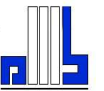




Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

חוות דעת בעניין:

אומדן שווי זכויות במקרקעין

לדירת מגורים ברח' אבן גבירול 18/3ב', עפולה

גוש 17769 חלקה 28 תת חלקה 2



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il
נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile: פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : עמוד 1 מתוך 16

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
 Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
 נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

תאריך: 07 בנובמבר 2021

לכבוד

סימננו: 3490.11.21

עו"ד עופר חן - כונס הנכסים ומנהל העיזבון הזמני

א.נ.,

חוות דעת בענין:

אומדן שווי לזכויות במקרקעין

לדירת מגורים ברח' אבן גבירול 18/3, עפולה

בגוש 17769 חלקה 28 תת חלקה 2

נתבקשתי ע"י עו"ד עופר חן - כונס הנכסים ומנהל העיזבון הזמני, לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין לדירת מגורים ברח' אבן גבירול 18/3, עפולה.

נערך ביקור במקום, נבדקו מסמכי התכנון והרישוי באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עפולה", בוצע סקר מחירי שוק, ולהלן חוות הדעת לנכס שבנדון:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי זכויות הבעלות לנכס הנדון, בשוק החופשי, מקונה מרצון למוכר מרצון.

אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה בלבד.

תאריך הביקור בנכס : 03 בנובמבר 2021, ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין. הנכס לא מאוכלס.

תאריך קובע לשומה : 03 בנובמבר 2021, יום הביקור בנכס.

פרטי הנכס:

מהות הנכס :	דירת מגורים בקומה 1 (קרקע).
גוש :	17769
חלקה :	28
תת חלקה :	2
שטח תת חלקה רשום ¹ :	33.30 מ"ר
הצמדות :	אין.
זכויות :	בעלות פרטית.
מיקום :	רח' אבן גבירול 18/3, שכונת גבעת המורה, עפולה.

¹ עפ"י נסח רישום מקרקעין (פלט אינטרנט), העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 08/08/2021.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

1. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בת 1.5 חדרים, בקומה 1 (קרקע), בכניסה הצפונית (כניסה ב') של בנין מגורים טורי בן 2 קומות, ברחוב אבן גבירול 18, שכונת גבעת המורה, עפולה.

הנכס ידוע גם כגוש 17769 חלקה 28 תת חלקה 2 בשטח רשום 33.30 מ"ר (להלן: "הנכס").

הנכס ממוקם בשכונת גבעת המורה, בחלק הצפון מזרחי של העיר עפולה. השכונה נוסדה ב-1955 וממוקמת על גבעה בגובה 200-300 מ' מעל פני הים ומשקיפה על עמק יזרעאל.

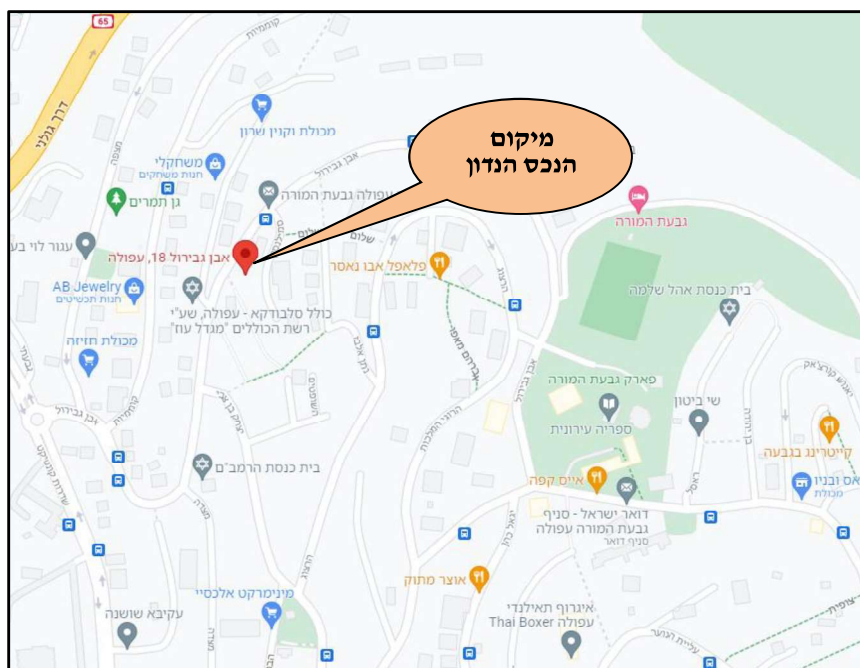
השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה שבחלקה מבנים טוריים לרב בני 2-3 קומות לצד בניה רוויה ותיקה של בניינים בני 7-8 קומות ובניה צמודת קרקע ומאוכלסת בעיקר ע"י עולי ברית המועצות לשעבר ומשפחות חרדיות המחפשות פתרון דיור זול.

בסביבה הקרובה ממוקמים בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים, דואר, מועדון נוער ועוד.

רחוב אבן גבירול, אחד מהרחובות הראשיים בשכונה, הינו דו סיטרי, חצי מעגלי ומשופע, התחום בין רחוב ז'בוטינסקי ממערב לבין רחוב יצחק בן צבי מדרום. הנכס שבנדון, ממוקם מצדו המזרחי של הרחוב.

באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל: כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, תיעול, חשמל ועוד.

מיקום הנכס על פי מפת הרחובות של העיר עפולה



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

חלקה 28 הינה בשטח רשום של 760 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית ופני קרקע משופעים ממזרח למערב.

להלן גבולותיה של החלקה :

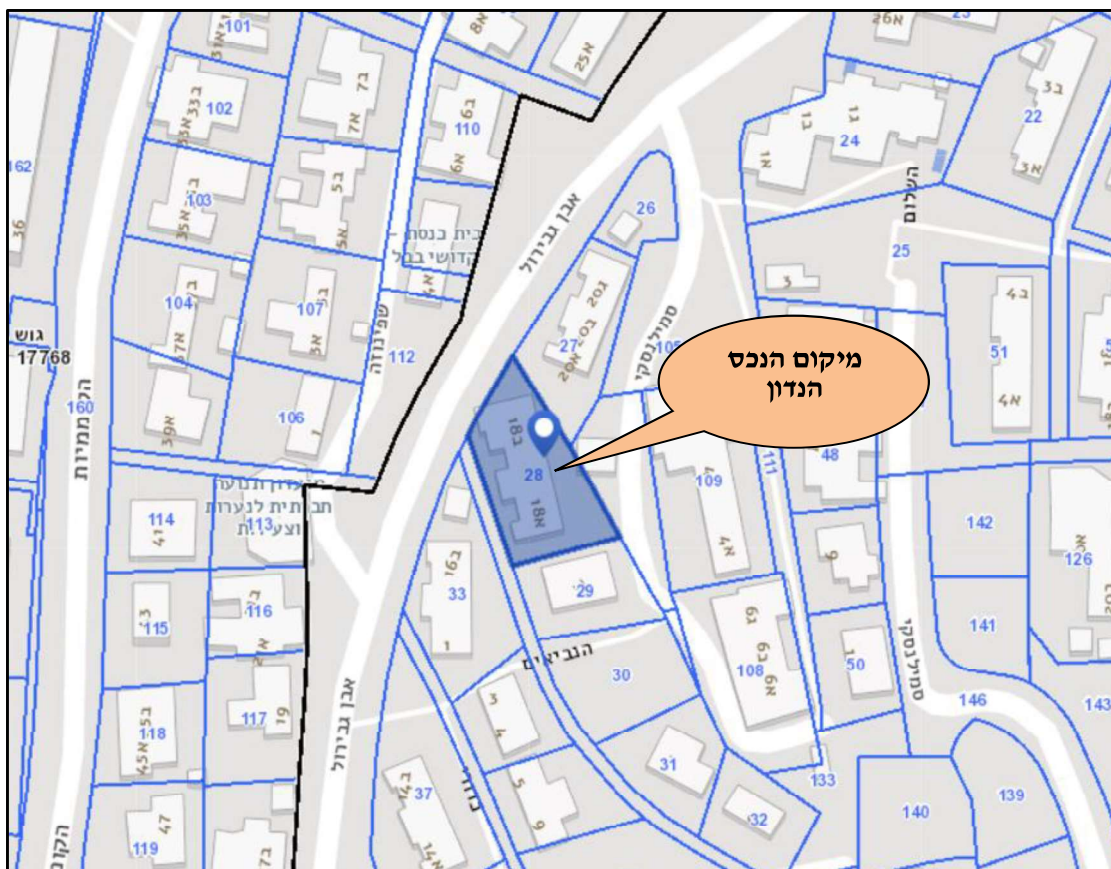
זלע צפונית גובלת ברחוב אבן גבירול ;

זלע דרומית בית מגורים דו משפחתי בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף ;

זלע מערבית גובלת במבנן טורי ותיק בן 2 קומות ;

זלע מזרחית גובלת במבנן טורי ותיק בן 2 קומות.

מיקום הנכס על פי מפת הפורטל הגיאוגרפי:



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

תאור הבניין:

מבנן טורי ותיק בן 2 קומות עם 2 כניסות, כניסה צפונית בה ממוקם הנכס הנדון וכניסה דרומית, הכולל 8 דירות מגורים² והגישה אליו הינה בשביל משופע עם מדרגות מרחוב אבן גבירול. הבניה הינה משלד בטון, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני טיח מותז וגג רעפים. קיימת תוספת בניה לדירה הצפונית בקומת הקרקע. הבנין ללא דלת כניסה עם אינטרקום ו**לא** מותקנת בו מעלית נוסעים. מצבו הפיסי והתחזוקתי הינו בינוני ותואם את גילו. לא קיימת חניה בשטח המגרש.

תאור הדירה:

דירת מגורים בת 1.5 חדרים, בקומה 1 (קרקע), הפונה לכיוונים מערב ומזרח ומחולקת כדלקמן: הול כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח, חדר שינה (נחשב כחדרון)³, חדר רחצה (מקלחת ושירותים). גובה דירה מכסימלי כ- 2.67 מ'. מתחת למרפסת הסגורה שטח אחסנה של כ-3 מ"ר. מהדירה נשקף נוף לעמק יזרעאל.

רמת גמר ומצב תחזוקתי⁴: ריצוף באריחי קרמיקה, חלונות בפרופיל אלומיניום עם תריסי רפפה וסורגים, דלתות פנים- עץ ומשקופי עץ, מטבח עם ארונות עליונים ותחתונים מעץ עם משטח עבודה שיש משולב כיור וחיפוי קרמי חלקי, תאורה תלויה, בחדר רחצה ושירותים ריצוף קרמי וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, בכניסה לדירה דלת פלדלת, קירות ותקרות מסוידים. מצבה הפיסי והתחזוקתי הינו בינוני-נמוך.

שטח הדירה בהתאם למדידה גרפית מתשריט בית משותף התואם את המצב בפועל (שטח אפקטיבי כולל קירות פנימיים, קירות חיצוניים ומחצית קירות משותפים): **כ- 39 מ"ר + מרפסת סגורה כ- 4 מ"ר⁵.**

² בהתאם לתשריט בית משותף.

³ עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, רוחב מינימלי בין קירות לחדר תקני הינו 2.6 מ', בנכס הנישום הרוחב בין קירות כ- 2.4 מ'.

⁴ התיאור אינה מהווה חוות דעת הנדסית, לא נבדקה אינסטלציית מים וביוב, חשמל- צנרת וחיווט, תקינות גג המבנה, קירוי המרפסת ויציבות המבנה.

⁵ **מדידת הדירה אינה מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך.**

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:

דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

להלן תמונות להמחשה :



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il
נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile: פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax :

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

2. המצב המשפטי - הזכויות בנכס:

2.1 בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (דף אינטרנט)⁶
 מיום 08/08/2021, מתבררים הפרטים הבאים:

א. מהות

- גוש 17769 חלקה 28 תת חלקה 2.
- דירה בקומה ראשונה בשטח 33.30 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 1/8.

ב. בעלות

- רשומה בשלמות ע"ש טיער יעקב ת.ז. 063906630.

ג. הערות

- רשומה הערה על מינוי מנהל עיזבון לטובת עו"ד כנעני דניאל, הערות: בהתאם להחלטת הרשם לענייני ירושה בנצרת, תיק 30791, מיום 15.11.2018, המינוי בתוקף עד 15.05.2019.
- רשום צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל נתניה, הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5075150119, הליך מס' 0000000034, מיום 27/11/2019.
- הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד חן עופר, הערות: תיק הוצל"פ לשכת נתניה 507515-01-19, מיום 22.04.2021.

ד. הרכוש המשותף:

- רשויות: עיריית עפולה.
- תקנון מצוי, תת חלקות: 9.
- שטח חלקה רשום: 760 מ"ר.

⁶ מסמך מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ולכן אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

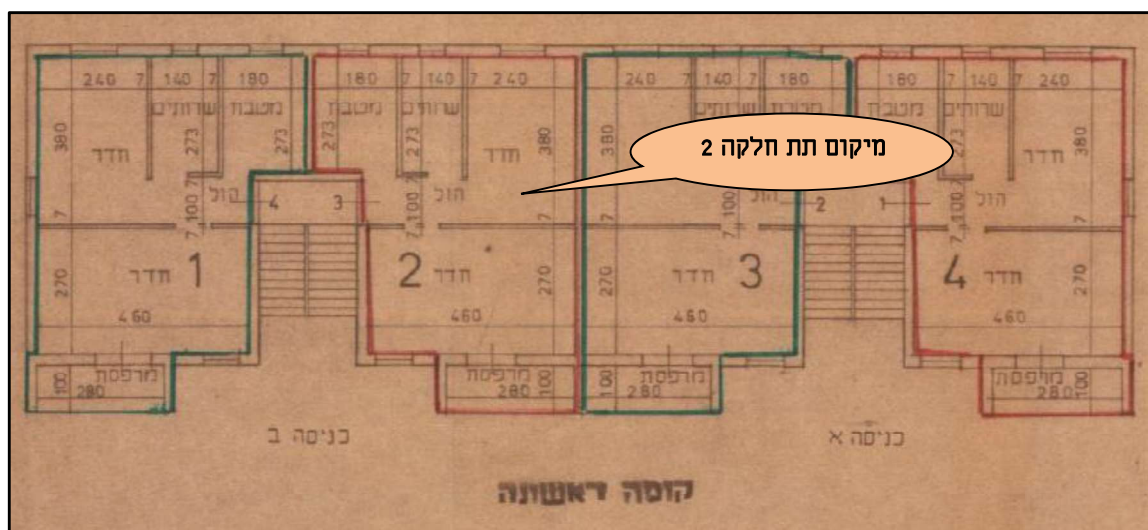
**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

2.2 תשריט בית משותף

על פי תשריט בית משותף, דירה בת 2 חדרים, הול, מטבח ושירותים, בשטח 33.30 מ"ר, בקומה 1, המזוהה כחלקת משנה 28/2 בגוש 17769.

להלן העתק הדירות על פי תשריט הבית המשותף:



2.3 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעת, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

3. מצב תכנוני(לידיעה בלבד)⁷ :

3.1 בהתאם למידע תכנוני שנמסר באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "עפולה", על הנכס נשוא חוות הדעת חלות תוכניות בניין העיר הבאות :

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית 1	12/02/20	8688
ג/18647	הגדלת אחוזי בניה	01/12/11	6329
ג/12567	תכנית מתאר עפולה	15/03/05	5379
ג/13259	הגדלת זכויות בניה לתרשי"צ 1/17/1 ו- 1/17/31	05/05/03	5177
תמ"א 36/א	מתקני שידור קטנים וזעירים	12/05/02	
עפ/מק/2/6029	הוראות בניה למבנים במירווחים	04/12/01	5037
תרשי"צ 1/17/1	שיכון ציבורי	23/02/66	
תמ"א 38 על תיקוניה			

3.2 להלן עיקרי הוראות הבניה :

יעוד החלקה : איזור מגורים א'.

שטח מגרש לחישוב זכויות : 760 מ"ר.

גודל מגרש מינימלי : 600 מ"ר.

שטח עיקרי : 40% (20% בקומה) משטח המגרש.

שטח שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 14% (7% בקומה) משטח המגרש.

שטחי שירות תת קרקעי : בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות מעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה.

סה"כ אחוזי בניה : 54%.

מס' קומות : 2.

קווי בנין : קדמי- 5 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 6 מ'.

⁷ מידע בפרק "מצב תכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בנין עיר מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "עפולה". זכויות הבניה המתוארות לעיל, הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה. למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:

דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

תרש"צ 1/17/1



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : +972-(0)77- 3500746 פקס : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

4. רישוי :

4.1 להלן המסמכים שנמצאו בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "עפולה" :

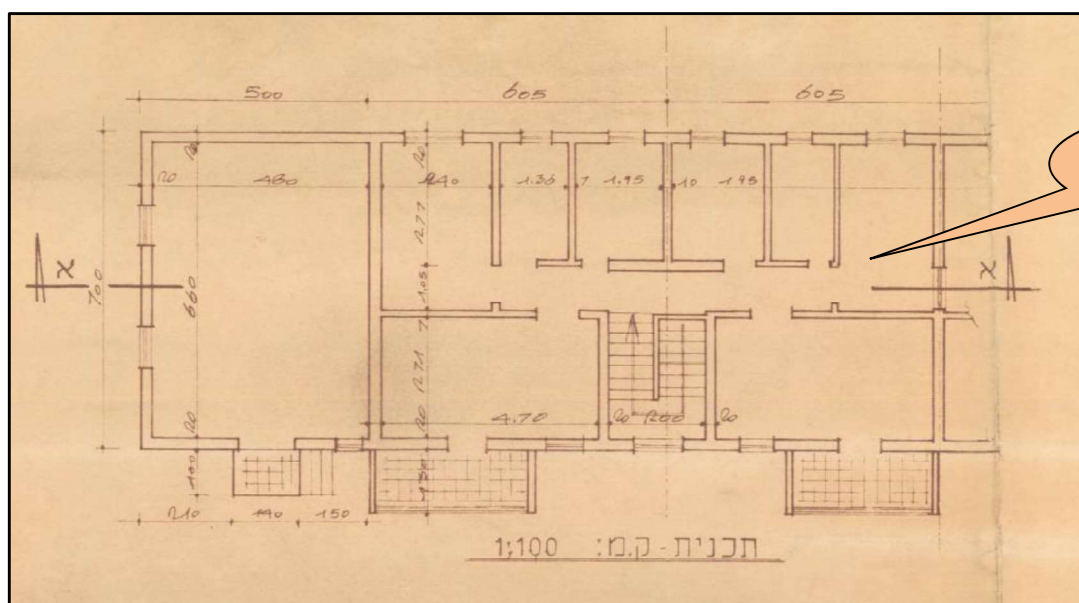
☒ לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין.

☒ היתר בניה מס' 113/76 מיום 02/09/1976 בצירוף תכנית מאושרת המתיר הוספת חדר לדירה

הצפונית בקומת קרקע (תת חלקה 1).

☒ לא נמצאה תעודת גמר.

להלן תשריט הדירה מתוכנית מאושרת מס' 113/76 :



מיקום
הנכס הנדון

4.2 חריגות בניה :

סגירת מרפסת פתוחה בשטח כ-4 מ"ר הפונה לכיוון מערב.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

5. גורמים ושיקולים בשומה:

באומדן שווי הנכס שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 5.1 מיקום הנכס ברחוב אבן גבירול 18ב', שכונת גבעת המורה, עפולה ושילובו במרקם הכללי של העיר.
- 5.2 הנתון כי, הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בת 1.5 חדרים, בקומה 1 (קרקע), בבנין מגורים טורי בן 2 קומות.
- 5.3 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת באזור.
- 5.4 הובא בחשבון השטח, המתכונת ורמת הגמר של דירות המגורים, הכל כמפורט בפרק 1 בחוות הדעת.
- 5.5 הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות פרטית.
- 5.6 הובא בחשבון, המצב התכנוני והרישוי, כמפורט בפרקים 3 ו-4 בחוות הדעת.
- 5.7 כל שינוי ביחס להנחות המצוינות בחוות הדעת יש בהם כדי לשנות את אומדן שווי הנכס הנישום.
- 5.8 הביקוש והיצע הקיים לנכסים דומים באזור נכון למועד חוות הדעת.
- 5.9 הנכס הוערך בגישת ההשוואה (שווי שוק), בהתבסס על רמת מחירי דירות מגורים באזור, תוך כדי ביצוע התאמות והפעלת מקדמים אקוויוולנטיים לנכס נשוא חוות הדעת, נכון למועד הביקור בנכס.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il