

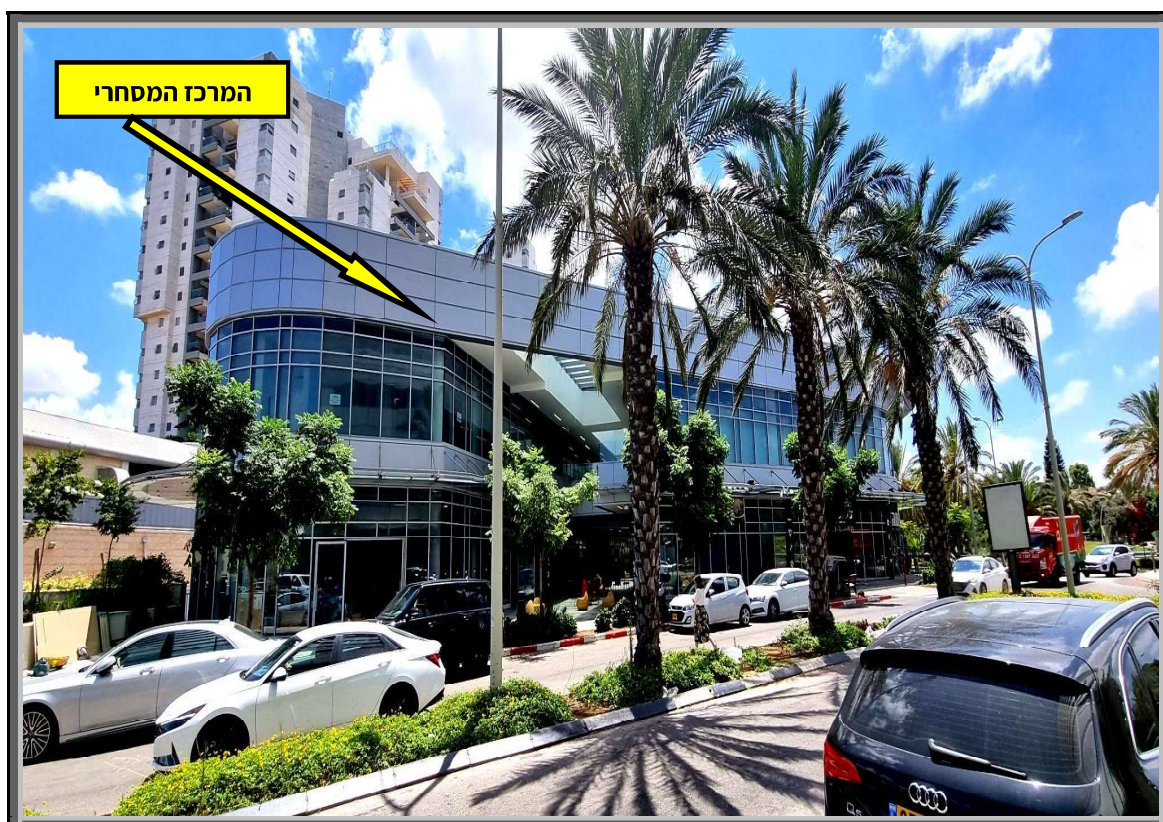
Sagi Klishkovsky	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרף ושמאי מקרקעין	שגיא קלישקובסקי
Liraz Rosenfeld	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	לירז רוזנפלד
Liron keren	Administraion & Real Estate Appraiser	מנהל עסקים ושמאי מקרקעין	לירון קרן
Rotem Klishkovsky	Pre-internship in Real Estate Appraiser	קדם התמחות בשמאות מקרקעין	רותם קלישקובסקי

שומת מקרקעין מלאה

בעניין:

יחידה מסחרית (חנות) במרכז מסחרי

רחוב המצודה מספר 6, אזור



תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>תוכן</u>
1.....	כללי
3.....	תאור הנכס וסביבתו
6	הרקע התכנוני
9	רישוי
10	הזכויות בנכס
14	עקרונות גורמים ושיקולים
16	נתונים ותחשיבים לאומדן השווי
20	שומה

18 ביולי, 2022

מספרנו: 3244/22

לכבוד

עורך דין עופר חן

א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה

בעניין:

יחידה מסחרית (חנות) במרכז מסחרי

רחוב המצודה מספר 6, אזור

בהתאם לבקשת כונס הנכסים עו"ד עופר חן, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה מרצון למוכר מרצון

בעל הזכויות בנכס : שללשוילי משיח

תאריך הביקור בנכס¹ : 11 ביולי, 2022

המועד הקובע לשומה : 11 ביולי, 2022

פרטי הנכס

מהות : יחידה מסחרית (חנות)

גוש מספר : 6026

חלקה מספר : 164

תת חלקה מספר : 15

שטח בנוי רשום : 107.4 מ"ר

שטח בנוי נטו² : כ- 126 מ"ר

שטח בנוי לשיווק³ : כ- 182 מ"ר

מיקום : רחוב המצודה⁴ מספר 6, אזור

זכויות בנכס : חוזיות לבעלות פרטית (ראה: "הזכויות בנכס")

¹ הביקור בנכס בוצע על ידי שגיא קלישקובסקי שמאי מקרקעין, באופן עצמאי ללא בעלי הזכויות בנכס.

² שטח בנוי נטו הינו בהתאם למדידה גרפית מתשריט בית משותף וכולל את קונטור החנות, ללא החלק יחסי ברכוש המשותף.

³ שטח בנוי ברוטו לשיווק הינו בהתאם לחוזה הרכישה, המשקף יחס נטו ברוטו של בשיעור של כ- 44%.

בהתאם לבדיקה מול חברת הניהול, עולה כי נכון למועד חוות הדעת, דמי ניהול בבניין נגבים לפי יחס נטו ברוטו בשיעור של כ- 20%.

⁴ בהתאם לביקור בנכס, עולה כי לא קיים כתובת ומספר בניין על גבי המבנה המסחרי. הכתובת הינו בהתאם לתשריט בית משותף שאושר בשנת 2021.

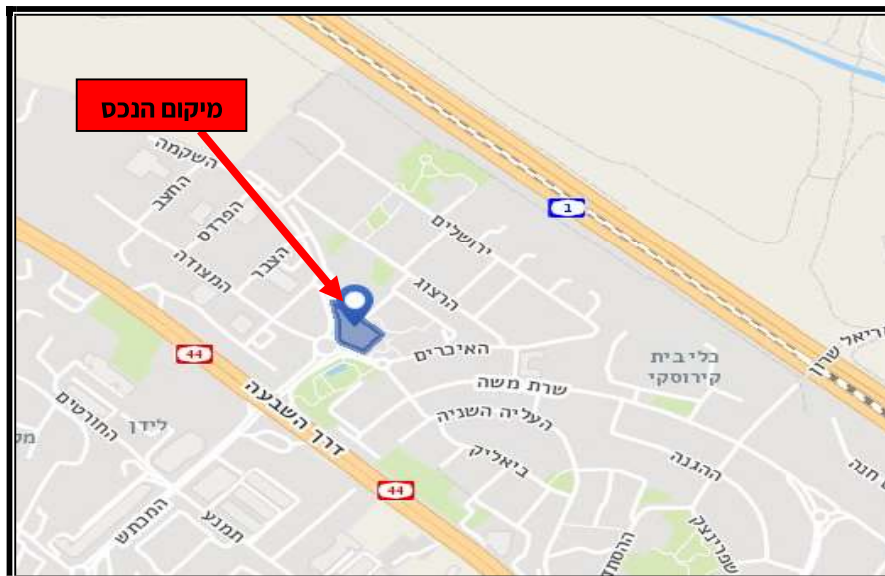
לתשומת לב:

נכון למועד חוות הדעת, לא היה ניתן לעיין בתיק הבניין של הנכס הנדון, משום שהתיק מצוי בסריקה מחוץ למשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור, כאשר פרק זמן הצפוי שניתן יהיה לעיין במסמכים אלו הינו בתוך חודש (ממועד הביקור בנכס).
בהתאם לבקשת מזמין חוות הדעת כונס הנכסים - עו"ד עופר חן ההערכה מתייחסת לכך כי קיים היתר בניה התואם את תשריט בית משותף וחוות דעת סופית כפופה לעיון בתיק הבניין.
הנכס מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, עיקול, זכויות צד ג', משכנתא שיעבוד וכיוצ"ב.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה יחידה מסחרית (חנות), הממוקמת בקומת קרקע של מבנה מסחרי דו קומתי, ברחוב המצודה מספר 6, באזור.

הנכס ידוע כגוש מספר 6026, חלקה מספר 164, תת חלקה מספר 15, בשטח בנוי רשום של 107.4 מ"ר. אזור הינה מועצה מקומית במחוז תל אביב הכוללת כ- 13,500 תושבים הממוקמת בצמוד לכביש מספר 1 בין מחלף קיבוץ גלויות למחלף גנות ומדורגת במדד הסוציו-אקונומי על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשיעור של 7 מתוך 10.



רחוב המצודה הינו רחוב דו סיטרי, התחום מדרום ברחוב העליה השניה וממערב מהווה רחוב ללא מוצא.

המרכז המסחרי בשלמותו, ממוקם בחלק המזרחי של הרחוב, בקטע התחום ממערב ברחוב השקמה וממזרח ברחוב האיכרים.

למרכז המסחרי הגדון קיימת נגישות טובה מציר תנועה מרכזי כביש מספר 44 (דרך השבעה), ברם אינו כולל חשיפה ישירה לכביש זה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת של מבני תעשייה ותיקים בני 2 עד 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית/תעשייה לצד בניה מועטה של משרדים ובנייני מגורים המצויים בחלק המזרחי של הרחוב.



הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורה, כאופייני לאזור תעשייה ותיק.

חלקה מספר 164, בשטח רשום של 3,597 מ"ר, בעלת צורה טרפזית המעוגלת בפינתה הדרום מערבית, פונה בחזית דרומית לרחוב המצודה לגינה ציבורית, חזית מערבית פונה לרחוב השקמה ומעברה בניין משרדים ומסחר בן 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הידוע בשם אפרידר, צלע צפונית פונה לחלקות אשר בתחומן בית ספר "רבין" ובניין מגורים וצלע מזרחית פונה לגינה ציבורית.

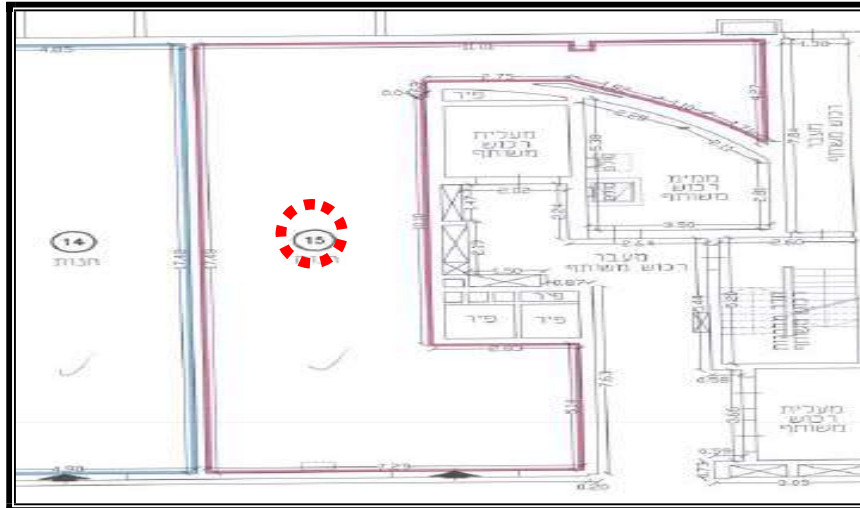
בתחום החלקה, בנוי מבנה מסחרי דו קומתי מעל 3 קומות מרתף המשמשות לחניה וסופרמרקט, אשר בנייתו הסתיימה לפני כ- 3 שנים, בבניה קונבנציונאלית מקונסטרוקצית בטון מזוין, תקרת בטון, חיפוי חיצוני לוחות מודולריים בשילוב קירות מסך/וטריות מזכוכית, 2 מעליות נוסעים, 2 חדרי מדרגות, ממ"מ, דרגנוע, חדרי שירותים קומתיים משותפים, חלל פנימי המשמש כפטיו, ריצוף השטחים הציבוריים באריחי אבן, תקרה מונמכת, תאורה שקועה, סקיילייט בקומה א' המאפשר כניסת אור טבעי, מעקות זכוכית, וכיוצ"ב. מצבו התחזוקתי טוב לאור הנתון כי מהווה מרכז חדש.

הכניסה למרכז המסחרי הינה מרחוב השקמה, וכן באמצעות רכב לקומות המרתף.

הפעילות המסחרית במבנה נמוכה, הכוללת בקומת קרקע חנות לממכר פלאפל, טמבוריה, סטודיו לאדריכלות ועיצוב, משרד תיווך, סוכנות רכב, מספרה וכו' ובקומה א' חנויות שאינן מקבלות קהל, הכוללות אחסנה ורכישות דרך האינטרנט.

התפוסה במבנה נמוכה, למעט קומת המרתף עליונה המושכרת לסופרמרקט, החנויות החזיתיות בקומת קרקע, ומספר חנויות בקומה ראשונה, כאשר יתרת השטחים המסחריים הפנימיים במרכז המסחרי ובקומה א' אינם מאוכלסים ומצויים בחלקם ברמת מעטפת.

המבנה המסחרי נמכר לרוכשים שונים ונמסר לבעלותם במהלך רבעון אחרון של 2019, כאשר בתקופת המסירה פעלה חברת ניהול, שמטרתה היתה להביא שוכרים למתחם ולמצוא תמהיל נכון ומתאים, ברם עקב מגפת הקורונה לא צלחה ידה של חברת הניהול להפעיל ולמצוא שוכרים, ולפיכך הפעילות המסחרית נותרה נמוכה עד למועד חוות הדעת.



היחידה המסחרית (חנות) שבנדון, ממוקמת בחלק הפנימי של המבנה, בצמוד וממערב למעליות ומצפון לדרגנוע (אשר ממנו מגיעים לקומה הראשונה), ללא חשיפה לרחוב.

שטח הבנוי הרשום של היחידה המסחרית 107.4 מ"ר וצורתה אי רגולרית, פונה בחזית דרומית באורך של כ- 7.5 מטר למבואת הקומה (רחבת שטחים משותפים של הקומה), צלע המערבי באורך של כ- 17.7 מטר וצלע המזרחי באורך של כ- 11.2 מטר. גובה פנים היחידה כ- 4.5 מטר.

החנות פונה לכיוון אחד: דרום (פנים רחבה פנימית של הקומה).

בעת הביקור בנכס, עולה כי החנות נשוא חוות הדעת מצויה ברמת מעטפת, הכוללת רצפת בטון, תקרת בטון, וטרינת זכוכית הכוללת דלת כניסה, ספרינקלרים וגלאי עשן.

להלן תצלומי הנכס:

קומה א' של המבנה המסחרי הנדון



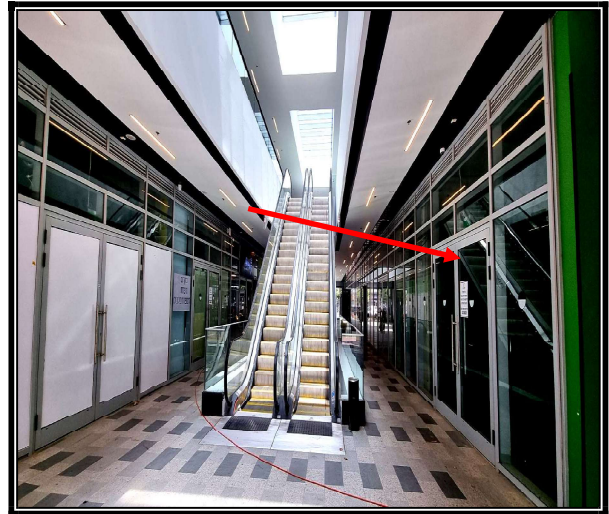
קומת קרקע של המבנה המסחרי הנדון



פנים החנות



הכניסה הראשית לחנות הנדונה



פנים החנות



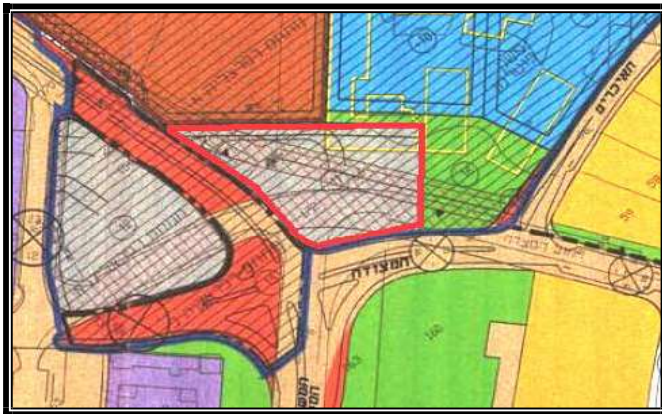
פנים החנות



הרקע התכנוני⁵

תוכניות מתאר מאושרות:

א. בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת מספר **מא/68**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פירסומים (בי.פ.) מספר 4871 מתאריך 11.4.2000, עולה כי החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מספר 11 ביעוד **"מסחר ומשרדים"** עם "זיקת הנאה למעבר לציבור", לפיו הוראות הבניה הינן כדלקמן:



שטח המגרש : 3,618 מ"ר
ש.עיקרי מעל מפלס כניסה : 7,236 מ"ר
ש.שירות מעל מפלס כניסה : 2,967 מ"ר
ש.שירות מתחת מפלס כניסה : 9,768 מ"ר
מספר קומות : 3 קומות מעל 3 קומות מרתף
גובה : 12 מטר
קווי בניין : קדמי - 0, צדדי - 5 מטר
אחורי - 5 מטר

שימושים : תותר בניית מבנים למסחר ומשרדים ושימושים תעסוקתיים אחרים שיאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה של הועדה המקומית ועל ידי מהנדס הועדה המקומית.
חניה : בכל אזור התכנית יותקנו מקומות חניה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הבקשה להיתר בניה. מותר יהיה לבנות מרתפי חניה עד גבול המגרש.

ב. בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת מספר **552-0273755 (מא/מק/2032)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 7227 מתאריך 13.3.2016 עולה כי מטרות התכנית הן העברת שטחים ממגרש 11 למגרש 12, הגדרת שימושים לשטחי בניה, שינוי בקווי בניין ובחלוקת שטחי בניה.



על פי תשריט התכנית מסווג מגרש 11 (לימים החלקה הנדונה) ביעוד "מסחר ומשרדים", כאשר בצידו הצפוני קיים שטח ל"זיקת הנאה למעבר ברכב והולכי רגל".

⁵ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני בע"פ שהתקבל ע"י מר אבי כהן - מידען הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור ובעיון בתוכניות המתאר השונות.

להלן הוראות הבניה למגרש 11:

קווי בניין במטר	מספר קומות		גובה מעל הכניסה במטר	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש במ"ר
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
לצפון-5 למערב-0 לדרום-0	3 קומות	2 קומות	12 מ'	9,563	1,265	2,438	3,635	3,645.49

קו בניין 0 למרתפים לכל הכיוונים.

מסחר במגרש 11: שימושי המסחר יכללו גם בתי אוכל היכולים להיות פתוחים לחזית הרחוב, ובתנאי שלא יהיה שימוש באזורים אלו לקיום אולמות אירועים. לא יותר כל שימוש במדרכה לצרכי עסקי מסחר. ניתן להצמיד מחסנים לשטחי מסחר. תותר בניית מחסנים בכל קומות המבנה מעל ומתחת לקרקע. יותר שימוש בשטחי הבניה העיקריים מעל ומתחת לקרקע.

תכנית מתאר כוללנית בהכנה:

ג. בהתאם לתכנית מתאר כוללנית בהכנה מספר **554-0720433**⁶, עולה כי מטרות התכנית הינן, בין היתר, יצירת מסגרת להתחדשות עירונית ע"י פיתוח אזור בעירוב שימושים, פריסת מערכת שירותי ציבור איכותית ומגוונת, פיתוח כביש מספר 44 כשדרה מטרופולינית, חידוש אזור התעשייה וכו'. החלקה הנדונה מסווגת ביעוד **"עירוני מעורב"**, בתא שטח 506, במתחם תכנון מספר 3. שימושים: שימוש עיקרי - תעסוקה 1, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר קמעונאי וסיטונאי. ניתן דגש בתכנון ליצירת תנאים סביבתיים נאותים לשימושי מגורים, מתן מענה להקצאות הציבוריות הנדרשות וצמצום קונפליקטים עם המסחר והתעסוקה. לא יתאפשרו מגורים ושימושים רגישים בתחום טווח המגבלות מכיבש 44. במתחם תכנון 3, יחולו הוראות למתחמים על פי תכניות תקפות. **לא יוצא היתר מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות קודמות או מכוח תכניות מפורטות שיוכנו ויאשרו מכוח תכנית זו.**

⁶ בהתאם למסמך החלטות ועדה מחוזית מתאריך 21.3.22, עולה כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתאריך 12.7.2021, ברם הועדה מבקשת לתקן את זכויות בניה ומספר יח"ד בתת מתחם 2.2 ולאור התיקונים מחליטה הועדה להאריך את תקופת מילוי התנאים להפקדה בשלושה חודשים ממועד החלטה זו.

ד. **סיכום פרק "הרקע התכנוני":**

שטח חלקה רשום	:	3,597 מ"ר
יעוד	:	אזור מסחר ומשרדים
שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	:	עיקרי - 3,635 מ"ר, שירות - 2,438 מ"ר
שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	:	עיקרי - 1,265 מ"ר, שירות - 9,563 מ"ר
מספר קומות	:	2 קומות מעל ל-3 קומות מרתף בגבולות המגרש
קווי בניין	:	לצפון - 5 מטר, למערב ולדרום - 0
שימושים	:	מבנים למסחר ומשרדים ושימושים תעסוקתיים אחרים
		שיאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה של הועדה המקומית ועל ידי מהנדס הועדה המקומית.

רישוי

בהתאם לשיחה עם הועדה המקומית לתכנון ובניה, עולה כי גוש זה נמצא כיום בסריקה ואין אפשרות לעיין בתיק הבניין. צפי לסיום סריקה כחודש.

הערה : השמאות כפופה לעיון בתיק הבניין.

הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין:

א. בהתאם להעתק⁷ רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 2.5.2022, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 6026, חלקה מספר 164, תת חלקה מספר 15, המהווה חנות בקומה "0", בשטח רשום של 107.4 מ"ר, על שם **אפרידור החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ**, בשלמות.

החלק ברכוש המשותף: 107/4372

הערות:

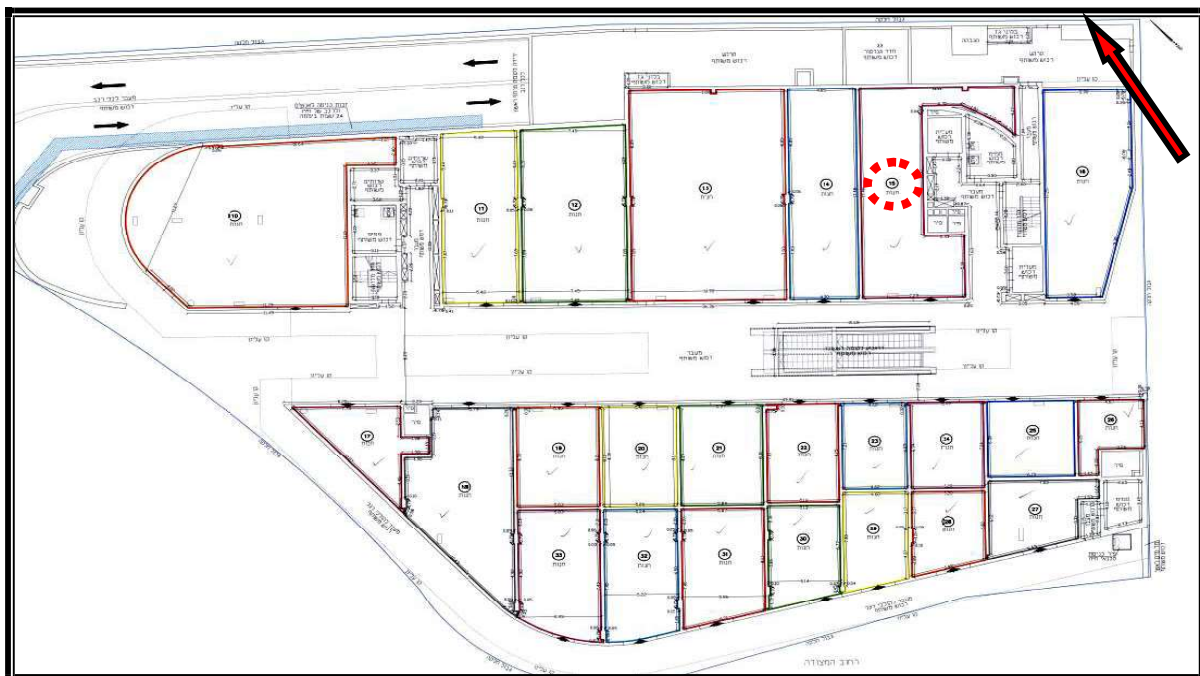
בתאריך 2.12.2021 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל.

בתאריך 2.12.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת שללשוילי משיח, על כל הבעלים (תיאור הנכס: יחידה מספר 822, מגרש מספר 11, מבנה מספר 1, קומת קרקע).

בתאריך 2.12.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל, על שם שללשוילי משיח, על כל הבעלים.

תשריט בית משותף:

ב. להלן תשריט בית משותף, הכולל את הנכס שבנדון, הידוע כגוש מספר 6026, חלקה מספר 164, תת חלקה מספר 15, הממוקם בקומת הקרקע (קומה "0"):



נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר, באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית 2001. מהווה את קומת הקרקע של המרכז המסחרי (מפלס הרחוב).

תקנון מוסכם:

זכויות בניה : כל הגגות וכל זכויות הבניה בחלקה (ככל ותהיינה) ייחשבו כרכוש משותף ויחולקו בהתאם לחלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל יחידה.
בעלי היחידות מתחייבים להמציא רשיון עסק ליחידה, לרבות אישור רשות הכיבוי האש.
בעלי היחידות ידאגו להתקין מערכת אבטחה ובקרה של מצלמות במעגל סגור.

הסכם רכישה:

ג. בהתאם להסכם רכישה, אשר נחתם בתאריך 12.5.19 בין **אפרידור החברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ** (להלן: "המוכרת") לבין **שללשוילי משיח** (להלן: "הרוכש") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:
"המוכרת" רשומה כבעלת זכויות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין, במקרקעין הידועים כגוש מספר 6026 חלקה מספר 164, מגרש מספר 11 על פי תב"ע מא/68 (להלן: "המקרקעין").
ובכוונת המוכרת לבנות על המקרקעין מבנה למטרת מסחר (כאשר ייעודו עפ"י התב"ע הינו מסחר ומשרדים), אשר יכלול 2 קומות מסחר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת לבניין (1-), וכן 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניון, מחסנים, שטחי שירות, חדרים טכניים וכו' ובכפוף להיתרים מאת הרשויות המוסמכות.

הרוכש מבקש לרכוש את היחידה מסחרית מספר B22 בקומת קרקע, בשטח 126.2 מ"ר ברוטו, וכן את החלק היחסי ברכוש המשותף אשר יוצמד לממכר (להלן: "היחידה").

התמורה: 2,911,200 + מע"מ.

פרט לתשלום התמורה הכוללת, ישא הרוכש הוצאות לחבור חשמל ליחידה, לרבות תשלום, בגין מונה ליחידה והוצאות משפטיות בסך של 5,000 ₪ + מע"מ.

מוסכם בזאת כי לצורך חישוב התמורה ודמי ניהול בלבד, ילקחו בחשבון שטחים משותפים עפ"י דין שטח היחידה יעמוד על שטח מוסכם של 181.95 מ"ר.

רישום בית משותף: החברה תפעל לרישום המבנה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות חוק המכר, כמו כן מתחייב בזה הרוכש לשלם עובר לרישום וכתנאי מוקדם לביצועו, כל מס, היטל, אגרה או תשלום אחר החלים על היחידה ואשר סילוקם הוא תנאי מוקדם לרישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכן לשאת בחלק היחסי של מכלול הוצאות הפרצלציה, מדידות, רישום בית משותף ורישום היחידה על שמו, לרבו אגרות, ביול ושכ"ט עו"ד.

העברת זכויות לזר: הרוכש מצהיר שידוע לו כי הקניית זכויות ביחידה בין בטרם רישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין ובין לאחר הרישום תהיה מותנת באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל. הרוכש מתחייב כי ימנע מהעברת זכויות לזר מבלי שקיבל אישור כאמור.

הרוכש מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר, ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם.

מיסים ותשלומים: כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על החלקה ו/או על המבנה ו/או על היחידה, בעליה ומחזיקיה לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרת ואילו המיסים, שיחולו לגבי התקופה ממועד העמדת היחידה לחזקת הרוכש ואילך, יחולו על הרוכש.

הרוכש יהיה זכאי להשתמש ביחידה למטרת מסחר ו/או משרד או כל מטרה שתאושר לרוכש על פי דין ועל פי תב"ע מאושרת על ידי הרשות המוסמכת.

בכפוף לעיל, לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש וטרם רישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, זכאי הרוכש להעביר לאחר את זכויותיו לפי הסכם זה, בהסכמת המוכרת בכתב ובכפוף למילוי הדרישות המצטברות כדלהלן:

- הרוכש ימציא מסמך מאת שלטונות מס שבח כי מס שבח ו/או מס מכירה שולמו או כי הוא פטור מלשלמו.
- הרוכש ימציא אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא אם היתה, סולקה במלואה וכי הבנק משחרר את החברה מהתחייבויותיה לרישום משכנתא.
- הרוכש ימציא תעודות מאת האוצר ומאת הרשות המקומית המעידות כי התשלומים לסוגיהם בקשר ליחידה שולמו ואין מצידם התנגדות להעברת היחידה או להעברת זכויותיו של הרוכש לפי הסכם לאחר.
- מקבל ההעברה ימציא מסמך מאת שלטונות מס שבח המעיד כי שולם מס רכישה וכל תשלום הנדרש מרוכש כתנאי לביצוע העברה.
- מקבל ההעברה יחתום על יפוי כח נוטריוני בדומה ליפוי כח הנזכר בהסכם זה.
- הרוכש ומקבל העברה יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח המקובל אצל המוכרת וישלמו את דמי טיפולה של המוכרת, בגין הטיפול בהעברת הזכויות.
- המעביר ימציא אישור המעיד על הסכמת המנהל להעברה ומקבל העברה יחתום על כתב התחייבות בדבר הקניית זכויות לזרים.
- מקבל ההעברה יחתום על הסכם הניהול, וכן הוא יתחייב לקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש כלפי חברת הניהול.
- המעביר ימציא אישור לפיו שילם את מלוא התשלומים לחברת הניהול ולרשות המקומית ולנותני שירות.

מכתבים מחברת אפרידר:

ד. בהתאם למכתב חתום על ידי עו"ד אורית בן אדרת מנהלת מחלקת רישום נכסים אפרידר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ, עבור שללשוילי משיח מתאריך 23.3.2022, בעניין פרויקט אזור סנטר, יחידה מספר B22 בגוש 6026 חלקה 164 תת חלקה 15, רחוב המצודה 6, באזור עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

יש להשלים את רישום זכויותיכם בלשכת רישום המקרקעין.

לשם כך יש להסדיר תשלום לחברת אפרידר עבור הוצאות רישום הבית המשותף, הכוללות מדידות והכנת תשריטים, אגרות שליחויות וכו' בסך 2,413 ₪ כולל מע"מ.

השלמת רישום הזכויות על שמכם, כפופה בין היתר, בשיתוף פעולה מלא מצידכם ובהמצאת המסמכים הבאים:

הזמנת שטרי משכנתא/שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מהבנק ממנו נטלתם הלוואת משכנתא, ככל שנטלתם.

הזמנת אישור עירייה לרישום בטאבו מועצה מקומית אזור בתוקף לשלושה חודשים.

צילום ת.ז., נסח רישום, אי שיתוף פעולה מצדכם יעכב רישום היחידה בטאבו וכל האחריות בנדון, תחול עליכם.

הואיל והיחידה ניתנת לרישום בטאבו, הרי שחברת אפרידר לא תנפיק אישורי זכויות ו/או תבצע כל פעולת רישום לגבי היחידה.

ה. בהתאם למכתב חתום על ידי עו"ד אורית בן אדרת מנהלת מחלקת רישום נכסים מופנה ללשכת הוצל"פ נתניה מתאריך 23.5.2022, בגין בקשה למינוי כונס נכסים בתיק ההוצל"פ 502411/02/22 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

חברת אפרידר הינה הבעלים הרשום בלבד וזאת עד להסדרת הרישום ע"ש הדייר בלשכת רישום המקרקעין.

הנכס נרשם כבית משותף ולדייר נשלחה דרישה לתשלום ולהסדרת הרישום על שמו.

לח"מ אין התנגדות למימוש זכויות החייב, לטובת הזוכה ובלבד שיוסדר תחילה הרישום ע"ש החייב בלשכת רישום המקרקעין.

יובהר כי משעה שנרשם הבית המשותף וניתן לרשום את הזכויות ע"ש החייב, לא תתבצע העברת זכויות נוספת בספרי החברה.

דמי ניהול:

ו. דמי ניהול אשר נגבים במרכז המסחרי הינם כ- 10 ₪/מ"ר ברוטו + מע"מ, כאשר דמי הניהול נגבים לפי שטח ברוטו המשקף תוספת של 20% לשטח נטו של היחידה המסחרית.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק מקונה מרצון למוכר מרצון של היחידה המסחרית שבנדון, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות לדמי שכירות ראויים.
- הנתון כי הנכס מהווה יחידה מסחרית (חנות), הממוקמת בקומת קרקע של מבנה מסחרי, ברחוב המצודה מספר 6, באזור, בסביבה מעורבת המאופיינת במבני תעשייה, לצד בניה מועטה של משרדים בגובה של 3-14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית/תעשייה ובנייני מגורים, כאשר בסמיכות מצפון קיים בית ספר "רבין".
- הנתון כי הנכס הנדון ידוע כגוש מספר 6026, חלקה מספר 164, תת חלקה מספר 15, בשטח בנוי רשום של 107.4 מ"ר.
- הנתון כי המרכז המסחרי, נבנה לפני כ- 3 שנים, בבניה קונבנציונאלית מקונסטרוקציה בטון מזוין, תקרת בטון, חיפוי חיצוני לוחות מודולריים בשילוב קירות מסך, 2 מעליות נוסעים, 2 חדרי מדרגות, ממ"מ, דרגנוע פנימי, חדרי שירותים קומתיים משותפים, חלל פנימי המשמש כפטיו עד לקומה העליונה, רמת גמר מלאה וטובה של השטחים הציבוריים וכיוצ"ב.
- הנתון כי מצבו התחזוקתי טוב לאור היותו מבנה חדש
- הנתון כי הפעילות המסחרית במבנה הינה בינונית – ירודה, הכוללת בקומת קרקע ממכר פלאפל, הטמבוריה, סטודיו לאדריכלות ועיצוב, משרד תיווך, מספרה וכו' ובקומה א' בית קפה וחנויות שאינן מקבלות קהל, הכוללות אחסנה ורכישה דרך האינטרנט, באופן בו התפוסה במבנה נמוכה.
- הנתון כי החלקה מסווגת, ביעוד אזור "מסחר ומשרדים", כאשר התכליות הינן מבנים למסחר ומשרדים ושימושים תעסוקתיים אחרים.
- **נכון למועד חוות הדעת, לא היה ניתן לעיין בתיק הבניין של הנכס הנדון, משום שנמצא בסריקה. בהתאם לבקשת מזמין חוות הדעת עו"ד עופר חן ההערכה מתייחסת לכך כי קיים היתר בניה התואם את תשריט בית משותף וכפופה לעיין בתיק הבניין.**
- הנתון כי היחידה הינה פנימית במרכז המסחרי ללא חשיפה לרחוב וצורתה אי רגולרית, הפונה לרחבה משותפת.
- הנתון כי היחידה ברמת גמר מעטפת.
- הנתון כי המבנה נרשם בפנקס בתים משותפים, באופן בו נרשמה היחידה כתת חלקה נפרדת.

- הנתון כי הזכויות המוערכות בנכס הינם לבעלות פרטית.
- בהתאם למכתב חתום על ידי עו"ד אורית בן אדרת מנהלת מחלקת רישום נכסים אפרידר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ, עולה כי יש להסדיר תשלום לחברת אפרידר עבור הוצאות רישום הבית המשותף, הכוללות מדידות והכנת תשריטים, אגרות שליחויות וכו' בסך 2,413 ש"ח כולל מע"מ.
- הנכס מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, עיקול, זכויות צד ג', משכנתא שיעבוד וכיוצ"ב.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין, נכון למועד חוות הדעת.