תאריך: 03/07/2024

מזהה: 2059

לכבוד

עו"ד לי רן שדה

ב"כ של גב' חוה סבטוני

באמצעות מייל:

lsade@lsade.co.il

לכבוד

עו"ד שי שמחיוב

ב"כ של מר גיל סבטוני

באמצעות מייל:

Meiran@s4law.net

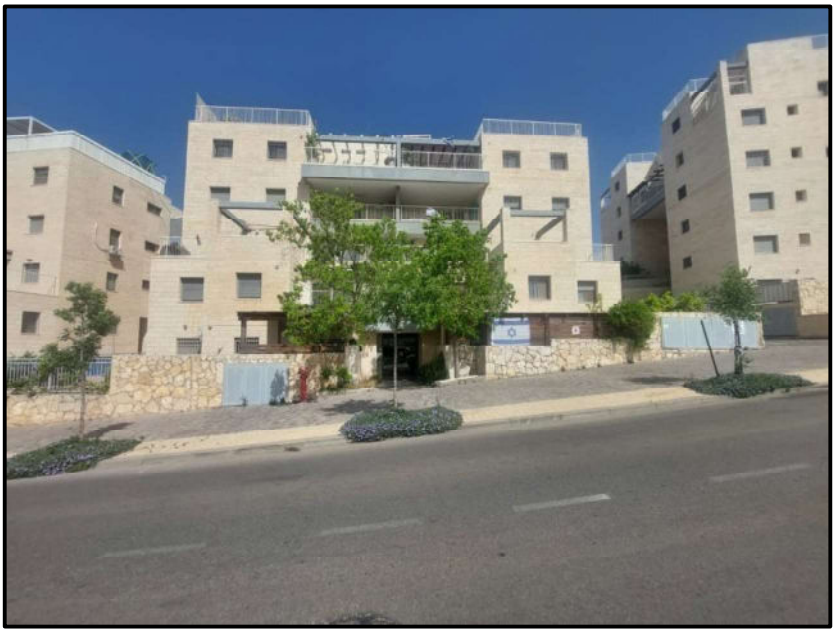
חוות דעת מומחה

שומת מקרקעין מקיפה

אומדן "שווי שוק" לדירת מגורים

גוש 30782, חלקה 83, תת חלקה 16.

רחוב נחליאלי 12, דירה 6, שכונת סנסן, צור הדסה.



1. **<u>פרטי מומחה</u>**

פרטי המומחה

שם : תהילה שורץ

שם המשרד : תהילה שורץ – שמאות מקרקעין ויעוץ נדל"ן.

מען : רחוב שורק 8, צור הדסה.

חוות דעתי זו ניתנת במקום עדות בבית משפט, ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית משפט דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית משפט.

אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת האוניברסיטה הפתוחה, בחוג למדעי החברה, התמחות בניהול, שנת 2009.
- בעלת תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין (מספר 418321), משנת 2022, בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב 1962.
- הועסקתי בחברת א. א. וסאל שמאות וסיקור בין השנים 2020 ל-2021.
- בעלת משרד עצמאי לשמאות מקרקעין ויעוץ נדל"ן משנת 2022.
- עורכת שומות לשמאי הממשלתי ועובדת במסגרת זו עם עמידר, האפוטרופוס הכללי והמוסד לביטוח לאומי.
- עבדתי עם הועדה המרחבית לתכנון ובנייה – "הראל" וערכתי שומות היטלי השבחה ופיצויים לפי 197.
- במסגרת עבודתי ערכתי שומות בנושאים רבים ומגוונים כגון: היטל השבחה, הערכות שווי ועלויות שיפוץ למס שבח, שיפוי ופיצויים בהתאם לסעיף 197 וסעיף 200 לחוק התו"ב, הערכות שווי שוק ושווי בשימוש לנכסים שונים ביעודים רבים כגון: תעשייה, מסחר, דירות מגורים לסוגיהן, בתים צמודי קרקע, נחלות, קרקעות ביעודים שונים, בתי מלון, תחנות דלק ועוד.

2. **<u>מזמין השומה</u>**

נתבקשתי על ידי עו"ד לי רן שדה (להלן: ב"כ של הגב' חוה סבטוני) ועל ידי עו"ד שי שמחיוב (להלן :ב"כ של מר גיל סבטוני), לאמוד את "שווי השוק" של נכס מקרקעין בגוש 30782, חלקה 83, המהווה דירת מגורים ברחוב נחליאלי 12, דירה 6, בשכונת סנסן, צור הדסה.

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

3. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

בהתאם להזמנת השומה, נדרשתי לחוות את דעתי המקצועית לעניין "שווי השוק" לאמוד את "שווי השוק" של נכס מקרקעין בגוש 30782, חלקה 83, תת חלקה 16, המהווה דירת מגורים ברחוב נחליאלי 12, דירה 6, בשכונת סנסן, צור הדסה.

חוות הדעת נערכה על בסיס "שווי שוק" המבטאת את התמורה הכספית או שווה ערך הצפויה להתקבל בעת מכירת הנכס בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, בתנאי שוק חופשי, בפרק זמן סביר, כאשר הנכס יימכר כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק, שיעבוד, משכנתא, עיקול, משכון ו/או זכויות צד ג' מכל סוג שהוא.

4. **<u>המועד הקובע</u>**

30/05/2024 – יום עריכת השומה.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וסביבתו</u>**

בתאריך 24/04/2024 - נערך ביקור בנכס וסביבתו על ידי הח"מ. הנכס הוצג ע"י חוה וגיל סבטוני.

6. **<u>מסמכים ומקורות מידע</u>**

- נסח טאבו
- מסמכי בית משותף
- אישור זכויות מיום 02/10/2018 זגדנסקי יונתן ושירה, בעלי הזכויות הקודמים מהחברה המשכנת – "אזורים".
- הסכם מכר מיום 10/10/2018 בין המוכרים זגדנסקי יונתן דוד ושירה גוון ובין הקונים סבטוני גיל קובי חי וחוה נעמי.
- התוכנית החלות על המקרקעין.
- דף מידע תכנוני – מקור אתר ועדת מטה יהודה.
- אתר מנהל תכנון במשרד האוצר.
- היתרי בניה – היתר ותשריטים שנמסרו לידי ע"י מר גיל סבטני.
- אתר רשות המיסים לנתוני השווה.
- אתרי היצע נדל"ן למכירה – יד 2, מדלן וכד'.
- מידע פנים משרדי.
- מערכת מידע גיאוגרפי (GOVMAP, GIS).

7. <u>פרטי הנכס</u>

כתובת	:	רח' נחליאלי 12, דירה 6, שכונת סנסן, צור הדסה.
גוש	:	30782.
חלקה	:	83.
תת חלקה	:	16.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בשטח 122 מ"ר.
הצמדות	:	חניה 12.00 מ"ר.
		חניה 16.12 מ"ר.
		מחסן 9.10 מ"ר.
		מרפסת 37.89 מ"ר.
		מרפסת 10.26 מ"ר.
זכויות מוערכות	:	בעלות.

8. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

8.1. <u>תיאור הסביבה</u>

צור הדסה הוא יישוב קהילתי בפרוזדור ירושלים, הממוקם כ-12 ק"מ דרומית-מערבית לירושלים בגובה 755 מטרים מעל פני הים. היישוב שוכן סמוך לכביש 375, מערבית לביתר עילית, כקילומטר אחד מערבית לקו הירוק. היישוב בנוי בחלקו על שלוחת הר כיתרון.

היישוב נוסד ב-1960. סמוך למבוא ביתר, מטע, בר גיורא, ונס הרים. נקרא על שם הסתדרות הנשים הציוניות באמריקה "הדסה" ושייך למועצה אזורית מטה יהודה.

היישוב התפתח במהלך השנים האחרונות, וכיום הוא היישוב השלישי בגודלו בפרוזדור ירושלים (אחרי ירושלים עצמה ומבשרת ציון). על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, צור הדסה הוא היישוב הגדול ביותר בישראל שאינו בעל מעמד מועצה מקומית.

חלוקה לשכונות:

<u>השכונה הוותיקה:</u> נקראת גם צור הדסה הישנה, מאוכלסת בעיקר על ידי אנשים מבוגרים ומקימי היישוב.

<u>שכונת המאה:</u> שכונה ובה בתים פרטיים בבניה עצמית, ובה אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי בינוני-גבוה.

<u>שכונת הר כיתרון:</u> ממוקמת במערב היישוב, בנויה כולה מבתים פרטיים על חלק מדרך קדומה שהובילה מכביש 375.

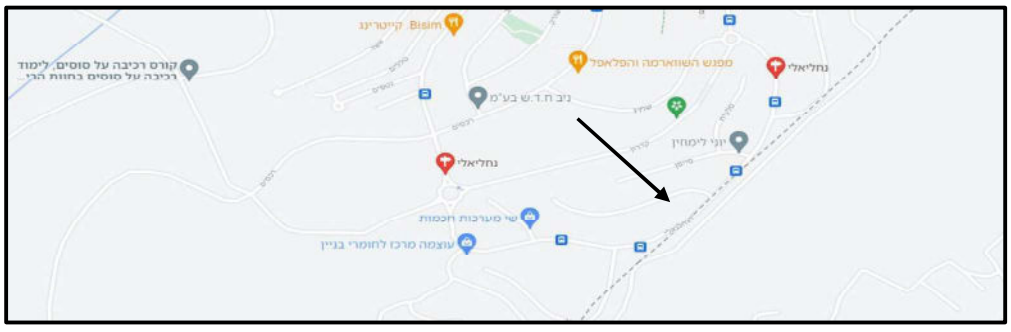
<u>שכונת העמק:</u> נקראת גם צור הדסה החדשה. השכונה החלה להיבנות לקראת סוף 1998. מרבית האוכלוסייה באזור צעירה.

<u>שכונת סנסן:</u> השכונה החדשה ביותר ביישוב. בשכונה 1,400 יחידות דיור, ואיכלוסה הסתיים.

רחוב נחליאלי הינו רחוב ראשי בפאתי הישוב ובמזרח שכונת סנסן.

הפיתוח הסביבתי בישוב הינו ברמה טובה והוא כולל: כביש, מדרכות, קווי חשמל ותקשורת, תאורת רחוב, מערכת ביוב וכיוצ"ב.

מיקום הנכס בשכונת הסנסן [1] (מיקום מסומן):



[1] איתור הנכס עפ"י כתובת. מקור אתר האינטרנט google maps.

8.2. <u>תיאור החלקה והבניין</u>

הנכס הנישום ממוקם בחלקה 83, בגוש 30782, החלקה הינה אי רגולרית דמוית טרפז, בשטח רשום של 1,927 מ"ר.

הבנין בו ממוקם בסמוך לגבול הישוב בשכונת סנסן. והינו בין בן 5 קומות, ובו כניסה אחת ו-10 יח"ד.

הבנין בנוי מבטון בשילוב אבן. גגו שטוח. בבנין מעלית נוסעים, קומת מחסנים וחניון.

עפ"י מסמכי הבית המשותף על החלקה 3 מבנים.

מבנה 1 – בן 5 קומות ו-10 יח"ד.

מבנה 2 – בן 5 קומות ו-10 יח"ד.

מבנה 3 – בן 6 קומות ו-9 יח"ד.

הנכס הנישום נמצא במבנה מס' 2 בקומה השניה.

<u>תצ"א מאתר מפ"י:</u>

8.3. <u>תיאור הנכס הנישום</u>

הנכס הנישום מהווה דירת מגורים בת 5 חדרים המצויה בקומה שניה , בשטח רשום של 122 מ״ר. מרפסת ראשית, שהגישה אליה מהסלון, בשטח רשום 37.89 מ״ר. מרפסת משנית שהגישה אליה מחדר השירות בשטח רשום של 10.26 מ״ר.
הצמדות: 2 חניות מקורות (בשטח 12 מ״ר ו-16.12 מ״ר) ומחסן בשטח 9.10 מ״ר.
כיוונים : שלושה כיווני אויר, צפון, מערב ודרום.

החלוקה הפנימית:
סלון, פינת אוכל, מטבח, חדר שירות, הול, 2 חדרי שינה, ממ״ד, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה, חדר רחצה מרכזי וחדר רחצה נוסף בכניסה לדירה.

דלת כניסה	:	שריונית סטנדרטית.
דלתות פנים	:	עץ מודרניות.
ריצוף	:	בסלון והמטבח אריחי קרמיקה 60*60. בחדרי השינה – פרקט עץ.
חלונות	:	פרופיל אלומיניום, תריסי גלילה ורשתות. בסלון תריס חשמלי.
מטבח	:	מודרני, ארונות תחתונים באורך כ-5 מ׳, ארון עליון באורך 1.50 מ׳, משטח עבודה אבן קיסר וכיור נירוסטה כפול. חיפוי קיר קרמיקה עד גובה התקרה. מהמטבח יציאה לחדר שירות.
חדר שירות	:	בחדר השירות רטיבות בתקרה. דלת היציאה למרפסת הועתקה כמטר כלפי חוץ, על חשבון שטח המרפסת[2].

[2] ללא היתר בניה.

חדר רחצה מרכזי	:	כלים סניטרים סטנדרטיים מודרניים, חיפוי קיר קרמיקה בגובה 2 מ', אמבטיה, מקלחון וארון משולב כיור תלוי.
חדרי שינה	:	יחידת הורים + שני חדר שינה סטנדרטיים + ממ"ד.
יחידת הורים	:	כוללת חדר שינה + חדר רחצה. בחדר רחצה כלים סניטרים סטנדרטים וארון משולב כיור תלוי.
מיזוג וחימום	:	מזגן מפוצל בסלון. חימום תת רצפתי חשמלי[3].
מרפסת (פתוחה מקורה חלקית) ראשית	:	בשטח רשום 37.89 מ"ר. נוף פתוח פונה לכיוון דרום לישוב ביתר עילית. משטח דשא סינטטי בשטח של כ-20 מ"ר.
מרפסת (פתוחה) משנית	:	בשטח רשום 10.26 מ"ר. הגישה למרפסת מחדר השירות. שטח המרפסת הוקטן על חשבון שטח חדר השירות.
מחסן	:	בשטח רשום 9.10 מ"ר בקומת הכניסה.
חניה	:	2 חניות סטנדרטיות מקורות. הגישה לחניה ממפלס הכניסה לבניין.

המצב הפיזי והתחזוקתי של הדירה טוב, ותואם את הסביבה.

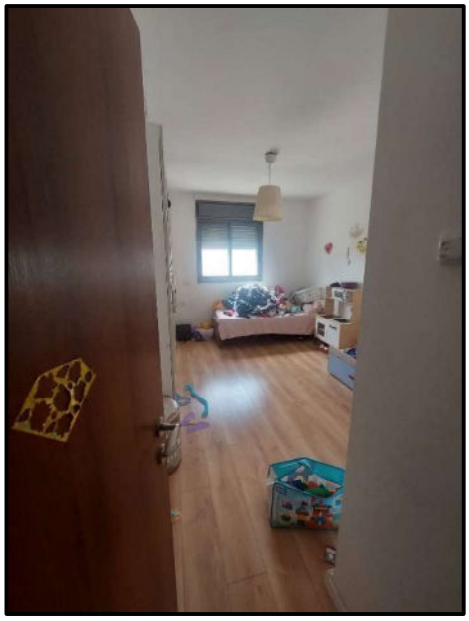
[3] לדברי בעלי הזכויות קיים חימום תת רצפתי חשמלי. לא נבדקה המערכת ותקינותה.

<u>תמונות מייצגות של הנכס הנישום</u>

סלון :

מטבח :

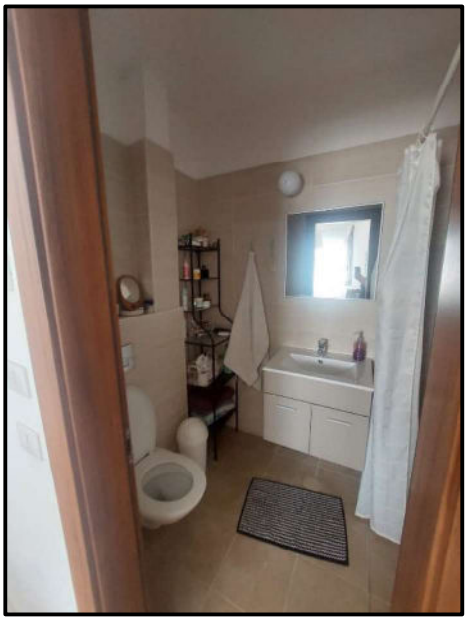
חדר שינה :



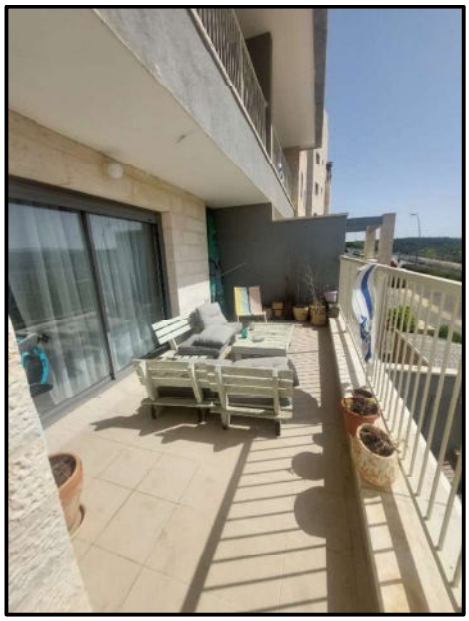
חדר הורים :

חדר רחצה מרכזי:

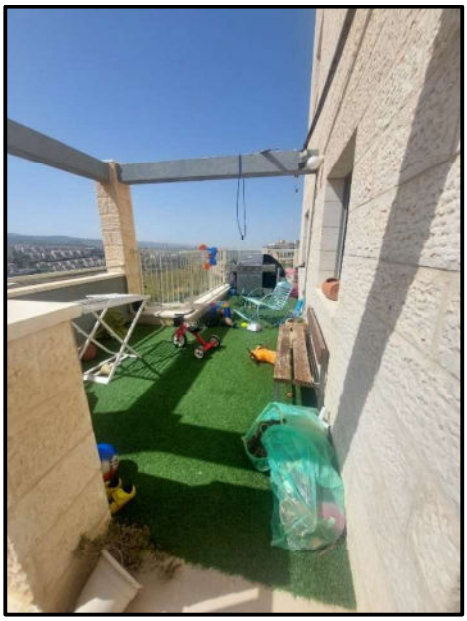
חדר רחצה יחידת הורים:



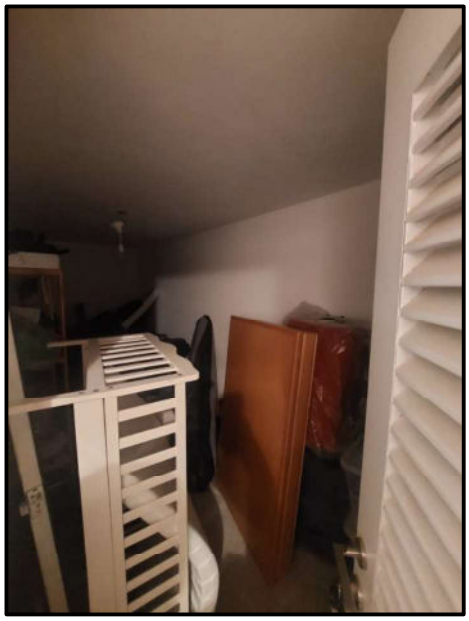
מרפסת ראשית:



מרפסת ראשית:

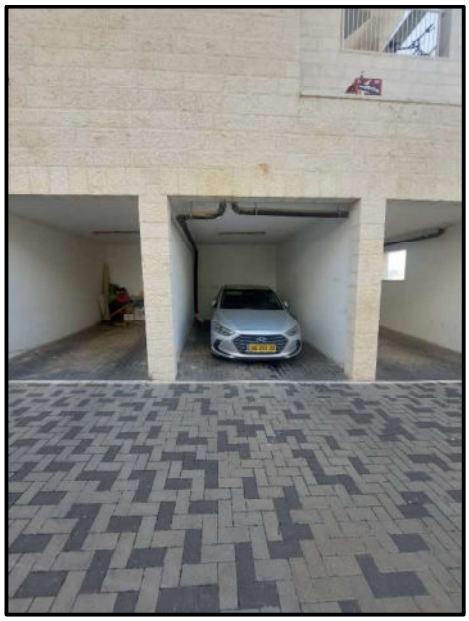


מחסן :

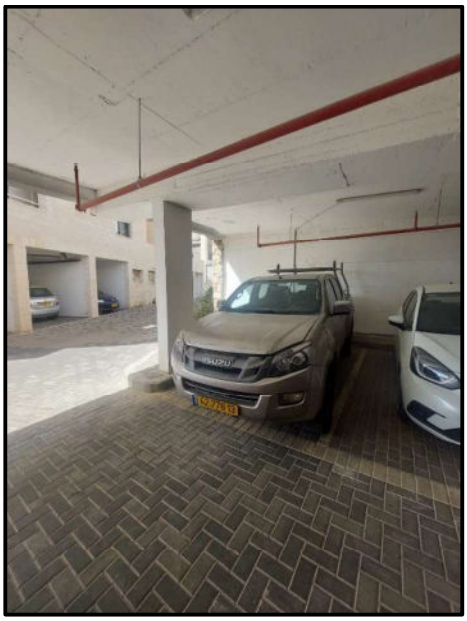


רטיבות חדר שירות :

חניה 1 :



חניה 2 :



9. המצב המשפטי

9.1. העתק רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 03/07/2024, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	30782
חלקה	:	83
תת חלקה	:	16
מהות	:	דירה
קומה	:	2
שטח	:	122 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	122/3201
מבנה	:	2 (צבע בתשריט אדום)
הצמדות		חניה 12.00 מ"ר חניה 16.12 מ"ר מחסן 9.10 מ"ר. מרפסת 37.89 מ"ר. מרפסת 10.26 מ"ר.
בעלויות	:	אזורים בנין בע"מ, בשלמות.
בעלויות	:	רשות הפיתוח בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטבים כרמלי סבטוני חוה נעמי ת.ז. 306025727 וסבטוני גיל קובי חי ת.ז. 201643210. פרטי המתחייבים: זגדנסקי יונתן דוד ושירה גוון. התחייבות מיום 10/10/2018 לדירה במבנה מס' 10 דירה מס' 6. משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ מיום 25/11/2018 על סך 1,225,000 ₪. הערה בדבר העברה לזרים.
רשויות	:	מ.מ.צור הדסה
שטח חלקה במ"ר	:	2,858 מ"ר
תתי חלקות	:	30
תקנון	:	מוסכם.
מספרי חלקות ישנים	:	30782/68

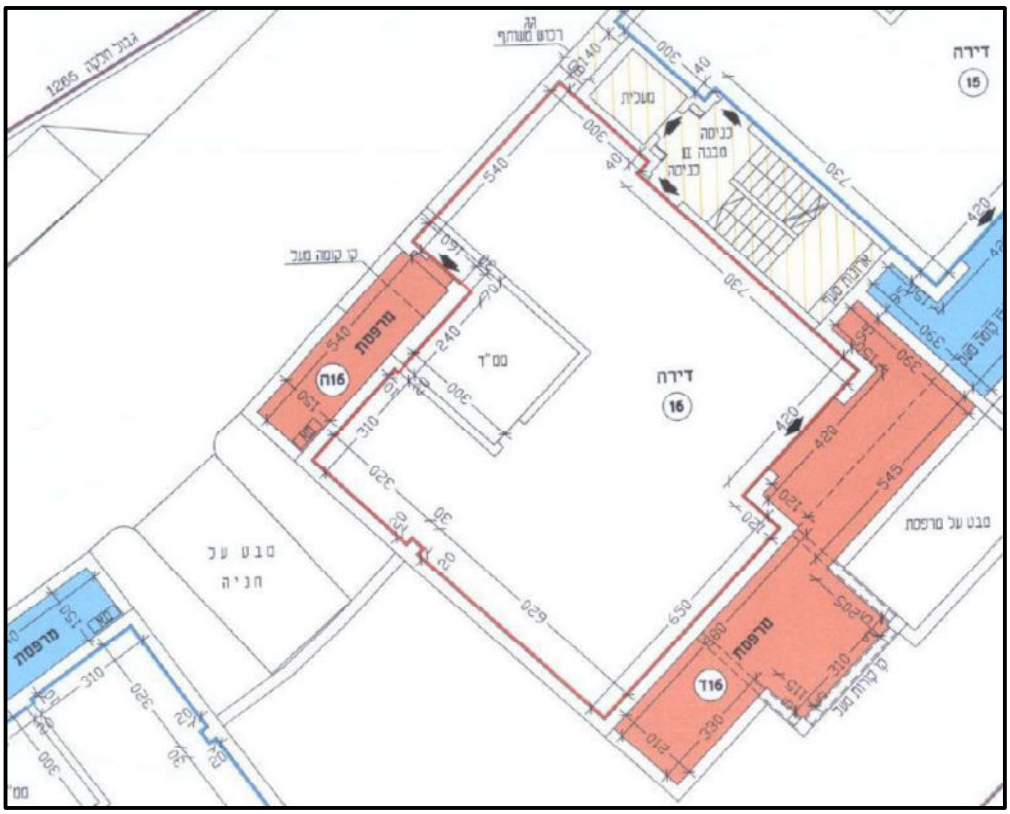
9.2. <u>חוזה רכישה</u>

על פי הסכם מכר מיום 10/10/2018 שנחתם בין זגדנסקי יונתן דוד ושירה גוון (להלן "המוכרים") ובין סבטוני גיל חי וכרמלי סבטוני חוה נעמי (להלן "הקונים") נמכרו זכויות החכירה המהוונות של דירת מגורים בת 5 חדרים, מס' 6 בנין 10 ברחוב נחליאלי 12, צור הדסה, תמורת 1,750,000 ₪.

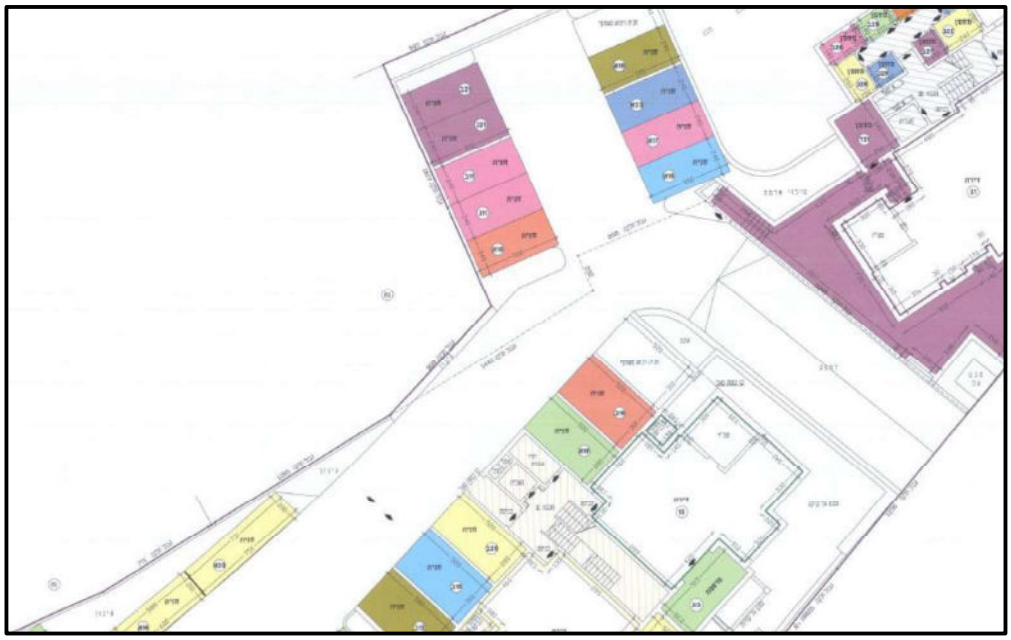
9.3. <u>מסמכי בית משותף</u>

מעיון במסמכי הבית המשותף עולה כי קיים תקנון מוסכם וכי הנכס תואם לתשריט הבית המשותף.

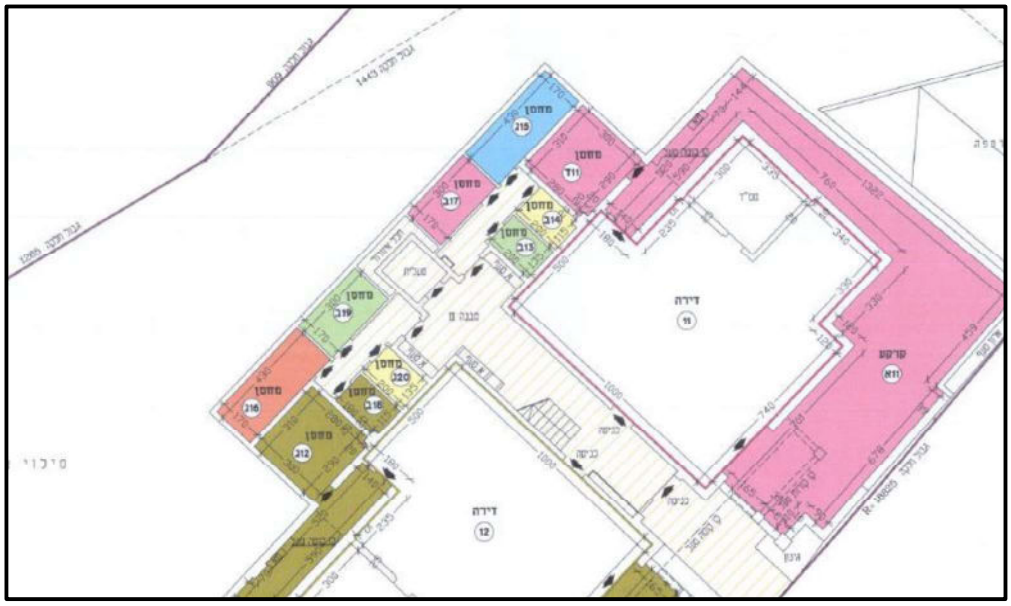
<u>תשריט הדירה ממסמכי הבית המשותף:</u>



<u>תשריט החניות ממסמכי הבית המשותף:</u>



<u>תשריט המחסן ממסמכי הבית המשותף:</u>



מהביקור בנכס עולה כי תשריט הנכס במסמכי הבית המשותף תואם לבנוי בפועל, למעט העתקת דלת היציאה למרפסת מחדר השירות כ-1 מ' קדימה על חשבון שטח המרפסת הפתוחה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

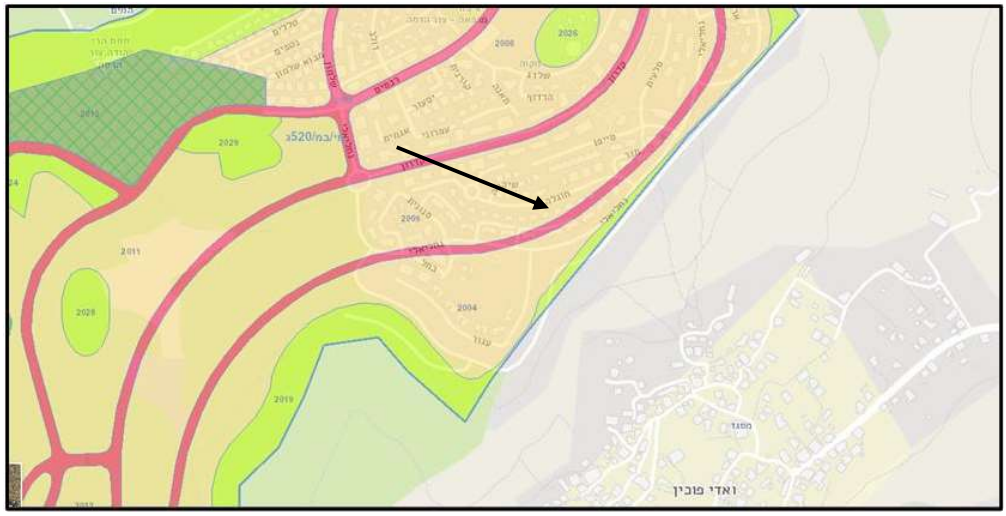
<u>להלן פירוט תוכניות בנין העיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה[4]:</u>

<u>תכנית מי/מב/520ג</u> - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4089 ביום 04/03/1993:

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת להרחבת צור הדסה כפרבר עירוני הכולל כ-2500 יח"ד.

התוכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים (מסומן בצהוב). להלן מפת יעודי הקרקע לתוכנית (מתוך מפ"י).



<u>תכנית מי/520/ט</u> - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5247 ביום 25/11/2003:

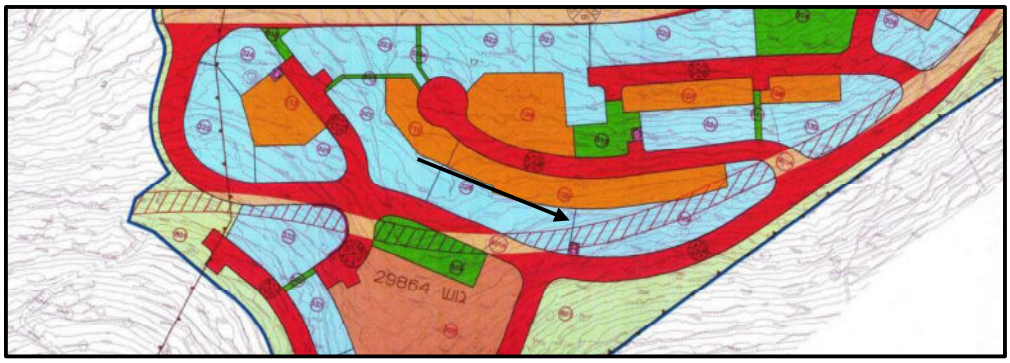
מטרת התוכנית:

1. קביעת חלוקה למגרשי מגורים ל-1,496 יח"ד, למבני ציבור, לשטחי מסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים למיתקנים הנדסיים ולדרכים.
2. שינוי התוויית הדרכים העורקיות בתכנית מי/במ/520/ג.
3. קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת קווי הבניה, שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מבונים, הן באזור המגורים והן בשטחים ציבוריים פתוחים.
5. חלוקה חדשה.

התוכנית קובעת כי במגרש הנדון שמספרו 329, תותרנה לבניה 44 יח"ד, ששטח בניתן העיקרי המירבי הינו 4,090 מ"ר ובגובה בנין המקסימלי של 5 קומות.

[4] מקור: אתר מנהל תכנון, רמ"י, ועדה/רשות מקומית.

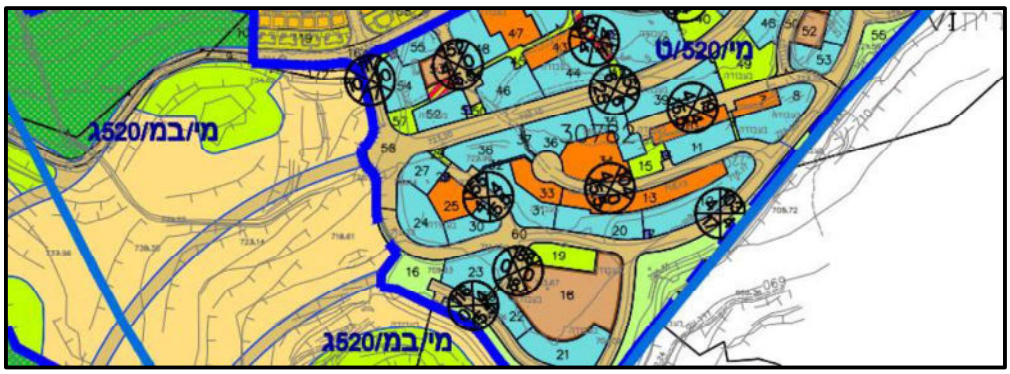
המגרש מסומן כאזור מגורים ב' (בצבע תכלת):



<u>תכנית 151-0305631</u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8037 ביום 13/12/2018:

מטרות התוכנית:
יצירת מסגרת כוללנית להמשך התפתחות הישוב צור הדסה בישוב פרברי סמוך לירושלים.

<u>התוכנית מסמנת את החלקה כאזור מגורים ב' (צבע תכלת):</u>



11. <u>מצב רישוי</u>

קיים היתר בניה מס' 26832 בתיק בנין 10070803 מיום 16/02/2016 להקמת בנין מגורים בן 10 יח"ד.

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : ט/520	גוש: 30782	חלקה:	מגרש: 803	ת. בנין: 10070803
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה	היתר בניה מספר: 26832		מספר בקשה: 20150423	
רשות מקומית: מ.א. מטה יהודה	שכונה:		כתובת הבניה: צור חדסה הר סנסן 803	

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	אזורים בנין בע"מ	520031089	ארניה אסוולדו 32 תל אביב - יפו		03-5632632
בעל הנכס	רשות מקרקעי ישראל		יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים	91361	02-5318888
עורך הבקשה	איצקין אייל	5061027	היצירה ת.ד. 3471 מבשרת ציון	90805	5336618
המהנדס האחראי לביצוע השלד	מאושר דרור	56832041	היצירה מבשרת ציון	90805	5335390

"היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

תנאי יסודי בהיתר זה הינו כי המבקש לא יתחיל בעבודות לפי היתר בטרם המציא לועדה המקומית התחייבות האחראי לביצוע שלד וכל התחייבות אחרת הנדרש לפי התקנות ולפי טופס1 לתקנות. הפרת תנאי זה תהיה סטיה מהיתר עליה ניתן להעמיד לדין ולהורות לאלתר על הפסקת העבודה באתר.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה : **<u>ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבה מספר: 280 בתאריך: 09/09/15</u>**

מותר : מגורים - בניה חדשה

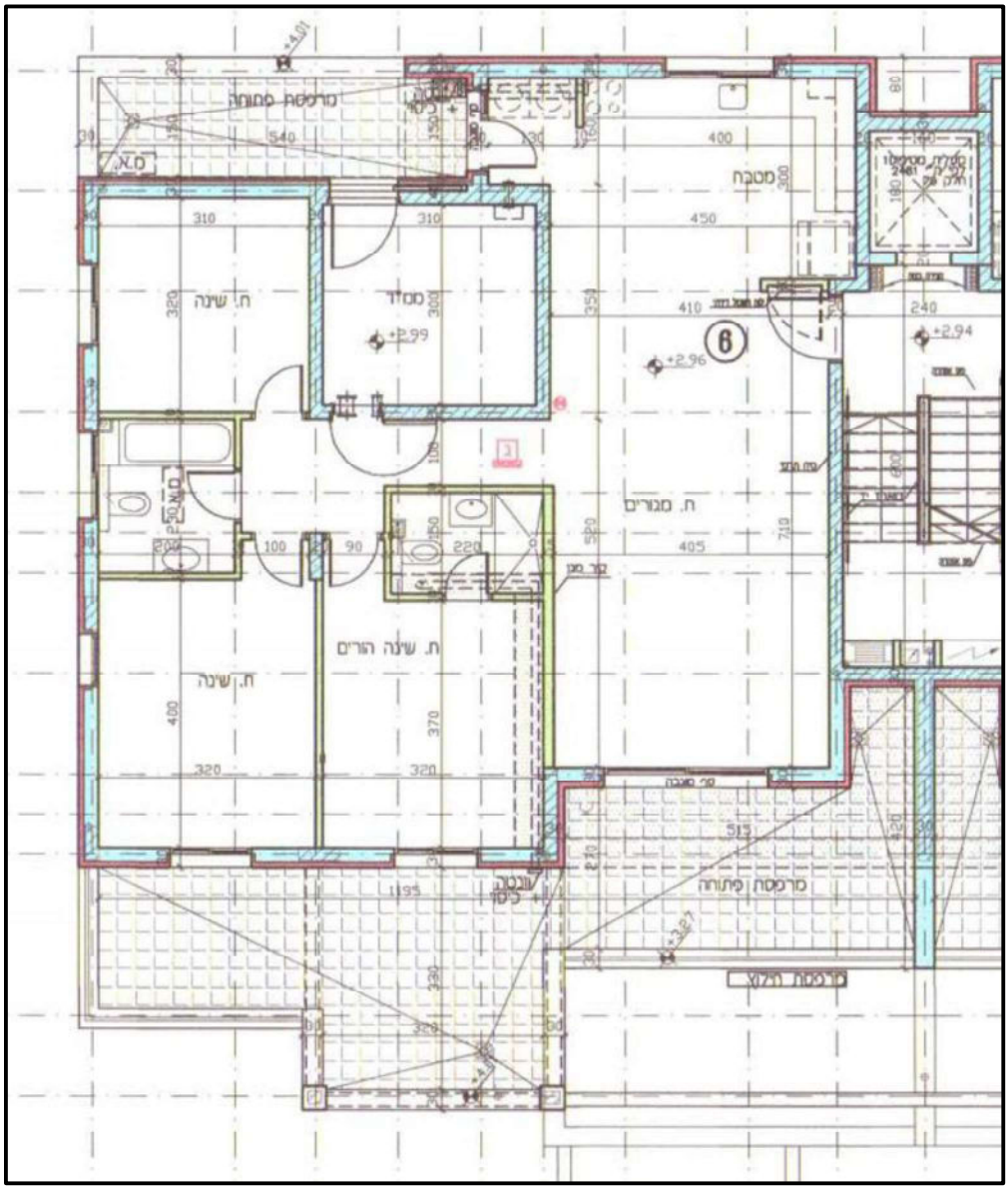
הקמת בנין מגורים-10 יח"ד B9.

טבלת שטחי הנכס והצמדותיו:

פרוט שטחים לפי דירות

מספר הדירה	תאור הדירה	קומה	שטח דירה				שטח יחסי משותפים לדירה	סה"כ שטח ברוטו	שטח מחסנים כלל קירות + מעברים	שטח מחסנים כלל קירות פתוחות	שטח מרפסות מקורות	שטח מרפסות	סה"כ שטח מרפסות
			עיקרי	ממ"ד	קירות עפ"י 25 ס"מ	שטח פלדלת							שטח תוצרה מקורה
1	דירת 4 חדרים + גינה+ מחסן	-2.96	89.17	12.00	1.43	102.60	11.23	113.83	11.34	11.34	---	---	19.25
2	דירת 4 חדרים + גינה+ מחסן	-2.96	89.17	12.00	1.43	102.60	11.23	113.83	11.34	11.34	---	---	19.25
3	דירת 4 חדרים + מרפסת	±0.00	80.50	12.00	1.42	93.92	10.12	104.04	4.05	3.22	13.91	---	13.91
4	דירת 4 חדרים + מרפסת	±0.00	80.50	12.00	1.42	93.92	10.12	104.04	4.05	3.22	13.91	---	13.91
5	דירת 5 חדרים +2 מרפסות	+2.96	107.23	12.00	1.92	121.15	13.48	134.63	11.36	9.04	30.17 8.91	7.48 1.35	37.65 10.26
6	דירת 5 חדרים +2 מרפסות	+2.96	107.23	12.00	1.92	121.15	13.48	134.63	11.36	9.04	30.17 8.91	7.48 1.35	37.65 10.26
7	דירת 4 חדרים +2 מרפסות	+5.92	90.57	12.00	1.91	104.48	11.38	115.86	4.05	3.22	10.56	---	10.56
8	דירת 4 חדרים +2 מרפסות	+5.92	90.57	12.00	1.91	104.48	11.38	115.86	4.05	3.22	---	14.04	14.04 10.56
9	דירת 4 חדרים + מרפסת+ גג	+8.88	90.57	12.00	1.91	104.48	11.38	115.86	8.80	7.00	19.54	---	19.54 מרפסת גג 80.71
10	דירת 4 חדרים + מרפסת+ גג	+8.88	90.57	12.00	1.91	104.48	11.38	115.86	8.80	7.00	19.54	---	19.54 מרפסת גג 80.71
			916.08			1053.26		1168.44	79.20		166.18	45.74	373.34

תשריט בדירה ממסמכי ההיתר:



מהביקור בנכס עולה כי תשריט הנכס בבקשה להיתר תואם לבנוי, למעט העתקת דלת היציאה למרפסת מחדר השירות כ-1 מ' קדימה על חשבון שטח המרפסת הפתוחה.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

13. כאמור, נתבקשתי לאמוד את "שווי השוק" של מלוא זכויות הבעלות של נכס מקרקעין המהווה דירת מגורים בתת חלקה 16, בחלקה 83, בגוש 30782, שכתובתו רחוב נחליאלי 12, דירה 6, שכונת סנסן, צור הדסה.

קביעת השווי תעשה בכפוף להגדרת "שווי שוק" שהינו הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון במונחי מזומן או שווה ערך, עבור ובכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה של כל המעורבים על פרטי המקרקעין וכאשר הצדדים מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ בין מוכר מרצון לקונה מרצון, נכון למועד הקובע, כשהנכס חופשי פנוי וריק מכל מחזיק, חזקה, חוב, פלישה, שיעבוד, משכנתא, עיקול, משכון ו/או זכויות צד ג' מכל סוג שהוא.

<u>גישות השומה לסוגיהן:</u>

<u>גישת ההשוואה</u> – הגישה מבוססת על ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים. הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים. עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום ברמת המחירים ומאפייני הביקוש.

<u>גישת היוון הכנסות</u> – הגישה מבוססת על תחשיב היוון התשואה הראויה בנכס מניב (גם אינו משמש בפועל כמניב. התשואה הראויה תתבסס על מדגם מחירי שכירות בנכסים דומים.

<u>גישת העלות</u> – הגישה מבוססת על סיכום מרכיבי התשומות בבניית הנכס. האומדן הכספי יכלול את שלושת המרכיבים: מרכיב הקרקע במפותחת וזמינה, עלויות הקמה/בניה ומרכיב היזמות. ילקחו בחשבון פחתים שנצברו.

בבואי לאמוד את שווי זכויות הבניה, הבאתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, גורמים והשיקולים הבאים:

13.1. מיקום הנכס הנישום וכתובתו ברח' נחליאלי 12, דירה 6, שכונת סנסן, צור הדסה.

13.2. מהות הנכס הנישום המהווה דירת מגורים בשטח 121.15 מ"ר, מרפסות בשטח כולל של 47.91 מ"ר, מחסן בשטח 9.04 מ"ר ושתי חניות מקורות סטנדרטיות.

13.3. מהות הנכס הנישום המהווה דירת מגורים.

13.4. המצב התכנוני החל על המקרקעין, כפי שפורט לעיל.

13.5. המצב המשפטי של המקרקעין, כפי שפורט לעיל.

13.6. המצב הפיזי והתחזוקתי הטוב של הנכס, בדומה לנכסים בסביבתו.

13.7. ההערכה בוצעה עפ"י גישת ההשוואה לנכסים דומים וסמוכים לנשוא השומה, בהתאם לרמת המחירים ומצב שוק המקרקעין התואמים לנכסים בסביבה.
בוצע נטרול חצר והצמדת גג לעסקאות ההשוואה בתחשיב. שווי מ"ר אקוויוולנטי מגלם חצר, מחסן, מרפסות וחניות.

13.8. הערכת השווי מתייחסת לנכס כשהוא פנוי מכל מחזיק וחופשי מכל חוב, שעבוד או משכנתא.

13.9. הזכויות המוערכות הינן **בעלות** בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.

13.10. המועד הקובע לאומדן השווי הינו **30/05/2024**, **והינו כולל מע"מ.**

13.11. חוות הדעת לא הביאה בחשבון את המיסוי הצפוי (היטל השבחה ו/או מס שבח) ככל שיחול בעת העברת הזכויות.