מדינת ישראל

משרד המשפטים
מועצת שמאי מקרקעין

עקרונות שומה ב'
חלק א'

מועד: יולי 2004

גירסא 2.3

לפני שתתחיל/י לפתור את הבחינה עליך לסמן את מספר הגירסא המופיע במסגרת, על דף התשובות שקיבלת!!

לפניך המבחן ב"עקרונות שומה ב".
משך הבחינה: 4 שעות.

במבחן שאלות "סגורות" בלבד. לכל שאלה מוצעות מספר אפשרויות תשובה. עליך לבחור לכל שאלה **<u>תשובה אחת</u>** התשובה הנכונה ביותר, ולסמנה ב- X במקום המתאים **<u>בדף התשובות</u>**.

בדף התשובות יש להשתמש **<u>בעט כחול</u>** בלבד. עליך לסמן ב-X את המקום המתאים לתשובה שבחרת.
אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי כל הריבוע בצבע הכחול, ולסמן ב-X את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך שנית, עליך למלא שוב את הריבוע **<u>בעט כחול</u>** ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

השתדל/י להשיב על כל השאלות. לא תורדנה נקודות עבור טעות.

רק התשובה המסומנת ב-X **<u>בעט כחול</u>** ב"דף התשובות למבחן" תיקרא כתשובתך לשאלה.

במבחן 20 שאלות. לכל השאלות ניקוד שווה.

הנך מתבקש/ת לוודא שכל השאלות נמצאות בטופס הבחינה שנמסר לרשותך.

יש להחזיר את דף התשובות בתום הבחינה.

מותר שימוש במחשבון ובלוחות שומה.

ב ה צ ל ח ה !

1. **נתונה חלקה ביעוד למסחר המיועדת להקמת 2,100 מ"ר בנוי. שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר הינו 1,500 $. תקן חניה מחייב הקמת מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר בנוי. עלות מקום חניה תת קרקעי הינה 10,000 $. בשל אילוצים פיסיים שונים לא ניתן להכשיר בחלקה מקומות חניה עיליים, אך ניתן לאפשר חניה במגרש צמוד לחלקה, אשר יהיה זמין לשימוש בעוד 3 שנים (שיעור היוון לחישוב: 7% לשנה).**
הניחו שעל בעל החלקה לקנות מקום חנייה במגרש הצמוד ב- 3,000 $ בעוד 3 שנים, וכן שלא ניתן להתחיל את הבנייה בחלקה ללא מתן פיתרון חנייה.

בהנחה שלא תתקבל בשוק כל תמורה בגין מקומות חניה תת קרקעיים, מהו שווי החלקה?

א. 2,350,000 $.
ב. 2,400,000 $.
ג. 2,450,000 $.
ד. 2,500,000 $.

---

2. **המועד הקובע לחישוב היטל השבחה עקב אישור בקשה להקלה הינו: -**

א. מועד אישור הבקשה בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
ב. מועד הפירסום הראשון בעיתונות בדבר ההקלה המבוקשת.
ג. 15 יום ממועד קבלת היתר הבנייה להקלה המבוקשת.
ד. 15 יום ממועד הפירסום ברשומות בדבר אישור ההקלה.

---

3. **מהו העיקרון המנחה לאומדן פיצויים ראויים לדייר מוגן על-פי חוק התכנון והבנייה, כאשר דירת המגורים המוחזקת על ידו הופקעה?**

א. יש לאמוד הוצאות העברה, מוניטין ואובדן הכנסות.
ב. יש לאמוד סכום ראוי שיאפשר רכישת דיור חלוף.
ג. יש לאמוד דמי המפתח בניכוי חלקו של בעל הבית.
ד. דייר מוגן אינו זכאי לפיצויים במקרה של הפקעה.

---

4. **נתונים מקרקעין בשטח של כ- 1,800 מ"ר המוחזקים על ידי שני בעלים במושע, בחלקים שווים (אין הסכם שיתוף). במקרקעין קיים בית מגורים, המוחזק בפועל ע"י אחד הבעלים ואף הוקם על ידו לאחרונה בעלות של 150,000 $. המקרקעין הופקעו בשלמות ואומדן הפיצויים הראויים הכוללים נקבע לסך של 600,000 $.**

כיצד יש לחלק את הפיצוי הכולל בין בעלים א' (המתגורר בבית) לבין בעלים ב' (שאינו מתגורר בבית)?

א. 600,000 $ לבעלים א', 0 לבעלים ב'.
ב. 300,000 $ לבעלים א' , 300,000 $ לבעלים ב'.
ג. 450,000 $ לבעלים א', 150,000 $ לבעלים ב'.
ד. 375,000 $ לבעלים א', 225,000 $ לבעלים ב'.

---

5. **התבקשת לאמוד שווי זכויות חכירה מהוונות בדירת מגורים, במרכז העיר הגדולה. סקר שוק העלה כי זכויות בעלות בדירות מגורים דומות בסביבה נמכרות בסך של 200,000 $.**

על בסיס נתון זה, מה יהיה שווי זכויות החכירה המהוונות בדירה הנדונה ?

א. 210,000 – 201,000 $.
ב. 200,000 – 191,000 $.
ג. 190,000 – 181,000 $.
ד. 180,000 – 171,000 $.

---

6. איזו מגישות השומה הבאות <u>הכי פחות מתאימה</u> להערכת שווי נכסים מסחריים?

א. גישת היוון ההכנסות.
ב. גישת העלות.
ג. גישת ההשוואה.
ד. אין גישה פחות מתאימה מהאחרות.

---

7. קיבוץ מעוניין לבצע שיוך דירות לפי החלטה 751 של ממ"י.

אילו גורמים יש להביא בחשבון כדי לערוך טבלת איזון בין החברים?

א. שווי הקרקע, גיל החבר, גודל המבנה.
ב. שווי המבנה, דמי עזיבה, ותק של החבר.
ג. שווי המבנה, שווי הפיתוח, ותק של החבר.
ד. שווי המבנה, גיל החבר, מספר החברים.

---

8. שטח משרדים בהיקף גדול במגדל משרדים א' מושכרים תמורת 15 $ למ"ר ברוטו.
יחס ברוטו/נטו במגדל משרדים א' הינו 1:1.35, ובמגדל משרדים ב' הנמצא בסמוך : 1:1.2 .

בהנחה שכל שאר הפרמטרים זהים בשני המגדלים, מה יהיו דמי השכירות הראויים למ"ר ברוטו במגדל משרדים ב'?

א. כ- 17.0 $/מ"ר.
ב. כ- 16.0 $/מ"ר.
ג. כ- 15.0 $/מ"ר.
ד. כ- 14.0 $/מ"ר.

---

9. בשתי חלקות קרקע סמוכות, התכנית מאפשרת בניית בניין בן 5 קומות בכל חלקה.
חלקה א' פנויה ובחלקה ב' קיים בניין בן 4 קומות.
שווי קרקע לחדר בקומה החמישית בחלקה הפנויה הינו 40,000 $.

מה יהיה שווי קרקע לחדר בגג הבניין הקיים בחלקה ב'? (הניחו כי אין שינוי מחירים לאורך זמן).

א. יותר מ- 40,000 $.
ב. 40,000 $.
ג. פחות מ- 40,000 $.
ד. אין מספיק נתונים בכדי לענות על השאלה.

---

10. נתון מגרש בשטח של 2000 מ"ר, בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל. במגרש בנוי מבנה תעשיה בן שתי קומות בניצול של 80% בנייה (40% לקומה).
המבנה בנוי מבנייה קשיחה וניתן להוסיף לו קומה נוספת.
לאחרונה אושרה תכנית בניין-עיר חדשה המאפשרת בניית קומה נוספת (40% נוספים).
מגרשים ריקים בסביבה נסחרים לפי 200,000 $ לדונם (עם זכויות בנייה של 120%).

מה יהיה גובה דמי ההיתר שישלם החוכר למינהל מקרקעי ישראל?

א. כ- 60,000 $.
ב. כ- 30,000 $.
ג. כ- 10,000 $.
ד. לא יחולו דמי היתר.

---

11. **נתונה תחנת תדלוק המוכרת 700 קילו ליטר בחודש, שנמכרה לאחרונה לפי כופל של 2.5 $/ליטר/חודש.**
מה יהיה הכופל הסביר למכירת תחנת תדלוק סמוכה, המוכרת 1,000 קילו ליטר בחודש?

א. כ- 2.0 $/ליטר/חודש.
ב. כ- 2.5 $/ליטר/חודש.
ג. כ- 3.5 $/ליטר/חודש.
ד. כ- 5.0 $/ליטר/חודש.

---

12. **באומדן שווי נכס למטרת בטוחה לאשראי, אין להביא בחשבון בדרך כלל: -**

א. בנייה בלתי חוקית, זכויות בנייה נוספות וחובות למינהל.
ב. בנייה בלתי חוקית, אי רישום בפנקס בתים משותפים וחובות לעירייה.
ג. זכויות בנייה שטרם אושרו ובנייה בלתי חוקית.
ד. אי רישום בפנקס בתים משותפים, חובות לעירייה וזכויות בנייה שטרם אושרו.

---

13. **נתון מגרש בשטח של 1,500 מ"ר המיועד להקמת 20 יחידות דיור בשטח של 120 מ"ר כל אחת. תקן החנייה הינו 1 מקום חניה לכל דירה. שווי המגרש הינו $2,000,000. במגרש סמוך, הזהה בנתוניו למגרש הנדון, הוקצה שטח של כ- 500 מ"ר בייעוד ל"שטח פרטי פתוח" שמותר בו שימוש גם לחנייה.**

מה יהיה שווי קרקע ליחידת דיור במגרש זה?

א. 100,000 $.
ב. 95,000 $.
ג. 90,000 $.
ד. 110,000 $.

---

14. **נתון מגרש בשטח של 1000 מ"ר במרכז עיר גדולה, אשר מיועד למסחר ולמשרדים, 250% בסה"כ, מהם 50% למסחר בקומת הקרקע והיתרה למשרדים בקומות העליונות. ידוע כי שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר גבוה פי שניים משווי קרקע למ"ר מבונה משרדים.**

לפיכך, מה יהיה היחס בין שווי מ"ר בנוי מסחר לשווי מ"ר בנוי משרדים?

א. פחות מפי 2
ב. פי 2
ג. יותר מפי 2
ד. פחות ממחצית.

<u>נתונים לשאלות 16-15:</u>

נתונה חלקת קרקע בשטח של 1 דונם ביעוד חקלאי. לאחרונה אושרה בה תכנית חדשה שסיווגה את החלקה ביעוד לשטח לבנייני ציבור המיועד להפקעה. כשנה לאחר אישור התכנית הופקעה החלקה. ידוע כי שווי דונם חקלאי באזור הינו 15,000 $ וכי שווי דונם למגורים בבנייה רוויה בסביבה הינו 175,000 $. כמו כן ידוע כי מהחלקה לא הופרשו בעבר שטחים לצרכי ציבור.

15. **מהו אומדן הפיצויים הראויים לבעלי החלקה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה?**

א. לא מגיע כל פיצוי.
ב. 15,000 $.
ג. 80,000 $.
ד. 105,000 $.

---

16. מהו אומדן הפיצויים הראויים לבעלי החלקה בגין ההפקעה?

א. 9,000 $.
ב. 15,000 $.
ג. 80,000 $.
ד. 105,000 $.

---

17. נתונה חלקת קרקע בשטח של 70 דונם המהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית הנמצאת בשולי עיר במרכז הארץ.
לאחרונה אושרה תכנית מיתאר ארצית המסמנת את האזור כשטח המיועד למגורים לצורך הרחבת העיר.
קרקעות חקלאיות בסביבה נסחרות לפי 30,000 $ לדונם.
קרקעות לבנייה רוויה בשולי העיר נסחרות לפי 40,000 $ לקרקע ליחידה (לא כולל פיתוח ומע"מ).

מה יהיה גובה היטל ההשבחה שיידרש עקב מכירת החלקה?

א. 900,000 - 1,100,000 $.
ב. 600,000 - 850,000 $.
ג. 300,000 - 550,000 $.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

<u>נתונים לשאלות 18-19:</u>

במגרש בשטח של 1000 מ"ר הממוקם באזור תעשיה מובהק בנוי מיבנה שהושכר לאחרונה בדמי שכירות חופשיים לשימוש כנגריה, בסך של 4,000 $ לחודש. בסמוך לאחר השכרת המיבנה אושרה במגרש תב"ע המייעדת אותו למסחר בניצול של 3 קומות, 50% לקומה. דמי השכירות הצפויים בגין השכרת המבנה שיוקם עפ"י התב"ע החדשה הינם 12,000 $ לחודש, עלויות הבנייה הצפויות הינן 600 $ למ"ר, יזמות צפויה: 20% .

18. מה יהיה כעת אומדן דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס במצבו הנוכחי?

א. 2,000 $.
ב. 4,000 $.
ג. 8,000 $.
ד. 12,000 $.

---

19. בהנחה כי שיעור ההיוון הראוי לשימוש במסחר הינו 10% לשנה, מהו שווי ממוצע של קרקע למ"ר מבונה מסחר הנדון? (הניחו כי מדובר בזכויות בנייה זמינות).

א. 543 $.
ב. 467 $.
ג. 400 $.
ד. 200 $.

---

20. נתונה קרקע בשטח של 3 דונם, המיועדת למלון בדרגת "3 כוכבים". זכויות הבנייה: 100% . בסה"כ יהיו במלון 100 חדרים. שווי קרקע לחדר הינו 20,000$.

מה יהיה שווי קרקע בשטח של 5 דונם עם זכויות בנייה 100%, אך מיועדת למלון בדרגת "5 כוכבים" (הניחו ששווי קרקע לחדר הינו 30,000 $)?

א. 1,875,000 $.
ב. 3,000,000 $.
ג. 5,010,000 $.
ד. 6,000,000 $.