

הועבר עותק מן השומה ותחשיביה לידי השמאי הממשלתי.

## עדכון שומת מקרקעין מבוססת הנחות

עבור מחסן בגוש 6355

חלקה 486, תת-חלקה 1

(יחד עם חלקה 487)

רחוב יוסף ספיר 4

פתח תקווה

יוני 2021

דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

## **תוכן העניינים**

3	1. מטרת השומה	3
3	2. פרטי הנכס	3
4	3. מיקום הנכס	4
4	4. המועד הקובע לשומה	4
4	5. המחסן	4
5	6. המצב המשפטי	5
5	7. המצב התכנוני	5
6	8. גורמים ושיקולים בשומה	6
7	9. תחשיב השומה	7
8	10. השומה	8
8	11. הצהרה	8

## **נספחים**

**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

תמוז תשפ"א  
יוני 2021  
(ש1 / 1659 / 27534ב)

לכבוד  
עו"ד עופר חן  
כונס נכסים  
גיבורי ישראל 17  
נתניה  
א.ג.,

**עדכון שומת מחסן בגוש 6355**  
**חלקה 486, תת-חלקה 1**  
**(יחד עם חלקה 487)**  
**רחוב יוסף ספיר 4, פתח תקווה**

**1. מטרת השומה**  
התבקשתי ע"י עורך הדין עופר חן – כונס הנכסים, המייצג בתיק זה את רשות המסים, להעריך את שווי הנכס המפורט לעיל, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. ביקרתי במקום בתאריך 06.08.20 אך הביקור היה חיצוני בלבד מאחר ובעלת הנכס לא מצאה את המפתח המתאים לדלת המחסן. ביקור נוסף נערך בתאריך 12.04.21 ובו ביקרתי גם בפנים הנכס.

**2. פרטי הנכס**

כתובת:	יוסף ספיר 4, פתח תקווה
גוש:	6355
חלקה:	486 (יחד עם חלקה 487)
תת-חלקה:	1
שטח החלקה:	1224 מ"ר (יחד עם חלקה 487)
שטח בנוי:	40 מ"ר (על פי הנסח)

על החלקה רשומות הערות רבות מטעם: פקיד השומה, בית המשפט, ואחרים, כפי שיפורט בפרק המשפטי.

**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**  
רחוב קורצ'אק 10, ירושלים  
נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

### **3. מיקום הנכס**

רחוב יוסף ספיר נמצא בסמיכות למרכז העיר פתח תקווה, בחלק הצפוני של העיר. הבתים הישנים, המקוריים, היו ברובם חד קומתיים עם חצרות גדולות. האזור נבנה ברובו בשנות ה-50. מספר לא קטן של בניינים עבר תהליך של תמ"א או פינוי בינוי, כך שכאמור "היום" יש שם בנייה מעורבת של בתים ישנים ובתים חדשים יותר בני 3-4 קומות, בצד בנייה גבוהה שנבנתה בעשור האחרון. הפיתוח בסביבה מלא ויש במקום כל הנדרש בסביבה עירונית.

### **4. המועד הקובע לשומה**

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס, דהיינו 12.04.2021. כפי שציינתי כבר, הביקור הקודם בנכס שבוצע בתאריך 06.08.2020 היה חיצוני בלבד.

### **5. המחסן**

המחסן במצב מוזנח, מבולגן ומלוכלך. יש ציוד וחפצים רבים שמעמיסים על המרחב וריח לא נעים. הבניה דלה עם ריצוף פגוע וקירות חשופים. המקום אינו נראה ראוי למגורי אדם, אם כי ניכר כי היה בעבר מטבח ומקלחת בשימוש. בטאבו ובוועדה המקומית לא ניתן היה לקבל את תשריט הבית. נמצא רק עמוד הפתיחה של הבקשה להיתר. כפי שנמסר לי מדובר בבניין ישן, בערך משנות ה-60. הבניין בן 3 קומות, מעל המרתף הנדון, הוא נמצא בתחום חלקה 486 (יחד עם חלקה 487), יש לו חזית מסחרית הפונה לרחוב הסמוך, רחוב המכבים. המרתף, כפי שנמסר לי וכרשום בנסח, שטחו כ- 40 מ"ר והוא נבנה כשני יחידות נפרדות אך צמודות. כפי שנמסר לי ע"י אלמנת הבעלים, השטח מעולם לא היה בשימוש ממשי או מסחרי כלשהו. הנכס נרכש לפני שנים רבות (לאחר מבצע סיני) ע"י בעלה שחיפש השקעה וזה מה שמצא. היום, כפי שראיתי, הנכס במצב פיזי גרוע מאוד. קיים נסח אך נמסר לי ע"י הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין בפתח תקווה, כי לא קיים תיק בית משותף ולכן לא ניתן להשיג תשריט בית משותף ותקנון.

**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

6.

### המצב המשפטי

על-פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים הנכס הנדון מתואר כמחסן במרתף בשטח של 40 מ"ר. הערת רשם המקרקעין: "יחד עם חלקה 487 בגוש זה". החלק ברכוש המשותף: 20/517. המחסן רשום בבעלות שרקי יוסף ת.ז. 6543824, שנפטר, וכעת התפקיד עבר לאלמנתו. הערות בנכס:

- הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים של פקיד שומה פתח תקווה, על סך 18,367 ש"ח.
- הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים של פקיד שומה פתח תקווה, על סך 78,259 ש"ח. תיק מיום 27/06/91.
- הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים של פקיד שומה פתח תקווה, על סך 50,039 ש"ח. מיום 08/12/92.
- צו עיקל של הוצל"פ פתח תקווה, תיק 6-93-04662-20 הליך 4002272326 מיום 17/03/2002.
- הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים של פקיד שומה פתח תקווה, על סך 207,566 ש"ח. מיום 18/06/13.
- צו מניעה של בימ"ש מחוזי מרכז, תיק פש"ר 14-06-11627 מיום 08/11/14.

7.

### המצב התכנוני

בשטח חלות מספר תוכניות מתאר המייעדות אותו לאזור מגורים ב'. התוכניות הן:

- (1) תוכנית פ.ת. מס' 97 משנת 1983 ותוכנית פ.ת. מס' 1/27 משנת 1987.
- (2) בשטח חלות הוראות שונות ביחס לפינוי בינוי ותמ"א 38, בנוסף להוראות התוכניות.
- (3) אושר ביום 16/06/1959 רשיון מס' 5311 לרחל יצחקי, לבניין חנויות ודירות בן 3 קומות. לא הצלחתי למצוא פיזית את הרישיון והתשריט, ולכן איני בטוח שהנכס הנידון מופיע בהיתר. בנוסף לא נמצא בלשכת רישום המקרקעין תשריט המרתף.

**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

12/05/2021  
א' סיון תשפ"א  
שעה: 15:09

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

130004 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 6355 חלקה: 486 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: 6355/487

**תיאור הנכס**

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
מחסן	מרתף	40.00	20/517
סימון בתשריט			
	1		
הערות רשם המקרקעין			
יחד עם חלקה 487 בגוש זה.			

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3337/1974	22/03/1974	מכר	שרקי יוסף	ת.ז.	6543824
החלק בנכס בשלמות					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8012/1988/9	18/07/1988	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	פקיד שומה פתח-תקוה
סכום			
18,367 ₪			
על כל הבעלים			
10636/1991/3	10/07/1991	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	פקיד שומה פתח-תקוה
סכום			
78,259 ₪			
הערות: מיום 27/0/91			
על כל הבעלים			
20339/1992/7	15/12/1992	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	פקיד שומה פתח-תקוה
סכום			
58,039 ₪			
הערות: מיום 8/12/92			

עמוד 1 מתוך 3

**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

12/05/2021  
א' סיון תשפ"א  
שעה: 15:09

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 130004

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

### העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6355 חלקה: 486 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: 6355/487

#### על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8645/2002/1	26/03/2002	צו עקול	הוצל"פ פ"ת
הערות: תיק 6-93-04662-20 הליך 4002272326 מיום 17/03/2002			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22732/2013/1	18/06/2013	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	מס הכנסה פתח תקווה
סכום: 207,566 ₪			
הערות: מיום 18.6.13			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37892/2014/1	23/12/2014	צו מניעה	בימ"ש מחוזי מרכז
הערות: תיק פש"ר 14-06-11627 מיום 8.11.14			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58229/2020/1	15/12/2020	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד חן עופר	עו"ד	13229
הערות: הוצל"פ נתניה תיק מס' 19-12-530999 מיום 29/11/2020					

#### הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית פתח תקווה	1,224.00

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מצוי	27	27

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
5239/1959	2744/59	336/59

#### סוף נתונים

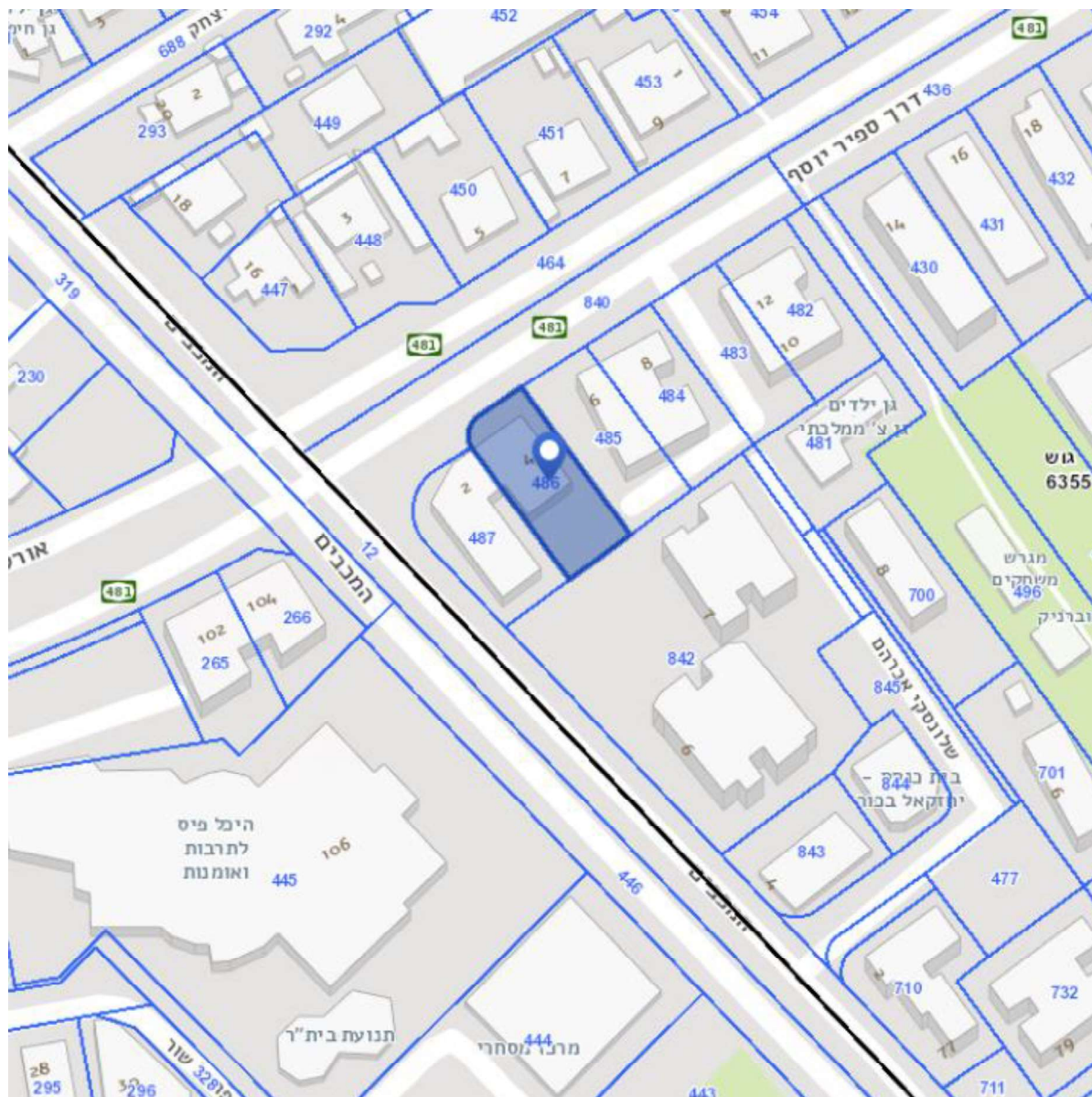
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

עמוד 2 מתוך 3

דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)



**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)



17/5377 תיק מס. 16.5.58 יום

580524

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים פתח תקוה

רשיון מס. 5311

ניתן בזה ל

רשיון עסקאות בנין תעלות וביירות בן 3 קומות בגוש 6355 חלקה 486, 487 ברחוב אליהו קני-האנבים

לפי התכניות המאושרות מס. 4/5377 הרצופות בזה:

קומה א	בשטח 402,6	ממיר, מכילה:	14	חדרים	4	מטבחים	11	חדרי שרות
" ב	" 402,6	"	14	"	7	"	14	"
" ג	" 402,6	"	14	"	7	"	14	"
" ד	"	"	"	"	"	"	"	"

תנאים מיוחדים:

1. תנאי הרשיון: הבעה בתת ל. ר. א. א. פסון במקום קיימים המועדון

2. זיהוי נדרש לפי חוק המעדות

3. סדר גור. ת. המודת עם גמר הבניה

המנהל - אנו בקיפס אפנין.



מסי בנין בסך 635.471 ל"י שולמו לפי קבלת מל האגור ביום 16.5.58

המהנדס העירוני

הרשיון נתקבל ביום 16.3.1959

חתימת המקבל

מסמך בארגז 00615 כרך 1 [580524 - 5377]

דוד אנזנברג - שמאי מקרקעין

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)



**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)



**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)



**דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין**

רחוב קורצ'אק 10, ירושלים

נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

fileextractor.justice.gov.il/TabuSearch/Documents/Search

איתור תכניות | חידע תיקי רישוי בנין... | איתור תכניות

האתר fileextractor.justice.gov.il אומר

לקוח יקר,  
 המערכת זוהתה כי אתר אי יותר מהתיקים שנוסו לאתר הוכר כתיק חסר.  
 נשמח להעמיק בביור הבעיה, אנא פנה למוקד רישום מקרקעין  
 טלפון: \*8653  
 ימים א-ה בין השעות 8:00-16:00

**אישור**

תוצאות חיפוש	הוספה לסל	גוש	חלקה	שנה	מספר תיק	נפה	סוג תיק	יישוב
				אן נתנים				

**סל התיקים שנבחרו**

הסדה מהלך	גוש	חלקה	שנה	מספר תיק	נפה	סוג תיק	יישוב
			אן נתנים				

מספר תיקים בהזמנה: 0  
 נפה מצטרב בהזמנה: 0

עלות ההזמנה הינה 33 ש"ח ללא תלות במספר התיקים שהוזמנו בגין הבית המשותף המבוקש

**אישור הזמנה**

**הזמנת מסמכי בתי משותפים**

**אתרו את התיק המבוקש**

בחרו את אופן האיתור:  
 לפי גוש וחלקה  לפי מספר תיק

לדיעוה, ניתן לאתר את מספר המש וחלקה במבחן של המבדלשמש: שאלו המידע באתר משרד אינו באחריות משרד לרישום ומסדר זכויות מקרקעין

\* גוש: 6355  
 \* חלקה: 486

**חשוב לדעת!**

- ההזמנה כוללת מסמכים שנסדרו, מאשרים לעיון רציבור ונמצאים בתיק המקורי.
- ההזמנה מסוקת קיבוץ ZIL.
- עליל לזווא ל החיובי מתוקנת במחשבך.
- להסבר על ההזמנה יליץ אכן
- הצפייה במסמכים מחייבת שמות בהזמנת Acrobat leader להודעה בחינם

**לעזרה וסיוע יש לפנות לאותו התמוכה:**  
 מוקד רישום מקרקעין

הפעל את Windows  
 עבור אל 'הזמנות' כדי להפעיל את MS

דוד אנזנברג – שמאי מקרקעין  
 רחוב קורצ'אק 10, ירושלים  
 נייד: 052-2388564 | מייל: [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)