

**Zeev Cohen** – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor  
**Jacob Cohen** - (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)  
**Erez Cohen** – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer  
**Zahi Tene** – L.L.B, R.E. Appraiser  
**Oded Levy** – R.E. Appraiser, M.B.A  
**Eyal Klodovsky** - R.E. Appraiser  
**Binyamin Ram** – R.E. Appraiser  
**Dror Kastro** - R.E. Appraiser- P.Engineer  
**Rafi Levi** - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration  
**Ori Zlotogora** – R.E. Appraiser Urban Planner  
**Nethanel Wieder** – Economist, R.E. Appraiser  
**Noam Offer** – Economist, R.E. Appraiser  
**Almog Zer** – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser

**זאב כהן** – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)  
**ארוז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין  
**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין  
**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים  
**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין  
**בנימין רם** – שמאי מקרקעין  
**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין  
**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין  
**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים  
**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין  
**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין  
**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 05/07/2023 : תאריך:  
REF: ZC41701 : סימנו:

לכבוד  
עו"ד עופר חן  
משרד האוצר רשות המיסים

## חוות דעת מומחה

**הנדון: אומדן שווי זכויות בנכס מקרקעין  
רח' הורד 17, קריית הפרחים 2005, רעננה  
גוש 6582 חלקה 336**



## תצהיר

**שם המומחה: ארז כהן**

**רישיון מס': 324**

**מקום עבודה: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב**

**תפקיד: שמאי מקרקעין, משפטן, גיאוגרף ומנהל החברה.**

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

### ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- 1993-היום - מנהל משרד שמאות, סקרי מקרקעין, ותכנון בצוות של 13 שמאי מקרקעין, מהנדסים וגיאוגרפים.
- 2022 - קבלת תואר יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- 2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים משקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2009 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית ירושלים.
- 1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 - רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
- בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

### במסגרת תפקידיו עסק בפעילויות כלכליות וציבוריות מגוונות, כגון:

- מילוי תפקידים שונים בלשכת שמאי המקרקעין, ובין היתר כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
- ביצוע הערכות בתחום המלונאות והנופש - יועץ לרשתות מלונאיות : ישרוטל, אורכדיאה, בראון, עירית אילת, ביצוע הערכות לאטרקציות תיירותיות.
- עריכת שומות מקרקעין עבור חברות גדולות - קרן אייפקס, תנובה, אגד, משאב, נשר, אמות, כלל תעשיות, בזק, גינדי, תדהר, ב.ס.ר. וכד'.
- ליווי תכניות ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון ועריכת שומות להתחדשות עירונית בין היתר בערים - ת"א, רמת גן, גבעתיים, רמת השרון, קרית אונו, גבעת שמואל, נס ציונה.
- עריכת שומות השגה להיטלי השבחה ומיסוי רמ"י כולל ייצוג בפני שמאי מכריע וועדות השגה וערר
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- ביצוע שומות לדו"חות כספיים בהיקף נרחב ובין היתר עבור חברות - מבני תעשייה, סלע קפיטל.

## 1. זהות מזמין השומה

עו"ד עופר חן המייצג בנוגע לחוות דעת זו את משרד האוצר - רשות המיסים לטובת כינוס נכסים (להלן: "מזמין השומה").

## 2. מטרת השומה

הערכת שווי שוק של זכויות הבעלות בנכס הנדון. "שווי שוק" הוא התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בעת מכירת הנכס במועד הקובע לשומה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, בתנאי שוק חופשי כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק או שעבוד.

## 3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה – מועד עריכתה.

## 4. מועד הביקור וזהות המבקר בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 03/07/2023, ע"י ארז כהן – שמאי מקרקעין ואיילה קמחי – מתמחה משרדי.

## 5. פרטי זיהוי הנכס

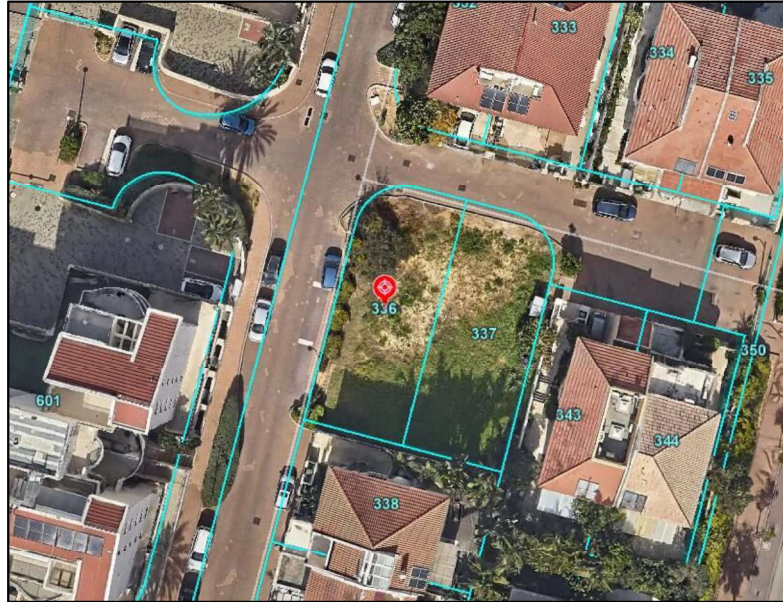
גוש:	6582.
חלקה:	336.
שטח חלקה רשום:	250 מ"ר.
מגרש:	2034 עפ"י תב"ע רע/2005/ב.
כתובת:	רח' הורד 17, קריית הפרחים 2005, רעננה.
מהות הנכס:	מגרש ביעוד מגורים ב'.
הזכויות הנישומות:	זכות הבעלות.
זיהוי הנכס:	באתר הוועדה המקומית ובפורטל המפות הממשלתי.



## 6. תיאור הנכס והסביבה

### 6.1 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו קרקע ביעוד מגורים ב' בשכונת קרית הפרחים 2005.  
להלן תמונה עם סימון אדום של הנכס הנדון מאתר סימפלקס:



### 6.2 תמונות מיום הביקור בנכס:



### 6.3 תיאור החלקה

חלקה 336 בגוש 6582 בשטח רשום של 250 מ"ר, לחלקה צורה רגולרית הקרובה למלבן. החלקה פינתית ולה חזית צפונית ומערבית לרחוב הורד. החזית הצפונית באורך של כ- 9 מ' והחזית המערבית באורך של כ- 25 מ'. החלקה ריקה ופנויה, הטופוגרפיה מישורית.

#### להלן גבולות החלקה:

- מצפון- רחוב הורד ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות.
- מדרום- מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות.
- ממזרח- חלקה 337 ריקה ופנויה ומעברה בית צמוד קרקע בן 2 קומות.
- ממערב- רחוב הורד ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית.

תצ"א (2023) עם סימון החלקה בתכלת מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית:



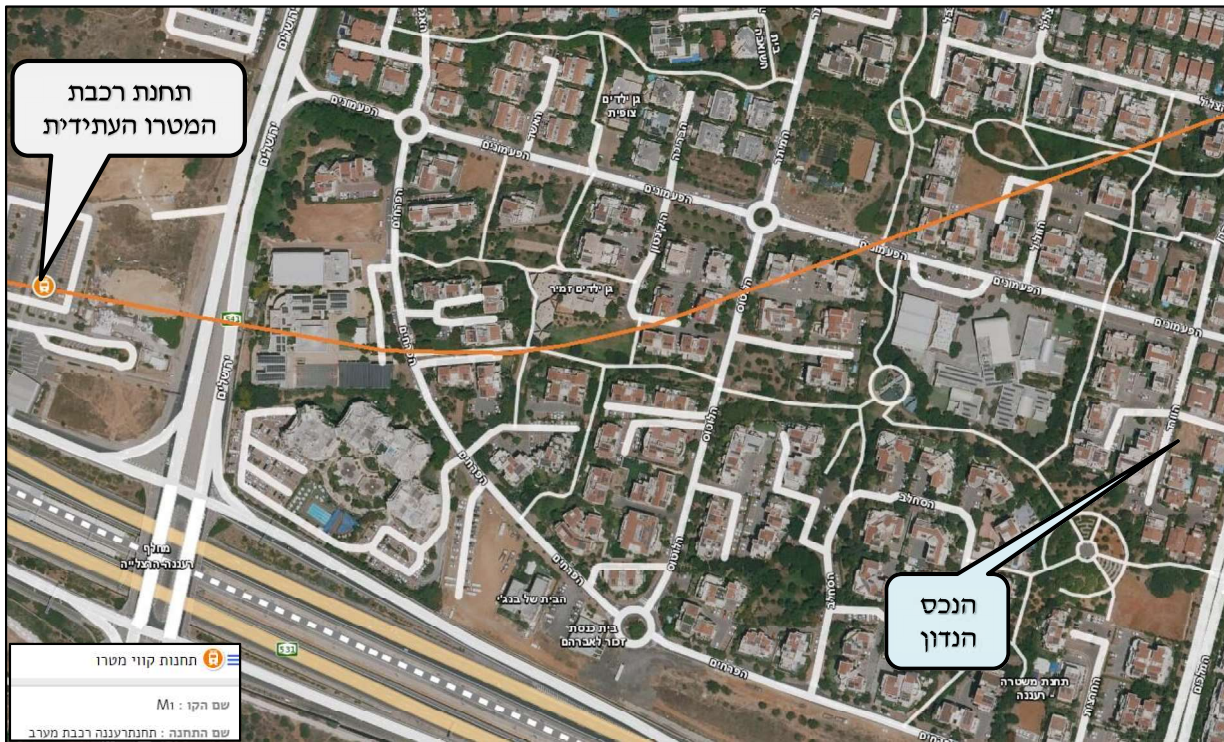


#### 6.4 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברח' הורד 17 בשכונת קרית הפרחים 2005, השכונה הינה הדרומית ביותר של העיר רעננה בכיוון דרום מערב ובסמוך לעיר הרצליה. השכונה צפונית לכביש 531 ומחלף רעננה - הרצליה. השכונה מאופיינת במבנים צמודי קרקע למגורים לצד מבני מגורים בבניה רוויה בני 3-4 קומות. הנכס הנדון ממוקם כ-90 מ' במרחק אווירי מבית ספר יסודי ממלכתי "פעמונים", בנוסף בשכונה מבני ציבור כגון: גני ילדים, תחנת משטרה, בית כנסת ופארקים.

השכונה תחומה בין הרחובות אחוזה מצפון, רח' הפרחים מדרום, רח' משה דיין ממזרח ומרחוב ירושלים ממערב. בשכונה עתיד לעבור קו רכבת המטרו M1 תחנת רעננה רכבת מערב. הפיתוח העירוני מלא.

להלן מפת סביבת הנכס מאתר המפות הממשלתי עם סימון הנכס הנדון וקו הרכבת העתיד:



## 7. המצב התכנוני

בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מאתר עיריית רעננה, עולה כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף
רע/1/1/א'	תכנית מתאר רעננה		31/10/1968
רע/284/1/א'	תכנית לשימושים מותרים למרתפים	3613	16/01/1989
רע/2000	תכנית מתאר מקומית	3813	08/11/1990
רע/2005/ב	תכנית שינוי מתאר, איחוד וחלוקה	4490	11/02/1997
רע/1/292/א	בניה בחללי גגות רעפים וחדרי יציאה לגג	4719	06/01/1999
רע/מק/1/284/ב	מרתפים	5119	14/10/2002
רע/3000	תכנית מתאר כוללת	7237	30/03/2016

### 7.1 תכנית רע/2005/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התכנית: לפרט ולשנות תכניות מתאר מס' רע/2000 ורע/במ/2005 כדלקמן:

- לאחד ולחלק מחדש את החלקות לפי סעיף 125 סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- קביעת אזור מגורים ב'.
- קביעת זכויות בניה וקווי בניין.
- קביעת דרכים.
- קביעת ש.צ.פ.

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון מגרש מס' 2034 ביעוד מגורים ב'.

זכויות הבניה:

קווי בנין	שטח תת קרקעי במ"ר		שטח על קרקעי במ"ר		מס' יח"ד	יעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה	מס' קיים
	שטח עיקרי	שרות	שטח עיקרי	שרות					
	0		178		1	אזור מגורים ב'	250	2034	78

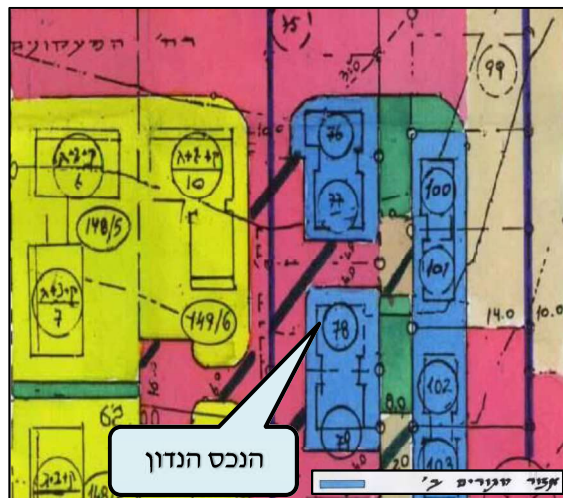
הערות:

- תכנית קרקע לא יותר מ-40%.
- בניה צמודת קרקע ב-2 קומות עם גגות רעפים.
- ניתן לבנות 10% בחלל הגג ללא הגדלת שטח עיקרי למגרש.
- גובה מירבי - 9.0 מ' עד שיא הגג.

הלך חלק מתשריט התכנית:

מצב מוצע:

מצב קיים:



7.2 סיכום זכויות בניה<sup>1</sup>

- |                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| מגורים ב'.                        | יעוד:                     |
| צמודת קרקע עם גג רעפים.           | סוג הבניה:                |
| 2.                                | מספר קומות:               |
| 9 מ' (עד שיא הגג).                | גובה:                     |
| 40%.                              | תכסית מקסימלית:           |
| 178 מ"ר.                          | סה"כ שטח בניה עיקרי עילי: |
| ממ"ד + 15 מ"ר חניה לרכב לכל יח"ד. | סה"כ שטח שירות עילי:      |
| 1.                                | סה"כ יח"ד למגרש:          |
|                                   | קווי בניין-               |
| 3 מ'.                             | לחזית המערבית:            |
| 4 מ'.                             | לחזית הצפונית:            |
| 0.                                | צידי למזרח:               |
| 7 מ'.                             | צידי לדרום:               |
| 10% (ללא הגדלת שטח עיקרי למגרש).  | בניה בחלל גג רעפים:       |
| בקונטור קומת הקרקע.               | מרתפים:                   |
- א. גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ'.  
 ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מהגובה המתוכנן למפלס פני הקרקע, וכל קירותיו יהיו שקועים בקרקע עד לגובה הנ"ל. קיר מרתף הגובל בחניה תת-קרקעית יחשב לקיר שקוע בקרקע.  
 ג. ניתן לבנות "חצרות אנגליות" סביב החלונות. מפלס רצפת החצר תהיה גבוהה לפחות 0.5 מ' ממפלס לרצפת המרתף.  
 ד. במרתף יותר להתקין מתקן לסילוק שפכים.  
 ה. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. התקנת דלת נפרדת חיצונית למרתף תחייב חישובי שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.

<sup>1</sup> בהתאם לדרך מידע מאתר הוועדה המקומית.



**8. רישוי**

המגרש ריק ופנוי, על כן, לא אותרו מסמכים באתר הוועדה.

**9. הזכויות במקרקעין**

**9.1 העתק רישום מפנקס הזכויות**

להלן פלט מידע מפנקס הזכויות לגוש 6582 חלקה 336 כפי שהופק באתר האינטרנט של משרד המשפטים בתאריך 26/06/2023:

26/06/2023 ז' תמוז תשפ"ג שעה: 11:15	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
188044	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה	
<b>העתק רישום מפנקס הזכויות</b>			
<b>גוש: 6582 חלקה: 336</b>			

הנכס נוצר ע"י שטר:	26264/2000	מיום:	14/11/2000	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר
עיריית רעננה	250.00

המספרים הישנים של החלקה  
6582/302

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
26264/2000/2	14/11/2000	חלוקה	יוסף יעקב גורגזאדה חני
			החלק בנכס בשלמות

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15907/2006/1	24/05/2006	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	ממונה אזורי נתניה מס רכוש
		סכום	
		₪ 159,511	
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
18954/2011/1	26/05/2011	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	ממונה אזורי נתניה- מיסוי מקרקעין (מס רכוש)
		סכום	
		₪ 224,049	
הערות: מיום 19/5/11			
על כל הבעלים			

**סוף נתונים**

## 9.2 צו מינוי כונס נכסים מיום 02/05/2023

הוצאה לפועל, לשכת נתניה, המבקש: זוכה 1, מדינת ישראל – רשות המיסים, בעניין: חייב 1, עזבון יוסף גורגי ז"ל.

בהסכמת היורשים, כפי שהוגשה, מורה כדלקמן:

צו מינוי לכונס הנכסים כפי סעיפים 3א (ב) 43 ו-54 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז – 1967 (להלן: "החוק").  
העזבון החייב יוסף גורגי ז"ל באמצעות יורשיו: אורה יצחקי, דניאל גורגי, יהודה גוריאל, אסתר בצלאל, ראובן גורגי ומרים קצביאן (להלן: "החייבת") לא פרעה את החוב חרף האזהרה שקיבלה – **ניתן בזאת צו למימוש החוב/עיקול בדרגת שעבוד (לפי פקודת המיסים (גביה)) הרשום לטובת הזוכה על זכויות החייבת/ת בנכס מקרקעין.**

## 10. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

10.1 עסקאות בנכס הנשום - למיטב ידעתי, נכון למועד הקובע לחו"ד, לא בוצעו עסקאות בנכס הנדון ב-3 שנים מהמועד הקובע לשומה זו.

10.2 שומות מקרקעין קודמות - לא ערכתי שומת מקרקעין לנכס הנדון ב-3 שנים טרם מועד חוות הדעת.

## 11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי להעריך שווי הנכס הנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 11.1 הובאה בחשבון מטרת השומה: לאמוד את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס הנדון, בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
- 11.2 הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב הורד 17, רעננה.
- 11.3 הובאו בחשבון שהנכס הינו מגרש ריק ופנוי.
- 11.4 הובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם לתכניות השונות בהתאם למצב התכנוני.
- 11.5 הובא בחשבון המצב המשפטי כמפורט בחוות הדעת.
- 11.6 הנכס הוערך בגישת השוואה.
- 11.7 הובאו בחשבון עסקאות לקרקעות למגורים ולבתים בנויים מסביבת הנכס הנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 11.8 ההערכה הינה לזכויות בנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד, חזקה, ו/או זכויות צד ג', לרבות עיקולים.
- 11.9 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ותכנוני, ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי, אשר אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- 11.10 ההערכה נכונה למועד הקובע בשומה וכוללת מע"מ עפ"י תקן 11א'.

## 12. נתונים לבחינת השווי

### 12.1 להלן מכרז למגורים מס' 156/2020 שנערך בסביבת הנכס הנדון:

12.1.1 עפ"י אתר רשות מקרקעי ישראל פורסם מכרז ברעננה בגו"ח 6578/604 בשטח של 305 מ"ר (חצי מהחלקה) לבניה נמוכה/צמודת קרקע ביום 09/07/2020 בו הצעה הזוכה הייתה בתמורה ל - 3,330,000 ₪. עפ"י חוברת המכרז עלויות הפיתוח יהיו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

### להלן ניתוח המכרז עפ"י היתר הבניה:

ניתוח מ"ר מבונה עפ"י היתר - מכרז 156/2020				
הארז 33	גו"ח:	6578/604	שטח מגרש:	305 מ"ר
קומה	מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף	שירות	106.28	0.6	63.8 מ"ר
	ממ"ד	11.72	0.9	10.5 מ"ר
קרקע א'	עיקרי	113.2 מ"ר	1	113.2 מ"ר
	עיקרי	99.84 מ"ר	0.9	89.9 מ"ר
	מרפסת	2.89 מ"ר	0.5	1.4 מ"ר
חצר		191.83 מ"ר	0.25	48.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו' 326.7 מ"ר				
הצעה זוכה במכרז 3,330,000 ₪				
עלויות פיתוח לקרקע עפ"י חוקי העזר העירוניים		81.48 ש"ח למ"ר	24,851 ₪	
עלויות פיתוח למבונה עפ"י חוקי העזר העירוניים		209.39 ש"ח למ"ר	69,915 ₪	
סה"כ עלויות פיתוח 94,767 ₪				
סה"כ שווי המגרש כולל עלויות פיתוח 3,424,767 ₪				
התאמה לבעלות		5%	3,596,005 ₪	
מקדם זמן		15%	4,135,406 ₪	
מע"מ		17%	4,838,425 ₪	
שווי למ"ר מבונה אקו' מותאם מעוגל 14,800 ₪				



**12.2 להלן עסקאות לקרקעות למגורים אשר נערכו בסביבת הנכס הנדון (מקור: אתר רשות המיסים ואתר הוועדה המקומית):**

12.2.1 ביום 22/03/2022 בוצעה עסקה בה נמכרה קרקע בחלקה מס' 530 בשטח של 300 מ"ר (חצי מהחלקה) בתמורה ל - 5,150,000 ₪. החלקה הינה בקו אווירי של כ - 450 מ' מהנכס הנדון ברח' גונן שמואל בגו"ח 6582/530. החלק הנמכר בחלקה עודנו ריק ופנוי.  
**להלן ניתוח העסקה עפ"י זכויות הבניה:**

22/03/2022	ניתוח מ"ר מבונה לקרקע עפ"י זכויות בניה			
גונן שמואל 11	גו"ח: 6582/530	שטח נמכר: 300 מ"ר		שטח אקו'
קומה	מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף	שירות	93 מ"ר	0.6	55.5 מ"ר
	ממ"ד	12.5 מ"ר	0.9	11.3 מ"ר
קרקע	עיקרי	105 מ"ר	1	105.0 מ"ר
	חניה	15	0.35	5.3 מ"ר
א'	עיקרי	75 מ"ר	0.9	67.5 מ"ר
גג רעפים	עיקרי	30 מ"ר	0.8	24.0 מ"ר
חצר		180 מ"ר	0.25	45.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		313.5 מ"ר		
תמורה		₪ 5,150,000		
שווי למ"ר מבונה אקו' מעוגל		₪ 16,400		

12.2.2 ביום 09/07/2020 נמכרה חלקה בשלמותה בשטח של 782 מ"ר בגו"ח 6582/511 ברח' דורי יעקב 42 תמורת 8 מיליון ₪, החלקה כעת נמצאת בהליכי בניה.

להלן ניתוח העסקה:

ניתוח מ"ר מבונה עפ"י היתר - עסקת מכר לקרקע			
09/07/2020	שטח נמכר:	6582/511	גו"ח:
782 מ"ר	שטח נמכר:	6582/511	גו"ח:
קומה	מקדם	שטח	מרכיב
מרתף	0.6	138.5 מ"ר	שירות
		12.0 מ"ר	ממ"ד
קרקע	1	266.4 מ"ר	עיקרי
א'	0.9	104.0 מ"ר	עיקרי
חצר	0.25	515.6 מ"ר	
582.8 מ"ר	סה"כ שטח אקו'		
₪ 8,000,000	תמורה		
₪ 8,800,000	10%	מקדם זמן	
₪ 15,100	שווי למ"ר מבונה אקו' מותאם מעוגל		

להלן תמונה של עסקת ההשוואה מביקור שנערך במקום:



12.3 עסקאות לבנוי וחילוץ שווי מ"ר מבונה (זכויות בניה)

12.3.1 ביום 18/01/2022 נמכר קוטג' דו משפחתי בנוי ברחוב הצליל 17 גו"ח 6582/419 בשטח של 320 מ"ר אשר נבנה בשנת 2012 בתמורה ל- 8.1 מיליון ₪.

להלן ניתוח העסקה<sup>2</sup>:

18/01/2022	ניתוח עסקת מכר לקוטג' דו משפחתי			
הצליל 17	גו"ח: 6582/419	שנת בניה: 2012	שטח נמכר:	320 מ"ר
קומה	מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף	שירות	80.98 מ"ר	0.6	48.6 מ"ר
	ממ"ד	12.00 מ"ר	0.9	10.8 מ"ר
קרקע	עיקרי	96.49 מ"ר	1	96.5 מ"ר
	א'	עיקרי	84.52 מ"ר	76.1 מ"ר
חצר		813.51 מ"ר	0.25	203.4 מ"ר
סה"כ שטח אקו' 435.3 מ"ר				
תמורה 8,100,000 ₪				
בניכוי עלויות בניה כוללות מע"מ במעוגל 1,809,000 ₪				
שווי למ"ר מבונה אקו' מותאם מעוגל 14,500 ₪				
6,291,000 ₪				

<sup>2</sup> לא הופחת מהמחיר לזימות מפני סוג ושנת הבניה.



12.3.2 ביום 06/05/2021 נמכר קוטג' ברחוב מיתר 10 בגו"ח 6582/474 תמורת 12,944,000 ₪

להלן ניתוח העסקה עפ"י היתר בניה:

06/05/2021	ניתוח מ"ר מבונה עפ"י היתר - עסקת מכר לקוטג'		
מיתר 10	גו"ח:	6582/474	שטח החלקה: 602 מ"ר
קומה	מרכיב	שטח	מקדם שטח אקו'
מרתף	שירות	183.0 מ"ר	0.6
	ממ"ד	15.0 מ"ר	0.9
	חניה מקורה	31.5 מ"ר	0.35
קרקע	עיקרי	184.7 מ"ר	1
א'	עיקרי	175.0 מ"ר	0.9
פרגולה לא מקורה		25.6 מ"ר	0.3
בריכת שחיה		30.0 מ"ר	0.4
חצר		361.7 מ"ר	0.25
סה"כ שטח אקו'		586.7 מ"ר	
תמורה		12,944,000 ₪	
מקדם זמן		5%	13,591,200 ₪
בניכוי עלויות בניה יחסיות כוללות מע"מ במעוגל		3,947,000 ₪	9,644,200 ₪
שווי למ"ר מבונה אקו' מותאם מעוגל		16,400 ₪	

להלן תמונה של עסקת ההשוואה מביקור שנערך במקום:



12.4 מחיר מבוקש

12.4.1 עפ"י אתר יד 2 מפורסם קוטג' דו משפחתי למכירה ברחוב הורד 37 בגו"ח 6582/345. שטח החלקה 401 מ"ר ושנת הבניה הינה 1997. הקוטג מוצע למכירה בתמורה ל-8.2 מיליון ₪.

להלן ניתוח המחיר המבוקש עפ"י היתר הבניה<sup>2</sup>:

ניתוח מחיר מבוקש למכירת קוטג' דו משפחתי עפ"י היתר בניה				
הורד 37	גו"ח: 6582/345	שנת בניה: 1997	שטח החלקה: 401 מ"ר	שטח אקו'
קומה	מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף	שירות	157.68 מ"ר	0.6	94.6 מ"ר
	ממ"ד	15.00 מ"ר	0.9	13.5 מ"ר
	חניה מקורה	30.00 מ"ר	0.35	10.5 מ"ר
קרקע	עיקרי	152.22 מ"ר	1	152.2 מ"ר
	א'	עיקרי	134.35 מ"ר	120.9 מ"ר
	חצר	248.78 מ"ר	0.25	62.2 מ"ר
סה"כ שטח אקו' 453.9 מ"ר				
מחיר מבוקש עפ"י יד 2 8,200,000 ₪				
בניכוי עלויות בניה כוללות מע"מ במעוגל 2,269,000 ₪				
מחיר למ"ר מבונה אקו' מעוגל 13,100 ₪				

12.4.1 להלן מפה מאתר המפות הממשלתי עם סימון הנכס הנדון וחלק מעסקאות השוואה:



12.5 סיכום נתונים

שווי מ"ר מבונה	נתונים	
14,800 ₪	מכרז - רמ"י רח' הארז 33	
16,400 ₪	שמואל גונן 11	עסקות מכר - קרקע
15,100 ₪	יעקב דורי 42	
14,500 ₪	הצליל 17	עסקאות מכר - בנוי
16,400 ₪	מיתר 10	
13,100 ₪	מחיר מבוקש למבנה דו משפחתי ברח' הורד 37	



## 15. הצהרות

הנני מצהיר כי אני בעל הידע והניסיון הרלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



ארז כהן  
שמאי מקרקעין