

גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-1-

דוח 09
בדצמבר 2021
99566/21

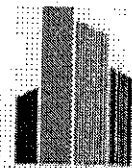
בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב
תמ"ש 44928-06-21

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: גדעון קרול
מען משרדו: בר און 6, הרצליה.
הרצל 51, נהריה

התבקשתי ע"י כבי השופט שמואל בר יוסף, בתיק 44928-06-21 המתנהל בבית לענייני משפחה בתל אביב, לחוות את דעתי המקצועית בעניין שוויה של דירת מגורים המצויה ברחוב סנהדרין 27 בהרצליה והידועה כגוש 6558 חלקה 318/1.

הנני נותן את חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט, והנני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

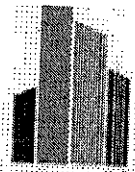
-2-

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:

גדעון קרול

פרטי השכלה

- | | |
|-----------|--|
| 1995-1988 | בוגר תואר ראשון בכלכלה B.A מטעם האוניברסיטה העברית בירושלים. |
| 1988-1989 | בוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים מטעם אוניברסיטת תל אביב. |
| 1992 - | שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב - 1962, רשיון מסי 290. |
| 1993 - | נכלל במאגר השמאים של השמאי הממשלתי |
| 1998 - | בוגר הקורס לגישור למו"מ וישוב סכסוכים מטעם מכון שמואל נאמן שליד הטכניון בחיפה. |
| 1999 - | מרצה במסגרת החוג לשמאות מקרקעין וניהול מקרקעין בטכניון |
| 2011 - | בוגר המסלול ללימודי שמאות חקלאות ורכוש מטעם מכללת עדיף |
| 2013 - | בוגר הקורס לחוות דעת של מומחים ובוררים. |
| 2018 - | בוקר הקורס לדירקטורים מטעם אוניברסיטת בר אילן. |



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

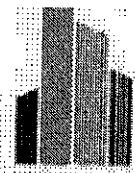
-3-

ניסיון מקצועי:

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל ונותן שירותי שמאות לגופים הכוללים בין היתר את אגף שומת המקרקעין של משרד המשפטים, האפוטרופוס הכללי, ועדות מקומיות לתכנון ולבנייה, מוסדות ציבור, עורכי דין, חברות קבלניות וזמיות בתחום הנדל"ן, חבי החשמל, חברת כביש חוצה ישראל, ועוד.

- 1992 - בעל משרד לשמאות מקרקעין וכלכלה.
- 1993 - שמאי אזורי מטעם משרד המשפטים, לצורך עריכת שומות ומתן עדות של מומחה בבית המשפט.
- 1995 - הוכללתי במאגר שמאי המקרקעין מטעם האפוטרופוס הכללי.
- 1996 - הוכללתי ברשימת שמאים מומחים מטעם בתי המשפט.
- 1997 - מרצה מטעם היחידה ללימודי חוץ - אוניברסיטת חיפה בתכנית המגמה ללימודי נדל"ן.
- 1998 - משמש כשמאי מקרקעין מטעם חברת עמידר.
- 1999 - שימשתי כמרצה במסגרת החוג לשמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון.
- 2000 - נכלל במאגר שמאי המקרקעין מטעם ההסתדרות הציונית העולמית.
- 2002 - נכללתי במאגר המתכננים של משרד הבינוי והשיכון.

המשרד עוסק כיום במגוון רחב של עבודות שמאות מקרקעין ויעוץ, כולל חוות דעת מקצועיות למוסדות בנקאיים. ניתוח מגמות שוק והערכות פרויקטים כולל פרויקטים של פינוי בינוי, שמאי יועץ למוסדות ציבוריים שונים, בין היתר ועדות מקומיות, חברת החשמל, חוצה ישראל, חבי יפה נוף, האפוטרופוס הכללי, השמאי הממשלתי, משמש כמומחה מטעם בית המשפט בנושאים הקשורים לקביעת שווי מקרקעין, היטלי השבתה, לירידת ערך, שימשתי כשמאי מומחה מטעם ועדות ערר לקביעת פיצויים בגין ירידת ערך.

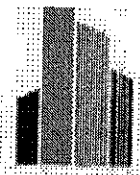


גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-4-

בנוסף, נערכות על ידי שומות מקרקעין עבור גורמים פרטיים וחברות
ציבוריות.

במסגרת עבודתי השוטפת מול וועדות מקומיות, נערכות על ידי שומות
מקרקעין לקביעת היטלי השבחה, למטרות מכרזים, תביעות פיצויים
וכיוצב'.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-5-

מבוא:

לבקשת בית המשפט בתיק 44928-06-21 הנני מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין "שווי השוק" של זכויות החכירה בנכס הנדון, בהתאם לקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק או שיעבוד.

לצורך הכנת חוות דעתי הועברו אלי העתק רישום מפנקס בתיים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט מתאריך 23.2.2020 ותשריט מדידה מתאריך 29.7.2020, אשר נערך בידי המודד וינברג משה.

להלן חוות דעתי:

1. נשוא חוות הדעת

נשוא שומה זו מהווה דירת מגורים צמודת קרקע הבנויה בקיר משותף המצויה ברחוב סנהדרין 27 בשכונת נווה עמל בהרצליה. (להלן: "הנכס").

2. מטרת חוות הדעת

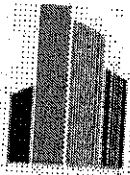
2.1 חוות דעת זו בוחנת כאמור את "שווי השוק", של זכויות החכירה בנכס הנדון, בהתאם לקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

2.2 הזכויות בנכס מוערכות כריקות פנויות וחופשיות מכל חוב שעבוד ואו זכויות לצד ג' כלשהן. בטרם ביצוע עסקה יש לוודא משפטית נתון זה.

2.3 שווי הזכויות בנכס אמור לבטא את מחירי השוק החופשי, שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

2.4 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה - כל שימוש אחר טעון הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת הנדסית / קונסטרוקטיבית / ואו ליקויי בנייה.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-6-

3. תאריך קובע להערכה 8.12.2021

4. תאריך הביקור

הביקור בנכס נערך בתאריך 8.12.2021 ע"י הח"מ, גדעון קרול, שמאי מקרקעין.
הביקור נערך בנוכחות מר דניאל משה המתגורר בנכס.

5. פרטי הנכס

גוש: 6558

חלקה: 318

תת חלקה: 1

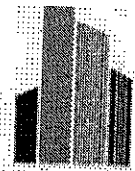
שטח רשום: 23.75 מ"ר

חלק ברכוש המשותף: 12/24

שטח הנכס על פי טופס ארנונה: 101 מ"ר

מיקום הנכס: רחוב סנהדרין 27 בשכונת נוה עמל בהרצליה.

תיאור הנכס: מגרש אשר בשטחו בנוי בית מגורים ותיק.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-7-

6. מצב זכויות:

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, אשר אינו מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים: בהתאם לנסח רישום, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 3.10.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6558

חלקה : 318

תת חלקה : 1

שטח רשום : 23.75 מ"ר

שטח החלקה בשלמות : 839 מ"ר חלק יחסי ברכוש המשותף : 1/2.

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

1/8 ~~משה יערי~~

תאריך סיום החכירה 30/9/2049 . החכירה מהוונת.

הערה: על פי שטר 23142/2017/1 מיום 19.10.2017 רשומה הערה על זכויות החכירה של על זכויות החכירה של ~~משה יערי~~

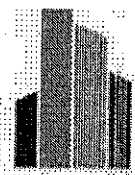
~~שנעשה מטעם משה יערי, מנהל המסלול, לטובת עיריית הרצליה (א)~~

~~12 לפקודת המסים (גבייה) לטובת עיריית הרצליה.~~

הערות רשם המקרקעין: ראה הסכם מיוחד בתיק 3013/58/מ.

הערה: לא הועבר לעיוני חוזה חכירה. מימוש זכויות בנייה מעבר לזכויות החוזיות טעונה תשלום לרמ"י. מציע לבחון אפשרות לשדרוג חכירה בנכסי קק"ל.

לענין זה ראה להלן:



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

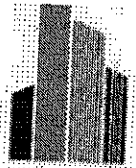
-8-

1.11 שדרוג חכירה בנכסי קק"ל

החלטת המועצה בדבר העברת בעלות לפי הרפורמה במקרקעי ישראל לא חלה על מקרקעי קק"ל.
חוכר בקרקע שבבעלות הקק"ל זכאי להטבות הגלומות בהעברת הבעלות, למעט רישום הבעלות על שמו, ולא יידרש עוד
לפנות לרשות על מנת לקבל חתימתה על בקשה להיתר (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד וניצול, שימוש חורג),
וכן לא יתבקש לשלם בגין הסכמת הרשות להיתר מסוג זה. כמו כן, עם סיום תקופת החכירה תחדש הרשות את החכירה,
ללא תמורה, לתקופת מספות של 98 שנים, המתחדשות מעת לעת, או עד לרישום זכות הבעלות, לפי המוקדם מבין
השניים.

רישום הבעלות על שם החוכר במקרקעי קק"ל כפוף לעריכת עסקת חליפין בין המדינה לקק"ל או בחתאט להסכמתה.

בטרם ביצוע פעולה כל שהיא יש לבצע בחינה משפטית של נושא הזכויות.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
 אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
 יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
 אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
 מגי פתאל, שמאית מקרקעין
 חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
 נדב דיין, שמאי מקרקעין

תאריך: 23/02/2020
 מסמך: 00:57
 מס' חשבון: 32907

משרד המשפטים
 THE MINISTRY OF JUSTICE
 وزارة العدل

משרד המשפטים
 THE MINISTRY OF JUSTICE

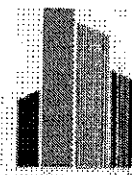


לשכת רישום מקרקעין: נתניה
 העתק רישום מפנקס בתים משותפים
 גוש: 5558 חלקה: 318 תח' חלקה: 1

תאריך חנוכה		מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
		12/24	23.75	

מס' חשבונית		מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
		7741/1958	31/05/1958	רישום בית משותף

מס' חשבונית	תאריך	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
05707652	04/12/2017	27495/2017/3	04/12/2017	העברת שטח בית משותף
051791093	04/12/2017	27495/2017/3	04/12/2017	העברת שטח בית משותף
053309837	04/12/2017	27495/2017/3	04/12/2017	העברת שטח בית משותף
04995743	04/12/2017	27495/2017/3	04/12/2017	העברת שטח בית משותף
041071374	04/12/2017	27495/2017/3	04/12/2017	העברת שטח בית משותף



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
 אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
 יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
 אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
 מגי פתאל, שמאית מקרקעין
 חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
 נדב דיין, שמאי מקרקעין

-10-

23/02/2020
 ב"ח טובט תש"פ
 שעה: 08:57

תאריך

הרשות לרישום המקרקעין
 LAND REGISTRY AND NOTARIAL SERVICE
 سلطة التسجيل وخدمة العقار

משרד המשפטים
 MINISTRY OF JUSTICE



32907 מסח מס

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מספקס בתיים משותפים

גוש: 6558 חלקה: 318 תת חלקה: 1

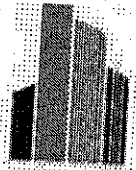
מס' רישום	תאריך	סוג העסקה	שם המוסד	מס' רישום	מס' חלקה
041071398	04/12/2017	מכירת רכוש	התאחדות אגודת ברוטות	27495/2017/3	1/8
041071390	04/12/2017	מכירת רכוש	התאחדות אגודת ברוטות	27495/2017/3	1/8
041071382	04/12/2017	מכירת רכוש	התאחדות אגודת ברוטות	27495/2017/3	1/8
30/09/2048	10/10/1998	מכירת רכוש	רשמית		
041071382	04/12/2017	מכירת רכוש	התאחדות אגודת ברוטות	27495/2017/3	1/8

מס' רישום	תאריך	סוג העסקה	שם המוסד	מס' רישום	מס' חלקה
23/42/2017/1	12/10/2017	מכירת רכוש	התאחדות אגודת ברוטות	27495/2017/3	1/8
			רשמית		

מס' רישום	תאריך	סוג העסקה	שם המוסד	מס' רישום	מס' חלקה
			רשמית		

גדעון קרול

שמאות מקרקעין



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
 אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
 יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
 אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
 מגי פתאל, שמאית מקרקעין
 חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
 נדב דיין, שמאי מקרקעין

-11-

תאריך: 23/02/2020
 כ"ח שבט תש"פ
 שעה: 08:57
 גמח מס': 32607

רשות מקרקעי ישראל
 THE ISRAELI LAND AUTHORITY
 سلطة الممتلكات العقارية

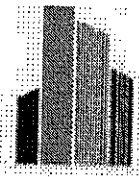
משרד המשפטים
 Ministry of Justice



לשכת רישום מקרקעין: גמח
 העתק רישום מסוקס בתים משותפים
 נושא: 6558 חלקה: 318 תת חלקה: 1

מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
3	5		
7741/1958	9314/57	889/57	

סוף נתונים



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
 אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
 יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
 אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
 מגי פתאל, שמאית מקרקעין
 חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
 נדב דיין, שמאי מקרקעין

-12-

הבית רשום כבית משותף - הנכס מסומן כחת חלקה 1 בתשריט הבית המשותף.

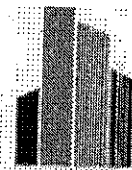
להלן העתק מתשריט הבית המשותף:

מסמך הבית				
שם המעשה	סמל	מסל	חלקה	רוב
בשטר	החלקים	הלידה	511	6188

תשריט הדירה
 מתוך תשריט
 הבית המשותף

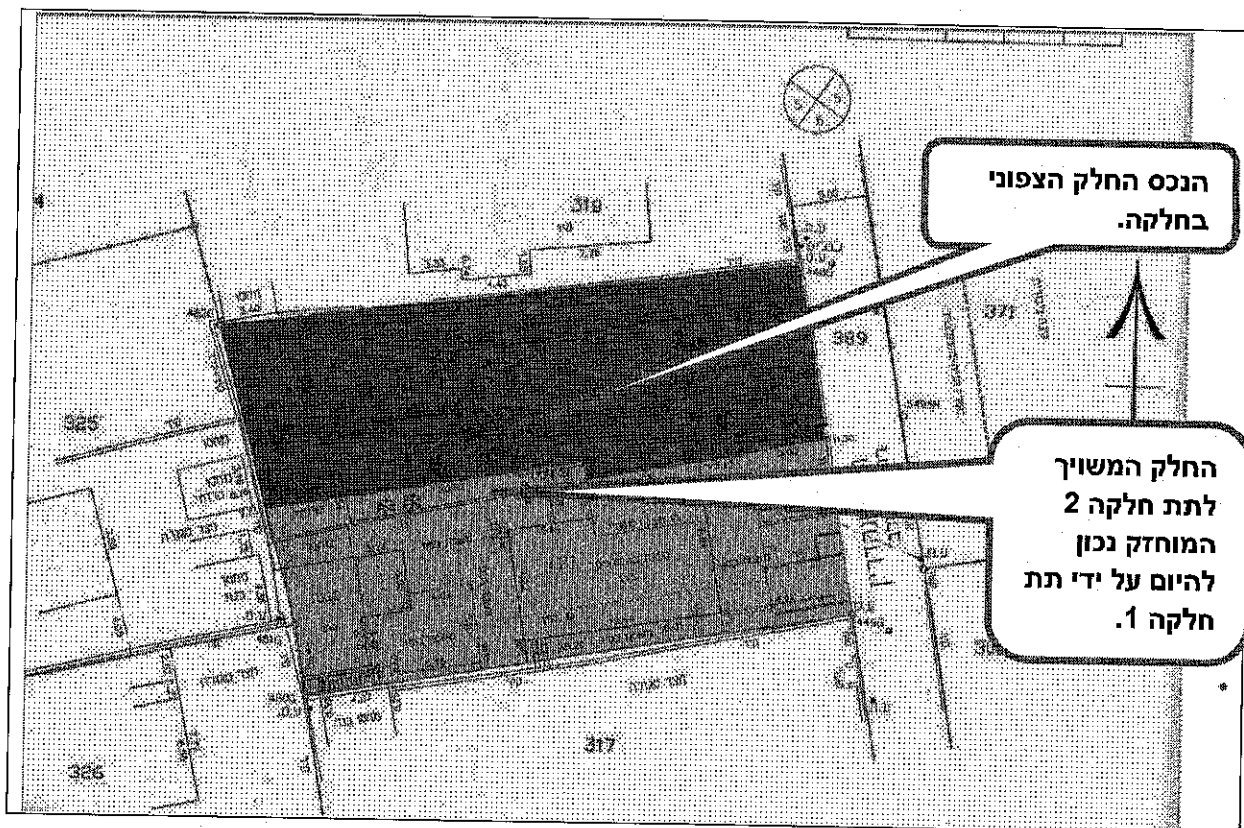
הערה: תשריט הבית המשותף אינו כולל את חץ הצפון.

התשריט מיוחס לשטח המבנה המקורי.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

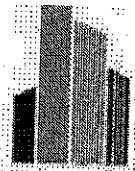
-13-



הערה: הועברה לעיוני מפת מדידה נושאת את התאריך 29.7.2020 שנערכה על ידי מודד מוסמך וינברג משה. על פי הרשום עליה, נערכה מפת המדידה לצורך הסכם שיתוף.

על פי מפה זו חולקה החלקה לשני חלקים 1,2. על פי המפורט בה ניתן לראות כי חלק משטח הקרקע המוחזק על ידי בעלי הזכויות של תת חלקה 1 כולל שטח המשוך על פי מפת מדידה זו לתת חלקה 2. הנ"ל טעון הסדרה.

אין בידי מידע באם יש התנהלות כזו או אחרת לעניין זה בין בעלי הזכויות.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיון, שמאי מקרקעין

-14-

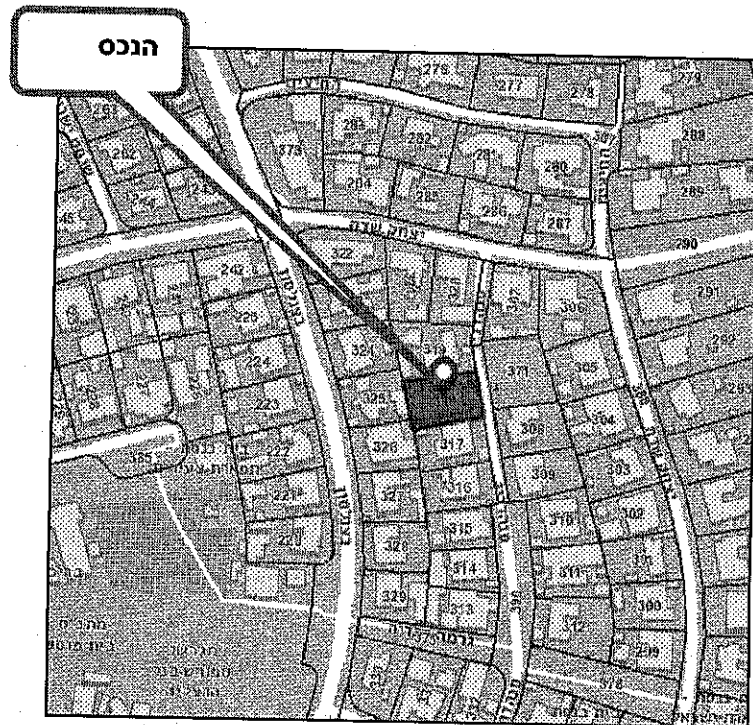
7. תיאור הנכס והסביבה תיאור הסביבה

מיקום האזור הנדון בחלקה הצפון מזרחי של העיר הרצליה, הידוע כ"שכונת נוה עמל", דרומים לשכונת יד התשעה ומצפון לשטח מפעל תע"ש. במערב גובלת השכונה ברחוב ירושלים.

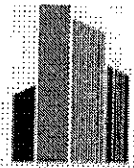
השכונה מהווה שכונת מגורים ותיקה, המאופיינת בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בני קומה עד שתי קומות, רובה בבניה ותיקה וחלקם בתים חדשים יותר ומשופצים.
בשכונה רמת פיתוח סביבתי מלאה כולל מוסדות ציבור וחינוך דוגמת בית ספר גורדון, מתנ"ס בית פורסטר, מתחם בריכת שחייה.

עקב מיקום השכונה ואופיה הנוח והשקט למגורים מסתמנת בשנים האחרונות עליה ברמת הביקוש למגורים בשכונה זו.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם:



הערה: בסמיכות לנכס בחזיתו - מעבר לכביש - קיים מפרץ חנייה ושטח מגונן.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-15-

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב סנהדרין 27 בשכונת נווה עמל בהרצליה

רחוב סנהדרין מתוחם בין הרחובות
יצחק שדה – מצפון
רחוב גיל – מדרום
רחוב כצלנסון – ממערב
רחוב דוד אלעזר - ממזרח

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת כבישים, ביוב, חשמל, מיס תאורת רחוב ועוד.

תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את תת חלקה 1, חלקה 318 בגוש 6558. החלקה בשלמות בשטח של 839 מ"ר בהתאם לנסח הרישום. שטח הקרקע המיוחס לתת חלקה 1 הינו בהתאם לחלקים ברכוש המשותף – 1/2.

בשטח החלקה בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע בקיר משותף.

תת חלקה 1 (נשוא השומה) מהווה את היחידה הצפונית הבנויה על מחצית החלקה.

בית המגורים מהווה בית מגורים ותיק, אשר נבנו לו תוספות בנייה במרוצת השנים.

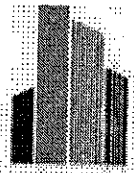
חלוקת הפנים כוללת חדר מגורים, פינת עבודה, מטבח, חדר רחצה עם ב"ש, חדר שינה, תא שירותים, מרפסות. בשטח החצר מחסן בנוי ומחסן טרומי נוסף.

עבודות הגמר סטנדרטיות כוללות ריצוף טראצו במטבח, ארונות מטבח לוח שיש כיוור. בחדר הרחצה ארון שירות ואסלה לבנה. הקירות והרצפה מחופים באריחי קרמיקה.

שטח החצר מגונן בחלקו מרוצף.

הערה: אין בידי פרטים באם המחסן הבנוי בשטח החצר מושכר. כפי שפורט לעיל, אומדן השווי המיוחס לנכס הינו כריק פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד ואו זכויות לצד ג' כלשהן.

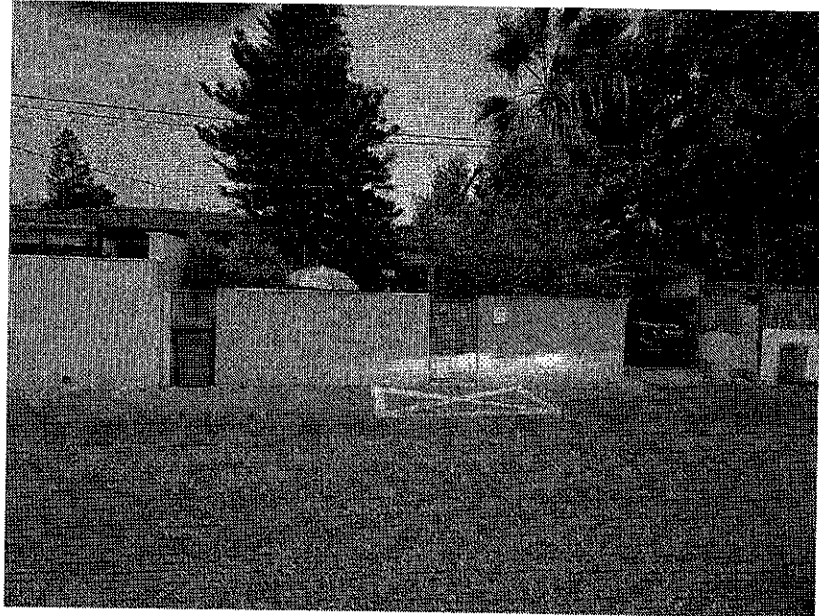
בטרם ביצוע פעולה יש לודא נתון זה.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צבדי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-16-

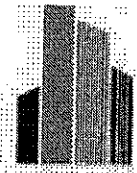
להלן תמונות הנכס, אשר צולמו ביום הביקור בנכס:



חזית הנכס כולל החנייה המקורה.

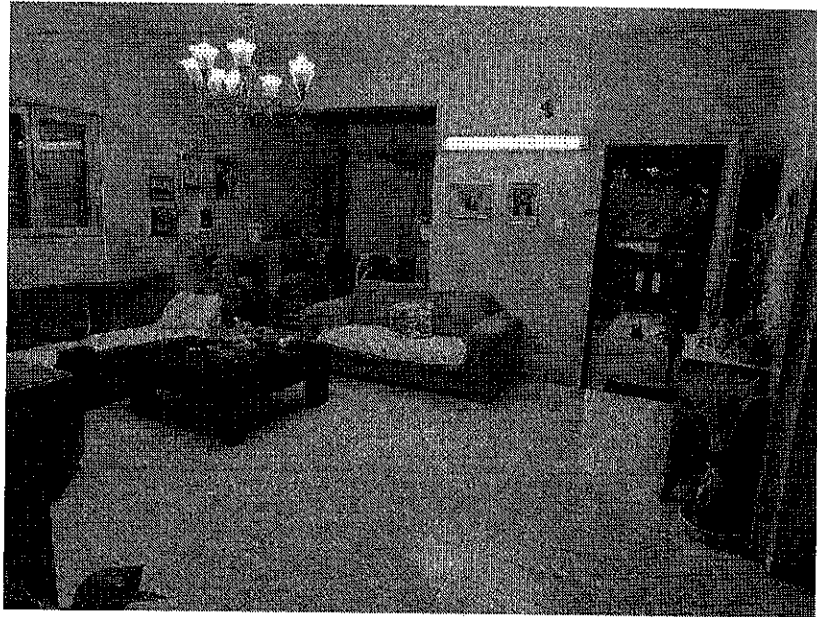


חזית הנכס כולל החצר.

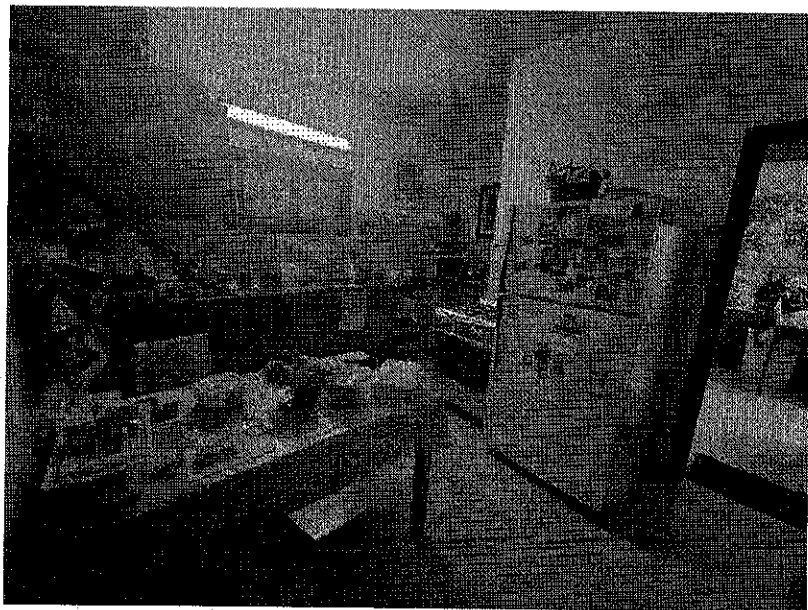


גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

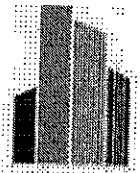
-17-



חדר המגורים



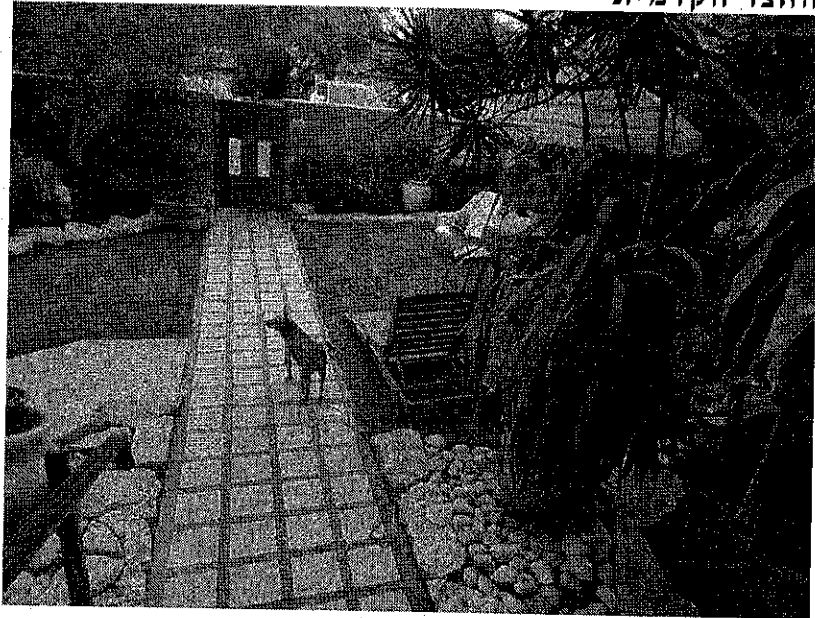
המטבח



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

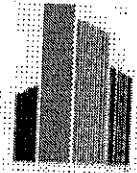
-18-

החצר הקדמית



החצר העורפית והמחסן.





גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
 אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
 יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
 אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
 מגי פתאל, שמאית מקרקעין
 חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
 נדב דיין, שמאי מקרקעין

8. המצב התכנוני

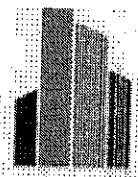
עפ"י מידע תכנוני המפורסם באתר עיריית הרצליה הנכס מוגדר כאזור מגורים מיוחד. על אזור זה חלות תכניות בנין עיר, בין היתר, כדלקמן:

ל.ב. תוקף	פרסום המקדח	פרסום תוקף	שם תכנית	תכניות בתוקף
7198	19/02/2015	03/02/2016	הר/מק/2302-תכנית מתארית להסדרת הישוב שטחים בבתי מגורים	504-0273037
8061	07/03/2012	07/01/2014	תכנית לתמ"א 38 עפ"י סי 23 לתמ"א	הר/ 2213
4587	16/01/1997	12/12/1997	בריכות שחיה פרטיות	הר/ 2000 / ב
3807	12/11/1989	25/10/1990	מרתפים	הר/ 2000 / מ
7019	01/11/2012	15/04/2015	נוח עמל - התחדשות עירונית	הר/ 2029
6533	16/05/2012	17/01/2013	גגות רעפים	הר/ 1635 / ד
8688	23/09/2004	12/02/2020	תכנית מתאר ארצית אחודה	תמ"א / 1
6077	23/09/2004	15/04/2010	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	תמ"מ / 5
5474	27/12/2005	27/12/2005	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	תמ"א / 35
5397	18/05/2005	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחינוך מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	תמ"א / 38
5079	30/05/2002	30/05/2002	מתקני שידור קטנים וזעירים	תמ"א / 36

על החלקה חלה, בין היתר, תכנית הר/2029 - נוח עמל התחדשות עירונית.

בדברי ההסבר לתכנית צוין כי תכנית זו עוסקת בחידוש עירוני של שכונת נוח עמל, ובכלל זה איחוד ופישוט של הוראות וזכויות הבניה, הוספת אפשרות לבניית יח"ד נוספות, על בסיס אחוזי בניה מותרים בתכניות תקפות.

על פי נספח הבינוי מסווגת החלקה בשלמות כאזור מגורים אי, מגרש 458, טיפוס בינוי D בו מותרת בנייה של ארבע יחידות דיור בתא שטח: שתי יח"ד



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-20-

ראשיות ושתי יח"ד משניות בכל מגרש. היחידה המשנית אפשר שתיבנה בשתי חלופות:

חלופה א' – בניית 2 יח"ד ראשיות ושתי יח"ד משניות צמודות לראשיות. בחלופה זו היחידה המשנית תהיה צמודה ליחידת המגורים העיקרית בקיר משותף או בקומה נפרדת, או כחלק מהמבנה באותה קומה.

חלופה ב' - במקומות בהם קוי הבנין המסומנים בתשריט מתירים זאת, 2 יח"ד ראשיות ושתי יח"ד משניות שתכלולנה עד 70 מ"ר ליחידה ומרוחקת לפחות 3 מ' מהיחידה הראשית. בחלופה זו אפשר שהיחידה המשנית תהיה צמודה לגבול המגרש האחורי והצידי.

ניתן לשלב בין החלופות כך שבכל אחד ממגרשי החלקה תיבנה יחידה משנית מסוג אחר.

בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה, שטחי הבניה המותרים הינם כדלקמן:
שטח עיקרי: 70%

שטח שירות: 15 מ"ר ליח"ד.

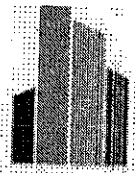
חניה: לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה. יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ 39 מ"ר לשתי החניות ליח"ד (הכל על פי תקן חניה כמפורט בסעיף חניה).

מספר קומות:

חלופה א' – ליחידות דיור ראשיות ומשניות –

מעל לכניסה הקובעת – 2+ גג רעפים.

מתחת לכניסה הקובעת -1



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-21-

חלופה ב'

ליחידות דיור ראשיות –
מעל לכניסה הקובעת – 2 + גג רעפים.
מתחת לכניסה הקובעת – 1.

ליחידת דיור משניות –
מעל לכניסה הקובעת – 1
מתחת לכניסה הקובעת – 0

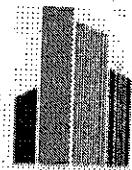
גובה

חלופה א' – 7 + חלל גג רעפים
חלופה ב' – ליחידות דיור ראשיות – 7 + חלל גג רעפים
ליחידות דיור משניות – 3.2 מטר ללא גג רעפים.
בכל מקרה בניה במרחק של פחות מ 6 מטר מגבול אחורי לא תעלה מעל קומה אחת.

מרתף: תכנית הר 2000 מ' שדבר פרסומה למתן תוקף פורסם ביום 25.10.1990 בי.פ. 3807 – התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 253 א' וקובעת לנאים להקמת מרתפים ברחבי העיר הרצליה.

התכנית התירה בניית קומת מרתף לשימושי וילות / קוטג'ים בשטח של עד 100% מהיטל הבנין. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניה והתקנת מטבח במרתף. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לבנין.

בריכת שחיה פרטית: על פי תכנית הר/2000/ב', אשר דבר פרסומה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4587 מיום 16.11.1997 – על פי הוראות התכנית הותרה בניית בריכת שחיה פרטית במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים. קוי בנין 4 מטר (קדמי, אחורי, צידי). הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבנין. בסמוך לבריכה יבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיון, שמאי מקרקעין

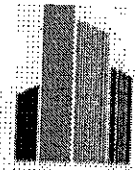
-22-

גג רעפים: על פיתכנית הר/1635 א' אשר דבר פרסומה למתן תקוף פורסם בילקוט פרסומים 4856 מיום 20.2.2000 נקבעו הוראות לתנאים לבניה בחלל גג הרעפים באזור של בניה צמודת קרקע.
על פי הוראות התכנית במבני מגורים צמודי קרקע ניתן לבנות גג רעפים ולעשות שימוש בחלל הגג למגורים. השטח המירבי המותר לבניה לא יעלה על 60% משטח העיקרי של הקומה העליונה. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס 0.00
זכויות הבניה לפי תכנית זו הינן בנוסף לזכויות הבניה המותרות על פי תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו.

המידע בפרק הרקע התכנוני מושתת בין היתר על פי מידע תכנוני המפורסם באתר ההנדסה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה" מיום 6.12.2021. זכויות הבניה מתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בנין עיר במועד עריכת חוות הדעת.

לצורך מידע מדויק יש לקבל מידע בהתאם לסעיף 119 א' לחוק התכנון והבניה ו/או בהתאם לתקנות התכנון והבניה (מידע נדרש להיתר) תשנ"ב - 1992 לצורך בחינת חלופות בינוי ניתן לפנות לאדריכל.

הערה: מימוש זכויות מכירה או בניה טעון תשלום של היטל השבחה כחוק.
הועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה. לבעלי הזכויות אפשרות ערעור על פי ההליכים הקבועים בחוק.

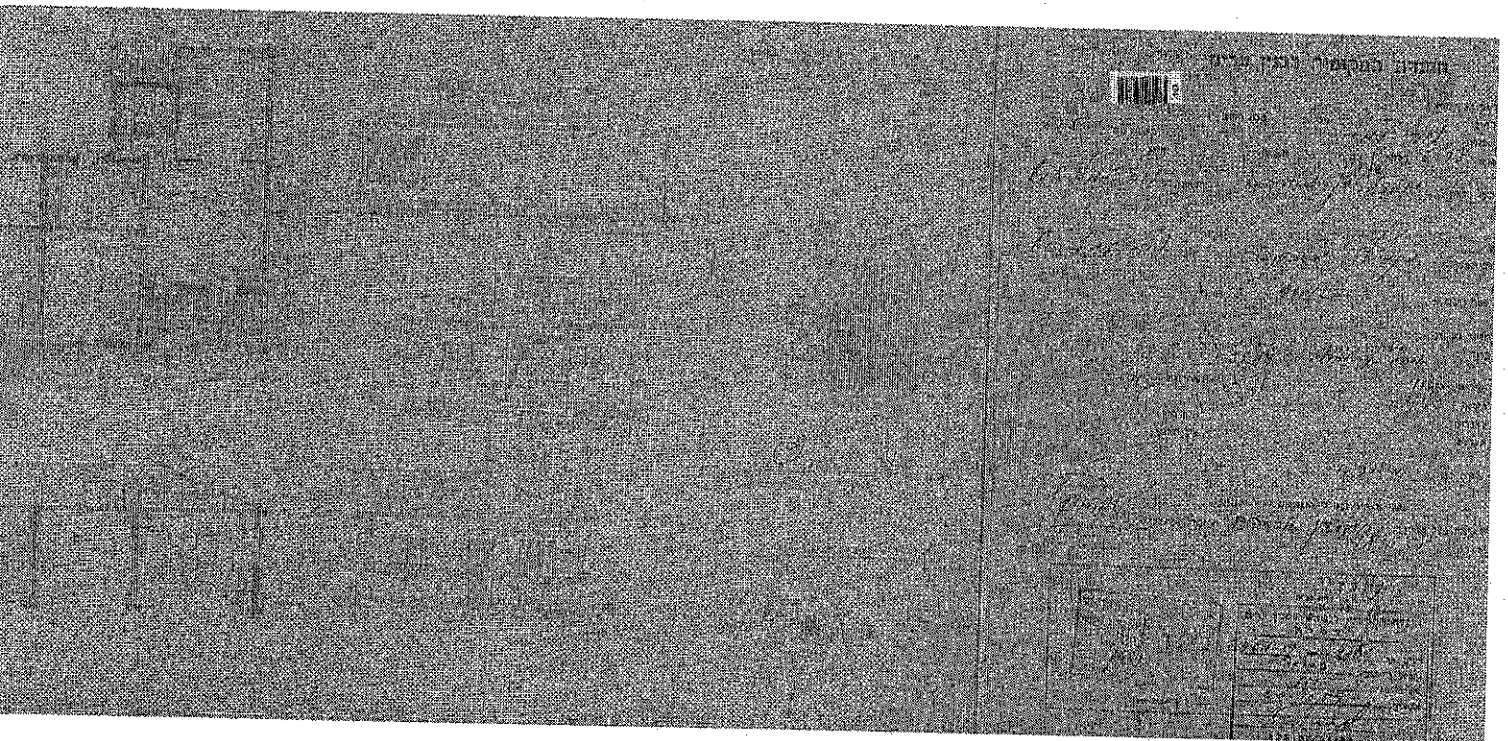


גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

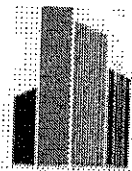
-23-

9. רישוי

- רישון בניה 2832 מיום 7.5.59 לפיו הותרה הוספת חדר הול בשטח 31.68 מ"ר (מחצית הדרומית של החלקה).
- רישון בניה מס' 2751 מיום 26.1.59 לפיו הותרה בניית 2 חדרים, חדרי שירות ומרפסות בשטח 58.74 מ"ר (מחצית צפונית של שטח החלקה).



- רישון מס' 290 מיום 30.12.65 לפיו הותרה בניית מטבח ושטח מחסן בשטח 40.48 מ"ר (מחצית דרומית של שטח החלקה).
- בנכס קיימות אי התאמות בין היתר הבנייה לבינוי בפועל (חריגות בנייה) כולל תוספות בנייה סגירת מרפסות ובניית בשטח החצר.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-24-

10. מתודולוגיה – גישות שומה

שווי שוק – מוגדר כמחיר הסביר ביותר שיכול להתקבל במכירה של נכס מקרקעין ממוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי השוק החופשי. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכס מקרקעין:

8.1 גישת ההשוואה (גישת השוק)

8.2 גישת ההכנסה (גישת היוון ההכנסות).

8.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

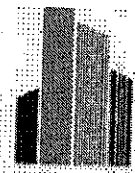
במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו. מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות השונות, תוך מתן משקל מתאים.

פרוט שלוש הגישות

גישת ההשוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה ומועד השומה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון – משורש" הון) אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים העשויים להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה לנכס הנישום (לרבות כל ההשבוות שנעשו). כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

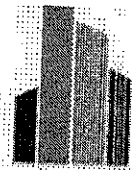
-25-

בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה, בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי)

יצוין כי גישת העלות והשווי השיורי הינה שיטה הננקטת בדרך כלל על ידי יזמים קבלנים לצורך בדיקת עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים שאין להם בסיס השוואתי.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בהתאם למהות הנכס ולאור מטרת השומה, בשומה זו נקטתי בגישת ההשוואה, המבטאת בצורה הטובה ביותר את שווי המקרקעין.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-26-

11. עקרונות בהערכת שווי הנכס

מיקום הנכס בפאתה הצפון מזרחיים של העיר הרצליה, באזור מגורים מפותח.

השכונה מאופיינת בבינוי של בתי מגורים ותיקים צמודי קרקע ובתי מגורים חדשים/משופצים, כאשר האוכלוסייה המתגוררת בה, מאופיינת ברמה סוציו אקונומית ממוצעת. בשנים האחרונות מסתמנת מגמה של שינוי אופי האוכלוסייה המתגוררת באזור.

הנכס נשוא השומה, מהווה דירת מגורים צמודת קרקע הבנויה בקיר משותף, המצויה ברחוב סנהדרין 27 בשכונת נוה עמל.

גישת השומה הרלבנטית להערכת שווי הנכס הנדון במצבו הנוכחי הינה גישת ההשוואה (גישת השוק).

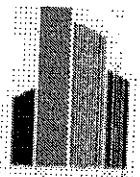
בכפוף לכך, נאמד שווי הנכס בהסתמך על נתוני שוק ועסקאות שנערכו בנכסים אחרים באזור הדומים לו במיקום, באופיים, במידת סחירותם תוך התאמות המתחייבות.

השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

שווי הנכס נגזר בין היתר ממצבו התכנוני המאפשר בינוי מעבר לבינוי הקיים דיום.

12. להלן פירוט עסקאות מכר על נתוני אתר רשות המיסים.

- בית מגורים ברחוב סנהדרין 25 – גוש 6558 חלקה 318 בשטח רשום 23 מ"ר. שטח בנוי על פי נתוני מס שבה 118 מ"ר נמכר בתאריך 3.12.2020 בסך של 2,349,400 ₪. מדובר במכר של מחציתה השנייה של החלקה כנראה על ידי היורשים.
- בית מגורים ברחוב סנהדרין 9 – גוש 6558 חלקה 314. בשטח של 154 מ"ר נמכר בתאריך 12.2.2020 בסכום המגלם שווי של 3,442,000 ₪. שטח מחצית החלקה עליה בנוי בית המגורים כ-350 מ"ר



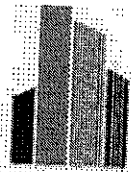
גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-27-

- בית מגורים ברחוב יצחק שדה 52 – גוש 6558 חלקה 305 נמכר ביום 14.3.2019 בסכום המגלם כ – 4,200,000 ₪. הממכר מחצית מהחלקה על הבנוי עליה שטח מחצית החלקה כ-480 מ"ר.
- מגרש נמכר בתאריך 31.8.2020 בסך של 2,250,000 ₪. שטח המגרש כפי שדווח 348 מ"ר (חלקה 32 בגוש 6558 רחוב בורוכוב) = כ-6,500 ₪ למ"ר קרקע.
- מגרש נמכר בתאריך 26.7.2021 בסך של 2,270,000 ₪. שטח המגרש כפי שדווח 255 מ"ר (חלקה 47 בגוש 6558 רחוב בורוכוב) = כ-8,900 ₪ למ"ר קרקע.
- הערה: ניתן לראות בנתוני עסקה זו את העלייה החדה ברמת המחירים בעת האחרונה.

להלן פרטי נכסים המוצעים למכירה באזור

- ברחוב דוד אלעזר מוצע למכירה מגרש בשטח 421 מ"ר בסך של 3,690,000 ₪. מחיר מבוקש 8,765 ₪ למ"ר קרקע.
- ברחוב גיל מוצע למכירה בית ותיק בשטח 105 מ"ר על מגרש בשטח 637 מ"ר בסך של 5,100,000 ₪. בהנחה כי תרומת הבינוי לשווי זניחה המחיר המבוקש לקרקע כ- 8,000 ₪ למ"ר קרקע. מדובר במגרש גדול יחסית כך שהמחיר ל-1 מ"ר קרקע במגרשים קטנים יותר הנו גבוה יותר.
- ברחוב ישראל שוחט מוצע למכירה בית ותיק 3.5 חדרים על מגרש בשטח 560 מ"ר בסך של 4,200,000 ₪. בהנחה כי תרומת הבינוי לשווי זניחה המחיר המבוקש לקרקע כ- 7,500 ₪ למ"ר קרקע. מדובר במגרש גדול יחסית כך שהמחיר ל-1 מ"ר קרקע במגרשים קטנים יותר הנו גבוה יותר.
- ברחוב דוד רמז מוצע למכירה בית ותיק 4 חדרים על מגרש בשטח 444 מ"ר בסך של 4,180,000 ₪. בהנחה כי תרומת הבינוי לשווי זניחה המחיר המבוקש לקרקע כ- 9,400 ₪ למ"ר קרקע.
- הערה: מגרש זה דומה בשטחו ובשטח הבינוי עליו לנכס נשוא השומה.
- בשכונה מוצע למכירה בית ותיק על מגרש בשטח 500 מ"ר בסך של 4,390,000 ₪. בהנחה כי תרומת הבינוי לשווי זניחה המחיר המבוקש לקרקע כ- 8,800 ₪ למ"ר קרקע.



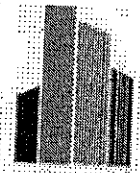
גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-28-

- מגרש בשטח של 230 מ"ר מוצע למכירה במחיר של 2,850,000 ₪.
 - מגרש בשטח של 295 מ"ר מוצע למכירה במחיר של 3,000,000 ₪.
 - משרד תיווך מציע למכירה מגרש בשטח של 250 מ"ר עליו בנוי מבנה ותיק ישן במחיר של 2,450,000 ₪ = כ-9,800 ₪ למ"ר קרקע.
 - יש לשים לב כי מדובר במחירים מבוקשים בפועל לאחר מו"מ בדרך כלל המחיר נמוך יותר.
- מבדיקה אשר התקיימה עם מתווך העוסק באזור נמסר כי קיים היצע נמוך של נכסים המוצעים למכירה, לעומת רמת הביקוש כך שבעת האחרונה חלה עליית מחירים חדה יחסית.

13. גורמים ושיקולים בחוות הדעת

- בבואי להעריך את שווי השוק של הזכויות בנכס הנישום, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 13.1 מיקום האזור הנדון במרקם הכללי של העיר הרצליה, בשכונת "נווה עמל"
 - 13.2 העובדה כי הנכס מהווה בית מגורים ותיק הממוקם על מגרש בשטח מחצית מהחלקה. כפי שפורט לעיל חלק משטח בשימוש בעלי הזכויות בתת חלקה 1 על פי מפת המדידה מיוחס לתת חלקה מס' 2.
 - 13.3 תוכניות בנין העיר החלות על החלקה, יתרת זכויות הבניה המוקנות לחלקה מכח תוכניות בנין העיר. מימוש זכויות הבניה טעון תשלום לרמ"י.
 - 13.4 מצבה הפיזי של הדירה, גודלה ומיקומה והעובדה כי שווי הנכס נגזר בעיקר עקב הפוטנציאל הגלום במצב התכנוני וזכויות הבניה.
 - 13.5 רמת הביקוש לנכסים באזור דוגמת הנכס נשוא השומה.
 - 13.6 מחירי מקרקעין רלוונטיים באזור תוך התאמות המתחייבות ממיקום, גודל ומצב פיזי.
 - 13.7 מצב שוק המקרקעין, השרוי במצב של אי ודאות כך שיתכנו שינויים בערכי השווי.



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין
יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

-29-

13.8 במסגרת אומדן השווי התבססתי על גישת ההשוואה, תוך התייחסות
לרמת מחירי ביקוש ועסקאות בכפוף להתאמות המתחייבות מתהליך
ההשוואה. לצורך קבלת תמורה מירבית בעת זו ניתן לבצע התמחרות בין
קונים מעוניינים ולהציע את הנכס במחיר הגבוה מהאומדן.