לימור ינוקא שמאות מקרקעין, B.A

בס"ד

ו' באדר א' תשפ"ד
15/2/24

לכבוד

[redacted]

[redacted]

חוות דעת מומחה

הנדון: דירה ברחוב אורי אלמוג 6, פינת מרדכי שפיגל 5, שכונת קרית רבין, חולון.
גוש: 6874 חלקה: 96

מספר תיק **1443266/6**

אני הח"מ, שמאית מקרקעין מוסמכת, מונתי על ידי בית הדין הרבני האזורי תל אביב - יפו, כבוד הדיינים הרב יעקב בן צבי – אב"ד, בתיק מספר: **1443266/6** לחוות דעתי בענין שבנדון.

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בהליך של בית משפט, ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות שנתתי בבית המשפט.
הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית, וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון.

ואלה פירטי השכלתי:
2006 שמאית מוסמכת מטעם משרד המשפטים – רשומה בפנקס שמאי מקרקעין, מ.ר 1509.
בוגרת תואר ראשון במדעי הרוח והחברה – 1998.

ואלה פירטי ניסיוני:
משנת 2008 בעלים של משרד המספק שרותי שמאות.
משנת 2010, מינוי כשמאית מומחית בבית דין הרבני בתל אביב.
משנת 2012 מינוי כשמאית מומחית מטעם בימ"ש השלום תל אביב-יפו.
משנת 2015, מינוי כשמאית מומחית מטעם בימ"ש לסיוע משפטי.
במסגרת עבודתי ערכתי שומות מקרקעין במגוון רחב לנכסים שונים, לחברות ולפרטים, יזמים, בימ"ש, בוררות, בית הדין הרבני, ועוד.

חוות הדעת כללו:

- הערכת שווי לנכסים ביעודים שונים לרבות דירות וצמודי קרקע.
- הכנת שומות לצורך השגה לועדות מקומיות במסגרת תיקון 84 לחוק התו"ב.
- הכנת שומות לצורך קביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.
- הכנת שומות לצורך השגה למנהל מקרקעי ישראל.
- עריכת חוו"ד לבדיקת כדאיות פרוייקטים לרבות תמא 38 ועסקאות קומבינציה.
- הכנת שומות לצורך תשלומי איזון.
- הערכת שווי "עסק חי".
- הערכת שווי לצורך כינוס נכסים.

2002-2004 התמחות במשרד לשמאות והנדסה.

רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
limor5676@gmail.com אתר: shamy.co. il

1. מטרת השומה:

התבקשתי לשום להיום את שווי שוק של הנכס שבנדון, לצורך פירוק שיתוף, כפי שהיה מתקבל ממוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי שוק חופשי, כ"פנוי וריק" וכנקי מכל חוב ושיעבוד.

2. נתוני זיהוי:

גוש:	6874
חלקה:	96 (מגרש 225 לפי תכנית ח/4/370).
מספר דירה:	20
שטח חלקה:	2,295 מ"ר.
שטח דירה:	124.6 מ"ר כולל ממ"ד
הצמדות[1]:	מרפסת שמש - 28.44 מ"ר[2].
	מחסן מספר 22 – 4.3 מ"ר[3].
	חניה מספר 32 – כ-13.7 מ"ר[4].
כתובת:	אורי אלמוג 6, פינת מרדכי שפיגל 5, שכונת קרית רבין, חולון.
מהות הנכס:	דירת 5 חדרים בקומה 5[5].
הזכויות:	בעלות.

3. תאריך ביקור:

נערך ביום 31/1/24, למניינם, על ידי הח"מ.
הביקור נערך בנוכחות המזמינים.

4. המועד הקובע לחוות הדעת:

יום הביקור בנכס.

5. תאור הנכס והסביבה:

נשוא חוות הדעת מהווה דירת 5 חדרים בקומה 5, בבנין בן 11 קומות מעל קומת כניסה וקומות מרתף/חניון.
שכונת קרית רבין הינה שכונה חדשה בדרום העיר חולון. השכונה ממוקמת דרומית לשכונת פנחס איילון (מתחם תכנית ח/300).
מגרש 225 כלול בתכנית ח/4/370, גבולות המתחם, מצפון רחוב מנחם בגין ומתחם ח/300, מדרום רחוב משה דיין ומעברו קרית בן גוריון, ממערב שכונת קית רבין וממזרח שטח פתוח.

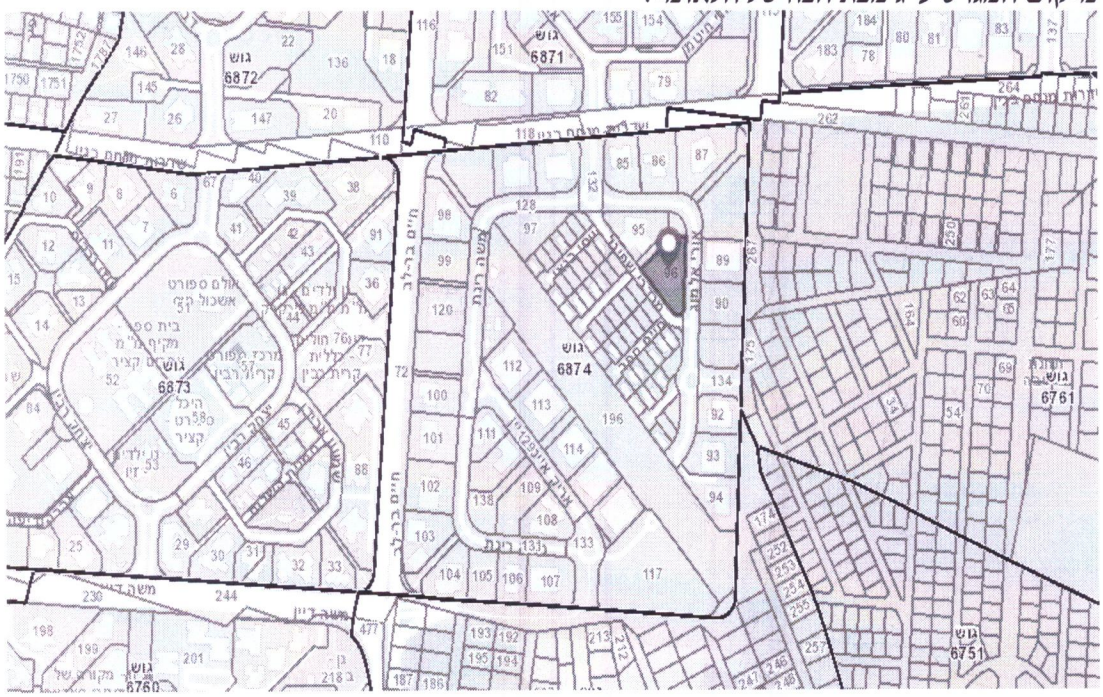
השכונה נמצאת בשלבי תנופת בניה נרחבת, לבניה רוויה וצמודת קרקע לצד שטחי מסחר ומבני ציבור. בחלק המערבי של השכונה קיים פיתוח עירוני מלא ובחלק המזרחי בו ממוקם הנכס הפיתוח חלקי, טרם הושלמו מדרכות, תאורה, רמזורים ועוד..

סביבת הנכס עתידה להכיל: בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת ועוד.

[1] טרם נרשמו כהצמדה בנסח רשם המקרקעין.
[2] 25.93 מ"ר + 2.51 מ"ר ע"ח שטח עיקרי לפי היתר/גרמושקה.
[3] לפי היתר/גרמושקה.
[4] לפי היתר/גרמושקה.
[5] בהיתר בניה קומה 4 מאחר וקומות הביניים לא נכללה במיספור הקומות.

רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
limor5676@gmail.com אתר: shamy.co. il

מיקום המגרש ע"ג מפת הפורטל הלאומי:



צילום תצ"א.

מגרש 225 לפי תכנית ח/4/370: בצורה דמויית משולש, חלקו הרחב פונה לרחוב אורי אלמוג ושטחו 2,295 מ"ר.

הבנין: בן 11 קומות מעל קומת כניסה ומעל למרתף. לבנין 2 כניסות, אחת מרחוב אלמוג 6 ושניה מרחוב פיגל 5. בכל קומה טיפוסית 4 יח"ד ובסה"כ 39 יח"ד בבנין.

מבט לבנין.

מבט ללובי.

רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
limor5676@gmail.com אתר: shamy.co. il

כניסה פתוחה מרחוב מרדכי שפיגל.

תיאור הדירה:

הדירה בקומה 5, פונה לכ"א דרום חלקי ומזרח מלא.

הדירה בת 5 חדרים, כוללת: מבואה רחבה, סלון ויציאה למרפסת שמש, 4 חדרי שינה כולל ממ"ד ויחידת הורים עם חדר רחצה, מטבח פתוח, חדר רחצה משותף ומרפסת שרות.

מפרט הדירה כולל את הרכיבים הבאים:

דלת כניסה מעוצבת מסוג רב בריח, ריצוף גרניט פורצלן 1מ'/1מ' ובחדרי שינה פרקטים, חלונות זכוכית עם פרופיל אלומיניום, רשתות ותריסים חשמליים בכל החלונות, דלתות מעץ. בסלון תיקרה מונמכת מגבס ותאורת ספוטים, ויטרינה ותריסים חשמליים ויציאה למרפסת שמש.

מטבח משודרג ומעוצב כולל כיריים ותנור. בחדר רחצה משותף אמבטיה, כיור, ארון שרות, אסלה תלויה וחיפוי קרמי. בחדרי שינה ארונות קיר. בחדר רחצה של יחידת הורים מקלחון, כיור, אסלה תלויה, ארון שרות תחתון וחיפוי קרמי. מרפסת שמש מקורה, ריצוף דמוי דק נגד החלקה ומעקה פלסטיק שקוף עם פרופיל אלומיניום. מזגן מיני מרכזי עם תוספת בקרה עצמאית לחדרים, אינטרקום דיגיטלי ותאורה מעוצבת ורגילה.

- ✓ הדירה לא רגולרית (מרובעת או מלבנית), בשל מרכיב של טעמים שונים של קונים פונציאליים, לא הובא יתרון או חסרון לצורתה במרכיב השווי.
- ✓ בצמוד לדלת הכניסה קיים חדרון שמשמש כחדרון שירות/מחסן אשר אינו כלול בשטח הדירה. החדרון שימש למיקום למתקן טכני כרכוש משותף ולכן לא הובא בחשבון במרכיב השווי.
- ✓ מהמרפסת נשקף נוף אורבני חלקי בשל בניה של בניינים בני 9 קומות ממול.
- ✓ לדירה מוצמדת חניה בקומת מרתף. (מספר 32).
- ✓ לדירה מוצמד מחסן בקומת מרתף (מספר 22).

רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
limor5676@gmail.com אתר: shamy.co. il

מטבח פתוח.

מרפסת שמש.

רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
limor5676@gmail.com אתר: shamy.co. il

סלון.

חדר רחצה משותף.

חדר שינה.

רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
limor5676@gmail.com אתר: shamy.co. il

6. פרטי הנכס והרישום:

6.1 בהתאם לרישום בפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 13/2/24 למניינם, המתנהל בלשכת רשום חולון, לענין בחלקה 96 בגוש 6874, עולים הפרטים הבאים :

הנכס נוצר ע"י שטר:	351/2018 לשכת פרצלציה	מיום:	24/10/2018	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית חולון	2,295

המספרים הישנים של החלקה
6874/81

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46123/2022/1	20/12/2022	הערת אזהרה סע"ף 126	[redacted]	ת.ז	[redacted]
			[redacted]	ת.ז	[redacted]
	הערות:	דירה, יחידה: 20, קומה: 5, החלק במקרקעין: 25289/1000000			
	על הבעלות של:	חורי פנינה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
735/2023/1	04/01/2023	הערת אזהרה סע"ף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			[redacted]	ת.ז	[redacted]
			[redacted]	ת.ז	[redacted]
		סכום			
		1,000,000 ₪			
	על הבעלות של:	חורי פנינה			

6.3 הסכם מכר מיום 15/12/2022 בין מזרחי אפרים ומורן בת-אל – הקונים לבין פניננה חורי – המוכרים.

הואיל: והמוכר הוא הבעלים החוקי של 25289/1,000,000 המיצגים דירה מס' 20 בת 5 חדרים בקומה חמישית ברח' אלמוג 6 פינת רח' שפיגל 5 חולון בבית שנבנה על חלקה 96 בגוש 6874 ולה צמודה חניה מס' 32 ומחסן מס' 22 (להלן: "הדירה") וזאת בתוקף הסכם קומבינציה עם הקבלן נאות מזרחי בע"מ. (נסח חרישום מצורף להסכם זה ומסומן **כנספח א')**

הערות הח"מ:

- הדירה נרכשה מקונה שקיבלה את הנכס בעסקת קומבינציה מהיזם.
- להסכם המכר **לא** צורפו תשריטי הדירה וההצמדות ולא צויינו השטחים.

7. מצב תכנוני:

על הנכס שבנדון, חלות בין היתר, תכניות בניין עיר כמפורט להלן :

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
ח/4/370	קרית רבין - מתחם מזרחי	בתוקף	10/06/2012
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף	17/01/2011
ח/23/1	תוכנית מפלס הגג	בתוקף	26/06/2008
ח/15/1	מרתפים	בתוקף	17/05/1998
תמא/2/4	נתב"ג 2000	בתוקף	25/05/1997
ח/8/1	מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שרותים, מקלטים	בתוקף	30/07/1989
ח/4/1	תיקון מס' 4 לתכנית המתאר חולון ח/1	בתוקף	24/06/1982
ח/3/1	שינוי מס' 3 לתכנית המתאר ח/1	בתוקף	07/05/1978
ח/1	תכנית המתאר חולון	בתוקף	23/04/1958
הנחיות/1	נטיעת עצים	בתוקף	
הנחיות23	הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ופיתוח- בניה רוויה	בתוקף	
ח/4/370 עיצוב	קרית רבין - הוראות עיצוב אדריכלי	בתוקף	
תמא/36/א	תמא/36/א מתקני שידור קטנים	בתוקף	

סיכום עיקרי זכויות הבניה:

ייעוד מגורים ד', מגרש 225 בתכנית ח/4/370 שטח מגרש 2,295 מ"ר.

שטח מעל הכניסה הקובעת לבנין : עיקרי 4,680 מ"ר + שטחי שרות 45 מ"ר ליח"ד בבנין גבוה.

שטח מתחת לכניסה הקובעת : שטחי שרות 5,865 מ"ר.

11 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מרפסות פתוחות וחניות לפי תקן.

תשריט מיקום המגרש לפי תכנית ח/4/270

8. רישוי תיק בנין מס' 220254500:

8.1 היתר בניה **20170099** מיום 17/12/2019 להקמת בנין בן 11 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת דירות גן ודירות גג + מרפסות פתוחות + מחסנים + ממ"דים + קומת מרתף עבור 39 יח"ד.

2.מתן הקלה של:

א.תוספת של 5% משטח המגרש (2295 מ"ר) עבור התאמות נגישות (סעיף 151 ב1)

ב.קו בניין קדמי לכיון צפון מזרח מוצע 2.53 מ' במקום 4.0 מ' למרפסות פתוחות בלבד

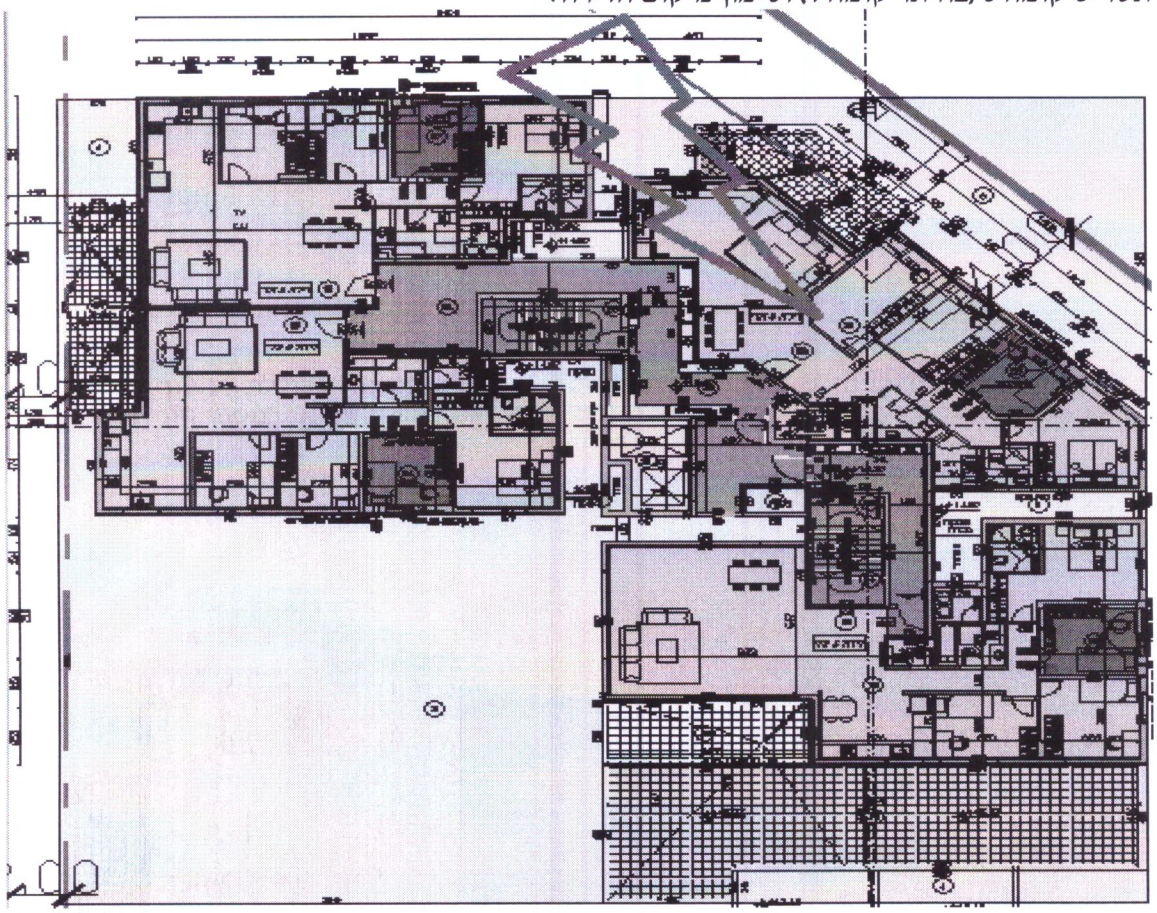
ג. קו בנין לכיון צפון מערב לשצ"פ מוצע 1.42 מ' מותר 2.0 מ' למרפסות פתוחות בלבד

ד. ניוד שטחי שירות בשטח 250 מ"ר מתת קרקעי אל על קרקעי(ע"ח שטחי מחסנים)

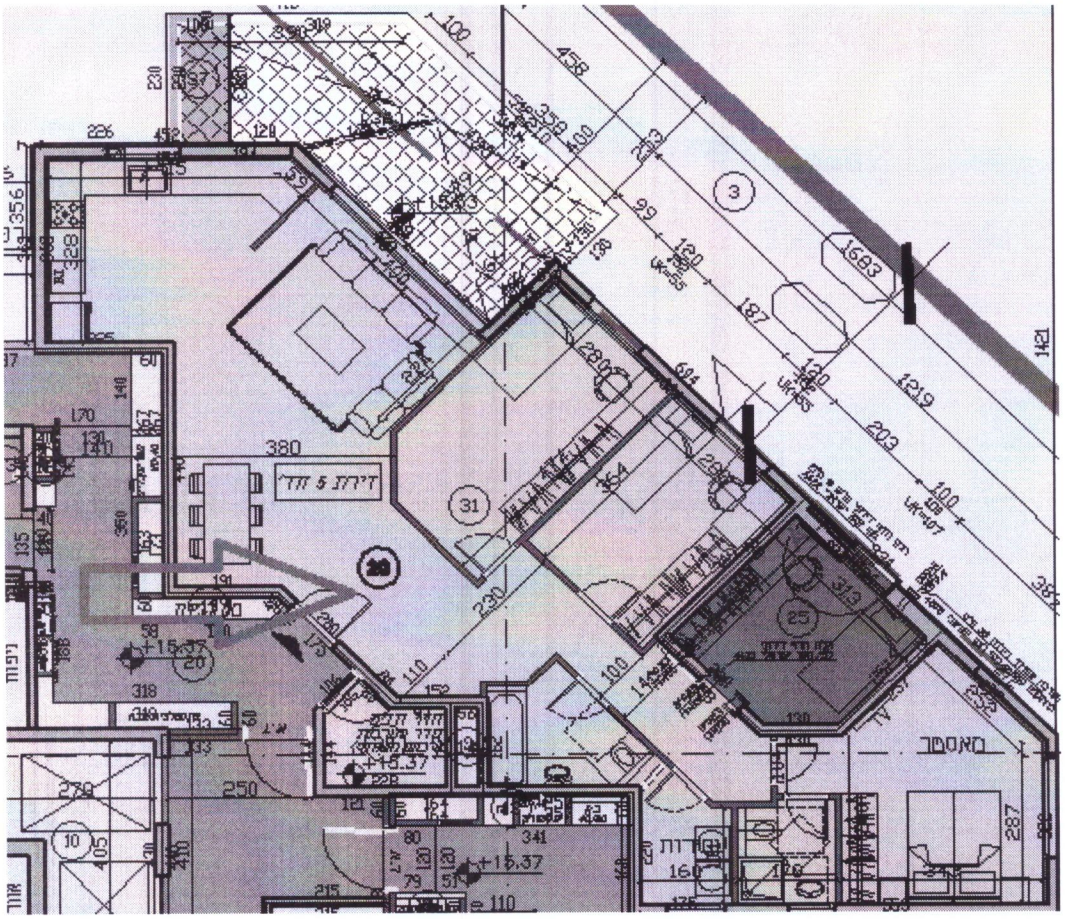
8.2 היתר מספר **20230698** מיום 24/12/2023 תכנית לשינוי היתר 20170099 הכוללת: תיקון טעויות גרפיות, חזיתות בלבד, בהתאמה להיתר. ללא שינוי בחישוב השטחים או במספר היח"ד.

8.3 טופס 4 (תקנה 5) מיום 28/6/2022 לאישור הספקת שירותי חשמל, מים וטלפון.

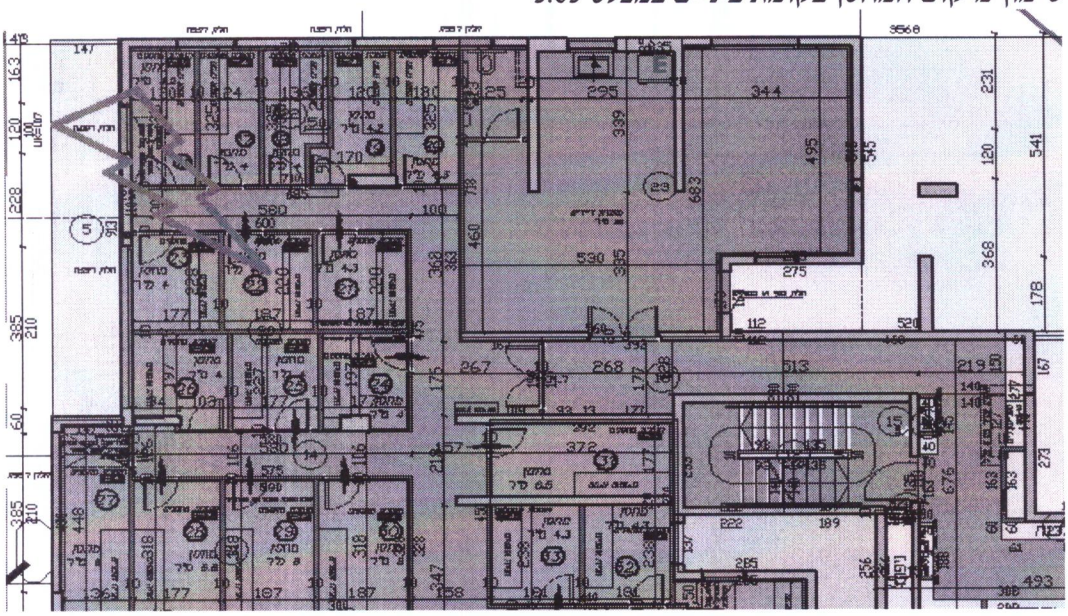
תשריט קומה 5 (בהיתר קומה 4) וסימון מיקום הדירה:



תשריט דירה:

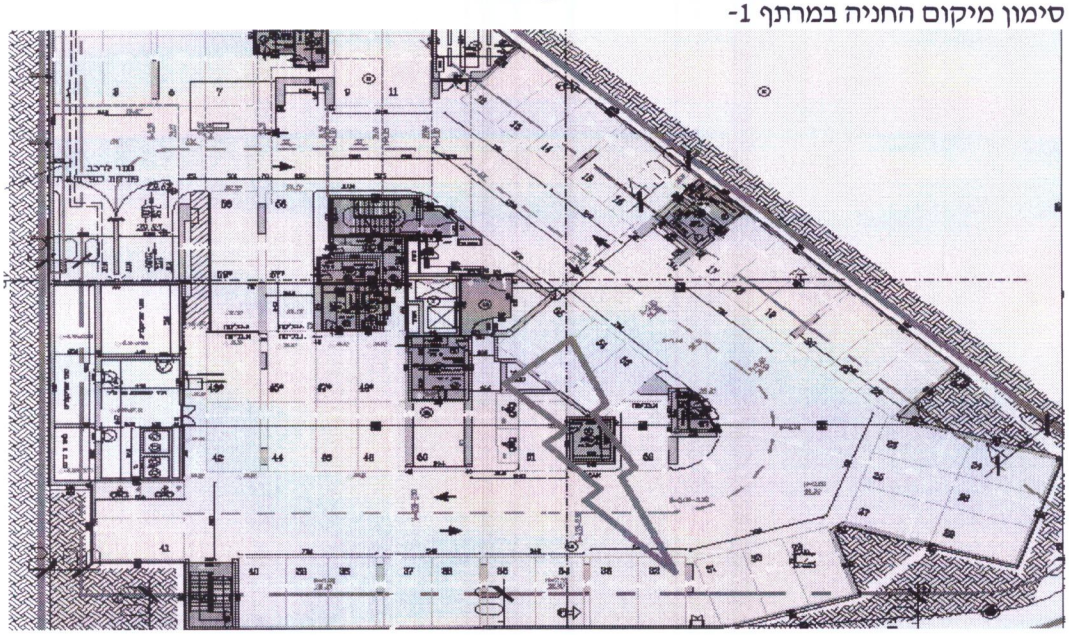


סימון מיקום המחסן בקומת ביניים במפלס 3.05



רחוב המלאכה 39, חולון. טל': 03-5509153, נייד: 052-3705808, פקס': 15335509153
shamy.co. il: אתר limor5676@gmail.com

סימון מיקום החניה במרתף 1-



<u>הערות הח"מ</u>:

- בהתאם לרישום בהיתר בניה (גרמושקה) שטח הדירה 113.44 מ"ר + ממ"ד 11.16 מ"ר + מרפסת שמש 25.93 מ"ר + 2.51 מ"ר ע"ח שטח עיקרי. שטח מחסן 4.3 מ"ר בקומת ביניים. שטח חניה בקומת מרתף 1-, כ- 13.7 מ"ר[6].

- בהתאם לתשריט הדירה ממוקמת בקומה 4 (מאחר וקיימת קומת ביניים שלא נכללה במספור הקומות).

[6] 2.7 מ'X5.07 מ'.