

עמותת רעות - שרות נשים סוציאלי (ע"ר) ("העמותה")

הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס/ים במקרקעין הידועים כגוש 7111 חלקה 113 בתל-אביב-יפו - הודעה לקהל המציעים

קהל המציעים, לנוחיותכם - מצורף בזאת חלק מחוות דעתו של השמאי רן וירניק אשר נערכה בגין הנכס/ים.

מובהר בזאת כי לעמותה ו/או מי מטעמה אין ולא תהיה כל מחויבות ו/או אחריות בקשר עם חוות הדעת כאמור. חוות הדעת אינה מהווה מצג ואין בהצגתה לקהל המציעים כדי לגרוע מחובתם לבצע בדיקה עצמאית של הנכס/ים.

בכבוד רב,

עו"ד גור אוזן

הורוביץ, אבן, אוזן ושות'

מנחם בגין 144, מגדל מידטאון, קומה 36, תל-אביב

טל: 03-7553855 | פקס: 03-7553856 | אתר המשרד: www.heu-law.com

תאריך: 18.06.20
מספרנו: 5551-20-1

לכבוד,
רעות - שרות נשים סוציאלי (ע"ר),
רחוב מרגולין 5,
תל אביב
א.ג.נ.,

**הנדון: חלק מחלקה 113 בגוש 7111,
רחוב יוסף אליהו 4, תל אביב**

נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין שווי של הנכס הנדון למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

חוות דעת זו נערכת בעיצומו של משבר הקורונה כאשר הנחיות משרד הבריאות אינן מאפשרות לקיים סיורים בפנים היחידות, ולפיכך, תיאור הנכס מתבסס על סיור חיצוני ועל חוות דעתו של שמאי מקרקעין אחר, שנערכה לנכס בשנת 2014. כפי שנמסר לנו, לא חל שינוי במצבו הפיזי של הנכס מאז עריכת חוות הדעת האמורה.



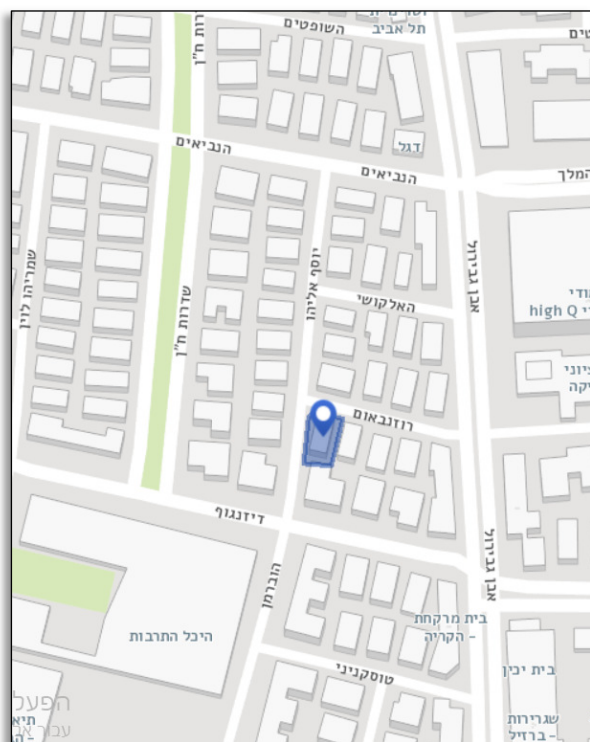
תיחום המגרש על רקע תצלום אוויר
אתר סימפלקס

א. תיאור הנכס והסביבה

1. הנכס הנדון מהווה את מרביתו של בנין מגורים¹, ידוע כחלק מחלקה 113 בגוש 7111, כתובתו רחוב יוסף אליהו 4, פינת רוזנבאום 2, תל אביב.

שטחה הרשום של החלקה (בשלמות) הינו 483 מ"ר. הנכס מהווה את תתי החלקות כדלקמן:

תת"ח	שימוש היחידה על פי נסח הרישום	קומה	שטח רשום במ"ר ²
1	מחסן	מרתף	5.65
2	דירה	קרקע	35
3	דירה ³		26.77
4	מחסן		14.32
5	דירה	ראשונה	110.85
7	דירה ³	שניה	110.85
8	דירה		56.75
9	דירה	שלישית	110.85
10	דירה		56.75
11	דירה	גג	9.99



מפת סביבה
GovMap

2. מיקום הנכס בפינה הדרום מזרחית של קרן הרחובות יוסף אליהו ורוזנבאום, בסמיכות להיכל התרבות ולכזר הבימה, במרכז העיר.

3. רחוב יוסף אליהו מקביל ממערב לרחוב אבן גבירול, מסתעף מרחוב דיוניגוף בדרום ומסתיים ברחוב הנביאים בצפון. הרחוב חד סטרי, כיוון התנועה בו מדרום לצפון.

רחוב רוזנבאום מסתעף מרחוב יוסף אליהו במערב ומסתיים ברחוב אבן גבירול במזרח, הרחוב חד סטרי, כיוון התנועה בו ממערב למזרח.

4. סביבת הנכס מאופיינת בבנינים הכוללים 3-4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

באזור ניכרת מצוקת חניה משך רוב שעות היממה.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

¹ כלל תתי החלקות הרשומות (10 תת"ח), למעט תת"ח 6.

² לחלק מתתי החלקות קיימות הצמדות שיפורטו להלן.

³ היחידה מוחזקת על ידי דייר מוגן.



תצ"א של החלקה

אתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו



תצלום המבנה מרחוב יוסף אליהו

5. החלקה בצורת מרובע אי-רגולרי, פינתה הצפון מערבית מעוגלת, פני הקרקע משתפלים מדרום לצפון.

אורך חזית החלקה לרחוב יוסף אליהו כ-28 מ', אורך החזית לרחוב רוזנבאום כ-19 מ' (אורך החזיתות לעיל כוללות את אורך המגרעת בפינת הרחובות).

6. החלקה מבונה בבנין הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, מכיל 8 דירות (2 דירות בכל אחת מקומות א' - ג' ו-2 דירות בקומת הקרקע), 2 מחסנים וחדר כביסה בקומת הגג.

הבנין בבניה ותיקה (כ-80 שנים), בנוי בלוקים ובטון, גג בטון שטוח, גמר החוץ טיח התזה.

7. הכניסה לבנין מרחוב יוסף אליהו, תחזוקת הבנין ברמה טובה.

בכניסה לבנין דלת כניסה מזוגגת עם מערכת אינטרקום.

8. הבנין נעדר מעלית וכולל חצר חזיתית.

9. החלק המוערך כולל את הבנין על כל יחידותיו למעט יחידת דיור דרומית בקומה א' שאינה כלולה בחוות דעת זו (תתי"ח 6 כאמור).

10. להלן תיאור היחידות המהוות את הנכס (השטחים בפועל המפורטים להלן כוללים מרפסות וקירות חוץ, על פי מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף, התיאור הינו על בסיס שומה משנת 2014 שלא נערכה ע"י הח"מ, כאמור לעיל).
על מנת להסתמך על השטחים המפורטים בטבלה שלהלן יש לבצע מדידה של כל יחידה וללא מדידה כאמור אין להסתמך על השטחים הנ"ל.

תת"ח	קומה	שטח בפועל	תיאור היחידה
1	מרתף	כ-8 מ"ר	מחסן שהגישה אליו מרחוב רוזנבאום, גובה פנים 2.4 מ'
2	קרקע	כ-53 מ"ר ⁴	דירה שהכניסה אליה מחצר הבנין. הדירה משופצת ברמה גבוהה, חזיתית לרחוב רוזנבאום, פונה לכיוונים צפון, מזרח ומערב.
3		כ-30 מ"ר + כ-2 מ"ר הצמדה (ח"ש)	מחסן בגובה 2.4 מ'.
4		כ-17 מ"ר + כ-55 מ"ר הצמדה (קרקע)	מחסן (לא בוצע סיור בשומה משנת 2014) מוחזק בשכירות מוגנת ידי דייר מוגן (שמחזיק גם בתת"ח 7 להלן), הדיירות המוגנות אינה כוללת את שטח ההצמדה. המזמין פועל להוצאת שטח ההצמדה הנ"ל מיחידה זו והצמדת השטח לתתי חלקות אחרות בבנין.
5	ראשונה	כ-129 מ"ר	דירה סטנדרטית, חזיתית לרחוב יוסף אליהו, פונה לכיוונים צפון, מזרח ומערב.
8		כ-72 מ"ר	דירה סטנדרטית, חזיתית לרחוב יוסף אליהו, פונה לכיוונים דרום, מזרח ומערב.
9	שלישית	כ-129 מ"ר	דירה סטנדרטית, חזיתית לרחוב יוסף אליהו, פונה לכיוונים צפון, מזרח ומערב.
10		כ-72 מ"ר	דירה סטנדרטית, חזיתית לרחוב יוסף אליהו, פונה לכיוונים דרום, מזרח ומערב.
11	גג	כ-11 מ"ר + כ-175 מ"ר (גג) הצמדה	חדר ופרגולה. יתר הגג מחופה יריעות ביטומניות.

11. בחינה חיצונית של קומת הקרקע מעלה כי שטחה בפועל של יחידה 2 הוא כ-53 מ"ר וכי יחידות 1 ו-3 עשויות להיות נגישות הן באמצעות שביל מרחוב רוזנבאום והן מדלת שבחדר המדרגות הכללי.

12. סיור חיצוני בנכס נערך בתאריכים 31.03.20 ו-16.04.20 על ידי רן וירניק.

⁴ ר' סי' 11 להלן

ב. מצב תכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לשומה, בהתאם לאתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו:

1. תכנית מס' 58 פורסמה למתן תוקף בתאריך 04.01.40 (ע"ר 976).
התכנית מסווגת את הנכס כאזור דירות 1 בו הותרה הקמת מבנה מגורים בשיעור כולל של 105% משטח החלקה בשלוש קומות, 35% לקומה.
 2. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.82 (י.פ. 2829).
התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה של 7% לקומה, ע"ח סגירת מרפסות, אולם לא יותר מ-40% לקומה במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר.
 3. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.94 (י.פ. 4208).
התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה, זאת בתנאי ששטח הקומה העליונה אינו נופל מ-90%.
 4. תכנית ב' פורסמה למתן תוקף בתאריך 04.09.08 (י.פ. 5846).
התכנית מסווגת את הנכס כמיועד לשימור ללא הגבלות מחמירות בסגנון בניה בינלאומי ומגדירה את מכלול הפעולות הנדרשות לשם מניעת פגיעה במבנה, שיקומו ותחזוקתו לאורך זמן.
התכנית קובעת כי לא תותר הריסת מבנה לשימור, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הריסת חלקים מהמבנה במקרים מסוימים, כל עוד לא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה. כן רשאית הועדה המקומית לדרוש שיקום או שחזור של חלקי מבנה מקוריים או יחודיים אשר התבלו או נהרסו.
על מנת לעודד שיקומם של מבנים לשימור נקבעו תמריצים, כדלקמן:
- (א) קווי בנין יהיו בקונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. במידה ולא נוצלו קווי בנין צידיים בבינוי הקיים ניתן להתיר צמצום קווי הבנין עד למותר בתכניות התקפות, בתנאי שאין פגיעה בשימור המבנה.
קו בנין אחורי יהיה על פי קונטור המבנה הקיים או עד 3 מ', לפי הקטן.
 - (ב) תותר הגדלת תכסית המבנה עד 70% משטח המגרש במגרשים פינתיים (ללא הגדלת היקף הבניה).

ג) תותר הקמת מבנה נוסף במגרש בנוסף למבנה לשימור (במגבלות זכויות הבניה הקיימות).

ד) חדרי כביסה, הסקה, גרזיים ומחסנים בהיתר המקורי יחושבו כשטח עיקרי בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

ה) תותר בנית מרפסות חדשות מעבר לקו הבנין ובהתאמה לקיימות בנוסף לשטחי הבניה המותרים (כשטח למרפסות בלבד).

ו) יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליחיד ובתכנית של עד 50% משטח הגג. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ'.

ז) תותר המרת הבניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטחי הבניה ובנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית.

ח) תותר התקנת מרכיבים דקורטיביים במבנה כגון פרגולות וגגונים בנוסף לשטחי הבניה.

ט) יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה, בחלקים הפונים לחזיתות האחוריות.

י) תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת במסגרת תכנית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות התקפות. השימוש בשטחים אלה יהיה על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם ובכל מקרה, יותר שימוש למשרדים. כן תותר הקמה של עד 3 קומות מרתפי חניה בהתאם להוראות תכנית ע"1 (לענין גובה קומות וקווי בנין במרתף). הבניה כנ"ל תותר בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.

יא) ניתן להרחיב את השימושים המותרים במבנה לשימור, בפרסום לפי ס' 149 לחוק.

יב) במבנים בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים, יותרו יחידות דיור נוספות בתנאי ששטחן לא יפחת משטח ממוצע כפי שהותר בתכניות תקפות.

התכנית מבטלת את שטחי הדרכים בתחום המבנים לשימור.

הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

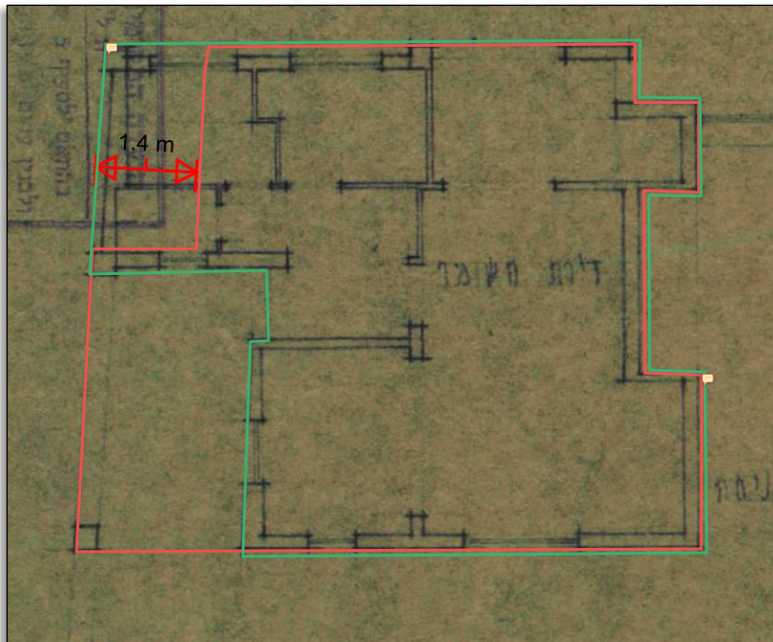
5. תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.05.05 (י.פ. 5397). במהלך השנים פורסמו תיקונים לתכנית.

סעיף 19.1 לתקנון התכנית קובע כי לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.

ג. תיק בנין

מעיו בתיק הבנין באתר האינטרנט של עיריית תל אביב עולה כדלקמן:

1. בתאריך 8.3.39 ניתן רשיון מס' 593 "לבנין 3 קומות ומרתף: בקומות א', ב' ו-ג' 6 חדרי דירה, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, 2 ב"כ בכל קומה. במרתף אולם כניסה, גארג', חדר הסקה, 5 תאי מחסן, חדר, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ. על הגג חדר כביסה ובנין גדר סביב המגרש".
 2. בתאריך 12.8.40 ניתן רשיון מס' 120 "לתוספת סככה על הגג, להגדלת דירת השומר ושינוי מיקום המחסנים בקומת העמודים ולבנין חדר הסקה ושני תאי מחסן במרתף".
 3. בתאריך 19.6.45 ניתן רשיון מס' 67 "לשינוי בקומת עמודים מגארג' ומחסן לדירה בת חדר אחד עם ח"ש".
 4. לא נמצאו תכניות הגשה המתעדות את היחידות בקומות, למעט קומת הקרקע והגג.
 5. לא ניתן לעמוד על התאמת הדירות שבקומות שמעל קומת הקרקע להיתר הבניה נוכח היעדר תכניות ההיתר.
- יחידה מספר 2 הוגדלה ביחס להיתר הבניה בפינתה הצפון-מערבית והוקטנה ביחס להיתר בפינתה הצפון מזרחית.



ירוק - שטח יחידה 2 לפי ההיתר
אדום - שטח יחידה 2 בפועל (בבדיקה חיצונית)

ד. מצב משפטי

1. על פי נסח רישום מרוכז מתאריך 28.03.20 :

החלקה בשטח רשום של 483 מ"ר, קיימת הערת ייעוד בדבר מבנה לשימור על פי תכנית 2650 ב' לטובת הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו. להלן תיאור היחידות על פי נסח הרישום :

תת"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	הצמדות במ"ר	החלק ברכוש המשותף
1	מרתף	5.65	קירות המבנה החיצוניים	3/380
2	קרקע	35		17/380
3		26.77		14/380
4		14.32		7/380
5	ראשונה	110.85	קירות המבנה החיצוניים	55/380
6		56.75		28/380
7	שניה	110.85		55/380
8		56.75		28/380
9	שלישית	110.85		55/380
10		56.75		28/380
11	גג	9.99	קירות המבנה החיצוניים + גג (123.2) + גג (48.27)	90/380

*ההצמדה בשטח 53.44 מ"ר תועבר מיחידה זו ליחידות אחרות בבניין.

2. זכויות הבעלות בכל תתי החלקות (למעט תת"ח 6) רשומות על שם "רעות - שרות נשים סוציאלי" עם הערה על פי תקנה 30 א' לטובת מזור אהרון ודבורה ז"ל.

מקרקעין אלו נרשמו כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים כמשמעותם בחוק הנאמנות התשל"ט 1979.

זכויות הבעלות בתת"ח 6 רשומות על שם רוזנצויג רנה עם הערה על מינוי מנהל עיזבון.

3. מעיון בצו ובתשריט הבית המשותף עולה כדלקמן :

א) כפוף להסכמת הרשות המוסכמת, ומבלי צורך בהסכמה ו/או בחתימה של בעלים אחרים של דירות בבית המשותף, רשאי בעל הדירה מס' משנה 113/11 להגיש תכניות ובקשות לקבלת רשיונות בניה ולקבלם וזאת לצורך בניה על חלקי הגגות הצמודים לדירה זו בתנאי שכל בניה כזו תעשה על חשבונו, מכספו ועל אחריותו ומבלי שהדבר יפגע בדירות אחרות בבית.

- (ב) הבינוי בפועל של יחידה מס' 2 שבקומת הקרקע אינו תואם את תשריט הבית המשותף.
- (ג) בלתי ניתן לקבוע את מידת ההתאמה של יחידות מס' 3 ו-4 לתשריט הבית המשותף מכיוון שלא ניתן היה לסייר בהן פנימית ולקבוע את מיקום התיחום שבין היחידות, אם כי נראה שהתיחום החיצוני של היחידות במשותף תואם את תשריט הבית המשותף.
- (ד) לא ניתן לעמוד על התאמת הדירות בקומות העליונות לתשריט הבית המשותף מכיוון שלא נתאפשר, כאמור, לסייר בפנים הדירות.