



קרליבך 10, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד 6713214  
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111  
שלוחת הצפון: יגאל אלון 31, קריית טבעון מיקוד 3608331  
טל': 04-9536303 | פקס: 04-9835823  
E mail: Info@agassiy.co.il | www.agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד  
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)  
עדי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (BA)  
יוסי מור - שמאי מקרקעין (MBA)  
איתמר מור - שמאי מקרקעין וכלכלן  
אלעד דביר - בוגר התמחות (BA)  
עדי מיכאלוב - כלכלן ומתמחה (BA)

דו"ח מספר: 11448

תאריך: 29 נובמבר 2023

~~תיק בית משפט מס' תלה"מ 23-191-0026688-002~~

חוות דעת של מומחה

הערכת שווי קוטג' טורי אמצעי

גוש 7130, חלקה 191, תת חלקה 2

רחוב בר אילן 21

שכונת הנביאים

בת ים





**תוכן עניינים**

5.....	מטרת השומה.....
5.....	פרטי הנכס .....
6.....	זכויות במקרקעין.....
7-8.....	מצב תכנוני.....
9.....	תיאור הסביבה .....
10-12.....	תיאור הנכס .....
13.....	שיקולים ועקרונות בהערכה .....
14.....	פרוט נתוני השוואה ותחשיבים .....
15.....	הערכה.....
18-16.....	נספחים.....

**חוות דעת של מומחה**

שם המומחה: יוסי אגסי  
 מען מקום עבודתו: רחוב קרליבך 10, ת"ד 51992, תל אביב. 6713225

אנו החתומים מטה, מונינו ע"י כבוד השופט ארז שני, שופט בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, לחוות את דעתנו המקצועית לעניין הערכת שווי קוטג' טורי אמצעי, הידוע כתת חלקה 2, בחלקה 191 בגוש 7130. בר אילן 21, שכונת הנביאים, בת ים.  
 הננו עורכים את חוות דעתנו זו במקום עדות בבית המשפט ואנו מצהירים בזאת כי ידוע לנו, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתנו זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות, שנתנו בבית המשפט.

**ואלה פרטי השכלתנו וניסיונו:**

**יוסי אגסי - ת"ז 051633840.**  
**מספר תעודת הסמכה כשמאי מקרקעין: 460.**

**השכלה:**

תואר שני (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון נדל"ן, האוניברסיטה העברית ירושלים.	2018-2019
בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.	1990-1992
בוגר תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל-אביב.	1981-1984

**ניסיון מקצועי:**

מתחילת שנת 2005 אני בעלים ומנהל של משרד העוסק בכלכלה ושמאות מקרקעין בעיקר בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.	2005 עד בכלל
שמאי מוסמך ועובד במשרד פרץ את אגסי.	1996-2004
הסמכה כשמאי מקרקעין- תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 460 - מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.	15/03/1996-
טרום התמחות והתמחות במשרד יצחק פרץ.	1991-1996
גזבר הרשות המקומית יהוד.	1990-1994
עבודה בתפקידים שונים ככלכלן.	1990-1985

עדי אגסי - ת"ז 303016710.

מספר תעודת הסמכה כשמאי מקרקעין: 4147112.

השכלה:

- 31/05/2022 - בוגר קורס הכשרת בוררים מהמרכז למשפט מסחרי של אוניברסיטת בר אילן, בשיתוף עם מרכז פישר להכשרת בוררים בישראל.
- 12/04/2021 - הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 4147112 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
- 2014-2016 תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים עם התמחות במימון מהמסלול האקדמי המכללה למנהל- ראשון לציון.

ניסיון מקצועי:

- 2022 מתחילת שנת 2022 אני שותף ומנהל של משרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין העוסק בעיקר במתן חוות דעת מומחה בשמאות מקרקעין, לגופים שונים, לרבות בתי המשפט וכן בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
- 2021-2022 שמאי מקרקעין מוסמך ועובד במשרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין.
- 12/04/2021 - הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 4147112 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
- 2018-2019 התמחות בשמאות מקרקעין, במשרד גרינברג אולפין.
- 2015-2017 משרת טרום מתמחה בשמאות מקרקעין, במשרד אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין.



**וזאת חוות דעתנו :**

**1. נושא חוות הדעת**

נושא חוות הדעת הינו קוטג' טורי אמצעי, הרשום כחת חלקה 2, הממוקמת בבניין, הבנוי על חלקה 191, בגוש 7130, ברחוב בר אילן 21, שכונת הנביאים, בת ים (להלן: "הבית"/"הנכס").

**2. מטרת חוות הדעת**

2.1 להעריך את השווי הנוכחי של הנכס כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.

2.2 השווי של הנכס אמור לבטא את מחירי שוק הנדל"ן, שניתן לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

3. **התאריך הקובע לשומה :** 29 נובמבר 2023.

4. **תאריך הביקור :** הביקור בנכס נערך ע"י עדי אגסי- שמאי מקרקעין ויוסי אגסי- שמאי מקרקעין בתאריך 07 נובמבר 2023.

**5. פרטי הנכס**

גוש	: 7130.
חלקה	: 191.
תת חלקה	: 2.
קומה	: ראשונה ושניה.
שטח רשום	: 76.67 מ"ר.
שטח בנוי	: סה"כ השטח הבנוי בנכס נושא חוות הדעת הינו כ- 112 מ"ר ברוטו, בתוספת שתי חצרות בשטח כולל של כ- 29 מ"ר.
	השטח ברוטו כולל: מרפסות מקורות, שנסגרו והוכללו בשטח הדירה, קירות חוץ ומחיצות פנים ולא כולל חלק יחסי בחדר המדרגות ובכוש המשותף, זאת על סמך מדידה גרפית ע"ג תשריט היתר הבנייה ומדידה, שנערכה בעת הביקור. המדידה נערכה בהתאם להנחיות תקן 9 של מועצת שמאי המקרקעין.
מיקום	: רחוב בר אילן 21, שכונת הנביאים, בת ים.

**6. פרטי רישום ומצב משפטי**

סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על החלקה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים:

6.1 בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק מפנקס הבתים המשותפים, שהופק ביום 24/10/2023, תת חלקה 2, בחלקה 191, בגוש 7130, רשומה כדלקמן:

תיאור הנכס:

תיאור קומה – ראשונה ושניה. שטח במ"ר – 76.67. החלק ברכוש המשותף – 77/310.

בעלויות:

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

משכנתאות:

- משכנתה מדרגה ראשונה מתאריך 11/06/2014, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על סכום של 972,000 ₪.
- משכנתה מדרגה ראשונה מתאריך 12/01/2022, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על סכום של 180,000 ₪.

**6.2 בית משותף:**

לא נמצא תשריט בית משותף. לאחר פניה לרשם המקרקעין הובהר לנו, שלא אותר תשריט הבית המשותף לנכס נשוא חוות הדעת. מצורף מכתב מלשכת רישום המקרקעין בפרק הנספחים.  
יודגש כי זיהוי מיקום הנכס בבניין בוצע בהתאם למצג הצדדים בביקור בנכס ולא ע"י תשריט בית משותף.

**7. מצב תכנוני**

**7.1** בהתאם לאתר האינטרנט של מנהל הנדסה, עיריית בת ים, התכניות הרלוונטיות, החלות על החלקה נשוא חוות הדעת הנן:

שם התוכנית	תאריך מתן תוקף	מהות התוכנית
בי/29/א	04/01/1968	תוכנית מפורטת
בי/2/א	15/07/1971	תכנית מתאר בת ים
בי/430/א	05/02/2006	בניה על גגות בתים
בי/427	20/01/2012	התחדשות עירונית מתחם בר אילן
תמ"א 38 על כל תיקוניה		

**7.2** תמצית זכויות הבנייה בחלקה בהתאם לדף המידע:

- ייעוד קרקע: אזור מגורים ג.
- שטח במ"ר: 666.
- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- סה"כ אחוזי בניה: 33%.
- מס' קומות מקסימלי: 3.
- רוחב חזית מינימלי: 17 מ'.
- קו בנין לחזית: 5 מ'.
- קו בנין צדדי: 4 מ' או 3.5 מ'.
- קו בנין אחורי: 5 מ'.
- מרתפים: לשימושים הבאים בלבד- גני ילדים, כתות לימוד, מועדוני נוער, מועדונים ציבוריים, מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

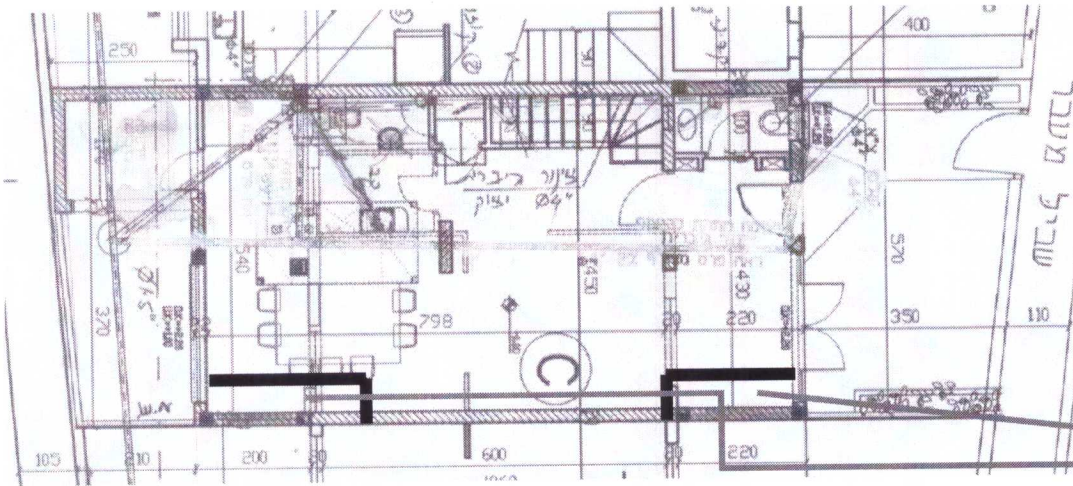
**7.3** תיק בניין:

- בתיק הבניין בארכיון הסרוק של מנהל הנדסה עיריית בת ים, נמצאו מס' היתרי בניה ומסמכים נלווים. להלן היתרי הבנייה והמסמכים הרלוונטיים:
- היתר מס' 104, מיום 11/05/1950, המתיר הקמת בית בן 2 קומות המכיל 12 חדרים.
  - תשריט המצורף להיתר הבניה מס' 104.
  - היתר שינויים מס' 20040148, מיום 07/06/2004, המתיר תוספת בניה לדירה נשוא חוות הדעת.
  - תשריט המצורף להיתר מס' 20040148.
- לא נמצאו חריגות בנייה ביחס לתשריטי ההיתר המופרטים לעיל, למעט חלק קטן משטח המרפסות המקורות, שאינו תואם בגבולותיו לתשריט (ראה סימון על התשריט להמחשה בלבד).



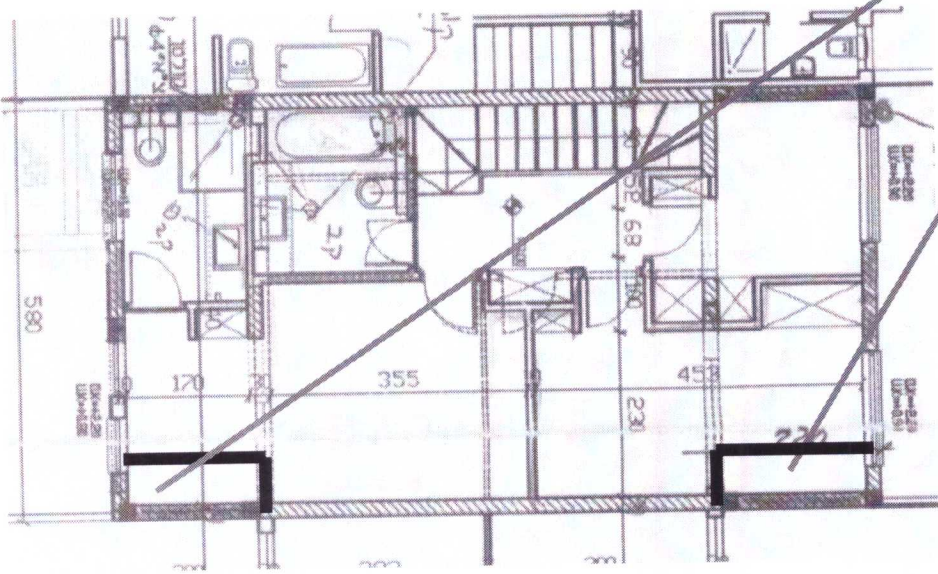
קטע רלוונטי מתשריט היתר הבניה מס' 20040148:

קומת קרקע



חוסר התאמה  
בגבולות שטח  
המרפסות המקורות  
הסימון הנ"ל ממחיש  
את הבנוי בפועל

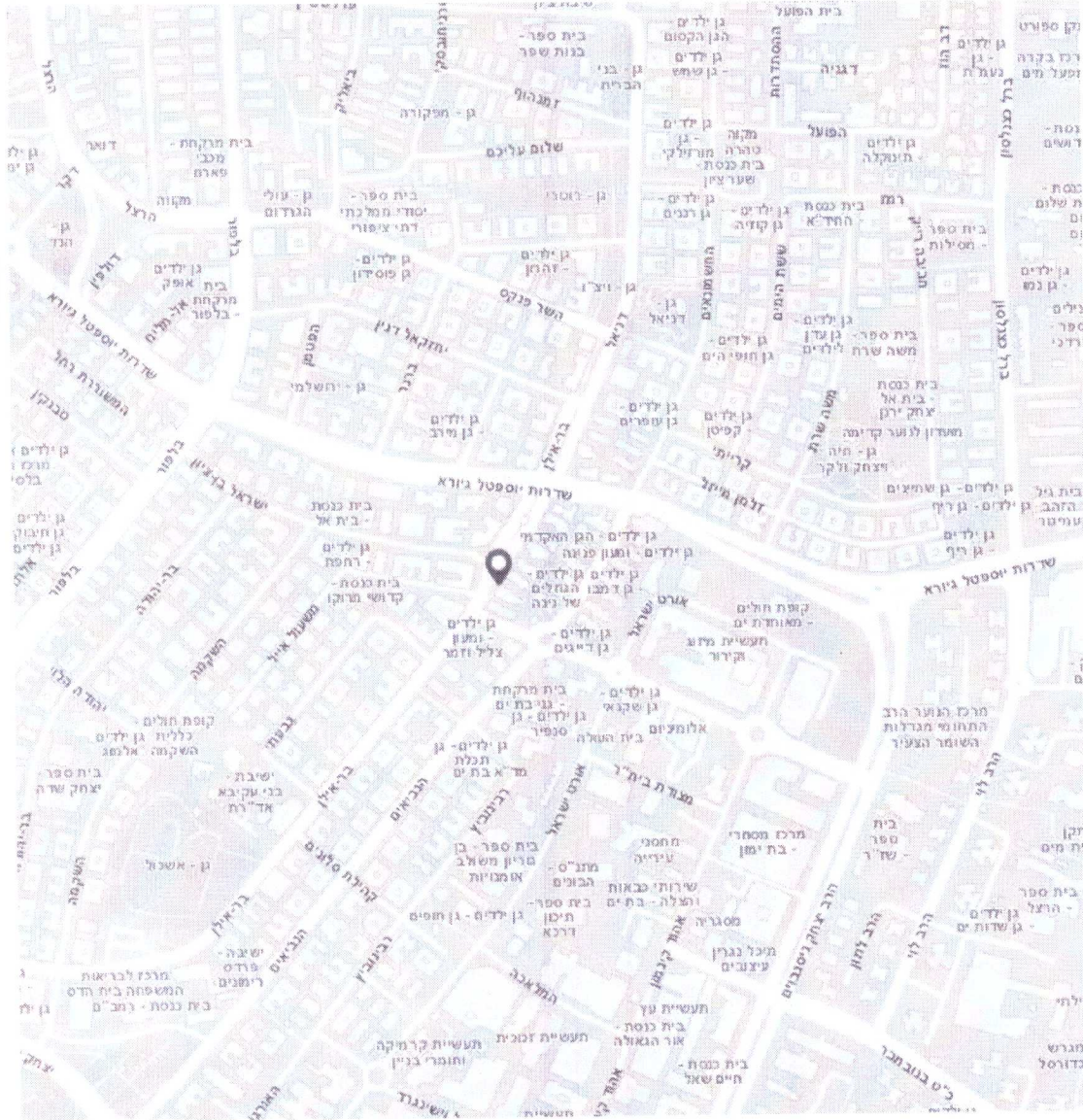
קומה א'





8. תיאור הסביבה והנכס

8.1 תיאור הסביבה



**בר אילן 21, שכונת הנביאים, בת ים**

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר בת ים, בשכונת הנביאים. האזור מאופיין כאזור מגורים ברובו, עם בניינים בנויים בבנייה רוויה לצד בנייה נמוכה, מוסדות וגנים ציבוריים. רחוב בר אילן, דו-סטרי עם שדרת הפרדה במרכזו, סלול אספלט, עם מדרכות ומפרכי חניה משני הצדדים. תנועת כלי הרכב והלכי הרגל ערה ברוב שעות היממה. הקו האדום של הרכבת הקלה עובר צפונית לנכס נשוא חוות הדעת במרחק של כ- 120 מ' אוויריים. הנכס נשוא חוות הדעת פנימי, ללא חזית לרחוב בר אילן והגישה אליו באמצעות דרך צר להולכי רגל בלבד.

**הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.**



## 8.2 תיאור הבניין והדירה

### תיאור הבניין

הבניין בו ממוקם הבית נשוא חוות הדעת מהווה קוטג' טורי הכולל 4 יח"ד. הבניין בנוי שלד בטון, גג רעפים וקירות חוץ בחיפוי טיח. הבניין בן קומה אחת מעל קומת קרקע. הבניין כולל 4 יח"ד. בבניין אין מעלית ואין חניה בתחומי החצר. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קוטג' טורי אמצעי, הקוטג' השני מרחוב בר אילן עם גישה באמצעות שביל להולכי רגל בלבד.

**רמת הבנייה והגמר של הבית טובה. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת טובים.**

### תיאור החצר

החצר עם פיתוח מלא ברמה טובה, כוללת בין היתר:  
גדר אלומיניום מעל חומה בנויה, רחבה מחופה קרמיקה ואדניות גינון.

### יחידת המגורים

הבית נשוא חוות הדעת מהווה קוטג' טורי אמצעי, היחידה השנייה מרחוב בר אילן. לבית 2 כיווני אוויר מלאים לצפון ודרום.

**הבית כוללת 3.5 חדרים, ב- 2 קומות בחלוקה כדלקמן:**

#### קומת הקרקע:

- חצר חזיתית
- מבואת כניסה.
- חלל בלתי מחולק הכולל מטבח עם יציאה לחצר עורפית מקורה, פינת אוכל וחדר מגורים.
- תא שירותים.
- גרם מדרגות לקומה א'.

#### קומה א':

- 2.5 חדרי שינה (אחד מהם מאסטר עם חדר רחצה ושירותים צמוד).
- חדר רחצה ושירותים כללי.



עבודות הגמר ברמה טובה מאוד, כוללות בין היתר:

- \* דלת הכניסה הראשית ודלת היציאה לחצר מהמטבח מפלדה.
- \* הרצפה בחיפוי אריחי קרמיקה.
- \* הנגרות עץ עם דלתות עץ תלויות על צירים.
- \* החלונות זכוכית במסגרות פרופיל בלגי, עם זכוכית רגילה וחלבית.
- \* המטבח ברמה טובה כולל משטח אי גדול במרכזו, ארונות עליונים ותחתונים בילט אין ומשטח עבודה מאבן.
- \* בחדר הרחצה והשירותים הכללי בקומה א' אמבטיה, אסלה סמויה וכיור רחצה מונח על ארון מעץ. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- \* בחדר הרחצה והשירותים הצמוד לחדר המאסטר מקלחון עמידה, אסלה סמויה וכיור רחצה מונח על ארון מעץ. הרצפה והקירות בחיפוי אריחי קרמיקה.
- \* בתא השירותים בקומת הקרקע, אסלה וכיור מונח על ארון מעץ.
- \* בדירה מותקנים 4 מזגנים עיליים.

**רמת הבנייה והגמר בבית טובה מאוד, רמת התחזוקה טובה.**



**תמונות מייצגות**



**9. שיקולים ועקרונות בחוות הדעת :**

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים :

- 9.1 מיקום האזור, שכונת הנביאים, במרקם הכללי של העיר בת ים.
- 9.2 מיקום הבניין באזור.
- 9.3 רמת הבנייה והגמר בבית, גיל הבית, מצבו הפיסי ורמת התחזוקה השוטפת שלו.
- 9.4 מיקום הבית בבניין, כקוטג' טורי אמצעי.
- 9.5 שטח הבית והתכנון הפונקציונאלי שלו. הובא בחשבון שטח הבית בהתאם למדידה, שנערכה ע"ג תשריט היתר הבנייה.
- 9.6 הובא בחשבון כי הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים והזכויות בנכס הן בעלות. הובא בחשבון כי בתיק הבית המשותף חסר תשריט הבית המשותף ולפיכך לא ניתן לזהות את מיקום הנכס בבניין באופן חד חד ערכי. הובא בחשבון כי על הנכס כבר רשומה משכנתא לטובת בעלי הנכס ובנוסף קיימת אפשרות לערוך תשריט חדש ולעדכנו ברשם המקרקעין. לפיכך לא הובא בחשבון הפחתה בשווי הנכס.
- 9.7 הובא בחשבון המצב התכנוני, כמפורט בס' 7 לעיל.
- 9.8 הובאו בחשבון מחירי מכר בפועל (מאתר רשות המיסים) ונתוני היצע (אתר יד-2) מדירות דומות ורלוונטיות באזור, תוך התאמות המתחייבות לשטח בנוי, רמת גמר, התאמה לשינוי מחירים על פני זמן ועוד.
- 9.9 המחיר שהיה משלם "קונה מרצון למוכר מרצון".
- 9.10 במכירת הדירה הנדונה (יד שניה) אין חבות במע"מ.

**הערות:**

- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת לרבות השימוש בחוות הדעת כבטוחה לאשראי בנקאי ו/או משכנתא, בין היתר משום שחוות הדעת אינה ערוכה בהתאם לתקן 19, כמתבקש לשומות בטחונות. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- בימים אלו אנו בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", נכון ליום עריכת הדו"ח קיימת אי ודאות על השפעת המלחמה הנ"ל על שוק המקרקעין, יודגש כי השווי הבא לידי ביטוי בדו"ח זה, משקף נתוני עסקאות שבוצעו טרם החלה המלחמה הנ"ל, יתכן וסביר כי למצב לו אנו עדים במועד כתיבת הדו"ח, יש ותהיינה השפעות כלכליות, בין היתר, על שוק הנדל"ן. יובהר כי בהעדר אפשרויות לחיזוי השפעת המלחמה על שוק הנדל"ן חוות דעת זו מתבססת עפ"י מצבו הנוכחי של שוק הנדל"ן.