

**Roy Cohen**

Industrial Engineer, R.E. Appraiser

**רועי כהן**

מהנדס תעשייה וניהול, שמאי מקרקעין

הערכת שווי זכויות לנכס מקרקעין

דירת מגורים ברחוב נץ החלב,

בית מס' 10, דירה מס' 7, מודיעין

גוש 5656, חלקה 29, תת חלקה 7



טלפון נייד – 052-3556816, פקס – 153-52-3556816  
דואר אלקטרוני - [Royc.app@gmail.com](mailto:Royc.app@gmail.com)

27.06.2024

לכבוד,  
ה"ה ראבייב מרק ויקטרינה

**הנדון: הערכת שווי זכויות לנכס מקרקעין, דירת מגורים ברחוב נץ החלב,  
בית מס' 10, דירה מס' 7, מודיעין, גוש 5656, חלקה 29, תת חלקה 7**

**1. מטרת וזהות מזמין חוות הדעת**

נתבקשתי לבצע הערכת שווי לנכס שבנדון בהתאם להחלטה של כב' הרשמת, קרן בקשי מיום 21.05.2024, ולפיה "הח"מ ממונה לצורך ביצע השמאות של הנכס".  
הבדיקה נערכה למלוא הזכויות בנכס כבעלות כשהוא ריק ופנוי מכל חוב, שעבוד ומחזיק, בכפוף למצבו הפיסי הקיים ביום הביקור בנכס.

**2. העתק המסמכים אשר בין היתר עמדו לפני ושימשו אותי בהכנת חוות הדעת:**

- ביקור בנכס ובסביבתו על ידי החתום מטה.
- העתק נסח רישום.
- נספחי בינוי ותכניות שצולמו על ידי בעיריית מודיעין.
- מפות איתור הסביבה - אתר האינטרנט של עיריית מודיעין, משולב בחוות הדעת.
- נתוני תכנון ורישוי – מתוך ארכיב רישוי ואתר האינטרנט של עיריית מודיעין, משולב בחוות הדעת.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.
- תמונות הנכס וסביבתו ממועד הביקור.

**3. המועדים הקובעים לשומה**

- 3.1 ביום 18.06.2024 נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י החתום מטה.
- 3.2 ביום 18.06.2024 ובמועדים נוספים נערך ע"י החתום מטה ביקור במחלקת ההנדסה בעיריית מודיעין ונבדקו נתוני הרישוי והתכנון.

המועד הקובע, יום הביקור בנכס.

**4. זיהוי הנכס**

סוג הנכס	:	דירת מגורים.
כתובת	:	רח' נץ החלב, בית מס' 10, מודיעין.
גוש	:	5656
חלקה	:	29
תת חלקה	:	7

**5. תאור הסביבה והנכס**

**5.1 תאור הסביבה**

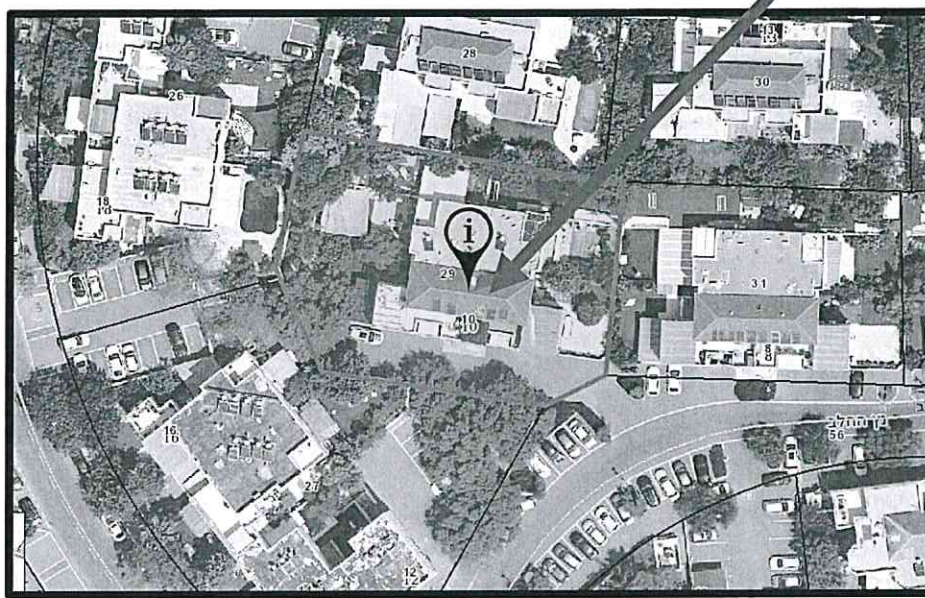
**העיר מודיעין –**

מודיעין מְכַפֵּי־רְעוּת, הידועה בשמה המקוצר, מודיעין, היא עיר במחוז המרכז בישראל, הממוקמת בין ירושלים לבין תל אביב-יפו. העיר במתכונתה הנוכחית היא תוצאה של איחוד רשויות עליו הוחלט בשנת 2003 בו אוחדו העיר מודיעין והיישוב הקהילתי מכביס-רעות לרשות אחת, לה שטח שיפוט של 50,000 דונם. העיר ממוקמת באזור גבעות יהודה, משקיפה אל שפלת לוד ממערב ואל הרי ירושלים ממזרח. הגבעות בעיר מתנשאות לרום הנע בין 220 ל-300 מטר, ובהן גבעות כגון גבעת ברפיליה (239 מטר), גבעת שר (253 מטר) וגבעת התיתורה (כ-290 מטר). נקודות הציון הגבוהות ביותר (כ-300 מטר) נמצאות סמוך לצומת שילת, ברחוב מגדל הלבנון ובסמוך לגבעת הברושים בין מכבים לרעות

**רחוב נץ החלב -**

מהווה רחוב דו סטרי, אשר מקשר בין רחוב תרצית בדרום לרחוב סתוונית במזרח. אופי הבנייה ברחוב הינו בד"כ אחיד ומצויים בו בתים ותיקים הבנויים ב-4 קומות. ברחוב קיימת מצוקת חנייה, בד"כ בשעות הערב. קיימות תשתיות מלאות – מים, חשמל וכו"צ"ב.

להלן איתור הנכס על פי מפת הסביבה:



## 5.2 תאור הנכס

### 5.2.1 תאור החלקה

הנכס הנישום ממוקם בחלקה 29. שטח המגרש – 1,445 מ"ר ע"פ נסח רישום. טופוגרפיית פני הקרקע משופעת ומדרונית עם שיפוע מתון מכיוון מזרח למערב. צורתה הנדסית דמויית טרפז עם חזית דרומית לכיוון נץ החלב. גבולות המגרש הינם כדלקמן:

- מצפון – חלקה 28 אשר עליה בנוי מבנה מגורים.
- ממזרח – חלקה 31 אשר עליה בנוי מבנה מגורים.
- ממערב – חלקה 26 אשר עליה בנוי מבנה מגורים.
- מדרום – רחוב נץ החלב.

בתחום החלקה בנוי בית מגורים. הגישה לחלקה ולמבנים מתבצעת מכיוון הרחוב. פיתוח הפנים של החלקה מלא וכולל בין היתר, שבילי גישה מרוצפים אבני דרך משתלבות המובילים אל מבנה המגורים. בצידו הדרומי של המבנה קיימים עצים וההחלקה תחומה באמצעות קירות בטון משולבות.

**5.2.2 תאור מבנה המגורים**

בית המגורים, מהווה בית מגורים בבנייה רוויה, הממוקם בחלקה המרכזי של החלקה. הגישה אל בית המגורים הינה ממפלס הרחוב. בית המגורים בנוי ב-3 קומות מעל קומת קרקע. הבניין בנוי בבנייה קונבנציונלית. חיפוי קירות החוץ של המבנה מאבן. הגג שטוח. לבניין קיימות כניסה ראשית אחת. מסי יח"ד במבנה – 8. רמת האחזקה של המבנה, כפי שנראה ביום הביקור בנכס, הינה סבירה והנכס תואם את גילו. כפי שנראה ביום הביקור המבנה בנוי כמבנה טרומי. בבניין לא קיימת מעלית.


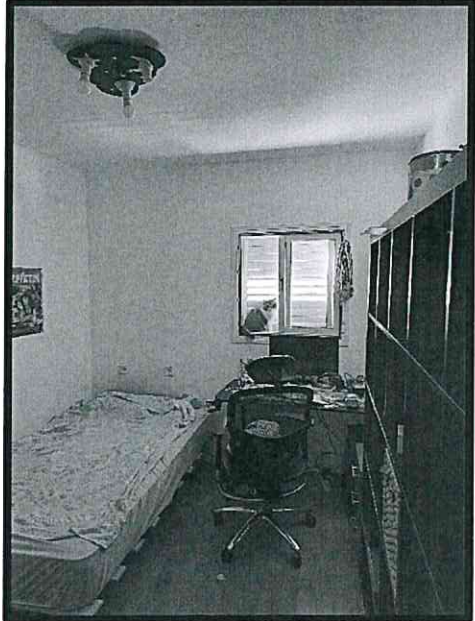
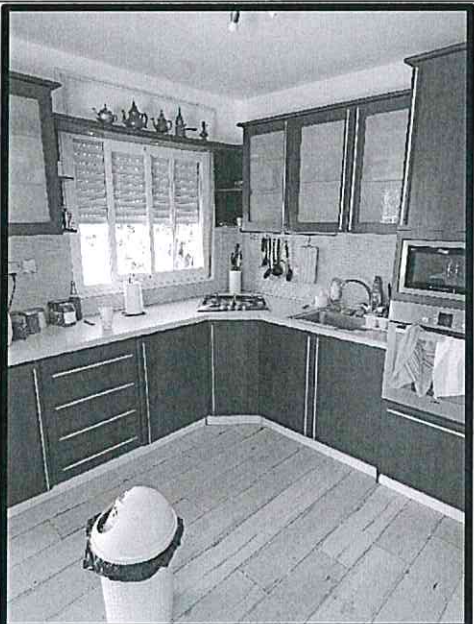
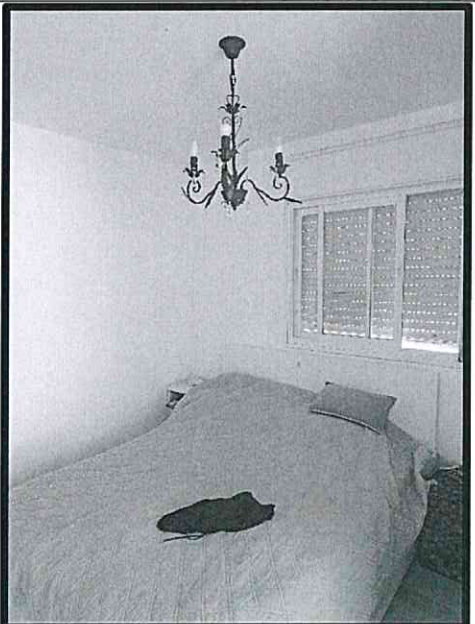
**5.2.3 תאור יח"ד**

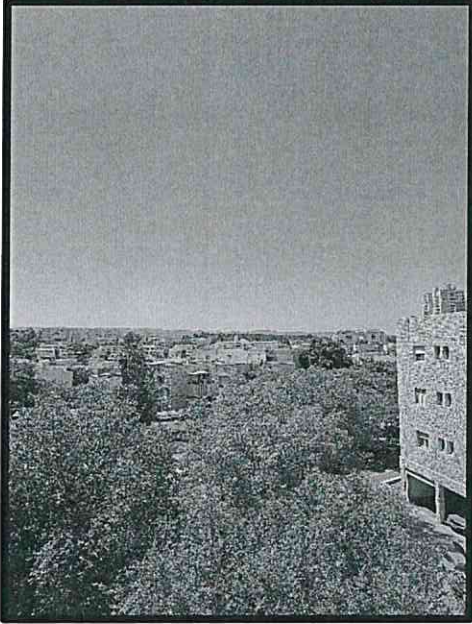



הדירה מהווה דירת מגורים בקומה האחרונה, בקומה ה-3 מעל קומת קרקע, הממוקמת בחזיתו של הבניין, בעליה של כ-50 מדרגות ממפלס הכניסה. יח"ד כוללת 4 חדרים במפלס יחיד וכדלקמן: חדר מגורים, 3 חדרי שינה (כולל יח"ד הורים וממ"ד), מטבח, 2 חדרי רחצה ו-2 מרפסות פתוחות. סטנדרט הבנייה סביר וכולל שיפורים אשר נערכו במועדים מאוחרים יותר. המטבח עם ארונות עליונים ותחתונים בסטנדרט טוב, החלונות במסגרת אלומיניום עם סורגים, הריצוף מפרקט וקרמיקה. הקירות מטוייחים ומסויידים. בתדר הרחצה קיים אמבטיה – הריצוף וחיפוי הקירות מקרמיקה, עד גובה התקרה. גובה התקרה ביח"ד הינו כ-2.9 מ'.

כפי שנראה ביום הביקור, הנכס שמור ומתוחזק וכולל חניה ומחסן.

שטח הנכס הרשום – 106.50 מ"ר (כולל מחסן בשטח של 2.5 מ"ר).


יובהר - הח"מ אינו מודד מוסמך, המדידה שנערכה, הינה עבור חוות דעת זו. למדידה מדוייקת, מומלץ לפנות למודד מוסמך.

<u>חדר מגורים</u>	<u>חדר שינה</u>
	
<u>מטבח</u>	<u>חדר שינה</u>
	

<u>מבט לנוף</u>	<u>מחסן</u>
	
<u>חניה</u>	<u>מבט לרחוב</u>
	

**6. המצב התכנוני**

6.1 מידע בדבר תכניות החלות על המקרקעין - תכניות החלות על המקרקעין:



**מידע לפי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה דף המידע הנמסר אינו משמש לרישוי הבניה (סעיף 119א לחוק ת"ב)**

**לכבוד:**  
**כתובת:**  
**טלפון:**  
**מספר בקשה:**  
כתשובה למכתבך שבסימוכין, הגני להודיע לך על מצב זכויות הבניה למגרש כדלקמן:

**פרטי הקרקע:**  
ישוב: מודיעין-מכבים-רעות  
שכונה: הפרחים

**נתוני מגרש: 170 יעוד: מגורים ג מתכנית: D12**

**המגרש נובע מחלקות המקור הבאות:**  
גוש: 5656 חלקה: 29 שטח חלקה רשומה: 1445 מ"ר

**רשימת תכניות הרלוונטיות לנתוני תכנון:**

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום תוקף	י.פ תוקף
420-0792291	מד/מק/45-שינוי הוראות בינוי במגרשים לשב"צים	10/06/2021	9674
420-0480269	מד/מק/43-עדכון תכניות המתאר השכונתיות במודיעין	05/08/2018	20210013
מד / מק / 40	תחנות דלק זעירות	24/10/2013	6679
מד / 4 / 1	מד/1/4	16/03/1997	4503
D12	D12	08/12/1994	
גז / מד / במ / 34	תוכנית מתאר מקומית אתר מרומי דרום	09/04/1992	3992

**זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכניות בתוקף:**  
מגרש: 170 מתכנית: D12

**יעוד: מגורים ג מתכנית: D12**

יעוד השטח	גודל מגרש מיינמל (מ"ר)	שטח עיקרי מעל הכניס	שטח עיקרי מתחת מכלס בניסה	סה"כ שטח בניה	תכסי ת	מספר יחיד	נובה מעל הכניס ה הקובע ת	מספר קומות מעל הכניס ה	מספר קומות מתחת לכניסה	קדמי	קו בנין ימני	קו בנין צידי שמאלי	קו בנין אחורי	שטח חניה

מגורים ג



**6.2 תיקי הבניין**

בבדיקות שנערכו מול מחלקת ההנדסה בעיריית מודיעין, אותר על ידי היתר בנייה מס' 20170278, אשר ניתן לתוספת בנייה, סגירת מרפסת בקומה ג' (דירת שכן) מיום 07.06.2017. ביום הביקור נראה כי לא קיימות חריגות בנייה, למעט שינויים פנימיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין  
 חתום: **רוי כהן** (02/06/17)  
 תאריך: **20170617**  
 חתום: **רוי כהן** (02/06/17)  
 תאריך: **20170617**

תקן הבנייה 408, העמדה 1985-  
 (בדיקה ליתרון בלבד או לעומת בדיקת תקן)

סלול 1  
 (תנ"כ 2 א')

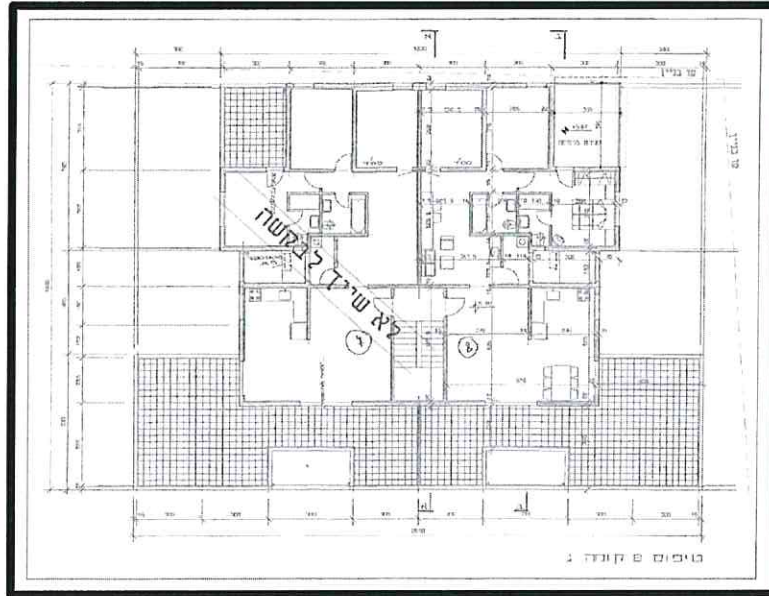
מחלקת תכנון ולבניה		מחלקת תכנון ולבניה		מחלקת תכנון ולבניה	
מס' תכנון	תאריך	מס' תכנון	תאריך	מס' תכנון	תאריך
1646	20170201	20170201	20170201	20170201	20170201
2020/ מו	170	29	5656	10	

שם המבנה: **תוספת בנייה: סגירת מרפסת בקומה ג'**

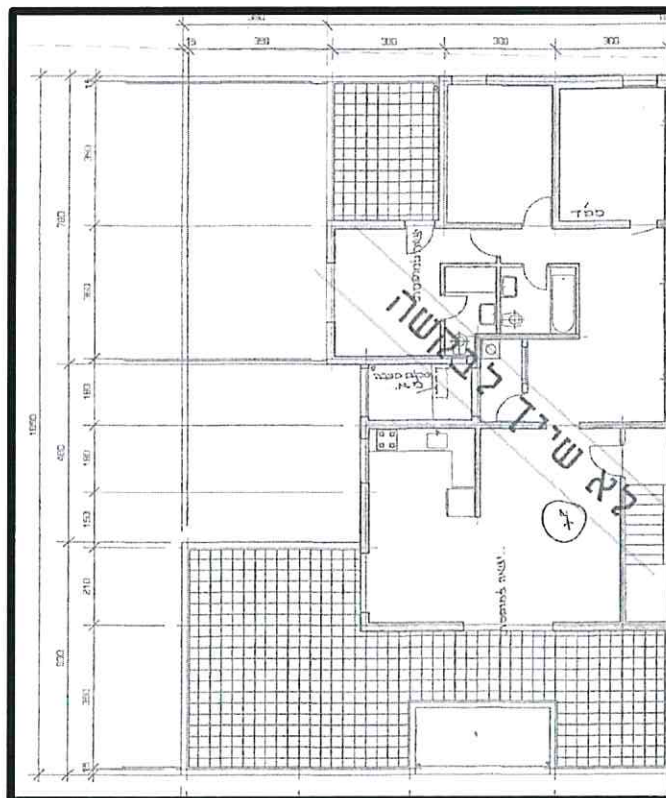
מסלול: **144\*** (תל' 052-7222111) | מסלול: **1226.1** (תל' 052-7222111) | מסלול: **84.74** (תל' 052-7222111)

מסלול	התקן שונה (טל')					הערות	הערות (טל')				
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
17.4	252.1	17.4	252.1	252.1							
25.8	373.1	2.0	29.0	29.0							
13.0	24.9	360.1	3.0	43.0	43.0						
123.5	16.64	240.8	1.8	26.3	26.3						
136.5	84.74	1226.1	24.2	350.4	350.4						
136.5	84.74	1226.1	24.2	350.4	350.4						

מבט לקומה:



מבט לדירה:



**7. הזכויות בנכס**

**7.1 נסח רישום**

להלן נסח הרישום:

תאריך: 27/06/2024  
כ"א סיון תשפ"ד  
שעה: 18:50

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE  
وزارة العدل

נסח מס' 142175

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

**העתק רישום מפקס בתים משותפים**

גוש: 5656 חלקה: 29 תת חלקה: 7

הכנס נוצר ע"י שטר:	793/2001	מיום:	08/01/2001	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	----------	-------	------------	----------	--------------------

**תיאור הנכס**

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברוכש המשותף
דירה ומחסן +	שלישית	106.50	118/982

**הערות רשם המקרקעין**

המשך תאור הדירה - 2 מרפסות לא מקורות בשטח של 58.4 מ"ר

**הצמדות**

סימן בתשרי	צבע בתשרי	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ב	כחול	חכה	11.90

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27732/2006/1	14/08/2006	מכר	ראביב מרק	ת.ז.	309854754
				החלק בנכס	
				1/2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27732/2006/1	14/08/2006	מכר	ראביב קטרנה	ת.ז.	314111923
				החלק בנכס	
				1/2	

**משכנתאות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27732/2006/2	14/08/2006	משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225
		דרגה	סכום		
		ראשונה	569,000 ₪		
			על כל הבעלים		

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8628/2024/1	20/02/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד שמחיוב שי	עו"ד	82478
		הערות:	תיק הוצ"פ לטכת תל אביב 03-23-525335 מיום 03.01.24		

עמוד 1 מתוך 2

תאריך: 27/06/2024  
כ"א סיון תשפ"ד  
שעה: 18:50

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل

נסח מס' 142175

לשכת רישום מקרקעין: רחובות  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 5656 חלקה: 29 תת חלקה: 7

על כל הבעלים

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר: 793/2001 מיום: 08/01/2001 סוג שטר: צ רישום בית משותף

רשיות	שטח במ"ר
עריית מודיעין-מכבים-רעות	1,445

כתובת  
נץ החלב 10, מודיעין-מכבים-רעות

תקנון	תת חלקות
מוסכם	2

שטר יוצר	תיק בית משותף
793/2001	21/01

המספרים הישנים של החלקה  
5656/1

סוף נתונים

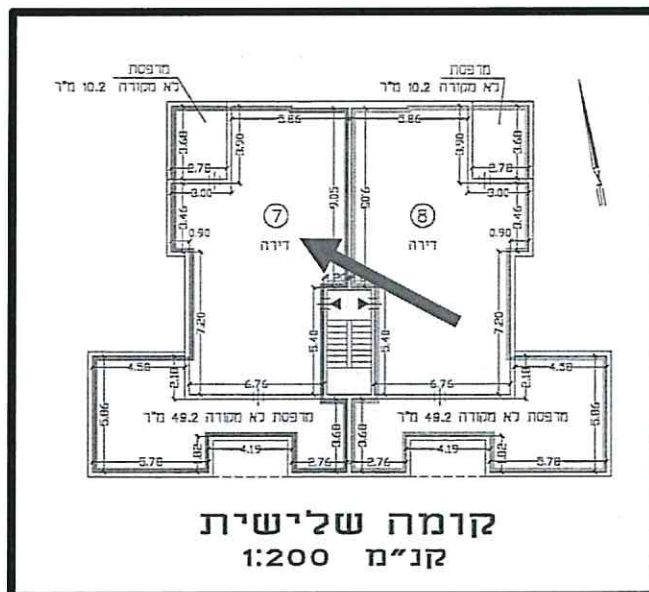
**7.2 תיק בית משותף**

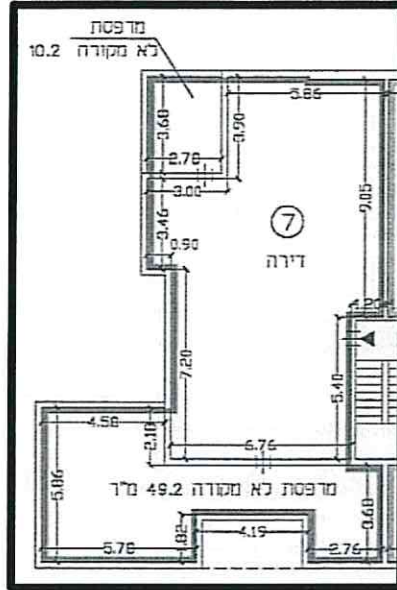
להלן חלקים רלוונטיים מתיק הבית המשותף:

**ישוב: מודיעין**  
**גוש: 5656**  
**חלקה: 29**  
**שטח החלקה: 1445 מ"ר**  
**רזי נץ החלב 10**

תאור הבית  
הבית מורכב מסבנה אחד  
4 קומות  
בסה"כ 8 דירות

צבע	צמידויות			שטח הרצפה במ"ר		מס' חכמת משנה	תאור הדירה	דירה קומה
	שטח במ"ר	סימון בתשרים	תאור ההצמדה	סה"כ	הדירה			
ורוד	11.9	ז	הניה	94.8	2.5	92.3	29/1	דירה נמוכה
	168.2	ז	הניה					
הכחול	11.9	ד	הניה	160.7	2.5	79.3	29/2	דירת נמוכה ומחסן
	138.5	ד	הניה					
ירוק	11.9	י	הניה	160.7	2.5	79.3	29/3	דירת נמוכה ומחסן
	169.5	י	הניה					
חום	11.9	ה	הניה	94.8	2.5	92.3	29/4	דירה נמוכה
	99.9	ה	הניה					
אדום	12.1	א	הניה	84.7		84.7	29/5	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח 6.0 מ"ר
צהוב	11.9	ז	הניה	84.7		84.7	29/6	דירה + מרפסת לא מקורה בשטח 6.0 מ"ר
כחול	11.9	ב	הניה	106.5	2.5	104.0	29/7	דירה ומחסן + 2 מרפסות לא מקורות בשטח 59.4 מ"ר
סגור	11.9	ו	הניה	106.5	2.5	104.0	29/8	דירה ומחסן + 2 מרפסות לא מקורות בשטח 59.4 מ"ר
							29/9	רכוש משותף





חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969  
צו רישום בית בנקים הבתים המשותפים  
מ א ת  
המפקח על רישום מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין  
ברחובות  
תיק ב.מ. 7/101  
שטר מספר 793/01

גוש 5656  
חלקה 29  
שטח החלקה 1,445 מ"ר  
רחיץ החלב 10 מרעיון

להלן: "המקרקעין"

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין תמנו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בנקים הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדיון לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 63 לחוק;

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ל - 1969, לרשום את הבית בנקים הבתים המשותפים ולרשום התקנון המוסכם כלהלן:

1. תיאור הבית

הבית מורכב ממבנה אחד 4 קומות בטהי"כ 8 דירות

מס' חלקת משנה	שטח הרצפה	תאור דירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות האור התעמלת	סימון שטח משוויט בגביר	צמח
207	106.3	דירה ומספר מדפסת לא מקורה בעתה 59.4 מ"ר	שלישית	118/92	חניה	ב	11.9
							כניס

**8. עקרונות גורמים ושיקולים**

- להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין הנדונים :
- 8.1 מטרת חוות הדעת הינה הערכת שווי זכויות לנכס מקרקעין, דירת מגורים ברחוב נץ החלב, בית מס' 10, דירה מס' 7, מודיעין, גוש 5656, חלקה 29, תת חלקה 7.
  - 8.2 הנכס ממוקם בסביבה המתאפיינת בבנייה הדומה לנכס הנדון.
  - 8.3 חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירות הפיזית של הבית הקיים לרבות בחינת כשלים אפשריים בבניה, עמידה בתקני בניה, שימוש בשיטת בניה תקינות ויכולת עמידה ברעידת אדמה.
  - 8.4 המועד הקובע, יום הביקור בנכס.
  - 8.5 לא נערכה כל בדיקה לגבי מטרדים ו/או מפגעים סביבתיים כגון: קרינה, זיהומים וכיוצא"ב.
  - 8.6 שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס שבנדון, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בתאריך הקובע לשומה, ממכירתו של הנכס ע"י מוכר ברצון לקונה ברצון, שאין ביניהם יחסים מיוחדים, בתנאי השוק החופשי, כאשר נותר פרק זמן מספיק לשווק, הצדדים פועלים ללא לחץ זמן, יש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.  
לצורך הערכת שווי השוק של נכס, קיימות שלוש גישות עיקריות:
    - א) גישת ההשוואה (או גישת השוק).
    - ב) גישת הוון ההכנסות (או גישת ההכנסה).
    - ג) גישת השווי הפיסי (או גישת העלות).
- גישת ההשוואה (או גישת השוק) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, ובהתאמה בין מועד עסקת השוואה ומועד השומה.
- גישת הוון ההכנסות (או גישת ההכנסה) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על הוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההוון נעשית בשער הוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.
- גישת העלות (או גישת השווי הפיסי) מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווי בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשכחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).