

תאריך: 18/09/2024  
מספר תיק: 159

לכבוד:  
פתרונות אשראי  
ומר חدد יוסי אסף

שומת מקרקעין  
אומדן שווי זכויות במקרקעין  
דירת מגורים  
גוש: 7138, חלקה: 311, תת חלקה: 5  
מגרש: 317, ע"פ תכנית בי/30א  
כתובת: בלפור 130, דירה 12<sup>1</sup>  
שכונת דרום מערב ותיק, בת ים



<sup>1</sup> ע"פ חשבון ארנונה שהוצג בפני, וע"פ שילוט דלת הכניסה  
עמוד 1 מתוך 16

**זהות מזמין השומה:** מר חדד יוסף אסף, בעל הזכויות בנכס.

### **מטרת חוות הדעת**

נתבקשתי לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון כשווי שוק, למטרת הצעתו לבטוחה. לצורך הכנת השומה נערך ביקור בנכס ובסביבתו, נערך סקר מחירי שוק ולהלן חוות הדעת.

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.

**המועד הקובע לשומה:** 18/09/2024, מועד הביקור בנכס.

### **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בנכס נערך ביום 18/09/2024, הביקור נערך ע"י מר גל מושקה, שמאי מקרקעין.

הציג בפני את הנכס מר מר חדד יוסף אסף, בעל הזכויות בנכס.

### **פרטי זיהוי הנכס**

גוש : 7138

חלקה : 311

תת חלקה : 5

סוג הנכס : דירת מגורים

מגרש : 317, ע"פ תכנית בי/30א.

כתובת : בלפור 130, דירה 2, שכונת דרום מערב ותיק, בת ים.

שטח בנוי<sup>2</sup> : כ- 69 מ"ר (כולל שטחי מרפסות מקורות בשטח כ- 9 מ"ר).

שטח רשום<sup>3</sup> : 59.19 מ"ר ובנוסף הצמדה חלק מחלקה 12.5 מ"ר (חניה).

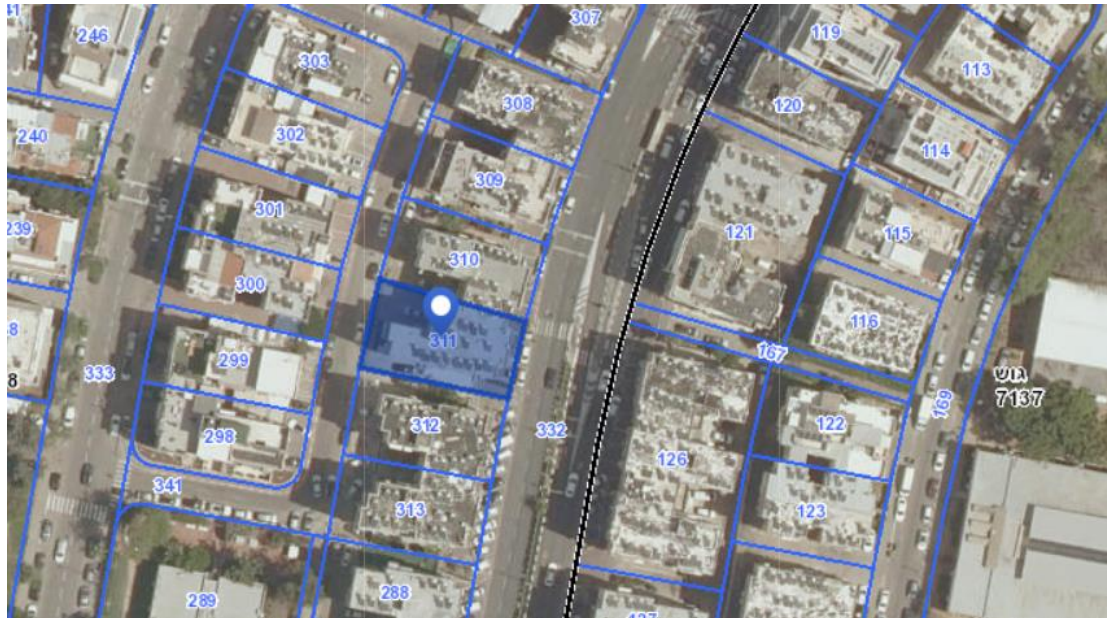
זכויות : בעלות

הערות : הדירה פונה לרחוב בלפור.

<sup>2</sup> ע"פ מדידה גרפית של תכנית היתר, שטח זה כולל את שטח פנים הדירה, בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית היטל הקירות המשותפים.  
<sup>3</sup> ע"פ נסח טאבו.

## להלן מיקום הבניין שבו נמצא נכס מושא חוות הדעת מתוך אתר GOVMAP על

פני תצ"א:



### 1. תיאור הנכס והסביבה

#### תיאור הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת ממקומם בשכונת דרום מערב ותיק, בעיר בת ים. שכונת "דרום מערב ותיק" ממוקמת מדרום לשכונת "עצמאות יוספטל", ממערב לשכונת "הנביאים" ומצפון לשכונת "דרום חדש". השכונה מתפרשת משד' יוספטל מצפון לרח' יצחק שדה בדרום ומרח' 'הנביאים' במזרח לים במערב. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה, בסביבת הנכס קיימים גני ילדים, מתנ"ס, בתי כנסת, קניון, בתי ספר ועיריית בת ים. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות.

## תיאור החלקות והבניין

שטחה הרשום של חלקה 311 בגוש 7138 הנו כ- 539 מ"ר צורת החלקה רגולרית כשל מלבן בקירוב.

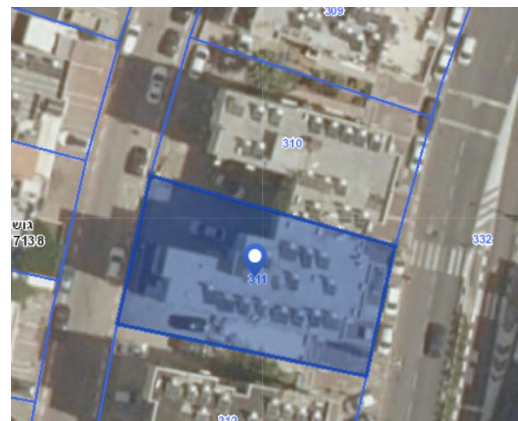
החלקה בעלת שתי חזיתות: לרחוב בלפור ולרחוב אוסישקין, החלקה גובלת מצפון לחלקה 310, בעלת מאפיינים דומים.

בחלקה 311 בנוי בניין הגובל בקיר משותף עם הבניין שבנוי בחלקה 310.

נכס מושא חוות הדעת מצוי בבניין בחלקה 311, בחלקה בנוי בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 15 יח"ד ו- 3 חנויות.

הבניין בנוי בניה קונבנציונלית ותיקה, מחופה טיח אקרילי ומקורה בגג בטון.

בבניין קיימת מעלית אחת.



### **תיאור נכס מושא חוות הדעת**

נכס מושא חוות הדעת הינו דירת מגורים בת 3 חדרים, הדירה בקומה ראשונה מעל קומת קרקע מסחרית.  
 כיווני אוויר : דרום ומזרח.  
 הדירה במצב פיזי תואם לגילה.  
 בדירה לא קיים ממ"ד.  
 הדירה כוללת :

- סלון
- פינת אוכל
- מטבח
- חדר הכולל מרפסת שירות
- חדר
- חדר רחצה
- תא שירותים



## פרטי גמר

ריצוף:

חדר רחצה:	אריחים קרמיים
מטבח:	אריחים קרמיים בגודל כ- 40*40 ס"מ
סלון ומסדרון:	אריחים קרמיים בגודל כ- 60*60 ס"מ
חדרים:	אריחי טראצ'ו בגודל כ- 20*20 ס"מ
חיפוי פנימי:	
חדר רחצה	אריחים קרמיים בשילוב טיח חלק
יתר הדירה	טיח חלק
רמת מטבח:	פשוטה
משטח עבודה:	עשוי שיש סינטטי משולב כיור וכיריים
החלונות:	זכוכית במסגור אלומיניום סטנדרטי/ עץ
דלת ראשית:	ביטחונית
דלתות פנים:	עץ תעשייתי
מיזוג:	שלושה מזגנים עיליים

## תמונות מנכס מושא חוות הדעת:



## 2. המצב התכנוני

מתוך אתר רמ"י ואתר ועדה מקומית בת ים עולה שעל הנכס חלה בין היתר התכנית הבאה :

תחנה: פרסום לתוקף ברשומות 04/11/71

מזהה: 5000540

**תוכנית ב/30**  
קביעת יעודים

**מיקום**

ישוב: בת ים  
מקום: בת-ים  
שטח: 434.39

**כללי**

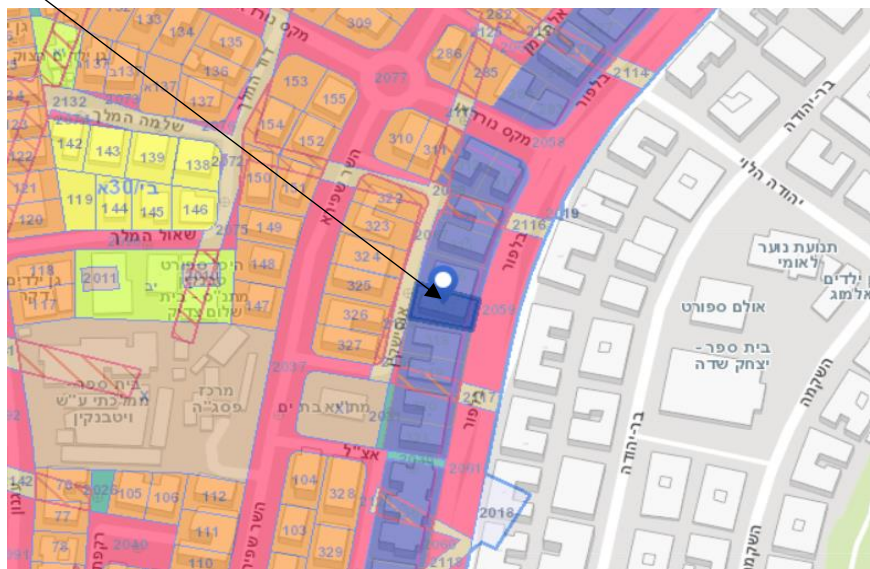
סוג ועדה: מחוזית	ועדת התכנון: בת-ים
יום: ועדה מקומית	סוג התוכנית: מפרטת
חברה מתכננת: אד"ר	קטגוריה: מגורים

**מטרת התוכנית**

1. תכנון מחדש של שטח הלול בתכנית ע"י התוית דרכים חדשות, בטול דרכים קיימות, תויתות שבילים להולכי-רגל, קביעת מגרשים צבירים פתוחים מגרשים לבניי צבור וקביעת אזורים (מגורים, מסחר, מלונות וכו'ר.) - כמסומן בתשריט.
2. חלוקה מחדש בהסכמת ובלא הסכמת הבעלים ע"י איחוד וחלוקה מחדש של החלקות כמסומן בתשריט, כלוח ההקצאות ברשימה המצורפת כמסומן בנספח א'
3. לאחר מידת השטח ע"י מודד מוסמך יתכנו מוסמך יתכנו מוסמך בגודל המגרשים המוצעים.

ייעוד המגרש שעליו בנוי נכס מושא חוות הדעת : מגורים ג עם חזית מסחרית.

מיקום הבניין שבו מצוי נכס מושא חוות הדעת על פני התכנית:







## איכות סביבה

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים או מזהמים. קיומם של חומרים מסוכנים או מזהמים יכול להשפיע על שווי הנכס ולגרור 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.

3. המצב המשפטי, הזכויות בנכס

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


א. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתיים משותפים :

01/09/2024  
כ"ח אב תשפ"ד  
שעה: 23:33

תאריך

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

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



128929

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 7138 חלקה: 311 תת חלקה: 5

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	59.19	59/994

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ב	חלק מהחלקה	12.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18147/2007/1	13/08/2007	מכר	חדד יוסף אסף	ת.ז.	33125675
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית בת ים	539

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מוסכם	19	19

שטר יוצר	תיק בית משותף
3164/1974	896/74

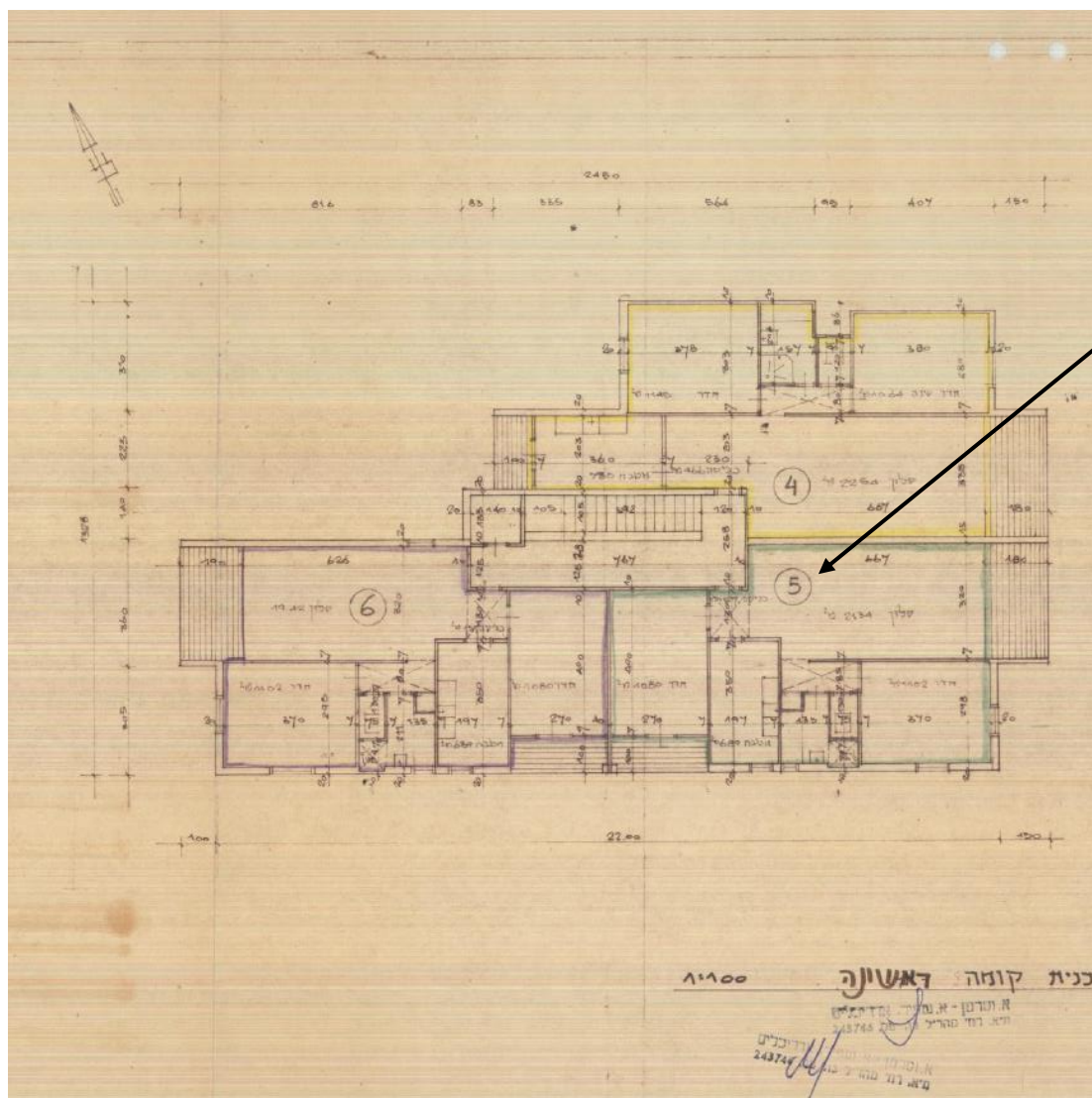
הערות רשם המקרקעין

תיק כללי 106/74

## הסתייגות:

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

להלן מיקום נכס מושא חוות הדעת בתשריט בית משותף ומיקום הדירה בקומה. המיקום תואם את מיקומה בפועל:



#### 4. עקרונות גורמים ושיקולים

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

- **לצורך הערכת שווי השוק של נכס קיימות שלוש גישות עיקריות:**

✓ **גישת ההשוואה** מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירות הנכס, תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, גישת ההשוואה נחשבת לגישה המועדפת.

✓ **גישת היוון ההכנסות** מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו.

פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע 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 ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

✓ **גישת העלות/חילוץ** מבססת את אומדן שווי הנכס ע"י חיבור המרכיבים כגון: עלות הקרקע בתוספת עלות הקמת המבנה המותאמת/ מופחתת להיום.

- במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות להיות שונה.

בתנאי שוק אופטימלי יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו, מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתוני מתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

- **מטרת השומה היא הערכת שווי זכות הבעלות בדירת מגורים.**
- **בהתאם למהות הנכס, דירת מגורים, ולאור מטרת השומה, בשומה זו נקטנו בגישת ההשוואה, שכן גישה זו המתאימה ביותר והמובילה לשומת נכס כדוגמת הנכס מושא חוות הדעת עם ביצוע התאמות נדרשות.**
- **הסביבה והנכס, מיקום הנכס ברחוב בלפור 130, בת ים.**
- **נתוני הנכס: גילו, גודלו, צורתו, תכנונו, דרכי הגישה לנכס והנוף הנשקף ממנו.**
- **המאפיינים הטכניים הכוללים בין היתר: שטח בנוי, חלוקה פנימית, מפרט טכני, סטנדרט בניה.**
- **רמת המחירים לנכסים דומים בסביבה הקרובה סמוך לתאריך הקובע של השומה.**
- **המחירים המפורטים בשומה כוללים מע"מ כנהוג בנכסים מסוג זה.**
- **חוות הדעת נערכה תחת הנחת עבודה כי אין ליקויים סמויים בנכס הנישום.**
- **הזכויות בנכס הוערכו כחופשיות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.**



## 5. תחשיב

**נתוני השוואה ותחשיבי שווי הנכס מתוך אתר מידע נדלן רשות המיסים:**

הובאו בחשבון נתוני השוואה, תוך מתן התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה:

ע"פ נתוני ההשוואה לעיל, בניכוי נתוני קיצון ותוך מתן התאמות נדרשות לנכס מושא חוות הדעת, שוליות, רמת גמר וכו', קבענו אומדן "שווי שוק".

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום	חדרים	חניה	שווי מ"ר בנוי
007140-0231-017-00	בלפור 108	10/07/2024	1,700,000	1960	61	3	לא	27,841
007137-0126-025-00	בלפור 141	01/05/2024	1,725,000	1970	65	3	לא	26,563
007140-0231-026-00	בלפור 108	19/11/2023	1,700,000	1970	63	3	לא	27,109
007138-0287-005-00	בלפור 136	15/08/2023	1,630,000	1970	59	3	לא	27,863
007138-0311-010-00	בלפור 130	06/08/2023	1,740,000	1970	65	3	לא	26,906
שווי מ"ר בנוי ממוצע								
נכס מושא חוות הדעת								
שטח רשום 59								
תוספת עבור חניה								
שווי נכס מושא חוות הדעת בגבולות של								
1,648,312								

מידע נוסף:

בבניין שבו מצוי נכס מושא חוות הדעת מוצעת למכירה דירה בקומה חמישית תת יחידה 17, מוצעת למכירה במחיר של 1,750,000 ₪, דירה בכיוונים זהים, שטח רשום 59.19 מ"ר אך ללא חניה.

**הגדרה של שווי שוק:** הסכום בו הנכס יימכר, נכון ליום הערכה, בין קונה מרצון למוכר מרצון בעסקה רצונית, ללא אילוך, אחרי זמן חשיפה סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה.

## 6. השומה

בשים לב למיקום נכס מושא חוות הדעת, לשטחו ולכל שאר הנתונים כאמור וכמפורט לעיל מנחים אותי לכלל דעה כי סביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס מושא חוות הדעת במצבו, בין קונה ומוכר ברצון:

**בגבולות של 1,650,000 ₪ (מיליון שש מאות וחמישים אלף ₪).**

- השומה נערכה במצבו הנוכחי של הנכס, כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- **לפני מכירת הנכס מומלץ לפנות למחלקת היטל השבחה בעיריית בת ים ולבדוק חבות בהיטל השבחה.**
- הח"מ אינו מודד מוסמך, לצורך מדידה מדויקת של הדירה יש להיעזר בשירותיו של מודד מוסמך.
- בוצעו מדידות מדגמיות בדירה ונמצא כי המידות תואמות בקירוב את תכנית היתר.
- חוות הדעת מסתמכת על מראה ויזואלי בלבד של הנכס ואינה כוללת בדיקה הנדסית.
- חוות הדעת נערכה תחת הנחת עבודה כי אין ליקויים סמויים בנכס הנישום.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו מזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

## הצהרה

**הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.**

**ולראיה באתי על החתום**



**גל מושקה**

**שמאי מקרקעין**

**שירותי בתי-ים | אגף ההכנסות**  
**קבלה לתשלום**  
19/04/2024 תאריך הדפסה

**שטח**  
**385 יקרת**  
**בבית-ים**

**חשבונית, סיכום בפניות**  
**קבלה קהל - בתאום פנישה**  
**מראש בלבד**

**אורח נכבד!**  
המחשבונית מתחייבת כי כל  
המידע המופיע בה הוא נכון ונכון  
לשלב זה של התהליך. המידע  
המפורט בהמשך הוא למידע  
לבדיו המפורט איכות.

**תשלום באמצעות**  
**כרטיסי אשראי**  
בבנקים ובסוכנות העירייה,  
באתר האינטרנט  
www.bat-ym.com  
באמצעות טלפון  
1-800-50-88  
(24 שעות ביממה)

**קבלה קהל -**  
**בתאום מראש בלבד**  
משרדי אגף ההכנסות וקופת  
העירייה רחוב מרדא 17 בת-ים.

**קבלה קהל:**  
א. ב. ד. ו. 8:30-13:30 בבוקר  
ג. 16:00-18:00 אחה"צ  
ביום ג' בבוקר אין קבלה קהל.

**מתוורגים מול אגף ההכנסות מרדא**  
באתר האינטרנט העירוני ניתן  
הזמין משרה טלפנית עם פני  
טלפון הוא תאום פנישה מראש  
במשרדי האגף לצד השירותים.  
לשילוח בקשות שונות באמצעות  
הדפסה מילע מסך מחשב.

**שעות פעילות ושירותים**  
במים א-ה בין השעות  
08:00-20:00  
(בצדדים ושבתונים)  
ובין השעות 20:00-22:00  
(שבתונים בלבד).  
במים ו' ואחרי בין השעות  
08:00-12:00 (בצדדים ושבתונים)  
טל 1-800-50-88

**חשבון ארנונה לתקופה 1.07.2024-31.08.2024**

שם למשלוח: חודד יוסי אסף  
כתובת למשלוח: בלסור 130/2  
עיר: בת ים 5954005  
סוג הנכס: דירת אזור א

שם לקוח: חודד יוסי אסף  
מסמכי הנכס: מ"ר 78.24 תעריף למטר 11.47

מחלקת המדינה	תיאור	סכום
חוב תשלומי 2024	897.49	
הנחה אי כושר השתכרות 2024 80%	-717.99	
<b>הסכום לתשלום</b>	<b>179.50</b>	

**הודעת אישיות**  
ההודעה האישית המפורטת להלן נכנסת לתאריך 19/04/2024.  
פנישה יתרת חוב בסך 33.95 ש"ח נכון לתאריך 19/04/2024. כמפורט בחשבון יתרת חוב המאריך.  
ההנחה המפורטת בחשבון זה מותנית בתוקף הזכאות להנחה יש להודיע לנו על כל שינוי בזכאות  
להנחה כדי להימנע מביטול רטרואקטיבי. לרבות חוב בגין הפרשי הצמדה וריבית.  
במאריך 19/04/2024 מפרסם נעילה מספר 052-429444 על משלוח דרישה ראשונה לחשבון כעיל.

**הודעת זיכוי חשבון ארנונה לתקופה 1.07.2024-31.08.2024**  
שירותי בתי-ים | אגף ההכנסות  
סימול מוגב 052-429444

שם לקוח: חודד יוסי אסף  
כתובת הנכס: בלסור 130/2  
מספר מסלוקה: 128238839  
מס' חשבון בבנק הדואר: 5-20055-8

**הסכום לתשלום** 179.50

ברקוד לתשלום בסיומי בנק הדואר  
ובקופת העירייה בלבד

128238839 \*61\* 128238839