1. שוק המקרקעין נמצא באיזון. "שיעור התשואה הכולל" לנכס מקרקעין מסוים, הכולל קרקע ועליו מבנה במצב טוב, זהה ל"שיעור ההיוון הכולל" המיוחס לאותו נכס. השינוי היחיד שחל בשוק הוא החלטת בנק ישראל להעלות את הריבית במשק מ- 5% ל- 6% .

איזו השפעה יכולה להיות להחלטה זו על שווי הנכס?

א. שווי הנכס יעלה ב - 1%-2% .
ב. שווי הנכס ייורד ב - 1%-2% .
ג. השווי ייורד. חסרים נתונים כדי לחשב בכמה ייורד שווי השוק.
ד. שווי הנכס ייורד ב - 4% או פחות.

---

2. על מגרש בשטח של 500 מ"ר (במקום מבוקש) ניתן לבנות בית צמוד קרקע בשטח בנוי של 400 מ"ר. קיימת בהכנה תוכנית מפורטת, שתאפשר לנצל על אותו שטח שתי יחידות דיור, ללא שינוי בשטח הבנוי המותר.

על סמך נתונים אלו בלבד, איזו השפעה תהיה לתוכנית, כאשר תאושר, על השווי של 1 מ"ר מבונה קרקע?

א. לא ניתן לדעת,שכן חסרים נתונים.
ב. לא יהיה שינוי בשווי של 1 מ"ר מבונה קרקע.
ג. השווי ל- 1 מ"ר מבונה קרקע ייורד.
ד. השווי ל- 1 מ"ר מבונה קרקע יעלה.

---

3. איזו תכונה מתכונות הקרקע מצדיקה שימוש ב"שיעור היוון כולל" במסגרת הערכת שווי מגרש ריק, המושכר לפי דמי שכירות חודשיים, למטרת אחסנה פתוחה?

א. חוסר ניידות.
ב. קיימת לנצח.
ג. ייחודית במיקום.
ד. מוצר לא הומוגני.

---

4. משה ויעקב קיבלו נתונים של עיסקת מכירת דירת מגורים שנעשתה לאחרונה במסגרת מתחם דירות למכירה:

מחיר מכירה: 120,000 דולר.
רווח יזמי נדרש: 24,000 דולר.
עלות בנייה: 100,000 דולר.
יתרה לקרקע: (-)4,000 דולר

משה טען שעל סמך הנתונים ניתן להגיע למסקנה ששווי הקרקע לדירה הוא שלילי. יעקב טען שלא ניתן להגיע למסקנה כזו.

איזה מהמשפטים הבאים נכון בנסיבות המתוארות?

א. שווי הקרקע איננו יכול להיות שלילי בגלל עיקרון התוצר העודף.
ב. כל עוד הרווח היזמי גדול מדולר אחד - היתרה לקרקע לא שלילית.
ג. שווי הקרקע איננו יכול להיות שלילי בגלל עיקרון הציפייה.
ד. אף לא משפט מהנ"ל נכון.

---

5. מהו ההסבר הטוב ביותר למושג: "אומדן בלתי מוטה"?

א. קביעת שווי הנמוך או גבוה מהמחיר שהתקבל בסופו של דבר,בלא יותר מ- 5 שומות מתוך 10 שומות של אותו שמאי.
ב. קביעת שווי הגבוה מהמחיר שהתקבל בסופו של דבר בלא יותר מ- 6 שומות מתוך 10 שומות של אותו שמאי.
ג. קביעת שווי הנמוך מהמחיר שהתקבל בסופו של דבר, ב- 5 שומות מתוך 6 שומות של אותו שמאי.
ד. כל התשובות האחרות שגויות.

---

6. משה הגדיר את המושג "עודף היצרן" כ"סה"כ תפוקה מיוצרת ממוצר מסוים פחות סה"כ תפוקה נמכרת מאותו מוצר".

האם ההגדרה נכונה? מדוע?

א. נכונה חלקית - יש להוסיף "לתאריך נתון".
ב. לא נכונה - יש לציין את המחיר שהיצרן היה מוכן לקבל.
ג. נכונה - כאשר מייצרים יותר מהביקוש ממוצר מסוים, נשארים עם "עודף צרכן".
ד. נכונה חלקית - יש לייחס את הפער לתפוקה השולית.

---

7. על פי איזה עיקרון שווי לא יתכן ש"שיעור ההיוון הכולל" למקרקעין, הכוללים קרקע ומבנה, יהיה שווה לריבית הבטוחה שניתן לקבל בבנק בגין הפקדת סכום ההשקעה?

א. עיקרון התוצר העודף.
ב. עיקרון העקביות.
ג. עיקרון העלות האלטרנטיבית.
ד. עיקרון ההתאמה.

---

8. נתון נכס מקרקעין שנבנה לפני כשנה. שוק המקרקעין יציב מזה מספר שנים. עלות המבנה הסתכמה בכ- 1.5 מיליון דולר. לפני מספר חודשים ירדו עלויות הבנייה בכ- 20% .

על סמך נתונים אלה בלבד ניתן להסיק כי:

א. שווי השוק של הנכס יירד.
ב. שווי מרכיב הקרקע בנכס יירד.
ג. שווי מרכיב הקרקע בנכס יעלה.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

9. נתון מגרש שעליו מבנה חדש שנבנה באיכות בנייה גבוהה וברמת מפרט מעבר למקובל.

האם במצב כזה קיימת אפשרות ששווי הנכס כולו יהיה שווה לשווי הקרקע כפנויה וכריקה? מדוע?

א. כן. בגלל פחת תכנוני.
ב. כן. בגלל פחת פיזי.
ג. לא. תמיד יש למבנה שווי של שלד לפחות.
ד. לא. בגלל האפשרות לשימוש ביניים.

---

10. נתון מגרש ועליו מבנה. הנכס כולו מושכר בדמי שכירות של 1,500 דולר לחודש. שווי "המקרקעין": 200,000 דולר. ידוע כי שווי המבנה: 120,000 דולר. "שיעור ההיוון הכולל" לקרקע: 6% לשנה.

מהו "שיעור ההיוון הכולל" למבנה?

א. 15%
ב. 11%
ג. 9%
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

11. סטודנט התבקש להעריך שווי של נכס מקרקעין לפי גישת היוון ההכנסות בהתייחס לנתונים הבאים: הנכס כולל מגרש בשטח של 400 מ"ר ועליו מבנה בשטח של 200 מ"ר.
המשכיר מקבל דמי שכירות של 1,600 דולר בתשלום חודשי ומשלם בגין המבנה:
עבור ביטוח 180 דולר לחודש, עלויות רואה חשבון: 20 דולר לחודש. השוכר משלם דמי ניהול חודשיים של 3 דולר למ"ר עבור חשמל, מיזוג וניקיון של שטחים ציבוריים.

נתוני שוק:
יתרת תקופת חיים כלכליים: 50 שנה.
שווי המבנה ללא מרכיב הקרקע: 120,000 דולר.
שיעור היוון כולל למקרקעין: 9% לשנה.
שיעור היוון כולל לקרקע: 5% לשנה.

מהו שווי נכס המקרקעין?

א. כ- 219,000 דולר.
ב. כ- 190,000 דולר.
ג. כ- 133,000 דולר.
ד. כ- 105,000 דולר.

---

12. לפניכם טענה: "כאשר "ההכנסה התפעולית השנתית הנקייה" של שני נכסים המניבים הכנסה זהה וגם תקופת יתרת החיים הכלכליים שלהם זהה - ניתן להניח שגם השווי שלהם זהה".

האם הטענה נכונה? מדוע?

א. לא. חסרים נתונים נוספים.
ב. כן. אך רק כאשר תקופות ההשכרה זהות.
ג. לא. עלויות התפעול לא זהות.
ד. כן. אך רק כאשר יתרת תקופת החיים הכלכליים היא לצמיתות.

---

13. סטודנט לשמאות הביע את דעתו כי "בשוק המקרקעין ובטווח הקצר, "המחיר" לא מתלכד עם ה"שווי".

האם דעתו נכונה? מדוע?

א. כן. זה קורה כאשר אין מספיק עיסקאות השוואה.
ב. לא. כיוון שהיצע הקרקע מותאם לביקוש.
ג. כן. אין שני נכסי מקרקעין הזהים בכל.
ד. לא. המחיר תמיד מתלכד עם השווי.

---

14. לאיזו אסכולה כלכלית-היסטורית מתאימה "גישת השווי הפיזי"?

א. האסכולה המרכנתליסטית.
ב. האסכולה הפיזיוקרטית.
ג. האסכולה הקלאסית.
ד. המזיגה הניאו-קלאסית.

---

15. מהו "עקרון העקביות"?

א. כל שומה חייבת לשמור על התאמה בין זכויות הבנייה למגבלות הפיזיות של המגרש.
ב. כל שומה חייבת לשמור על התאמה בין השימוש בקרקע לשימוש במבנה.
ג. כל שומה חייבת לשמור על התאמה בין הייעוד של הנכס לשימוש שנעשה בו.
ד. כל שומה חייבת לשמור על התאמה בין יעוד המגרש לשימוש בסביבה.

---

16. מהו המושג "כופל נטו"?

א. שווי מחולק בהכנסה תפעולית שנתית גולמית.
ב. "כופל ברוטו" פחות מרכיב המס בהכנסה התפעולית.
ג. שווי מחולק בהכנסה תפעולית בניכוי מרכיב הפחת.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

17. נתון נכס מקרקעין הכולל מגרש שעליו בנוי בית ישן בשטח של 100 מ"ר. הבית מושכר בדמי שכירות המקובלים בשוק, של 100 דולר למ"ר לחודש. על פי הערכת שמאי מקרקעין, שווי הקרקע כפנויה וריקה 100,000 דולר. "שיעור ההיוון הכולל" המקובל: 9% לשנה.הריבית הבטוחה בבנק על הפקדות: 4% לשנה.

מהו שווי המבנה?

א. אפס.
ב. 13,333 דולר.
ג. 30,000 דולר.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

18. "גישת היוון ההכנסות" כוללת בתוכה את המושג: "הרווח היזמי".

מה משמעות המושג?

א. הקונה רוכש את נכס המקרקעין לפי שווי השוק שלו, כאשר לעיתים נוצר רווח יזמי ובפעמים אחרות לא נוצר רווח כזה.
ב. כאשר המוכר לא מוכן למכור את הנכס במחיר הנמוך משווי השוק שלו, שוק המקרקעין מתאים את עצמו לרווח יזמי נמוך יותר.
ג. "הרווח היזמי" בגישת היוון ההכנסות נקבע לפי "שיעור התשואה" בנכס הנרכש.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

19. מבחן השימוש המיטבי (השימוש הטוב והיעיל) עוזר לבדוק את:

א. תרומת המבנה לשווי המקרקעין.
ב. תרומת השימוש לשווי הקרקע.
ג. תרומת הייעוד לשווי הקרקע.
ד. כל הנ"ל.

---

20. מהו ההבדל בין "שיעור היוון כולל" לבין "שיעור תשואה כולל"?

א. "שיעור היוון כולל" מבטא את הרצון להכנסה תפעולית שנתית, ואילו "שיעור תשואה כולל" הוא נתון תוצאתי.
ב. "שיעור היוון כולל" מביא בחשבון גם את ה"גרט", ואילו "שיעור תשואה כולל" אינו מביא את ה"גרט" בחשבון.
ג. "שיעור היוון כולל" מתאים גם להיוון של תקופות קצרות, ואילו "שיעור תשואה כולל" אינו מתאים לתקופות קצרות.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

21. איזו הוצאה מההוצאות הבאות איננה נכללת בעלויות התפעול לצורך חישוב "השווי", לפי גישת היוון ההכנסות?

א. ארנונה.
ב. ביטוח לשטח לא מושכר.
ג. עלות בניית קומה נוספת.
ד. כל העלויות הנ"ל נכללות בעלויות התפעול.

---

22. הסכם שכירות על נכס מקרקעין מסוים אמור להסתיים בעוד 10 שנים.

האם בגישת היוון ההכנסות ניתן להשתמש תמיד בדמי השכירות המשולמים מידי חודש עבור השימוש בנכס לצורך הערכת שווי השוק של אותו נכס מקרקעין?

א. בוודאי שכן. זו מהות גישת היוון ההכנסות.
ב. יתכן שלא. יש צורך בהשלמת נתונים.
ג. בוודאי שלא. 10 שנים אינן מספיקות.
ד. כן, בתנאי שאם היו משכירים היום את הנכס לאותו שימוש - היו מתקבלים דמי שכירות דומים.

---

23. התבקשת להעריך שווי של נכס מקרקעין, הכולל מגרש בשטח של 1.0 דונם ועליו בנוי מבנה שנבנה לפני כ- 20 שנה. המבנה בשטח של 200 מ"ר × 4 קומות ובסה"כ 800 מ"ר. על פי תוכנית מפורטת ניתן לנצל במסגרת בנייה על המגרש 30% משטח המגרש לקומה × 4 קומות, ובסה"כ 1,200 מ"ר. מוצע לך להשתמש ב"גישת השווי הפיזי" ולקבוע את שווי הקרקע כריקה וכפנויה בתוספת "עלות תעתיק" (reproduction cost) לבניית מבנה כזה כחדש, בהפחתה של פחתים פיזיים.

האם ניתן לקבל את ההצעה? מדוע?

א. ניתן לקבל את ההצעה, שכן שווי הקרקע כריקה וכפנויה כבר מנטרל פחתים סביבתיים.
ב. לא ניתן לקבל את ההצעה, כיוון שיש להפחית מהמבנה פחתים סביבתיים.
ג. לא ניתן לקבל את ההצעה, כי זכויות הבנייה השתנו ו"גישת השווי הפיזי" איננה מתאימה.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

24. איזו מהבאים מהווה "מבחן ודאי" לקביעת שווי של "פחת סביבתי", המיוחס לנכס מקרקעין מסוים?

א. עלות התיקון לפי "עלות תחליף".
ב. עלות התיקון לפי "עלות תעתיק".
ג. "הפסד שווי" על פי גישת ההשוואה.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל מהווה "מבחן ודאי".

---

25. מהן ארבע הדרישות ההכרחיות למבחן "השימוש המיטבי" (השימוש הטוב והיעיל ביותר)?

א. ישימות פיזית, ישימות תכנונית, שיעור התשואה הגבוה ביותר, בעלות על זכויות בנכס.
ב. שיעור התשואה הגבוה ביותר, ישימות פיזית, ישימות מימונית, אפשרות חוקית.
ג. ניצול כל זכויות הבנייה, ישימות פיזית, ישימות חוקית, שיעור תשואה גבוה ביותר.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

<u>נתונים לשאלות 26-27:</u>

נתון נכס מקרקעין המושכר לשוכרים שונים בדמי שכירות כלכליים של 10,000 דולר לחודש. הנכס נמצא במצב סביר. המבנה נבנה לפני כ- 20 שנה. תקופת החיים הכלכליים של נכס כזה היא כ- 50 שנה. הגיל האפקטיבי של הנכס: 30 שנה. "שיעור ההיוון הכולל" של נכס בנוי כזה הוא כ- 10% לשנה. "שיעור היוון" ל"גרט": 5% לשנה. (ערך ה"גרט": 300,000 דולר).

26. מהו שווי הנכס?

א. כ- 1,210,000 דולר.
ב. כ- 1,150,000 דולר.
ג. כ- 1,036,000 דולר.
ד. כ- 1,139,500 דולר.

---

27. בהמשך לנתונים שלעיל, ידוע כי יש כוונה לשפץ את הנכס. לאחר השיפוץ, הגיל האפקטיבי של הנכס יהיה 10 שנים. שאר הנתונים לא השתנו.

מה יהיה שווי הנכס אחרי השיפוץ?

א. כ- 1,220,000 דולר.
ב. כ- 1,178,000 דולר.
ג. כ- 1,139,500 דולר.
ד. כ- 1,036,000 דולר.

---

28. התבקשת להעריך שווי של חצר ללא זכויות בנייה נוספות, בנכס מקרקעין, הכולל מגרש ריק של 450 מ"ר. זכויות הבנייה של המגרש: 40% . המגרש נמכר במחיר של 250,000 דולר. נמסר לך על עיסקת השוואה המתייחסת לבית צמוד קרקע, שעליו ממוקם מבנה בשטח של 180 מ"ר. שווי המבנה: 140,000 דולר. שטח המגרש: 350 מ"ר. הנכס נמכר במחיר של 375,000 דולר.

מה שווי החצר?

א. 150 דולר למ"ר.
ב. 214 דולר למ"ר.
ג. 111 דולר למ"ר.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

29. באיזו גישת שומה <u>אין</u> חשיבות לגורם ה"חשיפה הסבירה" של הנכס במהלך מכירתו?

א. בגישת ההשוואה.
ב. בגישת היוון ההכנסות.
ג. בגישת השווי הפיזי ובגישת היוון ההכנסות.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

---

30. אדם סמית ניסה להסביר את ההבדל בין מחירו של מוצר לבין שוויו (במובן הרחב של השווי) ולצורך כך פיתח את התיאוריה של "פרדוקס הערך".

איזו מהמשפטים הבאים מצביע על כך שלמעשה אין פרדוקס ?

א. מה שקובע את השווי הוא התועלת השולית של המוצר ולא סה"כ התועלת.
ב. מה שקובע את השווי הוא "ערך השימוש" ולא מחירו של המוצר בשוק.
ג. מה שקובע את השווי הוא "שווי החליפין" ולא מחירו של המוצר בשוק.
ד. אף לא משפט מהנ"ל.

---

31. איזו מהבאים מהווה "מבחן ודאי" לקביעת שווי של "פחת תכנוני", המיוחס לנכס מקרקעין מסוים?

א. עלות התיקון לפי "עלות תעתיק".
ב. עלות התיקון לפי "עלות תחליף".
ג. "הפסד שווי" על פי גישת ההשוואה.
ד. אף לא תשובה מהנ"ל מהווה "מבחן ודאי".

---

32. איזה מהמשפטים הבאים משקף את עקרון "תורת הרנטה הקרקעית" על פי גישת האסכולה הקלאסית?

א. מחיר רכישה של יחידת קרקע יכול להיות נמוך מהמחיר המבוקש אולם אין זה אומר שהעיסקה כדאית.
ב. לכל יחידת קרקע ניתן לחשב את הרנטה הקרקעית אם נדע את תפוקת יחידת הקרקע ועלויות הייצור.
ג. הפידיון השולי מהווה גורם חשוב לעניין שווי רכישת עוד חלקת קרקע.
ד. כל התשובות הנ"ל נכונות.

<u>נתונים לשאלות 33-35:</u>

לפני 10 שנים חכר טוביה מבנה מלאכה בשטח בנוי של 200 מ"ר מהבעלים של הנכס.
שטח המגרש: כ- 1.0 דונם. הסכם החכירה נקבע ל- 30 שנה לפי דמי שכירות של 4,000 דולר לחודש.
דמי החכירה שולמו מראש לכל תקופת החכירה. ביום שנחתם ההסכם הובהר לטוביה כי יתרת תקופת החיים הכלכליים של המבנה היא 30 שנה. טוביה יכול למכור את זכויותיו ללא תשלום לבעלים. על פי תוכנית בניין עיר מאושרת, הייעוד של המגרש הוא למגורים. הניצול הוא ל- 20 יחידות דיור בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליחידה.

נתוני שוק:
* **דמי שכירות מקובלים כיום למבנה: 3,000 דולר לחודש, לא כולל מע"מ.**
* **"שיעור היוון" למלאכה: 9% לשנה.**
* **מחיר מכירה בסביבה: 2,000 דולר למ"ר מגורים או מלאכה.**
* **שיעור היוון כולל לקרקע: 5% לשנה.**
* **עלות בנייה: 800 דולר למ"ר מגורים.**
* **רווח יזמי מקובל למגורים: 20% על ההשקעה.**

התעלמו מגורמי המע"מ והיטל ההשבחה.

33. מה שווי זכויות החוכר?

א. כ- 497,000 דולר.
ב. כ- 445,000 דולר.
ג. כ- 333,000 דולר.
ד. כ- 400,000 דולר.

---

34. מה שווי זכויות המחכיר?

א. כ- 401,000 דולר.
ב. כ- 620,000 דולר.
ג. כ- 1,052,000 דולר.
ד. כ- 1,645,000 דולר.

---

35. מהו שווי השוק של הנכס כולו (קרקע פלוס מבנה) כפנוי מזכויות אחרים?

א. כ- 1,645,000 דולר.
ב. כ- 953,000 דולר.
ג. כ- 898,000 דולר.
ד. כ- 801,000 דולר.

<u>נתונים לשאלות 36-39:</u>

נתון נכס מקרקעין בנוי המושכר בדמי שכירות של 3,000 דולר לחודש. שיעור ההיוון הכולל המקובל לנכסים דומים בסביבה הקרובה, הנחשבת כסביבה יציבה מזה מספר שנים: 10% לשנה.

36. מהו שווי הנכס, אם הוא מוגדר כנמצא בשלב הצמיחה?

א. 313,000 דולר.
ב. 360,000 דולר.
ג. 327,000 דולר.
ד. 400,000 דולר.

---

37. מהו שווי הנכס, אם הוא מוגדר כנמצא בשלב הבגרות?

א. 400,000 דולר.
ב. 360,000 דולר.
ג. 313,000 דולר.
ד. 327,000 דולר.

---

38. מהו שווי הנכס, אם הוא מוגדר כנמצא בשלב הדעיכה?

א. 327,000 דולר.
ב. 360,000 דולר.
ג. 313,000 דולר.
ד. 400,000 דולר.

---

39. מהו שווי הנכס, אם הוא מוגדר כנמצא בשלב הייזום?

א. 327,000 דולר.
ב. 313,000 דולר.
ג. 360,000 דולר.
ד. 400,000 דולר.

---

40. איזו מהפעולות הבאות מצביעה על "השבחת חסר"?

א. הפחתת שטח מבונה ללא שינוי בשטח הקרקע, המגדילה את שווי הנכס.
ב. הוספת שטח מבונה ללא שינוי בשטח הקרקע, המגדילה את שווי הנכס.
ג. הוספת שטח מבונה ללא שינוי בשטח הקרקע, המקטינה את שווי הנכס.
ד. הפחתת שטח מבונה ללא שינוי בשטח הקרקע, המקטינה את שווי הנכס.