אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין

יצחק פרץ ז"ל – מייסד המשרד
יוסי אגסי – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)
עדי אגסי – כלכלן ושמאי מקרקעין (BA)
יוסי מור – שמאי מקרקעין (MBA)
איתמר מור – שמאי מקרקעין וכלכלן
אלעד דביר– בוגר התמחות (BA)
עדי מיכאלוב – כלכלן ומתמחה (BA)

קרליבך 10, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד 6713214
טל': 03-9772111 | פקס. 03-9702111
שלוחת הצפון: יגאל אלון 31,קריית טבעון מיקוד 3608331
טל': 04-9536303 | פקס. 04-9835823
E mail: Info@agassiy.co.il | www.agassiy.co.il

דו"ח מספר: 11462

תאריך: 10 ינואר 2024

תיק בימ"ש מספר תלה"מ [redacted]

חוות דעת של מומחה- השלמה

הערכת שווי וגובה דמי שימוש ראויים של דירת מגורים

גוש 6195, חלקה 753, תת חלקה 76

נויפלד 3, קומה שניה, דירה 3

שכונת קריית הרצוג

בני ברק



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

תוכן עניינים

מטרת השומה..... 5.

פרטי הנכס..... 5.

זכויות במקרקעין..... 6.

מצב תכנוני..... 7-8.

תיאור הסביבה..... 9.

תיאור הנכס..... 10-11.

שיקולים ועקרונות בהערכה..... 12.

פרוט נתוני השוואה ותחשיב..... 13-14.

הערכה..... 15.

נספחים..... 16-17.

חוות דעת של מומחה

שם המומחים: יוסי אגסי, עדי אגסי

מען מקום עבודתו: רחוב קרליבך 10, ת"ד 51992, תל אביב. 6713225.

אנו החתומים מטה, מונינו ע"י כבוד השופטת לורן אקוקה, שופטת בית משפט לענייני משפחה בתל אביב, לחוות דעתנו המקצועית, לעניין הערכת שווי וגובה דמי שימוש חודשיים ראויים של דירת מגורים הנמצאת בבניין הבנוי בגוש 6195, חלקה 753, תת חלקה 76, רחוב נויפלד 3, קרית הרצוג, בני ברק.

חוות הדעת מהווה עדכון והשלמה לדו"ח מספר 11462, מיום 9/1/24, הכוללת השלמה של אומדן דמי השימוש החודשיים הראויים של הדירה.

הננו עורכים את חוות דעתנו זו במקום עדות בבית המשפט ואנו מצהירים בזאת כי, ידוע לנו שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתנו זו, כשהיא חתומה על ידנו, כדין עדות, שנתנו בבית המשפט.

<u>ואלה פרטי השכלתנו וניסיוננו:</u>

יוסי אגסי - ת"ז 051633840.

מספר תעודת הסמכה כשמאי מקרקעין: 460.

<u>השכלה</u>:

2018-2019	תואר שני (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון נדל"ן, האוניברסיטה העברית ירושלים.
1990-1992	בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
1981-1984	בוגר תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל-אביב.

<u>ניסיון מקצועי</u>:

2005 עד בכלל	מתחילת שנת 2005 אני בעלים ומנהל של משרד העוסק בכלכלה ושמאות מקרקעין בעיקר בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
1996-2004	שמאי מוסמך ועובד במשרד פרץ את אגסי.
15/03/1996-	הסמכה כשמאי מקרקעין– תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 460 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
1991-1996	טרום התמחות והתמחות במשרד יצחק פרץ.
1990-1994	גזבר הרשות המקומית יהוד.
1990-1985	עבודה בתפקידים שונים ככלכלן.

עדי אגסי - ת"ז 303016710.

מספר תעודת הסמכה כשמאי מקרקעין: 4147112.

<u>תפקיד- מנהל משרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין</u>

<u>השכלה</u>:

31/05/2022-	בוגר קורס הכשרת בוררים מהמרכז למשפט מסחרי של אוניברסיטת בר אילן, בשיתוף עם מרכז פישר להכשרת בוררים בישראל.
12/04/2021-	הסמכה כשמאי מקרקעין– תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 4147112 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
2014-2016	תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים עם התמחות במימון מהמסלול האקדמי המכללה למנהל- ראשון לציון.

<u>ניסיון מקצועי</u>:

2022	מתחילת שנת 2022 אני שותף ומנהל של משרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין העוסק בעיקר במתן חוות דעת מומחה בשמאות מקרקעין, לגופים שונים, לרבות בתי המשפט וכן בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
2021-2022	שמאי מקרקעין מוסמך ועובד במשרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין.
12/04/2021-	הסמכה כשמאי מקרקעין– תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 4147112 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
2018-2019	התמחות בשמאות מקרקעין, במשרד גרינברג אולפינר.
2015-2017	משרת טרום מתמחה בשמאות מקרקעין, במשרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין.

וזאת חוות דעתנו :

1. <u>נשוא חוות הדעת</u>

נשוא חוות דעת זו הינה דירת מגורים, הממוקמת בבניין, הבנוי על חלקה 753, בגוש 6195, בתת חלקה 76 ברחוב נויפלד 3, קרית הרצוג, בני ברק (להלן: "הדירה"/"הנכס").

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

2.1 להעריך את השווי הנוכחי של הדירה כריקה, פנויה וחופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 לאמוד את גובה דמי השימוש החודשיים הראויים של הדירה.

2.3 השווי ודמי השימוש החודשיים הראויים של הדירה אמורים לבטא את מחירי שוק הנדל"ן, שניתן לצפות להם ממכירתה או השכרתה בעסקת "<u>קונה או שוכר מרצון ממוכר או משכיר מרצון</u>".

3. <u>התאריך הקובע לחוות הדעת</u>: 09 ינואר 2024.

4. <u>מועד הביקור</u>: הביקור בדירה נערך ע"י יוסי אגסי- שמאי מקרקעין ועדי אגסי – שמאי מקרקעין בתאריך 09 נובמבר 2023.

5. <u>פרטי הדירה</u>:

גוש	: 6195.
חלקה	: 753.
תת חלקה	: 76.
דירה	: 3.
קומה	: שנייה.
שטח רשום	: השטח הרשום של הדירה הינו 65.46 מ"ר.
שטח ברוטו	: השטח ברוטו של הדירה הינו כ- 118 מ"ר בתוספת מרפסת סוכה בשטח של כ- 4 מ"ר, שנסגרה והוכללה בשטח המטבח ובתוספת מרפסת סוכה נוספת שנבנתה ללא היתר בניה.
זיהוי הדירה	:זיהוי הדירה התבצע על סמך תשריט בית משותף, תשריט היתר הבניה, נסח רישום מקרקעין ומיקום הדירה על גבי המסמך והתשריטים הנ"ל.
מיקום	: רחוב נויפלד 3, דירה 3, שכונת קריית הרצוג, בני ברק.

6. פרטי רישום ומצב משפטי

סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על החלקה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים:

6.1 נסח רישום מקרקעין, העתק מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 27/11/2023, תת חלקה 76, בחלקה 753, בגוש 6195, רשומה כדלקמן:

תיאור הנכס:

קומה – שניה. שטח במ"ר – 65.46. כניסה- ז'. מבנה- 5. החלק ברכוש המשותף – 7/659.

בעלויות:

- [redacted]
- [redacted]

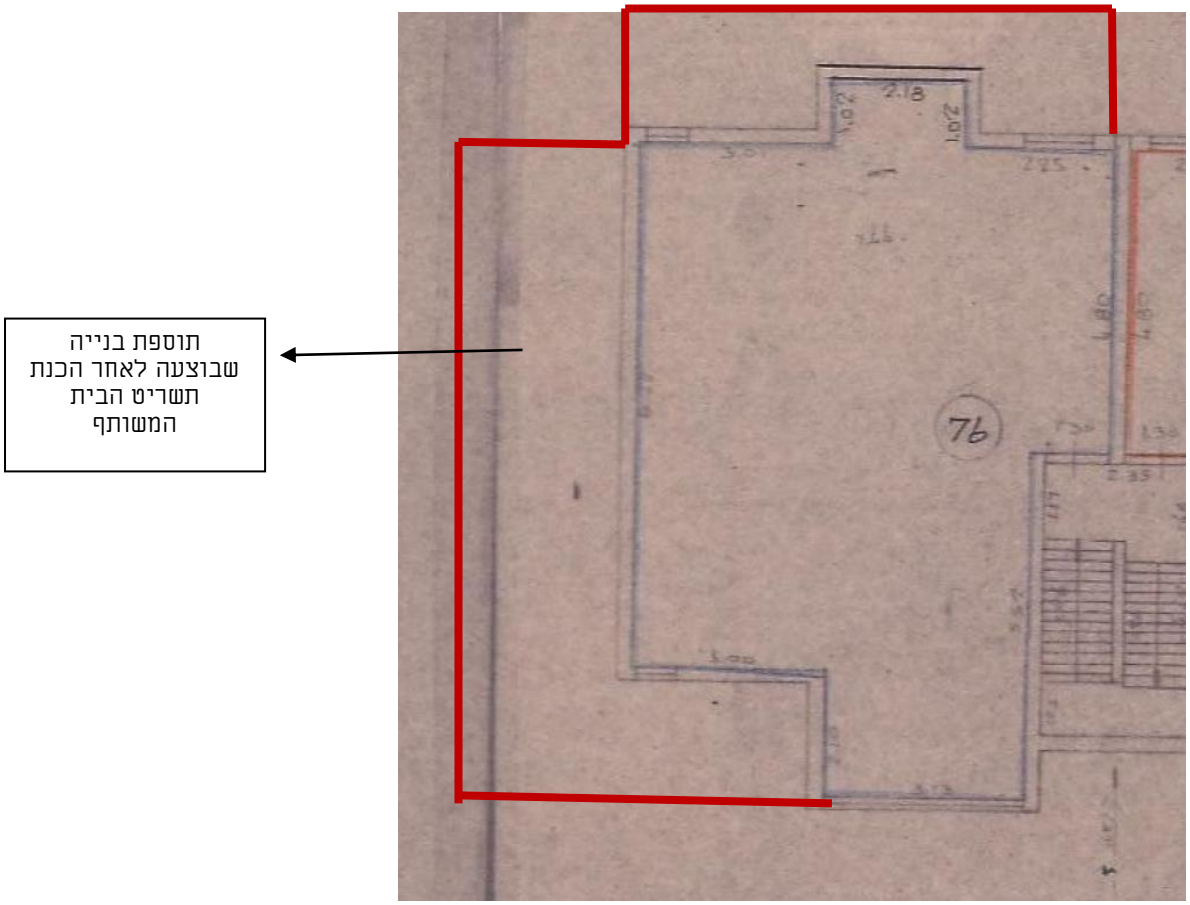
הערות:

הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

6.2 בית משותף:

מיקום הדירה תואם את תשריט הבית המשותף. קונטור הדירה אינו תואם את הבנוי בפועל. קיימת תוספת בניה לקונטור הדירה הכוללת הרחבת הדירה ותוספת מרפסת סוכה (שנבנתה ללא היתר) ולא מופעים בתשריט.

קטע רלוונטי מתשריט הבית המשותף:



7. מצב תכנוני

7.1 בהתאם למידע תכנוני, שהופק מאתר הוועדה לתכנון ובניה בני ברק התוכניות הרלוונטיות החלות על החלקה נשוא השומה הנן:

7.1.1 תכנית בניין עיר 109, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 01/08/68.

7.1.2 תכנית בניין עיר 2/ס/105, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 17/08/05.

7.1.3 תכנית בניין עיר מק/3005, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 12/12/05.

7.1.4 תכנית בניין עיר 501-0873794,שפורסמה למתן תוקף בתאריך 26/01/23.

7.1.5 תמ"א 38 על כל תיקוניה.

7.2. תמצית זכויות הבנייה בחלקה בהתאם לדף המידע:

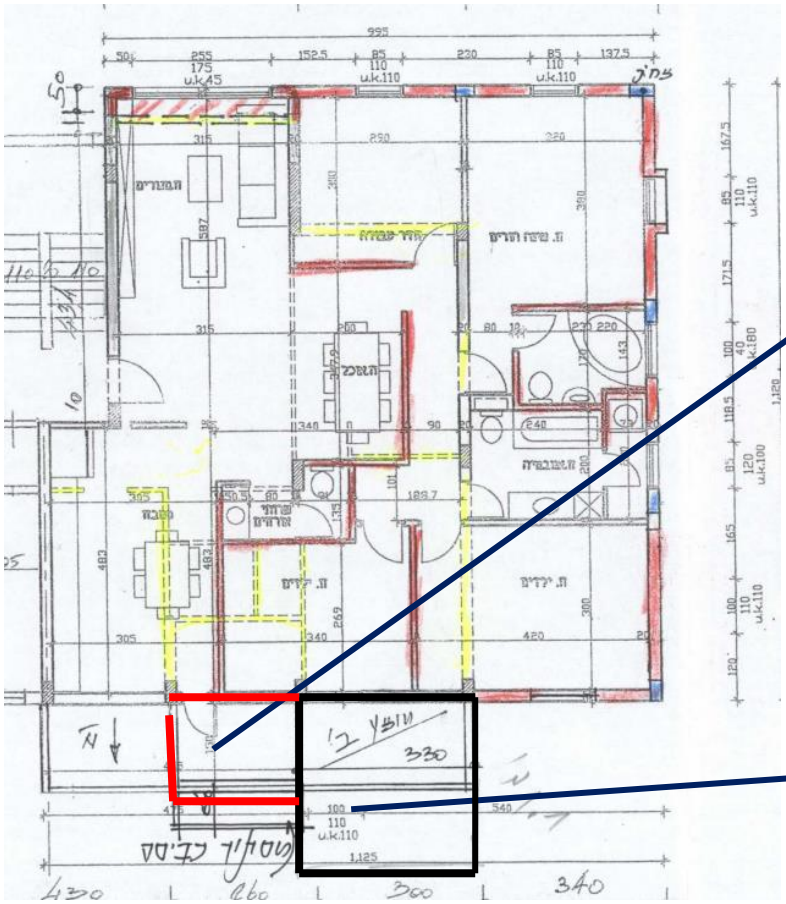
- יעוד- מגורים ב'.
- שטח- 1,429 מ"ר.
- מס' קומות- 4.
- מרפסת סוכה- 8 מ"ר.
- שטח דירה לאחר הרחבה- 120 מ"ר.
- חדר יציאה לגג ליח"ד עליונה- 60 מ"ר.
- יח"ד למגרש- 24.
- קו בנין לחזית א'- 2 מ'.
- קו בניין לצד- 4 מ'.
- קו בנין לאחור- 1 מ'.
- קו בניין צדדי מזרחי- 0 מ'.

7.3 תיק הבניין

בתיק הבניין בארכיון הסרוק של הועדה לתכנון ובנייה בני ברק, לא נמצא היתר הקמה לבניין אך נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 14390, מתאריך 02/08/2005, המתיר תוספת בניה בקומה ב' בשטח של 47.36 מ"ר + 4.95 מ"ר סוכה.
- תשריט המצורף להיתר הבניה מס' 14390.
- בקשה **שלא אושרה** מתאריך 16/08/2007, מהות הבקשה- שינוי מיקום סוכה בשטח של 5.12 מ"ר והפיכתה למרפסת שמש + תוספת שטח של 6.10 מ"ר.

<u>קטע רלוונטי מתשריט היתר הבניה מס' 14390.</u>

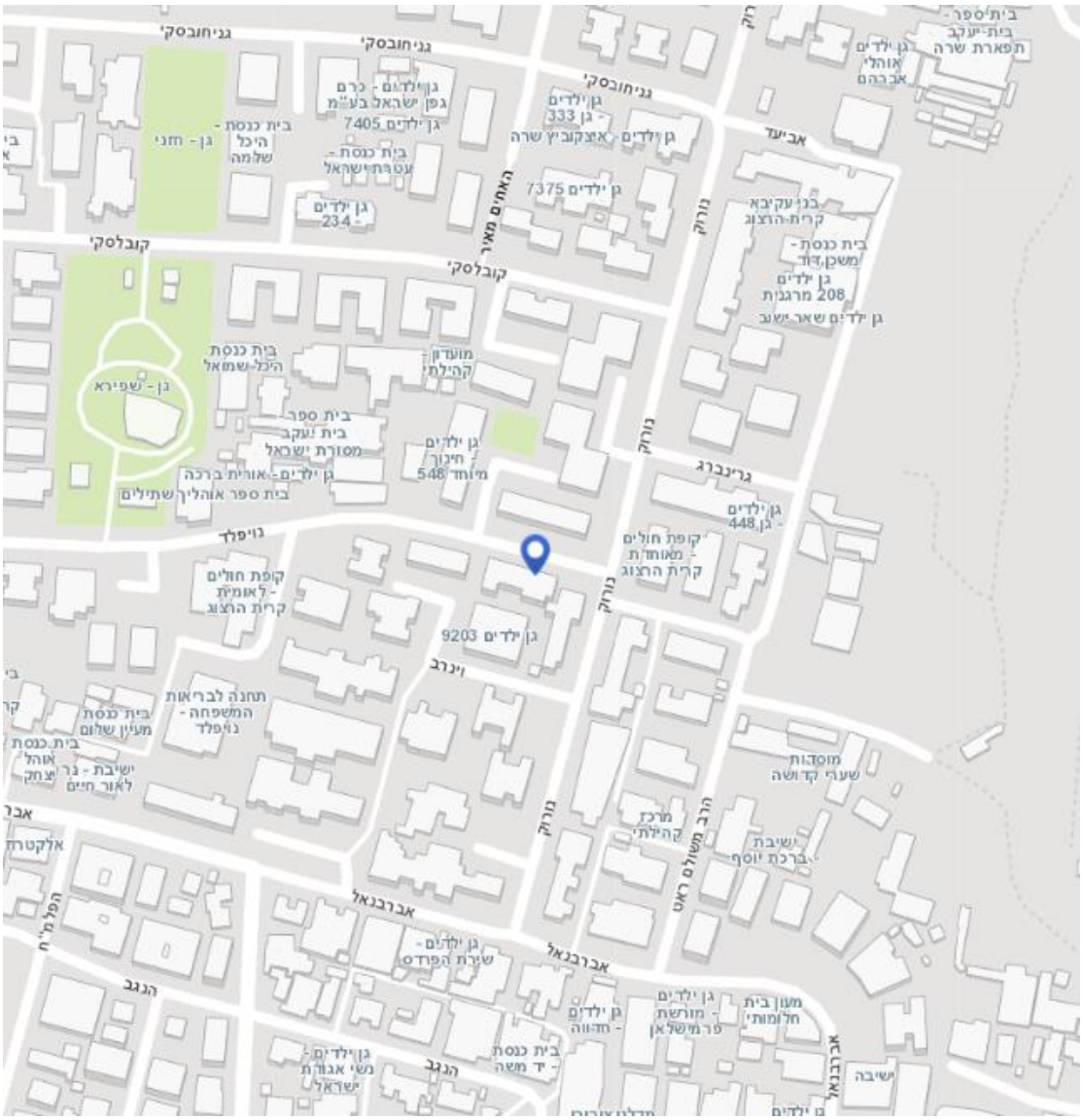


קונטור הדירה על גבי התשריט תואם את הבנוי בפועל. נמצאו מס' חריגות בניה כדלקמן:

- סגירת מרפסת סוכה בשטח של כ- 4 מ"ר והכללתה בשטח הדירה.
- בניית מרפסת סוכה בשטח של כ- 9 מ"ר.
- בקומת הקרקע של הבניין נסגרו מחסנים בבנייה קלה בניגוד להיתר בניה. מחזיקי הדירה עושים שימוש באחד המחסנים, בשטח של כ- 10 מ"ר.

8. <u>תיאור הסביבה והדירה</u>

8.1 <u>תיאור הסביבה</u>



נויפלד 3 קרית הרצוג, בני ברק.

הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא חוות-הדעת, נמצא בצפון מזרח העיר בני ברק, בשכונת קרית הרצוג. האזור מאופיין כאזור מגורים ברובו, עם בניינים בנויים בבנייה רוויה לצד מבני ציבור ופארקים. רחוב נויפלד דו-סטרי, סלול אספלט, עם מדרכות ומפרצי חניה משני הצדדים. תנועת כלי הרכב והולכי הרגל בינונית ברוב שעות היממה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.

8.2 תיאור הבניין והדירה

הבניין:

הבניין בו ממוקמת הדירה בנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת נויפלד 5. הבניין בנוי מעל מפלס הרחוב והגישה אליו באמצעות גרם מדרגות מהרחוב. הבניין בנוי שלד בטון, גג בטון שטוח או מרפסות שמש וקירות חוץ בחיפוי טיח. בבניין בוצעו תוספות בנייה, הרחבת הדירות הקיימות. הבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת הבניין ללא מעלית נוסעים וללא חניה בתחומי החצר. הבניין כולל בסה"כ 8 יח"ד.

רמת הבנייה והגמר בבניין תואמת את גיל הבניין.

תיאור הדירה:

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בחזית/עורף/צד הבניין בקומה השניה. לדירה 3 כיווני אוויר מלאים לצפון, דרום ומזרח. הדירה בת 5 חדרים, בחלוקה כדלקמן:

- חדר מגורים.
- מטבח עם יציאה למרפסת סוכה שנסגרה והוכללה בשטח הדירה.
- מרפסת סוכה.
- 4 חדרי שינה.
- 2 חדרי רחצה ושירותים כלליים.

עבודות הגמר ברמה סטנדרטית כוללת בין היתר:

- דלת הכניסה הראשית מפלדה.
- הרצפה בחיפוי אריחי קרמיקה.
- הנגרות עץ עם דלתות עץ תלויות על צירים.
- החלונות זכוכית במסגרות אלומיניום נעים על מסילות עם תריסי רפפה ידניים או ללא תריסים.
- במטבח ארונות עץ עליונים ותחתונים עם משטח עבודה מאבן. הקירות בין הארונות בחיפוי קרמיקה.
- בחדרי הרחצה והשירותים מקלחון עמידה, אסלה וכיור רחצה מונח על ארון מעץ. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- בדירה מותקנים 6 מזגנים עיליים.
- לדירה שימוש בלעדי במחסן בשטח של כ- 10 מ"ר הבנוי ללא היתר בניה, הממוקם בקומה המפולשת של הבניין

רמת הבנייה והגמר בדירה סטנדרטית. המצב הפיסי והתחזוקה השוטפת של הדירה ברמה בינונית. בדירה קיימים ליקוים שטרם טופלו.

<u>צילומים מייצגים</u>:








9. שיקולים ועקרונות בחוות הדעת

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.3 הובא בחשבון אופי האזור ומיקום האזור, שכונת קרית הרצוג, במרקם הכללי של העיר בני ברק.

8.4 מיקום הבניין באזור.

8.5 מיקום הדירה בבניין, בחזית/עורף/צד הקומה השנייה.

8.6 רמת הבנייה והגמר בדירה, מצבה הפיסי ורמת התחזוקה השוטפת שלה. הובא בחשבון הפחתה של כ- 100,000 ₪ עבור ליקויי התחזוקה.

8.7 גודל הדירה והתכנון הפונקציונאלי שלה.

8.8 הובא בחשבון, שבבניין אין מעלית נוסעים ואין חניה בתחומי החצר.

8.9 הובאו בחשבון המצב התכנוני והתוכניות החלות על החלקה הנדונה. הובא בחשבון כי בדירה קיימת מרפסת סוכה שנבנתה בניגוד להיתר הבנייה התקף. הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.25 לשטח המרפסת סוכה שנבנתה ללא היתר. הובא בחשבון כי המחסן בנוי בבנייה קלה בניגוד להיתר לפיכך לא הובא בשווי הדירה.

8.10 הובא בחשבון כי הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים, הזכויות בדירה הנן בעלות.

8.11 הובאו בחשבון מחירי מכר בפועל (מאתר רשות המיסים) ומחירים מבוקשים (מאתר יד 2) של דירות דומות ורלבנטיות באזור, תוך הפעלת התאמות המתחייבות למיקום הנכס, שוליות לגודל, התאמה לרמת הגמר והתחזוקה והתאמה לשינויי מחירים על פני זמן.

8.12 באומדן גובה דמי השימוש החודשיים הראויים הובאו נתוני מחירים מבוקשים (מאתר יד 2), מדירות דומות ורלוונטיות באזור, תוך התאמות המתחייבות משינוי מדרישה לשווי, ממיקום (קומה), גודל (שטח) ועוד.

8.13 המחיר, שהיה משלם "קונה מרצון למוכר מרצון" עבור הדירה.

8.14 השווי כולל מע"מ, ככל וחל.

הערות:

- **חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה זו נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**
- **בימים אלו אנו בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", נכון ליום עריכת הדו"ח קיימת אי ודאות על השפעת המלחמה הנ"ל על שוק המקרקעין, יודגש כי השווי הבא לידי ביטוי בדו"ח זה, משקף נתוני עסקאות שבוצעו טרם החלה המלחמה הנ"ל, יתכן וסביר כי למצב לו אנו עדים במועד כתיבת הדו"ח, יש ותהיינה השפעות כלכליות, בין היתר, על שוק הנדל"ן. יובהר כי בהעדר אפשרויות לחיזוי השפעת המלחמה על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו מתבססת עפ"י מצבו הנוכחי של שוק הנדל"ן.**

10. נתוני השוואה

10.1 נתוני השוואה לשווי הנכס (נתוני עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים):

כתובת	גו"ח	תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח דירה מדווח במ"ר	שטח הדירה ברוטו	שטח מרפסות	שטח אקו	מחיר מוצהר	שווי למ"ר ברוטו מתואם (1)
נויפלד 11	6195/753/23	03/07/2022	3	2	64	64	0	64	₪ 1,700,000	₪ 23,551
נורוק 9	6195/753/90	31/08/2022	3	1	67	73	0	73	₪ 1,900,000	₪ 22,284
נורוק 9	6195/753/94	10/05/2022	3	3	64	64	0	64	₪ 1,550,000	₪ 23,015
נויפלד 13	6195/753/11	03/09/2023	3	3	65	77	0	77	₪ 1,810,000	₪ 21,958
נויפלד 13	6195/753/08	30/08/2023	4	2	86	93	0	93	₪ 2,051,000	₪ 20,368
נויפלד 23	6195/730/08	18/06/2023	6	2	69	133	28	147	₪ 2,730,000	₪ 18,357
נויפלד 21	6195/731/04	06/11/2023	6	1	69	133	28	147	₪ 3,100,000	₪ 20,854

הערה: שווי מתואם הנו השווי המתאים לדירה נשוא חוות הדעת לאחר הפעלת התאמות לקומת הדירה בבניין, שטח הדירה, התאמה לזמן והתאמה לרמת גמר.

10.2 נתוני מחירים מבוקשים של דירות מגורים בסביבה הקרובה (מאתר יד-2):

- ברחוב נויפלד 8, מוצעת למכירה דירת מגורים בקומה הראשונה, בשטח בנוי של כ- 77 מ"ר תמורת 1,995,000 ₪. המחיר הממוצע למ"ר ברוטו לאחר הפחתת מקדם מו"מ והתאמות לשטח, רמת גמר ולקומה בבניין הינו כ- 23,100 ₪.
- ברחוב נויפלד 8, מוצעת למכירה דירת מגורים בקומה הראשונה, בשטח בנוי של כ- 140 מ"ר תמורת 2,650,000 ₪. המחיר הממוצע למ"ר ברוטו לאחר הפחתת מקדם מו"מ והתאמות לשטח, רמת גמר ולקומה בבניין הינו כ- 18,800 ₪.
- ברחוב מצליח 10, מוצעת למכירה דירת מגורים בקומה הראשונה, בשטח בנוי של כ- 90 מ"ר תמורת 2,090,000 ₪. המחיר הממוצע למ"ר ברוטו לאחר הפחתת מקדם מו"מ והתאמות לשטח, רמת גמר ולקומה בבניין הינו כ- 21,200 ₪.

10.3 נתוני דמש"ח מבוקשים בדירות המוצעות להשכרה (מאתר יד- 2):

כתובת	שטח במ"ר מדווח	שטח מרפסת /חצר במ"ר מדווח	שטח אקו'	קומה	מחיר דרישה	מחיר לאחר הפחתה למו"מ (5%)	דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר אקו' לאחר התאמות(1)
הרב נויפלד 7	70	0	70	1	₪ 4,200	₪ 3,990	₪ 48
הרב קובלסקי	80	40	92	3	₪ 5,900	₪ 5,605	₪ 52
הרב משולם ראט 3	90	30	99	0	₪ 5,600	₪ 5,320	₪ 49
שדרות אינשטיין 3	150	0	150	1	₪ 8,400	₪ 7,980	₪ 48
בורכוב 25	90	0	90	1	₪ 5,500	₪ 5,225	₪ 50
יונתן בן שאול 21	96	0	96	0	₪ 5,500	₪ 5,225	₪ 49
מחיר ממוצע לדמש"ח ראוים למ"ר							**₪ 49**

(1) דמש"ח למ"ר בנוי מתואם, הנו השווי המתאים לדירות דומות בסביבה הקרובה לאחר הפעלת התאמות כגון: רמת תחזוקה בדירה, התאמה בין מחיר דרישה לשווי (5%), לקומת הדירה ושוליות לשטח הדירה.

10.4 <u>תחשיבים</u>

<u>נתוני בסיס</u>:

שווי משוקלל למ"ר ברוטו בנוי של דירות דומות בסביבה הקרובה –	[redacted]
שווי מ"ר דמי שכירות חודשיים ראוי-	[redacted]
סה"כ שטח ברוטו של הדירה -	118 מ"ר ברוטו.
סה"כ שטח מרפסת סוכה שנסגרה-	4 מ"ר.
סה"כ שטח מרפסת סוכה (ללא היתר) -	9 מ"ר ברוטו.
מקדם מרפסת סוכה-	0.5.
מקדם שטח בניה ללא היתר-	0.5.

חישוב השטח האקוויוולנטי של הדירה:

שטח עיקרי –	118 מ"ר= 1.0 X	118 מ"ר אקוו'.
מרפסת סוכה שנסגרה והוכללה במטבח -	4 מ"ר= 0.5 X	2 מ"ר אקוו'
<u>מרפסת סוכה קיימת בניגוד להיתר בנייה -</u>	<u>9 מ"ר= 9 X 0.5 X 0.5</u>	<u>2.25 מ"ר אקוו'</u>
סה"כ שטח אקוויוולנטי של הדירה -		122.25 מ"ר אקוו'.

<u>שווי הדירה</u>:

[redacted]	[redacted]
הפחתה בגין תיקון ליקויי תחזוקה-	[redacted]
שווי השוק של הדירה, במעוגל-	[redacted]

<u>דמי שכירות ראויים</u>:

[redacted]	[redacted]
דמי שימוש חודשיים ראויים של הדירה, במעוגל-	[redacted]

11. <u>הערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הנכס, גודלו, מצבו הפיסי, רמת הביקוש באזור, וכל הנתונים הנזכרים בסעיף 9 דלעיל, מנחים הנתונים, החישובים והשיקולים, שסביר לאמוד את השווי וגובה דמי השימוש החודשיים הראויים של הדירה נשוא חוות הדעת בסכום, שהיה מתקבל ממכירתה או השכרתה בעסקת "<u>קונה או שוכר מרצון ממוכר או משכיר מרצון</u>" **בגבולות של**:

11.1 שווי הדירה נשוא חוות הדעת - [redacted] ₪

הכל כריק פנוי וחופשי ולפני חיוב היטל השבחה ומס שבח, אם בכלל.

<u>הערה</u> : בעת מימוש בהליך של כינוס נכסים ניתן לצפות להפחתה בגבולות כ- 15%.

11.2 דמי השימוש החודשיים הראויים - [redacted] ₪

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, שהוא אינו המזמין ועורכי חוות הדעת לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהיא כאמור.
הננו מצהירים בזה כי אין לנו כל עניין פרטי בדירה הנדונה וכי חוות דעת זו נערכה על פי מיטב הבנתנו וניסיוננו המקצועי וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ולראיה באנו על החתום



עדי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין



יוסי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

12. נספחים

12.1 קטע רלוונטי מנסח הטאבו

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/11/2023
י"ד כסלו תשפ"ד
שעה: 10:41

נסח מס' 377421

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6195 חלקה: 753

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		
	עיריית בני ברק	5,478.00			97	מוסכם	1253/1986		
	הערות:	מס שטר 1253/86 מיום 3.2.86 במ'13/86/ רכוש משותף מקורי 97							

תת חלקה 76

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה		מבנה	החלק ברכוש המשותף
	65.46	שניה	ז'		5	7/659

בעלויות

	מכר ללא תמורה	[redacted]	ת.ז	[redacted]	1 / 2	69868/2021/1
	עודף	[redacted]	ת.ז	[redacted]	1 / 2	69868/2021/2

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29221/2017/40
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

12.2 <u>קטע רלוונטי ממדידה על גבי תשריט היתר הבניה.</u>

