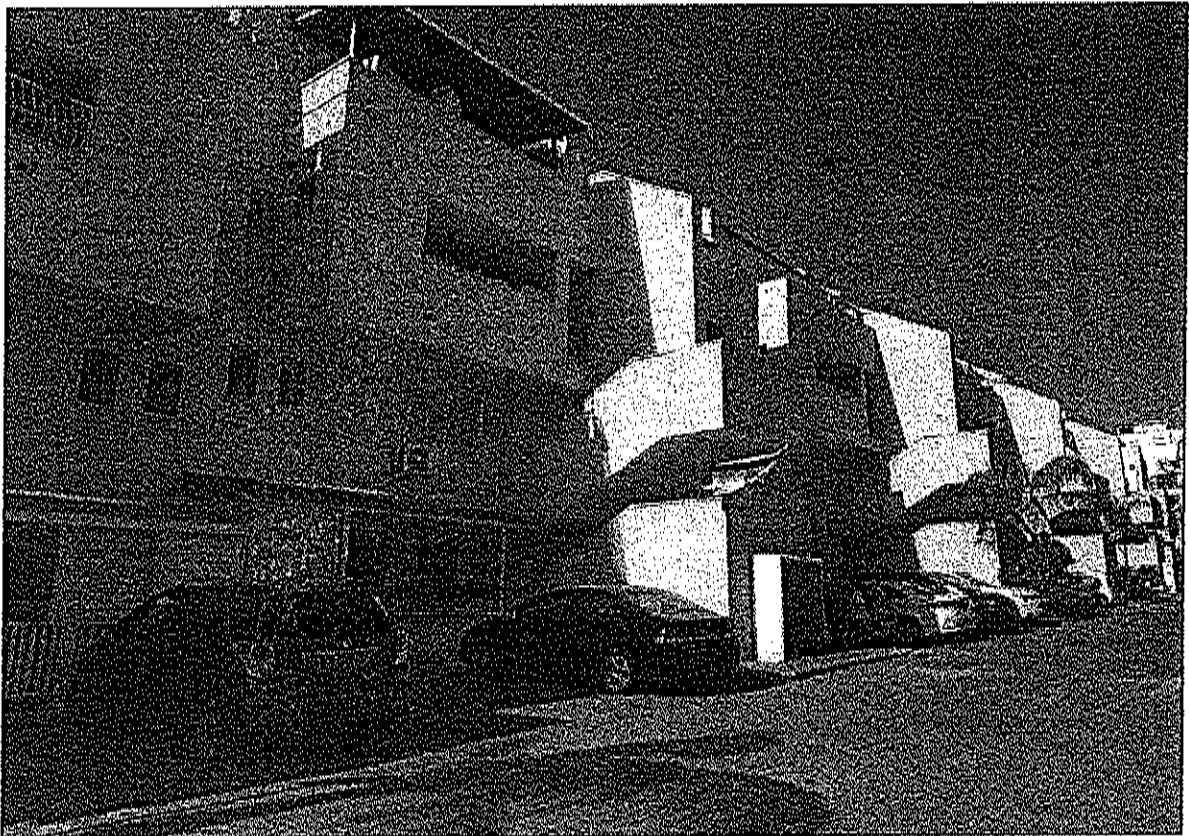


Oron Yossi
Real Estate Appraiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

שומת נכס מקרקעין
גוש: 5546 חלקה: 77, מגרש: 315
רחוב גד 11/8
בית שמש



סניף בית שמש - רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

1

E-mail - oronyossi@gmail.com

Oron Yossi
Real Estate Appraiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

15/06/2020

לכבוד

טורג'מן אופיר ומוריה

בית שמש

1. מטרת השומה:

נתבקשתי ע"י טורג'מן אופיר ומוריה לחוות את דעתי המקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון בשוק החופשי מקונה מרצון למוכר מרצון.

שווי הנכס בשומתי אמור לבטא את התמורה הסבירה שישלם קונה מרצון למוכר מרצון בתנאי השוק הקיימים היום כאשר הנכס ריק, פנוי, חופשי מכל בעל זכות ונקי מכל חוב או שעבוד. כל זאת בתנאי שהנכס הוצע בשוק מספיק זמן כדי להשיג את הקונה המתאים.

2. התאריך הקובע לשומה:

10 ביוני 2020 שהינו גם יום ביקורי בנכס.

הביקור נערך ע"י איתי שמחה- שמאי מקרקעין ממשרדי בנוכחות טורג'מן אופיר ומוריה - בעלי הזכויות המתגוררים בנכס.

3. פרטי הנכס:

כתובת עירונית : רחוב גד 11/8 , בית שמש .

גוש : 5546

חלקה: 77

סניף בית שמש - רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 מקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

2

E-mail - oronyossi@gmail.com



דירה: 8

יעוד הבניה: מגורים רוויה

שטח הדירה הרשום: 134.4 מ"ר (בהתאם לחוזה החכירה)

הצמדות: מרפסת: 20 מ"ר, חניה פתוחה: 12.5 מ"ר, חלל גג: 52.9 מ"ר. (בהתאם לחוזה החכירה)

4. תיאור הסביבה:

המקרקעין נשואי חוות הדעת ממוקמים בעיר בית שמש ברחוב גד. העיר בית שמש ממוקמת במרכז המפה של מדינת ישראל, בין המטרופולין התל אביבי ובין המטרופולין הירושלמי- בין הרי ירושלים לשפלת החוף. הגישה אל העיר דרך כביש 38 שתחילתו בצומת שער הגיא בואכה דרומה. העיר הוקמה בדצמבר 1950 כמעברת הר טוב. העולים הראשונים למעברה היו עולים מאיראן, עירק, צפון אפריקה ורומניה. בשנת 1952 עברה המעברה למבנה קבע. במהלך השנים בוצעה עלייה גדולה לעיר בית שמש בחלקה ע"י עולים מארה"ב, ברית המועצות ומאתיופיה. ביוני 1991, קיבלה בית שמש מעמד של עיר. את העיר מקיפים מס' קיבוצים ומושבים וביניהם: קיבוץ צרעה, מושב נחם, מושב מחסיה, מושב ישעי וכו' כמו כן, בצמידות לעיר מס' אזורי תעשייה כאשר אזור התעשייה הצפוני הממוקם בצמידות לעיר הינו אזור התעשייה המבוקש ביותר בקרב משקיעים. אזור תעשייה זה, משלב תעשייה קלה לצד מסחר. כמו כן, ניתן להבחין באזור תעשייה מערבי הממוקם דרומית לכביש 38 ומשלב בעיקר תעשייה כבדה.



בואכה בית שמש קיימים שלושה אזורי תעשייה. האחד אזור תעשייה הר טוב א'- אזור תעשייה ותיק ומבוקש.

אזור תעשייה הר טוב ב'- אזור אשר בניית המבנים ממש בראשיתה ואמור להיות אזור תעשייה להייטק. אזור תעשייה נשר- ממוקם בגב מבנה המשטרה וכולל מספר מצומצם של מגרשים לתעשייה ומסחר. העיר מחולקת למס' אזורים ואפרטם:

העיר מחולקת למס' אזורים ואפרטם:

1. שכונת "גבעת הבריכה" (מגדל המים)- שכונה די חדשה בעיר בית שמש, הוקמה לפני כ- 25

שנה ומאופיינת ברובה הגדול בבניה רוויה, בנייני מגורים בני 3-5 קומות. כמו כן, בשכונה זו ניתן למצוא רחובות מעטים בבניה עצמית, מגרשי מגורים ברובם זו משפחתיים ומקצתם חד. משפחתיים אשר שווקו ע"י מינהל מקרקעי ישראל במהלך השנים ובמגרשים אלו מתבצעת בניה עצמית.

האוכלוסייה בשכונה הינה אוכלוסייה חילונית מובהקת לצד דתיים לאומיים ותושבי חוץ. במרכז השכונה קיים מרכז מסחרי גדול המוכר בשם "הקשתות" הכולל קומת מסחר ומעליה קומות מגורים.

בחזית המסחר חניות פתוחות המשמשות את באי המרכז.

כמו כן, לאחרונה הסתיימה בנייתו של מרכז מסחרי גדול בשכונה זו, מה שמוגדר כ "קניון נעימי" וכולל בתוכו מס' רב של חנויות מותגים, מבנה משרדים וסופר גדול בקומת הקרקע.

2. שכונת גבעת שרת:

השכונה הוקמה בסוף שנות השמונים על מנת לתת מענה לתושבי העיר עקב גידול האוכלוסייה.



בתחילתה כללה השכונה בעיקר מבנים טרומים בני ארבע קומות, בניינים הכוללים שמונה קומות וכן בתים צמודי קרקע בבניה עצמית. מרבית הבניה העצמית התבצעה בגבעת סביון, רחוב הארזים וממנו מתפצלים רחובות פנימיים קטנים יותר, ללא מוצא. השכונה נחשבה לשכונה טובה, בניה עצמית חדישה וכללה בעיקר בעלי מקצועות חופשיים ובעלי עסקים מהעיר. במהלך השנים נוספו שטחים נוספים לבניה עצמית בשכונה וכן נבנו בתים בבניה קבלנית סטנדרטית. בשכונת גבעת שרת ניתן להבחין בבניה הקבלנית של הקבלן משה שיינפלד לצד בניה רוויה של אותו קבלן. שכונת "שיינפלד" מוכרת כשכונה איכותית, בחלקה הגדול תושבי חוץ ומבוקשת מאוד בעיר. כמו כן, נבנתה שכונת "נופי אביב" ע"י הקבלן מוטקה אביב. השכונה כוללת בתו מגורים צמודי קרקע, בתים דו משפחתיים בבניה טרומית.

3. שכונת הותיקים:

שכונה הממוקמת בכניסה הצפונית לעיר בית שמש. השכונה כוללת את האזורים הותיקים של העיר בית שמש והרחובות: הותיקים, ארלוזורוב, רמב"ם, ז'בטוניסקי, שביל האשל וכו'. האזור מאופיין בבניה ישנה, בחלקה הגדול בתים דו משפחתיים אשר בבסיסם דירות עמידר קטנות כאשר חלק גדול מהם הורחב במהלך השנים. האוכלוסייה באזור הינה אוכלוסייה חילונית ברובה הגדול.



4. שכונות רמת בית שמש :

רמת בית שמש א'-

אחת מהשכונות הגדולות ביותר בעיר בית שמש. השכונה הוקמה בסוף שנות התשעים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון. רמת בית שמש מחולקת כיום לשלוש שכונות, האחת רמת בית שמש א' אשר בתחילה שוקה לציבור חילוני ודתי לאומי. מאופיינת בבניה רוויה ברובה הגדול, בנייני מגורים בני 3-6 קומות, מחופים אבן וגגות רעפים. כמו כן, במספר קטן של פרויקטים קיימים בתים דו משפחתיים בבניה קבלנית וכן ברחוב נחל יעלה קיימים בתים חד ודו משפחתיים בבניה עצמית. במהלך השנים מרבית הציבור החילוני עזב את השכונה וכיום חלק גדול מהשכונה הינם דתיים לאומיים ומקצתם חרדים.

רמת בית שמש ב'-

מאופיינת ברובה הגדול באוכלוסייה חרדית כאשר מקצת התושבים דתיים לאומיים. הרחוב הראשי בשכונה הינו רחוב נהר הירדן כאשר ממנו מתפצלים רחובות קטנים יותר כגון: יהודה הנשיא, ריב"ז וריב"ל. השכונה מאוכלסת כאמור ע"י ציבור חרדי, בחלקו חסידויות שונות אשר בחרו להתגורר באזורים מסוימים. בשכונה מס' מרכזי מסחריים, בחלקם מרכזים שכונתיים וכן מרכז מסחרי אחד גדול. הבניה בשכונה הינה בנייה רוויה ברובה הגדול למעט קוטג'ים טוריים ודופלקסים ברחובות בודדים.



רמת בית שמש ג':

שכונה חדשה אשר ממוקמת בצמידות לכביש 38.

השכונה מאופיינת ברובה בבניה רוויה ובמקצתה בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה עצמית.

באזור מגרשי הבניה עצמית, ניתן להבחין כי מס' בעלי מגרשים החלו כבר בבניה וחלק אף סיימו ומתגוררים בנכסים. האוכלוסייה בשכונה ברובה המכריע אוכלוסייה חרדית.

5. שכונת מ'3:

שכונה חדשה אשר ממוקמת בוואדי שבין רמת בית שמש א' לרמת בית שמש ג'. השכונה מאופיינת ברובה בבתיים צמודי קרקע מסוגים שונים ובניהם קוטג'ים טוריים ובתים 17 משפחתיים. השכונה ממוקמת בסמוך לפארק עירוני חדש. מרבית הבנייה בשכונה הסתיימה וחלק מהבתים כבר מאוכלסים.

6. שכונת חפציבה:

ממוקמת בשיפולים המזרחיים של העיר.

השכונה נבנתה ע"י חברת הבניה הירושלמית "חפציבה" בטרם זו קרסה.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה, בנייני מגורים בני 7 קומות המחופים אבן וגגות רעפים.

השכונה מיועדת לציבור החרדי ונותנת מענה מבחינת חינוך ומוסדות לציבור זה.

Oron Yossi
Real Estate Appaiser
Loss adjuster value

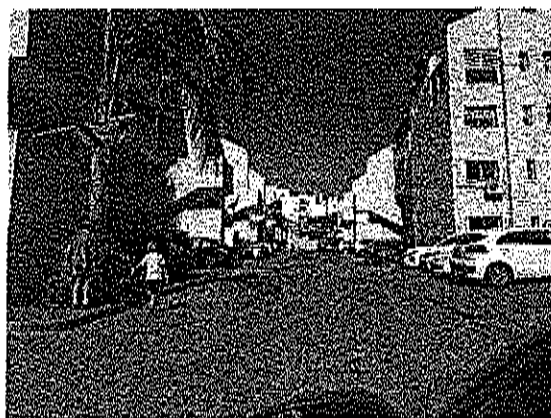


אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

תאור הסביבה הקרובה:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב גד אשר בשכונת שיינפלד בעיר בית שמש.
שכונת שיינפלד מוכרת כשכונה איכותית וטובה בעיר בית שמש ומשלבת בתוכה בתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייה רוויה.
רחוב גד מתפצל מרחוב ראובן אשר הינו הרחוב הראשי בשכונה ובקרבת הרחובות: שמעון, אשר, רשי, ומעפילי אגוז.
הבניה ברחוב גד נבנתה בשלב מאוחר יחסית ומאופיינת בבניה רוויה, בכל בניין מס' כניסות, לכל כניסה דירות עליונות ודירות תחתונות.
בחזית הבניין חניות פתוחות לדיירי הרחוב וכן חניות פתוחות בכניסה לרחוב.
הבניינים מחופים באבן ובעלי גגות רעפים.
האוכלוסייה ברחוב כמו יתר הרחובות בשיינפלד מאופיינת בחלקה הגדול באוכלוסייה של שתושבי חוץ, עולים חדשים.
בשכונה ניתן למצוא בתי כנסת, גני ילדים, גני שעשועים ומבנה ציבור נוספים.
האזור כולו מוכר כאזור טוב ומבוקש בעיר בית שמש.

תמונות הרחוב בו ממוקם הנכס שבנדון:

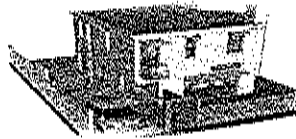


סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 מקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 גייד: 052-3801959

8

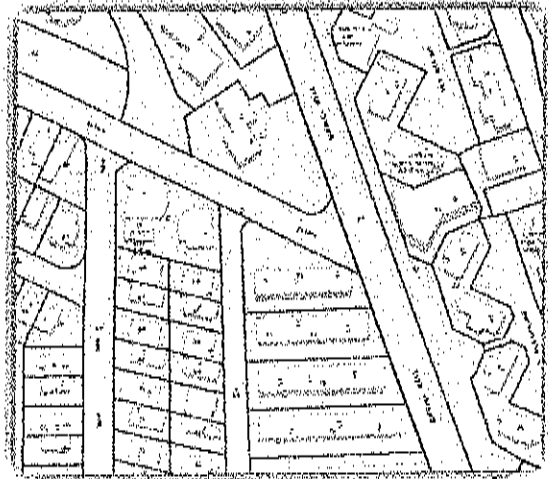
E-mail – oronyossi@gmail.com

Oron Yossi
Real Estate Appaiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

מפה ותצ"א של מרחב הנכס מתוך הפורטל הלאומי גאוגרפי:



5. תיאור הנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת הינו דירת דופלקס הממוקמת ברחוב גד בשכונת שיינפלד בעיר בית שמש. הדירה ממוקמת בקומות השנייה + השלישית מעל קומת הקרקע. הבניין מחופה אבן וגגו גג רעפים. הבניין כולל 3 קומות מעל קומת קרקע, כמו כן בבניין 22 יח"ד. הבניין כולל 6 כניסות כאשר בכל כניסה 4 יח"ד למעט כניסה מס' 6 ובה 2 יח"ד בלבד. בכל כניסה : 2 יח"ד בקומת הקרקע + קומה א' ו 21 יח"ד בקומה ב' + ג'.

חלוקה פונקציונלית בפועל:

קומת כניסה (קומה ב') : סלון, מטבח, מחסן (מתחת לחלל המדרגות), חדר רחצה ושירותים, חדר שירות וחדר מגורים.
בכניסה לדירה מרפסת מקורה ובצמוד לה מחסן.

סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סהלב 22, ת.ד 521, רעות שלמקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

9

E-mail – oronyossi@gmail.com

Oron Yossi
Real Estate Appaiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

קומה עליונה (קומה ג'): חדר רחצה ושירותים ושנים וחצי חדרי מגורים כאשר אחד החדרים מהווה ממ"ד ואחד החדרים הינו יחידת הורים אליה צמוד חדר רחצה ושירותים אשר אליו כניסה נוספת מהמסדרון וחדר ארונות.

בצמוד לאחד החדרים מרפסת פתוחה.
מהמסדרון יציאה למרפסת פתוחה עורפית.
בשטח חדר ההורים פתח עלייה לחלל גג.

סטנדרט בניה:

הריצוף בנכס אריזי קרמיקה 30/30 ס"מ.
חלונות הנכס אלומיניום, תריסי גלילה ידניים, רפרפת וסורג.
המטבח משודרג וכולל ארונות עליונים ותחתונים במצב טוב.
בחדרי הרחצה והשירותים הריצוף קרמיקה 30/30 ס"מ והקירות מחופים בחיפוי חלקי.
בנכס מותקן מזגן עילי.
כיוונים: צפון, דרום.

מצב פיזי: בעת הביקור ניתן היה להבחין כי הבית שמור ומתוחזק היטב.

סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד. 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד. 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

10

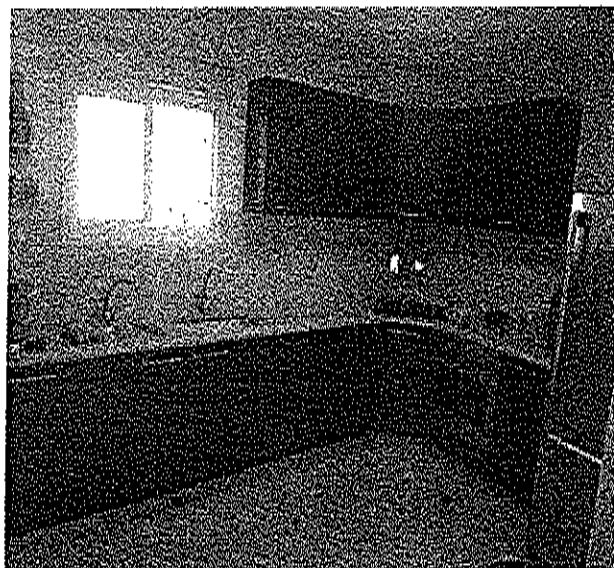
E-mail – oronyossi@gmail.com

Oron Yossi
Real Estate Appraiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

תמונות הגבס כפי שצולמו בתאריך 10/06/2020:



סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 סקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלסקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

11

E-mail – oronyossi@gmail.com

Oron Yossi
Real Estate Appaiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

6. המצב המשפטי:

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מהתאריך 03/05/2011 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין טורג'מן אופיר ומוריה וממנו עולים הפרטים הבאים:

כתובות: רחוב גד 11

מס' דירה: 8

שטח הרצפה: 134.4 מ"ר

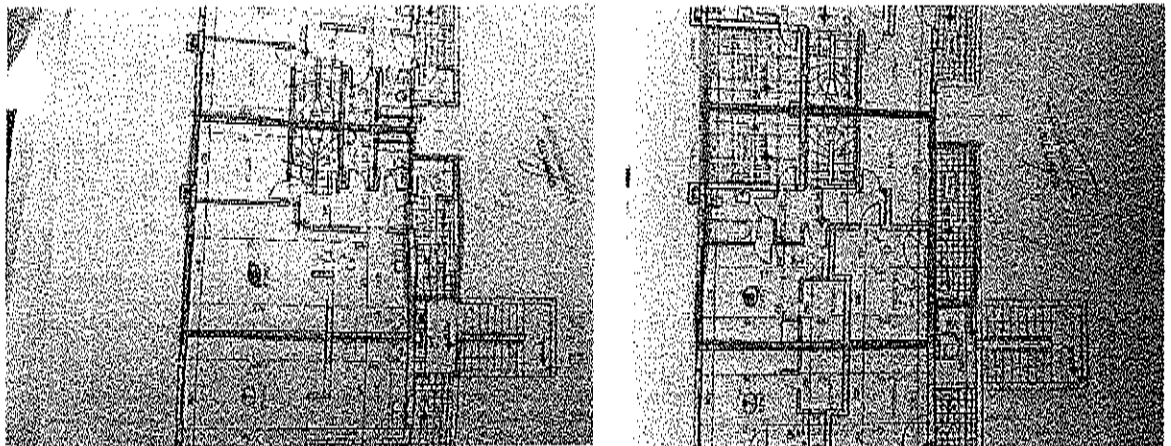
הצמדות: מרפסת: 20 מ"ק, חניה פתוחה: 12.5 מ"ר, חלל גג: 52.9 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 החל מ-04/12/1988 וכלה ב-03/12/2037

תקופת חכיה גוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה

מטרת החכירה: בניה רוויה (משתכנים)

תשריט הדירה מתוך תשריטי החברה המשכנת:



הערה: לא הוצגו בפני אישור זכויות חברה משכנת ואישור זכויות מנהל. בטרם ביצוע כל פעולה

במקרקעין יש לקבל אישור זכויות מנהל ואישור זכויות חברה משכנת. שומתי בהנחה כי הנכס

ניתן למימוש ונקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול.

סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד. 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007

סניף מודיעין והסביבה - סחלב 22, ת.ד. 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

12

E-mail – oronyossi@gmail.com

Oron Yossi
Real Estate Appaiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

7. המצב התכנוני:

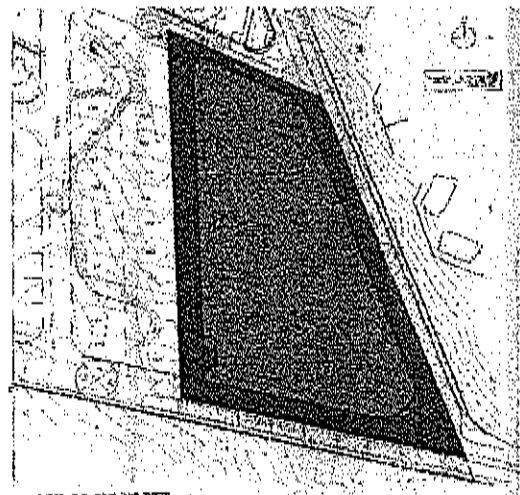
מבדיקה שבצעתי באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל עולה כי על המקרקעין הנישומים חלה בין היתר תוכנית מס' בש/מק/95 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 03/01/00 – י.פ. 4839.

להלן מטרות התוכנית:

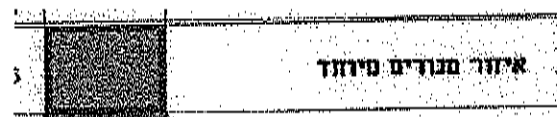
מטרת התוכנית :

1. איחוד וחלוקה מחדש.
2. קביעת הוראות בניה כמפורט בסעיף מס' 12 בתכנית בש/95.
3. קביעת הנחיות לבינוי, פיתוח השטח, סידורי תנועה וחניה.
4. קביעת קווי בנין בהתאם לחלוקה מחדש.

חלק מתוך תשריט התוכנית:



מעיון בתשריט התוכנית עולה כי הנכס מסווג כאזור מגורים מיוחד



סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד. 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד. 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

13

E-mail – oronyossi@gmail.com



להלו עיקרי הוראות התוכנית:

ג. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית בלנינג ופיתוח שתכלול: פיתוח של השטח לרבות נטיעות; קירות תמך; מסלעות; שטח הנלקוד; תאורת רחוב וכיו"ב, המפה תהיה בק.מ. שלא יפחת מ- 1:250. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. נספחים מס' 1 ו- 2 הנט נספחים מנחים לבינוי ומחייבים בכל הקשור למספר הקומות והבינוי הכללי. מפלס פני הקרקע הסופיים הנם בגדר של הנחיה ויכול שישתנו כשעור של ± 1.0 מ' בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח המפורטות לבצוע לכל מגרש ומגרש.

ה. קווי בנין לאזור מגורים מיוחד יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1. בכל מקרה של סתירה בין התשריט ובין נספח מס' 1 יקבעו קווי הבנין כפי שמתוארים בנספח מס' 1.

לגורם מיומן: השטח הצבוע בתשריט צבע כחום מוחזק בקו כחום כחם הוא אזור מכורים מיוחד.

א. מספר הקומות.

חורי הקומת בנינים בגובה של עד 4 קומות.

ב. שטח הבניה.

1. א. שטח הבניה - שטח הבניה הכולל המצטבר של מה"כ המבנים במתחם מס' 3 לא יעלה על 14,945 מ"ר. (שטח עיקרי) בתוספת שטח שדות של עד 897 מ"ר לא כולל סרח מוגן דורתי חיקני, כאשר כל ההבדלות הן כמפורט בתקנות חישוב שטחים (חוק החכונן והבניה התשנ"ב 1992).

2. ב. גודל דגרה מנובב - גודלה המרבי של יחיד לא יעלה על 150 מ"ר (שטח עיקרי).

3. ב. חשבו שטח בניה להשאנה - חישוב שטחי הבניה לרישוי יהיה כמפורט בתקנות החכונן והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהשרים) התשנ"ב 1992. בתוספת מס' 2 להוראות תכנית ב/ש/95 מיום 20.08.86 וקבע כי שטח הבניה הכולל המצטבר לכל המבנים במתחם מס' 3 לא יעלה על 14,945 מ"ר, בהתאם למסדרט בסעיף 13 (כ) ססקא (1); תחולה והוראות מעבר, כתקנות החכונן והבניה הנ"ל, יש ליאדת שטח זה כשטח שנודע למטרה עיקרית.

רישוי:

מבדיקה שערכתי באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעריית בית שמש עולה כי על הבניין בו ממוקמת הדירה הגישומה התקבלו ההיתרים הבאים:

א. היתר בנייה מס' 20050161 מהתאריך 09/11/05 ולפיו מותר: בית משותף- בניה חדשה. חידוש להיתר 20010051 מיום 26/03/01 עבור עבודות עפר, יסודות וקירות תמך בלבד. בעל ההיתר: יפת השמש בע"מ.

ב. היתר בנייה מס' 20060002 מיום 05/03/2006 ולפיו מותר: בית משותף- חידוש החלטת ועדה. היתר בנייה עבור שלב ב'. בעל ההיתר: יפת השמש בע"מ.

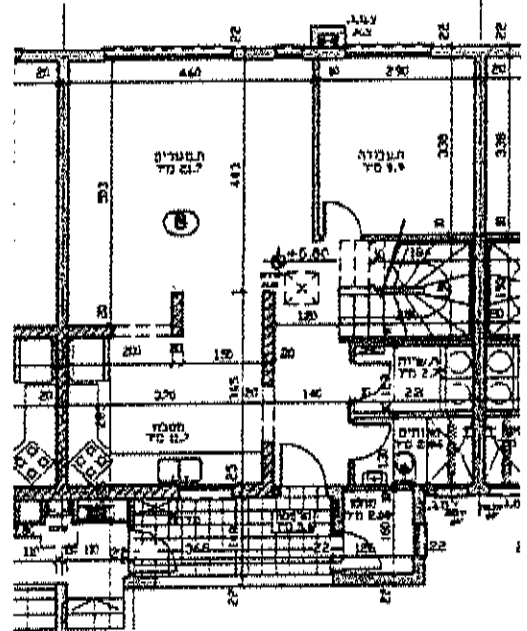
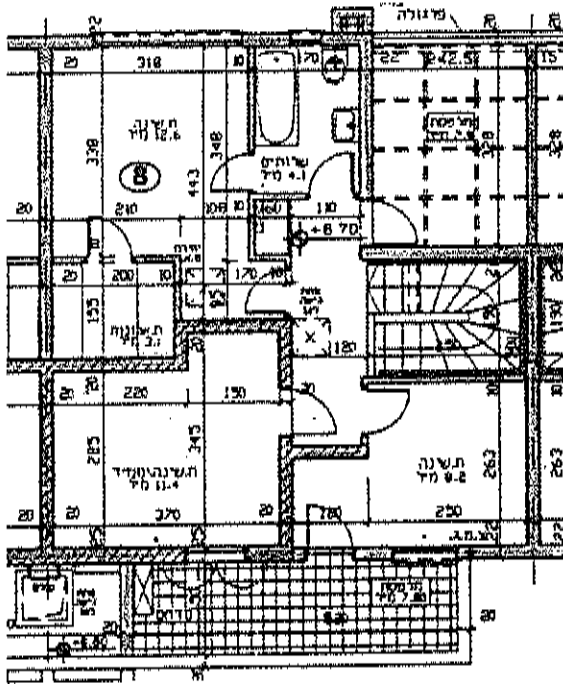
סניף בית שמש - רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 טקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 גידי: 052-3801959

Oron Yossi
Real Estate Appraiser
Loss adjuster value



אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאות אלמנטרית

תשריט הנכס מתוך היתר הבנייה:



התאמת להיתר:

בעת הביקור בנכס ניתן היה להבחין כי הבניה בפועל תואמת להיתר הבנייה.

סניף בית שמש - רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

15

E-mail - oronyossi@gmail.com