

[סגור חלון](#)

שמאי: שווי מכירה של מ"ר במגדל לוינשטיין נאמד ב-2,200 דולר למ"ר

שווי חניה תת קרקעית - 20 אלף דולר * שווי מ"ר מחסן בחניון נאמד ב-1,000 דולר
גיא ימין 26/6/05

שמאי המקרקעין יוסף רייטן העריך עבור חברת גמול נדל"ן שתי קומות משרדים, בשטח כולל של 2,070 מ"ר, בקומות 22 ו-23 במגדל לוינשטיין שברחוב מנחם בגין 23 בת"א. הערכת השווי הוזמנה ע"י החברה למטרת דיווח, ע"פ תקן חשבונאות מספר 15. רייטן העריך את שטחי המשרד לפי שווי מכירה נטו של 2,200 דולר למ"ר. כמו כן, העריך 25 מקומות חניה תת קרקעיות לפי שווי מכירה של 20 אלף דולר למקום חניה, ומחסן בשטח של 68 מ"ר במפלס החניון לפי שווי מכירה של 1,000 דולר למ"ר.

רייטן נאלץ להעריך את שטחי המשרד בגישת ההשוואה בלבד, שכן מרבית חוזי השכירות הקיימים בבניין נחתמו לתקופות קצרות עם גופים קשורים, ברמת מחירים ממוצעת של 17.5 ד' למ"ר.

רייטן כותב בחוות הדעת: "ממידע שנמסר לי ממנהלת השיווק של משולם לוינשטיין עולה, כי במהלך שנת 2004, כל חוזי השכירות שנחתמו נעו בתחום שבין 17-18 דולר למ"ר. המחיר משקף נכס הנמסר ברמת מעטפת עבור חוזים לתקופה של 5 שנים.

"במקומות בהם מבוצעות הן עסקאות מכר ושכירות, לא נמצא מתאם בין ערכי השכירות לתקופות קצרות לבין מחירי המכירה, קרי שווי המכירה עולה על דמי השכירות המהווים, ולכן אין מקום להשוות את דמי השכירות במגדל לוינשטיין עם דמי השכירות בבניינים חדשים שטרם אוכלסו, בהם נערכים מבצעי שיווק אגרסיביים לתקופות הראשונות".

רייטן הביא בהערכת השווי מספר שיקולים, ביניהם: בשטחי המשרדים הושקעו עלויות גמר בסכום של לפחות 350 דולר למ"ר; מגדל לוינשטיין נמצא בתפוסה מלאה; דמי השכירות בבניין רובינשטיין הסמוך נעים בתחום שבין 15-17 דולר למ"ר; בשני הבניינים לא בוצעו עסקאות מכר של שטחים בשנתיים האחרונות; בבית אמפא, ברחוב המסגר פינת יד חרוצים, מוצעים שטחים למכירה לפי 1,900 דולר למ"ר ברמת מעטפת, בעוד שניתן לשכור לפי 10 דולר למ"ר בגמר משרדים מלא.