

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

לכבוד  
עו"ד יוסף דיין – כונס הנכסים  
בתיק 502646-02-23 – הוצאה לפועל לשכת קריות

**הנדון : שומת מקרקעין מלאה**

**אומדן שווי דירת מגורים בת 3 חדרים בבנין משותף**

**גוש : 10144 חלקה 2 תת חלקה 25**

**ברחוב אצ"ל 2 , שכונת שז"ר , טירת הכרמל**



תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

**1. מזמין השומה :**

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד יוסף דיין כונס הנכסים , האמון על מכירת הנכס בתיק 502646-02-23 הוצאה לפועל לשכת קרית ( להלן : " מזמין השומה" ) .

**2. מטרת השומה :**

נתבקשתי להעריך את " שווי השוק" של הזכויות בנכס נשוא השומה כפי שיפורט להלן לצורך מכירתו .  
השווי הנקוב בשומה, אמור לבטא את " שווי השוק" של הנכס הנישום – קרי , הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס , במועד הקובע לשומה, בעסקה בין קונה ברצון למוכר ברצון, ללא אילוץ , לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידעה , בשיקול דעת, בזהירות, ללא כפייה וכשהנכס פנוי וחופשי מכל היטל, חוב או שעבוד משכנתא וזכויות צד ג' .

**3. זהות המבקר והמועד הקובע לשומה :**

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס , 30/10/2025 .  
ביקור בנכס בוצע ע"י יעקב גוזלן, שמאי מקרקעין .  
מציג הנכס : עו"ד יוסף דיין .

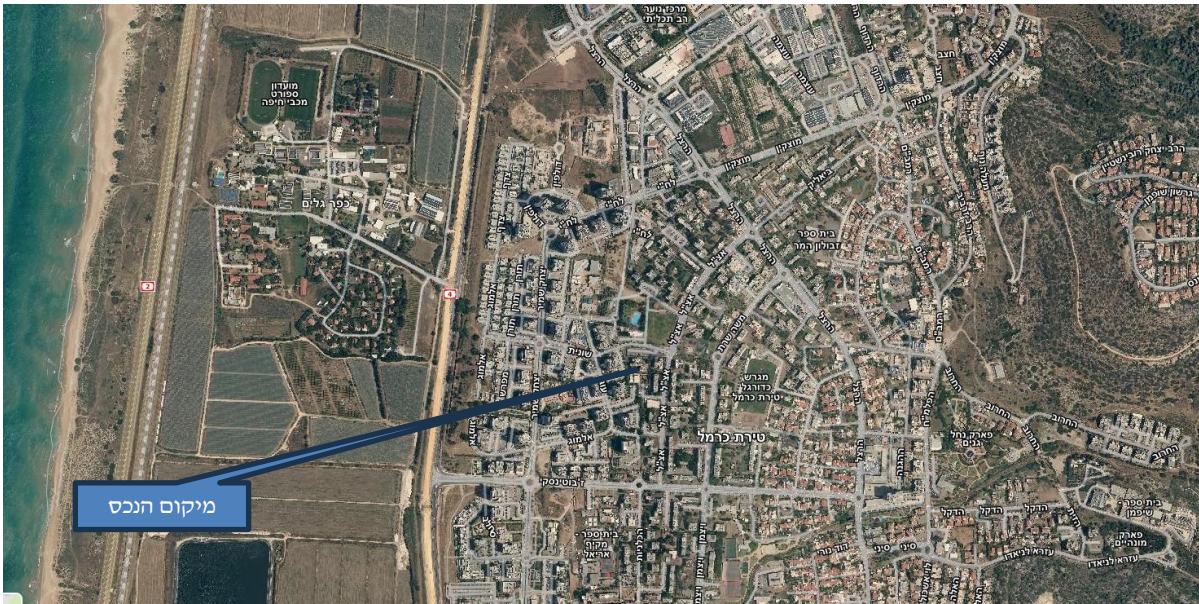
**4. פרטי זיהוי הנכס**

- סוג הנכס : דירת מגורים בת 3 חדרים , בקומה שלישית בכניסה ב' ( הכניסה המזרחית ) , בצד דרום מזרח של הבנין .
- פרטי רישום : בהתאם לנסח רישום מפנקס בתים משותפים :  
גוש : 10144  
חלקה : 2  
תת חלקה : 25
- כתובת עירונית : רחוב אצ"ל 2 , דירה מס' 26, בשכונת " שז"ר " , טירת הכרמל .
- שימוש בפועל : במועד הביקור נצפה כי הנכס אינו מאוכלס .

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

### 5. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב האצ"ל בשכונת שז"ר/ דקר , בחלק הצפון מערבי של טירת הכרמל . בבניין עורפי לרחוב האצ"ל . רחוב האצ"ל הינו רחוב דו סטרי המתחבר מצפון לרחוב הרצל ומדרום לרחוב ז'בוטינסקי . השכונה הינה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבניה רוויה של מבנים טוריים בני 4-5 קומות , גיל המבנים השכיח כ- 60 שנים . מצפון לנכס מעברו השני של הרחוב שטחים ציבוריים פתוחים ובריכת שחייה עירונית , בסמוך מגרש משחקים , ומגרש כדורגל עירוני , הבנין גובל מדרום בשטח ומבנה בית כנסת. הטופוגרפיה הטבעית מישורית הפיתוח הסביבתי מלא ותואם שימוש עירוני למגורים . תשריט סביבת הנכס מאתר GOVMAP :



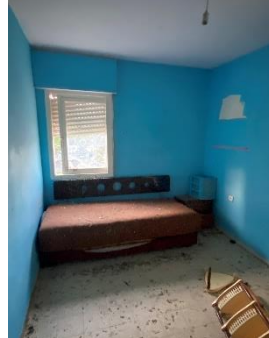
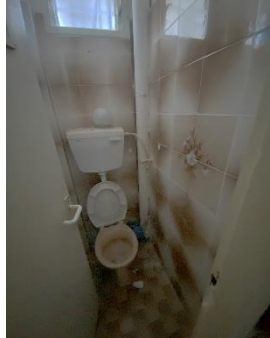
### 6. תיאור הבניין:

- |               |  |
|---------------|--|
| סוג הבניין :  | בניין טורי מדורג אופקית , כולל 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע .  |
| מספר כניסות : | 2 .  |
| מס' יח"ד :    | 31 יח"ד ( 4 דירות בקומה טיפוסית בכל כניסה ) .  |
| גיל הבניין :  | כ- 40 שנים ( אומדן ) .   |
| סוג הבניה :   | רגילה, שלד בטון ובלוקים ; גג : בטון שטוח ; חיפוי חוץ : טיח .   |
| מס' הקומות :  | 5 קומות ( 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת ) .  |
| מעלית :       | אין .  |
| מצב התחזוקה : | פשוט , תואם את גיל המבנה .   |
| חניה :        | לא קיימת חניה בשטח החלקה , קיים מפרץ חניה בחזית הבנין .  |
| פירוט נוסף :  | בקומת הקרקע : קומת עמודים מפולשת, מקלט משותף בכל כניסה, מחסנים בייתים .<br>קיימת חצר משותפת ללא תחזוקה שוטפת . |

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

**7. תיאור הדירה :**

- 7.1 כללי : דירת 3 חדרים בקומה שלישית מעל קומת קרקע , בכניסה ב' , בצד דרום מזרח של הבנין . דירה עורפית לרחוב אצ"ל .
- 7.2 שטח בנוי : כ- 64 מ"ר - בהתאם למדידה לפי תקן שמאי מס' 9 .
- 7.3 שטח רשום : 61.86 מ"ר - בהתאם לנסח רישום .
- 7.4 שטחים נוספים<sup>1</sup> : אין . הצמדות : אין .
- 7.5 חלוקה פנימית : מטבח, סלון , 2 חדרי שינה, חדר רחצה , תא שירותים .
- 7.6 רמת גימור : באופן כללי רמת הגמר ותחזוקת הנכס פשוטים ביותר , כוללת בין היתר :  
 ✓ דלת כניסה פלדלת ישנה , דלתות פנים פשוטות מעץ .  
 ✓ ריצוף תרצו 20/20 ס"מ .  
 ✓ חלונות מסגרת אלומיניום פשוטה למעט בחדר אחד מסגרת עץ , תריסים במטבח ובסלון חלון ויטרינה עם תריסי רפפה , בחדרים תריסי גלילה ידניים .  
 ✓ מטבח : ארון עץ ישן ברמת גמר ומצב פיזי ירודים .  
 ✓ חדר רחצה : פשוט, כלים סניטרים ישנים , כולל חדר השירותים .  
 ✓ מתקנים : 2 מזגנים עיליים .
- 7.7 תחזוקת הנכס : פשוטה ביותר : חלון בחדר שינה שבור כולל תריס תקול , סימני ונזקי רטיבות בתקרת חדר רחצה והשירותים , ארון מטבח רעוע , חסר בית מנורה בסלון .  
 יודגש כי , לא נבדק מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה ו/או תקינות מערכות הנכס .
- 7.8 צילומים מייצגים של הנכס מיום הביקור :



<sup>11</sup> בהתאם לרישום מסמכי הבית המשותף .

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

8. זכויות במקרקעין<sup>2</sup> :

- 8.1. אישור זכויות : בהתאם לצילום אישור זכויות מחברת עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, מיום 28/04/2025, עולים עיקרי הפרטים הבאים :  
פרטי הנכס : שיכון 0650, מבנה 0435, כניסה ב', דירה 026, גוף 077.  
בעלי זכות בנכס : [REDACTED]  
הזכות בנכס : זכות חכירה מהוונת מיום 22/05/2024. בנכס בישוב טירת כרמל רחוב אצ"ל 26/26 קומה 3, צורת מבנה קומות על עמודים.  
פרטי רישום : הנכס רשום בספרי החברה לפי גוש 010144 חלקה 0002 תת חלקה 025, יחידה 026 במבנה 0435. בעל הקרקע רשות הפיתוח.  
הערות : קיימת הערת אזהרה מתאריך 24/05/2023 בדבר מינוי כונס נכסים עו"ד יוסף דיין.  
נרשם צו בית משותף בתאריך 08/02/2011 – היחידה ניתנת לרישום זכויות בספרי המקרקעין.
- 8.2. נסח רישום : בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, נסח מס' 1195201, מיום 30/10/25, עולים בין היתר הנתונים הבאים : גוש 10144, חלקה 2, תת חלקה 25.  
תיאור הנכס : דירה בקומה שלישית, שטח בנוי 61.86 מ"ר, חלק ברכוש המשותף 1/32.  
הצמודות : אין רישום.  
בעלויות : רשות הפיתוח החלק בנכס : בשלמות.  
רכוש משותף : רשויות – עיריית טירת כרמל, שטח החלקה הרשום 2142 מ"ר, קיים תקנון מוסכם, תת חלקות 32, כניסות 2.  
הערות הרשם : " נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי "
- 8.3. רמ"י : בהתאם להודעת רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל, מיום 30/10/2025, עולים עיקרי הנתונים הבאים :  
כתובת הנכס : רח' שרת 435 מס' דירה 26, טירת הכרמל.  
גוש 10144, חלקה 2, תת חלקה 25.  
בעלי הזכויות : [REDACTED] חלקיות הזכויות : הזכויות 1/2  
[REDACTED] חלקיות הזכויות : הזכויות 1/2  
הזכות בנכס : לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך 31/03/2069.  
הערות : היות והנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין, הרשות לא תבצע בנכס כל פעילות לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו' על בעלי הזכויות לפעול לרישום הנכס כדין לאלתר.

<sup>2</sup> תיאור המצב המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה.

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

8.4. **רישום בית משותף**: בהתאם לצו ולתקנון בית משותף, בגוש 10144 חלקה 2, שטח החלקה 2,142 מ"ר, כתובת: רח' אצ"ל 24-26 טירת כרמל – להלן "המקרקעין". עולים עיקרי הנתונים הבאים:  
הבית מורכב ממבנה אחד בן 5 קומות, 2 כניסות ובו 31 דירות לפי הפירוט הבא: כניסה א'- 16 דירות, כניסה ב' – 15 דירות, סה"כ 31 דירות.  
הדירה נשוא חוות הדעת מסומנת כחת חלקה 25, שטח רצפה 61.86 מ"ר, קומה שלישית, חלקה היחסי ברכוש המשותף 1/32, ללא הצמדות.

#### 9. מצב תכנוני

בהתאם למידע תכנוני מאתר הוועדה לתכנון ובניה מורדות כרמל, על החלקה חלות עיקרי התוכניות המקומיות הבאות:

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
2/20/9	תכנית שיכון ציבורי מס' 2/20/9 בטירת הכרמל (מכ/180)	בתוקף	31/01/1984
355-0579425	תכנית מתאר כוללת טירת כרמל	בתוקף	07/04/2024
686/ג	טירת כרמל - שכונה מערבית	בתוקף	17/11/1974
מכ/201	הוראות בדבר צורת חישוב שטחי בניה במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל	בתוקף	19/01/1986
מכ/218	שינוי תקנון בענין קווי בניין	בתוקף	15/04/1986

#### 9.1. עיקר הוראות הבניה נגזרות מתכנית ג/686:

סיווג החלקה : אזור מגורים ג'  
מס' קומות : 4 + קומת עמודים.  
זכויות בניה : 25% X 4 קומות, סה"כ 100% + 10% במגרשי פינה, סה"כ 110% בשטח כל מגרש פינה.

9.2. **תכנית מס' מכ/201** - מטרת התכנית לקבוע צורה אחידה של חישוב שטחי הבניה למגורים במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל. שטח המגרש לצורך חישוב שטח הבניה הינו שטח המגרש נטו. חלקי הבנין הכלולים בחישוב שטח הבניה הינם כל חלקי הבנין לרבות מרפסות בין שהן מקורות ובין שאינן מקורות, חדרי מדרגות פנימיים, חדרי שירות דירתיים כגון חדר ארונות, מזווה, גלריה וכיוצ"ב.

חלקי הבנין שלא יכללו בחישוב שטח הבניה הינן כדלקמן: מקלט, מחסן דירתי בבית משותף עד 6 מ"ר לדירה, מקום חניה (מקורה ושאינו מקורה) ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר, מבנה יציאה לגג, מדרגות גן ומדרגות חוץ, מרפסת גן (בתנאי שתהיה ללא קירוי מעליה והיא מהווה חלק של הגן), שטח הגג, השטח השטח הפנוי בקומת העמודים בתנאי שהוא שייך ליותר משתי דירות, סטיון, השטח מתחת לגג רעפים אשר שיאו לא יעלה על 2.20 מעל התקרה שמתחתיו, בבניינים רבי קומות חדר מכונות, קומת צנרת עד 1.8 מ', חדר הסקה, פיר המעלית ושטחים הקשורים להפעלת המעלית, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים. בדירות קוטג'ים, לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חלל חדרי המדרגות הפנימיים עד 8 מ"ר, במקרה של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר, לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות עד 12 מ"ר.

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

**10. רישוי :**

לא אותרו, היתר בניה ותוכנית היתר לנכס ולפיכך לא נבדק מצב רישוי הנכס בחוות הדעת.  
הונח בחוות הדעת כי הנכס נבנה בהתאם להיתר .  
הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים ותואם את תשריט הבית המשותף .

**11. עקרונות גורמים ושיקולים :**

באומדן שווי הזכויות בנכס הנדון, הבאתי בחשבון בין היתר את הנתונים הבאים :

- 11.1. מיקום הנכס ברחוב אצ"ל 2, בשכונת שרת בטירת כרמל .
- 11.2. סוג המבנה, גיל המבנה, רמת הגמר ומצב תחזוקתו .
- 11.3. מיקום הדירה בבניין, רמת הגמר ומצב תחזוקת הדירה .
- 11.4. הובאו בחשבון נתוני התכנון במגרש .
- 11.5. מידת הנגישות ואופי הבינוי הקיים בסביבה הקרובה.
- 11.6. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת בה.
- 11.7. רמת המחירים המקובלת בסביבה .
- 11.8. השומה נערכה בהנחה שאין בנכס פגמים אשר לא ניתן היה לזהותם בביקור בנכס.
- 11.9. לא נבחנו היבטים הנדסיים לרבות אלמנטים בלתי גלויים וכן השפעות סביבתיות הכפופות לבדיקת מומחים בתחום .
- 11.10. הערכת השווי כוללת מע"מ .
- 11.11. היטל השבחה : לא נבחן בשומה לרבות תשלומי מיסים צפויים .

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

**12. הערכת שווי הנכס בגישת השוואה<sup>3</sup> :**

12.1. לצורך הערכת שווי הנכס, נבחנו עסקאות מכר רלוונטיות בסביבת הנכס מאתר רשות המיסים תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא חוות הדעת מבחינת שטח בנוי, קומה, רמת גמר וכד' :

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	רחוב	מחיר בש"ח	שטח בנוי	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
17	2	10144	08/07/2025	טירת כרמל	אצ"ל 26	1,400,000	84.00	5	1	4	31	1970
10	17	10144	14/05/2025	טירת כרמל	אצ"ל 45	1,130,000	55.00	3	2	4	6	1960
11	16	10144	03/04/2025	טירת כרמל	שרת 26	1,230,000	53.00	3	3	4	16	1960
14	21	10144	26/03/2025	טירת כרמל	שרת 38	1,150,000	54.00	3	3	4	40	1970
9	10	10144	02/03/2025	טירת כרמל	אצ"ל 23	1,385,000	68.00	3	3	4	16	1970
11	6	10144	25/02/2025	טירת כרמל	אצ"ל 44	1,320,000	77.00	3.5	3	4	32	1960
0	5	10144	22/01/2025	טירת כרמל	אצ"ל 39	1,120,000	57.00	3	3	3	24	1997
16	2	10144	09/01/2025	טירת כרמל	אצ"ל 24	1,180,000	61.00	3	4	4	31	1970
6	4	10144	01/01/2025	טירת כרמל	אצ"ל 32	1,000,000	63.00	3	2	3	9	1970
26	2	10144	21/05/2023	טירת כרמל	אצ"ל 26	1,150,000	62.00	3	3	4	31	1970

**12.2. היצע למכירה :**

- ברחוב אצ"ל 24 מוצעת למכירה דירת 3 חדרים בקומה 4/4 בשטח 62 מ"ר, תמורת 1,260,000 ₪ דירה מסודרת יותר .
- ברחוב אצ"ל דירת 3 חדרים בקומה 1/3, בנוי 71 מ"ר, מוצעת למכירה תמורת 1,200,000 ₪ .
- ברחוב אצ"ל 33 דירת 3.5 חדרים בקומה 3/3 בשטח בנוי של 78 מ"ר, מוצעת למכירה תמורת 1,200,000 ₪, דירה מסודרת יותר .

<sup>3</sup> **גישת השוואה ( שווי שוק )** – גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות מכר שנעשו בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת שחירותם וכו'. תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום בייחס לעסקאות השוואה .



יעקב גוזלן שמאות מקרקעין

# יעקב גוזלן

שמאות מקרקעין יעוץ וניהול נכסים  
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

## 14. השומה

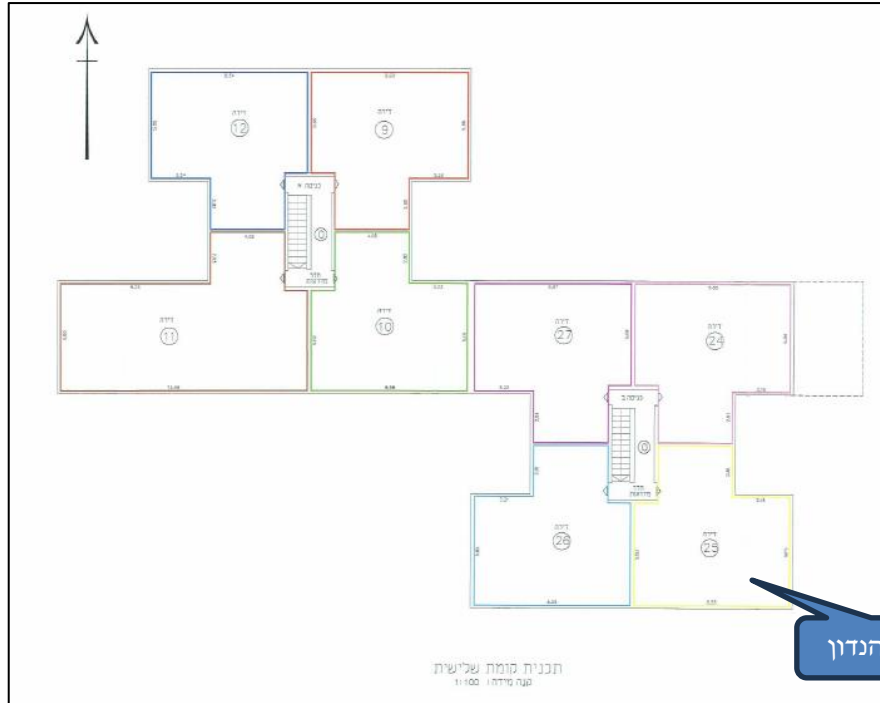
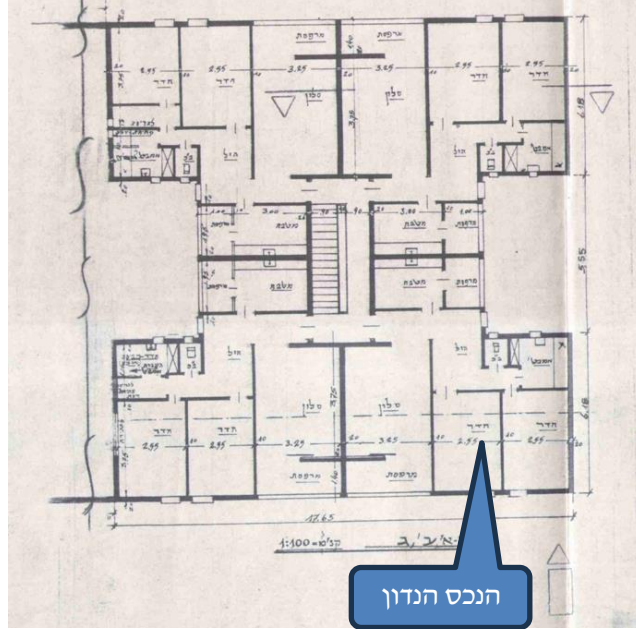
לאור כל האמור לעיל להערכתי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, במכירה ממוכר ברצון לקונה מרצון כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל שעבוד, חוב, חזקה, משכנתא, שכירות וזכויות צד ג' הינו בגבולות סך של :





תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

סרטוט הדירה



סרטוט הדירה צילום מתשריט הבית המשותף





תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

תאריך 30/10/2025 ח' חשון תשפ"ו שעה: 13:16	תאריך נסח מס' 1195201	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
לשכת רישום מקרקעין: חיפה <b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b> גוש: 10144 חלקה: 2 תת חלקה: 25			
<b>הנכס נוצר ע"י שטר:</b> 8421/2011 <b>מיום:</b> 10/02/2011 <b>סוג שטר:</b> צו רישום בית משותף			
<b>תיאור הנכס</b>			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	61.88	1/32
כניסה			
2			
<b>בעלויות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
8421/2011	10/02/2011	רישום בית משותף	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			
<b>הרכוש המשותף</b>			
<b>הנכס נוצר ע"י שטר:</b> 8421/2011 <b>מיום:</b> 10/02/2011 <b>סוג שטר:</b> צו רישום בית משותף			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית טירת כרמל	2,142		
מבנה	אגף	כניסה	כתובת
		1	אצ"ל 24-26, טירת כרמל
		2	אצ"ל 24-26, טירת כרמל
תקנון	תת חלקות	כניסות	
מוסכם	32	2	
שטר יוצר			
8421/2011			
<b>הערות רשם המקרקעין</b>			
"נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי" יפ. 4580 מיום 30.10.97			
<b>המספרים הישנים של החלקה</b>			
10144/1			

עמוד 1 מתוך 2





יעקב גוזלן שמאות מקרקעין

יעקב גוזלן

שמאות מקרקעין יעוץ וניהול נכסים  
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

תאריך : 02/11/2025  
מספר שומה : 143240

תאריך	30/10/2025	ה' חשון תשפ"ו	שעה: 13:16	רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل   MINISTRY OF JUSTICE
נסח מס'	1195201	לשכת רישום מקרקעין: חיפה			
<b>העתק רישום מפנקס בתים משותפים</b>					
גוש: 10144 חלקה: 2 תת חלקה: 25					
<b>סוף נתונים</b>					
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001					
שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח					
עמוד 2 מתוך 2					

עמוד 12 מתוך 12



רחוב העמקים 1, ת.ד. 1699, טבריה 1420401, טל': 04-6731876 | פקס: 04-6262277 | נייד: 050-2276986  
דוא"ל: [kobigoz@gmail.com](mailto:kobigoz@gmail.com)