



חוות - דעת

בעניין:

בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי

גוש 8448 חלקה (חלק) מס' 23

מגרש (חלק) מס' 41 עפ"י תב"ע נת/537/1

מגרש מס' 5 עפ"י היתר בניה מס' 21041 ו- 20493

רחוב הבריגדה היהודית מס' 32א'

שכונת "גלי היס" בנתניה

ירמיהו אלוני (ורבה) M.S. - 1940 - 2008
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מגשר מוסמך

נחום אלוני רוכברגר
תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין

מירו תורג'מן B.A.
כלכלה וניהול שמאי מקרקעין

מרום גולי M.B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

פלג וחש B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל אליהו B.A.
כלכלה וניהול שמאי מקרקעין

תוכן עניינים

<u>תוכן</u>	<u>עמוד</u>
כללי	3
1. הערת הח"מ לתשומת לב	5
2. תיאור הנכס וסביבתו	7
3. הרקע התכנוני	14
4. הזכויות בנכס	18
5. גורמים ושיקולים באומדן השווי	21
6. נתונים ותחשיבים לאומדן השווי	23
7. שומה	25
8. נספחים	26

7 בספטמבר, 2020

מספרנו: 20059/20

לכבוד

משה פת - משרד עורכי הדין ונוטריונים

עו"ד תמי מיזיליק

ג. נ.,

חוות - דעת

הנדון: בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי

גוש 8448 חלקה (חלק) מס' 23

מגרש (חלק) מס' 41 עפ"י תב"ע נת/1/537

מגרש מס' 5 עפ"י היתר בניה מס' 21041 ו- 20493

רחוב הבריגדה היהודית מס' 32א'

שכונת "גלי הים" בנתניה

בהתאם לבקשתך, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

<u>מזמין חוות הדעת</u>	:	עו"ד תמי מיזיליק.
<u>מטרת חוות הדעת</u>	:	אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
<u>המועד הקובע לחוות הדעת</u>	:	חוות הדעת ערוכה בהתאם לתקן מס' 19.
<u>מועד הביקור בנכס</u>	:	מועד הביקור בנכס.
<u>מועד הביקור בנכס</u>	:	ביקור בנכס נערך ביום 12.08.2020 ע"י פלג וחש שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס:

גוש	:	8448.
חלקה (חלק)	:	23.
שטח חלקה רשום	:	3,350.00 מ"ר.
מגרש (חלק) עפ"י תב"ע	:	41 (עפ"י תב"ע נת/1/537).
שטח מגרש המיוחס לנשוא חוות הדעת	:	418.75 מ"ר (ראה הערת הח"מ להלן לעניין שטח המגרש).

תיאור הנכס

בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף (בית המגורים בנוי ב- 6 חצאי מפלסים, כמפורט להלן בפרק "תיאור הנכס") הכולל מרפי גג, בשטח כולל עפ"י היתר בניה של כ- 288 מ"ר (ללא מרפי), כמפורט:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	68.18
ק.ע. מפולשת	25.87
קרקע	73.43
ראשונה	120.03
סה"כ	287.51
מרפי קומה ראשונה	10.00
מרפי גג	26.71

חריגות בניה

קיימת גישה חיצונית לקומת המרתף התחתונה (בנוסף לגישה מקומת הקרקע עפ"י היתר הבניה) שלא בהתאם להיתר הבניה. קומת המרתף התחתונה משמשת כיחידת דיור נוספת בנכס, שלא בהתאם להיתר הבניה. החניה המקורה בקומת המרתף, בשטח של כ- 20 מ"ר, נסגרה ומשמשת כמטבח נוסף בנכס. פרגולה בשטח של כ- 12 מ"ר, שנבנתה ביציאה מחדר המגורים (סלון) לחצר נסגרה ומשמשת כפינת אוכל. **בתחשיבים לאומדן שווי הנכס הובאו בחשבון רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר הבניה וכן בוצעה הפחתה להיתר הבניה.**

מיקום

רחוב הבריגדה היהודית מס' 32א', שכונת "גלי היס" בנתניה.

הזכויות המוערכות

בעלות פרטית במושעא (ראה הערת הח"מ להלן).

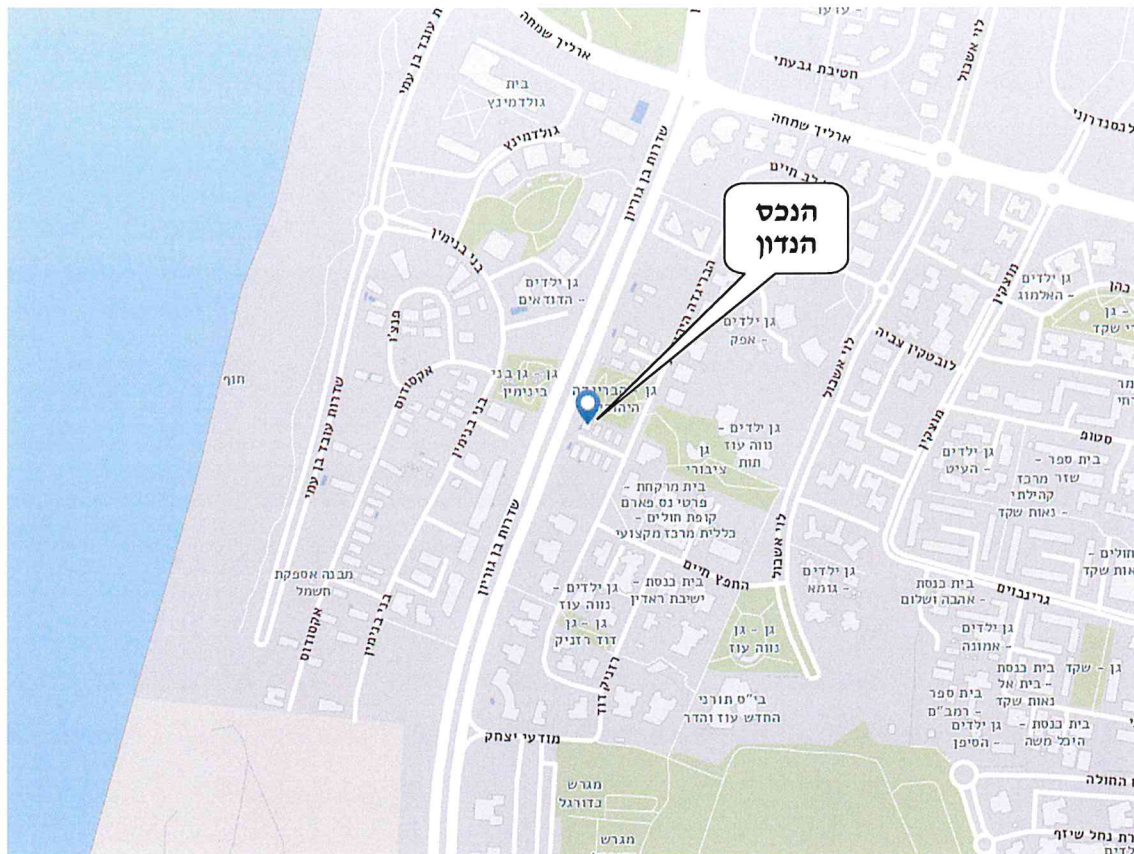
הערת הח"מ

למזמין חוות הדעת אין זכויות קנייניות בנכס.

תצלום הנכס



תרשים הסביבה



1. הערת הח"מ לתשומת לב:

נשוא חוות הדעת מהווה כאמור צמוד קרקע חד משפחתי בשטח עפ"י היתר בניה של כ- 288 מ"ר (ללא מרפי), המצוי ברחוב הבריגדה היהודית מס' 32א' בשכונת "גלי הים" בנתניה.

הנכס ממוקם בתחום חלקה מס' 23 בגוש 8448.

שטח חלקה מס' 23 (בשלמות) הינו 3,350 מ"ר.

חלקו היחסי של מזמין חוות הדעת בחלקה הנדונה הינו 2/16 חלקים (1/16 למר דוידי משה ו- 1/16 חלקים לגב' דוידי שרי).

בהתאם לנסח רישום המקרקעין, שטח המגרש המיוחס לה"ה זידוי מסתכם ל- 418.75 מ"ר (12.5% מתוך 3,350 מ"ר).

בתחום חלקה מס' 23 מצויים 8 צמודי קרקע חד משפחתיים, כאשר נשוא חוות הדעת ממוקם בחלק הצפון מערבי של החלקה.

נכון ליום הקובע לשומה לא נחתם הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה מס' 23, ומשכך לא ניתן לזהות קניינית את המגרש המיוחס למזמין חוות הדעת.

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון נמצאו מס' היתרי בניה.

בהתאם להיתרי הבניה הרלוונטיים לנכס הנדון (היתר בניה מס' 20493 מיום 21.01.1996 והיתר בניה מס' 21041 מיום 10.03.1997), הנכס נשוא חוות הדעת בנוי בתחום מגרש מס' 5 (מס' מגרש פנימי מתוך תשריט היתר הבניה).

יוטעם כי קיימים היתרי בניה נוספים בתיק הבניין, שאינם רלוונטיים לנכס הנדון (רלוונטיים לצמודי קרקע נוספים בתחום החלקה), לפיהם הנכס הנדון בנוי תחום מגרש מס' 1 מס' מגרש פנימי מתוך תשריט היתר הבניה).

כמו כן, בתשריט היתר בניה מס' 50351 מיום 29.10.2000 (שאינו רלוונטי נכס הנדון, אלא לצמודי הקרקע המצויים ברחוב הבריגדה היהודית מס' 30 ו- 32), נמצא טבלת חלוקה לתתי מגרשים לפיה שטח המגרש הנדון הינו 478 מ"ר.

על אף האמור לעיל, שטח המגרש מתבסס על חלקם היחסי של ה"ה זידוי בחלקה עפ"י נסח רישום המקרקעין, קרי שטח מגרש של 418.75 מ"ר (12.5% מתוך 3,350 מ"ר).

הועבר לידי הח"מ הסכם הרכישה של הנכס הנדון (שנרכש ע"י בעלי הזכויות - דויד משה ושרי) מיום 28.12.2003 לפיו עולה כי הנכס הנמכר (נשוא חוות הדעת) מצוי בחלק הצפוני של החלקה, בתחומה מצויים 3 יחידות, כאשר החלק הנמכר מהווה את היחידה המערבית בחלק הצפוני של החלקה המסומנת באות ד' בתשריט המצורף להסכם, הבנויה בתחום מגרש בשטח של כ- 460 מ"ר (ראה התייחסות הח"מ לעיל לעניין שטח המגרש).

לא הועבר לידי הח"מ תשריט הסכם המכר.

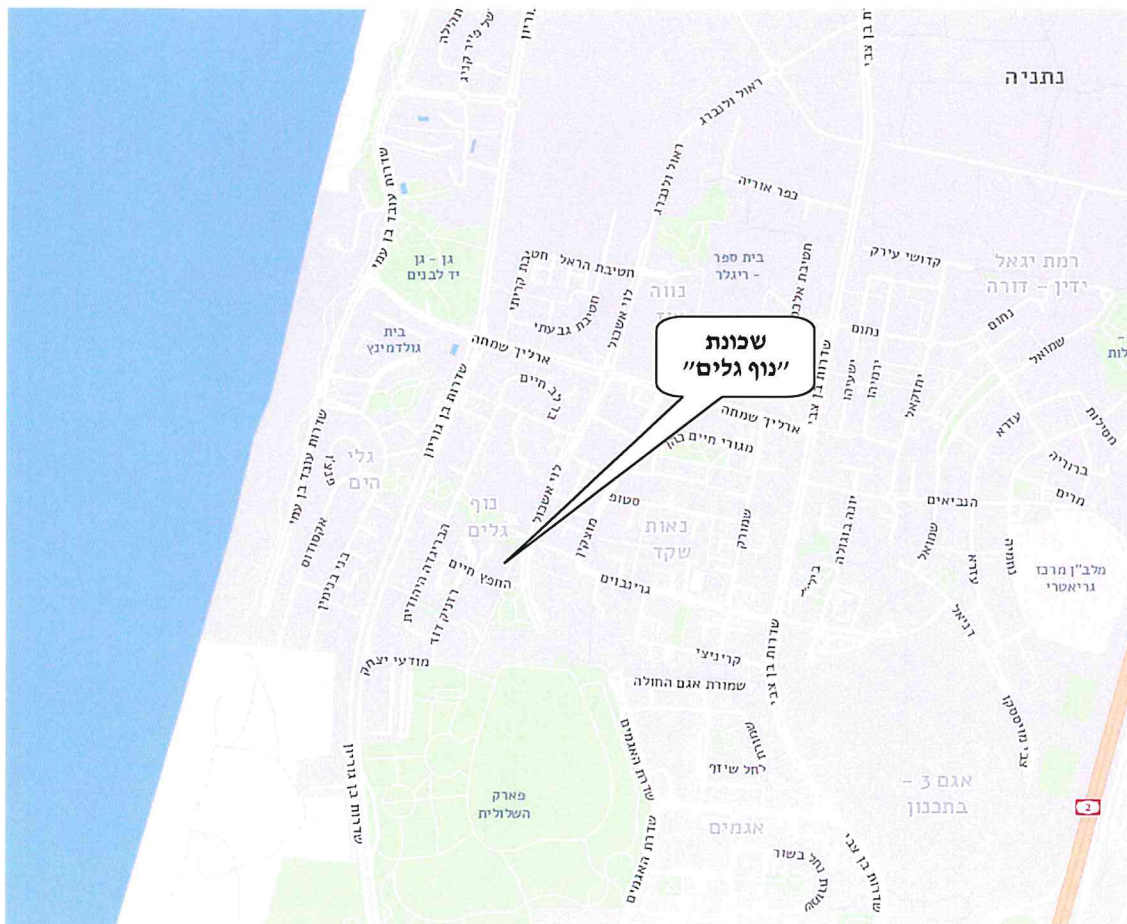
עפ"י הנחיית מזמין חוות הדעת, זיהוי הנכס מתבסס על תשריטי היתר הבניה הרלוונטיים לנכס הנדון, היתר בניה מס' (היתר בניה מס' 20493 מיום 21.01.1996 והיתר בניה מס' 21041 מיום 10.03.1997, המסמן את המגרש הנדון כמגרש מס' 5, וכן על הסכם המכר מיום 28.12.2003 (תיאור מילולי בלבד ללא תשריט).

2. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא חוות הדעת מהווה צמוד קרקע חד משפחתי בשטח עפ"י היתר בניה של כ- 288 מ"ר (ללא מרפ'), המצוי ברחוב הבריגדה היהודית מס' 32א' בשכונת "גלי היס" בנתניה.
 הנכס ידוע גם כחלקה (חלק) מס' 23 בגוש 8448.

2.1 תיאור הסביבה:

שכונת "גלי היס" ממוקמת בחלק המערבי של העיר נתניה וגובלת:
 מצפון רחוב ארליך שמחה ומעברו שכונת "נווה אוז".
 ממזרח רחוב לוי אשכול ומעברו שכונת "נאות שקד".
 מדרום רחוב יצחק מודעי ומעברו שכונת "אגמים".
 ממערב שדרות בן גוריון ומעברו שכונת "גלי היס".



2.2 תיאור החלקה:

חלקה מס' 23 הינה בשטח רשום של 3,350.00 מ"ר, מאופיינת בצורה רגולרית דמוית מלבן עם פני קרקע מישוריים לרחוב. לחלקה חזית מזרחית ומערבית לרחוב הבריגדה היהודית ושדרות בן גוריון באורך של כ- 54.00 מ' ועומק ממוצע ממזרח למערב ברוחב של כ- 60.00 מ'.



להלן גבולות החלקה:

מצפון	חלקה מס' 22 בתחומה מצוי גן ציבורי "הבריגדה היהודית".
ממזרח	רחוב הבריגדה היהודית.
מדרום	חלקה מס' 24 שאינה מבונה.
ממערב	שדרות בן גוריון.

בתחום החלקה הנדונה מצויים 8 צמודי קרקע חד משפחתיים, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את צמוד הקרקע הממוקם בחלק הצפון מערבי של החלקה.

2.3 תיאור הנכס:

נשוא חוות הדעת מהווה כאמור בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף (בית המגורים בנוי ב- 6 חצאי מפלסים, כמפורט להלן בפרק "תיאור הנכס") הכולל מרפי גג, בשטח כולל עפ"י היתר בניה של כ- 288 מ"ר (ללא מרפי), כמפורט:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	68.18
ק.ע. מפולשת	25.87
קרקע	73.43
ראשונה	120.03
סה"כ	287.51
מרפי קומה ראשונה	10.00
מרפי גג	26.71

בית המגורים שנבנה בתחילת שנות ה-90, בנוי מבניה קונבנציונאלית, קירות ומחיצות בלוקים, מחופה טיח צבעוני/אבן טבעית ומקורה גג רעפים.

הגישה לנכס הינה באמצעות שביל מעבר משותף לכל צמודי הקרקע בתחום החלקה, מכיוון רחוב הבריגדה היהודית ממזרח.

הערות הח"מ לתשומת לב:

מהביקור בנכס נמצאו חריגות הבניה הבאות:

קיימת גישה חיצונית לקומת המרתף התחתונה (בנוסף לגישה מקומת הקרקע עפ"י היתר הבניה) שלא בהתאם להיתר הבניה.

קומת המרתף התחתונה משמשת כיחידת דיור נוספת בנכס, שלא בהתאם להיתר הבניה.

החניה המקורה בקומת המרתף, בשטח של כ- 20 מ"ר, נסגרה ומשמשת כמטבח נוסף בנכס.

פרגולה בשטח של כ- 12 מ"ר, שנבנתה ביציאה מחדר המגורים (סלון) לחצר נסגרה ומשמשת כפינת אוכל.

בתחשיבים לאומדן שווי הנכס הובאו בחשבון רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר הבניה וכן בוצעה הפחתה להיתר הבניה.

להלן פירוט השטחים והחלוקה הפנימית הנכס:

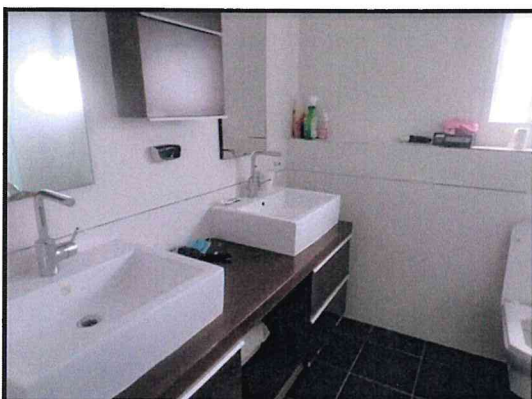
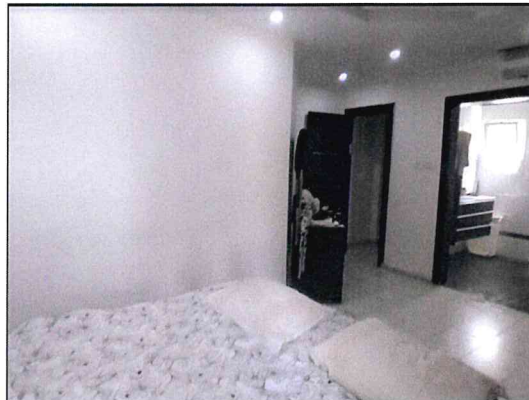
קומה	שטח עפ"י היתר בניה במ"ר	חלוקה פנימית עפ"י היתר	חלוקה פנימית בפועל	רמת גמר	הערות
מרתף	68.18	חדר מגורים (סלון), מטבח ופינת אוכל, חדר שינה, ממ"ד וחדר רחצה (חדר הרחצה נבנה מתחת למדרגות).	חדר מגורים (סלון), מטבח ופינת אוכל, חדר שינה, ממ"ד וחדר רחצה (חדר הרחצה נבנה מתחת למדרגות).	דלת כניסה ביטחונית, דלתות פנים מעץ, ריצוף באריחי קרמיקה במידות 40/40 ס"מ, פרופיל אלומיניום בקירות החוץ, 2 מזגנים עיליים, מטבח - ארונות עץ מעל ומתחת למשטח יש וכיור שיש, חדר רחצה - ריצוף באריחי קרמיקה במידות 30/30 ס"מ, חיפוי קירות עד התקרה משולב באריחי קרמיקה במידות 60/30 ס"מ ואריחי קרמיקה דמוי פסיפס, מקלחון וכיור חרס מעל ארון עץ.	קיימת גישה לקומת המרתף הן באמצעות גרם מדרגות פנימי מקומת הקרקע והן באמצעות דלת כניסה חיצונית שלא בהתאם להיתר הבניה. כמו כן מהביקור בנכס נראה כי קומת המרתף משמשת כיחידת דיור נוספת בנכס.
עמודים מפולשת	25.87	חניה מקורה ותא שירותים	מטבח ותא שירותים	ריצוף באריחי קרמיקה במידות 60/60 ס"מ, מטבח - ארונות עץ מעל ומתחת למשטח שיש וכיור חרס. תא שירותים - ריצוף באריחי קרמיקה במידות 33/33 ס"מ, חיפוי קירות עד התקרה באריחי קרמיקה במידות 90/30 ס"מ ואסלת מונובלוק (מחוץ לתא השירותים מצוי כיור חרס מעל ארון עץ).	מהביקור בנכס עולה כי החניה המקורה בקומת המרתף, בשטח של כ- 20 מ"ר, נסגרה ומשמשת במטבח נוסף בנכס.
קומת קרקע	73.43	חדר מגורים (סלון), מטבח ופינת אוכל.	חדר מגורים (סלון), מטבח ופינת אוכל.	דלת כניסה ביטחונית, דלתות פנים מעץ, ריצוף באריחי שיש במידות 60/30 ס"מ, פרופיל אלומיניום בקירות החוץ, מטבח - ארונות עץ מעל ומתחת למשטח שיש וכיור נירוסטה.	פרגולה בשטח של כ- 12 מ"ר, שנבנתה ביציאה מחדר המגורים (סלון) לאחר נסגרה ומשמשת כפינת אוכל.
ראשונה	120.03	מפלס תחתון - יחידת הורים הכוללת חדר רחצה ויציאה למרפ' שמש. מפלס עליון - 3 חדרי שינה, חדר רחצה כללי, הכולל חדר כביסה, פינת משפחה ומרפ' שמש.	מפלס תחתון - יחידת הורים הכוללת חדר רחצה ויציאה למרפ' שמש. מפלס עליון - 3 חדרי שינה, חדר רחצה כללי ופינת משפחה.	דלתות פנים מעץ, ריצוף פינת משפחה באריחי שיש במידות 60/30 ס"מ, ריצוף חדרי שינה באריחי טרצו במידות 30/30 ס"מ, פרופיל אלומיניום בקירות החוץ, חדרי רחצה - ריצוף באריחי קרמיקה במידות 33/33 ס"מ, חיפוי קירות עד התקרה באריחי קרמיקה במידות 90/30 ס"מ ואו 90/15 ס"מ, כיורי חרס מעל ארון עץ ואסלה תלויה הכוללת מיכל הדחה סמוי.	הקומה הראשונה תואמת את היתר הבניה

עוד כולל הנכס:

- מערכת מיזוג אוויר מרכזית בקומת הקרקע - אינה תקינה.
מיזוג אוויר עילי ביתר חלקי הנכס.
 - חצר הנכס כוללת דשא סינטטי, עצי נוי, חיפוי דק, ג'קוזי (שלגביו לא נמצא היתר בניה) ובריכת שחיה ארעית (שסביב לה נבנתה הכנה מלוחות עץ).
 - עליית גג המשמשת כאחסנה (שלא נחשבת לחריגת בניה מאחר ועליית הגג היא "תוצאה" של הבינוי בפועל (גובה פחות מ- 1.8 מ').
 - מרפ' גג - בתחום מרפ' הגג מצוי מחסן ארעי בשטח של כ- 4 מ"ר.
- מהביקור בנכס, ובהתאם לנמסר לח"מ ע"י מזמין חוות הדעת עולה כי הנכס משמש את בעליו, וכי רמת הגמר בנכס בסיסית.

תמונות מהנכס:





3. הרקע התכנוני:

3.1 תכניות בנין עיר:

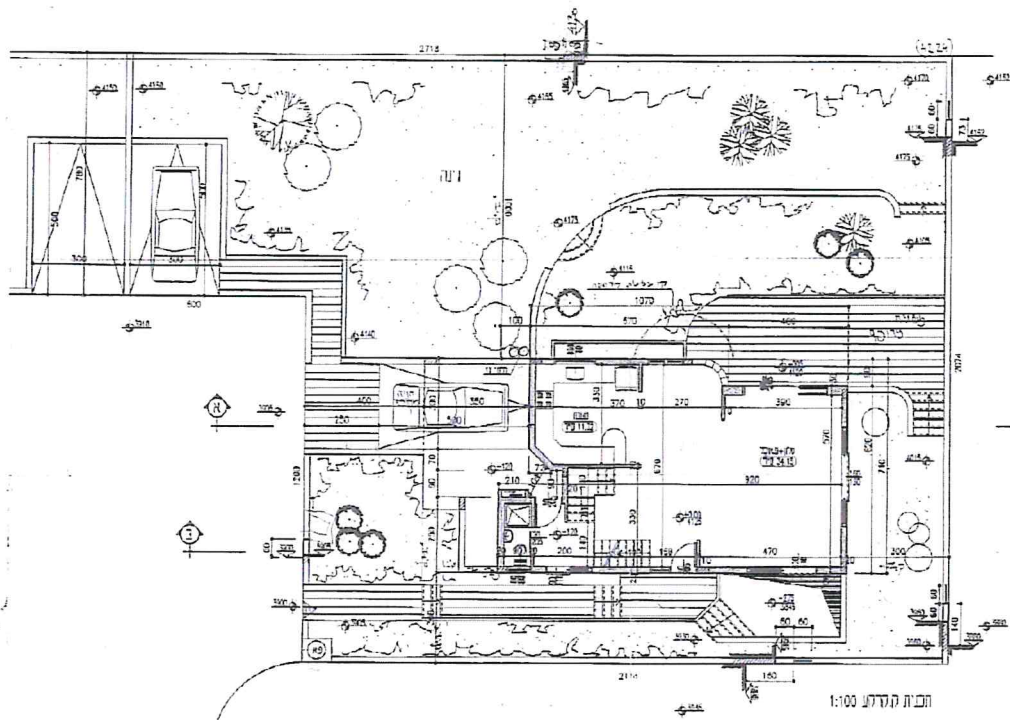
בהתאם למידע תכנוני מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנתניה, עולה כי החלקה הנדונה נכללת בתחום מס' תוכניות. תכנית נת/1537 שאושרה למתן תוקף בתאריך 31.10.1988, ילקוט פרסומים 3589, קובעת את עיקרי זכויות הבניה בחלקה הנדונה, כמפורט:

מס' מגרש	41.
שטח מגרש	3,350 מ"ר.
יעוד	אזור מגורים א'.
תכליות	קוטגים כולל חניה.
מס' יח"ד בחלקה	8 יח"ד.
מס' קומות	2 קומות.
שטחי בניה ברוטו	1,200 מ"ר.
שטחי שרות ¹	תת קרקעי: חניה 30 מ"ר, אחסנה 12 מ"ר, ממ"ד 7.5 מ"ר, חדר טכני/חדר הסקה 6 מ"ר.
	עילי: במידה ולא יבנה מרתף תינתן אפשרות לבנות חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר, ממ"ד 7.5 מ"ר, חדר טכני/חדר הסקה 6 מ"ר.
	תינתן אפשרות לבליטות 6 מ"ר ליח"ד.
עליית גג ²	ניתן יהיה לבנות בחלל הגג המשופע עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. הגישה לעליית הגג תהיה מתוך יחידת הדיוור הצמודה אליה. עליית הגג תהיה כלואה בחלל הגג ששיפועו 30-45 מעלות. תחילת שיפוע הגג לא תהיה גבוהה מ- 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.

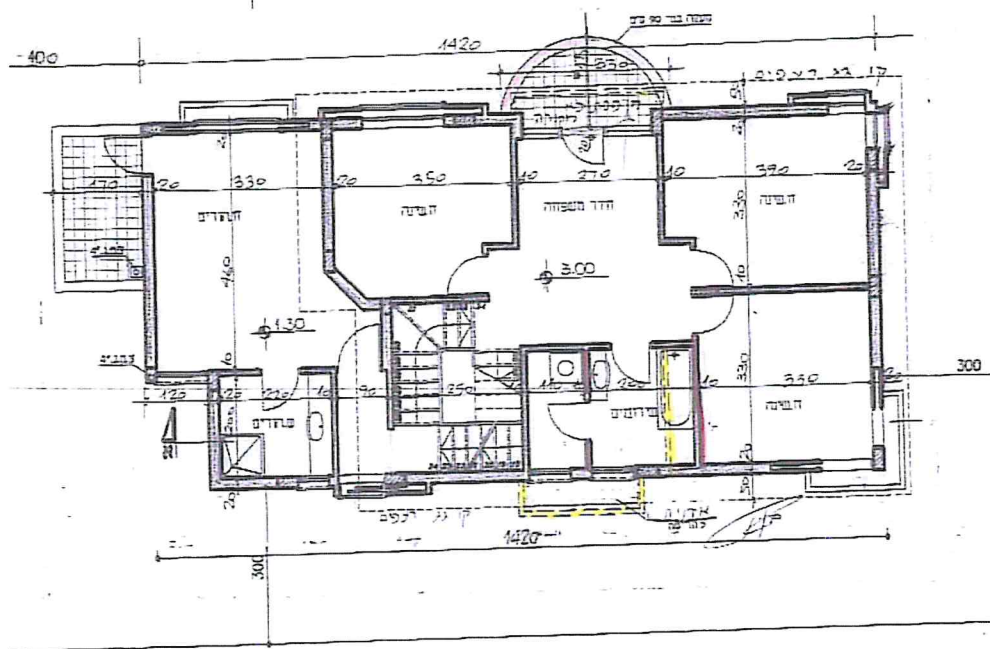
3.2 היתרי בניה:

בתאריך 21.01.1996 התקבל היתר בניה מס' 20493 להקמת יח"ד הכוללים: מגורים בקומת קרקע וקומה א' כולל מרפסת פתוחה בשטח של 169.19 מ"ר, מרתף כולל ממ"ד בשטח של 68.18 מ"ר, חניה מקורה ב- 20.63 מ"ר, אנטנה, מערכת סולרית, גדר, פרגולה ופיתוח. הערת הח"מ: היתר הבניה מתייחס לנכס הנדון ומסמן את המגרש הנדון כמגרש מס' 5.

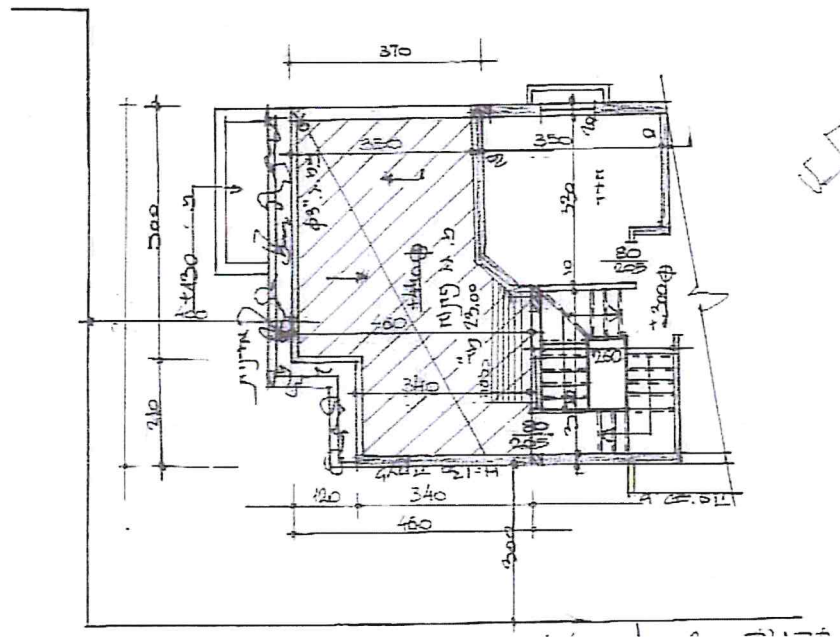
קומת קרקע:



קומה ראשונה:



מרפ' גג:



הערות הח"מ:

מהביקור בנכס נמצאו חריגות הבניה הבאות:
קיימת גישה חיצונית לקומת המרתף התחתונה (בנוסף לגישה מקומת הקרקע עפ"י היתר הבניה)
שלא בהתאם להיתר הבניה.
קומת המרתף התחתונה משמשת כיחידת דיור נוספת בנכס, שלא בהתאם להיתר הבניה.
החניה המקורה בקומת המרתף, בשטח של כ- 20 מ"ר, נסגרה ומשמשת כמטבח נוסף בנכס.
פרגולה בשטח של כ- 12 מ"ר, שנבנתה ביציאה מחדר המגורים (סלון) לחצר נסגרה ומשמשת כפינת אוכל.

בתחשיבים לאומדן שווי הנכס הובאו בחשבון רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר הבניה וכן בוצעה הפחתה להיתר הבניה.

3.3 טופס 4:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון לא נמצא טופס 4 לנכס הנדון.

3.4 תעודת גמר:

בתאריך 03.11.2004 התקבלה תעודת גמר לנכס המצוי בגוש 8448 חלקה 23 מגרש 41 שנבנה לפי היתר בניה מס': 40293, 21041 מיום: 10.03.97, 2101.96.

4. הזכויות בנכס³:

4.1 נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק מידע⁴ מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק מיום 02.08.2020, רשום נשוא השומה, כדלקמן:

גוש	8448.
חלקה	23.
רשויות	עיריית נתניה.
שטח במ"ר	3,350 מ"ר.
המס' הישנים של החלקה	8448/1.
בעלויות	אוברוגר ריקי 1/16 חלקים.
	חיימוב לאה 1/16 חלקים.
	חיימוב אליהו 1/16 חלקים.
	לוי מאיר 1/24 חלקים.
	לוי אבישג 1/24 חלקים.
	לוי לילה 1/24 חלקים.
	דויד משה 1/16 חלקים.
	דויד שרי 1/16 חלקים.
	אבידן פלור 1/8 חלקים.
	רוברוגר ריקי 1/16 חלקים.
	דזיאנשווילי הנרי 1/16 חלקים.
	דזיאנשווילי פשה 1/16 חלקים.
	אליהו מרים 1/16 חלקים.
	אליהו ניסים 1/16 חלקים.
	יאלמוב וסילי 1/8 חלקים.

משכנתאות בתאריך 31.01.2006 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, החלק בנכס 1/8, על הבעלות של דויד משה ודויד שרי.

בתאריך 01.07.2013 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות, החלק בנכס 1/8, על הבעלות של דזיאנשווילי הנרי ודזיאנשווילי פשה.

בתאריך 01.07.2013 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות, החלק בנכס 1/8, על הבעלות של אליהו מרים ואליהו נסים.

³ השומה מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני הח"מ כפי שמפורט לעיל.

⁴ הופק באמצעות מערכת האינטרנט.

בתאריך 18.07.2019 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה בסכום של 1,500,000 ₪ לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ, על הבעלות של יאלמוב וסילי.

הערות

בתאריך 04.06.2007 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית נתניה.

בתאריך 21.11.2012 נרשם צו עיקול לטובת בימ"ש השלום נתניה, על הבעלות של דויד משה. הערות: תא"ק 12-10-27345 מיום 14.11.2012. בתאריך 01.06.2014 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט המחוזי תל אביב, על הבעלות של משה דויד. הערות: ת"א 48819-05-13 מס' צו 01108063 מיום 22/05/2014.

בתאריך 17.07.2014 נרשם צו עיקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל כפר-סבא, על הבעלות של דויד משה. הערות: תיק מס' 500874-07-14 הליך מס' 1 מיום 16/07/2014.

בתאריך 22.07.2015 נרשמה הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים (גביה) לטובת מע"מ נתניה, על הבעלות של דויד משה. הערות: ת.ז. 022920730 מיום 09/07/15.

בתאריך 08.04.2016 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל כפר סבא, על הבעלות של דויד משה. הערות: תיק הוצל"פ: 500166-05-14 הליך מס' 0000000033 מיום 03/02/2016.

בתאריך 15.01.2018 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום תל אביב, על הבעלות של דויד משה. הערות: תא"ק: 4487-01-18 מס' צו 01942995 מיום 9/1/2018.

בתאריך 14.08.2018 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מייזליק תמר על הבעלות של דויד משה ודויד שרי. הערות: תיק הוצל"פ 509571-01-18 מיום 27/05/2018.

בתאריך 28.10.2018 נרשם צו מניעה לטובת בית משפט מחוזי המרכז על הבעלות של משה דויד. הערות: תיק בימ"ש מחוזי מרכז פר"ק 45106-12-16 מיום 26/10/18.

בתאריך 23.01.2019 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל כפר סבא על הבעלות של משה דויד. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5079220317 הליך מס' 0000000015 מיום 23/01/2019.

בתאריך 13.02.2019 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של משה דויד. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5172930618, הליך מס' 0000000037 מיום 11/12/2018.

4.2 הסכם מכר:

הועבר לידי הח"מ העתק הסכם מכר מיום 28.12.2003 שנחתם בין בן ציון דוד וגבע דוד (להלן: "המוכר") לבין דויד משה ודויד שרי (להלן: "הקונה") לפיו עולים הפרטים הבאים:

- המוכר בן דוד ציון נרשם בלשכת רישום המקרקעין בנתניה כבעלים של 3/4 מחלקה 23 בגוש 8448 והמוכר גבע דוד נרשם כבעלים של 1/8 מהחלקה ששטחה הכולל הינו 3,350 מ"ר ובסה"כ למוכר 3/8 מהחלקה (הערת הח"מ: נראה שמדובר בטעות סופר שהרי למוכר 7/8 חלקים בחלקה).
- על החלקה בנה המוכר 4 יחידות צמודות קרקע הבנויות במתחם של בניה צמודת קרקע ברחוב הבריגדה היהודית 30 בשכונת נווה עוז בנתניה
- יחידה אחת המסומנת באות א' נמכרה, והבנק שיעבד לטובתו במשכנתא ראשונה את יתרת 3 היחידות צמודות הקרקע שבבעלות המוכר, כאשר כל יחידה מהווה 1/8 מהחלקה ברוטו.
- היחידות בנויות באגף הצפוני של החלקה. שתי יחידות מתוך השלוש הבנויות על מגרשים בשטח של 310-320 מ"ר כ"א ויחידה אחת בנויה על שטח מגרש כ- 460 מ"ר ובנוסף לכל היחידות שנבנו בחלקה חלק יחסי בדרך גישה פרטית משותפת.
- היחידה המזרחית והיחידה האמצעית מתוך השלוש המסומנות באותיות ב' ו- ג' בהתאמה, נמכרו.
- הקוטג' נשוא חוות הדעת הינו היחידה המערבית מתוך שלוש היחידות, ואשר מסומנת באות ד' בתשריט הנספח להסכם זה והמהווה 1/8 מכלל הזכויות בחלקה, ואשר הוגדרה בחוות דעתו של השמאי דוד טיגרמן מיום 3.5.01 כיחידה המערבית - יחידה מס' 1.
- התמורה עבור הממכר הינה \$ 255,000.
- הערת הח"מ: לא הועבר לידי הח"מ תשריט הסכם המכר.

4.3 זיהוי הנכס:

עפ"י הנחיית מזמין חוות הדעת, זיהוי הנכס מתבסס על תשריט היתר הבניה הרלוונטיים לנכס הנדון, היתר בניה מס' (היתר בניה מס' 20493 מיום 21.01.1996 והיתר בניה מס' 21041 מיום 10.03.1997, המסמן את המגרש הנדון כמגרש מס' 5, וכן על הסכם המכר מיום 28.12.2003 (תיאור מילולי בלבד ללא תשריט).

4.4 הסתייגות:

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.
 תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.
 החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת.
במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

5. גורמים ושיקולים באומדן השווי:

מטרת חוות הדעת הינה הערכת שווי זכות הבעלות בבית מגורים חד משפחתי, לצורך אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. הנכס הוערך בגישת השוואה לפיה הובאו בחשבון עסקאות השוואה הדומים ככל האפשר לנשוא השומה. כמו כן הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקומו של הנכס ברחוב הבריגדה היהודית מס' 32א', שכונת "גלי היס" בנתניה.
- השכונה מאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 7-10 קומות לצד מגדלי מגורים בני 20 קומות ומס' צמודי קרקע חד משפחתיים (כדוג' נשוא חוות הדעת).
- הנתון כי הנכס עורפי לרחוב הבריגדה היהודית וחזיתי לשד' בן גוריון.
- נתוני המגרש הנדון לרבות שטחו, צורתו, ממדיו ופני הקרקע בגובה ממפלס הרחוב.
- הערות הח"מ: שטח המגרש מתבסס על חלקם היחסי של בעלי הזכויות בנכס עפ"י נסח רישום המקרקעין (כמפורט בסעיף 1 לעיל).**
- הובא בחשבון רמת הגימור של הנכס.
- נתוני התכנון וזכויות הבניה החלות על הנכס הנדון.
- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף (בית המגורים בנוי ב- 6 חצאי מפלסים, כמפורט להלן בפרק "תיאור הנכס") הכולל מרפי גג, בשטח כולל עפ"י היתר בניה של כ- 288 מ"ר (ללא מרפי), כמפורט:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	68.18
ק.ע. מפולשת	25.87
קרקע	73.43
ראשונה	120.03
סה"כ	287.51
מרפי קומה ראשונה	10.00
מרפי גג	26.71

- הנתון כי מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון לא נמצא טופס 4 ו לנכס הנדון.
- הנתון כי התקבלה תעודת גמר לנכס הנדון.

- הנתון כי מהביקור בנכס נמצאו חריגות הבניה הבאות :
קיימת גישה חיצונית לקומת המרתף התחתונה (בנוסף לגישה מקומת הקרקע עפ"י היתר הבניה)
שלא בהתאם להיתר הבניה.

קומת המרתף התחתונה משמשת כיחידת דיור נוספת בנכס, שלא בהתאם להיתר הבניה.
החניה המקורה בקומת המרתף, בשטח של כ- 20 מ"ר, נסגרה ומשמשת כמטבח נוסף בנכס.
פרגולה בשטח של כ- 12 מ"ר, שנבנתה ביציאה מחדר המגורים (סלון) לחצר נסגרה ומשמשת
כפינת אוכל.

**בתחשיבים לאומדן שווי הנכס הובאו בחשבון רק שטחים שנבנו בהתאם להיתר הבניה וכן
בוצעה הפחתה להיתר הבניה.**

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכות בעלות פרטית משותפת במושעא.
ראה הערת הח"מ בסעיף 1 לעיל לעניין זיהוי הנכס.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.
- הערה : הח"מ נתבקש להכין את חוות הדעת לפי תקן 19, עם זאת חוות דעת זו אינה מתאימה
לשיעבוד לאשראי לפי התקן כמו כן לא הובאו בחשבון היבטי מיסוי.
- ובכפוף לסעיף 1 לעיל.

הערה חשובה לתשומת לב:

במועד הכנת חוות הדעת במדינת ישראל ובעולם קיימת מגפה עולמית הידועה בשם "וירוס
הקורונה", חוות דעת זו משקפת נתוני עסקאות מכר שבוצעו טרום התפרצות המגפה. בהעד
אפשרות השפעות חיזוי לגבי השלכות כלכליות ככל שיהיו על שוק הנדל"ן, לא ניתן לאמוד נכון
למועד הכנת שומה זו את ההשפעות דנן, לפיכך דו"ח זה מבוסס כאמור על עסקאות מהעבר אשר
אינן מגלמות את ההשפעות ככל שיהיו.

02/08/2020
י"ב אב תש"פ
שעה: 12:31

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



118718 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8448 חלקה: 23

הנכס נוצר ע"י שטר:	9232/1997	מיום:	03/07/1997	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית נתניה	3,350.00				

המספרים הישנים של החלקה

8448/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4475/2000/1	29/03/2000	מכר	אוברגור ריקי	ת.ז.	071511661
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1848/2005/1	30/01/2005	מכר	חיימוב לאה	ת.ז.	016429078
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1848/2005/1	30/01/2005	מכר	חיימוב אליהו	ת.ז.	017314360
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15905/2005/8	12/09/2005	מכר לפי צו בית משפט	לוי מאיר	ת.ז.	058425372
				החלק בנכס	
				1 / 24	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15905/2005/8	12/09/2005	מכר לפי צו בית משפט	לוי אבישג	ת.ז.	058761644
				החלק בנכס	
				1 / 24	

02/08/2020
י"ב אב תש"פ
שעה: 12:31

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



118718 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8448 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15905/2005/8	12/09/2005	מכר לפי צו בית משפט	לוי לילה	ת.ז.	048242432
				החלק בנס	
				1 / 24	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2404/2006/1	31/01/2006	מכר לפי צו בית משפט	דויד משה	ת.ז.	022920730
				החלק בנס	
				1 / 16	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2404/2006/1	31/01/2006	מכר לפי צו בית משפט	דויד שרי	ת.ז.	027838358
				החלק בנס	
				1 / 16	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2203/2007/2	04/02/2007	מכר	אבידן פלור	ת.ז.	015316169
				החלק בנס	
				1 / 8	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4292/2010/1	17/02/2010	צוואה על פי הסכם	אוברוגר ריקי	ת.ז.	071511661
				החלק בנס	
				1 / 16	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
313/2013/1	06/01/2013	מכר	דזינשווילי הנרי	ת.ז.	031700198
				החלק בנס	
				1 / 16	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
313/2013/1	06/01/2013	מכר	דזינשווילי פשה	ת.ז.	015660293
				החלק בנס	
				1 / 16	



118718 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8448 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13659/2013/1	01/07/2013	מכר	אליהו מרים	ת.ז.	017024084
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13659/2013/1	01/07/2013	מכר	אליהו נסים	ת.ז.	053273447
				החלק בנכס	
				1 / 16	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21814/2019/1	18/07/2019	מכר	יאלמוב וסילי	ת.ז.	327018545
				החלק בנכס	
				1 / 8	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2404/2006/5	31/01/2006	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		6 / 48
		על הבעלות של:	דיודי משה		
			דיודי שרי		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
313/2013/2	06/01/2013	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 8
		על הבעלות של:	דדיאנשווילי הנרי		
			דדיאנשווילי פשה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13659/2013/2	01/07/2013	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 8
		על הבעלות של:	אליהו מרים		
			אליהו נסים		

02/08/2020
י"ב אב תש"פ
שעה: 12:31

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



118718 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8448 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21814/2019/2	18/07/2019	משכנתה	כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520024647
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			יאלמוב וסילי	ת.ז.	327018545
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,500,000 ₪		חלק במקרקעין
על הבעלות של:		יאלמוב וסילי			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10136/2007/1	04/06/2007	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22419/2012/12	21/11/2012	צו עקול	בימ"ש השלום נתניה
		הערות:	תא"ק 10-12-27345 מיום 14.11.2012
על הבעלות של:		דידי משה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11280/2014/1	01/06/2014	צו עקול	בית משפט המחוזי תל-אביב
		הערות:	ת"א 48819-05-13 מס' צו 01108063 מיום 22/05/2014
על הבעלות של:		דידי משה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
14980/2014/1	17/07/2014	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר-סבא
		הערות:	תיק מס' 500874-07-14 הליך מס' 1 מיום 16/07/2014
על הבעלות של:		דידי משה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
16402/2015/1	22/07/2015	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מע"מ נתניה
		הערות:	ת.ז. 022920730 מיום: 09/07/15
על הבעלות של:		דידי משה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8556/2016/1	08/04/2016	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא
		הערות:	תיק הוצל"פ: 500166-05-14 הליך מס': 0000000033 מיום: 03/02/2016

02/08/2020
י"ב אב תש"פ
שעה: 12:31

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



118718 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8448 חלקה: 23

על הבעלות של:	דו"ד משה
---------------	----------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
1302/2018/1	15/01/2018	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב	
הערות: תא"ק: 18-01-4487 מס' צו: 01942995 מק מיום: 9/1/2018				
על הבעלות של:	דו"ד משה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19785/2018/1	14/08/2018	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
הערות: תיק הוצל"פ 18-01-509571, מיום 27/05/2018					
על הבעלות של:		דו"ד משה			
		דו"ד שרי			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
24822/2018/1	28/10/2018	צו מניעה	בית משפט מחוזי המרכז	
הערות: תיק בימ"ש מחוזי מרכז פר"ק 16-12-45106 מיום 26/10/18				
על הבעלות של:	דו"ד משה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
2565/2019/1	23/01/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5079220317, הליך מס' 0000000015, מיום 23/01/2019				
על הבעלות של:	דו"ד שרי			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
5053/2019/1	13/02/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5172930618, הליך מס' 0000000037, מיום 11/12/2018				
על הבעלות של:	דו"ד משה			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה