



Milo

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



מילוא

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

חוות דעת בעניין:

אומדן שווי זכויות במקרקעין

דירת מגורים ברח' ש"י עגנון 5/67, נתניה

גוש 7958 חלקה 60 תת חלקה 1



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 וייעוץ כלכלי**
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

תאריך: 31 בדצמבר 2025

סימנו: 3737-1.12.25

לכבוד

עו"ד עופר חן - כונס הנכסים

א.נ.,

חוות דעת בענין:**אומדן שווי לזכויות במקרקעין****דירת מגורים ברח' ש"י עגנון 5/67, נתניה****גוש 7958 חלקה 60 תת חלקה 1**

נתבקשתי ע"י עו"ד עופר חן, כונס הנכסים, לעדכן נכון לחודש דצמבר 2025 את אומדן שווי זכויות החכירה המהוונת במקרקעין לדירת מגורים ברחוב ש"י עגנון 5/67, נתניה, בהמשך לחוות דעת מיום 01/12/2024 (סימוכין 3737.12.24). נערך ביקור במקום, נבדקו מסמכי התכנון והרישוי באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה", בוצע סקר מחירי שוק, ולהלן חוות הדעת לנכס שבנדון:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי זכויות החכירה המהוונת 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: 17 בדצמבר 2025, ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין.

הנכס אינו מאוכלס, בוצע ביקור עצמאי.

תאריך קובע לשומה: 17 בדצמבר 2025, יום הביקור בנכס.**פרטי הנכס¹:**

מהות הנכס : דירת מגורים בקומה 1.
גוש : 7958
חלקה : 60
תת חלקה : 1
שטח תת חלקה רשום² : 61 מ"ר.
שטח רישוי³ : כ- 84.8 מ"ר + מרפסת פתוחה כ- 10.25 מ"ר.
הצמדות : חניה לא שמורה בקומת הקרקע, במתחם חניות שהוקצה ל- 16 הדירות המקוריות של הבניין⁴.
זכויות : חכירה מהוונת המסתיימת ב- 31/10/2086.
מיקום : רח' ש"י עגנון 5/67 פינת רח' אפשטיין, שכונת קריית נורדאו, נתניה.

¹ עפ"י נסח רישום מקרקעין מרוכז (פלט אינטרנט), העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 06/10/2024.² שטח רשום לפני תוספת הבניה בפרויקט תמ"א 38.³ לפי תכנית מאושרת מס' 2017063 מיום 23/04/2017.⁴ כמפורט בסעיף 2.4 לחוות הדעת.

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

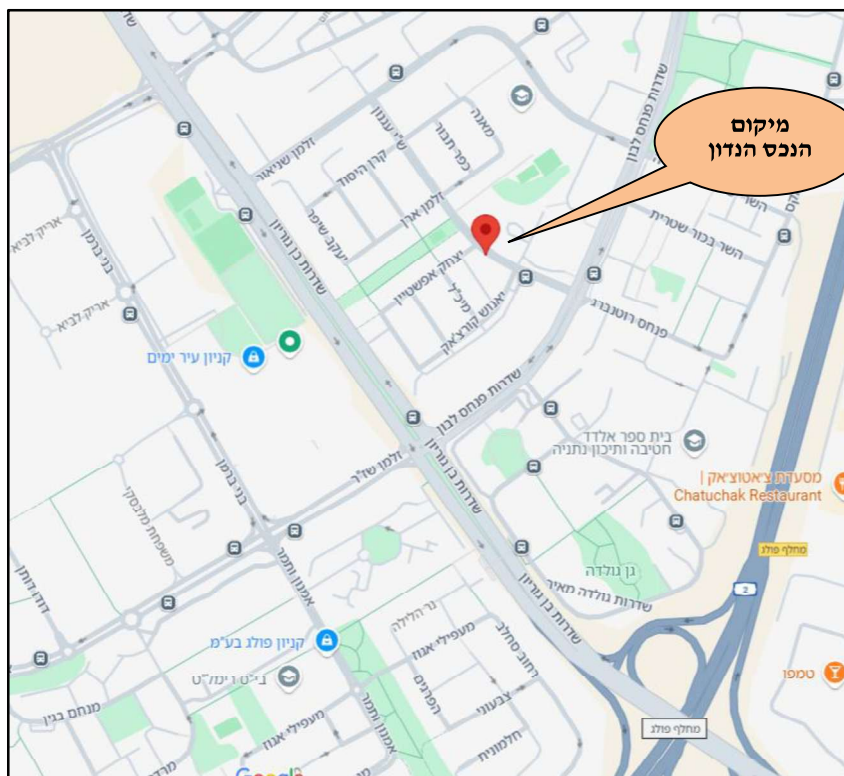
1. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים עורפית בת 3.5 חדרים וממ"ד, בקומה 1, בבניין מגורים לאחר פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 לחיזוק הבניין ותוספת בניה, בן 7 קומות מעל קומת קרקע, ברח' ש"י עגנון 5 פינת רח' אפשטיין, שכונת קריית נורדאו, נתניה.

הנכס ידוע גם כגוש 7958 חלקה 60 תת חלקה 1, בשטח רישוי כ- 84.8 מ"ר + מרפסת פתוחה כ- 10.25 מ"ר (להלן: "הנכס").

שכונת קריית נורדאו ממוקמת בדרום העיר נתניה סמוך למחלף "פולג" וצפונית לשכונות רמת פולג ועיר ימים. השכונה הוקמה בשנות ה-50 של המאה הקודמת כדי לספק דיור לעולים החדשים שהגיעו לעיר, ובאותן שנים נקראה "דיור לעולה". בשנות ה-60 הורחבה השכונה ושמה שונה ל"קריית נורדאו". השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית של בניינים בני 4-8 קומות ובניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה ונהנית מנגישות טובה לצירי תנועה ראשיים כמו כביש "החוף" (כביש מס' 2) וכביש מס' 553. הנכס ממוקם במרחק הליכה מקניון "עיר ימים".

מיקום הנכס על פי מפת הרחובות של העיר נתניה



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

רחוב ש"י עגנון הינו רח' ראשי בסביבה הקרובה, דו סיטרי, בן 2 מסלולים בכל כיוון, התחום בין רחוב פנחס לבון מדרום מזרח לבין רחוב זלמן שניאור מצפון מערב. הנכס שבנדון ממוקם מצדו הדרומי של הרחוב. רחוב אפשטיין הינו רח' פנימי שקט, דו סיטרי, התחום בין רחוב ש"י עגנון מצפון מזרח לבין רח' נתן המשורר מצד דרום מערב. הנכס הנדון ממוקם מצידו הדרום מזרחי של הרחוב.

באזור פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, תעול, חשמל ועוד.

חלקה 60 הינה בשטח רשום של 1,738 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית ופני קרקע מישוריים לאחר פיתוח פנים מגרש עם חזית צפונית לרחוב ש"י עגנון באורך כ- 32.3 מ'.

להלן גבולותיה של החלקה :

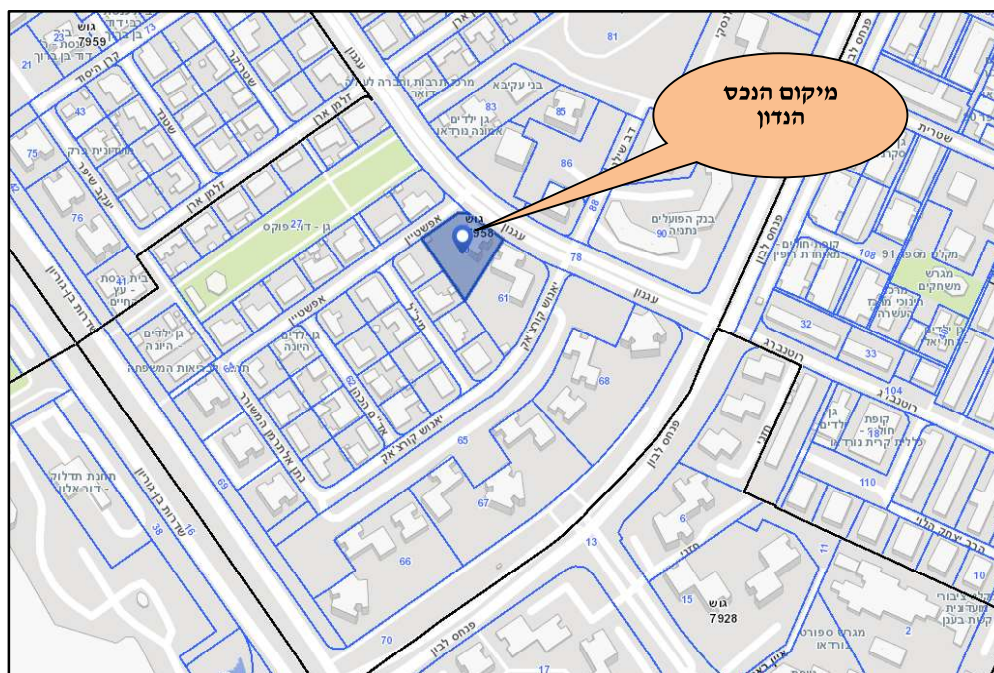
צלע צפונית מזרחית גובלת ברחוב ש"י עגנון ;

צלע דרומית מערבית גובלת בבניה צמודת קרקע ;

צלע צפונית מערבית גובלת ברחוב אפשטיין ;

צלע דרומית מזרחית גובלת בחלקה 61 עליה בנוי בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע המחובר לבניין בו ממוקם הנכס הנדון ומהווה חלק מפרויקט תמ"א 38.

מיקום הנכס על פי מפת הפורטל הגיאוגרפי:



⁵ לפי תכנית מאושרת מס' 2017063 מיום 23/04/2017.

יעקב מרידור 10 תל אביב

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

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

תאור הבניין:

בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע הכולל 30 יח"ד⁶ לאחר פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 לחיזוק הבניין ותוספת בניה המחובר לבניין מצד מזרח, שהיווה חלק מהפרויקט, והסתיים לפני כ-8 שנים (אומדן). הבניין המקורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים נבנה לפני כ-49 שנים (אומדן) וכלל 16 יח"ד. הבניה הינה משלד בטון, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני שלכט צבעוני וגג בטון שטוח. הגישה לבניין הינה בשביל מרוצף מהרחוב לדלת כניסה חשמלית עם אינטרקום וקודן. בבניין מותקנות 2 מעליות המשרתות את הבניינים בש"י עגנון 3 ו-5, כאשר נבנה מבנה נפרד הכולל את המעליות וחדר המדרגות עם לובי פתוח בקומות המחובר בין הבניינים ומאפשר גישה למבואה של כל קומה. חניון הבניין בקומת הקרקע ממוקם בעורף הבניין והגישה אליו דרך מחסום חשמלי מרחוב אפשטיין ומרחוב קורצ'אק. מצבו הפיסי והתחזוקתי הינו סטנדרטי ותואם את גילו.

תאור הדירה:

דירת מגורים עורפית בת 3.5 חדרים וממ"ד (במסגרת פרויקט תמ"א 38 נוסף לשטח הדירה המקורי ממ"ד ומרפסת פתוחה), בקומה ראשונה, הפונה לכיוונים דרום מערב ודרום מזרח, ומחולקת כדלקמן: חדר מגורים עם יציאה למרפסת פתוחה, מטבח עם מרפסת שירות שנסגרה, חצי חדר המשמש לאחסנה, 2 חדרי שינה, ממ"ד (הגישה אליו דרך חדר השינה המערבי), חדר רחצה (מקלחת) ותא שירותים. גובה דירה כ- 2.46-2.42 מ' ו-2.5 מ' גובה ממ"ד כ- 2.5 מ'.

רמת גמר ומצב תחזוקתי⁸: רמת הגמר של שטח הדירה המקורי הינה בסיסית ודורשת שיפוץ ורמת הגמר של תוספת הבניה הינה סטנדרטית וכוללת ריצוף באריחי טרצו ואריחי קרמיקה, מטבח הכולל ארונות מעץ עליונים ותחתונים ומעליהם משטח שיש משולב כיור ומעליו חיפוי קרמי, חלונות מזכוכית בפרופיל אלומיניום (בחדרי שינה עם תריס גלילה ידני), בחדר מגורים ויטרינה מזכוכית בפרופיל אלומיניום עם תריס חשמלי, דלתות פנים ומשקופים מעץ, בחדר רחצה ריצוף וחיפוי קרמי חלקי ודלת כניסה פלדלת. מצבה הפיסי והתחזוקתי הינו בינוני-נמוך, בחלק מההקירות והתקרה ניכרים קילופי טיח ונוקי רטיבות. שטח הדירה בהתאם לתוכנית היתר (שטח אפקטיבי כולל קירות פנימיים, קירות חיצוניים ומחצית קירות משותפים): כ- 84.8 מ"ר + מרפסת פתוחה כ- 10.25 מ"ר⁹.

⁶ בהתאם לתכנית היתר.

⁷ בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, גובה הדירה (המרחק האנכי בין המפלס העליון של רצפה לבין המפלס התחתון של תקרה או תקרה משנה באותו חלל), שנמדד ביום הביקור בנכס, קטן מהגובה המינימלי הנדרש שהינו 2.5 מ'. באומדן השווי לא בוצעה הפחתה בגין אי התאמה זו היות ועסקאות השוואה שהובאו בחשבון הינן לדירות דומות בבניין ובהנחה שגובהן דומה לנכס הנישום.

⁸ התיאור אינה מהווה חוות דעת הנדסית, לא נבדקה אינסטלציות מים וביוב, חשמל- צנרת וחיווט, תקינות גג המבנה, יציבות המבנה וכו'.

⁹ שטח הדירה המצויין אינו מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך.



Milo

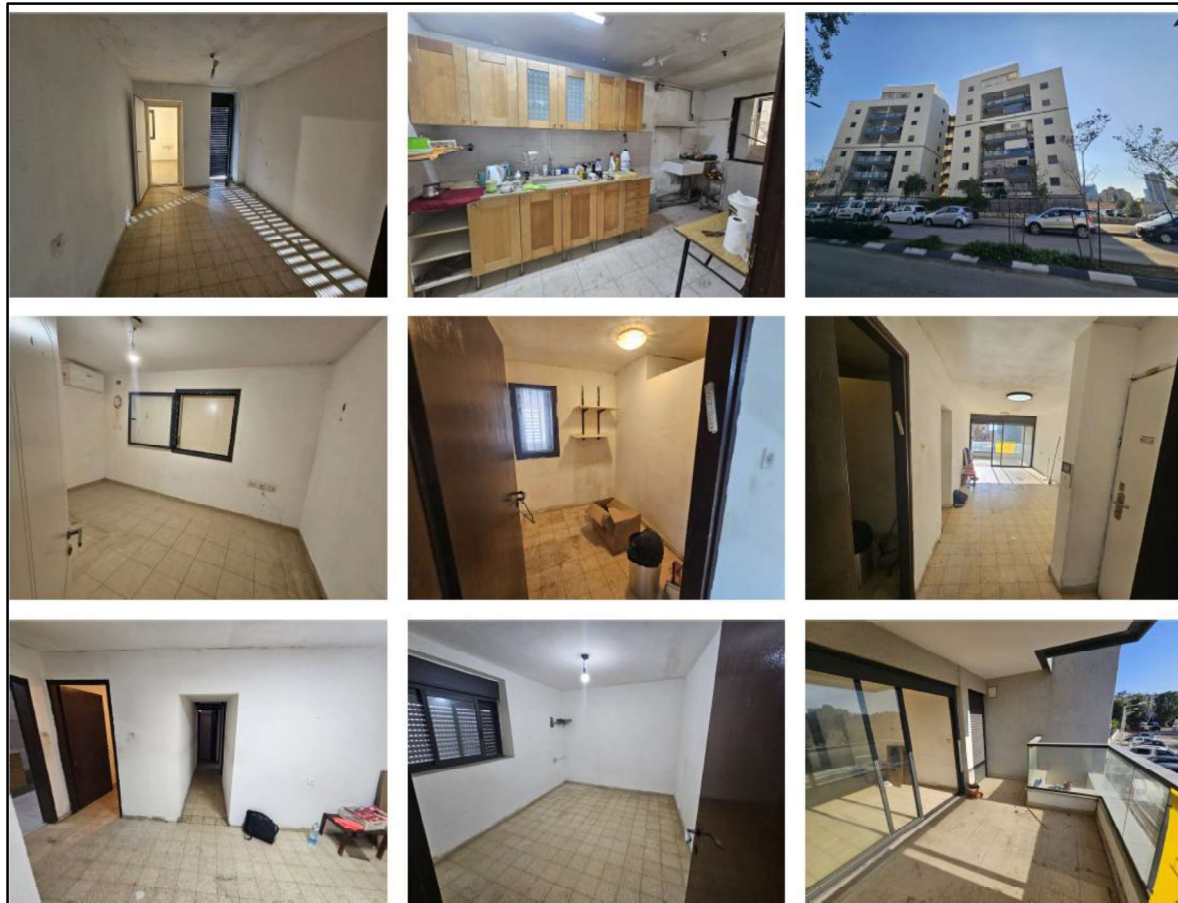
Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי מקרקעין (MBA)

להלן תמונות להמחשה מיום הביקור בנכס בתאריך 17/12/2025 :



יעקב מרידור 10 תל אביב

נייד: +972-(0)54-7888401

פקס: +972-(0)77- 3500746

טלפון: +972-(0)3- 5445853

E-mail: milo10@netvision.net.il

דואר אלקטרוני

2. המצב המשפטי - הזכויות בנכס:

2.1 בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס בתים משותפים (דף אינטרנט)¹⁰ מיום 06/10/2024,

עולים הפרטים הבאים:

06/10/2024 ד' תשרי תשפ"ה שעה: 15:31	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מן AND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
7712	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נתניה	
העתק רישום מפנקס בתים משותפים			
גוש: 7958 חלקה: 60 תת חלקה: 1			
הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.			
הנכס נוצר ע"י שטר:	11552/1995	מיום:	21/07/1995
או רישום בית משותף	סוג שטר:		
תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	61	1/17
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11552/1995	21/07/1995	רישום בית משותף	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			
חכירות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
14397/1997/1	26/10/1997	תיקון תנאים בחכירות	קרן קיימת לישראל
החלק בזכות בשלמות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
11289/2010/1	26/05/2010	העברת שכירות ללא תמורה	אסרס איריס מדר
החלק בזכות בשלמות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
11289/2010/1	26/05/2010	העברת שכירות ללא תמורה	מדר ייב
החלק בזכות בשלמות			
על כל הבעלים			

¹⁰ מסמך מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ולכן אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

06/10/2024 ד' תשרי תשפ"ה שעה: 15:31	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
157712	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נתניה העתק רישום מפנקס בתים משותפים גוש: 7958 חלקה: 60 תת חלקה: 1	
תאריך סיום	בתנאי שטר מקורי	רמת חכירה	
06/01/2052	11800/2006/1	משנה	
החלק בנס		חכירה מהוונת	
בשלמות	אין הגבלה בירושה	אין הגבלה בהעברה	
על החכירה של: קרן קימת לישראל			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
23247/2013/1	04/11/2013	צו מביעה	בית משפט לענייני משפחה פתח-תקווה
הערות: תיק 67376-10-13 מיום 31/10/2013			
על החכירה של: אסרס איריס מדר			
מדר יניב			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
5165/2014/1	09/03/2014	צו מביעה	בית משפט לענייני משפחה פתח-תקווה
הערות: תמ"ט 87376-10-13 מיום 30/01/2014			
על החכירה של: אסרס איריס מדר			
מדר יניב			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
723739/2014/1	30/12/2014	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
מס' זיהוי			
7400			
הרכוש המשותף			
הנסח בוצר ע"י שטר: 11552/1995 מיום: 21/07/1995 סוג שטר: צו רישום בית משותף			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית נתניה	1,738		
כתובת			
שי עגנון 5 ק. מורדאו, נתניה			
תקנון	תת חלקות		
מוסכם	18		
שטר יוצר			
11552/1995			
תיק בית משותף			
132/95			

עמוד 2 מתוך 3

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

שמואל מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

06/10/2024 ד' תשרי תשפ"ה שעה: 15:31	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
157712	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נתניה	
העתק רישום מפנקס בתים משותפים גוש: 7958 חלקה: 60 תת חלקה: 1			
תיקים / שטרות לנכס			
תיק/שטר		סוג תיק/שטר	
4721/2000		צו תיקון בית משותף	
1496/2016		צו תיקון בית משותף	
סוג תשריט			
תיקון צו הרישום מיום 13/01/2016 מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.			
המספרים הישנים של החלקה			
7958/1			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
723739/2014/1	30/12/2014	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
9155/2017/1	26/04/2017	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
הערות: השיטחים המסומנים בצבע צהוב הינם שטחי חוץ שמתחת להם חפור מרתף			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
24507/2017/1	01/11/2017	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
הערות: השיטחים המסומנים בצבע צהוב הינם שטחי חוץ שמתחת להם חפור מרתף			
סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			
שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח			
עמוד 3 מתוך 3			

יעקב מרידור 10 תל אביב

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



Milo

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



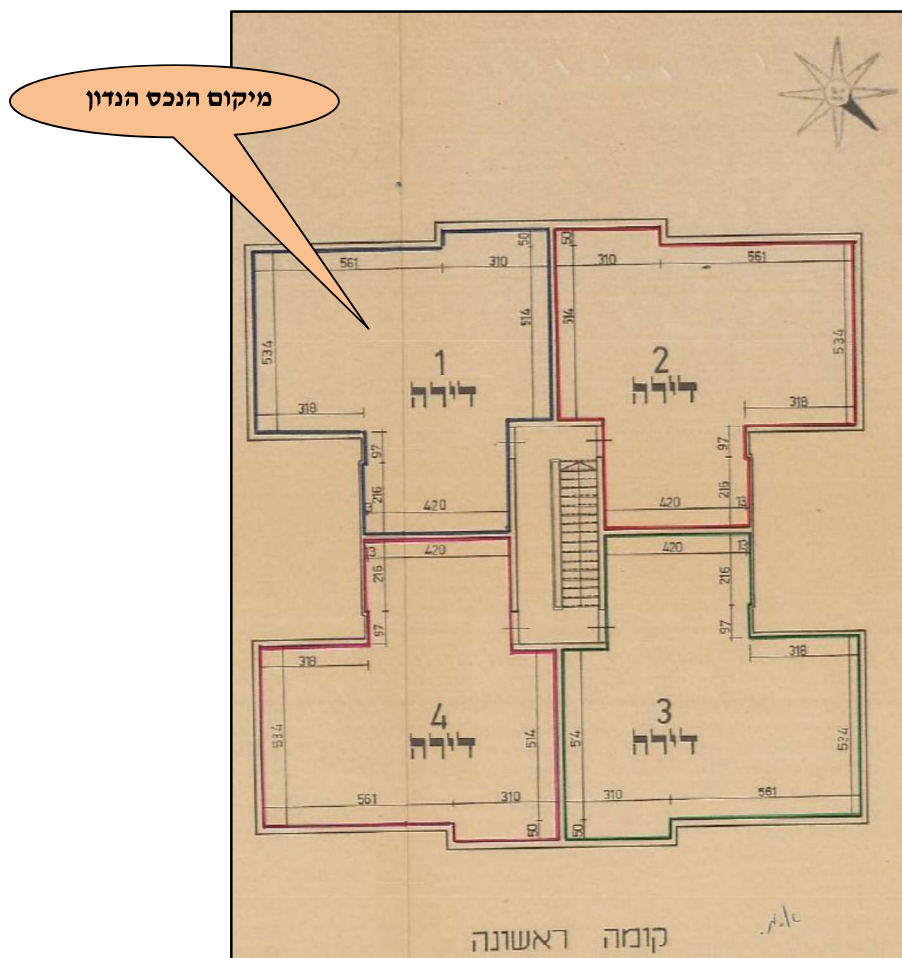
מילוא

שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי מקרקעין (MBA)

2.2 תשריט בית משותף¹¹

על פי תשריט בית משותף, דירה בת 3 חדרים, בשטח 61 מ"ר, בקומה 1,
המזוהה כחלקת משנה 60/1 בגוש 7958.

להלן העתק הדירה בקומה 1 על פי תשריט הבית המשותף:



¹¹ תשריט לפני תוספת הבניה בפרויקט תמ"א 38.

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 וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

2.3 הסכם חכירה

לא הוצג בפני הח"מ הסכם חכירה.
השומה נערכה תחת הנחה כי אין כל מניעה משפטית למכירת הנכס.

2.4 הסכם תמ"א 38

לא הוצג בפני הח"מ הסכם פרויקט תמ"א 38 ומסמך התמורות של בעלי הזכויות בבניין.
כפי שנמסר בע"פ ע"י גב' איריס מדר, החוכרת, לדירה קיימת חניה לא שמורה בחניון הבניין,
בקומת הקרקע, במתחם חניות שהוקצה ל- 16 הדירות המקוריות של הבניין.
השומה נערכה תחת הנחה כי לדירה קיימת חניה בחניון הבניין.

2.5 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 לידיעתי, 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 וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

3. מצב תכנוני(לידיעה בלבד)¹² :

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

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.
נת/401/נורדאו התחדשות עירונית 408-0413930	התחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו	22/09/22	10796
נת/7/400/1ג 408-0778126	גגות-החזית החמישית	23/10/20	9127
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית אחודה	12/02/20	8688
נת/7/400/ג 408-0298224	חדרי יציאה לגג וקביעת הוראות לעליות גג	17/01/19	8083
החלטת ועדת משנה מס' 55	תוספת שטחי שירות לתכנית נת/401/10 בכפוף להקלה	05/03/03	
תמ"א/36	מתקני שידור קטנים וזעירים	30/05/02	5079
נת/97/7/400/א	עליות גג	11/11/98	4696
נת/מק/96/7/400/ה	פרגולות	08/05/97	4519
נת/מק/96/7/400/ב	קווי בניין למרתפים	01/12/96	4462
נת/93/7/400/ה	בריכות שחיה	15/08/96	4436
נת/90/7/400/ב	הסכמת שכן לבניית מבנה עזר וגדר בקו אפס	14/01/93	4076
נת/95/7/400/ה	הקמת דירת נכים בקומה מפולשת	12/12/96	4467
נת/87/7/400/ה	חניה	10/09/89	3696
נת/86/7/400/ה	בניה על הגג	08/09/88	3581
נת/7/400/ה	תכנית מתאר נתניה	26/08/82	2844
תרש"צ/3/14/2020	קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי"	22/10/81	
נת/10/401/ה	קביעת אזורי מגורים, מסחר, שטחים לבנייני ציבור, שצ"פ ודרכים	21/12/72	1882
תכנית בהפקדה			
נת/2035/ה 408-0242412	תכנית מתאר נתניה-תכנית כוללת	03/11/21	

¹² מידע בפרק "מצב תכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בנין עיר מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "נתניה". 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:

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

3.2להלן עיקרי הוראות הבניה :

יעוד החלקה : איזור מגורים 3-4 קומות.

אחוז בניה לקומה : 30%.

סה"כ זכויות בניה : 100%.

חדר יציאה לגג : תותר בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה ובתנאי שיתקיימו כל התנאים הבאים :

- השטח הבנוי הכולל המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. שטח הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין.

- תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, לרבות מתקנים טכניים במידה וקיימים בקומה זו ובתנאי שיתקיימו הנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' בתקנון נת/7/400 ג'.

- שטח הקומה העליונה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות.

- חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג הצמוד פיסית לדירה ויהווה חלק מהדירה שבקומה העליונה של הבניין. ללא אפשרות גישה נפרדת.

- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים פיסית זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.

- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' נטו.

דירת גג : תותר הקמת דירת גג בתוספת 2.5% משטח המגרש בתנאי ששטח הדירה לא יקטן מ-75 מ"ר וששטחה לא יכסה יותר מ- 50% משטח הגג.

מס' יח"ד : 16.

מס' קומות : 4.

קומת העמודים : תותר בניית מחסן לצרכי הדיירים ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל דירה, לפי הגדול ביניהם. בנוסף מותר יהיה לבנות מחסנים שירשמו כרכוש פרטי של דיירי הבית. בכל מקרה לא יעלה שטח הברוטו הבנוי בקומת העמודים (פרט לחדר מדרגות, פיר מעלית, ביתן אשפה, ותא מיכלי גז) על 3% משטח המגרש. השטח ברוטו הבנוי בין העמודים לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה. בנייני עזר : לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט סככות לרכב פרטי.

קווי בניין : כמסומן בתריט תכנית תרש"צ 3/14/2020.

חניה : מקום חניה לכל דירה ובהתאם לתקן החניה בתוקף.

תכליות : מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.



Milo

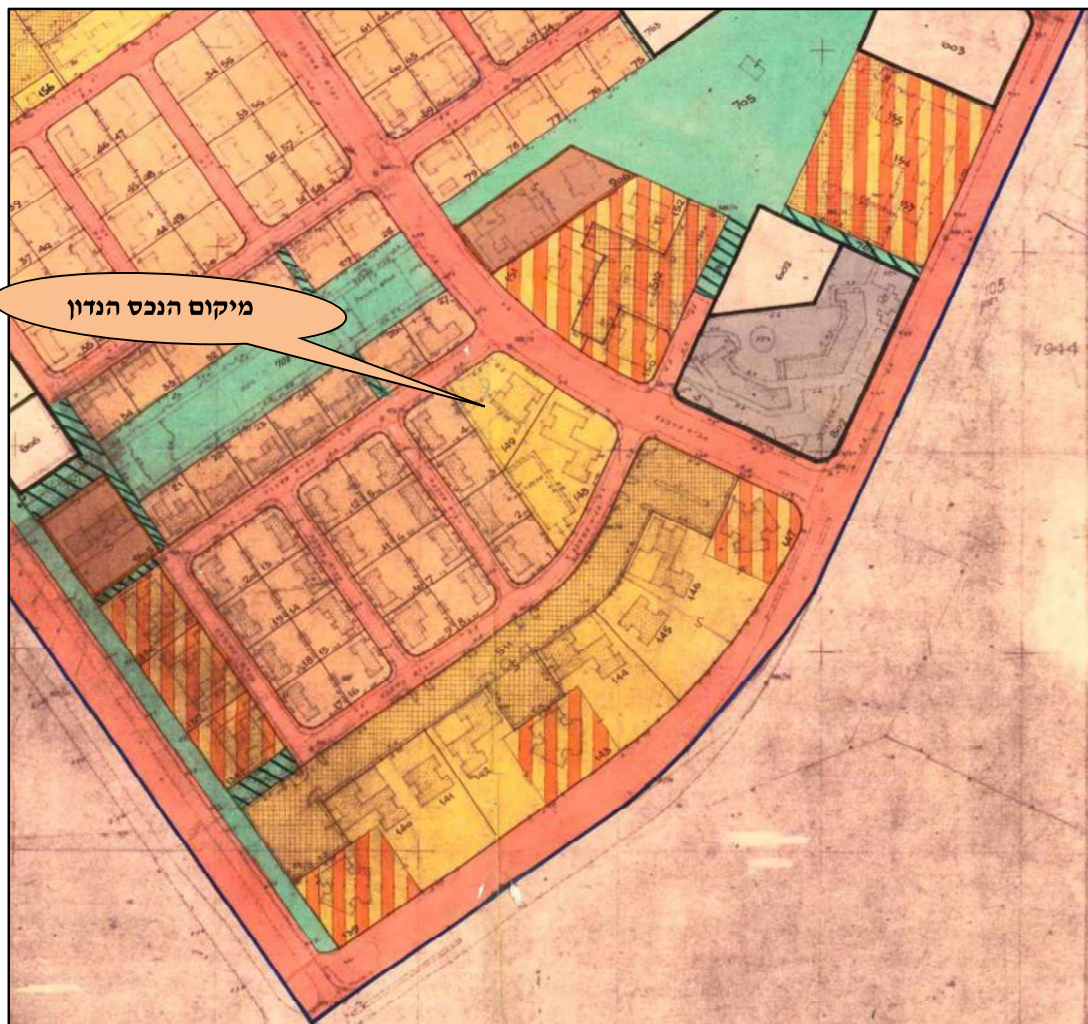
Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמואות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמואי מקרקעין (MBA)

תרש"צ 3/14/2020



מיקום הנכס הנדון

מקרא:

	אזור מסחרי		גבול התכנית
	שטח ציבורי פתוח		אזור מגורים קומה אחת
	דרכים ותחנות ציבוריות		אזור מגורים 2 קומות
	דרכים להולכי רגל		אזור מגורים 3-4 קומות
	מגרש תחיה פרטי		אזור מגורים רב קומות
			שטח לבנין ציבורי
			שטח לא נבכל

יעקב מרידור 10 תל אביב

נייד: +972-(0)54-7888401

פקס: +972-(0)77- 3500746

טלפון: +972-(0)3- 5445853

E-mail: milo10@netvision.net.il

דואר אלקטרוני

**Milo**

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

**מילוא**

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

4. רישוי :

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

☒ **היתר בניה מס' 11294 מיום 29/02/1976** המתיר הקמת בית מגורים המכיל :

16 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בשטח 1,254.2 מ"ר ב-4 קומות.

☒ **היתר בניה מס' 2015066 מיום 04/03/2015** המתיר חיזוק מבנה קיים בהיתר מס' 11294 עפ"י תמ"א 38 :

תוספת מרתף, 2.5 קומות, סגירת קומת העמודים ובניית גרעין בקו 0 במשותף עם בניין שכן המכיל :

תוספת שטח עיקרי ב- 1,004.45 מ"ר ; מרפסות מוצעות 246 מ"ר ; שטחי שרות 205.66 מ"ר ; שטח אחסנה

בק. מרתף 18.04 מ"ר ; מערכות ומתקנים טכניים 35.87 מ"ר ; ממ"דים 391.05 מ"ר ; מבואות ומדרגות

50.60 מ"ר ; פרגולות ; מעלית ; מעברים לכלל הציבור במרתף 81.48 מ"ר ; הכל בהתאם לתכנית.

הערה : היתר זה מבטל את היתר מס' 1900362 שהוצא ביום 30/12/14 אשר נפלה בו טעות סופר.

☒ **היתר בניה מס' 2017063 מיום 23/04/2017** המתיר ביטול מרתף טכני (חלקה 61) ושינויים פנימיים

בבית משותף (3 בניינים מחוברים) קיים בהיתרים מס' 1900362 מיום 09/07/2014 (חלקה 60)

ומס' 1900360 מיום 09/07/2014 (חלקה 61) ללא תוספת שטח ; הכל בהתאם לתכנית.

בשטח 22.97 מ"ר, בהתאם לתכנית.

☒ **היתר בניה מס' 2018035 מיום 26/02/2018** המתיר הטמנת צובר גז גמ"פ בן 1000 גלון (2,000 ק"ג)

תת קרקעי למבנה מגורים קיים בהיתר. הכל בהתאם לתכנית ראשית.

☒ טופס 4 מיום 30/08/2017.

☒ בתיק הבניין הסרוק לא נמצאה תעודת גמר.

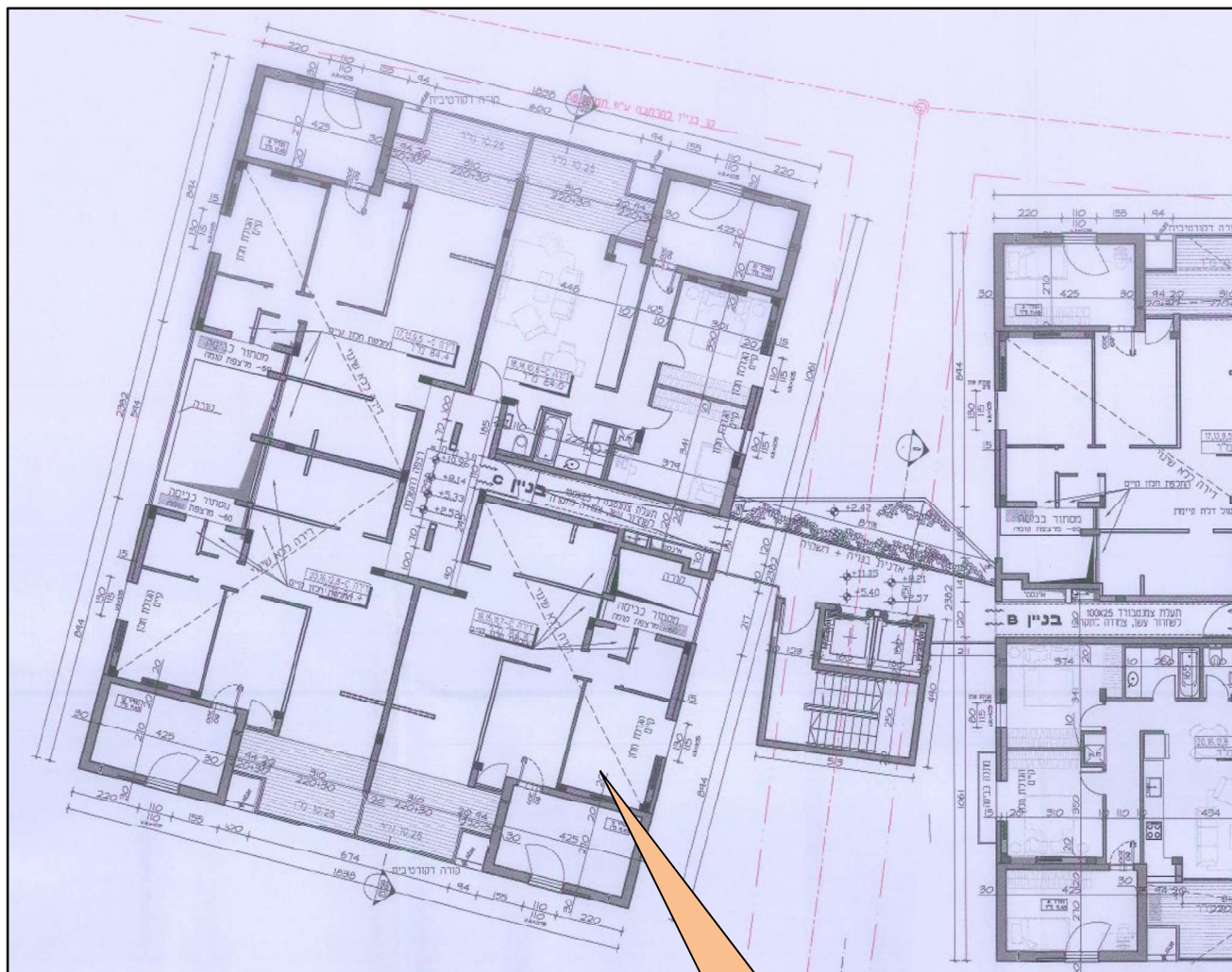
☒ הנכס בנוי בהתאם לתכנית היתר למעט שינויים פנימיים והחלפת דלת ממ"ד לדלת רגילה.

יעקב מרידור 10 תל אביב

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

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

להלן תשריט הדירה מתוך תוכנית מאושרת מס' 2017063 :



מיקום הנכס הנדון

יעקב מרידור 10 תל אביב

נייד: +972-(0)54-7888401

פקס: +972-(0)77- 3500746

טלפון: +972-(0)3- 5445853

E-mail: milo10@netvision.net.il

דואר אלקטרוני

**Milo**

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

**מילוא**

שמאות מקרקעין וייעוץ 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 ש"י עגנון 5, שכונת קריית נורדאו, ושילובו במרקם הכללי של העיר נתניה.
- 5.2 הנתון כי, נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים עורפית בת 3.5 חדרים וממ"ד, בקומה ראשונה, בבניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע, לאחר פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 לחיזוק הבניין ותוספת בניה.
- 5.3 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת באזור.
- 5.4 הובא בחשבון השטח, המתכונת ורמת הגמר של דירת המגורים, הכל כמפורט בפרק 1 בחוות הדעת.
- 5.5 הזכויות המוערכות הינן חכירה מהוונת.
- 5.6 הובא בחשבון, המצב התכנוני והרישוי, כמפורט בפרקים 3 ו-4 בחוות הדעת.
- אומדן השווי חושב בהתאם לשטחים בתוכנית מאושרת.
- 5.7 המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- 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 ונתוני ביקוש בפרויקט התחדשות עירונית שהנכס נכלל בו, תוך כדי ביצוע התאמות והפעלת מקדמים אקוויוולנטיים לנכס נשוא חוות הדעת, נכון למועד הביקור בנכס.
- 5.10 כל שינוי ביחס להנחות המצויינות בחוות הדעת יש בהם כדי לשנות את אומדן שווי הנכס הנישום.

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