



4 באוגוסט 2022
ז' באב התשפ"ב
סמ' 6720.158.1

הערכת שווי ללא זכויות בניה

תת חלקה 4 בגוש 6720 בחלקה 158

חלק מחלקה 400 בגוש 6720

חלק מחלקה 346 בגוש 6720

רח' ים המלח 36, גני תקוה





תוכן עניינים

| | |
|----|---|
| 3 | פרק א' - מטרת חוות הדעת |
| 3 | פרק ב' - מועד הביקור במקרקעין..... |
| 3 | פרק ג' - המועד הקובע להערכה |
| 3 | פרק ד' - תאור הסביבה והמקרקעין..... |
| 8 | פרק ה' - הזכויות במקרקעין..... |
| 9 | פרק ו' - תיק בניין |
| 9 | פרק ז' - מצב תכנוני..... |
| 13 | פרק ח' - מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי..... |
| 14 | פרק ט' - עקרונות ושיקולים בהערכה..... |
| 15 | פרק י' - עסקאות השוואה |
| 18 | פרק יא' - עיקרי תחשיב חוות הדעת |
| 18 | פרק יב' – ההערכה |



פרק א' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי, גוב זהר ואח', לחוות דעתי לעניין שווי המקרקעין הידועים כחת חלקה 4 בגוש 6720 בחלקה 158, חלקה מחלקה 400 וחלק מחלקה 346 בגוש 6720, ברחוב ים המלח 36 בגני תקוה ללא זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 49' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ובהתאם להוראות הביצוע.

פרק ב' - מועד הביקור במקרקעין

הביקור במקרקעין ובסביבתם נערך על ידי הח"מ, ביום 27 ביולי 2022.

פרק ג' - המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכת השווי הינו ליום הביקור במקרקעין, דהיינו ליום 27 ביולי 2022.

פרק ד' - תאור הסביבה והמקרקעין

1. כללי

| | | | |
|-----------|--------------------------|-----------|------------------------------|
| 6720 | 6720 | 6720 | גוש |
| 346 | 400 | 158 | חלקה |
| | | 4 | תת חלקה |
| 1,343 מ"ר | 354 מ"ר | 2,081 מ"ר | שטח חלקה ¹ |
| | 392 מ"ר | | שטח החלק הנישום ² |
| | 119.89 מ"ר | | שטח בנוי ³ |
| | חכירה | | זכויות בנכס |
| | בית צמוד קרקע | | מהות הנכס |
| | רח' ים המלח 36, גני תקוה | | כתובת |

2. תאור הסביבה

המקרקעין נשוא חוות הדעת ממוקמים ברחוב ים המלח 36, בישוב גני תקוה. גני תקוה היא מועצה מקומית בבקעת אונו. המועצה ממוקמת מצפון לסביון, מדרום לפתח תקוה וכפר מעש וממזרח לקריית אונו. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1953. גודל שטח השיפוט של גני תקוה הוא 2,100 דונם. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון למאי 2022 מתגוררים במועצה כ-23,150 תושבים.

¹ העתק מרישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים ומפנקס הזכויות.

² בהתאם לתשריט חלוקה.

³ בהתאם להיתר הבניה ולמדידה בפועל.

המקרקעין נשוא חוות הדעת ממוקמים ברחוב ים המלח 36. רחוב ים המלח מהווה רחוב דו סטרי הממוקם בחלק הצפון מזרחי של הישוב (באזור הותיק). מוצאו של רחוב ים המלח בצומת הרחובות קדושי השואה וסמטת הכינרת מדרום וסופו בצומת הרחובות הנגב והרי יהודה.

הסביבה הקרובה מתאפיינת בעיקר בבתים צמודי קרקע בבניה ותיקה וחדשה.

האזור כולל פיתוח סביבתי מלא, לרבות כבישים, חשמל, מים ותאורה.

3. תאור המגרש

המקרקעין נשוא חוות הדעת מהווים את תת חלקה 4 בחלקה 158, חלק מחלקה 400 וחלק מחלקה 346 בגוש 6720. שטח המגרש הנישום הינו 392 מ"ר. כאמור על המגרש בנוי מבנה חד קומתי ותיק. למגרש חזית מזרחית של כ- 14 מ' לכיוון רחוב ים המלח. בשל הפרשי גובה, הגישה לחלקה מתבצעת באמצעות גרם מדרגות בגובה של כמטר.

מיקום המקרקעין ע"ג תצ"א משולבת



4. תאור המבנה

הנכס הנישום מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, בשטח כולל של 119.89 מ"ר⁴. במועד הביקור עולה כי הבית נבנה בבנייה קונבנציונאלית משלד ותקרות בטון מזוין, קירות חוץ בלוקים עם ציפוי חוץ טיח. הנכס כולל : 3 חדרי שינה, סלון (חדר אורחים), פינת אוכל, הול כניסה, מטבח, 2 חדרי רחצה, חדר שירותים וחדר שירות.

⁴ בהתאם למדידה בפועל ובהתאם להיתר הבניה.

עמוד 4 מתוך 24



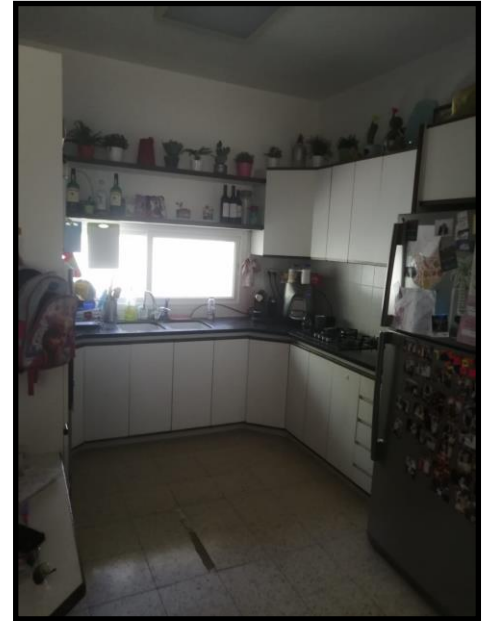
להלן תיאור מפורט של היחידה:

- **חדר אורחים (סלון)** - הסלון ממוקם בחלק המזרחי של הנכס במידות של 5 מ' X 4.7 מ'. חדר האורחים כולל ויטרינת הזזה המשמשת כיציאה לחצר. חדר האורחים מרוצף במרצפות טרצו 30 X 30.
- **פינת אוכל** - פינת האוכל מהווה חלק מהחלל משותף עם חדר האורחים. בפינת האוכל הותקן חלון לכיוון צפון. החלל מרוצף במרצפות טרצו 30 X 30.
- **מטבח** - מידות המטבח 3 מ' X 3 מ'. במטבח הותקן משטח עבודה (שיש) בצורת "ח". המטבח כולל ארונות אחסון מעץ מעל ומתחת למשטח העבודה ולצידו. במטבח הותקן חלון אלומיניום הכולל תריס הזזה הפונה לכיוון דרום. המטבח מרוצף במרצפות טרצו 30 X 30.
- **חדר שירות** - חדר השירות בשטח של כ-2.5 מ"ר הממוקם בקיר משותף עם פינת האוכל. חדר שירות מרוצף במרצפות טרצו 20 X 20.
- **חדר שירותים** - חדר השירותים מחופה באריחי קרמיקה 10 X 20 עד לגובה של 1.2 מ'. לחדר השירותים חלון הפונה לכיוון צפון. חדר שירותים מרוצף במרצפות טרצו 20 X 20.
- **חדר רחצה** - חדר הרחצה בשטח של כ-5 מ"ר, הכולל אמבטיה, כיור ואסלה. חדר הרחצה מחופה באריחי קרמיקה. לחדר הרחצה חלון הפונה לכיוון מערב.
- **מקלט** - מקלט במידות 4 מ"ר.
- **חדר שינה 1** - חדר השינה בשטח של כ-12 מ"ר הממוקם בחלק הצפון מערבי של בית המגורים. חדר השינה כולל חדר רחצה ושירותים. חדר השינה מרוצף במרצפות טרצו 20 X 20. בחדר השינה הותקן חלון ותריס הזזה אלומיניום לכיוון צפון.
- **חדר שינה 2** - חדר השינה בשטח של כ-11 מ"ר הממוקם בחלק הדרום מערבי של בית המגורים. בחדר השינה הותקן חלון ותריס הזזה אלומיניום לכיוון דרום. חדר השינה מרוצף במרצפות טרצו 20 X 20.
- **חדר שינה 3** - חדר השינה בשטח של כ-9 מ"ר. בחדר השינה הותקן חלון ותריס הזזה אלומיניום לכיוון דרום. חדר השינה מרוצף במרצפות טרצו 20 X 20.
- **חצר** - שטח החצר כ-272 מ"ר. החצר ממוקמת מסביב לבית המגורים. החצר מפותחת וכוללת עצי נוי, צמחיה לצד שביל דק.

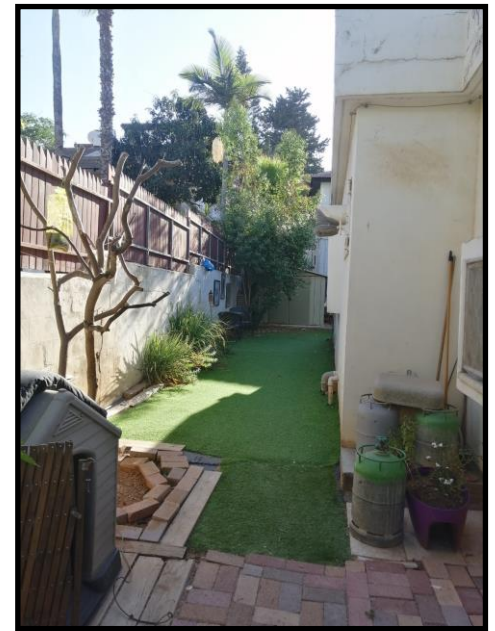
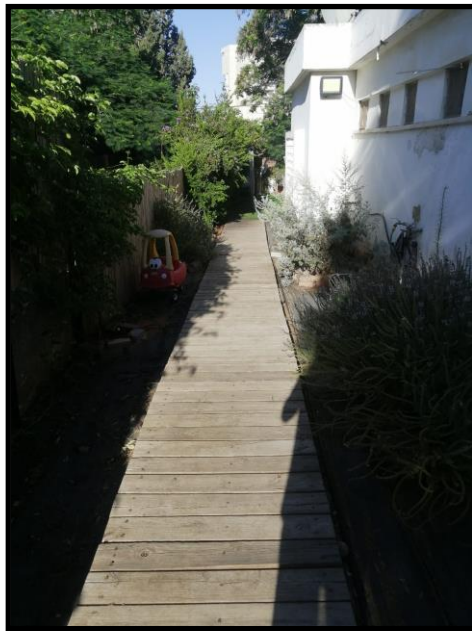
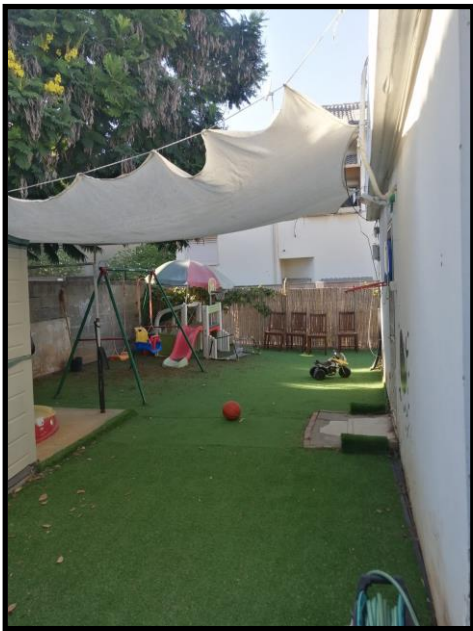
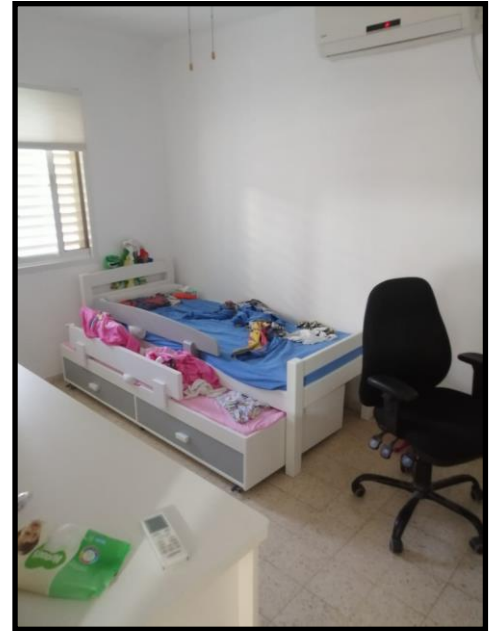
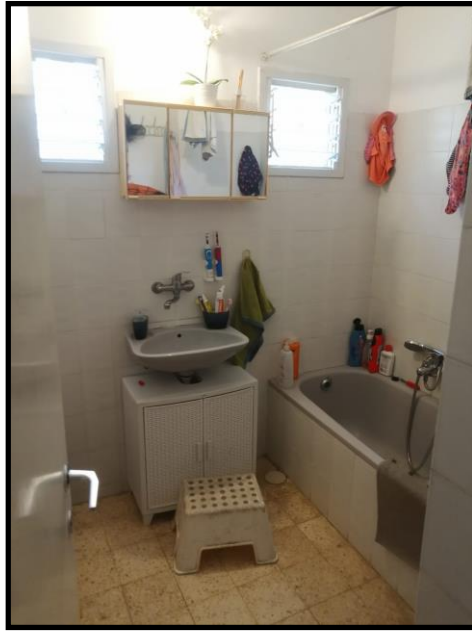
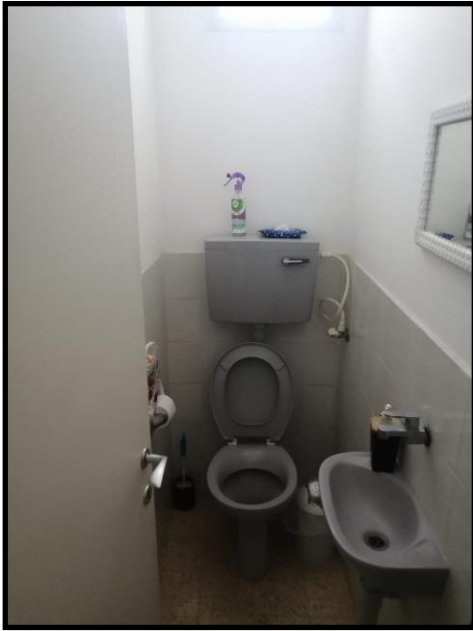
עמוד 5 מתוך 24



מספר תמונות להמחשה



עמוד 6 מתוך 24



עמוד 7 מתוך 24