

חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

15/4/2026
כ"ח ניסן תשפ"ו

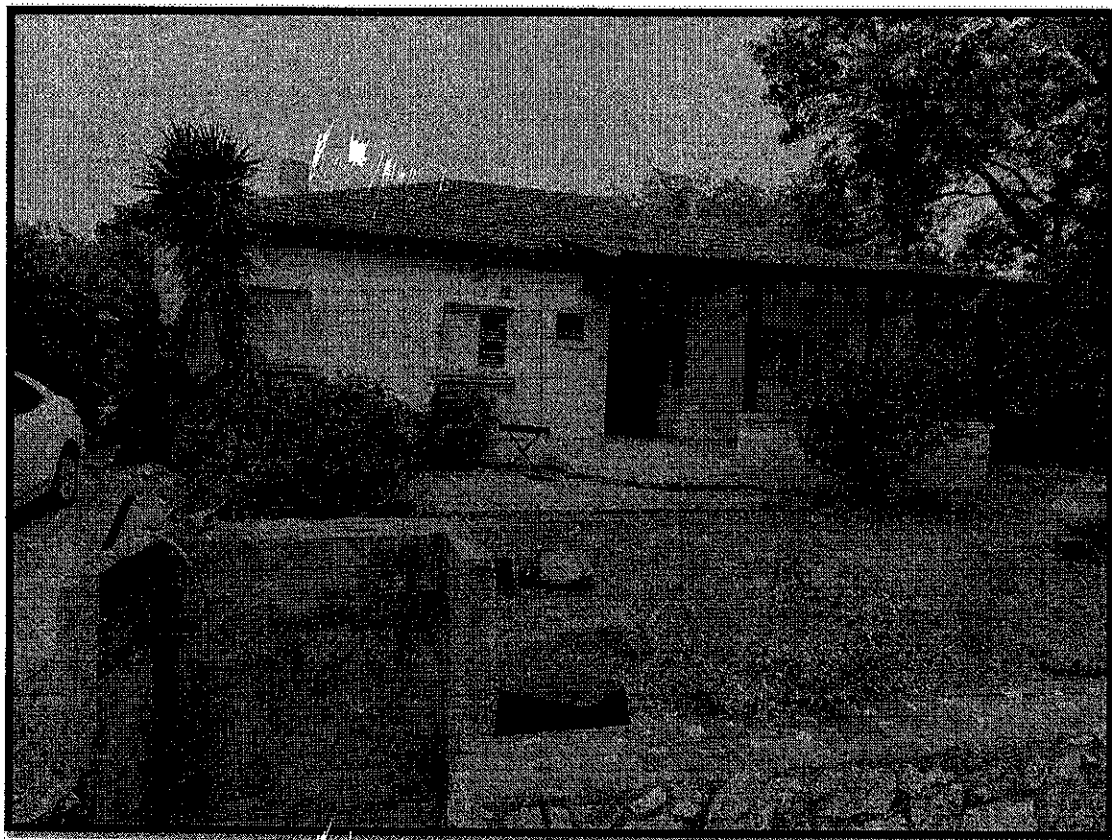
הגב' הדסה עקיבא
שע"י ב"כ עו"ד מורן גוהר

מר אריה עקיבא
שע"י ב"כ עו"ד שלמה שרעבי

לכבוד
כב' בית הדין הרבני
אזורי אשדוד

א.ג.ג

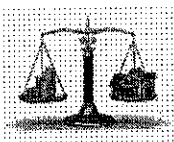
חוות דעת של מומחה
אומדן שווי שוק לנכס מקרקעין
גוש 5462 חלקה 108
רח' החרוב 133, בני ראם.



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

רח' סער 16 יד בנימין טלפון: 054 – 2240194 , 08 – 8693348

Chanania11@gmail.com



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

15/4/2026

כ"ח ניסן תשפ"ו

לכבוד

כב' בית הדין הרבני
אזורי אשדוד

הגב' הדסה עקיבא
שע"י ב"כ עו"ד מורן גוהר

מר אריה עקיבא
שע"י ב"כ עו"ד שלמה שרעבי

א.ג.ג

חוות דעת של מומחה

הנדון : אומדן שווי שוק לנכס מקרקעין

בגוש 5462 חלקה 108

רחוב החרוב 133, בני ראם

שם המומחה : חנניה גוטמן .

כתובת : סער 16 יד בנימין .

אני החתום מטה נתבקשתי על ידי כבוד בית הדין הרבני האזורי אשדוד לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן שנתעוררה בבית הדין בענין הנדון.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין 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 ונסיוני :

2002 – 2003 : תואר ראשון במתמטיקה - המכללה האקדמית ליפשיץ ירושלים .

2009 – 2010 : לימודי שמאות מקרקעין אוניברסיטת אריאל בשומרון .

רישיון שמאי מקרקעין מס' 1951 .

2010 - 2013 : התמחות ועבודה לאחר התמחות במשרד "סוויד שמאות מקרקעין בע"מ" .

2013 – 2026 : בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין .

חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

1. מטרת חוות הדעת:

- 1.1 בתאריך [REDACTED] התשפ"ו, בעניינם של מר [REDACTED]
- 1.2 בהתאם להחלטה, נתמנית לאמוד את ערכי השווי הבאים:
שווי הנכס בשלמותו, ואומדן דמי שימוש בנכס.
- 1.3 ההגדרה של שווי שוק הינה המחיר שישלם קונה מרצון למוכר מרצון בתנאי שוק מקרקעין חופשי, כאשר הנכס פנוי, נקי מכל חוב, מחזיק ו/או שיעבוד.

2. מועד ביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס ביום 15/4/2026 כ"ח ניסן תשפ"ו על-ידי הח"מ.

הנכס הוצג בפני [REDACTED]

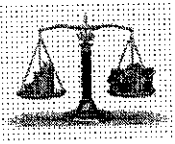
3. פרטי הנכס:

גוש	: 5462
חלקה	: 108
מגרש	: 33 (עפ"י תב"ע בר/224).
כתובת	: רחוב החרוב 133, בני ראס.
מהות הנכס	: בית צמוד קרקע חד משפחתי.

חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

רח' סער 16 יד בנימין טלפון: 054 – 2240194 , 08 – 8693348

Chanania11@gmail.com



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

4. תאור הנכס והסביבה :

4.1 תיאור הסביבה :

נשוא חוות הדעת ממוקם בבני ראם .

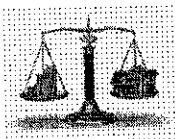
בני ראם

בני ראם הוא מושב דתי בשפלה (היישוב משתייך לתנועת פועלי אגודת ישראל) בתחום מועצה אזורית נחל שורק, ממוקם מעברו המזרחי של כביש 40, מעברו המערבי של כביש 3, מצפון לכפר הרייף ומדרום למושבים גני טל ובית חלקיה ולקיבוץ חפץ חיים . היישוב נוסד בשנת 1949 על-ידי עולים ממזרח אירופה. במרוצת השנים היטרו למושב קבוצות נוספות של מתיישבים מהזרם החרדי והדתי-לאומי. במקור היו במושב 100 נחלות. בסוף שנות ה-90 של המאה ה-20 בוצעה הרחבה של 30 מגרשים. מוסדות החינוך בבני ראם רבים וכוללים מעון יום, גני ילדים וישיבה גדולה. ביישוב 7 בתי כנסת, מקוואות, צרכנייה גדולה, ספרייה אזורית, מגרשי ספורט ואולמות. היישוב מונה כ- 1500 תושבים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות חלקיות, תשתיות חשמל, מים וביוב.

מפת הסביבה:



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

רחוב החרוב - הינו רחוב הולנדי קטן ושקט הסלול באבנים משתלבות, וממוקם בחלק הצפון מערבי של הישוב. הגישה לרחוב היא מצפון מרחוב האורן הרחוב הראשי בבני ראם. הסביבה גישוב מאופיינת בבתיים חד משפחתיים צמודי קרקע ובתנועה דלילה של כלי רכב.

מפת הרחוב



4.2 תיאור הנכס:

הנכס הנדון הינו בית מגורים חד משפחתי חד קומתי בשטח כולל של כ 126 מ"ר¹ על מגרש בשטח של 517 מ"ר. מגרש 33 (עפ"י תב"ע בר/224) ממוקם בחלק הצפון מערבי של רחוב החרוב, המגרש בעל צורת מלבן רגולרי החזית הדרומית והצפונית באורך כ 24.5 מ', החזית המזרחית והמערבית באורך 21 מטר. הבית נבנה לפני כ 28 שנים והוא בנוי בטון ובלוקים עם **תקרת רביץ**, חיפוי קירות חוץ טיח בצבע לבן.

חלוקה פונקציונאלית:

סלון, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד, ח' כביסה, 2 חדרי שינה, תא שירותים, חדר רחצה, יחידת הורים הכוללת ח' רחצה.

מבנים בחצר:

בכניסה לבית מרפסת מבטון מרוצפת קרמיקה בשטח של כ 14 מ"ר, המרפסת מקורה בפרגולה עם רעפים. בעורף הבית (ביציאה מחדר הכביסה) רחבה בטון מרוצפת קרמיקה בשטח של 14.5 מ"ר, מקורה בפרגולה.

¹ ראה טבלת שטחים בסעיף 5.2.2.

² המידות והשטחים על פי תוכנית הבקשה להיתר, חוזה חכירה, ונסח טאבו וכן עפ"י בדיקה מדגמית במקום.



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

החצר:

מוזנחת ולא מטופחת, מוקפת בגדר בטון נמוכה, בחזית שביל ומשטח בטון לחניית רכב.
בחצר מעט מספר עצי נוי ועצי פרי שמסביב לבית.

רמת הגימור בבית בסיסית וכוללת בין היתר:

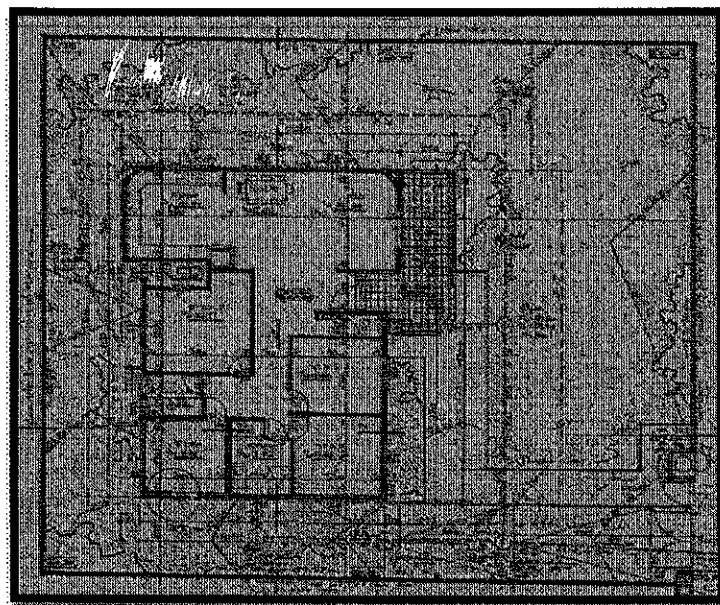
- דלת כניסה מעץ ודלתות פנים מעץ.
- חיפוי רצפת הבית באריחי קרמיקה 45*45 ס"מ.
- ריצוף וחיפוי חדרי הרחצה והשירותים באריחי קרמיקה באופן מלא.
- מטבח הכולל ארונות עיליים ותחתיים וביניהם משטח עבודה משיש בצבע בז'.
- חלונות זכוכית נגררים במסגור אלומיניום + תריסים.
- מזגן מרכזי לטענת בעל הבית לא תקין. (לא נבדקה תקינות).
- 2 מזגנים עיליים בחדרים.

תחזוקה ומצב הפיזי:

תחזוקת הבית לא טובה. בדירה קיימים סדקים בתקרה וסימנים לרטיבות ועובש מהתקרה ובקירות הפנים ובמשקופים במספר מקומות, ליקויים אלו ברובן נובעים מאיטום לקוי של גג הרעפים - ומתקרת הרביץ, וכן מאיטום לקוי מסביב לרצפת הבית. כמו כן נצפו קילופי טיח צבע במספר מקומות.

חריגות בניה: הפרגולה שבכניסה לבית, והפרגולה העורפית שביציאה מחדר כביסה.

תשריט המגרש והבית



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

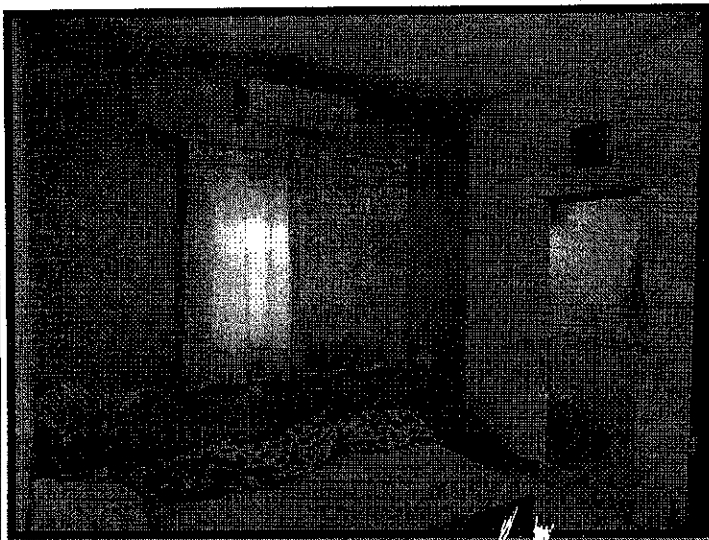
רח' סער 16 יד בנימין טלפון: 054 – 2240194 , 08 – 8693348

Chanania11@gmail.com

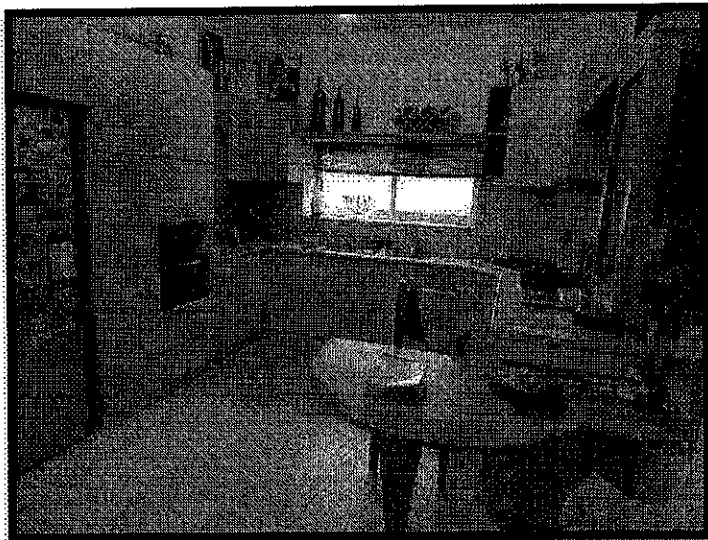


חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

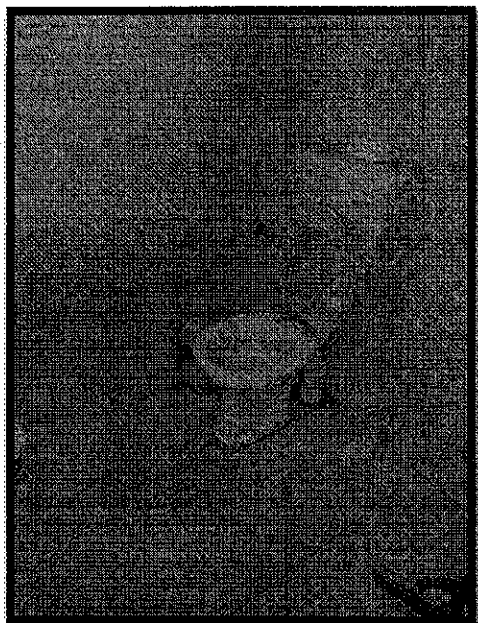
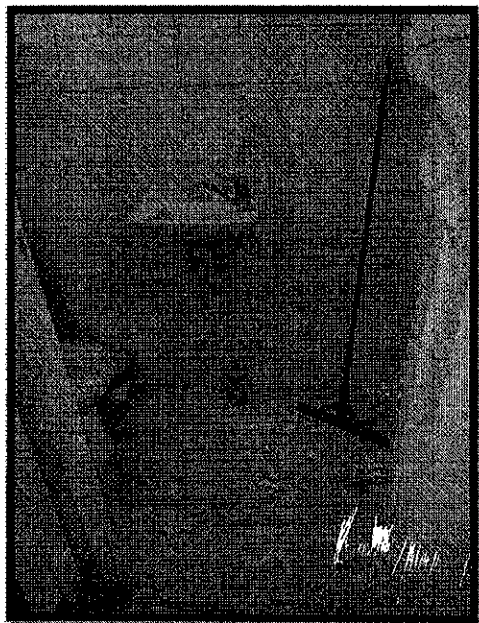
תמונות להמחשה



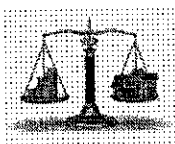
חדר הורים



מטבח



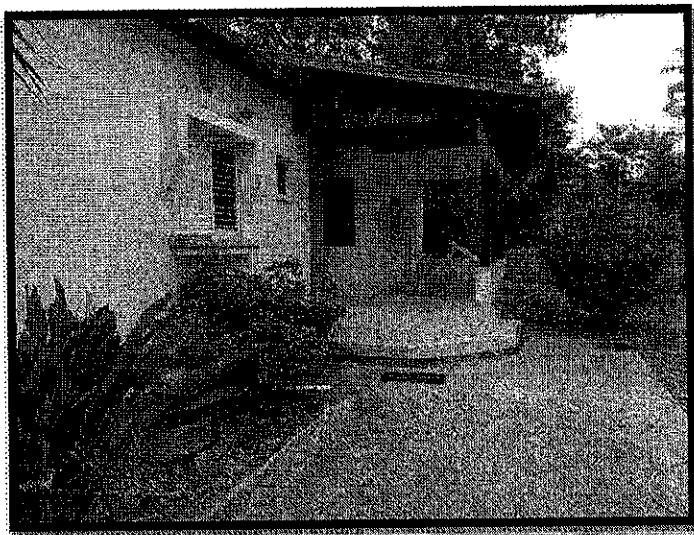
ח' רחצה ושירותים



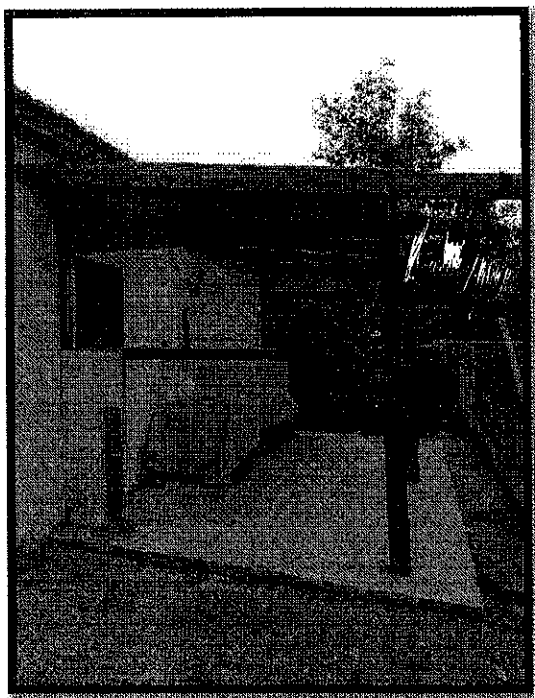
חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין



פרגולה קדמית



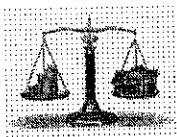
רחבת הכניסה



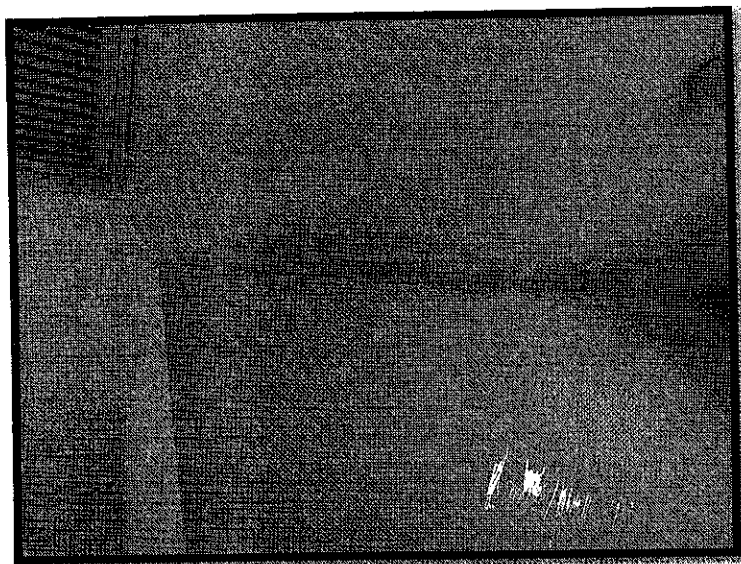
פרגולה עורפית



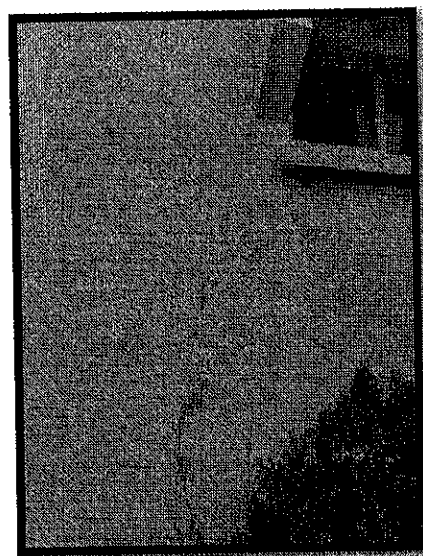
חצר קדמית



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין



סדקים תקרת רביץ



סדקים קירות חוץ

5. מצב תכנוני :

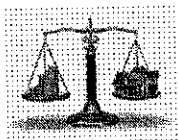
5.1 הנכס נמצא בתחום הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות" וחלות עליו בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות:

תוכנית בניין עיר	תאריך התוכנית	תאריך מתן תוקן
ע/21	קביעת אזורים	12/5/1955
משמ/86/בר	הסדר רישום	27/7/1988
בר/מק/4/224	שינוי הוראות בנייה לגזרות	26/8/1999
בר/224	מתאר בני ראם	1/6/1995
456-0179283 (בר/224/14)	תוכנית מתאר חדשה	2/1/2020

חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

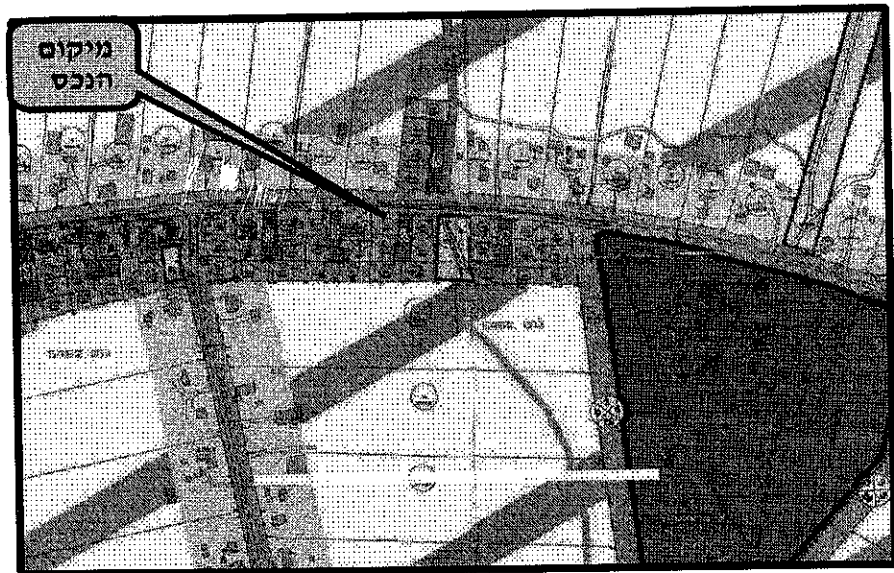
רח' סער 16 יד בנימין טלפון: 054 – 2240194 , 08 – 8693348

Chanania11@gmail.com



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

תשריט התוכנית



להלן סיכום עיקרי הוראות וזכויות הבניה:

קווי בנין			שטח בניה מירבי	שטח ביסוי מירבי	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד	גודל מגרש מינימלי	מס מגרש (עפ"י תביע בר 224).	סימון בתשריט	האיזור
אחורי	כדרי	חזית								
5	3	5	מעל הקרקע: 220 מ"ר עיקרי+ 46 מ"ר שרות. מתחת לקרקע 50 מ"ר שרות.	עד 180 מ"ר	2 קומות	1	350 מ"ר	33 (עפ"י תביע בר 224).	כתום	מגורים א'

הערה: שטח השרות מעל הקרקע: 15 מ"ר חניה מקורה, 8 מ"ר ח' כביסה, 4 מ"ר ח' הסקה, 9 מ"ר מחסן, 10 מ"ר ממ"ד. סה"כ 46 מ"ר.



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

5.2 מצב רישוי : בתיק הבניין נמצאו ההיתרים הבאים :

5.2.1 תוכנית בקשה להיתר בקשה מס' 5680 מיום 18/3/1997 .

5.2.2 היתר בניה מס' 5680 , התוכנית התירה לבנות בית מגורים 118.31מ"ר + ממ"ד 7.81 מ"ר + גדרות 91.38 מ"ר.

טבלת השטחים שבתוכנית :

מטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	חלקי שירות		השימושים העיקריים		
		סה"כ	ממ"ד	מוצע	קיים	
מרבסת לא מקורה			7.81	118.31	118.31	קומת כניסה
8.61	126.12			118.31		סה"כ

5.2.3 היתר בניה מס' 5854 , הוספת שם מבקשת לבקשה, ושינויים בפיתוח.

5.2.4 טופס 4 מיום 12/8/1999 על היתר בניה מס' 5854 .

6. הזכויות במקרקעין :

6.1 העתק חוזה פיתוח :

הוצג בפני העתק חוזה פיתוח עם ממ"י מיום 13/11/1997 ועוד מסמכים ומהם עולה בין היתר הפרטים הבאים :

הזכויות בנכס - גוש 5462 מגרש 33 (עפ"י תב"ע בר/224) בשטח 517 מ"ר , רשומות על שם :



6.1.2 לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 8/6/2045 .

6.1.3 קיבולת הבניה : 140 מ"ר מבונים.

(המינהל יתן פטור מתשלום דמי היתר לתוספת בנייה אם מדובר בתוספת בניה ליחידת מגורים אחת בבניה נמוכה כאשר השטח הבנוי, כולל התוספת, לא עולה על 160 מ"ר.

וכאשר התוספת עולה על 160 מ"ר על פי החלטות רמ"י נגבה דמי היתר לתוספת בניה בשיעור של 31% מהעלייה בשווייה של הקרקע, אשר נובע מאישור זכויות הבניה המוגדלות.)

הערה : אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.



חנניה גוטמן – שמאי מקרקעין

7. עקרונות גורמים ושיקולים :

- 7.1 מטרת השומה היא הערכת שווי השוק לבית צמוד קרקע חד משפחתי חד קומתי בשטח כולל של כ- 126 מ"ר. ההגדרה של שווי שוק הינה המחיר שישלם קונה מרצון למוכר מרצון בתנאי שוק מקרקעין חופשי, כאשר הנכס פנוי, נקי מכל חוב, מחזיק ו/או שיעבוד. גישת השומה המתאימה להערכה זו היא גישת ההשוואה.
- 7.2 אומדן שווי השוק נגזר מנתוני שווי השוואתיים של נכסי מגורים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת.
- בשומה זו הובאו בחשבון העקרונות הגורמים ושיקולים הבאים :
- 7.3 מיקומו של הישוב ביחס לכלל ישובי האזור ומיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של הישוב, אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת בה.
- 7.4 תחזוקת הבית לא טובה, פרוט הליקויים בסעיף 4.2.
- 7.5 המצב התכנוני וזכויות הבניה המוקנות לנכס בהתאם לתוכניות בנין עיר בתוקף.
- 7.6 הזכויות בנכס – חכירה מהוונת. קיבולת הבניה : 140 מ"ר מבונים.
- הובאה בחשבון הפחתה לקיבולת בניה נמוכה (עיין סעיף 6.1.3 לעיל) כ - 100,000 ₪ .
- 7.7 מיקומו של הנכס ברחוב ובסביבה, גודלו, מצבו הפיזי והתחזוקתי ורמת הגמר הבסיסית בו.
- 7.8 הערכתי מבוססת על התרשמות היצונית ולא ע"י כלים מיוחדים ולכן לא נבדקו ליקויים נסתרים.
- 7.9 בנכס קיימות חריגות בניה קלות, הפרגולות הקדמית והאחורית.
- 7.10 לצורך אומדן שווי המחוברים, הובאו בחשבון רמת הבינוי, הפיתוח והגימור של השטח הבנוי עפ"י היתר כיום, והשווי שנקבע בהתאמה למצבו הוא 4,500 ₪ למ"ר.
- ווגם אם הוא מיועד להריסה עדיין המבנה תורם לשווי באופנים הבאים: כשימוש ביניים, חיסכון באגרות בניה בהקמת מבנה חדש תחתיו, תרומת החיבורים הקיימים לבית (חשמל, מים, ביוב, תקשורת) ותרומת החיסכון במס רכישה לדירת מגורים.)
- 7.11 הובא בחשבון מצב שוק הנדל"ן ולצורך כך נבדקו רמות הביקוש וההיצע באזור הקרוב וסביבתו.
- 7.12 בהערכה זו אין התייחסות למיסוי שעשוי לחול עם מימוש הנכס (כגון : היטל השבחה, מס שבח).
- 7.13 אומדן השווי נקבע למועד כתיבת חוות דעת זו.