

אוריאל ב"ר שמאי

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין  
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין  
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

**אורמן דן**

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ  
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

תאריך: 22.03.20

תיק מס': 55048-06-19

לכבוד

בית משפט השלום

ראשון לציון

, א.ג.ב.

**חוות דעת של מומחה מטעם בית משפט  
צייג ואח' נ' דייג ואח', תמ"ש 55048-06-19-06  
הרקפת 16 ראשון לציון**



רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין  
 ברכה סאיר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין  
 ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 2 -

שם המומחה: דן אורמן

כתובתו: הגר"א 11 רחובות

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי כבי השופטת רבקה מקייס לחוות דעתי המקצועית בעניין  
 הנדון.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בשבועה בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב  
 שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא  
 חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

כבי בית המשפט נתן תוקף להחלטה זו ביום 20.01.20.

#### ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

מהנדס בנין בוגר הטכניון בחיפה משנת 1977 ורשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (רישיון מסי  
 24467). עסקתי כמהנדס ביצוע, ניהול פרויקטים ופיקוח בין השנים 1978-1989.

שמאי מקרקעין מוסמך (רישיון מסי 221) עוסק בשמאות מקרקעין משנת 1985.

הנני משמש כמומחה מטעם בתי משפט השלום והמחוזי כשמאי מקרקעין ומהנדס בנין בלמעלה  
 מ- 2,800 תיקים.

סיימתי קורס גישור פישור.

סיימתי קורס חוות דעת של מומחה.

בשנת 1978 במשך שנה שרתתי בבינוי חיל אוויר כמפקח על פרויקטים גדולים של בנייה בבסיסי  
 חיל אוויר.

בשנים 1979-1989 עבדתי בחברת אשקובית כמהנדס ביצוע ובצעתי פרויקטים רבים של בניית

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 סל. 08-9460871 פקס. 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושטחית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושטאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 3 -

ישובים, בניית בית מלון, משרדים, פרויקטים מגוונים רבים וקוטג'ים.  
 הנני בעלים של משרד לשטאות מקרקעין והנדסת בנין משנת 1989 ועוסק במגוון רחב של שונות:  
 ליווי פיננסי כולל דוחות אפס ודוחות מעקב (פיקוח) חודשיים ובדיקות כלכליות לפרוייקטים.

### 1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי ע"י כבי השופטת חנה קלוגמן לחוות דעתי המקצועית בנושאים הבאים:

1.1. שווי הנכס.

1.2. מהם דמי השימוש בכל אחת מהיחידות הבנויות על המגרש החל מיום 29.09.18.

### 2. מסמכים אשר הוצגו לעיוני:

2.1. כתב תביעה כולל נספחים.

2.2. כתב הגנה כולל נספחים.

### 3. תאריך הביקור:

3.1. הביקור בנכס נערך ביום 20.02.20 ע"י הח"מ וע"י ליטל שגב-איטח, שטחית מקרקעין,

בנוכחות מר דיג, הנתבע.

### 4. המועד הקובע:

4.1. המועד הקובע לשומח הינו כדלהלן:

4.1.1. שווי הנכס – מועד הביקור.

4.1.2. דמי השימוש – 29.09.18.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושםאות מקרקעין בע"מ  
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 4 -

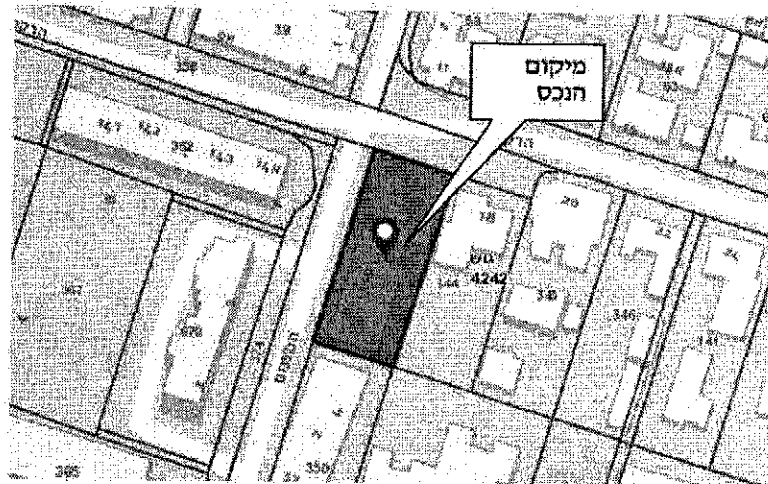
5. פרטי המקרקעין:

5.1. גוש 4242, ראשון לציון.

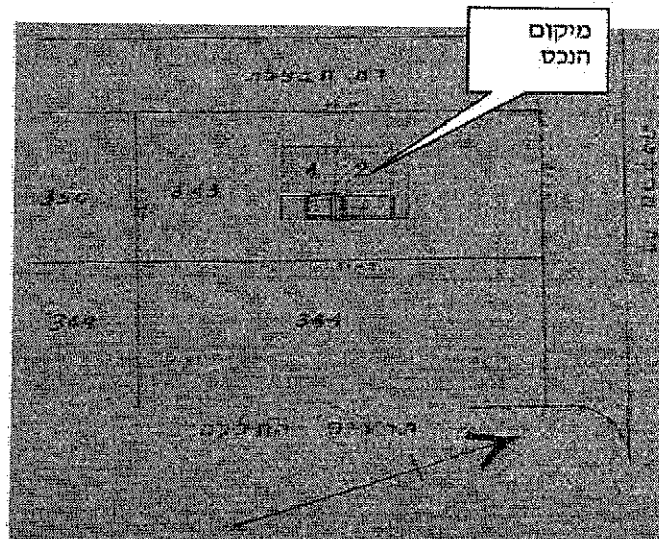
חלקה 343 בשטח רשום של 1,081 מ"ר. מהחלקה עתיד להיות מופקע שטח לטובת הרחבת רחוב כרכום. שטח החלקה בהתאם לאתר ההנדסי של עיריית ראשון לציון 1,024 מ"ר. כתובת: הרקפת 16 ראשון לציון.

5.2. תת חלקה 2 – דירה בשטח רשום של 62 מ"ר. החלק ברכוש המשותף – 1/2.

על המגרש בנוי מבנה מגורים חד קומתי וכן מחסן המשמש למגורים.



זיהוי הנכס באמצעות תשריט בית משותף:



רח' הגר'א 11 רחובות 76310  
 טל: 08-9460871 פקס: 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL: 08-9460871 FAX: 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

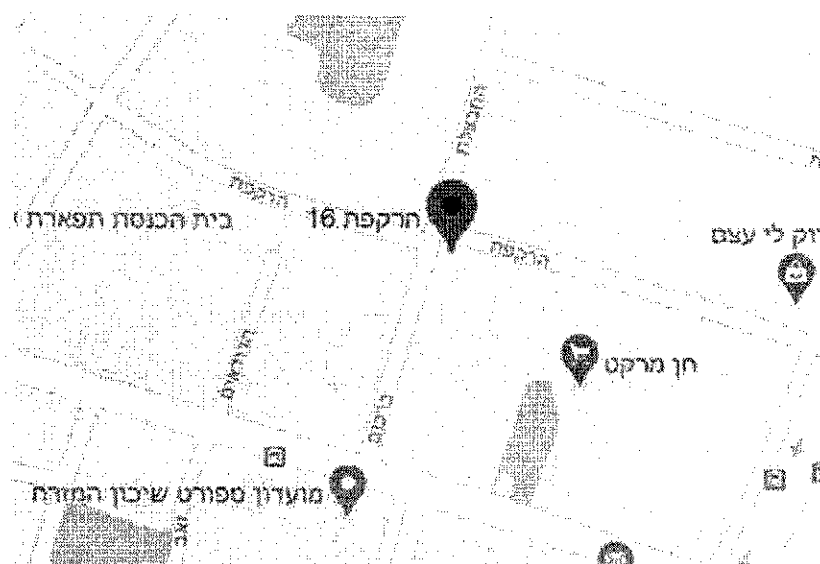
אורמן דן

הנדסה ושםאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 5 -

## 6. תיאור הסביבה:

6.1. נשוא השומה מהווה מגרש עליו בנוי מבנה צמוד קרקע חד קומתי ומחסן המשמש למגורים. המבנה נבנה לפני שנים רבות ושופץ במהלך הזמן. המבנה פונה לרחוב הרקפת 16 פינת כרכום 12 בשכונה שיכון המזרח בראשון לציון.



- 6.2. שכונת "שיכון המזרח" נמצאת בחלק המזרחי של ראשון לציון, בסמוך לגבול השיפוט שבין ראש"צ, באר יעקב ונס ציונה. השכונה ממוקמת ממערב ומדרום למחנה צריפין.
- 6.3. בשכונה בעיקר בתים פרטיים צמודי קרקע דו משפחתיים בני 1-2 קומות, בחלקם בתים ישנים משנות ה-50 ובחלקם חדשים.
- 6.4. בשכונה פיתוח מלא.
- 6.5. רחוב הרקפת נמצא במרכז השכונה. הרחוב דו סטרי ממזרח למערב, מסתיים כדרך להולכי רגל בחלקו המערבי המתחבר לרח' יגאל אלון, מתעגל כלפי דרום בחלקו המזרחי וממשיך כרח' עזרא המקביל לרח' הרקפת מדרום.
- רחוב הכרכום הינו רחוב דו סטרי מדרום לצפון הנתחם בין הרחובות הרקפת מצפון ומורדי הגטאות מדרום.
- לאורך הרחובות בתים פרטיים צמודי קרקע, דו משפחתיים ותיקים יחסית וכן מבנים טוריים בני 4 קומות.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושםאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 6 -

בסביבה הקרובה פיתוח מלא.

הנכס נשוא השומה ממוקם בעברו הדרומי של רחוב הרקפת ובעברו המזרחי של רחוב הכרכום.

מדורים לנכס בית פרטי צמוד קרקע, חד קומתי הבנוי בקיר משותף. ממערב לנכס ומעבר לרחוב בניין מגורים טורי בן 4 קומות. ממזרח לנכס בית פרטי צמוד קרקע.

6.6. הנכס מהווה את היחידה הצפונית מבין 2 יחידות צמודות קרקע הבנויות על החלקה.

המגרש מישורי מלבני בשטח של 512 מ"ר. בפניה הצפון מערבית של המגרש עמוד מתן גבוה. בכניסה שער להולכי רגל ושביל מרוצף.

בחדר הבית מסי עצי פרי ומחסן המשמש למגורים.

בצמוד לבית המגורים סככה לרכב.

בית המגורים חזיתי לרחוב ופונה לכוונים מזרח, מערב וצפון.

## 7. תאור בית המגורים:

7.1. בית המגורים מכיל: חדר מגורים, 2 חדרי שינה, חדר רחצה ומטבח.

7.2. בית המגורים בנוי שלד בטון מזויין וקירות בלוקים, הגג מרעפים כולל תקרת רביץ, על קירות חוץ טיח צבעוני, על קירות פנים טיח וסייד. הריצוף טרצו 30/30 במטבח ובסלון וטרצו 20/20 סיימ בחדרי השינה. החלונות בתוך מסגרת מעץ כולל תריסי עץ. הדלתות מעץ. במטבח ארון תחתון מעץ פשוט, משטח שיש, כיור וחיפוי חרסלנה. בחדר הרחצה ריצוף וחיפוי קרמי. בחדר הרחצה מקלחון, אסלה וארון רחצה הכולל כיור מראה וברז.

רח' הגר'א 11 רחובות 76310  
טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

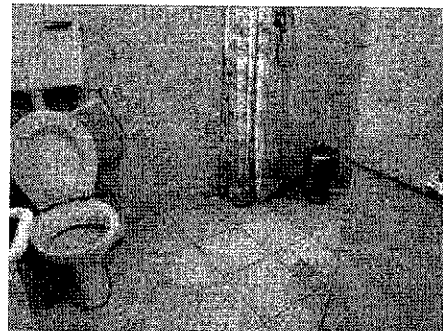
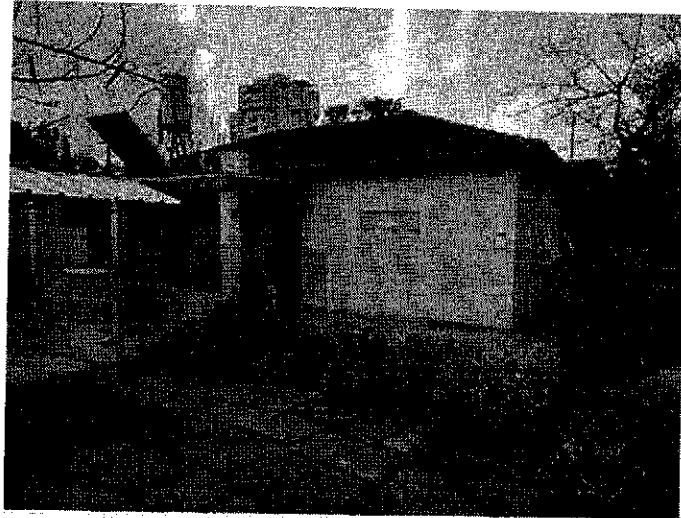
אורמן דן, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושטחית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושטחיות מקרקעין בע"מ  
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 7 -



שטח מדוד של הבית - 61 מ"ר

7.3. המחסן הצמוד משמש למגורים ומכיל חדר אחד הכולל חדר רחצה וחדר ארונות. המבנה בנוי שלד עמודי בטון וקירות לבנים, הגג מרעפים.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620  
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

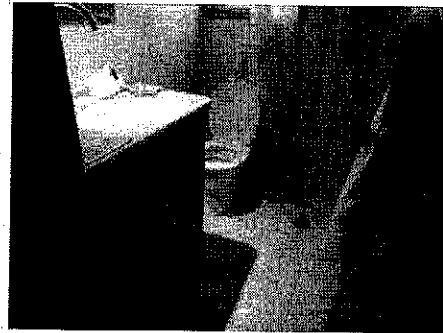
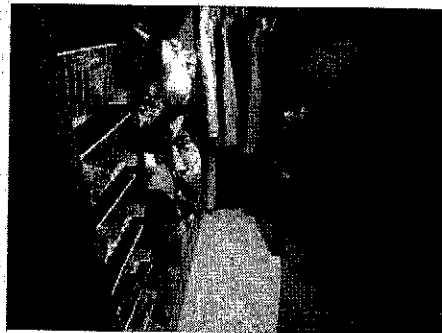
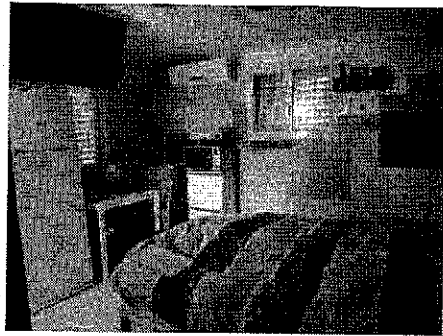
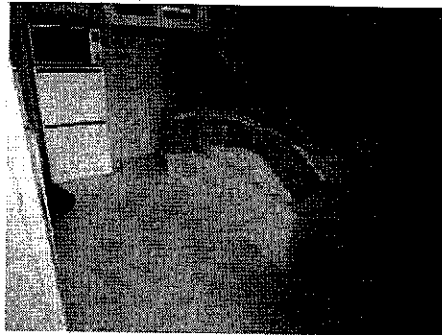
ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושםאות מקרקעין בע"מ  
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 8 -

החלל מרוצף קרמיקה, על חלק מהקירות חיפוי קרמיקה. בתד"י הרחצה מקלחון, אסלה  
וארון רחצה הכולל כיור, מראה וכרז.





רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ליטל שגב איטה, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER.  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

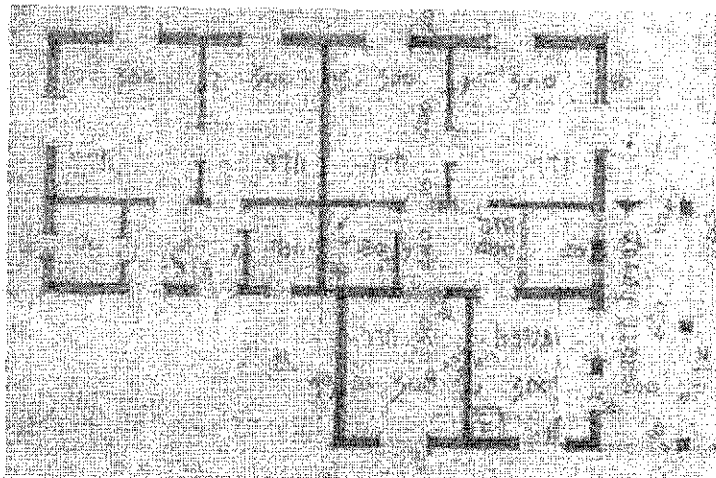
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 9 -

שטח מדוד של המחסן - 19 מ"ר

### 8. היתרי בניה:

- 8.1. בהתאם לתכנית התומה תואמת לרשיון מס' 1759 מיום 20.12.1957 מאושרת בית מגורים לפי התכנית.
- 8.2. בהתאם לרשיון מס' 2286 מיום 11.01.1954 מאושר הוספת מרפסת והקמת מחסן (ליחידה הדרומית ד.א.).
- 8.3. בהתאם לרשיון מס' 2966 מיום 13.03.1958 מאושר הוספת חדר, מטבח, נוחיות ומרפסת.
- 8.4. בהתאם לרשיון מס' 6029 מיום 18.09.1962 מאושר הקמת חדר ומטבח על משטח של מרפסת קיימת.



### 9. מצב תכנוני:

- 9.1. בהתאם לתוכנית רצ/22 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.ג.פ. 3625 מיום 1.3.89 מסווג המגרש נשוא השומה באזור מגורים ב' שניתן לבנות בו על מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר 4 יחיד ועל 500 מ"ר 2 יחיד, בשתי קומות בניצול מקסימלי של 29% לקומה ובסה"כ 58%.

ד"ר הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושטחי מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושטאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 10 -

- 9.2. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 3378 מיום 11.9.86, ניתן לבנות חדרים על הגג. החדרים האמורים נכללים באחוזי הבניה.
- 9.3. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4106 מיום 29.4.93 ניתן לבנות מרפסות פתוחות.
- 9.4. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/21 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4496 מיום 21.2.97 ניתן לבנות באזור מגורים ב' בריכות שחיה.
- 9.5. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/25 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4571 מיום 24.9.97 ניתן לבנות מחסן בקו בניין 0 אחורי וצידי בשטח של עד 7.5 מ"ר במסגרת שטחי השרות.
- 9.6. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/26 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4647 מיום 22.5.98 ניתן לבנות מרתף בתכסית קומת הקרקע.
- 9.7. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/29 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4714 מיום 21.12.98 נקבע 500 מ"ר גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב'.
- 9.8. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/25 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 4714 מיום 21.12.98 נקבע כי מחסנים אשר הוקמו עד ליום 31.12.89 יאושרו במצבם במסגרת זכויות הבניה המאושרות. על מחסנים אשר הוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא לגביהם היתר יחול הוראות תוכנית רצ/מק/1/1/25.
- 9.9. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/30 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 5038 מיום 10.12.01 ניתן לבנות פרגולה בבתיים צמודי קרקע. שטח הפרגולה יחווה תוספת לשטח עיקרי המותר עפ"י התוכנית.
- 9.10. בהתאם לתוכנית רצ/1/1/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 5280 מיום 9.3.04 ניתן לבנות שטחי שרות בניצול מקסימלי של 15% לממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין וחניה מקורה. בקומות העמודים ירוכזו ממ"ד, מחסן וחניה.  
 כמן כן ניתן לבנות מרתף בתכסית קומת הקרקע, ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.

רח' הגר'א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמואת מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 11 -

- 9.11. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/37/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 5360 מיום 19.1.05 ניתן לבנות באזור מגורים ב' בשתי קומות צמודות קרקע + חדר בחלל הגג עד לגובה של 9.5 מ'.
- 9.12. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/5 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 5442 מיום 29.9.05 ניתן לבנות חדר בחלל גג הרעפים הנוצר עקב שיפועי הגג.
- 9.13. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/21/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 5584 מיום 27.9.06 ניתן לבנות ברכות שחיה באזור מגורים א' ו- ב' על מגרש מינימלי בשטח של 250 מ"ר ובתנאי שעל המגרש תהיה יחיד אחת. גודל מבנה העזר לברכה לא יעלה על 5 מ"ר.
- 9.14. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/25/2 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 5649 מיום 15.4.07 ניתן לבנות באזור מגורים א' ו- ב' מחסן כחלק מהמבנה עצמו בגובה הקומה.
- 9.15. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/26/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 6061 מיום 8.2.12010 ניתן לבנות במרתפים באזור מגורים א' ו- ב' משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד. תותר כניסה נפרדת בנוסף לכניסה הפנימית.
- 9.16. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/6 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 6439 מיום 28.6.2012 ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של ד' 40 מ"ר במקום 23 מ"ר המותרים.
- 9.17. בהתאם לתוכנית רצ/מק/1/1/37/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 7167 מיום 16.12.15 ניתן לבנות בחלל גג הרעפים עד לגובה 9.5 מ' בשיפוע גג של 35%.

#### 10. מצב משפטי:

- 10.1. בהתאם לנסח רישום אשר הונפק באמצעות האינטרנט ביום 23.03.20 הבעלות בנכס

רשומה ע"ש רשות הפיתוח, בשלמות. החכירה בנכס רשומה ע"ש:

צייג אריה - 1/3

הראל רונית - 1/3

דייג רחבעם - 1/3

חכירה מהוונת, תאריך סיום 31.03.2049. יש הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושטחי מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושטחיות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 12 -

מבדיקה באתר רשות מקרקעי ישראל עולה כי ניתן להקנות בעלות בנכס. לחץ פרטי

הבדיקה:

|  |   |
|--|---|
| מרחב מטפל:   | המרכז   |
| מספר תיק:  | 59177706  |
| ישוב:  | ראשון לציון   |
| גוש:   | 4242  |
| חלקה:  | 343   |
| תת חלקה:   | 2   |
| אזור עדיפות:   | ללא עדיפות  |
| האם מהוון:   | ✓   |
| האם רשום בטאבו:  | ✗   |
| שם אחד מבני הזוג:  | דיג ינה   |
| מטרת הרווחה בנכס:  | בניה דו-משפחתית   |
| חברה משכנת:  | אחר   |
| תאריך סיום החכירה:   | 31/03/2049  |
| שטח המסקה:   | 540.60  |
| בעלות בקרקע:   | רשת הפיתוח  |
| האם ניתן לבצע הקניית בעלות:  | ק   |
| האם הקניית הבעלות כרוכה בתשלום:                                      | ✓   |
| תאריך ערך החישוב:  | 20/03/2020  |
| ערך הקרקע:   | 2283110.99  |
| שיעור התשלום:  | 9   |
| סכום התמורה לרכישת הבעלות (לא כולל מע"מ):                            | 205479.99   |
| מע"מ:  | 34931.6   |
| מע"מ:  | 12020.57  |
| חס רכישה בשיעור 5% (חל על מלוא סכום התמורה לרכישת הבעלות כולל מע"מ): | בכל עניין הקשור למס רכישה יש לפנות ישירות למשרד ביטוי מקרקעין שבאזור הנכס תחת רק לאחר ביצוע מלוא התשלום   |
| סה"כ לתשלום:   | 252,432.16 ₪  |
| הערות:   | נכסים בהם הוקנו בחוזה החכירה זכויות לפי בנין בפועל יחוייבו בעת רכישת הבעלות בתשלום מספ עטור רכישה מלוא הזכויות התכנוניות שחיי קיימת במסגרת ההקצאה, לפרטים יש לפנות למחשב. |
| תאריך משלוח הדו"ח למחבר:   | לא משלחה הדו"ח למחבר  |

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
 ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושםאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 13 -

## 11. עקרונות השומה:

11.1. בהערכת שווי זכויות החכירה במקרקעין נשוא השומה הבאתי בחשבון בין היתר את

העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה.

11.1.2. רמת הגימור וטיב הבניה. הנכס מהווה מבנה פשוט.

11.1.3. גובה הפנים במבנה.

11.1.4. שטח המגרש. הנכס מהווה את המחצית הצפונית של מגרש המיועד להקמת 4

יחיד.

11.1.5. זכויות הבניה על המגרש, בבחינת השימוש הטוב והיעיל לנכס עולה כי עיימ לממש

את מלוא הפוטנציאל שלו יש להרוס את המבנים הבנויים ולמכרו כמגרש ריק תוך

ניצול מלוא זכויות הבניה.

11.1.6. בחזית הצפון-מערבית של הנכס ממוקם עמוד תשלום - מתח גבוה.

11.1.7. הנכס בחכירה מהוות מאת רשות הפיתוח. ניתן לבצע הקניית בעלות בנכס.

11.1.8. מחירי מכירה בסביבת הקרובה והמצב השורר בשוק המקרקעין.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
 טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620  
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושטחי מקרקעין  
 ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושטחי מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושטאות מקרקעין בע"מ  
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 16 -

13.2 דמי השכירות הראויים הינם כמפורט להלן:

13.2.1 למחסן המשמש למגורים - 2,000 ש/חודש

13.2.2 לבית המגורים - 4,000 ש/חודש

13.3 דמי השכירות הראויים בין התאריכים 29.09.18 – 01.01.20 הינם כמפורט להלן:

13.3.1 למחסן המשמש למגורים - 1,900 ש/חודש

13.3.2 לבית המגורים - 3,800 ש/חודש

13.4 במימוש הנכס יחולו תשלומים לרשויות השונות כגון: היטל השבחה עפ"י תחשיב שמאלי

הוועדה המקומית, מס שבח, תשלום לרמ"י בעבור הקניית בעלות בנכס הכולל אפשרות

למימוש זכויות הבניה עפ"י תביעות תקפות כולל מיצול ל-2 יחידות דיור.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310  
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620  
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310  
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושםאי מקרקעין  
ליטל שגב איסח, מהנדסת בנין ושםאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER  
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושםאות מקרקעין בע"מ  
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 17 -

13.5. המחירים/שווי שוק נכונים למועד שלפני משבר הקורונה, לאור משבר הקורונה תיתכן

בעתיד ירידה בשווי המקרקעין, ירידה שלא ניתן לצפותה כיום ורק לאחר סיום המשבר

ניתן יהיה לבדוק האם חלה ירידה בשוק המקרקעין זאת שיעורה.

13.6. הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי חוות דעתי זאת

נעשתה על פי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

ועל זאת באתי על החתום,

דן אורמן

מהנדס בניין ושםאי מקרקעין

