

תאריך : 1.1.2025

לכבוד  
באמצעות ב"כ עוה"ד עו"ד אביב שטיינפלד  
משרד עורכי דין סגל-שמחויב  
בדוא"ל: [aviv@s4law.net](mailto:aviv@s4law.net)

לכבוד  
באמצעות ב"כ עוה"ד מורן אחיון  
בדוא"ל: [moranohayonadv@gmail.com](mailto:moranohayonadv@gmail.com)

שלום וברכה,

**הערכת שווי מקרקעין**  
**גוש 9049 חלקה 235, מגרש צפוני**  
**רחוב האנפה 83 – שכונה 10, תל מונד**



Galaxy S22 Ultra



## שם המומחה: רוני ברקוביץ'

אני הח"מ, מומחה מטעם "דקל" – המרכז לחוות דעת מומחים בע"מ, נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית ביחס לנכס כמפורט להלן.

### ואלה פרטי השכלתי:

- תואר ראשון B.A בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן 1987.
- בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב 1992.
- תואר שני MBA מנהל עסקים מהמכללה האקדמית ע"ש פרס ברחובות 2009.
- שמאי מקרקעין מוסמך (רישיון 538) משנת 1997.
- קורסים וימי עיון שונים רלוונטיים במסגרת לשכת שמאי המקרקעין.

### ואלה פרטי ניסיוני:

- משנת 1984 כלכלן תחשיבים בכיר עם התמחות בענף העץ בנציבות מס הכנסה.
- משנת 1988 עובד בנק מזרחי בוגר תכנית עתודה ניהולית של הבנק ומועסק במגוון תפקידים.
- עוסק בשמאות מקרקעין משנת 1998 ומשנת 2002 בעל משרד לשמאות מקרקעין עצמאי.
- שמאי יועץ של עריית בת ים בעבר ועיריית אשדוד כיום בתחום היטלי השבחה.
- שמאי מומחה מטעם "דקל" המרכז לחוות דעת מומחים.
- מתן שרותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, עורכי דין, לקוחות פרטיים במגוון תחומים.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

## 1. מטרת ההערכה

1.1 בהתאם להחלטת בית הדין הרבני האזורי אשדוד להלן: הערכת שווי שוק של הנכס שבנדון.

1.2 הגדרת שווי השוק של הנכס בהערכה זו:

התמורה הכספית הסבירה הצפויה במקרה של עסקת מכר בין מוכר מרצון לקונה מרצון בתנאי השוק השוררים כיום וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.

1.3 הנכס מהווה מגרש צפוני ועליו מבנה – מחצית מדו משפחתי, לא הוצג בפני הסכם שיתוף והנכס אינו רשום כבית משותף לכן הנחת העבודה הינה כי זכויות הבעלות נשוא חוות הדעת מתייחסות לחלק הצפוני של המגרש בלבד כפי שהוצג בפני ובהסתמך על היתר בניה ומפת מדידה.

## 2. התאריך הקובע להערכה

דצמבר 2024.

## 3. ביקור בנכס

תאריך ביקור בנכס ובסביבתו – 16.12.2024.  
עורך הביקור – רוני ברקוביץ'.  
בעת הביקור נכחו הבעלים:

## 4. פרטי הנכס

מהות הנכס: דירת מגורים.

גוש: 9049.

חלקה: 235.

שטח חלקה : 426 מ"ר.

שטח מגרש (צפוני)נשוא חוות הדעת מתוך החלקה: 226 מ"ר.

שטח דירה (מדידה מהיתר בניה שאינה מחייבת): כ- 221 מ"ר.

מיקום : רחוב האנפה 83, תל מונד.

## 5. זכויות מוערכות

זכות בעלות מלאה.

## 6. תיאור הסביבה

הסביבה: שכונת מגורים - המכונה שכונה מס' 10 היא שכונת מגורים המאופיינת ביחידות דיור צמודי קרקע - קוטג'ים דו משפחתיים עם שמות רחובות של בעלי כנף. תל מונד היא מרכזו של גוש תל מונד, היא גובלת במזרח במושב כפר הס, בדרום במושב חרות, במערב כביש 4 ובצפון בעין ורד, בכביש 553 ומעברו בקדימה-צורן. תל מונד מהווה מרכז אזורי ליישובים חקלאיים סמוכים ובהתאם נבנו בה מבני מסחר ושירותים.

השכונה המכילה את הנכס נשוא חוות הדעת החלה להיבנות במהלך סוף שנות ה-90 של המאה הקודמת, להלן גבולות השכונה:

צפון - רחוב השחף.

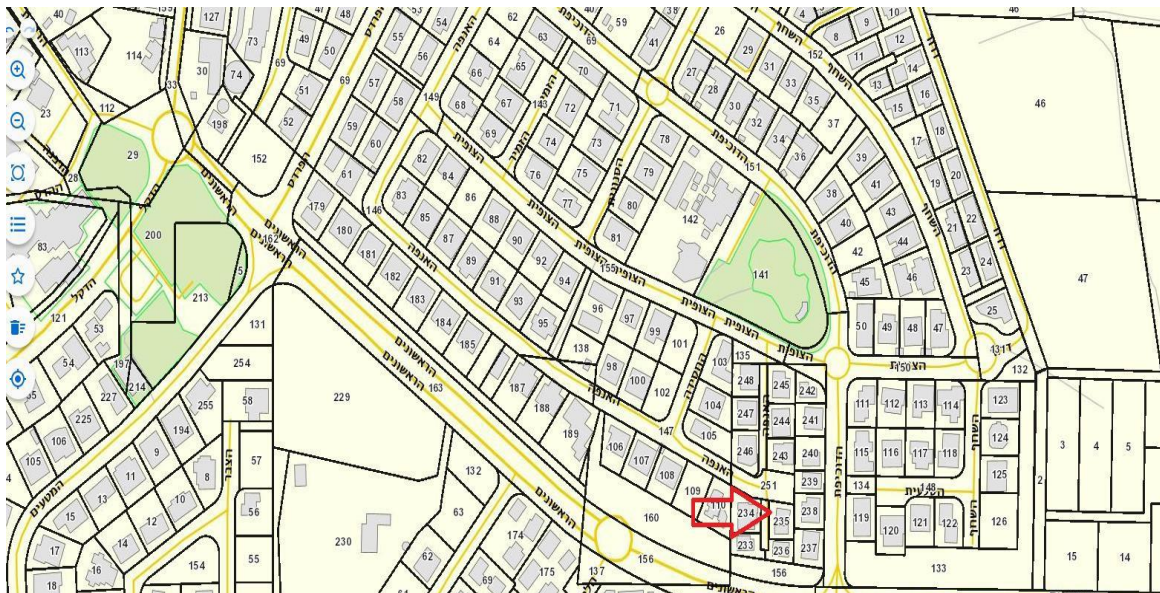
מערב - רחוב הדקל.

דרום - רחוב דרך הראשונים.

השכונה מכילה גינות נוי ואזורים מגוננים, במרכז השכונה ממוקם פארק המכונה פארק הציפורים.

באזור קיים פיתוח עירוני סביבתי ואזרחי מלא.

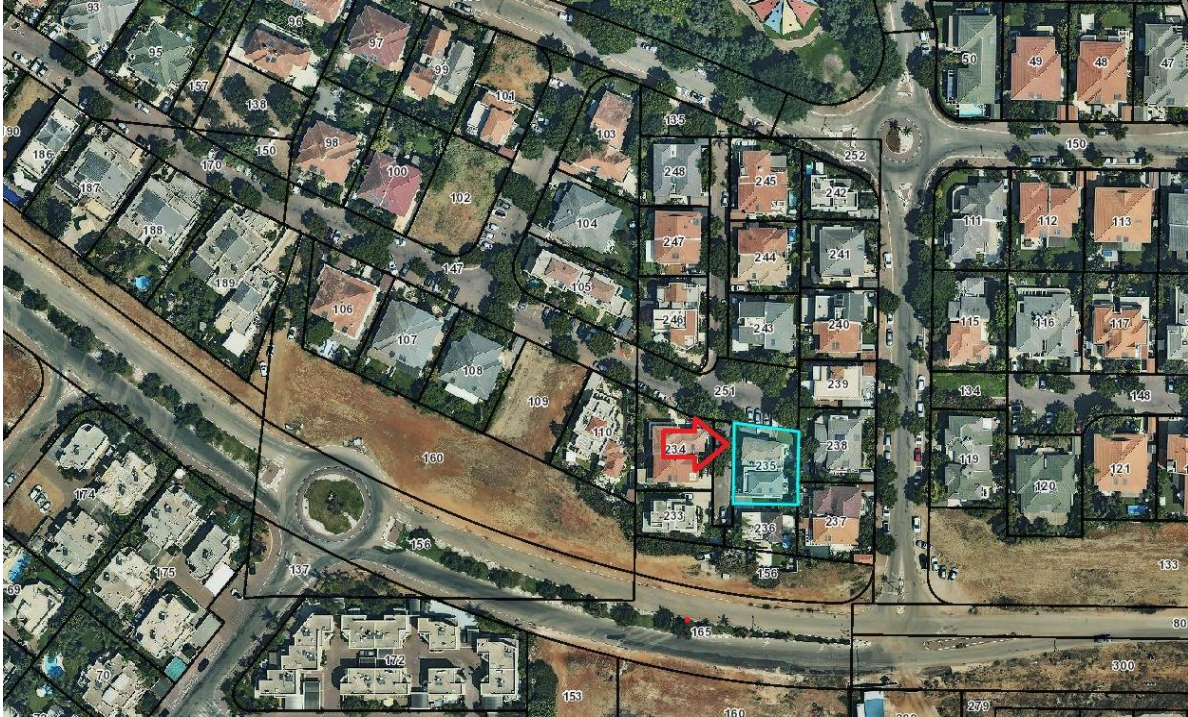
## להלן תרשים הסביבה:



רחוב בודנהיימר 4/59, תל אביב 6200804

טלפון: 03-6053626 פקס: 03-6053626, דוא"ל: office@dekelexperts.com

**להלן צילום אוויר של הסביבה:**



**7. תיאור הנכס**

**7.1 כללי**

הנכס הינו בית מגורים, מחצית צפונית במבנה דו משפחתי צמוד קרקע בגובה 2 קומות מעל קומת מרתף.

**7.2 תיאור החלקה**

- על החלקה בנוי מבני מגורים - החלקה מזוהה כגוש 9049 חלקה 235.
- מיקום: רחוב האנפה 83, תל מונד.
- שטח החלקה הרשום: 426 מ"ר.
- שטח המגרש נשוא חוות הדעת : כ- 226 מ"ר (ממוקם בחלק הצפוני של החלקה).
- לחלקה צורה דמוית טרפז עם צלע צפונית הפונה לרחוב האנפה וצלע מערבית

הפונה לשביל גישה למרשים פנימי. מידות החלקה כדלקמן:

רוחב החזית הפונה לרחוב האנפה : כ- 17.35 מ'.  
עומק החלקה: כ- 23.48 מ'.

- טופוגרפית החלקה: שיפוע מתון מדרום לצפון.

רחוב בודנהיימר 4/59, תל אביב 6200804  
טלפון: 03-6053626 פקס: 03-6053626, דוא"ל: office@dekelexperts.com

- גבולות החלקה:  
צפון - חלקה מבונה רחוב האנפה, רחבת חניה ומעברה חלקה מבונה.  
מערב - שלוחה של רחוב האנפה – ללא מוצא ומעברו חלקה מבונה.  
דרום - חלקה מבונה.  
מזרח - חלקה מבונה.
- בינוי: על החלקה בנוי מבנה מגורים דו קומתי דו משפחתי כדלקמן :  
בחלק הדרומי של החלקה בנוי מחצית מדו משפחתי - אינו מהווה חלק מחוות הדעת.  
על החלק הצפוני בנוי מחצית מקוטג' דו משפחתי בגובה 2 קומות מעל קומת מרתף.  
המבנה בנוי משלד בטון ובלוקים, החיפוי החיצוני טיח שליכט צבעוני, גג מרעפי בטון.  
גרם מדרגות חיצוני מוביל לכניסה למבנה.  
המגרש גובל במגרש חניה המשרת את כלל תושבי הסביבה.  
מצב הבדק והאחזקה של המבנה נשוא חוות הדעת טוב ותואם את גיל המבנה.  
חצר המגרש המכיל את הנכס מגוננת חלקית, החלק האחורי של החצר הצמוד לציאה מהסלון מרוצף, החצר מוקפת בחופת בטון ובלוקים עם חיפוי אבן נסורה בחלק החיצוני של החומה, הכניסה לחצר מתאפשרת באמצעות שער מתכת עם מערכת אינטרקום, כמו כן קיים שער מתכת לכניסת רכב לחניה.

### 7.3 תיאור הדירה

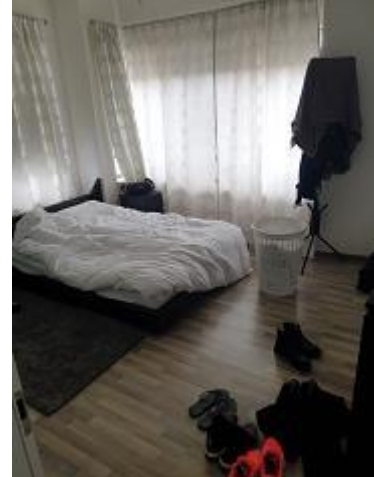
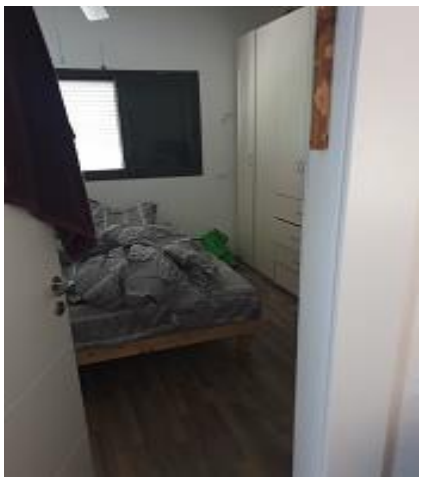
- מיקום המבנה בחלקה : פונה לכיוון צפון.
- כיווני אוויר : המבנה נהנה מ-3 כיווני אוויר – צפון מזרח ומערב.
- שטח הדירה : שטח המבנה : כ- 221 מ"ר – מדידה שאינה מחייבת.  
להלן תיאור הרכב המבנה :

מפלוס	שטח במ"ר	תיאור
מרתף	72.85	הגישה למרתף מתאפשרת באמצעות גרם מדרגות חיצוניות מחזית המגרש, המרתף מכיל חלל פתוח הכולל סלון ומטבח + חדר ממ"ד וחדר נוסף כמו כן קיימת גישה למרתף גם מחלל קומת הכניסה מתוך הדירה גרם המדרגות הפנימי שבדירה מוליך לחלל משרד סגור ונפרד מחלל המרתף חלל זה משמש את בעלת הנכס כחדר עבודה.
קומת כניסה	71	גרם מדרגות מוליך לדלת כניסה דקורטיבית, קומה זו מכילה חלל פתוח הכולל סלון, מטבח, פינת אוכל וחדר משפחה, תא שירותי אורחים
קומה ראשונה	77.9	מכיל 3 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים, חדר כביסה, חדר שינה הורים הכולל חדר רחצה ושירותים סה"כ 4 חדרי שינה

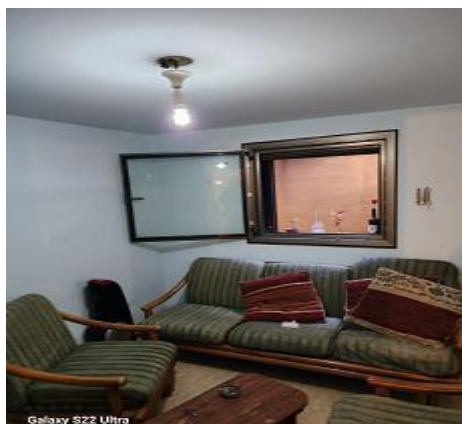
רמת פרטי גמר : חיפויי קרמיקה או גרניט פורצלן בכל החדרים ובחדרי הרחצה והשירותים ולרבות קירות חדרי רחצה מחופי בקרמיקה, המטבח מעץ + משטח עבודה, פרטי הגמר הינם סטנדרטים ותואמים את התקופה בה המבנה הוקם. רמת הבדק והאחזקה של הדירה הינם טובים באופן כללי.

### להלן תמונות מייצגות של הדירה:





**תמונות מייצגות - מרתף**







## 8. המצב המשפטי

### 8.1 רישום

על פי העתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים הזכויות מיום 13.12.2024 שהופק

באמצעות האינטרנט מלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלקמן:

זיהוי : גוש 9049, חלקה 235.

שטח חלקה : 426 מ"ר מ"ר.

חלקים / 85200 / 22693 חלקים.



# מרכז דקל

נבחרת המומחים הטובה בישראל  
לשירותכם!

בעלות :  
רשומות משכנתאות בגין החלקה.

משכנתא :



רחוב בודנהיימר 4/59, תל אביב 6200804  
טלפון: 03-6053626 פקס: 03-6053626, דוא"ל: office@dekelexperts.com

עמוד 11 מתוך 21



## 8.2 הסכם רכישה

המגרש נשוא חוות הדעת נקנה ביום 13.8.1998 מהמועצה המקומית תל מונד.

מפה טופוגרפית

על פי מפה טופוגרפית מיום 31.02.2007 המחצית הצפונית של החלקה מסומן מגרש 304 משויך



הנחת עבודה : הנכס מהווה מגרש צפוני ועליו מבנה – מחצית מדו משפחתי, לא הוצג בפני שיתוף והנכס אינו רשום כבית משותף לכן הנחת העבודה הינה כי זכויות הבעלות נשוא חוות הדעת מתייחסות לחלק הצפוני של המגרש בלבד כפי שהוצג בפני ובהסתמך על היתר בניה ומפת מדידה.

**הערה:** אין באמור לעיל משום אסמכתא משפטית באשר לזכויות הקנייניות ו/או זכויות אחרות המוקנות לבעלים, לחוכרים, לשוכרים ולברי רשות. הנתונים המשפטיים בהערכה זו הינם אינדיקציה בלבד ואין להתבסס עליהם בשם מקרה.

9. **המצב התכנוני**

להלן תמצית תכניות בניין עיר ותמצית זכויות הבניה החלות על הנכס נשוא חוות הדעת כפי שמפורט באתר האינטרנט של הועדה המרחבית שרונים.

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
SR/15	תכנית מתאר מחוז שומרון (מחוז מרכז)	בתוקף	29/01/1948
הצ/0/1-5	תוכנית מתאר	בתוקף	17/10/1991
הצ/במ/193/1-5	הפשרות	בתוקף	
הצ/100/1-5/א	הוראות לבניית מרתפים	בתוקף	07/09/1999
הצ/202/1-5	הפקעת זכויות מעבר לצנרת מים.	בתוקף	24/07/2005
הצ/239/1-5/א	איחוד וחלוקה לרישום	בתוקף	20/08/2015
הצ/15	דרך תל-מונד - כפר הס	בתוקף	17/06/1954
הצ/1/15	משק זיו ואחרים	בתוקף	18/09/1963
הצ/מק/193/1-5/א	קוי בנין ובינוי חניות	בתוקף	28/04/1999
תמא/35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור	בתוקף	27/12/2005

**רישוי :**



להלן מידע שאותר בתיק הבניין באתר האינטרנט של הועדה המרחבית שרונים.  
היתר מילולי מס' 15254 בקשה מס' 20032593, מיום 1.04.2004 תכנית שינויים הותר מדרגות  
למרתף וכניסה חיצונית למרתף :

היתר זה הינו שינוי להיתר מס' 13966 מיום 27.11.2002

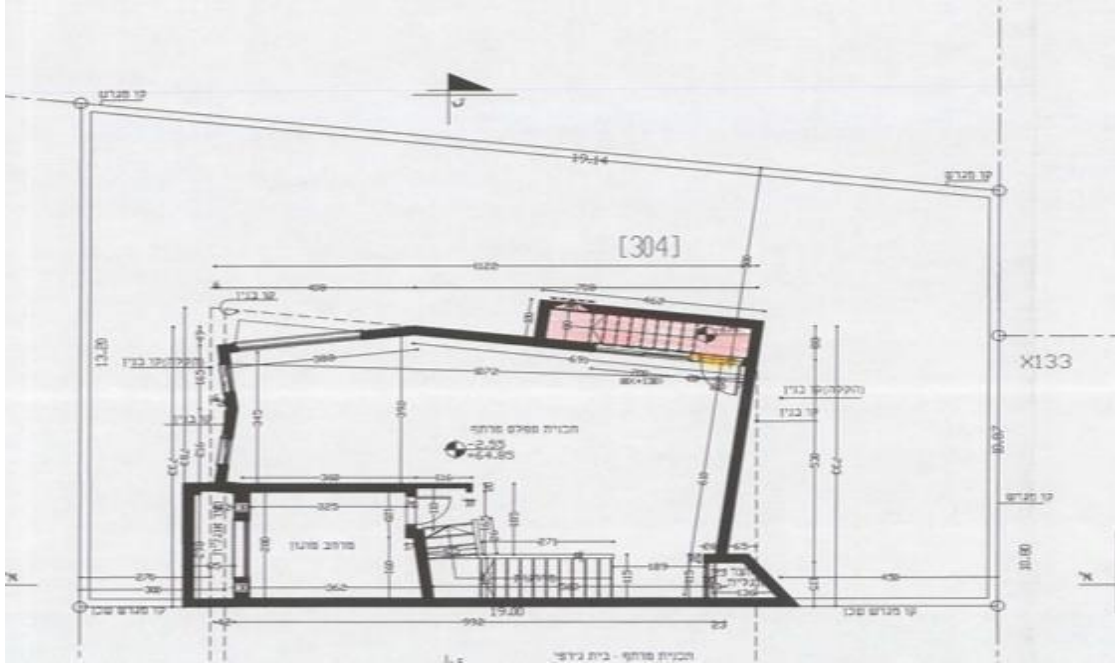
להלן תיאור הדירה מתוך התשריט :



# מרכז דקל

נבחרת המומחים הטובה בישראל  
לשירותכם!

מרתף :



קומת כניסה :



רחוב בודנהיימר 4/59, תל אביב 6200804  
טלפון: 03-6053626 פקס: 03-6053626, דוא"ל: office@dekelexperts.com





# מרכז דקל

נבחרת המומחים הטובה בישראל  
לשירותכם!

**קומה ראשונה :**



**להלן טופס 4 שניתן בגין הנכס נשוא חוות הדעת.**



## **אי התאמה להיתר בניה :**

### **מרתף :**

- א. במרתף נסגר חדר - שאינו מופיע בהיתר.
- ב. נבנה מטבח שאינו קיים בהיתר.
- ג. קיים חדר רחצה ושירותים - אינו מופיע בהיתר.

### **קומת כניסה :**

חלל אחסנה קטן הוסב לשטח עיקרי.

### **קומה ראשונה :**

בהתאם לתשריט של התכנית המקורית בקומה ראשונה קיים שטח של כ-27 מ"ר המוגדרים כמחסן, בפועל שטחים אלה מהווים בפועל 2 חדרי שינה.

### **הערה :**

המצב התכנוני כמפורט בחוות דעת זו הינו חלקי ונועד לתת אינדיקציה ביחס לזכויות התכנוניות של הנכס.

### **אין להתבסס על הנתונים המופיעים בפרק המצב התכנוני בשום צורה.**

לצורך קבלת מידע תכנוני מפורט ומוסמך יש לפנות למחלקת מידע תכנוני בוועדה לתו"ב "שרונים".

## 10. גורמים שיקולים ועקרונות באמדן השווי

באמדן שווי השוק של הנכס הנדון הובאו בחשבון הגורמים, העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1 מיקום הנכס בסביבת מגורים כפרית המאופיינת בבניה של צמודת קרקע - קוטג'ים דו משפחתיים באזור מגורים מטופח בשכונת מגורים בעלת חתך סוציו אקונומי אופייני טיפוסי לישוב תל מונד.

10.2 נתוני החלקה כולה – שטחה, צורתה ונתוניה הפיסיים ומיקומה באזור.

10.3 נתוני בית המגורים : שטח, גובה, סוג בניה ורמת בדק והאחזקה שהינם במצב פיסי טוב.

10.4 המצב המשפטי של הנכס כמפורט בסעיף 8, לצורך חוות הדעת הובא בחשבון

שהנכס נקי מכל חוב חבות שיעבוד או עיקול והנחות עבודה כמפורט בגוף חוות הדעת.

10.5 המצב התכנוני של הנכס כמפורט בסעיף 9.

קיימים חריגות בניה בנכס המתייחסים לשינויים פנימיים שבוצעו בנכס.

10.6 הובא בחשבון מחירי מכירה ביחס לנכסים דומים בסביבה. לצורך ביצוע חוות הדעת נעשה שימוש בגישת השוואה לפי גישה זו בוצעה השוואה לנכסים דומים בסביבה תוך ביצוע כלל התאמות מתבקשות, ונטרול עסקאות חריגות לצורך כך בוצע סקר מחירי מכירה בסביבה הקרובה של הנכס המבוסס על נתונים ממערכת מידע נדל"ן (נתוני עסקאות המדווחים למשרדי מיסוי מקרקעין).

**ולראיה באתי על החתום**



**רוני ברקוביץ'**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**