

תאריך עברי : י"ז כסלו תשפ"ה

תאריך לועזי : 18/12/2024

דוגמת שומת מקרקעין

שווי שוק מקרקעין

גוש 7146, חלקה 288, תת חלקה 7,
רח' הרצל 22, שכונת הגבול - רוטשילד, בת ים.

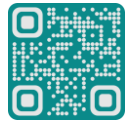
תמונת הבניין בו הנכס נשוא השומה



התמונה להמחשה בלבד (קרדיט : גוגל מפות)

מטרת הדוגמה

לתאר צורניות של שמאות מקרקעין אשר מטרתה לאמוד את שווי של נכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לעסקאות שבוצעו ב"שוק החופשי" על פי מחירי השוק הרלוונטיים, בעסקת "מוכר מרצון - קונה מרצון". המונח "שוק חופשי", מבטא את השווי שמוכר מרצון יכול לקבל מקונה מרצון, כששניהם בקיאים במצב השוק, לשניהם מספיק זמן לקבלת החלטות והם אינם פועלים תחת לחץ. חוברת זה הוכנה לדוגמה בלבד והנתונים המופיעים בה אקראיים בלבד, אין החוברת מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או שומת מקרקעין ואין להסתמך עליה לכל מטרה.



לכבוד

פלוני אלמוני

ג.א.נ.,

1. מטרת השומה: שווי שוק.

2. נתוני זיהוי

גוש	: 7146.
חלקה	: 288.
תת חלקה	: 7.
שטח רשום ¹	: 92.44 מ"ר.
מהות הנכס	: דירת מגורים בבניין רווי משותף.
זכויות	: בעלות.
כתובת עירונית	: הרצל 22, שכונת הגבול - רוטשילד, בת ים.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך בתאריך 1.12.2024 על ידי פז אליהו, שמאי מקרקעין.

3.1. המועד הקובע לדו"ח

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 1.12.2024.

4. תיאור הסביבה

שכונת הגבול - רוטשילד מצויה בחלקה הצפוני 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 רוויה מתקופות שונות.

בסביבת הבניין קיימים: גן ילדים, שצ"פ, דיון מוגן, מסחר, חוף ים ועוד.

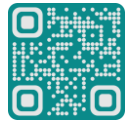
בסביבה קיימת פעילות של התחדשות עירונית.

הפיתוח ותשתית עירונית בצמוד לנשוא ההערכה, מלאים.

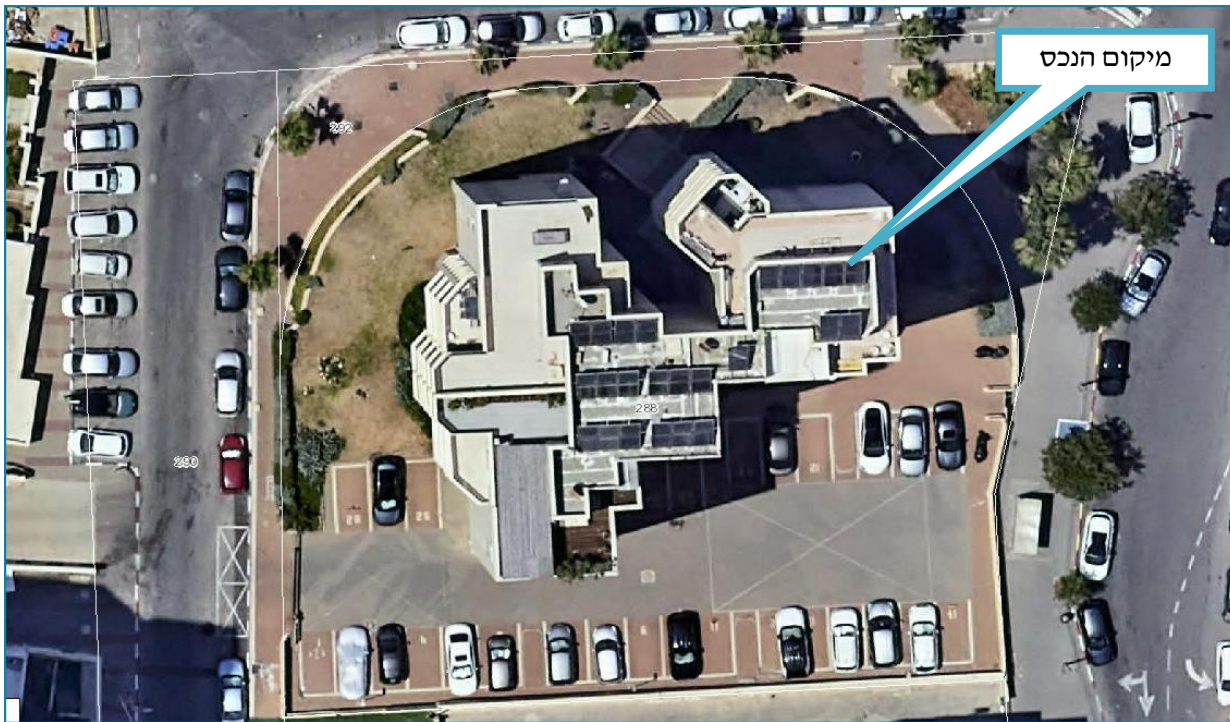
החלקה 288, צורתה אי רגולרית. שטח החלקה 1,718 מ"ר.

טופוגרפיית החלקה מישורית.

¹ על פי נסח הרישום.



מיקום הבניין:



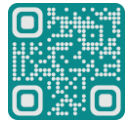
4.1. תיאור הבניין והדירה:

נשוא השומה הינו דירת מגורים בת ארבעה חדרים הממוקמת בקומה הרביעית בבניין רווי משותף בן שמונה קומות מעל קומת כניסה (לובי) כפולה עם גג שטוח והממוקם ברחוב הרצל 22, שכונת הגבול - רוטשילד, בת ים.

הכניסה לדירה הינה בעזרת דלת ביטחונית. הריצוף בדירה הינו באריחי קרמיקה 80*80. בדירה חלונות זכוכית מבודדת במסגרות אלומיניום עם תריסי גלילה חשמליים. מחלל המגורים יציאה בעזרת דלת הזזה מזכוכית במסגרת אלומיניום למרפסת שמש.

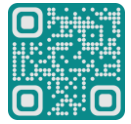
במטבח ארון עליון וארון תחתון עם משטח עבודה מאבן וכיור בודד. קיים חיפוי קרמי מעל משטח העבודה. המטבח בנוי מחומרי גלם איכותיים עם מנגנונים מתקדמים.

בחדר הרחצה כיור תלוי עם ארון מובנה, מקלחון רחצה ואסלה עומדת עם מיכל הדחה מונח. בחלל רחצה הורים כיור תלוי עם ארון מובנה, מקלחון רחצה ואסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי.



תמונות הדירה להמחשה (קרדיט לאתר PIXABAY):





5. מצב משפטי

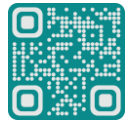
5.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בחולון, מיום

1.12.2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש: 7146. חלקה: 288. תת חלקה: 7.

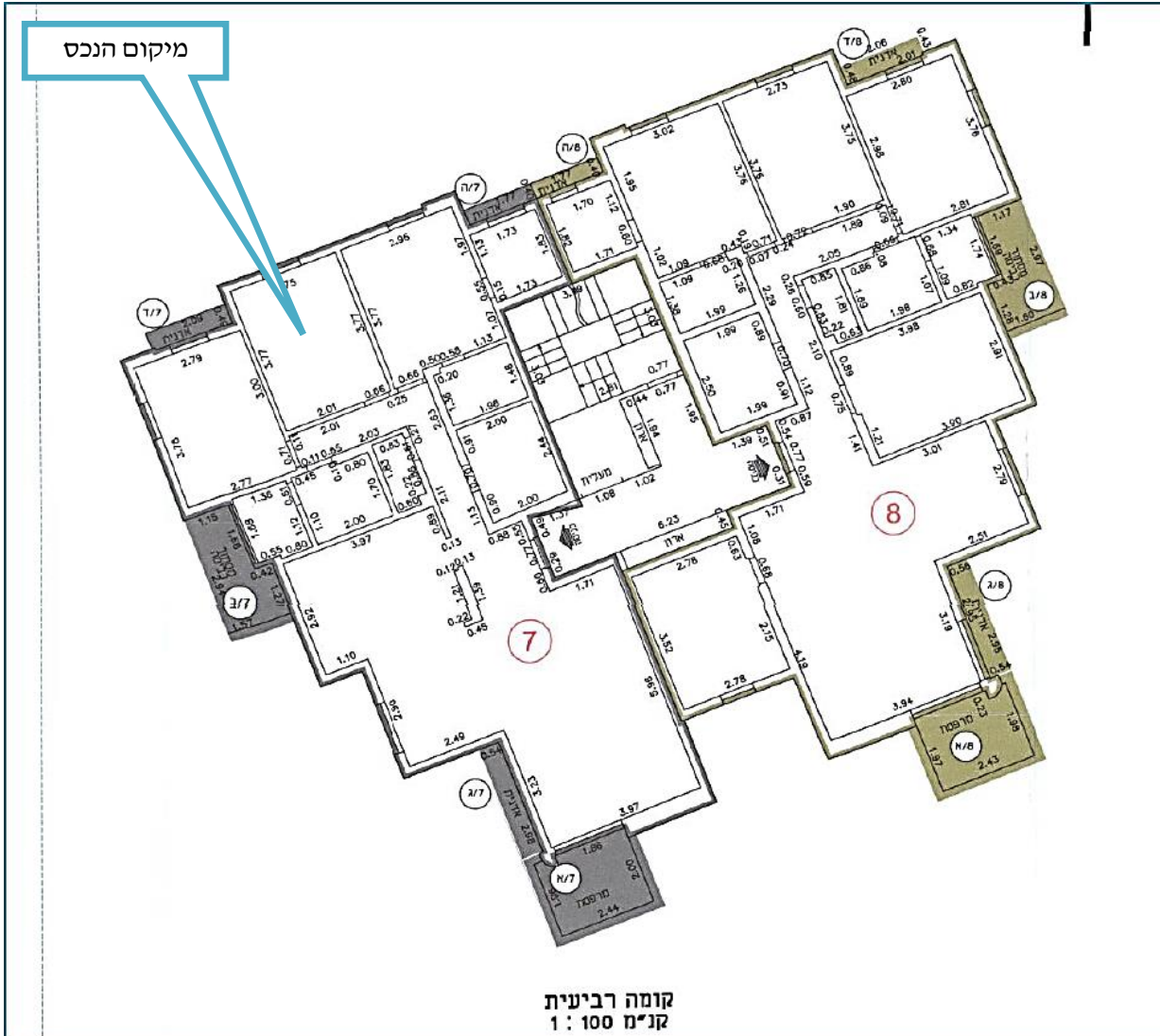
בעלויות:			
תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
3.12.12	מכר	אלמוני פלוני	1/2
תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
3.12.12	מכר	אלמונית פלונית	1/2

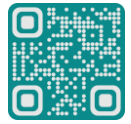
משכנתאות:		
תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתא
3.12.12	משכנתא	בנק הפועלים



5.2. תשריט הבית המשותף

להלן תרשים הקומה והדירה מתוך תשריט הבית המשותף:



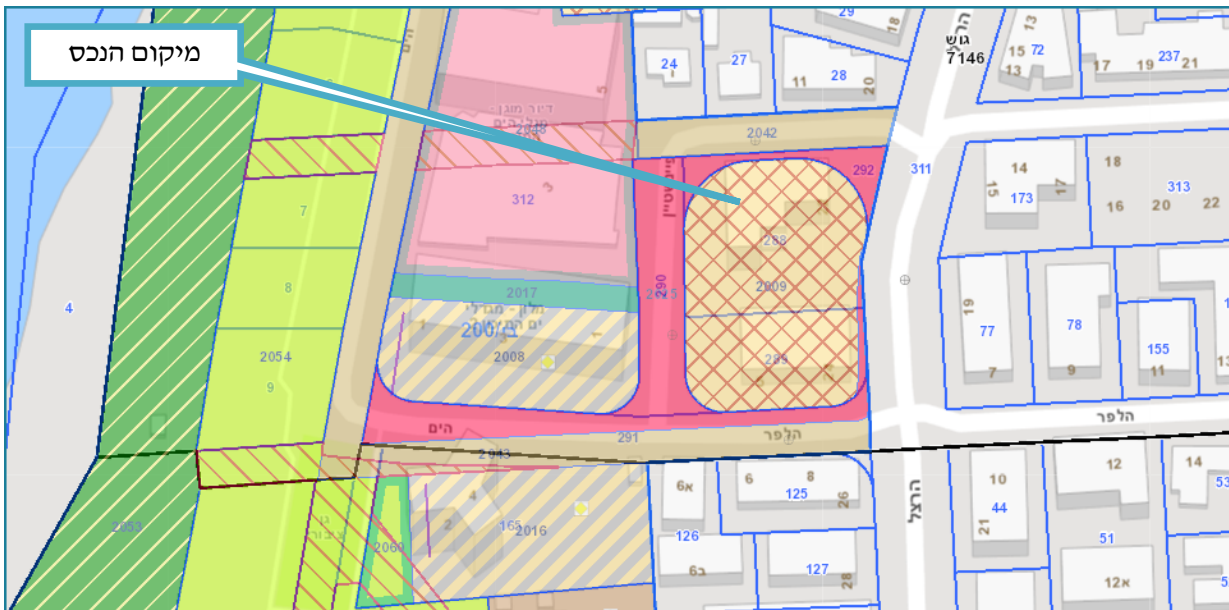


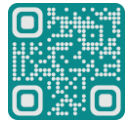
6. מצב תכנוני

על פי תכנית בי/200 מיום 14.10.1984, נקבע:

כללי	
ועדת התכנון: בת-ים	סוג ועדה: מחוזית
סוג התוכנית: שינוי למתאר מקומי	יום: ועדה מקומית
קטגוריה: מגורים	חברה מתכננת: פרלשטין
מטרת התוכנית	
<p>א. ביטול דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות</p> <p>ב. קביעת שטחים לצרכי ציבור</p> <p>ג. קביעת אזורי מגורים, מלונות, חזיתות מסחריות - הכל בהתאם למפורט בתשריט המצורף.</p>	

להלן תרשים מפת התב"ע:





7. רישוי

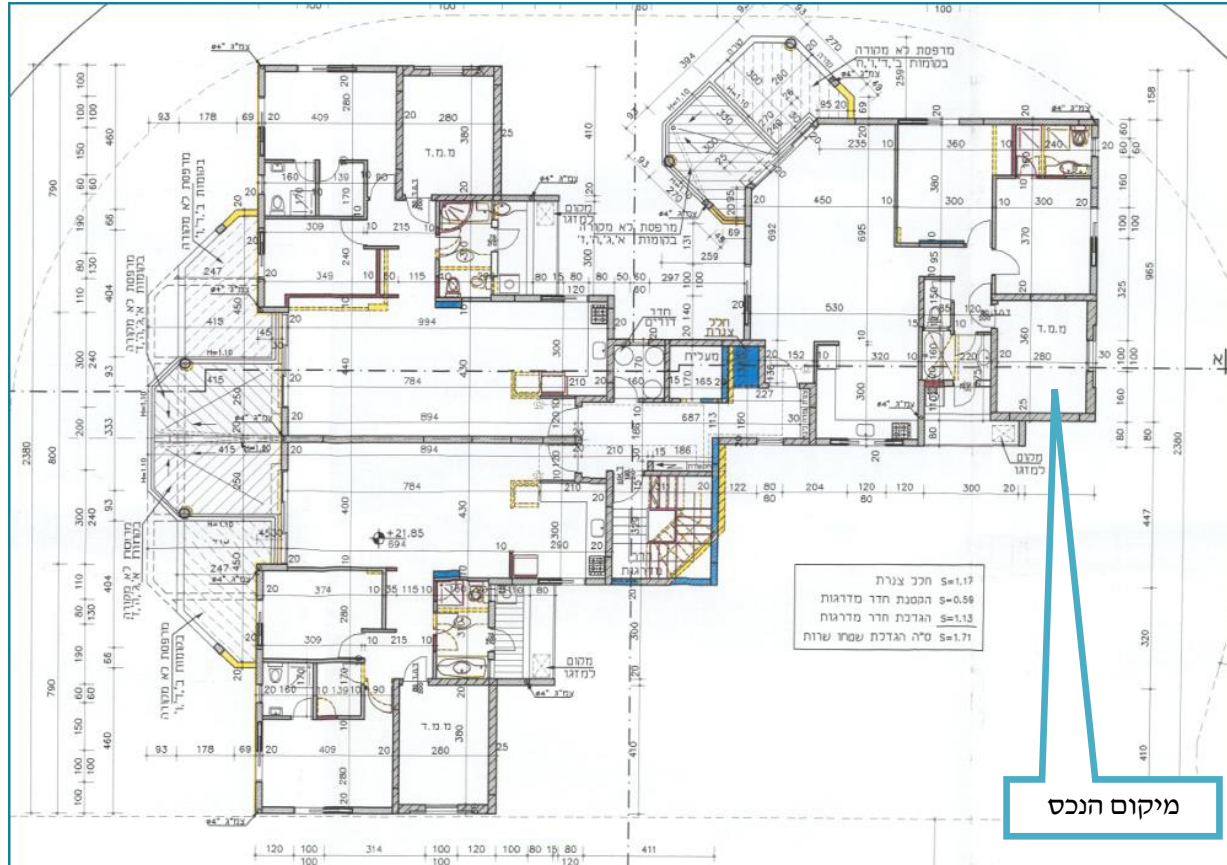
על פי היתר מספר 20040185 שניתן ביום 8.7.2004, הותר:

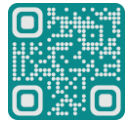
ה י ת ר					
תכנית מתאר מקומית או מפורטת: במ/200, במ/203,	גוש: 7146	חלקה: 288	מגרש:	תיק בנין: 4469	
תכניות נוספות:	במ/328, במ/430, במ/377, במ/403				
הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים	היתר בניה מספר: 20040185	מספר בקשה: 20040185			
רשות מקומית: עיריית בת-ים	שכונה:	כתובת הבניה: הרצל 22			
שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	סלפון	
בעל ההיתר	510929888	רח' האורגים 1 בת-ים		5519797	
בעל הנכס		בהתאם לנסח טאבו			
עורך הבקשה	538082	רח' חנה שגש 5 חולון		5054541	
המהנדס האחראי לביצוע השלד	319649364	רח' רבינוביץ 1 בת-ים		051715114	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשויות מקומיות של: **הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים בשיבה מספר: 20041609 בתאריך: 05/07/04**
מותר: תכנית שינויים בכניסה לבנין בקומות הקרקע, ובכל קומות המגורים.

להלן תרשים הקומה והדירה מתוך תכנית הבקשה להיתר:





8. נתונים ותחשיב השווי

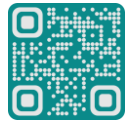
8.1. להלן עסקאות בנכסים דומים בסביבת הנכס, כפי שפורסם במאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

שוי מתואם למ"ר	מחיר העסקה	חדרים	שטח מדוד / רשום	גוש/חלקה	מועד עסקה
				1234/123	הנישום
30,308 ₪	3,000,000 ₪	4	100	1234/123	22/09/24
30,988 ₪	3,000,000 ₪	4	100	1234/123	12/04/24
31,308 ₪	3,000,000 ₪	4	100	1234/123	26/01/24
31,342 ₪	3,000,000 ₪	4	100	1234/123	18/01/24
32,679 ₪	3,000,000 ₪	4	100	1234/123	03/03/23
31,325 ₪	שוי ממוצע למ"ר				
92.44	סה"כ מ"ר אקווי				
150,000 ₪	תוספת בגין מצב פיזי				
3,050,000 ₪	שוי הדירה במעגל				

9. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הדירה, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 9.1. הנכס הוערך כריק, פנוי, חופשי מחוב או שיעבוד כלשהו.
- 9.2. מיקום הנכס בשכונת הגבול - רוטשילד, בת ים.
- 9.3. שטח הנכס ומצבו הפיזי כפי שנצפה מהביקור בנכס.
- 9.4. נתוני שוק רלוונטיים מקובלים ברי השוואה בסמוך למועד הקובע, תוך שימת לב למצב שוק המקרקעין ביום המועד קובע שהינו 1.12.2024.
- 9.5. בתחשיב השווי נלקחו מקדמי התאמה.
- 9.6. עסקאות ההשוואה הן כפי שמופיעות ברשות המיסים - מס שבח.
- 9.7. תחשיב השטחים לבינוי והיקפם נעשה אך ורק לצורך הערכה זו ואין להסתמך על כימות השטח לכל מטרה אחרת.
- 9.8. הגישה בה נקטנו להערכת השווי הינה גישת ההשוואה.
- 9.9. השווי כולל מע"מ.



10. סיכום חוות הדעת

בהתחשב במיקום הנכס, גודלו ויתר נתוני הנכס הרלוונטיים כמפורט לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי סביר לאמוד את שווי הנכס, כאשר הוא פנוי, חופשי מכל שעבוד ו/או התחייבות, לתאריך הקובע כדלקמן:

3,050,000 ₪ (שלוש מיליון וחמישים אלף ₪).

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.



Summary of the appraisal

Considering the location of the property, its size and other relevant property data as detailed above, I came to the general conclusion that it is reasonable to estimate the value of the property, when it is vacant, free of any encumbrance and/or obligation, as of the date determined as follows:

3,050,000 NIS (three million fifty thousand NIS) include VAT.

I am declaring that I have no personal interest in the property subject to the assessment, in the owners of the rights in it or in the client of the assessment.

The report was prepared according to the regulations of the real estate appraiser (professional ethics), 1966 and according to the best of my experience and professional knowledge.

