

תאריך: 17 פברואר 2025
 סימוכין: 202500052

לכבוד,
 עו"ד תמר מייזליק,
 רח' בזל 52, תל אביב,
 גברת נכבדה,

חוות דעת מומחה
דירת מגורים בבית קומות
רח' ראב"ע 12, שכונת שיכון מזרחי, רמת גן
גוש 6186, חלקה 108 (משותף עם חלקות 109-112)¹ תת חלקה 39
מגרש 2000 בחלק לפי תוכנית רג/850
תיק מס' 14162-05-24²



¹ בפועל מבנה 6 ממוקם ע"ג חלקות 110 ו-111.
² בהתאם להערה על גבי נסח הרישום.

אני החתום מטה **יניב ביליה שמאי מקרקעין מספר רישיון 1662**,
מרחוב ביאליק 149, באר-שבע.

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל, התבקשתי על ידי עו"ד מייזליק תמר תיק מס' 14162-05-24, לבחון ולשום את שווי השוק של הנכס הנדון, הידוע כדירת מגורים בגוש 6186 חלקה 108 (משותף עם חלקות 109-112) תת חלקה 39, רחוב ראב"ע 12, מגרש 2000 בחלק לפי תוכנית רג/850, שכונת שיכון מזרחי, רמת גן. זאת לצורך הצגתו בהליך משפטי.

הנני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב עניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו היא כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי המקצועיים

הנני שמאי מקרקעין, בוגר לימודי שמאות מקרקעין במכללה המשותפת באר שבע, שלוחת המכללה בחיפה "רמות מינהל". שמאי מוסמך עפ"י חוק שמאי מקרקעין תשכ"ב 1962, בעל רישיון מס' 1662 משנת 2008, חבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל. השתלמות שמאי חקלאי - אומדן נזקים בחקלאות משנת 2011. לימודי בוררות בתוכנית להכשרת בוררים במרכז למשפט מסחרי, הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר – אילן ומרכז פישר להכשרת בוררים בישראל החל משנת 2018.

ואלה פרטי ניסיוני

בוגר קורס בוררים בתוכנית להכשרת בוררים במרכז למשפט מסחרי, הפקולטה משפטים אוניברסיטת בר – אילן ומרכז פישר להכשרת בוררים בישראל	2018
שמאי חקלאי, אומדן נזקים בחקלאות.	2011
שמאי מקרקעין, מנהל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.	2008
משרד המשפטים - התמחות בשמאות מקרקעין, לשכת השמאי הממשלתי מחוז ירושלים והדרום.	2006-2007

ואלה מקבלי השירותים ממשרדי

בנק הבינלאומי, מסד, אוצר החייל ופאג"י.
בנק מרכנתיל דיסקונט אגף המשכנתאות
בנק ירושלים החטיבה הקמעונאית (משכנתאות ומסחר).
מוסדות פיננסיים – ממיטב דש', חב' טריא השקעות ועוד.
כונס הנכסים הרשמי, המרכז הישראלי לאפטרופסות ועוד.
שמאי ועדות לתכנון ובניה "אופקים", "בני שמעון", "יואב", "לכיש", "עומר", "באר טוביה", "רהט", "חוף אשקלון", "ערבה תיכונה", "תמר", "מטה יהודה".
החברה הכלכלית "אופקים", "שער הנגב", "מושבי הנגב".
הלשכה לסיוע משפטי באר שבע.
משרדי עורכי דין באזור המרכז והדרום.

נמנה על שמאי המאגר הממשלתי ונותן שירות לרבות המשכנות לרבות עמיגור, עמידר, האפוטרופוס הכללי, ביטוח לאומי ועוד.

בדקתי את הנכס בתאריך 10/02/2025 ואת המסמכים רלוונטיים לנשוא חוות הדעת כפי שיפורט בחוות הדעת.

להלך חוות דעתי,

1. מטרת השומה:

מטרת חוות הדעת לבחון ולשום את שווי השוק של הנכס הנדון הידוע כדירת מגורים בבית קומות ברח' הראב"ע 12, שכונת ראב"ע 12, שיכון מזרחי, רמת גן, הידוע כגוש 6186 חלקה 108 (משותף עם חלקות 109-112) תת חלקה 39, מגרש 2000 בחלק לפי תוכנית רג/850, תיק מס' 14162-05-24, בתנאי שוק חופשי של מוכר מרצון לרוכש ברצון.

2. עורך הביקור:

נערך ביקור בנכס בתאריך 10/02/2025 ע"י יניב ביליה שמאי מקרקעין ממשד הח"מ שבדק את הנכס וסביבתו.

3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס ועריכת השומה.

4. פרטי זיהוי הנכס:

4.1	- כתובת הנכס הנישום	רח' ראב"ע 12, שכ' שיכון מזרחי, רמת גן.
4.2	- גוש	6186.
4.3	- חלקה	108 (משותף עם חלקות 109-112).
4.4	- תת חלקה	39.
4.5	- מהות הנכס	דירת מגורים בבית קומות.
4.6	- הנכס	דירת מגורים בקומה ראשונה, מבנה 6.
4.7	- מגרש	מגרש 2000 בחלק לפי תוכנית רג/850.
4.8	- שטח בהיתר	75.11 מ"ר.
4.9	- שטח רשום	24.16 מ"ר בהתאם לנסח רישום.
4.10	- שטח ארנונה	66 מ"ר.
4.11	- בעלויות	עוזו ג'ק ת.ז. 070713938 החלק בנכס 1/3, עוזו עזרא אלפרד ת.ז. 051288256 החלק בנכס 1/3, עוזו שמואל ת.ז. 051867729 החלק בנכס 1/3.
4.12	- הזכויות בנכס	בעלות.

5. תיאור סביבת הנכס:

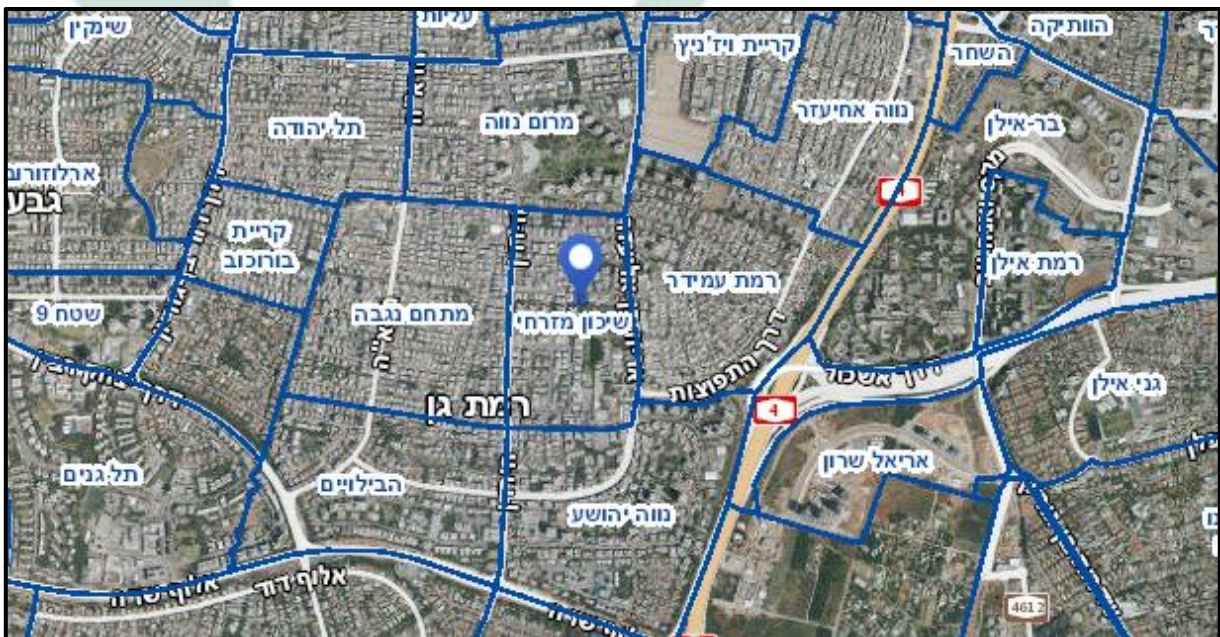
הנכס הנדון נמצא ברחוב ראב"ע 12, שכונת שיכון מזרחי, רמת גן.

רמת גן היא אחת מהערים המרכזיות במחוז תל אביב בישראל, היא גובלת בערים תל אביב, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק.

בשטחה נמצאים אצטדיון רמת גן, הפארק הלאומי, הספארי, אוניברסיטת בר-אילן, מרכז רפואי שיבא ומתחם בורסת היהלומים

שכונת שיכון מזרחי ממוקמת במרכז העיר. השגונה הוקמה גבולות השכונה הם כדלהלן:

- מזרח - שכונת נווה יהושע.
- ממערב - שכונת מתחם נגבה.
- ממזרח - שכונת רמת עמידר כביש 4.
- מצפון - שכונת מרום נווה.



רחוב הראב"ע מהווה רחוב פנימי ושקט הממוקם בחלק הצפוני- מרכזי של השכונה, אורכו כ - 200 מ"ר, הרחוב גובל ברחוב אריה בן אליעזר ממזרח וברחוב פקס ממערב ומאופיין בבניה רוויה כדוגמת נשוא חוות הדעת.

בסביבת הנכס בתי כנסת, גני ילדים, עיריית רמת גן, בזק ועוד.

הנכס הנדון ממוקם מעברו הדרומי של הרחוב.



רמת הפיתוח והתשתיות בסביבה מלאה וכוללת בין היתר מערכת כבישים, מדרכות, חניות כלי רכב, תשתיות מים וביוב, תאורה ועוד.

6. תיאור הנכס:

6.1 תיאור המגרש:

הנכס הנדון ממוקם בחלקה מס' 108 (משותף עם חלקות 110-112) בפועל המבנה ממוקם ע"ג חלקות 110 ו-111 בחלק, בגוש 6186 בשטח של 5.036 דונם בהתאם לנסח רישום עדכני.

על מגרש 2000 בחלק לפי תוכנית רג/850, בנוי מבנה מס' 6 (בהתאם לרישום בתשריט הבית משותף), השימוש בשטח החצר אינו צמוד לנכס מהווה את הרכוש המשותף, מרפסת ומעליה פרגולה מעץ. **השימוש בשטח זה הינו כמנהג בעלים אך אינו חלק מהנכס הנדון מבחינה משפטית**



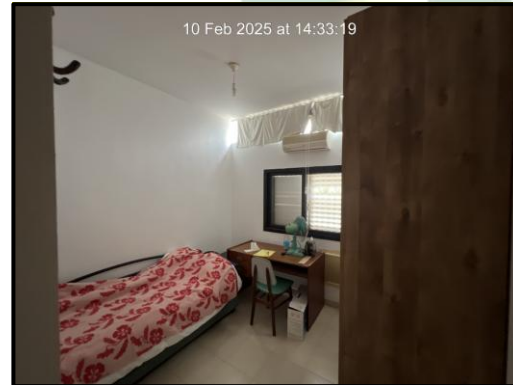
6.2 תיאור הבניין:

- | | | | |
|---|--------------------|---|---|
| - | סוג הבניין | - | בניה רוויה. |
| - | סוג הבניה | - | קונבנציונלית, כוללת שלד בטון, קיר בלוק בחיפוי טיח מותז. |
| - | גיל הבניין | - | 60 + שנים. |
| - | גג | - | רעפים. |
| - | מס' הקומות הכללי | - | 2 קומות. |
| - | במלל | - | קומת קרקע (קומה ראשונה בתשריט הבית המשותף) +
קומה א' (קומה ב' בתשריט הבית המשותף). |
| - | מספר מבנים | - | 9. |
| - | מספר יח"ד בקומה | - | 4. |
| - | סה"כ יחידות בבניין | - | 64. |
| - | מצב פיזי | - | תואם לגיל המבנה. |



6.3 תיאור הנכס:

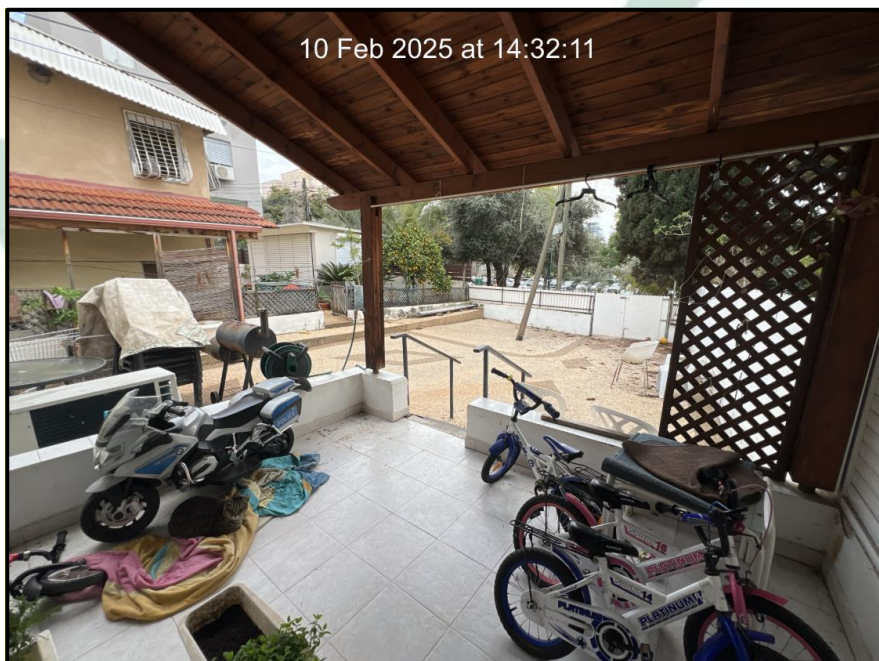
- | | |
|--|---|
| <p>דירת מגורים בקומה ראשונה (קרקע) במבנה 6.
75.11 מ"ר.</p> <p>24.16 מ"ר בהתאם לנסח רישום.
66 מ"ר.</p> <p>סלון, מטבח, חדר רחצה ושירותים, חדרי שינה.
מגורים.
צפון, מזרח.</p> <p>רמת המפרט בנכס בינונית עד ירודה וכוללת בין היתר דלת כניסה פלדלת. דלתות פנים מעץ סטנדרטי. ריצוף באריחי קרמיקה במידות 45/45 ס"מ, ארון מטבח דו קומתי מעץ מחופה פורמייקה, משטח עבודה שיש קיסר, קירות הבית צבועים בצבע לבן, בחדר הרחצה חיפוי וריצוף באריחי קרמיקה, כלים סנטרים סטנדרטיים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום.
מפוצל.</p> <p>נצפו סימני רטיבות, עובש וקילופי טיח מהותיים ברחבי הערה.</p> | <p>- הנכס</p> <p>- שטח בהיתר</p> <p>- שטח רשום</p> <p>- שטח ארוננה</p> <p>- חלוקה פונקציונאלית</p> <p>- השימוש בנכס</p> <p>- כיווני אוויר</p> <p>- סטנדרט בנייה</p>
<p>- מיזוג</p> <p>- מצב פיזי</p> |
|--|---|





חריגת בניה:

שטח המרפסת בנויה על השטח המשותף ועליה קיימת פרגולה מעץ.





7. מצב תכנוני :

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה בוועדה לתכנון ובניה "רמת גן" ובאתר רמ"י נמצא כי על הנכס הנדון חלות תכניות בניין עיר הבאות:

מס' תוכנית	פרסום לתוקף ברשומות	י.פ.	מהות התוכנית
506-0471433	בהפקדה		תוכנית מתאר כוללת
506-1289032	בבדיקה תכנונית		התחדשות בניינית לכלל העיר
רג/850	05/08/1984	3083	תוספת בניה לשיפור והגדלת יחידות הדוור

להלן עיקרי התוכנית העיקרית רג/850:

מטרת התוכנית:

מתן אפשרות לתוספת בניה והגדלת יחידות הדוור הקיימות ללא תוספת יחידות דוור חדשות בתחום התוכנית.

ייעוד הקרקע:

מגרש 2000 בייעוד אזור מגורים ג', מסומן בצבע צהוב על גבי התשריט.

תכליות, שימושים וזכויות בניה:

א. ניתן יהיה להוסיף שטח בניה לשיפור והגדלת יחידות הדוור הקיימות בשטח כפי המסומן במגלו שטחי הבניה.

ב. תוספת הבניה האמורה תהיה סוגרת בראש לקווי הבניה המסומנים במשריט.

ג. תוספת הבניה תבנה צורה אחידה ל ובראש לדרישתו של מהנדס העיר למעט האלוקה הפנימית בחוק הירידה.

שטח דירה המירבי לא יעלה על 100 מ"ר.

ד. העיצוב הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר כולל:

- פתח הצרות וגינות, תכנון גדרות וחניות
- גבהי רצפות, גבהי קומות וגבהי בניינים
- כל חזיתות הבניינים לרבות צורה וגמר הגגות
- פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים שיכללו חמרי הבניה וצביעתם, לרבות חומר ציפוי וגמר בניה באנפיים שלמים.

ה. הקטנת קווי הבנין לצורך תוכנית זו בלבד.

ו. חבנית הבנייני המצורפת מחווה חלק בלתי נפרד מהחבנית.





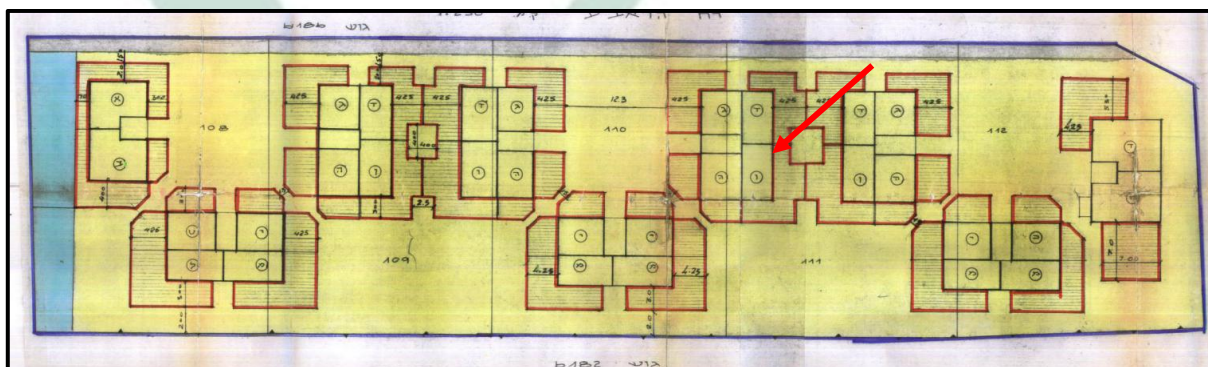
יניב ביליה
ש.נ.י - שמאות מקרקעין
שמאות ויעוץ במקרקעין * שמאות חקלאית * מיסוי * הפקעות וירידת ערך

10

טבלת שטחי בניה ע"ג התשריט:

טבלת שטחי הבניה			
סה"כ	שטח מועד במ"י	שטח ק"ט במ"י	ט.י.ק.ס חדרה
100.0	47.95 ✓	52.55	א
100.0	47.95 ✓	52.55	ב
74.0	40.6 ✓	33.86	ג
70.0	37.1 ✓	30.84	ד
74.0	40.6 ✓	33.86	ה
74.0	40.6 ✓	33.86	ו
100.0	47.95 ✓	52.55	ז
100.0	47.95 ✓	52.55	ח
74.0	40.6 ✓	33.86	ט
74.0	40.6 ✓	33.86	י
74.0	40.6 ✓	33.86	כ
70.0	37.1 ✓	30.86	ל
66.2	36.1	30.11	מ

תשריט התוכנית:



8. רישוי:

בבדיקה שבוצעה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נמצא כי לנכס קיימת תכנית בקשה להיתר מאושרת והיתרי בניה, מעיון במסמכים עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

היתר בניה מס' 8197:

- מס' תיק - 13008/12.
- גוש - 6186.
- חלקות - 108-112.
- כתובת - הראב"ע 12.
- בעל ההיתר - שמואל עזוז ת.ז. 5186772.
- מהות ההיתר - להגדיל חדר ולהוסיף 2 חדרים ושירותים בשטח כולל של 43.25 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע, מרפסת בשטח 4.50 מ"ר ושניוניים פנימיים.
- תאריך נתינת ההיתר - 04/08/1991.

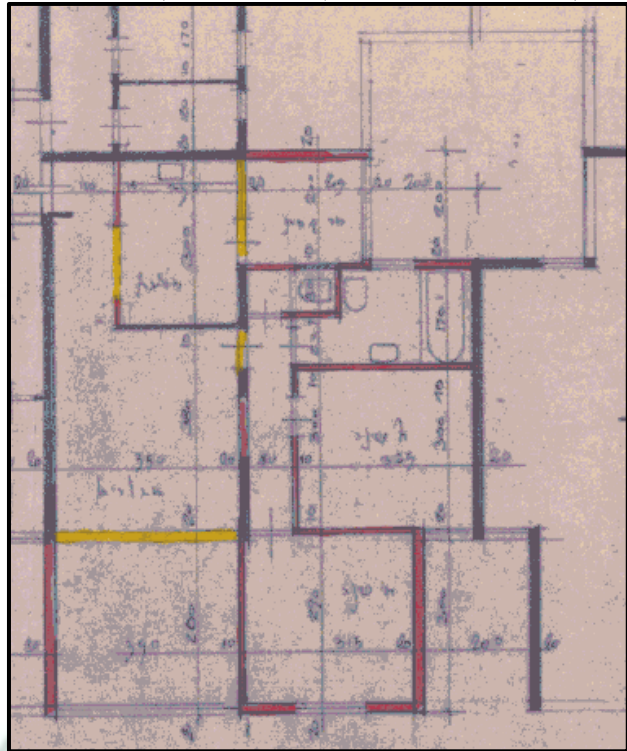
טבלת השטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

שטח כולל של בניה (מ"ר)															
קומה	קיים	מוצע	סך הכל	מגורים בנפרד						אזור הבניה	סך הכל	קיים	מוצע	סך הכל	
				מס' 45	מס' 46	מס' 47	מס' 48	מס' 49	מס' 50						
מרתף															
ק"מ													75.11	47.75	27.36
א															
ב															
ג															
ד															
ה															
ו															
ז															
ח															
ט															
י															
יא															
יב															
יג															
יד															
טו															
טז															
טז															
סך הכל													75.11	47.75	27.36

3
 9/4/91

מחלקת מהנדסי העיר
 רמת גן
 6887
 2/8/05

להלן תשריט הנכס מתוך תכנית הבקשה להיתר:



9. מצב משפטי:

9.1 נסח טאבו:

הוצג לעיוני נסח טאבו ומידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב יפו, הנסח הופק בתאריך 16/01/2025. מעיון בפרטי הנסח מובאים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- גוש - 6186.
- חלקה - 108 – משותף עם חלקות 109-112.
- תת חלקה - 39.
- קומה - ראשונה.
- מבנה - 6.
- שטח רשום - 24.16 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף - 12/873.
- שטח החלקה - 5,036 מ"ר.
- בעלויות - עזוז ג'ק ת.ז. 070713938 החלק בנכס 1/3,
- עזוז עזרא אלפרד ת.ז. 051288256 החלק בנכס 1/3,
- עזוז שמואל ת.ז. 051867729 החלק בנכס 1/3.
- הזכויות בנכס - בעלות.

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11198/2018/36	12/03/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
67421/2024/1	18/12/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד מיזליק תמר
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב מס' תמ"ש 14162-05-24, מיום 17/12/2024			
על כל הבעלים			

למבנה תקנון מצוי ובו 66 תתי חלקות ב9 מבנים.

9.2 תשריט בית משותף:

הוצג לעיוני תשריט בית משותף ממנו עולה כי הנכס הינו מבנה מס' 6 בקומה ראשונה, בגוש 6186 חלקות 108-112 תת חלקה 39 בשטח 24.16 מ"ר.
להלן החלקים הרלוונטיים מתוך תשריט הבית המשותף:

