



אייל – עמית

שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

חוות דעת מומחה

תמ"ש 30621-05-12

כב' השופטת אליה נוס

ישראל נ' ישראל

גוש 5688, חלקה 107, תת חלקה 11

דירה ברח' נחל צין 9, שכונת "הנחלים", מודיעין.



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

שם המומחה : עמית זיו
כתובתו : רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל.

אני החתום מטה, נתבקשתי, ע"י כבי' השופטת השופטת אליה נוס, לחוות דעתי המקצועית בעניין שבנדון, כפי שיפורט בהמשך, לדירה ברח' נחל צין 9, שכונת "הנחלים", מודיעין, הידועה כגוש 5688, חלקה 107, תת חלקה 11 (להלן: "הנכס").

הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

אלה פרטי השכלתי:

- בוגר הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל, חיפה, משנת 1998, בפקולטה להנדסה אזרחית (BSc). רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 107102).
- לימודי שמאות מקרקעין בשלוחת הטכניון ללימודי חוץ.
- שמאי מקרקעין משנת 2004, בעל רשיון מס' 1232.

ואלה פרטי נסיוני:

- מנהל הקמת פרויקטים של מבני מגורים ומרכזים מסחריים בחברת יזמות ומקרקעין במשך כ- 3 שנים.
- ניהול ופיקוח על הקמת חנויות אופיס דיפו ואייס, משרדים, בתי עסק וכו'.
- השתלמות בבקרת איכות תכנון וביצוע וחוות דעת מומחה בחב' "בס" - ביקורת מבנים.
- מנהל צוות בקרת איכות בחב' "בס" - ביקורת מבנים וב"מאה" - המכון לאיכות הבניה שליד מכון התקנים הישראלי.
- עצמאי- יועץ בתחומי חוק התכנון והבניה, תקנים ומפרטים טכניים וחוות דעת נגדיות בנושא ליקויי בניה למשרדי תכנון ולחברות בניה מהמובילות במשק.
- יועץ בנושא בקרת איכות במהלך הביצוע לפרויקטי בניה ועורך חוות דעת מומחה בגין ליקויי בניה.
- שותף במשרד עצמאי אייל – עמית שמאות מקרקעין, הנדסת בניין וליווי פרויקטים.



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

במסגרת עבודתי בתחום רכשתי ניסיון ומיומנות בתחומים הבאים :

- הערכת שווי זכויות במקרקעין למטרת רכישה ומכירה בשוק החופשי, למטרת שיעבוד לצורך בטוחות למתן אשראי ובהליך של כינוס נכסים.
- הערכת שווי נכסים המוחזקים ע"י דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר.
- שומות אחרות (נגדיות) בנושא היטל השבחה מול רשויות מקומיות.
- הערכות שווי לעניין הפקעות וירידת ערך לפי סעיף 197.
- פירוק שיתוף ותשלומי איזון.
- הערכת דמי שכירות ראויים.
- הערכת שווי זכויות במקרקעין לצורך השגות בהתמודדות מול מינהל מקרקעי ישראל ומול שלטונות המס לעניין מס שבח, מס רכוש ומס רכישה.

הערכות השווי המפורטות לעיל מתייחסות לכל סוגי הזכויות במקרקעין וכל סוגי המקרקעין :

- קרקעות לבניה וקרקעות חקלאיות.
- מבנים למגורים – דירות בבניה רוויה ובתי מגורים צמודי קרקע.
- מבנים מסחריים ומרכזים מסחריים.
- מבנים לתעשייה.
- מבני משרדים.
- מבנים מעורבים.
- מבני ציבור.
- מנהל סקר המבנים של הרכבת הקלה בגוש דן : "הקו האדום".
- כלול ברשימת המומחים של מערכת בתי המשפט.



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

לצורך הכנת חוות הדעת ננקטו הפעולות הבאות :

- עיון במסמכים רלוונטיים, לרבות -
- העתק (חלקי) של פרוטוקול ופסק דין מתאריך 08.04.2013, של כב' השופטת אליה נוס.
- העתק נסח רישום מקרקעין.
- תשריט וצו הבית המשותף.

• עיון בתיק הבנין של הנכס.

• בירור המצב התכנוני החל על החלקה.

וזאת חוות דעתי המצורפת להלן :

1. **מטרת חוות הדעת :**

להלן החלטת כב' השופטת אליה נוס, מתאריך 08.04.13 (ציטוט) :

“על מנת שלקדם את התובענה הרכושית שבפניי, אני ממנה בזה את השמאי איל עמית מרח' גוש עציון 7, גבעת שמואל, טל' 03-5324748 לצורך מתן חוות דעת בדבר שווי ביתם של הצדדים המצוי ברח' נחל צין 9, מודיעין.”.

2. **תאריך ביקור בנכס :**

2.9.2013, שהינו גם התאריך הקובע לחוות הדעת.

בעת הביקור בנכס נכחו מיכאל ישראל ואסתר (אמה של מרים).

3. **פרטי הנכס :**

3.1. להלן פרטי הנכס מתוך העתק מידע מפנקס הבתים המשותפים (הופק באמצעות האינטרנט)¹, מתאריך 24.1.2012 :
גוש : 5688
חלקה : 107

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התקנות והנוהלים שעל פיו.



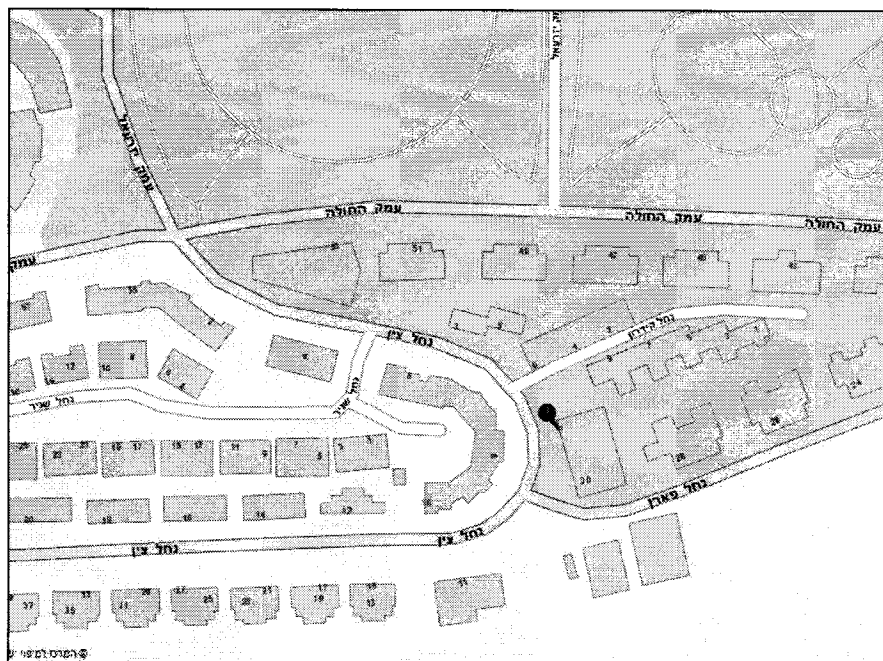
אייל – עמית

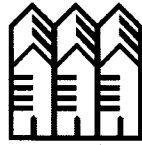
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

תת חלקה	:	11
תאור	:	דירה בקומה רביעית+מחסן.
שטח	:	137.80 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	14/122.
הצמדות	:	חניה בסימון יא' צהוב – 12.65 מ"ר. גג בסימון יז' צהוב – 57.81 מ"ר.
בעלות רשומה ע"ש	:	ישראל מרים, ת.ז. 317783439, החלק בנכס – 1/2.
משכנתאות	:	ישראל מיכאל, ת.ז. 310035605, החלק בנכס – 1/2 על זכויות הבעלות בנכס נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 450,615.00 ₪, לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.
הרכוש המשותף	:	שטח החלקה 890.00 מ"ר, תקנון מוסכם, תת חלקות 13, נוצר ע"י שטר – 19452/2004. כתובת : נחל צין 9, מודיעין מכבים – רעות.

4. מיקום הנכס ותאור הסביבה :

הנכס ממוקם בקרן הצפון מזרחית של הרחובות נחל פארן ונחל צין, שכונת "הנחלים" מודיעין.





אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

רח' נחל צין מהווה רחוב חד מסלולי ודו סטרי.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה למגורים של בתי דירות מדורגים בני 2-3 קומות.

מדרום לנכס ממוקם בית ספר "גוונים".

שטחי החניה מוסדרים במפרכי חניה ובמגרשים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר : תיעול, ביוב, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, קווי חשמל ומים, תאורת רח' וכיוצ"ב.

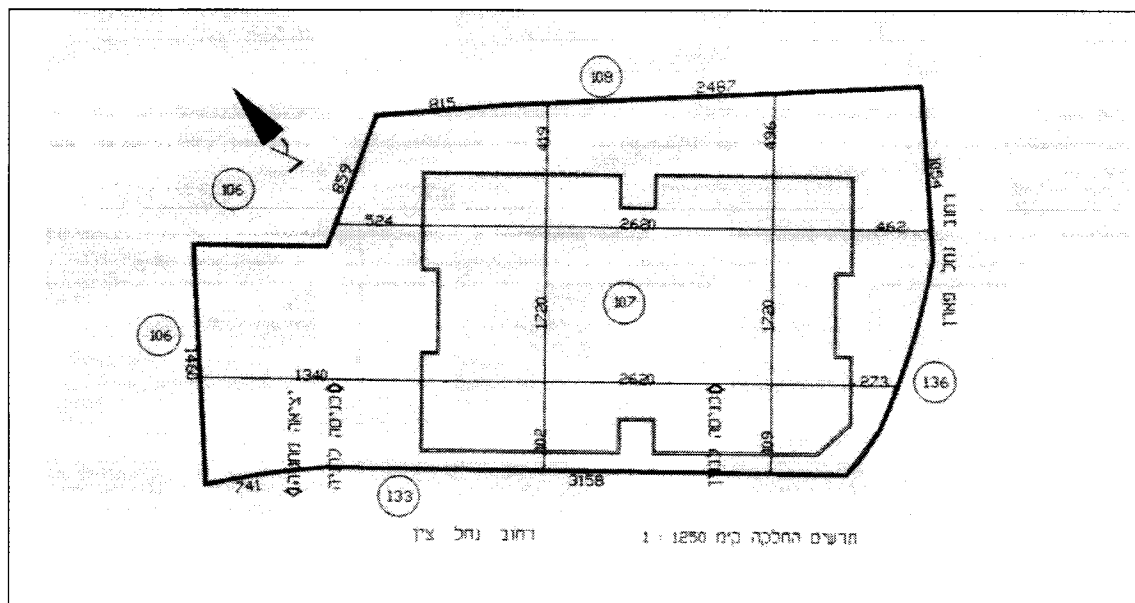
5. תאור החלקה :

חלקה 107 בגוש 5688 הינה בעלת צורה לא רגולרית, עם מימדים כדלהלן :

חזית לרח' נחל צין : כ- 39 מ'.

חזית לרח' נחל פארן : כ- 22 מ'

שטח רשום : 890 מ"ר (ע"פ נסח רישום מקרקעין).





אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

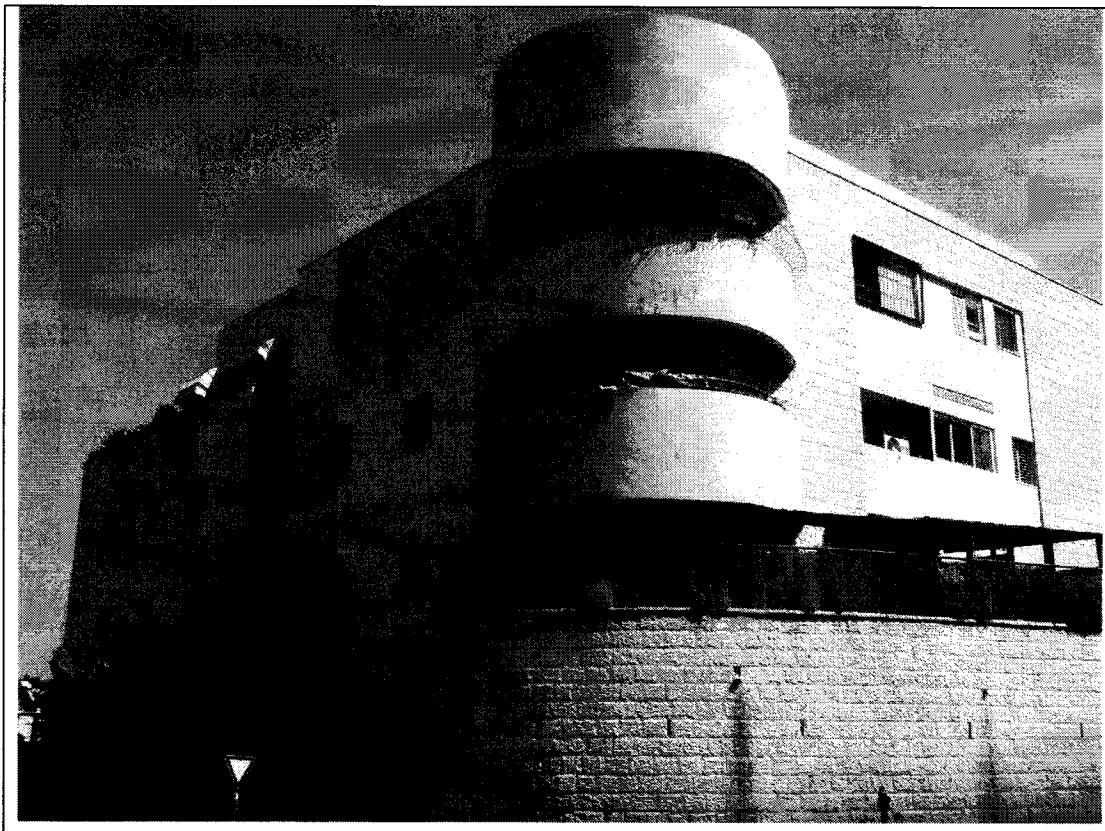
להלן גבולות החלקה:

- ממערב – רח' נחל צין.
- מצפון – חלקת מגורים.
- ממזרח – חלקת מגורים.
- מדרום – רח' נחל פארן.

6. הבניין:

הבניין בו ממוקם הנכס נבנה לפני כ- 14 שנה, בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. בקומת הקרקע 2 דירות גן, בקומות ראשונה ושנייה 4 דירות בכל קומה, בקומה עליונה 2 דירות ובסה"כ 12 דירות בבניין.

להלן תמונת חזית הבניין:



הבניין בנוי שלד וגג שטוח מבטון. קירות החוץ מחופים טיח ולוחות אבן.



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

מבואת הכניסה מוגנת ע"י דלת אלומיניום עם מערכת תקשורת פנים ("אינטרקום"), ריצוף המבואה באריחי אבן וחיפוי המבואה באריחי אבן ומראות. סביב הבניין גינה.

בבנין מותקנת מעלית נוסעים ושטחי החניה מוסדרים בתחום המגרש.

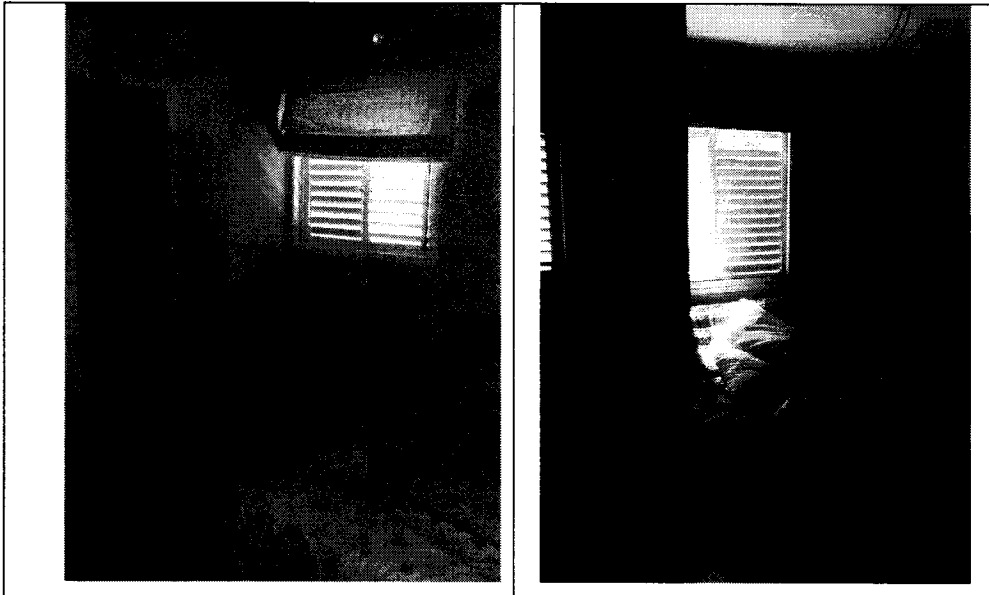
מצבו הפיסי של הבניין ורמת תחזוקתו הינם טובים למראה.

7. הנכס :

הנכס מהווה דירת פנטהאוז בשטח (ברוטו) של כ- 154 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של כ- 58 מ"ר, הממוקמת בקומה שלישית ועליונה מעל קומת הקרקע, ופונה לכיווני אוויר : צפון, מזרח ודרום.

הדירה כוללת- מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת פתוחה, חדר שינה ראשי עם חדר רחצה וחדר ארונות, 3 חדרי שינה, מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה ושירותים, חדר כביסה וחדר שרותי אורחים.

להלן תמונות להמחשה :





אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה



הערות : בעת הביקור בנכס נמצא כי הבנוי בפועל תואם את תכניות הבניה הצמודות לבקשה להיתר, למעט הגדלה של החדר הדרום מערבי על חשבון מסתור מיזוג האוויר.



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

סטנדרט הבניה והגימור כוללים, בין היתר : דלתות כניסה ממתכת דוגמת פלדלת, דלתות פנים מעץ לבוד, ריצוף באריחי קרמיקה, ריצוף חדרי הרחצה והשירותים באריחי קרמיקה, חיפוי חדרי הרחצה והמגורים באריחי קרמיקה ופסיפס, חלונות במסגרות אלומיניום עם תריסים, מטבח עם ארונות מטבח תחתיים ועיליים מעץ עם משטח שיש וחיפוי חלק מהקירות באריחי קרמיקה, קבועות תברואה סטנדרטיות ומיזוג אוויר מיני מרכזי.

מצבה הפיסי של יחידת הדיור ורמת תחזוקתה הינם טובים למראה.

8. **מצב תכנוני :**

8.1. בהתאם למידע שנתקבל בוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות, עולה כי על החלקה חלות, בין היתר, תוכניות המתאר הבאות :

תכנית מספר	ילקוט פרטומים	תאריך מתן תוקף
גז/מד/במ/5	4125	19.5.1994
מד/5/1	4392	17.3.1996

8.2. להלן עיקרי הוראות וזכויות הבניה עפ"י התכניות המצוינות לעיל :

ייעוד החלקה : מגורים ג' מיוחד.

שטח רשום : 890 מ"ר.



אזור מגורים ג'
מיוחד.



אייל – עמית

שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

- 8.3 תכנית מס' גז/מד/במ/5, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4125, מיום 19.5.1994 :
- בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים ג' מיוחד. להלן הוראות הבניה הרלוונטיות מתוך התכנית :
1. באיזור מגורים ג' מיוחד חלות מגבלות גובה הבאות : ככלל, גובה הבניינים באיזור מגורים ג' מיוחד הוא 3.5 קומות. הבניינים ייבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם).
 2. מרתפים ומחסנים :
 - שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבניין למגורים. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
 - המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל, יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המהווה מפלס כניסה ראשי והמצויין על גבי תכניות הפיתוח בקני"מ 500 : 1 בכל מגרש או משבצת קרקע.
 3. קומה מפולשת : לא תותר בניית קומה מפולשת אלא אם כן צויין אחרת בנספחים.
 4. מרפסות וגינות :
 - לכל יחידות הדיור בתחום התכנית תהיה גינה או מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין. למרות זאת, חובה זו אינה חלה על על בניינים מטיפוס פינתי.
 - יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות לפי תכנית אחידה לכל בניין. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה באחוזי הבנייה.
 5. קווי בניין : קווי הבניין המחייבים יהיו על גבי התשריט ("הרוזטות" שעל הדרכים) או על גבי הנספחים.
- להלן נספח טיפוסי הבניין המנחים מתוך התכנית, הרלוונטיים לחלקה הנידונה :



אייל – עמית

שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

שם הטיפוס	מס' יחיד בבניין	מס' קומות בבניין	סוג החנייה	מיקום ואזורי מגורים	תאור הטיפוס קווי בניין הצדדיים והאחוריים של הטיפוס ומרווחים בין בניינים
יחידה A	4-8	3-5	אפשרות לחנייה מבונה. ניתן לחבר את החנייה המבונה של כמה יחידות כדי ליצור חנייה מבונה המשכית.	לאורך במעלה מדרון ובמיוחד לאורך כבישי העמק. אזורי המגורים לטיפוס זה הם אזורי מגורים ג' מיוחד 1.	לכל דירה יש גינה או מרפסת בקומה עליונה. הדירות הן חד קומתיות או בדופלקס. הבניין הוא בודד או כחלק ממקבץ בנייה שמכיל בניינים וטיפוסים נוספים. קו בניין צדדי בקצה מגרש יהיה 4 מ'. המרווחים הצדדיים בין בניינים באותו מגרש יהיו 4 מ' מדודים במרכז רוחב הבניין. המרווח מהווה שפ"פ כמתואר בסעיף 10 א' (9) לעיל. המרווח האחורי יהיה כ- 6 מ' ומהווה חצר פרטית של היחידות שבקומת הקרקע.
יחידה B בבניין פינת	3-6	3.5	חניה מקורה או בתווך בתחום המגרש. חניון כנייל מתואר בסעיף 18 א' להלן.	כנייל בפנינות בצמתים בין כבישים ראויים במכשג שבין כבישים למעברים ציבוריים להולכי רגל. פינת הבניין הפונה לצומת קטומה. אזורי המגורים לטיפוס זה כנייל.	

8.4. תכנית מס' מד/1, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4392, מיום 17.3.1996 : בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים ג' מיוחד.

9. **מצב הרישוי :**

מעיון בתיק הבנין של הנכס אותרו, בין היתר, המסמכים הרלבנטיים הבאים :

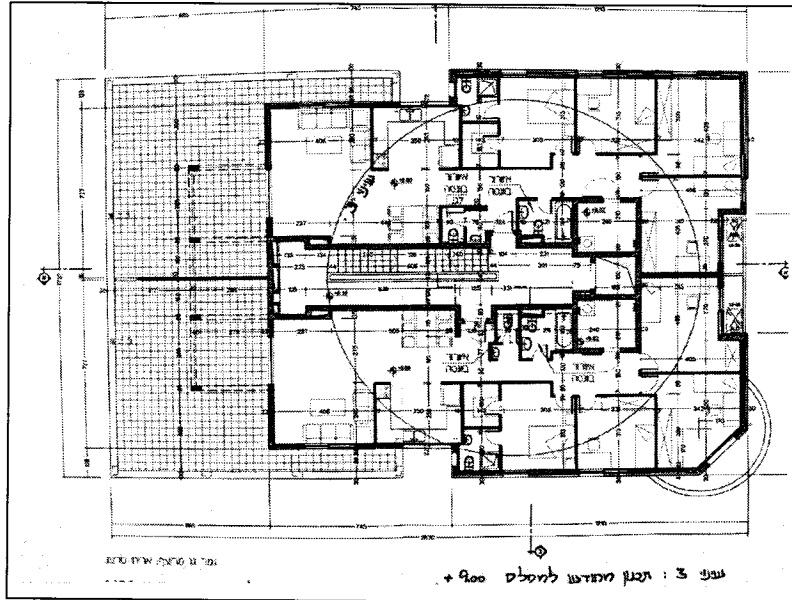
9.1. היתר בניה מס' 950662, שאושר ע"י הועדה בתאריך 27.1.1997, על פיו נתנה הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין, היתר לבנות : "תכנית שינויים. במגרש 124/7 טיפוס B.2.1, 12 יח"ד. תוספת מחסנים בשטח בשטח של 107.81 מ"ר. שינוי בממד"ים. תוספת שטח עיקרי של 19.00 מ"ר".

9.2. היתר בניה מס' 950310, שאושר ע"י הועדה בתאריך 21.11.1997, על פיו נתנה הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין, היתר לבנות : "אישור בנית מבנה מגורים מגרש 124/7 – 12 יח"ד".

להלן תכנית הנכס המופיעה בתכנית המצורפת להיתר הבניה :



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה



כאמור, בעת הביקור בנכס נמצא כי הבנוי בפועל תואם את תכניות הבניה הצמודות לבקשה להיתר, למעט הגדלה של החדר הדרום מערבי על חשבון מסתור מיזוג האוויר.

9.3 תעודת גמר עבור יחידת מגורים, מתאריך 26.12.1999, על פיו הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין, מאשרת כי בגוש 5308, חלקה 30, תת חלקה 124/7, ברח' נחל צין 9 יחידת הדיור נבנתה לפי היתר בניה מס' 950310 מתאריך 21.11.97 והיתר מס' 950662 מתאריך 27.1.1997 עבור 12 יח"ד.

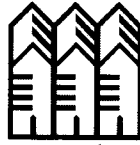
10. המצב המשפטי :

10.1 פרטי מצב הרישום – ראה פירוט בסעיף 3, לעיל.

10.2 להלן פרטים מתוך צו רישום בית משותף, תיק במ 358/04, הכולל תקנון ותשריט, מתאריך 17.6.2004, עבור גוש 5688, חלקה 107, בשטח רשום של 890 מ"ר אשר ברח' נחל צין 9, מודיעין.

10.2.1 תאור הבית : הבית מורכב ממבנה אחד ו-4 קומות, סה"כ 12 יח"ד.

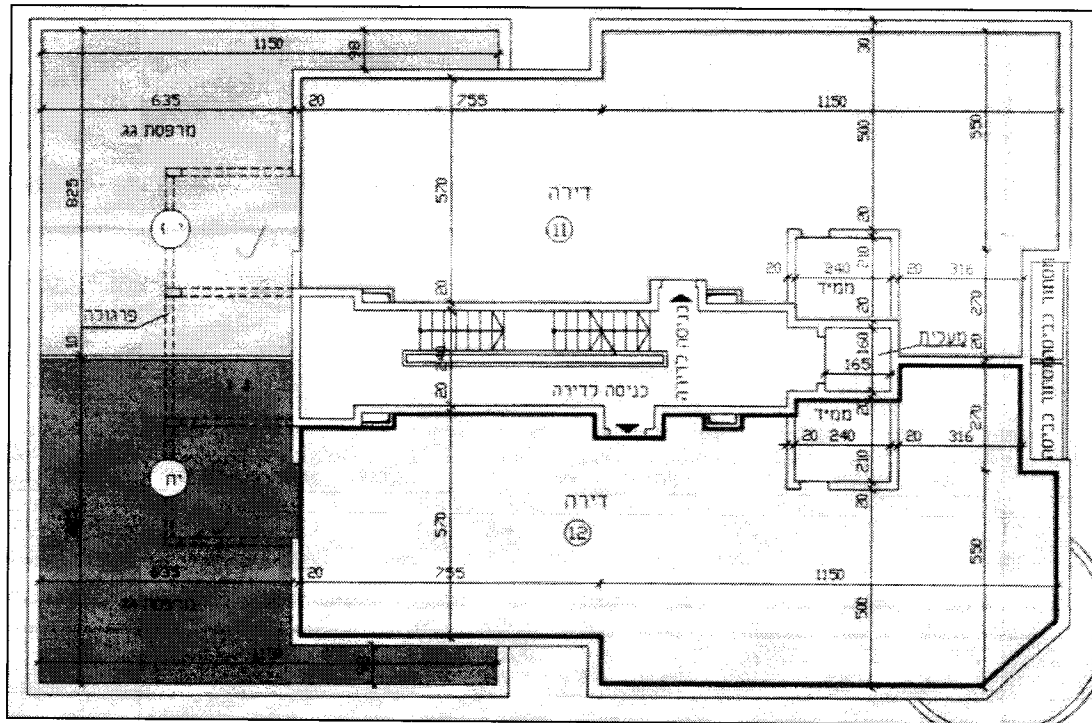
10.2.2 על פי הצו חלקת משנה 107/11 הינה דירה בקומה רביעית + מחסן, שטח הרצפה במ"ר הוא 137.80 מ"ר, ולתת החלקה 14/122 חלקים ברכוש המשותף. לנכס



אייל – עמית
שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

הצמדת חניה, המסומנת יא' ובצבע צהוב בתשריט, בשטח של 12.50 מ"ר וגג, המסומן יז' ובצבע צהוב בתשריט, ושטחו 57.81 מ"ר.

להלן תשריט תת החלקה :



בעת הביקור נמצא כי הבנוי בפועל תואם את התשריט, למעט חריגה של חדר השינה הדרום מערבי על חשבון מסתור מיזוג האוויר.

11. להלן עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת :

11.1. כאמור, נתבקשתי, ע"י כב' השופטת אליה נוס, לחוות דעתי המקצועית בעניין שבנדון, כפי שיפורט בהמשך, לדירה ברח' נחל צין 9, "שכונת הנחלים", מודיעין, הידועה כגוש 5688, חלקה 107, תת חלקה 11.

11.2. מטרת חוות הדעת : קביעת שווי הדירה בשוק החפשי.

11.3. המועד הקובע לחוות הדעת : 2.9.2013, מועד הביקור בנכס.

11.4. המצב התכנוני : כמפורט בסעיף 8, לעיל.

14



אייל – עמית

שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

- 11.5. מצב הרישוי: העובדה כי הנכס בנוי על פי היתר, כמפורט בסעיף 8.1, לעיל.
- 11.6. הערכת שווי הזכויות נעשתה עפ"י גישת השוואה שהינה המתאימה ביותר להערכת נכסים דוגמת הנכס שבנדון. עפ"י גישת השוואה הוערך שווי הנכס על בסיס עסקאות שנעשו בנכסים דומים באופי ובמקום, תוך ביצוע התאמות בין הנכס נשוא ההערכה ביחס לנכס אליו מתבצעת השוואה.
- 11.7. בהערכה נלקחו בחשבון השיקולים והעקרונות הבאים:
- 11.7.1. מאפייני המיקום הכללי והסביבה, ברח' נחל צין 9, בשכונת "נחלים" במודיעין, כפי שתוארו לעיל.
- 11.7.2. מאפייני הבנין המכיל את הנכס: גיל, מס' קומות, מס' יחידות הדיור, המצב הפיזי, רמת התחזוקה, העובדה כי קיימת מעלית נוסעים וכי שטחי החניה מוסדרים בתחום המגרש.
- 11.7.3. מאפייני הנכס: העובדה כי הדירה מהווה דירת פנטהאוז, קומה, כוונת אור, שטח, חלוקה פנימית, רמת הגמר, המצב הפיסי והתחזוקה.
- 11.7.4. העובדה כי לנכס הצמדת עמדת חניה ומחסן.
- 11.7.5. מצב הרישוי: העובדה כי הנכס בנוי על פי היתר למעט חריגות בניה, כמפורט בסעיף 9.2, לעיל. בתחשיב השווי לא נלקחו בחשבון שטחים הבנויים ללא היתר.
- 11.7.6. המצב הקנייני: זכויות בעלות.
- 11.7.7. רמת המחירים הנהוגה בסביבה הקרובה, בדירות מגורים בעלות איפיונים דומים ככל שניתן, זאת, בביצוע ההתאמות הנדרשות לאיפיוניו הספציפיים של הנכס.

12. נתונים ותחשיבים :

- 12.1. סקר מחירי מכירה ומחירי ביקוש העלה, בין היתר, את הנתונים הבאים:
- 12.1.1. בבנין המכיל את הנכס נמכרה, בתאריך 17.7.2013, דירת 4 חדרים בקומה שניה, בשטח ברוטו של כ- 105 מ"ר וחצר בשטח רשום של 115 מ"ר, תמורת 1,450,000 ₪.
- 12.1.2. בבנין המכיל את הנכס נמכרה, בתאריך 15.6.2012, דירת 4 חדרים בקומה ראשונה, בשטח ברוטו של כ- 105 מ"ר, חצר בשטח רשום של 31 מ"ר ומחסן בשטח רשום של כ- 20 מ"ר, תמורת 1,400,000 ₪.
- 12.1.3. ברח' אלמוגן 17 נמכרה, בתאריך 18.6.2012, דירת 5 חדרים בקומה שניה, בשטח נטו של כ- 136 מ"ר, תמורת 1,860,000 ₪.



אייל – עמית

שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

- 12.1.4. ברח' נחל נעמן נמכרה, בספטמבר 2013, דירת גן בת 3 חדרים, בשטח ברוטו של 87 מ"ר, גינה בשטח של כ-50 מ"ר ומחסן בשטח של כ-4 מ"ר, תמורת 1,230,000 ₪.
- 12.1.5. ברח' אלמוגן נמכרה, באוגוסט 2013, דירת 4 חדרים בקומה שלישית, בשטח של כ-104 מ"ר ומרפסת בשטח של כ-30 מ"ר, בבנין ללא מעלית, תמורת 1,220,000 ₪.
- 12.1.6. ברח' עמק החולה 17 מוצעת למכירה, דירת 5.5 חדרים בקומה שלישית, בשטח של כ-160 מ"ר וגג בשטח של כ-75 מ"ר, בבנין עם מעלית, תמורת 2,200,000 ₪.
- 12.1.7. ברח' נחל צין 4 מוצעת למכירה, דירת 4 חדרים בקומה שניה, בשטח של 115 מ"ר ומרפסת בשטח של כ-10 מ"ר, בבנין ללא מעלית, תמורת 1,435,000 ₪.
- 12.1.8. ברח' נחל צין 8 מוצעת למכירה, דירת 5 חדרים בקומה ראשונה, בשטח של 142 מ"ר ומרפסות בשטח של כ-42 מ"ר, בבנין ללא מעלית, תמורת 1,750,000 ₪.
- 12.1.9. ברח' נחל צין 8 מוצעת למכירה, דירת 5 חדרים בקומה שלישית, בשטח של 125 מ"ר, מרפסות בשטח של כ-18 מ"ר ומחסן בשטח של 8 מ"ר, בבנין ללא מעלית, תמורת 1,650,000 ₪.

לאור הנתונים לעיל, ולאחר התאמתם לנכס הנישום, ניתן לאמוד שווי למ"ר בנוי אקוויוולנטי, בסך של 11,340 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ.

12.2. תחשיב מ"ר אקוויוולנטי:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ (במ"ר)
עיקרי	153.65	1	153.65
מרפסת גג	58	0.25	14.5
מחסן	13.5	0.35	4.7
מ"ר אקוויוולנטי			172.8 מ"ר

12.3. תחשיב שווי:

תאור	שטח (במ"ר)	שווי	סה"כ שווי
מ"ר אקווי	172.8		
שווי הנכס (מעוגל)			



אייל – עמית

שמאות מקרקעין, יזמות והנדסה

13. הערכה:

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך את שווי הזכויות בנכס, המהווה דירה ברח' הנחל צין 9, הידועה כתת חלקה 11, חלקה 107, בגוש 5688, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ומיועדת למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שתוארה לעיל, **בסך (מעוגל)**

הערות:

1. הערכה זו נכונה ליום כתיבתה ויכול שתשתנה לאורך זמן כתוצאה מתנודות בשוק המקרקעין ו/או גורמים אחרים.
2. **הערכה זו נערכה עבור בית המשפט לענייני משפחה בלבד, עבור כב' השופטת אליה נוס. אין לרוכש פוטנציאלי ו/או לגוף משעבד ו/או לצד ג' כלשהו להסתמך ולעשות כל שימוש בחוות דעת זו.**

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום,

עמית זיו
שמאי מקרקעין רשיון מס' 1232
מהנדס אזרחי רשיון מס' 107102

לוט:

- העתק נסח רישום מקרקעין