

1. להלן פירוט של הליכי אישור תוכניות בנין עיר החלות על חלקה פנויה וריקה ששטחה 5 דונם, שזכויות הבעלות בה נרכשו בשנת 1987:

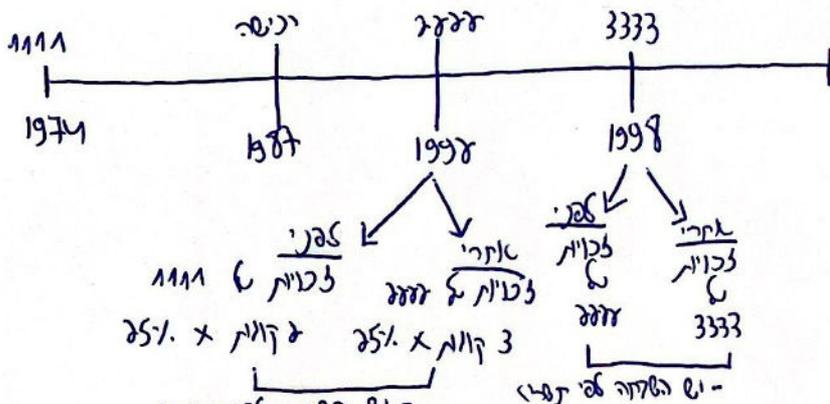
תוכנית מס'	סוג תוכנית	מועד פרסום הפקדה	מועד פרסום לאישור	יעוד בהתאם לתשריט
1111	מפורטת	1972	1974	מגורים 2 קומות X 25%
2222	מפורטת	1990	1992	מגורים 3 קומות X 25%
3333	תוכנית מתאר מקומית	1995	1998	מגורים 4 קומות X 25%
4444	תוכנית מתאר מקומית	2000	2005	מגורים 5 קומות X 25%

הוראות מיוחדות בתקנוני התוכניות:

- * תקנון תוכנית 3333: תקנון התוכנית קובע כי התוכנית אינה משנה הוראות של תוכניות שאושרו קודם הפקדתה של תוכנית זו.
- * תקנון תוכנית 4444: תקנון התוכנית קובע כי על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית מקומית מס' 1111, וכן חלות ההוראות של תוכנית 4444. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית 1111 יגברו הוראות תוכנית 4444.

בעלי הזכויות בחלקה מנו לשמאי וביקשו לערוך שומת היטל השבחה בגין מימוש מלא. מה ההשבחה בגין תוכניות 2222, 3333 ו-4444?

1111



יש השקעה אבי תשלום
 - שוון השקעה אבי התקנון
 - סניחה בין תשלום
 התקנון, ס"ד
 ז"ע 79/3033 עקר נ"ב הוסבה
 היקונית לתוך הי"צ"ה
 נקדם כי יש לבדוק ר"ל יתרה
 אלוהו וז"א ניתן אקדום ה'
 אוקר ז"א ה'

- א. תוכנית מוצב חדש מוצב קודם
- | | | |
|------|---------------|---------------|
| 2222 | 3 קומות X 25% | 2 קומות X 25% |
| 3333 | 3 קומות X 25% | 3 קומות X 25% |
| 4444 | 5 קומות X 25% | 3 קומות X 25% |
- ב. תוכנית מוצב חדש מוצב קודם
- | | | |
|------|---------------|---------------|
| 2222 | 3 קומות X 25% | 2 קומות X 25% |
| 3333 | 4 קומות X 25% | 3 קומות X 25% |
| 4444 | 5 קומות X 25% | 4 קומות X 25% |
- ג. תוכנית מוצב חדש מוצב קודם
- | | | |
|------|---------------|---------------|
| 2222 | 3 קומות X 25% | 2 קומות X 25% |
| 3333 | 3 קומות X 25% | 2 קומות X 25% |
| 4444 | 5 קומות X 25% | 3 קומות X 25% |
- ד. תוכנית מוצב חדש מוצב קודם
- | | | |
|------|---------------|---------------|
| 2222 | 3 קומות X 25% | 2 קומות X 25% |
| 3333 | 3 קומות X 25% | 3 קומות X 25% |
| 4444 | 5 קומות X 25% | 4 קומות X 25% |

2. מהו הגיל האפקטיבי של מבנה?

- א. תקופת החיים הכלכליים של המבנה בניכוי יתרת החיים הכלכליים של המבנה.
- ב. תקופת החיים הכלכליים של המבנה בניכוי גיל היסטורי של המבנה.
- ג. יתרת החיים הכלכליים של המבנה.
- ד. הגיל ההיסטורי של המבנה בניכוי יתרת החיים הכלכליים של המבנה.

שאלה 2

פתרון א' נכון.

תקופת החיים הכלכליים בניכוי יתרת החיים הכלכליים של המבנה

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שלגיל היסטורי אין משמעות בקביעת גיל אפקטיבי שהינו תקופת החיים הכלכליים.

תשובה ג' אינה נכונה שהגיל האפקטיבי הינו נגזרת מיתרת החיים הכלכליים.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שאין לערב גיל היסטורי (כרונולוגי) עם גיל אפקטיבי.

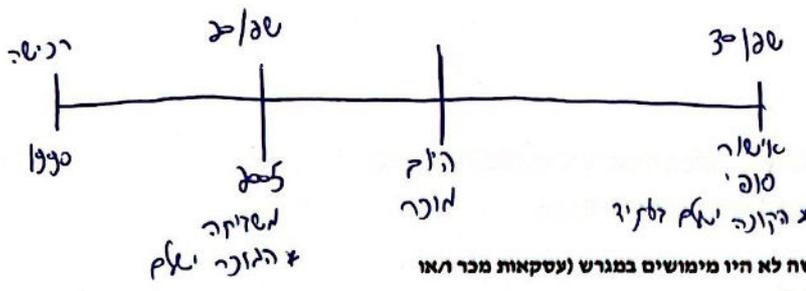
תקופת ח"יז טל"ז פחות יתרת ח"יז טל"ז = גיל אפקטיבי

צולגה

משק ח"יז טל"ז = 5 שנה

יתרת ח"יז טל"ז = 3 שנה

גיל אפקטיבי = 2 שנה



3. נתון מגרש ריק ומנוי בשטח כ-4 דונם.

מצב משפטי

- זכויות - בעלות
- הנכס נרכש בשנת 1990.
- ממועד החתימה על חוזה הרכישה לא היו מימושים במגרש (עסקאות מכר ו/או בנייה).

מצב תכנוני

- בשנת 2005 אושרה תכנית שפ/20, אשר הגדילה את זכויות הבניה מ- 100% משטח המגרש ל- 150% משטח המגרש.
- כיום מקודמת תכנית שפ/30 שעתידה להגדיל את זכויות הבניה ל- 210% משטח המגרש. התכנית מורסמה להפקדה, עברה דיון בהתנגדויות והועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף לביצוע תיקונים. התכנית טרם מורסמה למתן תוקף.

כיצד יש לאמוד את שווי השוק של המגרש כיום?

- בהתאם לשווי זכויות הבניה מכח תכנית שפ/30, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכנית שפ/30.
- בהתאם לשווי זכויות הבניה מכח תכנית שפ/30, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכנית שפ/30 ושפ/20.
- בהתאם לשווי זכויות הבניה מכח תכנית שפ/20, ללא ניכוי אומדן היטל השבחה.
- בהתאם לשווי זכויות הבניה מכח תכנית שפ/20, בניכוי אומדן היטל השבחה בגין תוכנית שפ/20.

שאלה 3

פתרון א' נכון.

שווי השוק הינו הסכום בו יימכר הנכס בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה רצונית במועד ההערכה, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה.

תכנית שפ/30 אושרה ע"י הועדה המחוזית ופרסומה למתן תוקף יבוצע בתוך פרק זמן קצר לאחר ביצוע תיקונים. לפיכך, יש לאמוד את שווי הנכס לפי זכויות הבניה בתכנית שפ/30. בעת מכירת הזכויות, החבות לתשלום היטל השבחה בגין תכניות בתוקף חלה על המוכר. לפיכך, אין להפחית את היטל השבחה בגין אשור תוכנית שפ/20 משווי השוק. היטל השבחה בגין תוכניות שטרם מורסמו למתן תוקף ידרש לאחר ביצוע העסקה. לפיכך, קונה סביר יפחית משווי זכויות הבניה בהתאם לתוכנית שפ/30 את אומדן היטל השבחה בגין התכנית.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שהשווי מחושב בהתאם לזכויות הבניה מכח תכנית שפ/30, בניכוי היטל השבחה בגין שפ/30 שטרם מורסמה ובניכוי היטל השבחה בגין תכנית מאושרת שפ/20. כאמור, היטל השבחה בגין שפ/20 חל על המוכר ולכן אין להפחית אותו משווי השוק.

תשובה ג' אינה הנכונה מאחר שהשווי מחושב בהתאם לזכויות הבניה מכח תכנית שפ/20, ללא ניכוי היטל השבחה. יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות מתכנית שפ/30 ויש להפחית היטל השבחה עקב אישור תכנית שפ/30.

תשובה ד' התשובה אינה הנכונה מאחר שהשווי מחושב בהתאם לזכויות הבניה מכח תכנית שפ/20, בניכוי היטל השבחה בגין תכנית מאושרת שפ/20. יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות מתכנית שפ/30 ואין להפחית היטל השבחה עקב אישור תכנית שפ/20.

4. להלן שלושה מטרדים: זיהום קרקע, קרבה לתחנת כוח, אתר עתיקות.
איזה מהנכסים הבאים יושפע מכל שלושת המטרדים?

- א. קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.
- ב. קרקע למגורים בבנייה רוויה.
- ג. קרקע לתעשייה כבדה.
- ד. קרקע לתחנת תדלוק.

שאלה 4

פתרון ב' נכון.

כל המטרדים עתידיים להשפיע על הקמת פרויקט למגורים, הן בצד ההכנסות (קרבה לתחנת כוח), והן בצד עלויות ההקמה (טיפול בזיהום קרקע, עיכוב לוחות זמנים לאור ממצאי עתיקות).
תשובה א' לא נכונה מכיוון שקרבה לתחנת כוח לא צפויה להשפיע על גידולים חקלאיים.
תשובה ג' לא נכונה, מכיוון שקרבה לתחנת כוח לא צפויה להשפיע על שימושי תעשייה.
תשובה ד' לא נכונה, מכיוון שקרבה לתחנת כוח לא צפויה להשפיע על תחנות תדלוק.

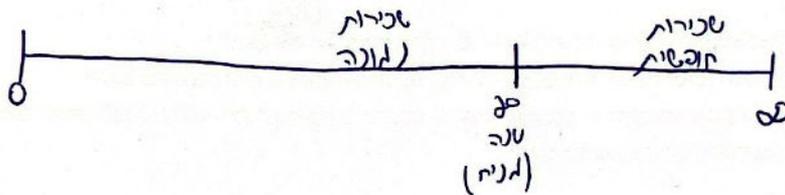
5. אברהם מחכיר לנחמה חנות לתקופה קצובה בזמן ללא אפשרות להאריך את החכירה, תמורת דמי חכירה שנתיים היסטוריים המוצמדים למדד המחירים לצרכן. דמי השכירות שנחמה משלמת במועל נמוכים מדמי שכירות ראויים לנכסים דומים בסביבה. לפי הסכם החכירה נחמה רשאית להשכיר את הנכס בשוק החופשי. כיצד משפיע חלוף הזמן על שווי הזכויות של אברהם ונחמה בחנות?

- א. שווי הזכויות של שניהם יורד.
- ב. שווי הזכויות של אברהם יורד ושווי הזכויות של נחמה עולה.
- ג. שווי הזכויות של שניהם עולה.
- ד. שווי הזכויות של אברהם עולה ושווי הזכויות של נחמה יורד.

שאלה 5

פתרון ד' נכון.

דמי חכירה היסטוריים + הצמדה למדד נמוכים מדמי חכירה חופשיים וראויים. לפיכך, קיצור יתרת תקופת החכירה מגדילה את שווי זכויות החכירה של אברהם כמחכיר ובהתאם מקטינה את שווי זכויות החכירה והיתרון של נחמה כחוכרת.



- ככל שאורך הולגן השכירות הנמוכה לתקופת (התקדית) זמן זו יקבל שכירות חופשית ואכן שווי הזכויות של אברהם עולה ואילו נחמה יורד

6. להלן מספר נתונים לגבי שוק הנדל"ן בעיר ברושים:

- * עלות הבנייה למ"ר זהה לכל סוגי הנכסים.
- * בהתאם לתוכניות בניין עיר מאושרות יחס ברוטו נטו זהה לכל השימושים.
- * שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ לכל סוגי הנכסים זהה.
- * שווי מרכיב הקרקע בעיר ברושים אינו אחיד.

מה יכולה להיות הסיבה לשונות בשווי מרכיב הקרקע?

- א. שיעור הרווח היזמי המקובל לנכסים מסוגים שונים.
- ב. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מסוגים שונים.
- ג. הבדלים בביקוש והיצע באזורים שונים בעיר.
- ד. רמת הפיתוח והזמינות באזורים שונים בעיר.

שאלה 6

פתרון א' נכון.

בהיתן שווי למ"ר בנוי זהה ועלות בניה זהה, הרי שההבדל היחיד נובע משינויים שונים ברווח היזמי. לדוגמה: הרווח היזמי למסחר גבוה מהרווח היזמי בבניה רוויה וכו'. תשובה ב' אינה נכונה מכיוון ששווי למ"ר בנוי נובע מתוצאה של היוון דמי השכירות כך שגם אם שיעור ההיוון שונה, ניתן להגיע לאותה תוצאה של שווי למ"ר בנוי, שממנו יש לחלץ את מרכיב הקרקע.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שהשווי למ"ר בנוי כבר מגלם את המיקום.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שהשפעה על רמת הפיתוח והזמינות כבר מגולמים בשווי.

לדוגמה: אם מחיר המכירה ב presale (מכירה מוקדמת) זול יותר הרי שכבר מגולם בשווי מחיר המכירה ואין צורך בהתאמות נוספות.

x כדי ששווי הקרקע (נכס ז' יהיה שווה לנכס א' יש לשאת את הרווח היזמי (נכס ז')

<u>נכס ז'</u>	<u>נכס א'</u>
1,136,363 קרקע	1 מ (גניח) קרקע
500 קרקע	500 (גניח) קרקע
רוח יזמי 10%	רוח יזמי (גניח)
1.8 מ שווי (נכס ז')	1.8 מ שווי (נכס א')

$$\frac{1.8 \text{ מ}}{1.1} - 500 = 1,136,363 \text{ שווי קרקע}$$

7. איריס רכשה דירה תמורת 2,000,000 ₪.

בדירה שאיריס רכשה יש השבחת יתר שמוערכת ב-300,000 ₪. השבחת היתר אינה מתאימה לקונה סביר ויש להחזיר את המצב לקדמותו.
 עלות החזרת המצב לקדמותו מוערכת נכון ליום הרכישה ב-100,000 ₪.
 כעבור מספר שנים מכרה איריס את הדירה תמורת 2,800,000 ₪. מחיר המכירה משקף השבחת חסר של 150,000 ₪.

מה שווי השוק של הדירה במועד הרכישה ובמועד המכירה?
 שווי שוק במועד הרכישה שווי שוק במועד המכירה

- | | |
|----------------|----------------|
| א. 1,900,000 ₪ | ד. 2,100,000 ₪ |
| ב. 1,900,000 ₪ | |
| ג. 2,100,000 ₪ | |
| ה. 2,950,000 ₪ | |
| ו. 2,650,000 ₪ | |
| ז. 2,650,000 ₪ | |
| ח. 2,950,000 ₪ | |

שאלה 7

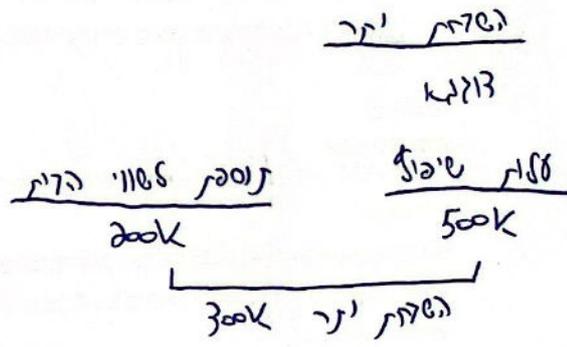
פתרון ד' נכון.

להשבחת יתר אין תרומה חיובית לשווי השוק ולפיכך שווי השוק משקף את מחיר הרכישה + עלות החזרת המצב לקדמותו.

מחיר רכישה: 2,000,000 ₪
 עלות החזרת המצב לקדמותו: 100,000 ₪
 שווי שוק: 2,100,000 ₪

בעת המכירה מחיר המכירה משקף מחיר בחסר שאינו מאוזן לשווי השוק מכיוון שיש השבחת חסר בסכום של 150,000 ₪. לפיכך שווי השוק הינו מחיר המכירה + הסכום של השבחת חסר.

מחיר מכירה: 2,800,000 ₪
 השבחת חסר: 150,000 ₪
 2,950,000 ₪



9. דוד הינו הבעלים של מגרש בשטח 2 דונם, המיועד לפי תוכנית בניין עיר בתוקף ל"חניון פתוח" (שאינו מיועד להפקעה). המגרש סלול באספלט במלואו ומקומות החנייה מסומנים בצבע. המגרש ממוקם באזור תעסוקה שבו קיים ביקוש ער לשטחי חנייה פתוחה.

נתונים נוספים:

- שטח מקום חנייה עילית (מגלם מעברים, ביתן שומר וכו') - 25 מ"ר
- מחיר מנוי חודשי בסביבה, לחנייה פתוחה לא צמודה - 500 ₪ (ללא מע"מ)
- תוספת לפדיון החודשי עקב השימוש בחניון הפתוח ע"י לקוחות מזדמנים - 30%
- התאנות תפעול ואחזקת החניון פתוח, לרבות רווח למפעיל החניון - 30% מהפדיון
- שיעור ההיוון - 7%.

מה שווי המגרש בהתאם לתב"ע תקפה, ביעוד לחניון פתוח (ללא מע"מ)?

- (א) כ-6,240,000 ₪
 ב. כ-4,800,000 ₪
 ג. כ-2,675,000 ₪
 ד. כ-8,914,000 ₪

הוצאות

$$6240 \times 30\% = \boxed{187,200}$$

הכנסות

$$\frac{500 \times 80}{1.07} = 80$$

ש"ח לחודשי

$$500 \times 1.3 = 650$$

ש"ח לחודשי

$$650 \times 80 = 52000$$

הכנסות חודשיות

$$52000 \times 12 = \boxed{624000}$$

ש"ח שנתי

$$624000 - 187,200 = 436,800 \quad PMT$$

הכנסות הוצאות

7% i

$$\boxed{6,240,000} \quad PV$$

11. לאחרונה פורסמו תוצאות מכרז רמ"י שבו שווקו 10 מגרשים המיועדים לתעשייה

ומלאכה. להלן ריכז תוצאות ונתוני המכרז:

- * שטח מגרש ממוצע: 5 דונם
- * גובה הצעה זוכה בממוצע: 10,000,000 ₪
- * התוצאות פיתוח לרמ"י למגרש ממוצע בהתאם לחוברת המכרז: 2,000,000 ₪
- * דמי הקמה לתאגיד המים (אינו כלול בהוצאות הפיתוח שבחוברת המכרז): 200 ₪ למ"ר מבונה. דמי ההקמה משולמים על שטחים עיליים בלבד.
- * זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע תקפה:
 - o קומת קרקע - 50%
 - o קומה א' - 50%
 - o מרתף - 50%
- * בהתאם להוראות התב"ע, ניתן לעשות שימוש ב-50% מקומת הקרקע לטובת מסחר ("חנות המפעל").
- מקדמים אקוו' לתעשייה:
 - * קומת קרקע - 1
 - * קומת קרקע "חנות המפעל" - 1.5
 - * קומה א' - 0.4
 - * קומת מרתף - 0.2
 - * חצר - 0.35

מה שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשייה, כולל פיתוח מלא?

- א. כ-2,180 ₪
- ב. כ-2,665 ₪
- ג. כ-2,365 ₪
- ד. כ-2,385 ₪

אקוו'	רצ"ל	רצ"ל	יחיד
1250	1	1250	קולת קריקס תעשייה
1875	1.5	1250	קולת קריקס מסחר
1000	0.4	2500	קולת ג' תעשייה
500	0.2	2500	קולת מרתף תעשייה
875	0.35	2500	חצר
<u>5,500</u>			

$$\frac{13M}{5,500} = \boxed{2,364}$$

$$10M \text{ (כזה)} + 2M \text{ (מיתוח)} + \left(\frac{1M}{5,500} \times 2500 \right) = 13M$$

12. נתונות שתי דירות דומות מבחינת רמת הגמר, שנמצאות באותה קומה ופונות לאותו כיוון

בפרויקט מגורים:

- דירה א' בשטח עיקרי של 120 מ"ר ושטח שירות דירתי של 24 מ"ר נמכרה תמורת 1,080,000 ₪.
 - דירה ב' בשטח עיקרי 90 מ"ר + שטח שירות דירתי (ששטחו לא ידוע) נמכרה תמורת 843,750 ₪.
- מקדמי שווי:
- שטח עיקרי - 1
 - שטחי שירות עד 20% - 1
 - שטחי שירות מעל 20% - 0.5

$$\frac{24}{120} = 20\% \leftarrow$$

מה שטח השירות הדירתי של דירה ב'?

- א. 27 מ"ר
- ב. 18 מ"ר
- ג. 22.5 מ"ר
- ד. 9 מ"ר

דירה ב'

שטח עיקרי	שטח שירות	מקדם	אקויו
90	1	90	90

דירה א'

שטח עיקרי	שטח שירות	מקדם	אקויו
120	1	120	120
24	1	24	24
			144

$$\frac{1,080,000}{144} = 7500$$

$$\frac{27}{90} = 30\%$$

דירה ב' משולמת

שטח עיקרי	שטח שירות	מקדם	אקויו
90	1	90	90
18	1	18	18
9	0.5	4.5	4.5
			112.5

$$112.5 \times 7500 = 843,750 \checkmark$$

13 חברת השקעות בנדל"ן בע"מ מחזיקה בארבעה נכסים מסחריים המושכרים בחוזי שכירות

ארוכי טווח:

דמי שכיר חודשי	פרטי המושכר	
50,857 ₪	מסעדה שנמצאת ליד חוף הים בעיר גדולה במרכז הארץ	נכס א'
55,770 ₪	סופרמרקט ביישוב קטן בצפון הארץ שמושכר לרשת מרכולים ארצית שנסחרת בשוק ההון	נכס ב'
46,200 ₪	משרדי פקיד שומה (משרד האוצר) בעיר גדולה בדרום הארץ	נכס ג'
50,400 ₪	מרפאה של קופת חולים בקומת קרקע במרכז מסחרי ביישוב קטן במרכז הארץ	נכס ד'

לאחרונה פרסם אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים את שיעורי ההיוון הבאים המבוססים על סקירת שיעורי תשואה לרבעון האחרון ועל מחקר מרכיבי הסיכון בשיעור ההיוון:

- נכסי משרדים לחציון האחרון – 7.2%
- נכסי מסחר לחציון האחרון – 6.9%
- שיעור סיכון בגין בלאי פיזי מוגבר בבנייה (פחת פיזי) בקרבת הים – 0.2%
- שיעור סיכון לישוב בפריפריה לעומת ישוב במרכז – 0.25%
- שיעור סיכון לישוב קטן לעומת עיר גדולה – 1.25%
- הפחתת שיעור סיכון לדירוג שוכר:
 - ממשלתי / שירותי בריאות – 1.0%
 - רשת ארצית – 0.5%

השווי של איזה מהנכסים הנמוך ביותר?

- א. נכס א'
- ב. נכס ב'
- ג. נכס ג'
- ד. נכס ד' ד

שאלה 13

פתרון ד' נכון.

דמי חודשי	מרכיב שיעור ההיוון	שיעור היוון כולל	שווי
50,857 ₪	$6.9 + 0.2$	7.10%	8,595,465 ₪
55,770 ₪	$6.9 + 0.25 + 1.25 - 0.5$	7.90%	8,471,392 ₪
46,200 ₪	$7.2 + 0.25 - 1$	6.45%	8,595,349 ₪
50,400 ₪	$6.9 + 1.25 - 1$	7.15%	8,458,741 ₪

14. נתון בית מגורים שאוכלס לפני כשנה. הבית במצב טוב, ברמת גמר גבוהה, בשטח בנוי 221 מ"ר. בחצר הנכס יש בריכת שחיה חדישה ומאובזרת. עלויות רכישת המגרש ובניית הבית עומדות על 2,500,000 ₪ סה"כ.

נתונים נוספים:

- שווי מגרש בשכונה – 400,000 ₪
- שווי מ"ר בנוי בסביבה לנכסים דומים – 9,500 ₪
- שווי נוסף לבתים עם בריכת שחייה – 75,000 ₪
- עלות בנייה כוללת למ"ר לנכסים דומים – 8,500 ₪
- עלות בניית בריכת שחייה – 125,000 ₪

מהו ערך הכינון של הנכס?

- א. כ-1,700,000 ₪
- ב. כ-1,950,000 ₪
- ג. כ-2,000,000 ₪
- ד. כ-2,100,000 ₪

שאלה 14

פתרון ג' נכון.

עלות	עלות בניה למ"ר	שטח בנוי	
1,878,500 ₪	8,500 ₪	221	בית
125,000 ₪			עלות בניה בריכת שחייה
2,003,500 ₪			סה"כ עלות בניה להיום/עלות תחליף

15. נתונה חלקה הכלולה במתחם לאיחוד וחלקה ביעוד חקלאי בתוכנית בנין עיר מספר 1234. במסגרת ההקצאה, הוקצה לחלקה מגרש ביעוד תעסוקה ששווי 30 מיליון ₪ ללא תשלומי איזון. במסגרת התוכנית קיימת גמישות תכנונית של שימוש למגורים במגרש התעסוקה במקום שימוש תעסוקה.

נתוני שווי:

- שווי החלקה במצב הנכנס - 3 מיליון ₪
- שווי יחסי במצב הנכנס - 25%
- שווי קרקע ליח"ד - 1,000,000 ₪ (קרקע י' 13)

כל הערכים בשאלה ללא מע"מ.

בהנחה שמבוצעת המרה בהקצאה מתעסוקה למגורים, מה מספר יח"ד שעל החלקה לקבל ללא תשלומי איזון?

- א. 15 יח"ד
- ב. 27 יח"ד
- ג. 30 יח"ד
- ד. 7.5 יח"ד

$$25\% \cdot 30 \text{ מ} = 7.5 \text{ מ} \cdot \text{יח"ד} \Rightarrow \text{יח"ד} = 30 / 7.5 = 4$$

$$\frac{30 \text{ מ}}{1 \text{ מ}} = \boxed{\frac{30}{7.5} \text{ יח"ד}}$$

16. נתון מגרש ריק ופנוי עם זכויות בנייה ביעוד למגורים.
מצ"ב תכנוני:

תוכנית	תוקף	הוראות
ד/1	1970	זכויות בניה לבניה צמודת קרקע בניצול של 100 מ"ר בקומת קרקע ו-80 מ"ר בקומה א'.
מר/100	1983	בניית מרתמים ליחידות צמודות קרקע בניצול של 50 מ"ר לכל יח"ד צמודת קרקע.
מר/100/1	2021	בניית מרתמים בשטח תכסית קומת הקרקע ובתנאי שהשטח לא יהיה גדול מ-70 מ"ר.

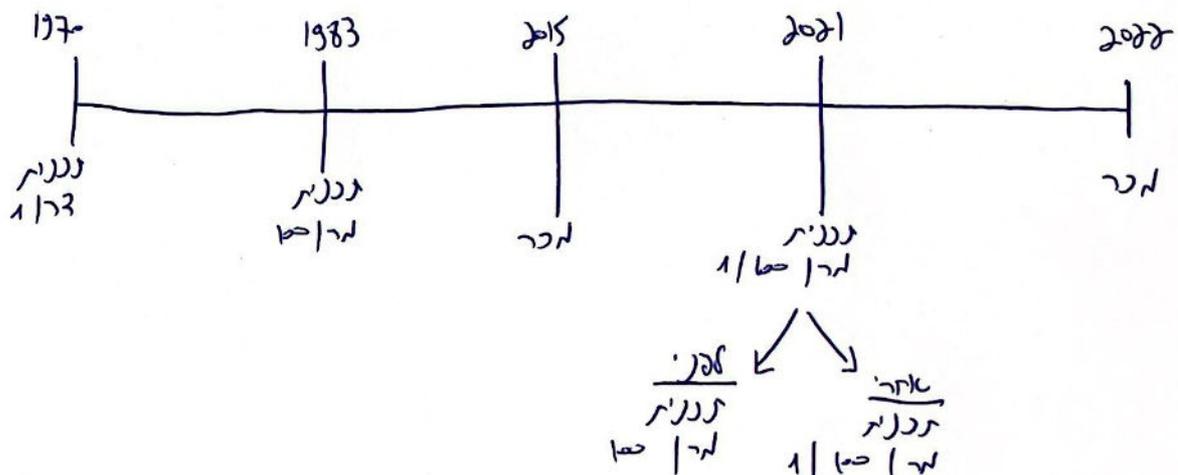
בשנת 2015, במסגרת שומת היטל ההשבחה שנערכה למגרש בגין מימוש במכר, נקבע כי תוכנית מר/100 אינה משביחה נכון למועד הקובע.
בשנת 2022 המגרש נמכר שוב, נערכה שומת היטל השבחה ושולם היטל השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה במרתף לפי תוכנית מר/100/1.
איזה מההיגדים הבאים נכון?

- הואיל ותוכנית מר/100 אינה משביחה, לכן גם תוכנית מר/100/1 אינה משביחה.
- ההשבחה הינה לכל שטח הבניה שניתן לבנות בתוכנית מר/100/1 ללא זיכוי בגין הזכויות בתוכנית מר/100.
- ההשבחה תהיה בגין ההפרש בין הזכויות המוקנות בתוכנית מר/100/1 לבין הזכויות המוקנות בתוכנית מר/100.
- ככל שאין כדאיות בהקמת המרתף נכון למועד הקובע, יש לקזז את העלות העודפת מההשבחות בתוכנית במדרגות הקודמות.

שאלה 16

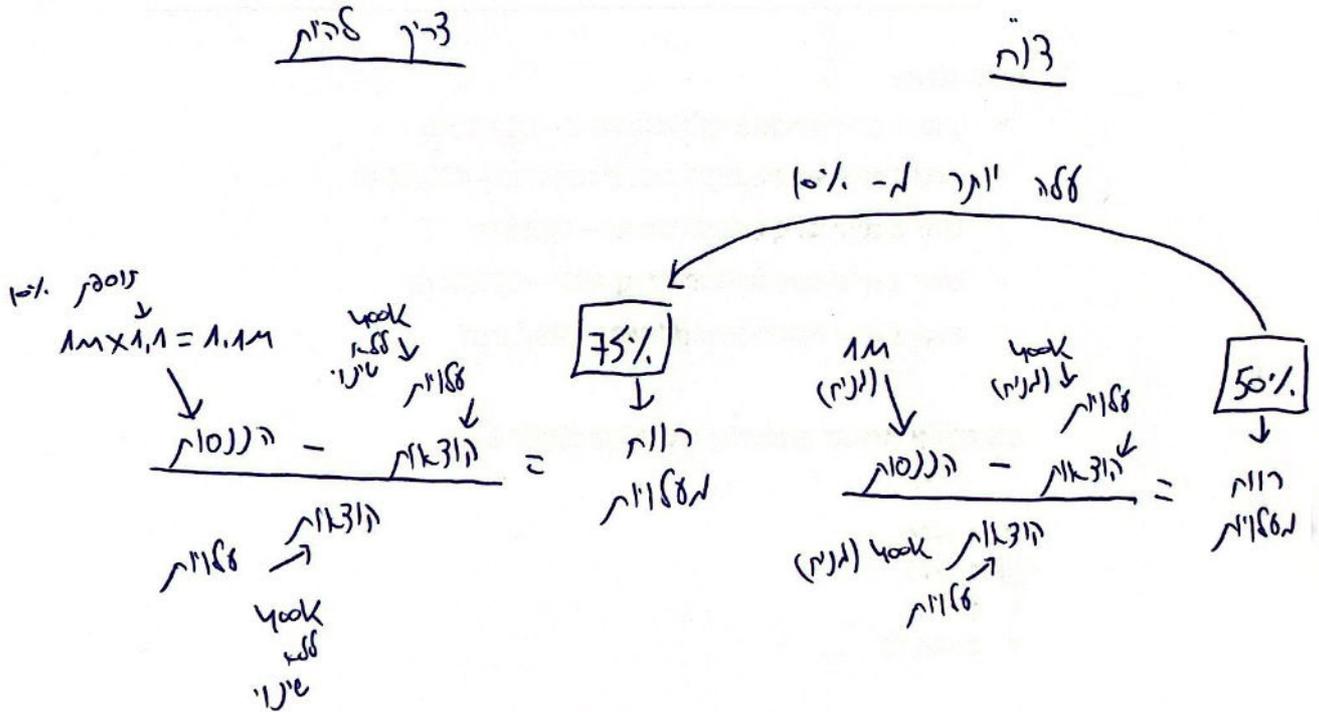
פתרון ג' נכון.

יש לבחון את ההשבחה לכל מועד קובע בהתאם למועדים הקובעים.
תוכנית מר/100 אינה משביחה נכון למועד הקובע בשנת 1980 מכיוון שאין כדאיות בהקמת המרתף. המצב יכול להשתנות בשנת 2021 עקב שינויים בהעדפות ושינוי היחס בין תרומת המרתף לעלויות הקמתו.
לפיכך, ככל שיש תרומה לשווי בשנת 2021 יש זיכוי בשווי מצב קודם לפי שווי מרכיב הקרקע לפי תוכנית מר/100 + שאר התוכניות, לעומת מצב חדש שמהווה את תוכנית מר/100/1 + שאר התוכניות.
לאור האמור לעיל, תשובות א' וב' אינן נכונות.
תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שאין מניעה תכנונית להקים את בית המגורים ללא מרתף ולפיכך אין מקום לקזז עלויות עודפות מהשבחות, ככל שקיימות, המיוחסות לתוכניות נוספות.



17 שמאי התבקש לערוך בקרה לדו"ח כדאיות כלכלית ולחשב את הכדאיות הכלכלית, כולל את שיעור הרווח מהעלויות, בפרויקט לבנייה למגורים. במסגרת הבדיקה הגיע השמאי למסקנה כי מחירי המכירה של הדירות צריכים להיות גבוהים ב-10% ממחירי המכירה המצויינים בדוח, וזאת ללא שינוי המועד הקובע. מה ההשפעה על שיעור הרווח מהעלויות בעקבות מסקנת השמאי?

- א. שיעור הרווח מהעלות יותר ללא שינוי מכיוון שאין שינוי בסכום העלויות הכולל.
- ב. שיעור הרווח מהעלות ישתנה בפחות מ-10%, מכיוון שההשפעה של עליית ההכנסות משפיעה באופן חלקי בלבד על העלויות.
- ג. שיעור הרווח מהעלות יותר ללא שינוי מכיוון ששיעור עליית העלויות זהה לשיעור עליית ההכנסות.
- ד. שיעור הרווח מהעלות ישתנה ביותר מ-10%, מכיוון שההשפעה של עליית ההכנסות משפיעה באופן חלקי בלבד על העלויות.



18. נתונות 4 חלקות בבעלות פרטית הכלולות במתחם איחוד וחלוקה, באזור שבו קיים ביקוש לניצול מלוא זכויות הבנייה. להלן נתונים של החלקות:

מס' חלקה	שטח במ"ר	יעוד	הערות	י"ל	ל"ל י"ס'
1	1,000	מגורים 3 זכויות בניה של 300%	ריקה ופנויה	$1000 \times 10\% = 100\text{מ}^2$	
2	2,000	מגורים 3 זכויות בניה של 300%	ריקה ופנויה	$2000 \times 10\% = 200\text{מ}^2$	
3	1,000	מסחר ומגורים זכויות בניה של 500%	על החלקה בנוי מבנה חד קומתי וותיק בשטח של 80 מ"ר המושכר לחנות לממכר וילונות לדייר מוגן בדמי שכירות מוגנים. י"ד דייר הולך לא רחוקים באיחוד (האוקי/ג'ם א'ס'ט)	$1000 \times 10\% = 100\text{מ}^2$	$\frac{12\text{מ}}{50\text{מ}} = 24\%$
4	1,000	מסחר זכויות בניה של 80%	ריקה ופנויה	$1000 \times 8\% = 80\text{מ}^2$	
סה"כ	5,000				50מ

נתוני שווי:

- * שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד מגורים 3 – 10,000 ₪
- * שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד מסחר ומגורים – 12,000 ₪
- * שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד מסחר – 8,000 ₪
- * שווי 1 מ"ר בנוי למסחר כריק ופנוי – 30,000 ₪
- * שווי 1 מ"ר דמי מפתח מלאים – 18,000 ₪

מה השווי היחסי באחוזים של חלקה מספר 3?

- א. כ-20%
- ב. כ-24%
- ג. כ-22%
- ד. כ-27.5%

19. נתון מגרש ריק ומנוי בבעלות של 9 שותפים המסומן למי תוכנית בניין עיר בתוקף כמגרש מספר 31. מגרש 31 נמצא בצמוד לציר תנועה ראשי. במסגרת התוכנית החלה על המגרש נקבעה שלביות ביצוע למגרשים השונים במסגרת התוכנית.

נתונים נוספים:

- * מקדם המושעא - 0.9
- * מקדם מיקום - 0.95
- * דחייה בגין שלביות הביצוע - 3 שנים
- * שיעור ריבית לחישוב - 6%

מה מקדם ההתאמה/הפחתה הכולל במגרש?

- א. 0.839
- ב. 0.792
- ג. 0.717
- ד. 0.681

$$0.8396 = \frac{1}{(1.06)^3} \times 0.9 \times 0.95 = 0.717$$

(Handwritten notes: "מקדם" above the fraction, "דחייה" next to it, "מקדם מושעא" under 0.9, and "מקדם מיקום" under 0.95)

20. חלקה 17 ששטחה 20 דונם (10 דונם ביעוד פיתוח עירוני ו-10 דונם ביעוד חקלאי) היא חלק מחטיבת קרקע בשטח 100 דונם. בהתאם לתוכנית מתאר מחוזית החלק המזרחי של חטיבת הקרקע מיועד לאזור חקלאי והחלק המערבי של חטיבת הקרקע מיועד לאזור פיתוח עירוני.

אין מניעה לעשות שימושים חקלאיים גם בחלק המיועד לאזור פיתוח עירוני. נתונים נוספים:

- שווי 1 דונם ביעוד אזור פיתוח – 500,000 ₪
- * שווי 1 דונם חקלאי – 50,000 ₪.
- * חלקה 17 מושכרת תמורת 400 ₪ לדונם לשנה לשימוש חקלאי. ✓

אחוז ההיוון: 5% לשנה

מה השווי בשימוש של חלקה 17 ?

- א. 160,000 ₪
- ב. 550,000 ₪
- ג. 1,000,000 ₪
- ד. 5,500,000 ₪

$$\begin{array}{l} \text{20 דונם} \times \frac{400 \text{ ₪}}{\text{דונם}} = 8000 \\ \text{PMT} \\ 5\% \\ \text{5\%} \\ \boxed{160K} \end{array} \quad \begin{array}{l} \\ i \\ PV \end{array}$$

21. שמאי התבקש לערוך הערכת שווי שוק של דירת מגורים. בעל הנכס העביר לשמאי את

המסמכים הבאים:

- נסח רישום עדכני
- צו רישום בית משותף כולל תשריט רישום
- מפת מדידה של מחלקת הארנונה

איזה מהסוגיות הבאות על השמאי לבדוק לצורך עריכת שומת שווי שוק?

- א. האם יש התאמה להיתר הבניה?
- ב. האם הדירה הנמכרת נרכשה או התקבלה במתנה/ירושה?
- ג. האם יש חבות בהיטל השבחה?
- ד. האם בעל הזכויות בדירה מחזיק בנכסים נוספים?

שאלה 21

פתרון א' נכון.

הרישום בנסח הרישום אינו ערובה לכך שהדירה נבנתה בהיתר כחוק.

לפיכך, יש לבדוק את ההתאמה להיתר הבניה.

המיפוי שנערך על ידי מחלקת ארנונה הינו למצב קיים ואינו מעיד על חוקיות.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שאופן רכישת הזכויות אינו משפיע על שווי שוק.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שקיומו או היעדרו של היטל השבחה אינו משפיע על שווי שוק.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שנכסים אחרים של בעל הזכויות אינם משפיעים על שווי שוק.

22. נתונים 3 נכסים המושכרים לשימושים התואמים את היתרי הבנייה ואת תוכניות בניין

עיר בתוקף:

- * נכס A מושכר למשרדים תמורת 8,000 ₪/חודש
- * נכס B מושכר למסחר תמורת 10,000 ₪/חודש
- * נכס C מושכר לתעשייה תמורת 12,000 ₪/חודש

שיעורי היתון:

- * למסחר - 6.7%
- * למשרדים ותעשייה - 7%

ניצול זכויות בנייה:

- * לנכס A יש יתרת זכויות בנייה של 400 מ"ר.
- * לנכס B יש יתרת זכויות בנייה של 200 מ"ר.
- * לנכס C אין יתרת זכויות בנייה.

נתוני שווי:

- * שווי זכויות בנייה למשרדים (ללא צורך בהתאמות) - 3,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה
- * שווי זכויות בנייה למסחר (ללא צורך בהתאמות) - 6,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה
- * לכל מ"ר תוספת בנייה צפויה עלות התאמה בסך 1,000 ₪.

מה השווי של 3 הנכסים בדירוג מהגבוה לנמוך?

א. נכס B, נכס A, נכס C

ב. נכס A, נכס C, נכס B

ג. נכס C, נכס B, נכס A

ד. נכס B, נכס C, נכס A

כס C

$12K \times 12 = 144K$ PMT

7% i

2,105,710 PV

כס B

$10K \times 12 = 120K$ PMT

6.7% i

1,791,000 PV

7.5

$200 \times (6000 - 1000) = 1M$

2,790,000 סה"כ

כס A

$8K \times 12 = 96K$ PMT

7% i

1,371,488 PV

7.5

$400 \times (3000 - 1000) = 800K$

2,170,000 סה"כ

23. נתונה חלקה שעליה בנוי מבנה חד קומתי ששטחו 120 מ"ר. המבנה מושכר לשוכר בשוק החופשי.

לפי תוכנית בנין עיר בתוקף אפשר לבנות על החלקה בית מגורים בבינוי של 2 קומות מעל קומת מרתף בשטח עילי של 250 מ"ר + מרתף בשטח של 50 מ"ר.

כיצד יש להעריך את השווי שישקף את השימוש המיטבי בנכס?

- א. לפי היוון דמי השכירות מהנכס המושכר.
- ב. לפי היוון דמי השכירות מהנכס המושכר וחילוץ מרכיב הקרקע.
- ג. לפי הערכת שווי הקרקע כריקה בהתבסס על עסקאות מכירה של מגרשים ריקים ודומים בסביבה.
- ד. לפי בחינת תרומת המבנה לשווי, ובחינת זכויות הבנייה שניתן לנצל בהתאם לתוכנית בנין עיר.

שאלה 23

פתרון ד' נכון.

תשובה ד' משקפת את כל אפשרויות הניצול בבחינת השימוש המיטבי.

תשובות א', ב', ו-ג' אינן נכונות מכיוון שמשקפות חישוב חלקי שאינו כולל את כל אפשרויות הניצול בנכס.

24. נתון מגרש ריק ופנוי שנרכש בשנת 2008. בעת רכישת המגרש היה המגרש מיועד לשימושים חקלאיים.

✓ בשנת 2010 אושרה תוכנית בנין עיר משביחה ששינתה את יעוד המגרש למגורים.

✓ בשנת 2014 הגישו הבעלים בקשה להיתר בנייה למימוש חלקי בהיקף של 40%.

בעקבות הבקשה להיתר נערכה שומת היטל השבחה שבה נקבע כי ההשבחה המלאה בגין מלוא הזכויות מתוקף התוכנית משנת 2010 למועד הקובע הינה 1,000,000 ₪, והיטל השבחה בשיעור 50% מההשבחה, ע"ס 500,000 ₪.

בעל הזכויות בנכס שילם את היטל ההשבחה הנדרש לשם קבלת היתר בנייה בלבד.

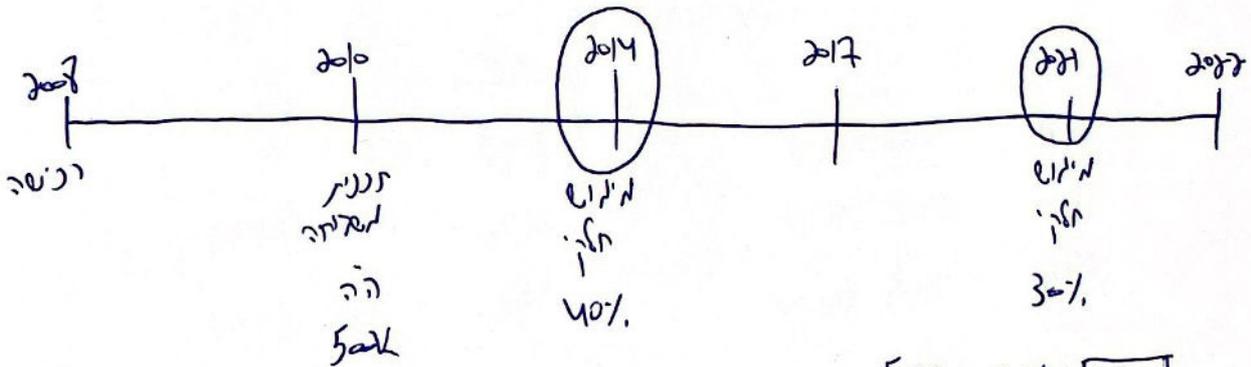
בשנת 2017 הושלם גמר הבניה של הנכס בהתאם להיתר שניתן בשנת 2014.

✓ בשנת 2021 הגישו הבעלים בקשה שאושרה לתוספת בניה למימוש חלקי נוסף בהיקף של 30% נוספים.

הבניה נערכה בשנת 2022. עלות ההתאמות לבינוי חדש על יסן הינה בסך של 200,000 ₪. (אם ראוני נ הוסיקה סו מזרס ריק)

מה גובה היטל ההשבחה למועד הקובע, ששולם בגין המימוש הנוסף?

- א. 150,000 ₪
- ב. 300,000 ₪
- ג. 120,000 ₪
- ד. 280,000 ₪



$$500K \times 30\% = 150K$$

25. יזם מתכנן לבנות מגדל משרדים עם 5 קומות חנייה תת-קרקעיות. עם ביצוע עבודות הקידוח הראשוניות הסתבר כי הקרקע במגרש קשה מהצפוי, באופן שייקר בצורה ניכרת את עלות בניית החנייה, ללא שינוי ברמת הגמר המתוכננת.

כיצד משפיע הגידול בעלויות בניית החנייה על שווי הנכס כבנוי?

- א. עקב הגידול בעלויות בניית החנייה, שווי הנכס כבנוי יעלה בתקופת הבניה.
- ב. שווי הנכס כבנוי לא יושפע מהגידול בעלויות בניית החנייה.
- ג. עקב הגידול בעלויות בניית החנייה, שווי הנכס כבנוי ירד לאחר סיום תקופת הבניה.
- ד. עקב הגידול בעלויות בניית החנייה, שווי הנכס כבנוי יעלה לאחר סיום תקופת הבניה.

שאלה 25

פתרון ב' נכון.

בהתאם לנתוני השאלה השינוי היחיד הינו בגובה עלויות ההקמה של החניות התת קרקעיות שממילא יבנו. כאשר החניות כבר בנויות יש להן את השווי כחניות בנויות ללא קשר לעלות הקמתן. אין רלוונטיות האם העלות היתה גבוהה יותר או נמוכה יותר כל עוד רמת הגמר זהה. ההשפעה יכולה להיות לשווי מרכיב הקרקע בהינתן שווי בני קבוע ועלויות גבוהות יותר אך כאמור השאלה הינה לשווי הנכס כבנוי.

אחרי		לפני	
1 מ	קרקע	1 מ (1.2 מ)	קרקע
7000 (1.2 מ)	חנייה	5000 (1.2 מ)	חנייה
5.8% (1.2 מ)	יזמי	20% (1.2 מ)	יזמי
1.8 מ	ג'וי	1.8 מ	ג'וי

הרווח היזמי ירד
אבל הישוי היזמי טווחו 773

26. מרכיבי שיעור ההיוון לשכר דירה במבנה שמיועד ומשמש למשרדים הינו 7%.

להלן מרכיבי שיעור ההיוון:

- ריבית בטוחה במשק – 2.5%
- אי נזילות – 1%
- עלויות עסקה – 0.1%
- עליה ריאלית – (1% -)
- מיסוי מקרקעין – 0.9%
- הוצאות ניהול – 1%
- פחת – 1.5%
- סיכון – 1%

סה"כ: 7%

מה שיעור ההיוון הראוי למרכיב הקרקע של המבנה?

- א. פחות מ-5.5%
- ב. בין 5.5%-ל-6%
- ג. בין 6%-ל-6.5%
- ד. יותר מ-7%

שאלה 26

פתרון א' נכון.

בהינתן שלא מתקיים מרכיב הפחת בקרקע. לפיכך יש להפחית לפחות 1.5%. ובנוסף, ירידה מסוימת בסיכון (קרקע בטוחה יותר).

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שלא הופחת לפחות מרכיב הפחת בשיעור 1.5% שאינו מתקיים במרכיב הקרקע.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שלא הופחת לפחות מרכיב הפחת בשיעור 1.5% שאינו מתקיים במרכיב הקרקע.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שלא יכול שיתקיים שיעור היוון גבוה לקרקע שהיא אחד ממרכיבי שווי בנין המשרדים.

27. נתון מגרש ריק ומנוי ביעוד תעשייה ששטחו 2 דונם.

על מנת לקבוע את שווי המגרש, אותרו שני מקורות השוואה:

- ערכי שווי למ"ר מבונה מנוטרל חצר כפי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.
- היוון דמי שכירות למבני תעשייה בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע (שווי מ"ר מבונה שמתקבל בחילוץ מרכיב הקרקע הוא מגלם חצר).

זכויות הבנייה ומקדמי אקוו' במגרש הנדון:

מקדם אקוו'	אחוזי בנייה	קומה/רכיב
1	50%	קומת קרקע
0.4	50%	קומה א'
0.35	50%	חצר

על מנת ליצור מכנה משותף בין מקורות ההשוואה, יש לקבוע את מקדם היחס שבין שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר (מונה) לשווי מ"ר מבונה מגלם חצר (מכנה). מהו מקדם היחס הנ"ל בשטח האקוו'?

- א. 1.25
- ב. 1.15
- ג. 1.1
- ד. 1.2

מגלם חצר

מק"ר	מק"מ	מ"ר	ש"ח
1000	1	1000	קומת קרקע
400	0.4	1000	א'
-	-	-	חצר
<hr/>			
1400			

מ"ר חצר

מק"ר	מק"מ	מ"ר	ש"ח
1000	1	1000	קומת קרקע
400	0.4	1000	א'
350	0.35	1000	חצר
<hr/>			
1750			

$$\frac{1750}{1400} = 1.25$$

28. נתונה חלקת מגורים בבעלות פרטית. חלקת המגורים ריקה ופנויה.
 • בהתאם לתכנית יס/1 שאושרה למתן תוקף ביום 1.1.2000, אושרו זכויות בנייה כלהלן:

- זכויות בנייה ברוטו – 400 מ"ר
- מספר מבנים מקסימלי – 2
- מספר קומות מקסימלי – 1

✓ * בהתאם לתכנית יס/2 שהופקדה (טרם אושרה) ביום 1.1.2023, מוצעת תוספת בנייה ליח"ד נוספת בשטח של 200 מ"ר בקומה אחת.

מקדמי אקו':

- * שטח מבונה – 1
- * חצר עד 500 מ"ר שטח מגרש ליח"ד – 0.3 (500 מ"ר מגרש בניכוי תכסית)
- * חצר שולית מעל 500 מ"ר מגרש ליח"ד – 0.2

נתונים נוספים:

- * שטח חלקת המגורים הוא 2.5 דונם
- * הנח כי התכנית המופקדת יס/2 תאושר בעוד ארבע שנים מהיום
- * שיעור היוון לדחייה – 6%
- * בפתרון התשובה יש להתעלם מתשלומי היטל השבחה.

מהו השטח האקו' בחלקת המגורים בהתאם לתב"ע התקפה + פוטנציאל תכנוני, נכון להיום?

- א. כ-1,070 מ"ר
- ב. כ-1,030 מ"ר
- ג. כ-1,110 מ"ר
- ד. כ-1,200 מ"ר

אקו'	מקצב	רצ	י/ם 1
200	1	200	7.5 (7.5)
90	0.3	500 - 200 = 300 לזר	500 זר 27
150	0.2	500 - 200 - 300 = 0 לזר	500 זר 16
440			

440 x 2 = 880
 אקו' י"ם
 אחר י"ם

אקו'	מקצב	רצ	י/ם 2
200	1	200	17.5
			500 זר 36
			הסך זר 53.5

ערב
 התיאור תכנן א
 תכנן חזר
 תכנן זר תכנן
 תכנן אחר

29. נתונות 3 הנחות:

- ששווי מ"ר בנוי בבנייה רוויה גבוה יותר בערים במרכז הארץ, לעומת ערי הפריפריה.
- * בשנה האחרונה חלה עליית מחירים בשיעור אחיד בכל רחבי הארץ.
- * שיעור הרווח היזמי ועלות הבנייה - זהים בכל רחבי הארץ, וללא שינוי בשנה האחרונה.

איזה מהמשפטים הבאים הנכון ביותר ביחס למחיר הקרקע בהתאם לשלושת הנחות?

- מחיר הקרקע במרכז הארץ עלה בשיעור גדול יותר מבערי הפריפריה.
- מחיר הקרקע בפריפריה עלה בשיעור גדול יותר מבערי המרכז.
- מחיר הקרקע עלה בשיעור זהה בכל רחבי הארץ.
- ללא נתונים מספריים, לא ניתן לדעת היכן בארץ עלה מחיר הקרקע יותר.

ספני סל"ה

	<u>פריפריה</u>		<u>מרכז</u>
	[4,666] זיקס		[6,333] זיקס
$\frac{8K}{1.2} - 2K = 4,666$	2K קנ"ה	$\frac{10K}{1.2} - 2K =$	2K קנ"ה
	20% ילג		20% ילג
	8K קנ"ו		10K קנ"ו

אזרחי סל"ה (זמני סל"ה יזם)

	<u>פריפריה</u>		<u>מרכז</u>
	[6000] זיקס		[8,000] זיקס
$\frac{9600}{1.2} - 2K = 6000$	2K קנ"ה	$\frac{12K}{1.2} - 2K = 8,000$	2K קנ"ה
	20% ילג		20% ילג
	9,600 קנ"ו		12K קנ"ו

$$\frac{6,000}{4,666} = 1.28$$

>

$$\frac{8,000}{6,333} = 1.26$$

30 נתונה תוכנית בניין עיר המייעדת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. שטח התוכנית 10,000 מ"ר.

מצב נכנס	מצב יוצא	
6,200 מ"ר ביעוד מגורים ב'	6,600 מ"ר ביעוד מגורים	
1,800 מ"ר ביעוד דרכים המקומית	1,800 מ"ר ביעוד דרכים	
2,000 מ"ר ביעוד שצ"פ בבעלות הרשות המקומית	1,600 מ"ר ביעוד שצ"פ	
10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	סה"כ

מה השטח המשתתף באיזון (מעל הקו) במצב נכנס ובמצב יוצא?

- השטח המשתתף באיזון הינו 6,200 מ"ר במצב הנכנס ו- 6,600 מ"ר במצב היוצא.
- השטח המשתתף באיזון הינו 6,200 מ"ר במצב הנכנס ו- 6,200 מ"ר במצב היוצא.
- השטח המשתתף באיזון הינו 6,600 מ"ר במצב הנכנס ו- 6,600 מ"ר במצב היוצא.
- השטח המשתתף באיזון הינו 8,000 מ"ר במצב הנכנס ו- 8,400 מ"ר במצב היוצא.

שאלה 30

פתרון ג' נכון.

באופן עקרוני, מגרשים שייעודם לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. קיים סייג שאם היתה ההפרשה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, אזי החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה כחלק מהשווי במצב הנכנס.

במקרה הנדון, יש הפרש של 400 מ"ר בין 3,800 מ"ר לצרכי ציבור במצב הנכנס לעומת 3,400 מ"ר במצב היוצא. לפיכך, במצב הנכנס השטח לחישוב שווי יחסי הינו 6,200 מ"ר מגורים + 400 מ"ר צרכי ציבור לדרכים ושצ"פ.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שמתייחסת רק לשטח המגורים בהתעלם מההפרש.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שמתייחסת רק לשטח מגורים במצב הנכנס 6,200 מ"ר בשני המצבים.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שכוללת את שטח הדרכים שהינו ללא שינוי בשני המצבים בנוסף לשטח המגורים בכל מצב.

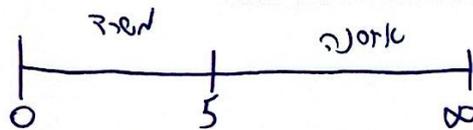
31. שמאי התבקש להעריך למטרת שיעבוד מחסן המושכר בפועל כמשרד. לפי תוכנית בניין עיר בתוקף ולפי היתר בניה מיועד השטח לאחסנה בלבד. לאחרונה ניתן היתר לשימוש חורג למשרד ל-5 שנים ובהתאם הנכס הושכר ל-5 שנים כמשרד. כיצד יש להעריך את שווי הנכס למטרת בטוחה בנקאית?

- א. שווי הנכס יוערך ע"פ היעוד בתוכנית בניין עיר מאושרת בלבד ללא הנחות מקלות.
- ב. שווי הנכס יוערך בהסתמך על היוון סכום דמי השכירות בחוזה.
- ג. שווי הנכס יוערך ע"פ שווי בתוכנית בניין עיר מאושרת בתוספת פוטנציאל לשינוי יעוד למשרדים.
- ד. שווי הנכס יוערך ע"פ שווי בתוכנית בניין עיר דחוי ל-5 שנים בתוספת ערך נוכחי כמשרד ל-5 שנים.

שאלה 31

פתרון ד' נכון.

השימוש המיטבי בהתאם למצב התכנוני בתוקף הינו שימוש למשרדים ל-5 שנים ושווי בהתאם לתוכנית בניין עיר דחוי. מאחר ומדובר בשווי לבטוחה אין להביא בחשבון רכיב שווי ספקולטיבי הנובע מהפוטנציאל לשינוי יעוד / הארכת השימוש החורג.



32. לפי סקר של השמאי הממשלתי הראשי בשנה מסויימת שיעור התשואה לנכסים בנייניים חדשים בעיר קריית אביבים היה נמוך יותר משיעור התשואה הממוצע הארצי לבניינים חדשים.
איזה מההיגדים הבאים הנכון ביותר?

- א. הרווח היזמי של נכסים בנייניים חדשים בקריית אביבים גבוה מהרווח היזמי הארצי הממוצע לבניינים חדשים.
- ב. הרווח היזמי של נכסים בנייניים חדשים בקריית אביבים נמוך מהרווח היזמי הארצי הממוצע לבניינים חדשים.
- ג. עלות הבנייה של נכסים בנייניים חדשים בקריית אביבים גבוהה מעלות הבנייה הארצית הממוצעת לבניינים חדשים.
- ד. עלות הבנייה של נכסים בנייניים חדשים בקריית אביבים נמוכה מעלות הבנייה הארצית הממוצעת לבניינים חדשים.

שאלה 32

פתרון ב' נכון.

ככל ששיעור התשואה נמוך יותר ביחס לממוצע הארצי המשמעות שהנכס ברמת סיכון נמוכה יותר.
לפיכך, מבחינת סיכונים ואי ודאות בהתאמה גם הרווח היזמי יהיה נמוך יותר. עלות הבניה אינה מושפעת מרמת הסיכונים אלא היא נתון עצמאי.

ט. אור ישנה נמוך = נכס לא מסוכן = רווח יזמי נמוך (אזאא: צגור קיקל)

33. מהם המרכיבים של דמי הפינוי לדייר מוגן בעסק?

- א. חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח + עלויות מעבר והסתגלות.
- ב. חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח + עודף זכויות בניה + מוניטין עסקי ככל שקיים.
- ג. דמי מפתח מלאים + עלויות מעבר והסתגלות + מוניטין עסקי ככל שקיים.
- ד. דמי מפתח מלאים + עודף זכויות בניה.

שאלה 33

פתרון ג' נכון.

בפינוי של דייר מוגן ישולמו דמי המפתח המלאים ללא ניכוי חלק של הבעלים בדמי המפתח. בנוסף לדמי המפתח המלאים יש לשלם גם עבור המוניטין העסקי ככל שקיים וכן בגין הוצאות מעבר, הסתגלות, משפטיות, מס רכישה ודמי תיווך. דמי הפינוי אינם כוללים מרכיבי פוטנציאל ועודף זכויות בניה, ככל שקיימים.

קווים למחיר פיק 500 ז

34. שמאי התבקש לערוך שומה לדירת 4 חדרים ותיקה לאחר שיפוץ התואם את מאפייני הדירה.

להלן נתוני ההשוואה של דירות דומות בסביבה שאיתר השמאי:

- דירה חדשה נמכרה תמורת 2 מיליון ₪
- דירה חדשה עם תכולה נמכרה תמורת 2.1 מיליון ₪.
- דירה ותיקה נמכרה תמורת 1.65 מיליון ₪.
- דירה ותיקה לאחר שיפוץ התואם את מאפייני הדירה, כולל תכולה דומה, נמכרה תמורת 1.98 מיליון ₪.

רווח יזמי:

- דירות חדשות – 18%
- דירות ותיקות ודירות משופצות – 10%

מה שווי השוק של הדירה?

- א. 1.795 מיליון ₪
- ב. 2.058 מיליון ₪
- ג. 1.915 מיליון ₪
- ד. 1.88 מיליון ₪

$$1.98 \text{ מ} - 10\% = \boxed{1.78 \text{ מ}}$$

קדומה נכונה

35. נתונים 3 נכסים חדשים שבנייתם הסתיימה לאחרונה – נכס A, נכס B, נכס C. שלושת

הנכסים שונים, בנויים ומנווים, ובעלי מספר מאפיינים זהים:

- * עלות הבנייה הכוללת זהה לשלושת הנכסים.
- * שווי מרכיב הקרקע זהה לשלושת הנכסים.
- * עלות הפיתוח זהה לשלושת הנכסים.

עם זאת, השווי של הנכסים שונה:

- * נכס בנוי שווה 1,000,000 ש"ח
- * נכס בנוי שווה 1,200,000 ש"ח
- * נכס בנוי שווה 1,250,000 ש"ח

בתשובתכם התעלמו ממרכיב המע"מ.

ממה נובע הבדל השווי בין הנכסים?

- השטח השונה של הנכסים.
- רמת גמר הבנייה השונה של הנכסים.
- הרווח היזמי השונה של כל אחד מהנכסים.
- המיקום השונה של הנכסים.

שאלה 35

פתרון ג' נכון.

הרווח היזמי חל על כל המרכיבים: שווי קרקע, עלות בניה ועלות הפיתוח.

תשובות א' וב' אינן נכונות מכיוון שהשטח ורמת גמר הבנייה כבר מגולמים בעלות הבנייה הזוהי הכוללת.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שככל שיש השפעה של המיקום על השווי כבנוי, הרי שהיתה צריכה להיות השפעה על שווי הקרקע, שכאמור לפי נתוני השאלה, שווי הקרקע זהה לכל הנכסים.

המסקנה כי מדובר בסוגי נכס שונים עם רמת סיכון שונה המשתקפת ברווח יזמי שונה.

36. נתון בניין מגורים בן 5 קומות. בשנת 2017 אושרה תוכנית בניין עיר לפיה ניתן לבנות בחלקה הגובלת מוסד ציבורי בגובה של 5 קומות.
כל בעלי הזכויות בבניין המגורים הגישו תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין תוכנית שאושרה בחלקה הגובלת.
השמאי המייעץ שמונה על ידי ועדת הערר קבע שהשימוש המיטבי בחלקה הגובלת הינו בינוי של מוסד ציבורי בגובה 3 קומות בלבד נכון למועד קובע 2017, ולכן קיימת ירידת ערך רק לדירותיהם של בעלי הזכויות ב-3 הקומות הראשונות בבניין.
בשנת 2020 ועדת הערר הוציאה החלטה בהתאם, ובעלי הזכויות ב-3 הקומות הראשונות קיבלו פיצויי ירידת ערך, בהתאם לשומה המייעצת. על החלטת ועדת הערר לא הוגש ערעור. (118)
בשנת 2022 ניתן היתר בניה לבניית מוסד ציבורי בגובה 5 קומות.
בעלי הזכויות בקומות 4-5 של בניין המגורים פנו לשמאי וביקשו ממנו חוות דעת לגבי אפשרות לקבלת פיצוי לפי חוק התכנון והבנייה בגין הבנייה הנוספת.

מה צריכה להיות תשובת השמאי לשאלת בעלי הדירות?

- א. ניתן להגיש תביעה חדשה לפי סעיף 197 לחוק כי טרם עברו 3 שנים ממועד החלטת ועדת הערר בשנת 2020.
- ב. ניתן להגיש תביעה חדשה לפי סעיף 197 למועד קובע של הוצאת ההיתר בשנת 2022.
- ג. לא ניתן לקבל פיצוי לפי חוק התכנון והבנייה כי נכון למועד הקובע, השימוש המיטבי היה בינוי של 3 קומות ולא של 5 קומות, בהתאם להחלטת השמאי המייעץ שאומצה על ידי ועדת ערר.
- ד. מכיוון שכבר שולמו פיצויים לחלק מבעלי הדירות בגין התוכנית, על בעלי הדירות שקיבלו פיצוי לשפות את יתר בעלי הדירות.

שאלה 36

פתרון ג' נכון.

יש לבחון את הפגיעה נכון למועד הקובע לשנת 2017 בלבד.
ייתכנו שינויים במהלך השנים בשימושים המיטביים של הנכס ולכן מכיוון שהחלטת ועדת הערר חלוטה והיא בהתאמה למועד הקובע, לא ניתן להגיש שוב את התביעה.

37. שמאי מקרקעין התבקש להעריך את השווי של מגרש מספר 15 המיועד להקמת בניין המשלב שימושים של מסחר, משרדים, מגורים ומבני ציבור. בהתאם להנחיות הועדה המקומית, קיימת "מטלה ציבורית" כך שתנאי למתן היתר בנייה במגרש יהיה הקמת בית כנסת בקומת הקרקע של הבניין, על חשבון היזם, בעלות של 2 מיליון ₪. השמאי איתר עסקת השוואה ישירה לקרקע דומה שכוללת גם היא "מטלה ציבורית" דומה (בניית גן ילדים).

בהנחה שהועדה המקומית תבטל את המטלה הציבורית, כיצד על השמאי לנתח את עסקת השוואה?

- א. במידה ועלות המטלה הציבורית במגרש השוואה גבוהה מעלות המטלה הציבורית במגרש מושא השומה (מעל 2 מ' ₪), יש להוסיף את ההפרש לתמורה בעסקה.
- ב. במידה ועלות המטלה הציבורית זהה בין המגרש מושא השומה למגרש השוואה, היא מתקזזת, ולכן אין לעשות כל שינוי בעסקת השוואה.
- ג. יש להפחית מהתמורה בעסקת השוואה את מלוא עלות המטלה הציבורית המתוכננת בה.
- ד. יש להוסיף לתמורה בעסקת השוואה את מלוא עלות המטלה הציבורית המתוכננת בה.

שאלה 37

פתרון ד' נכון.

יש "לנטרל" את השפעת המטלה הציבורית על התמורה בעסקת השוואה, ובכך להתחקות אחר "שווי השוק" של העסקה אלמלא המטלה הציבורית.

נטרול המטלה הציבורית יעשה ע"י הוספת עלות המטלה לתמורה בעסקה.

לדוגמה: נניח ומגרש השוואה נמכר ב 10 מ' ₪ ועלות המטלה הציבורית היא 3 מ' ₪ (נניח בניית גן ילדים).

במידה ולא הייתה קיימת מטלה ציבורית בעסקת השוואה, התמורה בעסקה הייתה 13 מ' ₪ (ולא 10) וזה השווי שהיינו לוקחים לצורך ניתוח העסקה בעת חישוב המגרש הנדון.

38. נתונה חלקה ששטחה 5 דונם המיועדת למגורים בבנייה רוויה.
לפי תוכנית 1111, אפשר לבנות על החלקה 6,000 מ"ר עיקרי למגורים + 500 מ"ר שטחי שירות, שה"כ 80 יח"ד.

בתוכנית נקבעו תנאים למתן היתר בנייה:

- שלכל יח"ד יהיה ממ"ד בשטח של 12 מ"ר
- חישוב מעברים וחדרי מדרגות: 5 מ"ר לכל יח"ד.

לאחרונה אושרה תוכנית מס' 2222 המגדילה את שטחי השירות מ-500 מ"ר ל-2,000 מ"ר (אין שינוי ביתר תנאי התוכנית).

נתונים נוספים:

- אין מגבלת קווי בניה בניצול שטחי הבניה
- יש שווי חיובי למרכיב הקרקע לכלל השטחים

האם תוכנית 2222 משביחה במימוש של מכר מלוא הזכויות?

- א. אין השבחה מכיוון שאין תוספת שטח עיקרי.
ב. יש השבחה בגין הסבת שטח שירות של 860 מ"ר לשטח עיקרי + תוספת של 640 מ"ר שטח שירות.
ג. יש השבחה בגין תוספת 1,500 מ"ר שטחי שירות.
ד. יש השבחה בגין תוספת שטח שירות של 640 מ"ר.

שאלה 38

פתרון ב' נכון.

זכויות לפי תוכנית 1111

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	75 מ"ר = 80 יח"ד / 6,000 מ"ר
תוספת ממ"ד נדרש, שטח שירות:	12 מ"ר
שטח דירתי ליח"ד:	87 מ"ר
סה"כ שטח ממ"דים:	960 מ"ר = 12 מ"ר X 80 יח"ד
שטחי שירות נלווים:	400 מ"ר = 5 מ"ר X 80 יח"ד
סה"כ שטחי שירות:	1,360 מ"ר
מכסת שטחי שירות:	(500) מ"ר
סה"כ שטח שירות על חשבון שטח עיקרי:	860 מ"ר

התוכנית החדשה מגדילה את סה"כ שטחי השירות ל-2,000 מ"ר.

דהיינו אין בעיה בניצול 1,360 מ"ר שטחי שירות נדרשים ונשארת אף יתרה של 640 מ"ר. המשמעות היא ש-860 מ"ר שהיה צריך להסב במצב הקודם מעיקרי לשירות, חוזרים להיות שטח עיקרי ובנוסף תוספת של 640 מ"ר שטח שירות.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שכאמור יש הסבת שטח שירות לשטח עיקרי + תוספת שטחי שירות.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שאמנם יש תוספת של 1,500 מ"ר שטחי שירות אך יש להבין מה המשמעות של ניצול השטחים בין המצב הקודם למצב החדש.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שבנוסף יש את הסבת שטח שירות של 860 מ"ר לשטח עיקרי.

39. מנתונים שפרסם השמאי הממשלתי הראשי עולה ששיעור ההיוון לדירות להשכרה
בבעלות פרטית גבוה משיעור ההיוון של קרקע לבנייה רוויה למגורים.
איזה מההיגדים הבאים מסביר את ההבדל בשיעור ההיוון באופן הנכון ביותר?

- (א) הקלות מס בהשכרת דירות מגורים ע"י פרטיים.
- ב. פער בין היצע רחב של דירות להשכרה לעומת מיעוט מגרשים פנויים לבנייה.
- (ג) שונות במרכיבי הפחת בין שיעור היוון למרכיב הקרקע לעומת השטח הבנוי.
- ד. ציפייה לרווח יזמי גבוה במגרשים לבנייה רוויה למגורים.

שאלה 39

תשובה א' נכונה.

הקלות במס הכנסה ליחידים המשכירים דירות גורמת להבדל בשיעור ההיוון לדירת מגורים בנויה
הנמוך משיעור ההיוון למרכיב הקרקע, וזאת מכיוון ששיעור ההיוון כולל גם מיסוי וככל שיש
הקלות במס הכנסה, שיעור ההיוון יורד.

התשובה הנכונה היא א' אף על פי כן הוחלט לקבל גם את תשובה ג' לאור האפשרות להבין את
ה"שונות" כהבדל בין העדר פחת לקרקע לשיעור הפחת של השטח הבנוי.

40. איזה מהשינויים הבאים עשוי לגרום לירידה בשווי של קרקעות המיועדות לבנייה רוויה?

- א. עלייה במחירי הבטון
- ב. עלייה בגידול האוכלוסייה.
- ג. ירידה בשיעור הריבית של עלויות המימון
- ד. ירידה בשיעור ההיוון למרכיב קרקע

שאלה 40

פתרון א' נכון.

בטון מהווה חלק מחומרי הגלם הנדרשים לבניה רוויה למגורים. בהנחה כי מחירי נכסים בנויים לא השתנו, באופן מהותי, לעלייה בעלויות ההקמה יש השפעה על מחירי הקרקעות.