Idan Tao

Real Estate Appraisals

B.A. in Economics and Management

עידן טאו

שמאות מקרקעין וכלכלה

תאריך: 05/10/2026

מספרנו: 58/2026

לכבוד:

מר [redacted]

שומת מקרקעין

להערכת שווי שוק דירת מגורים

תת חלקה [redacted] בחלקה 15

בגוש 19063

רח' מורד הגיא 69, שכ' דרומית ב'

כרמיאל



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

חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

1. פרטי מזמין השומה:

1.1. מר [redacted] אחד היורשים.

2. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

2.1. התבקשתי על ידך להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך מכירתו בשוק החופשי לצד ג' (שומה טרום מכירה).

2.2. הערכת השווי בשומה זו מתייחסת לנכס כשהוא ריק ופנוי מכל מחזיק, חוב, עיקול, תביעה או משכנתא.

2.3. שומה זו הוכנה עבור המזמין 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, כפי שמופיעות ברשימת התכניות החלות על הגוש והחלקה באתר מינהל התכנון, ובתקנוני התכניות.

2.5.2. עיינתי בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 05/10/2026 (נסח מס' 316454).

2.5.3. עיינתי בצו רישום הבית המשותף (שטר 15749/1999 מיום 02/12/1999), בתקנון המצוי ובתשריט הבית המשותף המאושר.

2.5.4. נערך ביקור בנכס ובסביבתו.

2.5.5. עיינתי במסמכי תיק הבניין (היתר בנייה מס' 17/81, שרטוטי ההיתר ואישור להספקת שירותים).

2.5.6. עיינתי בנתוני עסקאות מכר של דירות דומות בסביבה, כפי שדווחו לרשות המסים.

3. <u>זיהוי הנכס:</u>

3.1. גוש – 19063.

3.2. חלקה – 15.

3.3. תת חלקה – [redacted].

3.4. מבנה – בית משותף בן 2 קומות, כרשום בצו רישום הבית המשותף, ובו 4 דירות מגורים (שתי דירות בכל קומה).

3.5. שטח החלקה הרשום – 860 מ״ר.

3.6. שטח דירת המגורים – 82 מ״ר רשום, ללא הצמדות רשומות (חצר, חניה או מחסן).

3.7. כתובת – רחוב מורד הגיא 69, קומת קרקע, דירה מס׳ [redacted] בתשריט, שכ׳ דרומית ב׳, כרמיאל.

3.8. מהות הנכס – דירת מגורים בקומת קרקע בבית משותף, עם חצר בשימוש בלעדי בפועל (ללא הצמדה רשומה).

3.9. זיהוי הדירה נעשה על פי כתובת הנכס, צו רישום הבית המשותף ותשריט הבית המשותף, ונמצא כי הדירה הנישומה הינה תת חלקה [redacted] (דירה מס׳ [redacted] בתשריט, בקומת הקרקע).

4. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 05/10/2026 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 [redacted]

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בת 4 חדרים הממוקמת בקומת הקרקע בבית משותף בן 2 קומות (4 דירות) ברחוב מורד הגיא 69, שכונה דרומית ב', כרמיאל.

6.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, בבתים משותפים שנבנו כשיכון ציבורי בראשית שנות ה-80. בעלת טופוגרפיה משתנה האופיינית לעיר כרמיאל, ומפותחת באופן מלא: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות שלמות. לנכס נגישות טובה למוסדות חינוך, שטחים ציבוריים פתוחים, מרכזים מסחריים שכונתיים וצירי התנועה המרכזיים של העיר.

6.3. על החלקה (860 מ"ר) בנוי בית משותף בן 2 קומות, ובו 4 דירות מגורים (שתי דירות בכל קומה), הרשום בצו רישום בית משותף משנת 1999. הבניין הוקם מכוח היתר בנייה מס' 17/81 משנת 1981. הגישה לבניין מרחוב מורד הגיא, אל שער הכניסה לבית. בבניין אין מעלית ואין חניה צמודה.

6.4. הנכס הנישום הינו דירת מגורים בקומת הקרקע (דירה מס' [redacted] בתשריט, תת חלקה [redacted], בשטח רשום של 82 מ"ר, והחלק המשויך לה ברכוש המשותף הינו 1/4. לדירה לא נרשמו הצמדות. בפועל, בשימושה הבלעדי של הדירה חצר שבשטח הרכוש המשותף, הכוללת דשא סינטטי ומחסן פלסטיק (פריט נייד), וכן אזור מרוצף ומקורה בכניסה לבית בשטח של כ-10 מ"ר. השטח הפתוח של הרכוש המשותף בצידה המזרחי של החלקה, הסמוך לדירה, הינו כ-220 מ"ר בקירוב (מדידה גרפית מתוך תשריט ההצבה שבהיתר, בקנה מידה מכויל לשטח הבניין; לא נמדד בשטח), ושטחו משתנה בהתאם למתווה הגידור והשימוש בפועל.

6.5. החלוקה הפונקציונלית בפועל (המצב הקיים): הדירה כוללת חדר מגורים (סלון) עם פינת אוכל, מטבח, 3 חדרי שינה, חדר מקלחת עם שירותים, חדר שירותים נוסף ומרפסת שירות. הדירה ללא מרפסת וללא נוף.

6.6. רמת הגימור בדירה: רכיבי הגמר כוללים דלת כניסה ביטחונית, ריצוף באריחי קרמיקה במידות 60/60 ס"מ בכל הבית, חלונות אלומיניום עם תריסי רפפה, מטבח עם ארונות עץ עליונים ותחתונים ודלפק שיש, 4 מזגנים עיליים, חדר מקלחת מחופה קרמיקה עם מקלחון, ארון כיור ואסלה, וחדר שירותים עם אסלה בעלת מיכל הדחה גלוי וכיור לשטיפת ידיים.

6.7. מצבו התחזוקתי של הנכס תקין.

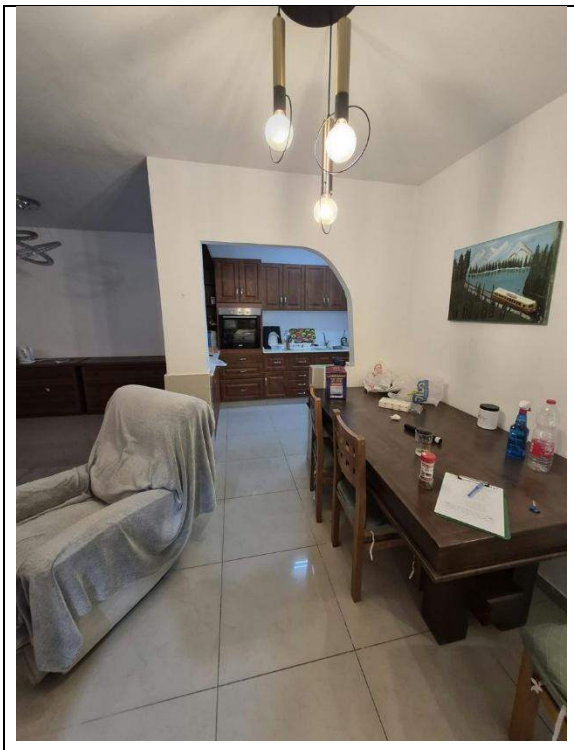
6.8. להלן מיקום הנכס על גבי מפת הסביבה:

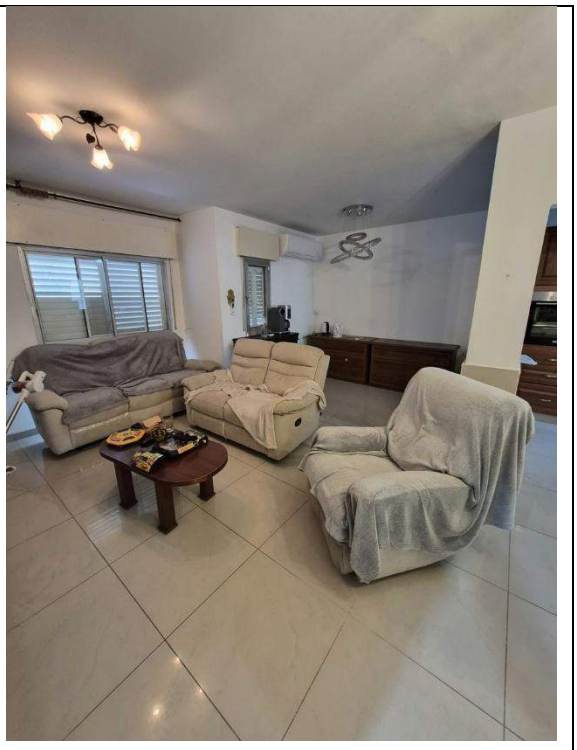


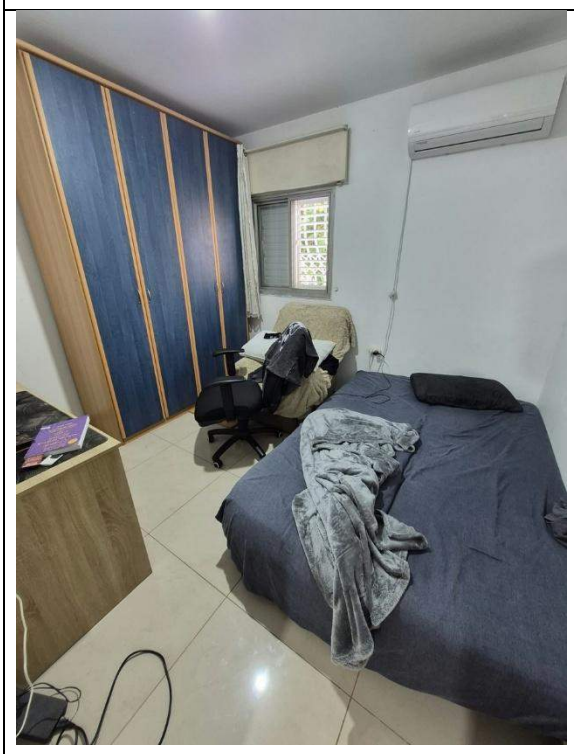
6.9. להלן מיקום הנכס על גבי מפת התצ"א:

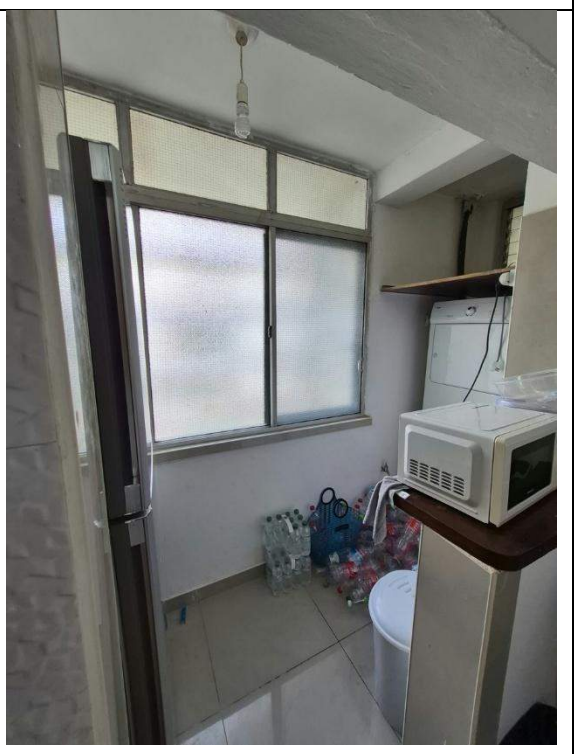


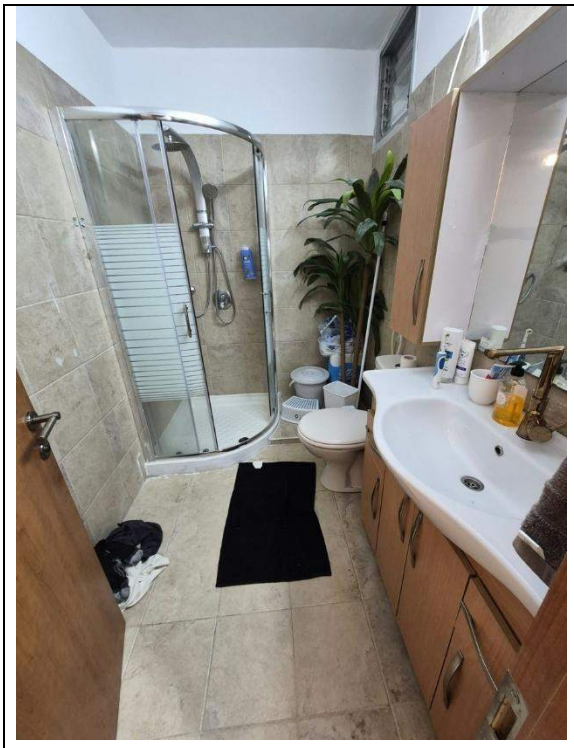
6.10. להלן תמונות מהנכס הנישום:

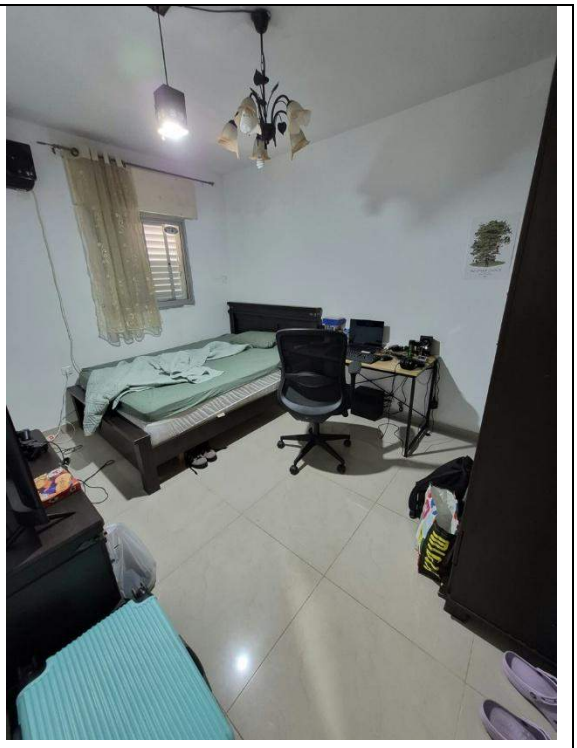


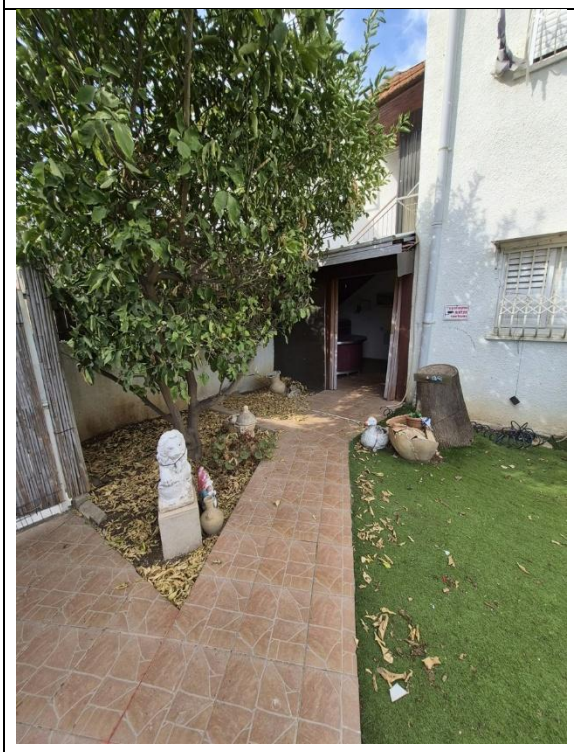














7. **<u>מצב תכנוני ורישוי:</u>**

7.1. בהתאם לרשימת התכניות החלות על גוש 19063 חלקה 15, כפי שהופקה מאתר מינהל התכנון, נמצא כי על החלקה חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	סטטוס	תאריך
ג/2251	מגורים ובניני ציבור - שכונה דרומית, אזור ב' (תכנית מפורטת מס' 1/18/05/01), כרמיאל	בתוקף	20/04/1978
ג/424	תכנית מתאר כרמיאל (תכנית מס' 424)	בתוקף	21/08/1980
1/18/27	רישום שיכונים ציבוריים - כרמיאל	אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים	09/09/1997
כר/מק/4/424	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי (חיפוי חזיתות) - כרמיאל	בתוקף	21/06/1998
גנ/17007	תוספת זכויות בנייה למרחבים מוגנים - כרמיאל	בתוקף	26/11/2009
ג/21056	גגונים, קירויים ומצללות במבני מגורים - כרמיאל	בתוקף	21/02/2016
208-1230523	כרמיאל - הוראות בנייה בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ	בתוקף	07/08/2025
208-0773416	תכנית מתאר כוללנית - כרמיאל	בתוקף	03/05/2026

7.2. בהתאם לתוכניות לעיל, התכנית הקובעת את ייעוד החלקה וזכויות הבנייה בה היא תכנית ג/2251 (תכנית מפורטת, שכונה דרומית - אזור ב', כרמיאל, אושרה ופורסמה ביום 20/04/1978), המייעדת את השטח למגורים ובניני ציבור. הבניין הקיים בחלקה, בן 2 קומות, מתאים לאזור המגורים בן שתי הקומות לפי התכנית.

7.3. הוראות ומגבלות הבנייה לפי תכנית ג/2251 הינן כדלקמן:

ייעוד: אזור מגורים ב' בן 2 קומות, לפי טבלת הגבלת השימוש בקרקעות בתקנון.

שיעור הבנייה: 52.85% (אזור מגורים בן 2 קומות). לשם השוואה, באזור מגורים בן 3-4 קומות בתכנית נקבע שיעור בנייה של 76.70%. התקנון אינו מפרט שטחי בנייה לכל מגרש, והזכויות נקבעות לפי התשריט.

מספר קומות ויחידות דיור: 2 קומות. בכלל שטח התכנית נקבעו 30 מבנים, 393 יחידות דיור ו-348 מקומות חניה.

קווי בניין: 5 מ' מכל צד (צפון, דרום, מזרח ומערב).

הוראות נוספות: בנייה נוספת ושינויים חיצוניים בבניינים מותרים רק לפי תכנית בינוי כוללת (סעיפים 10.1-10.3 לתקנון); לא יינתן היתר בנייה אלא לשימושים המותרים לפי התכנית.

תכנית 1/18/27: תכנית לרישום שיכונים ציבוריים (אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 09/09/1997), שמטרתה קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לצורך מדידה ורישום

בפנקסי המקרקעין. התכנית אינה קובעת זכויות בנייה, והיא תואמת את ההערה בנסח הטאבו "נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי".

תכנית ג/424: תכנית מתאר כללית לעיר כרמיאל (פורסמה ביום 21/08/1980). הוראות הבנייה המפורטות לחלקה נקבעו בתכנית ג/2251.

תכנית גנ/17007: מאפשרת תוספת בנייה של מרחב מוגן (ממ"ד) בכל מקום בו לא קיים מרחב מוגן, והגדלת זכויות בנייה למרחבים מוגנים בלבד (פורסמה ביום 26/11/2009).

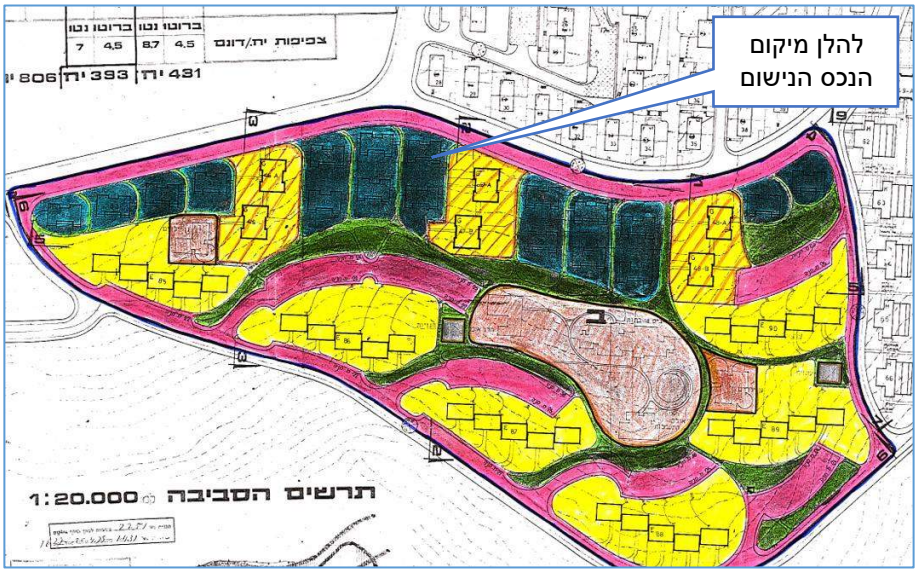
תכנית ג/21056: קובעת הוראות לבניית גגונים, קירויים ומצללות במבני מגורים בעיר (פורסמה ביום 21/02/2016).

תכנית כר/מק/4/424: הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לעניין חיפוי חזיתות המבנים.

תכנית 208-1230523: חלה על שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, ואינה משפיעה על זכויות הבנייה למגורים בחלקה.

תכנית 208-0773416: תכנית מתאר כוללנית לעיר כרמיאל (פורסמה לתוקף ביום 03/05/2026). בנוסח ההפקדה שנבדק אין זכויות בנייה פרטניות לחלקה.

7.4. להלן מיקום החלקה על גבי תשריט התכנית:



- כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.
- המידע התכנוני נבדק באתר מנהל התכנון.
- 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>

7.5. מעיון במסמכי תיק הבניין (תיק מס׳ 2551), נמצאו ההיתרים והאישורים הבאים:

- היתר בנייה מס׳ 17/81 משנת 1981, בעל ההיתר - שיכון ופיתוח, לבניית בית מגורים בן 2 קומות בשכונה דרומית ב׳ (גוש 18990 חלקה 6, לפני חלוקת הגוש והחלקה).
- שטח הבנייה לפי שרטוטי ההיתר ואגרת הבנייה: 359.44 מ״ר, 179.72 מ״ר בכל אחת משתי הקומות.
- תנאי ההיתר כוללים, בין היתר: הגשת תכנית פיתוח עם פתרונות חניה, חיבור למערכת מים וביוב, הגשת תכנית גוונים לחזיתות, ותנאי כי איכלוס המבנה מותנה בהוצאת תעודת גמר.
- אישור להספקת שירותים (חשמל, מים וטלפון) מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כרמיאל, לפי היתר הבנייה.

7.6. השטח שאושר בהיתר (359.44 מ״ר) מהווה כ-41.8% משטח החלקה הרשום (860 מ״ר), בהשוואה לשיעור בנייה של 52.85% לפי תכנית ג/2251 [הערכה בכפוף לבסיס חישוב האחוזים בתכנית]. לצורך שומה זו, נקודת המוצא הינה כי הדירה הנישומה נבנתה בהתאם להיתר, ולא נרשמו בטופס הביקור חריגות בנייה בדירה.

<u>ניתוח זכויות הבנייה:</u>

7.7. הבניין הקיים נבנה בהיקף של 359.44 מ״ר ב-2 קומות ו-4 יחידות דיור, ביחס לשטח חלקה של 860 מ״ר (כ-41.8%).

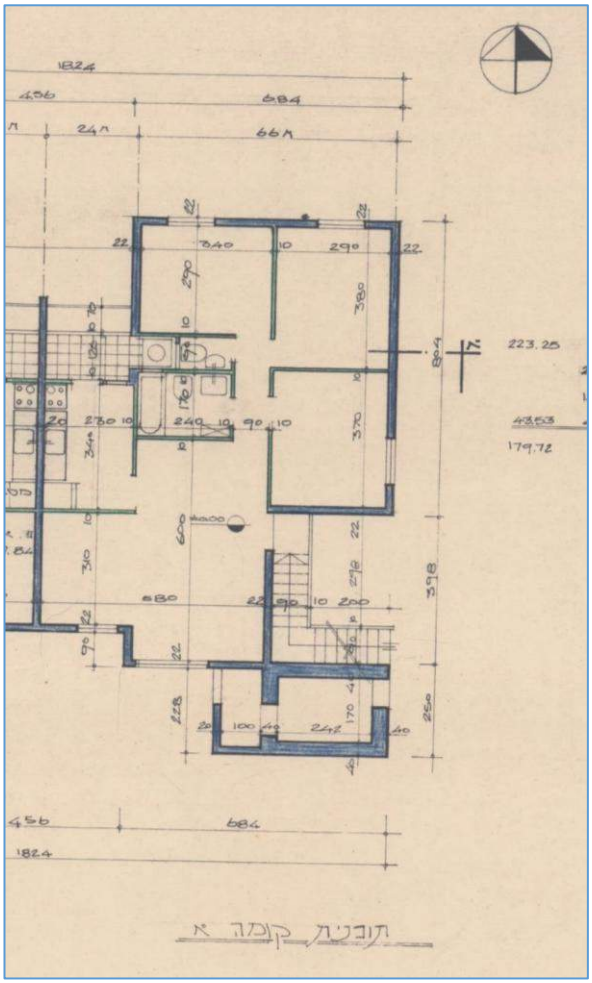
7.8. ככל ששיעור הבנייה של 52.85% לפי תכנית ג/2251 מחושב משטח החלקה, מדובר בכ-454.5 מ״ר, ולפיכך יתרת זכויות תיאורטית של כ-95 מ״ר לכלל הבניין. התקנון אינו כולל טבלת שטחים לכל מגרש, ולכן קיימת אי-ודאות לגבי בסיס חישוב האחוזים והאם הם כוללים את שטחי השירות.

7.9. סעיף 10 לתקנון התכנית מתנה בנייה נוספת ושינויים חיצוניים בבניינים בהכנת תכנית בינוי כוללת. מימוש יתרת זכויות מחייב אפוא תכנית כוללת לבניין כולו והסכמת בעלי הדירות האחרים, כאשר לכל דירה חלק של 1/4 ברכוש המשותף.

7.10. בנוסף, תכנית גנ/17007 מאפשרת תוספת מרחב מוגן (ממ"ד) בבניינים שאין בהם מרחב מוגן. בבניין קיימים 2 מקלטים.

7.11. מכל האמור, בשומה זו לא נוסף שווי בגין יתרת זכויות בנייה, והשווי נאמד על פי המצב הקיים של הדירה.

7.12. <u>להלן הדירה הנישומה מתוף תשריט ההיתר:</u>



8. זכויות קניין:

8.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) שהופק ביום 05/10/2026 (נסח מס' 316454), עולים הפרטים הבאים:

8.1.1. גוש – 19063.

8.1.2. חלקה – 15.

8.1.3. תת חלקה – [redacted].

8.1.4. שטח החלקה הרשום – 860 מ"ר.

8.1.5. שטח תת החלקה הרשום – 82 מ"ר.

8.1.6. החלק ברכוש המשותף – 1/4.

8.1.7. תיאור הדירה – דירה בקומת קרקע. לא נרשמו הצמדות.

8.1.8. זכות הבעלות בתת החלקה רשומה כדלקמן:

- 1/2 - [redacted] ת.ז. [redacted] (מכר, שטר 4730/2000/1 מיום 13/03/2000).
- 1/2 - [redacted] ת.ז. [redacted] (צוואה, שטר 2120/2023/1 מיום 10/01/2023, בכפוף לתנאים בצוואה).

8.1.9. <u>הערות:</u>

- בנסח הטאבו לא נרשמו משכנתאות, עיקולים או הערות אזהרה על תת החלקה.
- בדף הרכוש המשותף רשומה הערת רשם המקרקעין: "נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי".

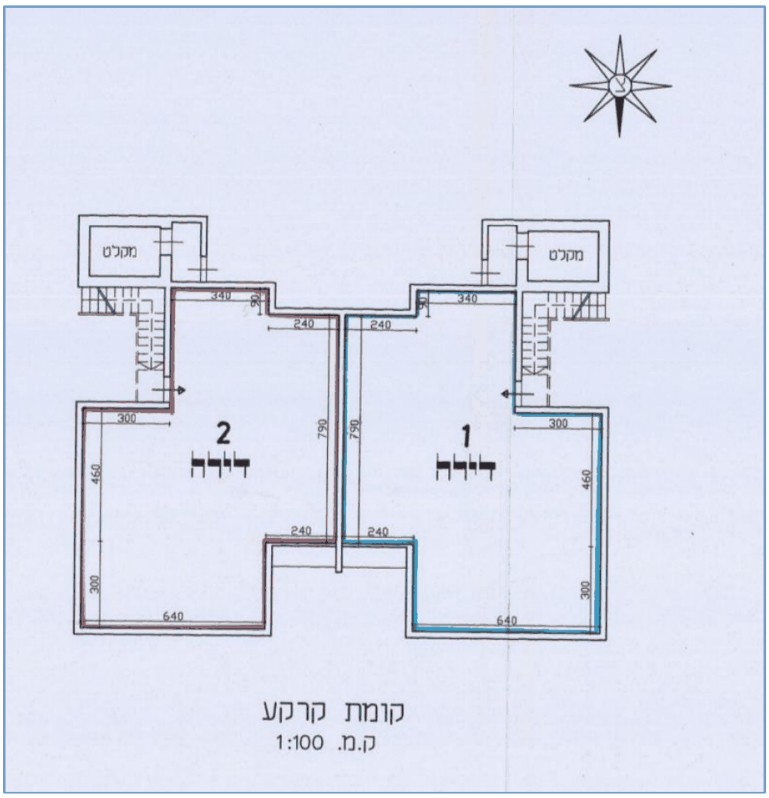
8.1.10. יצוין כי מזמין השומה הינו אחד היורשים, וכי לא הומצאו לעיוני צו ירושה או צו קיום צוואה. השומה נערכה בהנחה כי זכויות הבעלות בנכס ניתנות להעברה על שם הרוכש, בהתאם לתנאי הצוואה.

8.1.11. הערה בדבר שיכון ציבורי: צו רישום הבית המשותף משנת 1999 קובע כי הדירות נרשמו על שם מדינת ישראל, ובדף הרכוש המשותף נרשמה ההערה כי הנכס הוכרז כשיכון ציבורי. מומלץ לברר באמצעות עורך דין את משמעות ההערה והשלכותיה על מכירת הנכס.

8.1.12. <u>תיק הבית המשותף כולל את המסמכים כדלקמן</u>:

- הבית מורכב ממבנה אחד בן 2 קומות, ובו שתי דירות בכל קומה - סה"כ 4 דירות מגורים, כרשום בצו רישום הבית המשותף (שטר 15749/1999 מיום 02/12/1999, תיק בית משותף 224/99).
- לבית המשותף נרשם תקנון מצוי. בצו הרישום לא נרשמו הצמדות לדירות הבית (חצרות, חניות או מחסנים).
- תת חלקה [redacted] ממוקמת בקומת הקרקע, בשטח רשום של 82 מ"ר, ללא הצמדות. לפי צו הרישום, דירות קומת הקרקע ללא מרפסת, ואילו לדירות הקומה הראשונה מרפסת לא מקורה בשטח 8 מ"ר.
- חלוקת זכויות בנייה: חלקה של תת החלקה ברכוש המשותף הינו 1/4. כאמור בפרק 7, זכויות הבנייה שלא נוצלו (ככל שקיימות) שייכות לכלל בעלי הדירות ברכוש המשותף, ולכל דירה חלק של 1/4 בהן.

8.1.13. להלן הדירה הנישומה מתוך תשריט הבית המשותף:



8.2. לדירה לא הוצמדה חצר בצו הרישום ובתקנון המצוי, והחצר בה עושה הדירה שימוש בלעדי בפועל (לרבות אזור מרוצף ומקורה בכניסה לבית בשטח של כ-10 מ״ר) מהווה רכוש משותף. מומלץ לברר באמצעות עורך דין את אופן הסדרת השימוש הבלעדי בחצר מול יתר בעלי הדירות, ואת האפשרות לרשמה כהצמדה.

8.3. שומה זו נערכה בהנחה כי זכויות הבעלות בתת חלקה [redacted] הינן זכויות בעלות מלאות, ללא חובות ועיקולים, וכי ניתן יהיה להעבירן על שם הרוכש. ככל שיתברר אחרת - יהיה בכך כדי להשפיע על השווי.

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. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים:

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 ברח׳ מורד הגיא 69, שכונה דרומית ב׳, כרמיאל.

9.3. מהות הנכס - דירת מגורים בת 4 חדרים בקומת הקרקע בבית משותף בן 2 קומות (4 דירות), ללא מעלית וללא חניה צמודה, עם חצר בשימוש בלעדי בפועל שאינה מוצמדת ברישום.

9.4. נלקח בחשבון שטח הדירה כפי שהוא מופיע בפנקס הבתים המשותפים ובנסח המקרקעין - 82 מ״ר, ללא הצמדות.

9.5. מקדם זמן: עסקאות ההשוואה הותאמו למועד הקובע (05/10/2026) לפי שיעור שינוי שנתי של 1%- (ירידה), בהתאמה ליניארית לפי מספר הימים שחלפו ממועד כל עסקה. השיעור נקבע בהתבסס על מדד מחירי הדירות של הלמ״ס, שלפיו מחירי הדירות במחוז הצפון ירדו בכ-1.0% בשנה עד יוני-יולי 2026 (ארצית: 1.2%-). עסקה ישנה יותר מתואמת כלפי מטה.

9.6. מקדם קומה: הדירה הנישומה בקומת קרקע בבית ללא מעלית. עסקאות בקומות גבוהות יותר, שאין להן מעלית, נחותות מהנישום, ולפיכך הותאמו בתוספת של 1% לכל קומה מעל קומת הנישום.

9.7. מקדם חצר: לדירה הנישומה שימוש בלעדי בפועל בחצר הצמודה לה בצידה המזרחי של החלקה. החצר היא רכוש משותף ואינה מוצמדת ברישום, ולפיכך אינה מקנה לדירה זכות קניינית בלעדית. עם זאת, בסביבה נהוג כי דירות הקרקע עושות שימוש בלעדי בחצר המשותפת הסמוכה להן, ולשימוש זה ביקוש בשוק. לפיכך הוחל על עסקאות ההשוואה בקומה 1 ומעלה, שאין להן חצר, מקדם של 1.08, מתון ממקדם חצר מוצמדת, בשים לב להיעדר ההצמדה.

9.8. מקדם מיקום: עסקאות ברח' הפרחים, הנחותות במעט מהמיקום ברח' מורד הגיא, הותאמו בתוספת של 3%.

9.9. מרפסות ומחסנים: לדירה הנישומה אין מרפסת רשומה ואין מחסן צמוד. מחסן הפלסטיק שבחצר הינו פריט נייד ואינו נכלל בשטח הדירה.

9.10. חניה: לנכס הנישום אין חניה צמודה וגם לא לעסקאות ההשוואה.

9.11. שוליות לגודל: עסקאות בדירות גדולות מהנישום (82 מ"ר) נחותות ממנו במחיר למ"ר, ולפיכך הותאמו כלפי מעלה בשיעור של 0.3% לכל 1% הפרש שטח.

9.12. ניתנה התייחסות לרמת הגימור והתחזוקה של הדירה הנישומה, שמצבה תקין.

9.13. ניתנה התייחסות למצב המשפטי כמפורט בפרק 8, ובכלל זה להערת השיכון הציבורי ולכך שלדירה לא הוצמדה חצר ברישום. השווי נאמד בהנחה שמדובר בזכויות בעלות מלאות הניתנות להעברה, וכשהנכס ריק ופנוי.

9.14. 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.

10. נתוני שווי:

10.1. להלן נתוני עסקאות מכר של דירות דומות בסביבה, כפי שהופקו ממערכת מידע הנדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	גוש/חלקה/תת	כתובת	תאריך	חדרים	קומה	שנת בנייה	שטח רשום	מחיר עסקה	שווי למ"ר	מקדם זמן	מקדם קומה	מקדם מהות	מקדם מיקום	שוליות לגודל	שווי מ"ר מתואם
1	19063/16/2	מורד הגיא 71/2	01/05/26	4	קרקע	1984	82	1,600,000	19,512	0.996	1.000	1.00	1.00	1.000	19,428
2	19063/16/3	מורד הגיא 71/3	29/08/24	4	1	1970	82	1,545,000	18,841	0.979	1.010	1.08	1.00	1.000	20,120
3	19063/5/3	מורד הגיא 85/3	23/12/25	4	2	1980	84	1,350,000	16,071	0.992	1.020	1.08	1.00	1.007	17,694
4	19063/57/5	הפרחים 7/5	19/03/26	4.5	2	1980	91	1,380,000	15,165	0.995	1.020	1.08	1.03	1.033	17,676
									ממוצע שווי למ"ר מתואם						**18,730**

10.2. <u>להלן תחשיב שווי דירת המגורים:</u>

תחשיב שווי דירת המגורים			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח הדירה (רשום)	82	1.00	82.00
שטח אקו'			82.00
שווי למ"ר אקו'			₪ 18,730
סה"כ שווי דירת המגורים במעוגל			**₪ 1,535,000**

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, ובהנחה כי זכויות הבעלות ניתנות להעברה כאמור בפרק 8, בגבולות הסד של:

<u>1,535,000 ₪</u>
מיליון חמש מאות שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים

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 אחד היורשים 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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 05/10/2026
כ"ד תשרי תשפ"ז
שעה: 13:20

נסח מס' 316454

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 19063 חלקה: 15 תת חלקה: [redacted]

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
15749/1999	02/12/1999		

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	82	1/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4730/2000/1	13/03/2000	מכר	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2120/2023/1	10/01/2023	צוואה	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				1 / 2	
		הערות:	בכפוף לתנאים בצוואה		

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
15749/1999	02/12/1999		

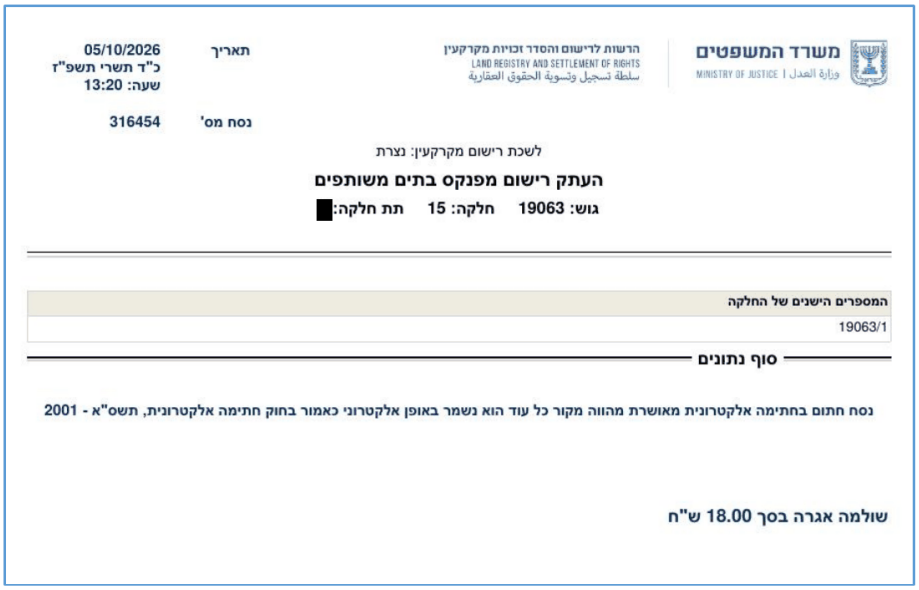
רשויות	שטח במ"ר
עיריית כרמיאל	860

כתובת
מורד הגיא 69, כרמיאל

תקנון	תת חלקות	מבנים
מצוי	5	1

שטר יוצר	תיק בית משותף
15749/1999	224/99

הערות רשם המקרקעין
"נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי"



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 05/10/2026
כ"ד תשרי תשפ"ו
שעה: 13:20

נסח מס' 316454

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 19063 חלקה: 15 תת חלקה: [redacted]

המספרים הישנים של החלקה
19063/1

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 18.00 ש"ח