Idan Tao

Real Estate Appraisals

B.A. in Economics and Management

עידן טאו

שמאות מקרקעין וכלכלה

תאריך : 14/09/2026

מספרנו : 53/2026

לכבוד:

מר [redacted]

שומת מקרקעין

להערכת שווי שוק דירת מגורים

תת חלקה [redacted] בחלקה 530 בגוש 10809

רח' הפועל 20, שכ' הדר הכרמל

חיפה



חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

office@idantao.co.il • www.idantao.co.il • 0544-220-165 • הנפח 34, כרמיאל

1. פרטי מזמין השומה:

1.1. מר [redacted] הקונה המיועד של הזכויות בנכס.

2. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

2.1. התבקשתי על ידך להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך רכישתו בשוק החופשי.

2.2. הערכת השווי בשומה זו מתייחסת לנכס במצבו כפי שנמצא בעת הביקור, כשהוא ריק ופנוי מכל חוב עיקול, תביעה או משכנתא.

2.3. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. שומה זו אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

2.4. יודגש כי הערכת השווי אינה מתייחסת לכשלים פיזיים בלתי נראים, או פרטים משפטיים, ותכנוניים שלא הובאו לידיעת עורך השומה, הערכת השווי מתייחסת לעובדות, וההנחות בגוף השומה בלבד.

2.5. לצורך עריכת שומה זו:

2.5.1. עיינתי בתכניות בנין עיר החלות על החלקה הנישומה.

2.5.2. עיינתי בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 26/05/2026.

2.5.3. עיינתי בצו רישום הבית המשותף (תיק ב"מ 87/62, שטר 4996/1987) ובמסמכי תיק הבית המשותף, לרבות תשריט הבית המשותף המאושר.

2.5.4. נערך ביקור בנכס ובסביבתו.

2.5.5. עיינתי במסמכי תיק הבניין, לרבות היתרי הבנייה ההיסטוריים, ובדף המידע התכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.

2.5.6. עיינתי בנתוני עסקאות מקרקעין בסביבה רלוונטיות להשוואה.

3. <u>זיהוי הנכס:</u>

3.1. גוש – 10809.

3.2. חלקה – 530.

3.3. תת חלקה – [redacted].

3.4. מבנה – בית משותף בן 4 קומות מעל קומת מרתף, ובו 8 יחידות דיור.

3.5. שטח החלקה הרשום – 234 מ״ר.

3.6. שטח[1] דירת המגורים – 26.8 מ״ר, בתוספת מרפסת מקורה בשטח של 14 מ״ר.

3.7. כתובת – רחוב הפועל 20, קומה שנייה, שכונת הדר הכרמל, חיפה.

3.8. מהות הנכס – דירת מגורים בבית משותף.

4. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 09/09/2026 ע״י החתום מטה.

5. <u>מועד קובע:</u>

5.1. המועד הקובע לשומה זו הינו מועד הביקור בנכס.

5.2. הנכס הוצג ע״י המחזיק בנכס.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בת חדר אחד (יחידת דיור קומפקטית) הממוקמת בקומה השנייה ברחוב הפועל 20, שכונת הדר הכרמל, חיפה.

6.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה למגורים ותיקה, מרביתה משנות ה-30 עד שנות ה-50 של המאה הקודמת, במבנים בני 3 עד 5 קומות הבנויים ללא מעלית, לצד מבנים שעברו או עוברים תהליכי התחדשות עירונית. שכונת הדר הכרמל נהנית מנגישות טובה לעורקי תחבורה מרכזיים ולתחבורה ציבורית, ממוסדות חינוך, ממוסדות ציבור וממרכזים מסחריים. בסמוך לנכס גן ציבורי ומתקני משחקים.

6.3. שטח החלקה (234 מ״ר) בנוי מבנה מגורים ותיק, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, ובו בסך הכל 8 דירות. המבנה הוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת מכוח היתר בנייה מס׳ 3025/36.

6.4. הנכס הנישום הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה של המבנה (תת חלקה [redacted]). המבנה בנוי ללא מעלית. לנכס לא צמודה חניה ולא צמוד מחסן, ולא נרשמו הצמדות כלשהן לתת החלקה. בקומה השנייה שתי יחידות דיור (תתי חלקות [redacted] ו-[redacted]).

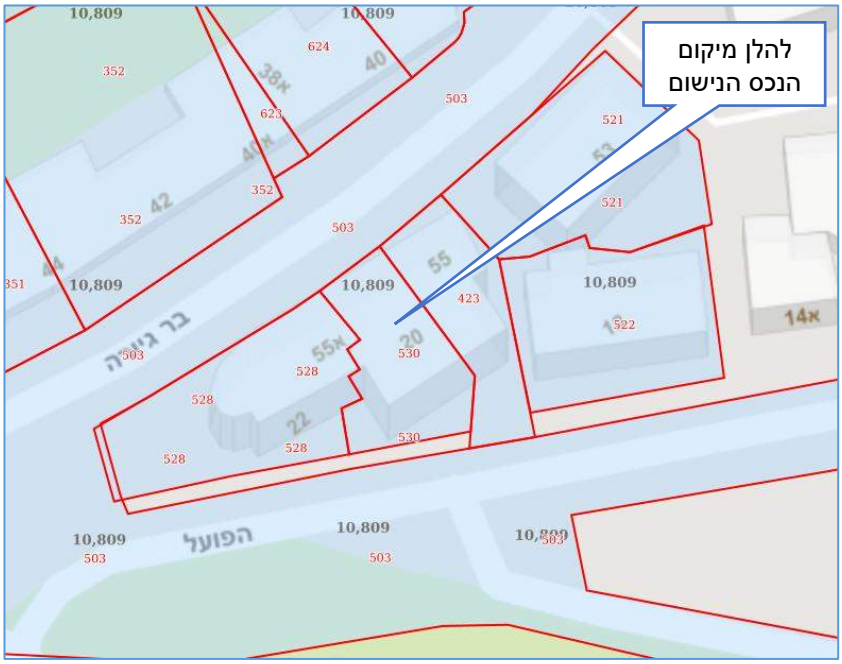
6.5. החלוקה הפונקציונלית בפועל (המצב הקיים): הנכס כולל חדר מגורים ראשי, פינת מטבח (מטבחון), חדר מקלחת, חדר שירותים נפרד, ומרפסת מקורה בשטח של כ-14 מ״ר, הנהנית מנוף פתוח לגן הציבורי ולמדרונות הכרמל.

[1] בהתאם להיתר הבנייה מס׳ 385/52, למדידה מתשריט הבית המשותף המאושר ולמדידה גראפית מתשריט ההיתר. בנסח הטאבו ובצו רישום הבית המשותף רשום שטח של 20 מ״ר..

6.6. רמת הגימור בדירה: הדירה שמורה על מתכונתה המקורית ורמת הגימור בה בסיסית. רכיבי הגמר כוללים: דלת כניסה ביטחונית (פלדלת), חלונות אלומיניום, ריצוף טראצו מקורי ברחבי הדירה, קירות מטויחים וצבועים. חדר המקלחת מחופה קרמיקה בקירות וכולל ברז מקלחת ללא מקלחון. חדר שירותים נפרד עם אסלה עומדת, מיכל הדחה גלוי וכיור רחצה קטן. פינת המטבח בסיסית וכוללת כיור וחיפוי קרמיקה חלקי, ללא ארונות מטבח מובנים וללא משטח עבודה מובנה. המרפסת מקורה בגגון פח על עמודי מתכת (מכוח היתר משנת 1955), מרוצפת ומוקפת מעקה בטון.

6.7. מצבו התחזוקתי של הנכס בסיסי. הדירה טעונה שיפוץ והתאמה לסטנדרט מגורים עדכני, ורמת התחזוקה של הרכוש המשותף בבניין בינונית, כמקובל במבנים ותיקים מסוג זה בשכונה.

6.8. <u>להלן מיקום הנכס על גבי מפת הסביבה</u>:

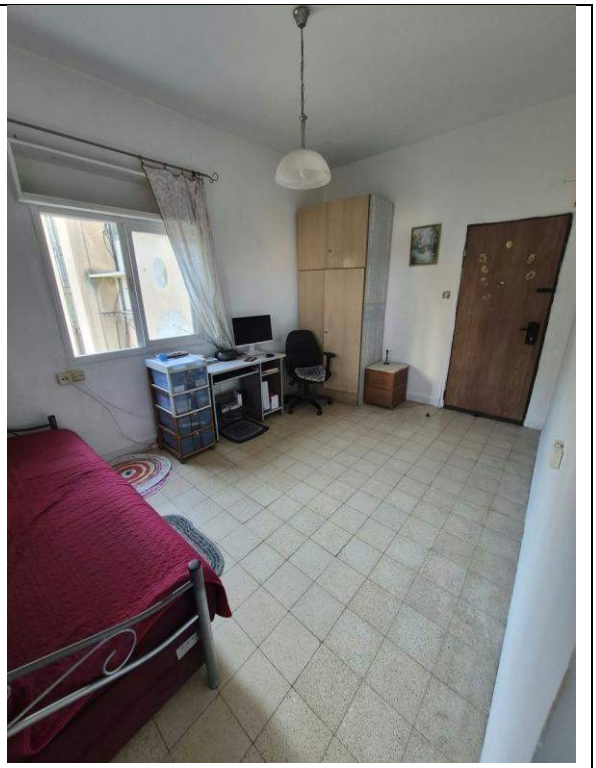


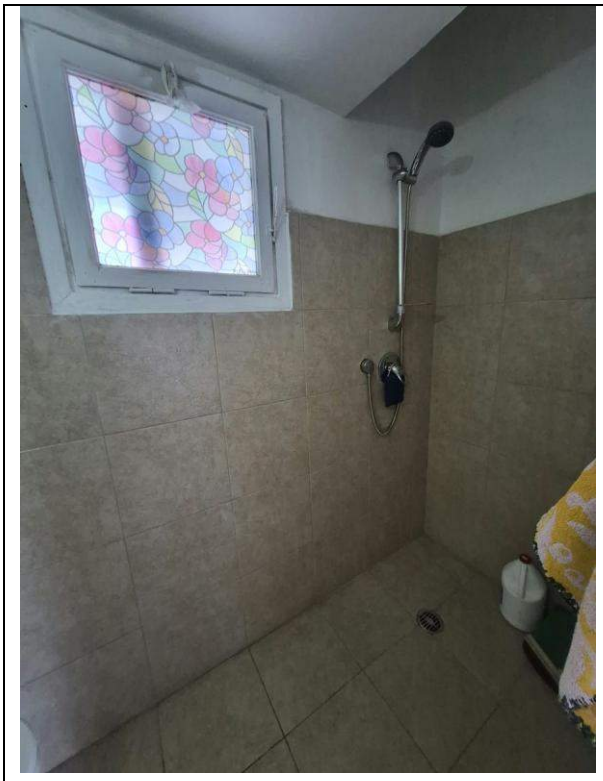
6.9. להלן מיקום הנכס על גבי מפת התצ"א:

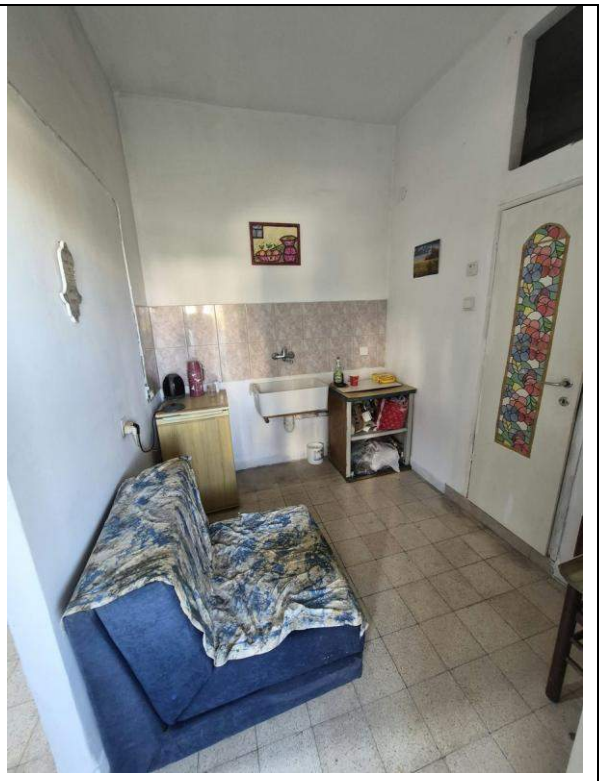


6.10. להלן תמונות מהנכס הנישום:

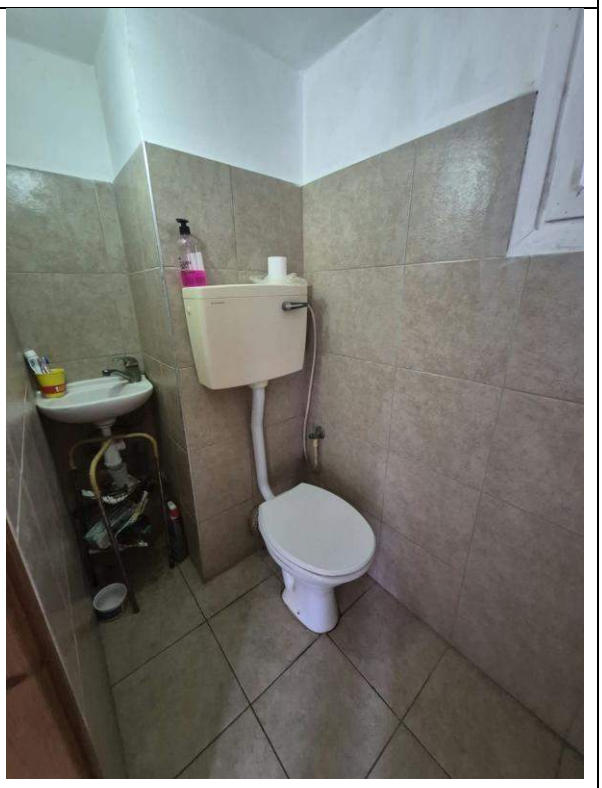


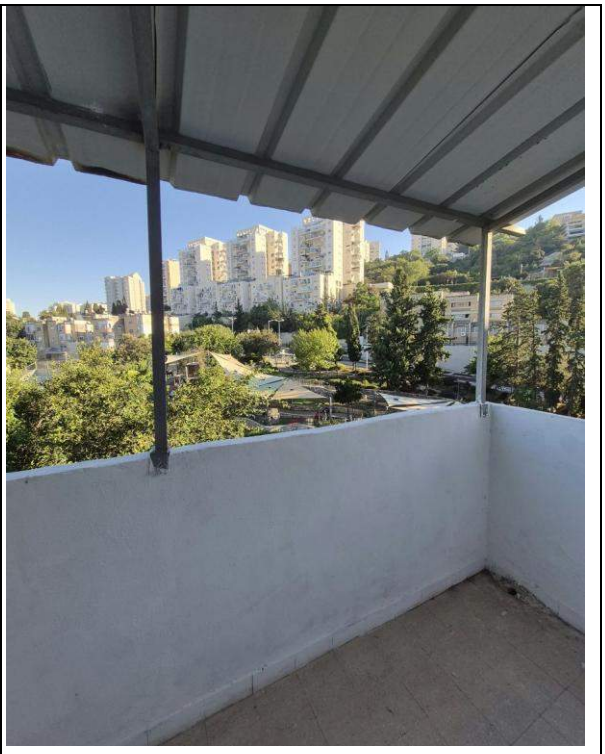


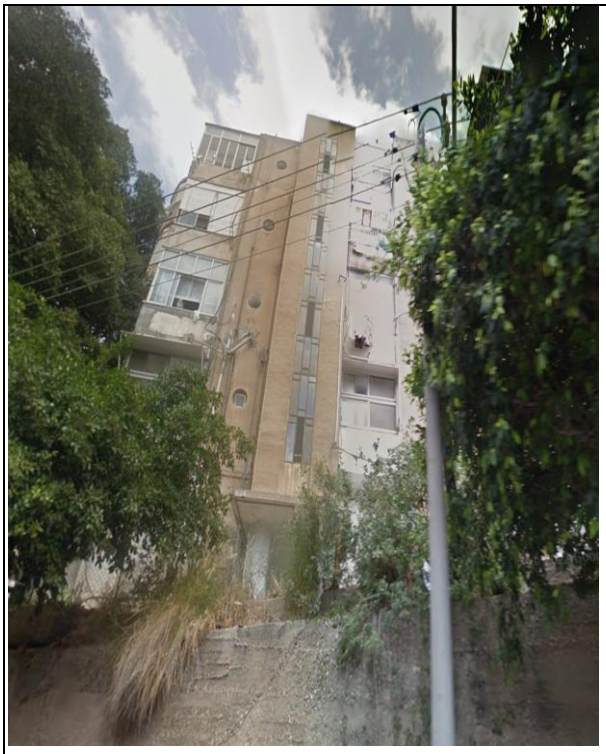












7. **<u>מצב תכנוני ורישוי:</u>**

7.1. בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, נמצא כי החלקה מיועדת לאזור מגורים א' מכוח תכנית חפ/45, וכי על החלקה חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

פרטי חלקה

מספר גוש:
10809
מספר חלקה:
530

מידע כללי

מספר גוש	10809
מספר חלקה	530
מגרש	
יעוד	מגורים א (מתוכנית חפ/45)
שטח	234 מ"ר (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל)

7.2. בהתאם לדף המידע התכנוני, שטח החלקה 234 מ"ר (נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל), וייעוד הקרקע – מגורים א' עפ"י תכנית חפ/45 ("אדמת ואדי אל קזאק", אושרה ביום 10/10/1935).

7.3. <u>להלן עיקרי התוכניות והזכויות שבתוקף החלות על החלקה</u>:

- **תמ"א 1:** תכנית מתאר ארצית, בתוקף מיום 12/02/2020.
- **תת"ל/80/א:** שדה תעופה חיפה – מגבלות בנייה ופיתוח, בתוקף מיום 16/01/2024.
- **חפ/2000:** תכנית מתאר כוללנית לחיפה, בתוקף מיום 22/03/2019. התכנית כוללת הוראות כלליות והוראות שימור למרחב מרקמי. יובהר כי מדובר בתכנית מתאר כוללנית, אשר אינה מקנה זכויות בנייה באופן ישיר ואינה מהווה בסיס להוצאת היתר בנייה.
- **ממ/6:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה, בתוקף מיום 13/05/2013.
- **חפ/1960:** מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בהדר הכרמל, בתוקף מיום 05/02/2002. מדובר במסמך מדיניות ולא בתכנית סטטוטורית המקנה זכויות בנייה.
- **חפ/מק/1400/גב:** הוראות בדבר גובה בניינים, בתוקף מיום 26/06/2000.
- **חפ/מק/1400/פמ:** פרגולות – בנייה משולבת, בתוקף מיום 28/02/2006.
- **חפ/מק/1400/בי/4:** גגונים, בתוקף מיום 29/04/2004.
- **חפ/מק/229/י/2:** גזוזטראות, בתוקף מיום 27/10/2003.
- **חפ/מק/1400/בי/1:** בנייה במרווחים – תיקון 1, בתוקף מיום 08/03/1998.
- **חפ/מק/1400/טת:** תחנות טרנספורמציה (השנאה), בתוקף מיום 26/06/1997.
- **חפ/45:** אדמת ואדי אל קזאק – התכנית הקובעת את ייעוד הקרקע (מגורים א'), בתוקף מיום 10/10/1935.

7.4. <u>זכויות הבנייה</u>:

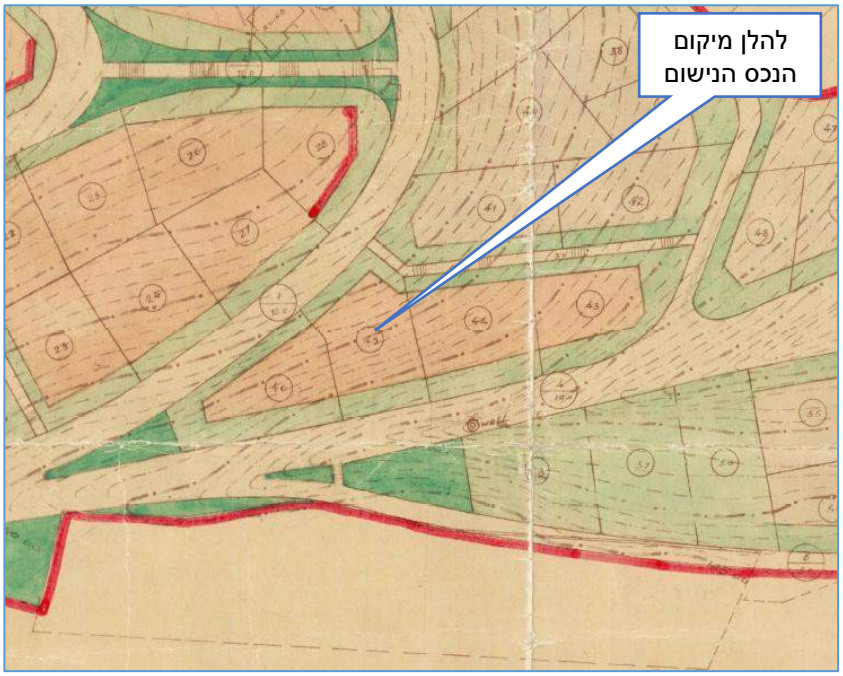
מן המסמכים שנבדקו עולה התמונה הבאה באשר לניצול זכויות הבנייה בחלקה:

- **אחוזי הבנייה ההיסטוריים:** על פי טופס "שטח בניין" שצורף לבקשה להיתר משנת 1952, שטח המגרש באותה עת עמד על 290 מ"ר ואחוז הבנייה המותר על 27.5% לקומה. השטח המותר לפי חוק, כפי שנרשם בטבלת השטחים שבהיתר, עמד על 239.25 מ"ר.
- **הניצול בפועל:** על פי אותה טבלה, השטח הבנוי הקיים ערב מתן ההיתר עמד על 264.15 מ"ר, ולאחר התוספת המבוקשת (26.80 מ"ר) – 290.95 מ"ר. כלומר, כבר

במועד מתן ההיתר חרג השטח הבנוי מן השטח המותר לפי חוק בכ-51.70 מ״ר (כ-21.6% מעל המותר), והתוספת אושרה על ידי הוועדה המקומית חרף זאת.

- **יחס הבנייה כיום:** סך השטחים הרשומים בצו רישום הבית המשותף עומד על 325.80 מ״ר (סכום שטחי שמונה תתי החלקות), וזאת על חלקה ששטחה הרשום כיום 234 מ״ר – יחס בנייה של כ-139% משטח החלקה.
- **המסקנה לעניין זכויות בלתי מנוצלות:** תכנית חפ/45 (משנת 1935) הינה התכנית הקובעת את ייעוד הקרקע ואינה מקנה זכויות בנייה נוספות מהותיות; תכנית חפ/2000 הינה תכנית מתאר כוללנית שאינה מקנה זכויות באופן ישיר ואינה מהווה בסיס להוצאת היתר; וחפ/1960 הינו מסמך מדיניות בלבד. נוכח האמור, ולאור הניצול בפועל כמפורט לעיל, להערכתי לא קיימות בחלקה זכויות בנייה בלתי מנוצלות מהותיות במצב התכנוני הקיים.
- **זכויות שוליות הניתנות למימוש:** הזכויות היחידות הניתנות למימוש במצב התכנוני הקיים הינן זכויות שוליות מכוח תכניות המתאר המקומיות החלות – חפ/מק/1400/גב (גובה בניינים), חפ/מק/1400/פמ (פרגולות), חפ/מק/1400/בי/4 (גגונים), חפ/מק/229/י/2 (גזוזטראות) וחפ/מק/1400/בי/1 (בנייה במרווחים) – אשר אינן משנות באופן מהותי את שווי הנכס הנישום. יצוין כי המרפסת המקורה הצמודה לנכס בפועל אושרה בהיתר משנת 1955 ומהווה מימוש של זכות מסוג זה.
- **שיוך הזכויות:** מאחר והבית רשום תחת תקנון מצוי ולא נרשם תקנון מוסכם המצמיד זכויות בנייה ליחידה ספציפית, זכויות בנייה בלתי מנוצלות – ככל שקיימות או ככל שתיווצרנה בעתיד – שייכות במושע לכלל בעלי הדירות, וחלקו של הנכס הנישום בהן הינו 20/326 (כ-6.13%).
- **פוטנציאל התחדשות עירונית:** שכונת הדר הכרמל נכללת במסמך המדיניות להתחדשות עירונית חפ/1960 ובמדיניות העירונית לעיבוי ולציפוף. עם זאת, טרם אושרה תכנית מפורטת המקנה זכויות בנייה נוספות לחלקה הנישומה, ולפיכך לא ניתן לכמת את הפוטנציאל האמור. פוטנציאל זה נלקח בחשבון באופן כללי בלבד, כפי שהוא משתקף במחירי עסקאות ההשוואה שנערכו בסביבה.
- **היטל השבחה:** בדף המידע התכנוני נרשמה הערה בדבר חובת בדיקת היטל השבחה מול מחלקת תקבולים. שומה זו אינה כוללת פרק חבויות מס ואינה עוסקת בחבות בהיטל השבחה, ככל שקיימת.
- **סייג:** האמור לעיל מבוסס על המסמכים שנבדקו ועל דף המידע התכנוני, ואינו מהווה תחליף למידע תכנוני מוסמך, אשר יש לקבלו במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.

7.5. <u>להלן מיקום הנכס על גבי תשריט תכנית חפ/45, התכנית הקובעת את ייעוד הקרקע:</u>



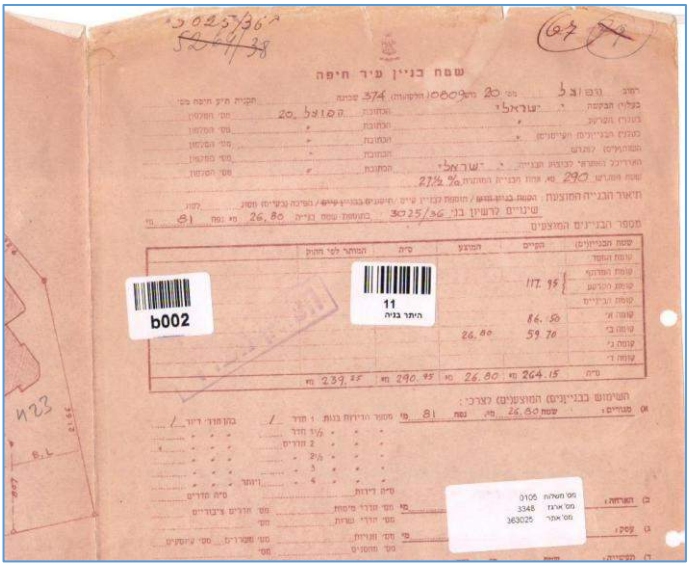
- כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.
- המידע התכנוני נבדק באתר מנהל התכנון ובאתר מנהל מקרקעי ישראל.
- בתכניות לעיל קיימות הוראות נוספות אשר לעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.
- המידע התכנוני בשומה, מהווה מידע תכנוני כרקע להכנת חוות הדעת. מידע תכנוני מוסמך יש לקבל במשרדי הועדה המקומית.

<u>רישוי:</u>

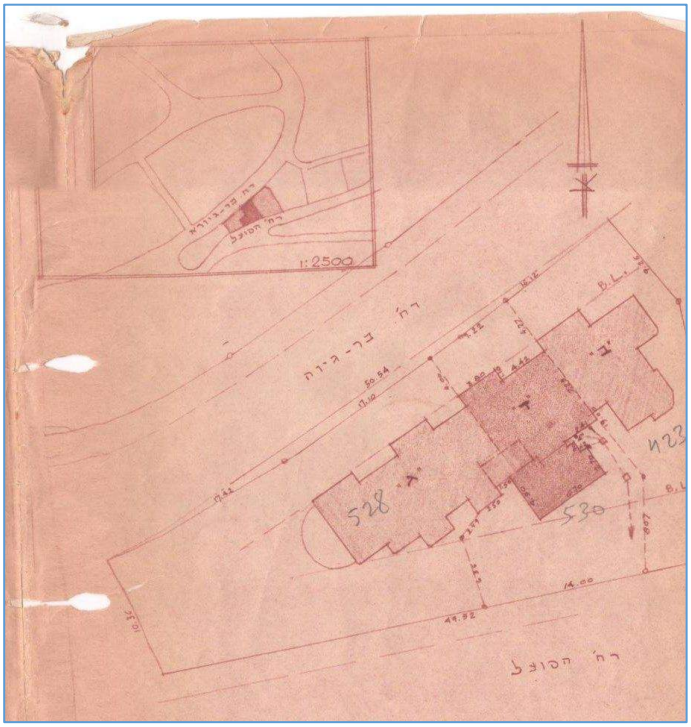
7.6. בעיון ובבדיקה שנערכה בתיק הבניין של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, נמצאו ההיתרים הבאים:

- **היתר בנייה מס' 3025/36** – היתר המקור להקמת הבניין (משנת 1936), בצירוף תיק 5264/38.
- **רשיון בנייה מס' 385/52 מיום 12/05/1952** – הבקשה אושרה בוועדה המקומית ביום 03/03/1952, ועניינה "שינויים לרשיון בנ' 3025/36 בתוספת שטח בניה 26.80 מ"ר, נפח 81 מ"ק". על פי טבלת השטחים שבהיתר, השטח המוצע בקומה ב' הינו 26.80 מ"ר, והשימוש המבוקש – מגורים, יחידת דיור אחת בת חדר אחד.
- **רשיון בנייה מיום 11/02/1955 (תיק 3025/36)** – הגדלת גגון, כולל עמודים, בקומה העליונה במרפסת.

7.7. <u>להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה משנת 1952</u>:



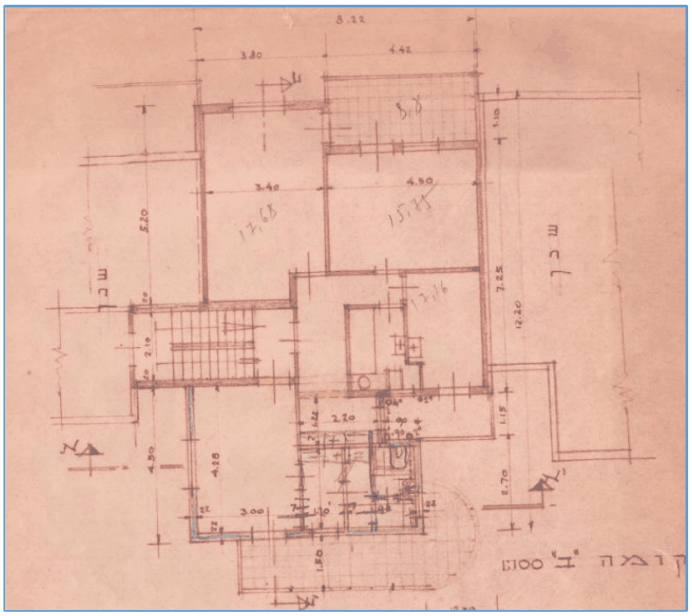
7.8. <u>להלן מיקום החלקה על גבי תשריט המגרש מתיק הבניין (חלקה 530, בין רח' בר גיורא לרח' הפועל)</u>:



7.9. הנכס הנישום מהווה את תוספת הבנייה שאושרה בהיתר משנת 1952 בקומה ב', בשטח של 26.80 מ"ר, בתוספת מרפסת מקורה בשטח של כ-14 מ"ר.

7.10. יצוין קיומו של פער בין השטח הרשום לבין השטח שנמדד: בנסח הטאבו ובצו רישום הבית המשותף רשום שטח של 20 מ"ר בלבד, בעוד שעל פי היתר הבנייה, מדידה מתשריט הבית המשותף המאושר ומדידה גראפית מתשריט ההיתר – שטח הדירה הינו 26.8 מ"ר, ובנוסף מרפסת מקורה בשטח של 14 מ"ר. להערכתי, הפער נובע מהבדלים בשיטת המדידה שיושמה בעת עריכת צו רישום הבית המשותף (שנת 1987) לעומת המדידה בפועל. לצורך שומה זו נלקח בחשבון השטח על פי היתר הבנייה והמדידה – 26.8 מ"ר, בתוספת מרפסת מקורה בשטח 14 מ"ר.

7.11. להלן הנכס הנישום על גבי תשריט ההיתר:



8. זכויות קניין:

8.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) שהופק ביום 26/05/2026 (נסח מס' 169249) בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים הפרטים הבאים:

8.1.1. גוש – 10809.

8.1.2. חלקה – 530.

8.1.3. תת חלקה – [redacted].

8.1.4. שטח החלקה הרשום – 234 מ"ר.

8.1.5. שטח תת החלקה הרשום – 20 מ"ר.

8.1.6. החלק ברכוש המשותף – 20/326.

8.1.7. תיאור הדירה – דירה בקומה שנייה.

8.1.8. תקנון – מצוי. שטר יוצר – 4996/1987.

8.1.9. זכות הבעלות בתת החלקה רשומה כדלקמן:

- הבעלות בשלמות – [redacted] ת.ז. [redacted] (מכוח מכר, שטר 15852/2008/1 מיום 09/04/2008).

8.1.10. הערות, זיקות הנאה ושעבודים:

- בנסח שהופק לא נרשמו הערות אזהרה, זיקות הנאה, משכנתאות או שעבודים כלשהם על תת החלקה.

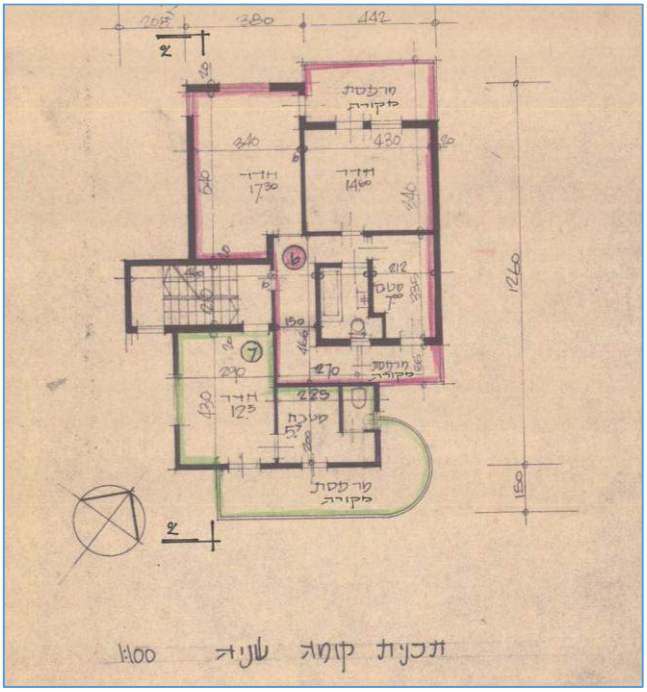
8.1.11. תיק הבית המשותף כולל את המסמכים כדלקמן:

- צו רישום בית משותף לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, שניתן בחיפה בחודש מרץ 1987 (תיק ב"מ 87/62, שטר 4996/1987, דף 52, ספר 101), לגבי המקרקעין ברחוב הפועל 20, חיפה, בשטח 234 מ"ר.
- על פי הצו, הבית מורכב ממבנה אחד, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, ובו בסך הכל 8 דירות.
- להלן פירוט תתי החלקות על פי צו רישום הבית המשותף:

מס' חלקת משנה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	מספר בתשריט	חלקים ברכוש המשותף
530/1	39.80	דירה	מרתף	1	40/326
530/2	44.00	דירה	קרקע	2	44/326
530/3	27.00	דירה	קרקע	3	27/326
530/4	49.00	דירה	ראשונה	4	49/326
530/5	27.00	דירה	ראשונה	5	27/326
530/6	56.00	דירה	שנייה	6	56/326
[redacted]	**20.00**	**דירה**	**שנייה**	[redacted]	**20/326**
530/8	63.00	דירה	שלישית	8	63/326

- תת חלקה [redacted] – הנכס הנישום – ממוקמת בקומה השנייה, בשטח רשום של 20 מ"ר, וחלקה ברכוש המשותף 20/326. לא נרשמו לה צמידויות מיוחדות או משותפות.
- הרכוש המשותף קיבל מספר משנה 530/9.
- חלוקת זכויות בנייה (תקנון): מאחר והבית רשום תחת תקנון מצוי ולא נרשם תקנון מוסכם המצמיד זכויות בנייה ליחידה ספציפית, זכויות בנייה עתידיות/בלתי מנוצלות (ככל שקיימות) שייכות במושע לכלל בעלי הדירות בהתאם לחלקם ברכוש המשותף (20/326). הערכת השווי מתבססת על מצבה הפיזי והמשפטי הקיים של הדירה.

8.1.12. להלן תשריט הדירה מתיק הבית המשותף:



הערות:

- הנ"ל מהווה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת ואינו מהווה תחליף לעיון במסמכים המשפטיים.
- אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית, הנתונים המפורטים לעיל הינם הנתונים המשפטיים אשר הוצגו בפנינו לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את הערכה.

9. <u>עקרונות שומה, גורמים ושיקולים:</u>

בהערכת הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר עקרונות השומה, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. הגדרת השווי בשומה זו מוגדרת כמחיר הסביר ביותר להתקבל מקונה מרצון למוכר מרצון כאשר כל המידע התכנוני והמשפטי, כמו גם כל מאפייני הנכס, ידועים לשני הצדדים.

9.2. מיקום הנכס רח' הפועל 20, שכונת הדר הכרמל, חיפה.

9.3. מהות הנכס דירת מגורים בבית משותף.

9.4. נלקח בחשבון שטח הדירה על פי היתר הבנייה, מדידה מתשריט הבית המשותף ומדידה גראפית – 26.8 מ"ר, בתוספת מרפסת מקורה בשטח של 14 מ"ר, אשר שוקללה במקדם של 0.4 (5.6 מ"ר אקוויוולנטיים). סה"כ שטח אקוויוולנטי – 32.4 מ"ר.

9.5. לצורך הבאת עסקאות ההשוואה שנערכו במהלך התקופה שנסקרה למכנה משותף עדכני למועד הקובע, הופעל מקדם התאמה ליניארי מנומק של 4% בחישוב שנתי לפי ימים (השקול ל-0.333% לכל חודש חלוף זמן). מקדם זה משקלל את מגמת שינויי המחירים בשוק המגורים המקומי.

9.6. הנכס הנישום הינו יחידת דיור קטנה (32.4 מ"ר אקוויוולנטיים). בעסקאות השוואה שנערכו בדירות גדולות יותר הופעל מקדם שוליות לגודל (בטווח של 0.74 עד 1.00), המשקף את הפרמיה למ"ר הנהוגה בדירות קטנות ביחס לדירות גדולות באותה סביבה.

9.7. הדירה הנישומה ממוקמת בקומה השנייה במבנה בן 4 קומות הבנוי ללא מעלית. בביצוע ההתאמות לעסקאות ההשוואה הוחל מקדם קומה של 2% לכל קומה: עסקאות השוואה בקומות נמוכות מן הנישום הותאמו כלפי מטה (0.96 לקומת קרקע, 0.98 לקומה ראשונה), ועסקאות בקומות גבוהות מן הנישום הותאמו כלפי מעלה (1.02 לקומה שלישית).

9.8. ניתנה התייחסות לרמת הגימור והתחזוקה של הדירה הנישומה, אשר הינה בסיסית ובמתכונתה המקורית, וטעונה שיפוץ.

9.9. ניתנה התייחסות למרפסת המקורה הגדולה הצמודה לנכס בפועל (כ-14 מ"ר), הנהנית מנוף פתוח, המהווה יתרון משמעותי ביחידת דיור בסדר גודל זה.

9.10. ניתנה התייחסות למצב התכנוני והרישוי כמפורט לעיל.

9.11. ניתנה התייחסות למצב המשפטי בהתאם לנסח הטאבו ולצו רישום הבית המשותף. מאחר והבניין רשום תחת "תקנון מצוי", כל זכויות הבנייה הנוכחיות או העתידיות בחלקה שייכות במושע לכלל בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף (20/326). הערכת השווי מתבססת על המצב המבונה בפועל.

9.12. פוטנציאל ההתחדשות העירונית בשכונת הדר הכרמל נלקח בחשבון באופן כללי בלבד, כפי שהוא משתקף במחירי העסקאות בסביבה, שכן טרם אושרה תכנית מפורטת המקנה זכויות בנייה נוספות לחלקה הנישומה.

9.13. תחשיב השומה בוצע בגישות השומה המקובלות בשמאות מקרקעין, בבעיית השומה שלפנינו התאימה בפרט: "גישת ההשוואה" (Market Approach to Value) גישה זו מבססת את אומדן שווי השוק של הנכס הנישום על עסקאות שנעשו בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ובמידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים והתאמות לנכס הנישום ביחס לעסקאות השוואה.

9.14. יצוין כי עסקה מס' 6 בטבלת ההשוואה להלן נערכה באותו בניין ממש (גוש 10809, חלקה 530, תת חלקה [redacted] רח' הפועל 20), ביום 26/12/2025, בדירה בשטח של 27 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 14 מ"ר בקומה הראשונה, בתמורה לסך של 520,000 ₪. עסקה זו מהווה אינדיקציה ישירה ובעלת משקל מהותי לשווי הנכס הנישום.

10. נתוני שווי:

10.1. להלן נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס הנישום כפי שהופקו ממערכת מיסוי מקרקעין (מס שבח), לרבות ההתאמות שבוצעו:

מס"ד	גוש חלקה	כתובת	עיר	תאריך	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח רשום	שטח בנוי	מרפסת	מחיר עסקה	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	שוליות לגודל	מקדם זמן	התאמה לקומה	שווי מ"ר מתואם
1	010809-0530-006	בר גיורא 55	חיפה	17/09/2024	3	2	1930	56	56	-	₪800,000	56.0	₪14,286	0.85	1.08	1.00	₪13,104
2	010809-0405-012	בר גיורא 46	חיפה	20/11/2024	3	2	1960	48	48	-	₪840,000	48.0	₪17,500	0.87	1.07	1.00	₪16,323
3	010809-0423-001	בר גיורא 5	חיפה	09/02/2025	3	קרקע	1980	70	70	-	₪1,170,000	70.0	₪16,714	0.80	1.06	0.96	₪13,648
4	010809-0530-002	בר גיורא 55	חיפה	03/06/2025	2	קרקע	1940	44	44	-	₪835,000	44.0	₪18,977	0.90	1.05	0.96	₪17,228
5	010809-0354-004	רש"י 3	חיפה	26/12/2025	2	1	1960	46	46	-	₪800,000	46.0	₪17,391	0.88	1.03	0.98	₪15,421
6	**010809-0530-005**	**הפועל 20**	**חיפה**	**26/12/2025**	**2**	**1**	**1930**	**27**	**27**	**14**	**₪520,000**	**32.6**	**₪15,951**	**1.00**	**1.03**	**0.98**	**₪16,072**
7	010809-0356-010	בר גיורא 36	חיפה	01/07/2025	2	2	1950	51	50	-	₪750,000	50.0	₪15,000	0.86	1.05	1.00	₪13,515
8	010809-0354-003	רש"י 3	חיפה	04/08/2026	2	1	1960	48	48	-	₪890,000	48.0	₪18,542	0.88	1.00	0.98	₪16,053
																ממוצע	**₪15,171**

10.2. להלן תחשיב שווי דירת המגורים:

תחשיב שווי דירת המגורים			
		מקדם	**שטח אקו'**
שטח בנוי	26.8	1.00	26.8
שטח מרפסת	14.0	0.40	5.6
שטח אקו'			32.4
שווי למ"ר אקו'			₪15,171
סה"כ שווי דירת המגורים במעוגל			**₪490,000**

11. <u>מסקנת חוות הדעת:</u>

בהתאם למיקום הנכס, תיאורו ומצב תחזוקתו, ובשים לב לעקרונות, לגורמים ולשיקולים הרשומים והמפורטים לעיל, אני מעריך את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון נכון למועד הקובע, כשהנכס ריק ופנוי מכל חוב, עיקול ומחזיק, במועד הקובע, בגבולות הסך של:

<u>490,000 ₪</u>
ארבע מאות ותשעים אלף ש"ח

השווי כולל מע"מ.

הערות:

- יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול שינוי - עליה או ירידה בשווי הנכס בערכים ריאליים, בהתאם לשינויים במצב השוק ואופי המקרקעין.
- הערך הנ"ל משקף את שווי השוק של הנכס למכירה בשוק חופשי והינו אומדן המצוי במרכזה של רצועת שווי של: 7% -/+
- חוות דעת זו נערכה על פי הזמנת הקונה ולמטרה האמורה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

הנני להצהיר כי הערכה זו הוכנה בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ולפי כללים מקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל וכי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנ"ל.

עידן טאו
מס' רישיון 42073
שמאי מקרקעין

נספחים:

נסח טאבו

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 10809 חלקה: 530 תת חלקה: [redacted]

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	20	20/326

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15852/2008/1	09/04/2008	מכר	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר					
עיריית חיפה	234					

גבולות	
צפון	אין
דרום	אין
מזרח	אין
מערב	אין

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי			
מצוי	9	9			

שטר יוצר		
4996/1987		

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1