



**גסטפרוינד - מרקו**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

**גסטפרוינד, מרקו - שמאות מקרקעין וחקלאות**

אסף גסטפרוינד - שמאי מקרקעין ועורך דין  
מורן מרקו - שמאי מקרקעין וכלכלן  
סיגל פרץ - שמאית חקלאות  
רן טשמקו - שמאי חקלאות

**תאריך:** 01.06.2017, ז' סיון תשע"ז

**שומה מס':** 286/17

**שם המזמין:** [REDACTED]

**שומת מקרקעין מקיפה**

**גוש 10861 חלק מחלקה 112**

**רח' פבזנר 38 חיפה**





## 1. נשוא השומה ופרטי המקרקעין

1.1 דירת מגורים בבניין הבנוי על חלקה 112 בגוש 10861 והנמצאת ברח' פבזנר 38 חיפה (להלן: הנכס/הדירה).

## 2. מטרת השומה

2.1 שומה זו מוגשת לבקשת מר [REDACTED] (להלן: מזמין השומה) ומטרתה לאמוד את שווי השוק של הזכויות בנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 שווי הזכויות עפ"י שומה זו, אמור לבטא את "שווי השוק" של הנכס הנישום- הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות, ללא כפיה וכשהנכס פנוי וחופשי מכל היטל, חוב או שעבוד משכנתא וזכויות לצד ג'.

2.3 השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת. אין השומה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

## 3. מועד הביקור בנכס והתאריך הקובע להערכה

3.1 הביקור בנכס נערך ע"י מורן מרקו, שמאי מקרקעין, בתאריך 23.05.2017 וזהו גם המועד הקובע לשומה.

3.2 הנכס הוצג ע"י מר [REDACTED] – בעל הזכויות בנכס.

## 4. זיהוי הנכס

4.1 גוש: 10861.

4.2 חלק מחלקה: 112.

4.3 סוג הנכס: דירת מגורים.

4.4 שטח הנכס (עפ"י מדידה פיזית): כ- 138 מ"ר.

4.5 זיהוי הנכס עפ"י: תשריט חכירה + govmap.

## 5. הזכויות בנכס

5.1 מנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25.05.2017 (הנסח נועד לצפייה בלבד ואינו נסח מאושר והעתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין), עולה כי:

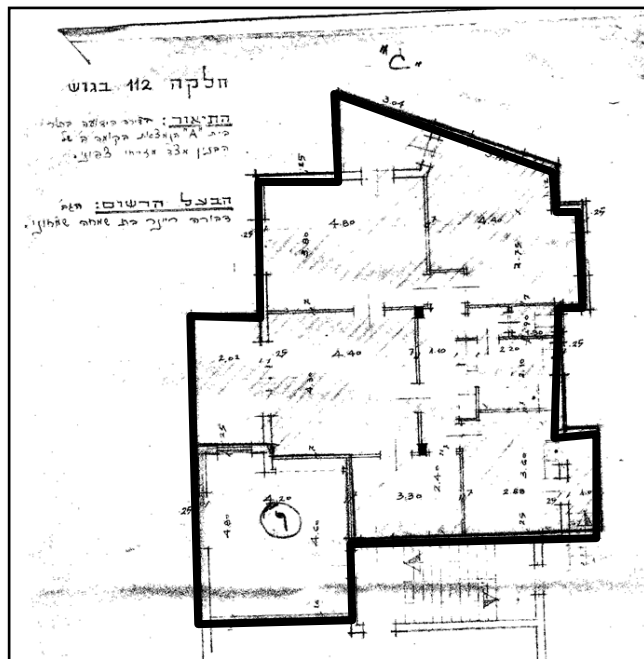
5.2 זכויות הבעלות על חלקה 112 רשומות ע"ש גורמים פרטיים רבים.

5.3 הבעלות על הנכס המוערך הינה ע"ש [REDACTED]; חלקה בבעלות (על החלקה כולה) הינו 138/859. בעלותה נרשמה עפ"י שטר מס' 442/1944 מיום 22.03.1944.

5.4 רשומה חכירה לטובת [REDACTED] ת.ז. [REDACTED], על הבעלות של [REDACTED] (87/859). תקופת החכירה - 1,000 שנים והיא נרשמה עפ"י שטר מס' 30937/2001/1 בתנאי שטר מקורי מס' 279/1961/0. חכירה זו מתייחסת לדירה בת 3 חדרים בחלק המזרחי של קומה ב' בשטח של 118.50 מ"ר.

5.5 רשומה חכירה נוספת לטובת [REDACTED] ת.ז. [REDACTED], על הבעלות של [REDACTED] (15/859). לא מצוינת תקופת החכירה והיא נרשמה עפ"י שטר מס' 30937/2001/2 בתנאי שטר מקורי מס' 283/1961/0. חכירה זו מתייחסת לחדר בשטח של 20 מ"ר הנמצא בקומה ב'.

5.6 תשריט הקומה מתוך תשריט החכירה (תחמתי את הנכס המוערך (אליו מתייחסים שטרי החכירה) בקו שחור)-



## 6. תיאור הסביבה

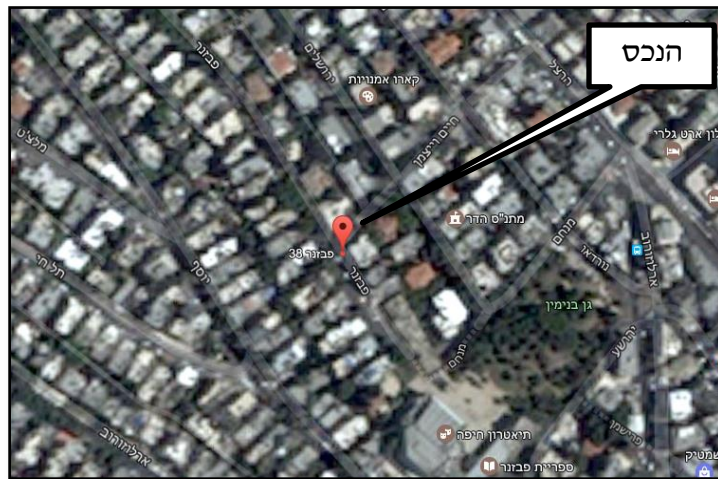
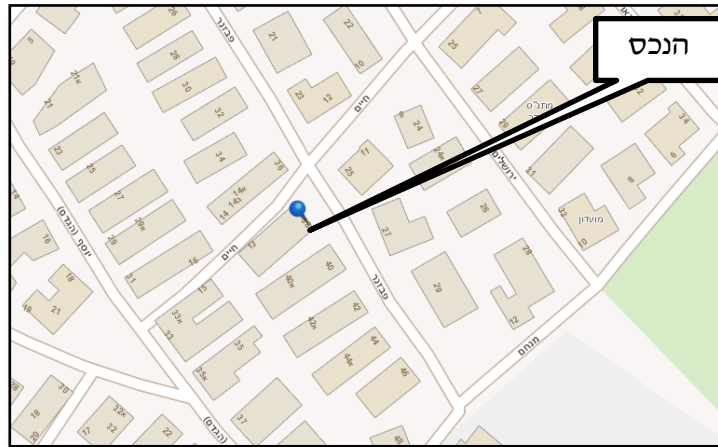
- 6.1 הנכס ממוקם ברחוב פבזנר בשכונת הדר בחיפה.
- 6.2 שכונת הדר בחיפה היא רובע הממוקם בחלקה המרכזי של חיפה ומאגד רצף של שכונות מרכזיות.
- 6.3 רח' פבזנר הוא רחוב חד-סטרי עם תנועת כלי רכב ערב במשך כל שעות היום. הרחוב מסתעף מרח' בלפור ומתחבר בהמשך לרח' מנחם.
- 6.4 ברחוב פועל תאטרון חיפה וספרייה, כמו כן בסביבה קיימים מסני ציבור ומסחר רבים.

6.5 האזור מאופיין בשימושי מסחר ומלאכה בקומות הקרקע ומשרדים ומגורים בקומות העליונות. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה, בניינים בני 4-2 קומות, רובם מחופים באבן טבעית.

6.6 מצב טופוגרפי- שיפוע קל.

6.7 רמת הפיתוח הסביבתית מלאה. הפיתוח הקהילתי מלא.

6.8 מיקום החלקה על רקע מפת הסביבה ותצ"א (לא בקני"מ)-



## 7. תיאור הנכס

7.1 הנכס נמצא בקומה השניה בבניין משותף הכולל 9 יחידות (חלקן מפוצלות). הבניין בנוי בבניה קשיחה עם חיפוי חיצוני מאבן. הגג שטוח.

7.2 הבניין נבנה בשנות ה-40 (אומדן) וסביבו קיימים בניינים בעלי אופי דומה.

7.3 הגישה לבניין היא באמצעות מדרגות מהרחוב. הגישה לנכס היא באמצעות חדר המדרגות המשותף של הבניין. לדירה ישנן 2 כניסות מאותה הקומה (שתיהן מחדר המדרגות).

7.4 חלוקה פונקציונלית- הול כניסה, סלון, 3.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ושרותים.

7.5 רמת הגימור פשוטה והמצב התחזוקתי סביר.

7.6 קיימים סדקים רבים ברחבי הדירה וכן סימני רטיבות אשר נצבעו.

7.7 שטח היחידה ברוטו (לא כולל חלק יחסי ברכוש המשותף) הינו כ- 138.5 מ"ר (עפ"י תשריט חכירה);  
שטח נטו (עפ"י תשריט מכר, חישוב גראפי) - 115 מ"ר.

7.8 מאפיינים וגימור-

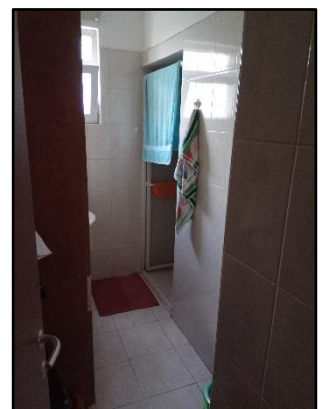
7.8.1 רצפה- קרמיקה.

7.8.2 דלת כניסה- פלדלת.

7.8.3 דלתות פנים- עץ.

7.8.4 חלונות- אלומיניום.

7.9 תמונות הנכס-



## 8. מצב תכנוני

8.1 החלקה מוגדרת כאזור מגורים ג' ועד 3 קומות.

# גסטפרוינד, מרקו - שמאות מקרקעין וחקלאות

אסף גסטפרוינד - שמאי מקרקעין ועורך דין  
 מורן מרקו - שמאי מקרקעין וכלכלן  
 סיגל פרץ - שמאית חקלאות  
 רן טשמוקו - שמאי חקלאות



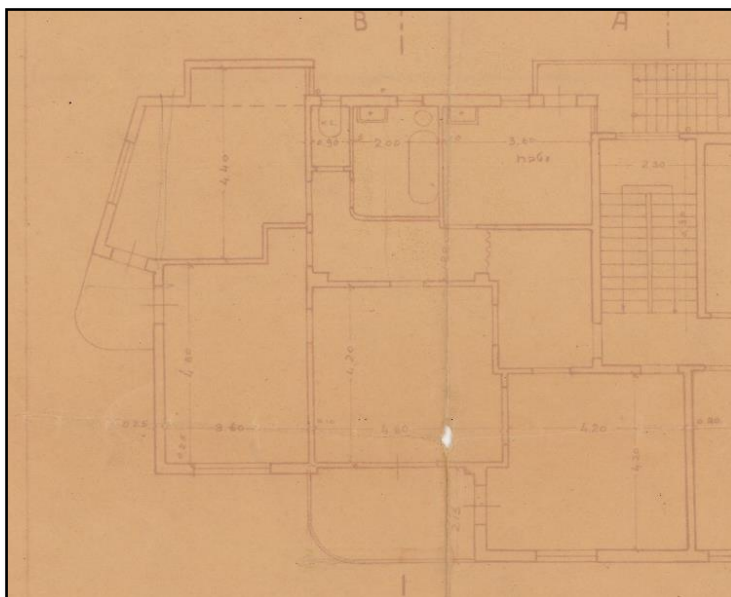
## 8.2 להלן רשימת התוכניות החלות על החלקה-

תאריך סטטוס	שם התוכנית	מספר התוכנית
13/05/2013	תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה	תמ/מ/6
07/03/2012	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	חפ/229/5
28/02/2006	פפרגולות משולב	חפ/מק/1400
18/05/2005	תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תמא/38
29/03/2005	שטח בניה במגרש בין דרכים	חפ/229/ה/1
29/04/2004	מבנים	חפ/מק/1400
27/10/2003	גזוזטראות	חפ/מק/229/2
26/06/2000	מבנה בנינים	חפ/מק/1400
08/03/1998	מבנה במרווחים - תיקון 1	חפ/מק/1400
26/06/1997	תחנות טרנספורמציה (השמה)	חפ/מק/1400
21/04/1996	מבנים במרווחים.	חפ/1400/ב
14/03/1994	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	חפ/229/1
17/09/1987	אופן חישוב שטח הבניה למגורים.	חפ/229/י
02/02/1984	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	חפ/229/ה
14/10/1976	רחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	חפ/229/ד
26/05/1959	תיאטרון עירוני ובית עם ברח' פבזנר.	חפ/972
02/06/1938	שניים בתכנית בנין עיר המקוצרת של חיפה בענין גובה הבנינים.	חפ/363
06/06/1935	הדר הכרמל.	חפ/61
15/02/1934	התוכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	חפ/229
<b>בניות בהפקדה:</b>		
07/03/2014	תכנית מתאר מקומית לעיר חיפה	חפ/2000
02/03/1939	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה-429.	חפ/429

## 8.3 רישוי:

8.3.1 בתיק בניין מס' 35720900 אותר תשריט היתר בניה מס' 31/1008/353 מיום 07.08.1931.  
 לבניית מבנה בן 3 קומות מעל מרתף.

## 8.3.2 להלן תשריט ההיתר-





8.3.3 הבנוי תואם להיתר הבניה, למעט שינויים פנימיים.

8.3.4 אושר היתר לבניית גגון מעל המרפסת הצפון מערבית.

8.4 הוצג בפני מסמך מאת מינהל ההנדסה בעיריית חיפה מיום 29.05.17, לפיו המבנה בו נמצא הנכס המוערך אינו נכלל ברשימת המבנים המסוכנים.

8.5 המידע התכנוני רלוונטי לשומה זו בלבד. מידע מחייב הינו רק בכתב כאמור בסעיף 119א לחוק התו"ב.

8.6 המקור למידע הוא מחלקת ההנדסה, אתר האינטרנט המנוהל ע"י מוסד התכנון הרלוונטי ו/או רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של מפ"י.

## 9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכת השווי

9.1 מטרת השומה אומדן שווי השוק של הזכויות בנכס כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

9.2 שווי הזכויות בנכס האמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

9.3 סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה, לעיתים עם שימושים למסחר ומלאכה בקומות הקרקע.

9.4 הבאתי בחשבון את שטח החלקה, צורתה ומצבה הטופוגרפי, השטח הבנוי ומצבו הפיזי.

9.5 הובאה בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי ומידת הנגישות לנכס.

9.6 הובא בחשבון העדר חניה ומצוקת חניה באזור.

9.7 הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות, הכפופות לחכירות. זיהוי הנכס המוערך בוצע ע"ב חוזי חכירה ותשריטי החכירה.

9.8 הערכתי היא לזכויות כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול.

9.9 מצב תכנוני- הנכס נבנה לפי תב"ע מאושרת ותואם לה. ייעוד הקרקע עפ"י תוכנית מאושרת הינו מגורים ג'.

9.10 רישוי- הנכס בנוי בהתאם להיתר הבניה שניתן, למעט שינויים פנימיים.

9.11 נתוני ההשוואה הינם בשטחי נטו, לפיכך גם תחשיב לשווי הנכס יבוצע ע"ב שטח נטו.

9.12 הנכס נשוא השומה הוערך בגישת ההשוואה, שהיא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת נכסים מסוג הנכס הנישום, תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים, כאמור.

9.13 לא נבדקו על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או בלתי גלויים ו/או קרבה למתקני תקשורת.



9.14 הובאו בחשבון הזכויות בנכס, מחירי נכסים דומים, שווי ההשקעות שהושקעו בנכס, תביע מאושרות ומופקדות והתאמת השווי לנכס הנישום.

9.15 ההערכה ננקבה בש"ח כמקובל בשוק המקרקעין.

9.16 המדובר בנכס למגורים והעסקאות בנכסים מסוג זה הינן בין פרטיים, אשר חוק מע"מ אינו חל עליהם.

## 10. נתונים לשומה

10.1 הסבר תמציתי של גישת ההשוואה- הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכו'. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום, ביחס לעסקאות ההשוואה.

10.2 נתוני השוואה (השטחים הם נטו לפי צב"מ)-

גו"ח	כתובת	מועד העסקה	תיאור	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
10862/86	פבונר 29	07.06.16	דירת מגורים	1	61	850,000	13,934
10865/63	פבונר 43	21.08.16	דירת מגורים	2	60	650,000	10,833
10861/177	פבונר 66	19.05.16	דירת מגורים	1	58	720,000	12,414
10862/63	פבונר 17	20.04.16	דירת מגורים	ק	65	790,000	12,154
10861/101	פבונר 32	20.04.16	דירת מגורים	1	56	700,000	12,500
10862/61	פבונר 21	18.04.16	דירת מגורים	2	57	680,000	11,930
10862/63	פבונר 17	21.03.16	דירת מגורים	2	65	745,000	11,462
10861/206	פבונר 42	02.03.16	דירת מגורים	3	54	659,000	12,204
						ממוצע	12,179

10.3 המחירים המצוינים לעיל הינם מחירי עסקאות שנערכו בסמיכות לבניין שבו נמצא הנכס נשוא השומה.

10.4 בשים לב לגיל המבנה והנכס, מצבו הפיזי, רמת הנגישות והחשיפה, ניתן לייחס שווי, נכון למועד הקובע, בגבולות 11,000-12,000 ש"ח למ"ר מתואם. בהתחשב בקומה ובגודל הדירה השווי הבסיסי יוערך לפי 11,500 ₪ למ"ר נטו.

10.5 תחשיב-

שווי הנכס – 11,500 ש"ח X 115 מ"ר נטו = 1,322,500 ש"ח ובמעוגל ~ 1,320,000 ש"ח.

## 11. השומה

11.1 שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס נשוא השומה, כשהוא פנוי מכל מחזיק, חוב, שעבוד ו/או זכויות צד ג', נכון למועד הקובע, ולמטרת בטוחה לאשראי, נאמד על ידי בסך :

**1,320,000 ש"ח (מיליון שלוש מאות ועשרים אלף ש"ח).**

השווי כולל מע"מ במידה וחל.





**גסטפרוינד - מרקו**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

## גסטפרוינד, מרקו - שמאות מקרקעין וחקלאות

אסף גסטפרוינד - שמאי מקרקעין ועורך דין  
מורן מרקו - שמאי מקרקעין וכלכלן  
סיגל פרץ - שמאית חקלאות  
רן טשמקו - שמאי חקלאות

### 12. הערות

12.1 הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה בהתאם לכללי שמאות מקובלים ועל פי מיטב ידיעתי, נסיוני והכשרתי המקצועית.

12.2 השומה הוכנה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ולפי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

**אסף גסטפרוינד,**

**שמאי מקרקעין ועורך דין**