



## שומת מקרקעין הערכת שווי נכס מקרקעין

דירת מגורים הממוקמת ברח' רוטשילד מס' 2/4

שכונת גרין בחולון.

גוש : 7171 / חלקה : 219 / תת חלקה : 50

תלה"מ 34696-10-23

מינוי של כבוד ~~השופטת דמוס סיווגית~~ מר מרית משפט לענייני משפחה בתל אביב

הוכן ע"י : אלי סידאוי – שמאי מקרקעין

אפריל: 2024



חוות דעת מומחה

אני הח"מ, שמאי מקרקעין מוסמך, נתבקשתי ע"י משרד עו"ד גוהר ועו"ד אריה סיל לחוות דעתי בעניין שבנדון.  
אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט או בהליך של בוררות ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.  
הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

השכלה קורסים והשתלמויות

שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים – רשום בפנקס שמאי המקרקעין. מס' רשיון 958.  
השתלמויות שונות בתחום מקרקעין: מיסוי, חוקים ופקודות, כלכלה ושיווק נדל"ן.  
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

לימודים לקראת קבלת תואר B.A בכלכלה ומינהל עסקים.  
לימודי תעודה במיסוי מקרקעין מטעם לשכת עורכי הדין.

נסיון תעסוקתי

2004 - 2024 בעלים של משרד לשמאות וייעוץ מקרקעין.  
2004 - 2001 שמאי מקרקעין מוסמך במשרד "אסא זהר הנדסה ושמאות".

חוות הדעת כללו:

- הערכת שווי שוק לנכסים מסוגים שונים.
- הערכות שווי לנכסים תפוסים.
- הכנת שומות לצורכי בטחון לאשראי.
- חוות דעת מומחה עבור קבלנים/יזמים כנגד תביעות בגין ירידות ערך.
- חוות דעת שמאיות לעניין ירידת ערך דירות ובתים צמודי קרקע עקב ליקויי בניה ואי התאמות לתכניות, חוקים, תקנות ותקנים שאינם ברי תיקון.
- שומות בגין ירידת ערך מקרקעין (עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
- שומות היטלי השבחה ושומה אחרת להיטל השבחה בנכסים מסוגים שונים.
- השגות לעניין תשלומים למינהל מקרקעי ישראל.
- בדיקת אפשרויות ניצול וניתוח פוטנציאל כלכלי שמאי בפרויקטים רלוונטים.
- עריכת טבלאות איזון וחלוקה (רפרצלציה).
- שומות פרטניות בהליך ההתנתקות בגוש קטיף.

1999 - 2001: התמחות בשמאות מקרקעין בעבודות שמאיות שונות.  
ולהלן חתימתי.

תאריך: 11/04/24

אלי סידאוי

שמאי מקרקעין





**1. מטרת חוות הדעת:**

- 1.1. נתבקשתי ע"י עו"ד משרד עו"ד גוהר ועו"ד אריה סיל להעריך את "שווי השוק" של הנכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לשווי בשוק החופשי על פי מחירי השוק הרלוונטים, בעסקת "מוכר מרצון - קונה מרצון".
- 1.2. המונח "שווי שוק", מבטא את השווי ש"מוכר מרצון" יכול לקבל מ"קונה מרצון", כששניהם בקיאים במצב השוק, לשניהם מספיק זמן לקבלת החלטות והם אינם פועלים תחת לחץ.
- 1.3. שומה זו הוכנה עבור המזמינים ולמטרתם בלבד, אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלשי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

**2. תאריך הביקור בנכס**

2.1. 29/03/24

**3. התאריך הקובע להערכה:**

3.1. יום הביקור בנכס - 29/03/24

**4. פרטי הנכס**

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| גוש              | 7171                                   |
| חלקה             | 219                                    |
| שטח החלקה בשלמות | 2,360 מ"ר                              |
| תת חלקה          | 50                                     |
| שטח רשום         | 86.8 מ"ר                               |
| שטח בפועל        | כ- 90 מ"ר.                             |
| הצמדה            | חניה עילית לא מקורה.                   |
| כתובת הנכס       | רח' רוטשילד מס' 2/4, שכונת גרין חולון. |
| קומה             | שניה מעל קומת עמודים וקומת מרתף חניה.  |





**5. תאור הסביבה, הבניין והנכס.**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הממוקמת ברחוב רוטשילד מס' 2/4, שכונת גרין בחולון האזור מאופיין בבניה דומה של בתים וותיקים חד ודו משפחתיים בני 2 קומות, חלקם יחידות צמודות קרקע וחלקם מעל קומת עמודים וכן בניה רוויה.

השכונה ממוקמת בחלק הצפוני מערבי של העיר, ממערב לשדרות קוגל, מצפון לרח' סוקולב ושד' דוב הוז ומדרום לרח' הלוחמים.

רחוב רוטשילד מהווה רחוב שקט ומבוקש.

**הערה:** הרחוב בנוי בבניה רוויה דומה.

הרחוב מתפצל צפונה מרחוב סוקולוב המרכזי.

הפיתוח העירוני מלא וכולל את כל התשתיות האורבניות המקובלות.

**מיקום הנכס על גבי הפורטל הגיאוגרפי לאומי:**



החלקה מלבנית, בשטח רשום של : 2,360 מ"ר.

החלקה ממוקמת בגדה המזרחית של הרחוב.

בחלקה רשומה הפקעה לפי סעיפים 5 + 7

**החלקה כוללת את המבנים ברחוב רוטשילד 2 - 10.**

הבניין בו ממוקם הנכס כולל 9 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חניה.

סה"כ בבניין 26 דירות מגורים.

בבניין קיימת מעלית נוסעים.

מצב הבדק והתחזוקה של הבניין תואם את גילו.



**תאור הדירה**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השניה מעל קומת העמודים וקומת מרתף חניה.

הנכס מהווה דירת מגורים בת 4 חדרים.

שטח הדירה הרשום: 86.8 מ"ר.

הדירה מוארת ומאווררת, פונה לכיוונים : מערב, צפון ומזרח.

הדירה חזיתית פונה לגינה ציבורית.

הדירה כוללת : סלון, פינת אוכל, מטבח, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה, 2 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים מרכזי.

בדירה קיים אינטרסול.

לדירה מוצמדת חניה לא מקורה עילית.

פרטי הגמר במרבית שטח הדירה פשוטים.

הדירה נזקקת לשיפוץ על מנת להתאימה למגורים מודרניים.

**תמונות מיום הביקור :**



























7. מצב תכנוני

| גוש  | חלקה | מגרש | תוכנית | כתובת           | יעוד         | שטח   |
|------|------|------|--------|-----------------|--------------|-------|
| 7171 | 220  | ב    | ח/311  | רוטשילד 2 חולון | מגורים מיוחד | 1,209 |

מידע כללי

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| מספר גוש         | 7171                                                     |
| מספר חלקה        | 220                                                      |
| מגרש             | ב (מתוכנית ח/311)                                        |
| יעוד             | מגורים מיוחד (מתוכנית ח/311)                             |
| שטח              | 1209 מ"ר (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל) |
| קישור למידע נוסף | צפייה                                                    |

התראות לחלקה

חזית חנויות כמסומן בתשריט.

הערות לחלקה

ח/619-תכנית כוללת להתחדשות עירונית-חלקה זו בקטגוריה: מגרשים מיוחדים

כתובות (4)

| ישוב  | שם רחוב | מספר בית | כניסה | רוחב דרך |
|-------|---------|----------|-------|----------|
| חולון | סוקולוב | 11       |       | 20.00    |
| חולון | רוטשילד | 4        |       | 12.00    |
| חולון | רוטשילד | 6        |       | 12.00    |
| חולון | רוטשילד | 2        |       | 12.00    |





זכויות בתוקף לחלקה (ס)

| זכות                           | ערך | יחידה | מתוכנית     | מתאריך     |
|--------------------------------|-----|-------|-------------|------------|
| מספר קומות                     | 7   |       | ח/311       | 16/09/1982 |
| קומת עמודים                    |     | בן    | ח/4/1       | 24/06/1982 |
| גובה קומה טיפוסית              | 3   | מ'    | ח/4/1       | 24/06/1982 |
| יח"ד למגרש                     | 44  | יח"ד  | ח/311       | 16/09/1982 |
| שטח דירה                       | 100 | מ"ר   | ח/311       | 16/09/1982 |
| הנחיות מרחביות לתכנון מרפסות   |     | בן    | הנחיות/104  | 15/03/2016 |
| הנחיות מרחביות למרפסות אגף שלם |     | בן    | הנחיות/14/ב | 19/09/2017 |
| ה. מרחביות רח' סוקולוב ודב הוז |     | בן    | הנחיות/20   | 15/03/2016 |
| ח/19-תחולת התכנית              |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-בהיתר לחיזוק ותוספות      |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-הוראות בינוי              |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-מספר וגודל דירות          |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-בניה בקומת הקרקע          |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-מרפסות                    |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-גובה קומה                 |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-שיכונים טוריים            |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-בנינים הגובלים ביותר מרח  |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |
| ח/19-זיקת הנאה                 |     |       | 505-0464347 | 26/12/2022 |





|            |             |                                     |
|------------|-------------|-------------------------------------|
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/609-טבלת זכויות והוראות בניה      |
| 16/09/1982 | 311/ח       | מ' 5 קו בנין לחזית א'               |
| 16/09/1982 | 311/ח       | מ' 4 קו בנין לחזית ב'               |
| 16/09/1982 | 311/ח       | מ' 5 קו בנין לצד                    |
| 17/05/1998 | 15/1/ח      | מ"ר 10 שטח אחסנה בקומת מרתף (ליח"ד) |
| 17/05/1998 | 15/1/ח      | 2 מספר קומות מרתף                   |
| 17/05/1998 | 15/1/ח      | מ' 5 גובה קומת מרתף עליונה          |
| 17/05/1998 | 15/1/ח      | מ' 3 גובה קומת מרתף תחתונה          |
| 17/05/1998 | 15/1/ח      | מ' קווי בנין לקומת/ות מרתף          |
| 17/05/1998 | 15/1/ח      | הוראות ותנאים להיתר בניה למרתף      |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | כן הנחיות למתקנים טכניים על הגג     |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | לא חדר/י יציאה לגג                  |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | כן קווי נסיגה למתקנים טכניים        |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | כן גובה מירבי למתקנים על הגג        |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | כן פרגולה/ות                        |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | שטח הפרגולה                         |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | מ' 5 גובה הפרגולה                   |
| 30/07/1989 | 8/1/ח       | מ"ר שטח פרגולה לדירת/ות גג          |
| 26/06/2008 | 23/1/ח      | כן קווי נסיגה לפרגולה/ות            |
| 24/06/1982 | 4/1/ח       | הנחיות לחדרי מדרגות                 |





|            |             |                                 |
|------------|-------------|---------------------------------|
| 23/04/1958 | ח/1         | הנחיות למדידת ק. בנין לחזיתות   |
| 13/05/2008 | הנחיות/1    | נטיעת עצים                      |
| 28/06/2016 | הנחיות/22   | רקע להנחיות מרחביות מס' 22      |
| 28/06/2016 | הנחיות/22   | הנחיות לבקשה להיתר לפי תמא 38   |
| 28/06/2016 | הנחיות/22   | הנחיות בינוי כלליות לתמ"א 38    |
| 28/06/2016 | הנחיות/22   | חיזוק ותוספת בניה הנחיות למבנים |
| 28/06/2016 | הנחיות/22   | בניה והריסה - הנחיות לתכנון     |
| 28/06/2016 | הנחיות/22   | נספחים להנחיות מרחביות מס' 22   |
| 19/07/2016 | הנחיות/13א  | תנאים. לעבודות הפטורות מהיתר    |
| 08/08/2017 | הנחיות/23   | פיתוח בניה רוויה - בניה חדשה    |
| 08/08/2017 | הנחיות/23   | פיתוח בניה רוויה - תוספות בניה  |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-תנאים בהליך הרישוי         |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-תכנית עיצוב                |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-סטיה ניכרת                 |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-חניה                       |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-גגות                       |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-סביבה ונוף                 |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-ניהול מי נגר               |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-בטחון ובטיחות              |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/19-חשמל                       |



|            |             |                                  |
|------------|-------------|----------------------------------|
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/619-גובה מבנים ו/או בטיחות ט   |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/619-עתיקות                     |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/619-סקר עצים                   |
| 26/12/2022 | 505-0464347 | ח/619-מימוש התכנית               |
| 14/04/2005 | תמא/38      | כן הוראות תמ"א 38                |
| 16/08/2007 | תמא/1/38 א  | כן הוראות תמ"א 38/1 א            |
| 10/03/2010 | תמא/2/38    | כן הוראות תמ"א 38/2              |
| 17/01/2011 | תמא/10/ד/10 | כן הנחיות למתקנים פוטו וולטאיים  |
| 11/06/2012 | תמא/3/38    | כן הוראות תמא/3/38               |
| 02/05/2002 | תמא/36 א    | כן הוראות תמא/36 א               |
| 13/12/2016 | תמא/3/38 א  | כן הוראות תמא/3/38 א             |
| 25/05/1997 | תמא/2/4     | כן מגבלות לאזור סיכון ציפורים ב' |





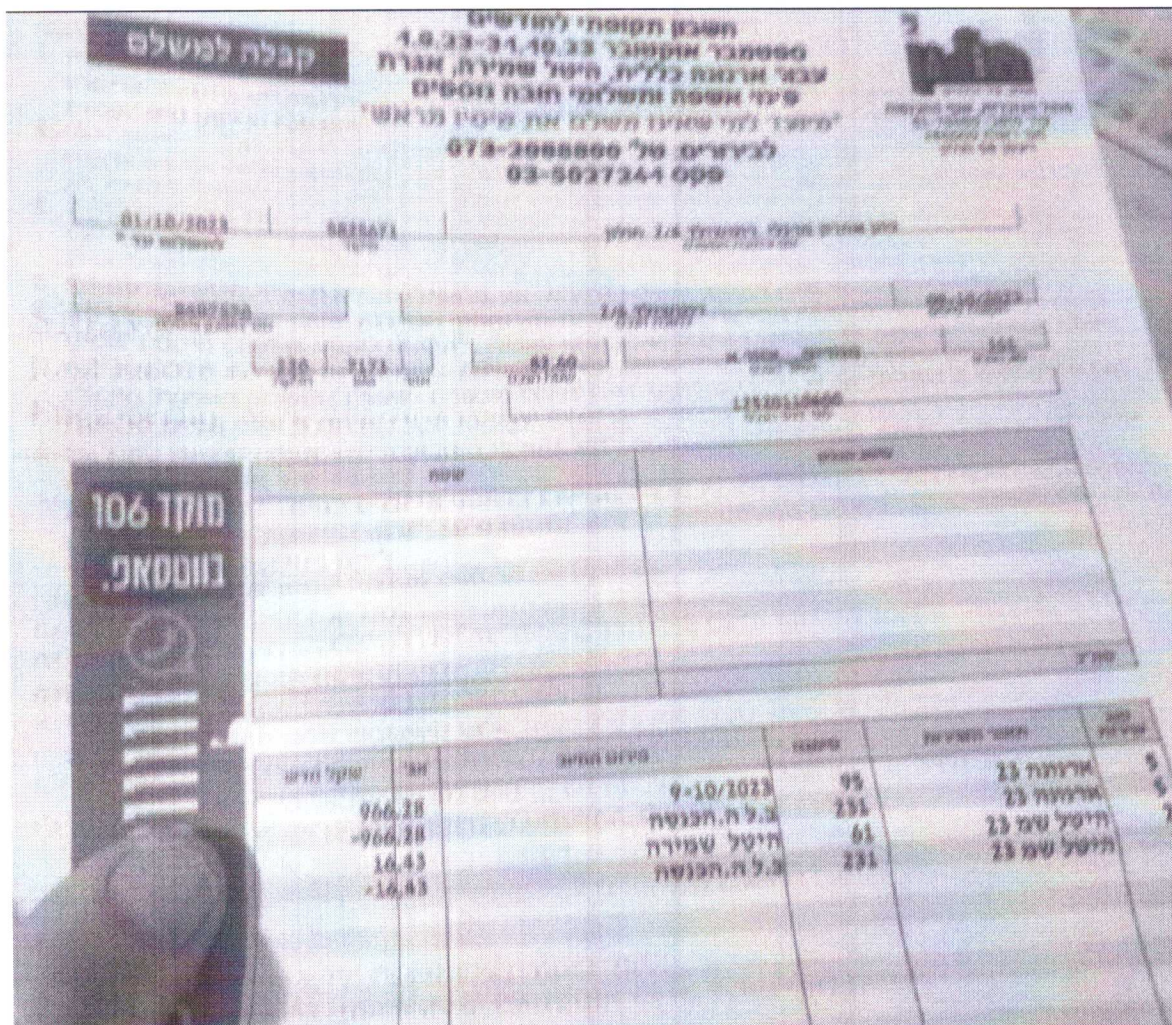
תוכניות למידע תכנוני (24)

| מספר תוכנית | שם התוכנית                                                                           | תאריך      | סטטוס הסטטוס |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| 505-0464347 | ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחזוק מבנים בפני רעידות אדמה                      | 26/12/2022 | בתוקף        |
| תמא/38/3    | תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה                                 | 11/06/2012 | בתוקף        |
| תמא/10/ד/10 | תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים                                               | 17/01/2011 | בתוקף        |
| תמא/38/2    | חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה                                                  | 10/03/2010 | בתוקף        |
| ח/23/1      | תוכנית מפלס הגג                                                                      | 26/06/2008 | בתוקף        |
| תמא/38/א/1  | חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה                                                  | 16/08/2007 | בתוקף        |
| ח/15/1      | מרתפים                                                                               | 17/05/1998 | בתוקף        |
| תמא/4/2     | נחב"ג 2000                                                                           | 25/05/1997 | בתוקף        |
| ח/8/1       | מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שרתים, מקלטים                                          | 30/07/1989 | בתוקף        |
| ח/31/1      | מתחם רוטשילד - (חניון אגד ישן)                                                       | 16/09/1982 | בתוקף        |
| ח/4/1       | תיקון מס' 4 לתכנית המתאר חולון ח/1                                                   | 24/06/1982 | בתוקף        |
| ח/1         | תכנית המתאר חולון                                                                    | 23/04/1958 | בתוקף        |
| הנחיות/1    | נטיעת עצים                                                                           | בתוקף      |              |
| הנחיות/13   | הנחיות מרחביות לפי סעי' 145' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965                          | בתוקף      |              |
| הנחיות/13א  | הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר לפי סעיף 145'                            | בתוקף      |              |
| הנחיות/14   | הנחיות מרחביות לפי סעיף 145' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תוספת מרפסות במבנה קיים | בתוקף      |              |
| הנחיות/14/ב | הנחיות מרחביות לתכנון מרפסות במבני מגורים                                            | בתוקף      |              |
| הנחיות/14א  | הנחיות מרחביות לתכנון מרפסות במבני מגורים                                            | בתוקף      |              |
| הנחיות/20   | הנחיות לתכנון ועיצוב מבנים רח' סוקולוב ושד' דב הוז                                   | בתוקף      |              |
| הנחיות/22   | הנחיות מרחביות לתמא 38                                                               | בתוקף      |              |
| הנחיות/23   | הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ופיתוח- בניה רוויה                                     | בתוקף      |              |
| תמא/38/א/3  | חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה                                                  | בתוקף      |              |
| תמא/36/א    | תמא/36/א מתקני שידור קטנים                                                           | בתוקף      |              |
| תמא/38      | תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה                                 | בתוקף      |              |





נתונים מתיק הבניין:



בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי לבניית הבניין. הונח שהבינוי תואם את ההיתר.





**8. גישות בשומת מקרקעין**

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות בהערכת נכסי מקרקעין עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים.

(א) גישת ההשוואה.

(ב) גישת ההכנסה.

(ג) גישת העלות - השווי הפיזי.

גישת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה והמסתמכת על עסקאות ו/או מחירים מוצעים של נכס דומים, תוך ביצוע התאמות (adjustments), הדרושות בגין ההבדלים בין מחיר הנכס הנשום לבין מחירי העסקאות שהשוו.

בגישת ההכנסה או ההיוון נוהגים להעריך את שווי הנכס נשוא השומה על-ידי היוון ההכנסה העשויה להתקבל במשך תקופת החיים המועילים של הנכס. ההיוון נעשה על פי שער נכיון (מחיר ההון) המתאים לאופי הנכס, לתנאי השוק והאשראי, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

לפי גישת העלות (השווי הפיזי), שווי הנכס הינו שווי הקרקע בתוספת עלות המבנה הקיים, כמפורט: שווי הקרקע - מחושב בד"כ עפ"י גישת ההשוואה, דהיינו על סמך ההשוואה עם מחיר מכירת קרקעות דומות או לפי שיטת הערך העודפי (Residual) לקרקע על פי ההכנסה המשוערת (מציאת מרכיב הקרקע מתוך כלל שווי הנכס בשיטת החילוץ. כלומר, הפחתה מהשווי הבנוי רווח יזם, ועלות בניה כולל רווח קבלני מותרת יתרה שאריתית של מרכיב הקרקע). מקובל לבצע שקילה (correlation) הדדית והצלבה של התוצאות שנתקבלו בשלוש הגישות השונות.



**9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה**

בבואי לאמוד את שווי הנכס שבנדון, הבאתי בחשבון בין השאר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. הובא בחשבון מיקום הנכס נשוא חוות הדעת במרקם הכללי של העיר חולון בכלל וברח' רוטשילד מס' 2 בפרט.
- ב. הובא בחשבון כי הנכס ממוקם ברחוב שקט.
- ג. הובא בחשבון כי מדובר בדירה מוארת ומאווררת.
- ד. הובא בחשבון כי הדירה חזיתית ופונה לגינה.
- ה. המאפיינים העיקריים של הנכס: שטח הדירה, סטנדרט הגימור, איכות התכנון והתאמתו, הקומה, כיווני הפניה, גיל המבנה ונתוני הסביבה.
- ו. הובא בחשבון מצבה הפיסי של הדירה על מרכיביה השונים, בדק הבית ורמת התחזוקה.
- ז. הובא בחשבון כי הדירה אינה כוללת ממ"ד ו/או מרפסת שמש.
- ח. הובא בחשבון כי בבניין קיימת מעלית נוסעים.
- ט. הובא בחשבון כי לנכס מוצמדת חניה.
- י. הובא בחשבון מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין.
- יא. הובאו בחשבון תוכניות בניין עיר החלות על החלקה וזכויות הבניה המוקנות.
- יב. הובא בחשבון הפוטנציאל העתידי להתחדשות עירונית. לעניין זה הובא בחשבון מקדם הדחייה ומרכיב האי ודאות.
- יג. הובא בחשבון כי החלקה נכללת בקטגורייה מגרשים מיוחדים בתוכנית ח/6019 שאושרה בחודש ינואר 2023.
- יד. הובאו בחשבון נתונים מתיק הבניין.
- טו. בעיצוב השומה ניתן משקל יתר לגישת ההשוואה (או גישת השוק) המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על מחירי נכסים אחרים הדומים לו תוך ביצוע התאמות לשווי לפי נסיבות העניין.
- טז. הובאו בחשבון נתוני עסקות ממס שבח.
- יז. הובאו בחשבון דמי השכירות המשולמים בנכס ובסביבת הנכס למטרת שימוש בגישת היוון הכנסות. יצויין כי הנכס מושכר בדמי שכירות חודשיים נמוכים.
- יח. הובאה בחשבון המגמה הכללית בשוק המקרקעין ומגמת השוק של נכסים בסביבה הדומים לנכס הנישום בפרט.
- יט. הובאה בחשבון רמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים.
- כ. בעת מימוש ייתכנו תשלומי היטל השבחה, מס שבח.