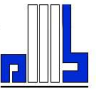




Milo

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



מילוא

שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי 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 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)

תאריך: 09 בדצמבר 2024

סימנו: 3737.12.24

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, לאמוד את שווי זכויות החכירה המהוונת במקרקעין לדירת מגורים ברחוב ש"י עגנון 5/67, נתניה. 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: 13 בנובמבר 2024, ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין. הנכס הוצג ע"י גב' פטפטה מניגסטו, אמא של איריס מדר, החוכרת.

תאריך קובע לשומה: 13 בנובמבר 2024, יום הביקור בנכס.

פרטי הנכס¹:

מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה 1.
גוש	:	7958
חלקה	:	60
תת חלקה	:	1
שטח תת חלקה רשום ²	:	61 מ"ר.
שטח רישוי ³	:	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 הבניין ⁴ .
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

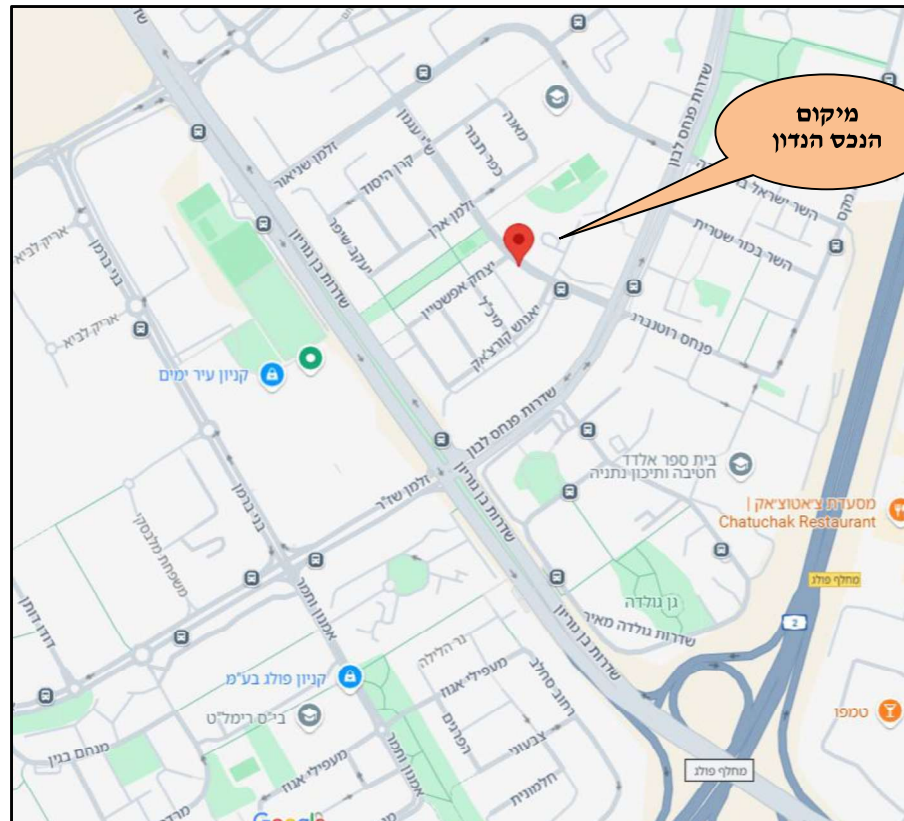
1. תיאור הסביבה והנכס:

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 לשכונת 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.

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 הכולל: כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, תיעול, 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"ר.⁵

להלן גבולותיה של החלקה:

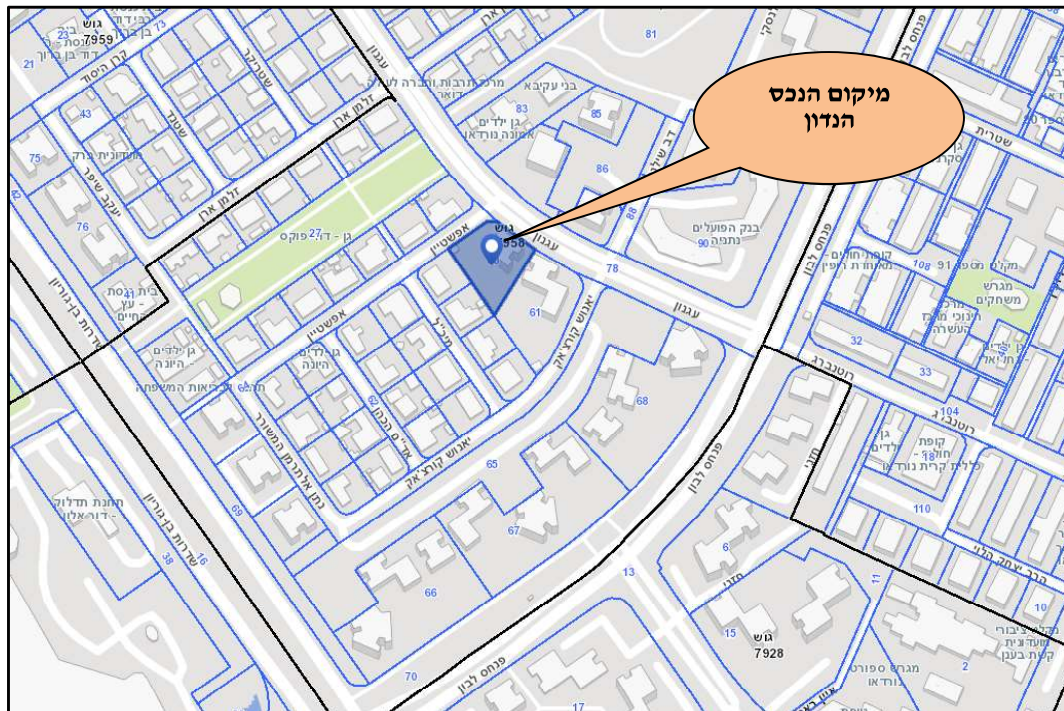
צלע צפונית מזרחית גובלת ברחוב ש"י עגנון;

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

תאור הבניין:

בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע הכולל 30 יחיד⁶ לאחר פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 לחיזוק הבניין ותוספת בניה המחובר לבניין מצד מזרח, שהיווה חלק מהפרויקט, והסתיים לפני כ-7 שנים (אומדן). הבניין המקורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים נבנה לפני כ-48 שנים (אומדן) וכלל 16 יחיד. הבניה הינה משלד בטון, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני שליכט צבעוני וגג בטון שטוח. הגישה לבניין הינה בשביל מרוצף מהרחוב לדלת כניסה חשמלית עם אינטרקום וקודן. בבניין מותקנות 2 מעלית 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- 2.42-2.46 מ' ו- גובה ממ"ד כ- 2.5 מ'.

רמת גמר ומצב תחזוקתי⁸: רמת הגמר של שטח הדירה המקורי הינה בסיסית ורמת הגמר של תוספת הבניה הינה סטנדרטית וכוללת ריצוף באריחי טרצו ואריחי קרמיקה, מטבח הכולל ארונות מעץ עליונים ותחתונים ומעליה 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.

שטח הדירה בהתאם לתוכנית מאושרת (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 מאושרת.

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 תקרת 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.

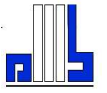
⁸ התיאור אינה מהווה חוות דעת הנדסית, לא נבדקה אינסטלציית מים וביוב, חשמל- צנרת וחיווט, תקינות גג המבנה, יציבות המבנה וכו'.

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

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

להלן תמונות להמחשה:




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

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 מקרקעין 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 הרישומות בו.							
הנכס נוצר ע"י שטר:		11552/1995		מיום:		21/07/1995	
צו 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		28/10/1997		תיקון תנאים בשכירות		קרן קימת לישראל	
החלק בזכות						בשלמות	
מס' שטר		תאריך סיום		רמת חכירה		שם החוכר	
11289/2010/1		31/10/2088		ראשית		בתנאי שטר מקורי	
החלק בנכס						884/1938/0	
בשלמות						קימת הגבלה בהעברה	
						קימת הגבלה בירחשה	
						שטרי תיקון: 14397/1997	
על כל הבעלים							
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה		שם החוכר	
11289/2010/1		26/05/2010		העברת שכירות ללא תמורה		אסרס איריס מדר	
החלק בזכות						ת.ז.	
						סוג זיהוי	
						מס' זיהוי	
						015819386	
						1 / 2	
						ת.ז.	
						מס' זיהוי	
						028128563	
						1 / 2	

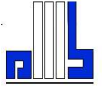
עמוד 1 מתוך 3

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



Milo

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



מילוא

שמאות מקרקעין ויעוץ 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			
הערות			
תאריך סיום	בתנאי שטר מקורי	רמת חכירה	
06/01/2052	11800/2008/1	משנה	
החלק בנסח		חכירה מהוננת	
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 מניעה	בית משפט לענייני משפחה פתח-תקווה
על החכירה של: אסרס איריס מדר			
הערות: תיק 10-13-67376 מיום 31/10/2013			
מדר יניב			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
5165/2014/1	09/03/2014	צו מניעה	בית משפט לענייני משפחה בפתח-תקווה
על החכירה של: אסרס איריס מדר			
הערות: תמ"ש 10-13-67376 מיום 30/01/2014			
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 נוצר 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. מורדאן, נתניה			
תקנון	תת חלקות		
מוסכם	18		
שטר יוצר	תיק בית משותף		
11552/1995	132/95		

עמוד 2 מתוך 3

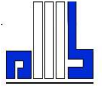
יעקב מרידור 10 תל אביב

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)

06/10/2024 תאריך
ד' תשרי תשפ"ה
שעה: 15:31

157712 נסח מס'

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

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 לתקנת המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה
7958/1

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
723739/2014/1	30/12/2014	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה	7400
9155/2017/1	26/04/2017	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה	
הערות: השטחים המסומנים בצבע צהוב הינם שטחי חוף שמתחת להם חפור מרתף				
24507/2017/1	01/11/2017	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה	
הערות: השטחים המסומנים בצבע צהוב הינם שטחי חוף שמתחת להם חפור מרתף				

סוף נתונים

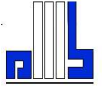
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 3 מתוך 3

יעקב מרידור 10 תל אביב

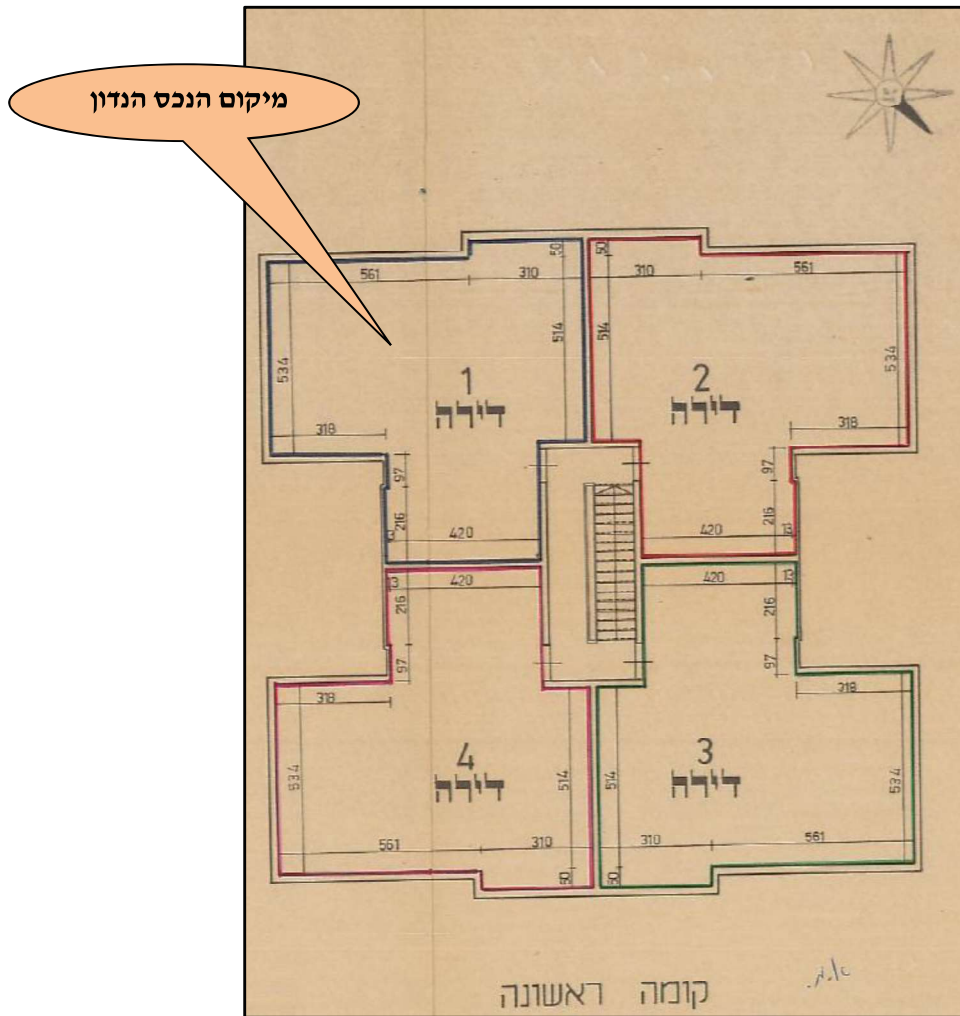
טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



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:

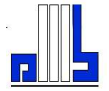


¹¹ תשריט לפני תוספת הבניה בפרויקט תמ"א 38.



Milo

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



מילוא

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

2.3 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 לידיעתך, 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

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 :

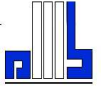
י.פ.	תאריך מתן תוקף	שם תכנית	מס' תכנית
10796	22/09/22	התחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו	נת/401/נורדאו התחדשות עירונית 408-0413930
9127	23/10/20	גגות-החזית החמישית	נת/7/400/ג' 408-0778126
8688	12/02/20	תכנית מתאר ארצית אחודה	תמ"א/1
8083	17/01/19	חדרי יציאה לגג וקביעת הוראות לעליות גג	נת/7/400/ג' 408-0298224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

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:

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

**3.2 להלן 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.

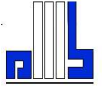
חניה : מקום חניה לכל דירה ובהתאם לתקן החניה בתוקף.

תכליות : מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.



Milo

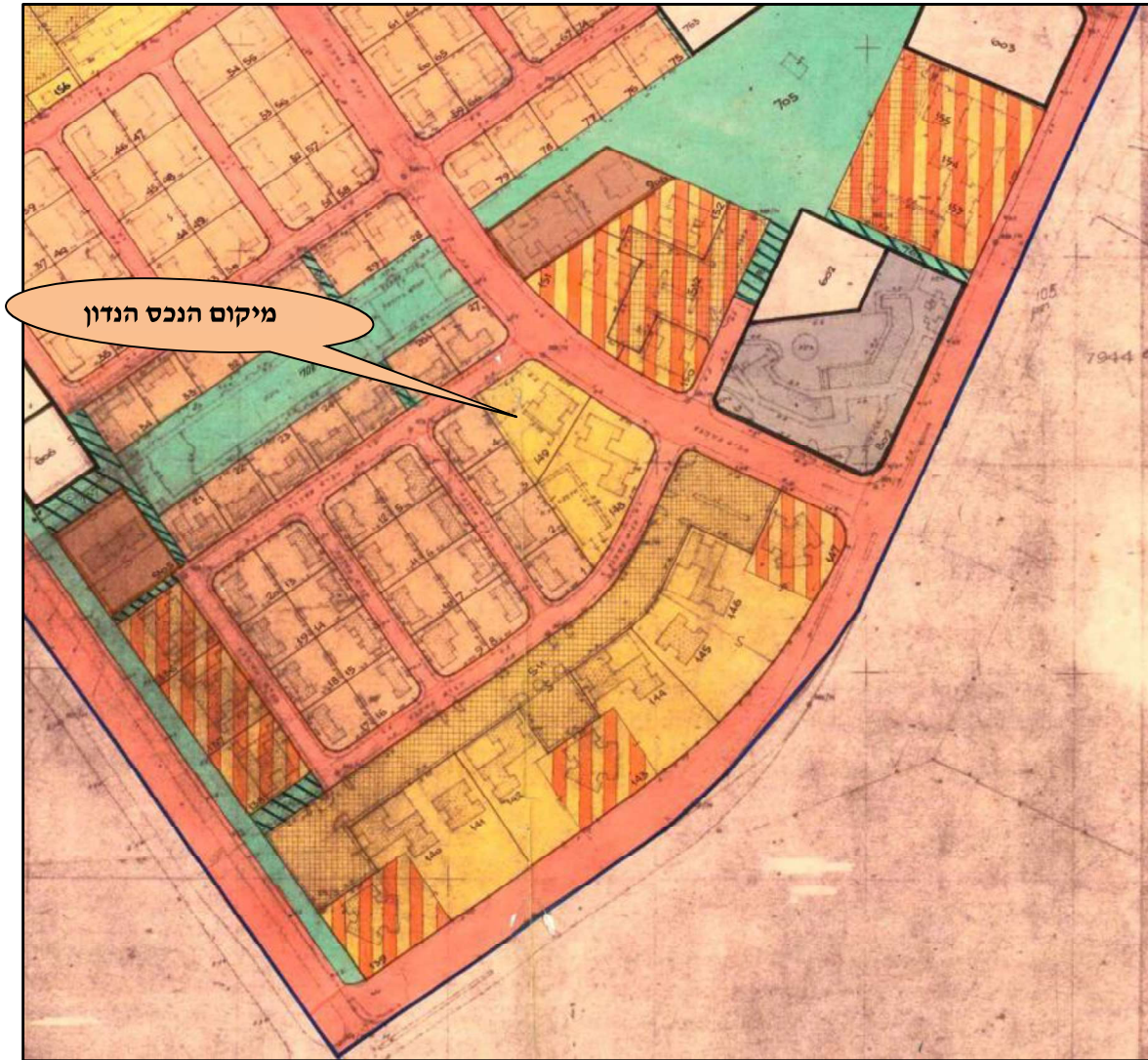
Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

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

תש"צ 3/14/2020



מקרא:

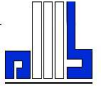
	אזור מסחרי		גבול התכנית
	שטח ציבורי פתוח		אזור מגורים קומה אחת
	דרכים ותחנת ציבוריות		אזור מגורים 2 קומות
	דרכים להולכי רגל		אזור מגורים 3-4 קומות
	מגרש תניה פרטי		אזור מגורים רב קומות
			שטח לבנין ציבורי
			שטח לא נבכל

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)

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 מאושרת למעט שינויים פנימיים והחלפת דלת ממ"ד לדלת רגילה.

יעקב מרידור 10 תל אביב

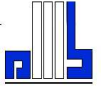
טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:

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



Milo

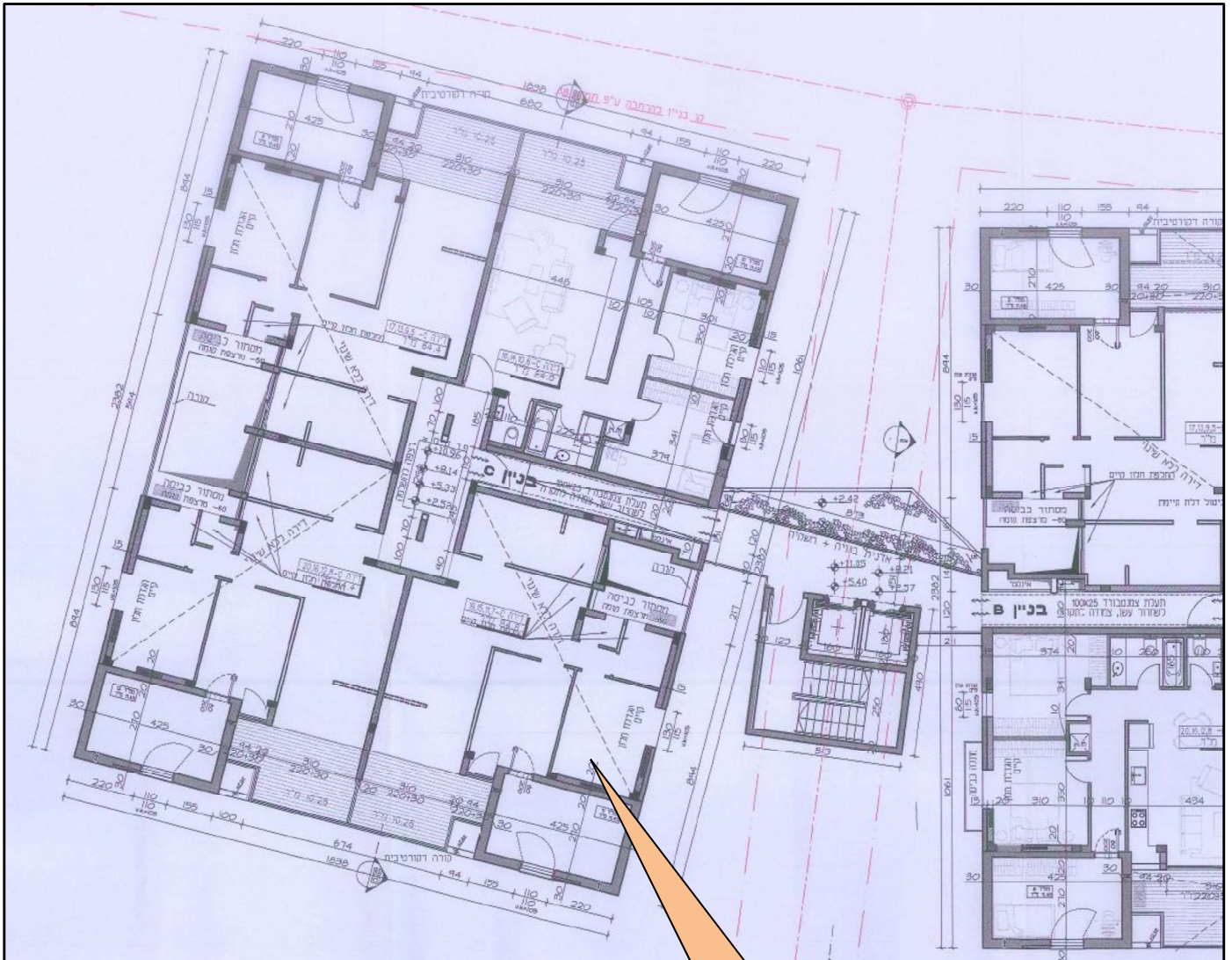
Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

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

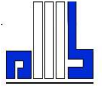
להלן תשריט הדירה מתוך תוכנית מאושרת מס' 2017063 :



מיקום הנכס הנדון

יעקב מרידור 10 תל אביב

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



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.
- 5.7 אומדן השווי חושב בהתאם לשטחים בתוכנית מאושרת.
- 5.8 המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- 5.8 הביקוש והיצע הקיים לנכסים דומים באזור נכון למועד חוות הדעת.
- 5.9 הנכס הוערך בגישת השוואה (שווי שוק), בהתבסס על רמת מחירי דירות מגורים 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