

מדינת ישראל

משרד המשפטים
מועצת שמאי מקרקעין

עקרונות שומה א'

מועד: אפריל 2005

גירסא 1.2

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

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

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

בדף התשובות יש להשתמש **בעט כחול** 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 **בעט כחול** ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

השתדלי להשיב על כל השאלות. לא תורדנה נקודות עבור טעות.

רק התשובה המסומנת ב-X **בעט כחול** ב"דף התשובות" תיקרא כתשובתך לשאלה. במבחן 40 שאלות. לכל השאלות ניקוד שווה.

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

מותר שימוש במחשבון ובלוחות שומה.

ב ה צ ל ח ה !

1. נכס מקרקעין מושכר בדמי שכירות חודשיים של 20 דולר לחודש לכל מ"ר, המשולמים כל חודש מראש. יתרת תקופת החיים הכלכליים של הנכס מוערכת בכ- 30 שנה. במידה ונהון את דמי השכירות השנתיים "שיעור היוון כולל" מקובל, נקבל: -

- א. את שווי זכויות השוכר בנכס.
- ב. את שווי המבנה.
- ג. את שווי זכויות הבעלים בנכס.
- ד. את השווי התיאורטי על-פי עיקרון "התוצר העודף".

2. איזו מהבדיקות המפורטות בתשובות שלהלן נחוצה פחות לצורך בחינת ה"שימוש המיטבי" (השימוש הטוב והמועיל) של נכס מקרקעין?

- א. בדיקת ניצול תכסית במסגרת המגרש.
- ב. בדיקת הרקע התכנוני.
- ג. בדיקת נסח טאבו.
- ד. בדיקת האפשרות לקבל היתר לשימוש חורג.

3. בכנס נדל"ן טען אחד המרצים, כי השיטה של גישת "השווי הפיזי המשוקללת" טובה יותר במקרים נקודתיים, כאשר הנכס כולל מבנה חדש בשטח של 200 מ"ר לשימוש מסחרי והוא מושכר בדמי שכירות של שוק, על מגרש בשטח של 500 מ"ר. במקרה זה הערכת השווי נעשית ע"י חיבור של: שווי הקרקע כריקה ופנויה + שווי המבנה (ערך נוכחי של דמי השכירות המתקבלים מהנכס לצמיתות) + רווח יזמי. מתי גישה זו יכולה להיות נכונה?

- א. גישה זו אף פעם איננה נכונה.
- ב. רק כאשר זכויות הקרקע מנוצלות במלואן.
- ג. רק כאשר זכויות הקרקע מנוצלות במלואן והשימוש בנכס הוא מיטבי.
- ד. כאשר השימוש הוא מיטבי, תקופת החיים הכלכליים של המבנה היא לצמיתות ודמי השכירות תואמים את המקובל בשוק.

4. נתון מבנה משרדים בן 4 קומות בשטח קומה טיפוסית: 200 מ"ר, אשר אורך חייו הכלכליים: 60 שנה.

גיל המבנה: 15 שנים. מצבו הפיזי תואם את גילו. לפני שנה נבנתה מעלית שנייה בבניין, לאור דרישות השוק, אשר הביאה לשיפור של כ- 20% בדמי השכירות המשולמים לבעלים. איזה שינוי חל בסך כל הפחתים שהצטברו בנכס?

- א. מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו ולכן אין שינוי.
- ב. סך כל הפחתים המצטברים גדלו וכוללים גם את הפחת על המעלית.
- ג. סך כל הפחתים שהצטברו בנכס קטנו.
- ד. הסקת מסקנות לעניין סך כל הפחתים שהצטברו מחייבת לדעת גם נתוני עלויות מעלית.

5. מתי ניתן לומר בוודאות כי: "שימוש ביניים" איננו תורם לשווי המקרקעין?

- א. כאשר קיימת תוכנית מפורטת מאושרת ואין תוכנית אחרת בהכנה.
- ב. כאשר על הקרקע קיים מבנה אשר מנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות על פי תוכנית מאושרת.
- ג. כאשר "השווי בשימוש" של הנכס שווה ל"שווי השוק" של הנכס.
- ד. כאשר השווי על פי גישת "היוון ההכנסות" גבוה מהשווי על פי גישת "השווי הפיזי".

6. התבקשתם להעריך את "השימוש הטוב והמועיל (שימוש מיטבי) של נכס מקרקעין הכולל מגרש ועליו מבנה משרדים.

מהם הנתונים החשובים ביותר להם תזדקקו במסגרת ההערכה?

- א. שטח המגרש, שטח המבנה, תוכנית מפורטת, דמי שכירות שנתיים.
- ב. תוכנית מפורטת, שטח המגרש, דמי שכירות שנתיים, יתרת תקופת חיים כלכליים.
- ג. גיל המבנה, שטח המגרש, תוכנית מפורטת, עלות המימון, תקופת השכירות.
- ד. גיל אפקטיבי, דמי שכירות שנתיים, שטח המבנה, עלות המימון.

7. האם יתכן כי שני שמאים יעריכו את אותו הנכס ויקבלו ערכי שווי שונים, מבלי שניתן יהיה לטעון כי אחד מהשמאים טעה?

- א. כן, כאשר שמאי אחד העריך את "שווי השוק" ושמאי שני, את "שווי לשימוש".
- ב. לא יתכן הדבר.
- ג. כן, כאשר מטרות השומה אותן הציבו השמאים לפניהם היו שונות.
- ד. תשובות א' ו- ג' נכונות.

8. מתי "מחיר עיסקה" של נכס מקרקעין ספציפי משקף גם את "שווי הנכס"?

- א. רק לעיתים רחוקות ובאופן מקרי.
- ב. תמיד כאשר יש מספר גדול של קונים המבקשים לרכוש את הנכס.
- ג. תמיד כאשר המכירה נעשית ממוכר מרצון לקונה ברצון.
- ד. תמיד כאשר הנכס נחשף לשוק במשך תקופה סבירה.

נתונים לשאלות 9-11:

מגרש פנוי המיועד לאחסנה פתוחה הוחכר לפני כ- 5 שנים בדמי שכירות שנתיים של \$4,000 לתקופה של 30 שנה. דמי החכירה שולמו מראש על-פי "שיעור היוון" של 6% לשנה, המקובל אז וגם היום (שיעור היוון לכל החישובים). מגרשים דומים נמכרים כיום בכ- \$50,000. כיום הוחכר השכיר את הנכס בשכירות משנה למשרד ממשלתי כחלק מאתר מגורונים זמני. תקופת השכירות נקבעה ל- 5 שנים ודמי השכירות: \$5,000 לשנה.

9. מה שווי זכויות החוכר?

- א. \$38,000.
- ב. \$42,500.
- ג. \$47,000.
- ד. \$55,500.

10. מה שווי זכויות הבעלים?

- א. \$66,600.
- ב. \$50,000.
- ג. \$15,500.
- ד. \$11,650.

11. בהנחה שהחוכר הנזכר בנתונים שלעיל היה רוכש בשעתו את זכויות הבעלות המלאה בנכס, מה היה שווי זכויותיו כיום כבעלים?

- א. \$58,000.
- ב. \$50,000.
- ג. \$67,000.
- ד. \$71,000.

12. בבניין משרדים גדול במרכז עיר גדולה קיים משרד לא מושכר בשטח 50 מ"ר. הבעלים מוכנים למסור את המשרד לשנה אחת בלבד בדמי שכירות של \$1 למ"ר לחודש. דמי ניהול ואחזקה בסך \$2.50 למ"ר לחודש וארנונה שנתית ישולמו על-ידי השוכר. הבעלים מוכנים למכור את הנכס במחיר של \$1000 למ"ר. הבניין נבנה בשנות ה-70 ודרושים בו שיפוצים. מכרז למכירת ארבע קומות בבניין לא הניב תוצאות.

מהי גישת השומה העדיפה להערכת הנכס?

- גישת ההשוואה, בהתבסס על עיסקאות שבוצעו בבניינים דומים אחרים.
- גישת היוון ההכנסות, כאשר הבסיס הוא דמי השכירות המבוקשים על ידי הבעלים.
- גישת השווי הפיזי בתוספת ההוצאות הצפויות לשיפוץ.
- אף לא תשובה מהניל נכונה.

13. האם "הפחת הפיזי" המצטבר בדו"חות הכספיים המיוחסים לנכס מקרקעין מהווה חלק מ"עלויות התפעול", לצורך חישוב ההכנסה השנתית הרלוונטית לחישוב השווי על-פי גישת היוון ההכנסות? מדוע?

- לא. הפחת במקרה זה הוא פחת חשבונאי ולא תואם את שיקולי השווי.
- לא. דמי השכירות המתקבלים מהשכרת הנכס כבר משקפים פחתים שהצטברו במבנה.
- כן. הפחת מהווה הוצאה כלכלית ומגדיל את עלויות התפעול.
- כן. אלא אם כן עלויות השיפוץ של הנכס מוטלות על השוכר.

14. הוצע ליזם לרכוש 30 דונם קרקע חקלאית בתחום מועצה אזורית במרכז הארץ ובמרחק הליכה של מספר דקות מחוף הים. בכוונתו של היזם להקים בשטח מרכז תיירות ונופש הכולל מלון בן 30 קומות, מרכז קניות ומיני גולף. המחיר המבוקש הוא \$3,000,000.

מה כדאי ליזם לעשות?

- להיענות להצעה, מאחר ובתי מלון בסמוך לחוף הים נמכרים במחירים של \$15,000,000 ועד \$30,000,000.
- לקבל את ההצעה, מאחר וקרקע קיימת לנצח. תמיד יהיה לה שימוש אלטרנטיבי.
- המחיר אינו תואם את הייעוד החוקי של הקרקע כקרקע חקלאית, שהוא \$2,000 - \$3,000 לדונם.
- יש להעריך את ההצעה על רקע שווי השוק של קרקעות חקלאיות פרטיות בסביבה הקרובה, גם אם אין סיכוי רב לאישור פרויקט כזה.

15. בנכס של מומחי נדל"ן דנו המשתתפים במהות המושג "עודף הצרכן". אחד המשתתפים טען כי: "עודף הצרכן" הוא מושג כלכלי הבא לידי ביטוי רק ב"שוק משוכלל" ולא "בשוק המקרקעין".

האם הטענה נכונה? מדוע?

- הטענה לא נכונה! המחיר המתקבל בשוק הנדל"ן מהווה חלק מהגדרת "עודף הצרכן". הקונה נהנה מסה"כ תועלת מהנכס הגבוהה מהמחיר ששילם.
- הטענה לא נכונה! עודף הצרכן קיים גם בשוק המקרקעין, אולם הוא מתקבל רק כאשר הקונה משלם את מחיר השוק ולא מעבר לכך.
- הטענה נכונה! רק בשוק משוכלל הקונים משלמים את אותו המחיר. כך יכולים כולם ליהנות מהעודף.
- הטענה נכונה! "עודף הצרכן" הוא "מושג מקרו" ולא מתייחס לעיסקה בודדת.

16. באחת השכונות קיים בית מגורים הכולל מבנה בשטח של כ-150 מ"ר על מגרש של 400 מ"ר. המבנה בן קומה אחת. ב-30\12\95 אושרה תוכנית בניין עיר המאשרת לבנות מרתף בשטח קונטור קומת קרקע. הסביבה יוקרתית ומבוקשת.

איזו מהעובדות הבאות מצביעה בוודאות על כך שהנכס איננו נמצא באיזון?

- בנכס נוצלו רק 50% מזכויות הבנייה.
- הגיל הכרונולוגי של הנכס: 15 שנה.
- הגדלת השטח הבנוי יוצרת תועלת שולית פוחתת.
- הנכס נמצא במצב של שלד.

17. בכנס נדל"ן טען אחד המרצים: "שימוש ביניים" תורם לשווי הנכס רק כאשר תוכנית בניין עיר מפורטת הנמצאת בהכנה עדיין לא אושרה.

האם הטענה נכונה? מדוע?

- א. הטענה לא נכונה! גם לאחר אישור התוכנית בהכנה, קיימת אפשרות כלכלית לפיה עדיף להמשיך את "שימוש הביניים" על פני ניצול מידי של הנכס על פי התוכנית שתאושר.
- ב. הטענה נכונה! הכנת תוכנית מפורטת חדשה כבר מביאה בחשבון את שימוש הביניים.
- ג. הטענה לא נכונה! גם כאשר תוכנית בניין מפורטת עדיין לא מאושרת - לא תמיד יש כדאיות לשימוש ביניים.
- ד. הטענה נכונה! אי ניצול זכויות בנייה על פי תוכנית מפורטת שאושרה גורמת ל"הפסד אלטרנטיבי".

18. האם "כופל ברוטו" יכול להיות נמוך מ"כופל נטו"?

- א. כן. כאשר "שיעור ההיוון" גבוה מ"שיעור ההיוון הכולל".
- ב. כן. "כופל הברוטו" מתוך הגדרה נמוך מ"כופל הנטו".
- ג. לא. מתוך הגדרה "כופל הברוטו" גבוה מ"כופל הנטו".
- ד. "כופל הברוטו" גבוה מ"כופל הנטו" רק בשיעורי מס גבוהים.

19. השבחת חסר נוצרת כאשר: -

- א. זכויות הבנייה בקרקע גדולות מהניצול בפועל.
- ב. עלות גורמי הייצור המרכיבים את הנכס נמוכה מתרומתם לשווי הנכס.
- ג. רמת הבנייה נמוכה מהמקובל בסביבה לבניינים חדשים ומכתיבה רמת מחירים נמוכה יותר.
- ד. עלות תוספת השקעה במבנה נמוכה מתוספת ההכנסות הצפויות כתוצאה מתוספת ההשקעה.

20. בכנס של מומחי נדל"ן טען אחד המרצים כי "שיעור ההיוון הכולל" המיוחס ל"קרקע ספקולטיבית" צריך להיות נמוך מ"שיעור ההיוון הכולל" המיוחס לקרקע ריקה וזמינה לבנייה בסביבה.

האם הטענה נכונה? מדוע?

- א. הטענה נכונה! "שיעור התשואה הכולל" של קרקע זמינה גבוה יותר.
- ב. הטענה נכונה! לא ניתן לייחס שימוש ספציפי לקרקע ספקולטיבית.
- ג. הטענה איננה נכונה! "שיעור ההיוון הכולל" מביא בחשבון גם דחייה בזמינות.
- ד. הטענה איננה נכונה! המרצה החליף בין שני מושגים שונים; "שיעור ההיוון הכולל" ו"שיעור התשואה הנדרש".

21. איזה פרט מהפרטים להלן הכי פחות חשוב לצורך הכנת שומה של שווי דירה בבית משותף?

- א. הבית רשום כבית משותף.
- ב. שמות החוכרים של הדירה הנישומה וחלקם בכנס.
- ג. החלק ברכוש המשותף.
- ד. רישום שיעבוד על סך 450,000 ש"ח לטובת בנק אחר.

22. ידוע כי בבית משותף הכולל עשר יח"ד נצבר פחת תכנוני.

איזו מהתשובות הבאות מצביעה על כך?

- א. דיירי הבניין מתנגדים להגדלת דמי הוועד בגין גידול בהוצאות הפעלת ההסקה המרכזית.
- ב. הנכס איננו מנצל את כל זכויות הבנייה הניתנות לניצול במסגרת תוכנית מפורטת.
- ג. בבניין קיימת מעלית אשר איננה מתפקדת כבר מספר חודשים בשל קלקול במנוע. "עלות התיקון" של המעלית נמוכה מ"הפסד השווי".
- ד. שלוש החניות בחזית וחמש החניות בעורף חולקו על בסיס הגרלה.

23. לצורך הערכת שווי נכס בנוי בקומת קרקע אסף מומחה מקרקעין נתוני שוק:

- שווי קרקע לשימוש למשרדים: \$100,000.
- שווי קרקע לשימוש למסחר: \$150,000.
- שווי המבנה לשימוש למשרדים: \$100,000.
- שווי המבנה לשימוש למסחר: \$80,000.
- רווח יזמי מקובל לשני השימושים: 20% מסה"כ קרקע + מבנה.

על סמך הנתונים הגיע המומחה למסקנה ששווי הנכס הוא: \$300,000.
איזה עיקרון שמאי חשוב לא נשמר כאן?

- א. עיקרון האיזון.
- ב. עיקרון השימוש המיטבי.
- ג. עיקרון העקביות.
- ד. עיקרון ההתאמה (התאימות).

24. נתון מבנה מסחרי בשטח 1,000 מ"ר.
עלות הבנייה גבוהה ב- 30% מערך הקרקע. הרווח היזמי: 15%

בכמה יעלה שווי הנכס, אם עלות הבנייה התייקרה ב- 15% וערך הקרקע עלה ב- 10%?

- א. כ- 27%
- ב. כ- 25%
- ג. כ- 13%
- ד. כ- 10%

25. התבקשת להעריך "שווי שוק" של נכס מקרקעין בנוי, על פי גישת "השווי הפיזי". המבנה נבנה על ידי הבעלים של הקרקע לשימוש עצמי.

איזה מן המשפטים הבאים מתאר בצורה הנכונה ביותר את עקרונות השווי לעניין הערכה על פי גישת "השווי הפיזי"?

- א. ניתן לחבר את העלויות לרכישת קרקע + עלויות לבנייה + רווח יזמי, בתנאי שכל גורמי הייצור המרכיבים את נכס המקרקעין נמצאים באיזון.
- ב. ניתן לחבר את העלויות לרכישת קרקע + עלויות לבנייה + רווח יזמי, בתנאי שמביאים בחשבון פחת תכנוני.
- ג. תנאי הכרחי להערכה לפי גישת השווי הפיזי הוא שלכל אחד ממרכיבי הנכס יהיה שווי העומד בפני עצמו.
- ד. תשובה ג' יכולה להיות נכונה, אם נוסיף את התנאי של היווצרות "ערך מוסף".

26. יזם מבקש לרכוש נכס בנוי אשר ממוקם בסביבה מתפתחת וצומחת. באותה סביבה קיים ביקוש גדל והולך לנכסים בנויים.

שווי הנכס למסירה מיידית: \$1,000,000. סוכם שהנכס יימסר רק בעוד שלוש שנים. "שיעור התשואה הכולל" לנכסים בנויים על סמך בדיקות אמינות שנעשו באזורים יציבים ולאורך זמן: 10% לשנה. "שיעור ההיוון" לקרקע: 5% לשנה.

איזה מחיר סביר שהיזם ישלם?

- א. \$730,000
- ב. \$750,000
- ג. \$770,000
- ד. \$864,000

27. התבקשתם להעריך שווי של נכס מקרקעין בנוי המושכר עד תום תקופת החיים הכלכליים שלו, הנאמדים בכ- 30 שנה, על פי גישת היוון ההכנסות. איזה מהחישובים הבאים יתן את שווי הנכס?

- א. שווי הנכס יתקבל ע"י חישוב "ההכנסה התפעולית הגולמית" השנתית הנובעת מהנכס וחלוקתה ב"שיעור ההיוון הכולל".
- ב. שווי הנכס יתקבל ע"י חישוב "ההכנסה התפעולית הנקייה" השנתית הנובעת מהנכס, וחלוקתה ב"שיעור ההיוון הכולל".
- ג. שווי הנכס יתקבל ע"י חישוב "ההכנסה התפעולית הפוטנציאלית" השנתית הנובעת מהנכס וחלוקתה ב"שיעור ההיוון הכולל".
- ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

28. נכס מקרקעין מניב דמי שכירות שנתיים בסך \$12,000. שטח המבנה 100 מ"ר ושווי הבנייה כולל רווח יזמי: \$500/מ"ר. שיעור הריבית להיוון: 9% לשנה. שיעור ההיוון לחישוב שווי הגרט: 5.5% מה שווי הנכס, כאשר יתרת החיים הכלכליים למבנה היא 20 שנים?

- א. כ- \$159,000.
- ב. כ- \$140,000.
- ג. כ- \$130,000.
- ד. כ- \$121,000.

29. במערב העיר רעננה ממוקמים שטחים חקלאיים לגידול עצי הדר. "שווי" של דונם קרקע הינו כ- \$5,000. לאחרונה, נמכרו קרקעות חקלאיות במיקום סמוך, במחיר של \$100,000 לדונם. בדיקה שנערכה במחלקת הנדסה בעיריית רעננה מעלה כי אין בהכנה כל תכנית לשינוי יעוד הקרקע לבנייה.

איזה "עיקרון שווי" מסביר את אחד מהנתונים שהוזכרו?

- א. לפי עיקרון "השינוי" שווי השוק של קרקע חקלאית הינו \$5,000 לדונם.
- ב. לפי עקרון "התוצר העודף" שווי שוק של קרקע חקלאית הינו \$100,000 לדונם.
- ג. לפי עקרון "הציפייה" שווי שוק של קרקע חקלאית הינו \$5,000 לדונם.
- ד. לפי עיקרון "העלות האלטרנטיבית" שווי השוק של קרקע חקלאית הוא \$100,000 לדונם.

30. "האסכולה הקלאסית" ניסחה "עיקרון שווי" חשוב. איזה מההגדרות הבאות מגדירה הכי נכון את העיקרון?

- א. השווי נובע משילוב נכון של קרקע, הון, עבודה ורווח יזמי.
- ב. "חוסר איזון" בין קרקע, הון ועבודה יוצר שווי נמוך יותר.
- ג. "איזון נכון" בין קרקע, הון ועבודה יוצר שווי הזהה לסה"כ חיבור העלויות.
- ד. האסכולה הקלאסית עסקה בתורת הרנטה של הקרקע ולא עסקה בשילוב נכון של גורמי ייצור.

31. למשה נכס מקרקעין הכולל מגרש לבנייה, צמוד קרקע. על המגרש ניצב מבנה ישן, חד-קומתי. אומדן לשווי השוק לקרקע ריקה ופנויה: \$400,000. אומדן לשווי השוק של הקרקע והמבנה במצבם: \$375,000.

מהנתונים ניתן להסיק כי: -

- א. שווי השוק של המקרקעין: \$375,000.
- ב. המבנה במצבו תורם לשווי המקרקעין \$25,000.
- ג. המשך קיומו של המבנה יוצר פחת תכנוני של כ- \$25,000.
- ד. אף לא תשובה מהנ"ל נכונה.

32. איזו גישת שומה - ישירה או עקיפה - מתבססת במיוחד על תכונות היסוד של הקרקע?

- א. גישת השווי השיורי.
- ב. גישת ההשוואה.
- ג. גישת "היוון ההכנסות".
- ד. גישת השווי הפיזי.

33. אורך התקופה בה ההשבחות שנעשו במחוברים מניבות "הכנסה תפעולית נקייה" הגבוהה מעלויות הפעלה של הנכס ואינן מצדיקות את הריסת המבנה מוגדרת כ: -

- א. תקופת חיים כלכליים.
- ב. יתרת תקופת חיים כלכליים.
- ג. גיל אפקטיבי.
- ד. גיל כרונולוגי.

34. באזור תעשייה ומשרדים קיים מגרש בשטח 3 דונם המיועד לתעשייה, המשמש לחניית רכב פרטי ובו כ- 120 מקומות חניה.

שווי מגרשי תעשייה בסביבה: \$150,000 לדונם.
דמי השכירות הנהוגים בסביבה למקום חניה: כ- \$25 לחודש.
שיעור ההיוון לדמי שכירות לחניה: 8%
במגרש קיים פיתוח חצר מלא הכולל משטח אספלט, תאורה, גידור היקפי מחסומי כניסה ויציאה, ביתן שומר וכדומה. עלות ההשקעה הכוללת בפיתוח החצר: \$25 למ"ר.
מה שווי המגרש?

- א. \$450,000.
- ב. \$525,000.
- ג. \$375,000.
- ד. אין מספיק נתונים - חסרים נתוני תפעול ועלות הפעלת החניון.

35. נתון כי פחת במבנה ב- 20 השנים הראשונות הינו 2% לשנה, וביתרת התקופה 3% לשנה.

מה יתרת החיים של הנכס אם ידוע שנבנה לפני 30 שנה וגילו האפקטיבי 35 שנה?

- א. כ- 15 שנים.
- ב. כ- 20 שנים.
- ג. כ- 5 שנים.
- ד. כ- 30 שנים.

36. הוצע לראובן לרכוש נכס מקרקעין הכולל מגרש + מבנה בשטח של 200 מ"ר. המבנה מושכר לשוכר לפי דמי שכירות של \$15 למ"ר לחודש, כמקובל בשוק. נתוני שוק נוספים:

- עלות בנייה למ"ר בבנייה חדשה: \$800.
- שיעור היוון מקובל למקרקעין: 9% לשנה.
- שיעור היוון מקובל לקרקע: 6% לשנה.
- שווי המגרש כפנוי וריק: \$450,000.
- התעלמו מנושא המע"מ והרווח היזמי.

נמסר לראובן כי העיסקה המוצעת היא לשלם היום עבור הנכס, אולם החזקה בנכס והתועלת ממנו יועברו לראובן רק בעוד 3 שנים.

מהו שווי הנכס בהתייחס לדחייה במסירה? (שימו לב - התשובות מעוגלות לאלף הקרוב).

- א. \$309,000.
- ב. \$347,000.
- ג. \$378,000.
- ד. אף לא תשובה מהניל נכונה.

37. מרצה טען בכנס אנשי נדל"ן כי ניתן להשתמש בדמי שכירות המשולמים עבור השימוש בכנס מסוים כאינדיקציה ל"שווי השוק" של אותו נכס, על ידי שימוש בגישת היוון ההכנסות, בתנאי שאותם דמי שכירות משקפים את דמי השכירות השכיחים לסוג שימוש זה.
האם הטענה נכונה? מדוע?

- א. הטענה לא נכונה. לא ניתן לדעת. חסרים נתונים.
- ב. הטענה נכונה. דמי השכירות משקפים את ההכנסה התפעולית הנקייה.
- ג. הטענה נכונה. דמי השכירות משקפים את ההכנסה התפעולית הגולמית.
- ד. הטענה לא נכונה. צריך גם לדעת את עלויות חברת הניהול.

38. נתונה חלקה בשטח של 10 דונם המסווגת על פי תוכנית מפורטת כשטח ציבורי פתוח. על החלקה, קיים מזנון בשטח של 100 מ"ר המושכר למפעיל המזנון לפי \$15 למ"ר לחודש. התבקשתם להעריך את שווי החלקה.
איזה/אילו עקרונות שווי תפעילו לצורך ביצוע הערכה?

- א. היוון ההכנסות מהנכס.
- ב. הערכת שווי קרקע למזנון + שווי המבנה.
- ג. הערכת שווי קרקע למזנון + שווי המבנה + רווח יזמי.
- ד. אף לא תשובה מהני"ל נכונה.

39. משה רכש דירת 4 חדרים בשווי של \$300,000. מחצית מהסכום מומנה על-ידי הלוואה מבנק. לאחר שישה חודשים הבנק מבקש למכור את הדירה. תנאי השוק לא השתנו.
מה שווי השוק של דירת המגורים?

- א. שווי הדירה לא השתנה ונשאר \$300,000.
- ב. "שווי" מביא בחשבון את מגבלת הלוואה ולכן השווי נמוך מ-\$300,000, לפי ערך המטרד.
- ג. "שווי" מביא בחשבון את מגבלת הלוואה ולכן השווי נמוך מ-\$300,000, במלוא סכום יתרת הלוואה.
- ד. "שווי" נמוך מ-\$300,000, בגלל הלחץ של הבנק למימוש מהיר.

40. זיו מעוניין לקנות חנות ברחוב מסחרי במרכז של עיר גדולה לצורך הקמת חנות פרחים. מתווך מקומי מציע לזיו מספר נכסים. זיו מתלבט בין שתי חנויות סמוכות ומבקש יעוץ לעניין הבדלי השווי.
אפשרות א': חנות בשטח של 30 מ"ר ברוטו ובתוספת של 30 מ"ר גלריה ברוטו.
אפשרות ב': חנות בשטח של 40 מ"ר ללא גלריה.
אומדן שווי למ"ר בנוי שווה ערך בשתי החנויות והינו \$5,000 למ"ר.
איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. שווי חנות א' נמוך משווי חנות ב'.
- ב. שווי חנות א' זהה לשווי חנות ב'.
- ג. שווי חנות א' גבוה משווי חנות ב'.
- ד. לא ניתן לדעת על סמך נתונים אלו בלבד שוויה של איזו חנות גבוה יותר.