

תאריך : 30/4/26
דו"ח מספר : 20831/26
תיק : 75033-01-25

בית משפט לענייני משפחה
בתל אביב - יפו
בפני כב' השופט : ליאור ברינגר

חות דעת שמאית

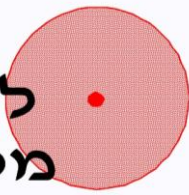
הערכת שווי זכויות במקרקעין דירת מגורים הרשומה כחת חלקה 2 בבניין מגורים משותף
הבנוי על חלקה 1682 בגוש 6145
המצוי ברחוב מיכאל 12/2, שכונת מרום נווה, רמת גן



תוכן העניינים

1. נשוא חוות הדעת ----- עמוד 1
2. מטרת חוות הדעת ----- עמוד 1
3. המועד הקובע לשומה ----- עמוד 1
4. תאריך הביקור בדירה ----- עמוד 1
5. פרטי רישום וזיהוי הדירה ----- עמוד 2 - 3
6. תיאור הסביבה, החלקה, הבניין והדירה ----- עמוד 4 - 11
7. הרקע התכנוני ורישוי הבניה ----- עמוד 12 - 21
8. המצב המשפטי ----- עמוד 22
9. עקרונות השומה ----- עמוד 23
10. גורמים, שיקולים ותבחינים בשומה ----- עמוד 24
11. עסקאות להשוואה, נתונים ותחשיבים לאומדן השווי --- עמוד 25
12. סיכום חוות הדעת ----- עמוד 26





חוות דעת של מומחה - שמאי מקרקעין

שם המומחה : גיל קנטרוביץ שמאי מקרקעין מחזיק ברישיון משרד המשפטים מספר 370 משנת 1994 מעונו ומקום עבודתו : רחוב עדולם 29 בישוב שהם.

אני הח"מ גיל קנטרוביץ שמאי מקרקעין נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בהתאם למינוי כבוד השופט ליאור ברינגר ולאמוד את השווי הנוכחי של הדירה הנדונה כריקה, פנויה וחופשית מכל שעבודים וזכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו.

הנני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בדירה הנדונה וכי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי :

הוסמכתי לעסוק בשמאות מקרקעין בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב - 1962

תלמיד בית הספר המקצועי "אורט גבעתיים" במגמה להנדסת בנין.

בוגר תואר ראשון באוניברסיטת תל אביב.

תלמיד התוכנית "לשמאות מקרקעין וניהול נכסים" בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת תל אביב בשנים 1989 - 1990.

התמחות במשרדי האגף לשומת מקרקעין, משרד המשפטים, מחוז תל אביב בשנים 1991 עד 1993.

חבר מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהם בשנים 2002 - 1997

החל משנת 1995 בעל משרד עצמאי.

בין לקוחותיי בנקים וגופים ציבוריים גדולים בהם משרדי מוכר ומופיע ברשימותיו.

בית המשפט לענייני משפחה ובית המשפט השלום תל אביב.

בנק הפועלים, בנק לאומי, בנק מזרחי, בנק אוצר לחייל, בנק מזרחי טפחות, בנק מרכנתיל דיסקונט, בנק דיסקונט. ועדות מקומיות שונות.

שם המומחה: איתמר קנטרוביץ שמאי מקרקעין

המחזיק ברישיון משרד המשפטים מספר 416168 משנת 2019

בוגר תואר ראשון באוניברסיטת בר אילן LL.B בפקולטה למשפטים.

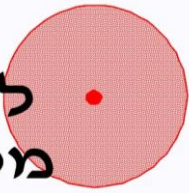
מקום עבודתו : שמאי מקרקעין במשרדו של גיל קנטרוביץ ברחוב עדולם 29 בישוב שהם.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי :

הוסמכתי לעסוק בשמאות מקרקעין בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב - 1962

בוגר בית הספר התיכון "שוהם"



- 1 -

1 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות דעת זו הינה דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 2 בבניין מגורים משותף הבנוי על חלקה 1682 בגוש 6145 המצוי ברחוב מיכאל 12/2, שכונת מרום נווה, רמת גן (להלן "הדירה").

2 מטרת חוות הדעת

2.1 נתבקשתי ע"י כבוד השופט [REDACTED] לחוות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין ולאמוד את השווי הנוכחי של הדירה הנדונה כריקה, פנויה וחופשית מכל שעבודים וזכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו.

2.2 שווי הדירה הנדונה אמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון", ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הדירה בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

2.3 שומה זו מיועדת לשימוש והסתמכות מזמיני חוות הדעת ובית המשפט בלבד, השימוש בשומה אסור ע"י כל אדם/גורם אחר, השומה אסורה לשימוש עבור כל מטרה אחרת לרבות השימוש בשומה כבטוחה לאשראי בנקאי ו/או משכנתא בין היתר משום שהשומה **אינה ערוכה עפ"י תקן 19 כמתבקש לשומות לביטחונות.**

3 המועד הקובע לשומה : 2026 / אפריל / 30


4 תאריך הביקור בדירה

עורך הביקור : נערך ביקור פיזי בדירה ע"י הח"מ בתאריך - 2026 / אפריל / 30

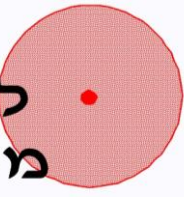
- 2 -

5 פרטי רישום וזיהוי הדירה עפ"י תשריט מתיק הבית המשותף ועיון בפורטל גאוגרפי לאומי

- לצורך ביצוע השמאות וזיהוי הנכס הוצגו בפני:
- העתק רישום מפנקס הזכויות מספר 124986 מיום 26/4/26 שהופק באינטרנט שאינו מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 התקנות והנהלים שעל פיו.
 - תשריט בית משותף.
 - תוכנית הגשה והיתר בניה.

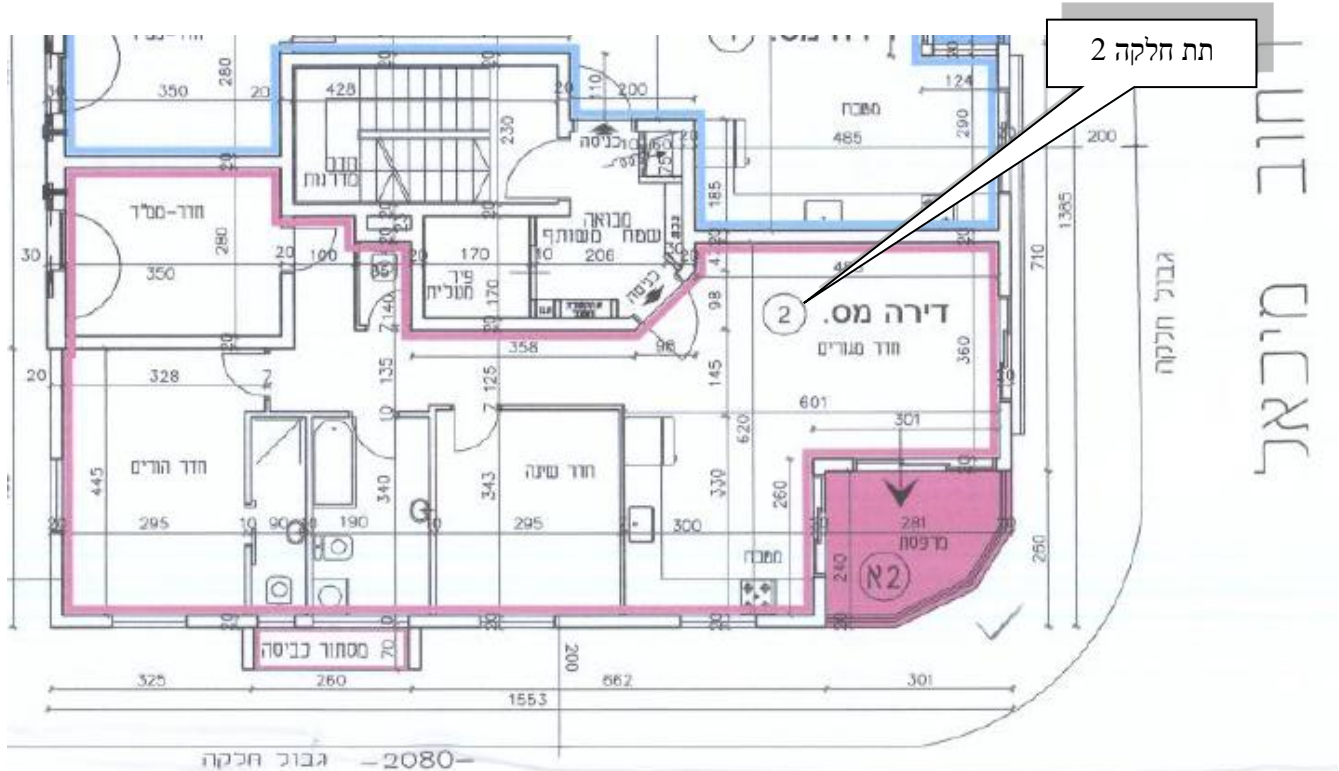
מהות הנכס	דירת מגורים
כתובת	רחוב מיכאל 12/2, שכונת מרום נוה, רמת גן
גוש	6145
חלקה	1682
תת חלקה	2
שטח הדירה הרשום	93.40 מ"ר
קומה עפ"י נסח רישום	1
הצמדות	מרפסת 6.74 מ"ר + מתקן חניה 14 מ"ר (משותף לתתי חלקות 2,5,14)
בעלים	אלי דן חברה לבנין בע"מ ח.פ. 512707902
הערת אזהרה רשומה ע"ש	





- 3 -

זיהוי הדירה בהתאם לתשריט הבניין מתיק הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין



רחוב מיכאל

תכנית קומה ראשונה

ק"מ 100

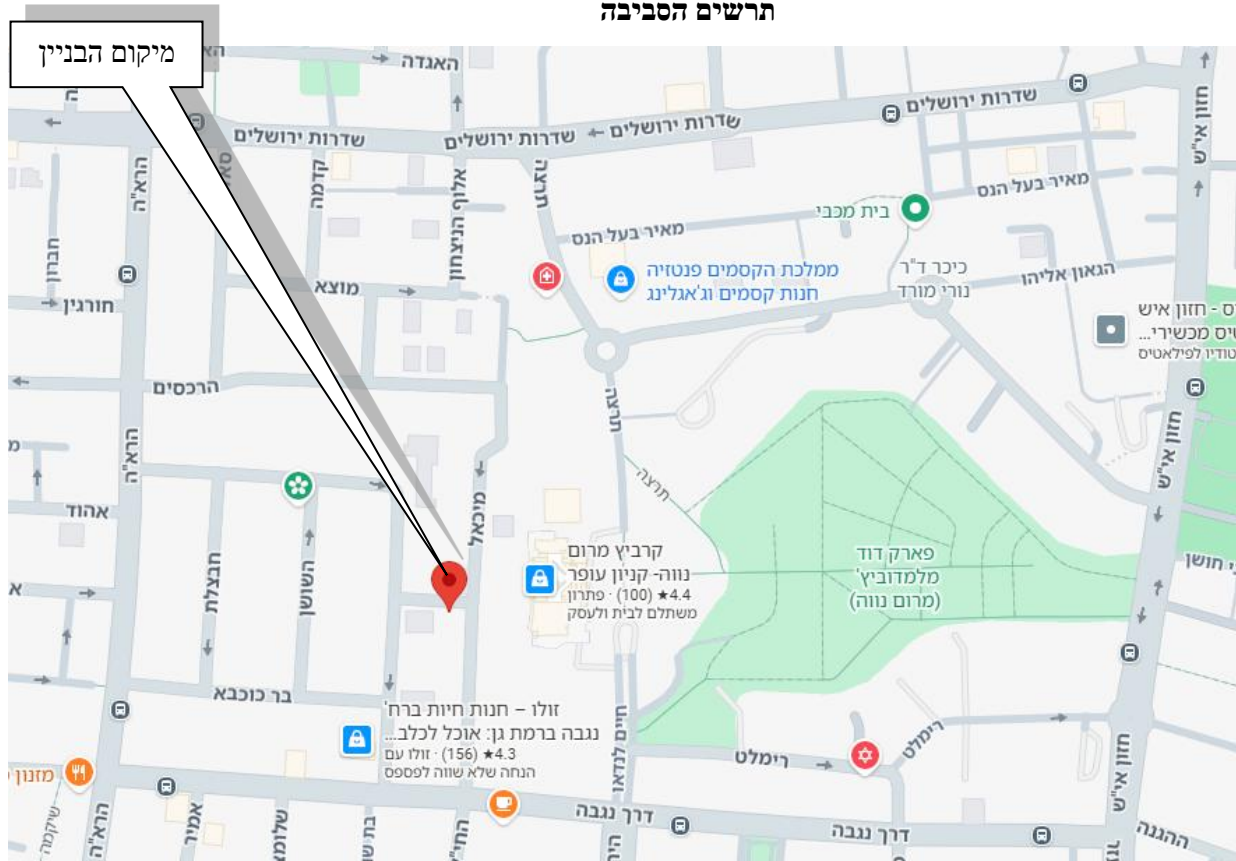


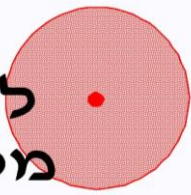
6 תיאור הסביבה, החלקה, הבניין והדירה

6.1 תיאור הסביבה

הסביבה והאזור בו ממוקמת הדירה נשוא חוות הדעת הינו בשכונת מרום נווה במרכז העיר רמת גן, השכונה מהווה אזור מגורים ומאופיינת לרוב בבנייני מגורים של 2-6 קומות מעל קומת עמודים וצמודי קרקע בבניה ותיקה וחדשה, לצד בניה של התחדשות עירונית. בקרבת הדירה הנדונה, מבני ציבורי, מוסדות חינוך, מרכזי קניות מסחריים ופארקים מגוונים כגון פארק מרום נווה. הבניין הנדון ממוקם בקרן רחובות באזור התחום בין הרחובות כדלקמן : מצפון - שדרות ירושלים, מדרום - דרך נגבה, ממזרח - רחוב חיים לנדאו ורחוב תרצה וממערב רחוב הרא"ה. רחוב מיכאל הינו רחוב פנימי ושקט בשכונה, המסתעף מדרך נגבה מדרום, הנסיעה המותרת בו דו סטרית והחנייה מותרת משני צידי הכביש והוא מאופיין בבנייני מגורים משותפים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות, בניהם, כבישים סלולים, אספלט, מזרקות, אבנים משולבות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת.

תרשים הסביבה





- 5 -

סביבת הדירה

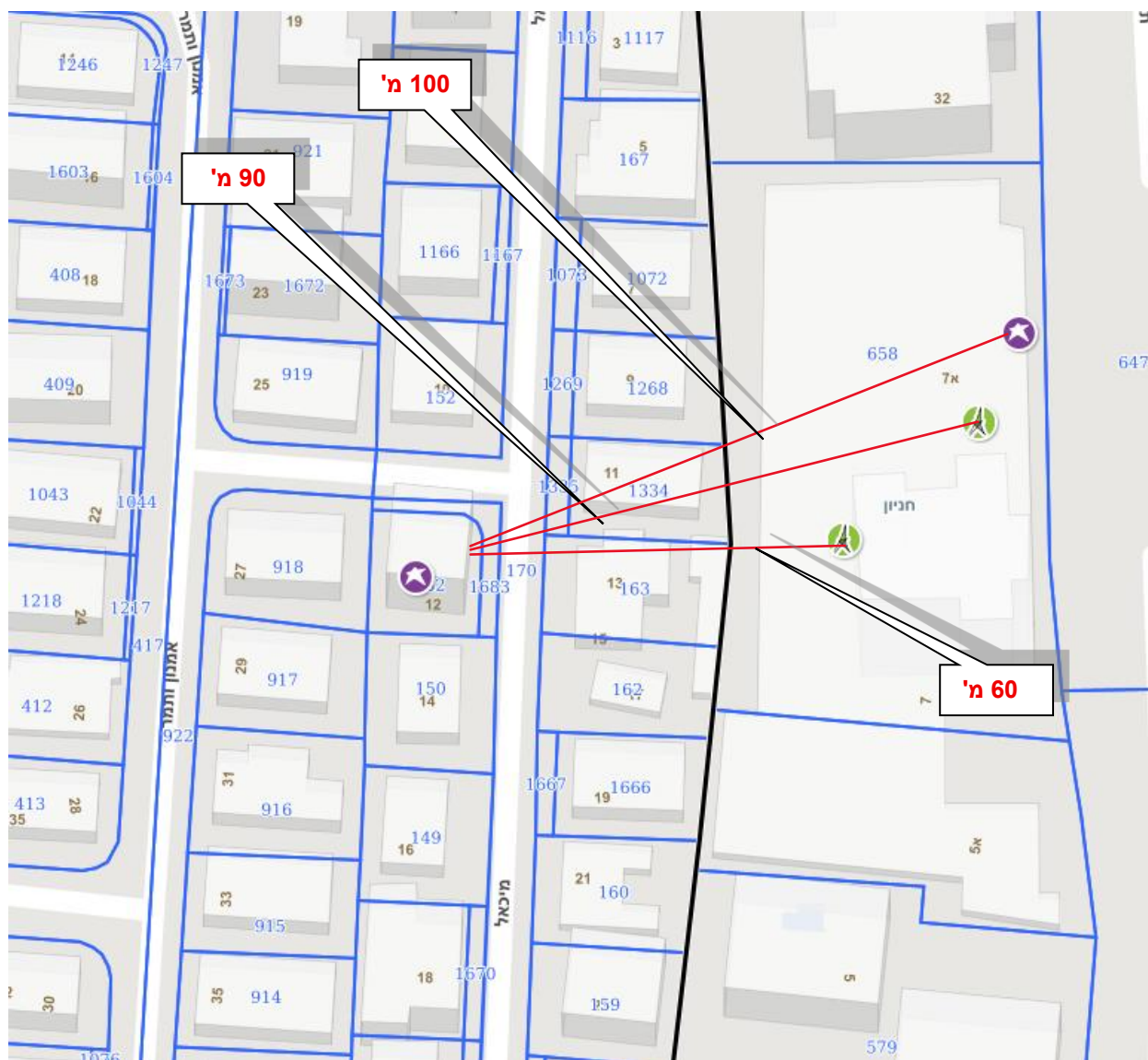


- 6 -

קרבה לאנטנה סלולארית

עפ"י אתר המפות הממשלתי (govmap) קיימות בסמיכות לדירה אנטנות סלולריות פעילות. האנטנה הסלולרית הפעילה הקרובה ביותר הינה במרחק של כ - 60 מ"ר וכן מצויינת אנטנה על גג הבניין הנדון.

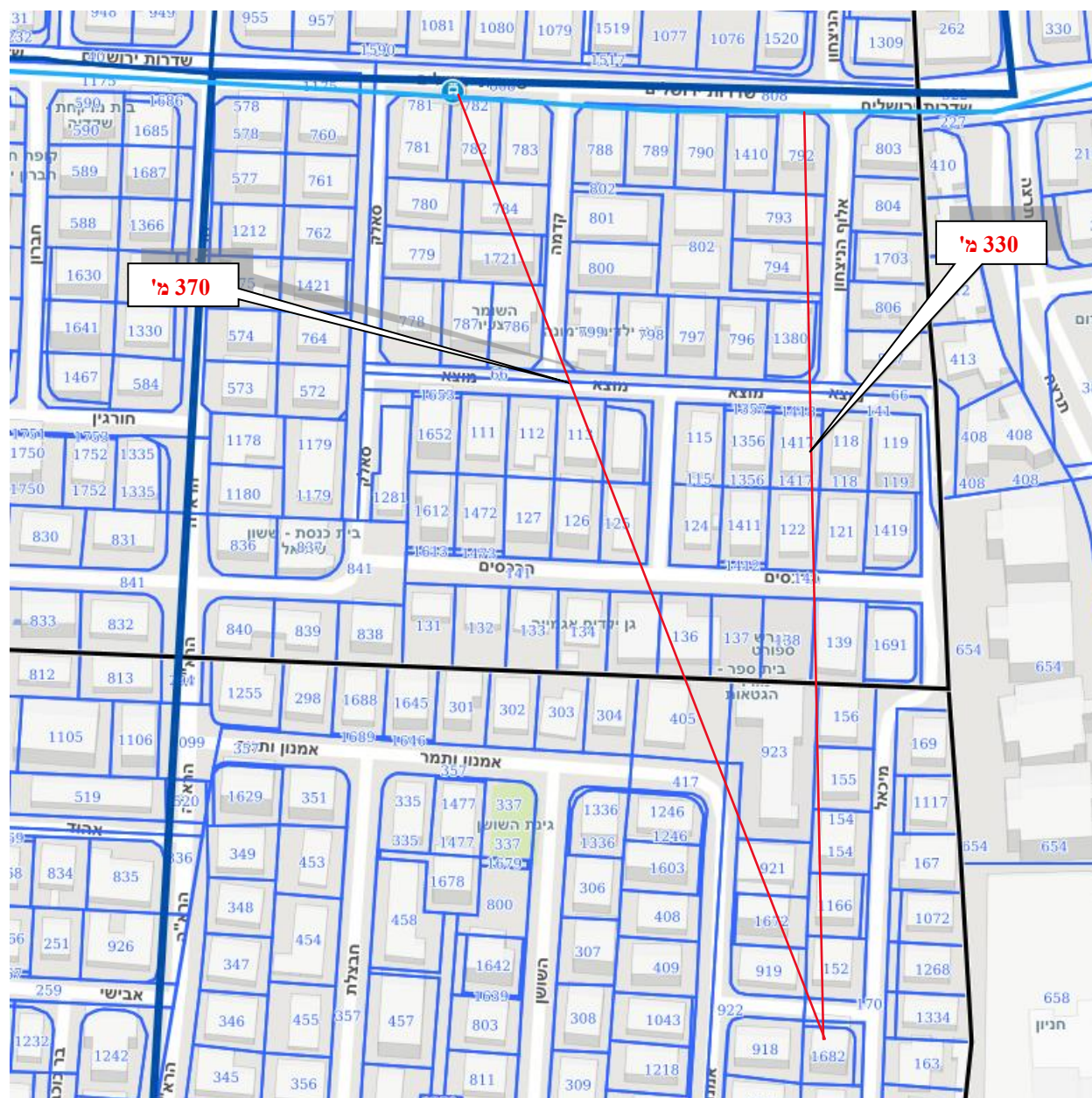
להלן תרשים פיזור אנטנות סלולריות בסביבת הדירה (על פי אתר המפות הממשלתי govmap) :

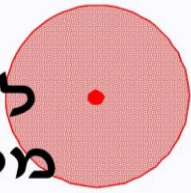


מערכת הסעתם המונים

עפ"י אתר המפות הממשלתי במרחק אוירי של כ - 330 מ' מתוכנן לעבור קו המטרו M2 ובמרחק אוירי של כ - 370 מ' מתוכננת תחנת להעאלה והורדת נוסעים (תחנת "הרא"ה").

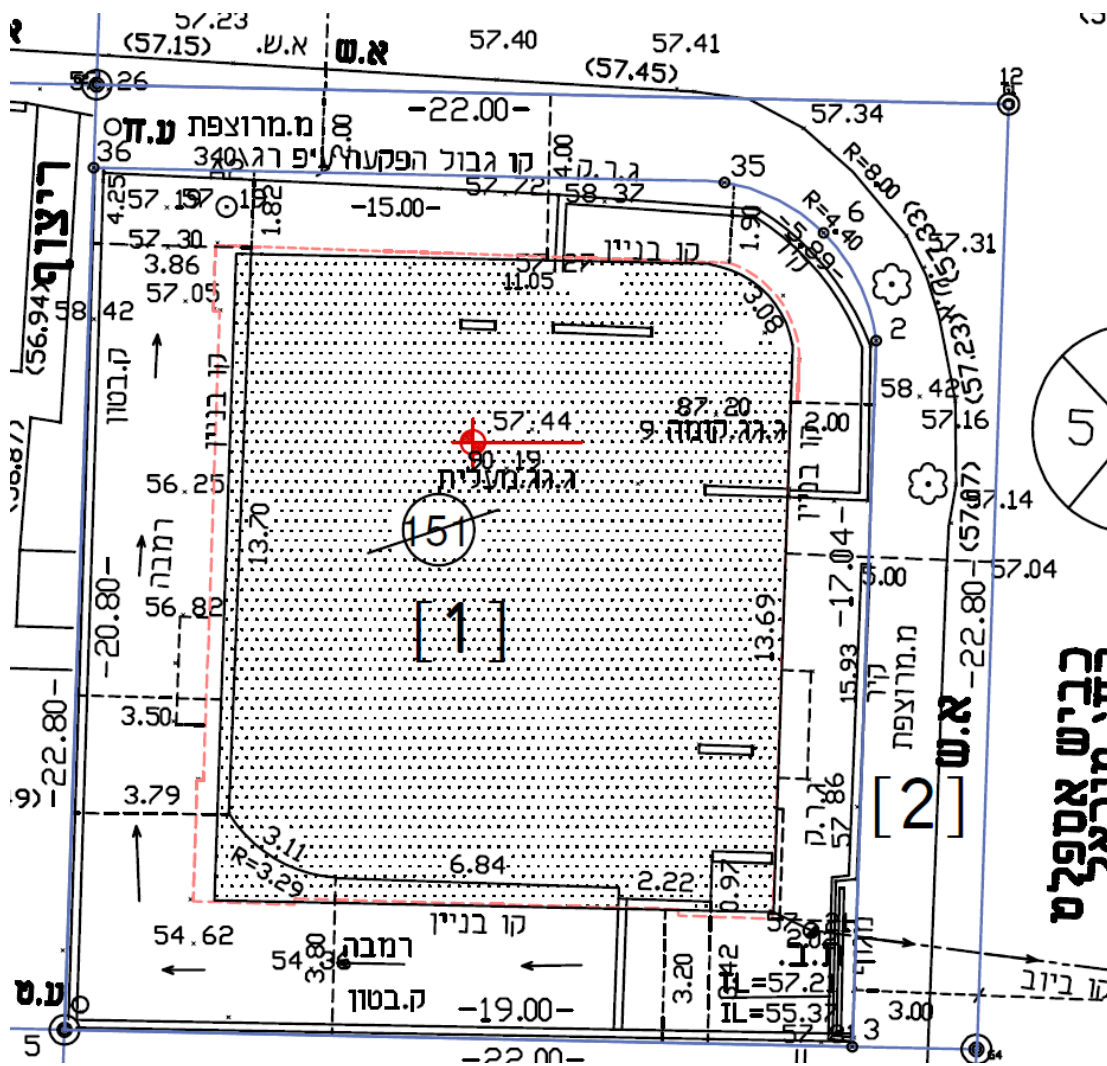
להלן תרשים מערכת הסעתם המונים בסביבת הדירה :

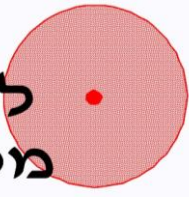




6.2 תיאור החלקה

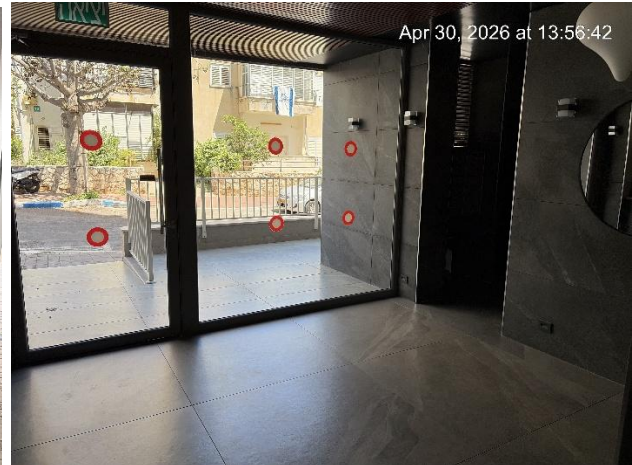
חלקה 1682 בגוש 6145 ששטחה הרשום 392 (עפ"י נסח רישום מקרקעין) הינה חלקה פינתית בעלת צורה גאומטרית רגולרית דמוית מלבן קטום בפינתו הצפון - מזרחית הפונה בחזית צפונית ובהזית מזרחית לרחוב מיכאל, ברוחב של כ - 19 מ' ואורך של כ - 20.80 מ'. פני החלקה מישורים. על החלקה בנוי בניין מגורים משותף כפי שיפורט להלן.





6.3 תיאור הבניין

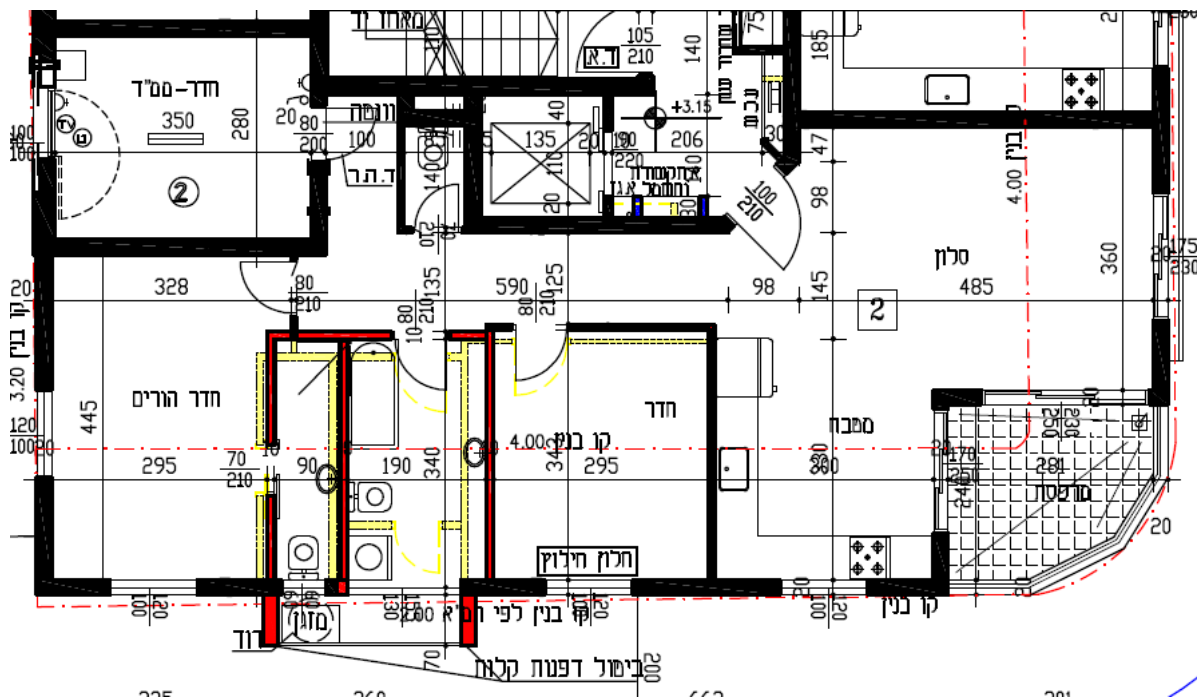
על החלקה, כאמור, בנוי בניין מגורים משותף שניבנה לפני כ - 5 שנים בבנייה קונבנציונלית משלד בטון מזוין, קירות בלוקים, קירות חוץ מחופים טיח חוץ ואבן הכולל 8 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף ומונה 16 יח"ד. בבניין יש מעלית נוסעים. פרטי הגימור של הרכוש המשותף ברמה חדישה וכוללים ריצוף אבנים, מבואה סגורה בדלת עם מערכת טלפונית פנימית (אינטרקום) ומצב התחזוקה השוטף - טוב.



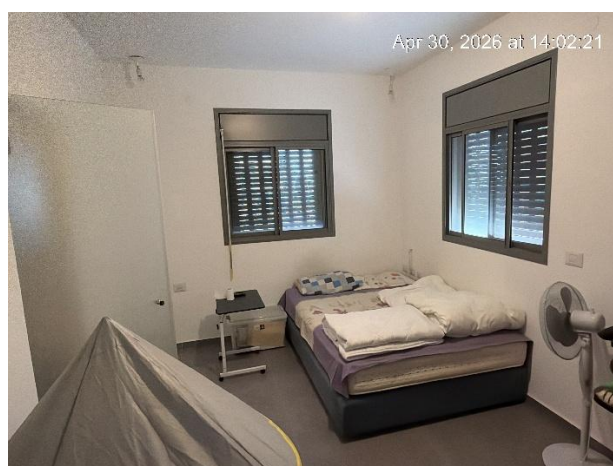
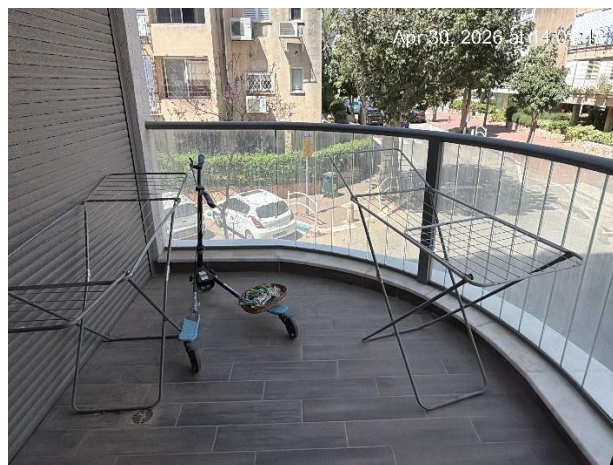
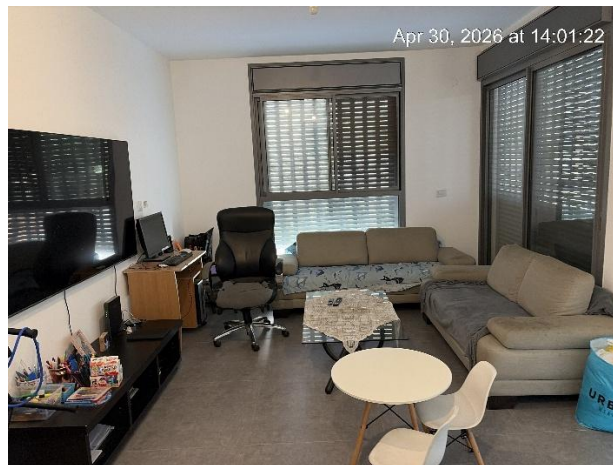
6.4 תיאור הדירה

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בקומה הראשונה מעל קומת הכניסה ופונה בחזיתה לרחוב, כיוונים צפון, דרום ומזרח.
הדירה ששטחה כ - 94 מ"ר + מרפסת כ - 7 מ"ר (שטח הכולל מרפסות מקורות, שנסגרו והוכללו בשטח הדירה, קירות חוץ ומחיצות פנים, לא כולל חלק יחסי בחדר המדרגות ובכרוב המשותף) זאת על סמך מדידה גרפית ע"ג תשריט היתר הבנייה ומדידה שנערכה בעת הביקור וזאת בהתאם להנחיות תקן 9 של מועצת שמאי המקרקעין (שאיננה תחליף למדידתו של מודד מוסמך) כוללת 4 חדרים ומחולקת פונקציונאלית לחדר מגורים, 2 חדרי שינה אשר אחד מהם מהווה יח' הורים הכוללת חדר רחצה ושירותים, ממ"ד המשמש כחדר שינה, מטבח, חדר רחצה ושירותים, תא שירותים ומרפסת שמש. עבודות הגמר ברמה משודרגת מהסטנדרט ומצב התחזוקה השוטף - טוב, למעט קילופי טיח שנצפו בחדר הרחצה.

תרשים הדירה מתוכנית ההיתר



- 11 -



7 הרקע תכנוני ורישוי הבנייה

החלקה עליה בנוי הבניין הנדון מצוי בתחום הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן וחלות עליה תוכניות בניין עיר וזכויות הבנייה כפי שמפורט בדף המידע שהופק באתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה :
(על הנכס יתכן וחלות תוכניות בנין עיר נוספות מעבר לאלה שפורטו לעיל, התוכניות הנוספות פחות רלוונטיות למטרת השומה לכן לא הוזכרו, אין להסיק מכך שאין לתוכניות אלו משמעות וחשיבות אחרת פירוט התקנון חלקי בלבד בהתייחס לרלוונטיות למטרת השומה, זכויות הבנייה המתוארות כדלקמן הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכנית בנין עיר בתוקף, למועד עריכת השומה ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה, למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתבררנה זכויות הבנייה באופן סופי).

רחוב: מיכאל מס' בית: 12

גוש: 6145 חלקה: 1682
שטח רשום של חלקת המקור: 392 מ"ר

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

י.פ תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
14205	02/02/2026	18/09/2025	רג/מק/340/ג/100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות	506-1427285
13469	21/05/2025		תמא/ 70 תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב	תמא / 70
12118	22/02/2024	18/09/2023	רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן	506-1085653
11892	12/12/2023		תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתית)	תמא / 40 / א / 1 / 1
7400	13/12/2016		תמא/38/א/3- שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	תמא / 38 / 3 / א
7209	21/02/2016	24/04/2014	רג/מק/340/ג/1-30 ביטול תכנית רג/מק/340/ג/30	506-0197871
6515	17/12/2012	16/03/2008	שינוי הוראות בניין בדירות מדרון	מק / 340 / ג / 21 / ב
6496	14/11/2012	08/02/2010	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	31 / ג / 340
6430	11/06/2012		שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	תמא / 38 / 3
6101	24/06/2010	07/12/2009	קביעת צפיפות מגורים באזורים ב' ו-ג'	מק / 340 / ג / 38
6069	10/03/2010		שינוי מס' 2 לתמא/38	תמא / 38 / 2

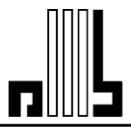


- 13 -

5931	16/03/2009	09/11/2008	אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי ב-1.40 מ"מ מעל מפלס הכניסה באזורי מגורים	מק / ג / 340 / 33
5837	05/08/2008	06/04/2008	קביעת גובה מרתף בכל איזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף	מק / ג / 340 / 2 / 3
5704	16/08/2007		שינוי מסי 1 לתמא/38	תמא / 1 / 38 / א
5629	15/02/2007	19/06/2005	ביטול חובת הודעה לבעלי מגרשים גובלים על מרתפים עד ק.ב. אפס	מק / ג / 340 / 1 / 3
5561	30/07/2006	06/04/2006	שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג-שינוי הוראות בנין ע"י העברת זכויות בין הקומות	מק / ג / 340 / 21 / א
5462	24/02/2006	19/06/2005	ביטול חישוב 48 מ"ר של ח' מדרגות כשטח עיקרי	מק / ג / 340 / 19
5495	16/02/2006	29/03/2005	מחסנים דירתיים	מק / ג / 340 / 15
5480	12/01/2006	31/08/2005	הגדלת חדרי יציאה לגג	מק / ג / 340 / 21
5402	31/05/2005	09/01/2005	תיקון העברת זכויות מקומה לקומה	מק / ג / 340 / 11 / 1
5397	18/05/2005		חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	תמא / 38
5293	29/04/2004	12/06/2003	"משמרת מים"	מק / ג / 340 / 17
4957	04/02/2001	09/11/1999	הכללת ההקלות לחישוב אחוזי הבניה בפועל	מק / ג / 340 / 11
4486	30/01/1997	05/11/1996	מעליות לבניין קיים	מק / ג / 340 / 10
4451	24/10/1996	09/06/1996	תוספת אחוזי בניה להרחבות דיור באזורי מגורים ב' ו-ג'	מק / ג / 340 / 8
4451	24/10/1996	30/06/1996	תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה	מק / ג / 340 / 9
4413	28/05/1996	22/02/1996	הקטנת מגרש מינימלי	מק / ג / 340 / 6
4085	02/01/1993	03/09/1992	תכנית לבתי אבות	מק / ג / 340 / 4
4047	08/10/1992	30/05/1991	תכנית מרתפים	מק / ג / 340 / 3
3181	29/03/1985	26/04/1984	בניה על גגות	מק / ג / 340 / 1
2651	14/08/1980	18/10/1979	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים	מק / ג / 340
2591	27/12/1979	29/01/1970	תכנית מתאר רמת-גן	מק / 340
1558	09/10/1969	21/10/1968	תכנית רג/408	מק / 408



יעוד ראשי: אזור מגורים ג'	מתכנית: 340
סה"כ אחוז בניה	120 - אחוז [מתכנית: ג' / 340]
אחוזי בניה בבנינים קיימים	[מתכנית: ג' / 340]
בבנינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו- ג' תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בשטח החלקה.	
הרחבות בניה לבתים בני 2 קומות:	[מתכנית: מק / ג' / 340 / 8]
בתים בני 2 קומות צמודי קרקע ניתן יהיה להרחיב שטח יחיד קיימות, בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר, עד ל- 120% בניה, סה"כ 60% בכל קומה. בכל מקרה שטח יחיד לא יהיה גדול מ- 120 מ"ר לשימושים עיקריים. ניתן לאשר שינוי קו הבנין הקדמי והאחורי בקומת הקרקע ב- 1.4 מ' בכפוף לשיקול דעת של מהנדס העיר. יש לעיין בתקנון התכנית.	
סה"כ תוספת הקלות	[מתכנית: מק / ג' / 340 / 11]
בתוספת ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור דויר, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת), מתכנית רג/מק/ג/340/11. הוועדה רשאית לא לאשר את תוספת ההקלות מטעמים תכנוניים ובלבד שתנתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.	
שטחי שירות - החלטת ועדת המשנה:	[מתכנית: ג' / 340]
על פי החלטת ועדה 2026003 מיום 25/02/2026, החלטת הועדה 2008011 מיום 25/05/2008 בעניין שטחי שירות מכח סעיף 13(ב) מבוטלת, ובמקומה נקבע כי: בתכנית שהופקדו או אושרו לפני 1992 ולא נקבע להן שטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי שירות כדלקמן: באזורי מגורים בבניה רוויה ובאזורי מסחר ותעשייה:	
1. מרחבים מוגנים על פי הדין החל.	
2. היקף השטחים העל קרקעיים למטרות שירות שאינן מיגון לא יעלה על 50% מסך זכויות הבניה למטרות עיקריות במבנה מכלל התכנית התקפות למעט רג/340/15.	
3. עד 15% מסך השטח העיקרי המנוצל בקומת הכניסה לצורך בליטות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 סעיף 4. (ה).	
4. תוספת שטחי השירות על פי החלטה זו יחולו גם על מבנים קיימים בקיזוז שטחי שירות על פי היתרים מכוחם נבנה הבניין הקיים.	
5. כל השטחים בס"ק 2 לעיל מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 9. (ד) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 בלבד.	
שטח דירת גג מינימלי (עיקרי)	75 - מ"ר [מתכנית: מק / ג' / 340 / 11]
אפשרות לדירת גג במקום חדרים על הגג ראה תקנות סעיף 8 (א). השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 מ' מחזית הבנין ו- 1.5 מ' בחזית הצדדית והאחורית או עפ"י שיקול מהנדס העיר.	
תגוש תכנית עיצוב גג הכוללת את כל המתקנים על הגג באישור מהנדס העיר.	
שטח מגרש מינימלי	450 - מ"ר [מתכנית: מק / ג' / 340 / 6]
מספר קומות מעל קומת עמודים	3 - [מתכנית: ג' / 340]



- 15 -

קומות נוספות

[מתכנית: מק / ג / 340 / 11]

בנוסף 2 קומות מכוח תכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה. הוועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים טכנוניים ובלבד שתתן למו שעולל להיפגע הזדמנות לטעון.

קומת עמודים:

[מתכנית: מק / ג / 340 / 15]

בקומות מפולשות שטחי השרות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה, לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

גובה קומת מרתף עליונה נטו

- 4 מ' [מתכנית: מק / ג / 340 / 3 / 2]

גובה קומת המרתף העליונה נטו יהיה כאמור- במידה ולא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ 3.50 מ'.

מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

לא תותר חלוקת קומות מרתף אלה לקומות ביניים מלאות או חלקיות (לרבות יציעים או גלריות) למעט מקרים בהם קומות ביניים אלו מנוצלות לחללים טכניים.

במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל יקב חלל עובר בקומות שמעליו, לא ייחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

מספר יח"ד למגרש מינימלי

- 9 [מתכנית: מק / ג / 340 / 38]

9 יח"ד ל 450 מ"ר מגרש.

בכל מקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור התקבל חלק של יחידת דיור שהוא 50% ויותר - הוא יעוגל ליחידת דיור שלמה.

תוספת יח"ד:

[מתכנית: מק / ג / 340 / 9]

א. במקומות בהם נקבע בניין להריסה, רשאית הוועדה לאשר 2 יח"ד נוספות על כל יח"ד המיועדת להריסה.

ב. במגרשים בהם צפיפות יח"ד אינה אחידה בקומה עליונה, רשאית הוועדה לאשר השלמת מס' יח"ד להשלמה אחידה.

ג. יש לעיין בתקנון התכנית.

***בישיבת ועדת המשנה 200012 מיום 09.07.2000 נקבעה מדיניות למימוש רג/מק/340/ג/9, כלהלן:

הוספת יח"ד מכוח תכנית רג/מק/340/ג/9 מותנית בכך ששטח דירה עיקרי ממוצע בבניין לא יפחת מ-65 מ"ר בייעוד מגורים ב', ולא יפחת מ-60 מ"ר באזור מגורים ג'.

גודלה הסופי של הדירה ייקבע בכל בקשה עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית ועל פי צרכי העיר.

[מתכנית: מק / ג / 340 / 15]

מחסנים:

התכנית תחול רק על בניה חדשה,

ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות.

יש לעיין בתקנון התכנית.

מרתף:

[מתכנית: מק / ג / 340 / 1]

א. ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף.

ב. בוטלה חובת ההודעה בדואר רשום לכל בעלי הקרקע ו/או הבנין ו/או מחזיקים של הנכסים הגובלים במרתף.

יש לעיין בתקנון התכנית.

חדר יציאה לגג ליח"ד עליונה

- 40 מ"ר [מתכנית: מק / ג / 340 / 21]

או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מנוף השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפולס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי

יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

[מתכנית: מק / ג / 340 / 21]

בניה בחלל גג רעפים:

בכל דירה אשר מעל תיקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע

המורחק האנכי ממפולס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפולס רום הגג (כהגדרתו)



- 16 -

לא יעלה על 6.5 מ'.

קו בנין לחזית

4 - מ' [מותכנית: ג / 340]

קו בנין לחזית

4 - מ' [מותכנית: ג / 340]

קו בנין לצד:

[מותכנית: ג / 340]

קוי הבנין יקבעו על-גבי מפה טופוגרפית.
קוי הבנין לבניה חדשה יקבעו בהתאם לרוחב החזית.

הוראות התכנית:

[מותכנית: מק / 340 / ג / 10]

- א. תותר הקמת מעליות בבניי מגורים קיימים ובבניי ציבור בכל חזיתות הבניינים בחריגה מקו בנין המקביל לחזית הבנין שבה יוקמו המעליות וזאת אחרי הודעה אישית לבעלי החלקות או החלקה הגובלת באותו צד, ופרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.
- ב. באם יוכח שיש צורך בחדר מכונות על הגג ניתן יהיה להקימו וזאת לאחר פרסום הקלה.
- ג. תכנון המעלית בניתה וגימורה יהיו עפ"י דרישתו של מהנדס העיר.
- ד. תדרש חוות דעת הנדסית ותצהיר מהנדס בדבר התאמת מבנה הבנין הקיים לשינויים הנדרשים כתוצאה מהקמת המעלית.
- ה. המעלית תהיה הידראולית.
- ו. יותר חדר מעלית על הגג בתאום עם מהנדס העיר.



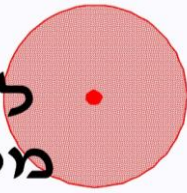
- 18 -

הטבעת שניה - מרחב ההשפעה האורבני המשני סביב תחנת מטרו, התחום בין גבול הטבעת הראשונה לגבול התוכנית ("הקו הכחול") כמסומן בתוכנית זו, הבניה והפיתוח באזור פיתוח יהיו לפי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל. בפסקה זו "תכנון כולל" משמעו תכנית מפורטת או תכנית מקומית שיאושרו למתחם הפיתוח בשלמותו.

הבניה והפיתוח במרחב עירוני מוטה מטרו יהיו לפי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל. בפסקה זו - "תכנון כולל" משמעו תכנית התואמת את הוראות תכנית זו, ואשר חלה על מרחב עירוני מוטה מטרו כולו או על חלק משמעותי ממנו, או על רובע שלם, או על שכונה שלמה וכן תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית זו, והחלה על כל מרחב הליבה, או על רובו.

תכנית המהווה תכנון כולל כאמור בסעיפים 8.1.1.1 ו-8.1.1.2 וכן תכנית החלה על חלק משמעותי ממתחם פיתוח כאמור בסעיף 8.1.2.9 (א) להלן יכללו, לכל הפחות, את כל אלה:

- א. קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד, בכפוף לרצ"ק המינימלי הקבוע בלוח 1
- ב. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל ייעוד, בכפוף לתמהיל השימושים הקבוע בלוח 1
- ג. על אף האמור בסעיפים קטנים א-ב לעיל מוסד התכנון יהיה רשאי לקבוע כי שטח שבו קיימות מגבלות תעופה, מגבלות ביטחוניות או מגבלות סביבתיות, לא יבוא בחישוב הרצ"ק ותמהיל השימושים, אם השתכנע שקיים קושי תכנוני לעמוד ברצ"ק או בתמהיל השימושים בשטח זה, בשל המגבלות כאמור.
- ד. קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה ובהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיפים 1.2.2 ו-1.4.2 לנספח עקרונות תכנון בעניין צרכי ציבור.
- ה. קביעת גובה הבינוי ואופי הבינוי.
- ו. בחינת תמהיל הדיור ואופן פריסת דיור מכליל.
- ז. קביעת הוראות בדבר רשת הליכה ורכיבה תוך מתן דגש לנגישות לתחנות מתע"ן.
- ח. קביעת דרכים עיקריות.
- ט. במרחב עירוני מוטה מטרו - קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית וכללים בדבר סוג ההתחדשות בתכניות מפורטות.



- 20 -

טופס 4 להספקת חשמל ניתן ביום 26/5/2022 כדלקמן:

טופס 4

(תקנה 5)

אישור להספקת חשמל / מים / טלפון לפי תקנות התכנון והבניה
(אישורים למתן שירותי חשמל, מים טלפון), התשמ"א-1981

תיק בנין: 8824001

מס' בקשה: 201700205, 2013459

אל: חברת החשמל, תל-אביב

ספק המים: רמת-גן

שירותי טלפון: רמת גן

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר
לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו
כל העבודות לפי היתר הבנייה ותוצא תעודת גמר.

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ולפי תקנות התכנון
והבניה (אישור למתן שירותי חשמל, מים, טלפון), התשמ"א-1981, כי ניתן לספק לבניין
המגורים את השרות המבוקש, ל – 16 דירות חדשות בלבד.

אשר בגוש: 6145 חלקה: 151

מען: מיכאל 12

ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 2015249

נמסר בידי: אלי דן

חתימת יו"ר הועדה המקומית

תאריך: 26/5/22



26/05/2022

בתאריך

חתימת מהנדס הועדה

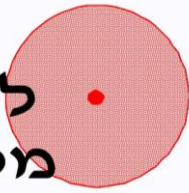
תאריך: 25.5.22



נמסר לידי

חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 512707902
13/11/21





- 21 -

תעודת גמר לבניין הופקה ביום 7/4/2024 כדלקמן:



עיריית רמת-גן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970

טופס 5 (תקנה 21(ד))

תעודת גמר

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן

202200453 201700205 2013459	בקשה:	8824001	תיק מס'
151	חלקה:	6145	גוש:
28/12/2015	מתאריך:	2023294 2020031 2015249	מס' היתר:

האמורות שהבניין הנמצא בתחום:

רחוב: מיכאל 12	שכונה: 444	הרשות המקומית: רמת-גן
----------------	------------	-----------------------

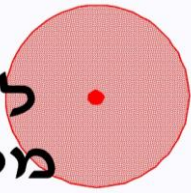
בנה לפי תנאי ההיתר, וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.


חתימה: אינג' סיגל חורש
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן

תאריך: 7.4.24

מה"ע: אינג' סיגל חורש





- 22 -

8 המצב המשפטי - הזכויות בנכס בהתאם למסמכים כדלקמן :

העתק רישום מפנקס הזכויות
בהתאם פלט נסח רישום מקרקעין מס' 124986 מיום 26/4/26 שהופק באינטרנט שאינו מאושר או העתק רישום
כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 התקנות והנהלים שעל פיו עולים הפרטים הבאים :

תיאור הנכס : דירת מגורים

כתובת : רחוב מיכאל 12/2, שכונת מרום נוה, רמת גן

בעלות : אלי דן חברה לבנין בע"מ ח.פ. 512707902

הערת אזהרה רשומה ע"ש : [REDACTED]

גוש : 6145

חלקה : 1682

תת חלקה : 2

השטח הרשום : 93.40 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 93/1395

קומה : 1

הצמודות : מרפסת 6.74 מ"ר + מתקן חניה 14 מ"ר (משותף לתתי חלקות 2,5,14)

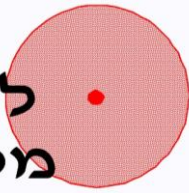
תקנון : מוסכם

משכנתאות : על זכויות בעלי זכות הערת האזהרה בדירה רובצת משכנתא לטובת בנק דיסקונט

הערות : הערת אזהרה ל[REDACTED]

הערה : יובהר ויודגש כי אין בכל האמור בפרק המצב המשפטי דלעיל בכדי להוות חוות דעת משפטית. תמצות המסמכים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או אישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר אותרו על ידי ו/או הוצגו בפניי איננו מהווה תחליף לקריאתם. כלל האמור בפרק המצב המשפטי מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך עריכת חוות הדעת בלבד. למען הסר ספק, הח"מ איננו משפטן ו/או עו"ד, לפיכך, באם ישנם מסמכים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או האישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר לא הובאו לידיעתי, יתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות חוות הדעת לרבות תוצאותיה, על כל בעל עניין בדירה לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות הזכויות הקנייניות/המשפטיות.





9 עקרונות השומה

באומדן/שומת שווי נכס מקרקעין קיימות שלוש גישות עיקריות:

גישת ההשוואה

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים ודומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, האומדן הסופי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה שונים תוך ביצוע התאמות המתבקשות לנכס נשוא השומה וביחס לעסקאות בנכסי ההשוואה.

גישת העלות

בגישה זו הידועה אף בשם גישת ההוצאות או גישת החילוץ אומדים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה לבניית נכס הדומה בכל לנכס הנישום בתוספת שווי תרומת הקרקע, כלומר השווי המתקבל בגישה זו הוא סכום עלות הבניה ועלות הקרקע בהתאם לשווייה בשוק בכפוף לשווי היעיל והטוב ביותר בניצול זכויות הבנייה המכסימליות האפשריות ובניכוי הפחתים השונים על סוגיהם (פחת פיזי, פחת פונקציונאלי, פחת תכנוני ופחת כלכלי).

גישת ההכנסות

בגישה ההכנסות (גישת היוון ההכנסות) אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה ע"י היוון ההכנסה המתקבלת או הצפויה להתקבל ממנו לאורך ציר הזמן בתקופת החיים המועילים של הנכס. פעולת היוון ההכנסות נעשית בעזרת קביעת שער ריבית ששיעורו מחושב על בסיס מספר פרמטרים בניהם, אופי הנכס, סוג השוכר (גוף/חברה, פרטי, ממשלתי, ציבורי), סוג השימוש שנעשה בנכס, חוקיות השימוש, רמת הסיכון הגלומה בו, ההכנסה השוטפת הצפויה ועוד, שיטה זו מקובלת בעיקר בנכסים מסחריים.

מקובל לבצע שילוב או הצלבת נתונים ותוצאות ממספר גישות וזאת בכפוף לסוג הנכס, מטרת השומה, מצב השוק בכלל ושוק הנדל"ן בפרט באזור בו מצוי הנכס נשוא השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה - בכל אחד מהמקרים השונים יינתן משקל שונה לכל אחת מהגישות.

עקרונות הערכת הנכס הנדון:

שווי הדירה ייאמד בגישת ההשוואה לדירות דומות בסביבה הרלבנטית, המידע לאומדן שווי הדירה יהיה מחירי מכירה ממאגר שע"מ של מיסוי מקרקעין, נתוני או הצעות מכר או הערכות, בהתאם למידע שימצא ובירורים עם מתווכים ושמאים מקומיים המעורים במחירים של דירות דומות באזור.

10 גורמים שיקולים ותבחינים בשומה

בשומה זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים השיקולים והתבחינים הבאים:

- 10.1 נשוא שומה זו הינה דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 2 בבניין מגורים משותף הבנוי על חלקה 1682 בגוש 6145 המצוי ברחוב מיכאל 12/2, שכונת מרום נווה, רמת גן.
- 10.2 הובא בחשבון מיקום האזור והשכונה במרקם הכללי של העיר רמת גן.
- 10.3 הובא בחשבון מיקום הבניין ברחוב, בשכונה וסביבת הדירה.
- 10.4 הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הבניין, לרבות גיל הבניין, מספר הקומות, הצפיפות, התכנוני, רמת עבודות הגמר שבתחום הרכוש המשותף, מצב התחזוקה השוטף של הבניין והנתון כי בבניין ישנה מעלית נוסעים.
- 10.5 הובא בחשבון מיקום הדירה בבניין, שטחה, רמת עבודות הגמר ומצב התחזוקה השוטף.
- 10.6 הובא בחשבון הרקע התכנוני ורישוי הבנייה.
- 10.7 זכויות משפטיות - כאמור בפרק הזכויות דלעיל, זכויות הבעלות בדירה טרם נרשמו על שם [REDACTED] וזכויותיהם בדירה נגזרות מהמצוין בנסח הרישום. חוה"ד נערכה בכפוף להנחת עבודה שאין כל מניעה משפטית לרישום זכויות הבעלות בדירה ע"ש [REDACTED]
- 10.8 שומה זו אינה מהווה חוות דעת הנדסית ואיננה מתייחסת לכשירותו הפיזית והסטטוטורית של הבניין הבנוי על החלקה לרבות בחינת כשלים אפשריים בתכנון, עמידה בתקני בנייה, שימוש בשיטות בנייה תקינות, בלאי כלשהוא, כשלי קונסטרוקציה כלשהם ויכולת עמידה ברעידת אדמה. לצורך אומדן השווי הונח כי הבניין תוכנן ובנוי כנדרש מכל בחינה לרבות פיזי, חוקי והגיוני וכי אין בו ליקוי בנייה שלא אותרו/נצפו ביום הביקור בדירה.
- 10.9 בסביבה יתכנו השפעות מאנטנות סלולאר או קווי מתח חשמל בסביבה בקרובה שומה זו אינה כוללת את בחינת קיומם ו/או השפעתם במידה וקיימים, השומה איננה מהווה חוות דעת לעניין השפעות הקרינה, לא נבחנו רמות קרינה מכל סוג שהוא בדירה הנדונה והח"מ אינו בעל הכשרה לבחינה מסוג זה. בשומה זו יצאתי מהנחה כי אין רמות קרינה חריגות או גבוהות אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי הדירה.
- 10.10 אומדן שווי הדירה מוערך על בסיס של דירה ריקה, פנויה וחופשית מכל שעבודים ו/או זכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו, עפ"י גישת ההשוואה ונגזר מנתוני שווי של דירות דומות ורלבנטיות תוך ביצוע התאמות מתבקשות לדירה נשוא השומה.

11 עסקאות להשוואה, נתונים ותחשיבים לאומדן השווי:

גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	תאריך העסקה	שנת בניה	דירות בבנין	מספר קומות	קומה	שטח	מספר חדרים	מחיר	שווי למ"ר	שווי לחדר
6145	1682	4	מיכאל 12	30/12/2024	2022	16	2	2	108	4	3,250,000 ₪	30,093 ₪	812,500 ₪
6186	174	0	תל חי 20	01/01/2025	2017	18	6	5	99	4	3,050,000 ₪	30,808 ₪	762,500 ₪
6186	715	20	גרשום 11	11/03/2026	2022	39	11	5	115	4	3,150,000 ₪	27,391 ₪	787,500 ₪
6186	426	13	תל חי 19	20/02/2025	2020	21	9	1	105	4	3,070,000 ₪	29,238 ₪	767,500 ₪
6186	284	8	גולומב 8	13/11/2025	2016	52	9	1	88	4	2,500,000 ₪	28,409 ₪	625,000 ₪
6186	683	8	תרצה 8	06/03/2025	2017	18	8	3	100	4	3,030,000 ₪	30,300 ₪	757,500 ₪
6186	426	15	תל חי 19	27/05/2025	2020	19	9	0	105	4	3,170,555 ₪	30,196 ₪	792,639 ₪
6145	760	4	הצנחנים 18	26/02/2025	2022	17	7	1	83	4	2,550,000 ₪	30,723 ₪	637,500 ₪
6186	721	3	בן אליעזר 20	17/02/2026	2023	28	7	1	87	4	2,600,000 ₪	29,885 ₪	650,000 ₪
6145	1657	13	דבורה הנביאה 4	12/09/2025	2018	21	9	5	86	4	2,575,000 ₪	29,942 ₪	643,750 ₪
6186	454	16	ישרון 17	23/12/2025	2016	17	6	5	85	4	2,600,000 ₪	30,588 ₪	650,000 ₪
6186	594	8	גולומב 10	16/01/2026	2020	20	5	2	93	4	2,850,000 ₪	30,645 ₪	712,500 ₪
6145	858	28	הרא"ה 196	15/10/2025	2023	42	9	6	98	4	3,006,808 ₪	30,682 ₪	751,702 ₪
6186	698	21	פנקס 4	25/02/2025	2020	42	9	5	103	4	3,300,000 ₪	32,039 ₪	825,000 ₪
6145	1278	10	בר יוחאי 22	12/05/2025	2017	16	8	5	99	4	3,150,000 ₪	31,818 ₪	787,500 ₪
6186	512	4	תרצה 3	19/11/2025	2022	18	9	1	90	4	2,780,000 ₪	30,889 ₪	695,000 ₪
6186	118	7	דונש 7	10/03/2026	2024	25	7	2	103	4	3,225,000 ₪	31,311 ₪	806,250 ₪
6145	1657	19	דבורה הנביאה 4	20/01/2025	2018	21	9	8	90	4	2,910,000 ₪	32,333 ₪	727,500 ₪
6145	1666	0	מיכאל 19	11/02/2025	2022	21	9	1	87	4	2,900,000 ₪	33,333 ₪	725,000 ₪
6186	698	5	פנקס 4	27/07/2025	2021	42	9	1	85	4	2,750,000 ₪	32,353 ₪	687,500 ₪
6145	1345	6	חד נס 39	25/02/2025	2024	18	9	2	88	4	3,000,000 ₪	34,091 ₪	750,000 ₪
6186	512	15	תרצה 3	06/11/2025	2022	18	9	7	85	4	2,800,000 ₪	32,941 ₪	700,000 ₪
6145	1477	3	אמנון ותמר 8	19/03/2025	2018	21	10	1	86	4	2,960,000 ₪	34,419 ₪	740,000 ₪
6145	1476	6	בר יוחאי 19	05/02/2025	2022	19	9	1	92	4	3,175,000 ₪	34,511 ₪	793,750 ₪
6186	717	4	תל חי 17	04/08/2025	2023	18	8	2	96	4	3,250,000 ₪	33,854 ₪	812,500 ₪
6145	1345	16	תרצה 3	27/10/2025	2024	18	9	7	90	4	3,050,000 ₪	33,889 ₪	762,500 ₪
6145	1686	0	הח"ל 35	22/02/2026	2023	12	7	4	85	4	2,900,000 ₪	34,118 ₪	725,000 ₪
6186	717	0	תל חי 17	12/09/2025	2021	36	9	1	88	4	3,067,000 ₪	34,852 ₪	766,750 ₪
6145	771	8	הצנחנים 26	18/09/2025	2020	15	8	4	89	4	3,125,000 ₪	35,112 ₪	781,250 ₪
6186	717	0	תל חי 17	05/08/2025	2021	18	9	6	89	4	3,150,000 ₪	35,393 ₪	787,500 ₪

בהינתן כל האמור ובהתאם לנתונים המפורטים המשקלים הראויים לכל אחד מהם, מאפייני הדירה השונים, ניתוח הנתונים ולאחר ביצוע ההתאמות המתחייבות לדירה הנדונה בניהם התאמת זמן, מיקום, קומה ועוד מתקבל שווי למ"ר רשום של כ - [REDACTED] ושווי לחדר של כ - [REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12 סיכום חוות הדעת

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הבניין ברחוב, מצבו הפיזי ורמת עבודות הגמר בתחום הרכוש המשותף, מיקום הדירה בבניין, שטח הדירה, מספר החדרים וחלוקתם הפונקציונלית, רמת עבודות הגמר בדירה ומצב התחזוקה השוטף, הרקע התכנוני, היתר הבנייה והמצב המשפטי, מנחים הנתונים הגורמים והשיקולים שסביר לאמוד את שווי הדירה הנדונה בכפוף למטרת השומה במחיר שהיה מתקבל ממכירתה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון" בסך השווה בשקלים בגבולות:

[REDACTED]

- שוק רוכשי הנכסים אליו משתייך הנכס הנדון מורכב בעיקרו מפרטיים שאינם חייבים במע"מ, האומדן כולל מע"מ מכיוון שבעסקת מכר בין פרטיים אין צורך להוסיף או לקזז מע"מ.
- לנושא המיסוי - לא הובא מיסוי צפוי בעת מימוש, בין היתר, מיסוי עירוני או ממשלתי ככל שיחול.
- יש להביא בחשבון כי בעת מימוש זכויות בתום מו"מ שבתום לב יתכנו סטיות בגבולות של [REDACTED] מהשווי הנאמד דלעיל.
- שומה זו נועדה לאמוד את גבולות השווי הסבירים של הנכס נשוא השומה, פרטי הרישום הבעלות בהתאם למסמכים שהוצגו בפני ואין ציונם על ידי מהווה תחליף לבחינת נסח רישום ו/או אישור זכויות עדכני ע"י רוכש הזכויות.
- על כל בעל עניין בנכס לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות הזכויות התכנוניות המשפטיות, ביניהם שעבודים, משכנתאות, וכן את שטחיו, הבינוי, היתרי בניה, וכל יתר התנאים החלים עליו, אין הח"מ מקבל על עצמו אחריות כלשהיא למצבו של הנכס.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין או נגיעה אישית בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה וכי שומה זו נעשתה עפ"י מיטב הבנתי, ידיעותי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום

