

תאריך: ז' סיוון, תשפ"א

18 מאי, 2021

לכבוד

מר חיים שחר

גזבר - מו"מ קרית ארבע

קרית ארבע

שומת מקרקעין

אומדן שווי דירת מגורים בת 3 חדרים

המצויה בקומה הראשונה המהווה קומת כניסה

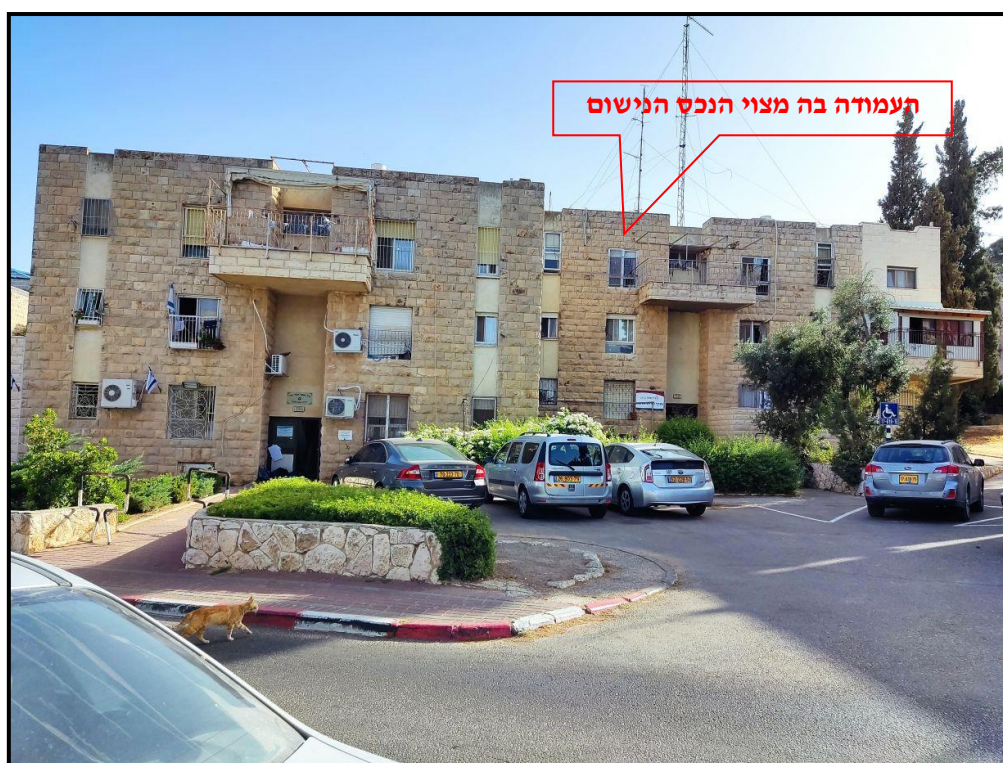
במבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף ושתי כניסות

המזוהה - כדירה 1 בבניין 15,

מגרש מס' 32 לפי תוכנית מס' 510/1,

רחוב יהושע בן נון 15 דירה 1,

קריית ארבע



אריאל מלמד · שמאות מקרקעין

אדמות ישי 77 חברון 90100 · טלפון: 073-7290613 · נייד: 052-6773615 · פקס: 073-2406812 · ariels757@gmail.com



1. מזמין השומה

מועצה מקומית קרית ארבע, באמצעות מר חיים שחר - גזבר הרשות.

2. מטרת השומה

נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית לאומדן שווי AS-IS [כפי שהוא] של זכויות ההרשאה/ חכירה לדירת מגורים המזוהה כדירה 1, בניין 15, מגרש: 32 לפי תוכנית 510/1, רחוב יהושע בן נון בנין מס' 15, דירה 1, קרית ארבע, בתנאי שוק חופשי "מוכר מרצון לקונה מרצון". אין בחוות דעת זו משום המלצה כלשהיא עבור רוכש/משקיע.

3. מסמכים ונתונים ששימשו לביצוע השומה

- עסקאות השוואה – מערכת נדל"ן מס שבח רשות המיסים.
- אישור זכויות – עמידר.
- תשריט, מכתב מאת מהנדס העיר בנוגע להיתר בניה.
- תקנון ותשריט תכנית בנין עיר 510/1.

4. פרטי הנכס

הנכס: דירת מגורים בת 3 חדרים המצויה בקומה הראשונה המהווה קומת כניסה, במבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (מקלט) ושתי כניסות, הכולל 12 יחידות דיור.
מגרש: מגרש 32 (בניין 15) לפי תוכנית 510/1.
שטח הדירה: 77 מ"ר [מקור- מדידה בשטח].
כתובת: רחוב יהושע בן נון בנין מס' 15, דירה 1, קרית ארבע.
זכויות: כיום רישום בעמידר, בגמר רישום – יירשם בקמ"ט רישום זכויות הרשאה (בר רשות).

5. מועד קובע

מועד הביקור בנכס 13.05.2021.

6. מועד ביקור בנכס ובסביבה

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.05.2021 על ידי מלמד אריאל שמאי מקרקעין. מציג הנכס: בני טנא, מטעם יד שרה המחזיקים בנכס.

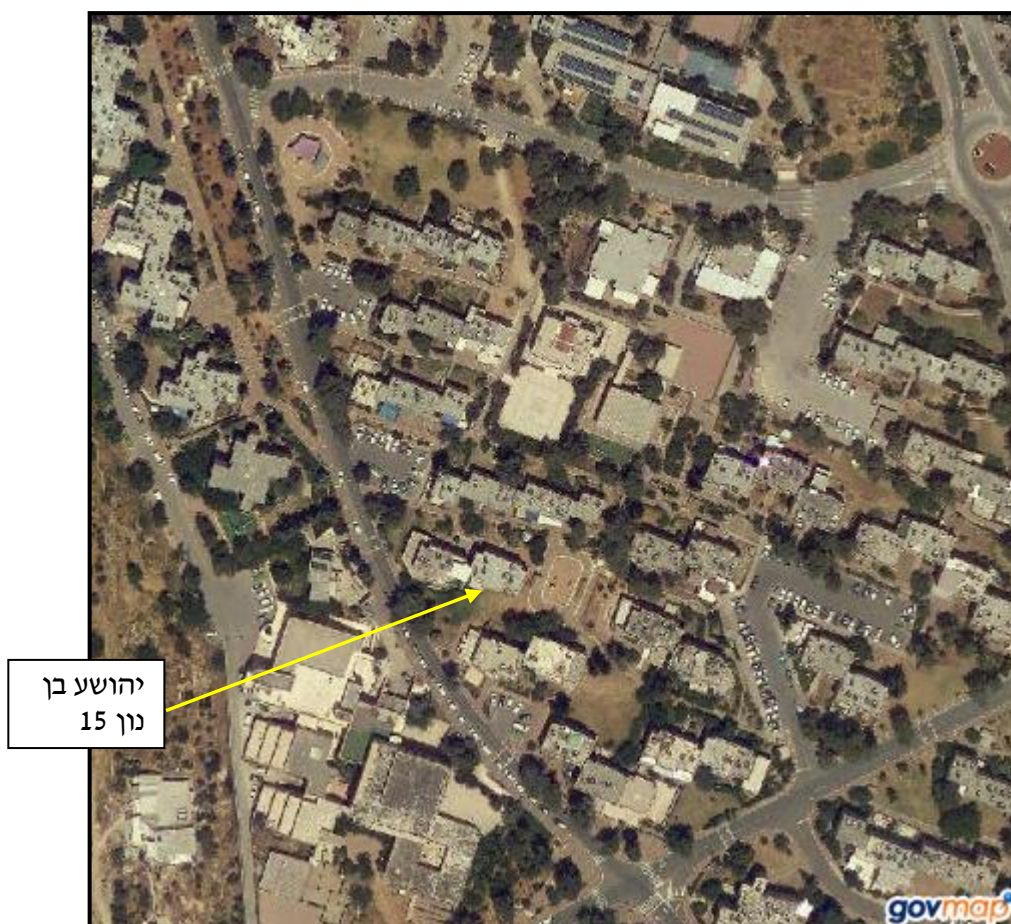
7. תאור הנכס והסביבה

תאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים, הנמצאת בקומה הראשונה המהווה קומת כניסה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (מקלט) ושתי כניסות, הממוקם ברחוב יהושע בן נון בניין מס' 15, דירה 1, קרית ארבע.

קרית ארבע הינה מועצה מקומית בהרי יהודה, כ- 30 קילומטרים דרומית לירושלים, שוכנת מזרחית ובסמיכות לעיר חברון, זהו הישוב היהודי הגבוה ביותר בהרי יהודה בגובה של כ- 1,008 מטר מעל פני הים. קרית ארבע משמשת כמרכז עירוני לישובי האזור.

תצלום אוויר של האזור בו נמצא הנכס הנישום



תשתיות : בסביבת הנכס ישנו פיתוח סביבתי הכולל בין היתר חשמל, מים, כבישים, מדרכות וכו'.

חניות : ישנה חניה ברחוב יהושע בן נון וברחבה שלפני הבניין.

נגישות : הגישה לחזית הנכס מרחוב יהושע בן נון ומהחניה שלפני הבניין.

תיאור המגרש

הקרקע עליה ניצב הבניין ובו הדירה הנישומה ידועה כמגרש : 32 לפי תוכנית 510/1.

במגרש 32 נבנה בניין, בן שתי כניסות, כאשר בכל קומה (בכל כניסה) שתי דירות למעט קומת מרתף בה מצוי המקלט, סכ"ה 6 יח"ד בכניסה, הבניין בן שלוש כניסות, סכ"ה 12 יח"ד במבנה, בבנין אין מעלית. המגרש לבניין 15 בעל צורה אי רגולארית.

על החלקה ניצב מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (מקלט).

גבולותיו של מגרש 32 בניין 15, כדלהלן:

מצפון מזרח - שצ"פ המהווה גן משחקים.

מדרום מערב - רחוב יהושוע בן נון

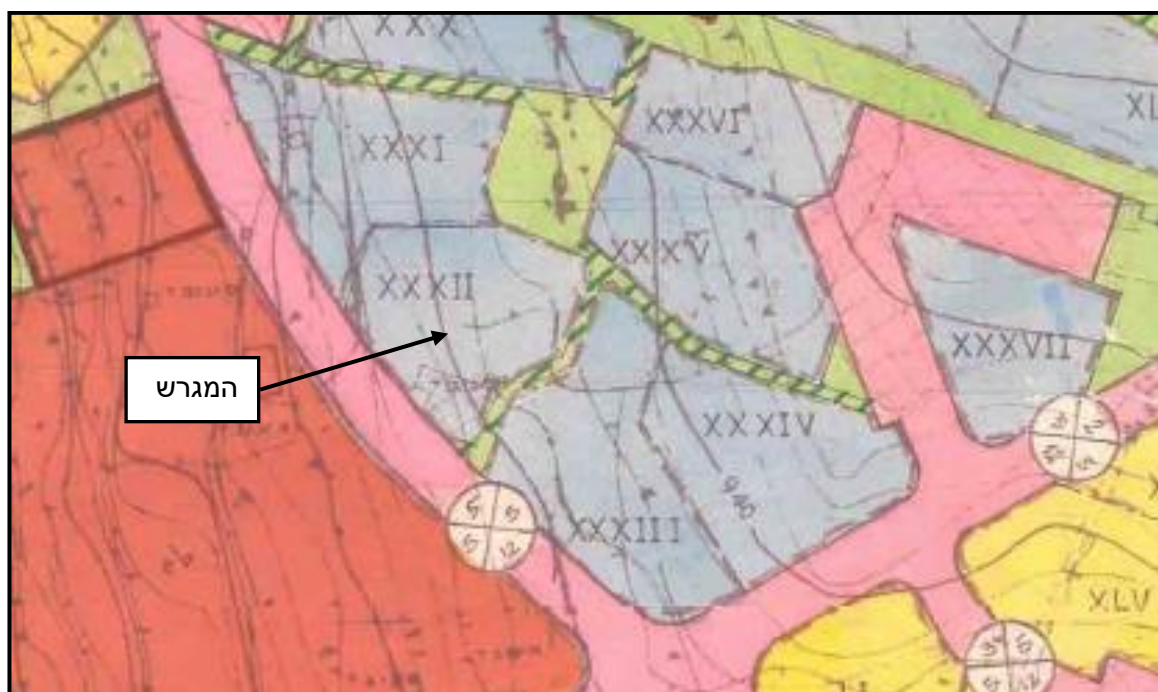
מצפון מערב - בניין 14.

מדרום מזרח - בניין 16.

הגישה לדירה הנישומה באמצעות עליה במדרגות ממפלס הכניסה למפלס הדירה בגרם של כ - 5 מדרגות, ממפלס הרחוב יש לעלות כ - 5 מדרגות למפלס הכניסה.

פני הקרקע הטבעיים של החלקה הינם מדרון ממזרח למערב שפולס לבניית הבניין.

תשריט מגרש לבניין 15





תיאור המבנה

הדירה הנישומה נמצאת במבנה הבנוי בבניה סטנדרטית וקונבנציונאלית של בטון ובלוקים בחיפוי אבן ירושלמית וגג שטוח.

הנגישות למבנה באמצעות עליה בגרם מדרגות הכולל כ- 5 מדרגות ממפלס הרחוב לכניסה, ממפלס הכניסה הנגישות לדירה באמצעות עליה בגרם מדרגות הכולל כ- 5 מדרגות.

המבנה כולל שתי כניסות.

הדירה הנישומה מצויה בכניסה הראשונה של המבנה (בצידו המזרחי של המבנה).

הבניין כולל 12 יחידות דיור בשתי כניסות, בכל כניסה החלוקה, כדלהלן:

קומה ראשונה (כניסה): 2 יחידות דיור.

קומה שנייה: 2 יחידות דיור.

קומה שלישית: 2 יחידות דיור.

כאמור, שלוש כניסות, ובסה"כ 18 יחידות דיור.

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים.

מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין סביר בהתחשב בגילו הכרונולוגי וברמת הבניה.

בכניסה למבנה דלת ברזל.

תיאור הדירה הנישומה

הדירה הנישומה ממוקמת בקומה הראשונה המהווה קומת כניסה, בכניסה הראשונה של הבניין.

הדירה רשומה¹ כדירה מס': 1 בניין: 15, קרית ארבע.

בכתובת העירונית - רחוב יהושע בן נון 15 דירה 1, קרית ארבע.

הדירה בשטח של כ- 77 מ"ר (עפ"י מדידה בשטח).

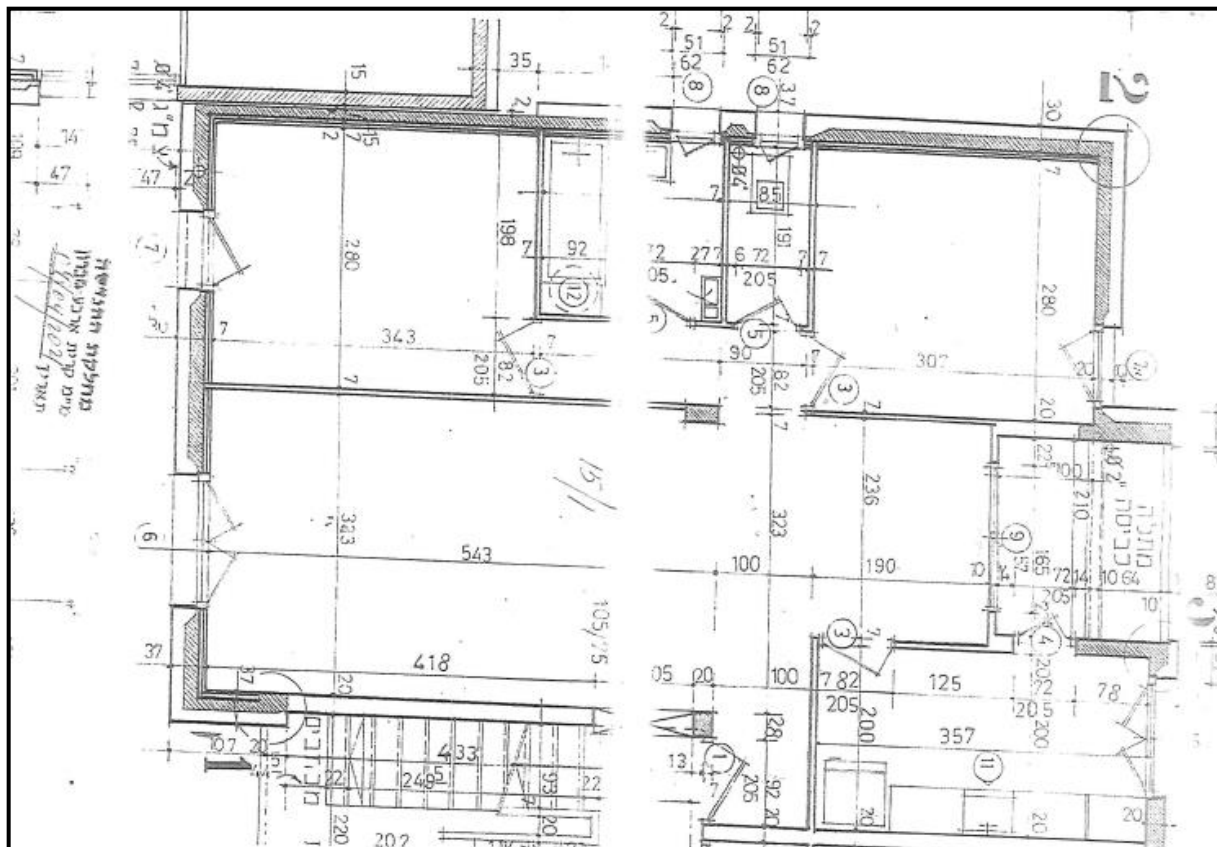
הדירה הינה דירת 3 חדרים בהתאם לתשריט ממחלקת ההנדסה – סלון (בפועל הסלון נחצה לחדרון), פינת אוכל, מטבח, חדר שירות, 2 חדרי שינה, חדר שירותים, חדר מקלחת.

כיווני אויר: צפון ודרום.

¹ בהתאם לאישור זכויות מעמידר.

נגישות: הגישה לדירה באמצעות גרם מדרגות עולים כ- 5 מדרגות למפלס הכניסה ו- 5 מדרגות ממפלס הכניסה (כניסה א') לדירה.

תשריט הדירה ממחלקת ההנדסה



מצב תחזוקת ורמת הגימור : מצב תחזוקת הנכס סבירה, רמת הגימור סטנדרטית: ריצוף קרמיקה, מטבח כולל ארונות ושיש, פרופיל החלונות אלומיניום, דלת בטחון בכניסה.


תמונות הנכס



8. מצב משפטי

בהתאם לאישור זכויות שהתקבלו על ידי מזמין השומה², כדלהלן:
הזכויות רשומות ע"ש מועצה מקומית (לא נרשם קרית ארבע) ת.ז. 500236112, בשלמות.
על הנכס רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי בסכום של 1,352,000 ₪.
 • אישור זכויות עמידר, מיום 23.05.2016 (לא עדכני).

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



אישור זכויות

תאריך: 23/05/2016
 דף 1 מתוך 1

079	001	1	0015	3600
גוף	זירה	כ	מבנה	סכום

כפוף לחוק הגנת הפרטיות

חטיבה : מרכז
 סניף : ירושלים ווי"ש
 משרד : ירושלים
 חנו : רח' ז'בו 17, ירושלים 94141
 טלפון : 02-6237373
 לכבוד :


טימוכין : פניתך מ - 09/05/2016
 מספר : 161466

הנדון : אישור זכויות

אחוז חלקו בנכס	ת.ז.	בעלי זכות בנכס
	500236112	מועצה מקומית

1. אישור זה מתייחס אך ורק לחלק המבונה המקורי שנמכר לדייר. לגבי נתונים על השטח הצמוד לחלק המבונה, אם קיים, יש לקבל מבעל הקרקע.
 אין באישור זה משום אשור לגבי שינויים מבניים או תכנוניים שנעשו לגבי הנכס המקורי כאמור.

בנכס ביישוב קרית ארבע רחוב קרית ארבע/00015/01 קומה 01. צורת מבנה: מבנה קטנות לא על עמודים.
 3. הנכס רשום בספרינו לפי גוש 003600 חלקה 0015 ותת-חלקה ____ יחידה 001 במבנה 0015 בעל הקרקע מטי" 4. נרשם צו בית משותף בתאריך 01/01/1990.
 5. מובהר בזאת כי היחידה ניתנת לדישור זכויות בספרי המקרקעין על ידי החברה. לקבלת פרטים עליכם לפנות למשרדנו.
 6. יקיימות התחייבות לדישור משכנתא ע"ס 1,352,000 ₪ לטובת בנק לאומי.



אישור זה עומד בתוקפו בכפוף לכך שהיחידה הבנויה שמרסיה מופיעים לעיל, קיימת.
 בכל מקרה אחר, אישור זה יהיה בטל ומבוטל ויש לפנות ישירות לבעל הקרקע.

1. שם מלא וחתימת משרד הרושם ירושלים
 2. שם מלא וחתימת משרד התימה

אין מטען זה מתווה התחייבות כספית או אחרת של עמידר, ובכל מקרה בו נרשמו בתורם נתונים מוטעים, מכל ציבה שהיא, יחייב מצב הזכויות כפי שהוא. על אף האמור בהסמך זה.
 סכומי החובות הינם מקוריים וישאו הצמדות ודיבית בהתאם לנהלי החברה

250-75&

² אישור הזכויות אינו עדכני, יש לקבל אישור עדכני לפני המכר.

- לא הוצג בפני חוזה חכירה עם המינהל האזרחי בנוגע לנכס, בהתאם להנחיה ממזמין העבודה, יבוצע תחת הנחה כי קיים.
- לא הוצג חוזה שכירות, לעצם השימוש המתבצע במקום.
- לא הוצג תשריט מכר, לזיהוי מיקום הדירה, דבר זה נצרך בבניני מגורים (באזור הישן של קרית ארבע אין תשריטי מכר)

הערה: בהתאם לנאמר לי, הרשות המקומית פועלת עכת לעבור לרישום הסדיר בקרית ארבע, לרישום במרשם ההרשאות בבית אל – קמ"ט רישום מקרקעין.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית באשר לנכס והזכות בו. הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה לזכויות המוערכות. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות דעת זו.

9. מצב תכנוני

מבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "קרית ארבע" נתקבל בעל פה המידע התכנוני החל על הכתובת העירונית יהושע בן נון 15 המהווה מגרש: 32 לפי תוכנית 510/1, כדלהלן:

9.1. תוכנית בנין עיר

תוכנית מס'	: 510/1 (במקור 1/81).
סטאטוס	: בתוקף.
אושרה	: 02.04.1982.
מקום התכנית	: קרית ארבע.
שטח התכנית	: כ - 335,000 דונם.
מטרות התכנית	: א. מתן הוראות להקמת קרית ארבע. ב. קביעת יעודי קרקע ומערכת דרכים ראשית. ג. חלוקה למגרשים. ד. קביעת הוראות בניה ועקרונות בניה, בכל מגרש.

חלק מתשריט ת.ב.ע 510/1 (1/81)





- מגרש 27 : א. מוגדר כאזור מגורים ב'.
 ב. מס' קומות מירבי במגרש : 3.
 ג. מס' יחידות דיור : 10 יח"ד לדונם.
 ד. שטחים לבניה : 100% .
 ה. שטח המגרש : 1,400 מ"ר.

9.2. זכויות בניה

בהתאם לבדיקה בוועדה, למגרש 32 המהווה את בניין 15, קיימת יתרת זכויות לבניה לדירה הנידונה בשטח של כ- 37 מ"ר, שטחים אלו כפופים למגבלת קווי בניין ותכנון.

9.3. תיק בניין

בהתאם לביקורי בוועדה המקומית לא נמצא היתר בניה במשרדי הוועדה.
 נתקבל מכתב שהוצא על ידי מהנדס המועצה ביום 14.04.2021, בנושא בניין 15.

מכתב מהנדס העיר בנוגע להיתר



מועצה מקומית
קרית ארבע חברון
 LOCAL COUNCIL
 KIRYAT ARBA-HEBRON

מחלקת הנדסה

לכל שאן דבני

כ"ב ניסן תשפ"א
06 אפריל 2021

שלום רב,

הצעת תכנון בניה בניין 15 בקריית ארבע

הריני מסר בואת כי בניין 15 ניבחר ע"פ תביע 510/1 במגרש 32 לתכנית ממריטות 1/81 בקריית ארבע.
 הבניין הנייל שנבנה ע"י משרד הבינוי וחשיבתן סיועני סטורים, ומדובר בנתיב ישנה.
 במחלקת הנדסה לא קיימת תכנית לבנונת הנייל.
 על פי סדרינות הועדה אנו סתייחסים לבניין כבניין שניתן לו היתר בניה.

בברכה

אדר'  קטוריה
 מהנדסת הוועדה

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קריית ארבע חברון
 P.O.B. 15, Kiryat Arba Hebron 90100, Tel. 02-9969555, Fax: 02-9964277
 www.kiryat4.org.il

- בהתאם למדידה בפועל שטחה של הדירה כ- 77 מ"ר.

למען הסר כל ספק חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית לרבות לעניין השטח הבנוי וחוקיותו. הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה להערכה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית ארבע ולקבל זאת בכתב בתמורה לתשלום אגרה כמתחייב על פי חוק ולהוציא מודד מוסמך לבדיקת השטחים הבנויים בפועל ואדריכל לבדיקת הזכויות התכנוניות. למען הסר ספק, חוות הדעת זו אינה מהווה חוות דעת הנדסית. חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית וההיסטורית של הבניין הבנוי על החלקה, לרבות: בחינת כשלים אפשריים בתכנון, עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטות בניה תקינות ויכולת עמידה ברעידת אדמה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים המשפיעים על השווי

בבואי לאמוד את שווי הנכס הובאו בין היתר העקרונות הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

- 10.1. בחינת היצע וביקוש לדירות מגורים בסביבת הנכס נשוא השומה.
- 10.2. שווי הנכס בוצע תוך שימוש בגישת השוואה ומתן מקדמי התאמה לנכס נשוא השומה.
- 10.3. מיקום הנכס ברחוב יהושע בן נון 15, קרית ארבע.
- 10.4. הבניין בו נמצאת הדירה הנישומה מהווה בניין הכולל שתי כניסות ובסה"כ 12 יח"ד.
- 10.5. נכסים משלימים בסביבת הנכס – ראה/י תאור סביבה.
- 10.6. המצב התכנוני החל על החלקה.
- 10.7. זכויות מוערכות – הרשאה/חכירה.
- 10.8. מצבה הפיזי והתחזוקתי של הדירה.
- 10.9. שטחי הדירות – בהתאם למדידה בפועל.
- 10.10. חלוקה פונקציונאלית.
- 10.11. רמת תשתיות ופיתוח סביבתי - מלאות.
- 10.12. חניות – אין חניה צמודה לדירה. קיימת חנייה לאורך רחוב יהושע בן נון.
- 10.13. אופציה לבנייה - קימת לדירה ראה פרק 9.
- 10.14. כיווני אוויר – צפון ודרום.
- 10.15. אומדן – שווי שוק בהתאם לבנוי בפועל.



10.16. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת הנדסית. חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית וההיסטורית של הבניין הבנוי על החלקה, לרבות: בחינת כשלים אפשריים בתכנון, עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה.

11. תצהיר

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהיא להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים.

ועל זאת באתי החתום היום 18.05.2021.

בכבוד רב,
אריאל מלמד
שמאי מקרקעין מוסמך

אריאל מלמד
רשיון מס' 1845
שמאי מקרקעין מוסמך
אגודת שמאי מקרקעין B.A. מנהל עסקים

הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.