



חוות דעת מומחה הערכת שווי נכס מקרקעין

דירת מגורים הממוקמת ברח' יאנוש קורצ'ק מס' 13/14, שכונת קרית נורדאו בנתניה.

גוש : 7958 / חלקה : 67 / תת חלקה : 14

הוכן ע"י : אלי סידאוי – שמאי מקרקעין

מאי : 2025



אני הח"מ שמאי מקרקעין מוסמך, נתבקשתי ע"י עו"ד רפאלוב רפאל ועו"ד מוטי ימין לחוות דעתי בעניין שבנדון.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט או בהליך של בוררות ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

השכלה קורסים והשתלמויות

שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים – רשום בפנקס שמאי המקרקעין. מס' רשיון 958.
השתלמויות שונות בתחום מקרקעין: מיסוי, חוקים ופקודות, כלכלה ושיווק נדל"ן.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
לימודים לקראת קבלת תואר B.A בכלכלה ומינהל עסקים.

נסיון תעסוקתי

2004- היום בעלים של משרד לשמאות וייעוץ מקרקעין.
2001- 2007 שמאי מקרקעין מוסמך במשרד לשמאות מקרקעין וביקורת מבנים.
 במסגרת פעילותי ערכתי שומות מקרקעין רבות ומגוונות לנכסים שונים, למזמינים מוסדיים ופרטיים, קבלנים, יזמים, בתי משפט, חברות ביקורת מבנים, רשויות מקומיות, רשות הטבע והגנים, בנקים, חברות תקשורת, עורכי דין ועוד.

חוות הדעת כללו:

- הערכת שווי שוק לנכסים מסוגים שונים.
- הערכות שווי לנכסים תפוסים.
- הכנת שומות לצורכי בטחון לאשראי.
- חוות דעת מומחה עבור קבלנים/יזמים כנגד תביעות בגין ירידות ערך.
- חוות דעת שמאיות לעניין ירידת ערך דירות ובתים צמודי קרקע עקב ליקויי בניה ואי התאמות לתכניות, חוקים, תקנות ותקנים שאינם ברי תיקון.
- שומות בגין ירידת ערך מקרקעין (עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
- שומות היטלי השבחה ושומה אחרת להיטל השבחה בנכסים מסוגים שונים.
- השגות לעניין תשלומים למינהל מקרקעי ישראל.
- בדיקת אפשרויות ניצול וניתוח פוטנציאל כלכלי שמאי בפרויקטים רלוונטיים.
- עריכת טבלאות איזון וחלוקה (רפרצלציה).

2001 - 1999 : התמחות בשמאות מקרקעין בעבודות שמאיות שונות.

להלן חתימתי.

אלי סידאוי
שמאי מקרקעין



תאריך: 04/05/25

**1. מטרת חוות הדעת:**

- 1.1. נתבקשתי ע"י עו"ד רפאלוב רפאל ועו"ד מוטי ימין להעריך את "שווי השוק" של הנכס שבנדון והמתואר מטה, בהתאם לשווי בשוק החופשי על פי מחירי השוק הרלוונטים, בעסקת "מוכר מרצון - קונה מרצון".
- 1.2. המונח "שווי שוק", מבטא את השווי ש"מוכר מרצון" יכול לקבל מ"קונה מרצון", כששניהם בקיאים במצב השוק, לשניהם מספיק זמן לקבלת החלטות והם אינם פועלים תחת לחץ.
- 1.3. שומה זו הוכנה עבור המזמינים ולמטרתם בלבד, אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמינים ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

2. תאריך הביקור בנכס

2.1. 03/04/25

3. התאריך הקובע להערכה:

3.1. יום הביקור בנכס - 03-04/25

4. תאור הסביבה והנכס

הנכס ממוקם ברחוב יאנוש קורצ'ק מס' 13/14 שכונת קרית נורדאו בנתניה. שכונת קריית נורדאו ממוקמת בדרום העיר נתניה, בסמוך ליציאה הדרומית אליה. שכונת קריית נורדאו שהוקמה בשנות החמישים של המאה הקודמת, היא אחת מהשכונות הוותיקות והגדולות בנתניה. השכונה נמצאת כ"א" ותיק בין שכונות חדשות המתפתחות סביבה. שטחה כאלף דונם, אוכלוסייתה הטרונגית, כשליש ממנה הם עולי שנות התשעים מאתיופיה ומחבר העמים. השכונה הוותיקה ממוקמת צפונית מזרחית לשכונת רמת פולג / עיר ימים. הנגישות מהשכונה לצירי תנועה ראשיים והים נוחה. בסמיכות וממול הנכס קיים מרכזון מסחרי (עיר ימים).



בשכונה חלה תוכנית מס' 408-0413930 קריית נורדאו נתניה- התחדשות עירונית המהווה תוכנית מתארית הכוללת הנחיות להכנת תוכניות מפורטות למתחמים, ומהווה תוכנית מפורטת לשטחים הציבוריים (שצ"פ ושב"צ).

חלקה מס' 67 בגוש 7958 הינה בשטח רשום של : 6,191 מ"ר.

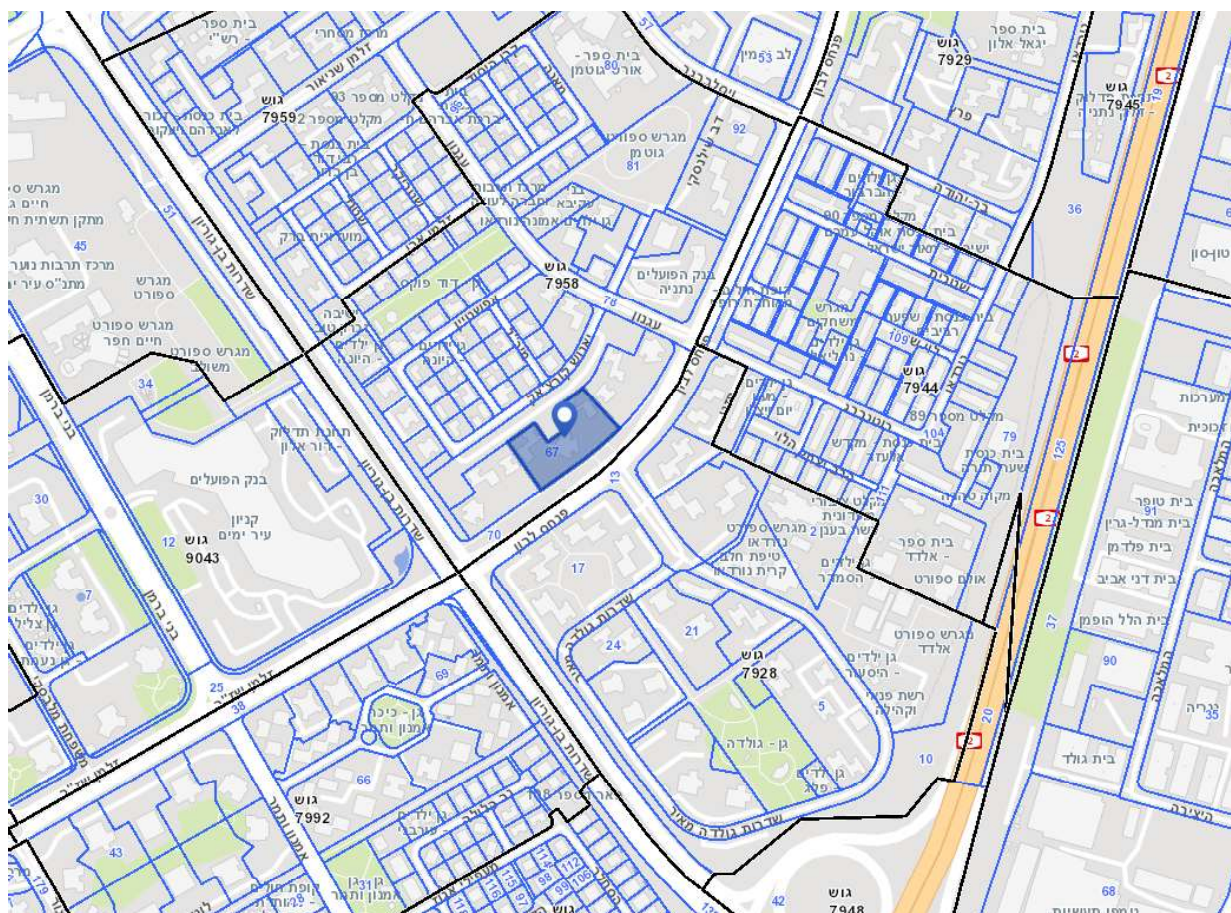
בחלקה בנויים 5 מבנים ובסה"כ 112 דירות מגורים.

הבינוי בחלקה :

בנין בודד גבוה (יאנוש קורצ'ק מס' 11, מבנה ב' – חלקות משנה 80-33, 2 בניינים עם 2 אגפים

לכ"א (האחד מס' 7,9 והשני 13,15).

מיקום הנכס על גבי הפורטל הגיאוגרפי לאומי :



בתחומי המגרש לא קיימות חניות מוצמדות לטובת הדיירים. קיימות חניות " בשיטת כל הקודם זוכה".

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים.

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בקומה הרביעית בבניין.

הדירה בת 3 חדרים, בשטח רשום של : 61 מ"ר ובשטח בפועל של כ- 67 מ"ר ומחולקת בחלוקה פנימית

כדלהלן : סלון פונה לעורף למתחם החניה ולאחרי זה הכביש, מטבח, מרפסת שרות, 2 חדרי שינה פונים

לעורף, חדר רחצה, חדר שירותים.



הדירה משופצת חלקית.

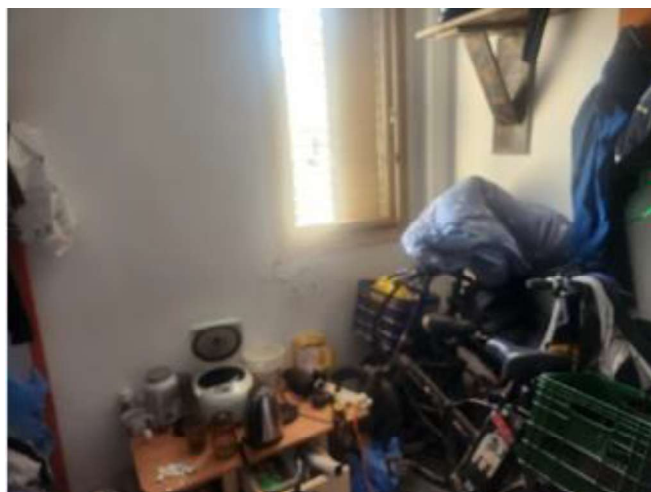
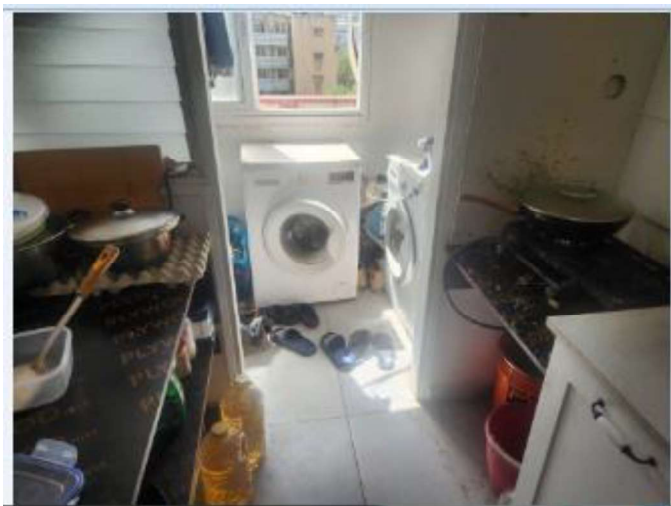
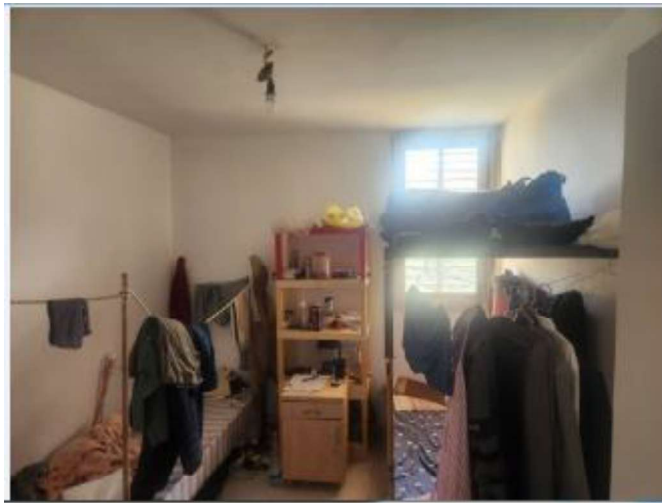
לפני כשנתיים הוחלפו דלתות פנים, הוחלפו הכלים הסניטרים ובוצעו עבודות ריצוף באריחי קרמיקה.

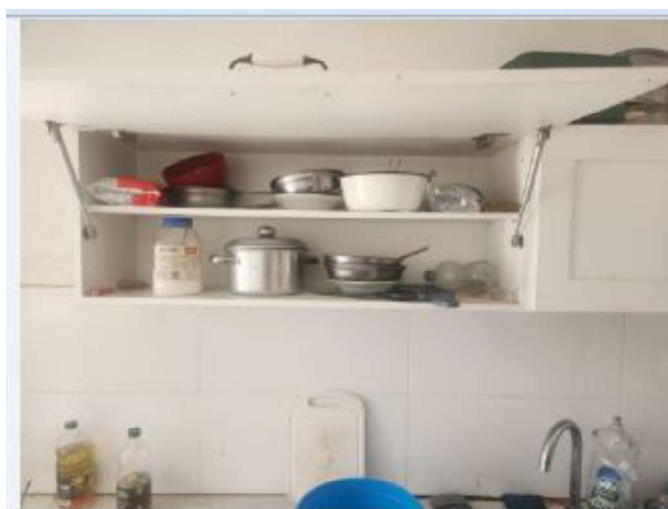
יש לבצע בדירה עבודות שיפוצים נוספות על מנת להתאימה למגורים מודרניים.

בדירה קיימים מטרדי רעש חלקיים מהרחובות הראשיים בן גוריון ופנחס לבון.

תמונות מיום הביקור









5. מצב משפטי

04/11/2024 תאריך
ב' חשוון תשפ"ה
שעה: 10:36

נמסר מס' 170639

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשמי מ"מ (מסמך מס' 170639)
מסמך תשלום ופיקוד המקרקעין

משרד המשפטים
מנהל רישום המקרקעין

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 7956 חלקה: 67 תת חלקה: 14

הבסס נוצר ע"י מסר:	12355/1995	תאריך:	04/08/1995	סוג מסר:	זו רישום בית משותף
--------------------	------------	--------	------------	----------	--------------------

תיאור הבסס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברישום המשותף
דירה	רביעית	81	0/072
אגף	מבנה		
1	א		

בעלויות				
מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
12355/1995	04/08/1995	רישום בית משותף	מדינת ישראל	החלק בבסס
				בשילומות

חכירות				
מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	
14397/1997/1	28/10/1997	תיקן תנאים בחכירות	קרן קיימת לישראל	החלק בבסס
				בשילומות
		רשות חכירה	בתנאי מסר מקורי	תאריך סיום
		ראשית	884/1998/0	31/10/2000
			קיימת הגבלה בהעברה	החלק בבסס
			קיימת הגבלה בירושה	בשילומות
		שטח תיקן:	14397/1997	
על כל הבעלים				

מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג דירה	מס' דירה
5515/2017/1	08/03/2017	העברת חכירות ללא תמורה	מורדוכוב שרון	ת.ז.	208087707
				החלק בבסס	
				בשילומות	
		רשות חכירה	בתנאי מסר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		משנה	8140/1998/1	74	31/10/2037
				החלק בבסס	
		חכירה מהוונת	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	בשילומות
על החכירה של: קרן קיימת לישראל					



הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המושב	סוג דהוי	מס' דהוי
19957/2022	30/05/2022	הערת אזהרה סעיף 120	סולמנף לדור	ת.ז.	201107597
			סולמנף מורית	ת.ז.	201170300
על החכירה של: מורחב שרן					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המושב	סוג דהוי	מס' דהוי
22084/2022	22/08/2022	הערת אזהרה סעיף 120	בנק מזרחי ספחות בל"מ	חברה	520000522
			שם חלוצה	סוג דהוי	מס' דהוי
			סולמנף לדור	ת.ז.	201107597
			סולמנף מורית	ת.ז.	201170300
סכום					
975,000 ₪					
על החכירה של: מורחב שרן					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המושב	סוג דהוי	מס' דהוי
0500/2023	19/03/2023	הערת אזהרה חמ"א 38	רסטטין מל"מ בל"מ	חברה	520030050
על החכירה של: מורחב שרן					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המושב	סוג דהוי	מס' דהוי
5208/2024	18/02/2024	הערה על מיני מנס נכסים	ע"ד רפאלוב רפאל	ע"ד	28850
			ע"ד ימין מנסי	ע"ד	25300
הערות: חק במ"ש מס' 55828-05-23, מיום 7/2/2024 בית משפט למשפחה פתח תקוה					
על ההערה של: סולמנף לדור					
סולמנף מורית					
הרכוש המשותף					
הנכס מצר ע"י שטר: 12355/1905, מיום: 04/08/1905, סוג שטר: נז רישום בית משותף					
רשימת עזירות					
שטח במ"ר: 6,191					
עזירות טניה					
מבנה	אגף	כניסה	כתובת		
א	1		אגוש קורבאל, טניה		
	2		אגוש קורבאל, טניה		
ב			אגוש קורבאל, טניה		
ג	1		אגוש קורבאל, טניה		
מבנה	אגף	כניסה	כתובת		
ג	2		אגוש קורבאל, טניה		
תקנון	תת חלקות	מבנים	אגפים		
מוסכם	113	3	4		
שטר זוג	תיק בית משותף				
12355/1905	142/05				
הערות רשם המקרקעין					
רחוב יאנוש קורבאל 18,11,9,7 ו-15 בית מורחב מס' 8 מבנה א' - 2 אגפים מבנה ב' - 2 אגפים					
הפוסקים הישנים של החלקה					
7058/1					
זיקות הבאה					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הדקה	תאור הדקה	
12355/1905/1001	04/08/1905	זיקת הבאה	חלקה נהנית	מס' חברה	
		בתנאי שטר מקורי:	3210/1904/29		
		על פני גוש/ספר	חלקה/דף		
		7058	05		
סוף נתונים					



חוזה השכירות בנכס : הדירה הושכרה עד לאחרונה בדמי שכירות חודשיים של 4,500 ₪.

הסכם התחייבות עירונית

שנערך ונחתם על ידי החברה ביום 5 בחודש 6/23 בשנת 2023
בחדש 28 בחודש 6/24 בשנת 2024

כל אחד מבעלי הזכויות בדירות ובבניינים כמפורט בטבלאות בשולי הסכם זה המהווים את כל הדירות ושאר יחידות בבתים המשותפים הרשומים על חלקות 66,67,68 גוש 7958 בנתניה אשר שמותיהם וכתובותיהם מפורטים בנספח א'

בין:

וחמיוצגים לצורך הסכם זה ע"י אילן לוי ממשרד L.TS - לוי, תן עמי ושותפי

מ"מגדל ספיר", רחוב תובל 40 רמת גן.
טלפון: 03-7504422; פקס: 03-7504433
(לחל: "הדיריים" או "הבעלים")

מצד אחד

לבין:

רושטיין נדל"ן בע"מ
מספר חברה 520039959
מרחוב הסיבים 49, פתח - תקוה
טלפון: 0732555444; פקס: 0732555445
(לחל: "החברה" או "היזם")

מצד שני

מסכם בזאת כי בכל הנוגע לתצהרות ואו להתחייבויות כל אחד מיחיד הבעלים ואו להפרות ההסכם מצד כל אחד מיחיד הבעלים, יהיה כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן בלעדי לתצהרותיו ואו התחייבויותיו בלבד כלפי היזם. הדיריים יהיו מוגדרים כל אחד לחוד ומבלי שתהא ערבות הדדית ביניהם וליזם לא תהיה כל טענה ואו תביעה נגדית ליתר הבעלים או מי מהם, בגין כל דרישה ואו טענה שתהיה לו כלפי מי מיחיד הבעלים בגין אי קיום או הפרת ההסכם על ידו, והוא יהיה רשאי לפעול רק כנגד יחיד הבעלים המפר. לפיכך, יש לקרוא את כל אחת מהצהרות ומהתחייבויות הבעלים בלחוד ולא כביחד בכל חוראה מהוראות הסכם זה (למעט בעלים משותף של דירה נוכחית אשר יחזבו ויזוכו יחד ולחוד). עם זאת ידוע לבעלים כי הפרה יסודית של מי מיחיד הבעלים את חוראות הסכם זה עד לתחילת הריסת איזה מהבניינים, לפי הענין, יכול ותקנה ליזם, את הזכות לבטל את ההסכם בהתאם לתנאי הסכם זה, וכי לענין לוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה, ידוע לבעלים כי הפרה יסודית של הסכם זה על ידי מי מיחיד הבעלים, אשר כתוצאה מכך ידחו בפועל את לוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה, תזכה את היזם בהארכה של לוחות הזמנים כלפי כל הבעלים בהתאם למפורט בהסכם זה. ככל שיפר מי מיחיד הבעלים את חוראות הסכם זה, יהיו רשאים היזם ואו יתר הבעלים ואו מי מהם ואו מי מסעמם, לתבוע מאותו יחיד מפר, את מלוא הנזק שנגרם להם בגין ההפרה של אותו יחיד, ולא רק כפי חלקו של אותו יחיד מפר בפריקט.

וכל אחד מיחיד הדיריים מצווה כי הינו החוכר הרשום ואו חוכאי לחירשם כחוכר כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המציב כנספח א' בחכירה מחוונת ויככל ואינה מחוונת יצוין בנספח א', המחזיק ואו הזכאי לחחזיק (כמוף לזכויות שוכרים או מחזיקים אחרים כמפורט בהסכם זה) של מלוא הזכויות ביחידה הנמצאת באחד מהבניינים הכלולים בחסיבת קרקע ואשר נרשמו כשלושה בתים משותפים, כדלקמן:

הראשון - רחוב יאנוש קורציק, 1, 3, 5 ושיי עננן 1, המחזיקים יחד את הבית המשותף הבנוי על חלקת 68 בגוש 7958;

השני - רחוב יאנוש קורציק, 7, 9, 11, 13 ו-15, המחזיקים יחד את הבית המשותף הבנוי על חלקת 67 בגוש 7958;

השלישי - ברחוב יאנוש קורציק, 17, 19, 21 ו-23, המחזיקים יחד את הבית המשותף הבנוי על חלקת 66 בגוש 7958;

(כל אחת מהחלקות הנ"ל, כל יחידת משנה בן כן סולן יחד או בחלק, לפי הענין, יקרא לחל: "המקרקעין")

החל

החל

ידי החוכר



1.1. "המקרקעין" או "החלקות" – (כ"א מהחלקות שלהלן, חלקן או כולן יחד).

- **חלקה 68 בגוש 7958** בשטח רשום של 5789 מ"ר, עליה בנויים 4 בניינים (בניין בודד גבוה- ש"י עגנון 1, יחידות משנה 1-48) ושלושה בניינים נמוכים עם כניסות מרחוב יאנוש קורצ'ק 1,3, ו-5, המכילים יחד 96 דירות מגורים (להלן: "**חלקה 68**"), כמפורט בנסח המרוכז **נספח א(1)**,

וכן-

- **חלקה 67 בגוש 7958** בשטח רשום של 6191 מ"ר, עליה בנויים 5 מבנים, בנין בודד גבוה (יאנוש קורצ'ק 11 – מבנה ב' יחידות משנה 80-33), ושני בניינים נמוכים עם שני אגפים לכ"א (האחד מספר 7,9 והשני מספר 13,15), המכילים יחד 112 יחיד (להלן: "**חלקה 67**"), כמפורט בנסח המרוכז **נספח א(2)**,

וכן-

- **חלקה 66 בגוש 7958** בשטח רשום של 5450 מ"ר, המצויה ברחוב יאנוש קורצ'ק 17,19,21,23, עליה בנויים 4 בניינים, בנין בודד גבוה - (יאנוש קורצ'ק 23, יחידות משנה 1-48) ושלושה בניינים נמוכים (יאנוש קורצ'ק 17, 19 ו-21), המכילים יחד 96 דירות מגורים (להלן: "**חלקה 66**"), כמפורט בנסח המרוכז **נספח א(3)**.

"דירות הבעלים החדשות" או "הדירות החדשות" – הדירות שיבנו עבור הדיירים מכלל היחידות החדשות בהתאם למפרט הטכני, להיתר הבניה ועל פי כל דין, וכמותנה בהסכם זה.

כל דייר יקבל דירה חדשה בשטח דירתו הנוכחית כמפורט ב**נספח ב'** ובתוספת 12 מ"ר לפחות. מובהר כי, היזם מתחייב לפעול מול רשויות התכנון על מנת שהן תאשרנה את הגדלת התוספת לכל דירה נוכחית ב- 8 מ"ר נוספים, דהיינו תוספת של 20 מ"ר לכל דירה.

בנוסף, לכל דירה חדשה יוצמדו ויירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין 1 (אחד) מקום חניה מקורה (רגיל ולא במתקן חניה רובוטי ולא במכפיל חניה) בבניין המשותף החדש בו תמוקם דירת הבעלים החדשה של אותו יחיד בעלים, לפי העניין, מחסן אחד ככל שיהיו מחסנים בפרויקט ובשטח של לפחות 4 מ"ר (שטח המחסנים הממוצע שיוקצה לבעלים לא יפחת מממוצע שטחי מחסני היזם), מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר וכן חלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של שטח רצפת כל דירה ללא הצמדות, ביחס לשטח כלל הדירות בבית המשותף החדש, ללא הצמדות, ובהתאם להנחיות המפקחת על רישום המקרקעין לענין רישום הבניין ללא אבחנה בין דירות הבעלים ליזם.

שטחי המחסן, החניה ומרפסת השמש, יתווספו לשטח הדירה החדשה מעבר להגדלת שטחה כמפורט לעיל, הכל בהתאמה לצו המכר ולסטיות המותרות שם.

מיקום הדירה החדשה והצמדותיה: הדירה החדשה תמוקם לפחות בקומה אחת מעל קומתה של הדירה הקיימת ומעל קומת העמודים וקומת הלובי בבנין החדש [ככל שהבניין יכלול קומת מסחר או קומות תעסוקה לפני קומות המגורים אך לא יותר משתי קומות מסחר/תעסוקה, מנין הקומות יחל מקומות המגורים הראשונה בפרויקט], היא תהא פינתית ולא כלואה, בת לפחות שני כיווני אוויר שאינם פונים לפיר ויוצמדו אליה חניה אחת תת קרקעית שאינה במכפיל חניה או במתקן חניה מיכני או רובוטי או חניה "טורקית" ובאותו בנין בו מצויה הדירה החדשה, מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר (כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובלבד שממוצע שטחי מרפסות דירות הבעלים לא תהיינה קטנות יותר מממוצע שטחי מרפסות דירות דומות של היזם) ומחסן, ככל שיתאפשר תכנונית לבנות מחסנים (בשטח של כ- 4 מ"ר ובלבד שממוצע שטחי המחסנים של הבעלים לא יהא קטן יותר מממוצע שטחי המחסנים של דירות היזם). ככל והפרויקט יהא בשלבים תהא הקצאת הדירות בהתאם למכסת הדירות באותו השלב.



תאריך:

בס"ד

לכבוד

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

הסיבים 49 פתח תקווה

הנדון: דירה ברחוב יאנוש קורצ'ק 13, נתניה, חלקה 67/14 בגוש 7958

מרוקט פיננסי-בינאי במתחם יאנוש קורצ'ק-ש"י עגנון 1, נתניה

כתב העברת זכויות וחובות לפי חוזה פיננסי-בינאי מיום 05.03.2023

הואיל ובעלת הזכויות הרשומה של דירה ברח' יאנוש קורצ'ק 13, נתניה, הידועה כתת חלקה 67/14 בגוש 7958 (להלן: "הדירה"), שירן מורדוכוב ת.ז. 208687707 (להלן: "בעלת הזכויות"), התקשרה עמכם בחוזה פיננסי-בינאי בגדון (להלן: "חוזה הפיננסי בינאי"), שבגינו נרשמה לטובתכם הערת אזהרה לפי שטר מס' 9566/2023/1;

והואיל וב- 9.5.2022, אנו הח"מ, לידור סולימנוף ת.ז. 201197597 ו- נורית סולימנוף ת.ז. 201170396, חתמנו עם בעלת הזכויות על הסכם לרכישת הדירה, שבגינו נרשמה לטובתנו הערת אזהרה לפי שטר מס' 19957/2022/1;

והואיל ולצורך רכישת הדירה נטלנו הלוואה המובטחת במשכנתא מבנק מזרחי טפחות בע"מ, בגינה נרשמה הערת אזהרה לפי שטר מס' 22934/2022/1;

והואיל והדירה טרם נרשמה בשמנו בפנקסי המקרקעין;

והואיל וב- 07.02.2024, ניתן במסגרת תיק 55828-05-23 בבית משפט למשפחה בפתח תקווה, צו לפירוק שיתוף בדירה ומינוי עו"ד רפאל רמלוב ומוטי ימין ככונסי הנכסים (להלן: "כונסי הנכסים"), בגינו נרשמה לטובת כונסי הנכסים הערת אזהרה לפי שטר מס' 5293/2024/1;

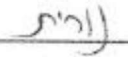
והואיל ולמעט הערות האזהרה לטובתכם, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ולטובת כונסי הנכסים, זכויותינו בדירה נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, משכון וזכויות צד גי כלשהן;

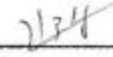
לפיכך, הרינו מודיעים בדלקמן:

1. החל ממועד הודעתנו זו, אנו מצטרפים לחוזה הפיננסי ובינאי ונותנים בזאת את הסכמתנו המלאה והבלתי מסויגת לבוא במקומה של בעלת הזכויות בכל הקשור וחגוגע לחוזה הפיננסי ובינאי, אשר חוראותיו ובכלל זאת כל התחייבויות ומצגני הבעלים לפיו מוסכמות ומקובלות עלינו, לחובה ולזכות, וכי החל מתאריך מכתבנו זה, אנו מקבלים על עצמנו כלפיכם את כל החובות והזכויות עפ"י חוזה הפיננסי ובינאי המצורף בזאת והחתום על דינו.
2. ככל שיידרש על ידכם, נחתום תוך 7 ימים ממועד דרישתכם, על כל המסמכים הנלווים לחוזה הפיננסי ובינאי, לרבות יפויי חכוח הפרטנאים לפיו ושאלון המיסוי.
3. עם הצטרפותנו לחוזה הפיננסי ובינאי, אנו מאשרים את כל הפעולות שנעשו עד כה לפיו וכן בכל הנוגע למרוקט, באופן שכל פעולות כאמור יחשבו שנעשו בשמנו ובעבורנו.

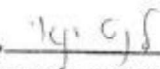


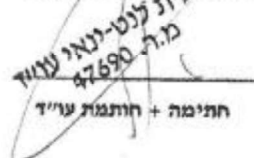
4. בלא לגרוע מתוראות החוזה, אנו מאשרים ומצהירים כי קיבלנו מבנייך הדיירים בפרויקט ייעוץ מקצועי מלא באשר למשמעות חוזה הפינוי ובינוי והוראותיו וכן לכל היבטי המס, וכי לא יהיה לנו כלפיכם כל טענות או דרישות בקשר לכך, וכן אנו מאשרים כי לא חסתמכנו על ייעוץ או מוצג כלשהו מצדכם או מי מטעמכם, לרבות פרקליטי הצדדים לחוזה.
5. אנו מתחייבים כי במסגרת מימוש הדירה בהליך כינוס הנכסים, יכלול הסכם המכר עם הרוכשים העתידיים התחייבות מפורשת לפיה ייכנסו הרוכשים העתידיים בנעליו, לכל דבר ועניין, בכל הקשור לחוזה הפינוי ובינוי.
6. בנוסף לתחייבותנו כאמור בסעיף 5 לעיל, אנו מתחייבים כי לא נסכים לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים העתידיים, עד שאלה יחתמו על חוזה הפינוי ובינוי על נספחיו, לרבות ייפוי הכוח הפרטניים, שאלון המיסוי וכל מסמך אחר שיידרש על ידכם, וכן יישאו בכל החוצאות הכרוכות בכך בהתאם לחוזה הפינוי ובינוי, לרבות בתשלום שכ"ט לעו"ד מייצג הדיירים.


נורית סולימנוף ת.ז. 201170396


לידור סולימנוף ת.ז. 201197597

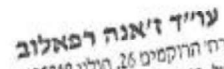
אישור עו"ד

אני  עו"ד, מאשר כי ביום 28.8.24 הופיע בפניי לידור סולימנוף ת.ז. 201197597, ולאחר שזיהיתי אותו, והסברתי לו את תוכנו של המסמך עליו הוא חותם ושוכנעתי כי חבין את התוצאות המשפטיות של חתימתו, חתם על המסמך בפניי מרצונה.


חתימה + חותמת עו"ד

28.8.24
תאריך

אישור עו"ד

עו"ד  עו"ד, מאשר כי ביום 19.8.24 הופיעה בפניי נורית סולימנוף ת.ז. 201170396, ולאחר שזיהיתי אותה, והסברתי לה את תוכנו של המסמך עליו היא חותמת ושוכנעתי כי חבינה את התוצאות המשפטיות של חתימתה, חתמה על המסמך בפניי מרצונה.


חתימה + חותמת עו"ד

19.8.24
תאריך

חוזה רכישה : הדירה שבנדון נרכשה ביום 09/05/22 בתמורה לסך של : 1,300,000 ₪



מצב תכנוני ונתונים מתיק הבניין

.6

רקע: שכונת קריית נורדאו, שהוקמה בשנות החמישים, היא אחת מהשכונות הוותיקות והגדולות בנתניה. השכונה ממוקמת בדרום העיר וכיום נמצאת כ"א" ותיק בין שכונות חדשות המתפתחות סביבה. שטחה כ-1060 דונם, אוכלוסייתה הטרונגית, כשליש ממנה הם עולי שנות התשעים מאתיופיה ומחבר העמים. בסוף שנת 2013 מנתה השכונה כ-19,500 תושבים והיא מכילה כ-5,655 יח"ד. קריית נורדאו בנויה ממתחמים, כאשר לכל אחד מהמתחמים אופי ייחודי, אך כולם יחד יוצרים שכונה המתפקדת כיחידה עירונית עצמאית. מרבית מרקמי הבינוי בעלי תכנית גבוהה ובנייה טורית רציפה בגבהים שבין 3-4 קומות, בד"כ על עמודים. הבינוי המאוחר יותר מכיל טיפולוגיות מבנים בודדים, בניי H בגבהים שבין 7-8 קומות בעקר לאורך פנחס לבון ושד' בן גוריון ובשכונת טאות גולדה. בשכונה צפיפות דיור גבוהה ודירות שמרביתן נעות בין 60-80 מ"ר. השכונה כיום מכילה בתוכה את רוב השרותים הנדרשים לתושבים. מצבה הפיזי של השכונה ירוד ומוזנח. אוכלוסיית השכונה בעלת מאפיינים חברתיים-כלכליים נמוכים מעט בהשוואה לממוצע העירוני. תכנית המתאר להתחדשות עירונית מגבשת תפיסה כוללת לכל השכונה תוך גיבוש שלד ראשי ודגש על המרחבים הציבוריים, מערכות תנועה לרכב, רגל ואופניים, שטחים פתוחים, פרוגרמה ועירוב שימושים, קשרים ורצף עירוני עם השכונות הגובלות. התכנית כוללת נספח עצוב עירוני המציג את החשיבה הכוללת. עיקרה של התכנית בהתחדשות מרקמי הבינוי המחזקים את השלד השכונתי. מלבד תכנון וחזוק של השטחים הציבוריים, התכנית מגדירה מתחמי "התערבות" ומציעה כלים שונים להתחדשות עירונית: פינוי-בינוי, עיבוי, בנייה חדשה. לכל מתחם מוצגים עקרונות תכנון לשיקום והתחדשות, בהתאם לשלד השכונתי, לחזון התכנית, מדיניות העירייה ושימויות כלכלית. התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומם, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, הקצאות לצרכי ציבור וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תחזוקה, תשתיות ועוד. מתחמי התכנון: בשכונה כולה קיימות כיום 5,655 יח"ד, ותוספת 664 יח"ד מאושרות במתחם שאושר עפ"י עקרונות התכנית (תמ"ל 2001) סה"כ 6,319 יח"ד קיימות ומאושרות בשכונה. התכנית מציעה התחדשות בשני מנגנונים 1. מתחמים מתאריים לתכנון מפורט, שהדירות בתחומן מיועדות לפ"ב. מתחמים אלה צריכים להכין תכנית מפורטת נוספת בכדי לממש את הזכויות המוגדרות בתכנית זו. 2. מתחמי הנחיות מיוחדות שהמבנים בתחומם מיועדים להתחדשות בעיבוי, והם רשאים להוציא היתרי בנייה מכח תכנית זו ללא צורך בהכנת תכנית נוספת. כמויות במתחמים לתכנון מפורט: קיימות: 1,690 יח"ד. בפ"ב יתווספו 5,006 יח"ד. סה"כ יח"ד במצב מוצע: 6,696 כמויות במתחמי הנחיות מיוחדות: קיימות: 300 יח"ד. בעיבוי יתווספו 287 יח"ד. סה"כ במצב מוצע: 587 יח"ד	
--	--



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7928	לא מוסדר	חלק	2, 5-6, 9, 11-17, 19-27	10
7929	לא מוסדר	חלק	2-12, 19-33, 35-56	34
7960	לא מוסדר	חלק	2-61	
7992	לא מוסדר	חלק		37
8628	לא מוסדר	חלק		49, 62, 72
8629	לא מוסדר	חלק		41
9216	לא מוסדר	חלק		16
7940	מוסדר	חלק		258, 260
7944	מוסדר	חלק	9-78, 80-104, 107-111, 131, 137-138	79
7945	מוסדר	חלק	18, 25-32	24, 33-36
7948	מוסדר	חלק		42
7958	לא מוסדר	כל הגוש	2-96	
7959	לא מוסדר	כל הגוש	2-39, 41-76	



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמל/ 2001	כפיפות		8061	4896		02/01/2019
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
נת/ 7 /400	כפיפות		2844			26/08/1982
נת/ 1 /401 ב	כפיפות		4260	614		13/11/1994
נת/ 2 /10 /401	כפיפות		3909	3330		08/08/1991
נת/ 10 /401 ז	כפיפות		4420	3643		20/06/1996
נת/ מק/ 401 /16 ז	כפיפות		4823			18/11/1999
נת/ מק/ 401 /26	כפיפות		4710			10/12/1998
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018
נת/ 1 /401	כפיפות		1037			18/09/1963
נת/ 10 /401	כפיפות		1882			21/12/1972
נת/ 13 /401	כפיפות		2223			27/05/1976
נת/ 4 /401	כפיפות		1248			23/12/1965
נת/ מק/ 401 /10 ט	כפיפות		4854			09/02/2000
נת/ במ/ 401 /21	כפיפות		4014	3455		11/06/1992
3 /12 /2	כפיפות	תרש"צ	4240			18/08/1994

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הקיימות עפ"י תכניות מאושרות.



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו בנתניה תוך הגדרת שלד שכונתי, שימושי קרקע, מתחמי התערבות לתכנון מפורט ומרחבים ציבוריים תוך שמירה על אופי השכונה וצביעה וחיבורה לשכונות הגובלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל ייעוד קרקע.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל ייעוד קרקע.
3. הגדרת מתחמים המיועדים להתערבות.
4. מתן תנאים והנחיות לתכניות מפורטות במתחמי התערבות המוגדרים להתחדשות עירונית.
5. הגדלת מסי יח"ד מ-6,319 (כולל תמ"ל 2001) ל-11,612 יח"ד + 210 יחידות מיוחדות.
6. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
8. שילוב בנייה מרקמית במתחמי ההתערבות.
9. שינויים והגדרות במערכת הדרכים ותשתיות.
10. קביעת פרוגרמה למוסדות צבור ולשטחים פתוחים.
11. שינוי קווי בניין.
12. קביעת הוראות בינוי.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה.
14. קביעת הוראות בנושא תשתיות: נקוז, נגר עילי, מים וביוב.
15. קביעת הוראות בנושא פיתוח נופי וסביבתי.

נתונים תיק הבניין :

בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה של הבניין הוותיק ואולם, הבינוי תואם את ההיתרים בסביבה והתוכניות התקפות.

הונח שהבינוי אינו כולל חריגות בניה.

**7. גישות בשומת מקרקעין**

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות בהערכת נכסי מקרקעין עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים.

(א) גישת ההשוואה.

(ב) גישת ההכנסה.

(ג) גישת העלות - השווי הפיזי.

גישת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס נשוא השומה והמסתמכת על עסקאות ו/או מחירים מוצעים של נכס דומים, תוך ביצוע התאמות (adjustments), הדרושות בגין ההבדלים בין מחיר הנכס הנשום לבין מחירי העסקאות שהשוו. בגישת ההכנסה או ההיוון נוהגים להעריך את שווי הנכס נשוא השומה על-ידי היוון ההכנסה העשויה להתקבל במשך תקופת החיים המועילים של הנכס. ההיוון נעשה על פי שער נכיון (מחיר ההון) המתאים לאופי הנכס, לתנאי השוק והאשראי, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים. לפי גישת העלות (השווי הפיזי), שווי הנכס הינו שווי הקרקע בתוספת עלות המבנה הקיים, כמפורט: שווי הקרקע - מחושב בד"כ עפ"י גישת ההשוואה, דהיינו על סמך ההשוואה עם מחיר מכירת קרקעות דומות או לפי שיטת הערך העודפי (Residual) לקרקע על פי ההכנסה המשוערת (מציאת מרכיב הקרקע מתוך כלל שווי הנכס בשיטת החילוץ. כלומר, הפחתה מהשווי הבנוי רווח יזם, ועלות בניה כולל רווח קבלני מותרת יתרה שאריתית של מרכיב הקרקע). מקובל לבצע שקילה (correlation) הדדית והצלבה של התוצאות שנתקבלו בשלוש הגישות השונות.

**עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה**

.8

בבואי לאמוד את שווי הנכס שבנדון, הבאתי בחשבון בין השאר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. הובא בחשבון מיקום הנכס נשוא חוות הדעת במרקם הכללי של העיר נתניה בכלל וברח' יאנוש קורצ'ק מס' 13 בשכונת קריית נורדאו בפרט.
- ב. הובא בחשבון כי בסמיכות מקום, קיים מרכזון מסחרי.
- ג. המאפיינים העיקריים של הנכס: שטח הדירה, סטנדרט הגימור, איכות התכנון והתאמתו, הקומה, כיווני הפניה, גיל המבנה ונתוני הסביבה.
- ד. הובא בחשבון מצבה הפיסי של הדירה על מרכיביה השונים, בדק הבית ורמת התחזוקה.
- ה. הובא בחשבון השיפוץ החלקי שבוצע בנכס לפני כשנתיים.
- ו. הובאו בחשבון מטרדי הרעש החלקיים הקיימים בנכס מרחוב פנחס לבון ובן גוריון המרכזיים הסמוכים לדירה.
- ז. הובא בחשבון כי בניין לא קיימת מעלית נוסעים.
- ח. הובא בחשבון כי בתחומי המגרש לא קיימות חנייות מוצמדות לטובת הדיירים, קיימות חניות בסביבה בשיטת "כל הקודם זוכה".
- ט. הובאו בחשבון תוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין.
- י. הובא בחשבון הפוטנציאל העתידי להתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. לעניין זה הובא בחשבון מקדם הדחייה ומרכיב האי ודאות.
- יא. הובא בחשבון כי בשכונה חלה תוכנית מס' 408-0413930 קריית נורדאו נתניה- התחדשות עירונית המהווה תוכנית מתארית הכוללת הנחיות להכנת תוכניות מפורטות למתחמים, ומהווה תוכנית מפורטת לשטחים הציבוריים (שצ"פ ושב"צ).
- יב. הובא בחשבון קיומו של הסכם פינוי בינוי חתום.



יג. הובאו בחשבון התמורות הצפויות להינתן בפרויקט בהתאם לחוזה פינוי בינוי.

כל דייר יקבל דירה חדשה בשטח דירתו הנוכחית כמפורט בנספח ב' ובתוספת 12 מ"ר לפחות. מובהר כי, היזם מתחייב לפעול מול רשויות התכנון על מנת שהן תאשרנה את הגדלת התוספת לכל דירה נוכחית ב- 8 מ"ר נוספים, דהיינו תוספת של 20 מ"ר לכל דירה.

בנוסף, לכל דירה חדשה יוצמדו ויירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין 1 (אחד) מקום חניה מקורה (רגיל ולא במתקן חניה רבועי ולא במכפיל חניה) בבניין המשותף החדש בו תמוקם דירת הבעלים החדשה של אותו יחיד בעלים, לפי העניין, מחסן אחד ככל שיהיו מחסנים בפרויקט ובשטח של לפחות 4 מ"ר (שטח המחסנים הממוצע שיוקצה לבעלים לא יפחת מממוצע שטחי מחסני היזם), מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר וכן חלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של שטח רצפת כל דירה ללא הצמדות, ביחס לשטח כלל הדירות בבית המשותף החדש, ללא הצמדות, ובהתאם להנחיות המפקחת על רישום המקרקעין לענין רישום הבניין ללא אבחנה בין דירות הבעלים ליזם.

שטחי המחסן, החניה ומרפסת השמש, יתווספו לשטח הדירה החדשה מעבר להגדלת שטחה כמפורט לעיל, הכל בהתאמה לצו המכר ולסטיות המותרות שם.

השטחים

מיקום הדירה החדשה והצמדותיה: הדירה החדשה תמוקם לפחות בקומה אחת מעל קומתה של הדירה הקיימת ומעל קומת העמודים וקומת הלובי בבנין החדש [ככל שהבניין יכול לקומת מסחר או קומות תעסוקה לפני קומות המגורים אך לא יותר משתי קומות מסחר/תעסוקה, מנין הקומות יחל מקומת המגורים הראשונה בפרויקט], היא תהא פינתית ולא כלואה, בת לפחות שני כיווני אוויר שאינם פונים לפיר ויוצמדו אליה חניה אחת תת קרקעית שאינה במכפיל חניה או במתקן חניה מיכני או רבועי או חניה "טורקית" ובאותו בנין בו מצויה הדירה החדשה, מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר (כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובלבד שממוצע שטחי מרפסות דירות הבעלים לא תהיינה קטנות יותר מממוצע שטחי מרפסות דירות דומות של היזם) ומחסן, ככל שיתאפשר תכנונית לבנות מחסנים (בשטח של כ- 4 מ"ר ובלבד שממוצע שטחי המחסנים של הבעלים לא יהא קטן יותר מממוצע שטחי המחסנים של דירות היזם). ככל והפרויקט יהא בשלבים תהא הקצאת הדירות בהתאם למכסת הדירות באותו השלב.

יד. הובאו בחשבון נתונים מתיק הבניין.

טו. בעיצוב השומה ניתן משקל יתר לגישת ההשוואה (או גישת השוק) המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על מחירי נכסים אחרים הדומים לו תוך ביצוע התאמות לשווי לפי נסיבות העניין .

טז. שווי השוק הוא המחיר בעל ההסתברות הגבוהה ביותר עבורו תימכרנה זכויות הבעלות בתנאי מימון רגילים, באם הוצע הנכס למכירה במשך זמן מספיק, העברת הזכויות היא לקונה סביר בעל מידע מלא על הנכס ואפשרויות השימוש בו, כאשר המכירה אינה מתבצעת דרך לחץ.

יז. הובאה בחשבון המגמה הכללית בשוק המקרקעין ומגמת השוק של נכסים בסביבה הדומים לנכס הנישום בפרט.

יח. הובאה בחשבון רמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים.