



קרליבך 10, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד 6713214
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111
שלוחת הצפון: יגאל אלון 31, קריית טבעון מיקוד 3608331
טל': 04-9536303 | פקס: 04-9835823
E mail: Info@agassiy.co.il | www.agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)
עדי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (BA)
יוסי מור - שמאי מקרקעין (MBA)
איתמר מור - שמאי מקרקעין וכלכלן
אלעד דביר - מתמחה (BA)

דו"ח מספר : 11514

תאריך: 10 אפריל 2024

תיק בימ"ש מספר תמ"ש 50367-06-23 – הרוש נ' כהן ואח'

חוות דעת של מומחה

הערכת שווי מגרש על כל הבנוי עליו

גוש 6135, חלקה (חלק) 45

רחוב לח"י 31

שכונת התקווה

תל אביב-יפו



חוות דעת של מומחה

שמות המומחים : יוסי אגסי, עדי אגסי
מען מקום עבודתו : רחוב קרליבך 10, ת"ד 51992, תל אביב. 6713225.

אנו החתומים מטה, מונינו ע"י כבוד השופטת קרן גיל, שופטת בית משפט לענייני משפחה בתל אביב, לחוות דעתנו המקצועית, לעניין הערכת נכס דלא נידי – מגרש על כול הבנוי עליו, המזוהה חלקה (חלק) 45, בגוש 6135. רחוב לח"י 31, שכונת התקווה, תל אביב-יפו.
הננו עורכים את חוות דעתנו זו במקום עדות בבית המשפט ואנו מצהירים בזאת כי, ידוע לנו שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתנו זו, כשהיא חתומה על ידנו, כדין עדות, שנתנו בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתנו וניסיונו:

יוסי אגסי - ת"ז 051633840.
מספר תעודת הסמכה כשמאי מקרקעין: 460.

השכלה:

2018-2019	תואר שני (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון נדל"ן, האוניברסיטה העברית ירושלים.
1990-1992	בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
1981-1984	בוגר תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

2005 עד בכלל	מתחילת שנת 2005 אני בעלים ומנהל של משרד העוסק בכלכלה ושמאות מקרקעין בעיקר בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
1996-2004	שמאי מוסמך ועובד במשרד פרץ את אגסי.
15/03/1996-	הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 460 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
1991-1996	טרום התמחות והתמחות במשרד יצחק פרץ.
1990-1994	גזבר הרשות המקומית יהוד.
1990-1985	עבודה בתפקידים שונים ככלכלן.



עדי אגסי - ת"ז 303016710.

מספר תעודת הסמכה כשמאי מקרקעין: 4147112.

תפקיד - מנהל משרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין

השכלה:

- 31/05/2022 - בוגר קורס הכשרת בוררים מהמרכז למשפט מסחרי של אוניברסיטת בר אילן, בשיתוף עם מרכז פישר להכשרת בוררים בישראל.
- 12/04/2021 - הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 4147112 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
- 2014-2016 תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים עם התמחות במימון מהמסלול האקדמי המכללה למנהל- ראשון לציון.

ניסיון מקצועי:

- 2022 מתחילת שנת 2022 אני שותף ומנהל של משרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין העוסק בעיקר במתן חוות דעת מומחה בשמאות מקרקעין, לגופים שונים, לרבות בתי המשפט וכן בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
- 2021-2022 שמאי מקרקעין מוסמך ועובד במשרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין.
- 12/04/2021 - הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 4147112 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
- 2018-2019 התמחות בשמאות מקרקעין, במשרד גרינברג אולפין.
- 2015-2017 משרת טרום מתמחה בשמאות מקרקעין, במשרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין.

וזאת חוות דעתנו:**1. נשוא חוות הדעת**

נשוא חוות-דעת זו הנו מבנה הכולל 2 קומות וקומת גג חלקית, הבנוי על חלקה (חלק) 45, בגוש 6135, הנמצא ברחוב לח"י 31, שכונת התקווה, תל אביב-יפו (להלן "הנכס").

2. מטרת חוות-הדעת

2.1 להעריך את השווי הנוכחי של הנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 השווי הנוכחי של הנכס אמור לבטא את מחירי שוק הנדל"ן, שניתן לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

3. התאריך הקובע להערכה: 10 אפריל 2024.

4. **תאריך הביקור**: הביקור בנכס נערך, ע"י יוסי אגסי – כלכלן ושמאי מקרקעין ועדי אגסי – שמאי מקרקעין, בתאריך 19 דצמבר 2023.

5. פרטי הנכס

גוש : 6135.

חלקה (חלק) : 45.

שטח החלקה הרשום : 9,821 מ"ר.

שטח המגרש : שטח המגרש, לפי חישוב החלק היחסי בבעלות של הבעלים הרשומים על החלקה, המיוחסים לנכס, הינו 225 מ"ר (שטח המגרש ע"פ מדידה גרפית ע"ג תצ"א של עיריית ת"א-יפו, כולל שטח המרפסת, שכנראה פולשת לרחוב לח"י, הינו כ- 237 מ"ר).

שטח בנוי : סה"כ השטח הבנוי במבנה, הבנוי על המגרש הינו כ- 244.5 מ"ר ברוטו לפי החלוקה¹:

קומת קרקע בשטח כ- 82.5 מ"ר ברוטו.

קומה א' בשטח כ- 137 מ"ר ברוטו.

קומת גג בשטח בנוי של כ- 25 מ"ר ברוטו.

השטח ברוטו כולל קירות חוץ ומחיצות פנים. השטח ברוטו בקומת קרקע ע"פ מדידה פיזית בעת הביקור בנכס ובקומות ראשונה וגג ע"פ מדידה גראפית ע"ג תצ"א באתר עיריית ת"א-יפו.

¹ המומחים אינם מודדים מוסמכים. לא הובאו לידנו מדידות של שטחי הבניין והמגרש. מידות השטחים הינם לצרכי הערכת השווי בלבד.



מיקום : לח"י 31, שכונת התקווה, תל אביב-יפו.

6. פרטי רישום ומצב משפטי

6.1 בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק מפנקס הזכויות, חלקה 45, בגוש 6135, רשומה ע"ש מספר רב של בעלים ובין היתר הבעלים הרשומים שבעלותם מיוחסת לנכס נשוא חוות הדעת הינם :

בעלות :

<u>שם הבעלים</u>	<u>חלקים ברכוש המשותף</u>
כהן עמוס -	.225/137494
כהן שמעון -	.225/137494
כהן דניאל -	.225/137494
כהן יצחק -	.225/137494
כהן משה -	.225/137494
הרוש יפה -	.225/137494
ברוך ענת נאורה -	.225/137494
כהן עמוס -	.225/137494
כהן דניאל -	.225/137494
כהן משה -	.225/137494
ברוך ענת נאורה -	.225/137494
כהן שמשון -	.225/137494
כהן יצחק -	.225/137494
הרוש יפה -	.225/137494

משכנתאות :

רשומות מספר רב של משכנתאות. לא נמצא רישום בעניין הנכס נשוא חוות הדעת.

הערות :

רשומות מספר רב של הערות הזהרה ובין היתר הערה המיוחסת לנכס נשוא חוות הדעת : הערה על מינוי כונס נכסים, לטובת עו"ד רובין ליאור, עו"ד שלום אורון, תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"א מס' 50367-06-23, מיום 24/12/23 על הבעלות של כול המפורטים בבעלים הרשומים של הנכס נשוא חוות הדעת.

7. מצב תכנוני

עפ"י אתר האינטרנט של מנהל ההנדסה של עיריית ת"א-יפו, התכניות הרלוונטיות, שחלות על החלקה נשוא חוות הדעת זו הן כדלקמן:

- 7.1 תכנית בנין עיר מס' 2215, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 26/3/92.
- 7.2 תכנית בנין עיר מס' 1א2215, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 5/11/98.
- 7.3 תכנית בנין עיר ג3, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3/8/2014.
- 7.4 תכנית בנין עיר ג3א, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 24/10/2017.
- 7.5 תכנית בנין עיר ע1, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 18/3/2003.
- 7.6 תכנית מתאר כוללנית 5000, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22/12/2016.
- 7.7 תמ"א 38 על כול תיקוניה
- 7.8 תכנית בנין עיר תא/מק/4901 (מס' 0807792-507), תכנית בהכנה, שטרם הופקדה (תכנית רה פרצלציה בגוש 6135 חלקות 43-48).

7.9 תמצית זכויות הבניה

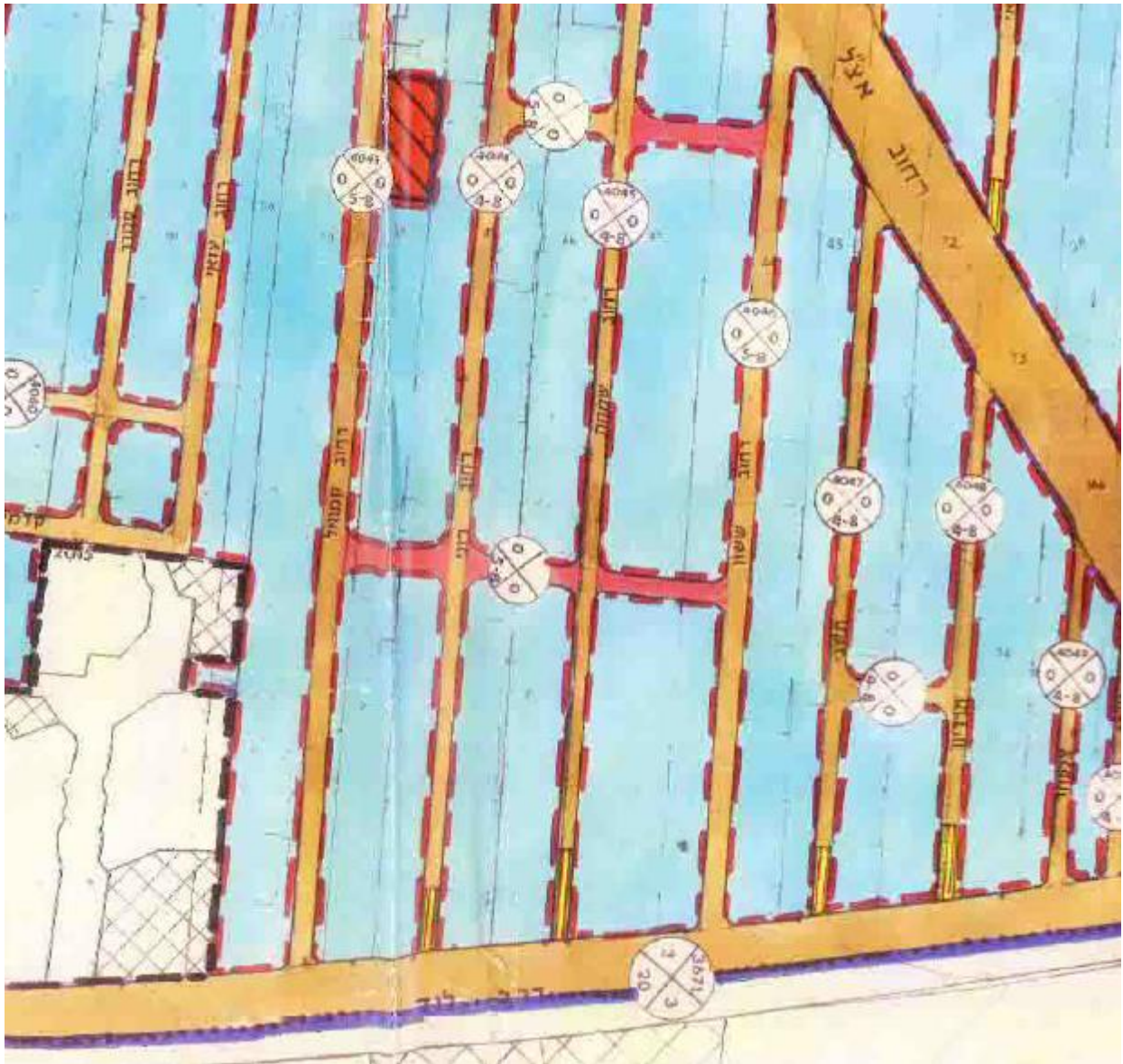
- ייעוד: מגורים ב'.
- שטח מגרש: 225 מ"ר (ע"ס חישוב חלק יחסי של הבעלות של כול הבעלים משטח החלקה הכולל).
- שטח מגרש מינימלי: 100 מ"ר.
- מס' קומות: 3 + 2 קומות מרתף + עליית גג.
- שטחים לבניה מרבית: 100%. בתוספת 7.5% תמורת הריסת מבנה ובנייה מחדש.
- חדרי יציאה לגג: 40 מ"ר לכול דירה בקומה עליונה.
- תכסית: 50%.
- מרתף: 2 קומות מרתף בתכסית של 80%.
- צפיפות: הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל ממ"ד.

7.10 תיק בניין

בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים כלשהם הנוגעים לנכס נשוא חוות הדעת.

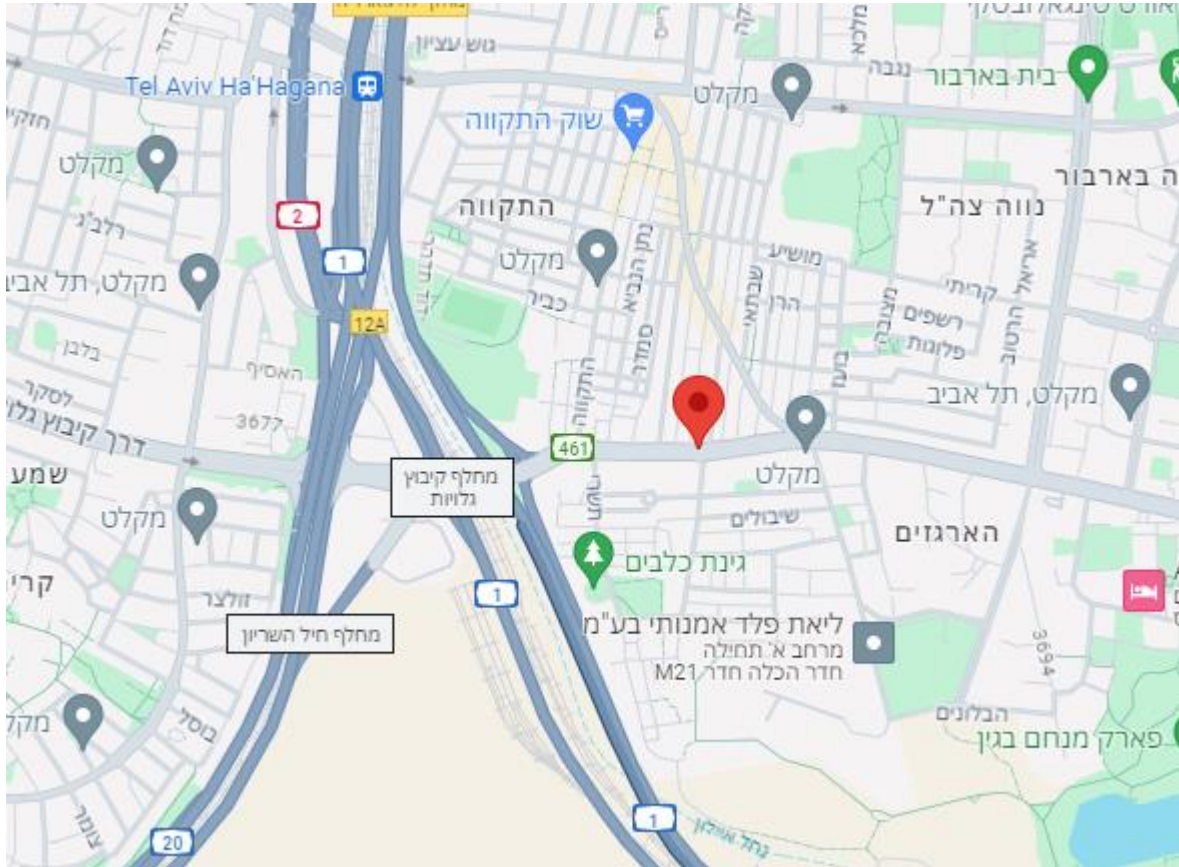


קטע רלוונטי מתשריט תב"ע 2215



8. תיאור הסביבה והנכס

8.1 תיאור הסביבה



לח"י 31, שכונת התקווה, ת"א-יפו

הנכס נשוא חוות-הדעת ממוקם בחלק המזרחי של העיר תל אביב-יפו, בשכונת התקווה. הנכס ממוקם בחלק הדרומי של שכונת התקווה, גובל מדרום בדך לח"י, המהווה עורק תחבורה בין עירוני סואן. האזור, מצפון, שכונת התקווה מאופיין כאזור מגורים ברובו עם בתים בנויים בבנייה רוויה נמוכה. רחוב לח"י, מהווה עורק תחבורה בין עירוני סואן, דו-סטרי, סלול אספלט עם מדרכות בשני הצדדים. תנועת כלי-הרכב סואנת ברוב שעות היממה. תנועת הלכי-הרגל דלילה ברוב שעות היממה. קו הרכבת האדום עובר מצפון לנכס נשוא חוות הדעת, בדרך ההגנה, התחנה הקרובה ממוקמת מרחק של כ- 750 מ"ר (קו אווירי).

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.

8.2 תיאור הנכסתיאור המגרש

המגרש נשוא חוות-הדעת, המהווה חלק חלקה 45, בגוש 6135, בשטח של כ- 225 מ"ר (לפי חישוב החלק היחסי בבעלות של הבעלים הרשומים על החלקה, המיוחסים לנכס), בצורה מקורבת למלבן, פונה בחזית דרומית לרחוב לח"י.

פני המגרש מישור.תיאור החצר

החצר עם פיתוח מלא ברמה פשוטה כולל: גדר היקפית בנויה, שביל גישה ורחבות מחופים בחיפוי משתנה ושטח קרקע עורפי עם עצי נוי או פרי.

רמת הפיתוח בחצר פשוטה. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת של החצר תואמים את רמת הפיתוח.

תיאור המבנה

על המגרש בנוי מבנה בן קומה אחת וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, בשטח כולל של כ- 244.5 מ"ר ברוטו, כולל קירות חוץ ומחיצות פנים. המבנה בנוי בטון מזוין, קורות בלוקים וגג בטון שטוח. הבניין כולל:

קומת קרקע

בשטח כ- 82.5 מ"ר, כיחידת מגורים אחת מחולקת לחדרי שינה, מטבח וחדר רחצה ושירותים.

עבודות הגמר בדירה בקומת קרקע ברמה פשוטה. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת נמוכים.

קומה ראשונה

בשטח כ- 137 מ"ר, כיחידת מגורים אחת מחולקת לחדרי שינה, מטבח וחדר רחצה ושירותים.

עבודות הגמר בדירה בקומת ראשונה ברמה פשוטה. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת נמוכים.

קומת הגג

בשטח בנוי של כ- 25 מ"ר, ויתרת השטח כמרפסת שמש פתוחה (בשטח כ- 110 מ"ר).



צילומים מייצגים של המבנה

