

**הנדון: דוגמא בלבד - הדוח אינו מהווה שומת מקרקעין.
גוש: 7146, חלקה: 124, תת חלקה 2, רח' הרצל 5, בת ים.**

תמונת הבניין¹:



1. מטרת הדוגמא:

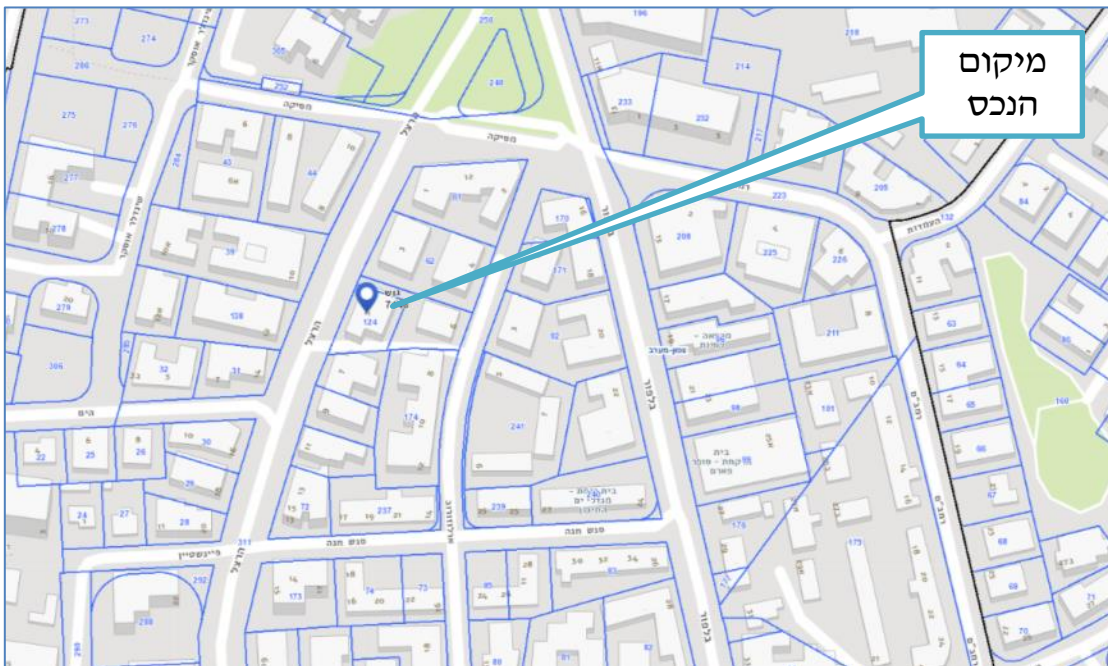
- 1.1.** לסקור את "שווי הכלכלי" של הנכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי על פי מחירי השוק הרלוונטיים, בעסקת "מוכר מרצון - קונה מרצון".
- 1.2.** המונח "שווי כלכלי", מבטא את השווי ש"מוכר מרצון" יכול לקבל מ"קונה מרצון", כששניהם בקיאים במצב השוק, לשניהם מספיק זמן לקבלת החלטות והם אינם פועלים תחת לחץ.
- 1.3.** חוברת זה הוכנה לדוגמא בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או שומת מקרקעין ואין להסתמך עליה לכל מטרה כזאת או אחרת, והפרטים המופיעים בה הינם אקראיים ולדוגמא בלבד. השימוש בדוגמא נאסר על כל צד ועורך הדוגמא לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

¹ בניין אקראי לדוגמא.

2. פרטי הנכס:

גוש	:	7146.
חלקה	:	.124.
תת חלקה ⁴	:	.2.
מגרש	:	124 (על פי תכנית ב/102).
שטח רשום	:	43.31 מ"ר.
שטח מדוד ²	:	כ - 44 מ"ר.
מרפסת ²	:	אין.
שטח כל החלקה	:	628 מ"ר ³ .
קומה	:	ראשונה.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בבניין רווי.
כתובת עירונית	:	הרצל 5, בת ים.

מפת הסביבה:



² מדידה גראפית על גבי תכנית הבקשה להיתר על פי תקן 9 לתקינה שמאית.
³ על פי הפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

3. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא הדוגמא הינה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל קומת עמודים מפולשת, בבית מגורים רווי בן 3 קומות, בו 12 דירות מגורים, בבניין הבנוי מבלוקים ובטון בציפוי טיח מותז, ברחוב הרצל 5, שכונת צפון מערב, בת ים.
שכונת צפון מערב מצויה בחלקה הצפון מערבי של העיר בת ים.
רחוב הרצל הינו רחוב דו צדדי, דו נתיבי, היוצא מרחוב מסיקה בצפון ומתנקז לרח' השר פנקס בדרום מזרח.
הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת (בתי קרקע ומבנים בני 4-2 קומות בבניה מתקופות שונות).

בסביבת הבניין קיימים: גן ילדים, בית כנסת, מרכז קהילתי ועוד.

בסביבה קיימת התחדשות עירונית (תמ"א 38).

הפיתוח ותשתית עירונית בצמוד לנשוא ההערכה, מלאים.

החלקה 124, צורתה, מעין טרפז רגולרי.

שטחה, 628 מ"ר. ממדים (ע"פ מדידה גראפית בפורטל הגיאוגרפי הלאומי):

צלע צפונית : כ- 41 מ'

צלע דרומית : כ- 42 מ'

צלע מזרחית : כ- 33 מ'

צלע מערבית : כ- 30 מ'

טופוגרפיית החלקה מישורית.

החלקה נתחמת:

מדרום : חלקה 65, עליה מבנה מגורים.

מצפון : חלקה 62, מבני מגורים.

ממזרח : חלקה 174, עליה מבנה מגורים.

ממערב : רחוב הרצל ומעברו מבנה מגורים.

תיאור הבניין:

כאמור, נשוא הדוגמא הינה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל קומת עמודים מפולשת, בבית מגורים רווי בן 3 קומות, בו 8 דירות מגורים, בבניין הבנוי מבלוקים ובטון בציפוי טיח מותז, ברחוב הרצל 5, שכונת צפון מערב, בת ים. הגישה לבניין הינה מרחוב הרצל בעזרת שביל פנימי. ממזרח לבניין קיימת חניית רכבים משותפת. הבניין בנוי מבלוקים ובטון עם גג שטוח. הכניסה לבניין בעזרת חדר מדרגות פשוט. חצר הבניין מטופחת חלקית. ממזרח לבניין בוצע גידור המשרת את קומת הקרקע.

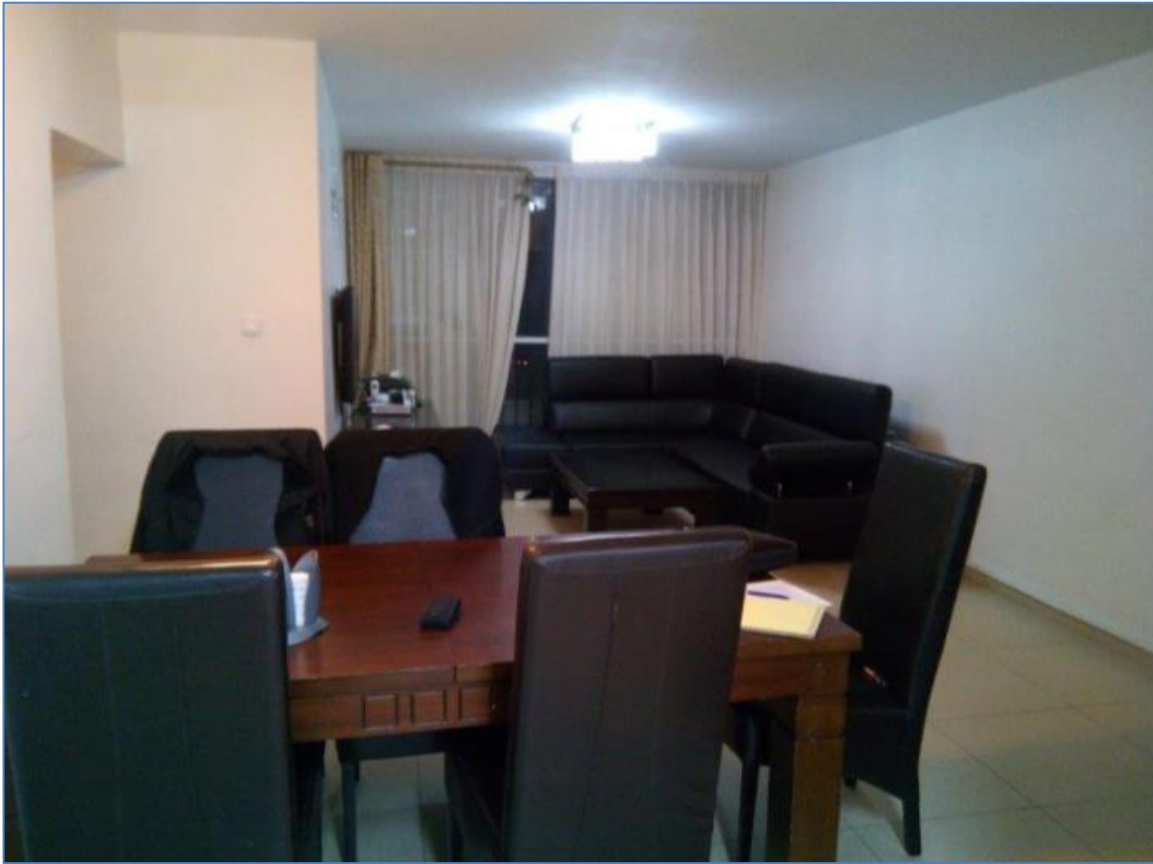
תיאור הדירה:

הכניסה לדירה בעזרת דלת פלדלת. הריצוף באריחי קרמיקה 40*40 ס"מ, בדירה חלונות במסגרות אלומיניום עם סורגים ותריסי שלבים. דלתות הדירה משופרות. המטבח בסטנדרט טוב, ארונות עיליים ותחתיים עם משטח עבודה משיש אבן קיסר. קיים חיפוי קרמיקה בין ארונות המטבח. בחדר הרחצה, כיור, מוט רחצה ואסלה בסטנדרט משופר. החיפוי בחדר הרחצה באריחי קרמיקה 33*33 ס"מ. קיימים מזגנים עיליים בסלון ובחדרים. ניכר להבחין כי הדירה שופצה במהלך השנים.

תמונות הדירה:



שבת 26 אוקטובר 2019
שבת כ"ז תשרי תש"פ



4. מצב משפטי:

4.1 על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 8.5.2018 המתנהל בלשכת הרישום בתל אביב, עולה בין היתר:

תיאור הנכס: דירה. תיאור קומה: ראשונה. שטח במ"ר: 43.31. החלק בר"מ: 43/875.
הצמדות: חניה, צבע בתשריט: חום, שטח במ"ר: 14 מ"ר.

בעלויות:

תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
3.12.12	מכר	אלמוני פלוני	1/2

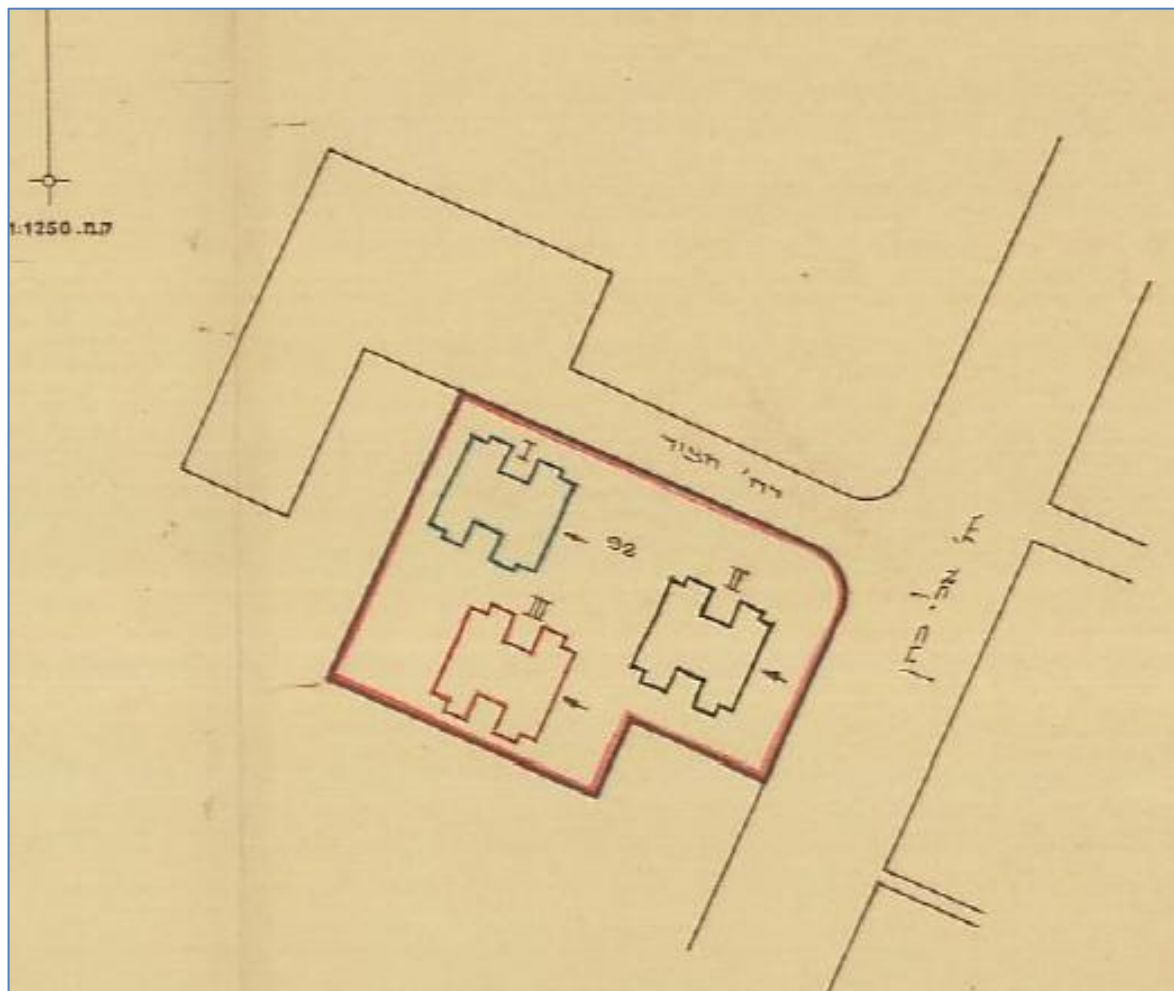
3.12.12	מכר	אלמונית פלונית	1/2
---------	-----	----------------	-----

משכנתאות:

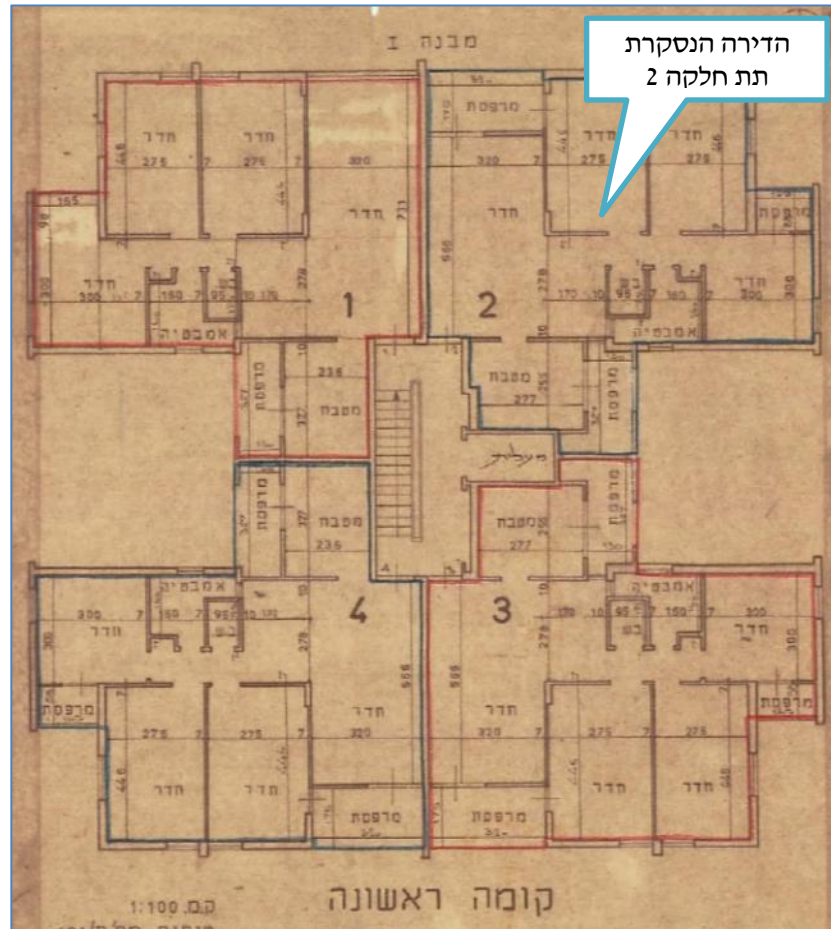
תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
3.12.12	משכנתא	בנק הפועלים	בשלמות

סכום: 650,000 ₪ שיעבוד מדרגה ראשונה.

חלק ממפת החלקה והסביבה מתשריט הבית המשותף:



תרשים הקומה והדירה מתשריט הבית המשותף:



הרכוש המשותף:

רשויות		שטח במ"ר	
עיריית בת ים		628.00	
תקנון		תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם		18	18
שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	
4493/1972	1507/72	199/72	
הערות רשם המקרקעין			
תיק 1507/72 דר'			
תיק כללי 81/72			
סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			
שולמה אגרה			

5. תכניות בתוקף⁴:

5.1 תכנית בי/102 מיום 26/8/71 קובעת בין היתר:

1. שינוי אזור מגורים בי לאזור מגורים ג'.
 2. הרחבת הרחוב ל-12 מ'.
 3. סדור מבוא סתום ליד החלקות 171, 62.
 4. שינוי שטח ציבורי (דרך) משטח ציבורי פתוח.
- התכנית מגדירה את החלקה בייעוד: "אזור מגורים ג'".

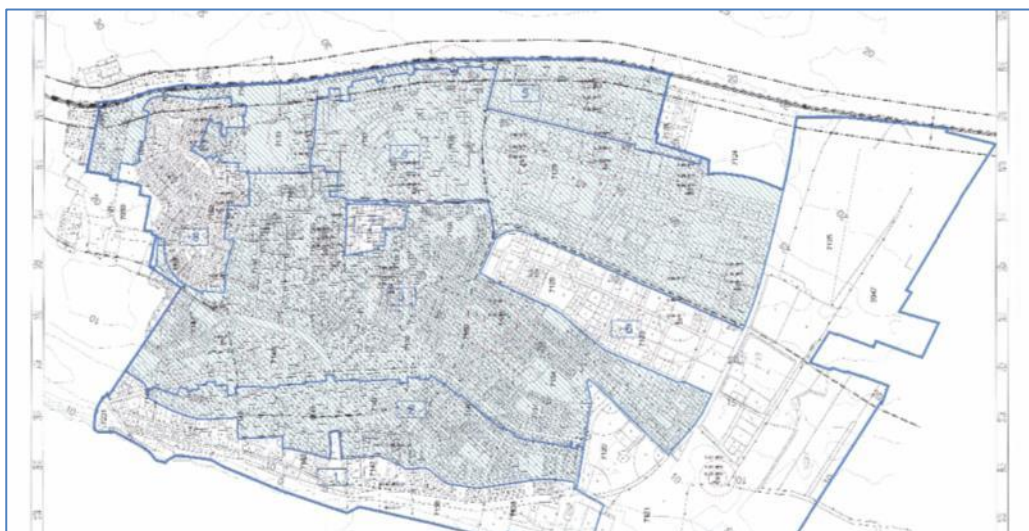
חלק מתרשים התכנית:



5.2 תכנית בי/538 מיום 4/11/2013 שפורסמה בי.פ. 6686, קובעת בין היתר:

חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמא/38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמא/38 על תיקוניה.

חלק מתרשים התכנית:

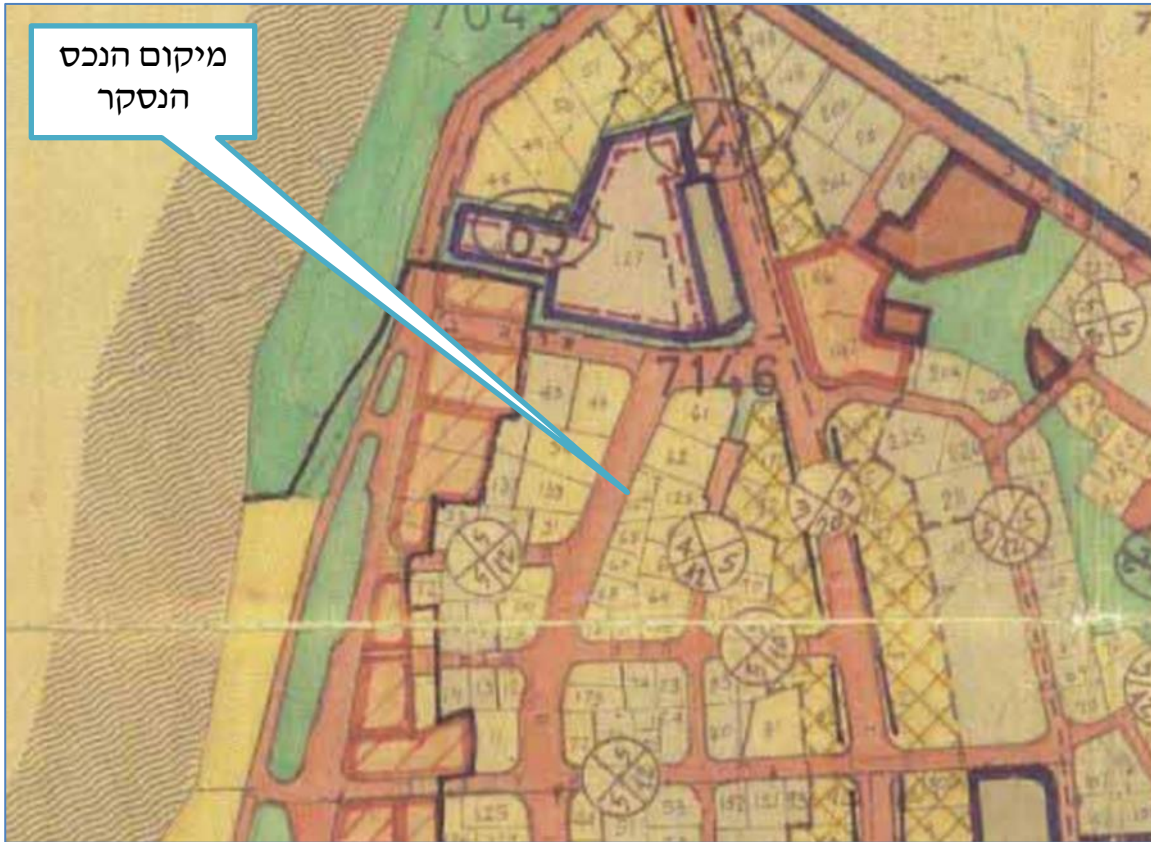


⁴ התכנית שבתוקף על פי הפורטל הגיאוגרפי הלאומי. בין היתר.

5.3. תכנית בי/2' מיום 15/7/71 שפורסמה בי.פ. 1738, קובעת בין היתר:

תכנית מתאר לעיר בת ים.
התכנית מגדירה את החלקה בייעוד מגורים ג'.

חלק מתרשימים התכנית:



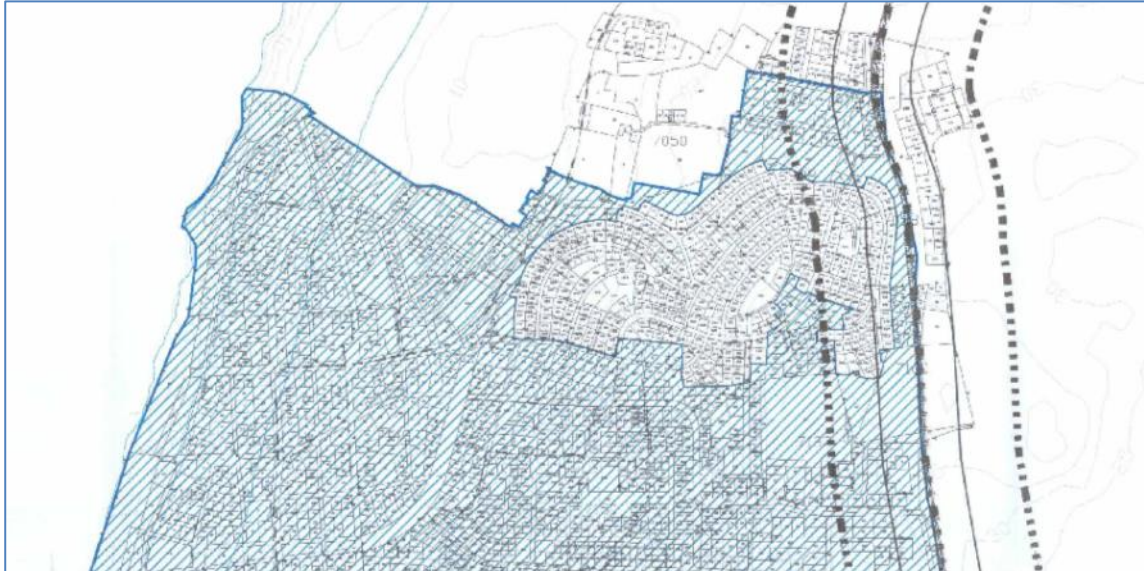
זכויות הבנייה על פי התכנית:

הערות	רוחב מינימלי של חזית המגרש	מרווח מינימלי		המרחק בין קו בניה וקו הדרך	גובה מקסימלי של הבניין	שטח מקסימלי בניה		הציון בהשרים (הצבע)	אזור מסווג בהשרים	
		צדדי	אתרי			נפח	שטח בנין			
		לפי תכנית מפורטה		5	2 קומות	4%	27%	500	כחום	1 אזור מגורים א'
		לפי תכנית מפורטה		5	קומת אחת	5%	20%	600	כחום מקווקו כחום כהה	2 אזור מגורים א'-1
* א. התנאי שלא תהיינה בליטות מעבר לקו בנין.	17	5	3.5 או 4 כחנאי *	5	3 קומות על קומת עמודים מפולשת	-	33%	500	כחול	3 אזור מגורים ב'
			4	5	3 קומות	-	33%	500	כחול מקווקו כחול כהה	4 אזור מגורים ב'-1
ב. האזור בנוי כולו ובמקרה של שנוי האזור יחולו התנאים של אזור ב'.	17	5	3.5 או 4 כחנאי *	5	4 קומות על קומת עמודים מפולשת	-	33%	500	צהוב	5 אזור מגורים ג'
		לפי תכנית מפורטה		5					צהוב מקווקו צהוב כהה	6 אזור מגורים ג'-1, 2
		לפי תכנית מפורטה		5					מקווקו כחום כהה, 1/4 מידות - אפ' במטבית פתוחה לזה	6 אזור מגורים שטח היס

5.4. תכנית בי/מק/497 מיום 13/01/11 שפורסמה בי.פ. 6187, קובעת בין היתר:

לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג. שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.

חלק מתרשים התכנית:



חלק הוראות התכנית:

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת-ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג. שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ-40 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 לשנות את הוראותיה של תכנית בי/430 וקביעת הוראות המאפשרות הקמת דירות מגורים על גג הבניין תוך שימוש בשטחי בניה המיועדים לבניית חדרים על הגג;

2.2.2 לשנות את הוראותיה של התכנית הראשית בכל הנוגע לבניית חדרים על הגג;

2.2.3 לקבוע הוראות בענין בניית דירות על גג הבתים באופן ששטח של דירה לא יקטן מ 40 מ"ר.

2.2.4 לקבוע תנאים למתן היתרי בניה לדירות על הגג;

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | שטח התכנית כ 7250 דונם;

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
40 מ"ר ליח"ד	240,000		0	240,000	מ"ר	מגורים
	6,000		+	0	מס' יח"ד	

הצרה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

5.5. תכניות נוספות בתוקף⁵:

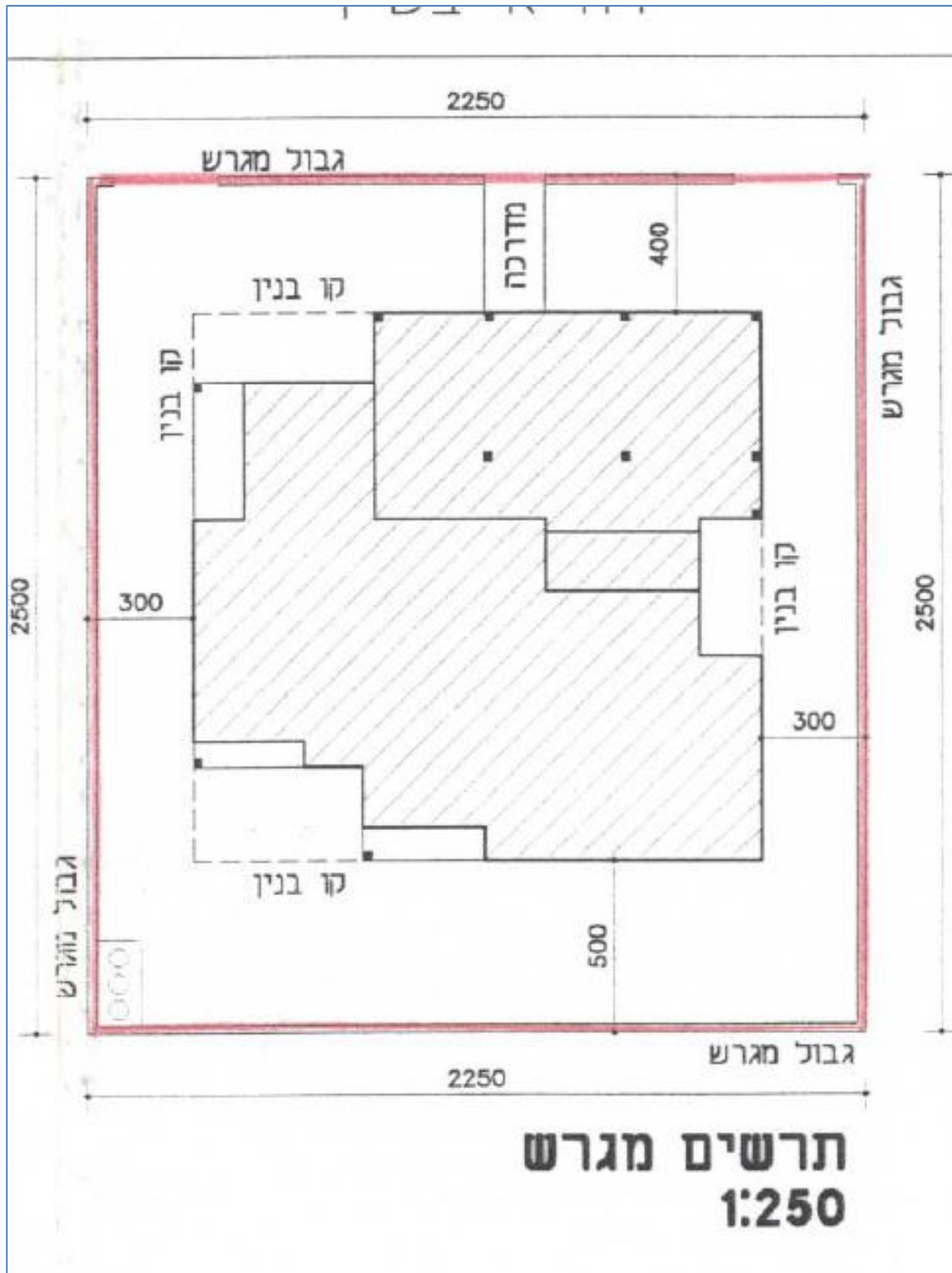
ישוב	מס' תכנית	סטטוס	מהות
בת ים	102/בי	פרסום לתוקף ברשומות 26/08/71	שינוי יעוד למגורים ג'
בת ים	2/ביא	פרסום לתוקף ברשומות 15/07/71	מתאר בת ים
בת ים	328/בי	פרסום לתוקף ברשומות 15/09/85	בניה על הגגות
בת ים	328/ביב	פרסום לתוקף ברשומות 03/03/94	שינוי הוראות
בת ים	339/בי	פרסום לתוקף ברשומות 01/03/88	שינוי הוראות
בת ים	377/בי	פרסום לתוקף ברשומות 03/07/97	פרגולות על גגות
בת ים	430/ביב	פרסום לתוקף ברשומות 08/05/11	לקבוע הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות
בת ים	47/בי	פרסום לתוקף ברשומות 21/11/57	תכנית מס' 47
בת ים	538/בי	פרסום לתוקף ברשומות 04/11/13	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, עיבוי בינוי
בת ים	577/בי	פרסום לתוקף ברשומות 28/06/16	תוספת שימושים וזכויות במבנים יבילים
בת ים	1/510/מק/502-0358069	פרסום לתוקף ברשומות 21/07/16	בי/מק/1/510 - מרפסות
בת ים	1/580/מק/502-0413625	פרסום לתוקף ברשומות 23/07/17	שינוי קווי בניין ומס' קומות לתכנית בי/580/מק
בת ים	429/מק/091105	פרסום להפקדה בעיתונים 09/11/05	
בת ים	497/מק/130111	פרסום לתוקף ברשומות 13/01/11	יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג
בת ים	580/מק/502-0216473	פרסום לתוקף ברשומות 19/08/15	הגדלת צפיפות בבנייה חדשה
תל אביב יפו	1/תאג1	פרסום לתוקף ברשומות 20/08/07	"גגות תל אביב יפו"

⁵ על פי אתר המידע המכוון של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו.

6. רישוי:

6.1. על פי היתר מספר 999 מיום 25.8.1950, הותר:
"להקים בית משותף בן 3 מעל קומת עמודים מפולשת.

מפת הסביבה והחלקה מתכנית הבקשה להיתר:



7. סקר מחירים:

להלן עסקאות שבוצעו לאחרונה בנכסים הדומים לכנס הנדון.
מקור הנתונים: רשות המסים – מס שבח.

בביצוע הסקר נלקחו בחשבון:

- שטח נכסי ההשוואה נלקח כפי שהופיע ברשות המסים.
- מקדם לתקופה/לזמן.
- עסקאות ההשוואה בסקר מגלמות את מצבה של הדירה הנסקרת.
- בתחשיב השווי, נלקחו מקדמים למצב פיזי של נכסי ההשוואה.
- התחשיב בוצע בהנחה כי בבניינים חדשים הוקצה פתרון חנייה לכל דירה.
- בתחשיב השווי, נלקחו בחשבון מקדמים לגודל.
- התעלמנו מעסקאות חריגות המגלמות שווי נמוך/גבוה למ"ר.
- השווי כולל מע"מ

7.1. הסקר:

סה"כ שווי כלכלי:

מועד עסקה	כתובת הנכס	גודל במ"ר	חדרים	קומה	מחיר העסקה	שווי מתואם למ"ר
הנסקר	הרצל 5	43	3	1		
04/02/2017	כתובת	40	3	2	999,999 ₪	26,076 ₪
17/04/2016	כתובת	44	3	2	999,999 ₪	25,767 ₪
03/11/2017	כתובת	45	3	3	999,999 ₪	23,451 ₪
11/12/2017	כתובת	39	3	1	999,999 ₪	26,923 ₪
22/03/2018	כתובת	50	3	3	999,999 ₪	20,719 ₪
15/05/2016	כתובת	42	3	1	999,999 ₪	26,901 ₪
					שווי ממוצע למ"ר	24,973 ₪
					תוספת בגין זכויות בנייה	100,000 ₪
					מקדם שיפוץ	1.03
					תוספת שווי בגין תמ"א	200,000 ₪
					סה"כ	9,999,999 ₪

כאמור, חוברת זה הוכנה לדוגמא בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או שומת מקרקעין ואין להסתמך עליה לכל מטרה כזאת או אחרת, כל הפרטים המופיעים בה הינם אקראיים ולדוגמא בלבד. השימוש בדוגמא נאסר על כל צד ועורך הדוגמא לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.