

א. הרמן - מהנדסים ושמאי מקרקעין
A. Hermann - Engineers & Real Estate Appraisers

Asher Hermann M.B.A. - Engineer & Real Estate Appraiser
Elad Hermann M.B.A. - Civil Engineer & Real Estate Appraiser

אשר הרמן M.B.A. - מהנדס ושמאי מקרקעין
אלעד הרמן M.B.A. - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

רמת-גן : ט"ז בסיון תשפ"ג
5 ביוני 2023

תיק מס' : 6375

מלייב אפרים ז"ל - מלייב וזלפה ז"ל

הדירה ברח' יעקב סלע 2 פינת שד' ששת הימים 12

שכ' ניר אביב, תל אביב

נערך ע"י:

אלעד הרמן - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

תוכן העניינים

עמוד

3	1. <u>מטרת השומה</u>
3	2. <u>התאריך הקובע לשומה</u>
3	3. <u>פרטי הנכס</u>
4	4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>
8	5. <u>המצב התכנוני</u>
11	6. <u>המצב המשפטי</u>
12	7. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>
13	8. <u>נתונים לאומדן השווי</u>
14	9. <u>תחשיבים</u>
15	10. <u>השומה</u>

נספחים : א. תרשים הסביבה

ב. תצלום אוויר

ג. תרשים החלקה בהתאם למפת גושים

ד. תצלום הבניין

ה. תרשים הדירה בהתאם לתכנית היתר הבניה 6/8

ו. תרשים הדירה בהתאם לתכנית היתר בניה 17-0464

ז. תרשים הדירה בהתאם לתכנית רישום בית משותף

ח. תצלום הדירה

תשריטי תכניות

ט. 809

י. 2382

יא. 3/06/24

יב. העתק רישום מפנקס בתים משותפים

1. מטרת השומה

- 1.1 בהתאם להזמנת עו"ד תמי מייזליק, כנאמנה לקיום צוואת המנוחים אפרים מלייב ז"ל וזלפה מלייב ז"ל, נתבקשתי לאמוד את שווי הדירה הנדונה במסגרת מימוש נכסי העיזבון.
- 1.2 חוות דעת זו מוגשת במסגרת תיק בית במשפט לענייני משפחה בת"א ת"ע 35116-02-21 ו- 58537-02-21 ת"ע
- 1.3 שווי הדירה על פי שומה זו מבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, וכאשר הדירה פנויה וחופשית מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

2. התאריך הקובע לשומה

24 במאי 2023 - שהינו תאריך הביקור בדירה
הביקור נערך ע"י אלעד הרמן - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

3. פרטי הדירה

גוש	:	6146
חלקה	:	335
תת - חלקה	:	15
שטח רשום	:	93.30 מ"ר
שטח בנוי בהיתר	:	107.70 מ"ר + מרפסת 11.30 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	18/915
תאור הדירה	:	דירת 5 ח' בקומה 4, פונה לכיוונים דרום - מערב, מסומנת כדירה מס' 15 בבניין.
מיקום	:	רח' סלע יעקב 2, פינת שד' ששת הימים 12, שכי ניר אביב, ת"א
הזכויות	:	בעלות

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 תאור הסביבה

נשוא חוות הדעת היא דירת 5 ח' בקומה הרביעית של בניין מגורים משותף בן 8 קומות, ברח' סלע יעקב 2 פינת דרך ששת הימים 12, שכי' ניר אביב, תל אביב.

שכונת ניר אביב ממוקמת בדרום - מזרח העיר, במתחם שבין הרחובות חיים בר - לב, דרך הטייסים ושד' ששת הימים, והיא גובלת באתרים הבאים:

- מצפון - ברח' מח"ל, ומעברו - שכי' נווה חן.
- מדרום - בדרך חיים בר - לב והמשכו רח' לח"י, ומעברם - שכונת לבנה ופארק דרום.
- ממזרח - בדרך הטייסים, ומעברה - הפארק הלאומי ושכי' רמת השקמה שבתחום שטח השיפוט העירוני של רמת גן.
- ממערב - בדרך ששת הימים, ומעברה - שכי' נווה אליעזר.

השכונה נבנתה בין השנים 1980 - 1995 יחד עם השכונות הגובלות - בנווה כפיר, נווה חן, נווה ברבור ונווה צה"ל, על חורבות כפר סלמה ההיסטורית. השכונה נבנתה ביזמת עיריית ת"א תל אביב, באמצעות חברות "רסקו" ו"אזורים", והיא נועדה לאכלס את מפוני כפר שלם ושכונת התקווה.

השכונה משתרעת על פני כ- 183 ד', ובה כ- 1,700 יח"ד ומגוון שירותים קהילתיים, הכוללים בין היתר: מרכז קהילתי, בתי ספר, בתי כנסת, בית קשישים, מועדון נוער ומרכז מסחרי.

שד' ששת הימים מהוות את ציר הכניסה המערבי לשכונה, מתברות את דרך חיים בר - לב - בדרום, ורח' מח"ל - בצפון. השדרה סלולה עם 2 נתיבי תנועה חד - סיטריים בכל כיוון ולאורכה מתנהלת תנועת כלי רכב ערה במשך מרבית שעות היום.

רח' יעקב סלע הינו רח' פנימי ושקט הממוקם בחלק הצפוני של השכונה, מחבר את שד' ששת הימים - במערב, ורח' חנינא - במזרח.

באיזור קיים פיתוח עירוני מלא ברמה טובה.

- תרשים הסביבה - נספח א'
- תצלום אוויר - נספח ב'
- תרשים החלקה בהתאם למפת גושים - נספח ג'

4.2 תיאור החלקה

החלקה בעלת צורת טרפז רגולרי, ממוקמת במתחם שבין 3 רחובות, ומידותיה כדלקמן:

חזית צפונית לרח' סלע יעקב	-	45.20 מ'
חזית דרומית לרח' קהילת ברזיל	-	59.15 מ'
חזית מזרחית לבניין מגורים בן 7 ק'	-	47.37 מ'
חזית מערבית לדרך ששת הימים	-	56.85 מ'
השטח הרשום	-	2,557.00 מ"ר

החלקה בעלת טופוגרפיה משופעת עם הפרש מפלסים מתון מצפון לדרום.

על החלקה עומדים 2 בניינים מגורים משותפים בני 7 קומות כ"א, הבנויים בקיר משותף:

בניין	כתובת	תיאור
1 - מערבי *	סלע יעקב 2, שדי ששת הימים 12	7 קומות, 28 יח"ד
2 - מזרחי	סלע יעקב 4, קהילת ברזיל 3	7 קומות, 28 יח"ד

* חוות הדעת מתייחסת לדירה בבניין המערבי

הפיתוח הספציפי של החלקה כולל את האלמנטים הבאים:

- גידור מלא בשתי החזיתות הפונות לרחובות הגובלים באמצעות גדר אבן בגובה 1 מ' משולב גדר חי.
- הכניסה לבניין מכיוון רח' ברזיל בשביל הגישה לבניינים שבמתחם.
- בחזית - חצר מטופחת עם מדשאה, עצי נוי ושתילה רב שנתית, אדניות עם שתילה עונתית ותאורת גן.
- משטח חניה מרוצף אבנים משתלבות.

4.2 תאור הבניין

הבניין בן 7 קומות, הוקם בשנת 1992 בהתאם להיתר בניה מס' 6/8 ועבר שיפוץ והרחבה בשנת 2017 ע"י תוספת מרפסות מקורות לכ"א מהדירות בבניין.

להלן פירוט השטחים הבנויים בהתאם לתכנית היתר הבניה והרכב הדירות:

קומה	שטח - מ"ר *	יח"ד	תמהיל הדירות
קרקע	182	-	לובי כניסה, ח' טרנספורמטור, ח' עגלות, מערכות
			<u>3½ ח' - 86 מ"ר</u> <u>4 ח' - 95 מ"ר</u> <u>5 ח' - 108 מ"ר</u>
א'	395	4	1 2 1
ב'	395	4	1 2 1
ג'	395	4	1 2 1
ד' **	395	4	1 2 * 1
ה'	395	4	1 2 1
ו'	395	4	1 2 1
ז'	395	4	1 2 1
גג	24	-	
סה"כ	2,971	28	7 14 7

* השטחים בהתאם לתכנית היתר הבניה - לא כולל מרפסות

** הדירה הנדונה בת 5 חדרים, בקומה ד'.

פרטי הגמר של הבניין כוללים את האלמנטים הבאים:

- קירות חוץ : טיח שליכט צבוע לבן
- לובי כניסה : ויטרינת אלומיניום וזכוכית עם מערכת תקשורת פנים, ריצוף שיש, קירות מחופים שיש בגובה מלא, אדנית נוי.
- חדר מדרגות : ריצוף מוזאיקה, על הקירות - טיח צבוע לבן, מעקה מתכת סטנדרטי.
- לובי קומתי : ריצוף מוזאיקה, קירות ותקרה - טיח צבוע לבן
- מעלית : מעלית נוסעים אחת.
- קומת עמודים : מרוצפת אבנים משתלבות

הבניין ברמת תחזוקה טובה.

תצלום הבניין - נספח ד'

4.3 תאור הדירה

הדירה ממוקמת בקומה ד' ולה 2 כיווני אוויר: דרום ומערב.

הדירה בת 5 חדרים, ושיטחה כדלקמן:

- שטח רשום (לא כולל מרפסות וקירות מעטפת) - **93.30 מ"ר**
- שטח נטו בהתאם לתכניות היתר הבניה - **107.70 מ"ר + 11.80 מ"ר מרפסת**

גובה פנים - 2.80 מ'

הדירה כוללת: מבואת כניסה, סלון, מרפסת מקורה ביציאה מהסלון, פינת אוכל, מטבח, מרפסת שרות, חדר שינה הורים עם חדר רחצה צמוד, 3 חדרי שינה, חדר אמבטיה מרכזי.

פרטי הגמר בדירה כוללים את האלמנטים הבאים:

ריצוף : פרקט בכל שטח הדירה
קירות ותקרה : טיח חלק צבוע לבן
פתחים : חלונות וויטרינות במסגרת אלומיניום, תריסי רפפה
מטבח : ארונות בסטנדרט חדש בגמר פורמייקה, כלים חשמליים משולבים, משטח שיש באורך כ- 5.3 מ', אי תואם המפריד בין המטבח והסלון, קירות מחופים שיש
חדר רחצה : ריצוף קרמיקה, קירות מחופים קרמיקה לבנה בגובה 1.6 מ' ומעל - טיח לבן, כיור מודרני משולב בארון אמבט ומשטח שיש צבעוני, אמבטיה, מקלחון אסלה תלויה, כלים סניטריים לבנים סטנדרטיים.
נגרות : דלתות ומשקופי עץ בסטנדרט ישן.
מרפסת מקורה : תוספת מאוחרת שבוצעה ב- 2019 לכל אגפי הבניין : ריצוף גרניט פורצלן מעקה אלומיניום משולב בזכוכית.
מיזוג אוויר : מזגנים מפוצלים

הדירה ברמת תחזוקה טובה.

הדירה מושכרת בשכירות חופשית.

תשריט הדירה בהתאם לתוכנית היתר הבניה 6/8 - **נספח ה'**
תשריט הדירה בהתאם לתכנית היתר 17-0464 - **נספח ו'**
תרשים הדירה בהתאם לתוכנית רישום הבית המשותף - **נספח ז'**
תצלום הדירה - **נספח ח'**

5. המצב התכנוני

5.1 תוכנית בניין עיר

הוראות התוכנית	מתן תוקף		ת.ב.ע.
	י.פ.	תאריך	
תכנית מתאר - אדמות כפר שלם יעוד : אזור מגורים הוראות בניה : כפוף להכנת תכנית מפורטת לשכונה.	1764	1/10/1971	460
תכנית מפורטת - אדמות כפר שלם שכונה ד' - ה' מגרש מס' : 123 יעוד : מגורים מספר קומות : 7 ע"ע צפיפות : 56 יח"ד תמהיל : חד' מ"ר * יח"ד 28 75 3 28 95 4 * כולל מרפסת מקורה	2595	10/1/1980	809
תכנית מתאר מקומית - בניה על גגות בתים חדר על הגג : 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה עליונה, העלייה מדרגות פנימיות מתוך הדירה עצמה גובה החדר : 2.5 מ' לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.	2770	25/12/1981	1680
תכנית מפורטת - שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית 809 מגרש מס' : 123 יעוד : מגורים מספר קומות : 7 ע"ע צפיפות : 56 יח"ד שטח דירה : קיים תוספת סה"כ 100 25 75 110 15 95	3527	1/3/1988	2382

תשריט תכנית 809 - **נספח ט'**

תשריט תכנית 2382 - **נספח י'**

הוראות התוכנית	מתן תוקף		ת.ב.ע.
	י.פ.	תאריך	
תוכנית מתאר מקומית - מרתפים שטח המרתף : לפי גודל קומה טיפוסית שימושים : - חניה, מקלט, מתקנים, שירות כללי - מחסנים דירתיים לפי 6 מ"ר/יח"ד מספר קומות : מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת, בתנאי שתשמש רק לצרכי חניה	3275	18/11/1985	ע'
תכנית רישום שיכון ציבורי מגרש מס' : 600 יעוד : אזור מגורים רב קומות	-	23/12/1991	3/06/23
תכנית מתאר - בניה על הגג . חדר על הגג : 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה עליונה גובה החדר : 2.5 מ' פרגולות : 1/3 משטח הגג הפנוי	4208	21/4/1994	ג'
תכנית רישום שיכון ציבורי מגרש מס' : 2 יעוד : אזור מגורים	-	3/1/1996	3/06/24
תכנית מתאר מקומית - מרתפים מספר קומות : 2 תכסית : 80% משטח המגרש גובה : 4.0 מ' תכליות : - שטחי שירות כלליים - מחסן דירתי בשטח 12 מ"ר/יח"ד	5167	18/3/2003	"ע1"
תכנית מתאר - בניה על הגג . חדר על הגג : 40 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה עליונה גובה החדר : כגובה קומה טיפוסית, ולא יותר מ- 3 מ'	5705	20/8/2007	ג'1
תוכנית מתאר ת"א אזור תכנון : 907 - כפר שלם רבתי, לבנה, ידידיה יעוד : איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה גובה בניין : עד 8 קומות	7407	22/12/2016	5000

5.2 היתרים ואישורים

מ ה ו ת ה ה י ת ר	מ ס '	ס ו ג	ת א ר י ך
2 בנייני מגורים חדשים, 56 יח"ד צמודים אחד לשני, בני 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. ...	6/8	היתר בניה	31/1/1990
להיתר מס' 6/8, רח' סלע יעקב 2, ששת הימים 12	1989/92	תעודת גמר	13/8/1992
מרפסות פתוחות ומקורות לשני בניינים צמודים, בחזיתות הצפונית והדרומית בקומות 7 - 1 . ב- 8 דירות בקומות 5 - 1 בבניין הדרומי קורות היקפיות בלבד בקונטור המרפסת שבקומה מתחת ...	17-0464	היתר בניה	6/7/2017
הוספת 4 גזוזטראות פתוחות ומקורות בחזיתות לרחובות קהילת ברזיל וסלע יעקב ...	19-0007	היתר בניה	21/2/2019
להיתרים מס' : 2017-0464 ו- 2019-0007	2019-0119	תעודת גמר	8/9/2019

5.3 התאמת הבנוי להיתר

- קונטור הדירה תואם את תכנית היתר הבניה.
- בתיק הבניין לא נמצאו הערות ו/או תביעות בגין בניה ו/או שימוש ללא היתר.

6. המצב המשפטי

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 2/5/2022 הבעלות בתת - חלקה 335/15

בגוש 6146, רשומה על שם:

מלייב אפרים - 1/4

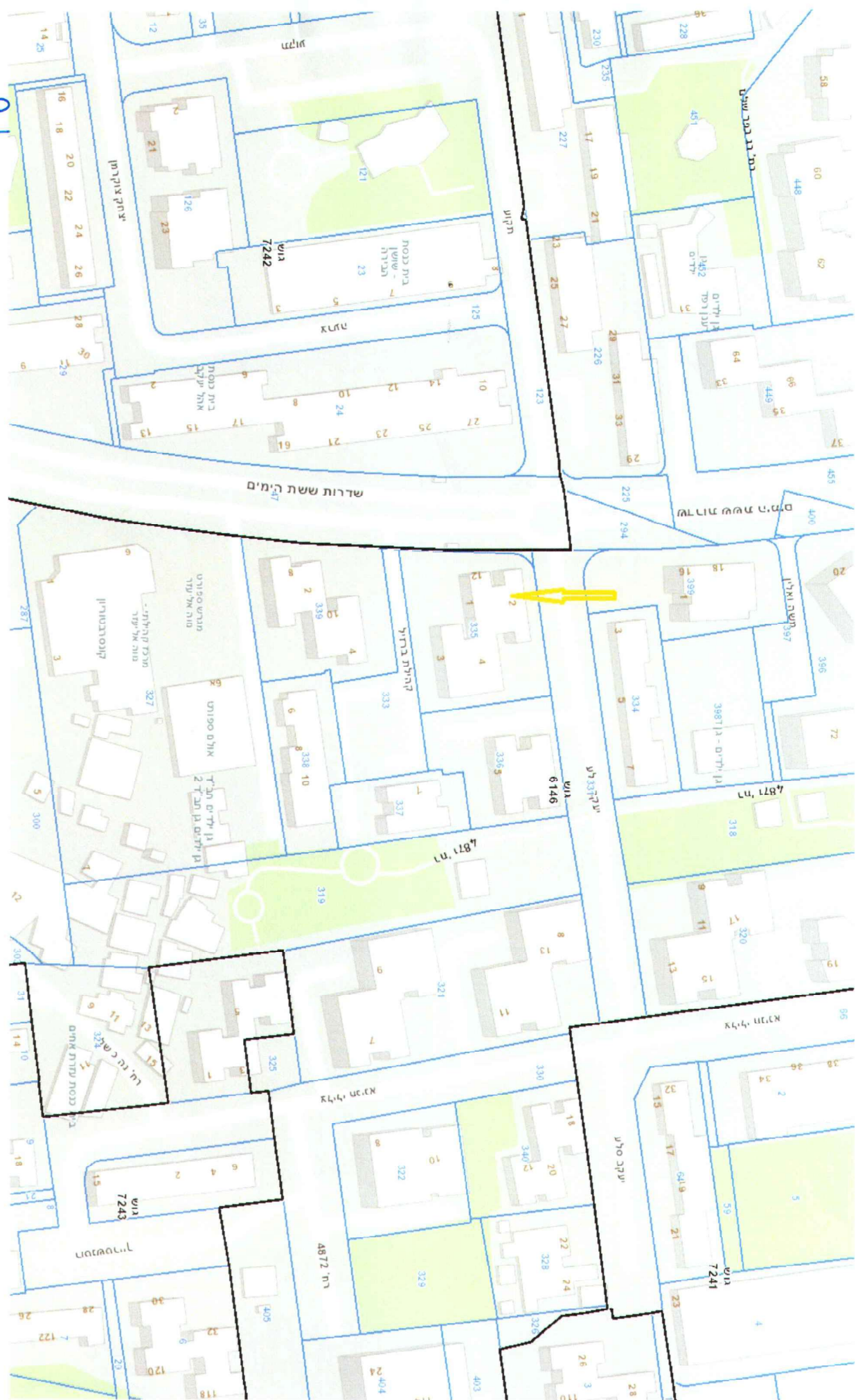
מלייב זלפה - 3/4

6.2 על זכויות הבעלות לא רשומות הערות ו/או משכנתאות כלשהן.

6.3 הדירה מושכרת בשכירות חופשית.

חוזה השכירות לא הועבר לעיוני.

העתק רישום מפנקס בתים משותפים - נספח י"ב



7

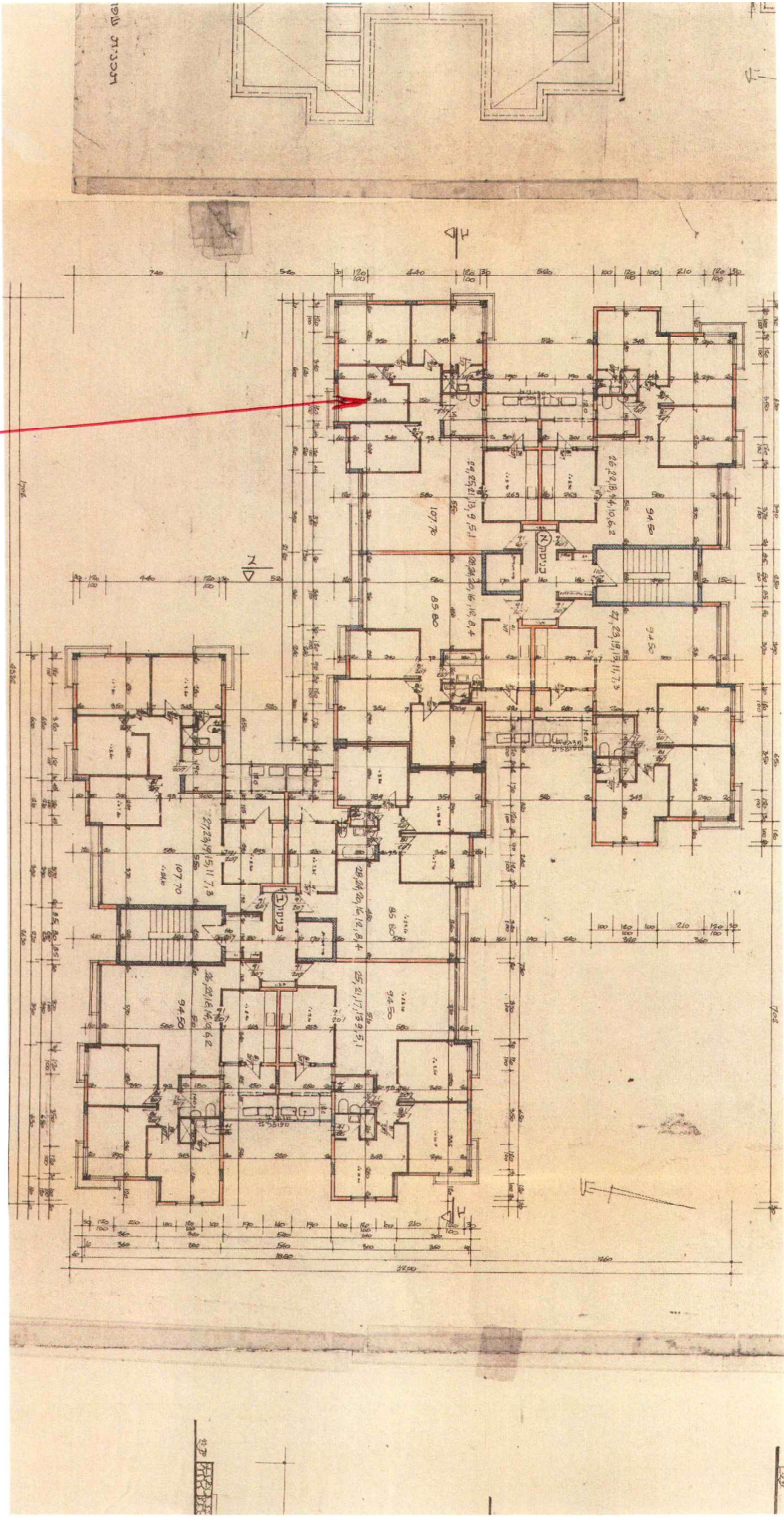
רחוב
הבית



7

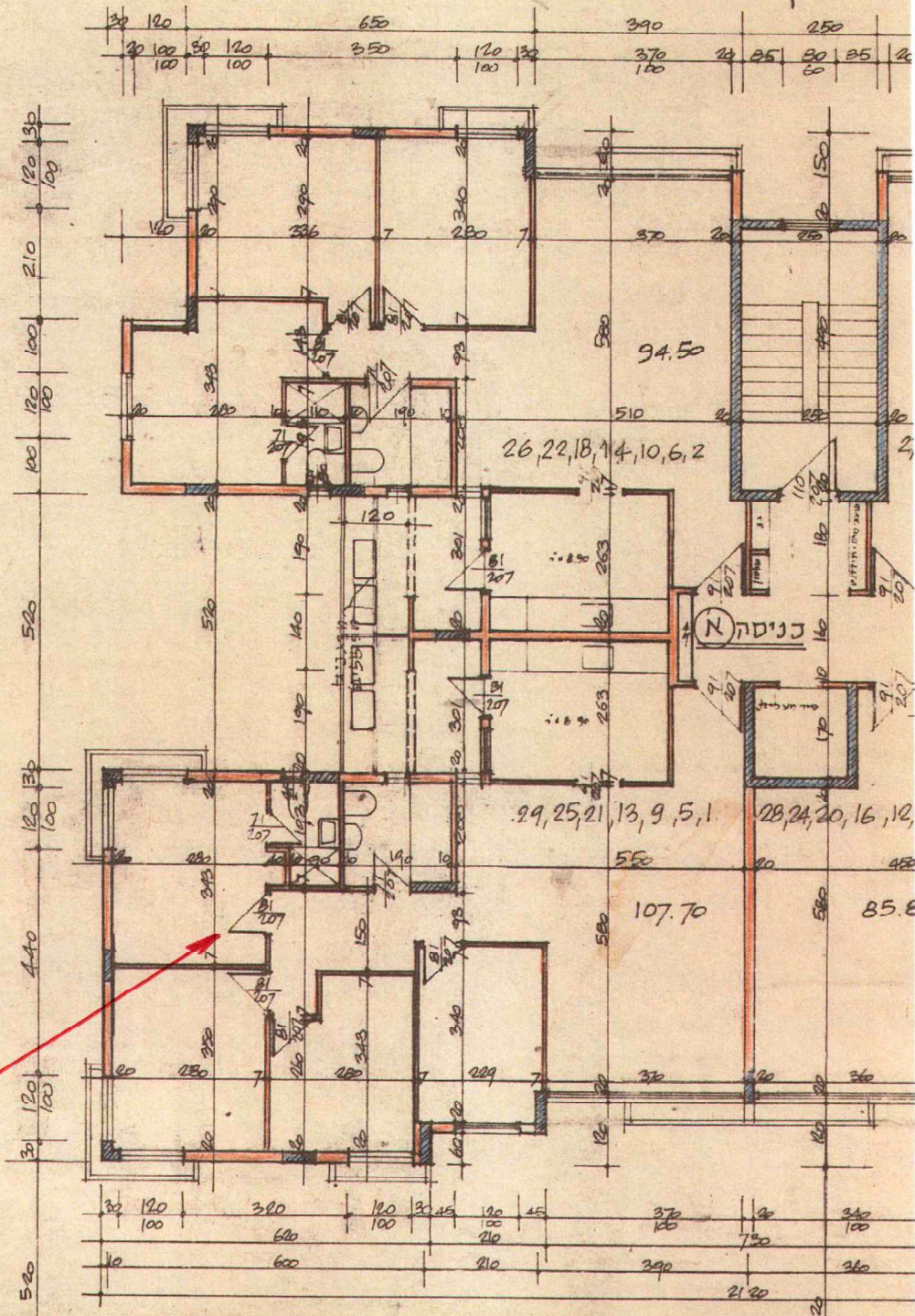
התוכנית
החדשה

6/8



מסלול

מסלול



30 120 650 390 250
30 100 30 120 350 120 30 370 24 25 30 35 20
100 100 7 100 130 100 60 60

120 35
100
210
100
120 100
100 100
520
580
94.50
26,22,18,14,10,6,2
510
110
180
170
91
207
91
207
170
207

520
120 35
100
440
280 355
140 190 190 190
120 301 207 263
120 301 207 263
29,25,21,13,9,5,1
28,24,20,16,12
550
107.70
85.8
580
580
450
580

30 120 320 120 3 45 100 45 370 30 340
100 100 600 100 210 100 210 730 100
10 600 210 390 2120 360
520



שדרות ששת הימים



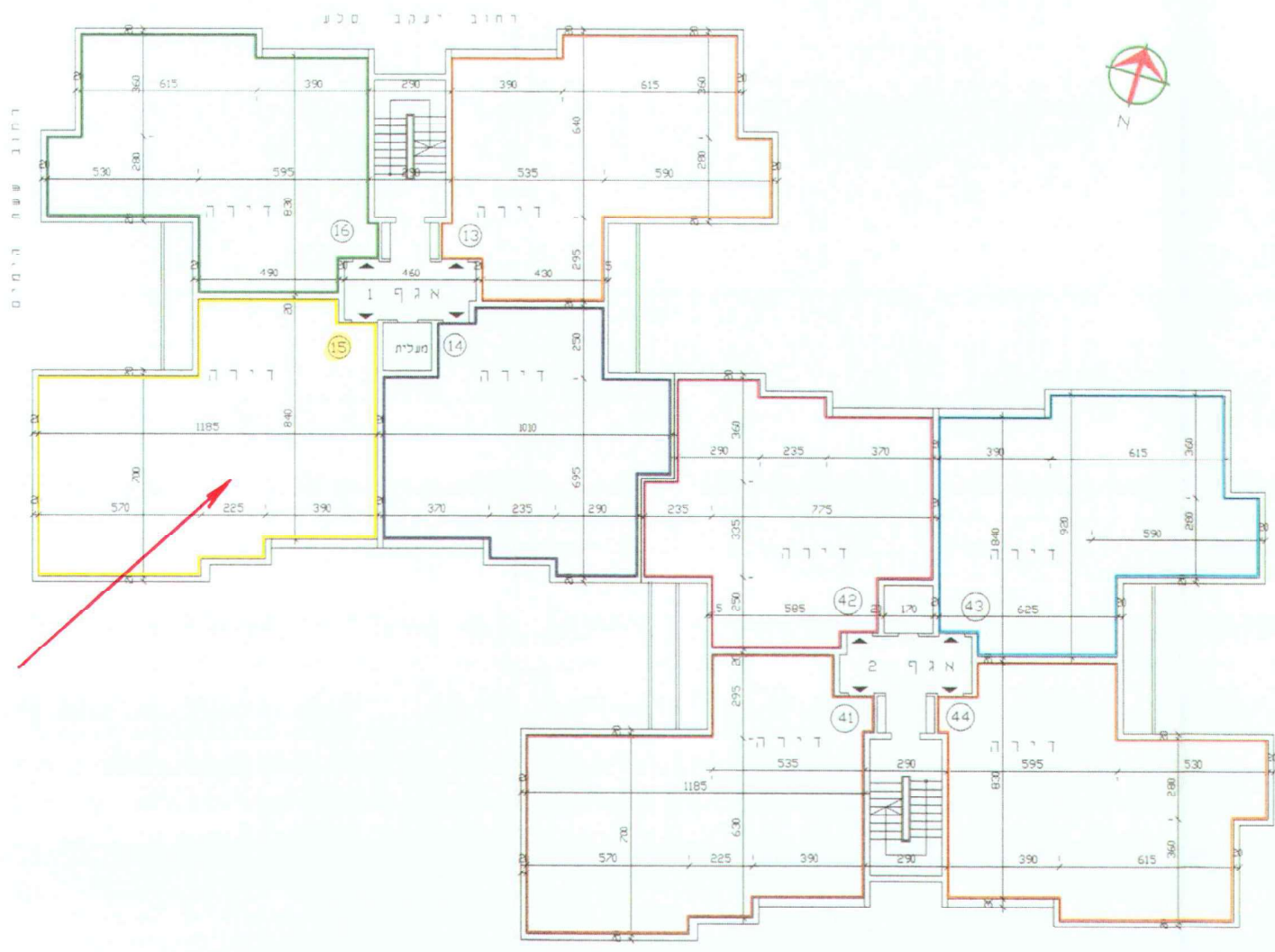
1

לבעה חתם
בתי

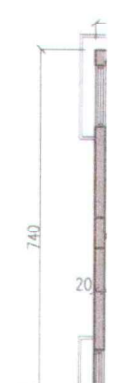
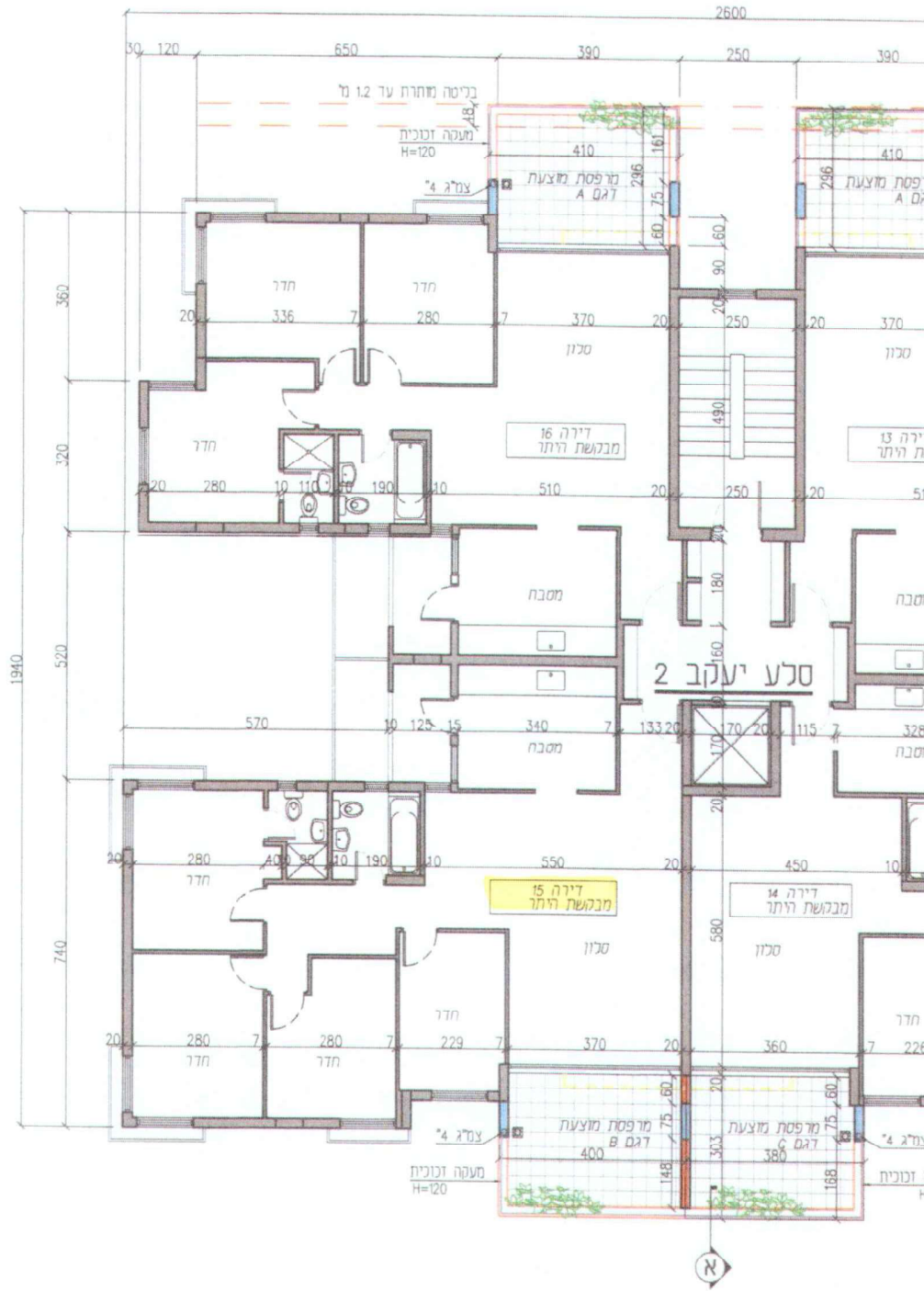
17-0464

5

אברהם גולדמן
קונסטרוקציה

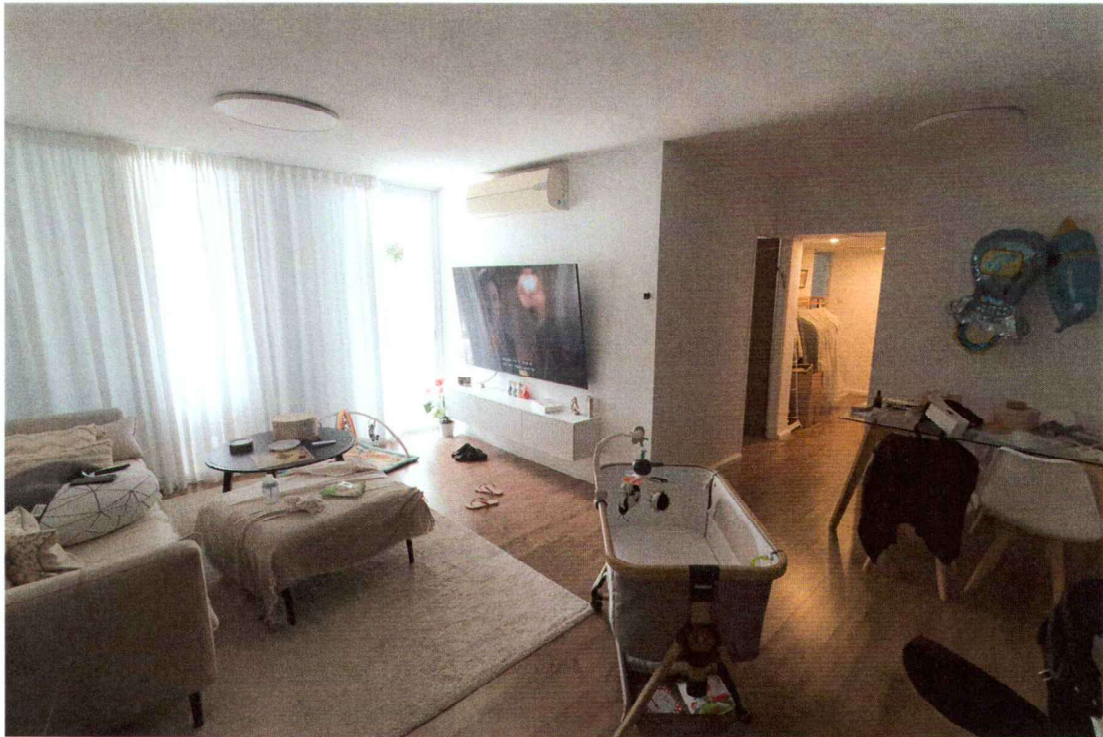


קוטר רביעית ק"מ 1:100

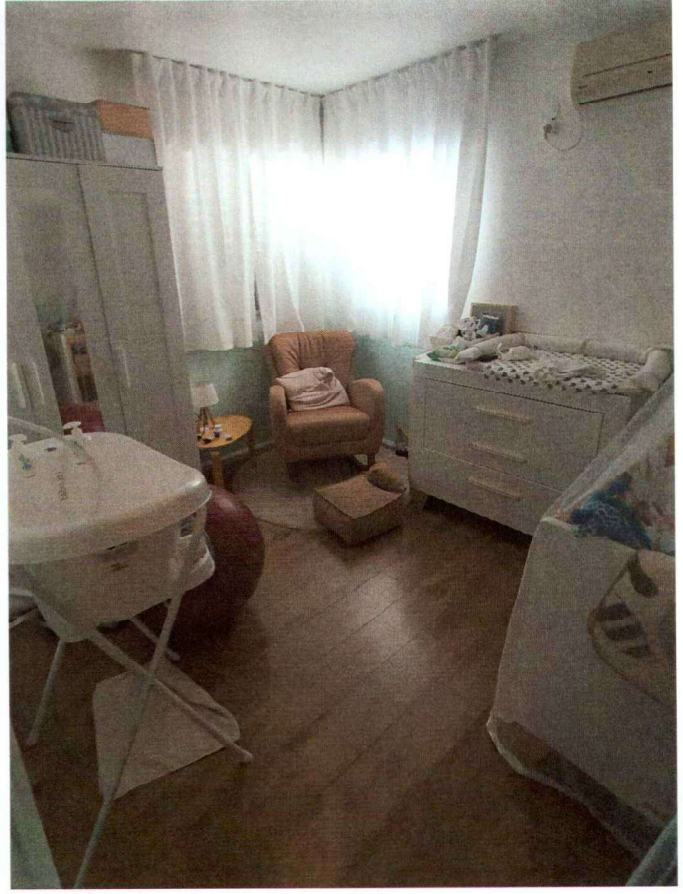
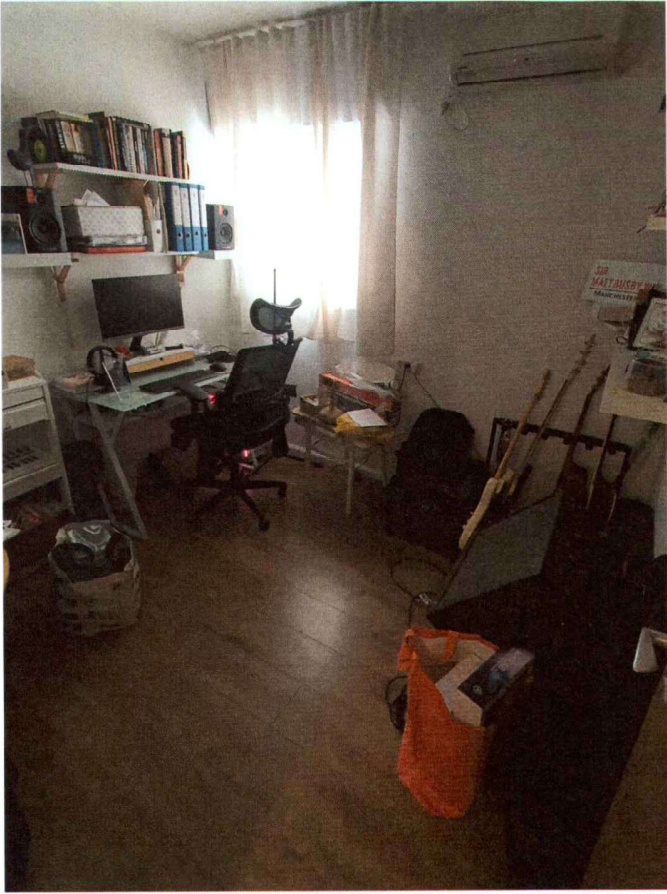


17

תצלום
הציוד







ט

אכרית

2382

גוש 242

גוש 6146

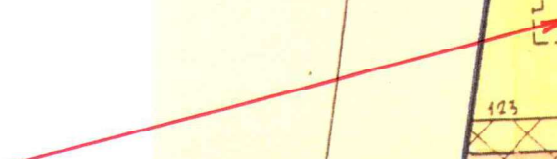
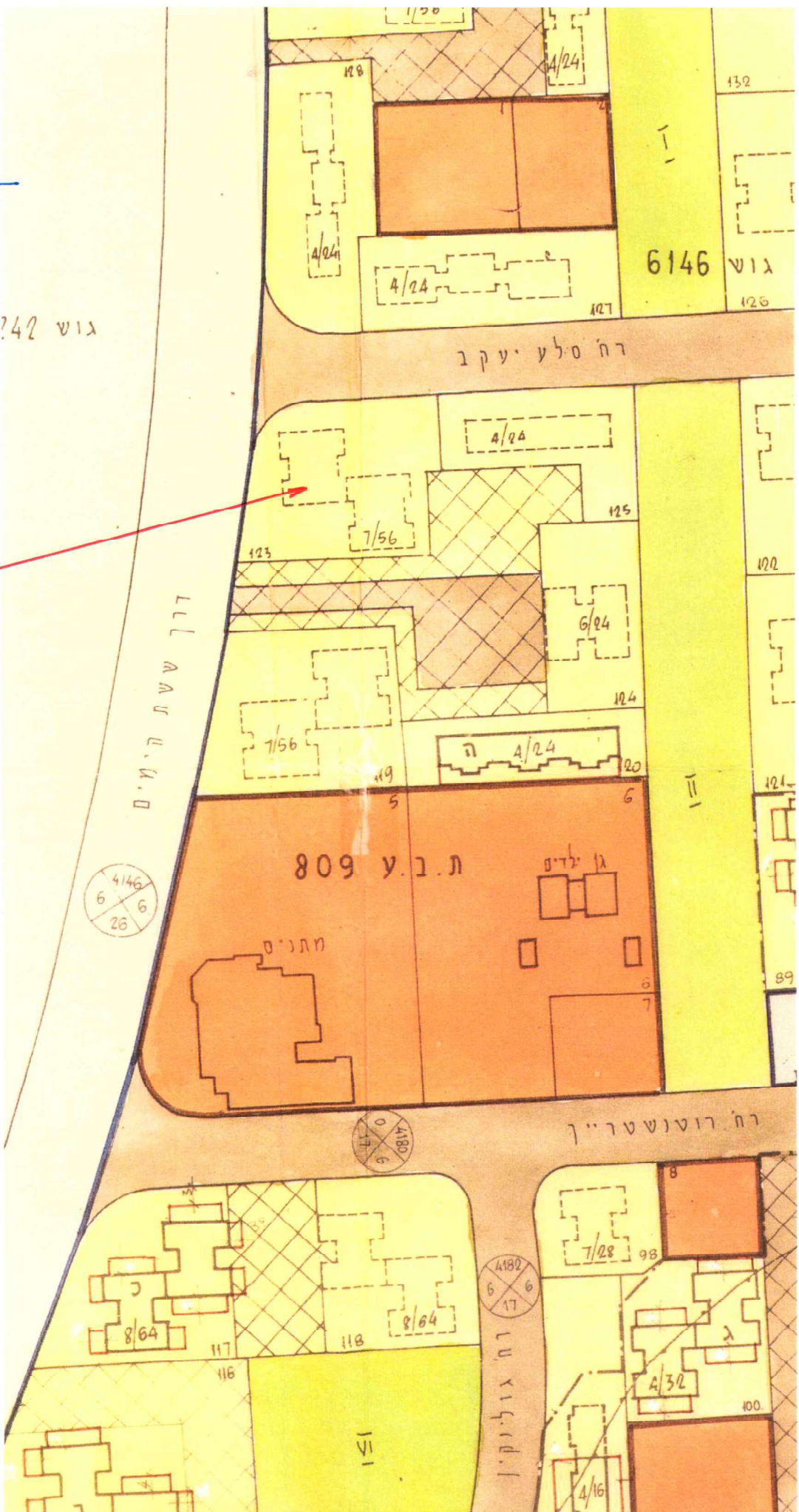
ת.נ.ע 809

רח' רוטשטרין

רח' סלע יעקב

שטת א.א.ד.

שטת א.א.ד.



104

גרסי
3/06/24





02/05/2023
 י"א אייר תשפ"ג
 שעה: 16:45

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

177748 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפקס בתיים משותפים
 גוש: 6146 חלקה: 335 תת חלקה: 15

הנכס נוצר ע"י שטר:	6507/2004	מיום:	11/02/2004	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	רביעית	93.30	18/915
			אגף
			1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15075/2004/1	20/04/2004	מכר	מלייב אפרים	ת.ז.	016606527
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15075/2004/1	20/04/2004	מכר	מלייב זלפה	ת.ז.	016606535
					החלק בנכס
					1 / 2

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	6507/2004	מיום:	11/02/2004	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר	עיריית תל אביב - יפו	2,557.00
--------	----------	----------------------	----------

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
	1		ששת הימים 12, תל אביב - יפו
	2		ששת הימים 12, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות	מבנים	אגפים
מוסכם	58	1	2

שטר יוצר	תיק בית משותף	40/04	6507/2004
----------	---------------	-------	-----------

תאריך
02/05/2023
י"א אייר תשפ"ג
שעה: 16:45

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 177748

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6146 חלקה: 335 תת חלקה: 15

הערות רשם המקרקעין

פינת יעקב סלע -2,4ת"א. "קיים תקנון מוסכם", "נכס זה הוכרז כשי
כון ציבורי"

המספרים הישנים של החלקה

6146/317

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח