

1. נתון:

מחיר דירת 4 חדרים - \$ 200,000
שכירות לדירת 4 חדרים כולל ועד בית - \$ 700/חודש
ועד בית לחודשיים - \$ 100/חודשיים
על-פי בדיקה שערכת, דירה באזור עומדת ריקה בממוצע חודש בשנתיים.
מהי התשואה הריאלית, הממוצעת, השנתית לדירה כזו?

- א. 3.4%
- ב. 4.2%
- ג. 3.7%
- ד. 4%

2. נתון:

מגרש בשטח 800 מ"ר ביעוד לתעשייה ועליו זכויות בנייה של $3 \times 40\%$
על-פי בדיקתך מצאת מקדמי התאמה לשווי הקרקע, כדלהלן:

מקדם לק"ק	1
מקדם לק"א	0.6
מקדם לק"ב	0.2
מקדם לשטח חצר	0.25

שווי לדונם תעשייה בסביבה עומד על \$ 100,000.

מהו השווי למ"ר מבונה בק"א? (בחישוביכם, התעלמו מעלויות פיתוח, תקן חניה ושוליות).

- א. \$ 86
- ב. \$ 70
- ג. \$ 115
- ד. \$ 60

3. משקיע שוקל לרכוש נכס מסחרי בשטח של 300 מ"ר.

הנכס מוצע למכירה במחיר של \$ 800,000.

על-פי בדיקת הנתונים בסביבה מסתבר למשקיע כי ניתן להשכיר את החנות בהסתברות של 40%

ב- \$ 20/מ"ר ובהסתברות של 60% ב- \$ 15/מ"ר.

המשקיע מגדיר את עצמו כ"שונא סיכון".

הניחו כי התשואה המקובלת בסביבה לנכסים מסחריים הינה 9%.

איזה מחיר יהיה מוכן המשקיע לשלם עבור הנכס?

- א. \$ 800,000
- ב. \$ 600,000
- ג. פחות מ- \$ 600,000
- ד. \$ 680,000

4. מבנה משרדים בן 3 קומות שהוקם לאחרונה, נבנה ללא מעלית. כיום עקב הקונסטרוקציה של הבניין לא ניתן להוסיף מעלית. אילו היה ניתן להתקין מעלית, השכירות השנתית בקומה א' הייתה עולה ב- \$4,000/שנה ובקומה ב' ב- \$6,000/שנה. כופל ההכנסות ברוטו בסביבה הינו 8. אילו היו מתקינים מעלית בשלב ההקמה הייתה ליזם עלות נוספת של \$30,000. מהו הפחת התכנוני בנכס?

- א. \$ 50,000
- ב. \$ 30,000
- ג. \$ 18,000
- ד. \$ 95,000

5. במסגרת איסוף נתונים לשומת נכס מקרקעין, גילית כי נכס דומה מושכר בשכירות חופשית ל- 999 שנה בדמי שכירות קבועים בסך \$20,000/שנה. הסביבה בה נמצאים שני הנכסים נמצאת בצמיחה, אשר הוערכה ע"י כלכלנים בכ- 2% לשנה. שיעור ההיוון בסביבה רגילה הינו 8%. מהו בסיס החישוב לאומדן שווי זכויות הבעלות בנכס לפי גישת היוון ההכנסות?

- א. כ - \$ 200,000
- ב. כ - \$ 333,333
- ג. כ - \$ 250,000
- ד. כ - \$ 180,000

6. נכס מקרקעין הוחכר ל- 20 שנה בדמי חכירה שנתיים של \$5,000, המשולמים בתחילת שנה. התשלום בוצע מראש לכל התקופה והיה בסך של \$60,790. כיום, לאחר 3 שנים, עלה שיעור התשואה המקובל במשק ב- 1%. שאר התנאים בשוק ללא שינוי. מהו שווי זכויות החוכר להיום?

- א. \$ 52,250
- ב. \$ 51,275
- ג. \$ 56,700
- ד. \$ 56,000

7. באילו תנאים יתלכד מחיר נכס עם שווי השוק שלו, בשוק משוכלל?

- א. כאשר כמות הנכסים המוצעת והמבוקשת זהות.
- ב. כאשר הנכס מוצע למכירה במשך תקופה ארוכה.
- ג. כאשר כמות הנכסים המוצעת והמבוקשת זהות וגם הנכס מוצע למכירה במשך תקופה ארוכה.
- ד. כל התשובות האחרות שגויות.

8. כאשר המטרה היא למצוא את השווי המיטבי של נכס, איזו מהבדיקות הבאות היא הפחות נחוצה?

- א. בדיקת אפשרות לתוספת בנייה.
- ב. בדיקת יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
- ג. בדיקת תנאי חוזה החכירה.
- ד. בדיקת תקן החניה של הנכס.

9. באיזה מהנתונים הבאים אין להתחשב בעת הערכת נכס כ"עסק חי" בשיטת היוון הכנסות, לצורך חישוב הרווח התפעולי?

- א. תקורה והוצאות הנהלה.
- ב. פידיון גולמי כולל.
- ג. שיעור המס השולי של בעל הנכס.
- ד. הוצאות על חשמל, טלפון וביטוח מבנה.

10. איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. כאשר חוזה השכירות נחתם לטווח ארוך מהמקובל בסביבה, שיעור היוון ההכנסות אמור לרדת.
- ב. כאשר בסביבת הנכס ישנם נכסים רבים העומדים ריקים, שיעור היוון ההכנסות אמור לרדת.
- ג. בחוזה שכירות שבו יש אפשרות לשוכר לקצר את תקופת השכירות, שיעור היוון ההכנסות אמור לרדת.
- ד. בשוק עולה יש לקחת בחשבון את שיעור הצמיחה, בערכיו החיוביים, ולצרף אותו לשיעור ההיוון המקובל.

נתונים לשאלות 11-12

נתון נכס מקרקעין הכולל מגרש בשטח של 500 מ"ר ועליו מבנה חדש בשטח של 300 מ"ר הבנוי בקומת קרקע. יתרת החיים הכלכליים של המבנה: 40 שנה.
הנכס הושכר ל- 10 שנים בשכירות של \$20/מ"ר בנוי, לחודש, כמקובל בסביבה.
זכויות הבנייה הינן 60% בקומת קרקע בלבד + קומת מרתף בשיעור של 30% משטח המגרש.
עלויות בנייה מקובלות לנכס דומה הינן בסך \$700/מ"ר עילי.
מקדמי ההתאמה המקובלים למ"ר מבונה במרתף: 0.4.
שיעור היוון מקובל לנכס בנוי הינו 10% ולקרקע 5%.
שיעור יזמות מקובל בסביבה לנכסים דומים הינו 20% על ההשקעה.
אין להתייחס לתקני חניה, עלויות פיתוח ושוליות.

11. מהו שווי הקרקע כריקה ופנויה, נכון להיום?

- א. \$ 468,000.
- ב. \$ 390,000.
- ג. \$ 518,000.
- ד. \$ 66,000.

12. על בסיס הנתונים שהובאו בפתיח ובהנחה שקיימות זכויות בנייה נוספות בקומה א' אשר מקדם השווי שלהן ידוע, כיצד יש לחשב את שווי הנכס?

- א. שווי מרכיב הקרקע למרתף בדחיה לפי מקדם הגרט + שווי מרכיב הקרקע לק"ק בדחיה לפי מקדם הגרט + שווי מרכיב הקרקע לק"א + זרם ההכנסות המהוון.
- ב. שווי מרכיב הקרקע למרתף בדחיה לפי מקדם הגרט + שווי מרכיב הקרקע לק"ק בדחיה לפי מקדם הגרט + שווי מרכיב הקרקע לק"א בדחיה לפי מקדם הגרט + זרם ההכנסות המהוון.
- ג. שווי הקרקע כפנויה בתוספת שווי המבנה בתוספת רווח יזמי מקובל.
- ד. שווי הקרקע כפנויה בתוספת ערך נוכחי של זרם ההכנסות ובתוספת ערך הגרט של המבנה.

13. איזו קבוצת מרכיבי ייצור היא הנכונה ביותר לצורך בדיקת עיקרון "התוצר העודף"?

- א. קרקע- בנייה- פחת- יזמות.
- ב. קרקע- בנייה- פחת סביבתי- מחיר ההון.
- ג. בנייה- יזמות- פחת פיזי- תפוקה שולית.
- ד. הכנסה נקיה- הוצאות קבועות- שיעור ההיוון- עלות הקמה.

14. נכס מקרקעין נרכש עם הון עצמי של 30% והיתרה במימון של משכנתא לתקופה של 20 שנים. המחיר הכולל של ההון המשמש להשקעה בנכס: 8%. הריבית האלטרנטיבית על ההון העצמי: 4%. מה שיעור ריבית המשכנתא?

- א. 9.41%
- ב. 9.56%
- ג. 9.71%
- ד. 10.19%

15. נתבקשת להעריך את שווי של נכס אשר נמכר זה עתה, תוך שימוש בגישת השוואה. איזה מהמשפטים הבאים הינו הנכון ביותר לעניין התמורה ששולמה במסגרת העיסקה?

- א. התמורה ששולמה עשויה להצביע על שווי השוק של הנכס לתאריך נתון, כאשר מדובר בנכס זמין הניתן למימוש מיידי בשימוש היעיל והטוב במועד העיסקה.
- ב. התמורה ששולמה עשויה להצביע על שווי השוק של הנכס לתאריך נתון, כאשר המועד הקובע לאומדן השווי הינו יום המכירה.
- ג. התמורה ששולמה עשויה להצביע על שווי השוק של הנכס, כאשר אין יחסים מיוחדים בין הצדדים לעיסקה.
- ד. התמורה ששולמה עשויה להצביע על שווי השוק של הנכס, כאשר מדובר בעיסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

16. איזה מבין סוגי הפחתים הבאים עשוי להשפיע על שווי השוק של קרקע פנויה?

- א. רק פחת פיזי.
- ב. רק פחת תכנוני.
- ג. רק פחת סביבתי.
- ד. פחת תכנוני וגם פחת סביבתי.

17. איזה משפט מהמשפטים הבאים מתקיים בנכס מקרקעין אשר נמצא במצב של איזון בין מרכיבי הייצור הכלולים בו?

- א. הגדלת שטחי המבנה והמגרש ושיפור רמת הבנייה יגרמו לעליית שווי הנכס, בהתחשב בעלות ההשקעה.
- ב. הגדלת השטח המבונה או שיפור המבנה הקיים לא יגרמו לעליית שווי הנכס, בהתחשב בעלות ההשקעה.
- ג. הגדלת השטח המבונה ושיפור המבנה הקיים יגרמו לעלית שווי הנכס, בהתחשב בעלות ההשקעה.
- ד. ביצוע שינוי באחד או יותר מבין גורמי הייצור אינו מגדיל את שווי הנכס.

18. נתון מגרש המשמש לחניה פתוחה במרכזה של עיר גדולה. דמי השכירות המשולמים: \$ 3,300 לחודש, כמקובל בנכסים דומים בסביבה. שווי המגרש כפנוי הוערך בכ- \$ 500,000. לאחרונה שונה ייעודו של המגרש למרכז עסקים. שווי השוק של הנכס ביעוד החדש הינו \$ 1,000,000. הבעלים והשוכר מעוניינים להמשיך ולהפעיל את הנכס כחניון. מהם דמי השכירות החודשיים הראויים לתשלום עבור המשך פעילות החניון?

- א. \$ 3,300
- ב. \$ 3,960
- ג. \$ 4,950
- ד. \$ 6,600

19. נכס מקרקעין מוצע בימים אלה להשכרה מחדש, לאחר שפג תוקף ההסכם הקיים. מומחי נדל"ן מדווחים כי בימים אלה מתרחשת מגמה חדשה בשוק, שמתבטאת במגמת ירידה בשער ההיוון להכנסות מהשכרה ועלייה תואמת בשווי הנכסים. בהנחה שאין שינוי ברמת הביקוש וההיצע לשכירות בנכסים דומים, מה צפוי להתרחש בשוק השכירות בטווח הקצר?

- א. דמי השכירות צפויים לעלות.
- ב. דמי השכירות צפויים לרדת.
- ג. דמי השכירות צפויים להישאר ללא שינוי.
- ד. דמי השכירות צפויים לרדת בשיעור מותאם לירידת שיעור התשואה.

20. איזו הגדרה מתוך ההגדרות הבאות יכולה להסביר את המונח: "עודף הצרכן"?

- א. הערך העודף אשר משלם הקונה מעבר לסכום אותו היה מוכן המוכר לקבל לפני שעקומת הביקוש פגשה בעקומת ההיצע.
- ב. ההפרש בין סכום העיסקה לבין הסכום שהיה הקונה מוכן לשלם לפני שעקומת הביקוש פגשה בעקומת ההיצע.
- ג. ההפרש בין "עודף היצרן" לבין הסכום שהיה המוכר דורש לפני שעקומת הביקוש פגשה בעקומת ההיצע.
- ד. ההפרש בין מחיר הרכישה לבין תשומות הייצור, כולל רווח יזמי של הנכס הנמכר.

נתונים לשאלות 21-22

נתונות שתי חלופות השקעה בנכסי נדל"ן, הצפויות להניב רווחים כמפורט להלן (התקבולים נקובים באלפי דולרים):

השקעה B		השקעה A	
הסתברות	תקבולים	הסתברות	תקבולים
0.100	60	0.100	10
0.450	60	0.250	60
0.250	90	0.250	100
0.200	150	0.400	150

21. על פי עקרון תוחלת התועלת, מהי ההשקעה העדיפה מבחינתו של משקיע המגדיר עצמו כ"אדיש לסיכון" ואשר פונקציית התועלת שלו הינה: $U(X) = 1x$?

- א. השקעה A, כיוון שבה קיים הפרש של כ- 15 אלף דולר.
- ב. השקעה B, כיוון שבה קיים הפרש של כ- 40 אלף דולר.
- ג. השקעה A, כיוון שבה התוחלת המירבית הינה 60 אלף דולר לעומת 30 אלף דולר בהשקעה B.
- ד. השקעה B, כיוון שהרווח המירבי בה גבוה יותר והמשקיע אדיש לסיכון.

22. בהתאם לנתונים שלעיל ובהנחה ששיקוליו של המשקיע מבוססים על פונקציית התועלת הבאה:

$$U(X) = \sqrt{X}$$

כאשר X משקף יחידות רווח, מהו סכום ההשקעה המירבי שיהיה המשקיע מוכן להשקיע בהשקעה A?

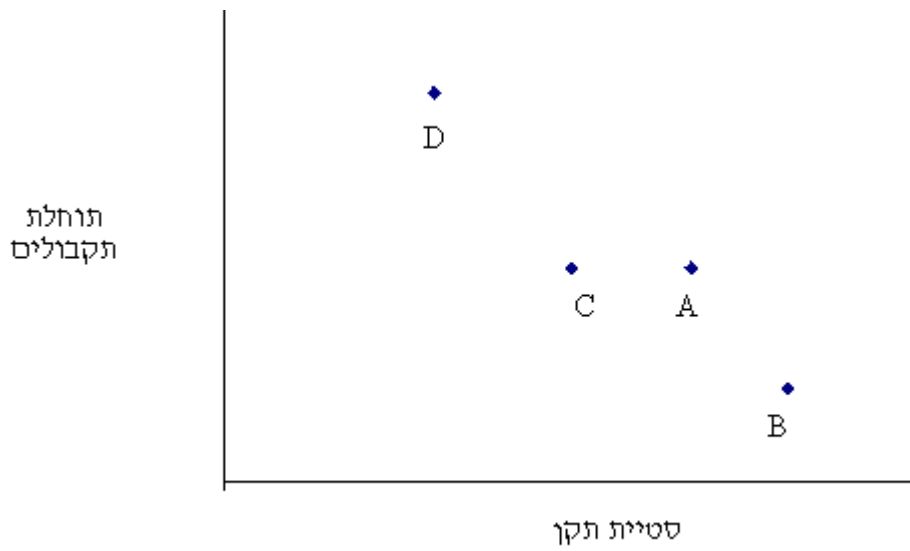
- א. כ- \$ 90,000.
- ב. כ- \$ 100,000.
- ג. כ- \$ 10,000.
- ד. כ- \$ 320,000.

23. נתון כי פחת במבנה ב- 10 השנים הראשונות הינו בקצב של 1% לשנה, וביתרת התקופה בקצב של 2% לשנה.

מה יתרת החיים של הנכס, אם ידוע שנבנה לפני 30 שנה וגילו האפקטיבי 20 שנה?

- א. 35 שנה.
- ב. 30 שנה.
- ג. 25 שנים.
- ד. 10 שנים.

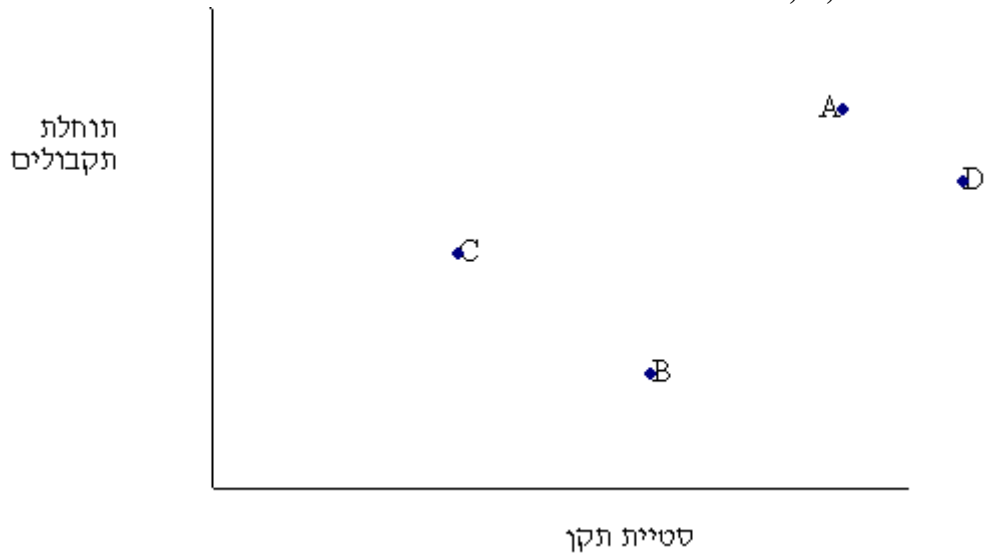
24. נתון גרף המבטא מדד של תוחלת תקבולים צפויים מול סטיית תקן ב- 4 חלופות השקעה שונות המסומנות ב: A, B, C ו-D



על בסיס הנתונים המוצגים בגרף, מהו סדר העדיפויות הנכון של ההשקעות, לפי כדאיות ההשקעה?

- א. $B < A < C < D$
- ב. $B < C < A < D$
- ג. $D > A < C < B$
- ד. $D < C < A < B$

25. נתון גרף המבטא מדד של תוחלת תקבולים צפויים מול סטיית תקן ב-4 חלופות השקעה שונות המסומנות ב: A, B, C ו-D.



מהי ההשקעה המועדפת על ידי משקיע אוהב סיכון?

- A . א
- B . ב
- C . ג
- D . ד

26. נתבקשת לייעץ ללקוח המעוניין לרכוש נכס שהינו מגרש בשטח 600 מ"ר עם בית ישן המיועד להריסה, בשכונת מגורים שקטה ומבוקשת. זכויות הבנייה בסביבה מוגבלות ליחידת דיור אחת בלבד, למגרש בניצול 35% בנייה, או 210 מ"ר עיקרי- הנמוך מהשניים. בבדיקה שערכת מצאת כי לאחרונה נמכרו מספר מגרשים דומים בסביבה, בשטח דומה, בכ- \$1,100,000 למגרש בממוצע. הבית המוצע למכירה ממוקם צמוד לביתו של הלקוח אשר מעוניין לרכוש את המגרש במטרה לבנות בו בריכת שחיה וגן טרופי ולהגדיל בכך את חלקתו המשתרעת על שטח כ- 1 דונם. מהו שווי הנכס?

- A . כ- 1.1 מיליון \$.
- B . כ- 1.2 מיליון \$.
- G . כ- 1.0 מיליון \$.
- D . פחות מ- 1 מיליון \$.

27. על מגרש בשטח 500 מ"ר ניתן לבנות 10 דירות בשטח 100 מ"ר כל אחת. לאחרונה אושרה תכנית להגדלת הצפיפות בשתי דירות נוספות, ללא שינוי בסך כל שטחי הבנייה ובתנאי ששטחן של כל הדירות יהיה זהה.

על פי עקרונות השומה המקובלים ובהתעלם משיקולים פרטניים של רמת הביקוש לנכסים דומים באזור הנדון, כיצד הושפע שווי המגרש כתוצאה מהגדלת הצפיפות?

- א. התכנית הוסיפה שתי דירות (20% ממספר הדירות המאושר) והעלתה בכך את שווי המגרש ב- 20%.
- ב. התכנית הפחיתה את שווי המגרש ב- 5% עקב הגדלת הצפיפות.
- ג. התכנית אינה משפיעה על שווי המגרש, מכיוון ששטחי הבנייה לא השתנו.
- ד. התכנית העלתה את שווי המגרש, מספר הדירות גדל ושטחן הוקטן.

28. המשפט: "לקרקע תמיד יש שווי חיובי" נכון: -

- א. כשעלויות הפיתוח, המתאימות לשימוש הטוב והיעיל, נמוכות משווי הקרקע המפותחת.
- ב. רק כשעלויות הפיתוח, המתאימות לשימוש הטוב והיעיל, גבוהות משווי הקרקע המפותחת.
- ג. רק כשהקרקע מהווה משאב חיוני.
- ד. כשהיצע הקרקעות קבוע ומוגבל.

29. האם ניתן להשתמש בעקרון התחלופה על מנת להעריך הכנסה ראויה מנכס מקרקעין? מדוע?

- א. כן - עקרון התחלופה מאפשר להחליף בין "טכניקת היוון" הכנסות ל"טכניקת ההשוואה".
- ב. לא - עקרון התחלופה רלוונטי רק להערכת שווי הנכס.
- ג. כן - עקרון התחלופה מתאים גם להתנהגות שוק השכירויות.
- ד. לא - הכנסה ראויה ניתן להעריך רק בהסתמך על עקרון הציפייה.

30. השימוש בטכניקת ההשוואה להערכת שווי השוק של נכס מקרקעין מתבסס על ההנחה כי: -

- א. שווי השוק משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות.
- ב. קיים מתאם בין שווי השוק של הנכס למחירי נכסים דומים.
- ג. קיים מתאם בין שווי השוק של הנכס לעלויות הדרושות להקמתו.
- ד. שווי השוק שונה בדרך כלל ממחירי נכסים אחרים.

31. הרווח היזמי נועד לפצות את היוזם: -

- א. בעיקר על החשיבה והעבודה שהוא משקיע בפרויקט.
- ב. בעיקר על הסיכונים שהוא לוקח על עצמו.
- ג. בעיקר על העלות האלטרנטיבית של השקעתו בפרויקט.
- ד. על כל המרכיבים המוזכרים בתשובות האחרות.

נתונים לשאלות 32-33

מגרש לאחסנה הוחכר לפני 5 שנים בדמי חכירה שנתיים בסך \$ 5,000 לתקופה של 20 שנה. דמי החכירה שולמו מראש במלואם לכל תקופת החכירה. שיעור ההיוון ושיעור התשואה המקובלים לנכסים דומים אז וכיום: 6%. מגרשים דומים נמכרים כיום בכ- \$ 70,000. כיום השכיר החוכר את הנכס לתקופה של 3 שנים לחברה ממשלתית, כשטח אחסנה והתארגנות לביצוע פרויקט תשתית גדול בסמוך. דמי השכירות נקבעו ל- \$ 6,500 לשנה ומשולמים מידי שנה.

32. מה שווי זכויות החוכר?

- א. \$ 47,000
- ב. \$ 52,500
- ג. \$ 54,300
- ד. \$ 52,500

33. מה שווי זכויות הבעלים?

- א. \$ 29,000
- ב. \$ 23,000
- ג. \$ 47,000
- ד. \$ 34,800

34. חלקה בשטח 10 דונם ממוקמת באזור תעשייה ומושכרת לאחסנה פתוחה בדמי השכירות של \$ 8,000 לחודש. זכויות הבנייה בחלקה הן 50% בקומה אחת. לאחרונה הופקעה רצועה של 1,000 מ"ר בחזית החלקה לצורך הרחבת דרך. ממחירי עיסקאות בסביבה מתברר כי שווי מרכיב הקרקע במ"ר בנוי בקומת קרקע הינו \$ 300 והתשואה המקובלת למבני תעשייה הינה 8%. מהם דמי השכירות החודשית הראויים שעל השוכר לשלם במצב החדש?

- א. \$ 10,000
- ב. \$ 9,000
- ג. \$ 7,200
- ד. \$ 6,200

35. ההכנסה התפעולית השנתית הנקייה מנכס הינה \$ 100,000. שווי מרכיב הקרקע מהווה 50% משווי מרכיב המבנה. בהנחה ששיעור ההיוון לקרקע הוא 6% ולמבנה 12%, ובהנחה שמרכיב הקרקע ומרכיב המבנה כוללים את הרווח יזמי, מהו שווי מרכיב הקרקע?

- א. \$ 100,000
- ב. \$ 333,000
- ג. \$ 666,000
- ד. \$ 1,000,000

36. נתבקשת להעריך את שווי של נכס מקרקעין בשיטת העלות. שווי הקרקע מהווה 45% מעלות הבנייה. הרווח היזמי 20% על ההשקעה. מה השינוי הצפוי לחול בשווי הנכס בהשוואה להערכה קודמת, אם עלות הבנייה התייקרה ב- 20% ושווי הקרקע ירד ב- 20%?

- א. שווי הנכס יעלה בכ - 11%
- ב. שווי הנכס יעלה בכ- 6%
- ג. שווי הנכס יעלה בכ- 8%
- ד. שווי הקרקע יספוג את התייקרות הבנייה ומחיר המוצר הסופי יישאר קבוע.

37. נתון כי בשנה האחרונה חלה עלייה בשווי מבני משרדים בשיעור פחות משיעור עליית תשומות הבנייה.

ניתן להסיק מכך כי: -

- א. שיעור עליית תשומות הבנייה גבוה מהשינוי בשווי הקרקעות.
- ב. שווי הקרקע עלה בשיעור גבוה משיעור עליית שווי הנכסים.
- ג. שווי הקרקע עלה ביחס נמוך משיעור עליית עלות הבנייה.
- ד. תשובות א' ו- ג' נכונות.

38. על מגרש ששטחו 500 מ"ר קיים מבנה בשטח 250 מ"ר מעל לקומת מרתף בשטח 180 מ"ר. תקופת החיים הכלכליים הצפויה למבנה חדש הינה 40 שנה. הרווח היזמי הנתון הינו 20% על ההשקעה ועלות בנייה חדשה הינה \$ 700 מ"ר לשטחים בקומת קרקע ו- \$ 500 מ"ר לשטחים בקומת מרתף. אם שווי הנכס כיום הינו \$ 450,000 וגילו האפקטיבי של המבנה הוא 10 שנים, מה שווי של מגרש פנוי בעל נתונים דומים?

- א. \$ 161,000
- ב. \$ 176,000
- ג. \$ 181,000
- ד. \$ 206,000

39. איזה מהמשפטים הבאים נכון לעניין הגדרת שווי שוק?

- א. לנכס מקרקעין יש מספר ערכי שווי שוק בהתאם למטרת השומה.
- ב. שווי השוק של נכס תלוי בשימוש בנכס.
- ג. שווי השוק נקבע לפי השימוש המיטבי.
- ד. שווי השוק נקבע על פי השימוש המיטבי הנובע מניצול מירבי של זכויות הבנייה.

40. על פי "עקרון הציפייה" -

- א. שווי הנכס נקבע על פי עיסקאות נוכחיות המביאות בחשבון ציפיות להנאות ותועלות שניתן להפיק מהנכס למשך תקופת יתרת חייו הכלכליים.
 - ב. תנודות בשווי מקרקעין צפויות להתאים בטווח הרחוק למגמות הכלכליות במשק.
 - ג. שווי מקרקעין, בהתאם לניסיון העבר, עתיד בטווח הארוך לעלות מעבר לשיעורי התשואה באפיקי השקעה סולידיים.
 - ד. שווי הנכס מושפע מציפיות להנאות ותועלות שניתן להפיק מהנכס בכפוף להצדקה כלכלית.
-