

2024  $\frac{f}{g}$

מבוא לתורת השמאות  
מועד: ט"ו בתמוז תשפ"ד

21 ביולי 2024

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

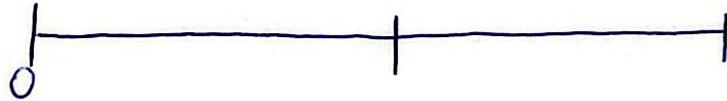
- 40 יח"ד בבנייה רוויה
- בניו של 8 קומות עיליות
- 2 קומות חנייה תת קרקעית (20 מקומות חנייה בכל קומה).
- לפי תנאי התוכנית שבתוקף לכל יח"ד יש להצמיד חנייה תת קרקעית אחת. לאחרונה הופקדה תוכנית שתתיר בניית קומה נוספת וזהה הכוללת 5 יח"ד. תוספת הקומה תחייב בניית מפלס חנייה (-3) שיכלול 5 מקומות חנייה.

נתונים נוספים (ללא מע"מ):

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

מה שווי החלקה היום?

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



$$40 \times 1M = 40M$$

יח"ד

$$40 \times 100K = 4M$$

יח"ד יח"ד

$$\underbrace{(20 \times 100K)}_{2M} + \underbrace{(20 \times 120K)}_{2.4M} = (4.4M)$$

יח"ד יח"ד יח"ד יח"ד

$$\boxed{39.6M}$$

$$5 \times 1M = 5M$$

יח"ד

$$5 \times 100K = 500K$$

יח"ד

$$\underbrace{(5 \times 140K)}_{700K} = 700K$$

יח"ד יח"ד יח"ד יח"ד יח"ד

$$(4.8M - 2.4M) \times 0.85 = 2,040,000$$

יח"ד יח"ד יח"ד יח"ד יח"ד

2. בעיר בפריפריה הושכרה לאחרונה חנות במבנה חדש באזור מסחר לתקופה של 10 שנים + אופציה ל-10 שנים נוספות. דמי השכירות החדשיים הם 80 ₪ למ"ר. נתונים נוספים:

- חצי שכירות מקובלים לחנויות דומות הם לתקופה ממוצעת של 5 שנים ללא אופציה.
- דמי השכירות החדשיים הראויים לחנויות דומות בסביבה הם 80 ₪ למ"ר.
- השמאי הממשלתי פרסם לאחרונה את שיעור התשואה הממוצע לנכסים מסחריים במרכז הארץ.
- ידוע כי נכסים מסחריים במרכז הארץ הם בעלי רמת סיכון נמוכה מנכסים מסחריים בפריפריה וזאת, בין היתר, לאור רמת האיתנות הפיננסית של השוכרים ויחס תמורה/אי תמורה באזור.

אילו התאמות יש לבצע לשיעור ההיוון בחנות הנדונה ביחס לשיעור התשואה שפרסם השמאי הממשלתי?

אילו התאמות יש לבצע לשיעור ההיוון בחנות הנדונה ביחס לשיעור התשואה שפרסם השמאי הממשלתי?

- בגין מבנה חדש – התאמה כלפי מטה ובגין שכירות ארוכת טווח אין לבצע התאמה.
- בגין שכירות ארוכת טווח – התאמה כלפי מטה ובגין מיקום בפריפריה – התאמה כלפי מעלה.
- בגין שכירות ארוכת טווח – התאמה כלפי מעלה ובגין מיקום בפריפריה – התאמה כלפי מטה.
- בגין מבנה חדש – התאמה כלפי מעלה ובגין שכירות ארוכת טווח – התאמה כלפי מעלה.

שאלה 2 פתרון ב' נכון

שכירות ארוכת טווח מעבר למקובל מהווה גורם מפחית סיכון ולכן יש לבצע התאמה כלפי מטה של שיעור ההיוון, שמשמעותה עלייה בשווי הנכס. מכיוון שהחנות הנדונה ממוקמת בפריפריה ונתון כי רמת הסיכון במיקום זה גבוהה מרמת הסיכון במרכז הארץ, יש לבצע התאמה כלפי מעלה של שיעור ההיוון, שמשמעותה ירידה בשווי הנכס.

לדנה חזק = לא לסוכן = שיאור היוון (גוף)  
 שניית ארוכת טווח = לא לסוכן = שיאור היוון (גוף)  
 לדנה גפריפריה = לסוכן = שיאור היוון (גוף)

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

נתונים נוספים:

$$500 \times 40\% = 200$$

- זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בתוקף (עיקרי + שירות) - 40%.
- תכנית הבנייה - 40%  $500 \times 40\% = 200$
- בהתאם להיתר הבנייה שטח הבית (עיקרי + שירות) הוא 170 מ"ר.
- בית המגורים נבנה בהתאם להיתר לפני 10 שנים.
- לפני 5 שנים נבנתה תוספת בנייה ללא היתר.
- ידוע כי הוועדה המקומית אינה מאפשרת בנייה החורגת מהמותר בתב"ע ומחייבת הריסתה. (  $200 \text{ מ"ר} - 170 \text{ מ"ר} = 30 \text{ מ"ר}$  )
- תוספת הבנייה ניתנת להריסה באופן מלא או חלקי ללא מגיעה במבנה.
- עלות הסדרת תוספת בנייה החורגת מההיתר (עד לשטח שמותר בתב"ע) נמוכה משוויה.

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

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

**שאלה 3 מתרון ד' נכון**

בהתאם לנתוני השאלה השימוש היעיל והטוב בנכס הוא הסדרת תוספת הבנייה החורגת מהיתר הבנייה עד למקסימום הניתן ע"פ התב"ע והריסת שטח הבנייה החורג מתב"ע בתוקף.

בהתאם לנתוני השאלה שטח הבנייה המקסימלי הניתן לבנייה (עיקרי + שירות) הוא 200 מ"ר (40% \* 500 מ"ר).

במעל ניתן היתר בנייה ל-170 מ"ר ונבנו 220 מ"ר. מתקבל כדלקמן:

30 מ"ר חורגים מההיתר, אך בתחום התב"ע, וניתן להסדיר אותם.

20 מ"ר חורגים מן ההיתר ומן התב"ע בתוקף, ויש להרוס אותם בהתאם לדרישת הוועדה.

במסגרת השימוש היעיל והטוב בנכס נעריך את שווי הבית כדלקמן:

שווי 170 מ"ר בנוי בהיתר.

שווי 30 מ"ר בנוי בהפחתת עלות הסדרת תוספת הבנייה.

ל-20 מ"ר שנבנו וחורגים מהתב"ע לא ייקבע שווי כי אם הפחתת עלויות (עלות הריסה, וייתכן שאף עלויות משפטיות נלוות וקנסות).

4. להלן נתונים לגבי דמי שכירות והכנסות מכמה נכסים:

נכס	דמי שכירות והכנסות
תחנת תדלוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>תחנות תדלוק בסביבה הקרובה מוכרות 350 קילו ליטר בחודש.</li> <li>ההכנסה התפעולית השנתית של התחנה היא 2,300,000 ₪.</li> </ul>
חנות נעליים	<ul style="list-style-type: none"> <li>דמי שכירות מקובלים בסביבה למסחר – 100 ₪ למ"ר בנוי.</li> <li>ההכנסה התפעולית השנתית ממכירת נעליים – 1,000,000 ₪.</li> </ul>
דירת מגורים	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לעסקאות בסביבה לדירות דומות המחיר הממוצע הוא 1,700,000 ₪.</li> </ul>
מפעל לגלילות	<ul style="list-style-type: none"> <li>דמי שכירות מקובלים בסביבה לתעשייה – 41 ₪ למ"ר.</li> </ul>
משרד עו"ד	<ul style="list-style-type: none"> <li>דמי שכירות מקובלים בסביבה למשרדים – 60 ₪ למ"ר.</li> <li>ההכנסה התפעולית השנתית מפעילות המשרד – 1,500,000 ₪.</li> </ul>

סך ר

בהתאם לנתונים, מה מהבאים נכון לגבי גישת הערכת השווי המתאימה לכל נכס?

- א. גישת היוון הכנסות מעסק חי – תחנת תדלוק, חנות נעליים, מפעל לגלילות.
- ב. גישת היוון הכנסות – חנות נעליים, מפעל לגלילות, משרד עו"ד.
- ג. גישת השוואה – תחנת תדלוק, דירת מגורים, מפעל לגלילות, משרד עו"ד.
- ד. גישת היוון הכנסות מעסק חי – תחנת תדלוק, מפעל לגלילות.

שאלה 4 פתרון ב' נכון

בהתאם לנתוני השאלה הגישה האפשרית לכל נכס היא כדלקמן:  
 גישת ההשוואה – דירת מגורים.  
 גישת היוון הכנסות – חנות נעליים, מפעל לגלילות, משרד עו"ד.  
 גישת היוון הכנסות מעסק חי – בגישה זו ניתן להשתמש בתחנת דלק בהתאם לנתוני ההכנסות של התחנה עצמה.  
 לשאר הנכסים שבהם הוצגה ההכנסה התפעולית גישת היוון ההכנסות מעסק חי אינה מתאימה.  
 לפיכך התשובה הנכונה היא תשובה ב'.

3.1 טבלה לאפיון תוקף הגישות לשומת זכויות על פי סוגי הנכסים:

סוג הנכס	גישות בעלות תוקף גבוה	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף נמוך
דירה בבניה רוויה	גישת ההשוואה		
יחידת דיור צמודת קרקע	גישת ההשוואה	גישת העלויות	
בניין מגורים	גישת ההשוואה		גישת העלויות
משרד, או תא מלאכה המהווה יחידה בבניין	גישת ההשוואה	גישת הוון ההכנסות	גישת העלויות
בניין משרדים, מלאכה או תעשייה	גישת ההשוואה גישת הוון ההכנסות	גישת העלויות	
חנויות ומבנים מסחריים	גישת ההשוואה גישת הוון ההכנסות		גישת העלויות

עסק חי: קניון, חניון, תחנת דלק, בית מלון

5. נתונה חלקה מס' 10 ששטחה הרשום 1.1 דונם ושחלה עליה תוכנית מס' 2222 שאושרה לאחרונה ולפיה:

- במגרשים ששטחם מעל 1 דונם נטו תינתן תוספת של 10% בנייה לכל תוספת של 100 מ"ר קרקע נטו.
- מכל חלקה הכלולה בתחום התוכנית 200 מ"ר מיועדים לצורך ציבורי שיירשם על שם הרשות המקומית.
- קיימת אפשרות לאחד את החלקה עם חלקה סמוכה מס' 11 בתחום התוכנית, ששטחה הרשום 0.7 דונם.

הניחו שהחלקות יאוחדו.

לאור הנתונים הנ"ל, מה תוספת זכויות הבנייה?

- א. 40%
- ב. 16%
- ג. 80%
- ד. 20%

חלקה 11

$$0.7 - 0.7 = 0.5$$

זכויות
בנייה
בנייה

בנייה
בנייה
בנייה

חלקה 10

$$1.1 - 0.8 = 0.3$$

בנייה
בנייה
בנייה

בנייה
בנייה
בנייה

למאור

1.4  
בנייה

0.4 דונם = 400 מ"ר בנייה

$$\left( \begin{array}{c} 1.4 \\ \text{בנייה} \end{array} - \begin{array}{c} 1 \\ \text{בנייה} \end{array} \right)$$

100 מ"ר	→ 10%	בנייה
100 מ"ר	→ 10%	בנייה
100 מ"ר	→ 10%	בנייה
100 מ"ר	→ 10%	בנייה
400 מ"ר		בנייה
מהאיזון		7.3

6. ככל שאי הוודאות בנוגע להשכרת שטחים בנכס מניב גדולה יותר, כך בהתאמה –

- א. שיעור ההיוון נמוך יותר
- ב. דמי הניהול גבוהים יותר
- ג. שיעור התמסה גדול יותר
- ד. שווי הנכס נמוך יותר

שאלה 6 פתרון ד' נכון

ככל שאי הוודאות בנוגע להשכרת שטחים גדולה יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר, שיעור התמסה נמוך יותר ובהתאמה שווי הנכס נמוך יותר.  
לפיכך תשובות א' ו-ג אינן נכונות.  
תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שדמי הניהול חלים גם על שטחים לא מושכרים ובכל מקרה החסם העליון הוא סך השטחים, כך שדמי הניהול אינם יכולים להיות גבוהים יותר.

א. וזגור, זגור = נכס מסוכן = שיעור היוון זגור

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

זכויות בנייה:

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

מקדמים אקוויוולנטיים:

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

נתון:

A – שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי

B – שווי למ"ר קרקע

C – שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי המגלם חצר (חצר = 0)

D – שווי למ"ר מבונה המגלם חצר (חצר = 0)

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

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

שטח	מקדם	נ"מ	ערך
200	1	קרקע	200
200	1	קומה א'	200
100	0.6	מרתף	200
100	0.6	עליית גג	100
75	0.25	חצר	300
655			1000

$$\frac{6,550,000}{700} = 9,357 \text{ (714)}$$

$$\frac{6,550,000}{580} = 11,293$$

$$\frac{6,550,000}{500} = 13,100 \text{ (722)}$$

$$\frac{6,550,000}{655} = 10,000$$

8. נתונים 2 בניינים צמודים זהים בשטחם.

בבניין A בינוי של 8 קומות מעל עמודים.

בבניין B בינוי של 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

נתונים נוספים:

- בהתאם לנתוני השוואה עולה כי קיימת הפחתה של 5% בשווי הדירות בבניין B מעל חזית מסחרית בקומות 1-4.
- קיימת תוספת של 2% לכל קומה נוספת ביחס לקומה שמתחתיה.
- כל הדירות בשני הבניינים זהות ברמת הגמר והמפרט והחשיפה לנוף.
- בהתאם לעסקאות עולה כי בקומה 6 בבניין A נמכרו 2 דירות במחיר של 4 מיליון ₪ כל אחת ומחירי המכירה משקפים שווי שוק.

מה שווי דירה בקומה 8 בבניין A?

- א. 4,161,600 ₪
- ב. 4,080,000 ₪
- ג. 3,953,520 ₪
- ד. 4,160,000 ₪

$$\underset{\substack{\text{ק"ג} \\ 6}}{4M} \times (1.02)^2 = \underset{\substack{\text{ק"ג} \\ 8}}{4,161,600}$$

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

להלן זכויות והוראות הבנייה במגרש:

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

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

מקדמים אקוויוולנטיים:

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

מהו השטח האקוויוולנטי במגרש הנדון?

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

$\frac{1176}{163}$	$\frac{271}{1}$	$\frac{250}{163}$	$\frac{310}{175}$
163	1	163	עיקרי קומה א' ] 175
18	1	18	מרפסת קומה א' ]
79.3	0.9	$250 - 163 = 87$	עיקרי קומה א'
26.4	0.3	$175 - 87 = 88$	מרפסת קומה א'
4.8	0.6	8	מחסן
18	0.4	30	חניה
40	0.4	100	בריכת
<u>56.10</u>	0.3	187	-31
397.6			

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

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

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

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

- א. 222
- ב. 222 ו-444
- ג. 222, 333 ו-444
- ד. 333 ו-444

שאלה 10 מתרון ג' נכון

בנתוני השאלה נכתב שכל התוכניות תורמות לעליית השווי. אין חובה כי התוכניות יהיו זמינות לבנייה ואין חובה כי ישתנה הייעוד. ככל שיש תרומה בעליית השווי כתוצאה מאישור התוכניות, ניתן לחייב בהיטל השבחה גם תוכניות שאינן זמינות לבנייה או שמרחיבות את אפשרויות השימוש.

11. להלן נתונים לגבי 4 מחסנים:

מחסן	שטח	גובה
A	6 מ"ר	2.8 מ'
B	8 מ"ר	2.5 מ'
C	10 מ"ר	3 מ'
D	12 מ"ר	2.4 מ'

$$\bar{x} = (0.5 \times 0.3 \times 6) + (2.5 \times 6) = 15.9$$

$$\bar{y} = (0.5 \times 0.5 \times 10) + (2.5 \times 10) = 27.5$$

$$(8 \times 2.5) = 20$$

$$(10 \times 1 + 2 \times 0.1) = 11.6$$

נתונים נוספים:

- השווי ליחידת נפח זהה בארבעת המחסנים
  - מעל גובה 2.5 מ' קיימת הפחתה של 50% מהשווי
  - מעל שטח 10 מ"ר קיימת הפחתה של 20% מהשווי
- מה הפרש בנפח האקויוולנטי בין השווי הגבוה ביותר לבין השווי הנמוך ביותר?

$$\begin{matrix} \times \\ 2.4 \\ \hline 27.84 \\ \bar{y} \end{matrix}$$

- א. 11.94 מ"ק
- ב. 7.84 מ"ק
- ג. 11.6 מ"ק
- ד. 4.1 מ"ק

$$27.84 - 15.9 = 11.94$$

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

כיצד נכון לאמוד את שווי הנכס?

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

שאלה 12 פתרון ב' נכון

יש להעריך את השווי לכל שימוש ולקבוע את השימוש הטוב והיעיל – התוצאה הגבוהה ביותר.

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

**חנות A**

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

ולא אחר  
(א' בינו)

**חנות B**

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

(ג'אח יכני נהוק)

שני הלטה  
↓  
א' בינו  
↓  
תקרת שניה

**חנות C**

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

(ג'אח יכני זקנה כי אין צ"ר קזן)

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

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

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

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

שאלה 14 פתרון ב' נכון

מערכת מיזוג אוויר מרכזי מהווה חלק שאינו ניתן להפרדה בדירת מגורים.

תשובה א' אינה נכונה מכיוון שמקרר במסעדה מהווה מטלטלין שאינו חלק ממרכיב השווי מכיוון שניתן להעתיקו.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שהריהוט בחנות נעליים מהווה מטלטלין שאינו חלק ממרכיב השווי מכיוון שניתן להעתיקו.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון ששולחן חדר ישיבות ודלפק מזכירות במשרד מהווים מטלטלין שאינם חלק ממרכיב השווי מכיוון שניתן להעתיקם.

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

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

שאלה 15 פתרון א' נכון

רק כאשר יש למחברים תרומה לשווי במצב הנכנס ואין תרומה במצב היוצא, תתווסף התרומה לשווי היחסי במצב היוצא.

שווי יחסי	שווי יחסי	שווי יחסי	ז"ס	ע"א	ע"י
$\frac{1}{3}$	500k	1M	לזרין	1000	י"ס'
$\frac{1}{3}$	-	1M	לזרין	1000	ז"נ'
$\frac{1}{3}$	-	1M	לזרין	1000	ז"כ'
<hr/>		3M			
100%					

50M  
 קריסה של 50M

$$50M - 500k = 49,5M$$

$$\left( 49,5M \times \frac{1}{3} \right) + 500k$$

י"ס'

16. בנכס המוחזק על ידי דייר מוגן, ככל שהפער בין דמי השכירות המוגנים לדמי השכירות הראויים גדול יותר -

- א. שווי זכויות הדייר המוגן ושווי זכויות הבעלים יהיו קטנים יותר.
- ב. שווי זכויות הדייר המוגן יהיה גדול יותר ושווי זכויות הבעלים יהיה קטן יותר.
- ג. שווי זכויות הדייר המוגן ושווי זכויות הבעלים יהיו גדולים יותר.
- ד. שווי זכויות הדייר המוגן יהיה ללא שינוי ושווי זכויות הבעלים יהיה קטן יותר.

שאלה 16 פתרון ב' נכון

ככל שהפער בין דמי השכירות המוגנים לדמי השכירות החופשיים גדול יותר, היתרון הכלכלי לדייר המוגן גדול יותר, כלומר - שווי דמי המפתח ושווי זכויות הדייר המוגן גדולים יותר, ושווי זכויות הבעלות קטן יותר.

שווי זכויות הדייר המוגן

500 ₪  
גדול

שווי זכויות הבעלים

10K  
קטן

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

$$\begin{array}{r}
 1.9 \times 0.6 = 1.14 \\
 \text{דונם} \quad \text{דונם} \\
 \times \\
 1200\% \\
 \hline
 13.68 \\
 \text{דונם}
 \end{array}$$

$$123,120,000 = 9K \times 13,680,000$$

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

$$\begin{array}{r}
 720\% \times 1.2 \\
 \times \\
 9K \\
 \hline
 77,760,000
 \end{array}$$

בהתאם לנתונים שלעיל, איזה מההיגדים הבאים נכון?

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

$$\frac{123,120,000}{77,760,000} = 58\% \uparrow$$

18. נתון מגרש ביעוד תעשייה ששטחו 10 דונם, המושכר לחברת השכרת מכונות ומשמש כמגרש להשכרה ומכירת מכונות.

דמי השכירות החדשיים המשולמים בנכס לפי השימוש בפועל הם 30 ₪ למ"ר קרקע. תכנית תש/4444 החלה על הנכס מייעדת את הקרקע לתעשייה ומגדירה את זכויות הבנייה כדלקמן:

- שטח עיקרי - 30% X 2 קומות
- שטח שירות - 10% X 2 קומות

ערכי שווי ומקדמים:

- שווי מ"ר מבונה עיקרי - 6,000 ₪
- עיקרי קרקע - 1
- עיקרי קומה א' - 0.6
- שירות קומת קרקע - 0.5
- שירות קומה א' - 0.3
- חצר - 0.4
- שיעור היוון - 6.5%

בהתאם לנתונים שלעיל, איזה מההיגדים הבאים נכון?

- א. שווי זכויות הבנייה ביעוד תעשייה גבוה בכ-15% משווי השימוש בפועל.
- ב. שווי זכויות הבנייה ביעוד תעשייה נמוך בכ-15% משווי השימוש בפועל.
- ג. שווי זכויות הבנייה ביעוד תעשייה זהה לשווי השימוש בפועל.
- ד. שווי זכויות הבנייה ביעוד תעשייה גבוה בכ-20% משווי השימוש בפועל.

שימוש קפוא

שטח	מ"ר	קומות	ע"י
1176	3000	1	עיקרי - קרקע
500	1000	0.5	שירות - קרקע
1800	3000	0.6	עיקרי א'
300	1000	0.3	שירות א'
2400	6000	0.4	חצר
8000			

$3000 \times 30 \times 18 = 3.6 \text{ מ PMT}$

6.5% i

55,384,615 PV

$8000 \times 64 = 48 \text{ מ}$

$\frac{55,384,615}{48 \text{ מ}} = \uparrow 15.38\%$

19. נתון מגרש מספר 40 ששטחו 460 מ"ר.

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

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

נתוני שווי:

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

מקדמים:

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

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

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

לגילוי

$$10 \times 10 \times 0.25 \times 10 = 25$$

לג  
זכר

תוספת

$$10 \times 10 = 100$$

לג  
זכר  
זכר

הב

$$37,500$$

השבחה

$$75$$

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

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

שאלה 20 פתרון א' נכון

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שעלייה בשני הפרמטרים בהכרח מפחיתה משווי הקרקע.  
תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שמחיר המכירה תלוי בביקוש והיצע ולא תלוי בעלויות הבנייה או ברווח היזמי.  
תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שעלייה בשני הפרמטרים בהכרח מפחיתה משווי הקרקע ואין רלוונטיות מי עלה בשיעור גדול יותר.

	$\frac{0.35}{73M}$		$\frac{0.35}{73M}$	
$\frac{1.2M}{1.25} - 500K =$	$160K$	קרקע	book	קרקע
	500K	← "8"	400K	קרקע
	25%	← "8"	20%	'11
	1.2M	← "11"	1.2M	קרקע

21. בבניין משרדים מודרני מושכרים שטחי משרדים בדמי שכירות חודשיים של 80 להכלל מ"ר סחיר.

שטח סחיר מחושב לפי שטח עיקרי של המשרד בתוספת 15% בגין העמסת שטחי שירות משותפים.

נתונים נוספים:

- שיעור היוון – 7.5%
- רווח יזמי – 20%
- עלות בנייה – 6,000 נ"ל לכל מ"ר ברוטו
- יחס ברוטו/נטו – 30% (כלומר, על כל מ"ר עיקרי בונים 0.3 מ"ר שטחי שירות)

מה שווי מ"ר מבונה עיקרי בבניין הנדון?

- א. כ-4,467 ₪
- ב. כ-2,867 ₪
- ג. כ-6,267 ₪
- ד. כ-5,367 ₪

1)  $80 \times 1.15 = 92$   
 סג' סחיר      סג' סחיר  
 סחיר קצוצה

2)  $92 \times 1.2 = 110.4$   
 סג' סחיר      סג' סחיר  
 סחיר סחיר

3)  $110.4$       PMT  
 7.5%      i  
 14,720      PV

4) 4,467      ירידה  
 $6000 \times 1.3 = 7800$       קנייה  
 סח'      סח'  
 יחולטו      20%      יזמי  
 14,720      קני

22. יעל היא הבעלים של מרכז מסחרי שכונתי חד קומתי שכולל מספר חנויות. המרכז נבנה כדין ומצפה את מלוא קיבולת הבנייה בהתאם לתוכניות התקפות.  
קיים מוטנציאל מוחשי לשינוי ייעוד המגרש ממסחר לבנייה רוויה וזאת במסגרת הכנת תוכנית מפורטת שכוללת הריסת המרכז המסחרי ובניית בניין מגורים במקומו. משך הזמן הצפוי לאישור התוכנית הוא בין 3 ל-5 שנים.  
הניחו כי השימוש המיטבי בנכס הוא מימוש המוטנציאל התכנוני כאמור.

כיצד יש לחשב את שווי השוק של הנכס נכון להיום?

- א. שווי השוק של הנכס מורכב מערך נוכחי של דמי השכירות למסחר עד להריסת המבנה + שווי זכויות הבנייה למגורים דחוי להיום (ללא הפחתת היטל השבחה בגין אישור התוכנית שחל על המוכר).  
ב. שווי השוק של הנכס מורכב מערך נוכחי של דמי השכירות למסחר עד להריסת המבנה + שווי זכויות הבנייה למגורים בניכוי היטל השבחה בגין אישור התוכנית.  
ג. שווי השוק של הנכס מורכב מערך נוכחי של דמי השכירות למסחר עד להריסת המבנה + שווי זכויות הבנייה למגורים (ללא הפחתת היטל השבחה בגין אישור התוכנית שחל על המוכר).  
ד. שווי השוק של הנכס מורכב מערך נוכחי של דמי השכירות למסחר עד להריסת המבנה + שווי זכויות הבנייה למגורים בהפחתת היטל השבחה צפוי בגין אישור התוכנית, ובניכוי דחייה למשך הזמן הצפוי לאישור התוכנית.

שאלה 22 פתרון ד' נכון

- תשובה א' אינה נכונה מכיוון שהיטל השבחה משולם בעת אישור התוכנית (או מימושה) ולכן נכון להיום, במועד המכר התוכנית המשביחה אינה מאושרת והמוכר לא נדרש לשלם היטל השבחה.  
תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שיש לדחות את שווי הזכויות למגורים.  
תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שיש לדחות את שווי הזכויות למגורים ויש להפחית היטל השבחה.

**23. אילו פרמטרים מביאים להגדלת סכום הרווח היזמי בפרויקט פינוי בינוי למגורים?**

- א. הקטנת שטח התמורה לבעלי הדירות הקיימות, ירידה בשיעור הריבית, הגדלת שטחי הציבור שייבנו על ידי היזם ויירשמו על שם הרשות המקומית.
- ב. הגדלת שטח התמורה לבעלי הדירות הקיימות, מתן פטור מהיטל השבחה, ירידה בשיעור הריבית.
- ג. הקטנת שטח התמורה לבעלי הדירות הקיימות, מתן פטור מהיטל השבחה, עלייה בשיעור הריבית.
- ד. הקטנת שטח התמורה לבעלי הדירות הקיימות, ירידה בשיעור הריבית, הוראה בתוכנית המאפשרת שלביות ביצוע של בינוי ואז פינוי.

**שאלה 23 פתרון ד נכון**

הקטנת שטח התמורה לבעלי הדירות הקיימות מותירה שטחים גדולים יותר לשיווק היזם ובכך מגדילה את הכנסותיו. ירידה בשיעור הריבית מקטינה את עלויות המימון ובכך מקטינה את עלויות הפרויקט. הוראה של בינוי ואז פינוי חוסכת ליזם עלויות שכר דירה והוצאות העברה ומקטינה את עלויות המימון ובכך מקטינה את סך עלויות הפרויקט.

**תשובה א'** אינה נכונה מכיוון שהגדלת שטחי הציבור שייבנו על ידי היזם מגדילה את עלויות הבנייה בפרויקט ובכך מקטינה את הרווח היזמי.

**תשובה ב'** אינה נכונה מכיוון שהגדלת שטח התמורה לבעלי הדירות הקיימות מותירה שטחים קטנים יותר לשיווק היזם ובכך מקטינה את הכנסותיו.

**תשובה ג'** אינה נכונה מכיוון שעלייה בשיעור הריבית מגדילה את עלויות המימון ובכך גם את עלויות הפרויקט. כמו כן, עליית הריבית עלולה להביא גם לירידה בהכנסות בשל הקטנת הביקוש לדירות.

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

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

✓ שיעור המס לדירה שאינה דירה יחידה - 8%.  
 X שיעור מס הרכישה לזכות במקרקעין, למעט בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים -  
 6%.

מהו מס הרכישה שדניאלה תידרש לשלם?

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

$$\frac{1}{3} \text{ לאחר } \text{כ} \text{ דירה} = \text{דירה יחידה} \text{ } 49 \text{ א } (3) \text{ אחוז}$$

$$\text{דירה לאחר } \text{כ} \text{ א"ל} = \text{א } \text{דירה יחידה} \text{ } 80,000 \text{ אונ' } \text{אהלך}$$

א" 80,000 - 01 - 25755

$$3M \times 8\% \times \frac{1}{3} = 80K$$

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

באיזה מהמקרים הבאים מתקיימת השבחת יתר?

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

שאלה 25 פתרון א' נכון

כאשר התרומה לשווי קטנה מעלות ההשקעה קיימת השבחת יתר. התרומה לשווי – 1,000,000 ₪ קטנה מעלות ההשקעה – 1,500,000 ₪.

לפיכך תשובה ב אינה נכונה.

תשובות ג ו-ד: אינן נכונות משום שהיטל השבחה אינו רלוונטי להשבחת יתר אלא לפעולה תכנונית שמאשרת הוועדה המקומית (כגון אישור תכנית, הקלה, שימוש חורג).

	$\frac{\text{תוספת לאו"י}}{1M}$	$\frac{\text{שיפוצ}}{1.5M}$
השקעת יתר של 500k		

**26. באיזה מהמקרים הבאים היטל השבחה בגישת המקפצה זהה להיטל השבחה בגישת המדרגות?**

- א. במצב החדש יש תוכנית אחת משביחה ובמצב הקודם יש שתי תוכניות.
- ב. במצב הקודם יש תוכנית אחת ובמצב החדש יש שתי תוכניות משביחות.
- ג. במצב החדש יש 3 תוכניות: תוכנית ראשונה משביחה, תוכנית שלאחריה שאינה משביחה והתוכנית האחרונה משביחה.
- ד. במצב הקודם יש שתי תוכניות ובמצב החדש יש שתי תוכניות משביחות.

**שאלה 26 מתרון א' נכון**

מכיוון שתנון בנתוני השאלה כי המצב החדש הוא תוכנית אחת משביחה, הרי שגישת המקפצה זהה לגישת המדרגות.

תשובה ב' אינה נכונה מכיוון שבמקרה הנ"ל יש שתי מדרגות בגין שתי תוכניות משביחות, ומכיוון שמדובר בשתי מדרגות, אין זהות לגישת המקפצה.

תשובה ג' אינה נכונה מכיוון שיש שלוש תוכניות, החבות בהיטל השבחה היא לשתי תוכניות משביחות בשתי מדרגות, ולפיכך אין זהות לגישת המקפצה.

תשובה ד' אינה נכונה מכיוון שבמצב החדש יש שתי תוכניות משביחות, כלומר שתי מדרגות, ולפיכך אין זהות לגישת המקפצה.

**הוגש ערעור**

- 88"ר שזוי לכוזח הסוק
- אחת מהתכניות פולסת

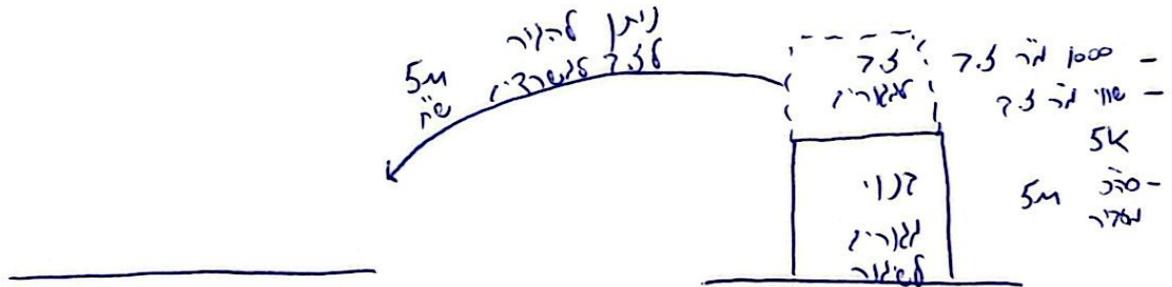
27. קיימת חלקה שעליה בנוי בניין לשימור. לחלקה קיימות זכויות בנייה נוספות למגורים, שאינן ניתנות לניצול כתוצאה ממגבלות השימור. תוכנית השימור שחלה על החלקה מאפשרת ניוד של זכויות הבנייה שאינן ניתנות לניצול בחלקה הנדונה (להלן: המגרש הנותן) למגרש ריק מבנייה (להלן: המגרש המקבל) שעליו ניתן להוסיף זכויות בנייה למשרדים.

מה המשמעות מבחינת זכויות הבנייה שניתן לנצל במגרש המקבל?

- א. ככל ששווי מ"ר משרדים במגרש המקבל גבוה יותר, זכויות הבנייה בו יגדלו.
- ב. ככל ששווי מ"ר מגורים במגרש הנותן גבוה יותר, זכויות הבנייה במגרש המקבל יהיו ללא שינוי.
- ג. ככל ששווי מ"ר משרדים במגרש המקבל נמוך יותר, זכויות הבנייה בו יגדלו.
- ד. ככל ששווי מ"ר מגורים במגרש הנותן גבוה יותר, זכויות הבנייה במגרש המקבל יקטנו.

**שאלה 27 פתרון ג' נכון**

ככל שהזכויות למגורים שאינן ניתנות לניצול במגרש הנותן גבוהות יותר, הסכום שיומר לזכויות בנייה במגרש המקבל גבוה יותר, ובהתאמה - זכויות הבנייה במגרש המקבל יגדלו.  
 ככל ששווי מ"ר משרדים במגרש המקבל נמוך יותר, ניתן לקבל יותר זכויות בנייה למשרדים במסגרת המגרש המקבל.



28. בשתי שכונות בעיר תל גנים נערך סקר מחירים.

נתוני היחסיות בשווי בשכונת הפרחים:

ייעוד	מקדם יחסי בין השימושים
מגורים	1
משרדים	1
מסחר	3

$\bar{r} = 1$  (לגני)  $\bar{r} = 3$  (מסחר)  
 $\bar{r} = 1$  (משרדים)

3

נתוני היחסיות בשווי בשכונת השושנים:

ייעוד	מקדם יחסי בין השימושים
מגורים	1
משרדים	0.5
מסחר	1

$\bar{r} = 1$  (מגורים)  
 $\bar{r} = 1$  (מסחר)

2

הניחו ששווי 1 מ"ר משרדים שווה בין שתי השכונות.

מה היחס בשווי בין שטחי המסחר בשתי השכונות?

$\frac{3000}{2000} = 1.5$

- א. שווי שטחי המסחר בשכונת הפרחים גדול פי 3 משווי שטחי המסחר בשכונת השושנים.
- ב. שווי שטחי המסחר בשכונת הפרחים זהה לשווי שטחי המסחר בשכונת השושנים.
- ג. שווי שטחי המסחר בשכונת הפרחים גדול פי 1.5 משווי שטחי המסחר בשכונת השושנים.
- ד. שווי שטחי המסחר בשכונת הפרחים קטן ב-1/3 משווי שטחי המסחר בשכונת השושנים.

29. בשכונת מגורים חדשה מגרשים בשטחים שונים.

על כל מגרש ניתן לבנות יח"ד אחת בחלוקה כדלקמן:

קומת מרתף: 100 מ"ר

קומת קרקע: 180 מ"ר

קומה א': 120 מ"ר

סה"כ: 400 מ"ר

מגרשים ששטחם 500 מ"ר נמכרים ב-2,500,000 ₪.

מגרשים ששטחם 800 מ"ר נמכרים ב-2,725,000 ₪.

מה היחס בין שווי של 1 מ"ר חצר שולית מעבר לשטח מגרש של 500 מ"ר לבין שווי של 1

מ"ר קרקע במגרש ששטחו 500 מ"ר?

א. 0.68

ב. 0.22

ג. 0.15

ד. 0.55

$$\begin{array}{l}
 2725000 - 2500000 \\
 \downarrow \\
 225000 = 750 \\
 \text{ל"ר } 300 \quad \text{ר"ב} \\
 \downarrow \\
 400 - 500
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 1 \text{ ל"ר קרקע} \\
 \frac{2500000}{500} = 5000 \\
 \text{ל"ר קרקע}
 \end{array}$$

$$\frac{750}{5000} = 0.15$$

30. בבניין משרדים דמ"ש חדשיים למשרד הם 100 נה/מ"ר ברוטו.

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

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

א. כ-1,000,000 ₪

ב. כ-1,028,570 ₪

ג. כ-1,200,000 ₪

ד. כ-1,666,660 ₪

$$\frac{100}{100/100} = \frac{100}{1.2} \rightarrow 83.33$$

↓  
1.2

$$100 \times 50 \times 1.2 =$$

750

PMT

6%

i

1.2M

PV

31. נתון מגרש בבעלות פרטית ששטחו 260 מ"ר (חזית - 13 מ', עומק - 20 מ').

זכויות בנייה המקסימליות:

מגורים	-	ייעוד
40% בקומה ובסה"כ 80% בשתי קומות	-	שטח עיקרי + שירות
50% משטח קומה א'	-	עליית גג
חזית תורף - 5 מ', צדדיים - 3 מ'	-	קווי בניין

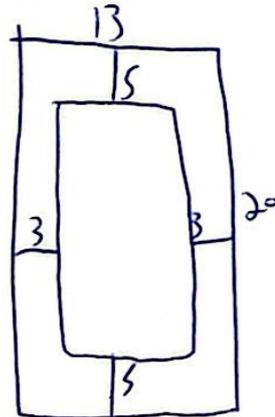
מקדמים אקוויולנטיים:

1	-	שטח עיקרי + שירות
0.3	-	חצר
0.6	-	עליית גג

הניחו ששווי מ"ר מבונה אקוויולנטי הוא 10,000 ₪.

מה שווי השוק של המגרש הנדון?

- א. 2,180,000 ₪
- ב. 2,860,000 ₪
- ג. 2,740,000 ₪
- ד. 2,880,000 ₪



$(13-6) \times (20-10) = 70$   
ז'נס'ר

$\frac{70}{110}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{70}{70}$	$\frac{218}{100}$
70	1	70	ז'ול'ר ז'וק'ס
70	1	70	100
21	0.6	$70 \times 50\% = 35$	ז'נס'ר 21
57	0.3	$260 - 70 = 190$	218
$\frac{2180000}{100} = 21800$			

$\frac{70}{110} = 63.6\%$   
 $260 \times 40\% = 104$  >  $\frac{70}{110}$

32. בעיר בצמון הארץ יש מתחם מעורב של מגורים ומסחר שעליו חלה תוכנית מינוי בינוי .  
 כל השטחים הבנויים הקיימים במתחם מיועדים להריסה.  
 הבינוי החדש יכלול מגדלים ובהם מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות.  
 נתונים נוספים:

- שטחים בבינוי הקיים המיועד להריסה:
  - שטח דירה קיימת – 55 מ"ר
  - שטח חנות קיימת – 55 מ"ר
  - תוספת שטח לכל דירה – 18 מ"ר
- שווי מסחר ומגורים בנויים ללא מע"מ בבינוי החדש:
  - שווי 1 מ"ר מגורים – 45,000 ₪
  - שווי 1 מ"ר מסחר – 30,000 ₪
- ✓ נתון כי לפי הוראות התוכנית התמורה למסחר צריכה להיות בהתאמה למגורים.

מה תוספת השטח לחנות מסחרית כאשר יש לבצע את החישוב ללא מע"מ?

- א. 27 מ"ר
- ב. 18 מ"ר
- ג. 12 מ"ר
- ד. 30 מ"ר

$$\frac{45K}{30K} = 1.5$$

$$18 \times 1.5 = 27$$

33. נכס מסחרי ששטחו 100 מ"ר מושכר תמורת סכום של 8,000 ₪ לחודש. יתרת תקופת השכירות – 4 שנים ללא אופציה להארכה. דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות מגלמים הפחתה של 2,000 ₪ לחודש בגין השקעת השוכר בהשבת המושכר. נתון כי דמי השכירות ללא ההפחתה משקפים שווי שוק. בהתאם לשימוש הטוב והיעיל בנכס, כיצד יחושב שווי השוק לזכויות הבעלות?
- א. היוון דמי"ש חודשי בסך 80 ₪ למ"ר לצמיתות בתוספת סכום ההשקעה במושכר על התוצאה.
- ב. היוון דמי"ש חודשי בסך 100 ₪ למ"ר לצמיתות.
- ג. היוון דמי"ש חודשי בסך 80 ₪ למ"ר לתקופה של 4 שנים בתוספת היוון דמי"ש חודשי בסך 100 ₪ לצמיתות ודחייתו ב-4 שנים.
- ד. היוון דמי"ש חודשי בסך 100 ₪ למ"ר לצמיתות בתוספת סכום ההשקעה במושכר על התוצאה.

**שאלה 33 פתרון ג' נכון**

הפתרון משקף את התמורה מדמי השכירות הנמוכים וכן מדמי"ש ראויים בדחייה לתום תקופת השכירות.

תשובה א' אינה נכונה מאחר ולא מתייחסת לדמי"ש המשקפים שווי שוק ואותם ניתן לקבל החל מתום תקופת השכירות.

תשובה ב' אינה נכונה מאחר ולא מתייחסת לתקופה בגינה יש דמי"ש נמוכים מהמקובל בשוק.

תשובה ד' אינה נכונה מאחר ולא מתייחסת לתקופה בגינה יש דמי"ש נמוכים מהמקובל בשוק.

34. נתון בניין עם אפשרות לתוספת בנייה בהיתר של 300 מ"ר.

- שווי 1 מ"ר קרקע מבונה: 10,000 ₪
  - עלות בנייה ל-1 מ"ר: 5,000 ₪
  - עלות ההתאמות לבינוי חדש על ישן מוערכת ב-15% מעלות הבנייה לשטח התוספת.
- שווי 1 מ"ר קרקע מבונה עלה ל-14,000 ₪ ועלות הבנייה נותרה ללא שינוי.

מה ההפרש בשווי התוספת!

- א. 1,200,000 ₪
- ב. 1,425,000 ₪
- ג. 1,650,000 ₪
- ד. 975,000 ₪

$$\begin{array}{r} 0.31 \\ 300 \times 14k = 4.2m \\ (225k) \\ \hline 3,975,000 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 10 \\ 300 \times 10k = 3m \\ 300 \times 5k \times 15\% = (225k) \\ \hline 2,775,000 \end{array}$$

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

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

שאלה 35 מתרון ד' נכון

זה מקרה של השבחת יתר.

תשובות א' ו-ג' אינן נכונות כי בהתאם לנתוני השאלה אין רלוונטיות לגודל אלא אך ורק להשקעות.

תשובה ב' אינה נכונה (השבחת חסר).

36. נתון מגרש המיועד למשרדים. בדיקת סקר קרקע העלתה כי הקרקע מזוהמת. על מנת לקבל היתר בנייה על בעל הקרקע לפתור את בעיית הזיהום בקרקע, כולל ביצוע כל הבדיקות הנדרשות וקבלת אישורים טרם מתן היתר הבנייה.  
האם הדרישה לניקוי הקרקע כתנאי למתן היתר הבנייה משפיעה על שווי המשרדים הבנויים, וכיצד?

- א. יש להוסיף את עלויות ניקוי הקרקע המזוהמת ולחלק באופן יחסי בין שטחי המשרדים.
- ב. יש להפחית את עלויות ניקוי הקרקע המזוהמת ולחלק באופן יחסי בין שטחי המשרדים.
- ג. יש להפחית משווי המשרדים את הדחיה בביצוע הקמת הבניין.
- ד. שווי המשרדים הבנויים לא מושפע.

#### שאלה 36 פתרון ד' נכון

לאחר שהבניין יוקם כבר אין רלוונטיות לעלויות נוספות שנדרשו ולמשך הזמן עד לביצוע. מה שרלוונטי היט השווי הנכון למועד הקובע שהבניין כבר קיים, לפיכך תשובת א. ב-ג אינן נכונות.

**37. הפטור המותנה לדירת מגורים מהיטל השבחה מבוסס על-**

- א. גובה ההכנסה השנתית של הנישום
- ב. שווי הדירה נכון למועד הקובע
- ג. השטח הקיים והמבוקש והפונקציונליות של השטחים
- ד. מיקום הדירה באזורי עדיפות לאומית

**שאלה 37 פתרון ג' נכון**

סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית עוסק בפטור לבניית דירת מגורים חדשה או הרחבת דירת מגורים קיימת לשטח פטור עד 140 מ"ר.  
לפיכך תשובות א', ב' ו-ג' אינן רלוונטיות לסוגיית הפטור.

38. אישור תוכנית שתשנה את ייעודה של חלקה צפוי בעוד 3 שנים.

- מקדם הדחייה לפי ריבית של 6% - 0.84.
- שווי 1 מ"ר קרקע להיום - 840 ₪.
- היטל ההשבחה הצפוי ל-1 מ"ר - 200 ₪.

לאור הנתונים הנ"ל, מה שווי 1 מ"ר זמין לבנייה?

- א. 1,000 ₪
- ב. 1,200 ₪
- ג. 1,040 ₪
- ד. 1,238 ₪

1.19

$$\frac{1}{0.84} \leftarrow \frac{1}{(1+i)^n} = \text{לוקח צ"ב}$$

לוקח צ"ב  
נכון

$$\begin{array}{cccccc} 840 & & X & & 0 & & 200 & & 0 \\ \downarrow & & \downarrow & & \downarrow & & \downarrow & & \downarrow \\ \text{לוקח צ"ב} & = & (\text{לוקח צ"ב}) & - & \text{פיקוח} & - & \text{היטל} & \times & (1 - \text{לוקח צ"ב}) \end{array}$$


---


$$0.84 (1+i)^n$$

$$840 \cdot 0.84 = X - 200$$

$$705.6 = X$$

לוקח צ"ב  
נכון

$$840 = \frac{(X - 200)}{1.19}$$

$$1000 = X - 200$$

$$1200 = X$$

39. נתונה חלקה פינתית.

החזית הדרומית המונה לרחוב ביאליק באורך של 50 מ'.

החזית המערבית המונה לרחוב שלונסקי באורך של 30 מ'.

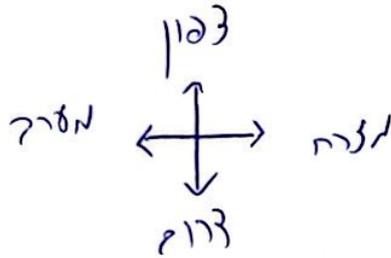
התוכנית קובעת כי קווי הבניין לכל המגרשים בתוכנית הם כדלקמן:

קווי בניין קדמיים - 5 מ'

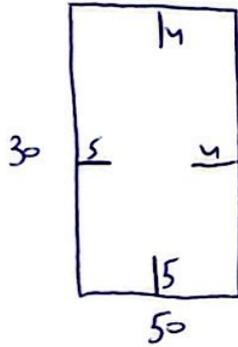
קווי בניין אחוריים/צדדיים - 4 מ'

מה השטח בתחום קווי הבניין!

- א. 800 מ"ר
- ב. 1,150 מ"ר
- ג. 945 מ"ר
- ד. 861 מ"ר



אונסקי



$$(50 - 5 - 4) \times (30 - 5 - 4) = 861$$

ביאליק

40. יזם מבקש לבדוק כדאיות כלכלית במסגרת הליך מינוי בינוי.

להלן נתוני עלויות:

- סך עלות דירות דיירים ללא מע"מ – 40,000,000 ₪.
- סך עלויות דירות יזם ללא מע"מ – 70,000,000 ₪.
- סך עלויות מימון – 6% מסך העלויות.

להלן נתוני פדיון:

- מסחר ללא מע"מ – 4,000,000 ₪.
- מגורים כולל מע"מ – 160,000,000 ₪.

בהתאם לנתונים לעיל מה אחוז הרווחיות מהעלויות בפריקט?

- א. 40.65%
- ב. 20.71%
- ג. 17.16%
- ד. 27.96%

$$\begin{aligned} \text{דירות} & 40\text{מ} + 70\text{מ} = 110\text{מ} \\ \text{היזם} & 110\text{מ} \times 6\% = \frac{6.6\text{מ}}{116.6\text{מ}} \end{aligned}$$

$$\frac{160\text{מ}}{1.17} = 140,752,137$$

$$\frac{\text{דירות} - \text{היזם}}{\text{דירות}} = \frac{140,752,137 - 116,600,000}{116,600,000} = 20.71\%$$

↓  
 רווח  
 משאית