0.8 מיליון ש"ח. שתי הדירות ברמת בתשובתכם הניחו שאין השבחת יתר ואין השבחת חסר.

מה הפער בשווי בין שתי הדירות לאחר השיפוץ?

- א. 0.8 מיליון ש"ח
- ב. 0 ש"ח
- ג. 0.96 מיליון ש"ח
- ד. 0.16 מיליון ש"ח

$$\begin{array}{ccc}
 800K & \times & 1.2 & = & 960K \\
 \downarrow & & \downarrow & & \\
 \text{ש"ח} & & \text{ש"ח} & &
 \end{array}$$

27. נתונה חטיבת קרקע לא מפותחת ולא זמינה לבנייה ולצידה חטיבת קרקע שעברה הליכי תכנון והמגרשים בה זמינים לבנייה ומפותחים.
נתון כי התכנון והפיתוח בחטיבת הקרקע הלא מפותחת יהיו זהים לאלו בחטיבת הקרקע המפותחת.

נתונים נוספים:

- שווי 1 מ"ר בחטיבת הקרקע הלא מפותחת - 210 ₪
- שווי 1 מ"ר למגרש זמין לבנייה בחטיבת הקרקע הסמוכה - 1,000 ₪
- היטל השבחה ל-1 מ"ר קרקע זמינה לבנייה - 200 ₪
- עלות פיתוח ל-1 מ"ר קרקע זמינה לבנייה - 100 ₪
- שיעור הפרשה לצרכי ציבור - 50%

$$\frac{1}{(1+i)^n} = \text{מקדם הצט"ב}$$

בהתאם לנתונים הנ"ל, מה מקדם הדחייה?

- א. 0.6
ב. 0.5
ג. 0.3
ד. 0.7

ערעור (סיכוי נזק) טיקדלו

$$\text{שווי} = \frac{\left(\begin{array}{c} 1000 \\ \downarrow \\ \text{מאפשר} \end{array} - \begin{array}{c} 200 \\ \downarrow \\ \text{היטל} \end{array} - \begin{array}{c} 100 \\ \downarrow \\ \text{פיתוח} \end{array} \right) \times \left(1 - \begin{array}{c} 50\% \\ \downarrow \\ \text{הפרשה} \end{array} \right)}{(1+i)^n}$$

$$210 = \frac{350}{x}$$

↓
1.667

$$\frac{1}{x} = \text{מקדם הצט"ב}$$

↓
0.6

→ 1.667

$$350 \times 0.6 = 210$$

↓
מקדם הצט"ב

28. איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי נכסים ותיקים לעומת נכסים חדשים בניתוח לפי גישת החילוץ?

- א. בנכס ותיק הרווח היזמי גבוה יותר מאשר בנכס החדש.
- ב. בנכס ותיק הפחת קטן יותר מאשר בנכס החדש.
- ג. בנכס ותיק אגרות הבנייה גבוהות יותר מאשר בנכס החדש.
- ד. בנכס ותיק עלויות הבנייה נמוכות יותר מאשר בנכס החדש.

שאלה 28 פתרון ד' נכון

בנכס הוותיק הרווח היזמי ועלויות הבנייה נמוכים מאשר בנכס החדש ולפיכך רק תשובה ד' נכונה ושאר התשובות אינן נכונות.

29. נתונים 4 נכסים:

- חנות נעלים
- סלון כלות
- מלון בוטיק
- אולם תצוגה לרכב

איזה מהנכסים יוצא דופן לצורך הערכת השווי?

- א. חנות נעלים
- ב. סלון כלות
- ג. מלון בוטיק
- ד. אולם תצוגה לרכב

שאלה 29 פתרון ג' נכון

מלון בוטיק מהווה "עסק חי" שיש להעריכו בהתחשב בהכנסות ובעלויות התפעול.
שאר הנכסים מהווים נכסים שיש פחות חשיבות לאומי הפעילות וניתן להעריכם בהתאם לגישת
ההשוואה ממכירה, דמי שכירות וכו'.

30. נתונה חלקה ריקה ופנויה בשכונת מגורים קיימת. לאחרונה אושרה לחלקה תוכנית בניין עיר חדשה הכוללת:

- הגדלת זכויות הבנייה מ-200 מ"ר ל-250 מ"ר בקומות עיליות.
- שימוש כמשרד בקומת המרתף.
- הגבהת כל הקומות בבניין באופן שיש יותר אוורור ואור.
- שינוי צורת העמדת הבניין והבינוי באופן שיש יותר כיווני אוויר וניצול יעיל יותר של הבינוי.

התרומה לשווי נכון למועד הקובע כדלקמן:

- בגין הרחבת זכויות הבנייה – 300,000 ₪
- בגין אפשרות שימוש במשרד במרתף – 100,000 ₪
- בגין הגבהת קומות בבניין – 80,000 ₪
- בגין שינוי העמדת הבניין והבינוי – 50,000 ₪

השדה = 53 א
ה'ה = 265 א

בהתאם לנתונים הנ"ל, מה גובה היטל ההשבחה?

- א. 265,000 ₪
- ב. 150,000 ₪
- ג. 200,000 ₪
- ד. 240,000 ₪

31. במרכז מסחרי יש חנויות דומות בתכונותיהן ובשטחן.

חלק מהחנויות מושכרות בשכירות חופשית וחלק מושכרות בדמי שכירות מוגנים עם תקרה.

בחנות מס' 10 נמכרה זכות הדיירות המוגנת בסך של 4,000,000 ₪.

בחנות מס' 11 נמכרה זכות הבעלות בנכס תפוס על ידי דייר מוגן ב-1,000,000 ₪.

בחנות מס' 12 נמכרה זכות הדיירות המוגנת ב-4,500,000 ₪.

בחנות מס' 13 נמכרה זכות הבעלות בנכס תפוס על ידי דייר מוגן ב-1,500,000 ₪.

לאור הנתונים הנ"ל, איזה מההיגדים הבאים נכון?

א. שווי חנות ריקה ופנויה הינו 5,000,000 ₪.

ב. הדייר המוגן בחנות מס' 12 משלם דמי שכירות גבוהים מהדייר המוגן בחנות מס' 10.

ג. שיעור דמי המפתח מנכס ריק ופנוי בחנות מס' 13 גבוה מבחנות מס' 11.

ד. שווי זכות הבעלות בחנות מס' 12 קטן מבחנות מס' 10.

$$\begin{array}{l} \text{שווי נכס} \\ \text{ריק ופנוי} \\ = \\ \text{שווי זכויות} \\ \text{בעלות} \\ + \\ \text{שווי זכויות} \\ \text{דייר מוגן} \\ + \\ \text{שווי קטלוגי זכרים} \end{array}$$

32. נתונים שלושה נכסים: A, B ו-C. שווי השוק של נכס A הוא 10,000 ₪/מ"ר בנוי.

לנכס סמוך B תכונות זהות למעט השבחת חסר של 1,000 ₪/מ"ר בנוי.

לנכס סמוך C תכונות זהות למעט השבחת יתר של 1,000 ₪/מ"ר בנוי ותוספת של 5% לשווי

בגין נגישות.

איזה מהנכסים הוא הזול ביותר ואיזה היקר ביותר?

Ⓐ הזול ביותר - B, היקר ביותר - C

ב. הזול ביותר - A, היקר ביותר - C

ג. הזול ביותר - C, היקר ביותר - A

ד. הזול ביותר - A, היקר ביותר - B

$$10K = A$$

$$10K - 1K = 9K = B$$

$$10K \times 1.05 = 10,500 = C$$

ההשקעה יתר = אכן אולם
לקסיקום אסו
כי לא גסנ"ת אית
ההשקעה היקר

33. נתונות שתי חלקות צמודות הפונות לרחוב.

חלקה א' - חזית לרחוב באורך של 25 מ' ובעומק של 40 מ'.

חלקה ב' - חזית לרחוב באורך של 35 מ' ובעומק של 40 מ'.

קו בניין קדמי - 3 מ'

קו בניין אחורי - 4 מ'

קווי בניין צדדיים - 2 מ'

זכויות הבנייה לכל חלקה: קומה אחת בניצול מרבי של 80% אך במגבלת קווי הבניין.

ניתן לאחד את שתי החלקות לחלקה אחת.

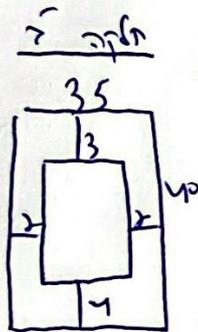
בכמה יגדלו זכויות הבנייה המותרות במקרה של איחוד?

א. 132 מ"ר

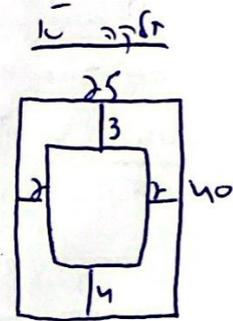
ב. 0 מ"ר

ג. 204 מ"ר

ד. 728 מ"ר

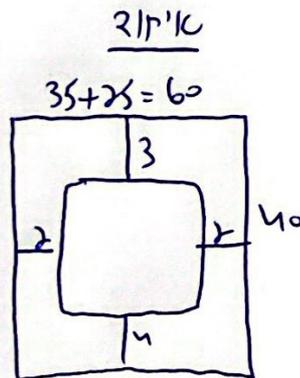


$$(35-4) \times (40-7) = 1716 \text{ מ"ר}$$



$$(25-4) \times (40-7) = 693 \text{ מ"ר}$$

$$1716 = 693$$



$$(60-4) \times (40-7) = 1848$$

$$1848 - 1716 = \boxed{132}$$

34. קיימת חלקה בשטח 400 מ"ר.

על החלקה ניתן לבנות יחיד אחת לפי הבינוי הבא:

- קומת קרקע: 50%
- קומה א': 50%
- מרתף בתכסית קומת הקרקע.

במסגרת תוכנית שאושרה לאחרונה ניתן להגדיל את התכסית לניצול של 60%.

במסגרת השינויים בבינוי, איזה מההיגדים הבאים נכון?

- א. קומת קרקע גדלה ב-40 מ"ר ושטח החצר גדל ב-40 מ"ר.
- ב. קומה א' קטנה ב-40 מ"ר ושטח המרתף גדל ב-40 מ"ר.
- ג. קומת המרתף גדלה ב-40 מ"ר ושטח החצר קטן ב-40 מ"ר.
- ד. קומת קרקע גדלה ב-40 מ"ר ושטח קומת המרתף קטן ב-40 מ"ר.



זכרון

$$400 \times 10\% = 40$$

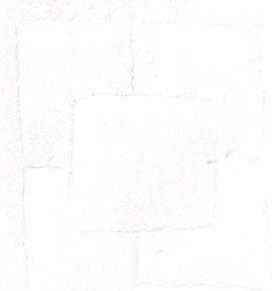
63	40
240	80

זווית זווית
מרתף

ה"ב
200

לריס"מ זכר

40 מ"ר (זווית קרקע) זכר -> 40 מ"ר זכר (מרתף)



35. נתונה חלקה בשטח 4 דונם.

בהתאם לתוכנית מאושרת מיועדים 30% מהחלקה לצרכי ציבור ויתרת החלקה מיועדת לתעסוקה.

הרח"ק (רצפה חלקי קרקע) משטח חלקה נטו הינו 5 בנינוי של 8 קומות. יחס ברוטו/נטו 25%.

בנוסף 2 קומות מרתף בהיקף של שטח החלקה נטו לכל קומה.

מה שטח נטו של קומה עילית ממוצעת?

א. 1,750 מ"ר

ב. 2,500 מ"ר

ג. 2,000 מ"ר

ד. 1,400 מ"ר

$$4000 \times 0.7 = 2800 \text{ מ"ר}$$

10 חלקי

$$2800 \times 5 = 14,000 \text{ מ"ר}$$

מזונק
100

עיקר' (10)	x	זרס 10 100	=	גרונ ↓ 14,000
↓		↓		
11,200		1.25		

$$\frac{11200}{8 \text{ קומות}} = 1400 \text{ מ"ר}$$

36. נתון מגרש ששטחו 500 מ"ר.

להלן זכויות בנייה בתוקף:

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

לאחרונה אושרה תוכנית בניין עיר חדשה המאפשרת בניית בריכת שחייה בשטח של 40 מ"ר ותוספת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

מקדמי שווי (לכל מצבי התכנון):

- קומת קרקע וקומה א' - 1
- חדר יציאה לגג - 0.8
- מרתף - 0.5
- בריכת שחייה - 0.35
- חצר - 0.25

מה תוספת השטח האקוויולנטי כתוצאה מאישור תוכנית בניין עיר החדשה!

- א. 40 מ"ר
- ב. 36 מ"ר
- ג. 46 מ"ר
- ד. 80 מ"ר

א				ב			
אקויו	מקדמ	שטח	יכול	אקויו	מקדמ	שטח	יכול
200	1	200	זולת קרקע	200	1	200	זולת קרקע
200	1	200	א	200	1	200	א
50	0.5	100	מרתף	50	0.5	100	מרתף
14	0.35	40	בריכה	75	0.25	300	חצר
38	0.8	40	חדר יציאה לגג				
<u>65</u>	0.25	260	חצר	<u>525</u>			
561							

36 מ"ר תוספת

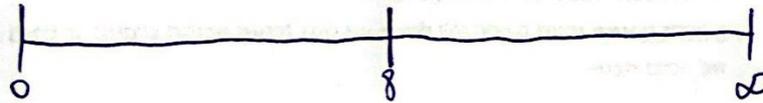
37. בשנת 2020 שכרה חברת היי-טק משרדים בשטח של 1,000 מ"ר ברמת מעטפת תמורת דמי שכירות חודשיים ע"ס 125 ₪ למ"ר ולתקופה של 10 שנים. כעבור שנתיים, בשנת 2022, בעקבות משבר בענף ההיי-טק, נקלעה החברה לקשיים והחליטה להשכיר בשכירות משנה מחצית משטחי המשרדים בתמורה לדמי שכירות של 90 ₪ למ"ר ברמת מעטפת לתקופה של 8 שנים.

שיעורי היוון למשרדים:

- 6.75% - 2020
- 7.25% - 2022

מה שווי זכויות הבעלות בנכס (ללא מע"מ) נכון לשנת 2022?

- א. כ-14,900,000 ₪
- ב. כ-20,690,000 ₪
- ג. כ-17,380,000 ₪
- ד. כ-18,530,000 ₪



$$125 \times 1000 \times 12 = 1.5 \text{M PMT}$$

q n

7.25% i

8,870,815 PV

$$90 \times 1000 \times 12 = 1.08 \text{M}$$

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

14,896,551 PV

7.25% i

$$14,896,551 \times \frac{1}{(1.0725)^8} = 8.5 \text{M}$$

17.3 מ סה"כ

38. איזה מהמשפטים הבאים נכון בנוגע להערכת שווי שוק של נכס מקרקעין במסגרת השימוש היעיל והטוב בנכס?

- א. בנכס המושכר בדמ"ש נמוכים מהמקובל בשוק יש להתייחס בהערכת השווי רק לדמ"ש המשקפים שווי שוק.
- ב. בנכס המאפשר שימוש ביניים (עד להסדרת השימוש הקבוע) שבו הוצאות התפעול גבוהות מהכנסות התפעול יש להוסיף את התרומה לשווי של שימוש ביניים זה.
- ג. בנכס בנוי שיש בו זכויות בנייה מתחת לקרקע שלא נוצלו אין להתייחס בהערכת השווי לזכויות בנייה אלו.
- ד. כאשר קיימת עלות עודפת לחנייה תת קרקעית נבחן אפשרות לתשלום כופר חנייה ו/או הקמת חנייה בחצר ו/או הקטנה של ניצול זכויות הבנייה המלאה.

שאלה 38 פתרון ד' נכון

מכיוון שיש ניסיון לחסוך בעלות עודפת לחנייה תת קרקעית ע"י תשלום כופר חנייה ו/או יצירת מקומות חנייה עיליים ו/או ניצול זכויות לא מלא המובילים לשווי נכס גבוה יותר.

תשובה א' אינה נכונה מאחר ויש להתייחס למגבלת ההנאה הכלכלית עד לתום תקופת השכירות בדמ"ש נמוכים.

תשובה ב' אינה נכונה כאשר בשימוש ביניים הוצאות התפעול גבוהות מהכנסות התפעול, לא קיימת תרומה לשווי הנכס של שימוש ביניים זה.

תשובה ג' אינה נכונה מאחר ויש לחשב את שווי זכויות הבנייה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס הבנוי.

39. נתונה חנות בשטח 80 מ"ר.

שווי החנות בשנת 2018: 1,280,000 ₪.

שווי החנות בשנת 2022: 1,440,000 ₪.

שיעור ההיוון למסחר בשנת 2018: 7.5%.

כיצד השתנו דמי השכירות ושיעור ההיוון בין 2018 ל-2022?

- א. דמי השכירות המשקפים שווי שוק ירדו בשיעור 5% ושיעור ההיוון ירד ב-0.5%.
- ב. דמי השכירות המשקפים שווי שוק עלו בשיעור 5% ושיעור ההיוון ירד ב-0.5%.
- ג. דמי השכירות המשקפים שווי שוק נותרו ללא שינוי ושיעור ההיוון עלה ב-0.5%.
- ד. דמי השכירות המשקפים שווי שוק עלו בשיעור 5% ושיעור ההיוון נותר ללא שינוי.

דמייון
משוק
7%
הכלל
משוק

2022

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

1,440,000

$96K \times 1.05 = 100,800$

$i \rightarrow 7\%$

2018

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

1,280,000

96K

$i \rightarrow 7.5\%$

40 במגרש במרכז הארץ מתוכננת הקמה של בניין מגורים שיכלול 13 יח"ד:

- קומת קרקע - 2 דירות
- קומות א' ו-ב' - 4 דירות זהות בקומה
- קומה ג' - 3 דירות זהות

להלן טבלת השטחים (במ"ר) מתוך תוכנית בקשה להיתר בנייה שהוגשה לצורך הקמת הבניין:

מפלס	שטח שירות					שטח עיקרי			סה"כ
	מגורים	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	מעברים ומבואות	קומת עמודים מפלשת	קירות עובי קר"ד	מתקנים ומערכות	
קרקע	120		120	18	120	17	6	40	201
א'	220	12	232	36	25		12	8	81
ב'	220	12	232	36	25		12	8	81
ג'	100		100	18	25		6	25	74
סה"כ	660	24	684	108	195	17	36	81	437

מה שטחה של כל דירה בקומה ב'?

- א. שטח דירתי (פלדלת) 67 מ"ר עם מרפסת בשטח 15 מ"ר.
 ב. שטח דירתי (פלדלת) 64 מ"ר עם מרפסת בשטח 15 מ"ר.
 ג. שטח דירתי (פלדלת) 67 מ"ר עם מרפסת בשטח 12 מ"ר.
 ד. שטח דירתי (פלדלת) 64 מ"ר עם מרפסת בשטח 12 מ"ר.

$$\frac{220}{4} = 55$$

ק"ד

ק"ד

$$\frac{36+12}{4} = 12$$

ק"ד

סה"כ 67 ק"ד

לדוק תשובה