



Leon Pinkas  
Land assessor



לאון פנקס  
שמאי מקרקעין



כ"ט בשבט תשפ"ג

22 בינואר 2023

חוות דעת מומחה

בנושא אומדן שווי מקרקעין

גוש 10634, חלקה 46

ספיר 14, קיסריה





## הנדון: אומדן שווי מקרקעין

גוש 10634, חלקה 46

ספיר 14, קיסריה

### 1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 נתבקשתי ע"י עו"ד יוסף פיימן גהורני לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון.
- 1.2 שווי הנכס על פי שומה זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה במכירה של קונה מוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.
- 1.3 לצורך הערכת שווי הנכס :
  - 1.3.1 נבדקו מסמכי המקרקעין של הנכס הנדון.
  - 1.3.2 נערך ביקור במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, "חוף כרמל".
  - 1.3.3 נערך סקר שווי מקרקעין בסביבה הנדונה.

### 2. תאריך ביקור בנכס

18 בינואר 2023 ע"י פנקס לאון- שמאי מקרקעין.

### 3. תאריך קובע לחוות הדעת :

18 בינואר 2023 , שהינו תאריך הביקור בנכס.

### 4. פרטי הנכס:

סוג הנכס	: בית מגורים דו קומתי חד משפחתי.
ישוב	: קיסריה.
שכונה	: 9 (העדי).
כתובת	: ספיר 14.
<u>פרטי רישום</u>	
גוש	: 10634.
חלקה	: 46.
זכויות משפטיות	: בעלות פרטית.

## 5. תיאור הסביבה והנכס:

### 5.1 הסביבה:

קיסריה היא יישוב קהילתי השוכן ליד קיסריה העתיקה. הוא אחד היישובים היוקרתיים במדינת ישראל ורוב התושבים ביישוב הם בעלי הכנסות גבוהות מאוד. עיקר הבנייה ביישוב היא בנייה נמוכה של וילות אחוזות וקוטגים והוא מצטיין בחזותו ובאיכות החיים הגבוהה שהוא מציע לתושביו.

קיסריה היא היישוב היחיד בישראל המנוהל על ידי חברה כלכלית, "החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ" שבבעלות קרן רוטשילד קיסריה. הקרן נוסדה על ידי הברון אדמונד דה רוטשילד, נכדו של הנדיב הידוע. מבחינה מוניציפלית משתייך היישוב, מאז שנת 2003, למועצה האזורית חוף הכרמל. מאחר שהחברה אינה רשות מוניציפלית, על פי הסכם משנת 2004 בין התושבים לחברה, מתחלקת הארנונה שהם מחויבים לשלם בין המועצה האזורית חוף הכרמל לבין החברה. החלק שמשולם לחברה נקרא דמי שירותים, והאחריות לאספקת השירותים המוניציפליים מתחלקת בין החברה לבין המועצה. בשנת 2021 התגוררו בקיסריה כ-5,700 תושבים. ביישוב פועל סניף של תנועת הנוער בני עקיבא.

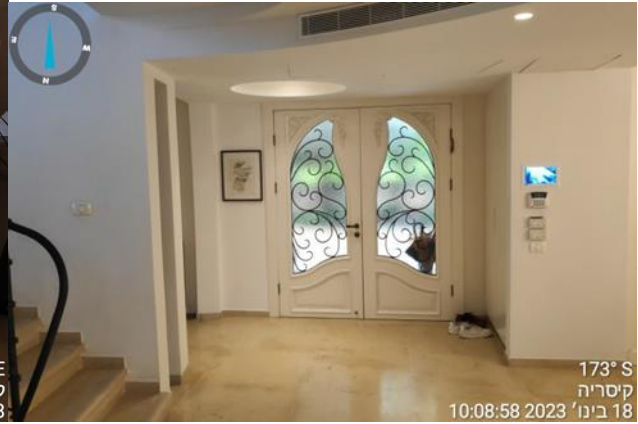
שכונה 9 (שכונת העדי) הינה שכונה ותיקה בקיסריה והווילות משתרעות על חלקות קרקע בשטח של דונם ויותר, השכונה נחשבת כשכונה איכותית מאוד ורוב החלקות נושקות בעורפן בש.צ.פ.

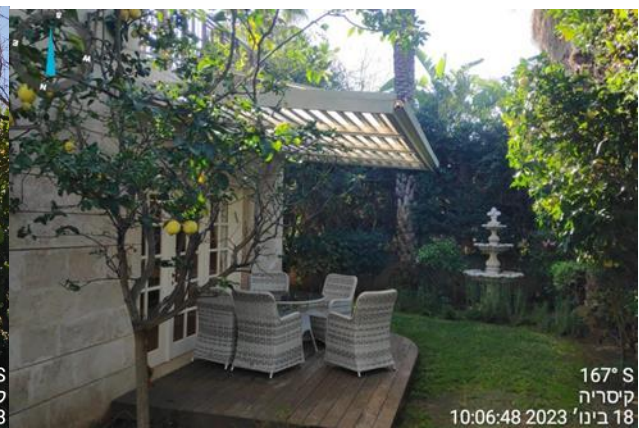
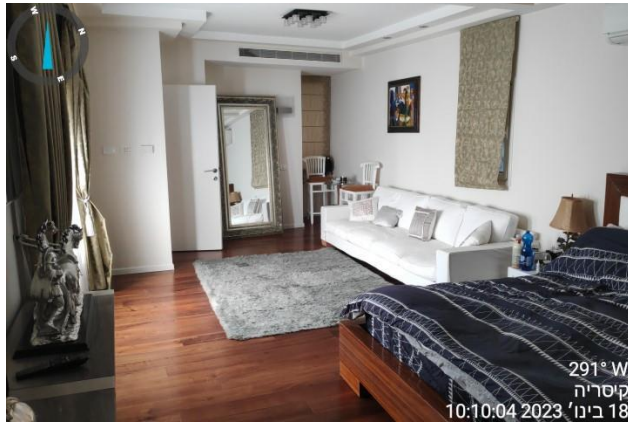


## 5.2 הנכס :

- 5.2.1 נשוא חוות הדעת מהוה בית מגורים דו קומתי חד משפחתי ותיק בשטח בנוי של 365 מ"ר ובנוסף שטח תת קרקעי בשטח של 41 מ"ר בקרבת הבריכה המשמש ליחיד וחדר משאבות לבריכה, ובנוסף בריכה בשטח של 61 מ"ר על מגרש של 1,135 מ"ר, השטחים הינם לפי תשריט ההיתר.
- 5.2.2 בית המגורים כולל:
- קומת הקרקע: יחידת הורים, סלון, מטבח עם אי, פינת אוכל, מרפסת פתוחה עם פרגולה, שרותי אורחים, חדר שרות, במעבר חלל עם מתקני ספורט, בריכה, חצר מטופחת.
- קומה א': 2 יחידות הורים, משרד עם חדר אמבטיה ואסלה.
- 5.2.3 הבית מאובזר כדלקמן: דלתות כניסה מעץ וזכוכית עם מתכת אומנותית, חלונות מאלומיניום חלקן עגולות, דלתות ומשקופים מעץ, מטבח עילי ותחתית מעץ מלא עם ציפוי שלייפ לאק ועיטורים בצבע זהב, ריצוף שיש מטר על מטר, ופרקט איכותי מעץ בחדרי השינה ובחדר הכושר, בשתי הקומות פרט למקלחות שמסוגננות ברמה איכותית, תריסים חשמליים, קיימת מערכת מיזוג מרכזית ובנוסף מס' מזגנים מפוצלים, קיימות הנמכות תקרה בכל החללים ובהם תאורות נראות ונסתרות, מצלמות אבטחה מסביב לבית ובעמדת הכניסה מבפנים, מערכת אזעקה עם גלאי נפח בתוך הבית ובחוץ, מדרגות משיש עם מעקה מתכת מעוצב, שער מתכת בכניסה עם מנגנון פתיחה משלט, ציפוי חיצוני מאבן כולל העמודים.
- 5.2.3 החצר מטופחת מאוד וכוללת עצי נוי, עצי הדר, עצי שיח מגוונים, דשא וכו'.
- מסביב לבריכת הגלישה הריצוף הינו דק עץ דומה לפרקט בתוך הבית.
- 5.2.4 יש לציין כי בעורף החלקה שטח ציבורי פתוח המשמש כשביל מעבר.

תמונות מקומת הקרקע







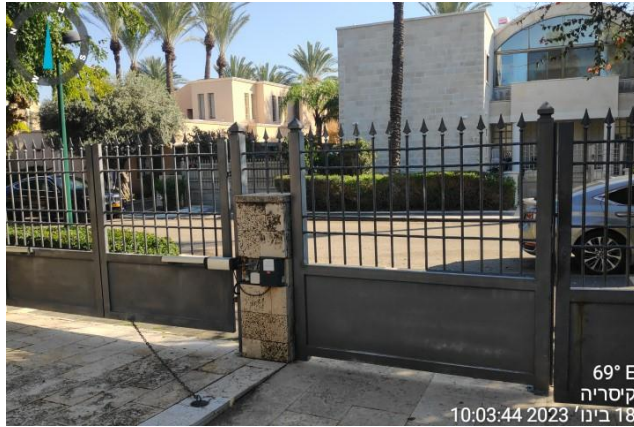
Leon Pinkas  
Land assessor



לאון פנקס  
שמאי מקרקעין



חבר בלשכת שמאי  
המקרקעין בישראל



69° E  
קיסריה  
10:03:44 2023  
18 בינו'



340° N  
קיסריה  
10:03:52 2023  
18 בינו'

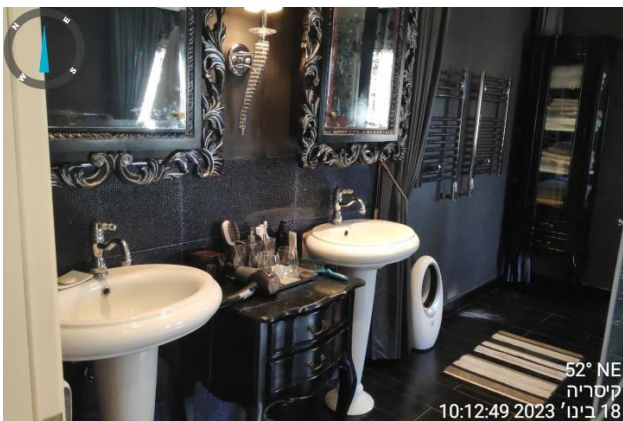
### קומה אי



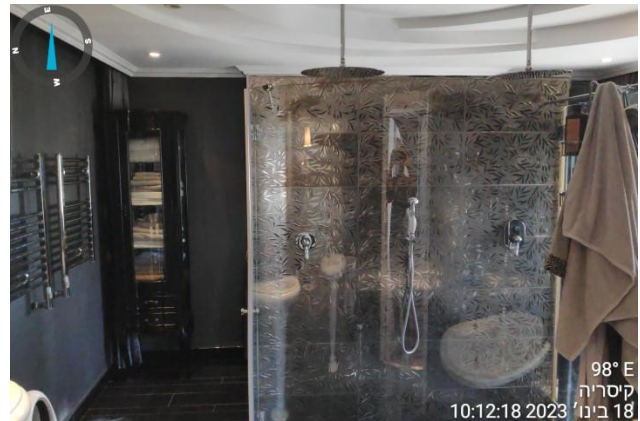
163° S  
קיסריה  
10:11:57 2023  
18 בינו'



254° W  
קיסריה  
10:11:30 2023  
18 בינו'



52° NE  
קיסריה  
10:12:49 2023  
18 בינו'



98° E  
קיסריה  
10:12:18 2023  
18 בינו'



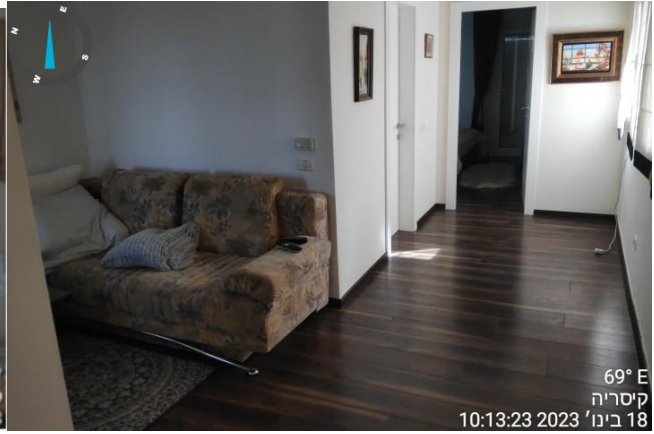
Leon Pinkas  
Land assessor



לאון פנקס  
שמאי מקרקעין



חבר בלשכת שמאי  
המקרקעין בישראל



## 6. מצב תכנוני ותיק הבניין:

### 6.1 מצב תכנוני:

עפ"י מידע שהתקבל בוועדה המקומית לתכנון ובניה "חוף כרמל" עולה כי על הנכס שבנדון חלה תכנית חכ/197 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3674 בתאריך 29.6.1989. עפ"י התוכנית הנ"ל הנכס שבנדון נמצא באזור מגורים א' עם זכויות בנייה כדלקמן: שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

מס' יח"ד : 1.

תכנית לכל קומה : 20%.

מס' קומות : 2.

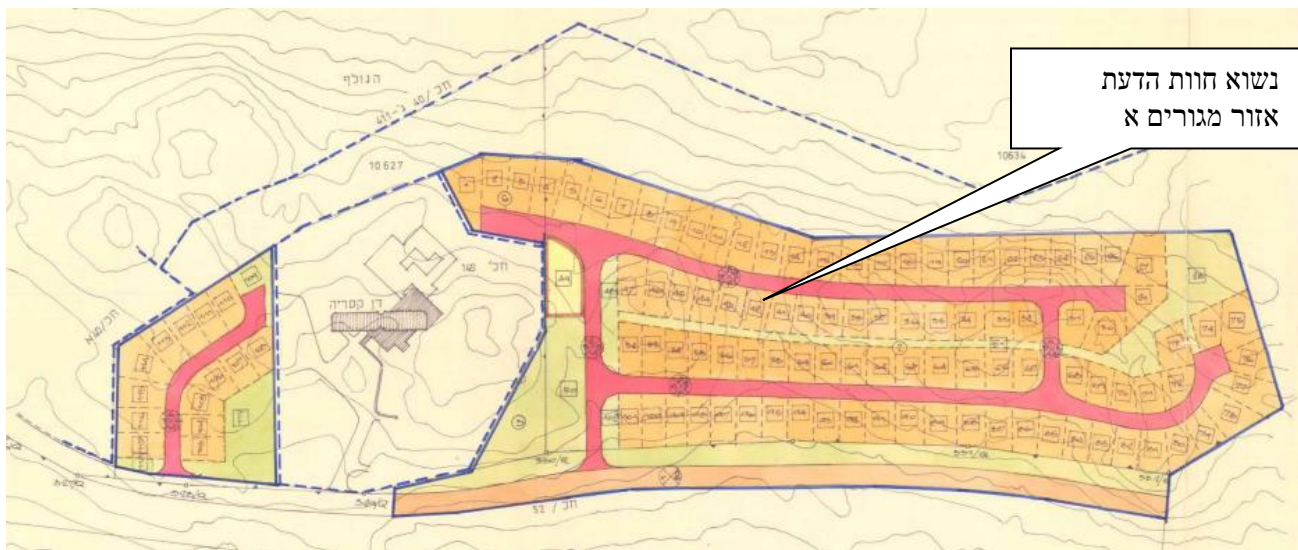
סה"כ אחוזי בניה : 40% (פרט למקלט ומקום חניה אחד)

קוי בניין : חזית - כמסומן בתשריט.

צד - 4 מ'.

אחור - 5 מ'.

### תשריט התכנית





**בדקרא:** אזור מגורים א

**6.2 תיק בניין מס' 190410**

בתיק הבניין נמצא ההיתר הנ"ל:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 טופס 3 (תקנה 18(א))



**ה י ת ר**

237	מחזור מקומית או מפורטת: חק/237	נוש: 10634	חלקה: 241	מגרש: 41	תיק בנין: 190410
ועדה מקומית לתכנון ולבניה חוף הכרמל	היתר בניה מספר: 970222	מספר בקשה: 970222			
רשות מקומית: קיסריה	שכונה:	כתובת הבניה: קיסריה (שכונה 9) 41			

ה ש ט	תעודת זהות	מען	מיקוד	סלפון
בעל היתר	נרינר אבי	5534689	חזון ציון 14 ירושלים	02-512060
עורך הבקשה	פירשט אלי רביץ אהרון	3038297 5055505	אלמוג 7 קיסריה ההסתדרות 125 חיפה	06-260222 04-8723190

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

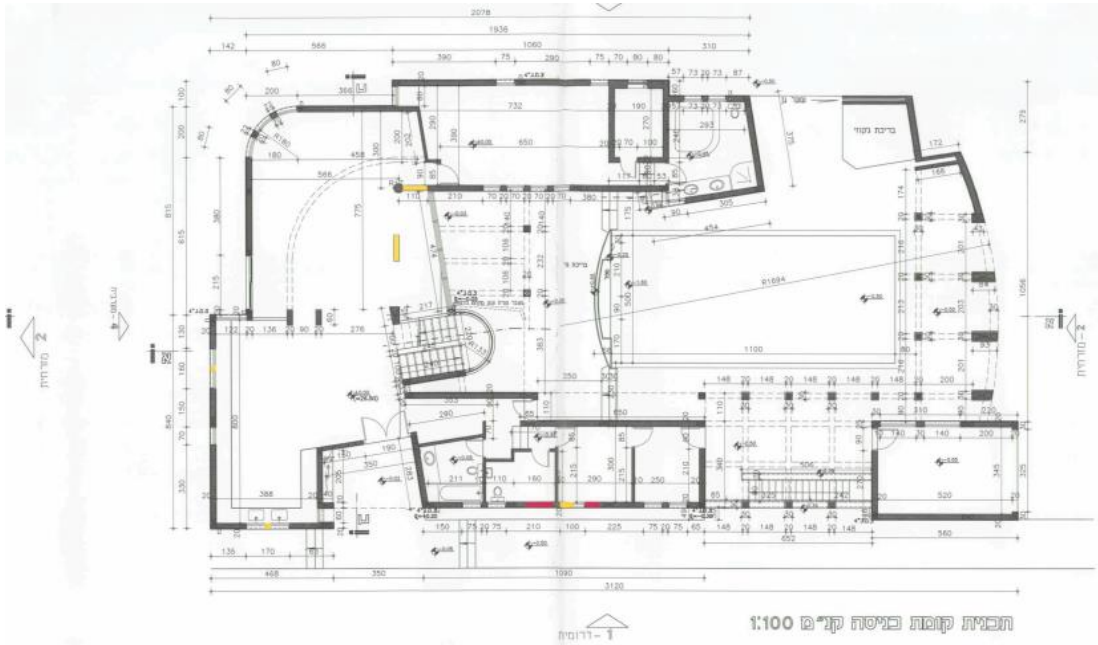
על פי אישור הועדה המקומית האמורה: רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 97009 בתאריך: 07/11/97  
מוחר: מגורים - יחידה - חכנית סיגורים

שנריים בפתוח המגרש/עדכון תכנית-כבית מגורים בקיסריה, שכונה 9  
מגרש 41.

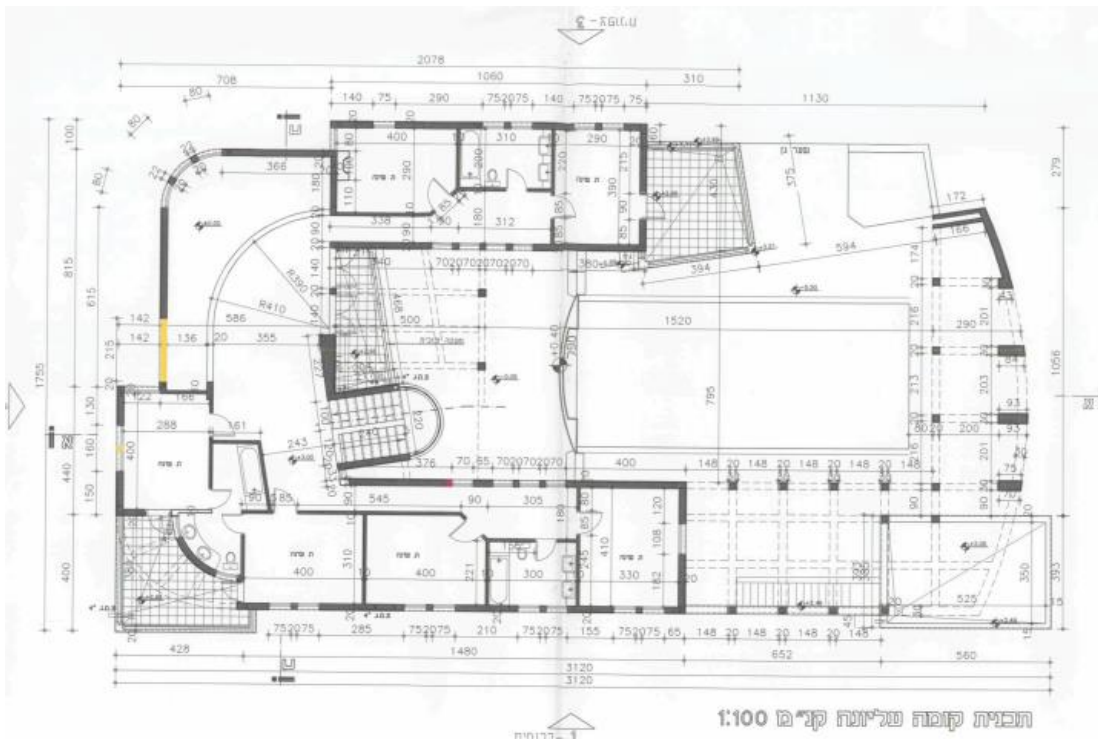
בתנאי שהעבודות האמורות מבוצעות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואנרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנוסחים  
החוזמים והמאופרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים אלה:  
-כשל הריחך לא יגור בבנין, ולא ישתמש בו כדרך אחרת, ולא ירשה  
-בתנאי שחדר הכימון/המקלט יבנה בהתאם לתכנית המאושרת ע"י הנ"א -בתנאי שהמבנה יבנה בהתאם לדרישות ספרד הכביאות  
-בתנאי שהמבנה יבנה בהתאם לדרישות "איגוד שריים לכבאות" חדרה - בתנאי שהמבנה יבנה בהתאם לדרישות "בוק"  
-לא מאשרים ביסוד קיר נבול בקו בנין אחורי לכיוון השצ"פ.

**טבלת שטחים**

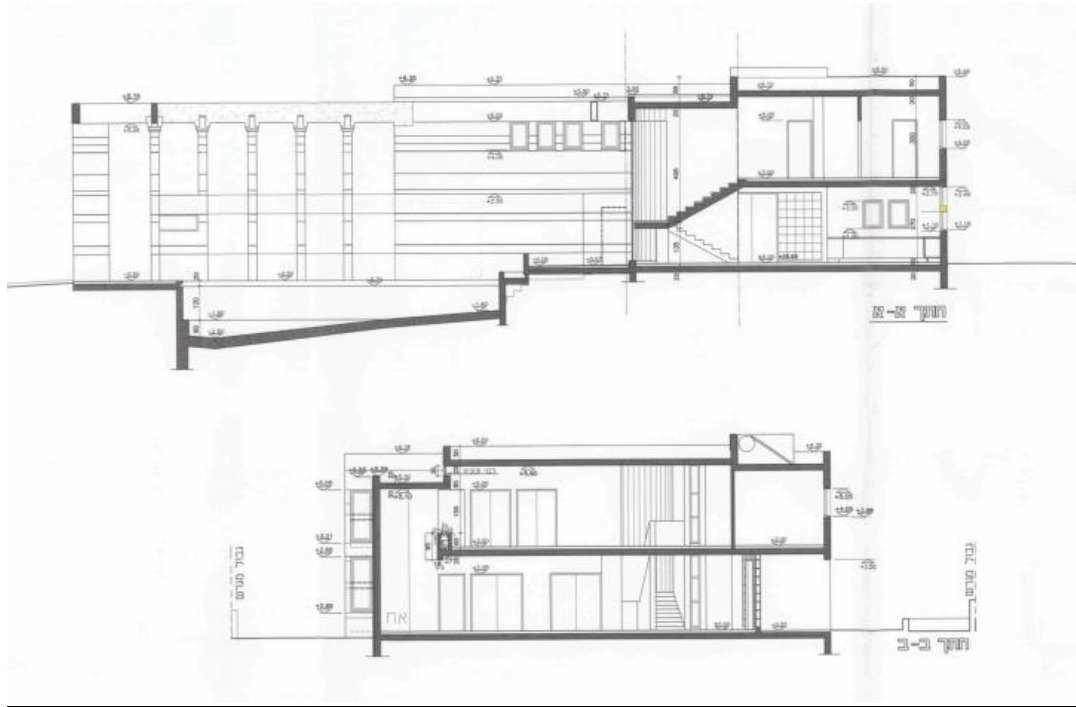




קומה עליונה (א')

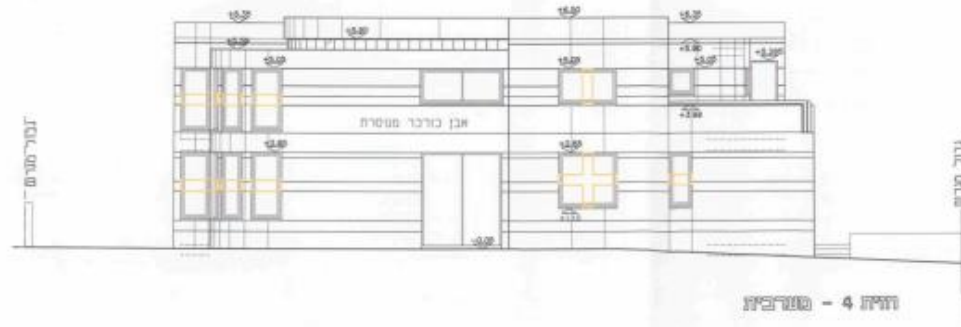
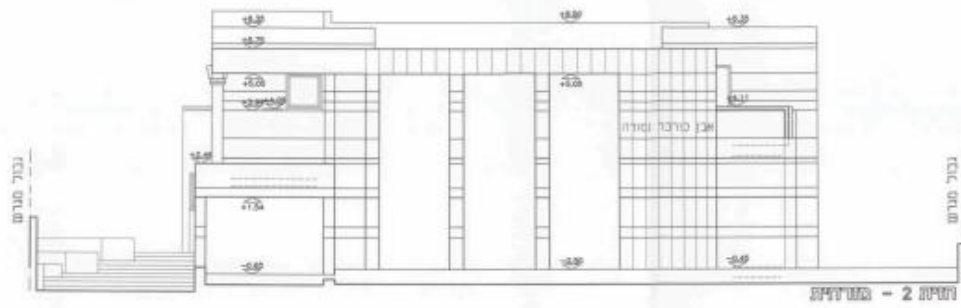


חתכים



### חזיתות





**7. זכויות במקרקעין:**

עפ"י מידע מהאינטרנט מיום 19.1.2023 ממידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחיפה עולים הפרטים הבאים:

תאריך: 19/01/2023  
כ"ו טבת תשפ"ג  
שעה: 09:33

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 29732

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 10634 חלקה: 46

הנכס נוצר ע"י שטר:	12062/1996	מיום:	25/03/1996	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
<b>תיאור הנכס</b>					
רשויות	שטח במ"ר				
מ. א. חוף הכרמל	1,135.00				
<b>המספרים הישנים של החלקה</b>					
10634/5					

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55736/2018/1	22/10/2018	מכר	בן יצחק שלמה	ת.ז.	323553693
<b>החלק בנכס</b>					
בשלמות					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
19135/1996/1	27/05/1996	הערה בדבר אתר עתיקות	ראה ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 1.5.1996 עמ' 3050-3052

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	החלק בנכס
9276/2003/3	07/04/2003	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	החברה לפיתוח קיסריה בנימין אדמונד דה רוטשילד בע"מ	
<b>על כל הבעלים</b>				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
16886/2007/1	13/05/2007	הערה בדבר אתר עתיקות	ראה ילקוט פרסומים מס' 5624 מיום 6/2/07 עמ' 1462

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	החלק בנכס
13144/2020/1	04/03/2020	צו מניעה	בית משפט מחוזי חיפה	
<b>על כל הבעלים</b>				

**סוף נתונים**

**8. עקרונות השומה:**

קיימות שלוש גישות להערכת שווי שוק של נכס מקרקעין:

- א. גישת ההשוואה - גישת השוק.
- ב. גישת העלות - גישת השווי הפיזי.
- ג. גישת ההכנסה - גישת היוון הכנסות.

א. גישת ההשוואה / גישת השוק – The Value Market Approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקום, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטים לנכס ביחס לעסקאות ההשוואה.



ב. גישת העלות / גישת השווי הפיזי – The Cost Approach

שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. כלומר, השווי המתקבל מגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם למחירה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

ג. גישת ההכנסה – The Income Capitalization Approach

אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת היוון נעשית בעזרת שער ריבית ששערו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

ד. בחוות הדעת השתמשתי בגישת ההשוואה וגישת השווי הפיזי.

**9. גורמים ושיקולים בשומה:**

**באומדן שווי הזכויות בנכס הובא בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:**

- 9.1 מטרת השומה - אומדן שווי.
- 9.2 מיקום הנכס ושילובו במרקם הכללי של העיר קיסריה.
- 9.3 סוג הנכס, שטחו, הטופוגרפיה וצורת המגרש.
- 9.4 מצב הזכויות בנכס- בהתאם לפירוט בפרק "זכויות במקרקעין".



Leon Pinkas  
Land assessor



לאון פנקס  
שמאי מקרקעין



9.5 מצבו התכנוני של הנכס- על פי המפורט בפרק "מצב תכנוני ורישוי".

9.6 ניתנה התייחסות והשוואת מחירים הן לנכסים בסביבה הקרובה, והן לנכסים תחליפים באזורים סמוכים, זאת בהתאם לעקרון התחלופה.

9.7 אומדן השווי כולל מע"מ.