



החשמונאים 84, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד 6713203
טל': 03-9772111 | פקס. 03-9702111
שלוחת הצפון: יגאל אלון 31, קריית טבעון מיקוד 3608331
טל': 04-9536303 | פקס. 04-9835823
E-mail: Info@agassiy.co.il

www.agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)
יוסי מור - שמאי מקרקעין (MBA)
איתמר מור - שמאי מקרקעין וכלכלן
עדי אגסי - כלכלן ועוזר מקצועי

דו"ח מספר: [REDACTED]
תאריך: 20 אוגוסט 2020

תיק בימ"ש מס' [REDACTED]

חוות-דעת של מומחה

הערכת שווי מגרש וכל הבנוי עליו

גוש [REDACTED], חלקה (מחצית) [REDACTED]

רחוב [REDACTED]

אזור התעשייה

רעננה



26 ביולי 2020 12:09:55
21 החרושת
רעננה
פתח תקווה
מחוז המרכז



תוכן עניינים

3.....	רזומה של המומחה
4.....	מטרת חוות הדעת
4.....	פרטי הנכס
5.....	זכויות במקרקעין
6.....	מצב תכנוני
7.....	תיאור הסביבה
10- 8.....	תיאור הנכס
11.....	שיקולים ועקרונות בהערכה
14-12.....	פרוט נתוני השוואה ותחשיב
15.....	הערכה
17- 16.....	נספחים



חוות דעת של מומחה

שם המומחה: יוסי אגסי
 מען מקום עבודתו: רחוב החשמונאים 84, ת"ד 51992, תל אביב. 6713225

אני החתום מטה מונית ע"י כבוד השופטת אסתר זייטניצקי רקובר, שופטת בית משפט לענייני משפחה בתל אביב, לחוות את דעתי המקצועית לעניין הערכת שווי מגרש וכל הבנוי עליו, הממוקם ברחוב [REDACTED], אזור התעשייה, רעננה.
 הנני עורך את חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות, שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:

<u>השכלה:</u>	
תואר שני (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון נדל"ן, האוניברסיטה העברית ירושלים.	2018-2019
בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.	1990-1992
בוגר תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל-אביב.	1981-1984
<u>ניסיון מקצועי:</u>	
מתחילת שנת 2005 אני בעלים ומנהל של משרד העוסק בכלכלה ושמאות מקרקעין בעיקר בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.	2005 עד בכלל
שמאי מוסמך ועובד במשרד פרץ את אגסי.	1996-2004
הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 460 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.	15/03/1996-
טרום התמחות והתמחות במשרד יצחק פרץ.	1991-1996
גזבר הרשות המקומית יהוד.	1990-1994
עבודה בתפקידים שונים ככלכלן.	1990-1985

וזאת חוות דעתי :

1. נושא חוות הדעת

נושא חוות דעת זו הנו מגרש וכל הבנוי עליו, הממוקם בחלקה (מחצית) ■, בגוש ■, ברחוב ■, אזור התעשייה, רעננה (להלן "הנכס").

2. מטרת חוות הדעת

- 2.1 להעריך את השווי הנוכחי של הנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.
- 2.2 השווי של הנכס אמורים לבטא את מחירי שוק הנדל"ן, שניתן לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

3. התאריך הקובע להערכה : 20 אוגוסט 2020.

4. תאריך הביקור : הביקור בנכס נערך, ע"י החתום מטה, עדי אגסי – בוגר התמחות ואורי צופן-מתמחה, בתאריך 26 יולי 2020.

5. פרטי הנכס

גוש	: ■.
חלקה (חלק)	: ■.
שטח רשום	: שטח הקרקע הרשום של החלקה בשלמות 1,776.00 מ"ר.
שטח המגרש	: חלק החלקה המיוחס לנכס הינו 888.00 מ"ר (בהתאם לחישוב החלק היחסי המפורט בנסח רישום הזכויות).
שטח בנוי	: על המגרש בנוי מבנה בשטח ברוטו של כ- 362.5 מ"ר (להלן : "המבנה החזיתי") ומבנה נוסף, בנוי בבנייה קלה, בשטח כ- 132 מ"ר ברוטו (להלן : "המבנה העורפי").
	השטח ברוטו כולל קירות חוץ מחיצות פנים ולא כולל את שטח החצר הצמודה למבנים. השטחים הנ"ל על סמך מדידה שנערכה בביקור.
מיקום	: רחוב ■, אזור התעשייה, רעננה.

6. פרטי רישום ומצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 22/07/2020, חלקה ■, בגוש ■, רשומה כדלקמן:

שטח במ"ר: 1,776.00.

בעלויות:

1/2	רשות הפיתוח ¹ -
1/4	- ■
1/32	- ■
1/32	- ■
1/32	- ■
1/32	- ■
1/32	- ■
1/16	- ■
1/16	- ■

6.2 הסכם שכירות 1

תמצית הסכם שכירות בין ■ בע"מ (להלן: "השוכר") לבין ■ (להלן: "המשכיר"):

- המשכיר הינו הבעלים של מבנה מספר 1 בחזית, הידוע כגוש ■, חלקה ■, ברח' ■ רעננה.
- תקופת השכירות: 12 חודשים החל מיום 7/03/2016. בתום תקופת השכירות תהיה לשוכר האופציה להאריך את החוזה לתקופה נוספת של 7 שנים.
- מטרת השכירות: עיצוב בית וטקסטיל- השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות.
- דמי שכירות: 14,800 ₪ לכל חודש שכירות.
- בחוזה מצוי סעיף לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

6.3 הסכם שכירות 2

תמצית הסכם שכירות מיום 26/06/2018, ■ (להלן: "השוכר") ■ (להלן: "המשכיר"):

- המשכיר הינו הבעלים של מבנה מספר 1 בחזית, הידוע כגוש ■, חלקה ■, ברח' ■, רעננה.
- המשכיר הינו בעל הזכויות במבנה בשטח 130 מ"ר נטו.
- תקופת השכירות 12 חודשים החל מיום 29/06/2018 עד ליום 28/06/2019. לשוכר קיימת אופציית המשך לעוד 4 שנים נוספות. בתאריך 27/06/2019 הוארכה השכירות למשך שנה נוספת עד ליום 26/06/2020.
- מטרת השכירות: עבודת זגגות.
- דמי שכירות: 7,100 ₪ לכל חודש שכירות.

¹ חלק החלקה אשר איננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



- בחוזה מצוי סעיף לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

7. מצב תכנוני

עפ"י דף מידע תכנוני שהופק מאתר האינטרנט של מנהל ההנדסה רעננה, התכניות הרלוונטיות שחלות על החלקה נשוא חוות-הדעת הינן:

- 7.1 תכנית בניין עיר רע/330/1א, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 29/03/1998.
- 7.2 תכנית מתאר כוללנית רע/3000, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 30/03/2016.
- 7.3 תכנית בניין עיר רע/המ/9, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 29/11/2019.

7.4 תמצית זכויות הבנייה בהתאם לדף מידע תכנוני:

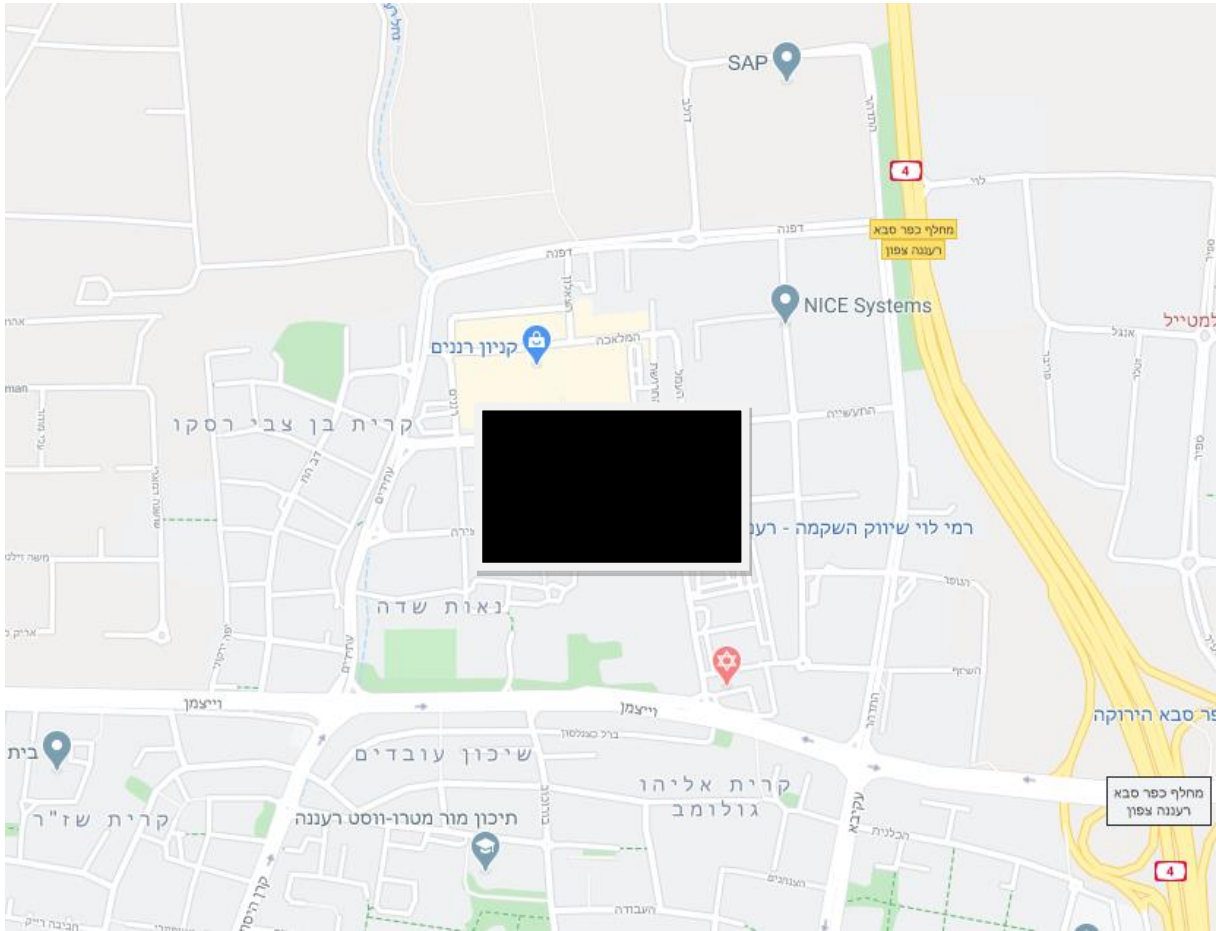
- יעוד החלקה: מסחר, משרדים ותעשייה.
- תכליות: מפעלים תעשייתיים, בתי מלאכה, מחסנים, שטחי מסחר וחנויות, בנקים, משרדים, מסעדות ובתי קפה, מקומות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מועדונים וכיוצא בזה. גודל מינימלי של כל השימושים יהיה לפחות 60 מ"ר. בנוסף יותר השטח לבנייני ציבור.
- הגבלת שימושים: באזור יהיו אסורים שימושים המהווים מטרד ו/או הפרעה לנכסים גובלים לסביבה, במיוחד לעניין קיום דיני איכות הסביבה.
- תכסית הקרקע: 40% משטח המגרש.
- שטח בנייה עיקרי: 120% משטח המגרש, ב- 3 או 4 קומות.
- שטחי שירות על קרקעיים: 25% משטח המגרש.
- שטחי שירות תת"ק: 25% משטח המגרש.
- במקרה בו יאוחדו חלקות יהיה זכאי בעל החלקות לתוספת 10% בניה מעל האחוז הקבוע לעיל (ללא שינוי בתכסית הקרקע).
- תוכנית מתאר כוללנית רע/3000: תוכנית המתווה עקרונית ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר, בהתאם לתשריט התוכנית סווגה החלקה הנדונה באזור התייחסות מספר 102, במתחם תעסוקה ב'5. בהתאם להוראות התוכנית זכויות הבנייה לחלקות בשטח מעל 1.5 דונם הינם 270% משטח החלקה, מעל הכניסה הקובעת. מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.
- יודגש כי לא ניתן להוציא מכוחה של תוכנית זו היתרי בנייה. היתרי בנייה יוצאו מכוחה של תוכניות מתאר מפורטות אשר תתוכנן בהתאם להוראות תוכנית זו.

7.5 תיק בניין

- בתיק הבניין בארכיון הסרוק של עיריית רעננה נמצאו המסמכים הבאים:
- היתר בנייה מס' 2003011, מיום 22/09/2003, המתיר שימוש חורג למכירת רהיטים לתקופה של שנה אחת. היתר הבנייה מתייחס למבנה הסמוך לנשוא חוות הדעת.
- לא נמצא היתר בנייה למבנה נשוא חוות הדעת.

8. תיאור הסביבה והדירה

8.1 תיאור הסביבה



רחוב [redacted], אזור התעשייה, רעננה.

הנכס נשוא חוות-הדעת, נמצא בחלק הצפוני של העיר רעננה, באזור התעשייה. האזור מתאפיין במבנים בני 1-4 קומות לצד מבנים בני קומה אחת, המאכלסים שימושים מעורבים של תעשייה, מלאכה ומשרדים וכן מסחר בקומות הקרקע. בסמוך ומצפון לנכס הנדון נמצא קניון "רננים". רחוב החרושת דו-סטרי, סלול אספלט עם מדרכות בשני צידי הרחוב. תנועת כלי הרכב והולכי-הרגל ברחוב בינונית עד ערה ברוב שעות היממה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.



המגרש

המגרש ממוקם במחצית הצפונית של חלקה ■ בגוש ■, בשטח 888 מ"ר (בהתאם לחישוב החלק היחסי בחלקה המפורט בנסח רישום הזכויות). המגרש בעל צורה רגולרית מקורבת למלבן פונה בחזית מזרחית לרחוב החרושת. רוחב חזית המגרש כ- 13.5 מ'.

פני המגרש בשיפוע יורד ממזרח למערב עם פיתוח קרקע תואם.

החצר

החצר עם פיתוח מלא ברמה סטנדרטית כולל: בחזית החלקה רצפת בטון מוחלק לחניה של כ- 5 כלי רכב, בחלק הצפוני של המגרש שביל גישה לכלי רכב.

הפיתוח בחצר ברמה סטנדרטית. התחזוקה השוטפת תואמת את רמת הפיתוח.

תיאור המבנים

המבנה החזיתי

מבנה ותיק, בנוי בטון ובלוקים ללא חיפוי חיצוני וגג שיפועי מאסבסט גלי מונח על קונסטרוקציית מתכת. המבנה בשטח כולל של כ- 362.5 מ"ר, מחולק ליחידה מסחר חזיתית המשמשת לממכר שטיחים ופרקטים ויחידת מלאכה עורפית המושכרת לזוג. המבנה בנוי בקיר משותף עם מבנה סמוך הגובל מדרום.

• יחידת המסחר החזיתית בשטח ברוטו של כ- 230 מ"ר מחולקת כדלקמן:

- חלל תצוגה גדול.
- משרד.
- חלל תצוגה נוסף בירידה של כ- 6 מדרגות.
- תא שירותים.
- מטבחון.
- חדר אחסנה.

• יחידת המלאכה בעורף המבנה בשטח של כ- 132.5 מ"ר, בחלל אחד ללא חלוקה.

המבנה העורפי

בנוי בבנייה קלה מלוחות אסכורית וקונסטרוקציית מתכת, עם דלת הזזה רחבה ממתכת וגג אסבסט גלי מונח על קונסטרוקציית מתכת. המבנה בשטח כ- 132 מ"ר, משמש כשטח אחסנה של יחידת המסחר החזיתית.

עבודות הגמר במבנים, כוללות בין היתר:

יחידת המסחר החזיתית:

- חלון ראוה מזכוכית.
- רצפת פרקט למינציה (סינטטי).
- תקרת גבס מונמכת עם תאורה פלורסנטית שקועה ופתחי מיזוג.
- חלוקת פנים מקירות גבס.
- מיזוג מרכזי

יחידת מלאכה עורפית ומבנה עורפי:

- גמר ברמת מעטפת.

רמת הבניה והגמר במבנים משתנה בהתאם לשימוש בכל במבנה. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת ברמה משתנה. במבנה העורפי קיים בלאי מואץ של גג האסבסט. נמסר לנו כי במבנה החזיתי קיים בלאי מואץ בלוחות האסבסט אשר תוקן באמצעות התקנת יריעות ביטומניות.

תמונות מייצגות של יחידת המסחר החזיתית



תמונות מייצגות של יחידת המלאכה העורפית



תמונות מייצגות של המבנה העורפי



9. שיקולים ועקרונות בחוות הדעת

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 הובא בחשבון אופי ומיקום אזור התעשייה, במרקם הכללי של העיר רעננה.
- 9.2 מיקום המגרש בחלק הצפוני של אזור התעשייה בקרבה לקניון רננים.
- 9.3 רמת הבנייה והגמר בבניין, גיל הבניין ומצבו הפיסי. הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנים המוצבים על המגרש והקמת מבנה חדש, ביעוד מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות.
- 9.4 הובא בחשבון כי הנכס רשום בפנקס הזכויות ברמת בעלות בחלקים בלתי מסוימים בחלקה. לפיכך ביצענו הפחתה של כ- 10% משווי הנכס המגלמת עלויות הסדרה קניינית, שתאפשר את ניצול הזכויות בחלקה.
- 9.5 המצב התכנוני כמפורט בסעיף 7 דלעיל. הובא בחשבון כי לחלקה היקף זכויות בנייה נרחב מכוח תוכנית מתאר כוללנית, שניצולן כרוך באישור תוכנית מתאר מפורטת. לפיכך בתחשיב השווי הובא בחשבון דחייה של 5 שנים בגין הכנת ואישור תוכנית מפורטת, בהפחתת אומדן היטל השבחה צפוי. בהתאם לבחינת תמהיל בנייני מסחר ומשרדים בסביבת הנכס הגענו לכלל דעה כי מרכיב שטחי השירות בניינים מסוג זה הינו כ- 20% מסך שטחי הבנייה. שטחי השירות הובאו במקדם תועלת של 0.5 המגלם הגבלת שימוש אינטנסיביות שימוש וכו'.
- 9.6 הובאו בחשבון נתוני השוואה לשטחי משרדים בנויים באזור התעשייה רעננה, נתוני עסקאות מכר לקרקעות ביעוד מסחר ותעסוקה באזור התעשייה רעננה ובאזורי תעשייה סמוכים.
- 9.7 הובאו בחשבון נתוני היצע דמי שכירות חודשית בשטחי מסחר.
- 9.8 המחיר שהיה משלם "קונה מרצון" עבור הנכס.
- 9.9 ערכי השווי המפורטים בפרק הערכה לא כוללים מע"מ.

הערות:

- חוות הדעת נערכה בעיצומו של משבר "הקורונה". סקר המחירים בוצע בהתאם לעסקאות, שבוצעו בחלקן לפני המשבר. ייתכן שלאחר סיום המשבר תהיה ירידת מחירים בשוק הנדל"ן ומימוש הזכויות בנכס יגרור מחיר נמוך משמעותית מהשווי הנקוב בפרק הערכה.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.



9.12 נתוני מכר בפועל של שטחי משרדים מאזור התעשייה רעננה (מאתר רשות המיסים):

מחיר למ"ר הפחתת שווי מקום חניה (1)	מחיר מדווח	מס' מקומות חניה צמודים	שטח ברוטו מדווח במ"ר	קומה	תאריך העסקה	כתובת
11,750 ₪	963,501 ₪	0	82	5	25/02/2020	התעשייה 8
10,366 ₪	1,049,999 ₪	2	82	4	18/09/2019	התעשייה 8
18,372 ₪	1,880,000 ₪	3	86	4	12/08/2019	תדהר 5
13,488 ₪	4,287,800 ₪	7	266	3	31/07/2019	תדהר 5
13,790 ₪	1,999,612 ₪	4	116	4	04/06/2020	הנופר 2
14,505 ₪	3,010,970 ₪	4	180	1	25/02/2020	הנופר 2
12,561 ₪	1,155,125 ₪	1	84	1	17/02/2020	הנופר 2
13,116 ₪	1,637,842 ₪	3	102	1	12/02/2020	הנופר 2
12,918 ₪	1,098,000 ₪	0	85	1	11/02/2020	הנופר 2
12,580 ₪	980,625 ₪	1	70	1	22/01/2020	הנופר 2
12,614 ₪	2,129,000 ₪	3	145	1	21/01/2020	הנופר 2
15,705 ₪	1,450,663 ₪	1	86	7	22/12/2019	הנופר 2
12,537 ₪	890,125 ₪	0	71	1	16/12/2019	הנופר 2
12,944 ₪	876,613 ₪	1	60	1	09/12/2019	הנופר 2
14,555 ₪	2,046,571 ₪	3	120	7	10/11/2019	הנופר 2
14,663 ₪	8,296,753 ₪	12	484	10	23/09/2019	הנופר 2
14,379 ₪	1,408,452 ₪	1	91	6	16/07/2019	הנופר 2

(1) הובא בחשבון כי שווי מקום חנייה הינו כ- 100,000 ₪.

9.13 נתוני השוואה לקרקעות באזור התעשייה רעננה ואזורי תעשייה סמוכים:

- עסקת רכישת קרקע באזור התעשייה רעננה, מיום 12/09/2017, חלקות 116 ו-122 בגוש 7,658, בשטח של 43,418 מ"ר בייעוד למסחר ומשרדים, תמורת 276,327,099. זכויות הבנייה לקרקע הינם 68,952 מ"ר עיקרי. משקף שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ- 2,850 ₪.
- עסקת רכישת קרקע באזור התעשייה רעננה, מיום 22/02/2017, חלק מחלקה 84 בגוש 7,658, בשטח כ- 3,500 מ"ר תמורת 13,474,657. זכויות הבנייה למגרש הינם כ- 19,000 מ"ר עיקרי. העסקה משקפת שווי למ"ר מבונה של כ- 2,200 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי ג. הרצברג, לבניין בייעוד מסחר ותעסוקה בשלבי בנייה, הממוקם ברחוב זרחין 4, אזור התעשייה רעננה, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי 2,400 ₪, למועד קובע 27/07/2018.
- עסקת רכישת קרקע באזור התעשייה - עתיר ידע בכפר סבא, מיום 19/02/2020, חלקה 8 וחלק מחלקה 7 בגוש 9077, בשטח קרקע של 6,509 מ"ר, בייעוד תעשייה, תמורת 27,500,000 ₪. זכויות הבנייה לקרקע הינם 8,201 מ"ר עיקרי. משקף שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ- 3,350 ₪.

- באזור התעשייה- עתיר ידע בכפר סבא שווק מגרש, במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל מיום 23/06/2019, בייעוד תעשייה עתירת ידע ומסחר, בשטח קרקע של 6,719 מ"ר, תמורת 33,767,755 ₪ לא כולל מע"מ ופיתוח. למגרש זכויות בנייה של כ- 8,466 מ"ר עיקרי, משקף שווי למ"ר מבונה של כ- 4,000 ₪ ללא פיתוח.

9.14 נתוני היצע דמ"ש חודשיים בשטחי מסחר :

הערות	דמ"ש למ"ר ברוטו	דמ"ש בהפחתת מקדם משא ומתן	דמ"ש חודשיים	רמת גמר	שטח במ"ר ברוטו מדווח	קומה	כתובת
	₪ 49	₪ 7,000	₪ 7,700	סטנדרטית	142	קרקע	החרושת 30
תקרה בגובה 6 מ'	₪ 91	₪ 13,636	₪ 15,000	גבוה	150	קרקע	הנופר
210 מ"ר מסחר 300 מ"ר משרדים ואחסנה (1)	₪ 76	₪ 27,273	₪ 30,000	סטנדרטית	360	קרקע	קרית אתגרים
שטח מסחר בבניינים חדשים	₪ 82	₪ 16,364	₪ 18,000	מעטפת	200	קרקע	זרחין
	₪ 68	₪ 8,727	₪ 9,600	סטנדרטית	129	קרקע	זרחין

- בשיחות עם פעילי נדל"ן באזור התעשייה רעננה, נמסר כי עקב משבר הקורונה חלה האטה משמעותית בשוק שטחי המסחר והמשרדים וכי מאז המשבר נחתמו חוזים חדשים בודדים. עוד נמסר כי דמ"ש הנהוגים לשטחי מסחר טרום משבר הקורונה הינם כ- 100 ₪ למ"ר ברוטו, בשטחים בבניינים חדשים בעלי סטנדרט גמר חדיש וכ- 80-70 ₪ למ"ר ברוטו במבני תעשייה ותיקים.

9.13 סיכום ערכי השווי :

- **שווי קרקע ביעוד מסחר ומשרדים** : בבחינת מכלול נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי של שטחי המשרדים הגענו לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי ביעוד מסחר ומשרדים הינו **3,000 ₪**.
- **דמי שכירות ראויים** : בבחינת נתוני היצע לשטחי מסחר המפורטים לעיל הגענו לכלל דעה כי דמי השכירות המשולמים עבור השטח המסחרי החזיתי מהווים דמי שכירות ראויים, בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה ותיק בעל יחס חזית עומק נמוך. לעומת זאת בבחינת דמי השכירות ביחידת המלאכה העורפית הגענו לכלל דעה כי דמי השכירות המשולמים עבורה גבוהים מדמי השכירות הראויים, בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה ותיק הכולל עבודות גמר ברמת מעטפת בלבד. לפיכך בחישוב נקטנו בשיעור היוון גבוה יותר ביחס לשיעור ההיוון המקובל לנכסי מלאכה.

10. חישוב שווי הנכס

מ"ר מבונה		חישוב שטחי הבנייה :			
1,776		שטח החלקה בשלמות			
888		שטח המגרש נשוא חוות הדעת			
270%		אחוז בנייה עילי (עיקרי + שירות)			
4,795		סה"כ זכויות הבנייה לחלקה			
2,398		סה"כ זכויות הבנייה למגרש נשוא חוות הדעת			
סה"כ שווי	מבונה ברוטו	מקדם	שווי מ"ר מבונה ברוטו	שטח במ"ר	חלוקת זכויות הבנייה
₪ 5,754,240	₪ 3,000	1	₪ 3,000	1,918	שטח עיקרי עילי
₪ 719,280	₪ 1,500	0.5	₪ 3,000	480	שטח שירות עילי (1)
₪ 6,473,520		סה"כ שווי הזכויות כזמינות			
עלויות לניכוי :					
₪ 50,000		עלות הריסה ופינוי מבנה קיים			
₪ 1,450,000		אומדן היטל השבחה בגין אישור תוכנית מפורטת			
₪ 1,500,000		סה"כ עלויות לניכוי			
₪ 4,973,520		סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלויות			
₪ 3,716,503		5 שנים	6%	בדחייה להכנת תוכנית מפורטת והסדרה קניינית	
שווי שימוש ביניים :					
שווי	תקופה בשנים	שיעור היוון	דמ"ש חודשיים	שטח במ"ר	רכיב
₪ 344,709	5	7.50%	₪ 7,100	132.5	דמ"ש בייעוד מלאכה
₪ 728,195		7.00%	₪ 14,800	230	דמ"ש בייעוד מסחר
₪ 1,072,904		סה"כ שווי בשימוש ביניים			
סיכום שווי הנכס					
₪ 4,789,408		סה"כ שווי הנכס לפני הפחתה למושע			
₪ 4,354,007		סה"כ שווי הנכס לאחר הפחתה למושע (10%)			
₪ 4,350,000		סה"כ שווי הנכס, במעוגל			

הערה :

הנכס מוגדר כמחצית החלקה, בפועל חלק [] הינו 50% מהנכס. שווי חלק [] בינו בהתאם, 50% משווי הנכס, דהיינו 2,175,000 ₪.

11. הערכה

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הדירה, גודלה, מצבה הפיסי, רמת הביקוש באזור, וכל הנתונים הנזכרים בסעיף 9 דלעיל, מנחים הנתונים, החישובים והשיקולים, שסביר לאמוד את השווי הנוכחי של הנכס בסכום, שהיה מתקבל לו נמכרה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון" בסך של:

₪ 4,350,000

הכול כריק פנוי וחופשי ולפני חיובים צפויים מיסוי בגין מכירה אם בכלל.

הערות:

- במימוש בהליך של כינוס נכסים או הליך דומה ניתן לצפות להפחתה בגבולות כ- 15%.
- כאמור שווי חלק [REDACTED] בנכס הינו 50% דהיינו, 2,175,000 ₪.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור. הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי בדירה הנדונה וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ולראיה באתי על החתום

יוסי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין



נספחים

העתק נסח טאבו