

ישראל ישראלי – כלכלן ושומאי מקרקעין
Israel Israeli- R.E APPRAISER – Economist

תאריך : 1/6/2009
סימוכין : EI-6980

שומת מקרקעין מלאה

הנדון : גוש 1234 חלקה 10 בית מגורים ברח' כלנית 20 חיפה

1. מטרת השומה וזחות מזמין השומה

התבקשתי על ידי מר קובי כהן – החוכר בנכס, להעריך את שווי הנכס הנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד כתיבת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס וזחות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 1/4/2009 ע"י החתום מטה.

4. זיהוי הנכס

גוש	:	1234
חלקה	:	10 (מחצית)
סוג הנכס	:	בית מגורים דו קומתי דו משפחתי בשטח 140 מ"ר מעל קומת מרתף
כתובת	:	רח' כלנית 20 חיפה
מיקום הנכס	:	מחצית צפונית של החלקה



דוגמה לשומת מקרקעין מלאה

5. תאור הנכס ותסביבה

תאור הנכס

הנכס הנדון הינו בית מגורים דו משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף הנמצא ברח' הכלנית 20 בחיפה. הבית ניצב על מגרש בשטח של 370 מ"ר, המהווה את המחצית הצפונית של חלקה 10 בגוש 1234. שטח הבית בקומת הקרקע ובקומה ראשונה כ- 140 מ"ר ושטח המרתף כ- 50 מ"ר (ראה טבלת שטחים בפרק 6).

הבית נבנה לפני כשלושים שנה ובנוי בקיר משותף עם הבית הבנוי במחצית הדרומית של החלקה. הבית כולל בקומת הקרקע חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל ושירותי אורחים. בקומה העליונה, 3 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים. במרתף הבית מקלט וחדר משחקים. הבית בנוי משלד בטון, קירות בלוקים, תקרת רביץ עם גג רעפים, גובה פנימי של קומת הקרקע 2.65 מ' גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

הבית בנוי בסטנדרט רגיל התואם בניה משנות השבעים הכולל: ריצוף טרצו בגודל 30 ס"מ X 30 ס"מ, דלתות עץ פשוטות צבועות, חלונות עץ, ארונות מטבח פשוטים באורך כולל של 9 מ'. הבית ממוזג באמצעות מזגן מפוצל יחיד. לאחרונה עבר הבית שיפוץ חיזוני.

החצר הבית מטופחת ובה משטחים מרוצפים ומגוננים ותאורת גינה. הבית מוחזק ברמת תחזוקה טובה ומושכרת בשכירות חופשית למשפ' רפאלי.

תמונת חזית הבית:



תאור הסביבה

הסביבה הינה שכונת המגורים נווה חמציצים בחיפה המתאפיינת בבניה צמודת קרקע הדומה לנכס הנדון בעיקר משנות השבעים והשמונים.



השכונה גובלת מצפון וממזרח באזור התעשייה הישן, מדרום שכונת סביונים המתאפיינת בבניה רוויה וממערב דרך הנשיאים. סביבת הנכס מפותחת בפיתוח סביבתי עירוני מלא.

6. המצב התכנוני

6.1 מידע בדבר תכניות מקומיות

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

6.1.1 תכנית שינוי מתאר מקומית אב/3/2/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1234 מיום 1/10/1965.

מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים הכוללת 200 יח"ד בבנייה צמודת קרקע.

עפ"י הוראות התכנית יעוד החלקה הנדונה הינו אזור מגורים א' בו הותרה הקמת מבנה חד או דו קומתי עם בניה בשיעור של עד 40%. בנוסף הותרה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע בגובה של 2.2 מ' ומחסן בשטח של 10 מ"ר.

6.1.2 תכנית מתאר מקומית אב/3/2/1/20

התכנית אושרה למתן תוקף בוועדה המחוזית ביום 1/1/1989 וטרם פורסמה ברשומות.

מטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה באזור מגורים א' ע"י התרת תוספת קומה למגורים בשיעור של 25% משטח המגרש. כן מאפשרת הגבהת קומת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ'.

6.2 מידע בדבר רישוי בניה

ביום 1/1/1976 ניתן היתר מס' 123 להקמת בית מגורים דו משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף.

ההיתר כלל הקלות בקו בניין צדדי צפוני.

להלן השטחים המאושרים ויעודם עפ"י ההיתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	מבני עזר במ"ר	סה"כ	שימושים
מרתף		50.8	50.8	מקלט וחדר משחקים
כניסה	62.1	8.3	70.4	חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, שרותי אורחים
קומה א'	69.2		69.2	3 חדרי שינה, חדרי רחצה ושרותים
סה"כ	131.3	59.1	190.4	

6.3 מידע תכנוני אחר

טופס 4 לבנין הקיים ניתן ביום 1/12/1988.

7. הזכויות בנכס

7.1 רישום בלשכת רישום מקרקעין

עפ"י העתק הרישום בפנקס הזכויות מיום 1/1/2009 רשומה החלקה הנדונה בבעלות רשות פיתוח.

על החלקה רשומה חכירה מהוונת לטובת קובי כהן ויוסף לוי בחלקים שווים עד ליום 31/12/1999.

השטח הרשום של החלקה הינו 740 מ"ר.



על החלקה הערה בדבר קיום הסכם שיתוף מיום 1/1/2000.

7.2 חוזה חכירה

עפ"י חוזה חכירה מהוון מיום 1/1/2001 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין קובי כהן הוחר הנכס

הנדון עד ליום 31/12/2047.

מטרת החכירה – מגורים.

קיבולת הבניה 160 מ"ר ליחידת דיור אחת.

7.3 שכירות

כפי שנמסר ע"י מזמין העבודה הנכס מושכר מזה 3 שנים למשפחת רפאלי בשכירות חפשית. דמי

השכירות החודשיים נקבעו ל- 6,000 ₪ לחודש.

הנכס הוערך כריק ופנוי.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין הנדונים:

8.1 מטרת השומה הינה הערכת שווי זכויות חכירה מהוונות בבית מגורים צמוד קרקע הנמצא ברח'

הכלנית 20 בחיפה.

8.2 הנכס ממוקם בשכונת מגורים המתאפיינת בבנייה צמודת קרקע דומה לנכס הנדון. גישות השומה

המתאימות להערכת שווי הנכס הנדון הינן גישת ההשוואה וגישת העלות.

8.3 נמצאו שלוש עסקאות השוואה רלוונטיות בנכסים דומים שבהן בוצעו התאמות לגיל המבנה,

לשטח מגרש, לשטח בנוי (ראה תחשיב).

8.4 במגרש הנדון קיימות זכויות בניה לא מנוצלות אך לנוכח עלויות ההתאמה גבוהות תרומתן זניחה.

8.5 המועד הקובע לשומה הוא מועד כתיבתה.

8.6 שוק הנכסים אליו משתייך הנכס הנדון מורכב מעיקרו מפרטיים שאינם חייבים במע"מ.

8.7 הזכויות בנכס הוערכו כחפשיות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.

9. השומה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס הנדון הינו בסך 2,200,000

₪ (שני מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ישראל ישראל

כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח: תחשיב

