

קבוצת גד קרון – משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
היקופת אפניס * העפכות 111 * ייצאות ואיווי פפויקטיס

דו"ח דוגמא להתרשמות בלבד, כל המידע בבחינת כותרות ולא תוכן עדכני,

אין להסתמך על דו"ח דוגמא זה בשום פנים ואופן ללא אישור מראש ובכתב.

משרד גד קרון אינו אחראי ולא יהיה אחראי בשום אופן כלפי מי שעושה שימוש
כלשהוא ללא הרשאה מראש, בדו"ח זה.

הנדון: שומת מקרקעין

דירת מגורים, קיבוץ איילת השחר

תוכן עניינים אוטומטי מקושר

	עמ'
1.....	רקע ומטרת חוות הדעת (חוה"ד) 1.
2.....	תיאור הסביבה הקרקע והנכס 2.
4.....	מידע תכנוני 3.
4.....	זכויות משפטיות 4.
4.....	עקרונות גורמים ושיקולים 5.
6.....	סקר שוק ונתונים להשוואה 6.
8.....	קביעת ערכי שווי ותחשיב 7.
9.....	השומה 1.

1. רקע ומטרת חוות הדעת (חוה"ד)

התבקשתי ע"י מזמין חוה"ד לעיל, לאמוד את שווי זכויות השיוך לקראת חכירה מהוונת בנכס נשוא שומת המקרקעין, בתנאי שוק חופשי ולמועד הקובע, במסגרת עסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

השומה נערכה לצורך פרטי.

קבוצת גד קרון-משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
ביקורת אבנים * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

- שומת המקרקעין בוצעה בהתאם לבקשת
- שומת המקרקעין מתייחסת לנכס בשטחים האמורים בחו"ד זו.

1.1. המסמכים שהוצגו בפניי או שהוצאתי

- תרשים פנימי של הדירה (ללא תאריך).
- תרשים מדידה של הבניין מינואר 2009.
- תרשים המגרש בו שוכן הנכס וסביבתו.

1.2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס - שנערך ביום 22/2/2015 ע"י יונתן לוי בירותי, שמאי מקרקעין. ביום הביקור נמצא כי הנכס מאוכלס ע"י קרובי משפחתו של מזמין חוה"ד.

1.3. פרטי זיהוי של הנכס

הנכס הנישום מהווה דירת מגורים בשטח של כ-73 בקומת ראשונה מעל קומת קרקע למגורים, בחלק הצפוני של קיבוץ איילת השחר.

2. תיאור הסביבה הקרקע והנכס

2.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בחלק הצפוני של קיבוץ איילת השחר, כ-80 מטר סמוך לגדר הצפונית, כאשר ישנה עוד שורת בתים בין הנכס לגדר וכן הכביש הסובב גדר. הקיבוץ בין יסוד המעלה ושדה אליעזר מצפון לבין צומת מחניים מדרום, צמוד ומזרח לכביש 90. בקיבוץ מבני מגורים דו משפחתיים חד ודו-קומתיים ותיקים לצד בתים משופצים וחדשים.

קבוצת גד קרון – משרד להנדסה ושמאות מקרקעין ביקורת אמנים * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

לקיבוץ שדה נחמיה, בדומה לקיבוצים באזור, נוספה שכונת הרחבה בצידה הצפוני, וכן הרחבות נוספות שמתוכננות.
הקיבוץ עבר הפרטה, אך עדיין מספק שירותי קהילה לחבריו.
הפיתוח הסביבתי באזור מלא (מדרכות, גינות, תאורה, ביוב, וכו').

2.2. תיאור הקרקע והבניין

הבניין נשוא השומה כולל 4 דירות, 2 בכל קומה, כניסה נפרדת לכל דירה. לדברי מזמין חוה"ד, הבניין הורחב בשנות ה-80, דבר שתואם למצבו הפיזי תחזוקתי.
לדברי מזמין חוה"ד, טרם בוצעה פרצלציה במגרש נשוא השומה, כך שאין עדיין הצמדה של קרקע-חצר לדירות בבניין. פני הקרקע בשיפוע קל עולה דרומה.
החנייה הקרובה לבניין רחוקה במקצת וממוקמת סמוך לגדר הקיבוץ הצפונית.
גינה מטופחת במקצת ועצים טובים את הבניין, כפי שמקובל בקיבוץ.

2.3. תיאור הנכס-הדירה

תיאור הנכס מבוסס על ביקורי בו.
הנכס נשוא ההערכה הינו דירה דו-משפחתי (קיר משותף), חד-קומתי, הכולל כארבעה חדרים ומרפסת מקורה חלקית, כ-66 מ"ר בנוי בהתאם לתרשים שהוצג פניי.
ביום הביקור כי הנכס הנישום במצב פיזי-תחזוקתי ישן אך סביר.

פרטי הגמר בדירה כוללים בין היתר:

- ריצוף באריחי טראצו ישנים בגודל 20X20.
- מטבח במצב טוב עם ארונות עליונים ותחתיים ומשטח שיש.
- דלתות עץ פשוט בכניסה ולחדרים.
- חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום ותריסים.
- מזגנים נפרדים ברוב הדירה.
- חדר מקלחת מחופים אריחים במידות שונות.
- גג הדירה עשוי רעפים במצב טוב/סביר.

קבוצת גד קרון-משרד להנדסה ושמאות מקרקעין ביקורת אמינות * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

מהדירה נשקף נוף מרהיב בעיקר לכיוון צפון מזרח.

2.4. גבולות הנכס:

סביב הנכס בנויים בניינים דומים.

3. מידע תכנוני

- 3.1. לא נבדק בחו"ד זו על-ידי.
- 3.2. עם זאת, הוצגו בפניי המסמכים המתוארים בסעיף 1.3 לעיל, אשר נלקחו כנתונים בחו"ד זו.
- 3.3. ההנחה שהנכס בנוי כחוק על פי היתר בנייה, ללא כל מגבלה תכנונית כלשהי.
- 3.4. ההנחה שלנכס יש/אין זכויות בנייה בדומה לנכסים דומים בקרבתו, וכסקר המחירים המובא לקמן.

4. זכויות משפטיות

- 4.1. לא נבדק בחו"ד זו על-ידי.
- 4.2. עם זאת, מזמין חוה"ד מציין כי לפי בדיקתו בקיבוץ אילת השחר מתנהל שיוך לרשות מינהל מקרקעי ישראל, אשר צפוי להסתיים לרישום כחכירה מהוונת תוך כשנתיים-שלוש.
- 4.3. יצויין כי בינתיים (עד סיום השיוך ורישום בעלי הזכויות בדירה כחוכרים) ניתן למכור את הדירה (ברישום מסודר) רק לחברי קיבוץ, ואילו לאחר סיום השיוך והחכירה, ניתן יהיה למכור את הדירה לקונה פרטי מבחוץ, כאשר הקונה יצטרך לעבור מיון וקליטה לאגודה הקהילתית (כמו שכיום בשכונת ההרחבה).

5. עקרונות גורמים ושיקולים

בחו"ד שבנדון הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

קבוצת גד קרון-משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
ביקורת אמנים * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

- ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין, גישת העלות וגישת השוואה - עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס.
- מיקום הנכס ומאפייני הסביבה: מיקומו של קיבוץ איילת השחר קרוב ובין חצור הגלילית וראש פינה לקרית שמונה ושוכן סמוך לכביש 90. מיקום הדירה סמוך לדרך גישה מרכזית בקיבוץ וקרוב לשכונת ההרחבה, אך ללא חנייה קרובה. העובדה כי הדירה נהנית משלושה כיווני אויר ונוף פתוח בעיקר צפונה.
- מאפייניו הפיזיים של הנכס נשוא השומה: שטח הדירה המבונה הינו כ-73 מ"ר. הדירה ישנה, אך במצב בינוני-טוב.
- מצב משפטי: כמפורט לעיל.
- מצב התכנוני: כמפורט לעיל.
- זיהוי הנכס נעשה לפי הביקור בנכס.
- מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות במידות הצורך, ובהתאם לביקוש ולהיצע הקיים בשוק.
- השומה אינה כוללת היבטי ועלויות מיסוי למיניהם.

קבוצת גד קרון-משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
ביקורת אמינות * הערכות שווי * ייצואות ואיווי פרויקטים

6. סקר שוק ונתונים להשוואה

להלן תמצית מסד נתונים של נכסים בתוך הקיבוץ מדיווחי מס שבח:

גוש-חלקה-תת	יום מכירה*	שווי מכירה*	סוג הדירה	שנת בנייה	מ"ר	חדרים	שווי למ"ר	שווי לחדר
013784-0021-035-00	06/03/2013	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-088-01	17/03/2013	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-422-00	09/05/2013	126,000	קוטג' דו משפחתי	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-013-00	16/05/2013	126,000	קוטג' דו משפחתי	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-096-00	26/06/2013	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-070-00	15/07/2013	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-422-00	08/09/2013	285,000	קוטג' דו משפחתי	1950	82	4	3,476 ₪	71,250 ₪
013784-0021-036-00	15/09/2013	126,000	דירה בבית קומות	1960	65	3	1,938 ₪	42,000 ₪
013784-0021-054-00	21/10/2013	126,000	דירה בבית קומות	1960	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-059-00	23/09/2013	300,000	דירה בבית קומות	1950	50	3	6,000 ₪	100,000 ₪
013784-0021-054-02	03/12/2013	400,000	בית בודד	1980	75	3	5,333 ₪	133,333 ₪
013784-0021-102-03	24/12/2013	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-102-04	26/01/2014	350,000	קוטג' חד משפחתי	1960	74	3	4,730 ₪	116,667 ₪
013784-0021-107-03	31/01/2014	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-044-00	31/01/2014	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-014-00	11/03/2014	126,000	דירה בבית קומות	1950	75	3	1,680 ₪	42,000 ₪
013784-0021-087-01	26/03/2014	126,000	דירה בבית קומות	1960	76	3	1,658 ₪	42,000 ₪
013784-0021-084-00	27/05/2014	126,000	דירה בבית קומות	1960	65	3	1,938 ₪	42,000 ₪
013784-0021-046-00	31/08/2014	126,000	דירה בבית קומות	1960	76	3	1,658 ₪	42,000 ₪
013784-0021-039-00	21/10/2014	126,000	דירה בבית קומות	1960	76	3	1,658 ₪	42,000 ₪
013784-0021-078-00	21/12/2014	180,000	דירה בבית קומות	1950	65	3	2,769 ₪	60,000 ₪

להלן תמצית מסד נתונים של נכסים 'ברי השוואה' הכולל עסקאות מכר ונכסים המוצעים

למכירה, על פי סקר שנערך בקיבוצים באזור:

קבוצת גד קרו – משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
ביקורת אמנים * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

- משרדי העריך דירות דומות בקיבוץ שדה נחמיה, כאשר שווי הקרקע למ"ר הוערך לפי 700-720 ₪ למ"ר קרקע. בשכונת ההרחבה של הקיבוץ שלב ב' נמכרו בעבר בתים של 4 חדרים על שטח מגרש של 800 מ"ר תמורת 804,000 ₪. בקיבוץ שדה נחמיה (147/2/13356), נמכרה דירת 3 חדרים 60 מ"ר מבית דו-משפחתי, בתאריך 14/11/2013 תמורת 600,000 ₪.
- משרדי העריך נכס דומה בקיבוץ הגושרים, כאשר שווי הקרקע למ"ר הוערך לפי 750 ₪ למ"ר. בשכונת ההרחבה של קיבוץ הגושרים, נמכרו נכסים בקרקעות של 500-1,000 מ"ר בשווי קרקע מפותחת של (לאחר הפחתת עלויות הבנייה, היזמות ומע"מ מ-800,000 ₪ ל-116 מ"ר לבנייה) 350,000 ₪ לחצי דונם (או יותר).
- בקיבוץ עמיר (לא בהרחבה), מוצעים למכירה 33 מגרשי קרקע של חצי דונם, מ-83 מ"ר בנוי, במחיר של מ-870,000 ₪. בנוסף, ישנו תהליך מיון וקליטה עם חברות לקיבוץ תמורת כ-60,000 ₪.
- בהרחבה של קיבוץ גונן, שהיא כחלק מהקיבוץ עצמו – צריך להתקבל כחברי הקיבוץ, מוצעים מגרשים מפותחים עם תשתיות בשטח של כ-750 מ"ר, תמורת 350,000 ₪. בעבר נמכרו בקיבוץ גונן קרקעות בשטח חצי דונם, בעלות של 280,000 ₪ (לאחר פיתוח, דמי היוון, חיבור תשתיות ומיסים).
- בקיבוץ שניר, מוצע למכירה בית פרטי בהרחבה, 120 מ"ר בנוי - 3 חדרים וסלון, אזור ציבורי גדול, פינתי, במיקום מעולה, מגרש של 500 מ"ר - גינה מטופחת, תמורת 1.5 מיליון – גמיש.
- בקיבוץ חולתא, מוצעים למכירה בתים פרטים בשכונה חדשה בהרחבה, 148 מ"ר בנוי, מגרש קרקע של 500 מ"ר, בעלות של 880,000 ₪.
- בקיבוץ כפר סאלד, מוצעים למכירה מגרש קרקע של 500 מ"ר (ללא בנוי) בשכונה חדשה בהרחבה, בעלות של 880,000 ₪.
- בהרחבה של קיבוץ מעין ברוך, מוצע למכירה בית פרטי, 171 מ"ר בנוי - 5 חדרים וסלון ומרפסת גג + 2 צימרים של 70 מ"ר, מגרש של 989 מ"ר - גינה מטופחת, בעלות של 2,100,000 ₪.

קבוצת גד קרו – משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
ביקורת אמנים * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

- בקיבוץ קדרים, אשר בדומה עבר הפרטה ושיוך דירות, נמכרה דירה בשטח 140 מ"ר תמורת 550,000 ₪. בקיבוץ זה קיימת עוד דירה הנמצאת בשלבי מכירה, בעלויות דומות.
- במושב משמר הירדן, מוצעים למכירה קרקעות בשטח חצי דונם, בעלות של 280,000 ₪ (לאחר פיתוח, דמי היוון, חיבור תשתיות ומיסים). צמוד קרקע במגרש קרקע של כחצי דונם שעליו בנוי כ-125 מ"ר, נסחר תמורת 1,650,000 ₪.
- בהרחבה של איילת השחר, מוצע למכירה בית פרטי חד-קומתי בשטח בנוי של 150 מ"ר על מגרש קרקע של 500 מ"ר, תמורת מחיר של 1,590,000 ₪. עוד מוצע למכירה בית פרטי חד-קומתי בשטח בנוי של 180 מ"ר על מגרש קרקע של 500 מ"ר, תמורת מחיר של 1,800,000 ₪. עוד מוצע למכירה בית פרטי חדש (2009) בשטח בנוי של 183 מ"ר על מגרש קרקע של 500 מ"ר, תמורת מחיר של 1,900,000 ₪.

7. קביעת ערכי שווי ותחשיב

- 7.1. הערכת שווי הנכס מתבססת על סקר מחירים שנערך בסביבה ועל סמך ניתוח הנתונים שהתקבלו, וכן על ידע וניסיון המשרד בנוגע לאזור זו. מסקר זה לגבי מגורים באזור עולה, כי שווי נכס נגזר מזכויות הבנייה וגודל מגרש הקרקע, אך לנכס זה לא הומצאו נתון זה – גודל מגרש הקרקע. מאידך, כיוון שההערכה כי שטח המגרש קרקע קטן יחסית, וכן כיוון שבקיבוץ ישנם נכסים רבים של דירות בבניינים דו-קומתיים, השווי יוערך לפי מ"ר בנוי.
- 7.2. היות וישנה הגבלת סחירות חופשית לנכס, נלקח בחשבון דחייה של כשנתיים וחצי.
- 7.3. בהתאם לנתונים המפורטים בשומה זו, ובפרט לפרק הגורמים והשיקולים (כגון: מיקום הדירה, גיל הבניין, מצבה הפיזי והתחזוקתי ורמת הגימור בה), תוך נקיטת מקדמי התאמה במקרי הצורך, שווי מ"ר בנוי שנקבע לנכס הנישום הינו
- 7.4. שטח הדירה האקוולנטי המחושב נקבע ל- 66 מ"ר.

קבוצת גד קרו – משרד להנדסה ושמאות מקרקעין
ביקורת אמינות * הערכות שווי * ייצאות ואיווי פרויקטים

דו"ח דוגמא להתרשמות בלבד, כל המידע בבחינת כותרות ולא תוכן עדכני,

אין להסתמך על דו"ח דוגמא זה בשום פנים ואופן ללא אישור מראש ובכתב.

משרד גד קרו אינו אחראי ולא יהיה אחראי בשום אופן כלפי מי שעושה שימוש כל-
שהוא ללא הרשאה מראש, בדו"ח זה.

השומה

בהתחשב במאפייניו הספציפיים של הנכס נשוא ההערכה ובהתאם לשיקולים ולעקרונות שלעיל, הנני מעריך את שווי זכות החכירה המלאה והמהוונת בנכס הנדון, בתנאי שוק חופשי ובמצבו למועד הקובע, לפי הפרוט הבא -

שווי הנכס –

השווי כולל מע"מ, כנהוג בנכס פרטיים יד שנייה.

- השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי אשר אינו מזמין השומה.

הנני מצהיר בזה כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהי להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים.

רצ"ב מצגת של שיוך בקיבוצים

gadi@valuecheck.co.il