טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 08.03.2020
סימוכין: 52/23/19

שומת מקרקעין - 2 דירות מגורים בפרויקט " מגדלי תל אביב ", חלק מחלקה 549, בגוש 7093, רחוב תוצרת הארץ 9, תל אביב

זכויות כבירי גרוס אמיר וכבירי תמר

סימון מיקום בניין "D" ע"ג צילום של פרויקט "מגדלי תל אביב".
הדירות הנדונות ממוקמות בקומה ה-31 של הבניין.

חוות הדעת מהווה עדכון לחוות דעתנו מתאריך 03.04.2019, סימוכין מס' 52/23/5.
מהות העדכון: תיקון טעות סופר בקשר למספר הבניין ולכתובת הנכס.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירבורט סיטי בתובת לדיור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 בקס 03-5372526 טלפון

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 03.04.2019
סימוכין: 52/23/5

שומת מקרקעין - 2 דירות מגורים בפרויקט " מגדלי תל אביב ", חלק מחלקה 549, בגוש 7093, רחוב תוצרת הארץ 11, תל אביב

זכויות כבירי גרוס אמיר וכבירי תמר

סימון מיקום בניין בניין "B" ע"ג צילום של פרויקט "מגדלי תל אביב".
הדירות הנדונות ממוקמות בקומה ה-31 של הבניין.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

לכבוד
עו"ד עופר שפירא

1. זהות מזמין השומה

לבקשתכם הנני מגישה בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לנכס כריק ופנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

2. מטרת השומה

ידוע לי כי חוות הדעת דרושה לכם במסגרת הליך של כינוס נכסים.

הערכת השווי הינה לנכס כריק ופנוי ונקי מכל חוב, משכנתא וזכויות צד ג'.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס – 31.03.2019.

4. מועד הביקור בנכס ופרטי המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 31.03.2019 ע"י גהלי מנדלסון, שמאי מקרקעין.

דירה מס' 110 הוצגה ע"י גב' תמר כבירי, בעלת הזכויות בנכס ודירה מס' 111 הוצגה ע"י מר דוד כבירי, אביו של אמיר גרוס כבירי, בעל הזכויות בנכס.
הביקור נערך בכל חלקי הנכסים.

5. עיון במסמכים רלוונטיים

- ✓ פלט רישום מקרקעין, עותק מיום 27.03.2019 שהופק במשרדי באמצעות האינטרנט.
- ✓ מכתבים ממשרד עורכי הדין חג'ג', בוכניק ויינשטיין ושות' מיום 02.04.2019, המהווה אישור זכויות לבעלים בנכס.
- ✓ פסיקתא מיום 22.01.2019, שהתקבלה ע"י כבוד השופטת איריס לושי-עבודי.
- ✓ תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- ✓ תכנית היתר בנייה.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימ/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווי שוק של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. פרטי הנכס

גוש	:	7093.
חלק מחלקה	:	549.
שטח החלקה	:	18,708 מ״ר בשלמות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים מס׳ 110 בקומה 31 הכוללת חניה מס׳ 420 בקומת מרתף 3- ומחסן מס׳ 121 בקומת חניון 2-. דירת מגורים מס׳ 111 בקומה 31 הכוללת חניה מס׳ 434 בקומת מרתף 3- ומחסן[1] בקומת חניון 2-.
שטח הדירה	:	דירה 110- כ- 120 מ״ר + מרפסת מקורה בשטח של כ- 12 מ״ר. דירה 111- כ- 120 מ״ר + מרפסת מקורה בשטח של כ- 12 מ״ר. עפ״י טבלת שטחים, שטח דירות טיפוסיות בתכנית היתר חתומה.
זכויות	:	זכות לבעלות פרטית. עפ״י אישור זכויות שהתקבל מאת משרד עורכי דין חג׳ג׳, בוכניק, ויינשטיין ושות׳, הזכות בדירה 110 בתוספת חניה ומחסן הינה של גב׳ תמר כבירי. הזכות בדירה 111 בתוספת חניה צמודה ומחסן הינה של מר אמיר גרוס כבירי.
הערות	:	בנסח הרישום רשומות הערות אזהרה רבות ובין היתר, רשומות הערות אזהרה לטובת כבירי אמיר וכבירי תמר. בנסח הרישום רשומות מספר הערות אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, על הלווים גרוס כבירי אמיר ו- כבירי תמר. בנסח הרישום רשומים צווי עיקול על ההערות של כבירי אמיר. בנסח הרישום נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים, עו״ד עופר שפירא, על ההערות של כבירי אמיר ו-כבירי תמר.
כתובת	:	רחוב תוצרת הארץ 11, תל אביב.

[1] המחסן המוצמד לדירה מס׳ 111 אינו ממוספר והוצג לנו ע״י מר דוד כבירי, אביו של בעל הזכויות בנכס.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

7.1. תיאור הסביבה

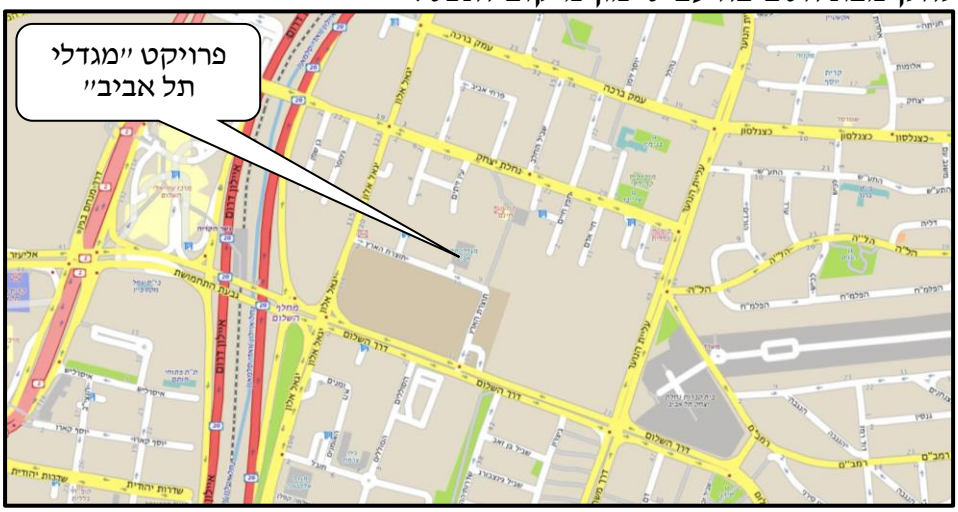
הנכס שבנדון מהווה חלק מפרויקט "מגדלי תל אביב".
פרויקט מגדלי תל אביב הינו קומפלקס יוקרתי של ארבעה מבני מגורים (מסומנים בהיתרי בנייה באותיות A, B, C, D) מעל שטחי מסחר וקאנטרי, הממוקם במתחם שבין רחוב נחלת יצחק מספר 18, לבין רחוב תוצרת הארץ מספר 11 ומשתייך לשכונת "נחלת יצחק", בדרום-מזרח העיר תל אביב.

שכונת נחלת יצחק ממוקמת ממזרח לנתיבי איילון ממערב לדרך יגאל אלון ומצפון לדרך השלום. בשנים האחרונות משתנה אופי האזור מאזור תעשייה ומלאכה ותיק ואזור מוסכים לאזור משרדים, תעסוקה ומגורים.

בסמוך וממערב, ממוקמים, מתחם בנייני משרדים "TOHA", קניון עזריאלי, תחנת רכבת השלום ומתחם "גני שרונה", ממזרח, העיר גבעתיים, מדרום, שכונת ביצרון ומצפון, מתחם ה"סיטי" בעיר רמת גן.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

להלן מפת הסביבה עם סימון מיקום הנכס:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 בקס 03-5372526 טלפון

להלן צילום מרחוב תוצרת הארץ, מבט ממזרח למערב:

7.2. תיאור הקרקע

פרויקט "מגדלי תל אביב", בשלמות, בנוי על שטח חלקות 549 ו 550 בגוש 7093.
חלקה 549 מיועדת למגורים ואילו חלקה 550 לשצ"פ.

שטחה הרשום של חלקת המגורים הנו 18,708 מ"ר, צורתה אי רגולרית.

פני הקרקע מישוריים.

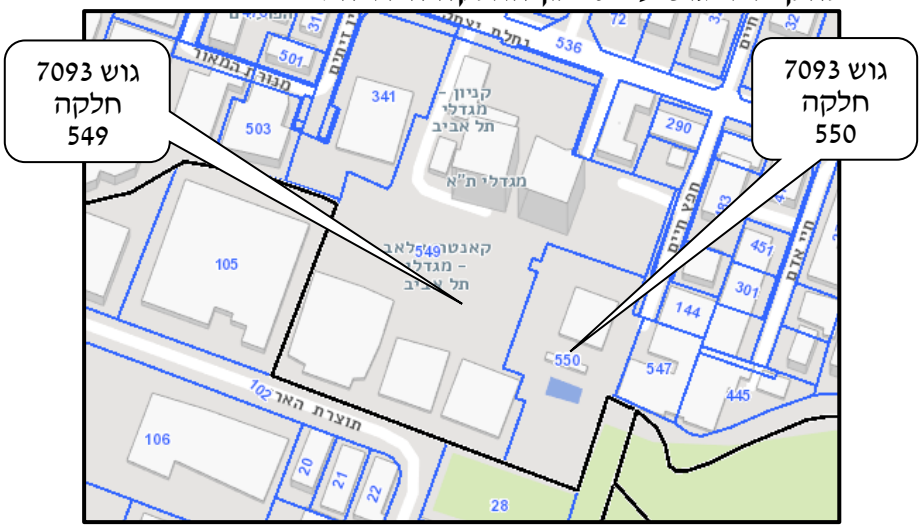
הפרויקט בשלמות כולל, ארבעה מגדלי מגורים (מסומנים בהיתרי בנייה באותיות A, B, C, D), מרכז מסחרי, קאנטרי קלאב, גינה ציבורית, מבנה משרדים בן 7 קומות ו- 4 קומות מרתף המשמשות לחנייה ואחסנה.

גבולות החלקה:

בדרום: רחוב תוצרת הארץ ומעברו בניין מגורים.
מעברו, מבני מגורים בבנייה וותיקה, חד ודו קומתיים.
במערב: פרויקט משרדים חדש, הידוע בשם "מתחם TOHA".
בצפון: רחוב נחלת יצחק ומעברו בניין מגורים.
במזרח: רחוב חפץ חיים ומעברו מבני תעשייה וותיקים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

להלן מפת גוש עם סימון החלקה הנדונה :



7.3. תיאור הבניין

הדירות הנדונות ממוקמות בניין "D".
בניין D מהווה חלק מפרויקט "מגדלי תל אביב", הכולל ארבעה מבני מגורים.
בניינים A ו- B , ותיקים יותר וממוקמים בחלק הצפוני של המגרש ואילו בניינים C ו- D, ממוקמים בחלק הדרומי של המגרש ובנייתם הסתיימה בשנת 2014 .

בניין D הינו מגדל מגורים בן 36 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר ו- 4 קומות מרתף המשמשות לחניה ולמחסנים דירתיים.

עפ"י היתר בנייה מס' 12-0051, במגדל 122 יח"ד.

המגדל תוכנן, ע"י משרד האדריכלים "ריסקין אדריכלים".

הכניסה הראשית ללובי המגדל ולמרתפי החניה, מהחזית לרחוב תוצרת הארץ 11. יצוין כי הכניסה משמשת בלעדית את דיירי המגדל וממוקמת מערבית לכניסה הראשית למרכז המסחרי.

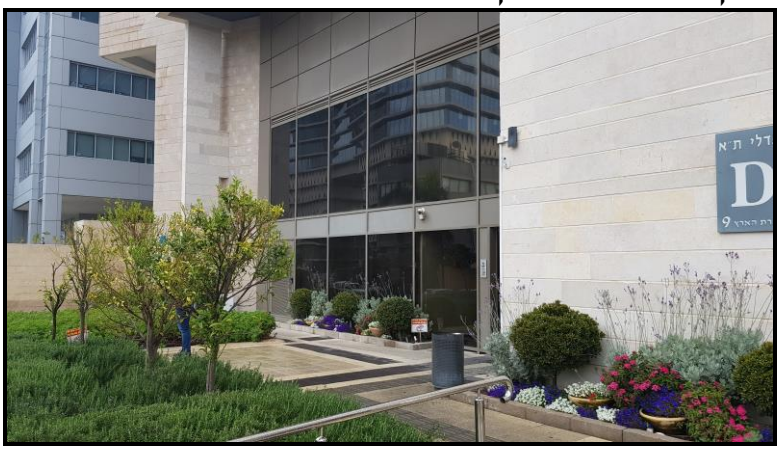
רמת הגמר בלובי גבוהה וכוללת חלל בגובה כפול, ריצוף שיש, פינות ישיבה מעוצבות, קירות מעוטרים בתמונות ופסלים אומנותיים, תיאורה שקועה ועמדת קבלה מאוישת 24 שעות.

במגדל, 4 מעליות נוסעים, המשרתות את קומות המרתף והמגורים.

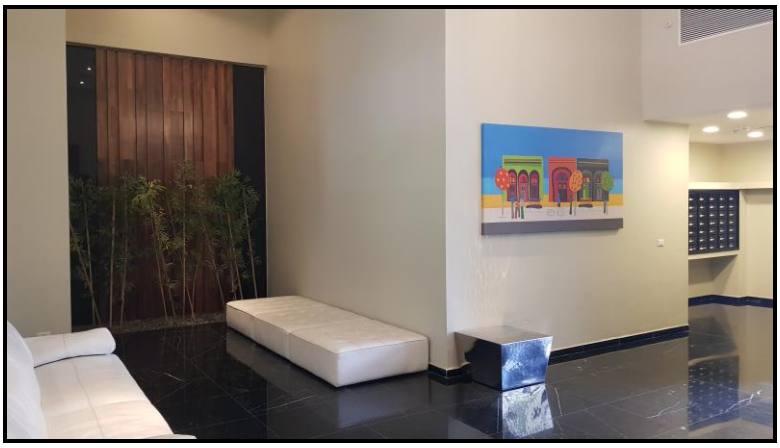
מצבו הפיזי ותחזוקתי של המגדל טוב מאוד.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירבורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

להלן צילומים מהבניין:



הכניסה הראשית לבניין



חלל הלובי

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7.4. תיאור הנכס

דירה 110

דירה מס' 110, דירת מגורים בת 4 חדרים (במקור 5), הממוקמת באגף הצפון-מזרחי של קומה 31 במגדל D.
עפ"י אישור הזכויות שהתקבל, הדירה מסומנת כדירה מס' 110.

עפ"י טבלת שטחים מתשריט היתר בניה מס' 11-0057, הדירה מסווגת כדירה טיפוסית מס' 2. שטח הדירה "פלדלת", כ- 120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש.
עפ"י תשריט היתר שינויים מס' 12-0051 הדירה מסומנת כדירה טיפוסית C.

הדירה פונה לכיוונים מזרח וצפון והמרפסת פונה לכיוון צפון.
מהדירה נשקף נוף לעיר תל-אביב ונוף חלקי לים.

הדירה כוללת הצמדה של מקום חניה מס' 420 במפלס 3- ומחסן מס' 121 במפלס 2-.

החלוקה הפנימית כוללת:

- מבואת כניסה.
- מטבח, פינת אוכל וחדר מגורים בחלל אחד. מחדר המגורים יציאה צפונית למרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר.
- מרפסת שירות מקורה.
- חדר שינה.
- חדר מקלחת ושירותים.
- יחידת הורים כולל חדר מקלחת ושירותים וכולל ממ"ד, המשמש כחדר ארונות.

יצוין כי בהשוואה לתשריט ההיתר, בוצעו בדירה שינויים פנימיים, ללא חריגות בנייה, למעט סגירת מסתור כביסה.

רמת הגמר בדירה גבוהה וכוללת ריצוף גרניט פורצלן בחלל המגורים, פרקט עץ מלא בחדרי השינה, מטבח מתוצרת חברת "דקור" כולל אי המשמש כפינת ישיבה, חיפוי קרמי במטבח ובחדרי המקלחת והשירותים ומערכת מיזוג אויר מרכזית.

בדירה מתגוררת גב' תמר כבירי, בעלת הזכויות בנכס.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 פקס 03-5372526 טלפון

להלן צילומים מהדירה ביום הביקור:

חדר המגורים ופינת האוכל

המטבח

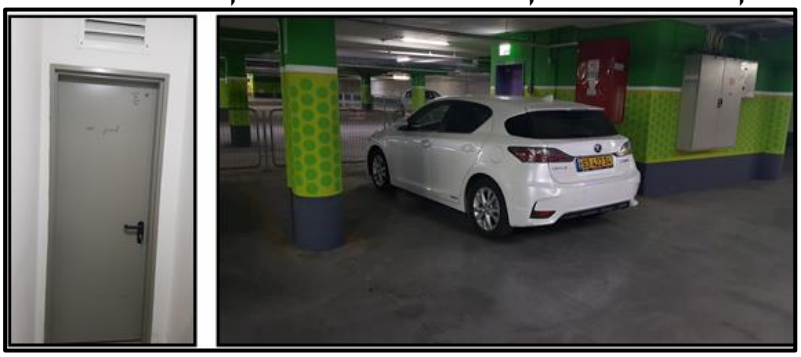
המרפסת

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חדר שינה יחידת הורים

חדר אמבטיה יחידת הורים

להלן צילומים של מקום חניה מס׳ 420 ומחסן מס׳ 121:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

דירה 111

דירה מס' 111, דירת מגורים בת 4 חדרים (במקור 5), הממוקמת באגף הצפון-מערבי של קומה 31 במגדל D.
עפ"י אישור הזכויות שהתקבל, הדירה מסומנת כדירה מס' 111.

עפ"י טבלת שטחים מתשריט היתר בניה מס' 11-0057 הדירה מסווגת כדירה טיפוסית מס'1 שטח הדירה "פלדלת", כ- 120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש.
עפ"י תשריט היתר שינויים מס' 12-0051 הדירה מסווגת כדירה טיפוסית D.

הדירה פונה לכיוונים מערב וצפון. המרפסת פונה לכיוון צפון.
מהדירה, נשקף נוף לעיר תל-אביב ונוף חלקי לים.

הדירה כוללת הצמדה של מקום חניה מס' 434 במפלס 3- ומחסן ללא ציון קומה או מספר. יצוין כי ביום הביקור הוצג בפנינו מחסן לא ממוספר, הממוקם במפלס 2-.

החלוקה הפנימית כוללת:

- מבואת כניסה.
- מטבח, פינת אוכל וחדר מגורים בחלל אחד. מחדר המגורים יציאה צפונית למרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר.
- מרפסת שירות מקורה.
- 2 חדר שינה, אחד מהם ממ"ד.
- חדר מקלחת ושירותים.
- יחידת הורים כולל חדר מקלחת ושירותים.

יצוין כי בהשוואה לתשריט ההיתר, בוצעו בדירה שינויים פנימיים, ללא חריגות בנייה, למעט סגירת מסתור כביסה.

רמת הגמר בדירה גבוהה וכוללת ריצוף גרניט פורצלן בחלל המגורים, פרקט עץ מלא בחדרי השינה, מטבח נגרות כולל אי המשמש כפינת ישיבה, חיפוי קרמי במטבח ובחדרי המקלחת והשירותים ומערכת מיזוג אויר מרכזית.

בדירה מתגורר מר דוד כבירי, אביו של אמיר גרוס כבירי, בעל הזכויות בנכס.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

להלן צילומים מהדירה ביום הביקור:

חדר המגורים

המטבח

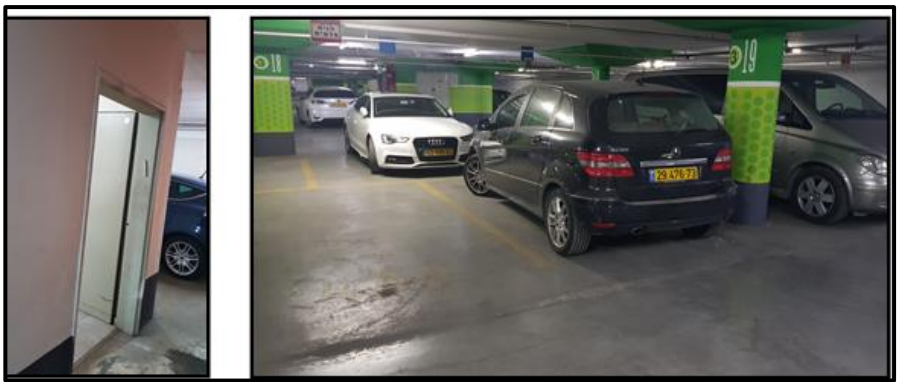
המרפסת

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חדר השינה יחידת הורים

חדר מקלחת ושירותים יחידת הורים

להלן צילומים של מקום חניה מס׳ 434 ומחסן המשמש בפועל את בעלי הזכויות בדירה



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7.5. זיהוי הדירות

הבניין ומיקום הדירות נשוא חוות הדעת, טרם נרשמו בפנקס הבתים המשותפים.

זיהוי הדירות נעשה באמצעות תשריט היתר בנייה שינויים מס׳ 12-0051, ובאמצעות מכתב שהתקבל מאת עו״ד עורכי הדין חג׳ג׳, בוכניק ויינשטיין ושות׳ המהווה אישור זכויות לבעלים בנכס.

ע״פ תשריט היתר הבניה הדירות בין קומה 4 לקומה 32 הינן דירות טיפוסיות, בכל קומה בבניין 4 דירות המסומנות באותיות A, B, C, D.

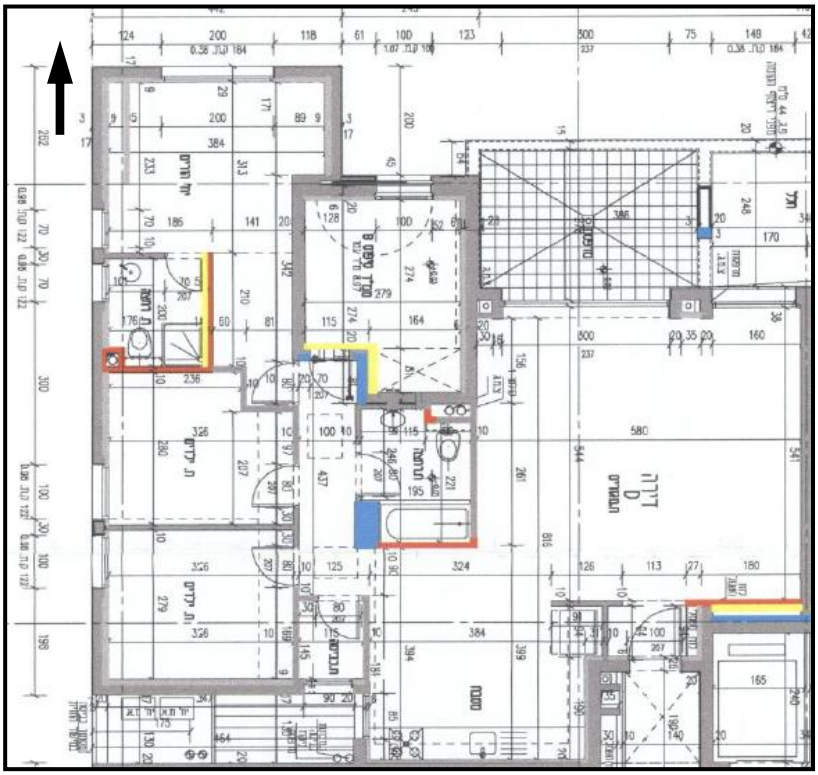
דירה מס׳ 110-
מסומנת בהיתר כדירה טיפוסית C.
עפ״י מכתב זכויות שהתקבל דירה 110 הינה דירה הפונה לכיוונים צפון ומזרח.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

דירה מס' 111-

מסומנת בהיתר כדירה טיפוסית C.

עפ"י מכתב זכויות שהתקבל דירה 111 הינה דירה הפונה לכיוונים צפון ומערב.



הערה – עפ"י אישור הזכויות המצורף, דירה מס' 110 כוללת הצמדה של חניה מס' 420 ומחסן מס' 121, אותם זיהינו ביום הביקור.

עפ"י אישור הזכויות המצורף, דירה מס' 111 כוללת הצמדה של חניה מס' 434, אותה זיהינו ביום הביקור ומחסן לא ממוספר אותו לא ניתן היה לזהות.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

8. מצב משפטי

8.1. פלט רישום מקרקעין מיום 27.03.2019

גוש:	7093.		
חלקה:	549.		
שטח החלקה:	18,708 מ״ר.		
בעלות:	חברת מבני תעשייה בע״מ	-	1/3.
	חברת מבני תעשייה בע״מ	-	1/3.
	חברת מבני תעשייה בע״מ	-	1/3.
חכירות:	חברת מבני תעשייה בע״מ בשלמות, לתקופה של 999 שנה.		
הערות:	בנסח הרישום רשומות הערות אזהרה רבות ובין היתר, רשומות הערות אזהרה לטובת כבירי אמיר וכבירי תמר. בנסח הרישום רשומות מספר הערות אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, על הלווים גרוס כבירי אמיר ו-כבירי תמר. בנסח הרישום רשומים צווי עיקול על ההערות של כבירי אמיר. בנסח הרישום נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים, עו״ד עופר שפירא, על ההערות של כבירי אמיר ו-כבירי תמר.		

8.2. אישור זכויות מיום 02.04.2019

הוצג בפניי אישור זכויות מאת משרד עורכי דין חג׳ג׳, ויינשטיין ושות׳ לפיו:

- גב׳ תמר כבירי רשומה בחברה כבעלת זכות בלעדית ליחידת דיור מס׳ 110 בקומה 31 הפונה לכיוונים צפון מזרח בתוספת חניה שמספרה 420 (מפלס 3-) וכן מחסן 121 (מפלס 2-) וכן חלק יחסי ברכוש המשותף.

- מר אמיר גרוס כבירי רשום בחברה כבעל זכות בלעדית ליחידת דיור מס׳ 111 בקומה 31 הפונה לכיוונים צפון מערב בתוספת חניה שמספרה 434 (מפלס 3-) וכן מחסן וכן חלק יחסי ברכוש המשותף.

הדירות נמצאות במקרקעין הידועים בתור חלקה 549 בגוש 7093 במגדלי תל אביב בניין D.

הערה:
יצוין כי מכתבי אישור הזכויות אינם מציינים את הערות האזהרה שנרשמו לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, צווי העיקול ומינוי כונס הנכסים, עו״ד עופר שפירא.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

8.3. פסיקתא מיום 22.01.2019

הוצג בפניי העתק פסיקתא שנפסקה ביום 22.01.2019, ע"י כבוד השופטת איריס לוסי-עבודי ממנו עולים, בין היתר, דברים כדלקמן:

- ביום 17.08.2018 ניתן צו כינוס נכסים על חלק מנכסי מר אמיר גרוס כבירי ששועבדו לטובת קוגיטו קפיטל או.אם.אי שותפות מוגבלת ו-קוגיטו קפיטל שותף כללי בע"מ.
- הפסיקתא קובעת כי צו הכינוס יורחב גם על זכויות אמיר כבירי ביחידה מס' 111, בית מס' 9, בקומה 31 בבניין D וכן על זכויות תמר כבירי, בדירה המוגדרת כיחידה מס' 110, בית מס' 9, בקומה 31, בבניין D, הידועות כגוש 7093 חלקה 549, הממוקמות ברחוב תוצרת הארץ 11, בתל אביב.
- עוד נקבע בפסיקתא כי עו"ד עופר שפירא ימונה ככונס נכסים על נכסי המקרקעין המשועבדים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9. מצב תכנוני

9.1. תכניות בניין עיר רלוונטיות

להלן סיכום תכניות בניין עיר רלוונטיות כפי שעולה מדף המידע שהופק באמצעות עיריית תל אביב:

שם תוכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף ברשומות	ייעוד המקרקעין	מהות התכנית
מס' 2225 א'	4540	03.07.1997	אזור מגורים מיוחד	פיתוח שכונת מגורים המשולבת בשימושים עסקיים נלווים, שינוי ייעוד מאזור מעורב למסחר, משרדים, תעשייה קלה ושצ"פ מוצע לייעודי קרקע חדשים: אזור מגורים מיוחד, הכולל 4 מגדלי מגורים ובהם 404 יח"ד, מעל מבנה מסחרי ובניין משרדים.
ע'1	5467	18.03.2003	-	התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם מטרתה להחליף את תכנית מתאר "ע"- מרתפים. התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים
מס' 2225 ב'	5253	04.12.2003	אזור מגורים מיוחד	שינוי התוכנית הראשית על מנת לשפר את ניצול הקרקע בתחום התוכנית, בכלל זה הגדלת שטחי המגורים, המשרדים והרחבת מרכז הספורט העירוני ע"י הגדלת השטחים העיקריים המיועדים למגורים, הגדלת השטחים העיקריים המיועדים למרכז ספורט, קביעת 400% לשטחי מרתפים וכיו"ב.

סיכום מצב תכנוני

יעוד הקרקע - "מגורים מיוחד" (עפ"י תכניות מס' 2225/ ב').

תכליות מותרות –
א. במבנים המסומנים בנספח הבינוי בספרה -1 מגורים.
ב. במבנים המסומנים בנספח הבינוי בספרה -2 מסחר.
ג. במבנים המסומנים בנספח הבינוי בספרה -3 משרדים.

זכויות בנייה - שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת -
א. מבני המגורים (1) – 41,170 מ"ר.
ב. מבני מסחר (2) – 4000 מ"ר.
ג. מבני משרדים – 12,860 מ"ר.
שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת -
א. מבני המגורים (1) – 30,000 מ"ר.
ב. מבני מסחר (2) – 7,850 מ"ר.
ג. מבני משרדים (3) – 2,500 מ"ר.

שטחים מתחת לכניסה הקובעת-
400% לשטחי קומת מרתפים ב -4 קומות.

צפיפות -
448 יחידות דיור ו 4 - דירות שומר בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר כ"א.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.2. היתרי בנייה

בתיק הבניין נמצאו היתרי בנייה רבים, לאור מטרת חוות הדעת היתרי הבנייה שנמצאו רלוונטיים הינם כדלקמן :

- **היתר בנייה מס' 11-0057 מיום 02/03/2011:**

להלן טבלת שטחי הדירות מתוך תשריט ההיתר עבור דירות טיפוסיות בין קומה 4 – לקומה 30 :

טיפוס		שטח הדירה	שטח ממ"ד	מרפסת שמש	סה"כ שטח דירה
א	A	107.240 מ"ר	12.66 מ"ר	12.08 מ"ר	119.9 מ"ר
ב	B	106.640 מ"ר	12.66 מ"ר	12.08 מ"ר	119.5 מ"ר
ג	C	84.980 מ"ר	12.68 מ"ר	12.08 מ"ר	97.3 מ"ר
ד	D	109.350 מ"ר	12.75 מ"ר	12.08 מ"ר	122.1 מ"ר

דירה 110 ע"פ התשריט הינה מסומנת כדירה ב' (מס' 2).
דירה 111 עפ"י התשריט מסומנת כדירה א' (מס' 1).

- **היתר בנייה שינויים מס' 12-0051 מיום 18/04/2012:**

עפ"י תשריט ההיתר מסומנת דירה 110 כדירה טיפוסית C, דירה 111 כדירה טיפוסית D. תשריט היתר שינויים תואם מבחינת שטחי הדירות לתשריט היתר בנייה מס' 11-0057.
עוד עולה מההיתר כי שטח מרפסת שמש לדירה הינו כ – 12.08 מ"ר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 בקס 03-5372526 טלפון

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

גישת ההשוואה
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה.
גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

10.2.1 הסביבה

הנכס הנישום ממוקם בין רחוב נחלת יצחק 18 לבין רחוב תוצרת הארץ מספר 11 ומשתייך לשכונת "נחלת יצחק" בדרום-מזרח העיר תל אביב.

10.2.2 מהות הנכס

שתי דירות מגורים:
דירת מגורים מס' 110 בקומה 31 הכוללות חניה בקומת מרתף 3- ומחסן בקומת חניון 2-. הדירה ממוקמת באגף הצפון מזרחי. שטח הדירה כ -120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש.

דירת מגורים מס' 111 בקומה 31 הכוללות חניה בקומת מרתף 3- ומחסן בקומת חניון 2-. הדירה ממוקמת באגף הצפון מערבי. שטח הדירה כ -120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 בקס 03-5372526 טלפון

10.2.3 מצב משפטי

הבניין ומיקום הדירות נשוא חוות הדעת, טרם נרשמו בפנקס הבתים המשותפים.
עפ"י אישור זכויות המפורט לעיל הדירות הינן בבעלות פרטית.
בנסח הרישום רשומות הערות אזהרה רבות ובין היתר, רשומות הערות אזהרה לטובת כבירי אמיר וכבירי תמר.
בנסח הרישום רשומות מספר הערות אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על הלווים גרוס כבירי אמיר ו-כבירי תמר.
בנסח הרישום רשומים צווי עיקול על ההערות של כבירי אמיר.
בנסח הרישום נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים, עו"ד עופר שפירא, על ההערות של כבירי אמיר ו-כבירי תמר.

מכתבי אישור הזכויות אינם מציינים את הערות האזהרה שנרשמו לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, צווי העיקול ומינוי כונס הנכסים, עו"ד עופר שפירא.

מכתב אישור הזכויות מציין כי לדירה מס' 111 מוצמד מחסן מבלי לציין את מיקומו ומספרו.
הערכת שווי דירה מס' 111 נערכה בהנחה שהמחסן שהוצג בפנינו ביום הביקור תואם את המחסן המצוין במכתב אישור הזכויות.

הערכת השווי הינה לנכס כריק ופנוי ונקי מכל חוב, משכנתא וזכויות צד ג'.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il