

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

14/10/2018

לכבוד בית הדין הרבני

תיק מס' 1130688/5

**הערכת נכס מקרקעין בגין דירת מגורים בבית משותף
בבית משותף גוש : 5655 חלקה : 8 תת חלקה : 4, בכתובת :
רחוב שושן צחור 14, דירה 4, שכונת הפרחים, מודיעין
(תיקון)**

1. מזמין ההערכה.

ההערכה בוצעה לבקשת בית הדין הרבני עבור כהן מיטל וניסים.

2. מטרת ההערכה.

לאמוד את שווי הנכס בתנאי שוק חופשי ולמועד הקובע בהנחה שהוא מוצע למכירה, במסגרת עסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון"

3. זיהוי הנכס המוערך.

הנכס נשוא ההערכה הינו דירת מגורים בבית משותף.
כתובת הנכס : שושן צחור 14, דירה 4, מודיעין.
זיהוי הנכס : גוש : 5655, חלקה : 8 תת חלקה : 4.
הנכס זוהה לפי תשריט בית משותף ותכנית היתר הבניה.

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

4. הזכויות במקרקעין

נתונים מנסח טאבו

הוצגו בפני נסח רישום מידע מפנקס בתים משותפים מלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ממנו עולים הנתונים להלן.

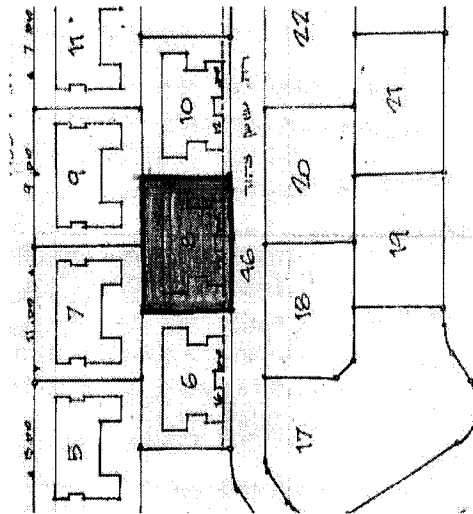
זיהוי הנכס: גוש 5655 חלקה 8 תת חלקה 4.

כתובת: שושן צחור 14, מודיעין – מכבים רעות.

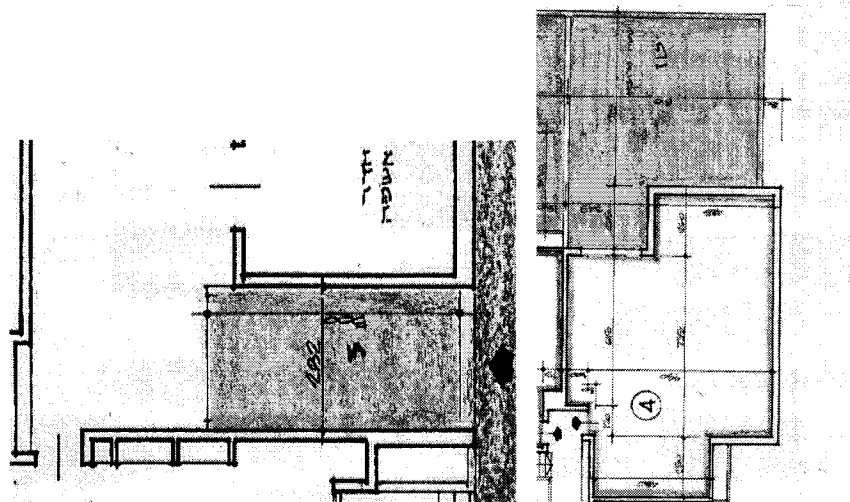
שטח רשום: 78.54 מ"ר.

הצמדות: קרקע בשטח 66.7 מ"ר, חניה-16.1 מ"ר.

הזכויות בנכס רשומות על שם נסים ומיטל כהן בחלקים שווים. רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים.



תשריט הסביבה והחלקה בה ממוקם הנכס



תשריט הנכס מתיק הבית המשותף תשריט החניה

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

5. מסמכים ששימשו לביצוע ההערכה.

לביצוע ההערכה הסתייעתי במסמכים הבאים:

- נסח רישום מקרקעין עדכני
- חוזה מכר, תשריט בית משותף
- היתר בניה ותשריט
- טופס ארנונה

6. מיקום הנכס ותיאור הסביבה.

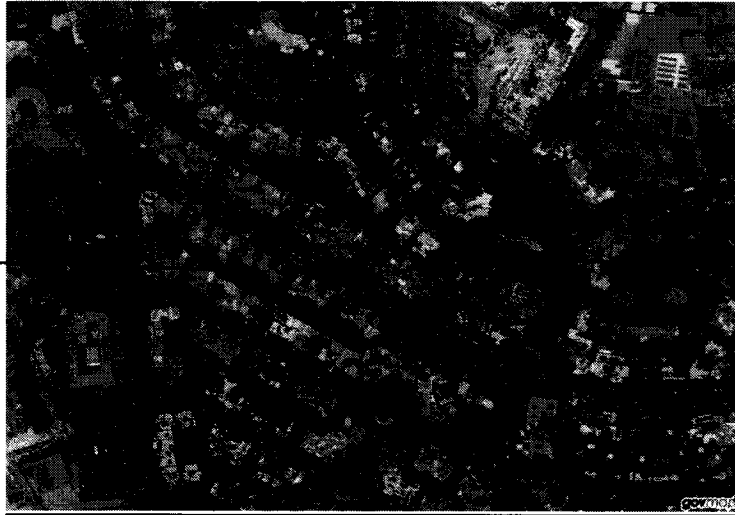
העיר "מודיעין – מכבים רעות" ממוקמת דרומית לכביש 433 המחבר את אזור מרכז הארץ לעיר ירושלים וצפונית לכביש 431 המחבר את העיר לערי המרכז. העיר מודיעין – מכבים רעות בנויה ממספר שכונות מגורים גדולות בניהם שכונת קייזר בו ממוקם הנכס הנדון, השכונות בנויות סביב המעי"ר הראשי בו נמצאת תחנת רכבת, קניון מודיעין ועוד, כמו כן קיימים בשולי העיר אזורי תעשייה קלה ומרכזי קניות ולוגיסטיקה.

שכונת הפרחים בו נמצא הנכס הנדון ממוקמת בחלקה המזרחי של עיר וגובלת מדרום בשכונת הנחלים, מצפון שכונת הנביאים ומזרח בכביש 443. הגישה הראשית אל השכונה מתבצעת משדרות החשמונאים המהווה עורק תחבורה מרכזי בעיר החוצה את העיר מצפון לדרום.

רחוב שושן צחור הינו רחוב חד סטרי צדדי ושקט הגישה אליו מתבצעת מרחוב דם המכבים ומתלתן. אופי הבניה בסביבת הנכס הינה בניה רוויה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות. בסביבתו הקרובה של הנכס קיים פיתוח מלא ובקרבתו, קניון עזריאלי, תחנת הרכבת, פארק ענבה, בתי כנסת, בתי ספר, מרכזי מסחר שכונתיים, מרכז פיס קהילתי ועוד. בשכונה קיימים כל השירותים המוניציפליים ברמה טובה.

אהרון וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER



תמונת אוויר של סביבת הנכס

תמונת הבניין

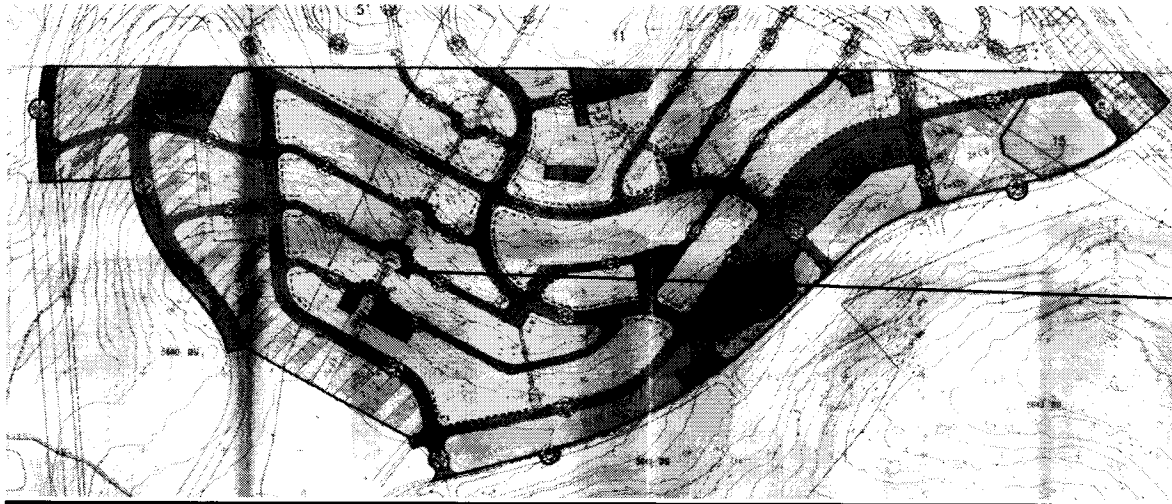


אהרון וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

7. מצב תכנוני:

על הנכס הנדון חלה תכנית בנין עיר מד/במ/4ב שעל פיה נבנה הבניין.



אזור מגורים ג'

התכנית מגדירה את המגרש עליו בנוי הנכס כאזור מגורים ג'.

ה. אזור מגורים ג'
השטח הציבורי בתכנית בצבע צהוב ומודגש בקו מרוסק לאורך חדיחות המבנים הפונות לרחוב, הוא אזור מגורים ג' ויחולו עליו הוראות הבנוי של תכנית זו וההוראות בלהלן.

כללי - הבנוי באזור זה הוא בנוי רצוף וזקוף לאורך רחובות ראשיים עם חדשים על ידי נסיגות ורובה בצמתיים, לפי הפרוט בנספח הבנוי ונספח טיפוסי הבניה, עבור טיפוסי "א".

(1) הרובם הכולל של המבנים לא יחרוג מ 12.0 מ' גומפלט הרחוב לצדו הם נגיבים, כאשר חלל ההג אשר זיכל שלוש קומות המגורים אינו נותר לשימוש. חלק המבנה ובו הדיירות הפונות לחצרות האחוריות יהיו בהגבה של 2 קומות בלבד.

(2) חדיחות המבנים הרינה חזקפות ורצופות, הבנינים יוצבו על קו בנין מחייב לכל אורך החזית הפונה אל הרחוב. יוצר דירוג בחזיתות אלו: בקומת המגורים השניה באורך שלא יעלה על רבע מאורך החזית, ובקומה השלישית באורך שלא יפחת מעשירי מאורך החזית. הדירוג במבנים שלאורך העסק (דרך כו 15M) יפשה כן שהרצף של קו הקנייז העליון של הבנין לא יפשה. הדירוג יהיה בעומק מזכרי של 1.5 מ' ולא יותר מ 3.0 מ'.

(3) התניה בהיה בנפרצים שבין המבנים ובחצי קומת מרפא

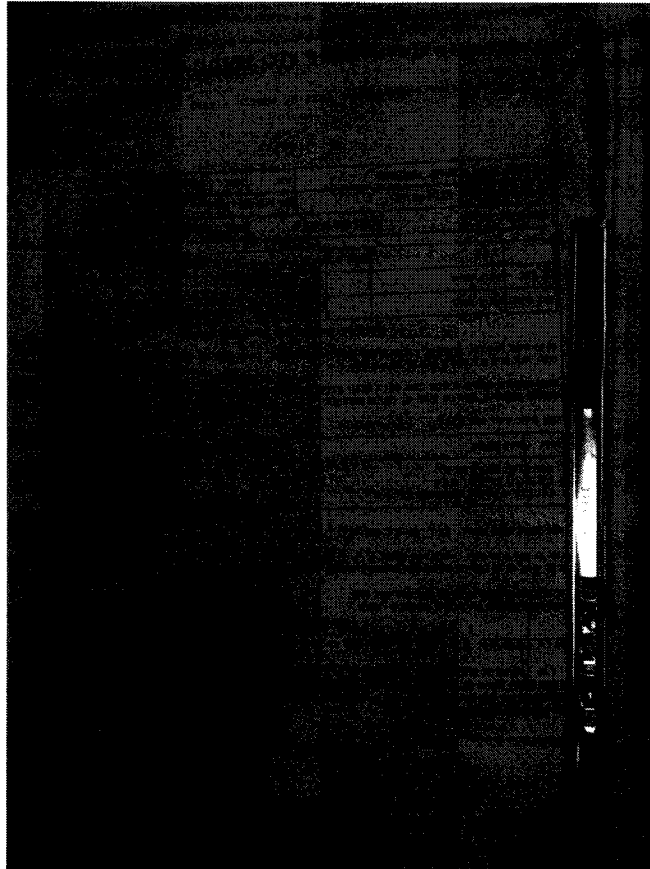
התכנית מגדירה את המגרש עליו בנוי הנכס כאזור מגורים ג'.
השטח הציבורי בתכנית בצבע צהוב ומודגש בקו מרוסק לאורך חדיחות המבנים הפונות לרחוב, הוא אזור מגורים ג' ויחולו עליו הוראות הבנוי של תכנית זו וההוראות בלהלן.
כללי - הבנוי באזור זה הוא בנוי רצוף וזקוף לאורך רחובות ראשיים עם חדשים על ידי נסיגות ורובה בצמתיים, לפי הפרוט בנספח הבנוי ונספח טיפוסי הבניה, עבור טיפוסי "א".
(1) הרובם הכולל של המבנים לא יחרוג מ 12.0 מ' גומפלט הרחוב לצדו הם נגיבים, כאשר חלל ההג אשר זיכל שלוש קומות המגורים אינו נותר לשימוש. חלק המבנה ובו הדיירות הפונות לחצרות האחוריות יהיו בהגבה של 2 קומות בלבד.
(2) חדיחות המבנים הרינה חזקפות ורצופות, הבנינים יוצבו על קו בנין מחייב לכל אורך החזית הפונה אל הרחוב. יוצר דירוג בחזיתות אלו: בקומת המגורים השניה באורך שלא יעלה על רבע מאורך החזית, ובקומה השלישית באורך שלא יפחת מעשירי מאורך החזית. הדירוג במבנים שלאורך העסק (דרך כו 15M) יפשה כן שהרצף של קו הקנייז העליון של הבנין לא יפשה. הדירוג יהיה בעומק מזכרי של 1.5 מ' ולא יותר מ 3.0 מ'.
(3) התניה בהיה בנפרצים שבין המבנים ובחצי קומת מרפא

מעיון במסמכי התכנית עולה כי בגין הנכס הנדון נוצלו זכויות הבניה במלואן.

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

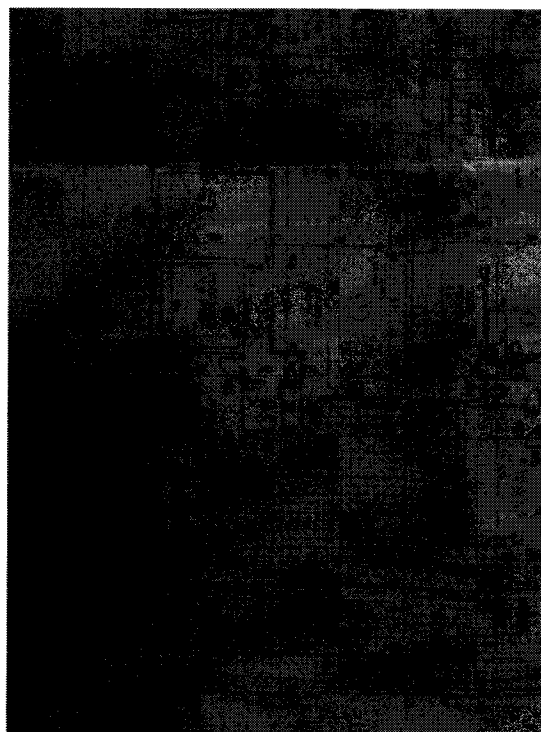
Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

הערה : אין לראות במידע זה מידע תכנוני מוסמך. לשם קבלת מידע תכנוני מוסמך יש לפנות לוועדה המקומית באמצעות אדריכל.
נתונים מהיתר הבניה : נבדק היתר בניה מס' 940416 מיום 30.8.95. מעיון בתכנית היתר הבניה עולה כי הנכס במצבו הנוכחי בנוי בהתאם להיתר הבניה ללא חריגות.



אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER



תשריט הנכס מתכנית היתר הבניה

8. תאור הנכס

תאור המבנה:

הבניין הינו מבנה בן 3 קומות, 8 יח"ד.

הבניין בנוי בבניה קונוונציונלית, שלד בטון, חיפוי חיצוני אבן.

גיל הבניין כ-20 שנה.

תאור הנכס:

הנכס הנדון הינו דירת מגורים המהווה דירת מגורים בת 3.5 חדרים הנמצאת בקומה ראשונה של בית משותף הממוקמת ברחוב שושן צחור 14 בשכונת הפרחים בעיר מודיעין מכבים רעות.

חלוקה פונקציונלית: סלון, מטבח, יחידת הורים, ממ"ד (כחצי חדר), חדר שינה, חדר אמבטיה,

שירותים, מרפסת שירות, מרפסת חצר.

תוספות: חניה (המשמשת בפועל כמחסן).

קיים שטח נוסף של מחסן אשר במצבו הנוכחי הינו ברמת שלד המחובר פיזית עם שטח מחסנים נוספים של דיירים אחרים.

שטח הדירה שנמדד מתשריט הדירה התואם את הבנוי בפועל הינו כ-88 מ"ר ברוטו.

שטח המרפסת כ-66 מ"ר.

שטח החניה כ-16 מ"ר.

לדירה 3 כיווני אוויר.

אהרון וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

מפרט הנכס ברמה טובה

חדר רחצה - ברמה סטנדרטית (כולל מקלחון, כיור, אסלה, ריצוף חדר האמבטיה וחיפוי הקירות באריחי קרמיקה)
מטבח - משופר, (כולל ארונות מטבח עיליים ותחתיים באורך של כ- 12 מ', כיור חרסית, משטח עבודה משיש קיסר וחיפוי הקירות בין ארונות המטבח באריחי קרמיקה.
כללי - ריצוף קרמיקה, דלת כניסה בטחון, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום ותריסי גלילה נגללים, משקופים ודלתות פנים מעץ.

תמונות הנכס שצולמו בעת הביקור



סלון



תמונה חיצונית של הבניין



מרפסת חצר



מטבח



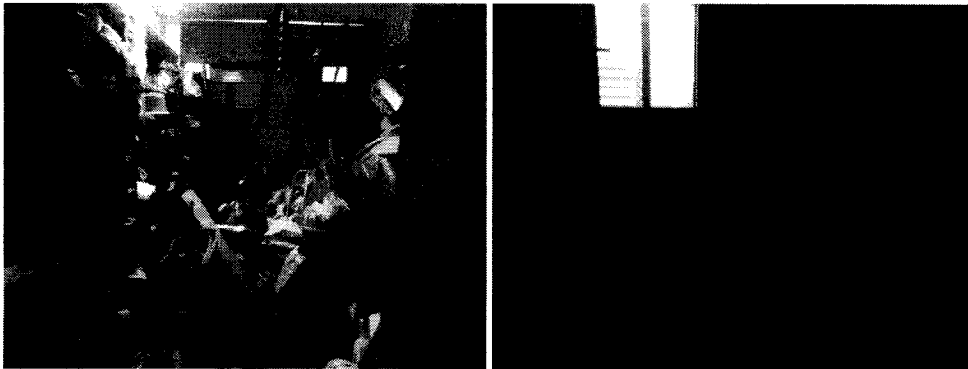
חדר שינה



חדר אמבטיה

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER



חניה- מחסן

חצי חדר

9. ביקור בנכס ומועד קובע.

ביקור בנכס נשוא ההערכה נערך על ידי ביום 5.9.18.

מציג הנכס : מיטל ונסים כהן.

הנכס הוצג לי במלואו כולל ההצמדות (לא כולל המחסן המשותף).

המועד הקובע להערכה – 5.9.2018 שהוא מועד הביקור בנכס.

10. שיקולים ועקרונות להערכה

- ההערכה בוצעה בגישת השוואה.
- נלקח בחשבון :
 1. העיר מודיעין ממוקמת במיקום מרכזי על הדרך שבין ירושלים לתל אביב.
 2. שכונת הפרחים ממוקמת במיקום מרכזי במזרח העיר בקרבה לקניון עזריאלי, תחנת הרכבת ופארק ענבה.
 3. רחוב שושן צחור הינו רחוב פנימי ושקט בשכונה.
 4. התנועה ברחוב הינה חד סטרית.
 5. הבניין הינו בן 3 קומות, 8 יח"ד.
 6. הבניין בנוי בבניה קונוונציונלית, שלד בטון, חיפוי חיצוני אבן.
 7. גיל הבניין כ-20 שנה.
 8. הדירה ממוקמת בקומה הראשונה.
 9. הדירה הינה דירת 3.5 חדרים + מרפסת חצר.
 10. רמת מפרט הנכס טובה.

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

- הזכויות במקרקעין- כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- הנכס מוערך כחופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד, או התחייבות איזו שהיא לצד שלישי.
- הנכס מוערך בתנאי שוק חופשי ולמועד הקובע ללא ניכוי כלשהו בגין מימוש מהיר.
- ההערכה מבוססת בהנחה שהוצגו בפני כל המסמכים העדכניים למועד ההערכה וכן כל המסמכים הרלוונטיים להערכת השווי. המועד הקובע להערכה הינו 5.9.2018.

עסקאות מסביבת הנכס:

עסקאות מדווחות:

1. ברחוב שושן צחור 18, נמכרה בחודש 1/2018, דירת 3 חדרים, שטח רשום 67 מ"ר, קומה 3, תמורת 1,480,000 ₪.
2. ברחוב שושן צחור 12, נמכרה בחודש 11/2017, דירת 5 חדרים, שטח רשום 116 מ"ר, קומה 2, תמורת 2,100,000 ₪.
3. ברחוב חרצית 32, נמכרה בחודש 6/2018, דירת 3 חדרים, שטח רשום 78 מ"ר, קומה 2, תמורת 1,680,000 ₪.
4. ברחוב חרצית 32, נמכרה בחודש 11/2017, דירת 3 חדרים, שטח רשום 77 מ"ר, קומה 4, תמורת 1,700,000 ₪.
5. ברחוב תלתן 31, נמכרה בחודש 6/2018, דירת 3 חדרים, שטח רשום 76 מ"ר, קומה 1, תמורת 1,750,000 ₪.

מוצעות למכירה:

1. ברחוב שושן צחור 12 (הבניין הסמוך), מוצעת למכירה, דירת 4 חדרים בקומה שניה, שטח מוצהר 103 מ"ר כאשר המחיר המבוקש הינו 1,925,000 ₪.
2. ברחוב שושן צחור 6, מוצעת למכירה, דירת 3 חדרים בקומה שניה, שטח מוצהר 80 מ"ר + מרפסת בשטח 45 מ"ר כאשר המחיר המבוקש הינו 1,720,000 ₪.
3. ברחוב שושן צחור 15 מוצעת למכירה דירת 3 חדרים בקומת קרקע עם כניסה פרטית, שטח ברוטו כ-80 מ"ר, שטח גינה כ-70 מ"ר כאשר המחיר המבוקש הינו 1,830,000 ₪.
4. ברחוב התלתן מוצעת למכירה, דירת 3 חדרים, 84 מ"ר, קומה שניה, 2 מרפסות כאשר המחיר המבוקש הינו 1,790,000 ₪.

אהרן וינדיש – שמאות מקרקעין וניהול נכסים

Aharon Vindish - LAND VALUER, PROPERTIES MANAGER

תחשיב שווי :

שטח הנכס : כ-88 מ"ר ברוטו.

שטח המרפסת כ-66 מ"ר.

שטח החניה כ-16 מ"ר.

מקדם למרפסת ולחניה 0.25

ס"ה שטח לחישוב : 108 מ"ר.

11. השומה

בהתחשב במאפייניו הספציפיים של הנכס ובהתחשב בשיקולים ובעקרונות שלעיל, הנני מעריך את שווי הנכס נשוא ההערכה, בתנאי שוק חופשי ולמועד הקובע, בסכום של-

שווי הנכס במצבו הנוכחי

12. הצהרה

הנני מצהיר בזה כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהי להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים. ועל זאת באתי על החתום היום – 15.10.2018

אהרן וינדיש

שמאי מקרקעין מוסמך

