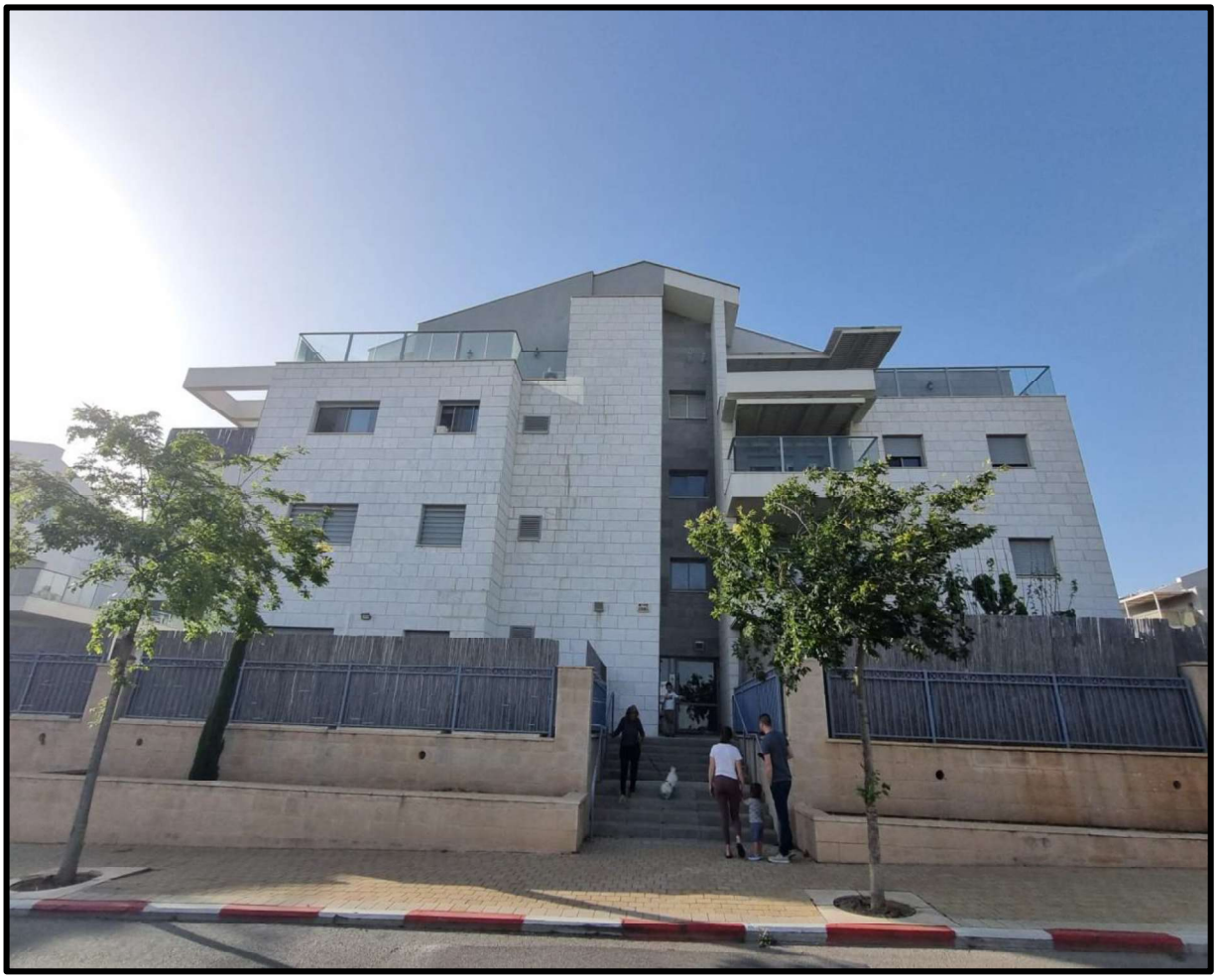
MMBL.
מנשה-ליבוביץ שמאות מקרקעין
ליווי וייעוץ בתחום המקרקעין

חוות דעת בעניין

אומדן שווי זכויות במקרקעין

דירת מגורים

<u>רחוב שער הגיא 70, יקנעם עילית</u>



לכבוד,
<u>עו"ד איתי גור</u>,
א.נ.,

תאריך: 12 מאי 2026
סימננו: 6552.5.26

חוות דעת בעניין
אומדן שווי זכויות במקרקעין
דירת מגורים
<u>רחוב שער הגיא 70, יקנעם עילית</u>

נתבקשתי לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכנת השומה נערך ביקור בנכס וסקר מחירי שוק, ולהלן חוות הדעת:

<u>מטרת חוות הדעת</u>: שווי שוק בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון (שווי שוק).
השומה לא תשמש לכל מטרה אחרת אלא לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה בלבד.

<u>מזמין חוות הדעת</u>: עו"ד איתי גור, הנאמן על הזכויות בנכס.

<u>תאריך הביקור בנכס</u>: 11 במאי 2026, ע"י אוליאנה ביליק, שמאית מקרקעין. הנכס הוצג ע"י השוכרים בנכס המתגוררים בו.

<u>תאריך קובע לשומה</u>: 11 במאי 2026- תאריך הביקור בנכס.

<u>פרטי הנכס</u>:

גוש:	12740
חלקה[1]:	35
תת חלקה:	6
שטח דירה רשום:	78.62 מ"ר
שטח דירה בנוי[2]:	כ-82 מ"ר
הצמדות:	מחסן, מסתור, חניה ומרפסת
בעלות:	בעלות פרטית

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 10.5.2026.
[2] בהתאם למדידה גראפית מתשריט היתר בניה מס' 201600085 מיום 28.1.2.2016.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

1. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1.1. <u>תיאור הסביבה</u>

יקנעם עילית היא עיר השוכנת על מורדות הכרמל בצפון ישראל, סמוך לכביש 6 ולעמק יזרעאל, והיא ידועה בשילוב יוצא הדופן בין איכות חיים שקטה וירוקה לבין התפתחות טכנולוגית ותעשיית הייטק מתקדמת שהפכה אותה לאחת הערים המבוססות והמתפתחות באזור הצפון. העיר מתאפיינת בשכונות מטופחות, פארקים רחבי ידיים, מוסדות חינוך איכותיים ואוכלוסייה מגוונת של משפחות צעירות, אנשי הייטק ועולים חדשים, כאשר סביבתה הטבעית הכוללת יערות, נחלים ותצפיות לנוף הכרמל מעניקה לה אווירה רגועה וכפרית יחסית למרות קצב הפיתוח העירוני המהיר.

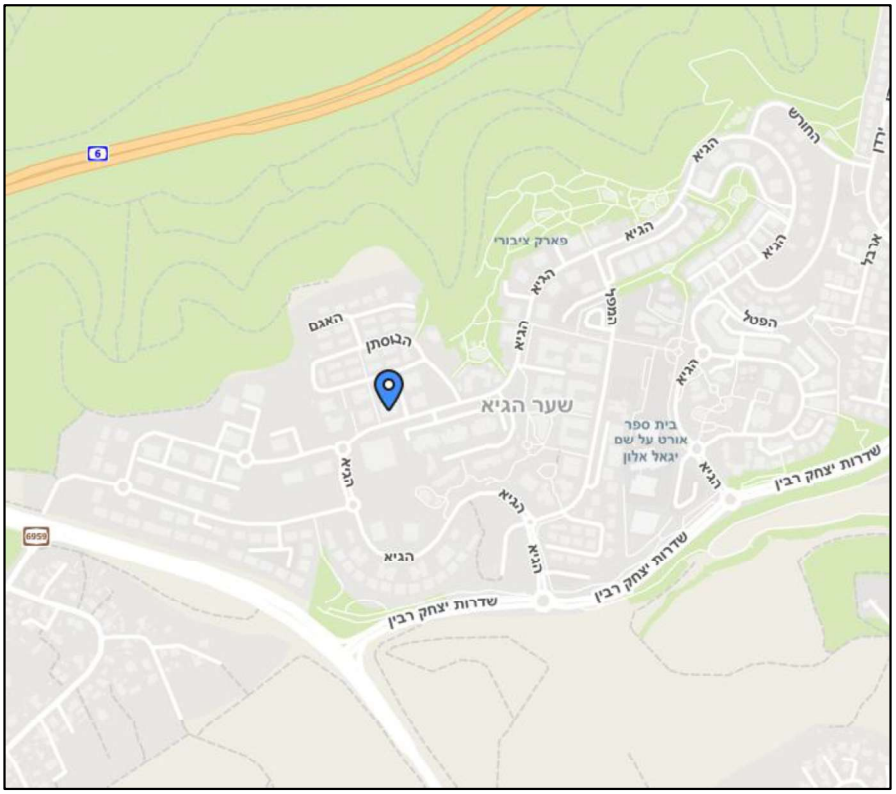
בנוסף לכך, אזור התעשייה וההייטק של יקנעם מושך אליו חברות טכנולוגיה וביוטכנולוגיה רבות ומספק מקומות תעסוקה מתקדמים לתושבי האזור כולו, מה שהוביל לצמיחה כלכלית משמעותית ולמעמד של מרכז חדשנות חשוב בצפון הארץ.

השכונה בה נמצאת דירת נשוא השומה הינה שער הגיא, שכונה זו היא החדשה והמפותחת ביותר בעיר הכוללת בנייני מגורים ובתי מגורים צמודי קרקע. השכונה ממוקמת בחלקה הדרום מערבי של העיר.

רחוב שער הגיא, דו סטרי מרכזי בשכונה, מעגלי, אשר הגישה אליו דרך שדרות יצחק רבין בדרום. מיקום נשוא חו"ד בחלקו הצפון מערבי של הרחוב מעברו הצפוני

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול, להמחשה בלבד)</u>:



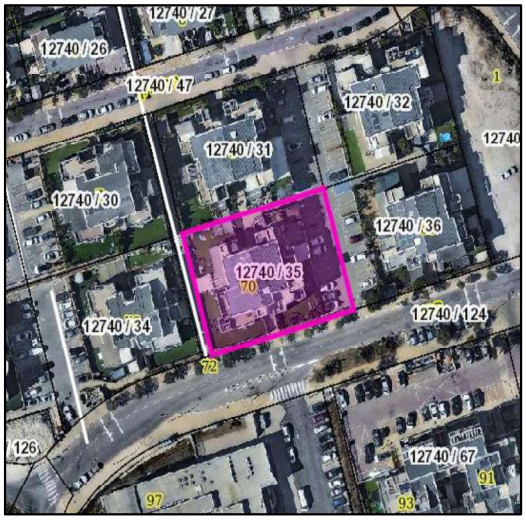
1.2. <u>תיאור החלקה</u>

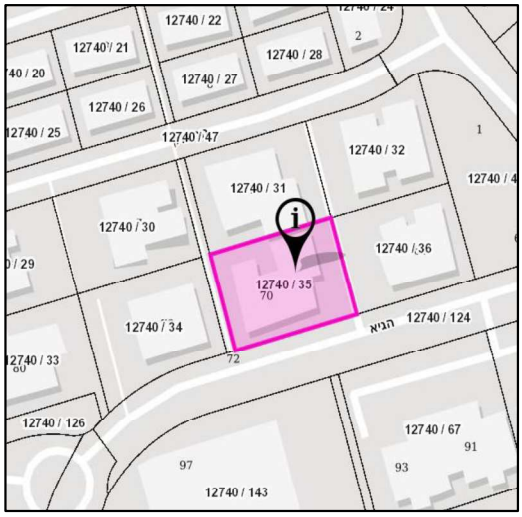
חלקה 35 בגוש 12740, בשטח קרקע רשום של 1,395 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן, פני הקרקע משופעים ממערב למזרח. על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע, אשר נבנה לפי היתר משנת 2016 כחלק מפרויקט המכיל 4 בניינים מגורים זהים.

סה״כ על החלקה 11 יח״ד.

נשוא חו״ד ממוקם בקומה הראשונה, כמפורט להלן.

<u>תשריט החלקה ותצלום אוויר משנת 2025, מתוך מערכת ה- GIS של עיריית יקנעם עילית (הסימון, להמחשה בלבד):</u>





גבולות החלקה:

דרום- חזית לרחוב שער הגיא, מעברו בית ספר וגני ילדים.

צפון- צלע לחלקה 31, עליה בניין מגורים דומה לבניין בו נמצא נשוא השומה.

מזרח- צלע לחלקה 36, עליה בניין מגורים דומה לבניין בו נמצא נשוא השומה.

מערב- צלע לחלקה 34, עליה בניין מגורים דומה לבניין בו נמצא נשוא השומה.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא״ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

1.3 <u>תיאור נשוא חוות הדעת</u>

נשוא חוות הדעת הנו תת חלקה 6 המהווה דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בקומה הראשונה בבניין בשטח רשום של 78.62 מ״ר ובשטח בנוי מדוד של כ- 82 מ״ר (בהתאם למדידה גראפית מתכנית היתר הבניה), הפונה לכיוונים דרום- מזרח.

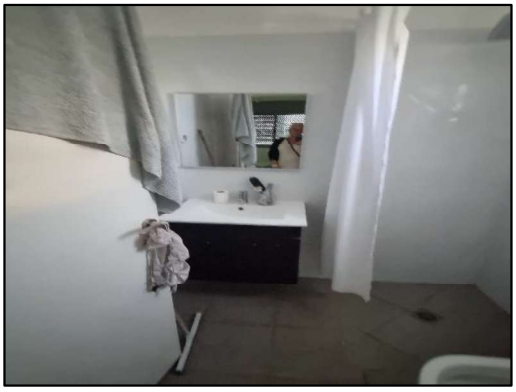
הדירה בחלוקה פנימית לסלון עם יציאה למרפסת פתוחה, מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה, 2 חדרי שינה (האחד ממ״ד) ויחידת הורים הכוללת חדר רחצה.

סטנדרט הגמר בדירה טוב, וכולל בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף קרמיקה, מטבח ארונות עיליים ותחתיים עם משטח עבודה משיש, חלונות פרופיל אלומיניום, תריסים חשמליים, חדרים רטובים בחיפוי קרמיקה, מזגן עילי ועוד.

<u>תמונות אופייניות להמחשה:</u>








2. מצב משפטי – הזכויות בנכס

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

2.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 10.5.2026:

חלקה 35 בגוש 12740 בשטח קרקע רשום של 1,395 מ״ר.

תת חלקות- 12 תקנון- מוסכם

זיקות הנאה:

- חלקה נהנית מזכות למעבר כמצוין בתשריט בשטח של 97 מ״ר, בצבע אדום ובאות A על פני חלקה 31 בגוש 12740.
- חלקה נהנית מזכות למעבר כמצוין בתשריט בשטח של 97 מ״ר, בצבע ירוק ובאות B על פני חלקה 32 בגוש 12740.
- חלקה כפופה למעבר כמצוין בתשריט בשטח של 97 מ״ר, בצבע טורקיז ובאות C לטובת חלקות 31,32,36 בגוש 12740.
- חלקה כפופה למעבר כמצוין בתשריט בשטח של 18 מ״ר, בצבע כתום ובאות C לטובת חלקה 31 בגוש 12740.

תת חלקה 6:

דירה בקומה ראשונה בשטח 78.62 מ״ר, החלק ברכוש המשותף- 79/1015.

הצמדות:

- מחסן בשטח 3.84 מ״ר המסומן בתשריט בצבע אדום ובמס׳ 6א׳.
- מסתור בשטח 3.1 מ״ר המסומן בתשריט בצבע אדום ובמס׳ 6ב׳.
- חניה בשטח 12 מ״ר המסומנת בתשריט בצבע אדום ובמס׳ 6ג׳.
- מרפסת בשטח 12 מ״ר המסומנת בתשריט בצבע אדום ובמס׳ 6ד׳.

בעלויות:

- בר נצר זוהר, ת.ז. 028516631, החלק בנכס- 1/2.
- שורצמן בר נצר רונה, ת.ז. 034564302, החלק בנכס- 1/2.

משכנתאות:

- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת מזרחי טפחות בע״מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת מזרחי טפחות בע״מ, ע״ס 1,500,000 ₪, על כל הבעלים.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

הערות:

- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, על כל הבעלים.
- צו עיקול מיום 25.7.2024 לטובת בית המשפט השלום ראשון לציון, על כל הבעלים.
- צו עיקול מיום 29.7.2024 לטובת בית המשפט השלום ראשון לציון, על כל הבעלים.
- צו עיקול מיום 25.12.2025 לטובת לשכת הוצאה לפועל כפר סבא, על הבעלות של בר נצר זוהר.
- הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) מיום 5.2.2026, לטובת מע"מ חדרה, ע"ס של 50,721 ₪, על הבעלות של בר מצר זוהר.

2.2. <u>מסמכי הבית המשותף</u>

מתוך לצו רישום בית משותף מיום 13.3.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש 12740 חלקה 35 בשטח 1,395 מ"ר.

<u>תיאור הבית</u>- הבית מורכב מ- 4 קומות ו- 11 תתי חלקות, בכתובת הגיא 70, יקנעם עילית.

<u>תת חלקה 6:</u>

דירה בקומה ראשונה בשטח 78.62 מ"ר, החלק ברכוש המשותף- 79/1015.

<u>הצמדות:</u>

- מחסן בשטח 3.84 מ"ר המסומן בתשריט בצבע אדום ובמס' 6א'.
- מסתור בשטח 3.1 מ"ר המסומן בתשריט בצבע אדום ובמס' 6ב'.
- חניה בשטח 12 מ"ר המסומנת בתשריט בצבע אדום ובמס' 6ג'.
- מרפסת בשטח 12 מ"ר המסומנת בתשריט בצבע אדום ובמס' 6ד'.

<u>להלן תשריטים רלוונטיים מתוך תשריט הבית משותף:</u>

קומת קרקע (חניה):



קומה ראשונה:



2.3. <u>הסכם שכירות בלתי מוגנת</u>

חרף בקשת הח"מ, לא הוצג בפנינו הסכם שכירות של הנכס. הונח כי הנכס מושכר בשוק חופשי ובשכירות בלתי מוגנת.

2.4. <u>הסתייגות</u>

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים אשר הוצגו בפניו לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

3. מידע תכנוני

המידע מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומערכת המידע התכנוני של הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית וכן על מידע הקיים במשרדנו.

3.1. ריכוז תכניות תקפות

שם התכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
ג/20861	7209	23/02/2016	תכנית מתאר יקנעם עילית
ג/20678	6830	06/07/2014	חדרי יציאה לגג
יק/41/9680	6543	05/02/2013	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
יק/02/297	6439	15/06/2012	שינוי קווי בניין והנחיות לבינוי למצללות
יק/40/9680	6439	15/06/2012	בניה ירוקה- שכונת שער הגיא
ו/ג/9680	5311	06/07/2004	שכונת שער הגיא

3.2. ריכוז זכויות בניה

ייעוד- אזור מגורים ג'.

מס' מבנים למגרש- 1.

מס' יח"ד למגרש- 11.

שטחים עיקריים- 765 מ"ר.

שטחי שירות- 400 מ"ר.

מס' קומות- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

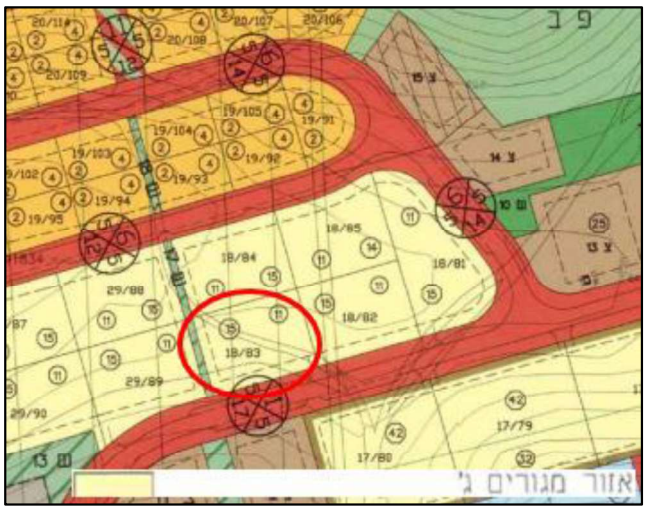
גובה מבנה- 16 מ'.

קומה מפולשת- 80%

קווי בניין- קדמי- 5 מ', צד שמאל- 3.5 מ', צד ימין- 5 מ', אחורי- 8 מ'.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

תשריט החלקה ויעודי הקרקע מתכנית 9680/ג/1:

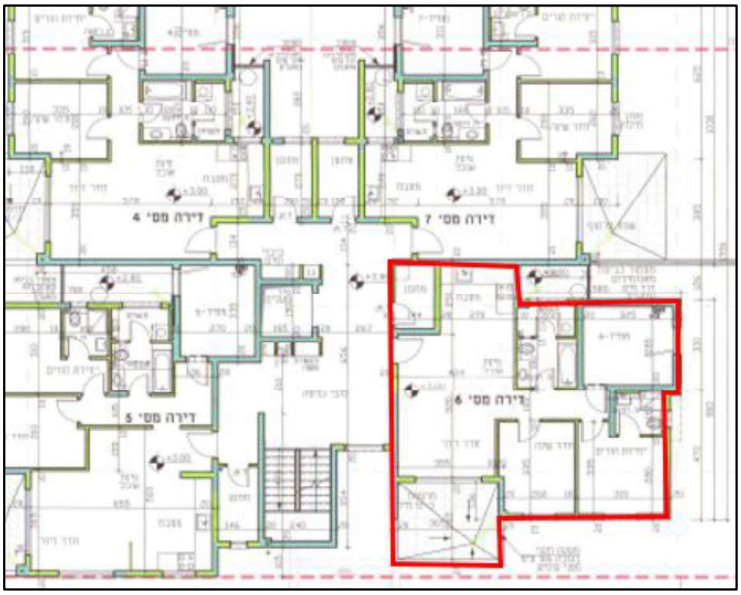


3.3. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית, אותרו המסמכים הרלבנטיים הבאים:

- **היתר בניה מס' 201600085 מיום 28.12.2016**, להקמת 4 מבני מגורים בני 11 יח"ד כל אחד ב- 3 קומות ועליית גג.

<u>תשריט הדירה מתכנית היתר הבניה</u>:



- **טופס 4 ניתן ביום 11.7.2019**, תיק בניין 2322, גוש 12740 חלקה 31, אשר נבנו לפי היתר מס' 201600085 מתאריך 28.12.2016.

3.4. <u>זיהום קרקע</u>

קיומם של חומרים מסוכנים/מזהמים יכול להשפיע על שווי הנכס ו/או לגרור עלויות טיפול ו/או מיגון. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מזהמים קיימים בנכס או בסביבתו אשר יכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המזהמים אינו תחת אחריות הח"מ אשר אינו בעל ידע הדרוש לגילויים של חומרים מזהמים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

4. גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

הסביבה והנכס

- מיקום הנכס ברחוב שער הגיא 70, יקנעם עילית.
- נשוא חוות הדעת הנו תת חלקה 6 המהווה דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בקומה הראשונה בבניין בשטח רשום של 78.62 מ״ר ובשטח בנוי מדוד של כ- 82 מ״ר (בהתאם למדידה גראפית מתכנית היתר הבניה), הפונה לכיוונים דרום- מזרח.

מצב הזכויות

- הזכויות בנכס – בעלות פרטית.
- בהתאם לתשריט הבית המשותף הדירה זוהתה כתת חלקה 6.

מצב תכנוני ורישוי

- זכויות הבניה עפ״י תכניות בניין עיר בתוקף.
- הבינוי בפועל תואם לתכנית היתר הבניה.

אומדן השווי

- הערכת שווי הנכס נשוא חוות הדעת, נערכה בגישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה.
- מחירי נכסים דומים תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא חוות הדעת, נכון למועד הביקור בנכס.
- המחירים המפורטים בשומה כוללים מע״מ כנהוג בנכסים מסוג זה.
- הזכויות בנכס הוערכו כחופשיות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.

שמאות מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס וליווי פיננסי - מיסוי מקרקעין
טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il
כתובת משרדנו: מפי 5, SOHO | קומה 5, נתניה | www.mmbl.co.il
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל