



פרס - שרת

שמאות וניהול מקרקעין

אבי פרס - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Avi Press - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

גיא שרת - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Guy Sharet - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

תאריך: 03 באפריל 2025
סימוכין: בית משפט/51378

לכבוד
כב' השופטת רבקה מקייס,
בית המשפט לענייני משפחה פתח תקווה.
ג.נ.,

חוות דעת מומחה

הנדון: יח"ד צמודת קרקע במבנן טורי

גוש 5817 חלקה 49 תת חלקה 1

מגרש מ 56/1 (בחלק)

ע"פ תב"ע מד/3/6/א

רח' רבקה אימנו 18/2,

שכונת מוריה, מודיעין

תלה"מ 02-22-61845 אלוש נ אלוש

[1]

5. זיהוי הנכס

גוש	5817					
חלקה	49					
תת חלקה	1					
שטח חלקה רשום	1,414 מ"ר					
מס' מגרש ע"פ תב"ע מד/3/6 א	מ 56/1 (בחלק)					
שטח מגרש המיוחס לתת חלקה	כ- 186.00 מ"ר (בהתאם למדידה מתשריט ב"מ והחלק היחסי ברכוש המשותף)					
שטח דירה רשום	160.02 מ"ר.					
הצמדות	חניה	חניה	קרקע	קרקע	גג	מרפסת לא מקורה
שטח הצמדה במ"ר	16.50	14.02	86.88	12.96	80.26	5.97
שטח רשוי	כ- 145 מ"ר + כ- 10 מ"ר מחסנים + כ- 100 מ"ר גינה.					
שטח בנוי מדוד ¹	כ- 145 מ"ר + כ- 10 מ"ר מחסנים + כ- 100 מ"ר גינה.					
זכויות	זכויות בעלות הרשומות בספרי המקרקעין.					
מהות הנכס	יחיד דרומית מזרחית צמודת קרקע במבנן טורי, הבנויה במבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חניה, הבנויה בשטח רשוי של כ- 145 מ"ר + כ- 10 מ"ר מחסנים + כ- 100 מ"ר גינה וכוללת את ההצמדות כמפורט לעיל וממוקמת במגרש בשטח של 186 מ"ר.					
כתובת	רח' רבקה אימנו 18/2, שכונת מוריה, מודיעין.					

¹ השטח הרשום כולל את שטח היטל המדרגות בקומה א' ואת שטח המחסנים.

6. תיאור הדירה, הבניין, החלקה והסביבה

6.1 תיאור נשוא השומה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה יחידת דיור דרומית מזרחית צמודת קרקע במבנן טורי, הנכס כולל קומת קרקע, קומה א' ומרתף הכולל 2 חניות ומחסן, הנכס הנישום ממוקם ברחוב רבקה אימנו 18/2, בשכונת מוריה בעיר מודיעין, הידועה כתת חלקה 1 חלקה 49 בגוש 5817.

הנכס שבנדון בנוי בתת חלקה 1, אשר שטח המגרש המיוחס לה הינו 186 מ"ר. בית מגורים שבנדון הוקם לפני כ- 20 שנים, ע"פ היתר בנייה מקורי מס' 20060182 מיום 13/11/06 על פיו הותר לבניית בתי מגורים (דגמים A,B,C,D) מגרש 56/1 סה"כ 24 יח"ד. בהתאם לביקור בנכס לא נצפו חריגות בנייה בנכס שבנדון.

בית המגורים שבנדון נבנה מבניה קונבנציונלית משלד בטון מזוין עם קירות בלוקים מחופים טיח צבע בשילוב עם אבן קרמי וכולל גג בטון.

הנכס שבנדון כולל חזית דרום מערבית לרחוב רבקה אימנו, קומת המרתף חניה הינה במפלס פני הרחוב והגישה לקומת הקרקע הינה דרך מדרגות המובילות לדלת הכניסה לבית המגורים מחזית הבית. הגישה לקומת המרתף מתאפשרת ממפלס פני הרחוב ומגרם מדרגות מפנים הבית.



[6]

להלן החלוקה הפונקציונאלית ופרטי הגמר בנכס שבנדון - (עפ"י ביקור בפועל):

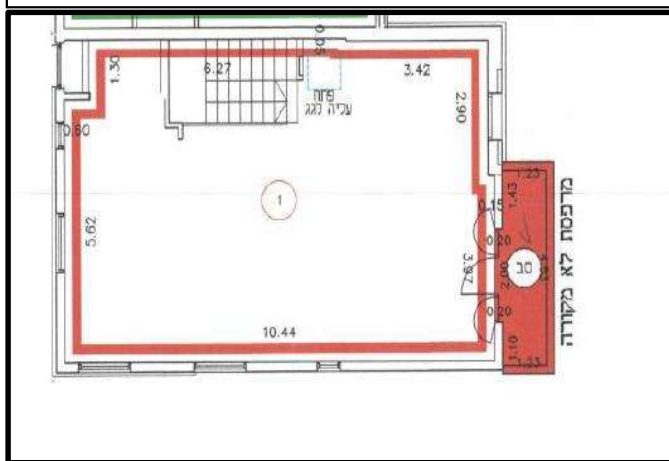
הבהרה: הפער בין השטח הרשום לשטח הרשוי/מדוד נובע כתוצאה מהכללת שטח המחסנים ושטח גרם המדרגות בקומה א' בשטח הרשום.

קומה	שטח רשום	שטח עפ"י היתר בניה	שטח מדוד בפועל	חלוקה פונקציונאלית	פרטי גמר
מרתף		8 מ"ר + 6 מחסן	8 מ"ר + 6 מחסן	חלל מרתף	ריצוף קרמי 50*50
				מחסן	מחסן בקומת המרתף (ללא דלת)
קרקע	160.02 מ"ר + גינה בשטח של 99.84 (בהצמדה) + 5.97 מ"ר מרפסת לא מקורה (בהצמדה)	72 מ"ר + 4 מ"ר מחסן + 100 מ"ר גינה	72 מ"ר + 4 מ"ר מחסן + 100 מ"ר גינה	חדר מגורים + יציאה לחצר	ריצוף קרמי 50 * 50, ויטרינה מזוגגת מפרופיל אלומיניום, קיר הסלון בחיפוי דקורטיבי, יציאה לחצר מרוצפת קרמי 50*50 משולב עם לוחות דק עץ.
				מטבח	מטבח הכולל ארונות עץ עיליים ותחתונים, משטח שיש ומעליו חיפוי דמוי עץ וכיור מובנה, חלונות מזוגגים באלומיניום.
				תא שירותים	ריצוף וחיפוי קרמי, אסלה סמויה וכיור מונח על משטח עץ
				חדר שינה המשמש כפינת ישיבה	ריצוף קרמי 50*50
				מחסן	מחסן הכולל גישה מחצר בית המגורים בלבד
ראשונה		65 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת שמש	65 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת שמש	יחידת הורים הכוללת חדר רחצה ושירותים ויציאה למרפסת שמש	ריצוף קרמי 50*50, חלונות מזוגגים מפרופיל אלומיניום. חדר רחצה הכולל מקלחון, אסלה סמויה, כיור, ריצוף וחיפוי קרמי. מחיצות זכוכית בין האזור רחצה ושירותים לבין החדר שינה. יציאה למרפסת שמש דרך תריס גלילה מרצופת קרמי ותחומה בחומת בטון נמוכה.
				חדר רחצה ושירותים הכולל חדר שירותים	ריצוף וחיפוי קרמי, אסלה מונובלוק, אמבטיה, כיור, חדר שירות לכביסה
				חדר שינה	ריצוף קרמי 50*50, חלונות מזוגגים מפרופיל אלומיניום ודלתות עץ
				חדר שינה	ריצוף קרמי 50*50, חלונות מזוגגים מפרופיל אלומיניום ודלתות עץ
				ממ"ד המשמש כחדר ארונות	ריצוף קרמי 50*50, חלון ודלת הדף.
כיווני אויר: דרום – מזרח - מערב					
הנכס הינו חזיתי לרח' רבקה אמנו.					
בנכס הנדון קיים מיזוג מרכזי (לא נבדקה תקינות).					
הנכס שבנדון נמצא במצב פיזי טוב התואם את סביבתו ואת גילו הכרונולוגי של הנכס.					

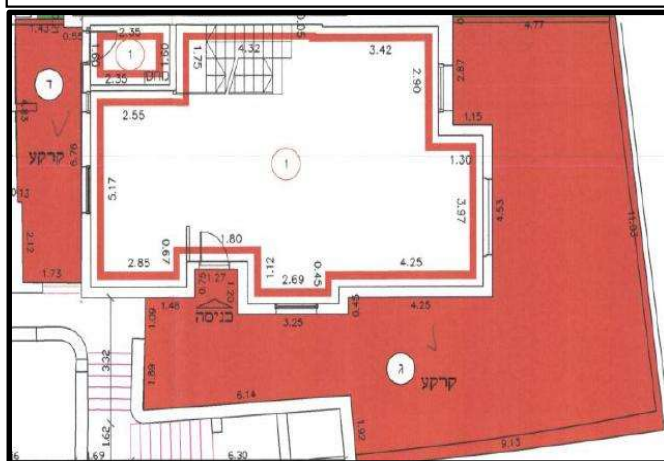
תשריט נכס נשוא חוות הדעת

תשריט הנכס מתוך תשריט ב"מ

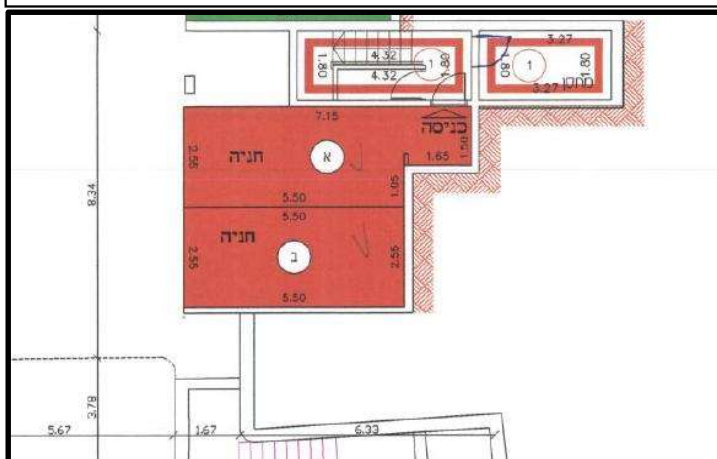
קומה ראשונה



קומת קרקע



קומת מרתף



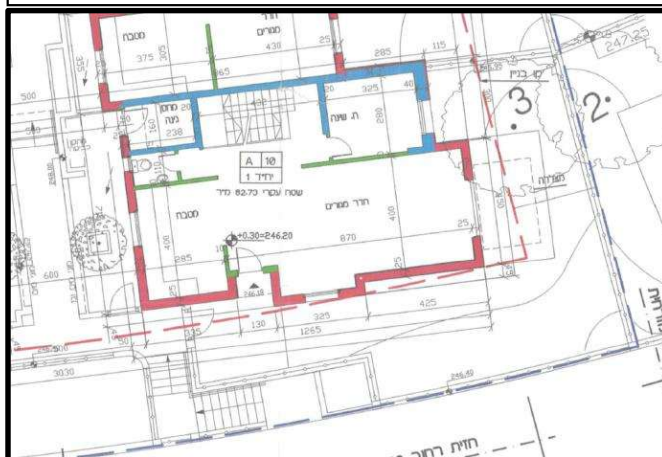


תשריט הנכס מתוך תשריט היתר בניה

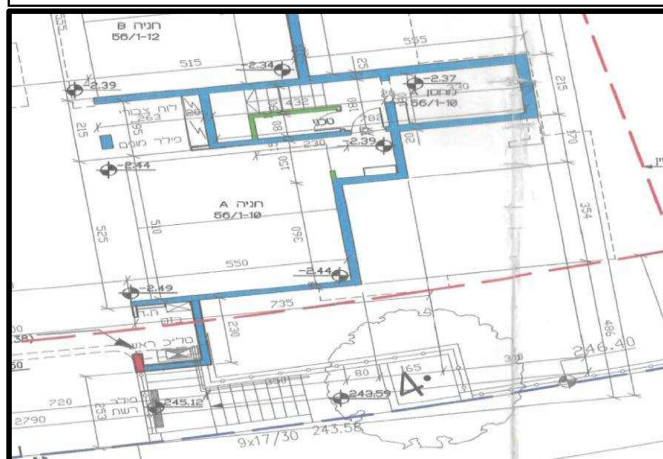
קומה ראשונה



קומת קרקע



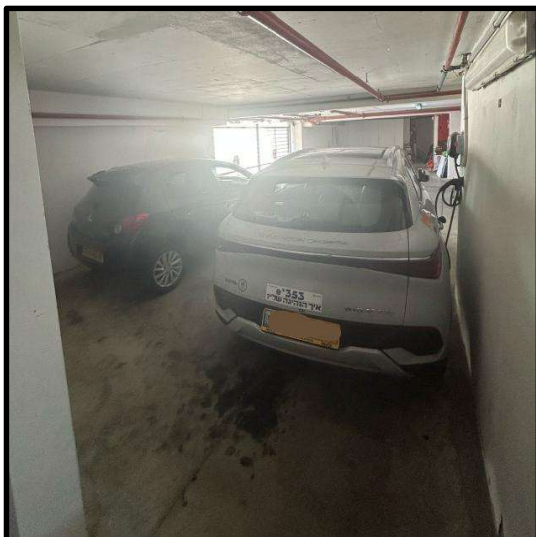
קומת מרתף



תצלום הנכס נשוא השומה

קומת מרתף

צילום חניות

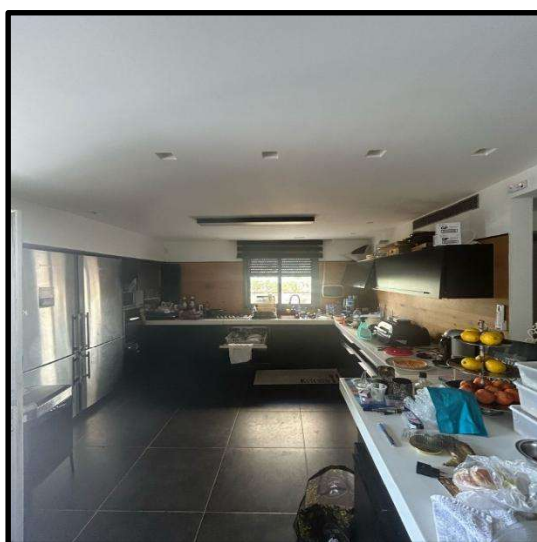


צילום חלל המרתף + מחסן



קומת קרקע

צילום מטבח



צילום חדר המגורים



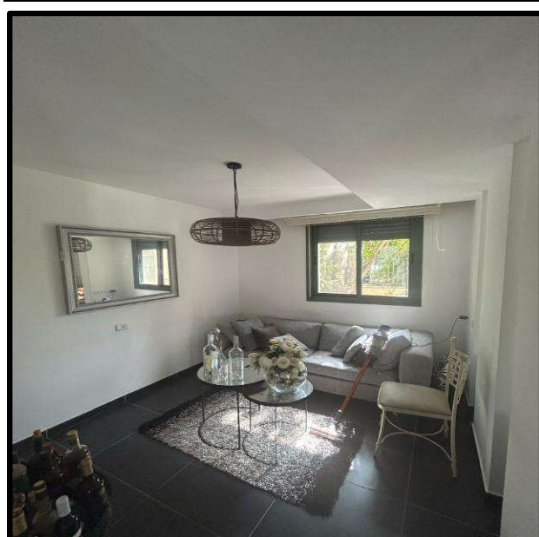
אבי פרס - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Avi Press - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

גיא שרת - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Guy Sharet - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

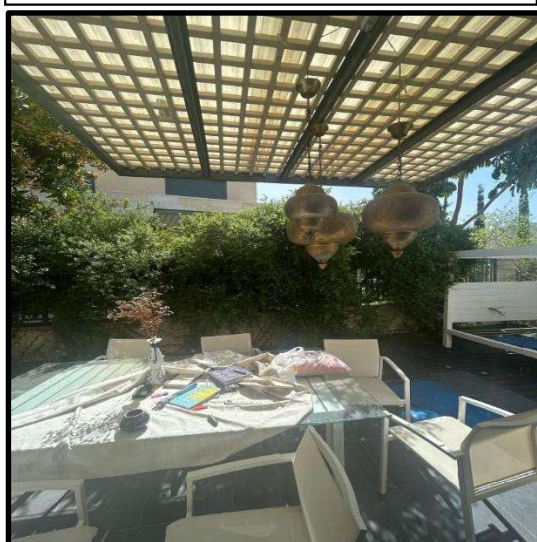
צילום תא שירותים



צילום פינת ישיבה

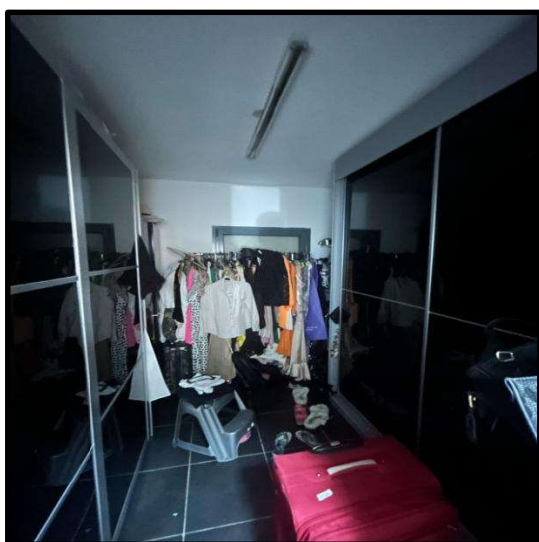


צילום חצר

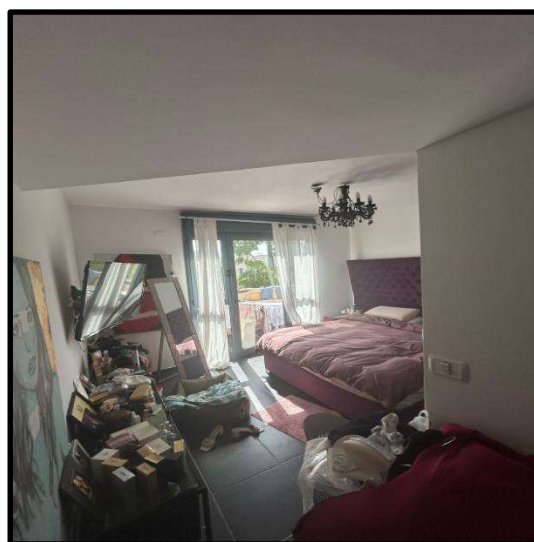


קומה א'

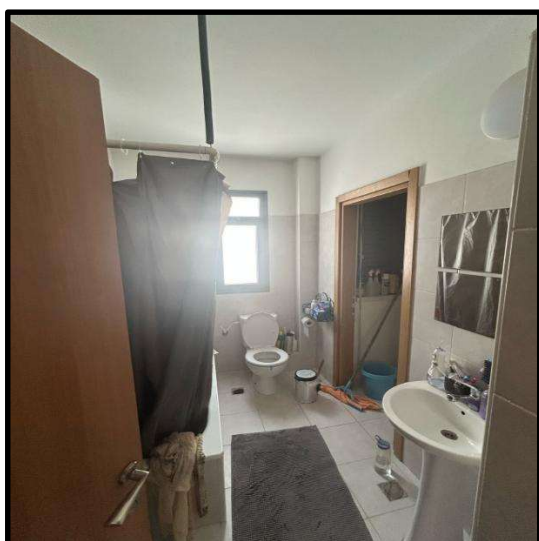
צילום ממ"ד



צילום חדר הורים



צילום חדר רחצה ושירותים



צילום חדר שינה



פיתוח החצר

חצר בית המגורים בנכס תחומה בחומת בטון נמוכה מחופה בלוחות אבן ומעליה גדר ברזל. הגישה לחצר בית המגורים מתאפשרת ממדרגות המצויות במפלס פני הרחוב רבקה אימנו, המובילות למפלס העליון בו ממוקם הנכס. במפלס פני הרחוב כאמור מצויה קומת המרתף חניה, כאשר הגישה אליה מתאפשרת דרך מפלס פני הרחוב ודרך גרם מדרגות מפנים הבית. חצר בית המגורים מרוצף קרמי 50*50 משולב עם לוחות דק עץ ובהיקפו קיים שטח לא מרוצף הכולל עשבייה מגוננת, עצי נוי ועצים בוגרים. בחצר בית המגורים קיימת פינת ישיבה, אדניות וכמו כן גישה למחסן הממוקם בחלקו המערבי של המבנה, הגישה למחסן הינה דרך החצר בלבד. ע"פ עיון בתשריט הבית המשותף החצר המוצמדת לנכס הינה בשטח של 99.84 מ"ר.

תצלום החצר



6.2 תיאור החלקה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של חלקה 49 בגוש 5817 הידועה בשטח רשום של 1,414.00 מ"ר.

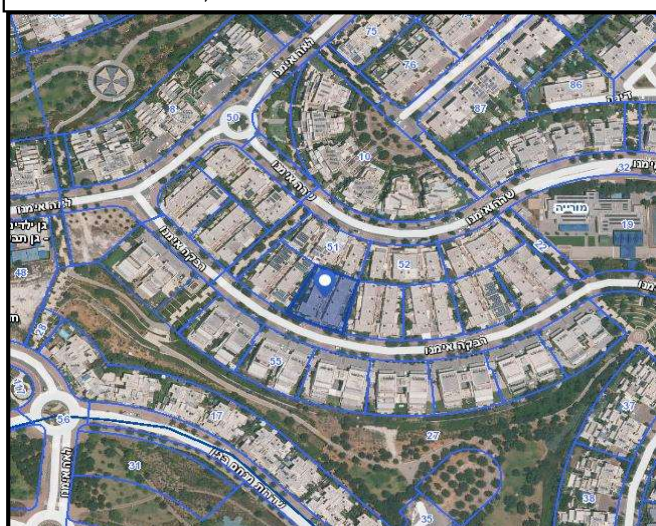
בחלקה בה ממוקם נשוא השומה קיימים ע"פ תשריט בית משותף 8 יח"ד צמודות קרקע בשני מבנים טוריים (מזרחי ומערבי) כאשר נשוא חוות הדעת ממוקם במבנה המזרחי והינה יחידת הדירור הדרומית ביותר במבנה. לחלקה נשואת חוות הדעת צורה גולרית דמוית מרובע הכוללת חזית דרום מערבית לרחוב רבקה אמנו ומידותיה כדלקמן:

חזית דרום מערבית לרחוב רבקה אמנו באורך של כ	-	38.50 מ'
עומק ממוצע באורך של כ	-	37.70 מ'
ובסה"כ מסתכם שטח החלקה הרשום ב	-	<u>1,414.00 מ"ר.</u>
החלקה שבנדון הינה מישורית ובמפלס פני הרחוב.		
למגרש אופי טופוגרפי גבעי עם שיפוע מתון מכיוון צפון לדרום.		

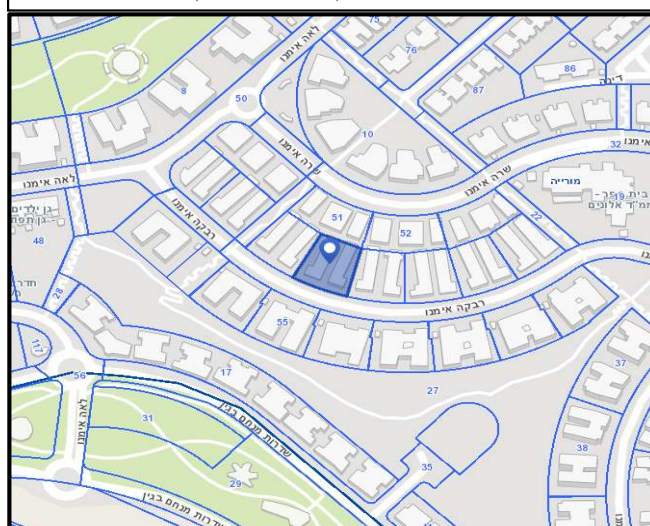
גבולות החלקה הינם כדלקמן -

מצפון	-	חלקה מס' 51 עליה בנויות יחידות דירור צמודות קרקע.
מדרום	-	חלקה מס' 33 המהווה את דרך רחוב רבקה אמנו
ממזרח	-	חלקה מס' 48 עליה בנויות יחידות דירור צמודות קרקע הידועות ברחוב רבקה אמנו 16.
ממערב	-	חלקה מס' 50 עליה בנויות יחידות דירור צמודות קרקע הידועות ברחוב רבקה אמנו 20.

צילום אוויר גבולות חלקה



תשריט חלקה 49 שבנדון



6.3 תיאור המגרש

המגרש נשוא חוות הדעת עליו ניצב בית המגורים ממוקם כאמור בחלקה הדרום מזרחי של חלקה מס' 49 בגוש 5817 ורשום כתת חלקה מס' 1 בתשריט הבתים המשותפים.

המגרש שבנדון הינו בעל צורה רגולרית דמוית צורה מלבן, וכולל חזית דרום מערבית לרחוב רבקה אמנו, ומידותיו הינן כדלקמן:

אורך חזית ממוצעת לרח' רבקה אמנו באורך של כ	-	19.00 מ'
עומק מגרש ממוצע, באורך של כ	-	9.70 מ'
ובסה"כ מסתכם שטח המגרש הרשום ב	-	<u>186.00 מ"ר.</u>



תיאור הסביבה

6.4

מיקום הנכס נשוא השומה הינו ברחוב רבקה אמנו 18, בשכונת מוריה בעיר מודיעין.

שכונת מוריה בעיר מודיעין היא אחת משתי שכונות המרכיבות את שכונת בוכמן (מוריה ושבטים), אכלוסה של השכונה החל ב 2007, שכונת מוריה ממוקמת בדרום העיר מודיעין. היא גובלת ברחובות שבטי ישראל ולאה אמנו מצפון, מנחם בגין מדרום, שדרות החשמונאים ממערב ושכונת רעות ממזרח.

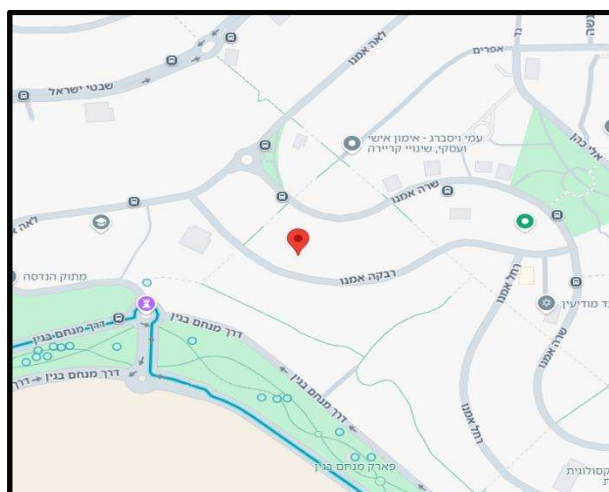
האוכלוסייה בשכונת מוריה מאופיינת כחברה צעירה, של משפחות צעירות עם ילדים בטווח גילאי הגן, היסודי וחטיבת הביניים, מדובר בשכונה המאגדת בתוכה תושבים חילוניים ודתיים כאחד, שכונה טובה, איכותית ושקטה. רוב תושביה אקדמאיים, עובדים שכירים במרכז הארץ.

בשכונה יש מוסדות ציבור ושירותים, כגון גני ילדים, שני בתי ספר יסודי, חטיבת ביניים ותיכון, מרכז מסחרי, במרכז העיר וצפונית לשכונה נמצא קניון מודיעין ובו ממוקמים סניפי קופות חולים, חנויות ובתי קפה. בכניסה לעיר מודיעין קיימים מרכזי הקניון ישפרו סנטר, מרכז וואן וישקו סנטר, הכוללים בין היתר את רשתות השיווק הגדולות כמו שופרסל, רמי לוי ועדן טבע מרקט.

הסביבה מהווה שכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע למד בנייני מגורים בבנייה רוויה. רחוב רבקה אמנו בו ממוקם נשוא השומה מהווה רחוב דו סטרי המנתב תנועה ממזרח ומערב הלוך ושוב, הרחוב תחום ברחוב שרה אמנו ממזרח וברחוב לאה אמנו ממערב. הנכס נשוא השומה ממוקם בחלקו המרכזי מערבי של הרחוב.

בסביבת הנכס שבנדון ממוקמים בין היתר בתי ספר, גני ילדים, שצפ"ים, וכו'. הפיתוח הסביבתי, מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

מיקום הנכס נשוא השומה על גבי מפת האזור וצילום הרחוב



[16]

7. המצב התכנוני ורישוי

7.1 תוכניות בניין עיר

לאחר בירור במחלקת המידע התכנוני בוועדה, להלן תוכניות בניין העיר הרלבנטיות החלות על המקרקעין שבנדון:

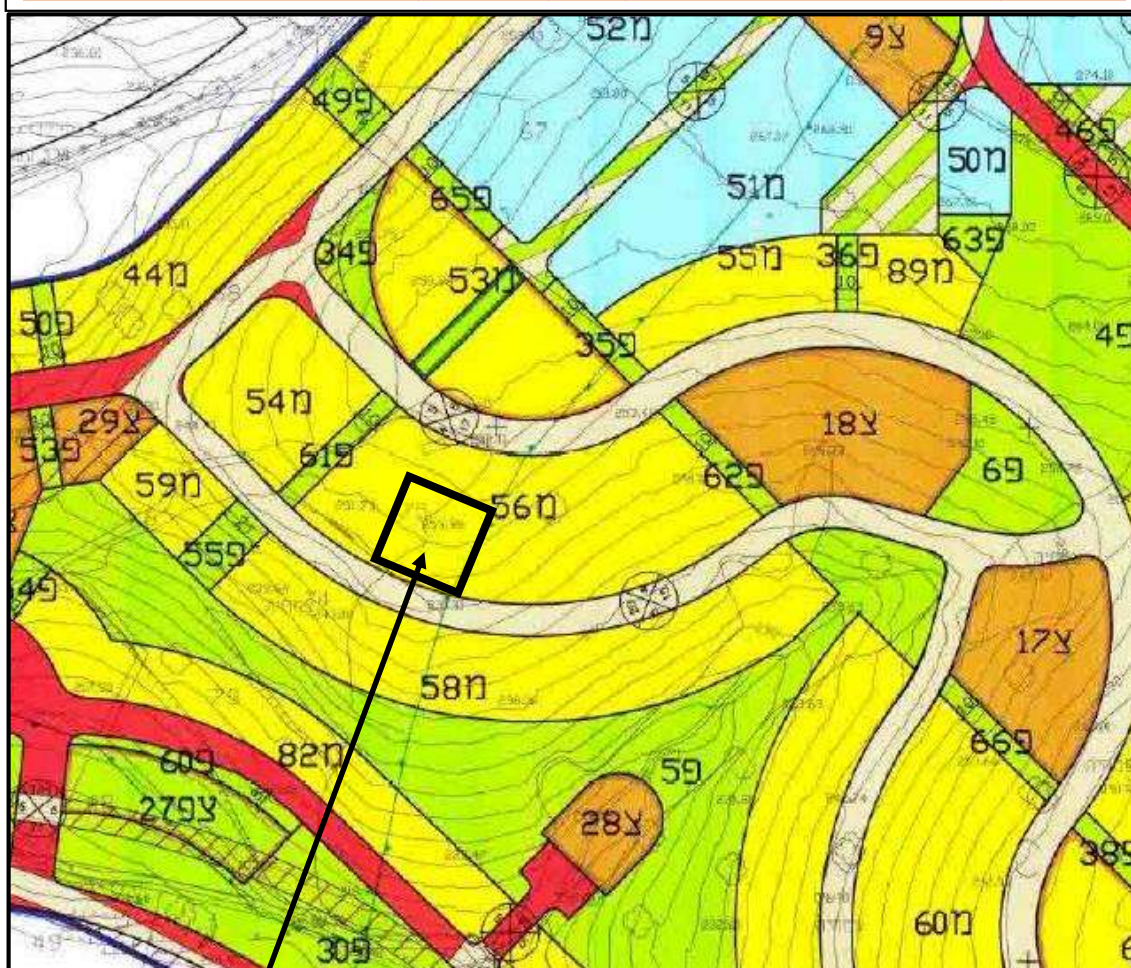
מס' תוכנית	מהות התכנית	תאריך מתן תוקף
420-0514364	תכנית מתאר כוללנית מודיעין מד/2040	08/09/2023
420-0792291	מד/מק/45-שינוי הוראות בינוי במגרשים לשב"צים	10/06/2021
420-0480269	מד/מק/43-עדכון תכניות המתאר השכונתיות במודיעין	05/08/2018
40/מק/מד	תחנות דלק זעירות	24/10/2013
מד/6/א3	מד/6/א3	27/02/2003
מד/2020	תכנית מתאר מקומית מד/2020, שינוי לתממ/2/3, פרוט לתממ 2/3/ג', שינוי לתכנית R-6	19/02/1999
מד/במ/6	תכנית מתאר מקומית אתר בוכמן	17/05/1998

בהתאם לתוכניות הנ"ל להלן ריכוז זכויות הבניה החלות על המקרקעין שבנדון:

יעוד הקרקע	:	מגורים ג' מיוחד (מכח תב"ע מד/6/א3).
מגרש	:	56.
סה"כ יח"ד למתחם	:	72 יח"ד.
שטחים למטרות עיקריות – על קרקע	:	10,080 מ"ר.
שטחי שרות – על קרקעי	:	3,900 מ"ר.
שטחי שרות – תת קרקעי	:	3,000 מ"ר.
מרפסות – בנוסף לשטח עיקרי	:	20 מ"ר ליח"ד.
מס' קומות	:	2 קומות מעל קומת מרתף חניה.
קו בנין קדמי	:	כמסומן בתשריט.
קו בנין צדדי	:	3 מ'.



חלק תשריט תכנית מד/3/6 א וסימון החלקה בה ממוקם נשוא השומה (להמחשה)



7.2 היתרים ורישוי

לאחר עיון בתיק בניין הסרוק של הנכס הנדון הנמצא באתר הועדה המקומית מודיעין נמצא ההיתר הבא :

- היתר בניה מס' 20060182 מיום 13/11/2006 המתיר :

בניית בתי מגורים (דגמים A,B,C,D) מגרש 56/1 סה"כ 24 יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי : 3,354.21 מ"ר

סה"כ שטח שירות : 2,218.84 מ"ר

סה"כ שטח רשוי : 5,573.05 מ"ר

השטח המיוחס לנכס נשוא חוות הדעת מתוך מדידה גרפית מתשריט היתר בניה כ- 145 מ"ר + 10 מ"ר מחסנים + כ- 100 מ"ר גינה.

7.3 טופס 4 ותעודת גמר

לאחר עיון בתיקי הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין נתקבל טופס 4 ביום 30/07/2008.

7.4 חריגות בניה

בעת ההשוואה בין הבנוי לפועל לבין היתר הבניה לא נמצאו חריגות בנייה בנכס נשוא חוות הדעת.

8. המצב המשפטי - זכויות במקרקעין

8.1 נסח רישום מקרקעין

עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 03/04/2025 זכות הבעלות הרשומה בספרי המקרקעין, בנכס הידוע כנתת חלקה 1 חלקה 49 גוש 5817 הינה ע"ש :

בעלות

מס' שטר	22156/2017/1
תאריך	25/05/2017
מהות הפעולה	מכר ללא תמורה
הבעלים	אלוש - אלמקיאס אורלי
ת.ז.	023742752
החלק בנכס	1/2

מס' שטר	22156/2017/1
תאריך	25/05/2017
מהות הפעולה	מכר ללא תמורה
הבעלים	אלוש אמנון
ת.ז.	12145116
החלק בנכס	1/2

הערות

מס' שטר	22156/2017/2
תאריך	25/05/2017
מהות הפעולה	הערה בדבר העברה לזרים
שם המוטב	מדינת ישראל
הערות	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960

מס' שטר	3332/2012/1000
תאריך	23/01/2012
מהות הפעולה	הערה בדבר אתר עתיקות
בתנאי שטר מקורי	20099/2003/1
הערות	ראה ילקוט פרסומים מס' 5204 מיום 9.7.03 עמוד 3281-3407

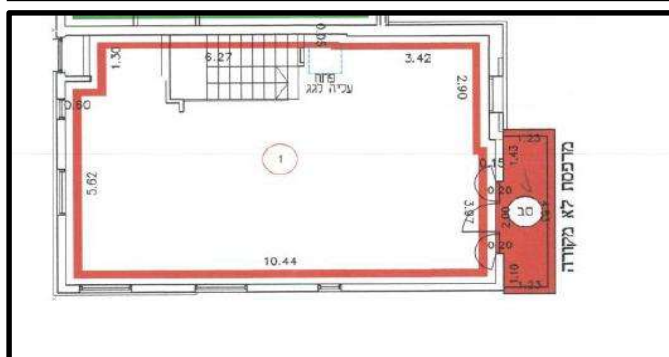
8.2 רישום בית משותף

הבניין שבנדון נרשם בפנקס הבתים המשותפים כאשר נכס נשוא השומה מהווה דירה הרשומה כתת חלקה 1 חלקה 49 בגוש 5817 הכוללת שטחים והצמדות כדלקמן:

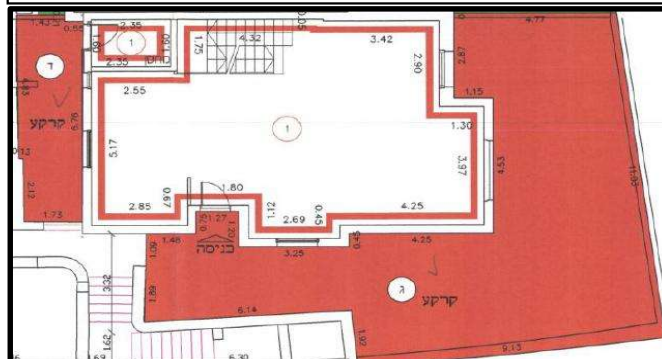
קומה	תיאור הדירה	שטח במ"ר	הצמדות			
			סימון בתשריט	צבע בתשריט	התיאור ההצמדה	שטח במ"ר
מרתף קרקע וראשונה	דירה קוטג' + 2 מחסנים	160.02	א	אדום	חניה	16.50
			ב	אדום	חניה	14.02
			ג	אדום	קרקע	86.88
			ד	אדום	קרקע	12.96
			ה	אדום	גג	80.26
			סב	אדום	מרפסת לא מקורה	5.97

תשריט נשוא השומה מתוך תשריט ב"מ

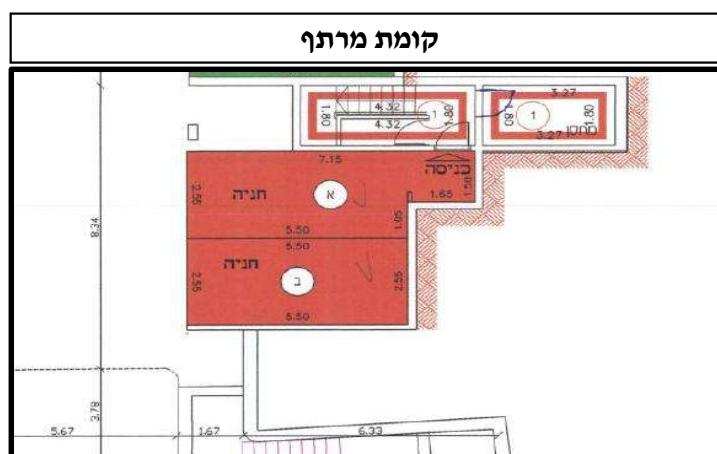
קומה ראשונה



קומת קרקע



קומת מרתף



אבי פרס - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Avi Press - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist

גיא שרת - שמאי מקרקעין וחקלאי, כלכלן
Guy Sharet - Real Estate & Agriculture Appraiser, Economist



8.4 הערות למצב המשפטי

- הזכויות המוערכות מהוות זכויות בעלות הרשומות בספרי המקרקעין.
- הנכס שבנדון נרשם בפנקס הבתים המשותפים תחת תת חלקה 1 בחלקה 49 בגוש 5817.
- זיהוי הנכס הינו חד-חד ערכי, ובוצע באמצעות: נסח רישום מקרקעין, תשריט בית משותף, פורטל המפות הממשלתי וביקור פיזי במקרקעין.

9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הנכס שבנדון, יש להתחשב בין היתר, בגורמים ובשיקולים הייחודיים הבאים:

- 9.1 הובא בחשבון מיקום הנכס שבנדון, ברחוב רבקה אמנו 18, שכונת מוריה, בדרום העיר מודיעין, אזור המתאפיין בבתי מגורים צמודי קרקע טוריים ובניה רוויה.
- 9.2 הבאנו בחשבון השווי את העובדה כי הזכויות המוערכות מהוות זכויות בעלות הרשומות בספרי המקרקעין, וכן בעובדה כי הנכס שבנדון נרשם בפנקס בתים משותפים.
- 9.3 הובא בחשבון כי בעת הביקור בנכס נמצא כי בנכס מתגוררת הגב' אלוש וילדיה.
- 9.4 הובא בחשבון שטח החלקה בה מצוי בין היתר נשוא חוות הדעת, שהינה בשטח רשום של 1,414.00 מ"ר, וכן את העובדה כי המגרש המיוחס לנשוא חוות הדעת, מהווה את החלק הדרום מזרחי, הידוע כתת חלקה מס' 1 בשטח רשום של 186.00 מ"ר.
- 9.5 הובא בחשבון צורתה הרגולרית של החלקה והמגרש שבנדון, וכן בעובדה כי החלקה/מגרש הינם מישוריים ובמפלס פני הרחוב, למגרש אופי טופוגרפי גבעי עם שיפוע מתון מכוון צפון לדרום, כמו כן העובדה כי למגרש חזית דרום מערבית לרחוב שרה אמנו.
- 9.6 הובא בחשבון כי לנכס שבנדון מיוחס 16/122 מהרכוש המשותף. כמו כן הדירה כוללת הצמדות ל-2 חניות תת קרקעיות, הצמדה לגינה, הצמדה לגג וכן הצמדה למרפסת לא מקורה.
- 9.7 הבאנו בחשבון השווי את העובדה כי הנכס שבנדון מהווה את היחידה הדרומית ביותר במבן, חזיתית לרחוב רבקה אמנו והינה בשטח רשוי של כ- 145 מ"ר + 10 מ"ר מחסנים + כ- 100 מ"ר גינה.
- 9.8 הובא בחשבון חלוקתו הפונקציונלית של בית המגורים שבנדון, דרכי הגישה אליו, כיווני האוויר וכן פרטי הגמר כמפורט לעיל.
- 9.9 הובא בחשבון תכניות בנין העיר החלות על המקרקעין שבנדון.
- 9.10 התחשבנו בפיתוח הסביבתי הקיים, כמפורט לעיל.
- 9.11 הובא בחשבון היתרי הבניה כמפורט לעיל, וכן העובדה כי בהתאם להשוואה שנערכה בין תשריטי היתר הבניה לבנוי בפועל לא נמצאו חריגות בנייה בנכס נשוא חוות הדעת.

- 9.12 אומדן שווי הנכס שבנדון יבוצע בגישת ההשוואה, דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככול האפשר לתאריך הקובע, וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.
- 9.13 הובא בחשבון מחירי נכסים דומים בסביבת הנכס הנישום, המהווים בתי צמודי קרקע טוריים בעלי אופי דומה.