

הערכת שווי זכויות במקרקעין

דירת מגורים בבית משותף

חלקת משנה 6

בחלקה 259 בגוש 7110

רחוב עמק ברכה 17, תל אביב

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת אוניברסיטת בר אילן בעלת דירת המגורים הממוקמת ברח' עמק ברכה 17 בתל אביב והידועה כחלקת משנה 6, חלקה 259 בגוש 7110 (להלן: "הנכס" ו/או "הדירה") מוגשת בזאת חוות דעתי המקצועית שמאית לאומדן שווי הנכס.

שווי הנכס יחושב בתנאי שוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת. דהיינו, הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל במכירה של הנכס בתאריך נתון, ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא אילוצי זמן למכירתו במימוש מהיר, ובהנחות כי הנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד או זכויות לצד ג', הכל כמפורט להלן.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו 28/08/2023.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 31/05/2023.

4. פרטי הנכס

מהות הנכס: דירת מגורים בבית משותף

מספר גוש: 7110

מספר חלקה: 259

מספר חלקת משנה: 6

שטח חלקת משנה רשום: 87 מ"ר

כתובת עירונית: עמק ברכה 17 דירה 6, שכונת נחלת יצחק תל אביב.

5. תיאור הסביבה והנכס

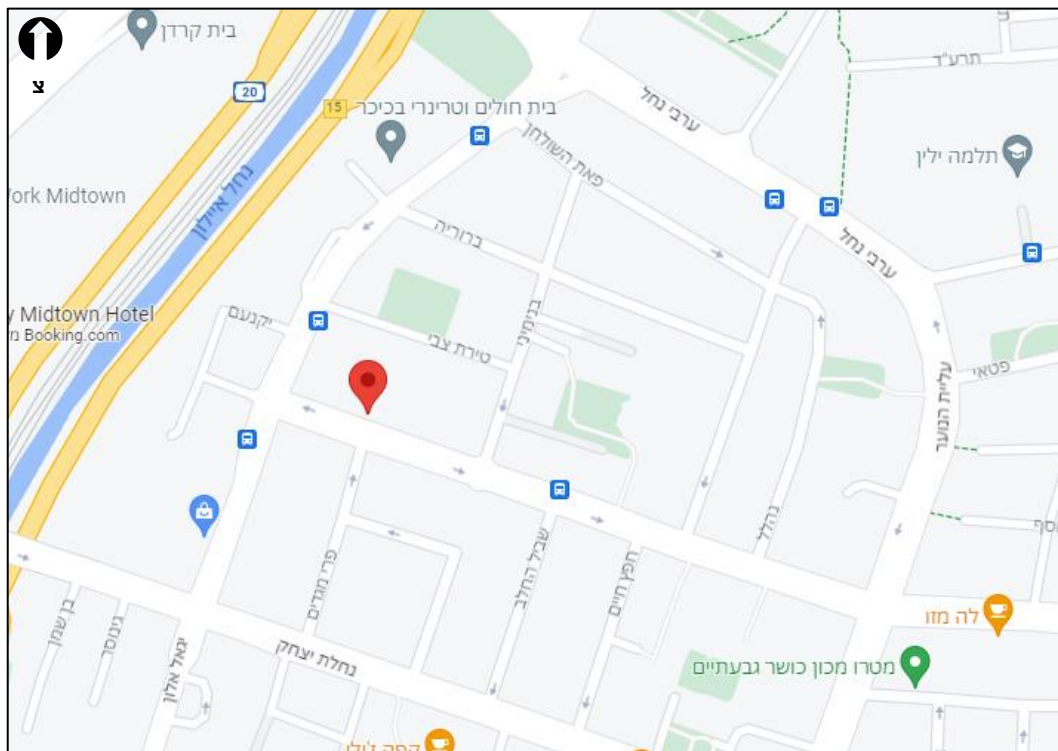
5.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת "נחלת יצחק", בעיר תל אביב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים.

בסביבת הנכס בנייני תעסוקה, קניון עזריאלי, תחנת רכבת השלום, מרחבי ציבור פתוחים כגון פארקים ציבוריים, גינות משחקים ומבני ציבור שונים כדוגמת: מסחר שכונתי, גני ילדים, ספריה ע"ש יאיר השולמי, בית כנסת וכו'.

החניה בסביבה סגורה בהיקף המבנים ובצידי הכבישים בתשלום עירוני. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

להלן תשריט הסביבה¹ (מיקום הנכס מסומן):



¹ מקור- אתר google maps.

5.2 תיאור החלקה והבניין

נשוא השומה מהווה את הנכס הממוקם בכתובת עמק ברכה 17, בשכונת נחלת יצחק. הרחוב הינו כביש דו סטרי המהווה עורק תחבורה מרכזי בשכונה.

הנכס ממוקם בחלקה 259 שבגוש 7110. צורת החלקה אי-רגולרית דמוית מלבן, שטחה הרשום 860 מ"ר והיא בעלת טופוגרפית מישורית.

על החלקה ניצב בניין מגורים הכולל 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המשמשת לחניה ולפינוי אשפה, קומת גג.

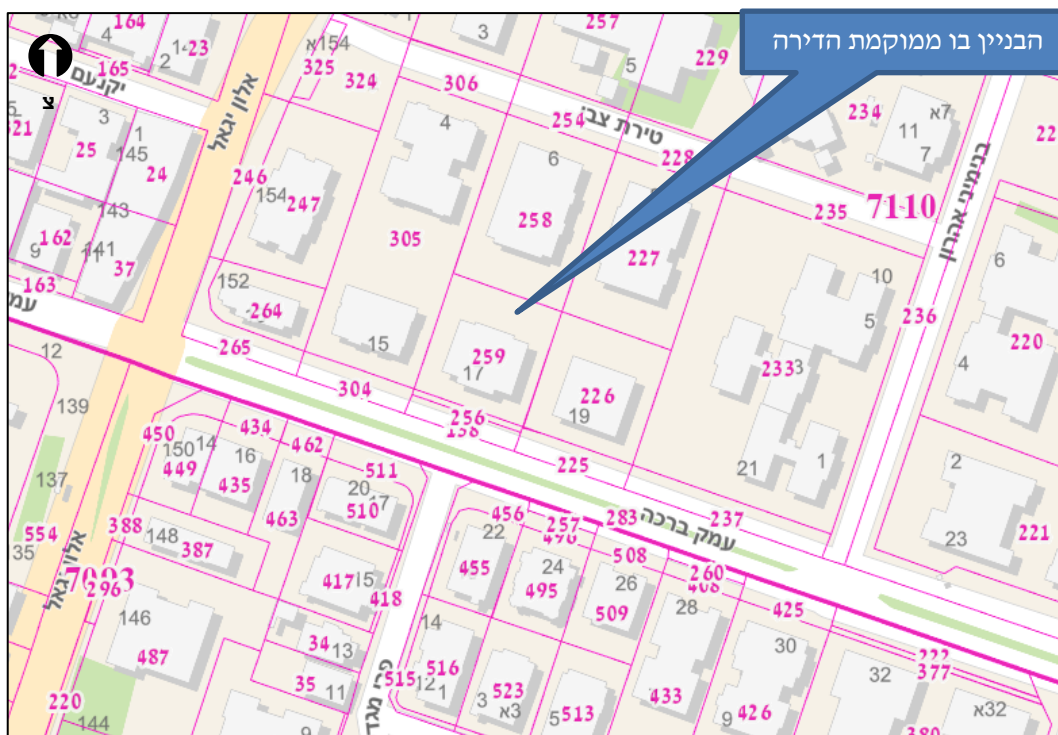
המבנה נשוא השומה בנוי בנייה קונבנציונלית ומחופה בטיח. הכניסה לנכס מחזית רח' עמק ברכה דרך שביל גישה המוביל ללובי הבניין המהווה חלל סגור עם דלת זכוכית במסגרת אלומיניום ואינטרקום ובו פיר מדרגות ומעלית.

קומת הקרקע משמשת לובי הבניין, שטחי שירות ומתקנים טכניים, ביתר הקומות דירות מגורים ומקלט משותף בכל קומה השייך ל-2 הדירות שנמצאות בקומה, בקומת הגג מתקנים טכניים.

בהיקף הבניין רחבת חניה לבעלי הדירות.

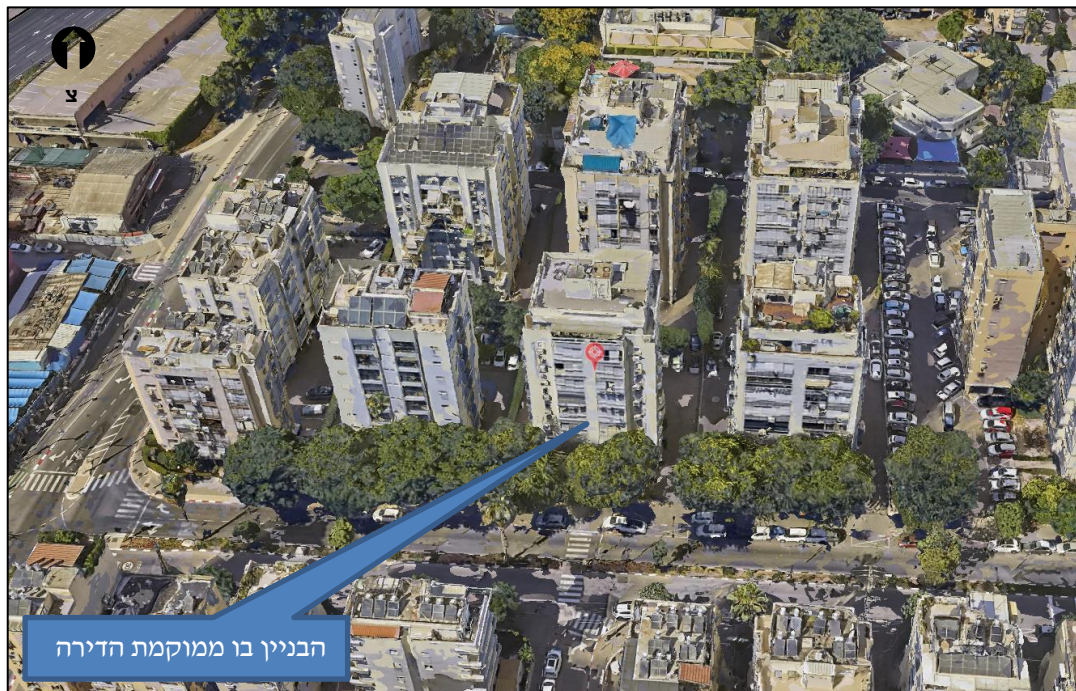
רמת הגמר הכללית של הבניין, סטנדרטית.

להלן תרשים החלקה (חלקה 259):²



² מקור- אתר ה-GIS העירוני.

תצלום אוויר של החלקה:



להלן גבולות החלקה:

- צפון: חלקה 258 עליה בנוי בניין המשמש למגורים.
- דרום: חלקה 256 המשמשת לכניסה לחניות הבניינים בחלקות 258 ו-259.
- מזרח: חלקה 226 עליה בנוי בניין המשמש למגורים.
- מערב: חלקה 305 עליה בנוי בניין המשמש למגורים.

תמונות חזיתות הבניין:



5.3 תיאור הדירה:

תיאור פנים הנכס

הדירה נשואת השומה הינה דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בקומה שלישית מעל קומת עמודים מפולשת, בעלת 3 כיווני אוויר – לצפון, מזרח ודרום.

שטח הדירה:

עפ"י נסח הטאבו שטח הדירה הרשום הינו 87 מ"ר³. לדירה הצמדה של מקום חניה בשטח רשום של 15 מ"ר, המסומנת באות ד' וצבועה בורוד.

עפ"י מדידה דוגמת בנכס הדירה תואמת לקונטור הדירה כפי שמופיעה בתשריט הבית המשותף.

חלוקת הדירה:

חדר מגורים (סלון), מטבח, 3 חדרי שינה, חדר רחצה הכולל אמבטיה, שירותים וכיור, חדר רחצה נוסף הכולל מקלחון, שירותים וכיור.

בהיקף הדירה נסגרו 4 מרפסות בהיתר המשמשות כחלק אינטגרלי מהדירה.

רמת הגמר:

- דלת כניסה ראשית מפלדלת, דלתות פנים מעץ עם משקופי עץ, החלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, מסורגים עם תריסי רפרפת.
- המטבח מיושן עם כיור כפול וארונות קיר עליונים ותחתונים מעץ ומשטח עבודה משיש.
- חימום/קירור: מיזוג תלוי.
- ריצוף הדירה: טרצו 20*20 ס"מ.
- לדירה דוד שמש.
- תאורת הבית: ביתית סטנדרטית-פלורסנטית ומנורות ליבון.

רמת הגמר הכללית של הדירה: זקוקה לשיפוץ.

- לא נמצאו ליקויים חזותיים שאינם ניתנים לגילוי בלי אמצעי בדיקה טכנולוגיים ולא נבדקו מערכות הבית הפנימיות.
- בתקרה הדירה אותרו סימני קילוף ונשירת טיח

³ שטח זה משקף את שטח הדירה בלי שטח המרפסות החיצוניות, קירות החוץ ומחצית מהקירות המשותפים בין דירה לדירה אך כולל מרפסות פנימיות.

להלן תמונות מייצגות מהנכס:



6. תיאור המצב המשפטי – קנייני⁴

6.1 נסח רישום מקרקעין

להלן תמצית פרטי המידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 28/08/2024.

גוש : 7110

חלקה⁵: 259

חלקת משנה : 6

שטח חלקת משנה : 87 מ"ר

תיאור קומה : שלישית

חלק ברכוש המשותף : 26/495

בעלות : אוניברסיטת בר אילן (ע"ר)

הצמדות :

הצמדות					
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר		
ד	ורוד	חניה	15		

זיקת הנאה :

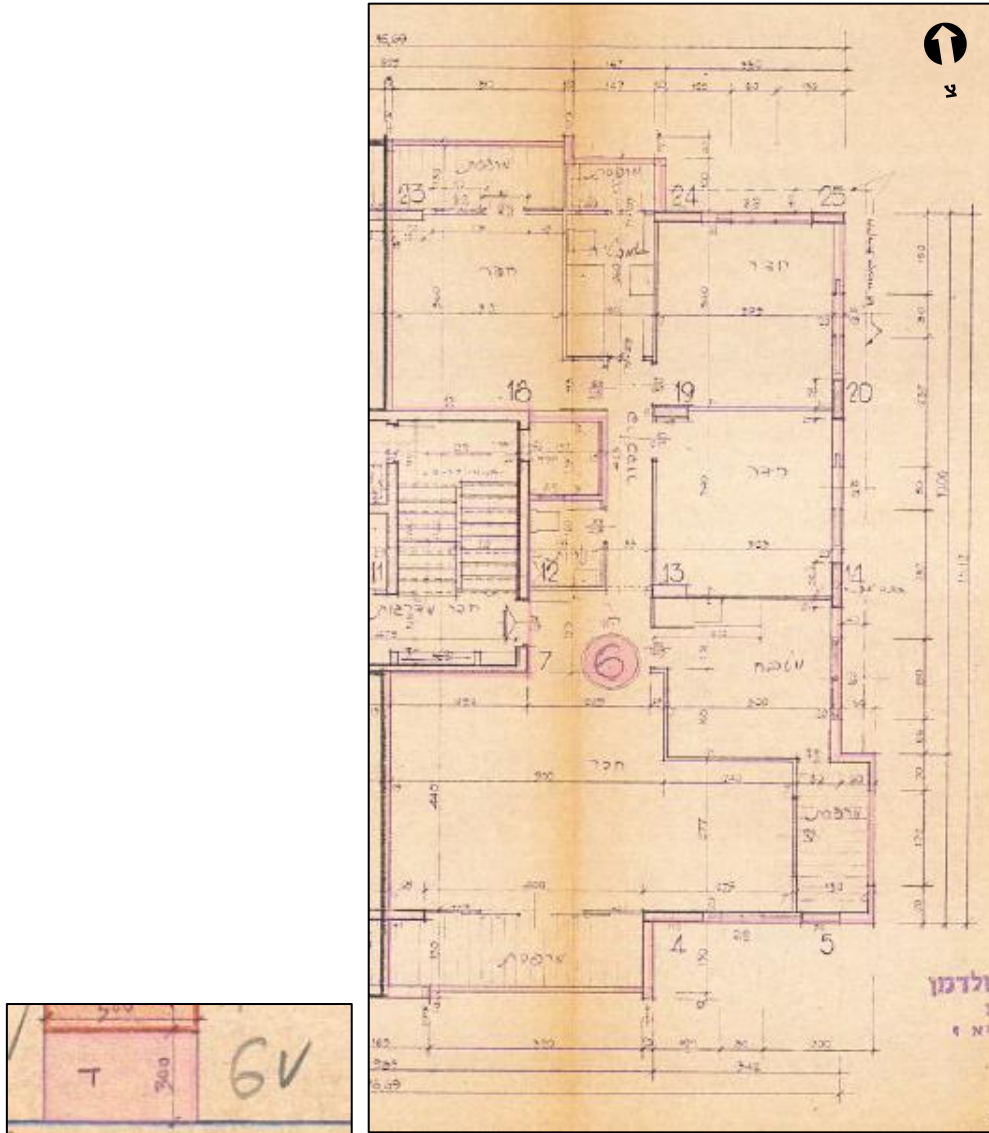
זיקות הנאה					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	
7664/1978/3	26/04/1978	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר	
		בתנאי שטר מקורי:	2932/1948/0		
		לטובת	גוש/ספר	חלקה/דף	סוג נכס
			7110	258	רכוש משותף

⁴ אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית. הח"מ אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים שהוצגו בפניי לצורך הכנת השומה. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעת הח"מ, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את השומה.

⁵ הרישום משותף עם חלקה 63.

6.2 מידע מתיק הבית המשותף:

להלן חלק רלוונטי מתשריט הבית המשותף המציג את הנכס (תת חלקה 6):



להלן תיאור הדירה מתוך צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים:

מספר המבנה	מספר חלקת המשנה	סה"כ שטח הרצפה בפמ"ר	תיאור הדירה	קומה	המספר בהשריט	חלקים ברכוש המשותף	צמידות מיוחדות
I	259/6	87.00	דירה	שלישית	6.	26/495	חניה המסומנת בתשריט ד" בצבע ורוד בשטח של 15.00 ממ"ר.

הדירה תואמת לתשריט הבית המשותף. לדירה מוצמדת חניה בשטח 15 מ"ר.

7. להלן רשימות התוכניות החלות על הנכס להצגת המצב תכנוני⁶:

7.1 תוכנית מקומית מס' 618, מס' י.פ. 1772 תחילת תוקף ביום 04/11/1971 :

להלן עיקרי התוכנית :

- א. לקבוע תכנון ותקנות חדשים בשטח התוכנית כדי לקדם בו את מתחם המגורים ולהסדיר את התכנון הרצוי.
- ב. להביא להפרדה בין השימושים השונים - הוצאת מפעלי תעשייה מאזור מגורים והוצאת המגורים מן האזור המעורב.

7.2 תוכנית מקומית מס' 1898, מס' י.פ. 2395, תחילת תוקף ביום 15/12/1977 :

מטרת התוכנית :

מטרת התוכנית היא לקבוע אופן הבינוי לגבי החלקות 138,137,136 בגוש 7110 ולשנות בהתאם לכך את התוכנית המפורטת מס' 618 על שינוייה (להלן (התוכנית הראשית) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1772 מיום 04/11/1971.

התוכנית הראשית תשונה ע"י :

- א. קביעת אזור מגורים מיוחד ותקנות בניה כמפורט להלן.
- ב. התוויית דרך חדשה ודרך קיימת.
- ג. הוספת סעיף בסוף תקנות התוכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו הייעוד, אופן הבינוי ותקנות הבניה לגבי החלקות 138,137,136 בגוש 7110 כמפורט בתוכנית מס' 1898.

7.3 תוכנית מקומית מס' ג'1, מס' י.פ. 5705, תחילת תוקף ביום 20/08/2007 :

מטרות התוכנית :

1. לעדכן את הוראות תוכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס בגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים הטכניים עכל זאת ע"י :

- א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
- ב. הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח

⁶ המידע המפורט להלן מבוסס בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בניין עיר ממחלקת ההנדסה בועדה המקומית לתו"ב. זכויות הבניה המתוארות לעיל, הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה של הח"מ, נעשו במועד עריכת השומה, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתו"ב. למען הסר ספק, יובהר כי מידע תכנוני מוסמך יש לקבל בכתב ממשרדי הועדה.

חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

ג. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בניה לעליות גג.

ד. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.

ה. עדכון הוראות הבניה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

2. לבטל בתחום תוכנית זו את תוכנית מתאר מקומית ג' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21/04/1994.

8. מסמכים מתיק הבניין:

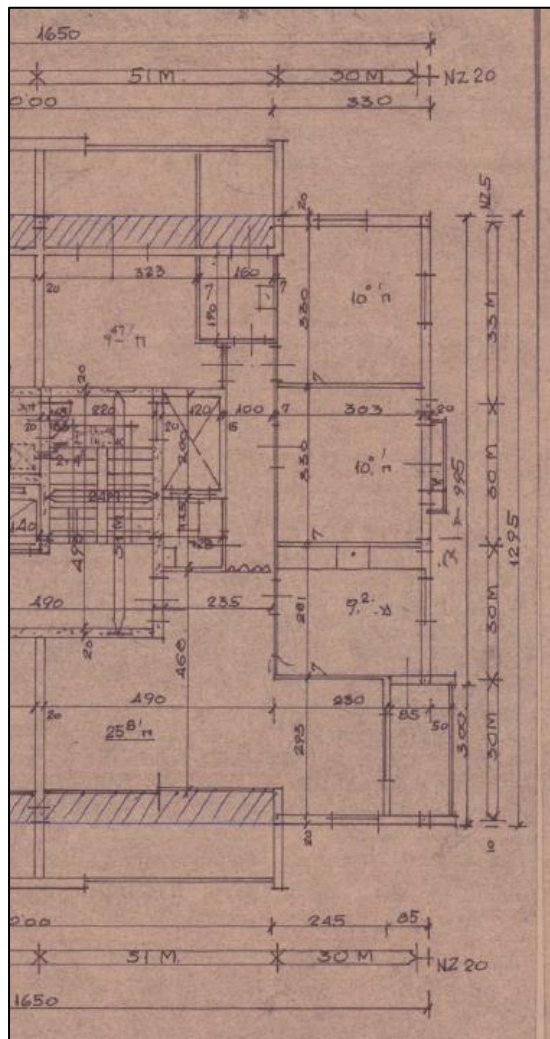
8.1 היתרי בניה:

בארכיב תיק הבניין האינטרנטי של הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס.

© **היתר בניה ותשריט תואם מס' 702-017 מיום 24/03/1978**

מהות ההיתר: סגירת מרפסות בכל הקומות ובקומת גג בבניין מגורים בן 8 קומות מעל קומה א' מפולשת לחניה.

להלן תרשים דירה טיפוסית מקומות ב' - ט' מתוך היתר הבניה.



© **היתר מס' 14-0585** המאפשר תוספת בניה בקומת הגג ע"י סגירת מרפסות קיימות בדירת הגג. ההיתר חל על החלקה המדוברת אך אינו רלוונטי לדירה הנדונה.

9. עקרונות הערכה

שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, הינו אומדן התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בעת מכירתו של הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי שוק החופשי, כאשר שני הצדדים אינם פועלים תחת אילוצי זמן ויש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.

שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שבנכס יישארו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע ומצויים בנכס במועד הקובע לשומה.

קיימות שלוש גישות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך - במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם.

הערכת השווי הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנישום, ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת היוון ההכנסות - בגישה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

גישת השווי הפיזי - לפי גישה זו, שווי הנכס מוערך בהתאם לעלויות הצפויות מהקמת נכס הדומה לנכס הנדון.

בגישה זו, שווי הנכס הינו סיכום שווי קרקע כריקה ופנויה, עלות הפיתוח וההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, עלויות תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים.

בגישה זו ניתן גם לאמוד שווי נכס המהווה קרקע פנויה, על ידי חילוץ ערכה של הקרקע (שוויה השירי) מתוך שווי הנכס הגמור אשר ניתן לבנות על הקרקע בהתאם לאפשרויות ניצולה החוקיות.

שווי הקרקע מתקבל על ידי הפחתת עלויות ההקמה והבניה של הנכס (כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי), מתוך שווי הנכס הגמור הנקבע בהתאם לשווי בשוק החופשי בגישת ההשוואה או בגישת היוון הכנסות.

הגישה בשומה זו הינה גישת ההשוואה הישירה והעקיפה, תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום, זמן, קומה ומאפיינים גמר שונים הנוגעים לנכס הנדון (חניה, מחסן, קומה, כיווני אוויר וכיוצ"ב).

10. עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי לאמוד את שווי הנכס הנדון הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 10.1 מיקום הנכס בשכונת נחלת יצחק, בעיר תל אביב.
- 10.2 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתית באזור.
- 10.3 מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנה והדירה.
- 10.4 המצב התכנוני החל על החלקה.
- 10.5 הגישה להערכת השווי בשומה זו הינה גישת ההשוואה הישירה והעקיפה, תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום, זמן, קומה ומאפיינים גמר שונים הנוגעים לנכס הנדון (חניה, מחסן, קומה, כיווני אוויר וכיוצ"ב).
- 10.6 השומה נערכה על פי עקרון השימוש המיטבי בנכס - מגורים.
- 10.7 שטח הדירה בהתאם לתקן 9 של מועצת השמאים במשרד המשפטים הקובע כי יש לחשב את שטח הדירה בהתאם לשטח פנים הדירה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים. במניין השטחים יכללו מרפסות מקורות, ממ"ד, מחסנים ושטחי שרות מקורים, ובלבד שהם צמודים פיזית לדירה, קיימת אליהם כניסה ישירה מהדירה ואין אליהם כניסה מדירות אחרות.
- 10.8 חוות הדעת נערכה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל". לאירועים מסוג זה יש השפעה על המשק בכלל ועל שוק הנדל"ן בפרט, זאת בשל הקטנת ואף הקפאת הפעילות הכלכלית. יחד עם זאת בשלב זה לא ניתן עדיין לקבוע את השפעתה של המלחמה על שוק הנדל"ן בארץ והשווי הנקוב בחוות דעת זו מייצג את מצב המשק ערב פרוץ המלחמה.
- 10.9 שומה זו אינה מתייחסת לכשירות הפיזית של הבניין והדירה לרבות, בחינת אלמנטים קונסטרוקטיביים, מערכות פנימיות של הדירה (צנרת, חשמל וכו') כשלים אפשריים בבניה, נזקים משקיעות קרקע ובעיות ביסוס, עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה. הבסיס לשומה כי הבניין בנוי כנדרש לרבות: פיזית, חוקית, הגיונית כולל תשתיות מתאימות. לשם בדיקה הנדסית לרבות גילוי ליקויי בניה ו/או השפעות סביבתיות, כולל קרינה אלקטרומגנטית ו/או סלולר ו/או זיהום אסבסט ו/או מכל סוג אחר, ככל שאלו קיימים, יש לפנות למהנדס בנין מוסמך ו/או לאנשי מקצוע מתאימים.

10.10 יש להביא בחשבון כי בעת מכירת נכס מקרקעין או הוצאת היתר בניה יידרשו תשלומים והיטלים כדוגמת: היטל השבחה, מס שבת, דמי היוון או הסכמה לרמ"י וכיוצ"ב. בשומה זו לא הובאו בחשבון תשלומים אלו בהערכת השווי.

10.11 התאמה להיתרים ולתשריט הבית המשותף - עפ"י הממצאים מהביקור בנכס לא נמצאו חריגות או שינויים מתוכנית ההיתר ומתשריט הבית המשותף.

10.12 הובא בחשבון כי לדירה הצמדת חניה פתוחה.

10.13 הובא בחשבון השיפוץ הדרוש בנכס.

10.14 בהתאם לתקן מס' 11 א' של הוועדה לתקינה שמאית הערכים בחוות הדעת זו כוללים מע"מ.