



www.agassiy.co.il

דו"ח מספר: 10297

תאריך: 03 נובמבר 2019

תיק בימ"ש מס' תלה"מ 19-08-37013 וייס ואח' נ' וייס

חוות דעת של מומחה

הערכת שווי דירת מגורים

גוש 6882, חלקה 17, תת- חלקה 8

רחוב הדף היומי 1, דירה 8

נוה שרת

תל אביב





תוכן עניינים

3..... רזומה של המומחה

4..... מטרת חוות הדעת

4..... פרטי הנכס

5..... זכויות במקרקעין

6..... מצב תכנוני

7..... תיאור הסביבה

8 - 9..... תיאור הנכס

10..... שיקולים ועקרונות בהערכה

11..... פרוט נתוני השוואה

12..... הערכה

13 - 15..... נספח נסח טאבו

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 סגלית אופק, שופטת בית משפט לענייני משפחה בתל אביב- יפו, לחוות את דעתי המקצועית לעניין הערכת שווי דירת מגורים, המזוהה כדירה מספר 8, הממוקמת בבניין, ברחוב הדף היומי 1, נוה שרת, בתל אביב.
 הנני עורך את חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות, שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:

השכלה:

1981-1984	בוגר תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל-אביב.
1990-1992	בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
2018-2019	סיימתי את כול החובות הפרונטליות לקראת קבלת תואר שני (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון נדל"ן, באוני' ירושלים.

ניסיון מקצועי:

2005 עד בכלל	מתחילת שנת 2005 אני בעלים ומנהל של משרד העוסק בכלכלה ושמאות מקרקעין בעיקר בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
1996-2004	שמאי מוסמך ועובד במשרד פרץ את אגסי.
-15/03/1996	הסמכה כשמאי מקרקעין- תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 460 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
1991-1996	טרום התמחות והתמחות במשרד יצחק פרץ.
1990-1994	גזבר הרשות המקומית יהוד.
1990-1985	עבודה בתפקידים שונים ככלכלן.



וזאת חוות דעתי :

1. נושא חוות הדעת

נושא חוות הדעת זו הנה דירת מגורים, המזוהה כדירה מספר 8, הנמצאת בבניין הבנוי על חלקה 17, בגוש 6882, ברחוב הדף היומי 1, נוה שרת, בתל אביב (להלן: "הדירה").

2. מטרת חוות הדעת

2.1 להעריך את השווי הנוכחי של הדירה כריקה, פנויה וחופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 השווי הנוכחי של הדירה אמור לבטא את מחירי שוק הנדל"ן, שניתן לצפות להם ממכירתה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

3. התאריך הקובע להערכה: 03 נובמבר 2019.

4. תאריך הביקור: הביקור בדירה נערך, ע"י החתום מטה ומר עדי אגסי, עוזר מקצועי בוגר התמחות, בתאריך 28 אוקטובר 2019.

5. פרטי הנכס:

גוש : 6882.

חלקה : 17.

תת-חלקה : 8.

שטח רשום : השטח הרשום הינו 128.20 מ"ר, בתוספת הצמדות כמפורט בהמשך.

שטח בנוי : סה"כ השטח הבנוי בדירה הנו כ- 118 מ"ר ברוטו. השטח הבנוי ברוטו כולל :

קירות חוץ ומחיצות פנים ולא כולל מרפסת מקורה בשטח כ- 19 מ"ר, חלק יחסי בחדר מדרגות ברכוש המשותף, זאת על סמך מדידה, שנערכה ע"ג תשריט הבית המשותף ומדידה שנערכה במקום.

מיקום : רחוב הדף היומי 1, דירה 8, נוה שרת, תל אביב.



6. פרטי רישום ומצב משפטי

סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על החלקה אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

6.1 בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום

03/11/2019, תת חלקה 8, בחלקה 17, בגוש 6882, רשומה כדלקמן:

תיאור קומה: שניה, שטח במ"ר: 128.20, החלק ברכוש המשותף 128/2400.

בעלות:

וייס ארז - 1/2

וייס שלי - 1/2

הצמדות:

• הצמדת מסתור כביסה בשטח 2.85 מ"ר.

• הצמדת חניה בשטח 11.50 מ"ר.

• הצמדת מחסן בשטח 4.55 מ"ר.

משכנתאות:

משכנתא מדרגה ראשונה לטובת, בנק לאומי לישראל בע"מ, מיום 21/08/2018, על סך

1,040,000 ₪. שם הלווה: וייס ארז ווייס שלי. על כל הבעלים.

הערות:

הערה לפי סעיף 126 בדבר העברה לזר, מיום 29/01/2018, לטובת מדינת ישראל. הערות:

סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

6.2 תשריט בית משותף

הופק תשריט בית משותף מאתר האינטרנט של משרד המשפטים. הבנייה הקיימת בפועל

בדירה תואמת לתשריט הבית המשותף.

7. מצב תכנוני

עפ"י דף מידע תכנוני שהופק מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב, התכניות הרלוונטיות שחלות על החלקה נשוא חוות-הדעת הנן :

- 7.1 תכנית מתאר מקומית תא/985, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 26/08/1971.
 - 7.2 תכנית מתאר מקומית תא/2576, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 29/12/1994.
 - 7.3 תכנית מתאר מקומית תא/ע1, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 18/03/2003.
 - 7.4 תכנית מתאר מקומית תא/ג1, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 20/08/2007.
 - 7.5 תכנית מתאר מקומית תא/5000, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22/12/2016.
- בהתאם לתוכניות המפורטות לעיל החלקה מסווגת ביעוד מגורים ג'.

7.6 תיק בניין

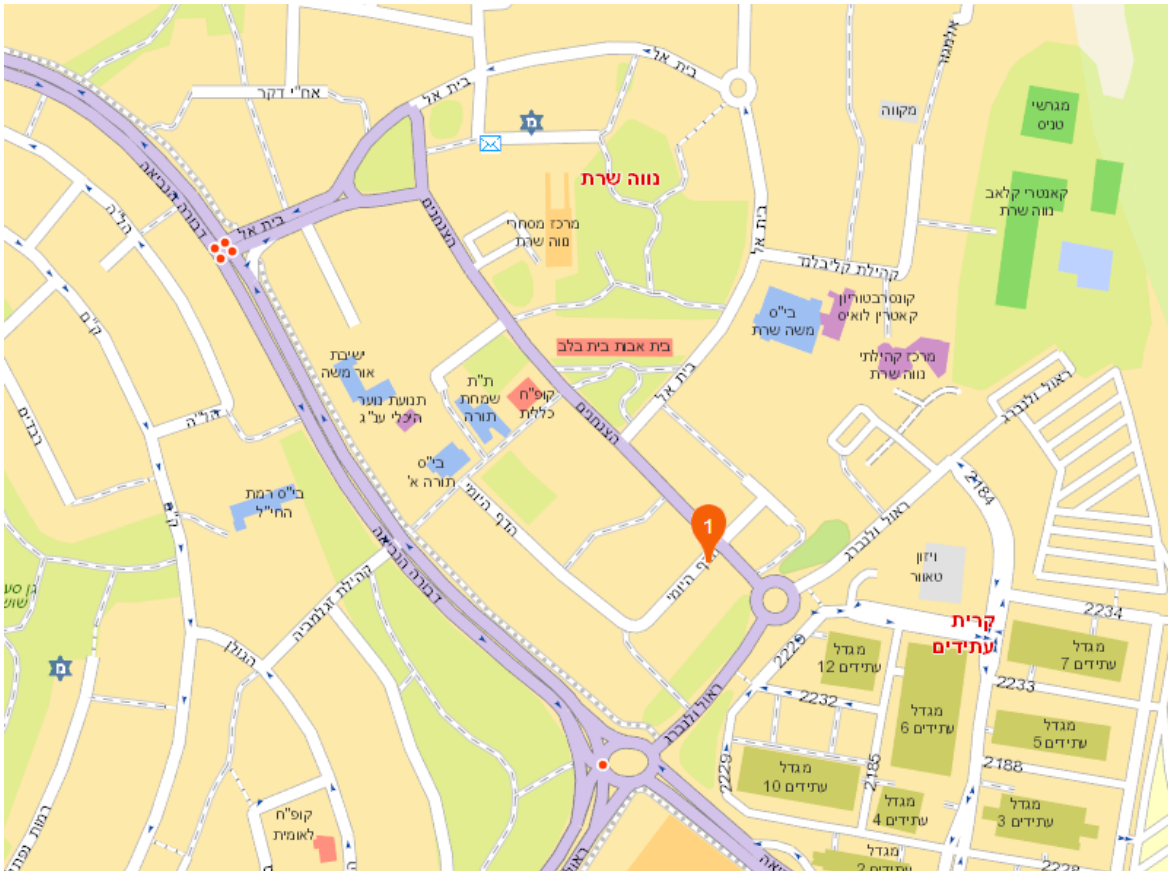
בארכיון הסרוק של מינהל הנדסה בעיריית ת"א נמצאו המסמכים הרלוונטים הבאים :

- היתר בנייה מס' 1142-14 מיום 27/11/2014, המתיר הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית מעל מרתף, סה"כ 21 יח"ד.
- היתר בנייה מס' 0951-17 מיום 07/11/2017, המתיר שינויים בקומת המרתף ובחלוקת השטחים של קומות המגורים.
- התקבלה תעודת גמר מיום 29/01/2018, עבור ההיתרים המפורטים לעיל.

הבנייה הקיימת בפועל בדירה נשוא חוות הדעת, תואמת את היתרי הבנייה המפורטים לעיל.

8. תיאור הסביבה והנכס

8.1 תיאור הסביבה



הדף היומי 1, נווה שרת, תל אביב

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב, שכונת נווה שרת. הסביבה מאופיינת כאזור מגורים ברובה עם בניינים בבנייה רוויה לצד מרכז מסחרי, מוסדות חינוך ומבני ציבור כגון: בית כנסת, מרכז קהילתי, קאנטרי ועוד. השכונה גובלת במזרח באזור התעשייה קריית עתידים.

הבניין נשוא חוות הדעת ממוקם בקרן הרחובות הצנחנים והדף היומי. רחוב הצנחנים דו-סטרי, סלול אספלט עם מדרכות בשני צדדיו. רחוב הדף היומי דו-סטרי, ללא מוצא, סלול אספלט עם מדרכות בשני צדדיו. רחוב הדף היומי הינו קטע רחוב ייחודי בשכונת נווה שרת בו תנועת כלי הרכב סגורה החל מכניסת השבת ועד צאתה, בקטע הרחוב שבין הדף היומי מס' 3 ועד סוף הרחוב. הבניינים בקטע רחוב שבין הדף היומי מס' 3 ועד סופו מאוכלסים בעיקרם ע"י קהילה חרדית. תנועת כלי-הרכב והולכי הרגל שקטה ברוב שעות היממה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות מלאים.



8.2 תיאור הבניין והדירה

תיאור הבניין

הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא חוות הדעת בנוי שלד בטון מזוין, גג בטון שטוח או מרפסות שמש וקירות חוץ בחיפוי אבן נסורה. בבניין יש 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. בבניין יש מעלית נוסעים ויש חניה במרתף. בבניין יש סה"כ 21 יח"ד.

רמת הבנייה והגמר בבניין סטנדרטית. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת תואמים את גיל הבניין.

החצר

החצר ברובה מחוזקת ע"י דיירי דירות הגן בקומת הקרקע. החלק המשותף של החצר עם פיתוח מלא ברמה סטנדרטית כולל: גדר מתכת מעל גדר בנויה, שביל גישה מחופה אבן ואדניות גינן.

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

תיאור הדירה

הדירה ממוקמת בחזית קומה 2, לדירה 2 כיווני אוויר מלאים למערב ודרום. הדירה כוללת:

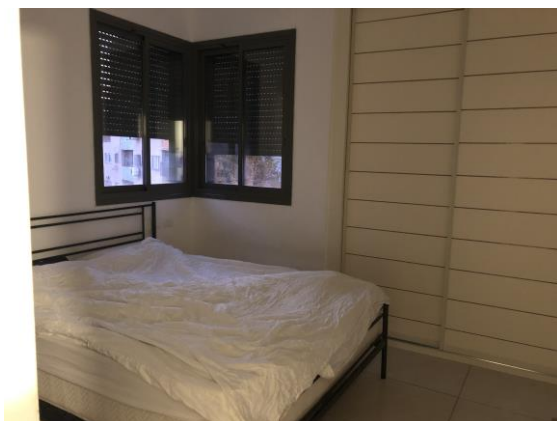
- * מבואת כניסה.
- * חלל בלתי מחולק הכולל מטבח וחדר מגורים עם יציאה למרפסת מקורה ברובה.
- * תא שירותים.
- * 3 חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).
- * יחידת הורים הכוללת חדר רחצה ושירותים צמוד.
- * חדר רחצה ושירותים כללי עם יציאה למרפסת שירות.

עבודות הגמר בדירה ברמה סטנדרטית, כוללות :

- * דלת הכניסה הראשית מפלדה (פלדלת).
- * הרצפה בחיפוי אריחי קרמיקה 80/80 ס"מ.
- * הנגרות עץ עם דלתות עץ תלויות על צירים.
- * החלונות זכוכית במסגרות אלומיניום עם תריסי גלילה חשמליים.
- * במטבח ארונות עץ עליונים ותחתונים ומשטח אי במרכזו עם חיפוי מונע שחיקה ומשטח עבודה מאבן.
- * בתא השיירותים אסלה סמויה וכיור לנטילת ידיים. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- * חדר רחצה כללי כולל אמבטיה, אסלה סמויה וכיור רחצה מונח על ארון עץ תחתון. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- * בחדר הרחצה הצמוד ליחידת הורים מקלחת עמידה סגורה במקלחון, אסלה סמויה וכיור רחצה מונח על ארון עץ תחתון. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- * בדירה מותקנים מזגן מיני מרכזי ומזגן עילי.
- * לדירה צמוד מקום חניה ומחסן במרתף החניה. לדירה צמוד מסתור כביסה.

רמת הבנייה והגמר סטנדרטית. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת תואמים את גיל הדירה.

תמונות מייצגות :



9. גורמים ושיקולים בחוות הדעת

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

9.1 מיקום האזור, שכונת נוה שרת, במרקם הכללי של העיר תל אביב.

9.2 מיקום הבניין באזור, הובאה בחשבון כי הבניין ממוקם בפאתי השכונה ובצמוד לרחוב ראול ולנברג אשר מהווה את כביש הגישה הראשי לשכונה.

9.3 מיקום הדירה בבניין, בחזית קומה שניה.

9.4 הובאו בחשבון רמת הבנייה והגמר בבניין. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת שלו. העובדה שבבניין יש מעלית נוסעים ויש חניה בתחומי המרתף.

9.5 הובאו בחשבון גודל הדירה, התכנון והחלוקה הפונקציונאלית. לדירה צמוד מקום חניה ומחסן במרתף.

9.6 הובאו בחשבון רמת הבנייה והגמר, המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת של הדירה.

9.7 הובאו בחשבון כי הבניין רשום כבית משותף והזכויות בדירה הינן בעלות.

9.8 הובאו בחשבון המצב התכנוני והתכניות המפורטות בסעיף 7 לעיל.

9.9 הובאו בחשבון נתוני מכר של דירות מפרויקטים חדשים, מהסביבה הקרובה לנכס הנדון, תוך הפעלת התאמות למיקום הבניין, שוליות לגודל הדירה, התאמה לקומה ועוד. הובאו בחשבון כי מרבית הדירות בפרויקטים חדשים נמכרות עם חניה צמודה (אחת לפחות) ומחסן.

9.10 המחיר שהיה משלם קונה מרצון עבור הדירה.

9.11 במכירת הנכס הנדון (יד שניה) אין חבות מע"מ.

הערה: חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ 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.