



פרס - שרת

שמאות וניהול מקרקעין

אבי פרס - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Avi Press - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

גיא שרת - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Guy Sharet - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

תאריך : 02 באוגוסט 2017

סימוכין : בית משפט/40416

לכבוד

השופט יגאל נימרודי

בית משפט השלום תל אביב - יפו,

א.נ.,

חוות דעת מומחה

הערכת שווי בעלות ואומדן "דמי מפתח"

הנדון: דירת מגורים

גוש 6968 חלקה 136 תת חלקה 13

רחוב הירקון 122 דירה מס' 13,

תל אביב - יפו

ת"א 16-11-49579-11 יהל נ' ביטון

[1]

תצהיר

אני גיא שרת נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין הוראת החוק הפלילי בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה בבית משפט.

ואלו פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

גיא שרת הינו שותף בכיר בחברת השמאים "פרס - שרת שמאות וניהול מקרקעין".
משרד "פרס - שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ" מהווה משרד וותיק הפועל בשוק המקרקעין משנת 2005, המשרד ממוקם באזור המרכז/שפלה (אזוה"ת המערבי ראשון לציון), וכולל פעילות בפריסה ארצית.
תחומי הפעילות במשרד מגוונים ונחלקים למתן שרותים בתחום שמאות המקרקעין, וכן שרותים בתחום השמאות החקלאית (נזקי חקלאות ועוד).

בתחום שמאות המקרקעין, המשרד מופיע ברשימות הבנקים המסחריים ומורשה לספק חוות דעת לבטוחה הנערכות בהתאם לתקן שמאי מס' 19, כמו כן המשרד מופיע ברשימות הבנקים למשכנתאות ופועל רבות בתחום באזור המרכז והשפלה.
המשרד מספק שרותים רבים ונוספים למוסדות ממשלתיים כגון: רשות מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל (הימנותא), עמידר, האפוטרופוס הכללי, הסוכנות היהודית, רשות הטבע והגנים, החברה לאיתור והשבה של נספי השואה ועוד.

המשרד פועל בהיקף גבוה בוועדות לתכנון והבניה השונות (שרונים, עמק לוד, חבל מודיעים ועוד) בתחום היטלי השבחה, ירידת ערך (סעיף 197/תביעות נזיקין), הפקעות, טבלאות איזון ומכרזים, כמו כן נוכח ניסיונו הרב של המשרד בתחום, אנו מספקים את השרות האמור גם למשרדי עורכי דין רבים בוועדות השונות למעט הוועדות בהן המשרד פועל.

בשנים האחרונות המשרד פועל רבות בתחום ההתחדשות העירונית ופיתוח בניינים לשימור, מבצע חוות דעת לכדאיות כלכלית, ניתוח עסקאות קומבינציה ועוד, לחברות מובילות במשק הישראלי (הכשרת הישוב, ליבנטל, קיסריה, אורבן, גלים, ב.יהושע ועוד רבים), כמו כן המשרד פועל בתחום שומות לרשות לניירות ערך בכל שנה ושנה בעבור חברות מובילות, בנקים ועוד.

השמאי גיא שרת והשותפים במשרד מופיעים ברשימת השמאים המומחים מטעם בית המשפט, כאשר במהלך העשור האחרון השמאי גיא שרת מונה וממונה כשמאי בלתי תלוי בתיקים רבים ומגוונים בבתי המשפט השונים (משפחה, שלום, מחוזי ועוד, ובכל המחוזות), ואף מהווה מומחה בתחום הדיירות המוגנת.

השמאי גיא שרת הינו בעל תואר ראשון בתחום הכלכלה המימון ומערכות המידע, ורכש את השכלתו במכללה למינהל, כמו כן הינו בוגר לימודי שמאות במכללה למינהל ומכללת ר"ג.

1. זהות מזמין השומה

נתבקשתי ע"י כבי השופט יגאל נמרודי – לחוות דעתי המקצועית בהערכת הנכס נשוא הסכסוך.

2. מטרת השומה

בהתאם להחלטת כבי השופט יגאל נמרודי, מטרת השומה הינה הערכת שווי בעלות ודמי מפתח עבור נכס נשוא השומה - דירה ברחוב הירקון מס' 122 תל אביב, הידועה כגוש 6968, חלקה 136 תת חלקה 13.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד כתיבת חוות הדעת 02/08/2017.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

בתאריך 07 ביוני 2017 נערך ביקור בנכס ע"י אבי גיני – שמאי מקרקעין.
הנכס הוצג ע"י – התובעים, הנתבעים וב"כ.

5. זיהוי הנכס

גוש	6968
חלקה	136
תת חלקה	13
שטח נישום רשום	28.69 מ"ר ¹
זכויות	בעלות הרשומה בספרי המקרקעין.
זכויות המחזיק בנכס	דיירות מוגנת ²
מהות הנכס	דירת מגורים בת חדר ומרפסת מקורה בשטח בנוי רשום של 28.69 מ"ר, הממוקמת בקומה ג' בבניין מגורים משותף, הכולל 4 קומות למגורים מעל קומת קרקע למסחר, וקומת מרתף חלקית.
כתובת	רחוב הירקון 122 דירה מס' 13 ³ , תל אביב.

¹ עפ"י צו רישום בפנקס הבתים המשותפים, ונסח רישום המקרקעין.

² עפ"י חוזה שכירות מוגנת משנת 2005.

³ כמסומן בדלת הכניסה לדירה.



6. תאור הנכס, הבניין, החלקה והסביבה

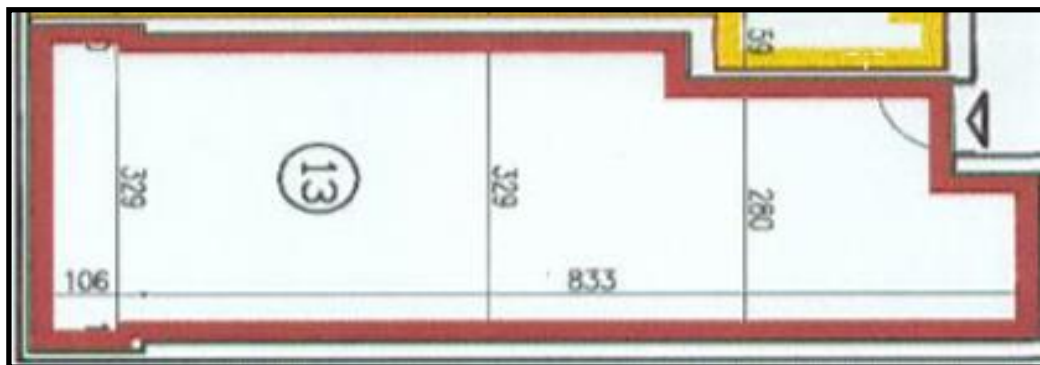
6.1 תאור נשוא השומה ופרטי הגמר

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בת חדר ומרפסת מקורה בשטח רשום של 28.69 מ"ר המהווה דירה עם חזית לרח' הירקון וטיילת חוף הים, הממוקמת בקומה השלישית בבניין הכולל 4 קומות למגורים מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף חלקית.

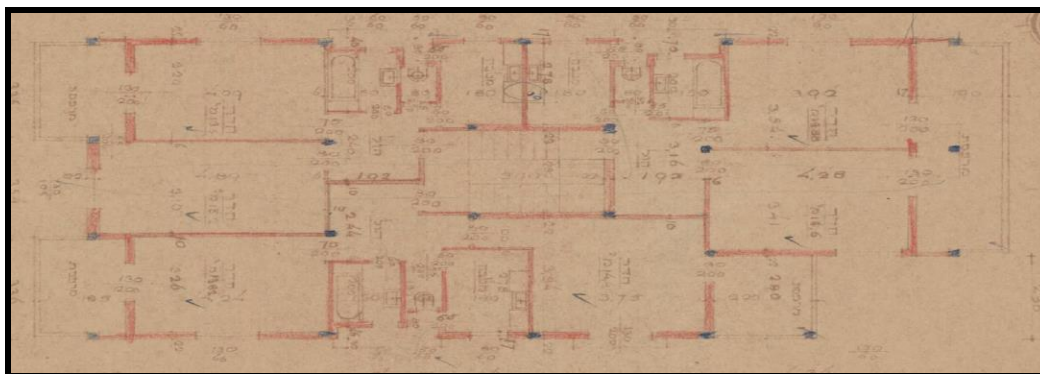
להלן חלוקה פונקציונאלית ופרטי הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס

מהות	שטח רשום	חלוקה פונקציונאלית	פרטי גמר
דירת המגורים	28.69 מ"ר	הול כניסה	בכניסה לדירה דלת עץ, וריצוף מרצפות טרצו.
		מטבח	ריצוף טרצו, ארונות עץ, משטח שיש, חיפוי חרסינה וחלון עץ מזוגג.
		חדר רחצה	ריצוף טרצו וחיפוי חרסינה בקירות, אמבטיה, אסלה, כיו תלוי וחלון עץ מזוגג.
		חדר מגורים	ריצוף טרצו, חלון עץ מזוגג ותאורה פלורסנטית.
		מרפסת מקורה	מחדר המגורים יציאה למרפסת סגורה ומקורה המשמשת בפועל כחצי חדר, המרפסת מרוצפת מרצפות טרצו וחלון אלומיניום מזוגג.
פרטים נוספים!!!			
הדירה כוללת פרטי גמר וותיקים, ונמצאת במצב תחזוקתי התואם את גילה.			
הדירה הינה דירה חזיתית, כיווני אויר: מערב ודרום.			
לדירה שבנדון מרפסת סגורה ומקורה הפונה למערב, אל טיילת חוף הים ובריכת השחיה במלון שרתון, כמו כן קיים נוף פנורמי מלא לים.			

תשריט הנכס שבנדון



תשריט הדירה מצו רישום בתים משותפים



תשריט וקומה מהיתר בניה מס' 681 משנת 1950



תצלום פנים בנקס נשוא השומה



צילום חדר הרחצה



צילום



צילום מרפסת סגורה ומקורה



צילום חדר המגורים



מבט לחוף הים מהמרפסת המקורה בדירה

6.1 תאור הבניין

הבניין שבנדון בו מצוי נשוא השומה ממוקם ברחוב הירקון 122, במערב העיר תל אביב, הניצב בחלקה 136 בגוש 6968.

בבניין שבנדון הכולל חזית מערבית לרחוב הירקון, 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע המשמשת למסחר ומעל קומת מרתף חלקית.

הבניין נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת, ורשום כיום בפנקס הבתים המשותפים, ממנו עולה כי בין הקומות ראשונה ועד רביעית רשומות בבניין 18 יח"ד, משרד בקומת הקרקע המשמשת כיום כסוכנות להשכרת רכבים ושטח נוסף בקומת המרתף.

הבניין שבנדון בנוי מבניה קונבנציונאלית וותיקה משלד בטון מזויין ובלוקים המחופים טיח בהשלכה, גג בטון משולב בניה קלה, וללא מעלית נוסעים.

בבניין לובי סגור, גרם מדרגות פנימי, חניה בחזית הבניין, ושטחים מרוצפים ולא מגוננים, בהיקף הבנין מצפון מזרח ודרום.

הבניין נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת, ונמצא במצב בדק בית ותחזוקה התאומים את גילו.

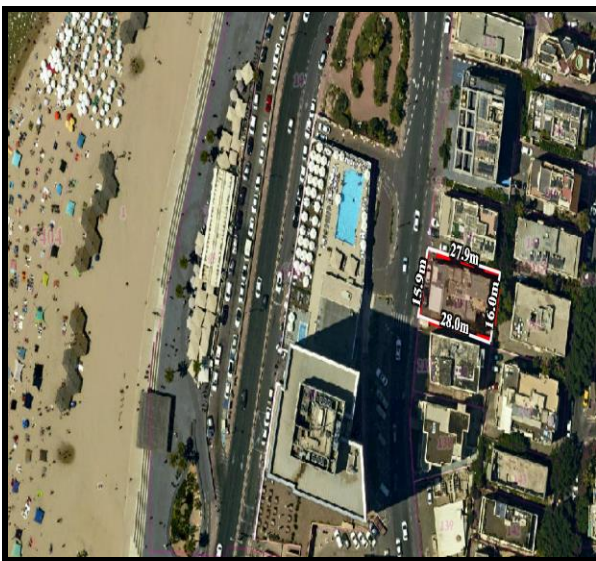


צילום הבניין שבנדון בו ממוקם הנכס נשוא השומה נשוא השומה

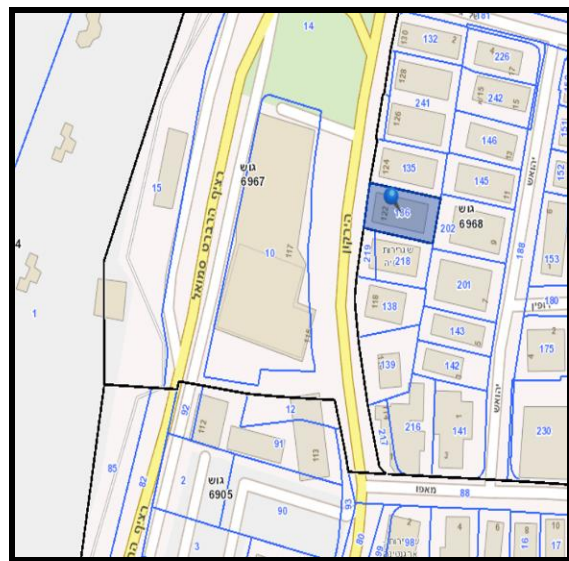
6.3 תיאור החלקה

חלקה 136 בגוש 6968 עליה ממוקם הבניין בו ממוקם נשוא השומה ניצבת ברחוב הירקון 122 בחלק המערבי של העיר תל אביב. לחלקה שבנדון צורה רגולרית דמוית מלבן הכוללת חזית מערבית לרחוב הירקון ומידותיה, כדלקמן:

חזית לרחוב הירקון באורך של כ	-	15.90 מ'
עומק ממוצע באורך של כ	-	28.00 מ'
ובסה"כ שטח החלקה הרשום ב	-	<u>430.00 מ"ר.</u>



תצ"א לסביבת החלקה (מערכת G.I.S)



סביבת הנכס בהתאם לפורטל גאוגרפי לאומי

גבולות החלקה הינם כדלקמן –

- מצפון - חלקה מס' 135 עליה ניצב בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע למסחר.
- מדרום - חלקה מס' 218 ו-218 עליה ניצב מבנה המשמש כשגרירות רוסיה.
- ממזרח - חלקה מס' 202 עליה ניצב בנין מגורים הכולל חזית לרח' יהואש.
- ממערב - רחוב הירקון ומעברו טיילת וחוף הים, ומלון שרתון תל אביב.



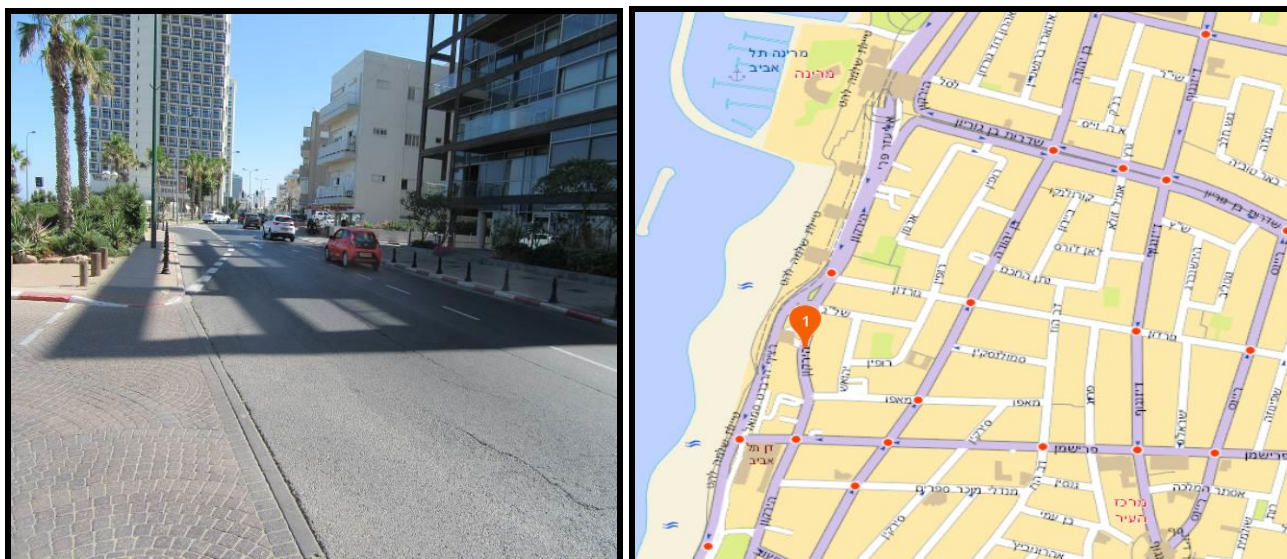
6.4 תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם ברחוב הירקון 122, בחלק המערבי של העיר תל אביב. רחוב הירקון מהווה ציר תחבורה ראשי בעיר המחבר בין רחוב פרופסור הרברט סמואל בדרום ורחוב התערוכה בצפון.

רחוב הירקון בו ממוקם נכס נשוא השומה מהווה מנתב תנועה חד סטרי מכוון דרום לצפון התחום בין רחוב שליג מצפון ורחוב מאפו מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בתנועה ערה של כלי רכב במרבית שעות היום, ובשימושים מעורבים למגורים, מסחר ובתי מלון.

בנייני המגורים בסביבה הינם מבניה וותיק בני 3-5 קומות לצד בניה חדשה. רחוב הירקון מהווה רחוב מבוקש העיר נוכח מיקומו לאורך קו חוף הים בעיר, ומעברו המערבי רציף הרברט סמואל וטיילת חוף הים.



מפת סביבת הנכס וצילום רחוב הירקון (מבט מדרום לצפון)

עוד כוללת הסביבה חנויות מסחריות, בנקאות, משרדי תיירות, חברות להשכרת רכב, וכן מס' מבנים המשמשים כשגרירויות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות נוספות.



7. המצב התכנוני והרשוי

7.1 תוכניות בנין עיר

להלן פרוט תכניות בניין העיר הרלוונטיות החלות על המקרקעין שבנדון :

מ.ס' התוכנית	מהות	תאריך.מ.ת.	י.פ.
תכניות מקומיות			
974	הרחבת רח' הירקון רח' מאפו עד עם ישראל	22.11.84	3125
678	איסור בתי קולנוע ותיאטראות	5.4.62	922
543	גדרות תיקון	15.9.60	
506	פיתוח שפת הים - הרחבת חלקים רח' הירקון	26.11.59	719
286	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית גדס	28.2.52	216
280	בתי מלון בתחום 58	27.12.51	216
60	טיילת לאורך החוף	18.7.40	1142
58	תכנית 58 - "גדס"	04.01.40	-
כלל עירוניות			
5000	תכנית מתאר תל אביב יפו	22.12.16	7407
4053	גני ילדים	27.3.16	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	5.6.14	6813
2650	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	4.9.08	5846
3440	איחוד דירות	15.5.06	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	16.2.06	5495
3365	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	27.1.04	5268
1	ע - 1 מרתפים	18.3.03	5264
2754	קווי בנין לבריכות פרטיות	29.3.98	4632
2691	הוראות הרחבת דורך בכל העיר	11.02.97	4490
ג	תכנית "ג" גגות	21.4.94	4208
מ	ביטול סעיף 32	1.11.90	3810
מ	שינוי אחוזי בניה הוראות לגבי תוספת קומה, צפיפות ומרפסות	24.6.82	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	6.11.75	2163
תכנית מתאר ארציות ומחוזיות			
תמ"א 3/38	חיזוק מבנים קיימים	11.6.12	6430
תמ"א 2/38	תמ"א 2/38	4.2.10	-
תמ"א 38	רעידות אדמה	18.5.05	6275

להלן ריכוז זכויות הבניה במקרקעין שבנדון בהתאם לתיק מידע מאתר מנהל ההנדסה:

- יעוד הקרקע : אזור מגורים א'.
- סה"כ שטחי בניה : 146% משטחו המגרש (זכויות הבניה כוללות 12 מ"ר כפול 4 עבור חדרי מדרגות.
- שטח קומת מרתף : 80% משטח המגרש.
- שטח קומה טיפוסית : 40% משטח המגרש.
- שטח מגרש : בנין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר.
- קומת עמודים : כן
- גובה קומת מרתף : 4 מ'
- צפיפות : 6.61 יח"ד למגרש.
- מס' קומות מרתף : 2.
- מס' קומות : 4 (מספר הקומות אינו כולל את קומת העמודים ואת קומת חדרי יציאה לגג).
- קווי בנין : צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

הערה!!!

הובא בחשבון כי אין לדייר המוגן זכות קניין בזכויות הבנייה החלות על מקרקעין.

7.2 היתרים ורישוי

מעיון בתיק בניין סרוק באתר הנדסי עיריית תל אביב נמצאו ההיתרים הבאים:

מהות	תאריך	מס' היתר
סגירת מרפסת ותריסים בלבד עם כיסוי גג מחומר קשיח. ההיתר נתן כפוף להתחייבות מיום 13.9.81 להריסה לפי דרישת העיריה בזמן ביצוע הרחבת רח' הירקון ובכפוף למילוי דרישות יחידה לאיכות הבניה.	13/11/1981	2/185
שינויים בקומת העמודים מאולם וח"ש ל-4 משרדים וח"ש.	17/06/1962	287
שינויים ולהוספת אולם בקומת הקרקע.	19/05/1954	154
רישון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, קומה ד' חלקית, מקלט במרתף וגדר המכיל בקומת העמודים 3 חדרים ח"ש ושטח פתוח. בקומות א,ב,ג - 6 חדרים עם ח"ש בכל קומה, ובקומה ד' 2 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה.	26/03/1950	681
סיכום!!!		
בהתאם לצו רישום בתים משותפים הנכס שבנדון כולל שטחים רשויים של 28.69 מ"ר בקומה ג' בבניין.		

7.3 חריגות בניה

לאחר השוואה בין תשריט היתר בניה לתשריט בתים משותפים עולה כי חלוקת היחידות עפ"י תשריט ב"מ אינה תואמת את חלוקת הדירות עפ"י תשריט היתר הבניה.

7.4 מבנים מסוכנים

בהתאם להודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר תל אביב (מבנים מסוכנים) שניתן ביום 13/6/2017 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בביקורת שנערכה ביום 8/6/2017 נמצא כי הבניין בכתובת הירקון 122 גוש 6968 חלקה 136 מהווה סכנה למחזיקים בו.

- מבוקש תוך 90 יום לבצע מס' עבודות כדלקמן: להוריד גושי שטיח ובטון רופפים, לתקן את העמוד היצוק בפינה הדרום מזרחית של הבניין, לתקן הגגון העליון מעל הכניסה לחדר המדרגות, לתקן את המרפסות בחזית הצדדית (הצפונית), לתקן את תקרת חדר המדרגות, לתקן את העמוד ביציאה לשטח הגג, לתקן את מעקה הגג.

7.5 סיכום מצב תכנוני

- לבניין שבנדון מס' היתרי בניה כמפורט לעיל.
- כמפורט בסעיף 7.4 ניתן הודעה לפי סעיף 3 חוק עזר עירוני (מבנה מסוכן).

8. המצב המשפטי - זכויות במקרקעין

8.1 נסח רישום מקרקעין

בעלות

בהתאם להעתק נסח טאבו שהופק מהאינטרנט מיום 04.06.2017, זכויות הבעלות הרשומות בגוש 6968 חלקה 136 תת חלקה 13 הינם כדלקמן:

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו						
העתק רישום מפנקס בתים משותפים						
גוש: 6968 חלקה: 136 תת חלקה: 13						
<hr/>						
הנכס נוצר ע"י שטר:	20027/2011	מיום:	24/05/2011	סוג שטר:	צו רישום בית משותף	
<hr/>						
תיאור הנכס						
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף			
דירה	שלישית	28.69	29/851			
<hr/>						
בעלויות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
20027/2011	24/05/2011	רישום בית משותף	יהל ספיר	ת.ז.	200837490	
<hr/>						
הרכוש המשותף						
הנכס נוצר ע"י שטר:	20027/2011	מיום:	24/05/2011	סוג שטר:	צו רישום בית משותף	
<hr/>						
רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין				
עיריית תל אביב - יפו	430.00	מירי				
<hr/>						
כתובת						
הירקון 122, תל אביב - יפו						

8.2 בית משותף

הבניין שבנדון נרשם בפנקס הבתים המשותפים, כאשר הנכס שבנדון נרשם כדירה בקומה השלישית בשטח של 28.69 מ"ר ו- 29/851 חלקים ברכוש המשותף.

8.3 חוזה שכירות מוגנת

בהתאם לחוזה שכירות מוגנת שנערך ונחתם בתל אביב ביום 4/11/2005 בין מנחם שפירא, יחיאל שפירא, שרה לוונטל (להלן: "המשכיר") לבין ישראל ביטון (להלן: "השוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים: המשכיר הינו העלים של ובעל הזכות להשכיר את הדירה בת חדר וחצי + שירותים בקומה ג', דירה חזיתית בדרום מערב בבנין ברחוב הירקון 122 תל אביב, גוש 6968 חלקה 136.

וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בשכירות מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר.
תקופת השכירות אינה מוגבלת בזמן ותחילתה ביום 1.1.06
השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסך 150 ₪ לכל חודש בכל ה-1 לחודש, ויעלה מדי פעם בפעם לפי הוראות חוק הגנת הדייר. השוכר ישתתף בתשלום ניקיון חדר המדרגות והחצר, בסכום שיקבע ע"י המשכיר.

8.4 דמי שכירות מוגנים

בהתאם מידע לב"כ הצדדים נמסר כי גובה דמי השכירות המוגנים החודשיים הינם בסך של כ- 190 ₪.

8.5 סיכום מצב משפטי

- הנכס שבנדון נרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- הזכויות בנכס שבנדון הינן זכויות בעלות הרשומות בספרי המקרקעין.
- הוצג בפני חוזה שכירות מוגנת.
- בהתאם מידע שהובא בפני גובה דמי השכירות המוגנים החודשיים בנכס הינם בסך של 190 ₪.



9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת אומדן דמי השכירות הראויים בנכס שבנדון, יש להתחשב בין היתר, בגורמים ובשיקולים הייחודיים הבאים:

9.1 מיקום הנכס שבנדון, רחוב הירקון 122, בחלק המערבי של העיר תל אביב, ובסמוך לחוף הים המאופיין בביקוש גבוה לדירות מגורים.

9.2 התחשבנו בזכויות במקרקעין כמתואר לעיל, דהיינו זכויות בעלות הרשומות בספרי המקרקעין. כמו כן התחשבנו בעובדה כי הנכס שבנדון נרשם בפנקס הבתים משותפים.

9.3 התחשבנו בנתוני הדירה שבנדון, הכוללת שטח רשום של 28.69 מ"ר ומיקומה בקומה השלישית, בבניין מגורים הכולל 4 קומות למגורים מעל קומת מסחר ומרתף חלקי. הבניין הינו וותיק וללא מעלית נוסעים.

9.4 בהתאם להחלטה שניתנה ע"י ביהמ"ש וכבוד השופט יגאל נימרודי הוערכו בשומה זו שווי בעלות ואומדן דמי מפתח בדירה שבנדון.

9.5 התחשבנו בעובדה כי מהדירה שבנדון קיים נוף פנורמי אל עבר חוף הים ומלון שרתון.

9.6 עקרונות לעניין דיירות מוגנת במגורים

□ השפעת המצב התכנוני על זכויות הדייר המוגן: הובא בחשבון שווי הנכס במצבו ובשימוש למגורים. אין לדייר המוגן זכות קניין בזכויות הבנייה החלות על המקרקעין.

□ בבחינת המהות השמאית הכלכלית של שכירות מוגנת המאפיין הייחודי הוא כי בצורת שיתוף זכויות זו סיכום שווי הדיירות המוגנת ושווי זכויות הבעלים עשוי להיות במצבים מסוימים גדול משווי הנכס כריק ופנוי.

□ הובא בחשבון כי מדובר באומדן דמי מפתח מלאים.

□ בית המשפט העליון בפס"ד הרב יוסף חיים מונדרי נ' שינפלד חברה לבניין והשקעות, ברע"א 847/06, קבע בין היתר כי בפניו דייר מוגן "פיצוי כספי כסידור חלוף לרשות הדייר המוגן, כנגזרת בגובה של עד 60% משווי הבעלות, מקובל על המשפטנים העוסקים בענף..."

□ דמי הפינוי לדייר המוגן נקבעו על פי הפסיקה לפי שיעור של 4/3 מדמי המפתח המלאים המגיעים עבור הנכס ובתוספת עלויות מעבר וכיוצ"ב.

9.7 הובא בחשבון עיקרי הנחיית השמאי הממשלתי להערכת זכות דיירות מוגנת –

שומת שווי הדיירות המוגנת תוכל להיערך בגישת ההשוואה או בגישת היוון ההכנסות. בנוסף, משתרש בקרב שמאי מקרקעין ואחרים חישוב שווי הזכויות עפ"י יחס שכיח בין שווי זכויות הבעלות לשווי זכויות הדייר המשמש מעיין "מכפיל גס" לבדיקת סבירות התוצאה שהתקבלה בהתאם לגישות השומה הרגילות.

א. גישת ההשוואה –

ההשוואה תהיה לדמי המפתח המלאים שסוכם בין הדייר המוגן לדייר חדש בנכסים דומים ועליהם יבוצעו התאמות מקובלות בגין גודל, מיקום, מועד העסקה וכו'.

שימוש בגישת ההשוואה קשה ליישום מאחר ושוק הדיירות המוגנת בנכסים מצומצם מאוד ואינו מדווח לרשויות המס (מכר זכות דיירות מוגנת אינו חייב במס), כמו כן קיימת שונות רבה בין העסקאות לנכסים בדמי מפתח מאחר ועסקאות תחת תנאים ייחודיים ולעיתים תחת לחץ.

ב. גישת היוון הכנסות -

בגישת היוון ההכנסות יהוון היתרון הכלכלי לדייר (ההפרש בין דמי השכירות הנהוגים בשוק לבין דמי השכירות המוגנים) לתקופת החזקה הצפויה שלו בנכס בשיעור היוון גבוה יותר מהמקובל באותו סוג נכס לנוכח הסיכון לשינוי הכללים שבחוק לרעת הדייר, לסכום זה יתווסף חלקו של הדייר בדמי המפתח הדחויים.

9.8 הובא בחשבון כי בהתאם לפסיקות בבתי המשפט השונים כי שיעור זכויות הדייר המוגן נע בגבולות של 60%.
אומדן דמי המפתח המלאים יערך בגישת ההשוואה העקיפה דהיינו יוערכו דמי המפתח המלאים המשקפים את שווי זכות הדיירות המוגנת כאחוז משווי הנכס כפנוי.

9.9 בהתאם מידע שהוצג בפני גובה דמי השכירות המוגנים החודשיים הינם בסך של 190 ₪.

9.10 התחשבנו במצב בדק בית וברמת פרטי הגמר בנכס כמפורט לעיל.

9.11 התחשבנו בפיתוח הסביבתי הקיים, כמפורט לעיל.

9.12 להלן שיטות מקובלות לתחשיב השווי :

גישת ההשוואה - דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של שטחי מסחר בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככול האפשר לתאריך הקובע, וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

גישת היוון הכנסות - דהיינו היוון ההכנסה המתקבלת מהשכרת הנכס שבנדון ונכסים דומים בסביבה. ההיוון יבוצע לפי שיעור תשואה שנתי המקובל כיום בשוק החופשי לסוג זה של נכסים.

9.13 יש להתחשב במחירי המקרקעין בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.



10. עסקאות לאומדן השווי

גישת ההשוואה

אומדן שווי הנכס שבנדון יבוצע בגישת ההשוואה, דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככול האפשר לתאריך הקובע, וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

10.1 נתוני השוואה למחירים שנתקבלו ממאגר מס שבח בסביבת הנכס שבנדון

עסקאות השוואה לדירות מגורים ברחוב הירקון ממאגר רשות המיסים										
מס' סידורי	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח	מס' חד'	קומה	שנת בניה	מחיר עסקה בש"ח	מחיר למ"ר
1	02/05/2017	הירקון 183	6966	23	40	2	1/4	1948	1,999,996 ₪	50,000 ₪
2	16/03/2017	הירקון 166	6968	3	58	2	3/4	1970	2,799,998 ₪	48,276 ₪
3	14/04/2016	הירקון 171	6966	34	48	2.5	קרקע	1957	2,349,998 ₪	48,958 ₪
4	16/03/2016	הירקון 174	6966	130	52	3	1/4	1980	3,140,001 ₪	60,385 ₪
5	11/06/2015	הירקון 67	6907	10	50	2	1/3	1940	2,549,999 ₪	51,000 ₪
סיכום שווי מ"ר בנוי במוצע									51,724 ₪	

סיכום והתאמות לנכס נשוא השומה

בעת אומדן שווי למי"ר בנוי הובא בחשבון ממאגר רשות המיסים נתוני השוואה לעסקאות מכירה לדירות מגורים אשר להן מאפיינים זהים, המגלמים בין היתר את רחוב הירקון, שנת הבניה, מאפייני המבנה ומיקומו ברחוב הירקון, בהתאם לאמור לעיל, אומדן שווי מ"ר בסביבת הנכס הינו בגבולות של כ- 51,724 ₪/למ"ר, אולם נוכח העובדה כי נכס נשוא השומה הינו בשטח של 28.69 מ"ר, וקיימות עסקאות לשטחים הנעים בין 40-69 מ"ר, הובא הבאנו בחשבון תוספת שווי בגין שוליות לגודל ומתקבל שווי מ"ר מותאם לנכס כדלקמן:

$$\begin{aligned}
 & 51,724 \text{ ₪/למ"ר} \quad \times \quad 1.1 \text{ (התאמה לגודל)} \quad = \quad \underline{57,000 \text{ ₪/למ"ר (במעוגל)}} \\
 & 57,000 \text{ ₪/למ"ר} \quad \times \quad 28.69 \text{ מ"ר} \quad = \quad \underline{1,635,000 \text{ ₪ (במעוגל)}}
 \end{aligned}$$

ומתקבל שווי הנכס:



10.2 עסקאות השוואה לדמי שכירות

להלן מס' עסקאות השוואה לדמי שכירות מבוקשים בדירות מגורים בסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

דירות מגורים המוצעות להשכרה ברחוב הירקון						
הערה	דמ"ש מבוקשים	קומה	מס' חד'	שטח	כתובת	מס' סידורי
דירה משופצת עם מעלית	₪ 6,500	1/4	2	65	הירקון 178	1
דירה משופצת נוף לים	₪ 8,500	3/4	2	50	הירקון 177	2
משופצת ומרוהטת בסמוך לנמל תל אביב	₪ 8,100	1/4	3	70	הירקון	3
דירה משופצת עם מרפסת	₪ 8,500	2/3	2	70	הירקון 88	4
דירה מסודרת	₪ 6,500	3/3	3	80	הירקון 264	5
דירה עם מרפסת נוף לים	₪ 7,000	2/4	2.5	70	הירקון 130	6
דירה משופצת	₪ 5,400	קרקע	2	55	הירקון	7

סיכום

בהתאם לסקר מחירים כמפורט לעיל, ובהתייחס לעובדה כי העסקאות המובאות לעיל מהוות מחירים מוצעים בלבד, בעת הגעה לאומדן דמ"ש הובא בחשבון הפחתה בגין ניהול מו"מ, מקדמי התאמה בגין זמן, ומיקום ומאפייני הנכס.

וכן, לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון ובהתחשב במיקום הנכס ברחוב הירקון 122, ובהתחשב בשטח הדירה מצבה התחזוקתי, גובה התקרה ופרטי הגמר, וכן לאחר שיחה עם גורמים העוסקים בתחום הנדל"ן ולאור העסקאות הני"ל, אומדן דמי שכירות ראויים לנכס שבנדון הינם **בגבולות של 4,500 ₪**.

11. תחשיב

בהתאם לנתוני הנכס שבנדון, אומדן דמי המפתח המלאים יערך בגישת השוואה העקיפה דהיינו יוערכו דמי המפתח המלאים המשקפים את שווי זכות הדיירות המוגנות כאחוז משווי הנכס כפנוי. בנוסף יחושב השווי בגישת היוון הכנסות, בהתאם לקווים המנחים נבחן את היתרון הכלכלי הנובע מהפער הכלכלי בין דמי השכירות המשולמים באזור לדירות מגורים לבין תשלום דמי השכירות המוגנים המשולמים בפועל + חלקו המהוון של הדייר במי המפתח.

11.1 תחשיב בגישת השוואה העקיפה

שווי בעלות	שיעור זכויות הדייר המוגן ⁴	אומדן דמי המפתח
₪ 1,635,000	60%	₪ 981,000

11.2 תחשיב בגישת היוון הכנסות

11.2.1 להלן תחשיב בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי -

דמי שכירות לדייר המוגן המשולמים בפועל	190 ₪ לחודש
דמי שכירות בשוק החופשי הינם	4,500 ₪
שווי בעלות בנכס המוגן, הינו	1,635,000 ₪
שיעור היוון מקובל למגורים	6% לשנה ⁵
תקופת ההיוון המקובלת בשוק המקרקעין ובפסיקה	15 שנים

ומתקבל -

דמ"ש ראויים	-	4,500 ₪ / חודש.
דמ"ש משולמים	-	190 ₪ / חודש.
יתרון כלכלי לדייר המוגן	-	4,310 ₪ / חודש וכן 51,720 ₪ / לשנה.

שווי היתרון הכלכלי בדיירות המוגנת הינה -

$$Pmt - 51,720 \text{ ₪ לשנה, } i - 6\%, n - 15 \text{ שנים, } pv - 532,457 \text{ ₪.}$$

שווי החלק בדמי המפתח -

$$Fv - 532,457 \text{ ₪ } i - 6\%, n - 15 \text{ שנים. } Pv - 222,176 \text{ ₪}$$

החלק של הדייר המוגן בדמ"מ הינו 60% ומתקבל -

$$סה"כ - 665,763 \text{ ₪.}$$

665,000 ₪. (שווי דמי מפתח)

⁴ בהתאם לפסיקות, ולתקופה הנוכחית שווי זכויות דייר מוגן בבתי מגורים נע בגבולות של כ- 60%.
⁵ שיעור היוון למגורים מקובל הינו 4%, בתוספת מרכיב הסיכון בהתאם ליחס מקובל ובהתאם לדוגמת השמאי הממשלתי בעניין יחס סיכון.

11.2.2 ממוצע אומדן דמי מפתח בין הגישות השונות

בהתאם לפסיקות, ולפרקטיקה הובא בחשבון אומדן דמי מפתח באומדנים השונים ובחלופות השונות, כדלקמן:

אומדן דמי מפתח בממוצע	אומדן דמי מפתח גישת היוון הכנסות (יתרון הכלכלי)	אומדן דמי מפתח גישת השוואה עקיפה
₪ 885,000	0.3 X ₪ 665,000	0.7 X ₪ 981,000

12. השומה

לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטת בית המשפט הרינו מעריכים את שוים של שווי בעלות ודמי המפתח

בנכס כדלקמן:

₪ 1,635,000	אומדן שווי בעלות
₪ 885,000	אומדן דמי מפתח

הריני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס שבנדון.



ובאתי על החתום,

גיא שרת

שמאי מקרקעין