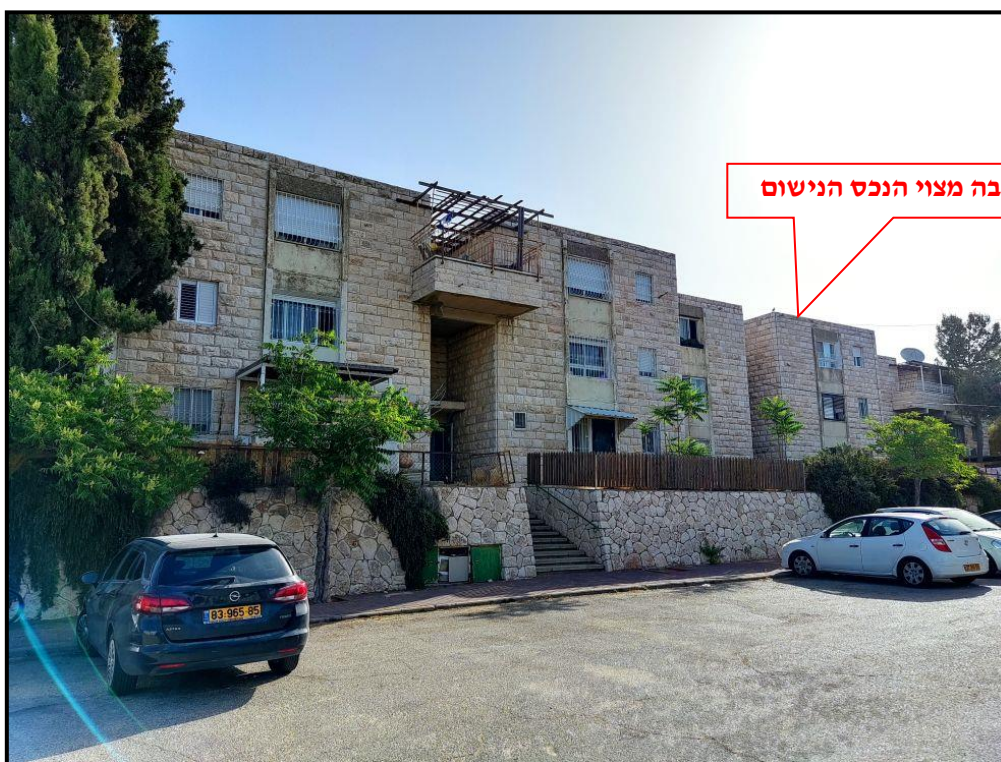


תאריך: י"ז תמוז, תשפ"א,
27 יוני, 2021

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 ושלוש כניסות
המזוהה - כדירה 8 בבניין 2,
מגרש מס' 40 לפי תוכנית מס' 510/1,
רחוב כלב בן יפונה 2 דירה 8,
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 8, בניין 2, מגרש: 40 לפי תוכנית 510/1, רחוב כלב בן יפונה בנין מס' 2, דירה 8, 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 ושלוש כניסות, הכולל 18 יחידות דיור.
- מגרש: מגרש 40 (בניין 2) לפי תוכנית 510/1.
- שטח הדירה: 68 מ"ר¹ [מקור- מדידה בשטח].
- כתובת: רחוב כלב בן יפונה בנין מס' 2, דירה 8, קרית ארבע.
- זכויות: כיום רישום בעמידר, בגמר רישום – יירשם בקמ"ט רישום זכויות הרשאה (בר רשות).

5. מועד קובע

מועד הביקור בנכס 26.04.2021.

6. מועד ביקור בנכס ובסביבה

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26.04.2021 על ידי מלמד אריאל שמאי מקרקעין.
מציג הנכס: מר שרון יקותיאל, מטעם המועצה המקומית, מתגוררים בנכס חיילים (אבט"ש).

¹ באישור הזכויות של רשם ההרשאות רשומות הדירות בשטח של כ- 74 מ"ר.

7. תאור הנכס והסביבה

תאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים, הנמצאת בקומה הראשונה המהווה קומת כניסה בבניין מגורים בן 3 קומות ושלוש כניסות, הממוקם ברחוב כלב בן יפונה בניין מס' 2, דירה 8, 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 ברחבה שלפני הבניין.

נגישות: הגישה לחזית הנכס מרחוב כלב בן יפונה ומהחניה שלפני הבניין.

תיאור המגרש

הקרקע עליה ניצב הבניין ובו הדירה הנישומה ידועה כמגרש : 40 לפי תוכנית 510/1. במגרש 40 נבנה בניין, בן שלוש כניסות, כאשר בכל קומה (בכל כניסה) שתי דירות, סכ"ה 6 יח"ד בכניסה, הבניין בן שלוש כניסות, סכ"ה 18 יח"ד במבנה, בבנין אין מעלית. המגרש לבניין 2 בעל צורה אי רגולארית. על החלקה ניצב מבנה מגורים בן 3 קומות.

גבולותיו של מגרש 40 בניין 2, כדלהלן:

מצפון - בניין 1.

מדרום - בניין 3 ורחבת חניה פנימית.

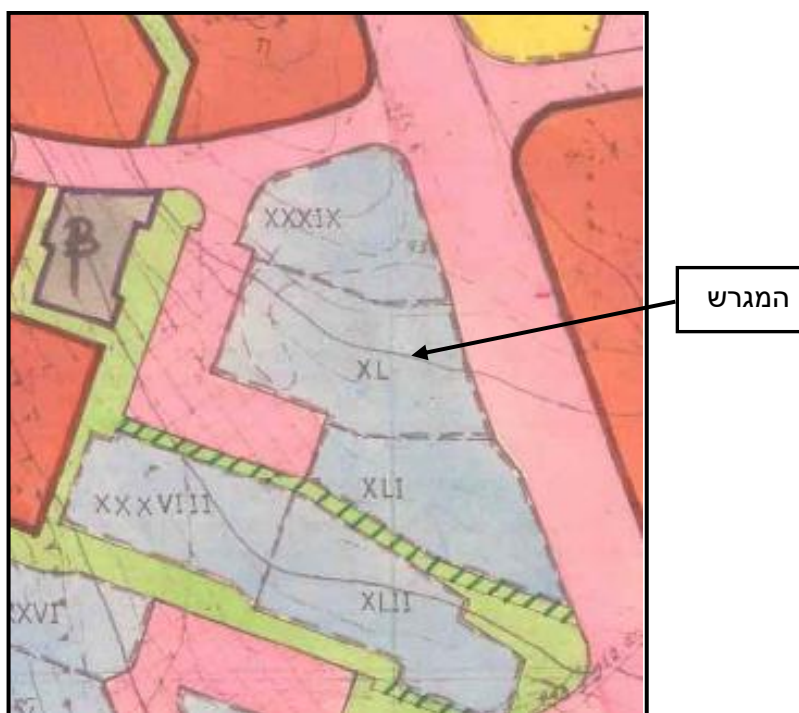
ממערב - רחבת חניה פנימית

ממזרח - רחוב כלב בן יפונה.

הגישה לדירה הנישומה באמצעות עליה במדרגות ממפלס הכניסה למפלס הדירה בגרם של כ - 14 מדרגות, ממפלס הרחוב יש לעלות כ -14 מדרגות למפלס הכניסה.

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

תשריט מגרש לבניין 2





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- 14 מדרגות ממפלס הרחוב לכניסה, ממפלס הכניסה הנגישות לדירה באמצעות עליה בגרם מדרגות הכולל כ- 14 מדרגות.

המבנה כולל שלוש כניסות.

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

הבניין כולל 18 יחידות דיור בשלוש 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 השנייה של הבניין.

הדירה רשומה² כדירה מס': 8 בניין: 2, קרית ארבע.

בכתובת העירונית - רחוב כלב בן יפונה 2 דירה 8, קרית ארבע.

הדירה בשטח של כ- 68 מ"ר (עפ"י מדידה בשטח).

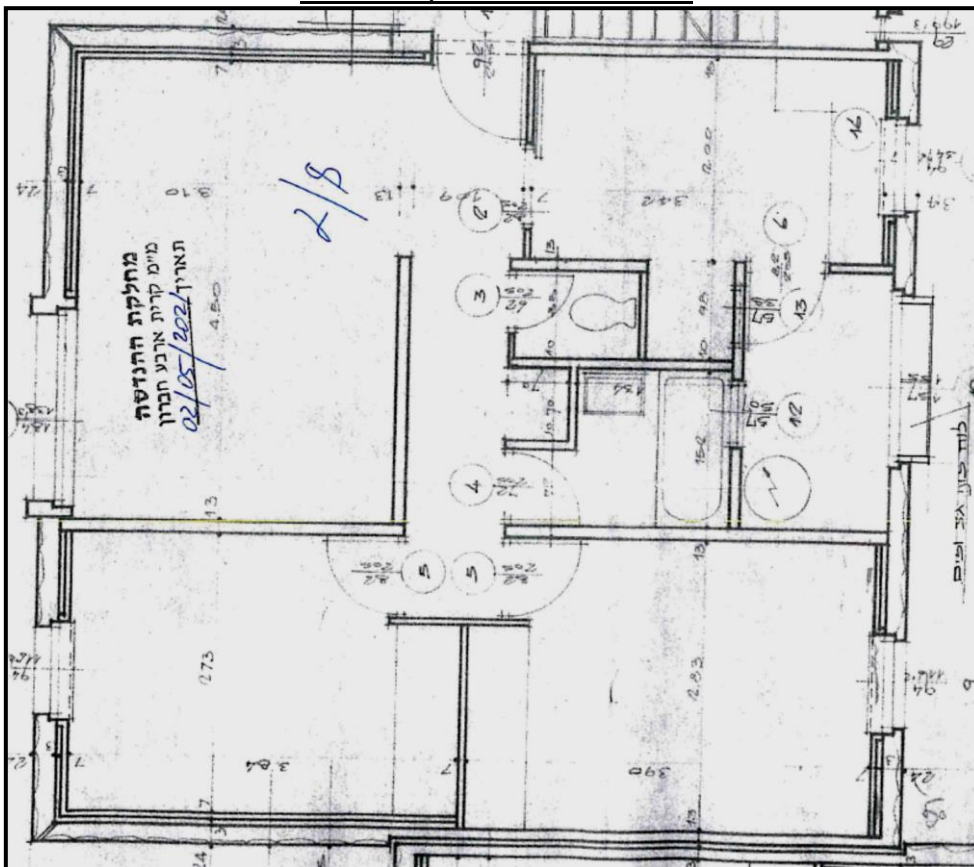
הדירה הינה דירת 3 חדרים בהתאם לתשריט ממחלקת ההנדסה – סלון (משמש חדר שינה), מטבח, חדר שירות, 2 חדרי שינה, חדר שירותים, חדר מקלחת.

כיווני אויר: צפון ודרום.

² בהתאם לאישור זכויות מעמידר.

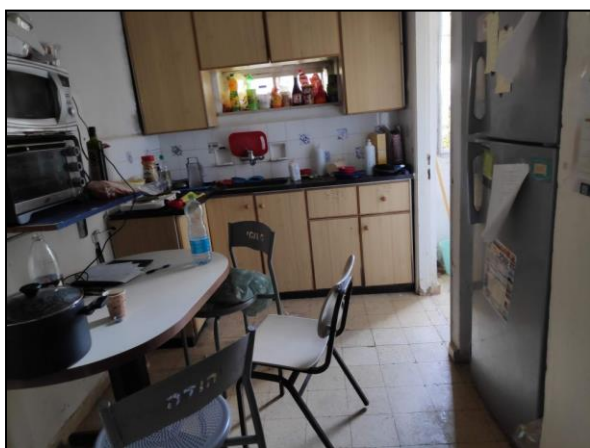
נגישות: הגישה לדירה באמצעות גרם מדרגות עולים כ- 14 מדרגות למפלס הכניסה ו- 14 מדרגות ממפלס הכניסה (כניסה ב') לדירה.

תשריט הדירה ממחלקת ההנדסה



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

תמונות הנכס



8. מצב משפטי

בהתאם לאישור זכויות שהתקבלו על ידי מזמין השומה³, 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

תאריך: 25/05/2016
דף 1 מתוך 1

3600	0002	1	008	079
שפוח	מבנה	ב	דירה	גוף

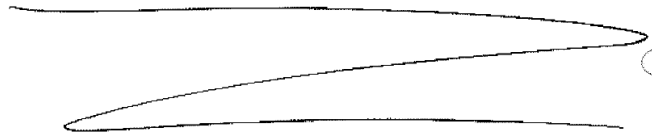
סימוכין: פניית מ - 09/05/2016
מספר: 161472

הנדון: אישור זכויות

בעלי זכות הנכס	ת.ז.	אחוז חלקו בנכס
	500236112	

1. אישור זה מוגיש אך ורק לחלק המבונה המקומי שנמכר לדו"ר. לגבי מוגיג על השטח הצמוד לחלק המבונה, אם קיים, יש לקבל מבעל הקרקע.
אין באישור זה משום אישור לגבי שינויים מבניים או תכנוניים שנגשנו לגבי הנכס המקורי כאמור.

בנכס ביישוב קרית ארבע רהוב קרית ארבע 00002/8 קונוה 03. צורת מבנה: מבנה קומות לא על עמודים.
 3. חנכס רשום בטפרינו לפי גוש 063611 חלקה 0008 תת-חלקה 008 במבנה 0002. בעל הקרקע מחיי
 4. נרשם צו בית משוחף בתאריך 01/01/1950.
 5. מובהר בזאת כי היחידה ניתנת לדישום זכויות בטפרי המקרקעין
 על ידי החברה. לקבלת פרטים עליכם לפנות למשרדנו
 6. יקיימת התחייבות לדישום משכנתא ע"ס 1,352,000 ₪ שיה לארבע.



1. שם מלא והתחייבות מודעה חתימה

שוקל/יושלים

2. שם מלא והתחייבות מודעה חתימה

שדית

אין מסמך זה מהווה התחייבות כספית או אחרת של עמידר, ובכל מקרה בו נרשמו בסופם נתונים מוטעים, מכל סיבה שהיא, יחייב מצב הזכריות כפי שהוא, על אף האמור במסמך זה.
 סכומי החובות הינם מקוריים וישאו הצמדות וריבית בהתאם לנוהלי החברה

250-76X

הערה: נרשם קומה 3 בפועל הקומה הינה קומה ראשונה, כמו כן נרשם כניסה 1 בפועל הכניסה הינה כניסה 2, יש לתקן טעויות סופר אלו.

- **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.**

³ אישור הזכויות אינו עדכני, יש לקבל אישור עדכני לפני המכר.

7

• 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.

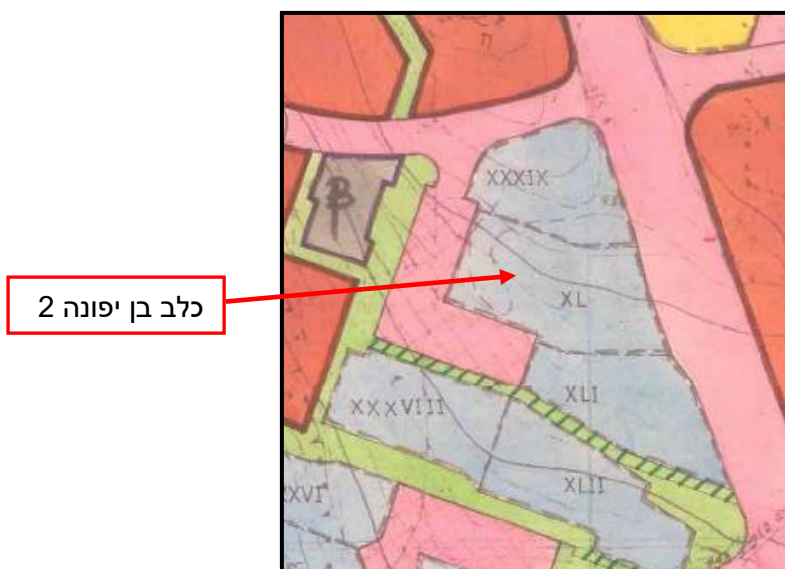
9. מצב תכנוני

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 40 : 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 : 2,185 מ"ר.

9.2. זכויות בניה

בהתאם לבדיקה בוועדה, למגרש 40 המהווה את בניין 2, קיימת יתרת זכויות לבניה לדירה הנידונה בשטח של כ- 47 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 13.02.2020, בנושא בניין 2.

מכתב מהנדס העיר בנוגע להיתר



מועצה מקומית

קרית ארבע חברון

LOCAL COUNCIL

KIRYAT ARBA-HEBRON

מחלקת הנדסה

לכל מאן דבעי

כייח שבט תשי"ג

13 מברואר 2020

שלום רב,

הנדון: היתר בניה בניין 2 בקרית ארבע

הריני מאשר בזאת כי בניין 2 ניבנה ע"פ תב"ע 510/1 במגרש 40 (תכנית מפורטת 1/81) בקרית ארבע. הבניין תייל שנבנה ע"י משרד הבינוי והשיכון מיועד מגורים, ומדובר בבניה ישנה. במחלקת ההנדסה לא קיימת תכנית לכתובת הנ"ל. על פי מדיניות הוועדה אנו מתייחסים לבניין כבניין שניתן לו היתר בניה.

בכ"ח

אדרי יצחק קטוריה

מהנדס המועצה

ת.ד. 15, מיקוד 90100, טלפון: 02-9969555, פקס: 02-9964277, קרית 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- 68 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 כלב בן יפונה 2, קרית ארבע.
- 10.4. הבניין בו נמצאת הדירה הנישומה מהווה בניין הכולל שלוש כניסות ובסה"כ 18 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 לנרשם במרשם ההרשאות 74 מ"ר.
- 10.10. חלוקה פונקציונאלית.
- 10.11. רמת תשתיות ופיתוח סביבתי - מלאות.
- 10.12. חניות – אין חניה צמודה לדירה. קיימת חנייה ברחבת החניה בצמוד לבניין.
- 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 27.06.2021.

בכבוד רב,
אריאל מלמד
שמאי מקרקעין מוסמך

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