

תאריך : 27/05/2025
תיק מס' 10250022

אומדן שווי צמוד קרקע טורי
גוש 6043, חלקה 1773, תת חלקה 2
רחוב העוגן 17, שכונת שיכון ותיקים, חולון



לכבוד

מספרנו: 10250022

כונסי הנכסים עו"ד לינור דגול הרוש ועו"ד צבי פפרברג

העלייה השנייה 43, אזור, יגאל אלון 55, ת"א.

א. ג. נ.,

אומדן שווי צמוד קרקע טורי

גוש 6043, חלקה 1773, תת חלקה 2

רחוב העוגן 17, שכונת שיכון ותיקים, חולון.

בהתאם לבקשתך, בדקתי את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון למטרת אומדן שווי הנכס

ולחלן חוות דעתי:

1. מטרת הערכה: אומדן שווי התמורה הסבירה הצפויה להתקבל במקרה של מכר בין קונה מרצון ומוכר מרצון בהתאם לזמן חשיפה סביר ובתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק ושיעבוד ובהפחתה לצורך מימוש כפוי בהליך כונס נכסים.

2. התאריך הקובע 6 במאי 2025.

שהינו מועד הביקור בנכס נשוא השומה. למהלך הביקור התלוו מר צביקה פפרברג וגב' לינור דגול הרוש שהינם עורכי הדין הממונים מטעם בית המשפט ככונסי הנכסים. בנוסף, התלווה מר דניאל סמואל בעל ת.ז. 024159790 שהינו אחד מבעלי הנכס ומתגורר בו. כפי שעולה מהביקור בנכס, הנכס מאוכלס ע"י אחד מבעליו. הביקור נערך על ידי **ליאור דואני פסו**, שמאית מקרקעין מטעם הח"מ.

3. פרטי הנכס

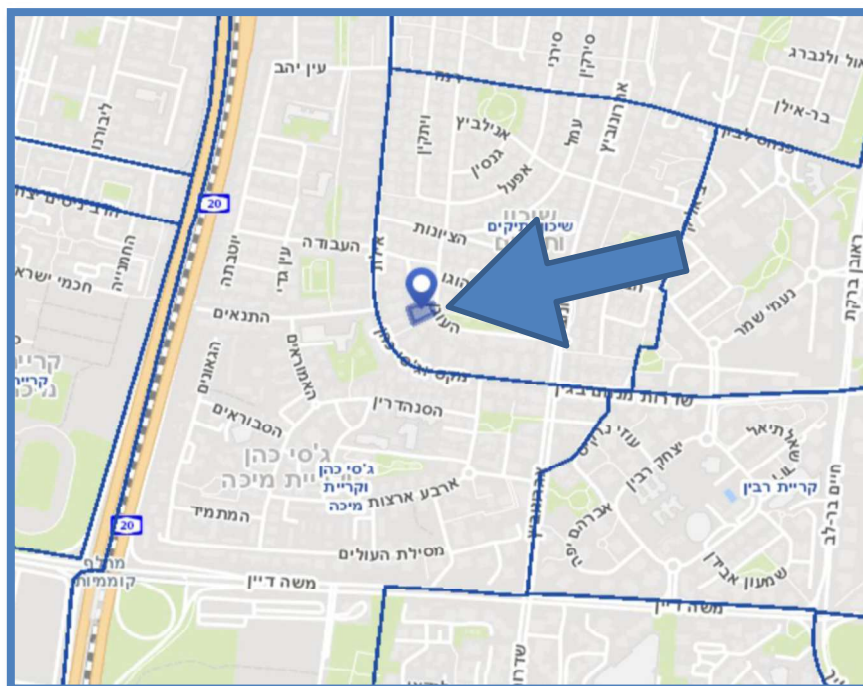
גוש	:	6043
חלקה	:	1773
תת חלקה	:	2 בשטח רשום של 148.10 מ"ר.
הזכויות	:	חכירה
בעלי הזכויות	:	דניאל יוסף ת.ז. 057970972
	:	אלפסי חנה ת.ז. 059161778
	:	דניאל סמואל ת.ז. 024159790
	:	ישר ורד ת.ז. 029661600
כתובת הנכס	:	רחוב העוגן 17, שכונת שיכון ותיקים, חולון.

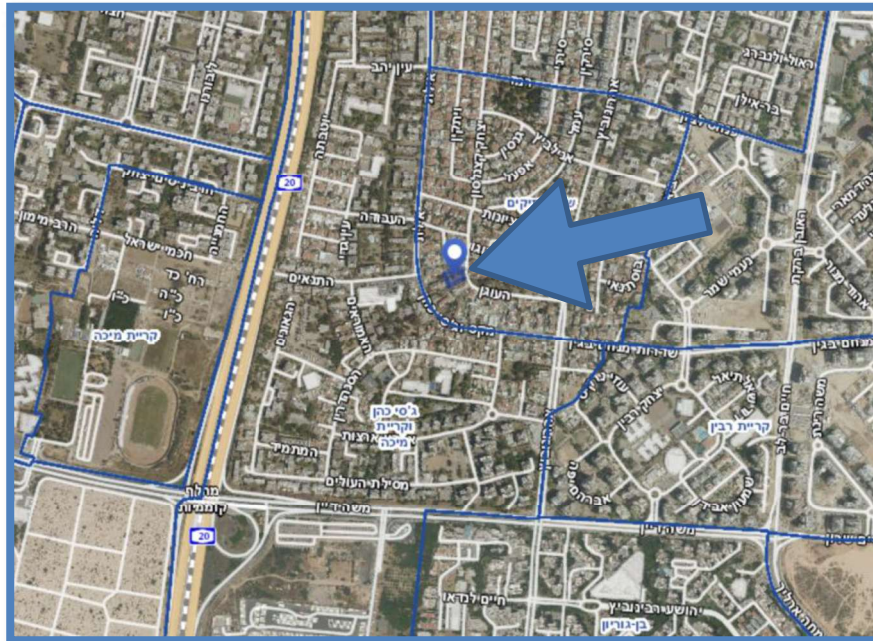
4. תיאור הסביבה והנכס

4.1. תיאור הסביבה:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב העוגן 17, שכונת שיכון ותיקים, חולון. חולון היא עיר במחוז תל אביב, העשירית בגודל אוכלוסייתה בישראל. היא ממוקמת מדרום- מזרח לתל אביב, מצפון לראשון לציון, ממזרח לבת ים וממערב לכביש 4. שטח השיפוט שלה הוא 19,200 דונם ואוכלוסייתה מונה כ- 194,273 תושבים נכון לשנת 2018 ע"פ נתוני הלמ"ס. העיר נוסדה בשנת 1940 כאיחוד של חמש שכונות: גרין, מולדת, אגרובנק, קריית עבודה ושכונת עם. חולון הוכרזה כעיר בשנת 1950. העיר חברה בארגון פורום ה-15 והיא העיר השלישית בגודלה במחוז תל אביב. שכונת קריית בן גוריון הוקמה בתחילת שנות ה-80 בחולון. לאחר סיום בנייתה ואכלוסה היא נחשבת לאחת השכונות הצפופות באזור במרכז. שכונת שיכון ותיקים ממוקמת במרכז העיר חולון מדרום לשכונת נווה רמז, מצפון ומזרח לשכונת ג'סי כהן וקריית מיכה וממערב לשכונת קריית איילון. הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בדרום מערב השכונה. בקרבת הנכס ממערב, כביש 20. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא וכולל בין היתר: מערכות תשתית של חשמל, מים, כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

להלן מפות ותצלומי סביבת הנכס:





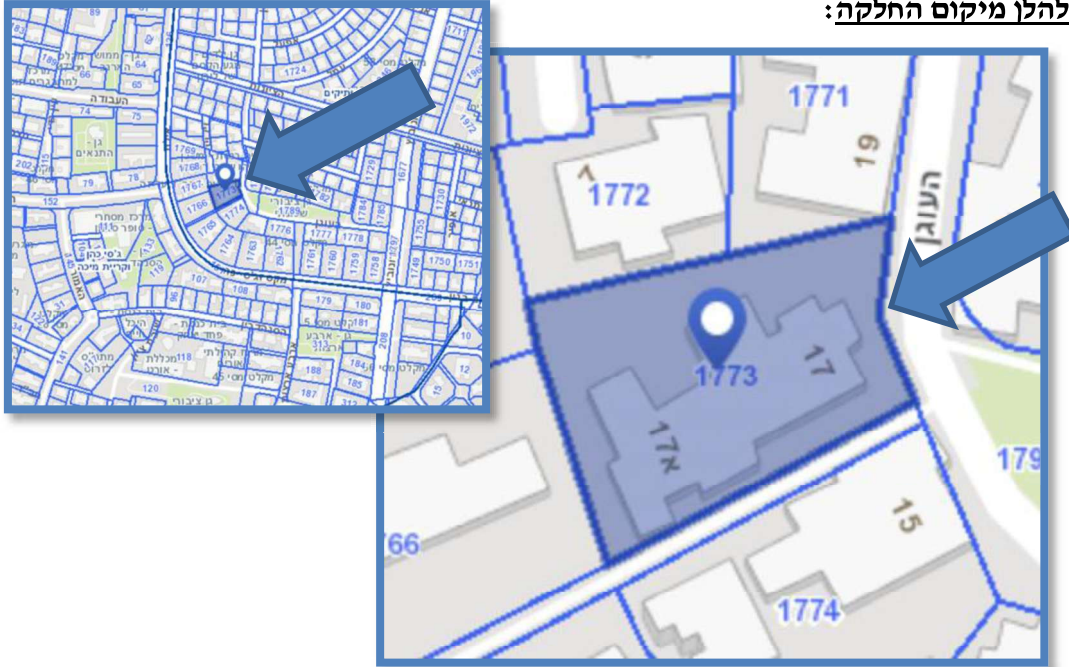
4.2. תיאור החלקה:

חלקה 1773 בגוש 6043 הינה חלקה בעלת צורה אי רגולרית, על החלקה קוטג' טורי המכיל 4 יח"ד. הכניסה לנכס הינה דרך שביל גישה מרחוב העוגן.

להלן גבולות החלקה:

צפון :	חלקות 1771, 1772 עליהן מבני מגורים בייעוד זהה לנכס הנישום.
דרום :	שביל גישה לנכס מרחוב העוגן ומעברו חלקה 1774 בייעוד זהה לנכס הנישום.
מזרח :	רחוב העוגן ומעברו גינה ציבורית.
מערב :	חלקה 1766 עליה מבני מגורים בייעוד מגורים ב'- 2 קומות, ובהתאם לתכנית ח/619 בייעוד רחוב ראשי עד 12 קומות.

להלן מיקום החלקה:



4.3. תיאור המבנה:

הנכס נשוא חוות הדעת הינו יחידה במבנה קוטג' טורי בן ארבע כניסות, נשוא חוות הדעת ממוקם בכניסה השלישית בחלקה ממזרח למערב מבין ארבע כניסות סה"כ הקיימות בחלקה. המבנה בנוי בניה קונבנציונאלית ותיקה, גג רעפים משופע וחיפוי אבן צבעונית. בהתאם לתשריט הבית המשותף הרשום בחלקה, הנכס הנדון מסומן כתת חלקה 2.

4.4. תיאור הנכס נשוא השומה:

הנכס נשוא השומה מהווה את תת חלקה 2. תת חלקה 2 מהווה יחידת דיור שלישית בחלקה ממזרח למערב (מכיוון רחוב העוגן). השטח הרשום של הנכס הינו 148.1 מ"ר, החלק ברכוש המשותף מהווה 1/4. **לא אותרה תוכנית הגשה מאושרת לנכס הנישום**, בהתאם למדידה פיזית בשטח¹, הנכס תואם בחלקו לתשריט הבית המשותף, השטח המסומן בקומה א' כגג רכוש משותף, הוסב לשטח עיקרי בקומה א'.

חלוקה פונקציונאלית כדלקמן:

קומת הקרקע- מטבח, תא שירותים, חדר מגורים, חדר הכולל מקלחון (לא נבדקה תקינותו), חדר שינה, גרם מדרגות פנימי לא תקני לקומה א' ודלת יציאה לחצר הנכס. **קומה א'**- מטבחון, תא שירותים, חלל אחסנה, שני חדרי עבודה ודלת יציאה לגרם מדרגות לחצר הנכס.

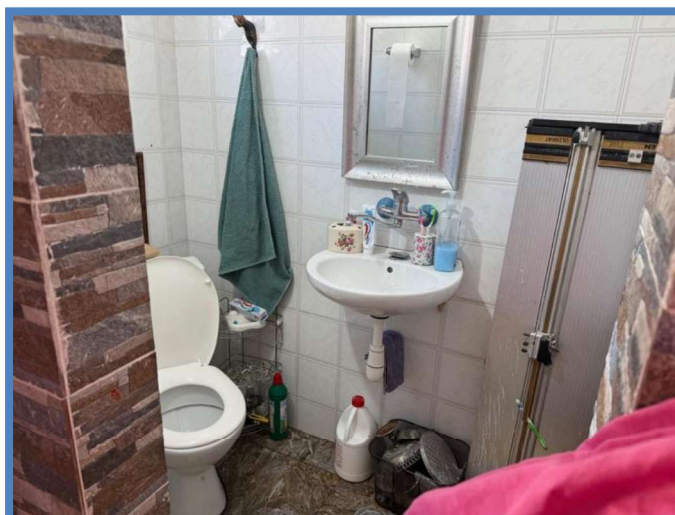
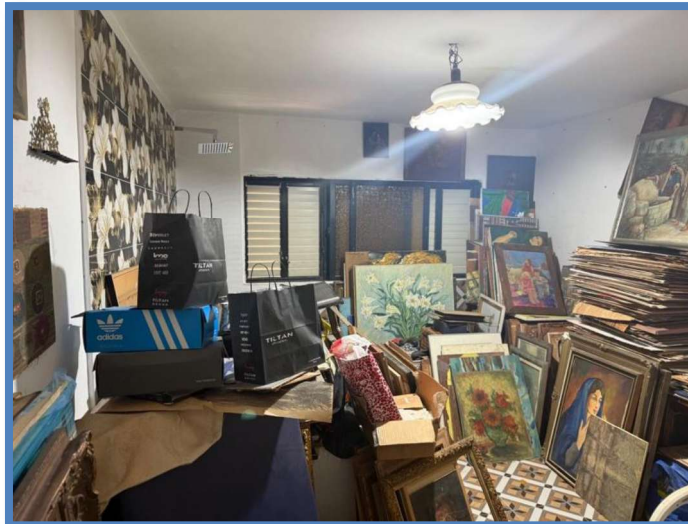
מחצר הנכס גרם מדרגות חיצוני, שאינו תקני, לקומה א' וקירוי הכניסה הצפונית לנכס בגגון מתכת המכוסה רעפים.

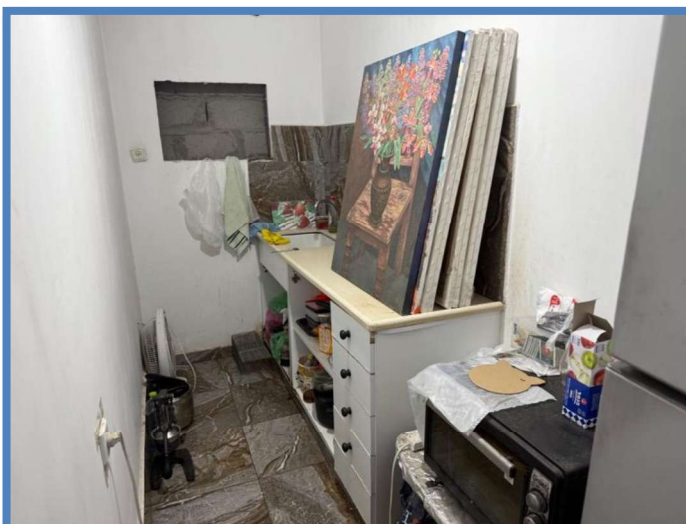
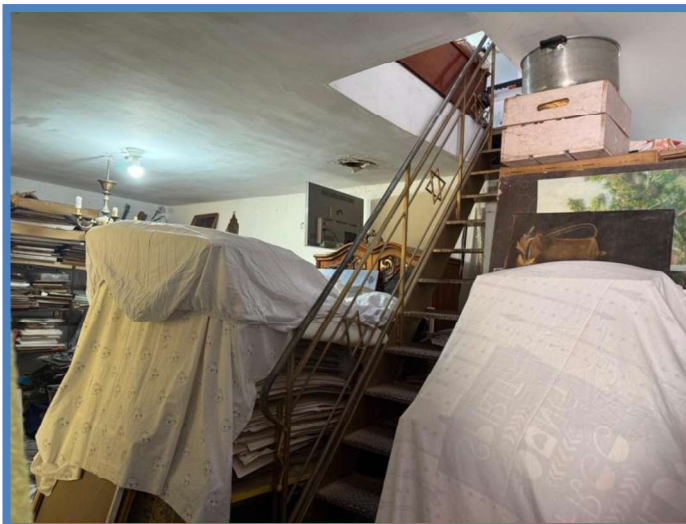
רמת גמר:

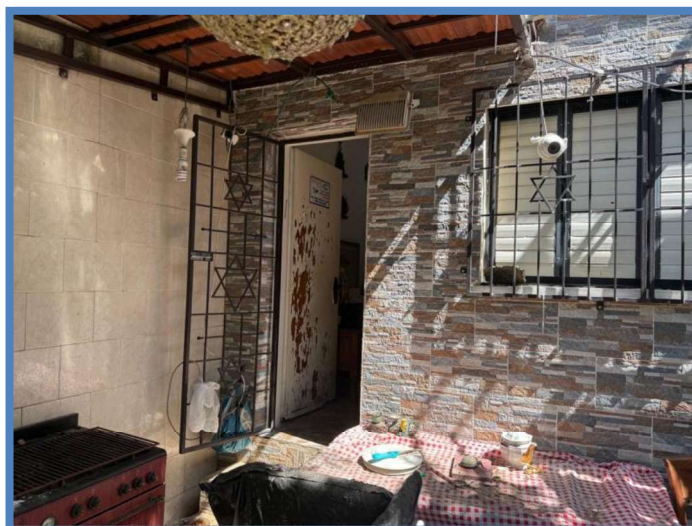
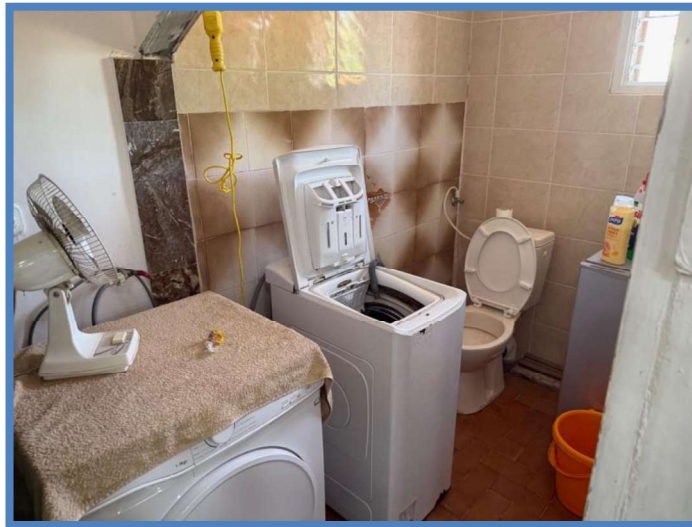
רמת הגמר בנכס הינה **בסיסית**, אשר **תואמת** את הנכס והסביבה וכוללת בין היתר: ריצוף הנכס באריחי קרמיקה, במטבח, ארון תחתון מעץ מחופה פורמייקה, משטח שיש וכיור, מזגנים עיליים (לא נבדקה תקינותם), חלונות זכוכית עם מסגרת אלומיניום ותריסי שלבים. בעת הביקור נצפו כתמי רטיבות בתקרה, מומלץ להתייעץ במומחה על מנת לאתר את מקור הנזילות, בגג הרעפים אותרו רעפים חסרים.

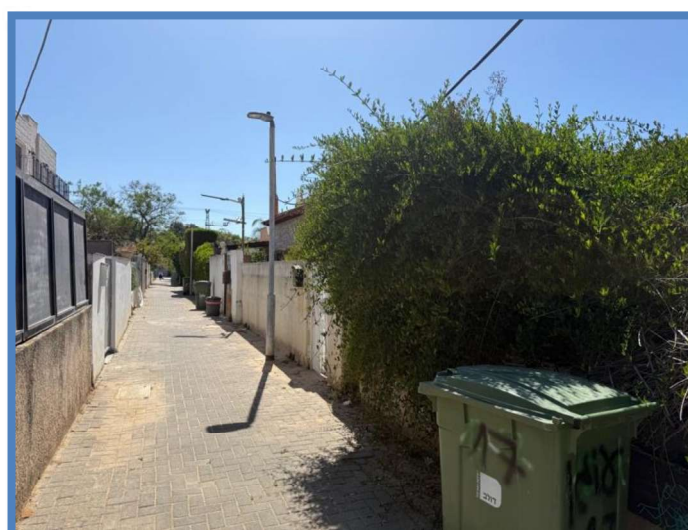
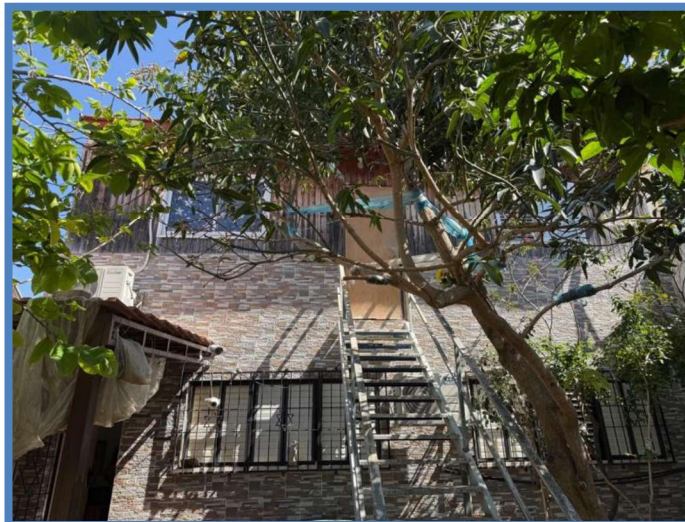
¹ הח"מ או מי מטעמו אינו מודד מוסמך, המדידה בוצעה לצורך בקרה ואומדן בלבד.

תמונות ממועד הביקור (לצורך המחשה בלבד):









5. המצב התכנוני

כפי שעולה מעיון באתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה חולון ואתר רשות מקרקעי ישראל מיום 6/05/2025, עולה כי על החלקה בה ממוקם נשוא השומה חלות בין היתר תכניות בניין עיר הרלבנטיות הבאות:

5.1. רשימת התוכניות בתוקף:

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
505-0338459	ח/2040 תכנית מתאר כוללת 2040 חולון	בתכנון	
505-0464347	ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	בתוקף	26/12/2022
505-0790212	תכנית כוללת להתחדשות עירונית (ח/619), הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק	בתכנון	16/06/2021
505-1421957	ח/מק/1/619	בתכנון	02/04/2025
אר/11	קרית עבודה	בתוקף	12/03/1942
הנחיות/1	נטיעת עצים	בתוקף	
הנחיות/13	הנחיות מרחביות לפי סעי' 145' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965	בתוקף	

הנחיות/13א	הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר לפי סעיף 145'	בתוקף	
הנחיות/22	הנחיות מרחביות לתמא 38	בתוקף	
הנחיות/24	הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ופיתוח מבנים צמודי קרקע	בתוקף	

23/04/1958	בתוקף	תכנית המתאר חולון	ח/1	
24/06/1982	בתוקף	תיקון מס' 4 לתכנית המתאר חולון ח/1	ח/1/4	
19/08/1990	בתוקף	תיקון 7 ל-ח/1 תוספת שטח (מרפסות סגורות)	ח/1/7	
30/07/1989	בתוקף	מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שרותים, מקלטים	ח/1/8	
17/05/1998	בתוקף	מרתפים	ח/1/15	
26/06/2008	בתוקף	תוכנית מפלס הגג	ח/1/23	
23/02/2015	בתוקף	מבנים ומוסדות ציבור	ח/1/26	
29/06/1961	בתוקף	גבול חולון בת ים	ח/7	
06/02/1994	בתוקף	קביעת יעודי קרקע וזכויות בניה בשטחי תרש"צ גסי כהן	ח/418	
24/10/1996	בתוקף	ח/מק/2000/418 א ג'סי כהן	ח/מק/2000/418 א	

12/12/2023	בתוקף	תמ"א 40/א/1 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון	תמא 40/א/1	
25/05/1997	בתוקף	נתב"ג 2000	תמא 4/2	
17/01/2011	בתוקף	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	תמא 10/ד/10	
	בתוקף	תמא 36/א מתקני שידור קטנים	תמא 36/א	

5.2. פירוט תוכניות בניין עיר רלוונטיות

5.2.1. ח/71

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 857 מיום 29.6.1961.

עיקרי הוראות התוכנית:

ייעוד: אזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי- 800 מ"ר.

צפיפות- 5 יח"ד לדונם נטו.

זכויות בניה: 35% או 75 מ"ר ליח"ד, כולל מבני עזר.

גובה הבניה: קומה אחת.

רוחב חזית המגרש: 30 מ'.

קווי בניין- חזיתי- 6 מ', ציד- 0 או 2 מ', אחורי- 6 מ'.

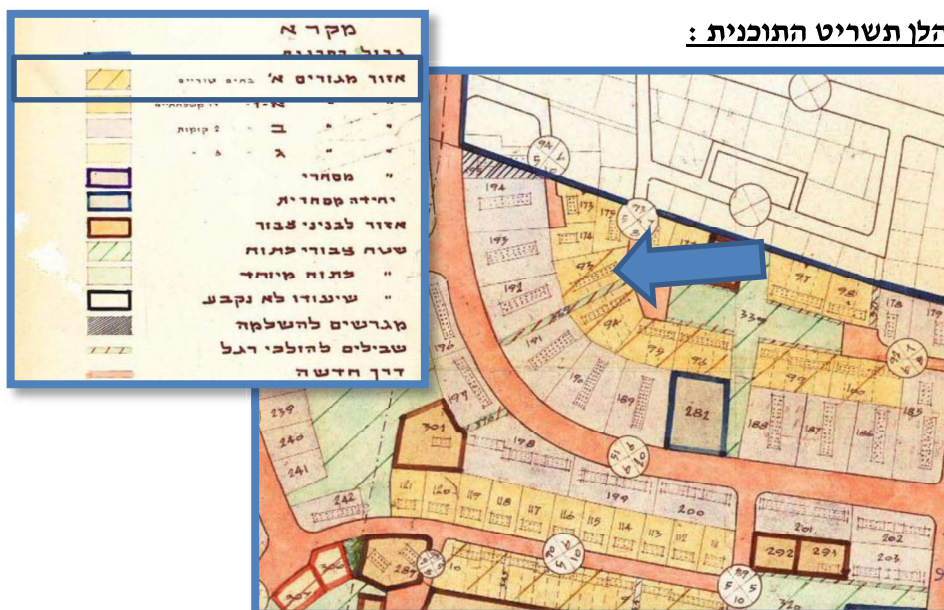
הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתיר חלוקת משנה של המגרשים לאחר הקמת המבנים, למגרשים בני 200 מ"ר, כמסומן בתשריט מרתף- בגובה של 2.2 מ' ובשטח של עד 25% משטח הבניין או מ"ר, לפי הנמוך לצורך מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה ומוסך אשר ישמשו לדיירי אותו הבית בלבד. כאשר ייבנה מרתף לא יורשה מבנה של נספח נפרד.

נספח: במגרש בו נבנה בית חד קומתי, תותר בניית נספח בשטח של עד 9 מ"ר כולל מרפסות מקורות (או 18 מ"ר לשני נספחים) לשימושי אחסנה ו/או כביסה.

התוכנית קובעת תנאים להקמת גזוזטראות.

באזור מגורים א', או מעל לבניינים בלתי מושלמים, ניתן לבנות מוצא לגג באמצעות מדרגות פתוחות או סולם או ע"י המשך מהלך מדרגות רגיל, בתנאים המפורטים בתקנון.

להלן תשריט התוכנית:

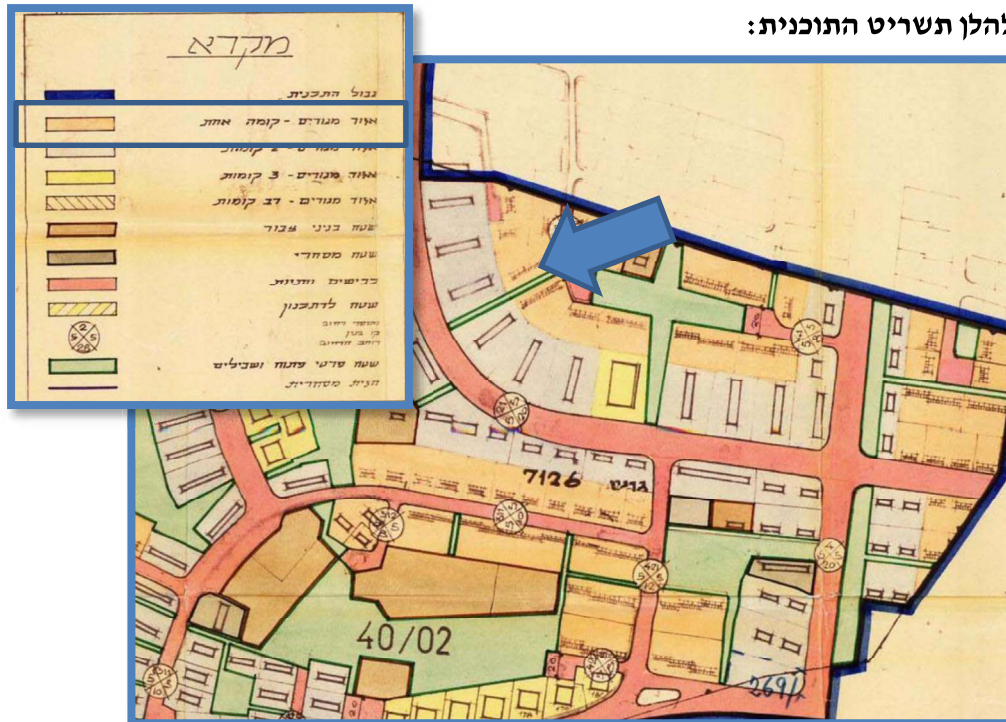


3/40/1.5.2.2

רישום שיכון ציבורי.

הנכס מסווג כאזור מגורים - קומה אחת.

להלן תשריט התוכנית:



4/1/ח.5.2.3

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

עיקרי הוראות התוכנית:

בניית יציאה לגג, מתוך דירות בקומה העליונה. שטח לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו.

גובה המבנה החיצוני כולל התקרה עד 2.4 מ'.

במבנה לא תותר פתיחת פתחים, פרט לדלת יציאה לגג ולא יותקן בו מתקן סניטרי.

בניית בתי מגורים תהיה מעל קומת עמודים מפולשת, באזורים א' וא' יהיה זה מסמכותה של הוועדה להתיר בניה בק"ק.

לא יותקנו על הגג, צמוד למבנה או בנפרד כל פרגולות, גגונים, קונסטרוקציות ברזל, עץ או חומר פלסטי אחר, מרקוזות וכו'.

5.2.4. ח/14'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986 עליות גג- בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

5.2.5. ח/8

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989 עיקרי הוראות התוכנית :
מרתף- באזורי מגורים א' בגבולות קווי הבניין, בגודל ברוטו (כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו') שלא יעלה על 50 מ"ר ובגובה פנימי של עד 2.2 מ'.
פרגולה- בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג מותר יהיה להקים פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר בעומק של עד 2 מ' בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק 1 מ' ממעקה הבניין.

5.2.6. ח/7

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.8.1990 עיקרי הוראות התוכנית :
התוכנית מאפשרת תוספת של 30% בניה, מהשטח המותר לבניה למגורים. התוכנית לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

5.2.7. ח/418

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4190 מיום 06.02.1994 עיקרי הוראות התוכנית :
התוכנית מבטלת את תרש"צ 3/40/1 ומסווגת את הנכס באזור מגורים א', בהתאם לזכויות הבניה שבתוכנית ח/1, על תיקוניה כמפורט :
שטח מגרש מינימלי : 600 מ"ר.
זכויות בניה : 25% לקומה * 2
גובה הבניה : קומה אחת או קוטג'
הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר נספח שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין (למעט מוסך לרכב שבנייתו תותר בנפרד). תותר הקמת נספח כנ"ל לכל דירה בתנאי ששטחו לא יעלה על 10.5 מ"ר, האמור לעיל לא יחול אם הדירה ו/או הדירות על המגרש הינו/הינן קוטג'.
קווי בניין : חזיתי- 3 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 6 מ'.

בבתים קיימים צמודי קרקע, ניתן יהיה לאשר תוספות בניה במסגרת האחוזים ללא קומת עמודים מפולשת.
לא תותר תוספת יח"ד בבניין מעל למספר היחידות הקיימות בו, לפי המותר ע"פ תוכניות שבתוקף.

5.2.8 ח.10/א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994
עיקרי הוראות התוכנית:
פרגולה- במרפסת גג של בנייני קוטג' באזור מגורים א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג, בבנייני קומות, בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יותר מ-23 מ"ר ובגובה מקסימלי של 2.3 מ'.
בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ-1.2 מ'.

5.2.9 ח.מק/418/2000/א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996
עיקרי הוראות התוכנית:
התוכנית מאפשרת הרחבת דירות שלא באגף שלם או עד כדי השלמת המבנה או אגף שהורחבו בעבר.
שטח עיקרי: 25% לקומה, בשתי קומות בתוספת 30% בניה מכוח תיקון 7.
שטחי שירות: ממ"ד 7 מ"ר, מרפסות פתוחות בשטח 12 מ"ר ולא יותר מ-10% משטח הדירה.
הקלה: 6%.

5.2.10 ח.15/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.1998
בבתים צמודי קרקע ניתן לבנות מרתף ע"פ השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתוכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
תותר קומת מרתף אחת, בגובה שלא יעלה על 2.4 מ' נטו, הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית קורות התקרה.
בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שרות, לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל בתנאי קיום הליך ע"פ סעיף 149 לחוק חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.
בבתים צמודי קרקע כאשר יינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

5.2.11. ח/23

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.06.2008

התוכנית מאפשרת בניה בגג תוך אבחנה בין בנייה בגג שטוח או בניה בחלל גג רעפים כדלקמן:

בניה בגג שטוח- בשטח של 40 מ"ר ליחיד ובגובה של 2.7 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

בניה בעליית גג- סה"כ שטחי הבניה יהיו ע"פ השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 30%-ל-40% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.

טיפוס הבניה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יקבע ע"פ השתלבות עם הסביבה הקיימת.

פרגולה- בדירות עד 120 מ"ר- עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מעל 120 מ"ר- עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מדורגות- עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

5.2.12. תוכנית ח/619

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מתאריך 26.12.2022

התוכנית הינה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בתחום חולון בהתאם להוראות סעיף 64 ב' תיקון 109 לחוק התו"ב.

מטרת התוכנית- חידוש המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

התוכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

בהוראות התוכנית נאמר, בין השאר כי ותמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38/א' (למעט סעיפים 11,12,13,14 שלא יחולו על מבנים בתחום התוכנית.)

זכויות הבניה מכוח תוכנית זו אינן בנוסף לזכויות מתמ"א 38 אלא מחליפות אותן.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תוכניות מאושרות.

תמצית התוכנית:

התוכנית קובעת מתחמים כאשר לכל מתחם זכויות בניה והוראות המותאמות למאפייניו: מתחמים להכנת תוכניות מפורטות, מתחמים להתחדשות עירונית ומתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות ולחילופין התחדשות מגרשית.

התוכנית כוללת מסלולי התחדשות כלהלן:

פינוי בינוי באמצעות הגשת תוכנית מפורטת לפי סעיף 64 (ב) בחוק התכנון והבניה, היתר בניה (הריסה ובניה מחדש/חיזוק מבנים) במסלול הריסה ובניה, קובעת התוכנית זכויות בניה מרביות במגרשי המגורים בתחומה כאשר זכויות אלה כפופות למגבלות הנפחיות שקובעת התוכנית.

החלקה מסווגת כאזור לשמירה על תבנית הבניה.

בהיתר להריסה ובניה מחדש :

מוסדר התכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים :

זכויות הבניה יהיו לפי תוכניות מאושרות בתוקף ללא תוספת זכויות, תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור, גובה הבניה וקווי הבניין- לפי תוכניות מאושרות.

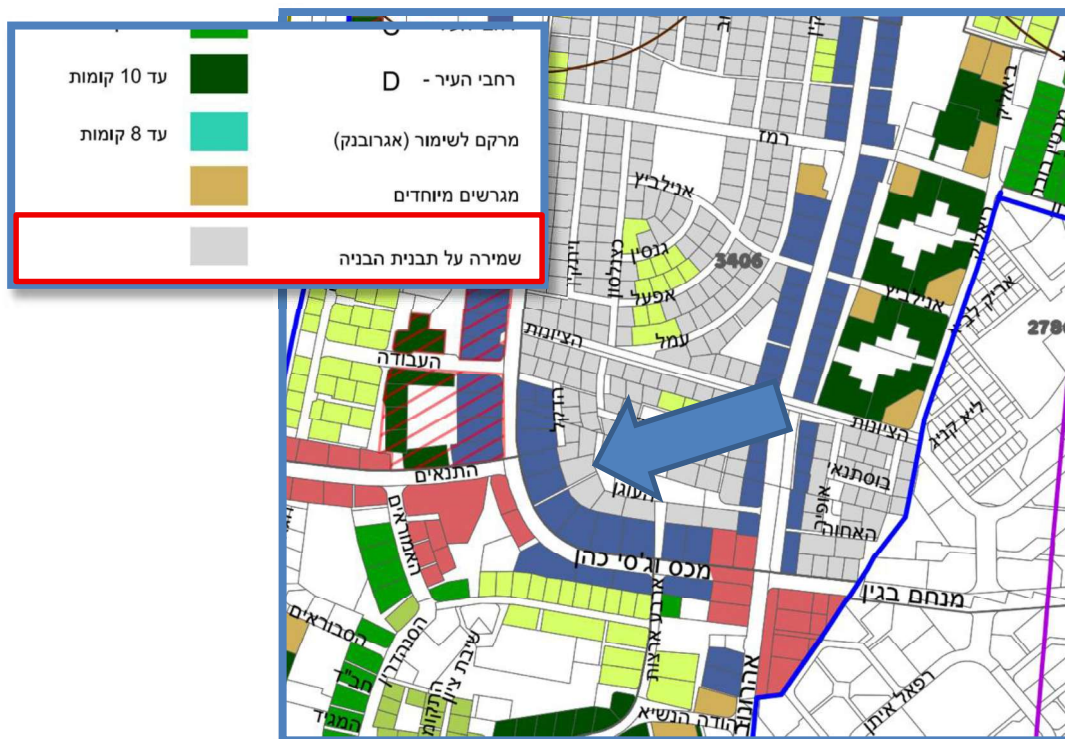
בהיתר לחיזוק מבנים:

מוסד התכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

יותר חיזוק של המבנה, זכויות הבניה יהיו לפי תוכנית מאושרת בתוקף, ללא תוספת זכויות, תותר תוספת ממ"ד לכל יח"ד, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, קווי הבניין לתוספות הבניה : לפי תוכנית מאושרת.

ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בנין צד 1.3 ובלבד שקווי הבנין הקדמי והקדמי עילי של הממ"ד יהיו בהמשך לחזית הבנין הקיים. קו הבנין האחורי לממ"ד יהיה עד 3 מ'. לא יותר שינוי מקו בנין קדמי לבניית ממ"ד.

להלן תשריט נספח מתחמים:



עמוד 18 מתוך 36

5.2.13. תוכנית תת"ל 101

תוכנית תת"ל 101/א אושרה בתאריך 11/07/2022 בי.פ. 10659.
 מהווה תכנית שמטרתה התוויה של חלקו הדרומי של קו מטר M1, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

תוכנית תת"ל 101/ב אושרה בתאריך 07/12/2022 בי.פ. 10956,
 מהווה תכנית שמטרתה התוויה של חלקו הצפוני של קו מטר M1, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

התוכנית היא חלק מסדרה של תוכניות לתשתיות לאומיות, שישלימו את מערכת קווי המטרו במטרופולין תל אביב. תוכניות אלו יצטרפו לתוכניות הרק"ל, ויחד ייצרו מארג של תשתיות תחבורה ציבורית נגישה ואיכותית במטרופולין תל אביב.

אורך התוואי כ- 45 ק"מ והוא כולל 31 תחנות תת קרקעיות.

מערכת מטרו בנויה משלושה קווים במסגרת רצף של התוכניות הבאות:

• תת"ל 101- M1 קו צפון דרום, המקשר בין הרצליה והשרון לרחובות דרך תל אביב.

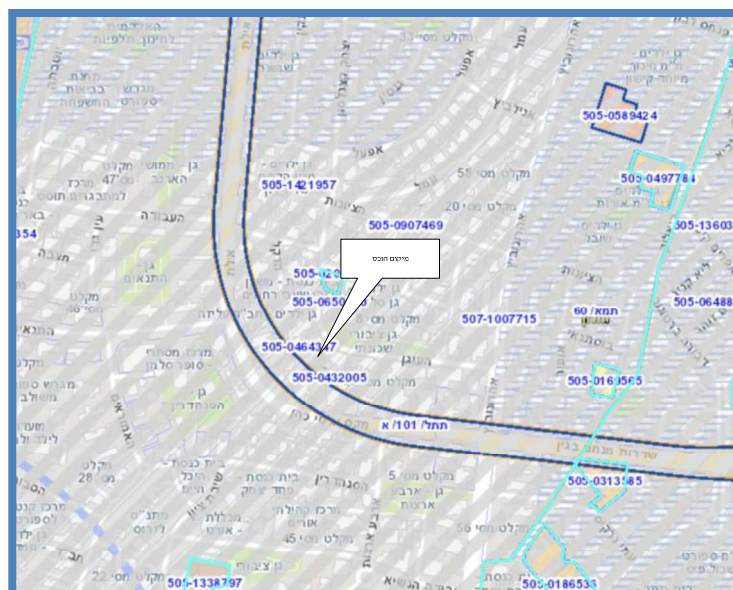
• תת"ל 102- M2 קו מזרח מערב, המקשר בין צפון חולון לפתח תקווה דרך תל אביב,

רמת גן וגבעתיים.

• תת"ל 103- M3 קו טבעתי המספק שירות היקפי לדרום, מזרח וצפון המטרופולין.

הנ"ל צפוי לעבור בסמיכות לנכס מדרום וממערב לו.

להלן תשריט מתוך מערכת "קווים כחולים":



7. המצב המשפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לפלט אינטרנטי לנסח רישום מקרקעין מס' 67344 (העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום חולון) מתאריך 6.5.2025, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 6043
חלקה : 1773
תת חלקה : 2
תיאור : דירת קוטג' בקומות קרקע + ראשונה בשטח 148.1 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 1/4.
בעלות : בהתאם לשטר מס' 16606/2009, מתאריך 01/07/2009, הבעלות רשומה ע"ש: קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות : בהתאם לשטר מס' 21562/2021/1, מתאריך 29/06/2021, החכירה רשומה ע"ש:

דניאל יוסף	ת.ז. 057970972	1/4.
אלפסי חנה	ת.ז. 059161778	1/4.
דניאל סמואל	ת.ז. 024159790	1/4.
ישר ורד	ת.ז. 029661600	1/4.

רמת חכירה ראשית, חכירה מהוונת, קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה בשלמות.

הרכוש המשותף:

רשויות: עיריית חולון.
 שטח במ"ר: 1,204
 תת חלקות: 5.
 תקנון: מוסכם.
 כתובת: העוגן 17, חולון.

להלן הערות רלוונטיות מתקנון מוסכם לבית המשותף- הנכס הנישום דירה מספר 2:

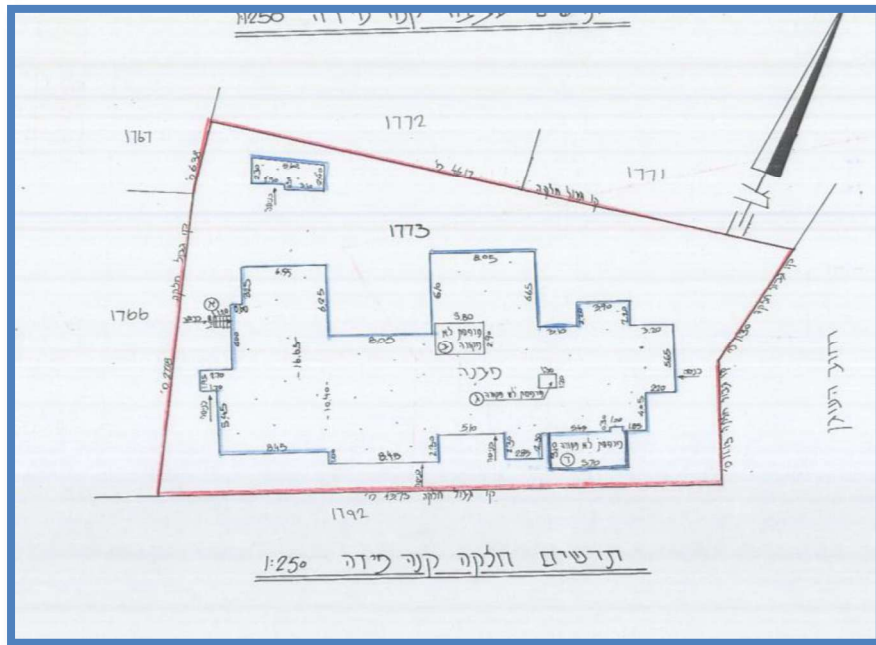
כתום תוצמד כדירה מספר 4.

בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק אנו קובעים כדלקמן:

- א. הוצאות הגג המשותף המצוי מעל מחסן מספר 1, יחולו על דירה מספר 1.
- ב. הוצאות הגג המשותף המצוי בסמיכות לדירה מספר 2 בתשריט הבית המשותף ושטחו 8.82 מ"ר, יחולו על דירה מספר 2 בלבד.

7.2. תשריט הבית המשותף

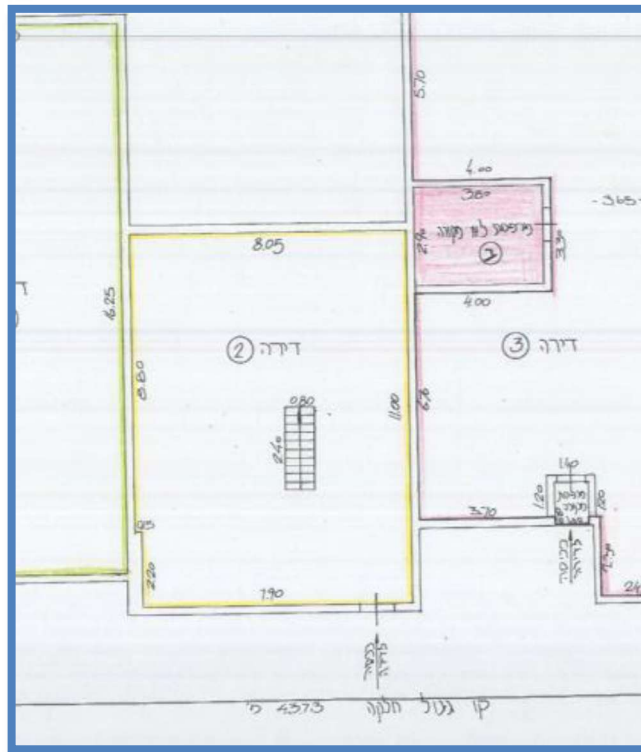
תשריט החלקה:



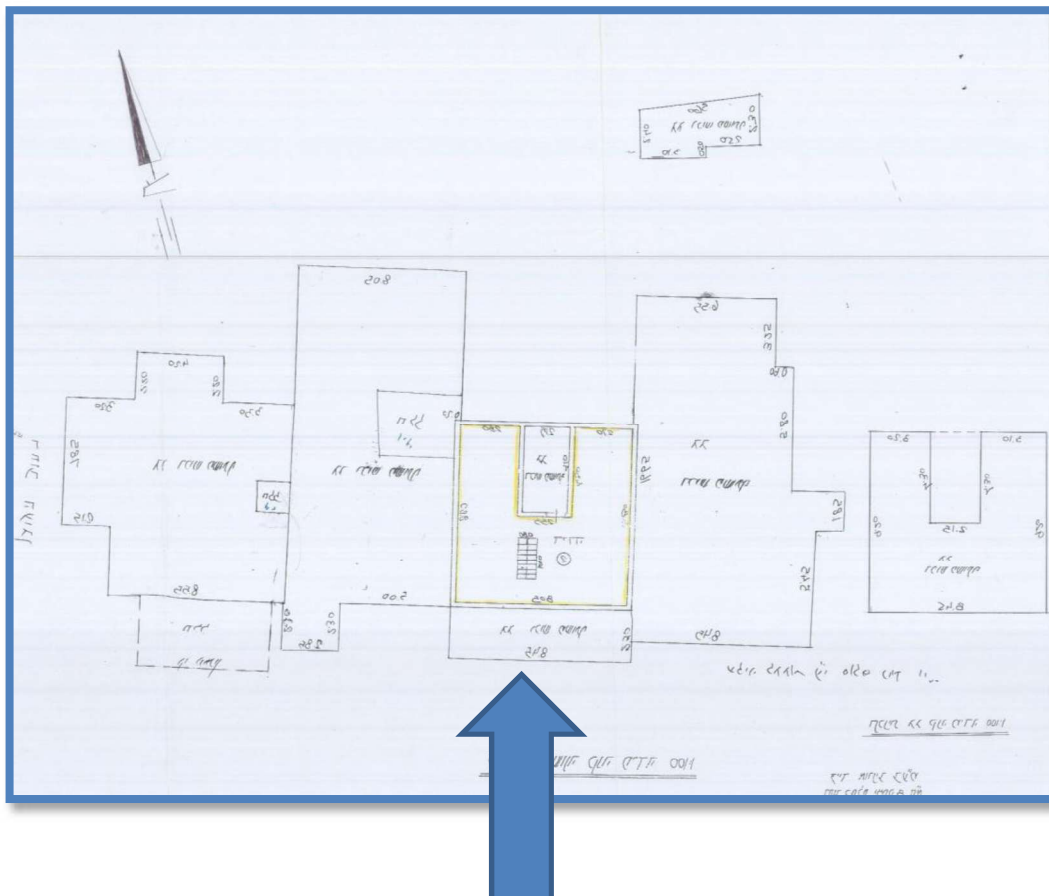
תשריט קומת הקרקע:



תשריט קומת קרקע- תת חלקה 2:

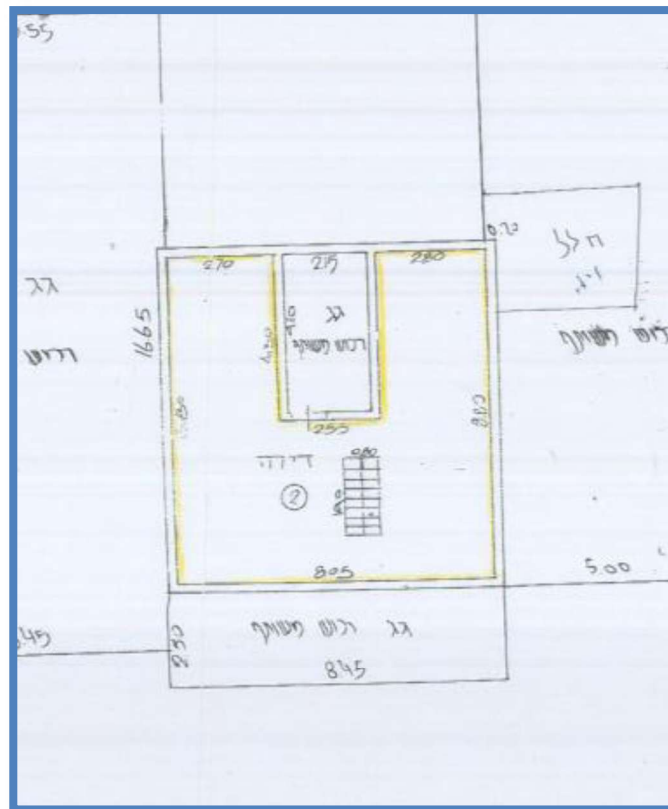


תשריט קומה א':



עמוד 23 מתוך 36

תשריט תת חלקה 2 קומה א':



בהתאם לביקור פיזי בנכס, בקומה א', שטח שע"פ תשריט הבית המשותף מסומן כגג- רכוש משותף, הוסב ע"י בעלי הנכס לשטח עיקרי בקומה א', בנוסף, נפתחה דלת בקומה א' שהכניסה אליה ממדרגות חיצוניות מחצר הנכס.

8. עקרונות השומה

8.1. שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בתאריך הקובע לשומה, ממכירתו של הנכס ע"י מוכר מרצון לקונה מרצון, שאין ביניהם יחסים מיוחדים, בתנאי השוק החופשי, בזמן חשיפה סביר, כאשר הצדדים פועלים ללא לחץ זמן וכאשר יש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.

שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שהנכס יוסיף ליהנות מכל הרישיונות ושיישארו בו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.

8.1. השומה נערכה על פי מצבו של שוק הנדל"ן במועד השומה. מודגש לכן, כי על קורא השומה לקבל החלטות מושכלות ולהתייחס לנתונים בזהירות, שכן תנאי שוק עלולים להשתנות.

8.2. לצורך הערכת שווי השוק של נכס, קיימות שלוש גישות עיקריות:

- א) גישת ההשוואה (או גישת השוק).
- ב) גישת הוון ההכנסות (או גישת ההכנסה).
- ג) גישת השווי הפיסי (או גישת העלות).

מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתונים המתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

8.3. גישת ההשוואה (או גישת השוק) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, פרטיהם והמועדים בהן נערכו.

8.4. גישת הוון ההכנסות (או גישת ההכנסה) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על הוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו ואופי השימוש הנעשה בו. פעולת ההיוון נעשית בשיעור היוון שנקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

8.5. **גישת העלות (או גישת השווי הפיסי)** מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על

אומדן סך העלויות הצפויות בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו סכום שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשבחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).

יצוין, כי גישת העלות הינה השיטה הננקטת, בדרך כלל, על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים אשר לא נמצא בסיס השוואתי התואם את אופיים הייחודי.

8.6. **הגישה הנבחרת**: לאור מהות הנכס נשוא השומה, צמוד קרקע התואם לסביבה

ובהתאם למטרת השומה, בשומה זו נקטתי **בגישה ההשוואה בשילוב גישת העלות**, שכן גישות אלו הינן הרלוונטיות ביותר, והמבטאת בצורה הטובה ביותר את שווי הנכס הנדון.

9. גורמים ושיקולים בשומה

- 9.1. מיקומו של הנכס הנדון ברחוב העוגן 17, שכונת שיכון וותיקים, חולון.
- 9.2. מיקומו היחסי של הנכס בסביבה.
- 9.3. שטחו וחלוקתו הפנימית של הנכס.
- 9.4. השטח הרשום: עפ"י נסח הטאבו **הנכס הנדון מהווה דירת קוטג' בקומות קרקע + ראשונה בשטח רשום של 148.10 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 1/4.**
- 9.5. **השטח הבנוי: לא אותרה תוכנית היתר מאושרת לנכס הנישום.**
- 9.6. בתחשיב הובא בחשבון שטח קומת הקרקע אשר קיימת סבירות גבוהה להכשרתו. לא הובאה בחשבון העלות הפיזית לשטח בקומה א' בנכס הנישום מכיוון שבהתאם לתזונים אשר נצפו במועד הביקור, ככל הנראה מדובר בשטח שאינו בהיתר והכשרתו גבוהה מתרומתו הפיזית. הובאה בחשבון הפחתה לצורך עלויות הריסה לקומה א' (האומדן הינו לפי שיקול דעת הח"מ ולצורך תחשיב בלבד), **חשוב להדגיש כי השטח שהובא בחשבון הינו שטח לצורך אומדן בלבד וכי אין לראות זאת כקביעה מטעם הח"מ כי השטח הינו שטח בהיתר, במידה ויימצא אחרת, השומה תעודכן בהתאם.**
- 9.7. בתחשיבי השומה הובא בחשבון מצבו הפיזי התחזקותי וכי הנכס הינו ברמות גימור **בסיסית, התואמת לנכסים דומים בסביבה.**
- 9.8. המצב התכנוני החל על הנכס: הובאו בחשבון היתרי הבניה ותכניות בניין עיר הרלוונטיות החלות על הנכס כמפורט בחוות הדעת.
- 9.9. מצבו המשפטי של הנכס. לעניין זה הובא בחשבון כי בהתאם לנסח רישום, החכירה רשומה ע"ש: דניאל יוסף, אלפסי חנה, דניאל סמואל, ישר ורד כפי שפורט בסעיף 7 לעיל, הובא בחשבון כי ביום הביקור, הנכס מאוכלס ע"י מר דניאל סמואל שהינו אחד מבעלי הנכס.
- 9.10. זיהוי הנכס נעשה באמצעות נסח רישום מקרקעין, תשריט בית משותף, הפורטל הלאומי הגיאוגרפי והביקור בנכס.
- 9.11. השומה נערכה באופן שהובאו בחשבון ההתאמות והשיפורים המפורטים בשומה ובהנחה שאין בנכס פגמים אשר לא ניתן לזהותם בביקור בנכס.
- 9.12. שווי הנכס מוערך בהתאם למצבו (AS IS).
- 9.13. שווי הנכס בשומה מבוסס על כך שהבניה, כפי שבוצעה, תואמת את תכניות הבניה המאושרות ועל פי המידות שבהיתר הבניה. חריגות בנייה מהיתר שניתן לראותם בבדיקה ויזואלית במידה וקיימות צוינו במפורש בשומה.
- 9.14. **תחשיב היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד. תשלום סופי יקבע על ידי הוועדה המקומית בלבד.**
- 9.15. אין בחוות הדעת כל התייחסות למיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים נוספים אשר עשויים לחול בעת מימוש הנכס.
- 9.16. ההיצע והביקוש לשטחי מגורים בסביבה הקרובה.

- 9.17. אומדן השווי נקוב בשקלים חדשים כמקובל בשוק הנדל"ן במועד חוות הדעת.
- 9.18. חוות הדעת מבוצעת במהלך מלחמת חרבות ברזל, לאור מטרת חוות הדעת, הערכת שווי הנכס בשווי שוק, לא הובאה בחשבון הפחתה ו/או השפעה על השווי כפועל יוצא של המצב הביטחוני השורר בארצנו. יחד עם זאת הח"מ ממליץ למוכר/רוכש לבחון את השפעת המצב הביטחוני על שוק הנדל"ן.

בתחשיב הובא בחשבון שטח אשר קיימת סבירות גבוהה להכשרתו, כלומר שטח קומת הקרקע. לא הובא בחשבון עלות פיזית לשטח קומה א' בנכס הנישום מכיוון שבהתאם לנתונים אשר נצפו במועד הביקור, ככל הנראה מדובר בשטח שאינו בהיתר ולכן הכשרתו גבוהה מתרומתו הפיזית. הובאה בחשבון הפחתה של אומדן עלויות הריסה לקומה א' בלבד האומדן הוא על פי שיקול דעת הח"מ לצורך תחשיב בלבד). **חשוב להדגיש כי השטח שהובא בחשבון הינו שטח לצורך אומדן בלבד וכי אין לראות זאת כקביעה מטעם הח"מ כי השטח הינו שטח בהיתר, במידה ויימצא אחרת, השומה תעודכן בהתאם.**

06/05/2025
ח' אייר תשפ"ה
שעה: 09:23

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



67344

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6043 חלקה: 1773 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר:	16606/2009	מיום:	01/07/2009	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירת קוטג'	קרקע + ראשונה	148.10	1/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
16606/2009	01/07/2009	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	
				החלק בנכס
				בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21562/2021/1	29/06/2021	שכירות	דניאל יוסף	ת.ז.	057970972
				החלק בזכות	
				1 / 4	
21562/2021/1	29/06/2021	שכירות	אלפסי חנה	ת.ז.	059161778
				החלק בזכות	
				1 / 4	
21562/2021/1	29/06/2021	שכירות	דניאל סמואל	ת.ז.	024159790
				החלק בזכות	
				1 / 4	
21562/2021/1	29/06/2021	שכירות	ישר ורד	ת.ז.	029661600
				החלק בזכות	
				1 / 4	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	21562/2021/1		31/03/2055
					החלק בנכס
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	16606/2009	מיום:	01/07/2009	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

06/05/2025
ח' אייר תשפ"ה
שעה: 09:23

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



67344

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6043 חלקה: 1773 תת חלקה: 2

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית חולון	1,204				

כתובת
העוגן 17, חולון

תקנון	תת חלקות	מבנים			
מוסכם	5	1			

שטר יוצר	תיק בית משותף
16606/2009	94/09

המספרים הישנים של החלקה
6043/1737

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