

נחל עוז 6, יפו

הערכת שווי דירת מגורים

נערך על ידי:

אורי גלבע

שמאי מקרקעין מוסמך

ינואר, 2018



תאריך: 16 ינואר, 2018
מספרינו: 877-18

לכבוד,

נכבדי,

**הנדון: הערכת שווי - דירת מגורים הידועה כחלקה
39/31 בגוש 7074, רחוב נחל עוז 6/6, יפו**

א. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי לחוות דעתי לעניין שווי של הנכס הנדון למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, בשוק החופשי, כשהנכס נקי מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות צד ג' שהן.

ב. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 14.01.18 נערך ביקור בנכס על ידי הח"מ.

ג. פרטי הנכס:

גוש: 7074.

חלקה: 39/31.

הנכס הנישום: דירת מגורים בת שניים וחצי חדרים בחזית הקומה השנייה של הבניין (פונה למזרח ומערב).

שטח הדירה: כ- 53 מ"ר בהתאם למדידה פיזית שנערכה ע"י הח"מ בעת הביקור בנכס.

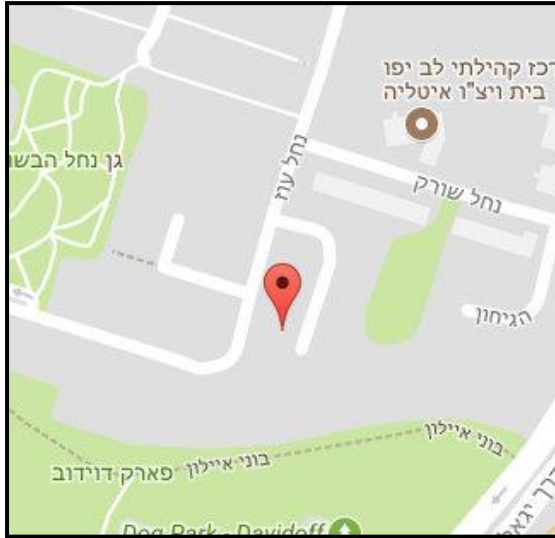
43.70 מ"ר רשום.

הזכויות בנכס: מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים עולה כי זכויות הבעלות בנכס הנדון רשומות ע"ש ה"ה חסון שבתאי וחסון לבנה.

הצמדות רשומות: אין.



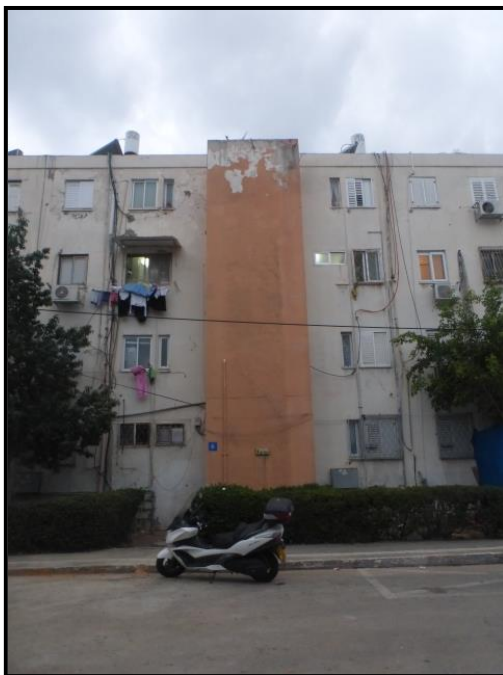
ד. תיאור הנכס והסביבה:



1. הנכס הנדון מהווה כאמור דירת מגורים הידועה כחלקה 39/31 בגוש 7074, כתובתו רחוב נחל עוז 6, דירה 6, כניסה ג, יפו.
2. הבניין בו ממוקם הנכס ניצב בעברו המזרחי של רחוב נחל עוז.
3. רחוב נחל עוז מסתעף מרחוב נחל הבשור בדרום ומסתיים ברחוב איסקוב ניסים בצפון.

הרחוב בו ממוקם הנכס הנו דו סטרי, תנועת כלי הרכב ברחוב ערה.

4. סביבת הנכס הנה סביבת מגורים המאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה.
5. החניה במקום נעשית לאורך הרחובות הראשיים ובמגרשי החניה המשותפים.
6. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים ובכלל זה כבישים סלולים, מדרכות, מערכות ביוב, חשמל, מים, כבלים וכד'.



7. הבניין גובל כדלקמן:

ממערב - רחוב נחל עוז, מעברו בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

ממזרח - רחבת חניה משותפת, מעברה בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

מצפון - רחוב נחל עוז, מעבר בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.



מדרום - בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

8. הבניין בו ממוקם הנכס הנדון הוקם לפני כ- 50 שנה (אומדן). בנוי בניה מתועשת בחיפוי טיח מותז ולו גג בטון שטוח.

הבניין מהווה חלק ממבנן הכולל את נחל עוז 12-2, מכיל 8 יחידות דיור, כולל 3 קומות מעל קומת קרקע.

הבניין אינו מצויד במעלית נוסעים ובדלת חשמלית עם מערכת אינטרקום.

9. שטחה של החלקה 1,820.00 מ"ר,

צורתה מצולע לא רגולרי וכוללת את המבנן בו ממוקם הנכס הנדון.

10. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין ברמה רגילה.

11. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת שניים וחצי חדרים הממוקמת בחזית הקומה השנייה של הבניין, פונה לכיוונים מזרח ומערב.

החלוקה הפנימית של הדירה הנה כדלקמן:

הול כניסה, חדר מגורים עם מעבר למרפסת, חצי חדר, חדר שינה, חדר רחצה ושירותים כולל אסלה, כיור ואמבטיה ומטבח + מרפסת שרות.

פרטי הגמר כוללים בין היתר כדלקמן:

• ארונות מטבח סטנדרטיים תחתונים ועליונים.

• משטח עבודה משיש באורך של כ- 1.5 מ'.



Ori Gilboa, real estate appraiser

אורי גלבוע, שמאי מקרקעין

ציהתל"י 36, יפו 68086 טל: 03-6810168 פקס: 03-6811178

origilboa@bezeqint.net



כח חיפוי קרמי במטבח וחדר מגורים, פרקט לימינציה בחדרי שינה.

כח חדר רחצה מחופה קרמיקה, כלים סניטריים פשוטים.

כח חלונות ופרופילי אלומיניום מזוגג.

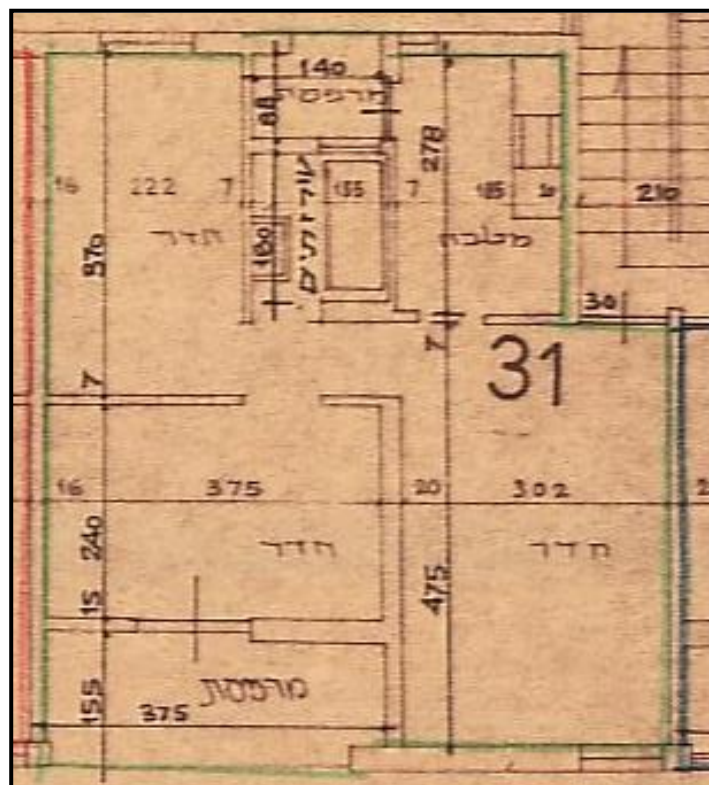
כח דלת פלדה בכניסה.

12. ככלל ניתן לומר כי המצב הפיזי, התחזוקה והגמר בנכס הנם ברמה פשוטה.

נכון ליום הביקור נמצא כי הדירה אינה מאוכלסת.

ז. תשריט בית משותף:

מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי קיימת התאמה מלאה בין הבינוי כפי שקיים בפועל לזכויות כפי שמוגדרות בצו ובתשריט הבית המשותף.

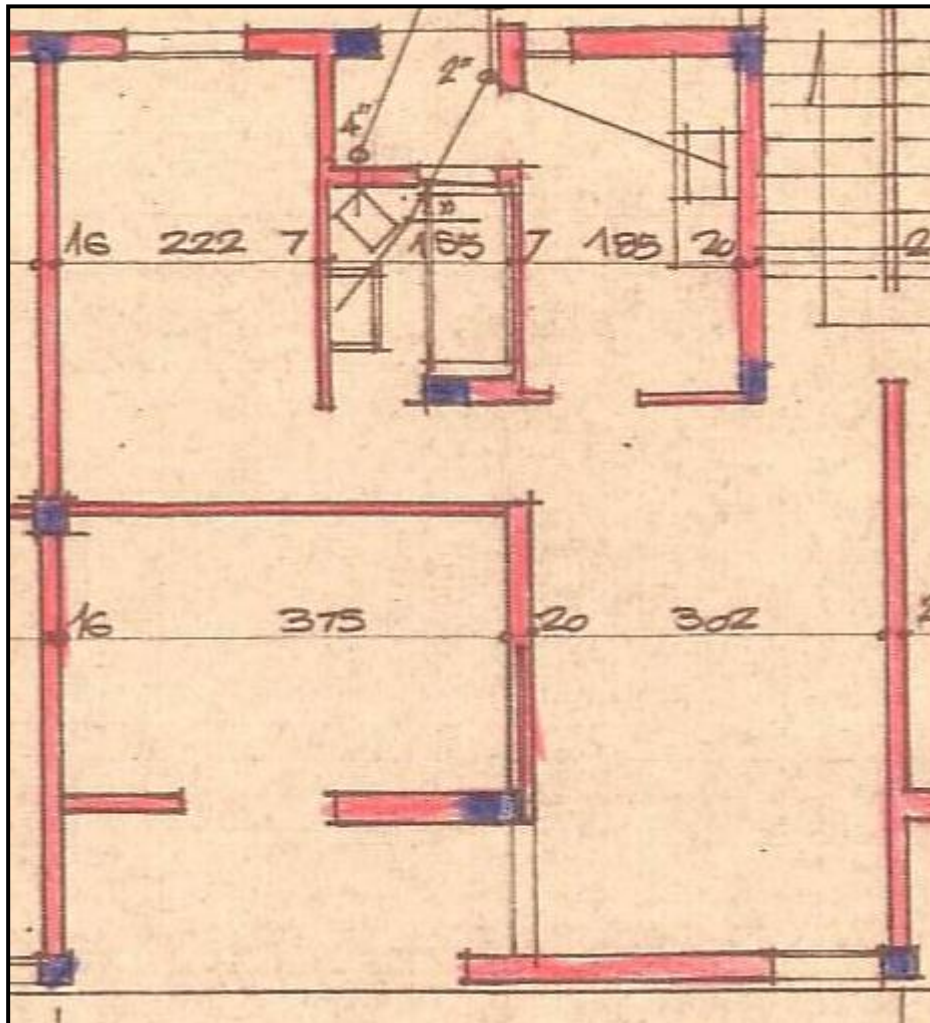




ח. תיק בנין:

בארכיב עיריית תל אביב אותר רשיון מס' 274 מיום 24.03.67 ל: "בנין בית בן 4 קומות ו- 3 מקלטים במרתף, המכיל: בקומת א' ב' ג' ד' - 12 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה".

מעיון בתכנית המאושרת עולה כי הבנוי בפועל תואם לתכנית.





ט. מצב משפטי:

מעיון בהעתק "מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים" אשר הופק באמצעות האינטרנט לעניין גוש 7074 חלקה 39 תת חלקה 31 עולה כדלקמן:

1. קומה : שלישית.
2. שטח במ"ר : 43.70.
3. החלק ברכוש המשותף : 1/48.
4. בעלות רשומה ע"ש ה"ה חסון שבתאי וחסון לבנה.
5. הצמדות : אין.
6. שטח החלקה : 1,820.00 מ"ר.
7. תקנון : מוסכם.



י. מצב תכנוני :

תכניות בתוקף				
תכניות מקומיות בתוקף				
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
1ג	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי (3)	20/08/2006	20/08/2007	5705
2673	הרחבת דירות - שכונת דקר, יפו א'	21/08/1997	05/04/1998	4635
3/05/1	יפו		07/09/1969	
576	חלק מתכנית מתאר 432	17/06/1965	26/04/1969	
720	תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו	19/11/1964	25/04/1969	1520
882	התרת קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה לחניה- יפו	07/05/1964	13/05/1965	1180
432	תכנית מתאר יפו	24/05/1956	04/08/1960	782
כלל עירוניות בתוקף				
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005	10/05/2006	5526
1ע	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר -2374,2371,2400,2571-א, 2421,2079,2078,2424,2203,2164	06/10/1996	11/02/1997	4490
1מ	תכנית מ1 - ביטול סעיף 32	14/05/1985	01/11/1990	3810
מ	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת-קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	18/12/1984	24/06/1982	2829
6א	תכנית 6א			
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף				
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
תמ"א 3/38א	תמ"א 3/38א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		13/12/2016	7416
3/38א	תמ"א 3/38א-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3		11/06/2012	6430
5מ	תמ"מ 5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
2/38א	תמ"א 2/38		04/02/2010	
38מא	רעידות אדמה		18/05/2005	6275

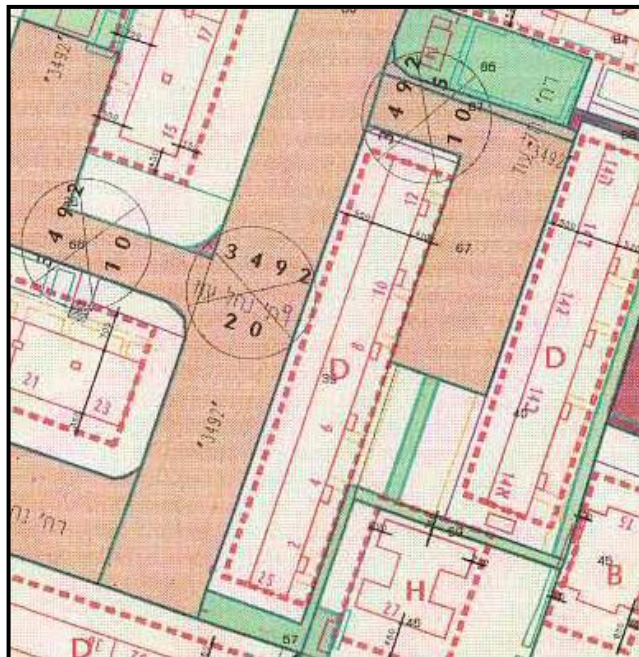


החלקה מסווגת כאזור מגורים.

זכויות הבניה :

מס' יח"ד למבנה	48.
מרתף	80% משטח מגרש.
שטח יח"ד	119 מ"ר (לאחר הרחבה).
חדר יציאה לגג	כן.
קומות	4.

מתוך תכנית הרחבות



נספח בינוי

	48	טיפוס D2 רח' נחל עוז 2-12
--	----	---------------------------------



יא. מחירי מכירה בסביבת הנכס:

תת חלקה	תמורה למ"ר	מספר חדרים	שטח מדווח	קומה	שווי מכירה	מועד עסקה	כתובת
	37,143 ₪	2	35	ק	1,300,000 ₪	14.12.17	נחל עוז 29
	30,385 ₪	3	52	3	1,580,000 ₪	05.11.17	נחל עוז 27
	29,362 ₪	4	47	4	1,380,000 ₪	19.09.17	נחל הבשור 3
	29,070 ₪	2	43	3	1,250,000 ₪	03.08.17	נחל הבשור 26
	26,250 ₪	3	52	3	1,365,000 ₪	27.06.17	נחל עוז 29
	26,635 ₪	2	52	3	1,385,000 ₪	18.06.17	נחל עוז 27
	24,614 ₪	3	57	ק	1,403,000 ₪	26.04.17	שדרות ירושלים 155
	22,632 ₪	3	57	1	1,290,000 ₪	06.04.17	שדרות ירושלים 153
	28,256 ₪	3	43	2	1,215,000 ₪	29.03.17	נחל הבשור 20
48	32,558 ₪	3	43	3	1,400,000 ₪	19.03.17	נחל עוז 2
	26,250 ₪	3	52	3	1,365,000 ₪	16.03.17	נחל עוז 29
	22,414 ₪	3	58	2	1,300,000 ₪	08.03.17	נחל עוז 11
	20,172 ₪	3	58	3	1,170,000 ₪	03.03.17	נחל עוז 23
35	24,767 ₪	2.5	43	2	1,065,000 ₪	17.02.17	נחל עוז 2
	22,807 ₪	3	57	2	1,300,000 ₪	12.02.17	שדרות ירושלים 153
17	23,750 ₪	2.5	44	1	1,045,000 ₪	10.02.17	נחל עוז 8
	26,170 ₪	2.5	47	3	1,230,000 ₪	25.01.17	נחל הבשור 3
	23,721 ₪	2.5	43	2	1,020,000 ₪	17.01.17	נחל עוז 14
	32,051 ₪	2.5	39	ק	1,250,000 ₪	12.01.17	נחל עוז 29
	27,447 ₪	2.5	47	2	1,290,000 ₪	01.01.17	נחל הבשור 3
	28,372 ₪	2.5	43	2	1,220,000 ₪	19.12.16	נחל הבשור 34
	27,209 ₪	3	43	2	1,170,000 ₪	01.12.16	נחל עוז 14
	25,581 ₪	3	43	3	1,100,000 ₪	29.11.16	נחל הבשור 8

תחשיב:

שווי ממוצע למ"ר רשום בעסקאות האחרונות במעוגל = 29,000 ₪

שווי הדירה מחושב כדלקמן:

29,000 ₪ / מ"ר X 44 מ"ר רשום = 1,276,000 ₪.

ובמעוגל = 1,275,000 ₪.



יב. גורמים ושיקולים בהערכה:

בבואי לקבוע את שווי של הנכס הנדון למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון הבאתי בחשבון, בין היתר, גורמים ושיקולים כדלקמן:

1. מיקומו של הנכס ברחוב נחל עוז ביפו.
2. שטח הדירה כפי שנמדדה פיזית ע"י הח"מ.
3. מצבה הפיזי ורמת תחזוקתה של הדירה.
4. מחירי נכסים דומים בסביבה תוך ביצוע התאמות נדרשות.
5. הזכות המוערכת היא **"בעלות מלאה"**.
6. המצב התכנוני הסטטוטורי כמפורט לעיל.
7. כי קיימת התאמה מלאה בין הבינוי כפי שקיים בפועל לזכויות כפי שמוגדרות בצו ובתשריט הבית המשותף וכי הונפק לבינוי כפי שקיים בפועל היתר בנייה כדין.
8. הנכס הוערך כחופשי ופנוי מכל מחזיק, חוב או שיעבוד.
9. לא הובאו בחשבון תשלומים שיחולו בגין מימוש הזכויות בנכס ובכלל זה תשלום מס שבח, מס מכירה, היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ובניה ככל שיחולו.
- מומלץ לפנות בכתב לגורמים הרלוונטיים בדרישת אומדנים צפויים ("פרה-רולינג") לתשלומים שיידרשו.
10. השווי המוערך כולל מע"מ.
11. השומה נכונה ליום כתיבתה.



יג. ההערכה:

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דעה כי שווי של הנכס הנדון למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כחופשי ופנוי מכל מחזיק, חוב או שיעבוד וכמצוי בבעלות מלאה ינוע בגבולות הסך של 1,275,000 ₪ (מיליון מאתיים שבעים וחמישה אלף ₪).

יד. הצהרה:

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית להערכה זו, וכי ההערכה בוצעה עפ"י המידע העומד לרשותי ועפ"י מיטב הבנתי, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

ולראיה באתי על החתום,
אורי גלבוה
שמאי מקרקעין

