

שומת מקרקעין

שווי דירת מגורים

גוש 7156 חלקה 13 תת חלקה 1

סמטת הורדים 1

בת ים

28/01/2019

מספרנו : 718/19

לכבוד

עו"ד צבי פפרברג

עו"ד יאיר דנגור

א.ג.

שומת מקרקעין

שווי דירת מגורים

גוש 7156 חלקה 13 תת חלקה 1

סמטת הורדים 5, בת-ים

1. זהות מזמין השומה

עו"ד צבי פפרברג ועו"ד יאיר דנגור.

2. מטרת השומה

אומדן שווי דירת מגורים בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בתום לב, בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), המצויה בסמטת הורדים 5, בת ים.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו תאריך חוות הדעת.

4. מועד הביקור בנכס ופרטי המבקר

נערך על ידי ביקור במקום ביום 21/01/2019.

**5. עיון במסמכים רלוונטיים**

- נסח רישום, תשריט בית משותף, חוזה תמ"א 38.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות, תכנית היתר הבניה לבניין, תכנית הרחבה וחיזוק לא מאושרת.

**6. פרטי הנכס**

גוש:	.7156
חלקה:	.13
תת חלקה:	.1
מהות הנכס:	דירת מגורים בת 2.5 חדרים בקומה הראשונה בשטח של 69 מ"ר. <sup>1</sup>
זכויות:	בעלות פרטית.
כתובת:	סמטת הורדים 5, בת ים.
	תמונת הבניין מכיוון מערב למזרח:

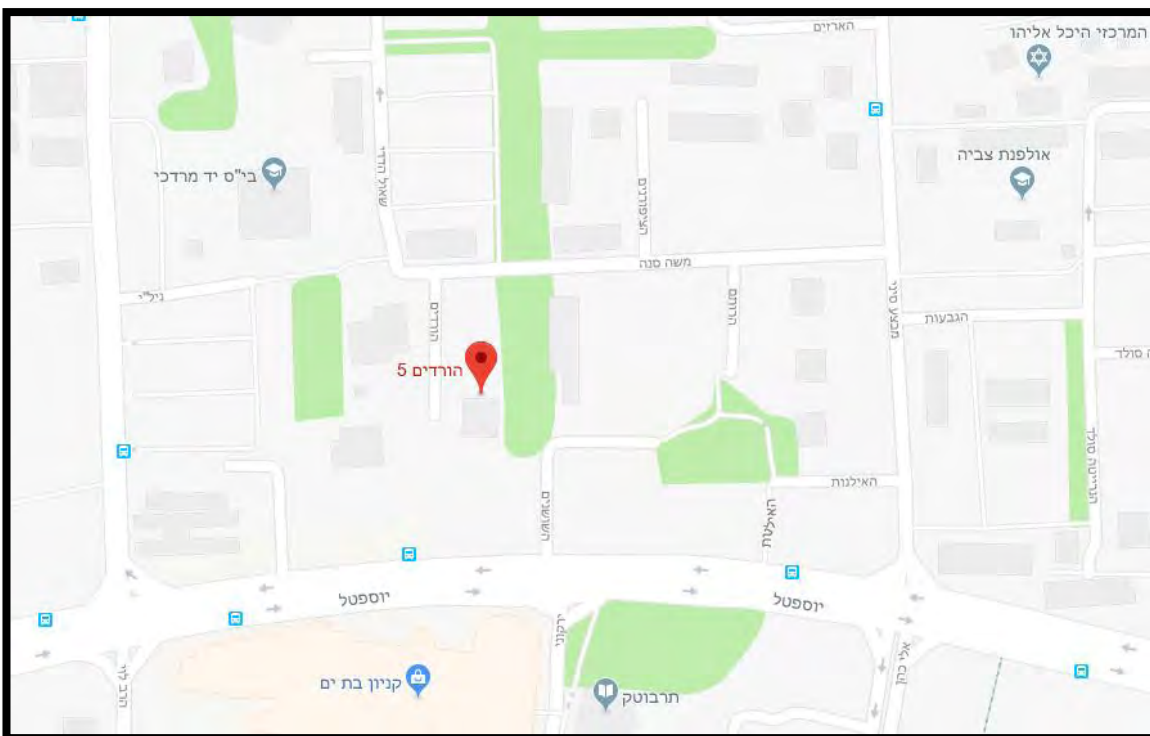


<sup>1</sup> שטח הדירה הינו עפ"י נסח הרישום.

## 7. תיאור הנכס והסביבה

### 7.1 תיאור הסביבה

רחוב סמטת הורדים ממוקם בשכונת רמת יוסף, חלקה המזרחי של העיר בת ים. השכונה תחומה בין הרחובות יוספטל מדרום, כביש מספר 20 ממזרח, רחוב קק"ל מצפון ורחוב כצלסון ממערב. השכונה הוקמה בשנות ה 50 ומאפיינת במבני שיכונים בני 3-4 קומות, לצד שטחים ירוקים ומעט מסחר. הרחוב הינו רחוב שקט המהווה דרך ללא מוצא, ממוקם ביו הרחובות משה סנה מצפון לבנייה רוויה מדרום, בהמשך רחוב יוספטל וקניון בת ים. הרחוב מאופיין בבנייה רוויה ותיקה למגורים של בנינים בני 4 קומות, לצד מעט מסחר ומבני ציבור כבית כנסת הממוקם בחלקו המערבי של הרחוב. בין הבניינים ברחוב רחבת חנייה. הפיתוח הסביבתי באזור מלא, כולל כבישים, מדרכות, ותאורה. תרשים הסביבה ומיקום הבניין:



## 7.2 תיאור החלקה

חלקה 13 בגוש 7156, בשטח קרקע רשום של 1,263 מ"ר, ממוקמת בחלקו המזרחי של הרחוב. צורת החלקה מעין ריבוע רגולרי והיא בעלת חזית לסמטת הורדים ברוחב של כ 33 מטר ועומק של כ 36 מטר. פני הקרקע מישוריים, על החלקה מצוי בניין מגורים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד. תרשים החלקה מתוך אתר המפות של ישראל:





### 7.3 תיאור הבניין

בניין מגורים ותיק בן כ 60 שנה.  
הבניין ממוקם בחלקה המזרחי של סמטת הורדים, תחום בין הרחובות סיני מצפון לבנייה רוויה מדרום.  
הבניין כולל עפ"י תשריט הבית המשותף 16 תתי חלקות הבנויות בבניין הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.  
הבניין ללא מערכת אינטרקום, ללא מעלית נוסעים.  
נשוא חוות הדעת מהווה את תת חלקה 1 הממוקמת בעורף הקומה הראשונה של הבניין.  
**סטנדרט הבנייה והגמר בבניין:**

שלד בטון ובלוקים, גג עשוי בטון שטוח, חיפוי גרנוליט, מצבו הפיזי תחזוקתי של הבניין נמוך, תואם את גילו.

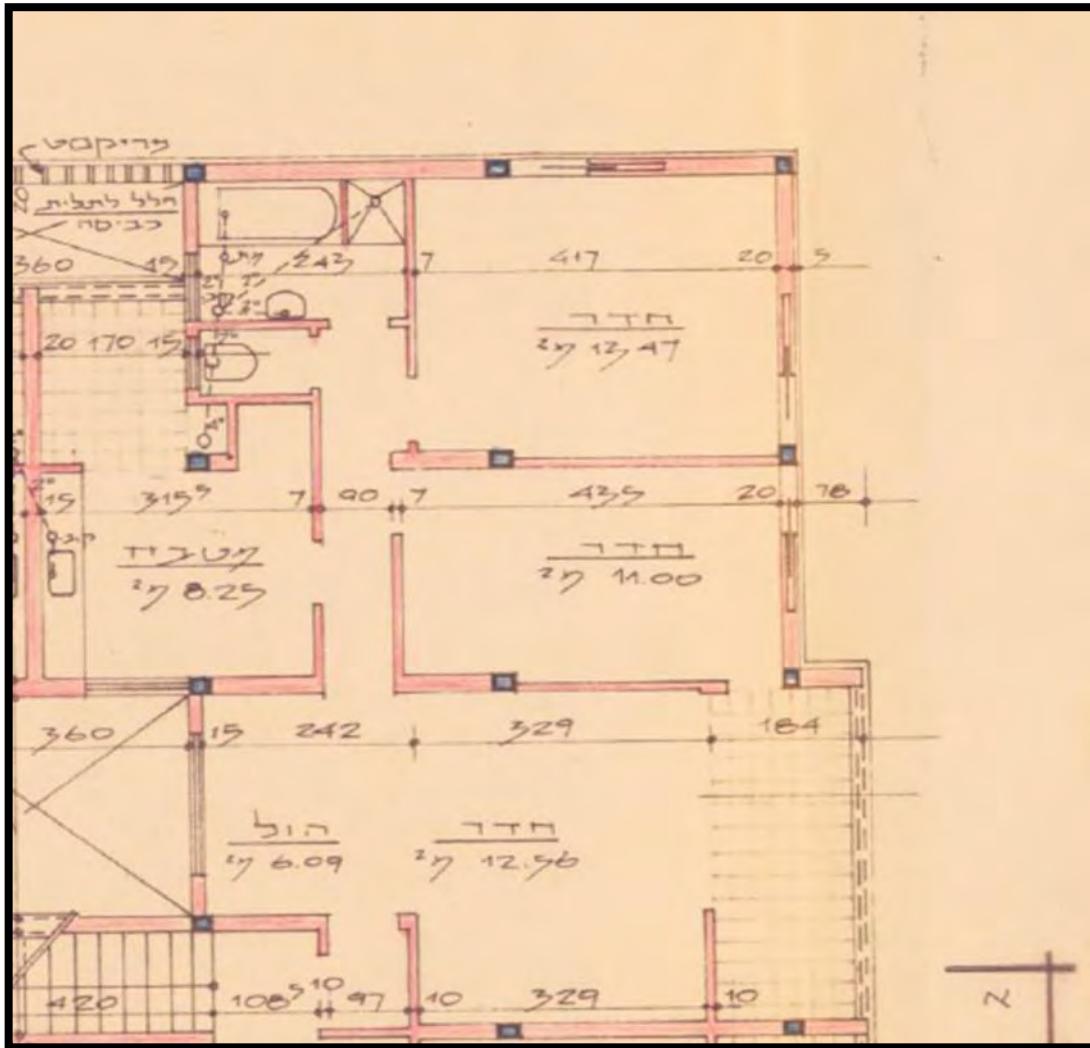
### 7.4 תיאור הדירה

הדירה הינה דירת 2.5 חדרים עורפית לסמטת הורדים, ממוקמת כאמור בקומה הראשונה כוללת שני כיווני אויר מזרח, צפון.  
תיאור החלוקה הפנימית-חדר מגורים+מרפסת שמוזגה אליו, 1.5 חדרי שינה, פינת אוכל, הול כניסה, מטבח, חדר רחצה הכולל שרותים, מקלחון וכיור.  
כיום הדירה מושכרת בדמי שכירות חופשיים.  
שטח הדירה עפ"י נסח הרישום 69.00 מ"ר.

### סטנדרט הגמר בדירה:

מפרט הבניה כולל: ריצוף טראצו 20/20 ס"מ, 30\*30 ס"מ, ריצוף קרמי בחדר השירותים וחדר הרחצה, חיפוי חרסינה לבנה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, במטבח ארונות עץ תחתונים ועליונים חדשים יחסית, משטח שיש וכיור, דלתות ומשקופי עץ, מיזוג עילי באחד החדרים ובסלון.  
בחדרי השינה סימני נזילה וקילוף.  
מצבה הפיזי תחזוקתי של הדירה בינוני.

תכנית הדירה מהיתר הבנייה



רישוי

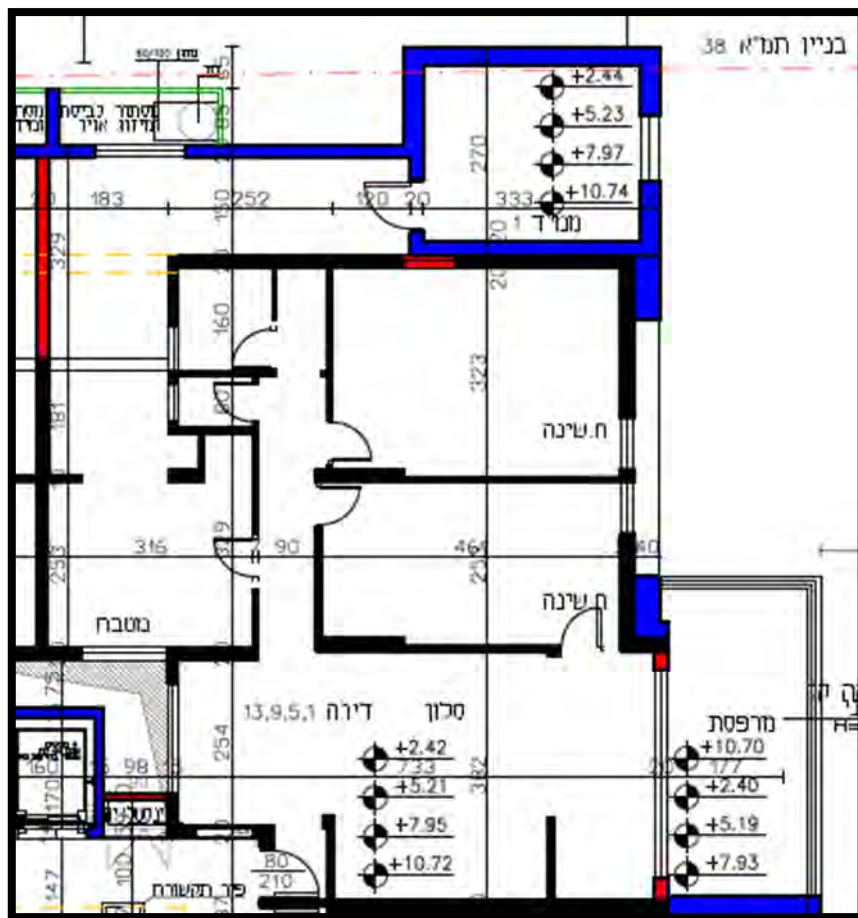
מעיון בארכיב הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים, נמצא היתר מספר 4895 מיום 13/05/1964, להקמת בית מגורים הכולל 4 קומות מעל קומה מפולשת, 16 יח"ד.

בניין מסוכן

עפ"י בדיקה במחלקת בתים מסוכנים שבעיריית בת ים עולה כי הבניין אינו מהווה בניין מסוכן.

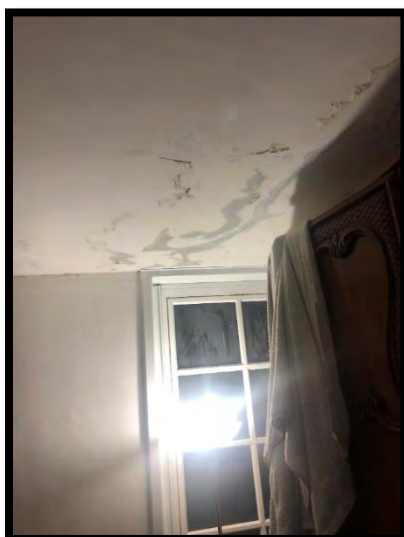
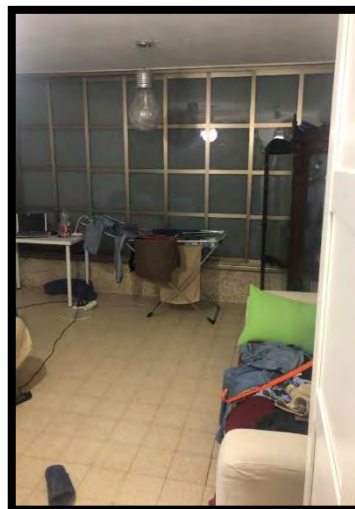
### תכנית להרחבת הדירות הקיימות וחיזוק הבניין

בהתאם לנמסר לי ע"י חברת "פאר בילדינג", יזמית הפרויקט עולה כי בבניין הוגשה בקשה לוועדה המקומית בת ים, **אשר טרם אושרה**, לחיזוק ותוספת הבניין באופן שיכלול 12 יח"ד נוספות, מעלית אינטרקום וכו', חיזוק ושיפוץ הבניין. בהתאם לבקשה עולה כי הדירה נשוא חוות הדעת עתידה להתרחב במידה ויאושר היתר הבנייה באופן שבחלקה הצפוני תבוצע תוספת בנייה וממ"ד, וכן תוספת מרפסת שמש בחלקה המזרחי. שטח הדירה לאחר התוספת בהתאם לבקשה כ 108 מ"ר, שטח המרפסת כ 12 מ"ר. מצ"ב תשריט הדירה העתידית





תמונות אופייניות



**8. המצב המשפטי**

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

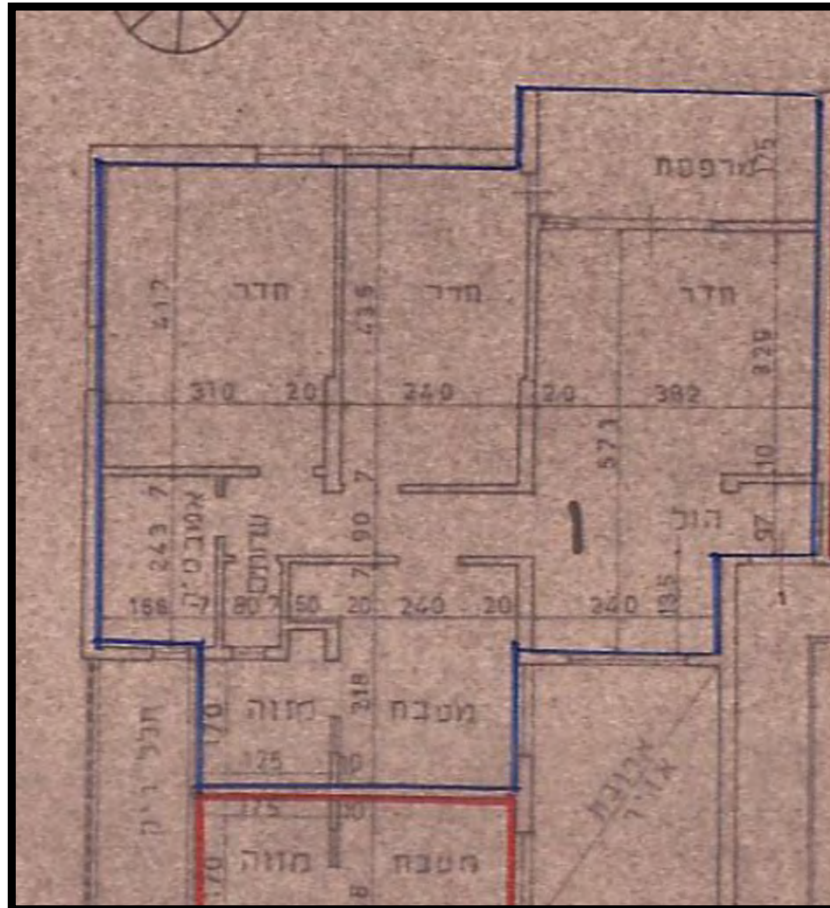
**נסח רישום מקרקעין**

תמצית מידע העתק מרישום בתים משותפים, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 17/01/19.  
הבעלות בתת חלקה 1 מוחזקת ע"י אשכנזי אפרת.  
רשומה הערה מיום 2/1/2019 בדבר מינוי מנהלי עזובן עו"ד צבי פפרברגר ועו"ד דנגור יאיר, תיק בית משפט לענייני משפחה מחוז ת"א.  
שטח תת חלקה 1 69.00 מ"ר והיא ממוקמת בקומה הראשונה.  
מצ"ב נסח הרישום:

17/01/2019 י"א שבת תשע"ט שעה: 19:41	תאריך	משרד המשפטים האגף לרישום והסדר מוט"ס	מדינת ישראל
11397	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: חולון	
<b>העתק רישום מפקס בתים משותפים</b>			
גוש: 7156 חלקה: 13 תת חלקה: 1			
<b>תיאור הנכס</b>			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	69.00	1/18
<b>בעלויות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
12831/1093/1	12/08/1993	מכר	אשכנזי אפרת
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
403079	ת.ז.		בשלמות
<b>הערות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
260/2019/1	02/01/2018	הערה על מינוי מנהל עזובן	עו"ד פפרברגר צבי
			עו"ד דנגור יאיר
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה מחוז תל אביב ת"ע 20638-02-18 (במאוחד עם תיק ת"ע 20474-02-18 ועם תיק ת"ע 20698-02-18) מיום 23/12/2018			
על כל הבעלים			
<b>הרכוש המשותף</b>			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית בת ים	1,263.00		
תקנון	תת חלקות מס' מקורי	17	17
מניין			
שטר יוצר	תיק בית משותף	24/80	
6223/1980			
<b>סוף נתונים</b>			

### תשריט בית משותף

עפ"י מסמכי הבית המשותף עולה כי תת חלקה 1 הינה בשטח של 69.00 מ"ר, מצ"ב תרשים הדירה מתשריט הבית המשותף:



### חוזה שכירות

בהתאם לחוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 13/10/2018 עולה כי:  
המשכיר - שיין גולן<sup>2</sup> ז'הינו בעל הדירה ברחוב סמטת הוורדים 5/1 בת ים, משכיר את הדירה עד ליום 13/4/2019, דמי השכירות הינם 3,500 ש" לחודש.  
תקופת השכירות הינה ל 12 חודש +אופציה ל 12 חודש, עפ"י הנמסר לי בע"פ אין בכוונת השוכרת לממש את האופציה.  
דמי השכירות לחודש 2,800 ₪.

<sup>2</sup> המשכיר אינו העל הזכויות כפי שרשום בנסח הרישום.

### **הסכם תמ"א**

להלן תמצית הסכם הכפוף לתנאים מתלים בין חברת "פאר בילדינג הורדיס בע"מ", לבין **חלק** מבעלי הדירות ביניהם גם **תת חלקה 1 נשוא השומה**, בבניין משנת 2013 : בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המתלים יבצע היזם את עבודות החיזוק והשיפוץ כמפורט בנספח ג', בתמורה יעבירו בעלי הדירות בבניין ליזם את מלוא זכויות הבנייה לצורך הוספת הדירות החדשות לבניין שיהיו בעלות היזם.

להלן העבודות ותוספת השטחים לדירות הקיימות בהתאם להסכם זה :  
תוכנית חיזוקים מלאה לחיזוק הבניין בפני רעידת אדמה.  
שיפוץ מעטפת הבניין, הרכבת פיגום סביב הבניין, ויטרינות ומזגנים בניילון, הרכבת רשת על פיגום.  
תוספת מרפסות שמש בשטח של עד 12 מ"ר, לדירות בקומה ראשונה יותקן סורג ממתכת נגרר ביציאה מהסלון ובשאר חלונות הדירה כסורג רגיל.  
תוספת ממ"ד לכל דירה בשטח של 12 מ"ר.  
בצידי הבניין תיבנה תוספת של 1.5 מ' מהמטבח ועד לממ"ד, תתאפשר כניסה מהמטבח עד לממ"ד מותך רחבה זו או לחילופין מתוך חדר השינה, מיקום הכניסה לממ"ד תהיה עפ"י בחירת הדייר או ההרחבה או מחדר השינה.  
התקנת מעלית.  
שיפוץ והגדלת לובי הכניסה הבניין.  
שיפוץ/בניית חדר אשפה.  
הכשרת מקומות חנייה עבור כל הדירות חדשות וקיימות.  
יבנו מחסנים בשטח של עד 5 מ"ר ויוצמדו לדירות הקיימות.

**9. מצב תכנוני**

המידע מתוך אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל.  
התכניות הרלבנטיות החלות על הנכס:

תאריך סטטוס	סטטוס	שם תוכנית	מספר תוכנית
18/03/2018	בתוקף	בי/496 - ציר יוספטל	502-0189183
03/03/1994	בתוקף	תכנית מתאר מקומית מס' 328/ב תיקון לתכניות מתאר מקומיות א/328,328	בי/328
03/01/1988	בתוקף	תוכנית מתאר מקומית מס' 340	בי/340
03/07/1997	בתוקף	תכנית מתאר מס' 377-בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים	בי/377
01/03/2001	בתוקף	מרתפים וקומות מפולשות	בי/403
31/12/2000	בתוקף	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	בי/430
13/01/2011	בתוקף	יחידות דיור על הגג במקום חדרים על הגג	בי/מק/497

עפ"י התכניות הנ"ל מסווגת החלקה כאזור מגורים ג'.



זכויות הבנייה הינם כדלקמן :

עפ"י תכנית מספר בי/496 ציר יוספטל עולה כי החלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם 3 ניתן לבנות בשתי חלופות- חלופת עיבוי תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית וחלופת הריסה ובנייה-תוספת של עד 5 קומות וקומת גג חלקית.  
מדרום לחלקה מתוכנן מתחם מגורים תעסוקה ומבני ציבור.  
תרשים החלקה מתשריט התכנית :

