



תאריך: 7/1/2026
תיק שווי: 1156/2026

תיק חדל"פ: 65212-04-21 אליעזר איפראימוב תז 17460270

לכבוד

עו"ד גלמן אביב – הנאמן בתיק

רח' פלי"ם 2

חיפה

א.ג.נ.

שווי זכויות בנכס

גוש – 10142 חלקה – 3

תת-חלקה - 15

שכ' שב"ל

פרדס חנה-כרכור

נספח

• נסח טאבו



חוות דעת של מומחה

שם המומחה: מיכל ארז-קרן.

פרטי השכלה: שמאית מקרקעין מוסמכת - רישיון מס' 4981427
 בוגרת לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון.
 תואר ראשון בכלכלה וניהול.
 הנדסאית תעשייה וניהול – טכניון חיפה.
 קורסים והשתלמויות בתחום באופן שוטף.

ניסיוני המקצועי: מתן שירותי שמאות במגוון נושאים ללקוחות פרטיים, לעורכי דין ולחברות.
 הכנת חוות דעת לבתי משפט (מחוזי ושלום) בעיקר בחדל"פ.
 ליווי והכנת שומות לפיצויים בגין ירידת ערך (סעיף 197) והיטלי השבחה.
 הכנת שומות והשגות למשרדי ממשלה שונים (משרד הבריאות, שמאי ממשלתי וכו').

הצהרה:

אני החתומה מטה, נותנת את חוות דעתי במקום עדות בבית משפט ואני מצהירה כי ידוע לי היטב שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שניתנה בבית המשפט.



1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידי עו"ד אביב גלמן, להלן הנאמן בתיק, לאמוד את שווי הזכויות בדירה, שווי שוק, הנמצאת ברח' דרך למרחב 541, פרדס חנה-כרכור, וידועה כגוש 10142 חלקה 3 תת-חלקה-15.

לצורך הכנת דוח השומה

- 1.1 נערך ביקור בנכס
- 1.2¹ עיינתי בתיק בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור
- 1.3 עיינתי בתיק צו בית משותף מאתר משרד המשפטים
- 1.4 עיינתי בנסח טאבו
- 1.5 עיינתי בתוכניות בניין עיר החלות על הנכס
- 1.6 נבדקו נתוני שווי מקרקעין רלוונטיים בסביבה הנדונה.

2. ביקור בנכס

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 6/1/2026

3. זיהוי הנכס

גוש – 10142
 חלקה – 3 תת-חלקה-15
 מהות – דירה בת שלושה חדרים בשטח של 61.60 מ"ר (נסח טאבו)
 זכויות – בעלות
 כתובת: דרך למרחב 541 (מרחב 4), שכונת הדר, פרדס חנה-כרכור

4. מועד קובע

המועד הקובע לשומה, מועד עריכתה.

¹ לא נמצא היתר בניה לבניין והתסריט הקיים לא מתאים לקיים בפועל.



5. תאור הנכס והסביבה

- 5.1 הדירה נמצאת בבניין משותף הכולל שלוש כניסות ושלוש קומות מעל קומת עמודים וללא מעלית, הנמצא ברח' למרחב 541, פרדס-חנה כרכור.
- 5.2 רחוב **דרך למרחב**, רחוב ארוך ואחד הרחובות הראשיים שחוצה את המושבה. ברחוב ממוקמים רב מוקדי העסקים המסחריים של המושבה ובנוסף השירותים הציבוריים הכוללים מועצה מקומית, דואר, בנקים גנים ובתי כנסת.
- 5.3 המושבה מאופיינת כאזור כפרי וסמוכה למספר פארקים המעניקים לה אופי פסטורלי ושלוו.
- 5.4 בשנים האחרונות, עקב פיתוח מערכת כבישים ורכבת נגישים, יש ביקוש למושבה המשלבת איכות חיים, מחירי נדל"ן נמוכים וקרבה לת"א.
- 5.5 הכבישים, המדרכות ועמודי התאורה בסביבת הנכס, במצב תחזוקתי טוב.
- 5.6 רב הבתים ברחוב הם בתי שיכון ותיקים בני 2-3 קומות מעל קומת עמודים, נבנו בשנות ה-70.
- 5.7 הבניין בו נמצאת הדירה, נמצא במתחם שנקרא "**שיכון עמידר**", (דירות רבות במתחם, הן בבעלות עמידר), המאופיין בהזנחה.
- 5.8 האוכלוסייה המאפיינת את המתחם היא ברמה סוציו-כלכלית בינונית-נמוכה, אוכלוסייה וותיקה וקשת יום.
- 5.9 בבניין בוצע שיפוץ בשנת 2019, ועדין ניכרת הזנחה. הגינות לא מטופחות, ארונות החשמל ותיבות הדואר סדוקות ויש רטיבות מפושטת בקירות ובתקרה (עד כדי חשיפה של ברזל הזיון). בקומת העמודים של הבניין, יש מקלט המשמש את דיירי הבניין ורחבה מרוצפת ועליה ספסלי ישיבה.
- 5.10 שלד הבניין - בטון, גג - שטוח והחיפוי בקירות החיצוניים - טיח מותז בגוון בהיר.
- 5.11 לבניין יש שתי כניסות אחת חזיתית והשנייה עורפית. בצד העורפי של הבניין, יש מגרש חניה ציבורי המשמש את דיירי המתחם.
- 5.12 המצב התחזוקתי של הבניין בינוני-נמוך.
- 5.13 הדירה נמצאת בכניסה השלישית ובקומה שנייה. חדר המדרגות בכניסה זו, מחופה ומרוצף עד קומה ראשונה באריחי קרמיקה.
- 5.14 בדירה יש שלושה חדרים כולל חדר מגורים, מטבח, חדר מקלחת ותא שירותים.
- 5.15 **להלן פירוט הגימור בבית:**
- מטבח** – הארונות ברמת תחזוקה נמוכה מאד. דלתות שבורות ורקובות. יש משטח שיש מסוג חברון צר, שבור ונמוך מהתקן. החיפוי בקיר ובקיר ממול, כולל אריחי קרמיקה בגוון אפור לבן ובגודל 30*20 ס"מ. הריצפה מרוצפת באריחי קרמיקה מעוצבים בגוונים של שחור ולבן.



חדר מקלחת - החיפוי והריצוף כוללים אריחי קרמיקה בגוון אפור לבן ובגודל 24*39 ס"מ. חלק מהאריחים חסרים. אין ארונות. על התיקרה יש סימנים של רטיבות מפושטת (לדעת הדייר הנושא טופל).

תא שירותים - החיפוי בקיר והריצוף כוללים אריחי קרמיקה בגוונים של ירוק.

ריצוף - למעט המטבח וחדרי הרחצה, הריצפה מרוצפת באריחי טרצו מיושנים בגודל 20*20 ס"מ במצב תחזוקתי בינוני חלקם שקועים.

מזגן - מיושן ולא פועל באופן תקין (לדעת הדייר).

תריסים - במצב תחזוקתי בינוני (חלקם חסרים).

דלתות וחלונות - במצב תחזוקתי בינוני-נמוך.

רטיבות - במספר מוקדים בדירה, יש **רטיבות שלא מטופלת**.

5.16 המצב התחזוקתי בדירה – **בינוני-נמוך**.

6. זכויות קניין

ביום 8/1/2026 הופק נסח טאבו מלשכת רישום מקרקעין חיפה באמצעות האינטרנט, וכן בעיון **בצו בית משותף** שהופק ממשרד המשפטים, עולים הפרטים הבאים:

6.1 שטח החלקה 1,751 מ"ר ובה 19 תת-חלקות עם תקנון מוסכם בשטר יוצר 7041/2000.

6.2 הנכס מוכרז **כשיכון ציבורי** והוא נמצא ברח' דרך למרחב 541, פרדס חנה-כרכור.

6.3 שטח הדירה הוא 61.60 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף הוא 1/18.

6.4 הדירה נמצאת בכניסה ג' ובקומה שנייה בבניין.

6.5 **הבעלות בנכס רשומה על שם:**

✓ איפראימוב אלכסנדר ת.ז. 017460254 וחלקו בנכס 1/2.

✓ איפראימוב גיזורגיל ת.ז. 1746026 חלקה בנכס 1/2.

6.6 רשומה הערה בדבר העברה לזרים ע"י מדינת ישראל עפ"י סעיף יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

6.7 **רשום צו מניעה** - מבית משפט השלום חיפה בתיק חדל"פ 65212-04-21 מיום 9/1/2024.

6.8 **מינוי נאמן בתיק** – עו"ד גלמן אביב, מונה בתיק בימ"ש השלום בחיפה על הזכויות הלא רשומות של החייב איפראימוב ת.ז. 017460270 בחדל"פ 65212-04-21 מיום 18/3/2025 (יש כתב מינוי שניתן ביום 5/8/2024).



6.9 מינוי נאמן בתיק – עו"ד פריד חגי, מונה בתיק חדל"פ 12532-11-20 על הזכויות הלא
רשומות של החייב איפראימוב ת.ז 017460270 ביום 24/3/2025.



מבחר תמונות מהנכס והבניין (רטיבות ניכרת גם בבניין וגם בדירה)



7.2 תוכנית ש/109 "תנאי הבניה והפיתוח של שכונת המגורים" פורסם ביום 19/9/1974 ב- י.פ.

2046

מטרת התוכנית

לתכנן ולהגדיר את תנאי הבניה והפיתוח של שכונת מגורים, אשר תכלול 116 יח"ד בבניינים בני קומה אחת (בניה מהירה) ותהווה מרכז קליטה ואזור מגורים מיוחד, בניני צבור, אזור מסחרי, מקלטים, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, דרכים, חניות ציבוריות ופרטיות - לפי שיפורט להלן ברשימת התכליות.

החלקה בתוכנית זו בייעוד **למגורים מיוחד**. (תוכנית זו מחליפה את תב"ע ש/1)

רשימת התכליות לחלקה ביעוד למגורים ג'

- בתי מגורים, מועדונים, חנויות מסחר, מספרות ובתי מרקחת וכו'.

זכויות בניה

- ✓ גודל המגרש – 800 מ"ר
- ✓ מס' קומות - עד שלוש קומות מעל קומת עמודים
- ✓ 35% בניה בכל קומה
- ✓ כל בניין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך
- ✓ קוו בניין – קדמי – 5 מטר, צדדי – 3 מטר ואחורי – 4 מטר.

7.3 תב"ע ש/601² שכונת גאולה מרכז קליטה שב"ל" פורסם ב-9/7/2006 ב-י.פ. 5550

מטרת התוכנית

לאפשר הגדלת שטח יחידות דיור בבניינים קיימים, כולל על הגג, מבלי לשנות את מס' יח"ד במגרש. שינויים קלים בגבולות חלקות. קביעת צורת הגדלת הדירות בהתאם לטיפוסי הבניינים והדירות כפי שצוין בנספחים. קביעת הנחיות כלליות להרחבת יחידות הדיור.

7.4 תוכנית 2/27/11 "רישום שיכונים ציבוריים" מיום 28/12/1983

מטרת התוכנית

ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק וללא שינוי בזכויות הבניה שבתוקף.

² תוכנית שיקום שכונות של פרדס חנה כרכור שבוצעה עפ"י טיפוסי מגרשים.



7.5 תוכנית 353-0138586 מתאר כוללנית פורסם ביום 15/8/2017 ב-י.פ 3567

מטרת התוכנית

1. הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 55,000 נפש, תוך שמירה על אופי הכפרי למחצה של הישוב.
3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילותיו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
5. חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית-חברתית-מסחרית.
6. שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, מבנים ואתרים לשימור, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, אתרי טבע ונוף.

מכוחה של תוכנית זו, לא ניתן להפיק היתר בניה או הרשאה

