



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
מנהלת היחידות המקצועיות  
מועצת שמאי המקרקעין

**בחינה בנושא "עקרונות שומה, חלק ב'" – חלק ב'**  
**י"ג באלול התשס"ז**  
**27 באוגוסט 2007**  
(הזמן המוקצב לחלק זה: שלוש וחצי שעות)

**הנחיות:**

- א. עליך לענות על 3 שאלות מתוך 4 לפי בחירתך.
- ב. עליך לענות על כל שאלה במחברת המתאימה לכך (מס' השאלה רשום בראש המחברת).
- ג. יש להקפיד להדביק את מדבקות הפרטים האישיים על גבי הכריכות של המחברות ולסמן באופן ברור את המחברת המיותרת שאינך רוצה שתיבדק.
- ד. את המדבקה ללא שם הנבחן יש להדביק בצד הימני של כריכת המחברת ואת המדבקה עם שם הנבחן בצד השמאלי.
- ה. נא לרשום את מס' השולחן בו אתה יושב בצד ימין ובצד שמאל של כריכת המחברת.
- ו. אין להוסיף פרטים נוספים על גבי הכריכה.
- ז. לתשומת לבך – תשובתך לכל אחת מהשאלות חייבת להיות מנומקת ומפורטת תוך מתן הסבר לעקרונות ולנתונים עליהם התבססת בתשובתך.

**ב ה צ ל ח ה !!!**

## שאלה מס' 1 (יש לענות במחברת הכחולה)

בסמיכות לאזור תעשייה קיימת חלקה ששטחה 500 מ"ר. החלקה בבעלות אלון ואיתן אשר חילקו אותה ביניהם בעין (כ- 250 מ"ר לכל אחד מהם) ורשמו במרשם המקרקעין חלוקה זו.

על חלקו של אלון, בנוי בית מגורים חד קומתי ישן ששטחו 70 מ"ר במצב פיזי תקין המושכר לזוג צעיר.

על חלקו של איתן הוצב מתקן אוטומאטי לשטיפת מכוניות (המתקן עצמו בבעלות המשכיר).

על החלקה חלה תכנית המייעדת אותה למגורים כדלקמן:

- שטח בניה עיקרי 4X30% מעל לקומת עמודים.
- שטח שרות (הכולל חדרי מדרגות, מעלית, לובי, חדר אשפה, ממד"ים וכו') עד 30% מהשטח העיקרי.
- שטח הדירות הממוצע בבניין לא יפחת מ- 80 מ"ר.
- לא תותר עליה לגג ולא יינתנו הקלות כמותיות כלשהן.

### **נתונים:**

דמי השכירות שמקבל אלון הם 2,000 ₪ לחודש כמקובל בסביבה.

דמי השכירות שמקבל איתן מבעליו של תחנת הדלק הגובלת במגרשו - 4,000 ₪.

שווי קרקע לחדר בסביבה 50,000 ש"ח

א. מהם העקרונות להערכת שווי זכויות הבעלים בחלקה (עד 6 שורות). (4 נקודות).

ב. חשב את שווי החלקה כריקה ופנויה (התעלם מקיומם של המחוברים). (6 נקודות).

ג. חשב את ה"שווי בשימוש" למגרש שבבעלותו של איתן (שעליו מתקן שטיפה) במידה וחסרים לך נתונים הנח הנחות סבירות (4 נקודות).

ד. לשוכר המתגורר בדירתו של אלון נודע כי אלון שוקל להציע לאיתן לבנות יחד בניין בחלקתם המשותפת. השוכר מעוניין מאד להמשיך התגורר בדירתו של אלון. בכמה צריך השוכר להעלות את השכירות שהוא משלם לאלון כדי שלא יהיה כדאי לאלון לממש את הבניה? (4 נקודות).

(2 נקודות)

**התרשמות כללית**

## שאלה מס' 2 (יש לענות במחברת הורודה)

מר בן-פורת מעוניין למכור מגרש ריק ופנוי שבבעלותו. את המגרש רכש בינואר 1960 ושטחו 600 מ"ר. ייעוד המגרש על פי תוכנית בתוקף: מגורים. זכויות הבניה הינן:

- יחידת דיור חד משפחתית אחת.
- 150 מ"ר עיקרי בקומה 2 X קומות.
- 60 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
- מרתף בשטח 50 מ"ר.

הבנייה האופיינית באזור הנה לבתים חד משפחתיים בשטח של כ- 250 מ"ר (עיקרי ושירות), מיעוטם בנויים עם מרתף.

מר בן פורת מתלבט האם כדאי לו למכור הנכס במצבו כמגרש ריק ופנוי או שמא כדאי לו לבנות בית ולמוכרו כבנוי.

שווי הקרקע לנכסים דומים בסביבה הנו \$ 1,000 למ"ר אקוויוולנטי מבונה.

1. מהו שווי השוק של המגרש כריק ופנוי? (6 נקודות)

2. פרט בקצרה את אופן החישוב של מיסוי האוצר (מע"מ, מס שבח מקרקעין ומס מכירה) בכל אחד משני המסלולים. (6 נקודות)

3. מהם לדעתך היתרונות המשמעותיים לכל מסלול מבחינות אחרות (שאינן מיסוי)? ציין לפחות שישה יתרונות (לשני המסלולים גם יחד). (6 נקודות)

### הערות:

ניתן להניח הנחות הגיונית ומתאימות לפי הצורך.  
לסעיפים 2,3 אין צורך בתחשיב.

(2 נקודות)

התרשמות כללית

### שאלה מס' 3 (יש לענות במחברת הצהובה)

בשולי אזור תעשייה ומשרדים, בגבול שכונת מגורים, קיים בנין משרדים (עפ"י היתר) בן 6 קומות ששטחו הבנוי 3,700 מ"ר ברוטו.  
מש' שרון בעלי הבניין מנהלים מו"מ להשכרת הבניין למשרד הקליטה לתקופה של 30 שנה לשימוש של "מקבץ דיור" ליח"ד ששטח הממוצע 33 מ"ר ברוטו.  
נתונים:

דמי שכירות מקובלים בסביבה למשרדים 32 ש"ח למ"ר ברוטו לחודש.  
שיעור ההיוון להכנסות דמי שכירות ממשרדים 8%.  
דמי שכירות עפ"י החוזה עם משרד הקליטה, 2,200 ש"ח לחודש ליח"ד.  
עלות תפעול חודשית של מקבץ הדיור סך של 600 ש"ח ליח"ד.  
עלות הסבת מ"ר בבנין ממשרדים למגורים, 1,200 ש"ח.  
שיעור היוון להכנסות ממקבץ דיור - 7%.  
הנח כי ערך נוכחי של שווי הנכס לאחר 30 שנה שווה לאפס.

- א. חשב את שווי הנכס בשימושו הנוכחי למשך 30 שנה ? (4 נקודות)
- ב. חשב את שווי הנכס לאחר שייחתם חוזה עם משרד הקליטה ויאושר שימוש חורג ל - 30 שנה ע"י הוועדה המקומית? (6 נקודות)
- ג. האם יחול היטל ההשבחה בגין הסבת הבניין ממשרדים למקבץ דיור, ואם כן איך יחושב ההיטל? (3 נקודות)
- ד. עתה הנח כי חוזה השכירות אשר ייחתם עם משרד הקליטה יהיה לתקופה של 20 שנה בלבד. בהנחה שעלות התאמה ממקבץ דיור למשרדים 1,000 ש"ח למ"ר ושנות חיי הנכס 30 שנה, מה שווי הנכס ? (5 נקודות)

(2 נקודות)

**התרשמות כללית**

## שאלה מס' 4 (יש לענות במחברת הירוקה)

ראובן הוא משקיע בנדל"ן ושמעון הוא יזם נדל"ן.  
 ראובן ושמעון מתעניינים ברכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח של דונם - עליו בנוי מבנה בן 2 קומות ובו 2 חנויות, 2 דירות מגורים של 2 חדרים (שתיהן מושכרות כאשר תקופת השכירות מסתיימת באחת מהן בעוד 3 חודשים ובשנייה בעוד 4 חודשים).  
 במגרש קיימות זכויות בניה נוספות ל-4 יח"ד. ראובן ושמעון פנו אליך לקבלת חוות דעתך לעניין שווי הנכס.

השטחים הבנויים בנכס וההכנסות המתקבלות מהם כיום הם כדלקמן:

סה"כ שטח בנוי	סה"כ דמי שכירות	החנויות
120 מ"ר	\$2,400 לחודש	דירה א'
60 מ"ר	\$500 לחודש	דירה ב'
60 מ"ר	\$450 לחודש	
סה"כ 240 מ"ר	\$3,350 לחודש	

עפ"י בדיקה שערכת בוועדה המקומית לתכנון ובניה זכויות הבניה למגרש הם כדלקמן:

18%	שטח מסחרי בקומת קרקע
40%	שטח גלריה
6 יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם
2 מעל קומת קרקע מסחרית	מספר קומות
36%	מגורים - שטח עיקרי
10 מ"ריח"ד	מגורים - שטחי שירות וממ"דים

בסקר שוק שערכת התבררו לך נתוני השוק הבאים:

תשואה	דמי שכירות	מסחר
9.6%	\$20 למ"ר/ח'	חנויות ישנות
9.6%	\$23 למ"ר/ח'	חנויות חדשות
		מקדם אקוויוולנטי לשטחי גלריות 0.33
		<b>מגורים - דירות ישנות</b>
7.3%	\$550 לחודש	דירת 60 מ"ר משופצת
7.1%	\$600 לחודש	דירת 70 מ"ר משופצת
		מקדם אקוויוולנטי לשטחי שירות 1
		<b>מגורים - דירות חדשות</b>
	\$650 לחודש	דירת 60 מ"ר
	\$700 לחודש	דירת 70 מ"ר
		מקדם אקוויוולנטי לשטחי שירות 1

נתונים נוספים:

- הגובה הפנימי נטו בקומת הקרקע שבמבנה הקיים הינו כ-3.2 מ'.
- כדי למכור את הדירות הקיימות במחירים שהתבררו בסקר השוק יש לשפץ אותן בעלות של \$300 למ"ר.
- הועדה המקומית מתנה מתן היתר לתוספות בניה במילוי התנאים הבאים:
  - (1) חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה - עלות צפויה של \$100,000.
  - (2) הוספת ממ"דים לדירות הקיימות.
  - (3) שיפוץ חיזוני של כל המבנה - עלות צפויה של \$95,000.
- עלויות בניה (מגלמות את מלוא הוצאות התכנון, הריסה, ניהול, פיקוח, פיתוח וכד') לא כולל מע"מ:
  - מסחר 580 למ"ר, גלריות 190 למ"ר, מגורים 700 למ"ר.

- רווח יזמי : למסחר 30%, למגורים 20%.
- בתשובתך התעלם מגורם המע"מ.

בהנחה שאין ברשותך נתונים נוספים מעבר למפורט בשאלה :

- (א) פרט אילו גישות (טכניקות) שומה תיישם להערכת שוויו של כל אחד ממרכיבי הנכס. (2 נקודות)
- (ב) תאר בקצרה מהן החלופות לניצול הנכס העומדות בפני ראובן ושמעון. (2 נקודות)
- (ג) חשב את שווי זכויות הבעלות בנכס. (14 נקודות)

(2 נקודות)

**התרשמות כללית**