

עופר עמיאל - שמאי מקרקעין ועורך דין
Ofer Amiel - Real estate appraisal & advocat
שמאות מקרקעין | ניהול נכסים | יעוץ במקרקעין

תאריך: 10/12/2024
תיק מס': 084-24

י' כסלו תשפ"ה, 11/12/2024
החלטה
תיק ~~33149-05-24~~
שופט בן שלו

לידיעת הצדדים.

לכבוד

בית המשפט לענייני משפחה בקריית התיק "חוות דעת".

בפני כב' השופט בן שלו

א.נ.,

*** נחתם דיגיטלית ***

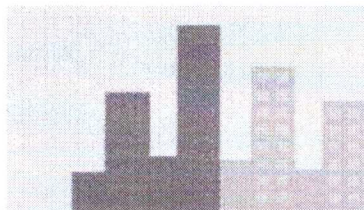
אמדן שוי בית מגורים צמוד קרקע (יחידה דרומית בבית דו משפחתי)

גוש: 2487 חלקה: 113 תת חלקה: 2

רחוב שמואל 9, שדרות

סימוכין: תלה"מ 33149-05-24 אמירוב נ' אמירוב





חוות דעת מומחה

שם המומחה: עופר עמיאל - שמאי מקרקעין ועורך דין.

מקום עבודה: רח' הגדוד העברי 5, משרד 51, אשדוד.

מען: רח' שבט זבולון 2, אשדוד.

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי כב', לחוות דעתי המקצועית לעניין אמדן שווי שוק של בית מגורים צמוד קרקע (יח"ד דרומית בבית דו משפחתי), כפי שיתואר להלן.

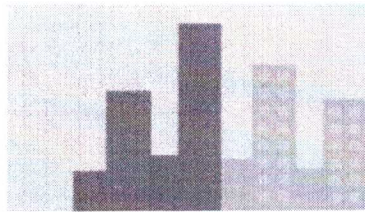
אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שניתנה בבית המשפט.

פרטי השכלה:

1. בוגר המכללה למנהל ירושלים - לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
2. בוגר קורס ביטוח חיים ואלמנטארי - שמשון והסנה חב' לביטוח.
3. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
4. שמאי מקרקעין מוסמך - רישיון משרד המשפטים מס' 1173.
5. בוגר תואר ראשון במשפטים L.L.B - מכללת שערי משפט הוד השרון.
6. עורך דין - רישיון משרד המשפטים מס' 50015.

פרטי ניסיון:

1. הנני עוסק בתחום שמאות מקרקעין החל משנת 1994.
2. במסגרת עבודת השמאות במהלך שנות עבודתי, ערכתי חוות דעת בכל חלקי הארץ.
3. במסגרת עבודתי, שימשתי במשך שנים במקביל כמנהל נכסים בחב' הרמוניה נכסים והשקעות בע"מ.
4. במסגרת עבודתי, עוסק בין השאר בהשבחת נכסים, יזמות, ושמאות נזקים ומקרקעין.
5. עורך דין פעיל, תחומי עיסוק: מקרקעין, מיסוי מקרקעין ותכנון ובניה.



1. מטרת חוות הדעת:

אמדם שווי שוק של בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי (יחידה דרומית בבית דו משפחתי), המצוי ברחוב שמואל 9, שדרות, להלן "הנכס".
שווי שוק לעניין זה אמור לבטא את התמורה הסבירה, לה ניתן לצפות בעסקה שבין קונה מרצון למוכר מרצון, בתנאי שוק חופשיים, כאשר הנכס נקי מכל חוב או שיעבוד ופנוי מחזקה על ידי צד ג'.

2. פרטי הנכס:

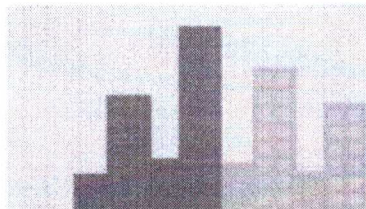
גוש	: 2487.
חלקה	: 113.
תת חלקה	: 2.
שטח רשום	: 59.25 מ"ר.
שטח מגרש רשום	: 218.96 מ"ר.
מחות הנכס	: בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי (יחידה דרומית בבית דו משפחתי).
זכויות	: בעלות פרטית ע"ש אמירוב מיכאל ואנה.
כתובת הנכס	: רחוב שמואל 9, שכי נאות הנביאים, שדרות.

3. מועד הביקור והמועד הקובע:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ואיתי עמיאל - שמאי מקרקעין.
מועד הביקור נערך בתאריך 25 בנובמבר 2024 (להלן: "המועד הקובע").
במועד הביקור נכחו ח"ה אמירוב מיכאל ואנה.

4. תיאור הסביבה והנכס:

- 4.1. הנכס נשוא השומה מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי (יחידה דרומית בבית דו משפחתי) המצוי ברחוב שמואל 9, שכי נאות הנביאים, שדרות.
- 4.2. שכי נאות הנביאים ממוקמת בחלק המערבי של העיר שדרות. השכונה מאופיינת בעיקרה בבנייה צמודת קרקע לצד בניה רוויה מתקופות שונות.
- 4.3. רחוב שמואל מהווה רחוב פנימי ושקט, מסתעף מרחוב זכריה ומרחוב משה רבנו.
- 4.4. בסביבה פיתוח מלא וכולל בין השאר כבישים סלולים, אספלט, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, תקשורת, ביוב וכיו"ב.
- 4.5. המבנה הוקם לפני כ- 50 שנים, שופץ והורחב לפני כ- 10 שנים, בנוי שלד בלוקים בטון וגג בטון שטוח, קירות חוץ מחופים שלכט צבעוני, מצבו הפיזי טוב ותואם את גילו.



מיקום המבנה על רקע מפת הסביבה:



5. תיאור הנכס:

5.1. הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי (יחידה דרומית בבית דו משפחתי), בנוי על מגרש רגולרי בשטח רשום של 218.96 מ"ר.

5.2. חלוקה פנימית: סלון, מטבח, פינת אוכל, ח. רחצה ושירותים, 3 חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד), שירותים.

5.3. פרטי גמר:

ריצוף קרמיקה.

מטבח סטנדרט, ארונות עץ מחופים פורמייקה, לוח שיש קיסר.

דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים מעץ מעוצבות.

מיזוג עילי X 4.

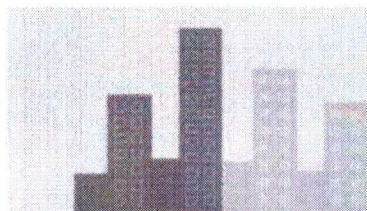
כלים סניטריים משופר, אסלות תלויות וחיפוי קרמיקה.

חלונות אלומיניום ותריסי כנף.

חצר מרוצפת אריחי קרמיקה, בעורף בנוי מחסן בשטח כ- 3 מ"ר מקורה גג איסכורית.

כללי: בית משופץ, במצב פיזי טוב.

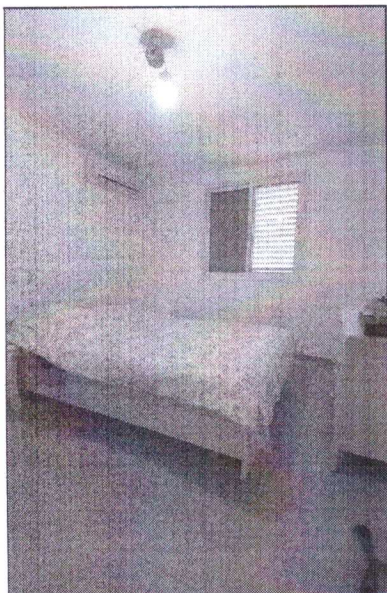
שטח בנוי ברוטו כ- 100 מ"ר (מעטפת כולל קירות חוץ).



עופר עמיאל - שמאי מקרקעין ועורך דין
Ofer Amiel - Real estate appraisal & advocat
 שמאות מקרקעין | ניהול נכסים | יעוץ במקרקעין

5.4. תמונות הנכס:

ח. שינה



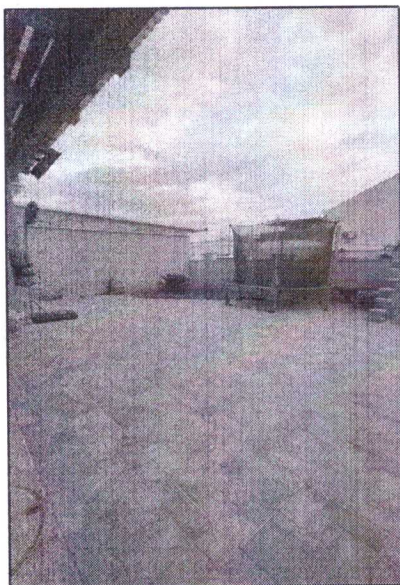
ח. שינה



סלון



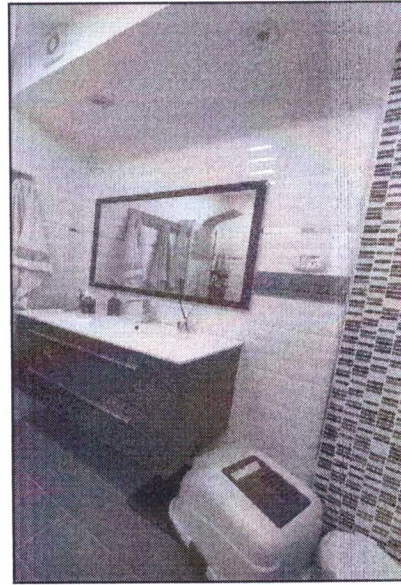
חצר מרוצפת

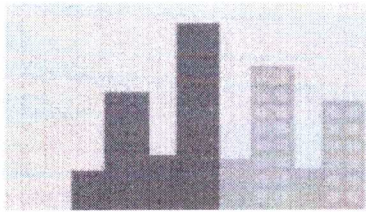


מטבח



ח. רחצה





6. מצב משפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 21/11/2024 עולים בין השאר הפרטים הבאים:

זיהוי הנכס: גוש: 2487 חלקה: 113 תת חלקה: 2

מחות הנכס: דירת מגורים ומחסן (קומת קרקע).

שטח רשום: 59.25 מ"ר.

הצמדות: קרקע כולל מתחת הדירה וכל הבנוי עליה בשטח 218.96 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/2.

הזכויות: בעלות פרטית.

בעלי הזכויות: ~~אופר עמיאל (ת.ד. 300208029) ואמיר רובינא (ת.ד. 210501003)~~ בחלקים שווים.

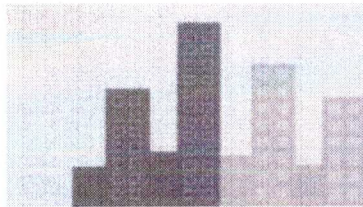
משכנתא: ע"ס 261,240 ₪ (קרן בלבד) לטובת בנק הפועלים על כל הבעלים.

הערה: בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

הערות הח"מ:

טרם עודכן שטח הנכס הנדון בפנקס הבתים המשותפים.

הערכה מבוצעת בהנחה שהנכס נקי מכל שעבוד, חוב, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.



7. רקע תכנוני:

להלן תכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

מס' תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מחות
106/03/21	08/05/1980	2625	זכויות בניה
3/במ/21	13/11/1990	3814	שינוי ייעוד קרקע
4/11/21	09/06/1999	4765	שיכון ציבורי
1/109/03/21	15/06/1999	4767	תוספת שטח עיקרי

לחלן פירוט זכויות בניה המוקנות:

ייעוד: אזור מגורים א', מסומן בתשריט בצבע צהוב, מגרש מס' 109.
 תותר בנית תוספת בניה עפ"י תשריט הבינוי המוצע לבתי מגורים דו-משפחתיים עם קיר משותף בשתי קומות.

שטח מגרש 109: 443 מ"ר.

שטח מגרש מינימאלי: 170 מ"ר.

מס' יח"ד למגרש: 1.

עיקרי: ק. קרקע: 73 מ"ר, סה"כ: 152 מ"ר.

שירות: קרקע: 21 מ"ר.

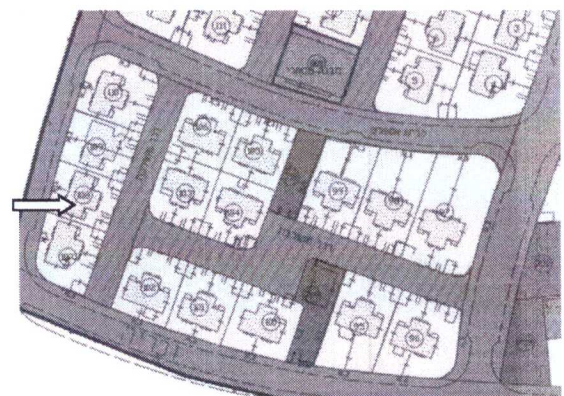
סה"כ: עיקרי 152 מ"ר + שירות 21 מ"ר.

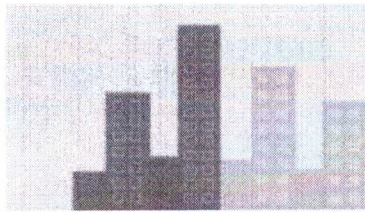
מס' קומות: 2.

קווי בניין: קדמי - 3 מ', צידי - 0 מ' או 1.7 מ', אחורי - 4 מ'.

שטח מיועד לחניה - 15 מ"ר.

להלן מיקום המגרש הנדון ע"ג תשריט תכנית מס' 4/11/21:





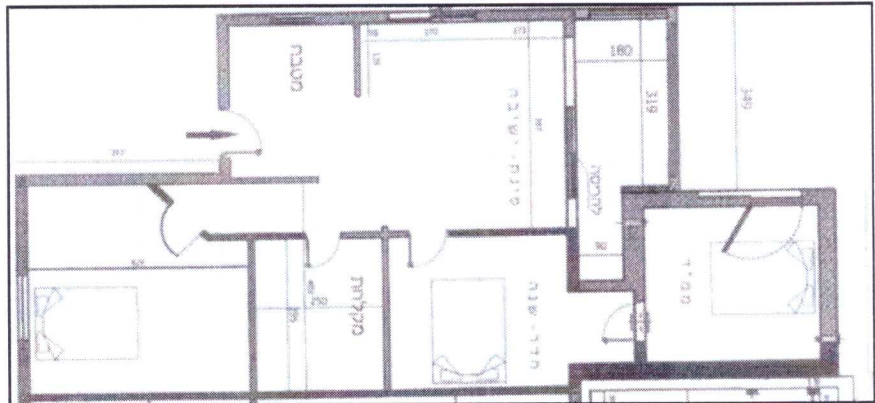
רישוי:

להלן פירוט היתרי בנייה שניתנו לנכס הנישום:

- היתר בניה מס' 20090365 מתאריך 09/08/2009 הותר כדלקמן:
תוספת ממ"ד (פרויקט מיגון) בשטח 15.24 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2014006 מתאריך 11/03/2014 הותר כדלקמן:
תוספת לבית קיים: 10.35 מ"ר.

תעודת גמר ניתנה בתאריך 12/08/2012 להיתר מס' 20090365.

להלן תשריט הנכס מתוך תכנית היתר אחרונה:



מפרט שטחים עפ"י תכנית היתר:

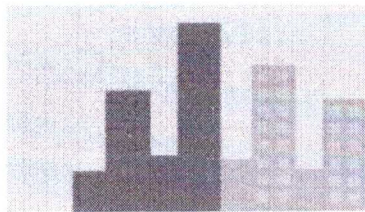
עיקרי: 77.59 מ"ר.

ממ"ד: 13 מ"ר.

אחסנה: 6 מ"ר.

חריגות בנייה:

- תוספת בנייה בדופן מערבית ללא היתר.
- חלון ממ"ד במיקום שונה מהיתר.
- חלון מטבח במיקום שונה מהיתר.
- פתח כניסה לבית במיקום שונה מהיתר.
- מחסן בנוי מחוץ לקווי בניין, ללא היתר.



9. מתודולוגיה - גישות בשומת מקרקעין:

9.1. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. **גישת ההשוואה** (גישת השוק).

ב. **גישת ההכנסה** (גישת היוון הכנסות).

ג. **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.

9.2. פירוט שלוש הגישות:

א. **גישת ההשוואה** (גישת השוק)

מבססת את אומדן שווי השוק של הנכס הנישום, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם, מידת סחירותם וכד'.
הערכה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

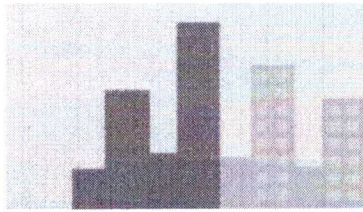
ב. **גישת ההכנסה** (גישת היוון ההכנסות)

מבססת את אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה על היוון (ערך נוכחי) של ההכנסה המתקבלת או הצפויה להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו או אורך חייו הכלכליים.
פעולת ההיוון נעשית בשיעור היוון שנקבע בהתאם לאופי הנכס.

ג. **גישת העלות** (גישת השווי הפיזי)

מבססת את אומדן שווי הנכס על העלות הצפויה בהקמת נכס אלטרנטיבי דומה לנכס הנישום.
השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום שווי השוק של הקרקע כריקה ופנויה ובהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות ההקמה מחדש של המבנה וההשכחות שנעשו בנכס, ובניכוי פחת לסוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

9.3. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. בחוות דעת זו, מאחר והנכס הנישום מהווה בית מגורים צמוד קרקע (יחידה דרומית בבית דו משפחתי), אומצה **גישת ההשוואה**.



10. גורמים ושיקולים נוספים בחוות הדעת:

בבואי לאמוד את שווי שוק של הנכס הנדון, תבאתי בין השאר בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 10.1. הובא בחשבון מיקום בית המגורים ואופי הסביבה.
- 10.2. הנכס הנישום מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי (יח"ד דרומית בבית דו משפחתי).
- 10.3. הובא בחשבון גיל המבנה וסטנדרט הבניה.
- 10.4. הובא בחשבון המצב המשפטי, בעלות פרטית רשומה בפנקס הבתים המשותפים.
- 10.5. הובא בחשבון שטח הדירה, החלוקה הפנימית, מצבה הפיזי ורמת תחזוקה.
- 10.6. הובאו בחשבון הפחתות בגין חריגות בניה והתאמת הנכס להיתר.
- 10.7. הובאו בחשבון זכויות בניה עפ"י תב"ע שבתוקף.
- 10.8. הובאו בחשבון בין השאר עסקאות של בתי מגורים דו משפחתיים בסביבה הקרובה בהתאמה הנדרשת.
- 10.9. הערכה מבוצעת בהנחה שהנכס הנדון נקי מכל שעבוד, חוב, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.
- 10.10. המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד הביקור, דהיינו 25/11/2024.
- 10.11. הסכומים כוללים מע"מ.