

תאריך: 26/11/2020
סימוכין: 30387-20

לכבוד:

בנק לאומי לישראל בע"מ

הנדון: הערכת שווי נכס מקרקעין הממוקם ברחוב השקמה 4, נוף הגליל



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 26/11/2020
סימוכין: 30387-20

1. מזמין השומה:

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד עופר חן, אשר מונה ככונס הנכסים לנכס הנדון.

2. מטרת השומה:

מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק לנכס המקרקעין שתיאורו מובא להלן. הזכויות מוערכות לנכס כפנוי וחופשי מכל שיעבוד חוב או חזקה לצורך מכירה במסגרת הליך כינוס נכסים. השומה נערכה למטרה האמורה בלבד, עבור מזמין השומה בלבד, ואין לעשות בה שימוש על ידי אחר ו/או לכל מטרה אחרת, ללא קבלת אישור בכתב מן החתום מטה.

3. המועד הקובע לשומה:

תאריך הביקור בנכס: 17/11/2020 שהוא המועד הקובע לשומה.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 17/11/2020 ע"י שי כהן, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י עו"ד ניסים לזמי, נציג מזמין השומה.

5. מצב תפוסה:

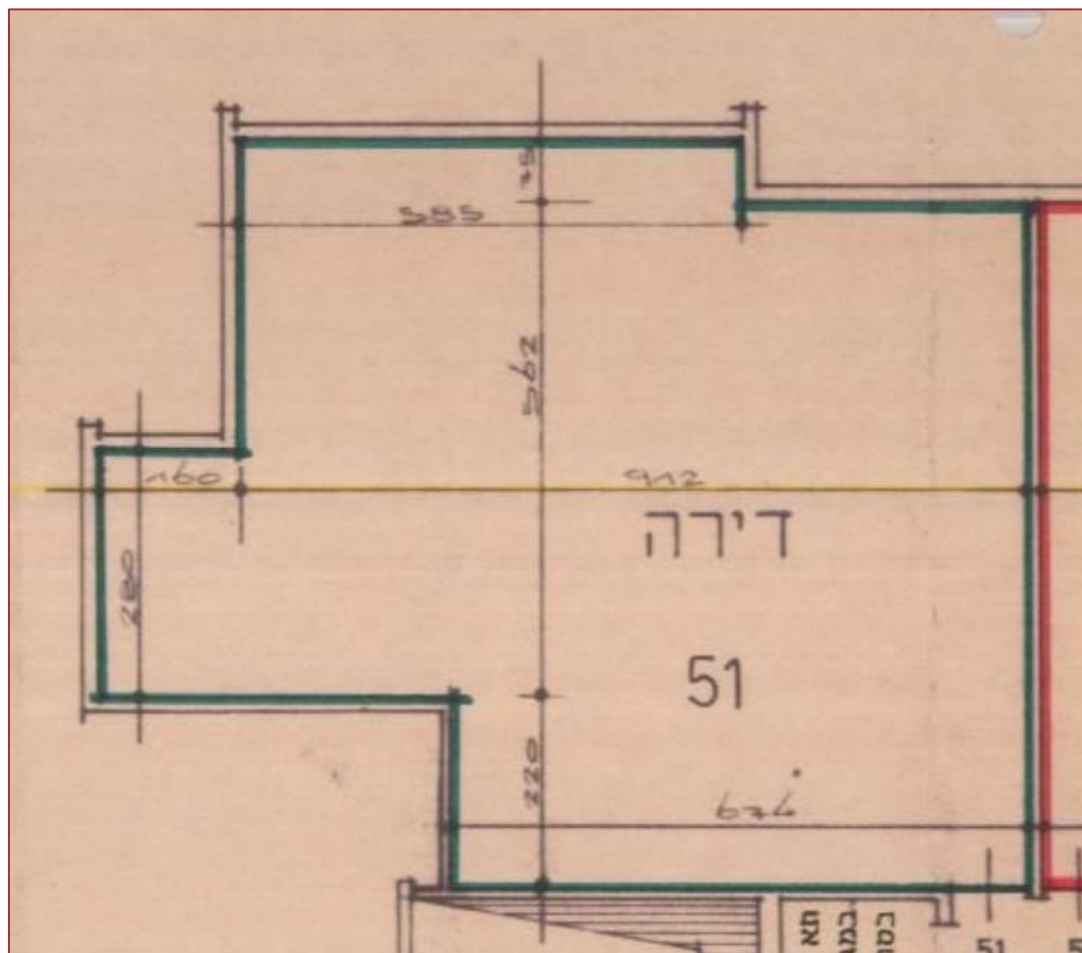
בעת הביקור נראה כי הנכס אינו מאוכלס מזה תקופה.

תאריך: 26/11/2020
 סימוכין: 30387-20

6. פרטי זיהוי הנכס:

17835	גוש
44	חלקה
51	תת חלקה
השקמה 4, נוף הגליל	כתובת
דירת מגורים	סוג הנכס
13	קומה
באמצעות תשריט בית משותף.	זיהוי

תשריט הנכס מתוך תיק הבית המשותף:



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 26/11/2020
 סימוכין: 30387-20

7. תיאור הסביבה:

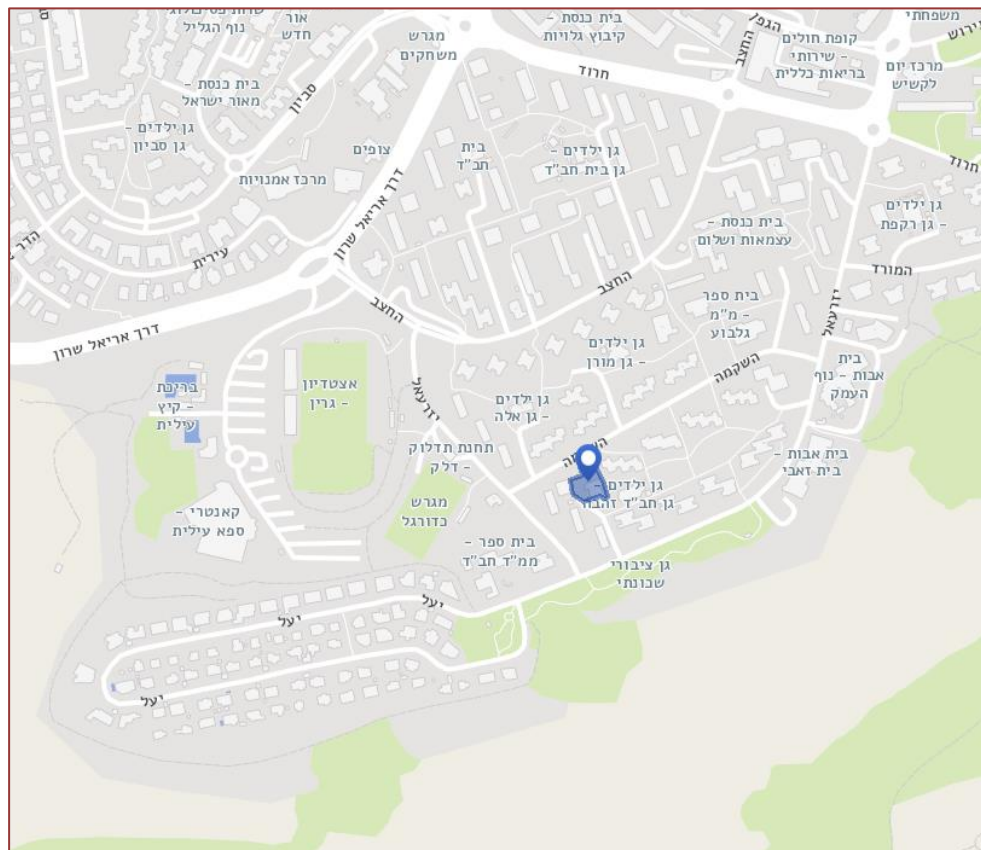
הדירה הנישומה ממוקמת ברחוב השקמה, נוף הגליל (לשעבר נצרת עילית).

רחוב השקמה ממוקם בחלקה הדרומי של נוף הגליל.

הסביבה מתאפיינת במבני שיכון ותיקים, לצד מספר מבנים רבי קומות.

צפיפות הבניה: בינונית.

הפיתוח הסביבתי תואם שימוש עירוני למגורים.



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 26/11/2020
סימוכין: 30387-20

8. תיאור הנכס:

8.1. תיאור המבנה בו ממוקם הנכס:

8.1.1. מבנה רב קומות.

8.1.2. מס' קומות: 16.

8.1.3. מעלית: מותקנת.

8.1.4. גיל המבנה (אומדן): כ- 45 שנה.



תאריך: 26/11/2020
סימוכין: 30387-20

8.2. תיאור הנכס:

8.2.1. הנכס הנישום מהווה דירה מגורים.

8.2.2. הדירה ממוקמת בקומה ה-13.

8.2.3. שטח רשום: 75 מ"ר.

8.2.4. ¹שטח ברוטו: כ- 82 מ"ר.

8.2.5. חלוקה פנימית: סלון, מטבח, 3 חדרי שינה, חדר רחצה, תא שירותים, מרפסת שירות.

8.2.6. מן הנכס נשקף נוף.

8.2.7. מפרט הבניה כולל בין היתר:

דלתות: דלתות פנים עשויות עץ, דלת כניסה עשויה פלדלת.

חלונות: חלקם בעלי מסגרת אלומיניום, חלקם בעלי מסגרת עץ.

ריצוף: אריחי טרצו.

חדר רחצה: חיפוי באריחי קרמיקה בקירות.

מטבח: ארונות פשוטים ומשטח שיש.

רמת גימור: פשוטה. מצב תחזוקה: ירוד לרבות סימני רטיבות והזנחה כללית,

הדירה זקוקה לשיפוץ כללי.

¹ בהתאם למדידה גרפית מתוך תכנית היתר הבניה ותשריט הבית המשותף. הני"ל אינו מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

תאריך: 26/11/2020

סימוכין: 30387-20

תמונות הנכס



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני
 חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל

תאריך: 26/11/2020
סימוכין: 30387-20

9. מצב משפטי:

בהתאם לנתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט) מיום 26/11/2020:

גוש: 17835, חלקה: 44, תת חלקה: 51.

בעלויות: רודניקי נורברטו, רודניקי פרלה-מרתה.

שטח רשום: 75.00 מ"ר.

קומה: 13

תיאור: דירה

חלק ברכוש המשותף: 1/64

משכנתאות: בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ.

הערות: רשומות הערות בדבר צווי עיקול, הערה לפי סעיף 11 (א), (1) (2) לפקודת המיסים,

²הערה בדבר העברה לזרים והערה על מינוי כונס נכסים, עו"ד חן עופר, תיק הוצל"פ מס' 16-

15777-04-6 מיום 11.8.2020.

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 26/11/2020
 סימוכין: 30387-20

10. נתוני תכנון ורישוי:

10.1. מצב תכנוני:

המבנה נכלל בין היתר במסגרת הוראות התכנוניות הבאות (מידע מלא ומחייב כפוף לקבלת דף מידע תכנוני מן הוועדה המקומית, ע"פ סעיף 119 א', לחוק התכנון והבנייה):

תכנית	מועד פרסום מתן תוקף
2472/ג	13/02/1977
212-0137604	04/03/2019

ייעוד: אזור מגורים רב קומות.

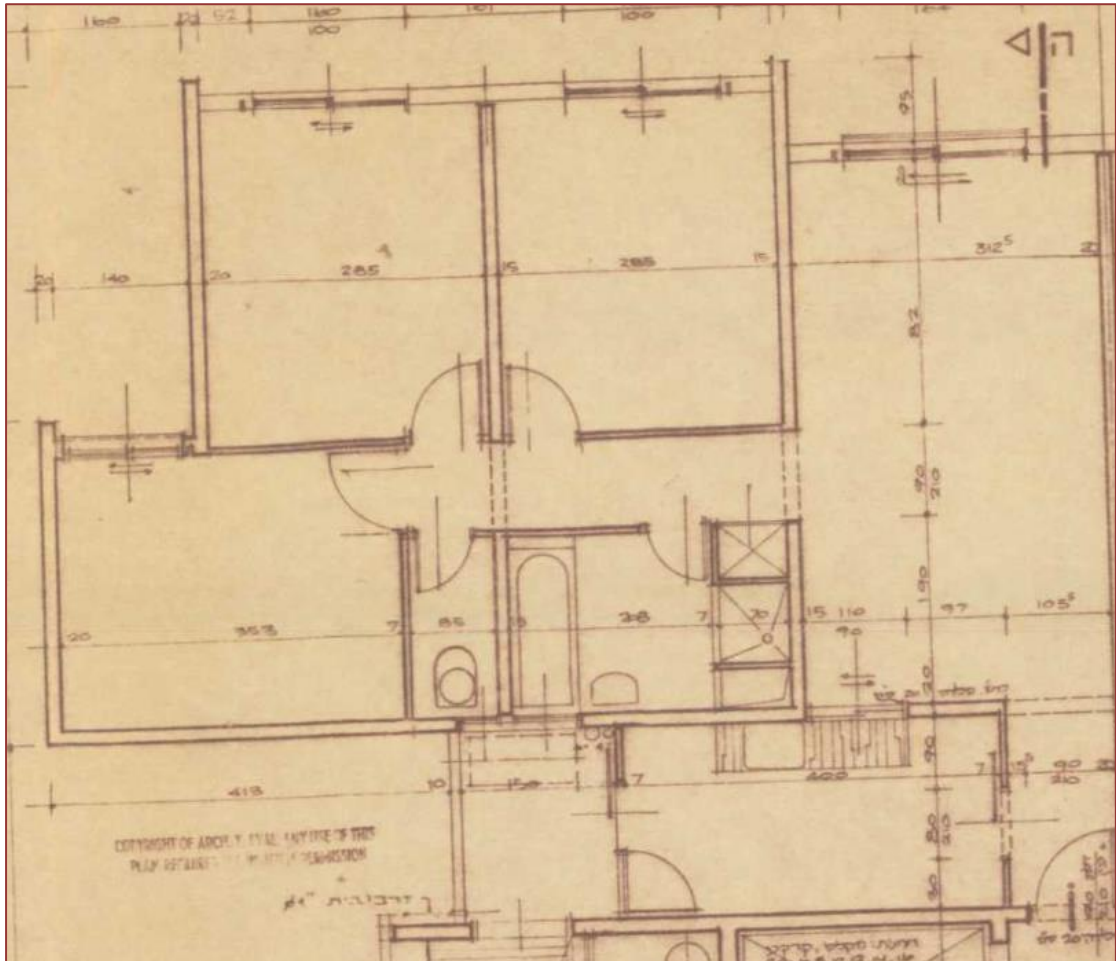


הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 26/11/2020
 סימוכין: 30387-20

10.2. רישוי

למבנה נתקבל היתר בניה (תיק בניין 02/444) בהתאם לאישור הועדה לתכנון ובניה
 מיום 14/12/1973.



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 26/11/2020

סימוכין: 30387-20

11. עקרונות גורמים ושיקולים:

11.1. מיקום הנכס – רחוב השקמה, נוף הגליל.

11.2. נתוני התכנון והרישוי.

11.3. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי.

11.4. גילו ומצב תחזוקתו של המבנה.

11.5. סטנדרט הגימור ומצב התחזוקה- הדירה מוזנחת ואינה מאוכלסת מזה תקופה ארוכה,

נלקח בחשבון כי הדירה זקוקה לשיפוץ כללי.

11.6. מצבו המשפטי של הנכס.

11.7. רמת המחירים המקובלת בסביבה, סקר המחירים מבוסס על עסקאות ישירות

שנערכו בבניין.

11.8. הערכים כוללים מע"מ.