

י"א בחשון התשס"ו
13 בנובמבר 2005

**הערכת דמי שכירות בדירת מגורים
בשימוש למשרדים
רחוב יפו 210 "בניני אלה" מקור ברוד ירושלים**

**הערכת דמי שכירות בדירת מגורים
בשימוש למשרדים
רחוב יפו 210 "בניני אלה" מקור ברוך ירושלים**

1. מטרת השומה

לאמוד את דמי השכירות הראויים לדירת מגורים בשימוש למשרדים.

2. פרטי המקרקעין

דירת מגורים בשימוש למשרדים ברחוב יפו 210 ירושלים.
גוש 30076 חלקה 190 חלקת משנה 76.

3. ביקור בנכס ותאריך קובע

ביקרתי בנכס נשוא השומה בתאריך 30/10/2005 ובחנתי את הנושאים הבאים:
מיקומו של הבניין בסביבה, מיקום הדירה, השימוש הנעשה בדירה כמשרדים, שטחה,
מצבה הפיזי, רמת תחזוקתם, ובחנתי מחירי משרדים באזור תוך ביצוע התאמות שווי
ספציפיות לנכס נשוא ההערכה.
התאריך הקובע להערכה - 6 בנובמבר 2005.

4. מיקום הנכס ותיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בבנין מגדל מבוא ירושלים המצוי על רח' יפו ירושלים. רח' יפו הנו רח' מרכזי החוצה את מרכז ירושלים ממערב למזרח כאשר הנכס הנישום מצוי בקצה המערבי של הרח' בסמוך ליציאה מהעיר והתחנה המרכזית. כמו כן הרח' מאופיין בתנועה רבה במשך היום והלילה ובמבני מגורים בבנייה גבוהה לצד שטחי מסחר וחנויות. הבניין בו נמצא הנכס נשוא השומה מהווה בניין הכולל דירות מגורים אשר חלקם משמשות כמשרדים. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא מבחינת כבישים מדרכות, קווי חשמל ותאורה, מים וביוב.

5. תיאור הנכס

הבניין בו נמצא הנכס נשוא השומה הינו בניין מגורים ומסחר הידוע כ"בנייני אלה" ברחוב יפו 210. הבניין כולל 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. קירות חוץ של הבניין מחופים אבן נסורה. בבניין 2 מעליות. הנכס נשוא השומה ממוקם בקומה התשיעית העליונה. יש לציין כי המעלית מגיעה עד הקומה השמינית וממנה עולים קומה אחת ברגל. הדירה משתרעת על פני הקומה כולה ולהלן תאורה: מדובר בדירת מגורים שהוסבה למשרדים. המשרדים כוללים 9 חדרים בגדלים שונים, 2 מטבחים, 2 חדרי רחצה, 3 שירותים. שטח המשרדים עפ"י נסח הרישום 240 מ"ר. המשרדים כוללים שני אגפים עיקריים האגף הדרומי עם כניסה נפרדת, והאגף הצפוני עם כניסה נפרדת. שני האגפים מחוברים ובנויים סביב חדר המדרגות וחדר המכונות הראשי של הבניין. לכל אגף צמודות מרפסות גג. רמת הגימור הפנימי של המשרדים סטנדרטית. רצפת חלק מחדרי המשרד מחופה שטחים מקיר לקיר, בחלק ריצוף מרצפות עם פילחי שיש, חדר הישיבות הראשי הממוקם באגף הדרומי מרוצף באריחי שיש ולו ויטרינה הפונה לכיוון דרום. במשרדים מותקנת מערכת מיזוג אוויר, והסקה מרכזית באמצעות סולר. המטבח באגף המזרחי כולל ארונות מעל ומתחת משטח שיש גרניט. המטבח משמש למעשה כחדר מחשבים ורצפתו במפלס גבוה ממפלס הדירה. בנכס מותקנים חלונות עץ הזזה וחלונות אלומיניום, תריסי רפרפה. מצב פיסה של המשרדים בינוני.

6. הזכויות במקרקעין

עפ"י נסח רישום הנכס בגוש 30076, וחלקה 190 חלקת משנה 61 רשום כדירה + מחסן וממוקם בקומת הגג.
שטח הנכס 240 מ"ר וצמוד לו גג בשטח 268 מ"ר.
זכויות הבעלות רשומות ע"ש
זכויות חכירה לתקופה של 99
קיימות הערות בדבר משכנתא והערות תכנוניות.

7. נתוני תיכנון

הנכס נשוא השומה כלול בתב"ע 2959 שפורסמה למתן תוקף ביום 08/04/1983 ביעוד מסחרי.
בנוסף החלקה כלולה בתב"ע 3927 למלונאות ולמסחר אשר פורסמה למתן תוקף ביום 07/01/1993.

8. שיקולים ועקרונות לשומה

- 8.1 בחוות דעת זו הבאתי בחשבון את השיקולים ואת עקרונות השומה הבאים - בעת עריכת שווי הנכס היו לנגד עיני 3 הגישות העיקריות הנהוגות לגבי שומת מקרקעין - שיטת ההשוואה, שיטת ההכנסה ושיטת העלות והתייחסתי לכל אחת מהן עפ"י מידת הרלוונטיות שלה, תוך ביצוע התאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.
- 8.2 מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש והצע למשרדים באזור. לשם כך נבחנו מחיריהן של משרדים המוצעים למכירה ו/או להשכרה וכאלו שנמכרו ו/או הושכרו בעת האחרונה, ובוצעו התאמות שווי ספציפיות לנכס נשוא השומה.
- 8.3 מיקום הבניין בו נמצא הנכס נשוא השומה.
- 8.4 מיקום המשרדים מבחינת קומה.
- 8.5 שטח המשרדים.
- 8.6 רמת הגימור הפנימי של המשרדים.
- 8.7 יחס שטחי ברוטו נטו במשרדים.
- 8.8 הזכויות במקרקעין - זכויות חכירה 999 שנה.
- 8.9 נתוני תיכנון - לא רלוונטים לצורך הערכה זו.
- 8.10 דמי השכירות אינן כוללים מע"מ.

9. השומה

בהתחשב במיקום המשרדים, שטחם, מצבם הפיזי, ובשיקולים והעקרונות שלעיל, הנני מעריך את דמי השכירות החודשיים החופשיים הראויים למשרדים בסכום של 3,000 דולר לחודש לא כולל מע"מ.

הנני מצהיר כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהי להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ומיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי.

ועל זאת באתי על החתום היום 13 בנובמבר 2005.

בברכה



הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית). ועל פי הכללים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל