

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל



תאריך 13.03.2023

כ' באדר תשפ"ג
תיק מס' 1204597/3

לכבוד
בית הדין הרבני האזורי
נתניה

חוות דעת מומחה

בעניין

אומדן שווי זכויות בעלות של דירת מגורים
גוש - 8268, חלקה - 78, תת חלקה 4 - מבנה א'
רחוב הרב קוק 10 כניסה ב', דירה מס' 1

נתניה



הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אריה בנג'נו
מקום עבודה: רח' הזמיר 10 תלמונד .

אני החתום מטה התבקשתי ע"י בית הדין הרבני בנתניה, לחוות את דעתי המקצועית שמאית לעניין שווי השוק של דירת מגורים ברח' ברחוב הרב קוק 10 דירה מס' 1 בנתניה, כפי שיפורט להלן. הנני עורך את חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות, שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

1984-1987	בוגר לימודי תואר ראשון בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת ת"א .
1994-1997	לימודי תעודה לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ומוסמך כשמאי מקרקעין מטעם מועצת השמאים.
2018	בוגר קורס גישור A.D.R - אוניברסיטת בר-אילן עפ"י המתכונת המומלצת ע"י משרד המשפטים .

כללי

- חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- שמאי מקרקעין מוסמך ע"י חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 620 ב - " פנקס שמאי המקרקעין בישראל " משנת 1997 .
משתתף בכל ההשתלמויות המקצועיות מטעם לשכת השמאים .

ואלה פרטי ניסיוני המקצועי :

בן השנים 1994-1998 עבדתי במשרד שמאות מקרקעין – פרנקו הנדסה וכלכלה בע"מ הן כמתמחה והן כשמאי מקרקעין.
משנת 1998 בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין וניהול נכסים .

במהלך עבודתי בצעתי עבודות בניתוח כלכלי של פרויקטים שונים וצברתי ניסיון וידע רב בזכויות ועסקאות במקרקעין בכל התחומים .

במסגרת עבודתי ערכתי שומות השבחה לעריות חולון, פתח-תקוה, ראשון לציון בגין אשור תוכניות בנין עיר, מתן הקלה או התרת שמוש חורג.
מינויים כמומחה מטעם בית המשפט השלום בפתח תקווה ובית הדין הרבני .

בנוסף לכך נותן יעוץ וחוות דעת מקצועיות בהערכת נכסים לפי פניות עו"ד וגורמים פרטיים למטרות שונות ובנושאים מגוונים כגון: הערכות שווי, ביקורת מבנים ופיצויים בגין ירידת ערך, הערכת נכסים עבור בנקים לצורך בטוחות, יעוץ לגבי נכסים המנוהלים ע"י מנהל מקרקעי ישראל, עררים על היטל השבחה במסגרת תיקון 84, מס רכוש מס שבח ומס מכירה וחלוקת רכוש יורשים, תשלומי איזון ופרוק שיתוף במקרקעין, הפקעות, פינויים של דיירים מוגנים ומחזיקים, ברי רשות, בדיקות כלכליות ותכנוניות לפני רכישה, ליווי ובדיקת התכונות של פרויקטים במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה והתחדשות עירונית.

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

2. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי להעריך את שווי זכויות בעלות של דירת מגורים כפי שיתואר להלן.

מטרת השומה לצורכי קביעת שווי הזכויות שניתן לקבל במכירת הנכס במצבו הקיים בשוק חופשי ממוכר רצון לקונה מרצון כשהנכס פנוי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, וצד ג'.

היום הקובע לחוות הדעת הינו יום הביקור בנכס.

הערה: חוות הדעת מיועדת לשימוש בית הדין.

אין בחו"ד משום המלצה למשקיעים, חו"ד אינה ערוכה לשמש כבטוחה למתן אשראי בנקאי, כמו כן אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי.

3. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 01.03.2023 ע"י אריה בנג'נו, שמאי מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר דוד פור ציון המתגורר בנכס (אחד הבעלים).

בנוסף, בדקתי את המצב התכנוני ואת תיק הבניין כפי שמופיע בארכיון הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

בדקתי את מצב הזכויות בנכס בלשכה לרישום מקרקעין (טאבו), הועבר אליי צילום נסח רישום והפקתי את תיק בית המשותף מהלשכה לרישום מקרקעין.

ערכי השווי/מחיר המופעים בדו"ח זה נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בשווי של הנכס, בין היתר, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק.

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

4. תאור הנכס והסביבה

פרטי הנכס:

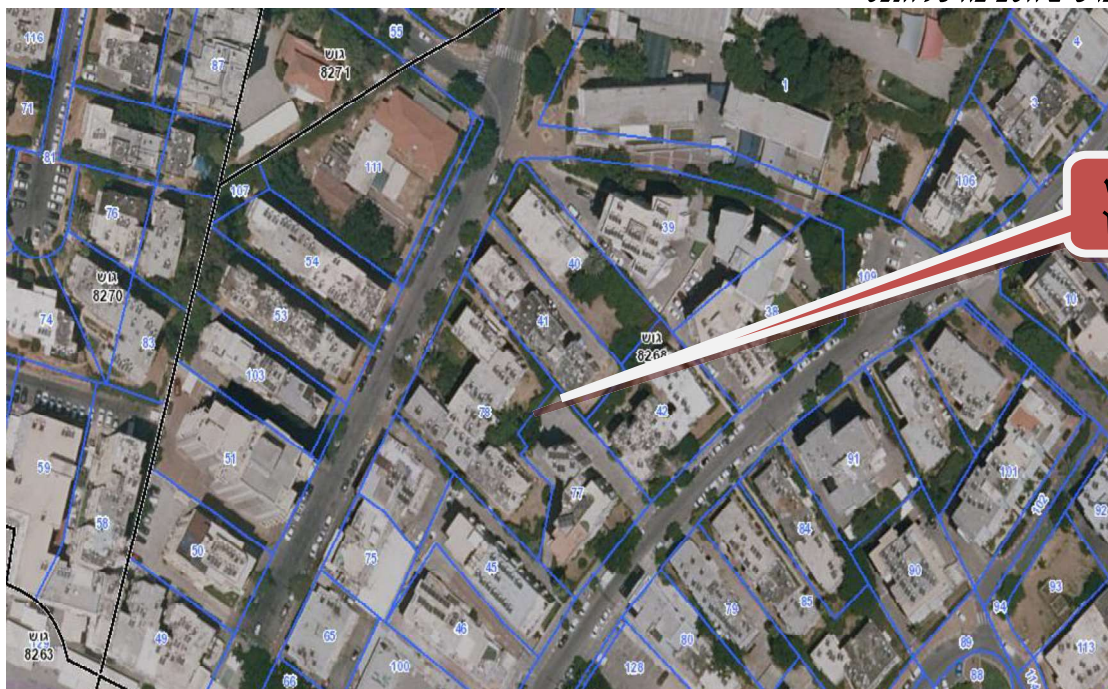
גוש	:	8268
חלקה	:	78
שטח החלקה	:	1,897 מ"ר
חלקת משנה	:	78/4
שטח רשום	:	82 מ"ר
שטח עפ"י נתוני ארנונה	:	106 מ"ר
מהות הנכס הנשום	:	דירת מגורים חזיתית בקומת הקרקע בבניין מגורים בן 4 קומות כולל קומת הקרקע.
כיווני אוויר	:	דרום מערב .
זיהוי הנכס	:	הזיהוי נעשה בהתאם לפורטל הגיאוגרפי .
זכויות	:	בעלות
כתובת	:	רח' הרב קוק 10 דירה 1, כניסה ב' בנתניה.

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

הסביבה

- הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרב קוק, התחום בן הרחובות הרצל מדרום, פרנקל מצפון, בקטע הנדון בסמוך לפינת הרחובות ביאליק והרב קוק, במרכז של העיר נתניה.
- רח' הרב קוק בקטע הנדון הינו דו סטרי ללא מוצא עם תנועת כלי רכב דלילה. הרחוב נמשך מצפון לדרום.
- הסביבה המיידית בסמוך לנכס הנדון, מאופיינת בבנייה רוויה בבנייני מגורים ותיקים וחדשים, בני 4 – 6 ו- 8 קומות.
- הנכס ממוקם בסמוך לבית ספר ביאליק, מלון כורש, ולכיכר העצמאות המאופיינת בבתי קפה ומסעדות המבוקשים בעיקר ע"י תיירים.
- באזור פתוח עירוני מלא, כולל כבישים, מדרכות, תאורה, תשתיות וכו'.
- הסביבה הקרובה, נהנית מנגישות נוחה לקווי תחבורה ציבוריים וקירבה לשירותים קהילתיים, ומרחק הליכה לים.

תרשים הסביבה של הנכס



הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

המבנה

המבנה בו ממוקמת הדירה מחולק לשני מבנים הבנויים בקיר משותף. מבנה א' + מבנה ב'. מבנה א' כולל 2 כניסות א (עורפית) + ב (חזיתית), הדירה שבנדון ממוקמת בחזית מבנה א בכניסה ב'. בנין מגורים הינו בן 4 קומות הכולל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית הכולל מקלטים ומחסנים שהוסבו ליח"ד. (לא נמצא היתר לשינוי). בנין המגורים נבנה לפני כ- 57 שנים, בנוי שלד בטון בלוקים, גג שטוח יצוק בטון, קירות חיצוניים מחופים טיח. הבניין מוקף מכל כיוונו בבנייני מגורים. הנכס הנדון ממוקם בקומת הקרקע (ראשונה עפי הנסח) בחלק החזיתי של בנין המגורים. בכניסה: לובי, דלת אינטרקום ישנה, בבניין לא מותקנת מעלית. אין פתרון חנייה לדיירים בתחום המגרש. בחזית הבניין שביל גישה מרוצף וכן גינה מטופחת, בעורף המגרש קיימת חצר ללא שימוש. כאמור, הבניין בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובסה"כ כ- 40 דירות בכל הבנין על כל חלקיו.

כללי: רמתו ומצבו הפיזי והתחזוקתי של בניין המגורים בינונית ותואמת את גילו.

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

הנכס

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים חזיתית בת 3.5 חדרים הממוקמת בקומת הקרקע (ק"א בתשריט בית משותף) של בניין מגורים, הפונה לרחוב הרב קוק.

הדירה כוללת ומחולקת פונקציונלית: כניסה, מטבח (בחלקו הורחב ע"י מרפסת שרות), פינת אוכל, חדר מגורים (סלון) + יציאה למרפסת מקורה, חדר שינה, חדר רחצה ושרותים ויציאה לחדר שרות, חדרון, חדר שינה ויציאה למרפסת מקורה (משותפת למרפסת הצמודה לסלון).

בזמן ביקורי הנכס הדירה הייתה מאוכלסת ע"י מר דוד פור ציון (אחד הבעלים).

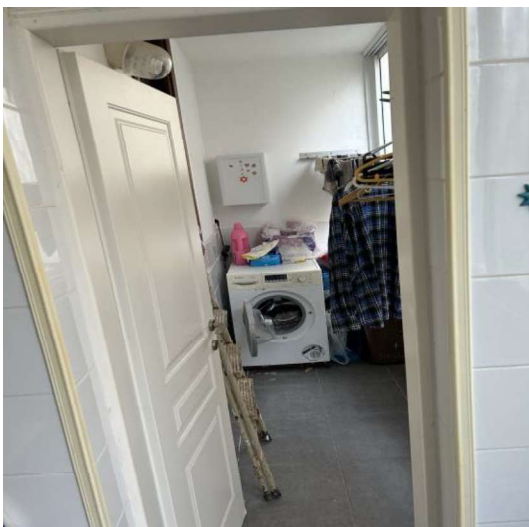
פרטי גמר בנכס כוללים בן היתר:

- | | |
|--|--------------------|
| דלת רב בריח . | - בכניסה |
| בלוקים מחופים טייח וצבע בקירות בחלקן במצב דהוי. | - קירות |
| גרנית פורצלן ברוב חלקי הדירה . | - ריצוף הנכס |
| משטח שיש וחיפוי הקיר בקרמיקה, ארונות עליונים ותחתיים פשוטים וישנים וכיור שטיפה. | - מטבח |
| תריסים וחלונות במסגור עץ ואלומניום ישנים וסורגים במרפסת. | - חלונות |
| דלתות עץ פשוטות . | - דלתות |
| כלים סניטריים - כיור, אסלה ומקלחון ברמה פשוטה. | - חדר שרותים ורחצה |
| חיפוי קרמיקה בקירות חלקי . | |
| במרפסת שרות ביציאה מהמטבח ברזל גלוי ומתפורר, ובמספר קירות בדירה סדקים והתקלפות טייח, בחדר רחצה ובמקומות שונים בדירה סמני רטיבות והתקלפות טייח. | - קירות/ תקרות |
| מזגן עיליים בסלון ובחדרי שינה . | - מיזוג אוויר |

ככלל מצבה הפיזי והתחזוקתי של הדירה ברמה בינונית ובחלק מהקירות נצפתה רטיבות קלה והתקלפות טייח .

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

תמונות נבחרות מדירת המגורים



הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

5. מצב תכנוני¹:

5.1 בהתאם למידע תכנוני שהתקבל מאתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה" על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

תוכניות נוספות	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
נת/ש/100	1922	31.5.1973	יעוד וזכויות בנייה
נת/400/7		26.08.1982	תכנית מתאר כללית נתניה
נת/100/1ש	3459	14.6.1987	יעוד וזכויות בנייה
נת/400/7/86	3581	8.9.1988	הוראות בנייה על הגג
נת/400/7/90	4034	13.8.1992	הוראות לבניית דירת נכה
נת/400/7/95	4467	12.12.1996	הוראות לבניית דירת נכה
נת/הס/100/1ש		9.9.2014	תוספת שטחי שירות
נת/מק/400/7/1ג		23.10.2020	גגות נתניה החזית החמישית
תמ"א 38		18.05.2005	תוכנית ארצית לחיזוק מבנים

יעוד חלקה 78 : אזור מגורים ט', מגרש מינימלי 500 מ"ר, עליו ניתן לבנות בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע. אחוזי בניה מקסימלי לקומה – 30%. אחוזי בניה מקסימלי למגרש 90%.
 קו בנין קדמי- בהתאם לתכנית קיימת.
 קו בנין צדדי - בהתאם לתכנית קיימת.
 קו בנין אחורי – 6 מ'.

5.2 פרויקט במסגרת התחדשות עירונית

תמ"א 38 על תיקוניה, תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01.01.1980.
 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18.05.2005.
 תמ"א 38/1 א/פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16.08.2007.
 תמ"א 38/2 א/פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10.03.2010.
 תמ"א 38/3 א/פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11.06.2012.
 תמ"א 38/3 א/פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13.12.2016.
 מטרת תכנית זו על תיקוניה הינה כדלקמן:
 לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
 לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
 לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
 א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
 ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיתרו בגין חיזוק המבנים.

לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
 לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
 - פרויקט פינני בינוי- בהתחשב בגודל המתחם ומס' הדירות בשני הבניינים הצמודים וצרוף אחרים, קיים פוטנציאל לביצוע פרויקט פינני בינוי, אולם נכון למועד כתיבת חוות הדעת זו, לא ידוע לח"מ על תוכנית קונקרטית לביצוע הפרויקט.

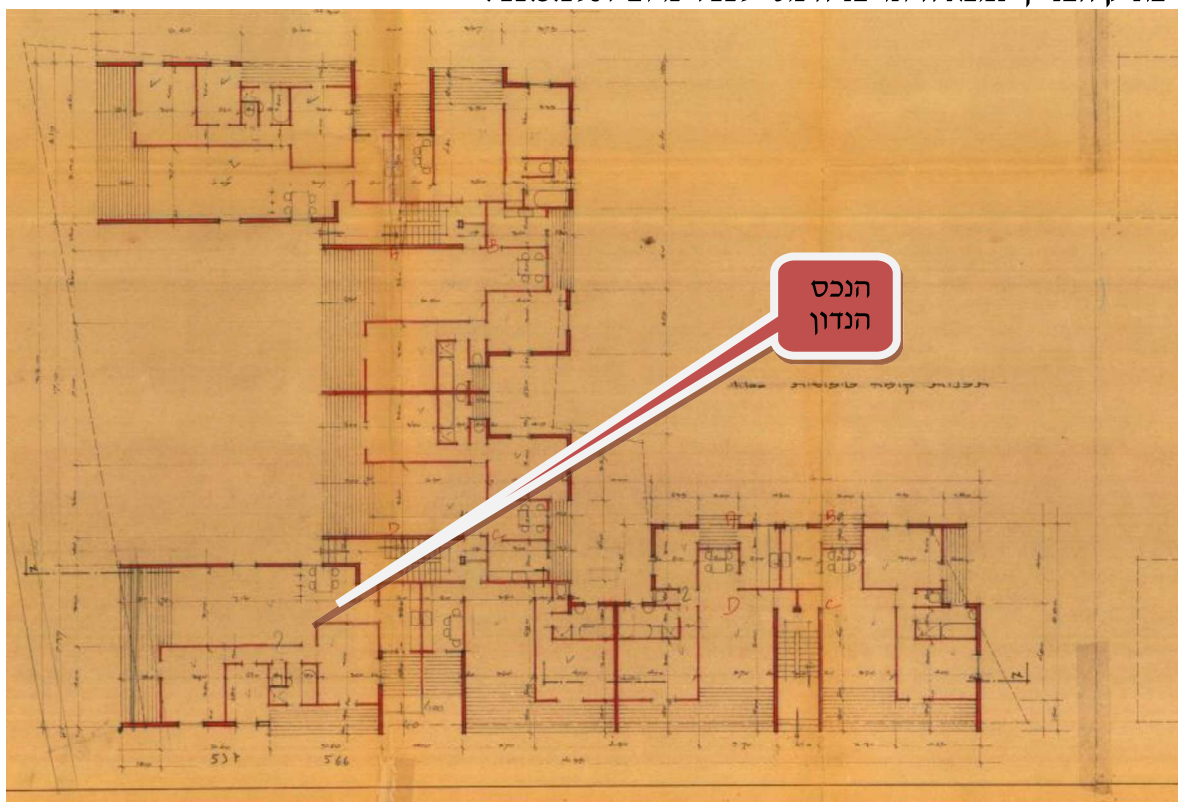
¹ פרק זה בחוות דעתנו אינו מהווה חוות דעת אדריכלית. המידע והרקע התכנוני המפורט בפרק זה מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך הערכה בלבד. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון. הוראות בניה מפורטות/נוספות/מלאות נמצאות במסמכי התכניות.

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

6. רישוי :

- 6.1 בהתאם להיתר בניה מס' 7119 מיום 12.03.1964 הותרה הקמת בנין מגורים המכיל : מקלטים בשטח 97 מ"ר במרתף, שתי דירות בנות שני חדרים, ארבע דירות בנות שלושה חדרים, ושתי דירות בנות ארבעה חדרים וחדרי שירות, בשטח 734.40 מ"ר, בכל אחת מהקומות א, ב, ג, ד.
- 6.2 בהתאם להיתר מס' 7822 מיום 03.02.1966 הותר תוספת ששה מחסנים בשטח 172 מ"ר בקומת המרתף ושינויים בקומת קרקע (מרתף) .
- 6.3 טופס 4 ותעודת גמר לא נמצאו בתיק הבנין. (מדובר בבנין ותיק) .

בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 7119 מיום 12.3.1964 .



תשריט הדירה מתיק הבניין, בהתאם לתוכנית ההגשה המאושרת .

הדירה בנויה בהתאם להיתר ולא נמצאו חריגות בניה מההיתר המאושר נכון למועד הביקור בדירה. שטחי המרפסות המקורות בכל הדירה מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה .
השטח המדוד של הדירה (מדידה גרפית) מהתשריט בהיתר הינו כ- 106 מ"ר .

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

7. הזכויות בנכס : על פי העתק² מנסח רישום מס' 108620, מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רשום מקרקעין בנתניה מיום 21.02.2023, ידוע הנכס כגוש 8268 חלקה 78 תת חלקה 4. קומה- ראשונה, שטח רשום - 82.00 מ"ר. החלק ברכוש המשותף - 8/216. מבנה - א

מהות הנכס : דירה

בעלות : הבעלות על הנכס רשומה ע"ש :
דוד פור ציון - ת.ז. 052863982 החלק בנכס 1/2
דוד פור פנינה - ת.ז. 017221326 החלק בנכס 1/2

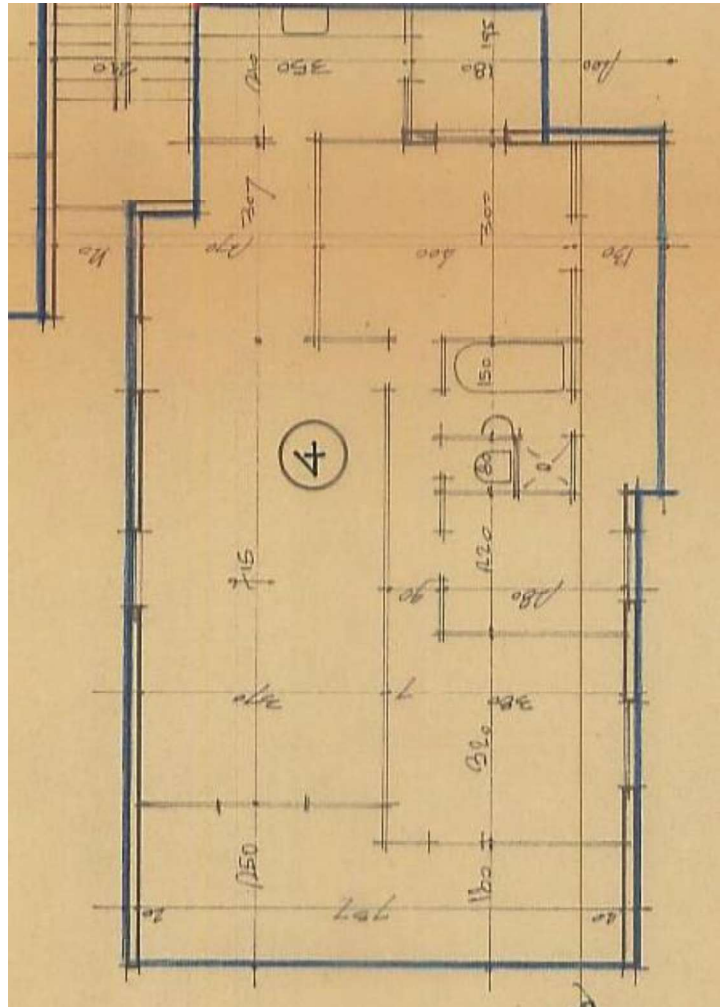
הרכוש המשותף
שטח החלקה - 1,897 מ"ר
קים תקנון מוסכם. תת חלקות - 41

2 הוצג בפניי ע"י (מרדכי דוד פור - הבן). יש להפיק נסח עדכני ואישור מרשם המשכונות, לפני ביצוע כל עסקה במקרקעין.
הנתונים המפורטים והרקע המשפטי מהווה תאור וכהנחה לצורך הערכה בלבד.
אין לראות בו קביעה משפטית מטעמי. חוות דעת משפטית, לאמור, יש לקבל מעורך דין מוסמך בלבד.

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

7.1 תשריט בית משותף

זיהוי הנכס עפ"י תשריט בית משותף חלקת משנה 4 מתוך תשריט הבית המשותף.



קיימת התאמה בן תשריט הבית המשותף לדירה הבנויה בפועל .
שטח המרפסות הינם חלק משטח העיקרי של הדירה .

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

7.2. בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים :
הנכס הנדון ממוקם בקומת הראשונה - חלקת משנה 78/4

9
 4958
 4980
 4980

4958 4980

צו רישום בית משותף בפנקס בתים
 משותפים מאת הפקיד המוסמך בהתאם
 להוראות חוק בתים משותפים חשכ"א
 1941 (נוסח משולב)

אחרי שעיינתי בכל המסמכים וההסתייגויות שהוגשו בחיק הנ"ל,
 ולאחר שהבעל הרשום חתם על הבקשה לרשום את הבית על חלקה 78
 בגוש 8268 בנתניה בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות החוק הנ"ל,

ולאחר שהוכח לי כי בנית בנין "א" של הבית הנ"ל הסתיימה לאחר
 תקפו של החוק הנ"ל, ובניתו של בנין "ב" של הבית הנ"ל הסתיימה לפני תקפו
 של החוק הנ"ל,

ולאחר שהגשם שבנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ, בעל המשכנתא
 על החלקה הנ"ל, נתן הסכמתו לרשום הבית בפנקס בתים משותפים,

אני נותן את הצו לרשום את הבית הנ"ל בפנקס בתים משותפים
 בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק בתים משותפים חשכ"א - 1961 (נוסח משולב).

קומה	מס. הדירה	מס. החדרים	שטח בממ"ר	מס. יחידת משנה	חלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה
------	-----------	------------	-----------	----------------	-------------------------------------

בנין "א"					
1	ראשונה	3	63.50	78/1	64/1573
2	ראשונה	2½	58.50	78/2	59/1573
3	ראשונה	2	46.70	78/3	47/1573
4	ראשונה	3½	82.00	78/4	82/1573

הנכס
 הנדון

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

ב. הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 78/25.

ג. הצטרפות: על פי בקשת הבעלים לא יכללו ברכוש המשותף השטחים המנויים להלן:-

1. השטח מחחת לעמודים של בנין "א" המסומן בתסריט באות "א" והצבוע בצבע אדום ששטחו 91.00 מ"ר יהיה צמוד ליחידת משנה 78/23.
2. שטח הגג של בנין "ב" המסומן בתסריט באות "ב" והצבוע בצבע אדום ששטחו 101.20 מ"ר יהיה צמוד ליחידת משנה 78/23.
3. שטח הגג של בנין "ב" המסומן בתסריט באות "ג" והצבוע בצבע כחול ששטחו 123.25 מ"ר יהיה צמוד ליחידת משנה 78/23.
4. שטח המגרש המסומן באות "ד" והצבוע בקוים כחולים ששטחו 784.00 מ"ר יהיה צמוד ליחידת משנה 78/23.

ד. כל דירה וחירה הרשם בבעלותה של מטיקה ברוך בע"מ.

ה. סעבנדים: על כל דירה ודירה/תרשם משכנתא מסך - 100,000 ל"י לטובת בנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ לפי שטר מס. 2422 מיום 30.6.64.

ו. הנציגות: בתוקף סמכותי לפי סעיף 44 (ג) לחוק הנ"ל הריני ממנה בזה את הה"פ מלינוביץ משה ואנגלנדר ולטר, כנציגות הבית המשותף עד שתיכון הנציגות בהתאם לחוק.

צו רישום זה ניתן ביום 4 לחודש 72 N 3 1964.

פקיד מוסמן בהתאם להוראות חוק בתים משותפים תשכ"א - 1961 (נוסח משולב).



הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

הסכם בן בעלי הדירות (כעין תקנון מוסכם)

מחוז: המרכז גוש: 8268 מס. התיק 65 / 2027
עיר: נתניה חלקה: 78/1-24 מס. השטר

חוק בתים משותפים תשכ"א - 1961.
(נוסח משולב)

הסכם בין בעלי הדירות בבית המשותף בגוש 8268
חלקה 78 בנתניה

הסכם זה צעשה ונחתם ביום 6.11.65 בין בעלי הדירות
בבית המשותף בגוש 8268 חלקה 78 בנתניה.
הסכם זה מעיד כדלקמן: -

1. בעלי הדירות מצהירים בזה כי ידוע להם כדלקמן: -
 - א. השטח מתחת לעמודים של בנין "א" המסומן בתסריט באות "א" והצבוע בצבע אדום ששטחו 91.00 מ"ר צמוד ליחידת משנה 78/23.
 - ב. שטח הגג של בנין "ב" המסומן בתסריט באות "ב" והצבוע בצבע אדום ששטחו 101.20 מ"ר צמוד ליחידת משנה 78/23.
 - ג. שטח הגג של בנין "ב" המסומן בתסריט באות "ג" והצבוע בצבע כחול ששטחו 123.25 מ"ר צמוד ליחידת משנה 78/23.
 - ד. שטח המגרש המסומן בתסריט באות "ד" והצבוע בקוים כחולים ששטחו 784.00 מ"ר צמוד ליחידת משנה 78/23.(להלן "השטחים הצמודים").
2. הוסכם והוצהר בזה כי השטחים הצמודים כנ"ל יהיו בבעלותם, ושישמשו ובחזקתם הבלעדית של בעלי יחידה 78/23, כאמור בסעיף 1 לעיל.

1.
N-N
N-N

G.R. H.R.
G.T. H.C.

צב לוחות למשכנתאות
לישראל

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

8. גישות השומה

קיימות שלוש גישות לשומת שווי השוק של נכס מקרקעין :

- א. גישת ההשוואה (גישת השוק - Value Market Approach)
- ב. גישת העלות (גישת השווי הפיזי - Value Cost Approach)
- ג. גישת ההכנסה (גישת היוון ההכנסות - Value Income Approach)

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ולאופי הנכס .

לאור מאפייני הנכס הנישום, גישת ההשוואה נבחרה כגישה המובילה, והיא גם הגישה המועדפת ע"י בתי המשפט .

9. גורמים ושיקולים בהערכה :

באומדן שווי הזכויות של הדירה הובאו בחשבון בן היתר הגורמים והשיקולים הבאים :

- ההערכה הינה למטרת שווי שוק, של דירת מגורים חזיתית ברח' הרב קוק 10 בצפון מרכז העיר נתניה ואופי הסביבה הקרובה .
- האזור נהנה מרמת נגישות טובה וקרבה למבני ציבור ולשירותים קהילתיים .
- הובא בחשבון מיקומה של הדירה חזיתית לרחוב בקומת הקרקע, בבנין מגורים בן 4 קומות ללא מעלית כחלק ממבנה מגורים הכולל שני בנייני מגורים בקיר משותף .
- הזכויות בנכס הינם זכויות בעלות הרשומות בפנקס הבתים המשותפים .
- המצב התכנוני והרשוי - כפי שתואר לעיל .
- בסביבה הקרובה בוצעו ומצויים בתהליך מספר פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית. לא התקבל כל מידע קונקרטי לענין התארגנות למימוש פרויקט במסגרת התחדשות עירונית בבנין שבנדון .

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

- מצבו הפיזי והתחזוקתי של בנין המגורים .
גודל הדירה גילה ומצבה הפיזי והתחזוקתי, הדירה במצב שמור ובהתחשב בגילה לא עברה שיפוץ מקיף בשנים האחרונות, בהתחשב בגילה .
- הנתון כי שטח הדירה כולל שטחי מרפסות מהוות בפועל חלק משטחה בהתאמה שטח פלדלת עפ"י נתונים מתיק הבנין ומדידה גרפית שנערכה על ידי הינו כ- 106 מ"ר . (מדידה שאינה תחליף למדידה עדכנית של מודד מוסמך) .
- חוות דעת זו , אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/ או ביקורת ליקויי בניה ו/או לזיהומי קרקע .
הח"מ אינו מודד או מהנדס ומצבו הפיזי של הנכס הינו בהתאם להתרשמות כללית בלבד, ללא בדיקה באמצעי מדידה מקצועיים .
- חוות דעת זו , אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית והסטטוטורי של הבנין הבנוי על החלקה , לרבות בחינת : כשלים אפשריים בתכנון, עמידה בתקני בניה , שימוש בשיטות בניה תקינות ויכולת עמידה ברעידת אדמה.
הנחת הבסיס להערכה, כי הבנין תוכנן ונבנה כנדרש לכל בחינה.
- בחוות דעת זו אין התייחסות לנושא המיסוי ולתשלום מס שבח ו/או היטל השבחה.
- הובא בחשבון כי שוק הנכסים אליו משתייך הנכס הנדון מורכב מפרטים שאינם חייבים במע"מ (ככל שיחול) .
- ההערכה הינה בהתאם לעקרון ההיצע והביקוש של נכסים הדומים באופיים לנכס נשוא השומה, ובהתאם למצב שוק המקרקעין בכלל.
ככל וקיים פוטנציאל כללי מכח התחדשות עירונית , תמ"א 38 , פינוי בינוי וכדו' , הרי שהוא מגולם בעסקאות השוואה.
- הובא בחשבון שבהתאם לתקנון המוסכם השטחים ברכוש המשותף המהווים את הפוטנציאל והמחולל את מימוש פרויקט במסגרת ההתחדשות העירונית מוצמדים כולם לחלקת משנה 87/23 , כך ששאר הדיירים בהתאם למצב המשפטי הקיים , לכאורה לא צפויים להנות מתוספת זכויות, ככל שימומש הפרוייקט בעתיד.
ענין זה עשוי להביא לדחייה של מימוש פרויקט עתידי להתחדשות עירונית .
- נבדקה רמת המחירים לנכסים דומים ככל הניתן לנכס הנישום , תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון .
- מגמות שוק הנדל"ן בצד הגדלת הריבית במשק , בעת האחרונה .