

תורת הסלואה קופה גוגל

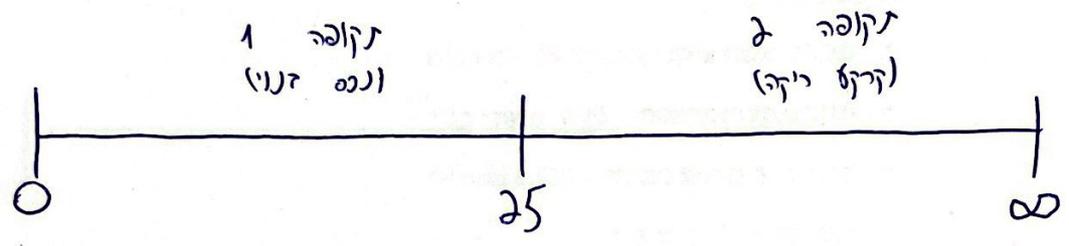
1. נכס ותיק מניב דמי שכירות שנתיים בסך 65,000 ₪. יתרת החיים הכלכלית האפקטיבית של הנכס 25 שנים.

נתונים נוספים:

- שיעור ההיוון הראוי לדמי שכירות לנכס 8.0% לשנה
- שיעור ההיוון הראוי למרכיב קרקע 6.0%
- שווי המחוברים במצבם - 400,000 ₪

נתון כי בשל גיל המחוברים נשחק מרכיב הרווח היזמי לחלוטין משווי הזכות בנכס. מה שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של הנכס?

- א. כ-383,000 ₪
- ב. כ-694,000 ₪
- ג. כ-417,000 ₪
- ד. כ-294,000 ₪



①
$$\underbrace{X}_{\text{קרקע}} + \underbrace{400K}_{\text{זכות קננייה (מחוברים)}} + \underbrace{0}_{\text{נכס קנני}} = \underbrace{X+400K}_{\text{שווי נכס קנני היום}}$$

② שווי קרקע יהודי + שכירות 25 שנה

↓

65K pmt + $X \cdot \frac{1}{(1.06)^{25}}$

25 n

8% i

693,860 PV

0.233 X

③
$$X + 400K = 693,860 + 0.233X$$

$$0.767X = 293,860$$

X = 383,129

2. שמאי התבקש לאמוד שווי דירת מגורים שנמצאת בקומה שנייה, במבנה דו קומתי בן 4 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה. הבניין נמצא באזור שבו רוב המבנים דומים, וברובם הדירות הורחבו עד מלוא זכויות הבנייה בתוקף, בהתאם לתוכנית פ/2012 שחלה על כל המבנים באזור ומכוחה ניתן להרחיב כל דירה ב-50 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר.

הדירה הנישומה בשטח של 40 מ"ר, אינה מורחבת אך כוללת גם שטח מרפסת שנוצרה מהרחבת בנייה בקומת הקרקע.

לאחרונה נמכרה הדירה שבקומת קרקע מתחת לדירה הנישומה.

נתונים לגבי הדירה בקומת קרקע שנמכרה:

- הדירה הורחבה בהיתר המממש את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לדירה, שה"כ שטח לאחר ההרחבה 102 מ"ר.
- חצר פרטית (צמודה בטאבו) – 48 מ"ר
- שווי המכירה – 2,280,000 ₪

נתונים נוספים:

- מקדם שטח עיקרי וממ"ד לכל הקומות – 1
- מקדם חצר/מרפסת – 0.25 משווי בני
- שווי מ"ר קרקע מבונה – 9,500 ₪/מ"ר
- אין זכויות לבנייה בגג
- לא צפויות עלויות שיפוץ ועלויות התאמה לבניוי חדש על ישן.

מה שווי השוק של הדירה בקומה העליונה?

- א. 1,389,000 ₪
- ב. 2,040,000 ₪
- ג. 1,110,000 ₪
- ד. 1,629,000 ₪

השוק הישן

$$\left(\frac{102}{102} \times 1 \right) + \left(\frac{48}{48} \times 0.25 \right) = 1.14$$

ל"ר א"קו

$$\frac{2,280,000}{1.14} = 2000 \text{ א"קו}$$

ל"ר א"קו

זירה

$$\left(\frac{40}{40} \times 2000 \right) + \left(\frac{68}{68} \times 9,500 \right) = 1,389,000$$

3. להלן נתונים לגבי עסקאות שהתרחשו בשלושה נכסים צמודים באזור התעשייה:

נכס	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר		
		קרקע	קומה א'	קומה ב'
אלמוג	2,500	1,000	--	--
ברקן	3,500	500	300	200
גדילן	2,000	600	600	600
דולב	3,000	800	500	500

נתונים נוספים:

• המבנים נבנו באותה תקופה, סטנדרט הבנייה והגמר דומים.

• מקדמים:

• קומת קרקע - 1

• קומה א' - 0.6

• קומה ב' - 0.4

• חצר - 0.25

• באזור לא קיימת שוליות בשטחים.

השווי של איזה מהנכסים נמוך ביותר?

- Ⓐ אלמוג
 ב. ברקן
 ג. גדילן
 ד. דולב

אלמוג: $(1000 \times 1) + (1500 \times 0.25) = 1375$ ←

ברקן: 1510

גדילן: 1550

דולב: 1850

4. נתון מגרש ריק ופנוי בשטח קרקע של חצי דונם. לפי תוכניות מאושרות אפשר להקים על המגרש בניין מגורים בנינוי של 3 קומות, בצפיפות של 20 יח"ד לדונם, בשטח פלדלת ממוצע של 100 מ"ר (כולל ממ"ד).

הוועדה המקומית נוהגת לאשר בסביבה הקרובה פרויקטים למגורים הכוללים הקלות בנייה של תוספת 2 קומות והגדלת מספר יח"ד ושטח הבנייה ב-20%.

אומדן שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בסביבה בגבולות 200,000 ₪.

מה שווי השוק של המגרש?

- א. 2,000,000 ₪
- ב. פחות מ-2,000,000 ₪
- ג. יותר מ-2,400,000 ₪
- ד. יותר מ-2,000,000 ₪ ופחות מ-2,400,000 ₪

$$\frac{20 \text{ יח"ד}}{100 \text{ מ"ר}} \times \frac{1}{2} = \frac{10 \text{ יח"ד}}{50 \text{ מ"ר}}$$

$$\frac{10 \text{ יח"ד}}{50 \text{ מ"ר}} \times 200 \text{ ק} = 2 \text{ מ}$$

$$\frac{2 \text{ יח"ד}}{50 \text{ מ"ר}} \times 200 \text{ ק} - \left(\frac{20 \text{ יח"ד}}{100 \text{ מ"ר}} \right) = 2 \text{ מ}$$

(היחס של היחידה למ"ר)
 (היחס של היחידה למ"ר)
 (היחס של היחידה למ"ר)
 (היחס של היחידה למ"ר)

5. נתונות שתי חלקות צמודות. לאחרונה אושר תשריט לאיחוד החלקות. שווי החלקה המאוחדת גבוה מהשווי של שתי החלקות המקוריות יחד. שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה התבקש לבחון את החבות בהיטל השבחה בגין אישור התשריט למועד אישורו.

האם יש חבות בהיטל השבחה למועד אישור התשריט ומדוע?

- א. יש חבות בהיטל השבחה עקב הגדלת שטח תכסית.
- ב. יש חבות בהיטל השבחה עקב שיפור תכנוני בשתי החלקות.
- ג. אין חבות בהיטל השבחה משום שיש חסרונות לגודל.
- ד. אין חבות בהיטל השבחה משום שאישור תשריט אינו אירוע מס.

5. פתרון ד' נכון

אישור תשריט לאיחוד חלקות אינו מהווה "אירוע מס" המאפשר לוועדה המקומית לגבות היטל השבחה בגינו. בר"ס 2090/16, 2273/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ. תאריך מתן פסק הדין: 15.3.2018.

7. נתונה דירת מגורים בשטח 100 מ"ר הממוקמת בקומת קרקע בבניין בן 5 קומות.

לפני 3.5 שנים ניתן לדירה היתר לשימוש חורג כמשרד למשך 5 שנים. עם קבלת ההיתר לשימוש חורג, הדירה הושכרה כמשרד בהסכם שכירות ל-5 שנים (כלומר, עד לתום ההיתר לשימוש חורג). לפי הסכם השכירות, דמי השכירות השנתיים בסך 180,000 ש"ח משולמים בגין שנה מראש, בתחילת כל שנת שכירות, לשנה קדימה.

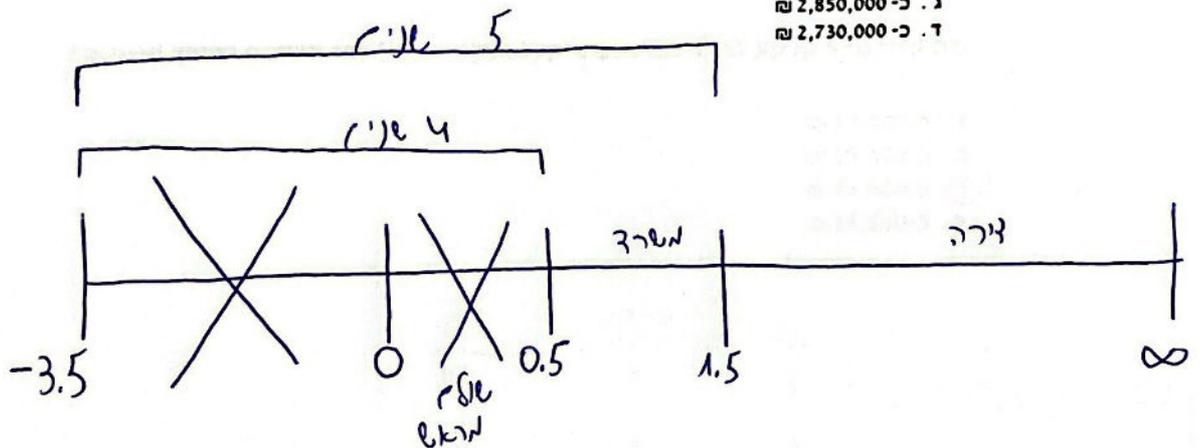
כיום יתרת תקופת השימוש החורג – שנה וחצי.

נתונים נוספים:

- שווי דירה בשטח, קומה ומיקום דומים 3,000,000 ₪
- עלויות התאמה ממשרד למגורים 150,000 ₪
- שיעור היוון ותשואה למגורים 3%
- שיעור היוון ותשואה למשרדים 7%

מה שווי השוק של הנכס היום?

- א. כ- 3,520,000 ₪
- ב. כ- 2,900,000 ₪
- ג. כ- 2,850,000 ₪
- ד. כ- 2,730,000 ₪



הכנסה $180K \times \frac{1}{(1.07)^{0.5}} = \boxed{174,013}$

הוצאה $(3M - 150K) \times \frac{1}{(1.03)^{1.5}} = \boxed{2,726,396}$

$\boxed{2.9M}$

9. שמאי התבקש לאמוד את שווי השוק של חלקה בשטח רשום של 2,750 מ"ר.

החלקה נמצאת במתחם בשולי עיר במרכז הארץ, בצמוד לשכונת יוקרה מבוקשת. המתחם מוכר בכינוי "שדות התות", ומהווה חטיבת קרקע חקלאית לא מעובדת.

ייעוד בתוקף עפ"י תוכנית מתאר מנדטורית R7 – "חקלאי ב".

הרשות המקומית הפקידה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים המשנה את ייעוד המתחם שבו נמצאת החלקה כדלהלן:

• ייעוד – מגורים מיוחד (ג"ה רוו"ה)

• שטח מגרש מינימלי – 2,500 מ"ר

• צפיפות – 20 יח"ד/דונם נטו

• שטח דירתי ליח"ד – 132 מ"ר

לשם עריכת השומה אסף השמאי נתונים לגבי עסקאות מסוגים שונים.

איזה מסוגי הנתונים הבאים מתאים ביותר לשמש כבסיס לחישוב שווי השוק של הנכס לפני ביצוע התאמות?

- סקר ערכי שווי של קרקעות המיועדות ומשמשות לחקלאות, ללא צפי לשינוי ייעוד, ברדיוס בדיקה רחב באזור המרכז.
- הצעה זוכה במכרז שכלל התמחרות למכירת חלקת קרקע חקלאית בשטח 6 דונם שנמצאת במתחם סמוך ומיועדת לבניית צמודי קרקע.
- סקר של מחירי דירות חדשות בבנייה רוויה בשכונה הסמוכה למתחם התות.
- סקר ערכי שווי של קרקעות המיועדות לחקלאות, עם צפי לשינוי ייעוד לאזור תעסוקה למסחר ומשרדים, בסביבה הקרובה.

9. פתרון ג' נכון

הליכי התכנון הינם לבנייה רוויה ולפיכך כבסיס לחישוב השווי יש לצאת משווי דירות חדשות בשכונה הסמוכה ולערוך את ההתאמות (חילוץ שווי קרקע, דחייה, עלויות פיתוח וכו') לפי שווי זה.

ליתר סוגי הנתונים אין רלבנטיות לתכנון המוצע.

10. לצורך גביית תשלום עבור חידוש חוזה חכירה, התבקש שמאי לאמוד את שווי של מגרש המיועד למגורים, ללא מע"מ וללא פיתוח. שטח המגרש 500 מ"ר.

על המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי, בשטח של 120 מ"ר. הבית נבנה בהתאם להיתר בנייה כדין.

בהתאם לתוכנית יס/181 שחלה על המגרש, זכויות הבנייה במגרש הן 250 מ"ר בקומה אחת.

בהתאם לחוזה החכירה, זכויות הבנייה המקסימליות הינן 160 מ"ר. ✓

נתונים נוספים:

- שווי קרקע למ"ר מבונה אקוי, ללא מע"מ וכולל פיתוח – 5,000 ₪
- מקדם שוליות לשטח מעל 160 מ"ר – 0.9
- מקדם שטח חצר – 0.25
- הוצאות פיתוח:
 - בהתאם לזכויות החכירה – 225,000 ₪
 - בהתאם לתוכנית יס/181 – 280,000 ₪
- שיעור דמי חכירה שנתיים – 5%

ר"ג
- זיקה
- 2788
- 288
- 288 פיתוח

מה גובה דמי החכירה השנתיים (ללא מע"מ) שיתבקש החוכר לשלם בנין חידוש החכירה?

- א. כ-42,500 ₪
- ב. כ-50,000 ₪
- ג. כ-64,500 ₪
- ד. כ-66,900 ₪

$$\left(\overset{160}{160} \times 1 \right) + \left(\overset{85}{340} \times 0.25 \right) = 245$$

קנין ז' אקוו

$$245 \times 5K = 1,225,000$$

ז' אקוו

$$\frac{(225K)}{1M}$$

$$1M \times 5\% = \boxed{50K}$$

11. שירלי מחזיקה בזכויות הבעלות במגרש ריק ופנוי המיועד לתעשייה ששטחו 4 דונם. לפי תוכנית בתוקף זכויות הבנייה במגרש כדלקמן:

- שטח עיקרי 40% לקומה, סה"כ 2 קומות.
- שטח שירות 10% לקומה, סה"כ 2 קומות.
- תכסית מקסימלית: 50%

לאחרונה נערכה עסקה למכירת זכויות הבעלות במגרש סמוך ששטחו 5 דונם תמורת 14,375,000 ₪. על המגרש הסמוך חלה אותה תב"ע בתוקף, ובנוי עליו מבנה חד קומתי בשטח ברוטו 2,500 מ"ר. המבנה נבנה בהיתר. אפשר לבנות על הבינוי הקיים קומה נוספת בהתאם לזכויות הקיימות. העסקה משקפת שווי שוק.

נתונים נוספים:

- עלות בנייה לתעשייה - 3,350 ₪ למ"ר ברוטו
- רווח יזמי מקובל - 15%
- מקדמי שווי לתעשייה:
- עיקרי קומת קרקע - 1
- עיקרי קומה א' - 0.6
- שירות קומת קרקע - 0.4
- שירות קומה א' - 0.2
- חצר לתעשייה - 0.25

מה שווי השוק של המגרש של שירלי?

- א. 3,300,000 ₪
- ב. 4,125,000 ₪
- ג. 2,800,000 ₪
- ד. 3,940,000 ₪

① $3350 \times 8500 = 28,575,000$ (צו"ש)
 15% ילגי
 14,375,000 ₪ ק"ט

③ $8500 \times 4 = 33,800$ (צו"ש)

② $\frac{4,125,000}{5} = 825,000$ (צו"ש)

12. להלן ארבעה שינויים המשפיעים על הביקוש לדירות מגורים:

- עליית גובה ריבית הפריים.
- הקטנת שיעור תשלום החזר ההלוואה מההכנסות החודשיות.
- העלאת שיעור ההלוואה משווי הנכס.
- הגדלת ההון העצמי הנדרש למתן הלוואה.

כיצד משפיעים משתנים אלו על הביקוש לדירות מגורים?

- א. עליית ריבית הפריים גורמת לירידה בביקוש.
- הקטנת שיעור תשלום החזר ההלוואה מההכנסות החודשיות גורמת לעליה בביקוש.
- העלאת שיעור ההלוואה משווי הנכס גורמת לעליה בביקוש.
- הגדלת ההון העצמי הנדרש למתן הלוואה גורמת לירידה בביקוש.
- ב. עליית ריבית הפריים גורמת לירידה בביקוש.
- הקטנת שיעור תשלום החזר ההלוואה מההכנסות החודשיות גורמת לירידה בביקוש.
- העלאת שיעור ההלוואה משווי הנכס גורמת לעליה בביקוש.
- הגדלת ההון העצמי הנדרש למתן הלוואה גורמת לעליה בביקוש.
- ג. עליית ריבית הפריים גורמת לעליה בביקוש.
- הקטנת שיעור תשלום החזר ההלוואה מההכנסות החודשיות גורמת לירידה בביקוש.
- העלאת שיעור ההלוואה משווי הנכס גורמת לעליה בביקוש.
- הגדלת ההון העצמי הנדרש למתן הלוואה גורמת לירידה בביקוש.
- ד. עליית ריבית הפריים גורמת לעליה בביקוש.
- הקטנת שיעור תשלום החזר ההלוואה מההכנסות החודשיות גורמת לעליה בביקוש.
- העלאת שיעור ההלוואה משווי הנכס גורמת לירידה בביקוש.
- הגדלת ההון העצמי הנדרש למתן הלוואה גורמת לירידה בביקוש.

12. פתרון א' נכון

- עליית ריבית הפריים גורמת לירידה בביקוש.
- הקטנת שיעור תשלום החזר ההלוואה מההכנסות החודשיות גורמת לעליה בביקוש.
- העלאת שיעור ההלוואה משווי הנכס גורמת לעליה בביקוש.
- הגדלת ההון העצמי הנדרש למתן הלוואה גורמת לירידה בביקוש.

13. חברה יזמית רכשה את זכויות הבעלות בחלקה שעליה בנוי מרכז מסחרי חד קומתי המורכב משמונה (8) חנויות קטנות אשר 5 מתוכן מושכרות בשכירות חופשית ו-3 מוחזקות על ידי דיירים מוגנים.

לפי תוכנית בניין עיר בתוקף אפשר לבנות במקום המרכז המסחרי בניין מגורים בבינוי של 30 קומות. החברה היזמית ניהלה מו"מ וחתמה על הסכמי פינני עם המחזיקים. בהסכמי הפינני נקבע כי שוכרים חופשיים יקבלו פינני בסכום השקול לשנת שכירות והדיירים המוגנים יקבלו פינני בגובה דמי מפתח מלאים בתוספת עלויות נלוות, אשר ישולמו במועד הפינני, צפוי להיות בעוד כשנתיים, כאשר יתקבל היתר בנייה. תנאי למתן הפינני הינו כי במועד הפינני יהיו למחזיק זכויות חוזיות ואו ע"פ דין בנכס. בסמוך לאחר חתימת הסכמי הפינני נפטר אחד הדיירים המוגנים. לאחר מותו, נסגרה הסנדלריה שהפעיל והחנות עמדה ריקה עד לקבלת היתר הבנייה. מה עלות הפינני הכוללת שתחול על החברה היזמית?

- א. סכום של שכירות שנתית ל-2 חנויות + דמי מפתח מלאים ועלויות נלוות ל-5 חנויות.
- ב. סכום של שכירות שנתית ל-6 חנויות + דמי מפתח מלאים ועלויות נלוות ל-2 חנויות.
- ג. סכום של שכירות שנתית ל-5 חנויות + דמי מפתח מלאים ועלויות נלוות ל-3 חנויות.
- ד. סכום של שכירות שנתית ל-5 חנויות + דמי מפתח מלאים ועלויות נלוות ל-2 חנויות.

13. פתרון ד' נכון

לאחר פטירת הדייר המוגן, החנות חוזרת לבעלותו המלאה של היזם/בעלים ולפיכך יש יתרה של 7 חנויות לפינני.

5 חנויות בשכירות חופשית + 2 חנויות עם הדיירים המוגנים.

14. נתונה חטיבת קרקע חקלאית שנמצאת בסמיכות לשכונת מגורים בפאתי עיר. אין תוכנית בהכנה לשינוי היעוד.

נתוני שווי (משקפים שווי שוק):

- דמי שימוש לקרקע חקלאית בחטיבת הקרקע – 300 ₪/דונם לשנה
- שיעור היוון לדמי שימוש לקרקע חקלאית – 5% לשנה
- מחיר מכירה של 1 דונם בחטיבת הקרקע – 80,000 ₪

מה תרומת הרכיב הפוטנציאלי לשווי הקרקע?

- א. 0 ₪
- ב. 6,000 ₪
- ג. 74,000 ₪
- ד. 80,000 ₪

14. פתרון ג' נכון

דמי שימוש שנתיים לשימוש חקלאי: 300 ₪/דונם לשנה.

שווי מרכיב חקלאי טהור בהיוון לפי 5%: $6,000 = 300 / 0.05$ ₪

ככל שלא קיים פוטנציאל כלל, השווי החקלאי הטהור הוא 6,000 ₪ לדונם. לפיכך מרכיב

הפוטנציאל מהווה תוספת של 74,000 ש"ל מעבר לשווי החקלאי שהינו 6,000 ₪.

הפרש: $74,000 - 6,000 = 80,000$ ₪

15. נתון בניין הכולל חזית מסחרית.

הבניין כולל 10 חנויות שוות בגודלן. החנויות הקיצוניות ו-3 חנויות פנימיות מושכרות בשכירות חופשית ויתר החנויות מושכרות לדיירים מוגנים בדמי שכירות מוגנים עם תקרה. דמי השכירות המוגנים נמוכים משמעותית מדמי השכירות החופשיים.

נתוני שווי:

- ✓ שתי החנויות הקיצוניות פונות לקרן רחובות ומושכרות בשכירות חופשית תמורת 200 ש"ח/מ"ר לחודש.
- ✓ שווי זכויות הבעלות בחנויות המושכרות בשכירות חופשית בחנות פנימית נמוך ב- 10% משווי זכויות הבעלות של חנות קיצונית המושכרות בשכירות חופשית.
- ✓ שווי 1 מ"ר בעלות בחנות פנימית המושכרת לדייר מוגן - 8,100 ש"ח.
- ✓ שיעור תשואה מקובל למסחר - 8%.

מה גובה דמי המפתח המלאים ל-1 מ"ר חנות פנימית המושכרת בדמי מפתח?

- א. יותר מ-18,900 ש"ח ופחות מ-27,000 ש"ח.
- ב. פחות מ-8,100 ש"ח.
- ג. יותר מ-27,000 ש"ח ופחות מ-30,000 ש"ח.
- ד. יותר מ-8,100 ש"ח ופחות מ-18,900 ש"ח. (X)

חנויות קיצוניות

שווי ק"מ
8,100

שווי זכויות
3 מ"ר מוגן
(צגה לפתח המגנים)

+ המשקל (10%)

= שווי ק"מ
ק"מ ופני

↓ $200 \times 12 = 2400$

30K

↓

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

← 8%

חנויות פנימיות

שווי ק"מ
8,100

שווי זכויות
3 מ"ר מוגן
(צגה לפתח המגנים)

+ המשקל (10%)

= שווי ק"מ
ק"מ ופני

↓

8,100

↓

16,200

↓

2,700

↓

$30K \times 0.4 = 27K$

16. רונן רכש יחידת משרדים בשטח רצפתי של 100 מ"ר. עם קבלת החזקה, רונן ביצע שיפוצים בנכס שכללו בין השאר העתקת צנרת מיזוג לתקרה, התקנת יחידות מיזוג חדשות וביטול יחידות המיזוג הריצפתי. השינויים שנערכו במסגרת השיפוץ הגדילו את שטח הרצפה ב-20 מ"ר. כיצד השפיע השיפוץ על ערך הנכס?

- א. השיפוץ הקטין את הפחת הכלכלי בנכס.
- ב. השיפוץ הגדיל את השבחת היתר בנכס.
- ג. השיפוץ הקטין את השבחת החסר בנכס.
- ד. השיפוץ הגדיל את עלויות הבנייה והקטין את הרווח היוזמי.

16. פתרון ג' נכון

המיזוג הריצפתי גרם לניצול לא מיטבי של הנכס והנכס היה במצב של השבחת חסר. העתקת המזגנים לתקרה שיפרה את מערכת המיזוג וניצלה באופן מיטבי את השטח באופן שהשטח הריצפתי גדל.

17. נתנאל רכש בשנת 2020 מגרש פנוי וריק. תוכנית בניין עיר שהייתה בתוקף במועד הרכישה מאפשרת לבנות על המגרש יחיד אחת בניצול כדלקמן:

- מרתף: 50 מ"ר
- קומת קרקע: 100 מ"ר
- קומה א': 80 מ"ר

בשנת 2021 אושרה תוכנית מסי 777 המאפשרת להגדיל את שטח קומת הקרקע ב-20 מ"ר נוספים. בשנת 2022 הגיש נתנאל בקשה להיתר לבניית מבנה חד קומתי בתוספת מרתף כדלקמן:

- מרתף: 50 מ"ר
- קומת קרקע: 120 מ"ר

א ל"ז לז"ל 50 מ"ר

האם נתנאל יצטרך לשלם היטל השבחה ומדוע?

- א. אין חבות בגין תוכנית 777 מכיוון ששך השטח המבוקש קטן מסך השטח המותר עפ"י תכניות מצב קודם.
 ב. יש חבות בגין תוספת 20 מ"ר בקומת הקרקע על חשבון חצר בניכוי שווי 80 מ"ר שלא נוצלו בקומה א'.
 ג. יש חבות בגין תוספת שווי של 20 מ"ר בקומת קרקע בניכוי שווי 20 מ"ר שלא נוצלו בקומה א'.
 ד. יש חבות בגין תוספת של 20 מ"ר בקומת הקרקע על חשבון חצר (הפחתת 20 מ"ר חצר). ד

17. פתרון ד נכון

הניצול המבוקש מהווה מימוש מלא לזכויות התוכנית מצב חדש 777. ההשבחה הינה לתוספת 20 מ"ר על חשבון חצר. השטח בקומה א' שלא נוצל משויך לזכויות המוקטנות במצב הקודם. לאור האמור לעיל, כל זכויות הבניה של קומה א' משויכות למצב קודם וממילא גם במצב החדש.

מ"ר חצ'ר			מ"ר קרקע			
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
120	1	120	100	1	100	100
80	1	80	80	1	80	80
25	0.5	50	25	0.5	50	25
95	0.25	380	100	0.25	400	320
320			305			

18. נתון מגרש ריק ופנוי המיועד לדיור מוגן. לפי תב"ע בתוקף זכויות הבנייה המאושרות הינן לבניית מבנה בשטח כולל של 6,000 מ"ר שיכלול 100 יחידות מגורים בשטח נטו לשיווק של 40 מ"ר ליחידה. בנוסף, יכלול המבנה שטחים נלווים שלא יושכרו לצד ג' (לובי, מעברים, חדר כושר, משרדים, חדרי טיפולים, אולם התעמלות ומועדון דיירים).

שווי קרקע לכל אחת מיחידות הדיור המוגן מוערך בכ- 300,000 ₪.

לאחרונה הוצעו מספר פרוגרמות לשינוי הבינוי.

אחת החלופות המוצעות כוללת הגדלת שטח הבנייה הכולל ל-8,000 מ"ר על ידי הגדלת השטחים הנלווים בלבד, ללא שינוי במספר יחידות הדיור או בשטח נטו ליחידה.

כמו כן, לא צפוי שינוי בקצב חילופי הדיירים או במחיר הפיקדונות.

מה ההשפעה של הגדלת שטח הבנייה ל-8,000 מ"ר?

א. ההכנסות מכל היחידות יגדלו.

ב. עלויות הבניה יקטנו.

ג. הרווח התפעולי יהיה ללא שינוי.

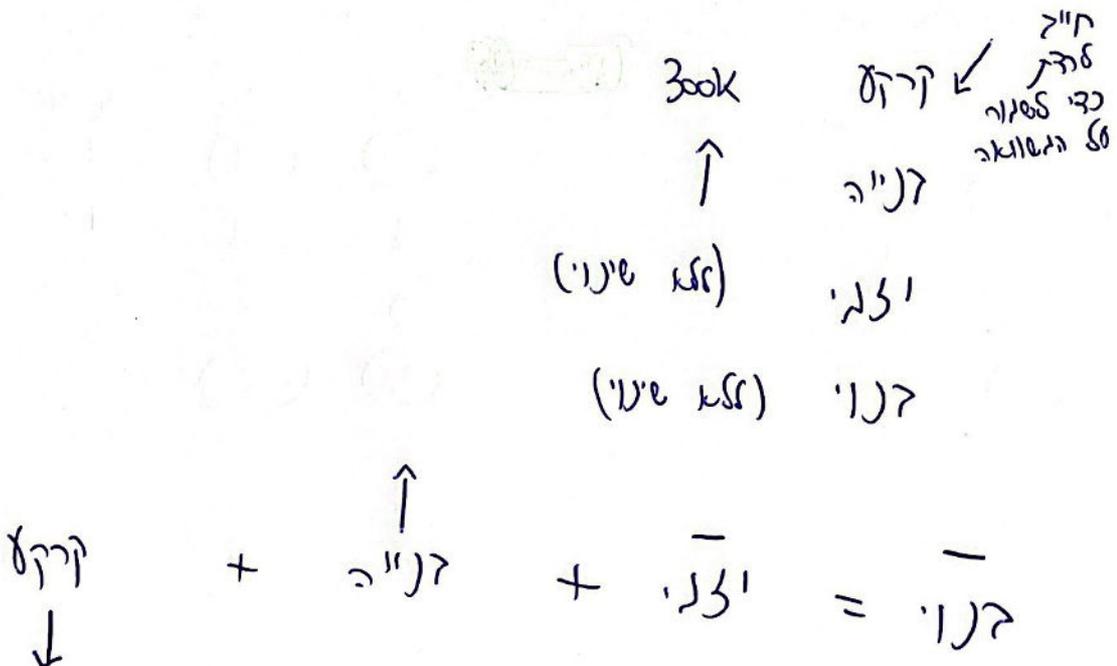
ד. שווי מרכיב הקרקע יקטן.

18. פתרון ד' נכון

סה"כ השטח ברטו גדל. אין שינוי במספר היחידות, אין שינוי במחירי הפיקדונות ובקצב חילופי הדיירים. התוצאה שסה"כ ההכנסות נשארות ללא שינוי.

מצד שני הגדלת השטחים הנלווים יגרום להגדלת העלויות ובתחזוקת השטחים וייתכן אף צוות עובדים גדול יותר, כך שסה"כ העלויות התפעוליות צפויות לעלות ומכאן שסה"כ הרווח התפעולי צפוי לקטון.

ההשפעה של הקטנת הרווח התפעולי והגדלת עלויות הבניה תגרום להקטנת שווי מרכיב הקרקע.



19. נתון בניין בן 4 קומות. לכל הדירות יש מרפסות שמש הפונות לכיוון צפון ומשקיפות על מגרש ריק ופנוי הגובל בחלקה מצפון.

להלן המצב התכנוני של המגרש הגובל:

שנה	הליך	פירוט
1980	אישור תב"ע	זכויות בנייה מאושרת לבניית בניין בן 3 קומות
2020	אישור תב"ע	זכויות בנייה מאושרת לבניית בניין בן 4 קומות
2021	אישור הקלה	הקלה לתוספת 2 קומות נוספות סה"כ בניין בן 6 קומות
2022	היתר בנייה	אושר היתר בנייה לבניית בניין בן 6 קומות

בעלי הזכויות בבניין פנו לשמאי מקרקעין שיבדוק את האפשרות להגשת תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין הסתרת אור ונוף.

מהי עילת התביעה שבגינה יכולים בעלי הזכויות בבניין לתבוע?

- א. הגדלת הבינוי במגרש הגובל מ-3 קומות ל-6 קומות גרמה להסתרת אור ונוף.
- ב. הגדלת הבינוי במגרש הגובל מ-4 קומות ל-6 קומות גרמה להסתרת אור ונוף.
- ג. הגדלת הבינוי במגרש הגובל מ-3 קומות ל-4 קומות גרמה להסתרת אור ונוף.
- ד. אישור היתר בנייה לבניית בניין בן 6 קומות גרם להסתרת אור ונוף.

19. פתרון ג' נכון

לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תוכנית בלבד.

לפיכך התוכנית החדשה מאפשרת הגדלת הבינוי במגרש הגובל מ-3 קומות ל-4 קומות. שתי הקומות הנוספות מעבר ל-4 קומות אושרו בהליך של הקלה שלא ניתן לתבוע בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

20. נתונה חטיבת קרקע המורכבת מ-10 חלקות שוות בגודלן.

הרשות המקומית מקדמת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התוכנית מייעדת את חטיבת הקרקע למגרשי הקצאה חדשים ולהפרשות לצרכי ציבור. השווי הכולל של המגרשים החדשים במצב יוצא צפוי להיות גבוה ב-60% מהשווי הכולל של המגרשים במצב הנכנס. נתוני שווי:

- חלקות 1-4 שוות כ"א משווי חטיבת הקרקע הכולל.
- חלקות 5-6 שוות כ"א 50% פחות מחלקות 1-4 כ"א.
- חלקות 7-10 שוות כ"א 25% יותר מחלקות 1-4 כ"א.

בהנחה שאין תשלומי איזון, מה תהיה ההקצאה במגרשים החדשים!

- חלקות 7-10 יקבלו במשותף הקצאה נוספת של 2.5% מה-60%.
- חלקות 5-6 יקבלו במשותף הקצאה כוללת בשיעור של 25% מהשווי הזכויות של חלקות 1-4 במשותף.
- כל חלקה תקבל הקצאה זהה במגרשים החדשים.
- סה"כ ההקצאה לחלקות 1-4 תהיה בשיעור של 50% מהזכויות במצב היוצא.

73 מ' י"ב

73 מ' (כ"ס)

חלקה	שווי זריקס	שווי קנני	שווי יזמי זריקס
1	100K	-	10%
2	100K	-	
3	100K	-	
4	100K	-	
5	50K	5%	
6	50K		
7	125K	12.5%	
8	125K		
9	125K		
10	125K		
	1M		

$$1M \times 1.6 = 1,600,000$$

חלקות 1-4

$$1.6M \times 10\% = 160K \text{ (מתן 6)}$$

חלקות 5-6

$$1.6M \times 5\% = 80K \text{ (מתן 6)}$$

חלקות 7-10

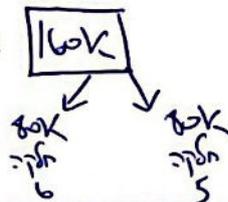
$$1.6M \times 12.5\% = 200K \text{ (מתן 5)}$$

תשלום ק

$$100K \times 4 = 400K$$

$$400K \times 25\% = 100K$$

20



21. חברה יומית רכשה שני מתחמי קרקע סמוכים לבנייה רוויה. שני המתחמים – מתחם א' ומתחם ב' – דומים בתכונותיהם ובשניהם אושרו זכויות בנייה זהות לבניית 100 יחידות דיור זהות. במסגרת רכישת הזכויות של מתחם ב' התחייב היום לבצע עבודות שימור של מבנה ציבורי בבעלות העירייה עם ערך היסטורי רב בעלות כוללת של 10 מיליון ₪. המבנה לשימור נמצא מחוץ לתחומי המתחם.

כיצד משיע ביצוע עבודות השימור על מחיר המכירה של הדירות בשני המתחמים?

- א. כל דירה במתחם א' תימכר בשווי שוק וכל דירה במתחם ב' תימכר ב-100,000 ₪ יותר משווי שוק.
- ב. כל דירה במתחם ב' תימכר בשווי שוק וכל דירה במתחם א' תימכר ב-100,000 ₪ יותר משווי שוק.
- ג. הדירות בשני המתחמים ימכרו בהתאם לשווי שוק.
- ד. הדירות בשני המתחמים ימכרו ב-50,000 ₪ יותר משווי שוק.

21. פתרון ג' נכון

הדירות במתחמים זהות בתכונותיהן. מבחינת מחירי המכירה לקונה פוטנציאלי אין כבר רלוונטיות לעלויות נוספות שחלו על מתחם ב'.
לפיכך הדירות ימכרו בהתאם לערךן בשוק בהתעלם מהמטלות.

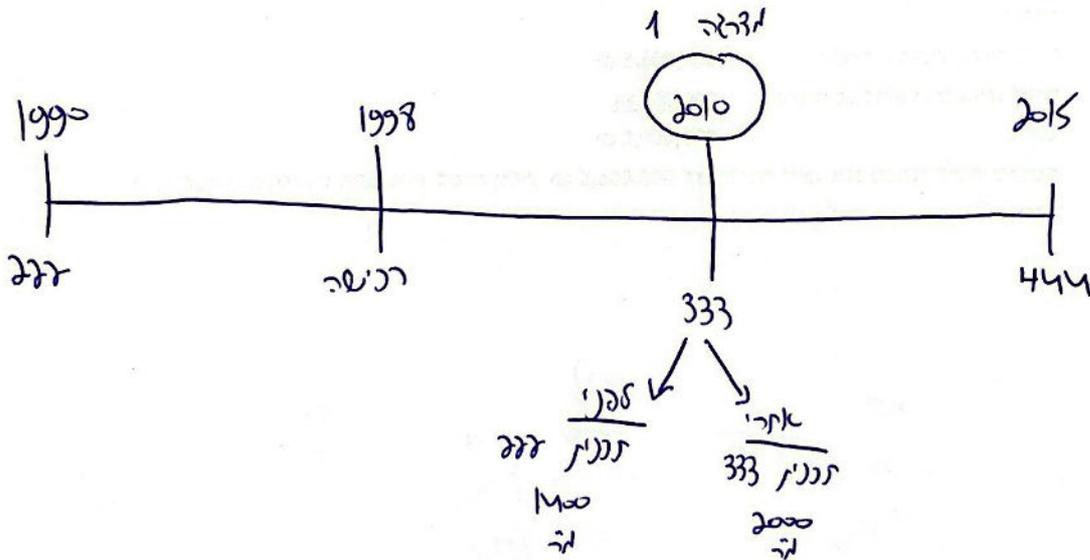
22. בשנת 1998 רכשה סיגל את זכויות החכירה המהוונות בחלקה המיועדת לתעשייה. לפי חוזה החכירה שנערך בשנת 1995 זכויות החכירה לניצול בסך 1,200 מ"ר. להלן פירוט התוכניות החלות על המגרש:

תוכנית	מתן תוקף	פירוט
222	1990	בנייה של 1,400 מ"ר לתעשייה
333	2010	בנייה של 2,000 מ"ר לתעשייה
444	2015	בנייה של 2,500 מ"ר לתעשייה

בשנת 2020 מכרה סיגל את זכויותיה בנכס ופנתה לשמאי מקרקעין לחשב את היטל ההשבחה. סיגל ביקשה מהשמאי לחשב את ההיטל לפי המדרגות השונות.

כיצד יחושב היטל ההשבחה למדרגה הראשונה?

- שווי מצב חדש – 2,500 מ"ר, שווי מצב קודם – 1,200 מ"ר. מועד קובע 2015.
- שווי מצב חדש – 2,000 מ"ר, שווי מצב קודם – 1,200 מ"ר. מועד קובע 2010.
- שווי מצב חדש – 2,000 מ"ר, שווי מצב קודם – 1,400 מ"ר. מועד קובע 2015.
- שווי מצב חדש – 2,000 מ"ר, שווי מצב קודם – 1,400 מ"ר. מועד קובע 2010.



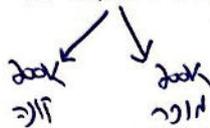
23. שמאית עורכת שומה לנכס שנמצא בשכונת לב גנים. לשם כך היא אוספת נתונים לגבי עסקאות השוואה. במסגרת איתור העסקאות מצאה השמאית שדירות 4 חדרים נמכרות בשכונה בסכום ממוצע של 2,800,000 ₪.

השמאית איתרה עסקה נוספת במסגרתה נמכרה דירת 4 חדרים דומה בשכונת לב גנים, בסכום של 2,600,000 ₪. ✓

בהסכם המכר של עסקה זו נקבע כי היטל השבחה עד לסכום של 200,000 ₪ יחול על המוכר והסכום מעל 200,000 ₪ יחול על הקונה.

מבדיקה שערכה השמאית, סכום היטל השבחה הצפוי נכון ליום העסקה הינו 400,000 ₪. השמאית מבקשת להוסיף עסקה זו כעסקת השוואה בשומה שהיא עורכת.

כיצד יש להעריך את מחיר העסקה האמפטיבי?



- א. 2,800,000 ₪
- ב. 2,600,000 ₪
- ג. 3,000,000 ₪
- ד. 2,400,000 ₪

23. פתרון א' נכון

היטל השבחה באופן רגיל חל על המוכר.

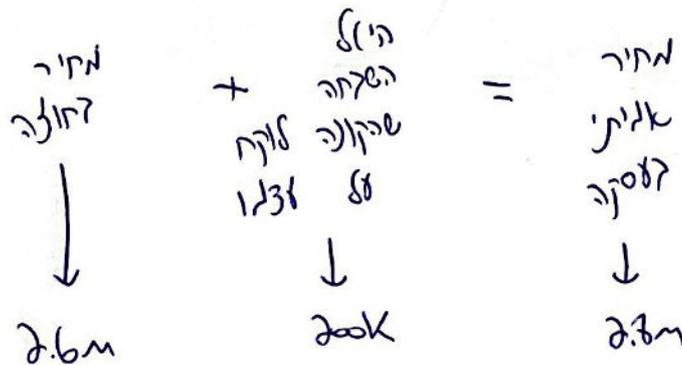
במקרה בו היטל השבחה חל על הקונה יש להביא בחשבון את עלות היטל השבחה המיוחסת לקונה..

בנכס הנדון המחיר החוזי: 2,600,000 ₪

היטל השבחה שחל על הקונה: 200,000 ₪

סה"כ: 2,800,000 ₪

הסכום הנ"ל תואם את שווי השוק של 2,800,000 ₪. חלק היטל השבחה המיוחס למוכר אינו רלוונטי.



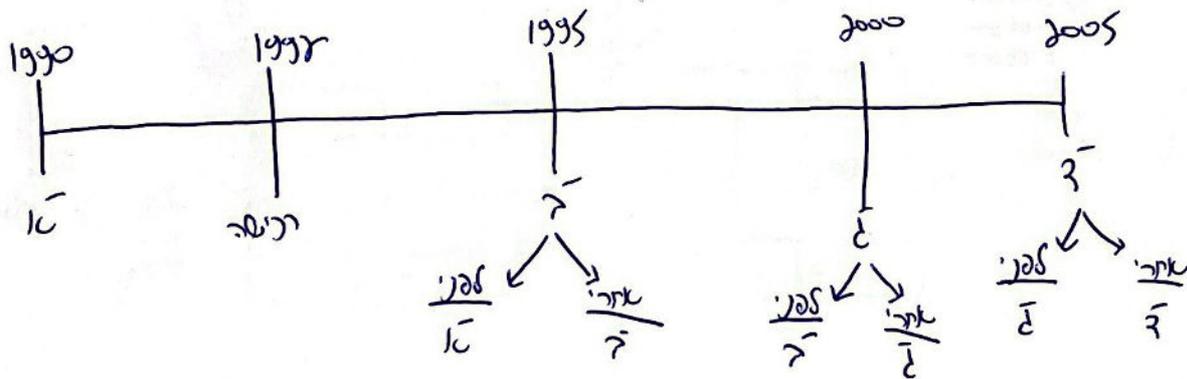
24. על מגרש פנוי וריק שנרכש בשנת 1992 ומיועד למגורים חלות התוכניות הבאות:

תכנית	שנה	זכויות בנייה	הערות
א	1990	100%	
ב	1995	140%	
ג	2000	110%	בנין תוכנית ג' הוגשה תביעה לירידת ערך בנין הקטנת זכויות הניצול, ולבעלים שולמו פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
ד	2005	180%	

כיצד יש לחשב את ההשבחה?

- המצב הקודם לתוכנית ב' הינה תוכנית א', המצב הקודם לתוכנית ד' הינה תוכנית ב'.
- המצב הקודם לתוכנית ג' הינה תוכנית א', המצב הקודם לתוכנית ד' הינה תוכנית ג'.
- המצב הקודם לתוכנית ב' הינה תוכנית א', המצב הקודם לתוכנית ד' הינה תוכנית ג'.
- המצב הקודם לתוכנית ג' הינה תוכנית ב', המצב הקודם לתוכנית ד' הינה תוכנית א'.

סדר פלני - שאלת הגרואת



25. בבעלות יואל מגרש ריבועי בשטח של 400 מ"ר (20*20) המיועד לבניית בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי. על המגרש חלה תבי"ע נפחית המאפשרת לבנות בכל שטח המגרש שבתוך קווי הבניין. לפי התכנון, שטח קומת הקרקע יקבע לפי התכסית המקסימלית האפשרית במגבלות קווי הבניין. שטח קומה א' יהיה 50% משטח קומת הקרקע, ויתרת השטח בקומה א' תשמש כמרפסת פתוחה.

קווי בניין:

- קדמי/אחורי - 4
- צדדי - 3

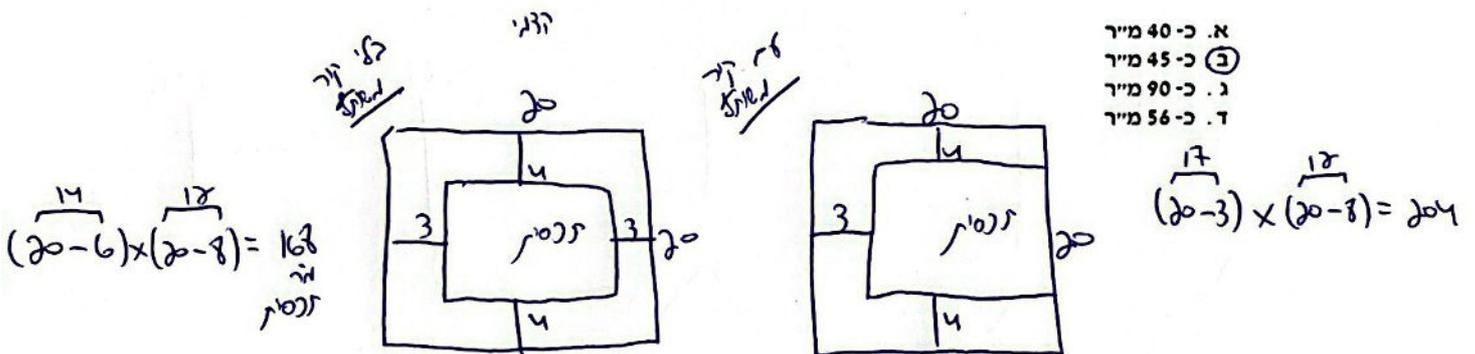
בהתאם להוראות התבי"ע, ככל שישנה הסכמה בין שני מגרשים סמוכים, ניתן לבנות את בתי המגורים בקיר משותף ובכך לבטל קו בניין צדדי (מצד אחד).

מסדמים אקווי:

- קומת קרקע - 1
- קומה א' - 0.8
- חצר/מרפסת גג - 0.3

יואל ובעלי המגרש הסמוך הסכימו לבנות את הבתים עם קיר משותף ובכך להגדיל את התכסית המקסימלית בכל אחד מהמגרשים.

כמה גדל השטח האקווי במגרש של יואל בעקבות ההחלטה לבנות בקיר משותף?



- א. כ-40 מ"ר
- ב. כ-45 מ"ר
- ג. כ-90 מ"ר
- ד. כ-56 מ"ר

שטח תכסית בקיר משותף

שטח תכסית בקיר משותף

שטח תכסית בקיר משותף	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטח תכסית בקיר משותף
168	1	168	168	קווי קרקע
67.2	0.8	84	84	כ
25.2	0.3	84	84	מבטח קווי כ
69.6	0.3	400-168=232	232	חצר
330				
204	1	204	204	קווי קרקע
81.6	0.8	108	108	כ
30.6	0.3	108	108	מבטח קווי כ
58.8	0.3	196	196	חצר
375				

26. בשנת 2020 נמכרו דירות מגורים בשכונת "היסמין" במחיר ממוצע של 20,000 ₪ למ"ר.

בשנת 2021 עלו מחירי הדירות והמחיר הממוצע עמד על 24,000 ₪ למ"ר.

איזה משילוב השינויים הבאים הוביל בהכרח לעליית המחירים בשכונה?

א. מחירי הקרקעות עלו, הרווח היזמי לא השתנה, ועלות הבנייה ירדה.

ב. מחירי הקרקעות עלו, הרווח היזמי ירד, ועלות הבנייה עלתה.

ג. מחירי הקרקעות ירדו, הרווח היזמי עלה, ועלות הבנייה עלתה.

ד. מחירי הקרקעות והרווח היזמי לא השתנו ועלות הבנייה עלתה.

תשובה ב

$$\overset{-}{\text{קרקע}} + \overset{\uparrow}{\text{זנ"ב}} + \overset{-}{\text{רווח יזמי}} = \boxed{\overset{\uparrow}{\text{זנ"ב}}}$$

27. שמאי התבקש לקבוע את שווי השוק של חנות בשטח 40 מ"ר אשר ממוקמת במרכז מסחרי בתוך שכונת מגורים.

לשם כך אסף השמאי 3 נתוני השוואה מן המרכז המסחרי הנדון:

- 1 • חנות סמוכה בשטח של 44 מ"ר נמכרה לאחרונה בסכום של 1 מיליון ₪. החנות זהה במאפייניה לחנות מושא השומה. בהתאם להסכם המכר עולה, כי בנוסף לתמורה הנ"ל, הקונה מתחייב לשלם חוב עבר לעירייה בגין אי תשלום ארנונה בסך של 100,000 ₪.
- 2 • לפי סקר מחירים דמי השכירות הממוצעים במרכז המסחרי הם 140 ₪/מ"ר. שיעור ההיוון למסחר הוא 7%.
- 3 • חנות סמוכה נוספת נמכרה לאחרונה תמורת 300,000 ₪. החנות זהה בשטחה ובמאפייניה לחנות מושא השומה. מהסכם המכר עולה כי המוכר והקונה הם אחים.

לצורך חישוב השווי יש לבצע ממוצע לנתוני השוואה הרלבנטיים.

מה שווי החנות מושא השומה?

- א. 935,000 ₪
- ב. 1,000,000 ₪
- ג. 980,000 ₪
- ד. 960,000 ₪

1 $1M + 100K = 1.1M$ $\frac{1.1M}{44} = 25K$

2 $PV = \frac{PMT}{i}$ $140 \times 7 = 980$

3 קונה ואחיו מ'א'צ'י' $\frac{300K}{40} = 7500$

$24,500 \times 40 = 980K$

28. מבדיקה שערך שמאי מקרקעין עולה כי שווי של קניון מסחרי הממוקם בעיר במרכז הארץ ירד בהשוואה לשווי בשנה שעברה.

איזה משילוב השינויים הבאים מוביל בהכרח לירידה בשוי הקניון?

- א. שיעור ההיוון למסחר לא השתנה, דמי השכירות עלו ושיעור התפוסה בקניון ירד.
- ב. שיעור ההיוון למסחר ירד, דמי השכירות ירדו ושיעור התפוסה בקניון עלה.
- ג. שיעור ההיוון למסחר עלה, דמי השכירות לא השתנו ושיעור התפוסה בקניון עלה.
- ד. שיעור ההיוון למסחר עלה, דמי השכירות ושיעור התפוסה בקניון לא השתנה.

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

Diagram: A box containing '1000' has an arrow pointing down to the 'PMT' term in the formula. Above the formula is a box containing '100' with an arrow pointing down to the denominator 'i'. Below the formula is an arrow pointing to 'i' with the label '8%'.

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

Diagram: A box containing '1111' has an arrow pointing down to the 'PMT' term in the formula. Above the formula is a box containing '100' with an arrow pointing down to the denominator 'i'. Below the formula is an arrow pointing to 'i' with the label '9%'.

29. חברת הדרה בע"מ מחזיקה בזכויות הבעלות בחלקה בשטח קרקע רשום של 650 מ"ר. על החלקה ניצבים מבנים יבילים המושכרים לפעילות חינוכית, עבורם לא אותר היתר בניה. לפי תשריט תוכנית בתוקף (תכנית לט/433 מיום 14.7.2010) 250 מ"ר מהחלקה מיועדים למגורים ד'. יתרת החלקה הופקעה ומיועדת למבני ציבור ודרך. טרם נערכה פרצלציה לפי התוכנית. להלן פרטים מנסח הרישום של החלקה:

- החלקה רשומה בבעלות חברה בע"מ בשלמות – העברת הזכויות במכר נרשמה בשטר מיום 2.2.2018;
- משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק למשכנתאות מיום 2.4.2018;
- רשומה הערה מיום 25.11.2016 לפי סעיף 19 על הפקעת חלקים מהחלקה לפי תכנית לט/433.

מהי הגישה העדיפה לאומדן שווי זכויות חברת הדרה בע"מ בחלקה?

- שווי החלקה בשלמות בגישת השוואה.
- שווי החלקה בשלמות בגישת היוון הכנסות.
- שווי חלקים מהחלקה בגישת היוון הכנסות.
- שווי חלקים מהחלקה בגישת השוואה. (ד)

תיקון לזכרון
 ← ניתן להסדיר בין
 גניסר בסוואה
 (לא אטיס
 היוון הכנסות
 גזזאריז)

סדרה של זכרון להסדיר לא את יחסים

30. בעלות חברת מרלוייגים ארבעה מבני לוגיסטיקה :

מבנה 'אנפה'

מבנה לוגיסטיקה מודרני שנבנה לפני כשלוש שנים, בשטח ברוטו של כ-4,500 מ"ר ובגובה של 12 מ'. המבנה מושכר ל-3 שוכרים שונים בחוזים ארוכי טווח.

מבנה 'בו'

מבנה תעשייה וותיק, אשר בשנים האחרונות משמש לאחסנה, בשטח של כ-2,000 מ"ר ובגובה של 8 מ'. המבנה מושכר לעשרה שוכרים שונים בחוזים קצרי מועד.

מבנה 'גיבתון'

מבנה לוגיסטיקה מודרני שנמצא בהליכי בנייה על קרקע שבבעלות החברה. המבנה עתיד להיות בשטח של כ-10,000 מ"ר ובגובה של 10 מ'. טרם הושכרו שטחים במבנה.

מבנה 'דרור'

מבנה תעשייה וותיק, בשטח של כ-4,000 מ"ר ובגובה 10 מ', מושכר לשוכר יחיד לתקופה של שלוש שנים, בתוספת 4 תקופות אופציה בנות שלוש שנים כ"א.

באיזה מהמבנים יהיה שיעור ההיוון נמוך ביותר?

א. אנפה

ב. בו

ג. גיבתון

ד. דרור

30. פתרון א' נכון

לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך. לנכסים וותיקים מקובל לייחס שיעור היוון גבוה יותר, המושפע מפחת, עלויות שיפוץ ותחזוקה גבוהות יותר, וקושי בשיווק לעומת מבנים חדשים.

31. לאחרונה מקדם משרד התחבורה הקמת קו חדש של רכבת קלה / מטרו שיעבור דרך הרחובות המרכזיים של כמה ערים סמוכות.

להלן ארבעה נכסים הנמצאים בסמיכות לתוואי הרכבת הקלה.

השווי של איזה מהנכסים יעלה בשיעור הגבוה ביותר בעקבות הקמת הקו החדש?

א. משרד בניין משרדים חדש ללא חנייה צמודה

ב. בית מגורים צמוד קרקע בשכונת יוקרה

ג. דירה בבניין מגורים עם חנייה צמודה

ד. תחנת תדלוק

31. פתרון א' נכון

קרבה של פרויקט משרדים לתוואי המטרו, מגדילה את הנגישות של הפרויקט ובכך צפויה להגדיל את הביקוש לפרויקט, בפרט כאשר אין למשרד חניות צמודות.

32. בעיר במרכז הארץ קיים מבנה תעסוקה שהקמתו הושלמה לפני כ-5 שנים. המבנה בן 3 קומות בשטח כולל של כ-300 מ"ר. הנכס מנוהל ע"י בעל הנכס ומושכר ל-3 שוכרים. תמצית פרטי הסכמי השכירות במבנה:

קומה	שוכר	שטח מושכר במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי ניהול חודשיים
1	א'	100	₪ 6,000	₪ 1,500
2	ב'	100	₪ 8,000	₪ 0
3	ג'	100	₪ 7,500	₪ 0
סה"כ לחודש		300	₪ 21,500	₪ 1,500

נתונים נוספים:

- הוצאות הניהול השנתיות בגבולות 100,800 ₪ (כ-28 ₪ למ"ר לחודש).
- הוצאות הניהול הנורמטיבית למבנה בעל מאפיינים דומים, בגבולות 12 ₪ למ"ר לחודש.
- הסיבה לפער בין הוצאות הניהול הנורמטיבית לבין הוצאות הניהול בפועל נובעת מהוצאות שכר גבוהות בחברת הניהול, אשר עולות על המקובל בענף.
- שיעור היוון ראוי - 7%

מהו שווי השוק של הנכס?

- א. כ-3,326,000 ₪
- ב. כ-2,503,000 ₪
- ג. כ-3,069,000 ₪
- ד. כ-2,246,000 ₪

16 ₪ הוצאות ניהול

PMT
הוצאות

$$18 \times 300 \times 12 = 43,200$$

18 ₪
300 מ"ר
12 (12 חודשים)

PMT
הכנסות

$$21,500 \times 12 = 258K$$

$$+ 1500 \times 12 = 18K$$

$$\underline{\hspace{1cm}} 276K$$

276K

$$276K - 43,200 = 232,800 \quad PMT$$

7% i

$$\boxed{3,325,714} \quad PV$$

33. בבניין משרדים בן 9 קומות באזור השרון, מוצע למכירה משרד בקומה ה-5. המשרד ריק ולא נמצא בשימוש.

נתונים נוספים:

• שטח:

○ שטח פנים הנכס לפי היתר הבניה - 120 מ"ר (כולל היטל קירות חוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים של הנכס)

○ שטח רשום של המשרד - 109 מ"ר

○ שטח בארנונה - 115 מ"ר

○ דמי הניהול עבור היחידה משולמים לפי שטח ברוטו של 130 מ"ר.

• דמי השכירות הראויים למשרדים דומים במגדל - 50 ₪ למ"ר לשיווק (שייך = 100%)

• שיעור היוון ראוי - 7%

מה שווי השוק של המשרד?

א. כ-1,114,000 ₪

ב. כ-1,029,000 ₪

ג. כ-934,000 ₪

ד. כ-986,000 ₪

1,114,285

↓

PV =

$\frac{PMT}{i}$

7%

$$130 \times 50 \times 12 = 78K$$

↓
דמי קירות

↓
שכר

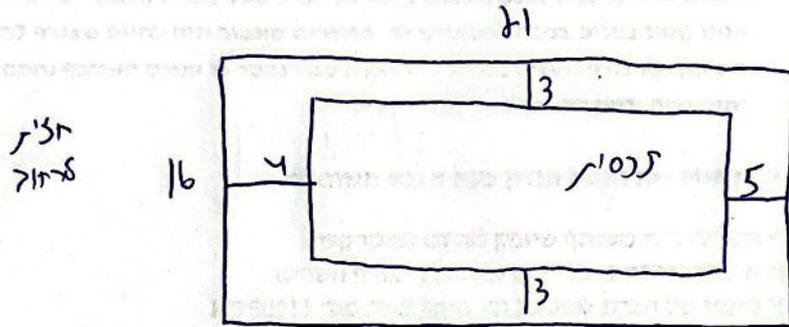
34. בעיר גדולה במרכז הארץ חלקה מלבנית ביעוד מגורים גי. לחלקה חזית לרחוב באורך של 16 מטר ועומק של 21 מטר.

על החלקה חלה תכנית נפחית. וכויות הבניה עפ"י התכנית:

- גובה - 5 קומות וקומת גג (כולל קומת קרקע).
- קווי בניין - 4 מטר לחזית, 3 מטר לצדדים, 5 מטר לעורף.
- שטח שירות עילי - 25% מהשטח העיקרי.
- שטח שירות תת קרקעי - קומה אחת בתכסית קומת הקרקע.
- קומת הגג תבנה בנסיגה של 2 מטר מהחזית (ללא נסיגות משאר הכיוונים).

מה השטח העיקרי המקסימלי לפי התוכנית?

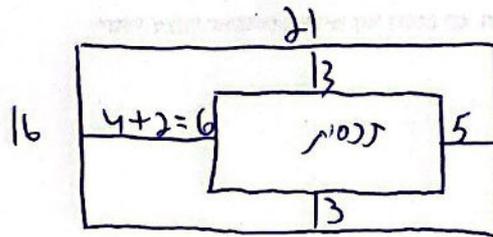
- א. 560 מ"ר
- ב. 700 מ"ר
- ג. 580 מ"ר
- ד. 656 מ"ר



$$(16 - 6) \times (21 - 9) = 120 \text{ מ"ר}$$

$$5 \times 120 = 600 \text{ מ"ר}$$

קוטר
22



$$(16 - 6) \times (21 - 11) = 100$$

$$100 \times 10 \times 10 = 10000$$

$$10000 \times 1.85 = 18500$$

$$18500 \times 0.3 = 5550$$

$$18500 - 5550 = 12950$$

35. יוחאי רכש מבנה תעשייה בשטח של כ-1,000 מ"ר, הבנוי על מגרש בשטח של כ-2,000 מ"ר. המגרש הינו חלק מחלקה בשטח של כ-5,000 מ"ר, עליה בנויים 2 מבנים נוספים. המגרש שרכש יוחאי מגודר בגדר היקפית ומופרד משני המבנים הנוספים שעל החלקה. לצורך קבלת מימון לעסקה ממוסד פיננסי, יוחאי ביקש להכין שומת מקרקעין שתוגש לגורם המממן.

נתונים נוספים:

- החלקה רשומה בפנקס הזכויות בבעלות חברת ארגמן. (פנקס יזכויות: 101, תל-א) • אין על הנכס הערות על משכנתאות או על הפקעות ו/או על זכויות של צדדים שלישיים אחרים. • כל המבנים שעל החלקה נבנו עפ"י היתר בניה מס' 19950015. • יוחאי רכש את הזכויות מחברת סגול. להסכם הרכישה לא צורף תשריט של הממכר. זיהוי הממכר בהסכם הינו כדלקמן: "מבנה תעשייה בשטח של כ-1,000 מ"ר, הבנוי על מגרש בשטח של כ-2,000 מ"ר". • להסכם הרכישה צורף כנספח הסכם שיתוף בין חברת סגול לחברת ארגמן, לפיו כל חברה תנהג מנהג בעלים במגרש המיוחס לה. התשריט שאמור היה להיות מצורף להסכם השיתוף לא צורף לחוזה. מברור מול חברת סגול נמסר כי הסכם השיתוף נחתם לפני שנים רבות וכיום לא ניתן לאתר את התשריט.

כיצד יש לזהות את הנכס הנדון בעת הכנת השומה?

- א. לפי תשריט בית משותף שיופק מרשם המקרקעין.
- ב. לפי אישור זכויות מחברת ארגמן אליו יצורף תשריט.
- ג. לפי סימון של חברת סגול על גבי היתר בניה מס' 19950015.
- ד. לפי התיאור המילולי בחוזה הרכישה והמידע בנסח רישום המקרקעין.

35. פתרון ב' נכון

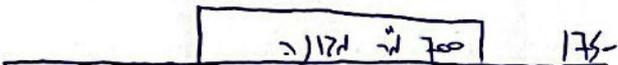
מכיוון שהנכס לא רשום כבית משותף ולהסכמים לא צורפו תשריטים עליהם סומן הנכס, יש לבצע את הזיהוי על סמך אישור זכויות ותשריט מחברת ארגמן, אשר רשומה כבעלים בנסח. תשובה א' אינה נכונה מכיוון שהנכס רשום בפנקס הזכויות ולא בפנקס הבתים המשותפים, לא ניתן להפיק תשריט בית משותף. תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שסימון של יוחאי על גבי היתר ללא חתימה של חברת ארגמן אינו מהווה אסמכתא לגבי הזכויות הקנייניות בנכס. תשובה ד' אינה נכונה לא ניתן לבצע את הזיהוי על סמך התיאור בחוזה מכיוון שהוא לקוני ואינו כולל התייחסות למיקום היחסי בחלקה. גם בנסח אין מידע שמאפשר לבצע זיהוי.

36. שמאי התבקש לאמוד שווי של מגרש פנוי וריק המיועד למסחר בשטח 1,750 מ"ר. לפי תב"ע בתוקף אפשר להקים על המגרש מבנה חד קומתי ששטחו 40% משטח המגרש. יתר שטח המגרש מיועד לחניה וגינון. בשל צורת המגרש והוראות הבניה בתוכנית, חצי משטח המבנה המתוכנן יהיה נחות בשל עורפיות. נתונים נוספים:

- דמי שכירות חודשיים למ"ר חזית - 117 ₪
- שווי מ"ר עורפי - מקדם 0.65
- שיעור היוון מקובל למסחר - 7%, ללא הבדל בין עורף לחזית.
- רווח יזמי מקובל - 20%
- עלות בניה - 5,000 ₪
- עלות פיתוח:
 - למ"ר מבונה - 250 ₪
 - למ"ר קרקע - 110 ₪

מהו שווי השוק של המגרש (ללא פיתוח)?

- א. כ-5,757,000 ₪
- ב. כ-6,125,000 ₪
- ג. כ-6,370,000 ₪
- ד. כ-6,737,000 ₪



סה"כ	מק"מ	ש"ח	י"ח
350	1	350	חזית
277.5	0.65	350	עורף
577.5			

$$577.5 \times 117 = 67,567$$

$$67,567 \times 1.08 = 810,804 \text{ PMT} \quad (6,152,428 \text{ (כולל ניזון)})$$

$$7\% \quad i \quad 5K \times 700 = 3.5M$$

$$11582914 \text{ PV} \quad 20\% \quad \text{א"י}$$

$$11582914 \quad \text{ג"ו}$$

$$6,152,428 - (250 \times 700 + 110 \times 1750) = \boxed{5.7M} \approx$$

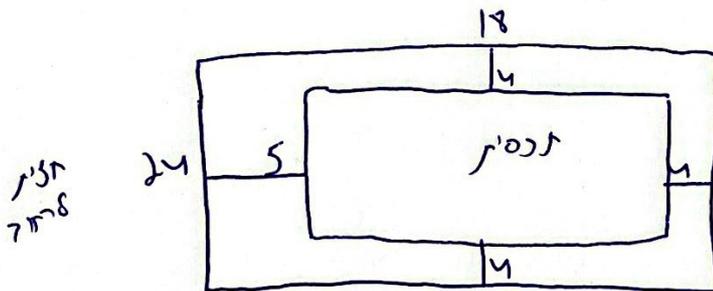
37. בעיר בדרום מוצעות למכירה זכויות הבעלות בבית מגורים שארעה בו שריפה. עקב השריפה אין כדאיות לשיפוץ המבנה. המגרש מלבני, אורך החזית לרחוב 24 מ', עומק/אורך 18 מ', ושטחו 432 מ"ר. בהתאם לתוכנית מפורטת בתוקף המגרש מיועד למגורים (חד משפחתי). זכויות הבניה לפי התוכנית הן 50% בתכסית מקסימלית של 40%. קווי בניין: 5 מ' לחזית, 4 מ' צדדי ואחורי. בעיון בתיק הבניין מצא השמאי היתר בניה ולפיו הבית שנשרף נבנה בהקלה מקו בנין אחורי מ-4 מ' ל-3 מ'.

נתונים נוספים:

- שווי אקוויוולנטי - 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה
- מקדמים:
 - קומת קרקע - 1
 - קומה א' - 0.7
 - חצר - 0.2
- עלות צפויה להריסת המבנה ופינוי - 100,000 ₪

מהו שווי זכויות הבעלות בנכס במצבו?

- א. 1,160,000 ₪
- ב. 1,168,000 ₪
- ג. 1,260,000 ₪
- ד. 1,268,000 ₪



$$\overbrace{(24-8)}^{16} \times \overbrace{(18-9)}^9 = 144 \text{ מ"ר תכסית}$$

$$144 \text{ מ"ר תכסית} \times 438 \text{ ₪/מ"ר} = 63072 \text{ ₪}$$



$$\begin{array}{r} 144 \\ 50.4 \\ \hline 57.6 \\ 252 \end{array}$$

144	1	144	100%	216	75
50.4	0.7	72	50%	216	75
57.6	0.8	438 - 144 = 294	50%	216	75

$$252 \times 5000 - 100000 = 1,160,000$$

38. איזה מהמצבים הבאים עלול להוביל לירידה בשיעור ההיוון הכולל?

- א. צפי לירידה במחירי הארנונה. (לא קשור לשיעור היוון)
- ב. צפי לעלייה בעלויות הניהול. (לסוכן)
- ג. צפי לירידה בשיעורי התפוסה. (לסוכן)
- ד. צפי לעלייה במחירי הנדל"ן. (לא לסוכן)

38. פתרון ד' נכון

תשובה ד' – ציפייה לעליית מחירי הנדל"ן תביא לירידה בשיעור ההיוון. בנוסף, ככל שהציפייה למכור במחיר גבוה יותר בעתיד תגרום בהתאמה לירידה בשיעור ההיוון.

תשובה א' – לא נכונה, מחירי הארנונה אינם משפיעים על שיעור ההיוון.

תשובה ב' – לא נכונה, עליה בהוצאות הניהול צפויה להביא לעלייה בשיעור ההיוון.

תשובה ג' – לא נכונה, ירידה בשיעור התפוסה, מעלה את הסיכון וצפויה להוביל לעלייה בשיעור ההיוון.

39. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) משווקת מגרשים בשטח חצי דונם במכרז פומבי. המגרשים נמצאים בשכונה בהקמה בישוב קהילתי בדרום הארץ. עבודות הפיתוח להקמת השכונה מתבצעות בימים אלו. נתונים מחוברת המכרז:

- ✓ עלות פיתוח למגרש - 400,000 ₪
- לסכום ההצעה יתווסף מע"מ בחוק
- חברת אליהו יזמות מתכוונת להגיש הצעות במסגרת המכרז, ולשם כך פנתה החברה לשמאי על מנת לאמוד את שווי המגרשים המשווקים במכרז.
- השמאי איתר עסקאות השוואה רבות למגרשים ששווקו על ידי רמ"י בשנה החולפת:
- עלות הפיתוח למגרש במכרזים קודמים עמדה על כ-300,000 ₪
- ✓ שווי מגרש חצי דונם בעסקה בין פרטיים - 850,000 ₪ (כולל פיתוח ומע"מ)

איזה סכום (ללא מע"מ) כדאי לחברת אליהו יזמות להציע במכרז בגין מגרש בשטח חצי דונם?

- א. כ-385,000 ₪
- ב. כ-450,000 ₪
- ג. כ-470,000 ₪
- ד. כ-550,000 ₪

ר"י = סוסור סטאר (לא טייק עתרת הסטאר)

נכס"ז מסק"י
 שווי קרקע כולל ג'ג
 חיפוף ג'ג
 שווי קרקע ללא ג'ג וכלל פיתוח
 הפיתוח זלווית פיתוח
 שווי קרקע ללא ג'ג וכלל פיתוח

נכס"ז פרטיים
 שווי קרקע כולל ג'ג 850k
 הפיתוח זלווית פיתוח (400k)
 שווי קרקע כולל ג'ג וכלל פיתוח 450k
 חיפוף ג'ג $\frac{450k}{1.17} = 384,615$
 שווי קרקע ללא ג'ג וכלל פיתוח 384,615

40. נתונה חטיבת קרקע חקלאית בשטח 3,750 מ"ר המורכבת מ-3 חלקות בשטח 1250 מ"ר כל אחת. על

אחת החלקות בנוי מבנה שנבנה בהיתר ומשמש כבית אריזה וכחנות למכירת תוצרת חקלאית. הרשות המקומית מקדמת תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שתחול על כל חטיבת הקרקע.

התוכנית החדשה מייעדת את חטיבת הקרקע לאזור מגורים א' וכוללת 5 מגרשים בשטח 500 מ"ר כ"א. יתרת שטח חטיבת הקרקע תופקע לצרכי ציבור.

שמאי מקרקעין התבקש לערוך טבלת איזון לתוכנית.

מהם העקרונות המנחים להערכת שווי הקרקע והמחוברים במצב יוצא ובמצב נכנס?

א. שווי יחסי של כל חלקה, כריקה ופנויה או כבנויה (לפי העניין), יובא בחשבון בהקצאה בהתאמה לחלקה היחסי, במצב יוצא ובמצב נכנס.

ב. שוויה היחסי של כל חלקה, כריקה ופנויה, יובא בחשבון בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ובמצב הנכנס. (אין ית' יחסית איתו-ד"ר)

ג. שוויה של כל חלקה, כריקה ופנויה או כבנויה (לפי העניין), יובא בחשבון בהקצאה היחסית של השווי, במצב יוצא ובמצב נכנס. בנוסף, בגין תרומת המחוברים יוקנה פיצוי עפ"י הערכת שווי נפרדת.

ד. שוויה של כל חלקה כריקה ופנויה, יובא בחשבון בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא, ואילו בגין תרומת המחוברים לשווי במצב נכנס, יוקנו זכויות ששוויון זהה לתרומת המחוברים.

ג'ל 131

ג'ל נכנס

<u>שווי יחסי קרקע</u>	<u>שווי תרומה</u>	<u>שווי קרקע</u>	<u>רע</u>	<u>ז'ל</u>
			1250	1
			1250	2
			1250	3
			3750	