



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

בס"ד

הערכת שווי נכסים

בבליוגרפייה ומקורות המידע:
שמאות מקרקעין – עקרונות, גישות, תהליכים – מאת: מנחם לאוטמן ובוועד ברזילי.
שמאות מקרקעין בישראל הוצאת אוריאן. מאת: ירמיהו אלוני (ז"ל).
התקינה השמאית מועצת שמאי המקרקעין – הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.
מקורות עצמיים.

מאת: גבריאל יואל



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

נושא המאמר: הערכת שווי נכסי מקרקעין – מנקודת עבודתו של שמאי מקרקעין
כותב העבודה משמש כשמאי מקרקעין פעיל זה כ – 10 שנים.

השימוש בשמאות מקרקעין הינו נרחב וכולל, בין היתר, את סוגי הערכות הבאות:

- הערכה חלוקת נכסים.
- הערכה לצורך מיסוי (היטל השבחה, מס שבח, דמי היתר למינהל מקרקעי ישראל ועוד).
- הערכה לצורך פרוק / הקמת שותפויות.
- הערכה לקראת הנפקות בבורסה לניירות ערך.
- הערכה לצורך שווי חברות
- בחינות כדאיות כלכלית בנוגע להיקף הבניה והניצול (אם בכלל כדאיים).
- הערכת דמי שכירות.
- הערכת לצורך העמדת בטחונות ומתן אשראי.
- הערכת שווי חלק הדייר המוגן ושווי חלקו של בעל הנכס (בנכסים מוגנים). ועוד...
בעבודה זו, אני מנסה לתת הסבר בעניינים הבאים:

1. שווי למטרות שומה שונות.
2. הגישות הקיימות בהערכת נכסים.
3. יישומן בפועל בעת ביצוע הדוח השמאי.
4. הסכנה בהיווצרותם של פערים בערכי השווי כתוצאה משימוש בכל אחת מהגישות.
5. הפעולות שעל השמאי לנקוט ע"מ לצמצם את הפערים.
6. דוגמאות מעשיות להערכת שווי מקרקעין בכל אחת מהדרכים.

על השמאי בעת עריכת הדו"ח לתת התייחסות ל"שווי השוק" של הנכס לעומת "מחיר" הנכס.

ההבדל בין מחיר לשווי:

הגדרת שווי (שווי שוק): "הסכום הסביר העשוי להתקבל במכירה מ: "מוכר מרצון" לבין: "קונה מרצון" כאשר לשני הצדדים מידע מלא (לצורך קבלת ההחלטה), זמן סביר (בכדי למנוע פעולה תחת לחץ שתטה את ההחלטה), הנ"ל בתנאי שוק פתוח ותחרותי בו קיים איזון בין היצע לביקוש ובמועד נתון".

כמעט ולא ניתן למצוא עסקה העונה במדויק על ההגדרה. מספיק שהקונה יילחץ שהמוכר



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

ימכור למישהו אחר על מנת לגרום לו לפעול בתנאי לחץ. מספיק שמוכר הספיק לקנות בינתיים נכס אחר דבר שיגרום לו להוריד מחיר מחשש שייקלע למערבולת כלכלית (הלואות גישור, העדר מימון להשלמת העסקה וכד').

המונח מחיר:

מחיר הנכס מבטא את הסכום ממש ששולם בעד עסקה ספיציפית, לעיתים סכום זה אינו מייצג את שווי השוק. לדוגמא: הורים רכשו דירה במחיר גבוה מאחר שבתם מתגוררת באותו בנין – לא ניתן לייחס למחיר ששולם את שווי השוק של הדירה. דוגמא נוספת: סוחר רכש את החנות הצמודה לחנות שבבעלותו ע"מ לחבר את 2 היחידות ליחידה גדולה יותר – הסוחר היה מוכן לשלם "כל סכום" תמורת החנות הצמודה – העסקה אינה משקפת "שווי" אלא "מחיר".

שמאי המקרקעין צריך לבחון כל מחיר בכל עסקה ולשקללה עם נתונים נוספים במהלך עבודתו.

שווי בשימוש: שווי הנכס על בסיס השימוש הקיים בו. יש לציין כי רוב שומות המקרקעין מתבססים על שווי השוק אך לפעמים יש לקחת בחשבון את השימוש הספיציפי של הנכס הנישום. ייתכן ששווי בשימוש שונה משווי השוק. דוגמא: בית מלאכה ישן מופעל ע"י בני משפחה במשך 50 שנה. באזור קיימת מגמת התחדשות לפיה נהרסים בתי המלאכה ונבנים בנייני משרדים גבוהים. שווי השוק של הנכס מתבטא בהריסת בית המלאכה הישן ובבניית בנין חדש תחתיו. שווי הנכס בשימוש המבטא את שווי המבנה הקיים נמוך הרבה יותר. לעיתים נשאלת השאלה, כיצד זה ששני שמאים מעריכים אותו נכס בהפרש כ"כ גבוה? בהנחה ששני השמאים פעלו ביושר מקצועי הרי שאחד הדברים שיכול ליצור הבדל הינו מטרת השומה.

לכאורה, המשפט "שווי למטרות שומה שונות" הינו תרתי דסתרי, הרי כיצד זה אנו "מתאימים" את שווי הנכס למטרותינו?

אנסה להבהיר להלן את ההבדלים הנוצרים בשווי הנכס לפי מטרת שומה שונות:

הערכת נכס למסגרת אשראי:

שווי ההערכה משמש כבסיס למתן הלואה בנקאית. מטרת ההערכה הינה לצמצם את הסיכון של המלווה (בד"כ בנק) באי החזרת ההלוואה ע"י הלווה. במקרה זה ייאלץ המלווה לפתוח בהליכים משפטיים כנגד הלווה ולממש את הנכס (לעיתים תחת לחץ משפטי, לעיתים תחת לחץ זמן ולעיתים תחת שניהם). המציאות מראה כי ברוב המקרים הנכס נמכר במחיר נמוך מ"שווי השוק" שלו. למה לקונה לשלם יותר עבור נכס עם בעיות משפטיות? חוות דעת זו מכונה ע"י השמאים "מימוש מהיר" – נהוג להפחית בין 10% - 20% משווי



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)

הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

השוק של הנכס למטרה זו. (שיעור האחוז נקבע בהתאם לרמת סחירותו של הנכס, לדוגמא: דירת מגורים באזור ביקוש תוערך לצורך מימוש מהיר בהפחתה של 10% משווי השוק, לעומת זאת, חנות בפסאג' עורפי תוערך בהפחתה של כ- 20% משווי השוק).

הערכת נכס למכירה ע"י כונס נכסים:

גם במקרה זה רוכש נכס בכינוס יציע עבורו סכום נמוך מאשר לנכס זהה ללא בעיות משפטיות. על השמאי להעריך את הנכס בשוויו המינימאלי. יש לציין שבסופו של דבר הנכס יימכר לכל המרבה במחיר.

הערכת נכס לצורך הנפקה בבורסה:

במקרה זה השמאי מעריך את הנכס לצורך מכירתו לציבור ע"י הקצאת מניות / אגרות חוב. למנפיק / לחברה במקרה זה לקבל סכום גבוה ככל שניתן עבור הנכס (או, עבור חלקו בשיעור המונפק), לשמאי קיימת חובה מקצועית להבטיח את קהל הרוכשי המניות בכדי לאפשר להם לממש את מניותיהם במחיר סביר (לכשירצו לממשם).

הערכת נכס לצורך ערך הכינון של הנכס:

בסוג הערכה זו מוערך המבנה בלבד (בלוקים, טייח, צבע, קרמיקה ועוד) על בסיס הקמתו ובנייתו מחדש. הערכה זו ניתנת לחברת ביטוח המבטחת את המבנה (לדוגמא נגד רעידות אדמה / שריפה וכד'). ככל שהנכס חדש יותר הערך לכינון גבוה יותר (לא נצבר פחת), מקובל שבנכס עד גיל 5 לא קיים פחת, הפחת אינו יורד בשיעור קבוע לאורך השנים אלא מתגבר והולך. זאת בשונה מפחת בשיעור קבוע של 2% לשנה – במחלקת מיסוי מקרקעין (מס שבח) מקובל לחשב פחת קבוע.

הערכת שווי נכס לצורך מס:

אומדן שווי הנכס מתבסס בעיקר ע"י השוואתו לנכסים דומים בסביבה תוך ביצוע התאמות נדרשות. מאחר והשוק הטרוגני ואין בנמצא נכסים זהים קיימים פערים סבירים בין הערכות שונות.

פער של עד 5% הינו פער סביר לגבי דירות מגורים.

פער של עד 12% הינו פער סביר לגבי שטחי מסחר.

פער של עד 15% הינו פער סביר לגבי שטחי תעשייה ומלאכה.

בנכסים ספקולטיביים (לדוגמא מגרשים חקלאיים) הפער הסביר עלול לגדול (עד 30% ייחשב פער סביר).

כאשר ספק זה קיים בהערכות לצרכי מיסוי (מס שבח, היטל השבחה, דמי היתר ודמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל וכד') מקובל לאמוד את שווי הנכס כבסיס להטלת המס עפ"י שוויו הנמוך, באופן שהספק יפעל לטובת הנישום.

שלושת הגישות בהערכת שווי נכסי מקרקעין

מטרת שומת המקרקעין הנערכת ע"י שמאי מקרקעין הינה לציין את ערכו הכספי של הנכס הנבדק.

הגדרת השווי של נכס מקרקעין הינה:

"המחיר ההגיוני ביותר שניתן לקבל עבור הנכס במועד ספציפי, במזומן, אשר תמורתו אמורות להימכר זכויות במקרקעין, לאחר זמן חשיפה סביר בשוק תחרותי, כאשר המוכר והקונה נוהגים באופן זהיר, במודעות מלאה וללא לחצים".
הערכת השווי לנכס המקרקעין נערכת בהתאם ל – **3 גישות** שונות, גישות השומה נקראות "עקרונות השומה" והן:

גישת ההשוואה (שווי השוק):

גישה זו ישימה כאשר קיימים בשוק עסקאות שבוצעו בזמן נתון ובנכסים דומים, יש לציין שהדגש הינו דווקא על עסקאות שבוצעו בפועל ופחות להסתמך על מחירי ביקוש הנתונים למו"מ, זאת בגלל שהפרסום הפך להיות נגיש וזול (לדוג' פרסום באינטרנט) וקיימת מגמה (לפחות בתחילת שלב המכירה) לדרוש מחיר לא ריאלי – הסתמכות על מחירי ביקוש יוצרת עיוות בשווי הנכס.

עפ"י גישה זו השמאי מעריך את שווי הנכס הנישום ע"י השוואה ובחינת הנכסים המשווים והענקת מקדמים מתאימים כלפי הנכס הנישום. להלן סוגי מקדמים שעל השמאי להפעיל:

- מקדם מיקום (שכונה, רחוב, מיקום בתוך הבנין: קומה, חזית / עורף).
- מקדם זמן: עליית / ירידת מחירים בזמן שחל בין מכירת עסקת ההשוואה לנכס הנישום.
- מקדם מצב פיזי: מצבו הפיזי של עסקת ההשוואה לנכס הנישום.
- מקדם מהות הזכויות: חכירה, חכירה מהוונת, בר רשות, זכות בעלים. לדוגמא: זכות בעלות פרטית שווה יותר מזכות חכירה. זכות חכירה מהוונת שווה יותר מזכות חכירה שאינה מהוונת.

ככל שכמות הנתונים רחבה וגדולה כך סבירות הערכה תהיה מדויקת יותר.
על השמאי להיזהר לבל יעריך את הנכס על סמך עסקת השוואה בודדת ויחידה.
במקרים מסוימים קיים מחסור בעסקאות השוואה (נכס ייחודי / נדיר – לדוג': קרקע לבית



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

מלון בשכונת עין כרם בירושלים, מגרש לכריית חול ליד קיבוץ רביבים, מגרש לקאנטרי קלאב בשכונה חרדית ועוד), במקרים אלה המשקל שניתן לגישת השוואה יהיה נמוך יותר מחוסר נתונים ומקיום חשש להגעה לשווי שגוי.

גישת היוון ההכנסות מהנכס:

גישה זו מבססת את שווי הנכס על בסיס ההכנסות הצפויות ממנו לאורך זמן (דמי השכירות מהנכס או מנכס דומה). השימוש בגישה זו נעשה בעיקר כאשר מדובר בנכס מניב אשר מכניס דמי שכירות קבועים (לדוגמא: בנין משרדים, קניון מסחרי, מבנה תעשייה להשכרה וכד').

שיטת היוון ההכנסות ישימה פחות בנכסים אשר אינם מהווים מקור להכנסה ו/או בנכסים אשר מיועדים לשימוש עצמי כגון: דירות מגורים. גם במגרשים חקלאיים אשר נחשבים כנכסים ספקולטיביים אין להשתמש בגישה זו. הגישה אומדת את הערך הנוכחי של הנכס. בסיס הנוסחה בגישה זו הינו:

שווי הנכס $V =$ (הכנסה שנתית מהנכס / שיעור היוון).

פעולה זו נקראת: היוון ההכנסות העתידיות מהנכס.

ההכנסה השנתית PMT: בד"כ הכנסה ידועה, מסתמכת על חוזי השכירות בנכס.

כיצד נקבע שיעור היוון? שיעור היוון מכיל מס' פרמטרים:

- התשואות מהשקעות אחרות
- עלויות מימון
- תנודות עתידיות צפויות בשוק
- מידת הסיכון הגלומה בהשקעה
- איתנותו של השוכר
- משך תקופת השכירות
- מהותו של הנכס המושכר
- מטרת ההשכרה
- חוקיות השימוש ועוד.

לאחר שאנו יודעים מהי רמת ההכנסה הצפויה מהנכס ואנו יודעים מהו שיעור היוון חישוב שווי הנכס הופך לפשוט וקל.

בשיטת תחשיב היוון התשואה מפעילים נוסחה בסיסית. הנוסחה משקפת את הערך הנוכחי של ההכנסות העתידיות מהוון בשיעור תשואה מתאים:

$$\begin{aligned}
 &PV = \text{שווי הנכס (שווי נוכחי)}. \\
 &I = \text{שיעור ההיוון / הריבית המתאימה}. \\
 &PMT = \text{סכום ההכנסה השוטפת הצפויה}. \\
 &N = \text{מס' השנים}.
 \end{aligned}$$

קביעת שיעור ההיוון היא הבעיה העיקרית מאחר והיא משפיעה באופן ישיר על שווי הנכס (על התוצאה). כאמור ככל שמידת "הסיכון" קטנה, שיעור ההיוון יקטן ג"כ. לדוגמא: שיעור ההיוון לחנות מסחרית הינה 10% (לדוג'), אם החנות תושכר לסניף של בנק מוכר ולתקופה ארוכה, או למשל למוסד ממשלתי ג"כ לתקופה ארוכה, ניתן בוודאות להפחית את שיעור ההיוון באחוז אחד ואפילו בשני אחוזים. קיים כלל לפיו ככל שתקופת השכירות גדולה יותר ואיתנותו של השוכר גבוהה / טובה יותר שיעור ההיוון קטן. הדוגמא הבאה ממחישה את התנודתיות בשווי נכס בקשר של שינוי שיטת ההיוון:

מהות הנכס: משרד				
שטח הנכס במ"ר	דמי השכירות החודשיים בש"ח	דמי השכירות השנתיים בש"ח	שיעור ההיוון	שווי הנכס בש"ח (במעוגל)
100	5,000.00	60,000.00	7.0%	857,000
			7.5%	800,000
			8.0%	750,000
			8.5%	706,000
			9.0%	667,000
			9.5%	632,000
			10.0%	600,000
			10.5%	571,000
			11.0%	545,000

כמו בשיטת ההשוואה, אין להתבסס על חוזה השכירות בנכס כגורם השווה אחד ולהעריך על פיו בלבד את שווי הנכס. חובה על השמאי לבדוק במקרה זה את סבירות חוזה השכירות כלפי מחירי שכירויות אחרות באותו מיקום.

לעיתים, נתקל השמאי במצב בו קיימים דמי שכירות עודפים – מצב בו קיים הפרש בין דמי השכירות הראויים בנכס לבין דמי השכירות הנקובים בחוזה. על השמאי להעריך את הנכס בהתאם לשווי דמי השכירות הראויים, אולם, להוון את ההפרש באחוז היוון גבוה יותר. בגישת היוון ההכנסות שווי הנכס שמתקבל משקף את הערך אשר ניתן רק עבור שטחים בנויים בנכס. גישה זו אינה מביאה לידי ביטוי זכויות בניה נוספות ככל שקיימות לבנייה



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

נוספת של שטחים בנכס בגינם לא מתקבלים דמי שכירות. התוצאה מספרית המתקבלת משקפת נכון את שווי הנכס רק במקרה שאין כל זכויות בניה אחרות. במקרה בו ישנם זכויות בניה נוספות, על השמאי להשלים את השווי בעזרת גישות שומה אחרות.

גישת העלות

בגישה זו בוחנים את שווי המרכיבים השונים של הנכס בהתחשב במצבם הפיזי והופכים אותם למרכיבים כספיים. שווי הקרקע מחושב בשיטת ההשוואה עפ"י נתוני השוק. סכומם המצרפי של הנתונים נותן את שווי הנכס. הנתונים בהם נעזר השמאי:

- מידות הנכס ושטחיו הבנויים - יש להביא בחשבון שטחים הבנויים בהתאם להיתר בניה בלבד, שטחים בגינם לא ניתן היתר אין להכליל. הערה: כלל זה מוכתב בד"כ ע"י הבנק המלווה. בפועל, על השמאי לערוך בדיקה האם קיימת התכנות תכנונית "להכשרת" שטחי הבניה בגינם אין היתר. במקרה וניתן לקבל היתר בגינם, על השמאי להוסיף שטחים אלו, אך, לגרוע מהשווי הכללי את עלות הכשרתן (עלות אדריכל, מודד, היטל השבחה, אגרות בניה וכד').
- עלויות הבניה : עלויות הבניה כוללות: עלות בניה, אגרות, עלויות תכנון, עלויות פיקוח, שכר יועצים ומע"מ.

מעלויות הבניה נדרש להפחית פחת:

קיימים שני סוגי פחתים:

פחת פיזי: הפחת המשקף את מצבו הפיזי של הנכס בהשוואה למבנה חדיש. פחת זה מתחלק לשני סוגים: פחת הניתן לתיקון ופחת שאינו ניתן לתיקון (לדוג': יציקת תקרת ממ"ד בבניין חדש בגובה נמוך מהתקן המחייב, הבנין לא ייהרס לשם כך, אך קיים פחת שאינו ניתן לתיקון).

פחת כלכלי: פחת זה נוצר עקב תנאים שאינם קשורים לטיב הבנייה בנכס עצמו, לדוג': חוסר ביקוש, שינוי שימושים בסביבת הנכס וכד'. בהערכת הפחת קיימות מס' שיטות-

שיטת הקו הישר: מניחים אורך חיים כלכלי לנכס, ומפחיתים אחוז קבוע לכל שנה. לדוג': נכס בעל תכולת חיים כלכלית של 50 שנה, יופחת פחת בשיעור קבוע ואחיד של 2% בשנה. גישה זו נהוגה בתחשיב הפחת לצורך מיסוי.



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

שיטת פחת ישיר: הפחת נבחן בהתאם למבנה הספציפי המוערך, מקובל שלא לחשב פחת ב – 5 השנים הראשונות מאחר והנכס בד"כ מושבח בתקופת חייו הראשונים ואינו צובר פחת, ככל שגיל הנכס מתקדם יותר הפחת שנצבר מידי שנה גדול יותר. שיטת העלות באה לידי ביטוי במקרים הבאים:

- הערכת שווי נכסים חדשים כאשר בסביבת הנכס מוצעים נכסים רבים הדומים באיכותם לנכס הנישום. מידת הפחתים בנכסי ההשוואה כמעט לא קיימים. ככל שגיל הנכס ותיק יותר רמת הדיוק בגישה זו פוחתת.
- הערכת שווי נכסים בעלי ייעוד ספציפי ונכסים בלתי סחירים: לדוג' הערכת נכסים המיועדים למבני ציבור (מועדונים, בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים, פארק שעשועים וכד') נכסים מסוג זה קשה להעריכם בהתאם לשיטת ההשוואה מאחר והם שונים מאד אחד מהשני, כמו"כ שיטת היוון ההכנסות גם היא לא ישימה מאחר ואין הם נותנים הכנסה.

בגישה זו (גישת העלות), אין להוסיף שווי בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות (כפי שהזכרנו לעיל בגישת היוון ההכנסות), מאחר ושווי הקרקע מתקבל משיטת ההשוואה וכולל את מרכיב זכויות הבניה במלואן. מקובל ששווי הנכס המתקבל בגישה זו הינו השווי הגבוה ביותר מבין 3 הגישות (נתון אינו מדויק בתנאי שוק עולה). חסרונה של הגישה הינו בכך שלא קל (בלשון המעטה) לחשב במדויק את הפחת המצטבר בנכס, דבר אשר עלול לגרום לעיוותים של התוצאה הסופית. "בשיטת החילוץ (היפוכה של שיטת העלות)" מחשבים את שווי מרכיב הקרקע משווי המקרקעין (מחובר / בנוי+ קרקע), עפ"י תחשיב זה מפחיתים מהשווי הכולל של הנכס:

- מע"מ.
- יזמות
- עלויות בניה.
- פיתוח.

ומקבלים את שווי הקרקע בלבד.

גישת בית המשפט לשיטת "העלות / החילוץ":

להלן ציטוט מפס"ד של בית המשפט העליון אשר דן בנושא פיצויי בהפקעת מקרקעין (ע"א 161/79



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

– השופטת מ. בן פורת): "... קיימת גם שיטה המבוססת על הערך השיורי של הקרקע לפיה מנכים, על דרך הדדוקציה, בערכו של בנין שהוקם על שטח דומה, את הוצאות הבניה, רווח הקבלן, הוצאות פיתוח (אם ישנן כאלה) וכו'. וכך מגיעים למרכיב של הקרקע..... אין ספק שידיעה מדויקת של כל המרכיבים של הערך הכולל פרט לאחד מאפשרת מציאת הנעלם (כגון ערך הקרקע) על ידי פעולה חשבונאית פשוטה. אולם בהעדר ידיעה מספקת לגבי נתון אחד או יותר, מסוכן בדרך כלל להישען על הערכה גרידא כלפיו, הפרש קטן יחסית בהערכת הוצאות (למשל 5%) לכאן או לכאן, עשוי לשנות מן הקצה אל הקצה את התוצאה המתקבלת לגבי הנעלם.... יחד עם זאת אין כמובן מניעה להיעזר בשיטה השירית".

הגישה המועדפת:

בתי משפט בישראל נטו לתת עדיפות עליונה לגישת ההשוואה. להלן דוגמאות:

- (ע"א 299/6 כצנשטיין נ' עיריית רמת גן): "הלכה פסוקה היא שלקביעת מחירי השוק יזדקק בית המשפט לראיות על מחירים ששולמו אותה תקופה בעסקאות אחרות במקרקעים דומים".
- (ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' אברהם אליהו מזרחי): "השיטה ההשוואתית בנויה על ההשוואה עם עסקאות, הקרובות מבחינת המקום והזמן לעסקה הנדונה. השיטה מתירה התאמות המתחייבות מן השוני בנתונים של נושא ההשוואה. מבין השיטות עדיפה שיטת ההשוואתית".

הנחיות מועצת שמאי המקרקעין בישראל

בהתאם לתקן מס' 2 אשר הוצא ע"י מועצת השמאים – הוועדה לתקינה שמאית, נקבעו כללים ליישום גישות השומה בשומות מקרקעין בנכסים שונים.



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)

הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

להלן טבלה, בה קביעה, בנוגע לגישה הראויה בנכסים בנויים:

הנחיות השמאי הממשלתי - נכסים בנויים			
גישות בעלות תוקף נמוך	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף גבוה	סוג הנכס
		גישת ההשוואה	דירה בבניה רוויה
	גישת העלות	גישת ההשוואה	יחידת דיור בבית צמוד קרקע
גישת העלות		גישת ההשוואה	בנין מגורים
גישת העלות	גישת היוון ההכנסות	גישת ההשוואה	משרד
גישת העלות	גישת היוון ההכנסות	גישת ההשוואה	תא מלאכה
	גישת העלות	גישת ההשוואה גישת היוון ההכנסות	בנין משרדים
	גישת העלות	גישת ההשוואה גישת היוון ההכנסות	בנין למלאכה
	גישת העלות	גישת ההשוואה גישת היוון ההכנסות	בנין תעשייה
גישת העלות		גישת ההשוואה גישת היוון ההכנסות	חנויות
גישת העלות		גישת ההשוואה גישת היוון ההכנסות	מבנים מסחריים

להלן טבלה, בה קביעה, בנוגע לגישה הראויה בנכסים שאינם בנויים:

הנחיות השמאי הממשלתי - נכסים שאינם בנויים			
גישות בעלות תוקף נמוך	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף גבוה	סוג הנכס
		גישת ההשוואה	קרקע ביעוד חקלאי
	ניתן בעדיפות משנית לערוך תחשיב שווי המבוסס על היוון הזמן עד לאישור בניה בקרקע	גישת ההשוואה	קרקע לתכנון בעתיד
		גישת ההשוואה	נופש מוטרטפוליני
	בעדיפות משנית, עפ"י שיטת החילוך מעסקת השוואה בה נבנה בנין חדיש	גישת ההשוואה	קרקע לבנייני מגורים
		גישת ההשוואה	קרקע למשרדים
			קרקע לתעשייה
	בעדיפות משנית, גישת העלות (חילוך משווי בניי שחושב בשיטת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות)	גישת ההשוואה	קרקע למלאכה
		גישת ההשוואה	קרקע למסחר
		גישת ההשוואה	



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

יישום שלושת הגישות בפועל, באופן מעשי

להלן דוגמאות להערכת נכסים בפועל, הדוגמאות לעיל מבוססות על נתונים אמיתיים בו הוערכו על ידי בפועל נכסי מקרקעין בעבודתי כשמאי מקרקעין.

הערכת דירת מגורים:

פרטי הנכס: דירה בדרום תל אביב, ברחוב נווה שאנן, אזור התחנה המרכזית הישנה, הדירה ממוקמת בבנין מגורים בן 3 קומות הבנוי מעל קומת מסחר. הבנין מוזנח, לא קיימת דלת אינטרקום עם נעילה בחזית, חדר המדרגות: ישן, מלוכלך ומוזנח. הדירה בת 2 חדרים, שטחה 45.76 מ"ר (מקור הנתון: נסח הרישום). מצבה הפיזי: בנוי ולמטה מכך.

הנכס הוערך בשיטת השוואה.

דגמתי עסקאות שבוצעו בפועל בזמן האחרון. הוצאו על ידי נסחי רישום לנכסי השוואה ע"מ לדעת את שטחן של דירות השוואה. השווי נקבע עפ"י שווי למ"ר בנוי, ביצעתי התאמות נדרשות.

להלן טבלת נתוני התחשיב:

עסקאות מס שבח											
סיד'	תאריך מכירה	כתובת	סכום מכירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר	התאמת מיקום	התאמת מצב פיזי לבנין	התאמה לגודל דירה	התאמת מצב פיזי לדירה	התאמת זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
1	24.03.10	יסוד המעלה 10	682,000	55	12,400.00	1.00	1.00	1.03	1.05	1.05	14,081
2	22.09.09	יסוד המעלה 10	640,000	40	16,000.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.10	18,110
3	22.10.09	יסוד המעלה 10	630,000	44	14,318.18	1.00	1.00	1	1.05	1.10	16,538
4	02.10.11	נווה שאנן 7	580,000	37	15,675.68	1.00	1.00	0.97	1.05	1.00	15,966
5	22.11.10	נווה שאנן 15	850,000	73	11,643.84	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	13,479
6	שווי מ"ר מתואם בממוצע (סה)										15,635

בהתאם לטבלה לעיל, מצאתי שווי מ"ר בנוי מתואם כ - 15,635 ₪.

שווי הנכס הינו:

תחשיב שווי הנכס			
נתון	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	
שווי הנכס	45.76	15,634.78	720,000

הערכת קרקע בייעוד גן לאומי:

פרטי הנכס: קרקע בייעוד גן לאומי. הקרקע הינה חלק מחטיבת קרקע בייעוד דומה הממוקמת בסמוך לקיבוץ שפיים במרכז הארץ. החלקה הינה בבעלות פרטית. החלקה בבעלות יחיד. שטח החלקה 501 מ"ר.

הנכס הוערך בשיטת השוואה.

דגמתי עסקאות שבוצעו בפועל בזמן האחרון. הוצאו על ידי נסחי רישום לנכסי השוואה ע"מ לדעת את שטחן של חלקות השוואה. השווי נקבע עפ"י שווי למ"ר, ביצעתי התאמות נדרשות.

להלן טבלת נתוני התחשיב:



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

מס' סיד'	גוש חלקה	תאריך עיסקה	מחיר הרכישה (נר)	שטח החלקה	החלק שנמכר ב- %	החלק שנמכר במ"ר	שווי ל- 1 מ"ר	מקדם שיתוף	מקדם זמן	מקדם לגודל	מקדם מיקום	שווי מ"ר מתואם
1	6680.61	29.06.10	86,209	13,370	2%	267.40	322	1.12	1.03	0.98	1.00	364
2	6680.113	05.12.10	260,000	1,040	100%	1,040.00	250	1.00	1.03	1.04	1.00	268
3	6680.6	09.02.11	146,600	76,316	1%	600.00	244	1.12	1.00	1.00	1.00	274
4	6680.39	05.01.11	405,000	983	100%	983.00	412	1.00	1.00	1.04	1.00	428
5	6680.33	03.04.11	315,000	1,012	100%	1,012.00	311	1.00	1.00	1.04	1.00	324
6	6675.518	28.11.10	331,110	11,449	8%	1,000	331	1.12	1.02	1.04	1.00	393
7	6675.518	09.12.10	327,780	11,449	8%	996.00	329	1.12	1.02	1.04	1.00	391
8	6679.66	01.01.09	40,000	5,781	2%	125.00	320	1.12	1.05	0.98	1.00	369
9	6679.85	02.03.10	91,395	1,472	15%	228.00	401	1.12	1.03	0.98	1.00	453
10	6679.85	04.07.10	29,101	1,472	5%	68.00	428	1.12	1.03	0.98	1.00	484
11	שווי מ"ר קרקע בממוצע במעוגל בש"ח											
375												

בהתאם לטבלה לעיל, מצאתי שווי מ"ר קרקע בייעוד גן לאומי מתואם כ - 375 נה.

שווי הנכס הינו:

501	שטח הנכס במ"ר
375	שווי מ"ר קרקע בש"ח
188,000	שווי הנכס בש"ח (במעוגל)

הערכת שווי משרד:

פרטי הנכס: משרד בשטח ברוטו של 70 מ"ר, ממוקם בקומה 3 של מבנה משרדים בדרך מנחם בגין בתל - אביב.

הנכס הוערך בשתי גישות, כאשר לכל גישה ניתן גורם משוקלל מתאים:

- שיטת ההשוואה – בהתאם לעסקאות שדווחו למס שבה בעסקאות שנערכו בבנין בו הנכס

ובהתאם לשטח הנכס הבנוי:

מס' סד'	כתובת	תאריך עיסקה	שטח בנוי במ"ר	קומה	סכום הרכישה בש"ח	שווי מ"ר בנוי	מקדם מיקום	מקדם קומה	מקדם לגודל	מקדם זמן	שווי מתואם
1	ד. מנחם בגין מס' X	29.11.09	132	6	1,255,555	9,512	1.00	1.00	1.06	1.06	10,687
2		14.07.09	242	9	1,850,000	7,645	1.00	0.98	1.10	1.06	8,735
3		11.09.07	31	6	279,600	9,019	1.00	1.00	0.95	1.08	9,254
4	שווי מ"ר בנוי בממוצע										
9,559											

בהתאם לשיטת ההשוואה, שווי הנכס הינו:

שווי הנכס בש"ח	
70	שטח הנכס במ"ר (ברוטו)
9,559	שווי מ"ר בנוי
669,000	שווי הנכס בש"ח

- שיטת היוון ההכנסות: מאחר והנכס משמש כנכס מניב בו משולמים דמי שכירות קבועים. בחרתי

להוון את דמי השכירות. כדלקמן:



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

שווי הנכס בהיוון חוזה השכירות	
4,500	שכר דירה חודשי בנכס
54,000	שכר דירה שנתי בנכס (PMT) 12
8.5%	שיעור ההיוון (I)
635,000	שווי הנכס בהיוון חוזה השכירות - (P.V)

• סיכום, שווי המשרד – שקלול 2 הגישות יחד:

הנתון	שווי בש"ח	משקל משוקלל ב - %	שווי משוקלל
שווי הנכס בהתאם לעסקאות מס שבח	669,000	55%	367,950
שווי הנכס בהתאם לחוזה השכירות	635,000	45%	285,750
שווי הנכס בשקלול 2 גישות הערכה (במעוגל)			650,000

דוגמא - להערכת מגרש לבניה רב תכליתית –

פרטי הנכס:

מגרש, בשטח 5,000 מ"ר במרכז עיר גדולה.

במגרש אושרה לאחרונה תכנית בנין עיר מפורטת המאפשרת בנייה של: מגורים, משרדים ומסחר. שלושת חברות הטלפונים הניידים (סלקום, אורנג', פרטנר), חתמו חוזה עם הבעלים על השכרת חלק מגג המבנה, (לכשיבנה).

כיום, מחזיק בנכס פולש, הבעלים נקטו נגדו בהליך משפטי לפינוי.

המטרה: הערכת שווי המגרש, על מרכיביו.

הנכס הוערך לשיעורין.

כל ייעוד הוערך בנפרד (מסחר, מגורים, משרד, שווי חוזי השכירות מול חברות הניידים), ובהתאם לשיטת הערכה הישימה לגביו.

מטעמי זהירות, הבאתי בחשבון תקופה של שנתיים ימים לפינוי הפולש.

ראשית, זכויות הבניה במגרש – שווי המגרש נגזר בראש ובראשונה מאפשרויות הניצול ומהזכויות:

מצ"ב טבלה המסכמת את זכויות הבניה במגרש:

ריכוז שטחי הבניה המותרים בחלקה			
שטחי הבניה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ
שטחי מסחר	1,500	500	2,000
שטחי מגורים	3,500	850	4,350
שטחי משרדים	5,950	500	6,450
סה"כ במ"ר	10,950	1,850	12,800

כאמור, הנכס הוערך בשלבים, כאשר כל גורם הוערך בנפרד כדלקמן:

שטחי המסחר:

השטח המסחרי הוערך במס' שלבים: תחילה קבעתי מהו שכר הדירה החודשי הראוי למ"ר מסחר.

שכר הדירה נקבע עפ"י שיטת השוואה, בהתאם לשכר הדירה המקובל באזור הנכס.

לאחר שקבעתי מהו שכר הדירה הראוי, חישבתי מהו שווי מ"ר בנוי (שיטת היוון ההכנסות).

לאחר מיכן, הערכתי מהו שווי מ"ר מבונה (מהו שווי הזכות לבנות 1 מ"ר מסחר, להזכירכם, הנכס

עדיין לא בנוי)

להלן סקר שערכתי, כולל התאמות נדרשות למציאת שכר הדירה החודשי הראוי:



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

נתוני ביקוש לחנויות במרכז העיר והתאמתם לנכס הנישום											
מס' סד'	תאריך פרסום	כתובת נכס ההשוואה	שטח	שכ"ד מבוקש (ש)	שכ"ד לאחר מ"מ	שכ"ד למ"ר	שווי מ"ר בנוי	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמה לגודל של 60 מ"ר	שווי מתואם (ש)
1	11.11	הלל 23	17	2,300	2,116	124	17,572	0.90	1.00	0.90	14,234
2	11.11	הנביאים 31	15	2,000	1,840	123	17,318	0.95	1.00	0.90	14,807
3	11.11	שלומציון המ	40	6,300	5,796	145	20,456	1.00	1.00	0.95	19,434
4	11.11	הלל 5	40	5,200	4,784	120	16,885	0.95	1.00	0.95	15,238
5	11.11	בן יהודה 34	20	2,500	2,300	115	16,235	1.00	1.00	0.90	14,612
6	10.11	יפו 30	87	12,000	11,040	127	17,915	0.95	1.00	1.05	17,870
7	שווי מ"ר בנוי בש"ח										16,000

מקדמים בהם השתמשתי לצורך התחשיב:

מקדם מ"מ	0.92
מס' תשלומים בשנה	12
אחוז ההיוון	8.50%

הסבר:

מחירי השכירות נלקחו בהתאם למחירי ביקוש, הפחתתי 8% בגין מו"מ. שכר הדירה הינו חודשי. לצורך היוון ההכנסות אנו מהווים את שכר הדירה השנתי, לכן הכפלתי ב - 12.

אחוז ההיוון הינו 8.5% בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי בנכסים מסחריים. לסיכום, שווי מ"ר בנוי הינו: 16,000 ₪.

בהתאם לכך, להלן שווי מרכיב המסחר בנכס:

הנתון	מקדם	שווי בש"ח
שווי מ"ר בנוי בש"ח		16,000
הפחתת יזמות (שחוקה) בניינים ברובם ישנים	1.1	14,545
עלויות בניה (לאחר פחת), מבנים ישנים אך מתוחזקים		4,500
שווי מ"ר מבונה (ש)		10,045
סה"כ מ"ר מבונה מסחר לבניה בנכס		2,000
שווי מרכיב המסחר בלבד במעוגל בש"ח		20,090,000

הסבר:

לשם מציאת מ"ר מבונה, נקטתי בשיטת החילוץ (שיטת העלות): הפחתתי רווח יזמי בשיעור 10%. הפחתתי עלות בניה של 4,500 ₪ למ"ר כיאה לבניה ישנה שצברה פחת (הנכס הושווה למסחר יש באזור). לא הפחתתי מע"מ מאחר והשווי כולל מע"מ.



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

שטחי המגורים:

זכויות הבניה למגורים (ייבנו במקום 60 דירות) הוערכו בשיטת ההשוואה הישירה. ביצעתי סקר מקיף בו ריכזתי את מרכזי מינהל מקרקעי ישראל לשיווק מגרשים לבניית מגורים רווייה, ניתחתי את תוצאות המכרזים ובצעתי התאמות נדרשות לזמן, להיקף הבניה, לשטחי הדירות ולמיקום. להלן שווי קרקע לדירה מותאם למיקום הנכס:

שווי קרקע לדירת מגורים - שיווק לפי מתחמים נפרדים														
מס' סד'	מס' מכרז	תאריך	מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח דירה ממוצעת	שווי המגרש בש"ח (שווי תרכישה)	עלויות פיתוח	שווי מגרש כולל פיתוח	שווי קרקע לדירה	מקדם היקף בניה	מקדם לגודל דירה במ"ר	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי קרקע לדירה מתואם
1	100/2011	6.11	קרית יובל	896	91	12,000,000	268,979	12,268,979	721,705	0.90	1.15	0.97	652,100	
2	311/2010	3.11	ארנונה	3,914	129	74,500,000	6,390,000	80,890,000	808,900	1.05	1.00	741,478		
3	311/2010	3.11		4,809	114	106,586,000	9,675,000	116,261,000	618,410	1.10	1.00	593,859		
4	311/2010	3.11		3,851	129	55,000,000	6,340,000	61,340,000	613,400	1.05	1.00	562,273		
5	289/2010	12.1	שנלר	21,860	113	161,000,000	434,000	161,434,000	740,523	1.12	1.00	724,054		
6	311/2010	11.1	קרית יובל קוסטה ריקה	5,493	162	55,618,000	303,576	55,921,576	358,472	1.10	1.15	395,876		
7	198/2010	10.1	קרית יובל קוסטה ריקה	13,623	126	97,777,777	280,224	98,058,001	680,958	1.10	1.15	752,013		
8	198/2010	10.1	רמות	5,223	150	16,000,000		16,000,000	800,000	1.04	1.00	726,336		
9	שווי קרקע ליח"ד בממוצע בש"ח (ללא פיתוח)													640,000

הסבר:

תוצאות מכרזי המינהל מפורסמות באתר המינהל באינטרנט. מחיר הזכייה במכרז לכל מגרש משקף עבורי את שווי המגרש בפועל. מאחר והמגרש במרכז ירושלים מפותח, הוספתי את עלות הפיתוח. ביצעתי התאמות נדרשות וקבעתי שווי קרקע לדירה בשיעור של **640,000 ₪**. בהתאם לכך, להלן שווי מרכיב המגורים בנכס:

שווי קרקע לדירה בש"ח	640,000
סה"כ דירות בפרוייקט	60
שווי מרכיב הקרקע לדירות (₪)	38,400,000



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M) הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

שטחי המשרדים:

השטח למשרדים הוערך במס' שלבים: תחילה קבעתי מהו שכר הדירה החודשי הראוי למ"ר משרד במקום בו הנכס. שכר הדירה נקבע עפ"י שיטת ההשוואה, בהתאם לשכר הדירה המקובל באזור הנכס.

לאחר שקבעתי מהו שכר הדירה הראוי, חישבתי מהו שווי מ"ר בנוי (שיטת היוון ההכנסות).

לאחר מיכן, הערכתי מהו שווי מ"ר מבונה (מהו שווי הזכות לבנות 1 מ"ר משרד, להזכירכם, הנכס עדיין לא בנוי)

להלן סקר הכולל התאמות נדרשות לצורך מציאת שכר הדירה החודשי הראוי:

נתוני ביקוש למשרדים במרכז העיר והתאמתם לנכס הנישום											
מס' סיד'	תאריך פרסום	כתובת נכס ההשוואה	שטח	שכ"ד מבוקש (₪)	שכ"ד לאחר מ"מ	שכ"ד למ"ר	שווי מ"ר בנוי	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמה לגודל של 60 מ"ר	שווי מתואם
1	12.10	בן יהודה 34	110	5,500	5,225	48	6,706	1.06	1.05	1.05	7,837
2	12.10	הלל 24	144	8,640	8,208	57	8,047	1.00	1.05	1.00	8,449
3	4.11	הלל 10	100	8,000	7,600	76	10,729	1.00	1.05	1.05	11,829
4	3.11	בן יהודה 21	40	3,600	3,420	86	12,071	1.00	1.00	0.98	11,829
5	3.11	החבצלת	20	1,500	1,425	71	10,059	1.00	1.00	0.95	9,556
6	3.11	הילל 14	45	3,000	2,850	63	8,941	1.00	1.00	1.00	8,941
7	8.11	בן יהודה 34	100	7,000	6,650	67	9,388	1.06	1.00	1.05	10,449
8	6.11	הלל 23	38	4,000	3,800	100	14,118	1.00	1.00	0.90	12,706
9	5.11	הלל	20	1,500	1,425	71	10,059	1.00	1.00	0.90	9,053
10	5.11	המעלות 6	75	5,000	4,750	63	8,941	1.00	1.00	1.03	9,209
11	11.11	בנין כלל רח' 25	25	1,600	1,520	61	8,584	1.06	1.00	0.90	8,189
12	11.11	הלל 24	25	1,700	1,615	65	9,120	1.00	1.00	0.90	8,208
13	11.11	הלל	210	14,500	13,775	66	9,261	1.00	1.00	1.10	10,187
14	8.11	ריבלין יוסף	200	17,800	16,910	85	11,936	1.00	1.00	1.10	13,130
15	שווי מ"ר בנוי בש"ח										10,000

מקדמים בהם השתמשתי לצורך התחשיב:

מקדם מ"מ	0.95
מס' תשלומים בשנה	12
אחוז ההיוון	8.5%

לסיכום, שווי מ"ר בנוי הינו: **10,000 ₪**.



יואל גבריאלי - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

בהתאם לכך, להלן שווי מרכיב המשרדים בנכס:

הנתון	מקדם	שווי בש"ח
שווי מ"ר בנוי בש"ח		10,000
הפחתת יזמות (שחוקה) בניינים ברובם ישנים	1.1	9,091
עלויות בניה (לאחר פחת), מבנים ישנים אך מתוחזקים		4,500
שווי מ"ר מבונה (ש)		4,591
סה"כ מ"ר מבונה משרדים לבניה בנכס כולל שירות		6,450
שווי מרכיב המשרד פרטי בלבד (ש)		29,610,000

הערכת שווי חוזי השכירות מול חברות התקשורת:

מצ"ב טבלה המרכזת את נתוני חוזי השכירות, יש לשים לב שלכל חברה תשלום אחר (בהתאם למו"מ) ותקופת שכירות שונה:

שווי חוזה השכירות מול חברות התקשורת						
מס' סיד'	שם החברה	שכר דירה חודשי (ש)	שכר דירה שנתי	אחוז ההיוון	תקופת השכירות בשנים	שווי ערך נוכחי של חוזי השכירות
			P.M.T	I	N	P.V
1	חברת סלקום	9,000	108,000	10%	12	₪ 735,879
2	חברת פלאפון	8,000	96,000	10%	10	₪ 589,878
3	חברת אורנג'	11,000	132,000	10%	9	₪ 760,191
4	סה"כ שווי ערך נוכחי של חוזי השכירות (ליום בו הבנין יהיה מוכן)					₪ 2,085,948
5	שווי זכות החוזים ליום בו תתחיל הבניה בפועל* במעוגל			6%	3	₪ 1,751,000
*מאחר ויקח סדר גודל של כ - 3 שנים לבנות את הבנין כולו, נדרש לדחות את השווי לתקופה של 3 שנים מהיום ובריבית 6% לשנה						



יואל גבריאל - שמאי מקרקעין ומשפטן (LL.B , LL.M)
הבשור 4, הרצליה

נייד: 054-4569138 פקס: 1539-9568966 e-mail yoelgavriel@walla.com

סיכום: שווי הנכס כולו:

שווי הנכס	
20,090,000	שווי מרכיב המסחר
38,400,000	שווי מרכיב המגורים
29,610,000	שווי מרכיב המשרדים
1,751,000	שווי חוזי השכירות מול חברות התקשורת
89,900,000	שווי כולל של הנכס (ש"ח) במעוגל

מאחר ובנכס מחזיק פולש שלא כדין, ננקטו נגדו הליכי פינוי. אומדן הזמן לפינוי הפולש הינו שנתיים ימים. ביצעתי דחייה לשנתיים ימים, לתקופה בה ניתן יהיה להתחיל לבנות בפועל:

שווי הנכס במצבו להיום (יום עריכת חוות הדעת)				
89,900,000	שווי כולל של הנכס (ש"ח) במעוגל דחוי לשנתיים ימים			
P.V	I	N	F.V	שווי הנכס להיום במעוגל-
ש"ח 80,000,000	6%	2	89,900,000	

לסיכום:

שווי הנכס על כל מרכיביו, ובהנחה ופינוי הפולש יימשך שנתיים ימים: **ש"ח 80,000,000**.

הערה: המאמר נכתב בשנת 2012.