

בס"ד

03/03/2025

תאריך

בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, כב' ~~השופטת~~

לידי

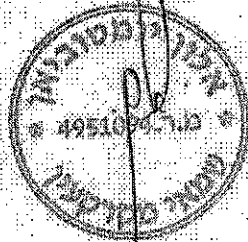
מס' עמודים 17 עמודים (כולל עמוד זה)

הנדון: חוות דעת מומחה -
תמ"ש 4951079-17

דירת מגורים ברחוב חידוש הרי"ם 10 (דירה מזרחית בקומה א') תל אביב.
הידועה כגוש: 7045 חלקה: 137 תת חלקה: 4.

שלום רב,

- מצ"ב חוות הדעת.



בברכה,



חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלון יומטוביאן.

אני, החתום מטה נותן חוות דעת זו, במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

להלן פרטי השכלתי והכשרתי:

מקצועית והכשרה פרטי השכלה

תואר ראשון גיאוגרפיה אורבנית באוניברסיטת בר אילן.

לימודי תעודה שמאות מקרקעין בטכניון.

קורסים והשתלמויות מקצועיות:

- קורס גישור.
- השתלמות בתחום מיסוי במקרקעין מטעם אוניברסיטת בר אילן.
- השתלמות עומק מנהל מקרקעי ישראל.
- קורס לחוות דעת מומחים מטעם המכון הישראלי לחוות דעת מומחים.
- לימודי תואר שני אוניברסיטת בר אילן.

ניסיון מקצועי:

- הכנת חוות דעת מומחה לבית משפט לענייני משפחה ראשון לציון, תל אביב ופתח תקווה.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית הדין הרבני תל אביב.
- שמאי מורשה במאגר השמאי הממשלתי.
- הכנת חוות דעת לכוונסי נכסים.
- חוות דעת למתן אשראי.
- טיפול בנושא מיסוי מקרקעין כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
- הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.



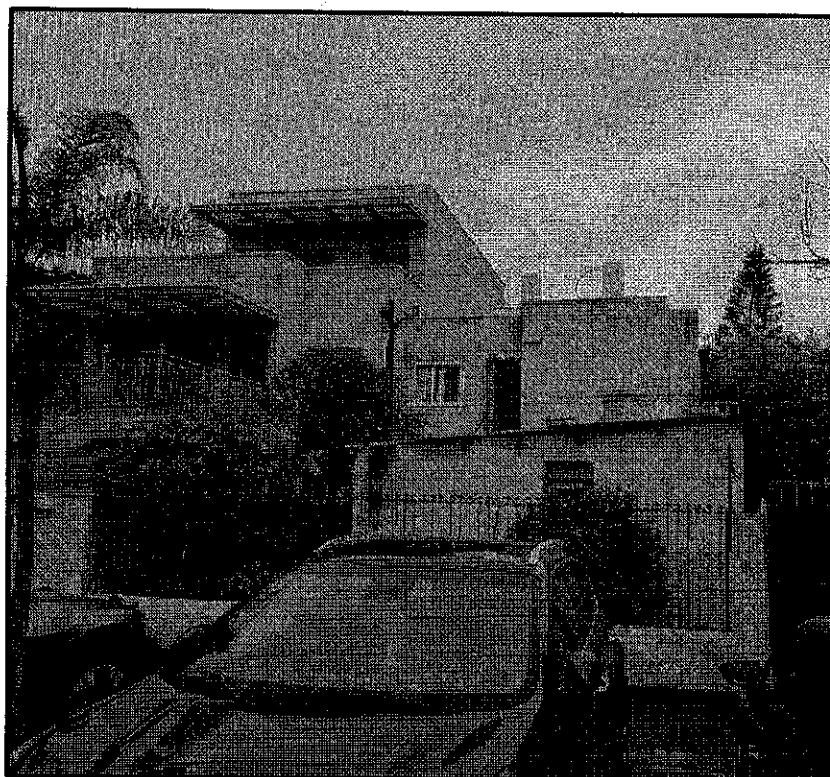
בס"ד

סימוכין : 318-25

שומת מקרקעין מקיפה - הערכת שווי שוק

דירת מגורים ברחוב חידושי הרי"ם 10 (דירה מזרחית בקומה א') תל אביב.

הידועים כגוש : 7045 חלקה : 137 תת חלקה : 4.



בס"ד

הנדון: הערכת שווי שוק - שומת מקרקעין מקיפה.

דירת מגורים ברחוב חידושי הרי"ם 10 (דירה מזרחית בקומה א') תל אביב.

הידועים כגוש: 7045 חלקה: 137 תת חלקה: 4.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י כבוד השופט ~~מר~~ בתיק תמ"ש ~~ל~~ להעריך את שווי זכויות חכירה מהוונת בנכס נשוא חוות הדעת כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד התאם להנחיותיו. אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- ג. שימוש בשומה זו שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
- ד. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ועל בסיס עקרונות של "הועדה לתקינה שמאית".

הערות:

לצורך עריכת חוות הדעת וזיהוי הנכס נבדקו בין היתר:
העתק רישום ממוחשב, פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק בית משותף, תיק בניין, חוזה חכירה.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין ביום: 09/02/2025.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 09/02/2025.

(b)(7)E, (b)(7)C [REDACTED] (b)(7)E, (b)(7)C [REDACTED]
[REDACTED] (b)(7)E, (b)(7)C [REDACTED]
[REDACTED] (b)(7)E, (b)(7)C [REDACTED]
0 [REDACTED] (b)(7)E, (b)(7)C [REDACTED]
[REDACTED] (b)(7)E, (b)(7)C [REDACTED]

5

5. תיאור הסביבה

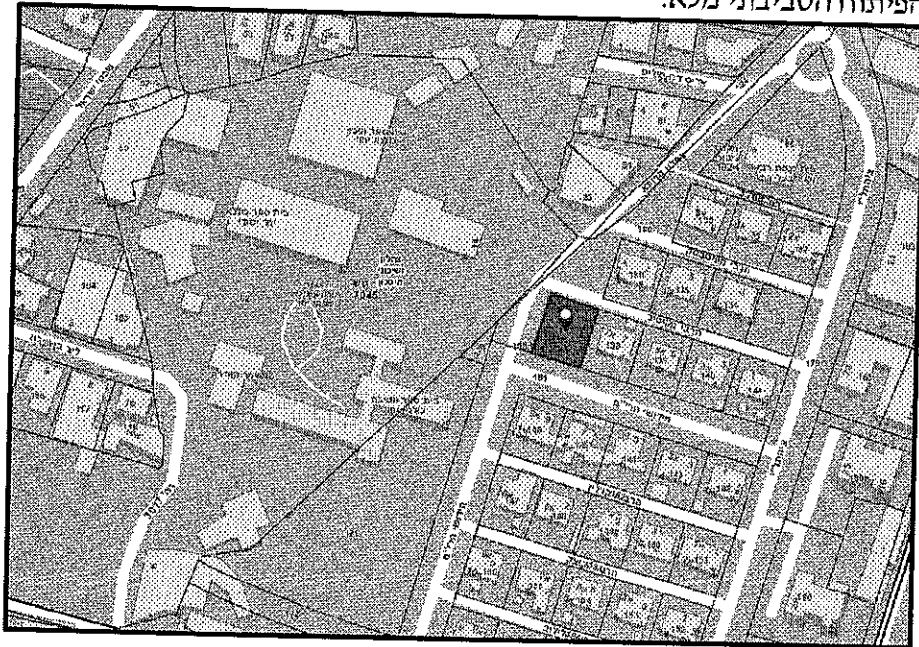
הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב חידושי הרי"ם בשכונת 'צהלון' ושיכוני חיסכון' בעיר תל אביב.

הרחוב מהווה רחוב דו סטרי צדדי שקט.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה.

בקרבה לנכס מתחם בתי ספר.

הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצ"א מיקום הנכס:

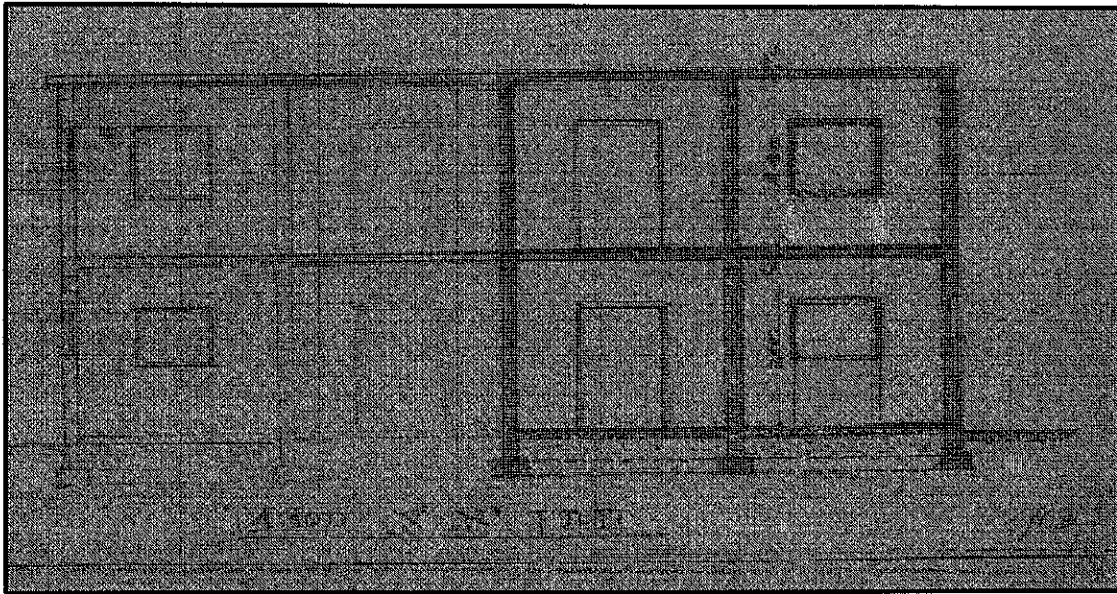


6. תיאור המבנה והנכס.

6.1 תיאור המבנה.

בתחום החלקה מבנה מבנייה רוויה ותיק².
המבנה מתנשא לגובה של קומת אחת מעל קומת קרקע וכולל 4 יחידות דיור.
הבנייה קשיחה הכוללת בלוקים ובטון עם חיפוי טיח וגג שטוח.

מצ"ב חתך המבנה מתכנית ההיתר

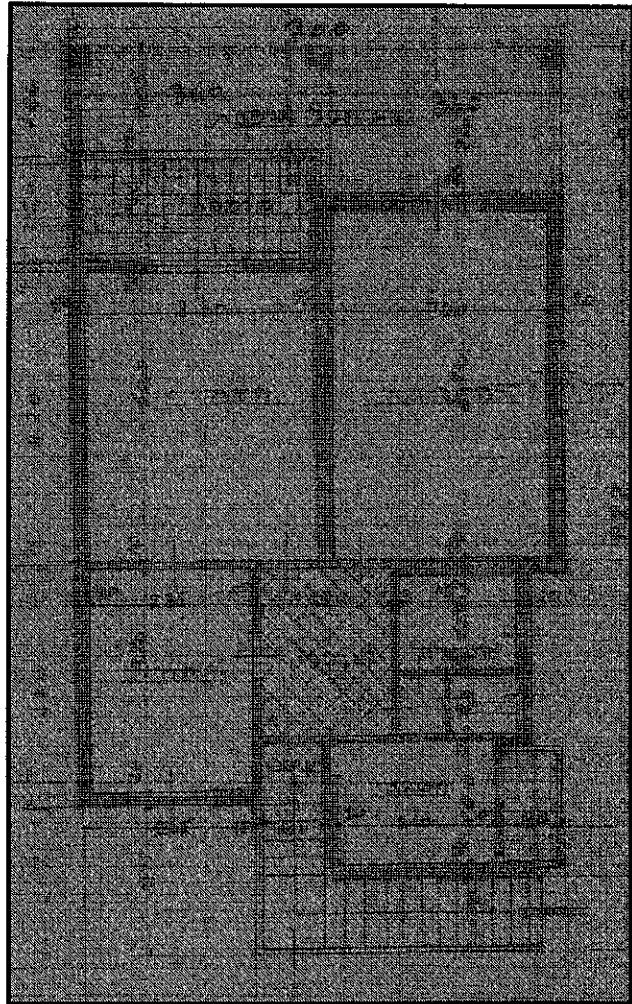


² בתיק הבניין לא אותרה תכנית היתר מקורית.

6.2 תיאור הנכס:

כאמור הנכס מהווה דירה בקומה א' במבנה.
הדירה חזיתית לרחוב וכוללת 3 כיווני אוויר: צפון – דרום – מזרח.

הנכס כולל 2.5 חדרים בחלוקה פנימית כדלקמן:
חדר מגורים, 1.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ושירותים, מרפסת³.



שטח הנכס מדוד: כ- 75 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9, המדידה מקורבת ואינה

מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).

הצמדות: מדרגות בשטח 4.6 מ"ר.

שטחים נוספים: מחסן בשטח כ- 24 מ"ר.

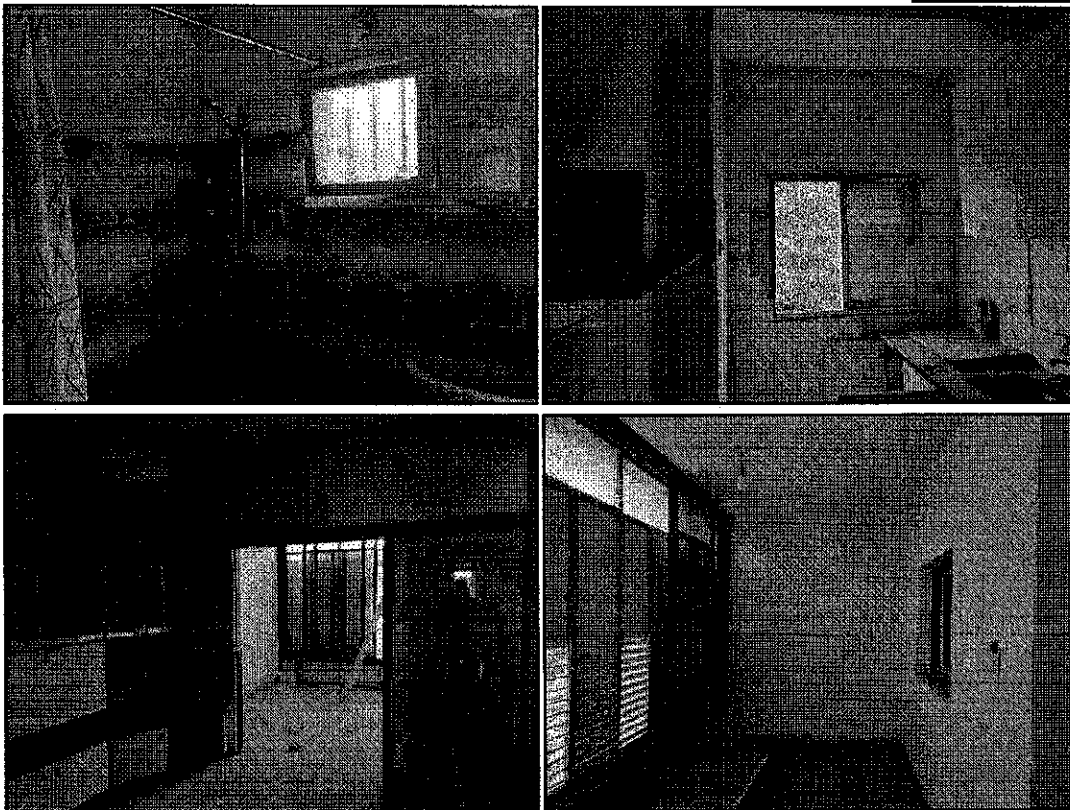
³ ראה/י פרק הרישוי.

רמת הגמר והתחזוקה נמוכים הנכס זקוק לשיפוץ.

פרטי הגמר ' שחוקים' כוללים בין השאר:

- מטבח- ארונות דו קומתיים, משטח עבודה.
- ריצוף- טרצו.
- חדר רחצה- כלים סניטריים סטנדרטיים.
- בנוסף: דלת כניסה מחוסמת, מיזוג אוויר.

תמונות הנכס:



7. המצב התכנוני והרישוי.

7.1. תכנון

ממידע העולה מאתר הוועדה לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התוכניות הבאות:

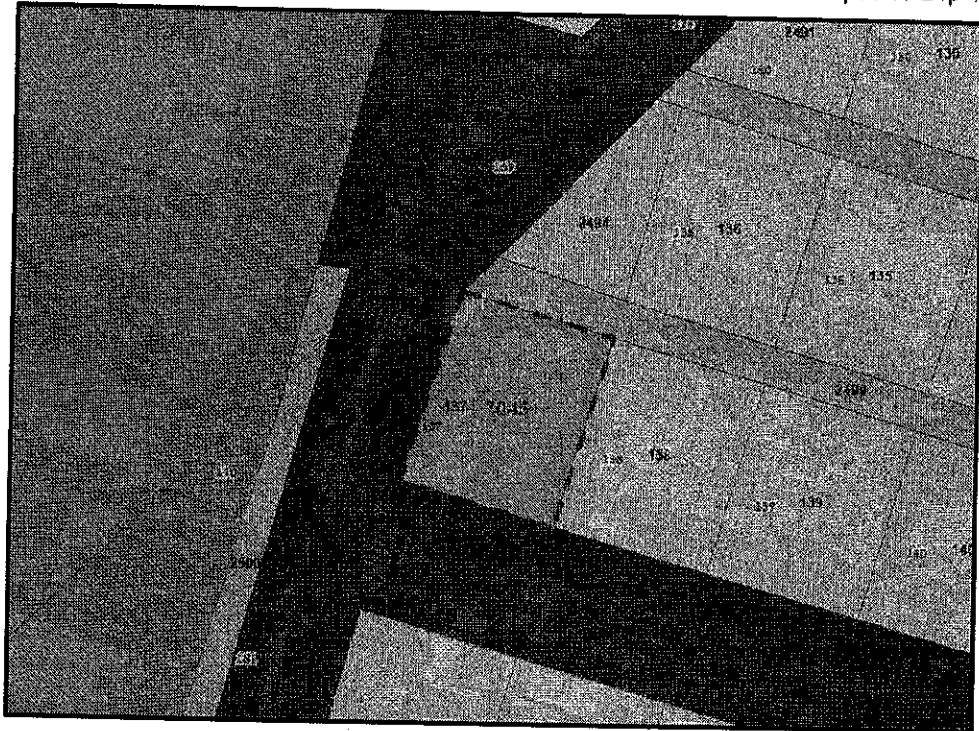
תכנית מקומית בתוקף				
מס' תוכנית שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומי	מס' תוכנית
2563 מתחם צהלון - יפ	22/06/1992	06/02/1994	4190	
1191 ביטול חדרי כביסה על גגות בשטח 479 י"פ	09/05/1968	20/11/1969	1579	
881 תוספת קומה וחניה בקומת קרקע	14/05/1964	13/05/1965	1180	
כלל עירונית בתוקף				
מס' תוכנית שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומי	מס' תוכנית
4715 בתי באר	23/08/2020	13/03/2022	10263	
5000 תכנית מתאר תל-אביב - יפ	05/12/2013	22/12/2016	7407	
4053 מספר מקומ 507-0177683 - גבי ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234	
3954 פרוגדים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813	
2650 שימור מבנים ואזורים בתל-אביב (הת)	11/01/2001	04/09/2008	7001	
3440 איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005	10/05/2006	5526	
3380 מתקנים יבילים לעבודות באזורי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005	16/02/2006	5495	
3365 מתקנים טכנים - ביטוי שמירת ואבטחה (3)	28/11/2002	27/01/2004	5268	
על - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264	
2754 קניין לבניית שחיה פרטיות	20/11/1997	29/03/1998	4632	
2710 הקמת מעליות בבניינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540	
2691 הוראות להרחבות דיוור בכל העיר - 2374, 2371, 2400, 2571, 2421, 2079, 2078, 2424, 2203, 2164	06/10/1996	11/02/1997	4490	
א. תכנית "ג" - גגות - בניה על גגות בתים	08/12/1991	21/04/1994	4208	
ב. תכנית מ" - ביטול סעיף 32	14/05/1985	01/11/1990	3810	
תכנית "ח" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרונדים, צפיפות למרפסות ואגרות	19/06/1975	24/06/1982	2829	
1658 התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפ	08/11/1973	06/11/1975	2163	
תכנית 6א				



ממכלול התכניות עולה בין השאר:

הנכס נכלל כאזור מגורים ה', שטח החלקה 499 מ"ר.

מיקום החלקה בתשריט התב"ע:



מצ"ב עיקרי זכויות הבנייה:

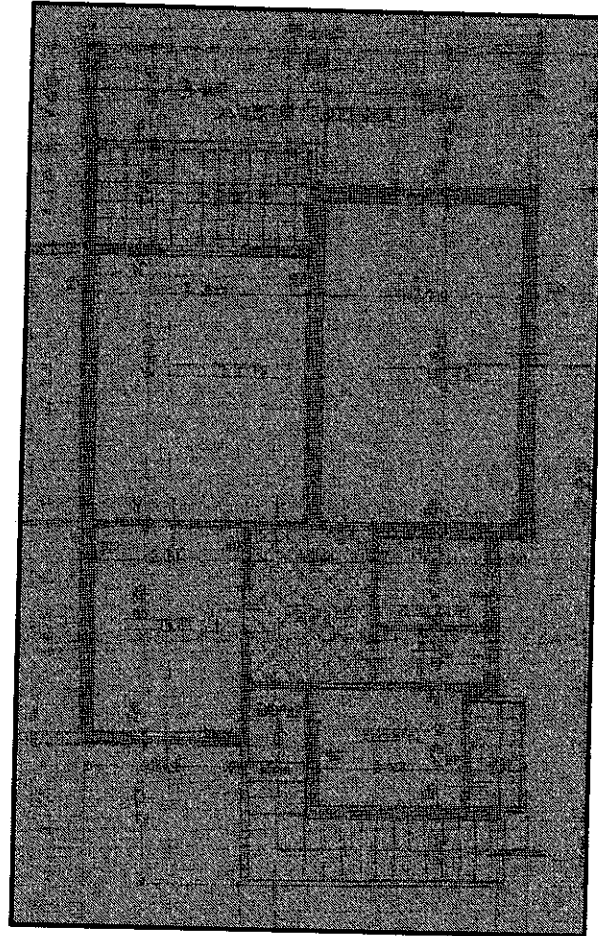
- | | | |
|----------------|---|-----------------|
| שטח קומות מרתף | - | 80% משטח המגרש. |
| מס' יח"ד למגרש | - | 4 יח"ד. |
| מס' קומות | - | 2 קומות. |
| קווי בניין | - | צדדי 0 מ'. |

הבהרה: זכויות הבניה המוצגות לעיל הינן בהתאם למידע המוצג באתר הועדה המקומית ופרשנות ישירה לתכניות המוצגות באתר ובכפוף לנתוני המגרש נשוא חו"ד. זכויות בניה הסופיות הקובעות הינן הניתנות רק ע"י הועדה המקומית ובכפוף לדרישותיה.

7.2. רישוי.

- בתיק הבניין לא אותרה תכנית היתר להקמת המבנה.
- אותרה תכנית היתר להרחבת יחידה מקבילה בקומת הקרקע.

מצ"ב תשריט הנכס הנישום מתכנית ההיתר להרחבת יחידה המקבילה בקומת הקרקע.



מהתשריט עולה כי הנכס הורחב על חשבון גג ההרחבה בקומת הקרקע. יחד עם זאת היות ותשריט הבית המשותף מגלם את שטח ההרחבה והיות וניתן היתר ליחידה מקבילה בהערכת השווי הובא בחשבון הבינוי הקיים בניכוי עלויות לגליוציה בסך 25,000 ₪.

כמו כן בביקור נמצא כי בקומת הקרקע מחסן בשימוש הנכס בשטח של כ- 24 מ"ר. לא הוצגה תכנית היתר בגין המחסן. היות ומדובר במחסן ותיק ועד כה העירייה לא ביצעה אכיפה כנגד המחסן הרי שהנוהג הקיים לא ישתנה.

הערה: נכון למועד עריכת חוות הדעת המבנה אינו נכלל ברשימת המבנים המסוכנים של הועדה.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום:

הוצג העתק רישום ממוחשב מפנקס בתים משותפים נסח מס' 69915 מיום 25/02/2025 מלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו ממנו עולה בין השאר:
גוש: 7045 חלקה: 137 תת חלקה: 4.

הבעלות ע"ש: רשות הפיתוח.

תאור: דירה ומחסן.

קומה: קומה ראשונה.

שטח רשום: 98.7 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/4, תקנון מוסכם.

הצמודות: מדרגות בשטח 4.6 מ"ר.

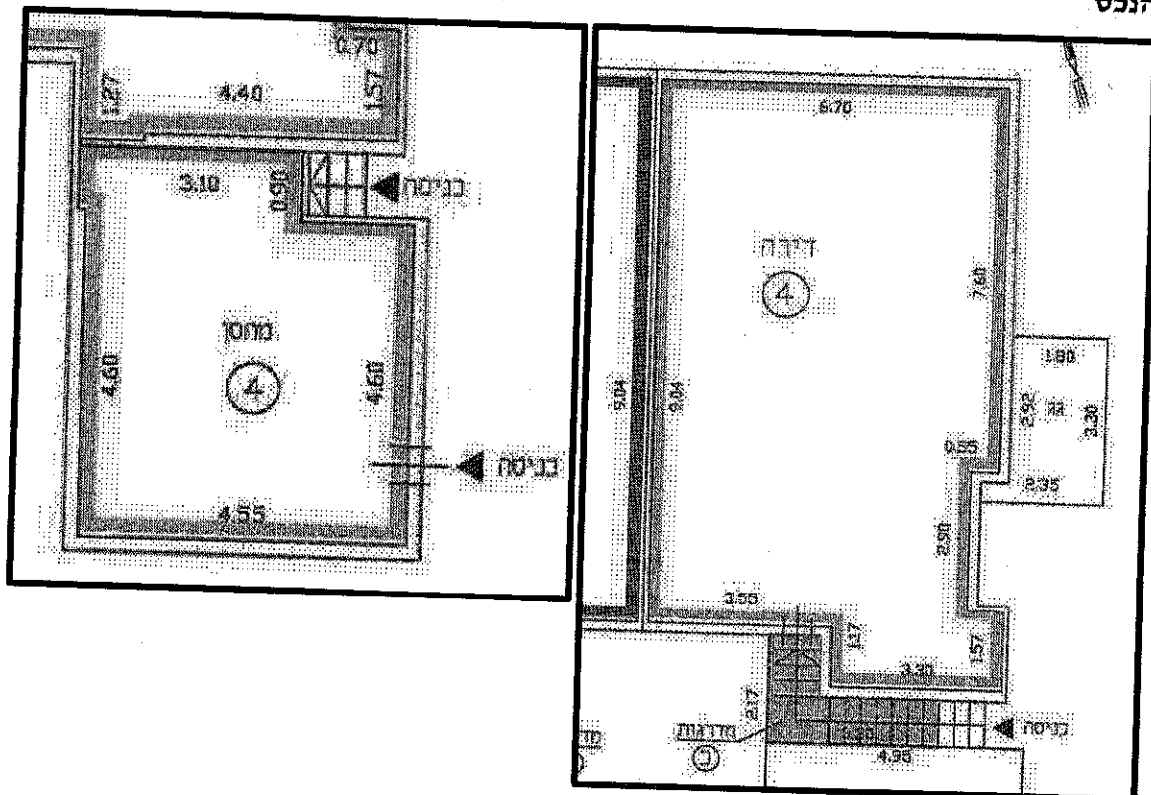
הערה: הליך הרישום בפנקס הבתים המשותפים לא הושלם הונח כי מדובר בהליך פרוצדורלי בלבד.

8.2 תשריט הבית המשותף.

הוצג תשריט בית משותף - מיקום הנכס תואם את התשריט.

המחסן

הנכס



8.3 תקנון הבית המשותף.

הוצג תקנון הבית המשותף – מצי"ב עיקרי התקנון.

תדירות מסמך

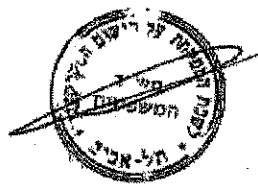
תקנון מוסלם

בהתאם לסעיפים 42 ו- 63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק")

אנו, החתומים מטה, רשות המיתוח נ"ר מינהל מקרקעי ישראל, הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 2045 חלקה 137, קובעים בואת כדלהלן:

1. **הגדרות**
"בעלים" - רשות המיתוח, כל עוד הם רשומים כבעלים של דירה.
"דוכרי" - מי שרשום כדוכרי לגבי דירה, או הזכאי לחירשם בבית.
2. **עמידות**
בהתאם לסעיף 55 לחוק, אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים לדירות כדלהלן:
 - א. מדרגות בשטח של 4.6 מ"ר המסומנות בתשריט באתר א' הצמודות בצבע ירוק צמודות לדירה בחלקת משנה 137/2.
 - ב. מדרגות בשטח של 4.6 מ"ר המסומנות בתשריט באתר ב' הצמודות בצבע הום צמודות לדירה בחלקת משנה 137/4.
 - ג.
3. **החלקים ברכוש המשותף**
החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל דירה יהיו כדלהלן:

לדירה בחלקת משנה מס' 1/ 137	יוצמדו 1/4 חלקים ברכוש המשותף.
לדירה בחלקת משנה מס' 2/ 137	יוצמדו 1/4 חלקים ברכוש המשותף.
לדירה בחלקת משנה מס' 3/ 137	יוצמדו 1/4 חלקים ברכוש המשותף.
לדירה בחלקת משנה מס' 4/ 137	יוצמדו 1/4 חלקים ברכוש המשותף.
4. **השתתפות בתוצאות חלוקת הרכוש המשותף**
בעלי הדירות קובעים בזאת כי שיטת חלוקת תוצאות בהוצאות עפ"י סעיף 58 לחוק, יהיה בחלקים שווים ביניהם.
5. **הוראות התקנון המצוי**
לכד מתאמזר לעיל, יחולו על הבית והוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק, כפי שידרו בתוקף משה לפת. בכל מקרה של סתירה, תקבעה הוראות תקנון זה.



שרת קדושי
סמ מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מקרקעי ישראל



הוצג חוזה חכירה מהוון – מצ"ב עיקרי החוזה.

9. עקרונות השומה:

בבואי לשום את שווי זכויות חכירה מהוונות בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין יתר שיקולי את הגורמים הבאים:

- הנכס נשוא חו"ד - דירת מגורים הכוללת 2.5 חדרים בשטח רשום 98.7 מ"ר ושטחים נוספים כמפורט בחוות הדעת המהווה את תת חלקה 4 בחלקה 137 בגוש 7045.
- הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב חידושי הרי"ם בשכונת 'צהלון' ושיכוני חיסכון בעיר תל אביב.
- מצבו הפיזי של הנכס - בביקור נמצא כי רמת הגמר והתחזוקה נמוכים הנכס זקוק לשיפוץ.
- המצב המשפטי - זכויות חכירה מהוונות עד ליום 31/03/2048.
- הליך הרישום לא הושלם הונח כי מדובר בהליך פרוצדורלי בלבד.
- המצב התכנוני החל על הנכס ממנו עולה כי הנכס נכלל באזור מגורים ה'.
- רישוי: כמפורט בפרק הרישוי.
- רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים של דירות מגורים בבניינים ביעוד ובבנינוי זהה מסביבת הנכס הנדון המהווים אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.
- הערכת כוללת מע"מ ככל ויחול.

⁴ השטח הרשום כולל את שטח המחסן בקומת הקרקע.

