

08/01/2024

תיק מס': 11534-024

שומת מקרקעין מבוססת הנחה
אומדן שווי זכויות חכירה בנכס מקרקעין
בית מגורים צמוד קרקע במבנה טורי
רחוב המלכים 126, רמת השרון
גוש: 6551, חלקה: 459, תת חלקה: 4



לקוח: טלמור ענבר, טלמור רותם, טלמור יואב

ינואר 2024

תוכן עניינים

עמוד	סעיף
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. תאריכי הביקור בנכס
3	3. התאריך הקובע להערכה
3	4. פרטי הנכס
4	5. תיאור הסביבה
6	6. תיאור הנכס
13	7. הזכויות בנכס
14	8. רקע תכנוני
18	9. רישוי
19	10. עקרונות, גורמים ושיקולים
20	11. נתונים לאומדן השווי
25	12. תחשיב
26	13. השומה



**לכבוד
טלמור ענבר, טלמור רותם, טלמור יואב**

**הנדון: שומה מבוססת הנחה
אומדן שווי זכויות חכירה בנכס מקרקעין
בית מגורים צמוד קרקע במבנה טורי
רחוב המלכים 126, רמת השרון
גוש: 6551, חלקה: 459, תת חלקה: 4
=====**

שומה מבוססת הנחה:

לא הוצג לעיוני חוזה החכירה. כיון שכך חוות הדעת מבוססת הנחות כדלהלן:
- קיימת אפשרות חידוש חכירה בתום התקופה הנוכחית (2048) ללא תשלום.
- ניתן לבצע הקניית בעלות ע"פ נוהלי רמ"י.
- קיבולת הבניה הינה 160 מ"ר.

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי על ידי טלמור ענבר, טלמור רותם וטלמור יואב לשום את שווי שוק הנכס בנדון בשוק החופשי בקריטריון של מוכר מרצון וקונה מרצון.

2. המועד הקובע להערכה:

03/01/2024

3. תאריך הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 03/01/2024 ע"י הח"מ.
הנכס הוצג על ידי השוכרים.

4. פרטי הנכס:

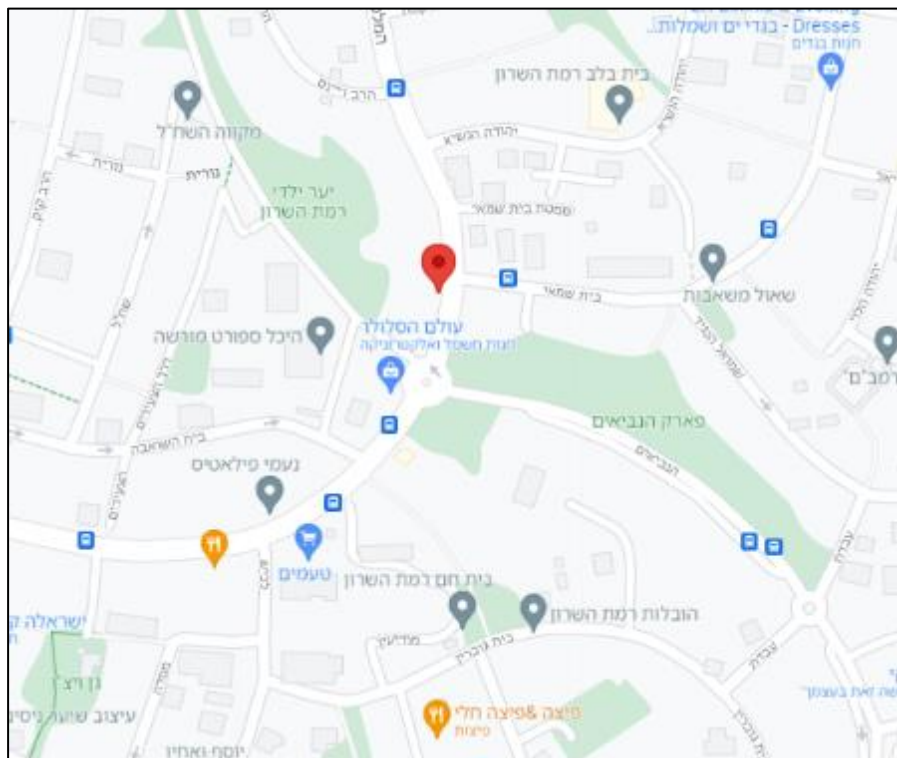
4.1	מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע במבנה טורי
4.2	גוש:	6551
4.3	חלקה:	459
4.4	תת חלקה:	4
4.5	שטח המגרש הנשום:	כ- 540 מ"ר
4.6	שטח רשום:	125.80 מ"ר
4.7	שטח בנוי בפועל:	כ- 142 מ"ר + חצר בשטח של כ- 398 מ"ר ¹
4.8	הצמדות:	קרקע בשטח 540.00 מ"ר כולל הקרקע מתחת לדירה, למחסן ולשני פטיו וכל הבנוי עליה.
4.9	זיהוי הנכס ע"י:	תשריט בית משותף

¹ כולל חניה, מחסן ופאטיו.
11534-024 המלכים 126, רמת השרון

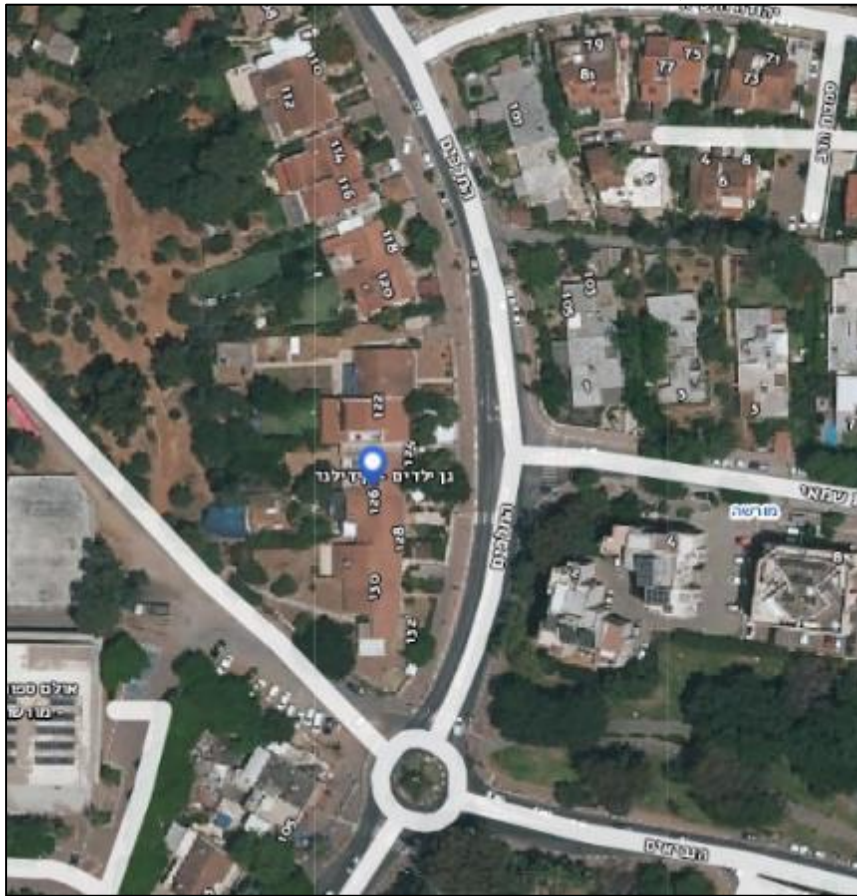


5. תיאור הסביבה:

- 5.1 שכונת מורשה בחלק הדרום מזרחי של רמת השרון בקרבת שכונת נווה מגן. השכונה מתוחמת ע"י כביש 4 ממזרח, כביש 5 מדרום, שכונת נווה מגן ממערב, שטח חקלאי מצפון.
- 5.2 רחוב המלכים מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה. רחוב פנימי, צדדי ושקט, דו סטרי, משתרע ממזרח למערב.
- 5.3 בסביבת הנכס בין היתר שטחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מסחר שכונתי, מרכז קהילתי, בית ספר למוזיקה "רימון", אצטדיון גרונדמן, בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים וכו'.
- 5.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תשתיות ביוב חשמל ומים, תאורת רחוב וכיוצא בזה.
- 5.5 מפת הסביבה:



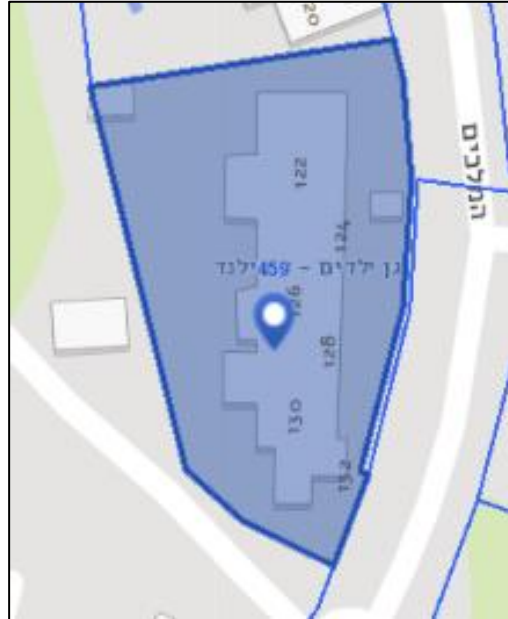
תצלום סביבה קרובה: 5.6



6. תיאור הנכס:

- 6.1 בית מגורים צמוד קרקע טורי המורכב משישה בתי מגורים צמודי קרקע. נשוא חוות הדעת מהווה את היחידה השלישית מכיוון צפון, כל היחידות חזיתיות לרחוב המלכים.
הנכס מזוהה בטאבו תת חלקה 4.
המבנה הוקם על חלקה לא רגולרית בשטח של כ- 3,676.00 מ"ר. אורך החלקה כ- 95 מ', רוחב כ- 60 מ' - 30 מ' (משתנה).

6.2 תרשים החלקה:



חלקה 459:



תרשים החלקה והמגרש נשוא חוות הדעת בתשריט בית משותף :

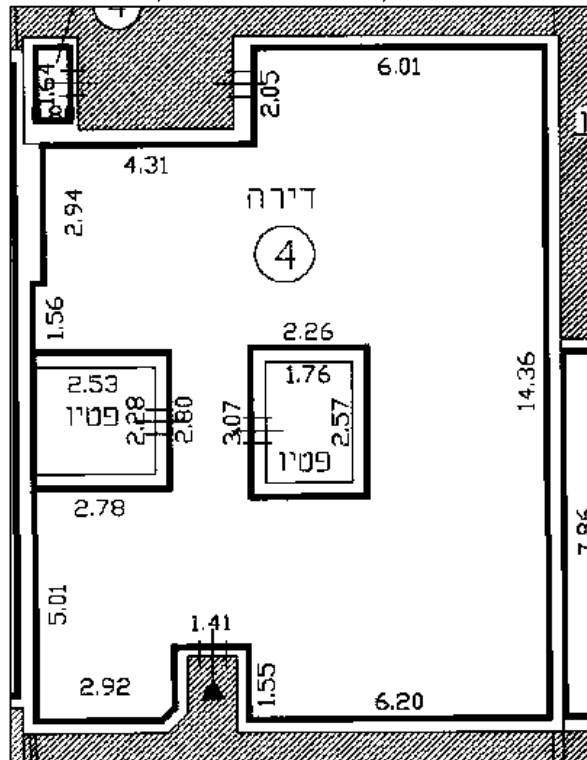


- 6.3 **גבולות המגרש נשוא חוות הדעת:**
- צפון קיר צמוד של היחידה הצפונית בחלקה.
 - דרום קיר צמוד של היחידה הדרומית בחלקה.
 - מזרח רחוב המלכים.
 - מערב שטח פתוח.

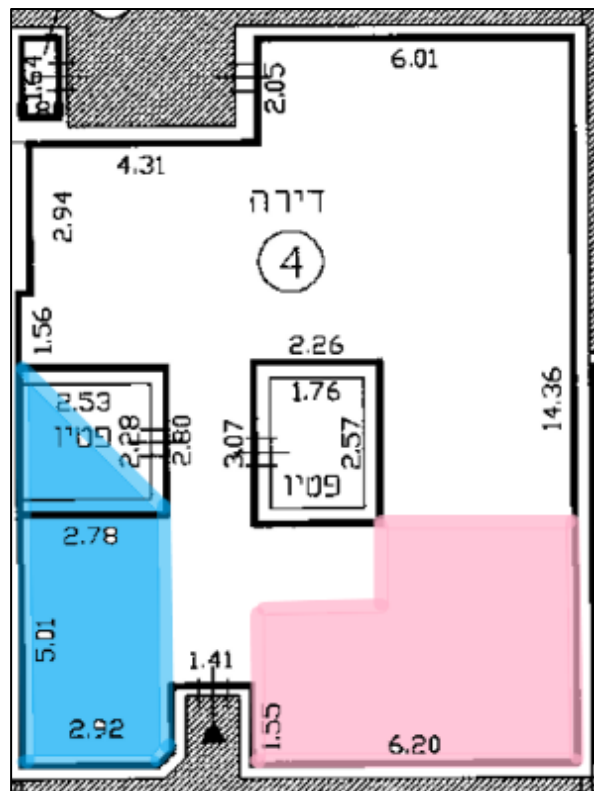
- 6.4 **המגרש:**
- המגרש בשטח של כ- 540 מ"ר.
מידות המגרש: 11 מ' אורך חזית, כ- 50 מ' עומק.







- 6.5 **שטח רשום:** 125.80 מ"ר, כ- 142 מ"ר במפלס הקרקע וכ- 16 מ"ר שטחי פטיו. מחסן שאינו הצמדה בשטח 1.30 מ"ר. קרקע כולל הקרקע מתחת לדירה, למחסן ול- 2 פטיו וכל הבנוי עליה בשטח 540.00 מ"ר.
- 6.6 במגרש מקום חניה לשני רכבים בחזית בשטח של כ- 22 מ"ר.
- 6.7 שטח החצר כ- 398 מ"ר (כולל שטח הפטיו והחניות).
- 6.8 במגרש מקום חניה בחזית בשטח של כ- 22 מ"ר.
- 6.9 הנכס מחולק לשלוש יחידות דיור: יחידה ראשית, יחידה צפונית ויחידה דרומית. בנוסף מחסן עשוי בניה קלה בעורף החניה. החלוקה אינה תואמת להיתר הבניה.
- 6.10 **חלוקה פנימית של הבית הראשי:**
 יחידה צפונית: חדר, מטבח, חדר רחצה ושירותים.
 יחידה דרומית: חדר, מטבחון, חדר רחצה ושירותים, מחצית מהפטיו.
 יחידה מרכזית: חדר מגורים, פטיו, מטבח, יח' הורים הכוללת חדר ארונות, חדר שינה, חדר רחצה ושירותים, חצי פטיו.
- 6.11 פרטי גמר תואמים את גיל המבנה, להלן תיאור כללי:
 - ריצוף טרצו במידות 30/30 ס"מ ביחידה הראשית,
 - ריצוף גרניט פורצלן 30/30 ס"מ ביחידות,
 - בחדר השינה ביחידה המרכזית ריצוף פרקט,
 - חלונות במסגרת אלומיניום,
 - מיזוג אוויר מפוצל,
 - ריצוף וחיפוי קרמיקה בחדרי הרחצה ובתאי שירותים,
 - דלתות פנים עץ,
 - במטבח ארונות עץ עליונים ותחתיים עם משטח אבן קיסר,
 - חצר הכוללת עצי נוי ופרי,
 - משטח מוגבה ("במה") מעץ בחצר העורפית בשטח של כ- 112 מ"ר,
 - שביל גרנוליט בחצר,
 - דלת פלדה בכניסה.
- 6.12 גובה פנימי כ- 2.8 מ'

6.13 תרשים הנכס מתוך תשריט בית משותף:









6.14 תרשים הנכס כולל חלוקה ליחידות בפועל: היחידה הצפונית מסומנת בצבע ורוד, היחידה הדרומית מסומנת בצבע תכלת והיחידה המרכזית ללא צבע.



<p>חצר קדמית</p> 	<p>חזית הנכס</p> 
<p>יחידה צפונית</p> 	<p>חדר רחצה ושירותים ביחידה צפונית</p> 
<p>תא שירותים ביח' הדרומית</p> 	<p>יחידה דרומית</p> 

יחידה מרכזית :

<p style="text-align: center;">מטבח</p> 	<p style="text-align: center;">חדר שינה</p> 
<p style="text-align: center;">חדר שינה</p> 	<p style="text-align: center;">פינת ישיבה</p> 
<p style="text-align: center;">חדר ארונות</p> 	<p style="text-align: center;">יח' הורים</p> 

כניסה למחסן



חניה



פטיו



חצר עורפית



7. הזכויות בנכס:

7.1 בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפקס בתים משותפים מיום 10/01/2024 עולה כדלקמן:

גוש : 6551, חלקה : 459, תת חלקה : 4

בעלויות:

תאריך : 24/08/2016
מהות פעולה : רישום בית משותף
הבעלים : קרן קיימת לישראל
החלק בנכס : בשלמות

חכירות:

תאריך : 07/06/2023
מהות פעולה : העברת שכירות בצוואה
רמת חכירה : מהוננת ראשית
שם החוכר : טלמור ענבר - 2/5
החלק בזכות : טלמור רותם - 3/10
תאריך סיום : טלמור יואב - 3/10
הגבלות : בשלמות
חל : על כל הבעלים
על כל הבעלים : 31/03/2048
קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה

הרכוש המשותף:

תיאור : דירה
קומה : קרקע
שטח : 125.80 מ"ר
החלק ברכוש המשותף : 1/6
שטחים נוספים : מחסן שאינו הצמדה בשטח 1.30
הצמדות : קרקע כולל הקרקע מתחת לדירה, למחסן ול- 2 פטיו וכל הבנוי עליה בשטח 540.00 מ"ר
רשויות : עיריית רמת השרון
שטח : 3,676.00 מ"ר
כתובת : המלכים 122, 124, 126, 128, 130, 132, רמת השרון
תקנון : מוסכם
תת חלקות : 7
המס' הישן של החלקה : 6551/444

7.2 הסכם חכירה:

לא הוצג לעיוני חוזה החכירה. כיון שכך חוות הדעת מבוססת הנחה בדבר אפשרות חידוש חכירה בתום התקופה הנוכחית (2048) ללא תשלום, כי ניתן לבצע הקנית בעלות ע"פ נוהלי רמ"י וכי קיבולת הבניה הינה 160 מ"ר.

7.3 הסכמי שכירות:

לא הוצגו לעיוני.

8. רקע תכנוני:

התכנוניות העיקריות החלות על החלקה:

מספר התכנית	תיאור	תאריך מתן תוקף	י.פ.
רש/210/א	תכנית מתאר רמת השרון	18/03/1971	1708
רש/443	הוראות בניה	21/02/1980	2606
רש/541	שינוי תקנון	21/05/1981	2713
רש/521/א	הוראות בניה על גגות	26/02/1987	3431
רש/679	הוראות לשטחי שירות ובריכות	27/01/1994	4186
רש/754	שינוי הוראות בניה	11/07/1999	4783
רש/1/754	שינוי ועדכון להוראות במגורים א'	12/07/2017	7544

עיקרי הוראות התכנון החלות על החלקה:

8.1 **בהתאם לתכנית רש/210/א אשר זבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 18/03/1971 בי.פ. 1708 עולה כדלקמן:**

מטרת התכנית:

קביעת יעודים

הוראות בניה למגרש נשוא חוות הדעת:

מגורים א'

יעוד:

תכליות:

בתי מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בבניין, מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין, גני ילדים, מעון ילדים.

750 מ"ר

שטח מגרש מינימלי:

20% (או 2X15% רק במבנה קוטג')

שטח בניה מקסימלי:

קומה אחת או קוטג'

גובה:

2

יח"ד למגרש:

3

קו בנין צדדי:

6 מ'

קו בנין אחורי:

18 מ'

רוחב חזית מינימלי:

מיקום המגרש בתכנית:



8.2 **בהתאם לתכנית רש/679 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 27/01/1994 בי.פ. 4184 עולה כדלקמן:**

מטרת התכנית:

- א. לקבוע הנחיות למתן היתרים לבניית בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים.
- ב. מחסנים דירתיים כשטחי שירות.
- ג. סוכות (פרגולות) בכל איזורי הבניה למגורים בתנאים מסוימים.
- ד. לקבוע הקמת מרתפים בכל איזורי הבניה בתנאים מסוימים.
- ה. לקבוע דרך לחישוב מס' יחידות הדיור בכל איזורי המגורים.

הוראות התכנית לחלקה נשוא חוות הדעת:

א. בריכות שחיה:

- גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. עומק הבריכה לא יעלה על 1.5 מ'.

ב. מחסנים דירתיים:

- גודל מירבי של מחסן דירתי כולל מעברים יהיה 13 מ"ר ליחיד בצמודי קרקע עד 2 יחיד במגרש. 6 מ"ר ליחיד בצמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.

ג. סוכות (פרגולות):

- שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש, שטחי הפרגולה יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים. גובהה המירבי של הפרגולה יהיה 220 מ"ר, קצה הפרגולה תהיה מרוחקת לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג, המרחק בין קורות הפרגולות יהיה לא פחות מאשר 40 ס"מ.

ד. מרתפים:

- מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר משרדים מגורים או כל הפקת רווחים. שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית. גובה מירבי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

8.3 **בהתאם לתכנית רש/754 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 11/07/1999 בי.פ. 7544 עולה כדלקמן:**

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות לגבי התכליות המותרות - מרתף, שטח רצפות עיקרי ושירות לדירה, מרתפים, מחסנים דירתיים, מספר מבנים במגרש, קווי בניה (מרווחים צדדיים, אחוריים וקדמיים), עיצוב גגות חניה, בריכות שחיה, תכנית פיתוח סביבתי, חישוב שטח חצר פנימית (פאטיו), מזגנים וגבהים למרתף ולגדרות.

הוראות התכנית לחלקה נשוא חוות הדעת:

זכויות בניה:

- שטח עיקרי של 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר שעל הגג שלא יעלה על 23 מ"ר) שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד ובן מבנה חנייה קל בשטח של 30 מ"ר ליחיד.

גודל המגרש המינימלי 750 מ"ר.

צפיפות של שתי דירות לכל 750 מ"ר.

מרתפים:

- קונטור הבנין ולא תעלה על 40% משטח המגרש. העודה המקומית ראשית להתיר הקמת מרתפים דירתיים כתוספת לשטחי שירות או שטח עיקרי שייבנו בקונטור הבנין.

גובה מרבי יהיה 2.4 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה. במבנה בו הותרה בניה במרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת מרתף. גודל המרבי של מחסן דירתי יהיה 13 לכל יח"ד בבתים צמודי קרקע עד שתי דירות במגרש. שטח שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים, שימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חופי וחדר משחקים.

קווי הבנין:

קו בנין צדדי 3 מ' וקו בנין אחורי 5 מ'

גגות:

חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע.

חניה:

החניה תהיה על פי תקן חניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף, דרכי הגישה למרתף החניה ניתן שיחרגו מקונטור הבנין. לא תותר בנית שטחי שירות בתחום המרווחים פרט למבנה קל לחניה. מבנה חניה לא יעלה על 30 מ"ר כשטח שירות.

בריכות שחיה:

גודל הבריכה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים שדרושים להפעלת בריכה ואשר גודלן לא יעלה על 5 מ"ר. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות 75% מהקפה.

8.4 **בהתאם לתכנית רש/1/754 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 12/07/2017 בי.פ. 7544 עולה כדלקמן:**

מטרת התכנית:

שינוי ופירוט הוראות מגורים א' ברמת השרון.

הוראות בניה למגרש נשוא חוות הדעת:

מגורים א'	ייעוד:
750 מ"ר מינימום	שטח מגרש:
60% (כולל חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר)	זכויות בניה עיקרי:
15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד בשטח של עד 13 מ"ר ליח"ד, מבנה חניה קל בשטח עד 30 מ"ר	זכויות בניה שירות:
2 לכל 750 מ"ר	מס' יח"ד במגרש:
40%	תכסית:
ע"פ תכנית מתאר מפורטת	קו בנין קדמי:
3 מ'	קו בנין צדדי:
5 מ'	קו בנין אחורי:
לפי שטח קונטור קומת הקרקע	שטח מרתף:

8.5 סיכום הוראות התכנון החלות על המגרש נשוא חוות הדעת:

6551	גוש:
459	חלקה:
540 מ"ר (חלק מחלקה עם מבנה קוטגים טוריים)	שטח מגרש:
750 מ"ר	גודל שטח מינימלי:
18 מ'	רוחב חזית מינימלי:
עד 60% משטח המגרש	שטח עיקרי מעל הקרקע:
בקונטור קומת הקרקע	מרתף:
2 לכל 750 מ"ר.	מס' יח"ד:
40%	תכסית קרקע:
קדמי 8 מ'	קווי בנין:
צדדי 3 מ'	
אחורי 5 מ'	
5 מ' בין מבנים	מרחק מינימלי:
2.20 מ'	גובה פרגולה:
10%	שטח פרגולה:
3 מ'	גובה מרתף:
2 מ'	גובה גדר:

מספר יחידות הדיור המותרות במגרש:

בהתאם להוראות התכנון מותרת הקמת 2 יח"ד לכל מגרש בשטח 750 מ"ר. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ- 750 מ"ר, ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ- 500 מ"ר. מכאן שישנה אפשרות לאשר שתי יחידות במגרש נשוא חוות הדעת. ברם, המגרש מהווה חלק מחלקה גדולה בשטח 3,676 מ"ר עם מבנה קוטגים טורי. ע"פ הוראות התכנון מותרת בחלקה הקמה של 10 יח"ד, קרי, תוספת של 4 יח"ד. אישור שתי יח"ד במגרש הנדון יבוא על חשבון זכויותיהם של בעלי המגרשים הנוספים בחלקה ולכן כרוך בהסכמות ופעולה משותפת של כלל בעלי החלקה. מכאן שלא ניתן לקבוע בודאות היתכנות של שתי יח"ד במגרש נשוא חוות הדעת.

יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:

תאור	אחוזי בניה ²	שטח בהיתר/בפועל	שטח בהתאם לתב"ע	יתרת זכויות בניה
קומת מרתף	30%	162	0	162
קומת קרקע	30%	162	142	20
קומה א'	30%	162	0	162
סה"כ		486	142	344

סה"כ יתרת זכויות בניה עילית 182 מ"ר. לא כולל מרתף.

² ניתן לחלק את שטחי הבניה בחלופות שונות עד לתכסית של 40%.
11534-024 המלכים 126, רמת השרון

9. רישוי:

בתיק הבנין לא נמצא היתר להקמת המבנה.
נמצאו היתרי בניה לתוספות ושינויים ביחידות אחרות בחלקה.
נמצא היתר להקמת גדר בנכס הנשום מיום 03/03/1991.
השטח הבנוי בפועל תואם לתשריט הבית המשותף למעט תוספת מחסן בחצר בשטח של כ- 15 מ"ר
ולמעט פיצול היחידה לשלוש יחידות דיור.

המבנה תואם להוראות התכנון, ללא הפיצול למספר יחידות.

לא נמצאו בתיק הבנין אינדיקציות לאי חוקיות המבנה.
נראה כי העירייה רואה במבנה חוקי בהתאם לתשריט הבית המשותף.
אומדן השווי מבוסס על שטחי הבניה בתשריט הבית המשותף, כ- 142 מ"ר בניה בקומת הקרקע
בלבד.
הובאה בחשבון עלות התאמה לתשריט הבית המשותף בסך 100,000 ₪.