

# MMBL.

מנשה-ליוביץ' שטחים מקרקעין  
ЛИОНИ וויעז' בתחום המקרקעין

חוות דעת בעניין  
אומדן שווי זכויות במקרקעין

דירות מגורים  
רחוב הרי הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן



שטחים מקרקעין - התחדשות עירונית - דוחות אפס ולוי פיננסי - מיסוי מקרקעין



חבר בלשכת שטחים  
המקרקעין בישראל

טלפון: 09-7441474 | דוא"ל: office@mmbl.co.il  
כתובת משרדנו: מפי 5, OHO 5 קומה 5, נתניה | [www.mmbl.co.il](http://www.mmbl.co.il)

תאריך : 29 יוני 2025

סימנו: 6216.6.25

לכבוד,

עו"ד גנאל ספרבר,

א.ג,

## חוות דעת בעניין

### אומדן שווי זכויות במרקען

#### דירת מגורים

#### רחוב הרי הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן

נתבקשתי לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבندון. לצורך הכנת השומה נערכ ביקור בנכס ונערך סקר מחيري שוק, ולהלן חוות הדעת:

שומות מקרקעין בקריטריון של קונה מרצונו ומוכר מרצונו (שווי שוק).

#### מטרת חוות הדעת :

אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמן השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה בלבד.

#### זמן חוות הדעת :

11 ביוני 2025, על ידיبني מנשה, שמאית מקרקעין. לביקור התלוותה בעלייה הזכויות בנכס.

#### מועד הביקור בנכס :

11 ביוני 2025, מועד הביקור בנכס.

#### תאריך קבוע לשומה :

דירת מגורים בת 6 חדרים בקומת ה- 14 בבניין

מהות:

6109

גוש:

396

חלוקת:

118

תת חלקה<sup>1</sup>:

2 מקומות חניה ומחסן

הCMDOT"

142.3 מ"ר + 40 מ"ר מרפסת לא מקורה

שטח דירה רשום:

כ- 164 מ"ר

שטח דירה בניוי<sup>2</sup>:

ቤלות פרטיאת

זכויות:

<sup>1</sup> בהתאם לנשח רישום מקרקעין מיום 30.4.2025.

<sup>2</sup> עפ"י מדידה מתוקן תכנית היתר הבניה מס' 9257 מיום 4.1.1994.

## 1. תיאור הנכס והסביבה

### 1.1. תיאור הסביבה

שכונת תל בנימין שבർמת גן היא אחת השכונות הוותיקות בעיר, הממוקמת בצד הדרומ-מזרחי, סמוך לגביעתיים ובקבבת מתחם הבורסה.

השכונה מאופיינית בבניה יחסית נמוכה לצד בניינים רב קומות, בתים פרטייםزو וחד משפחתיים.

אופי התושבים ניכן במשפחות צעירות לצד משפחות ותיקות בשכונה דבר המעניק תחושת קהילתיות וחיבור לשכונה השקטה.

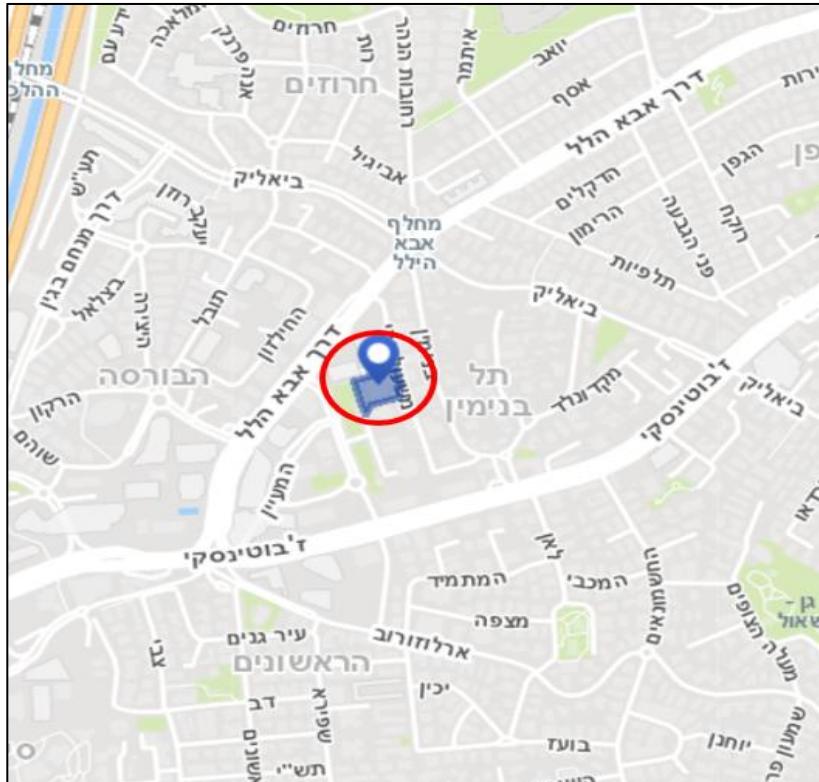
בשנים האחרונות החלה באזורה תנועה של התREDISות עירונית, עם פרויקטים של פינוי בניוי ותמי"א.

השכונה נחנית מנגישות גבוהה לצרכי תחבורה מרכזיים ותחנת רכבת, כמו כן, קיימים בה מוסדות חינוך, פארקים קטנים, וקרבה לנינוי אילון ואוניברסיטת בר אילן.

רחוב הרי גלעד, דו סטרא פנימי, המחבר בין הרחובות דרך אבא הל מצפון לרחוב ז'בוטינסקי מדרום. במקטע האמצעי של הרחוב יש ציר גישה המוביל ל- 4 בניינים בינוני דומה. נשוא חוי"ד ממוקם בבניין השני מדרום על ציר הגישה של 4 הבניינים הנ"יל.

הפיתוח הסביבתי מלא.

**מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן, להמחשה בלבד):**

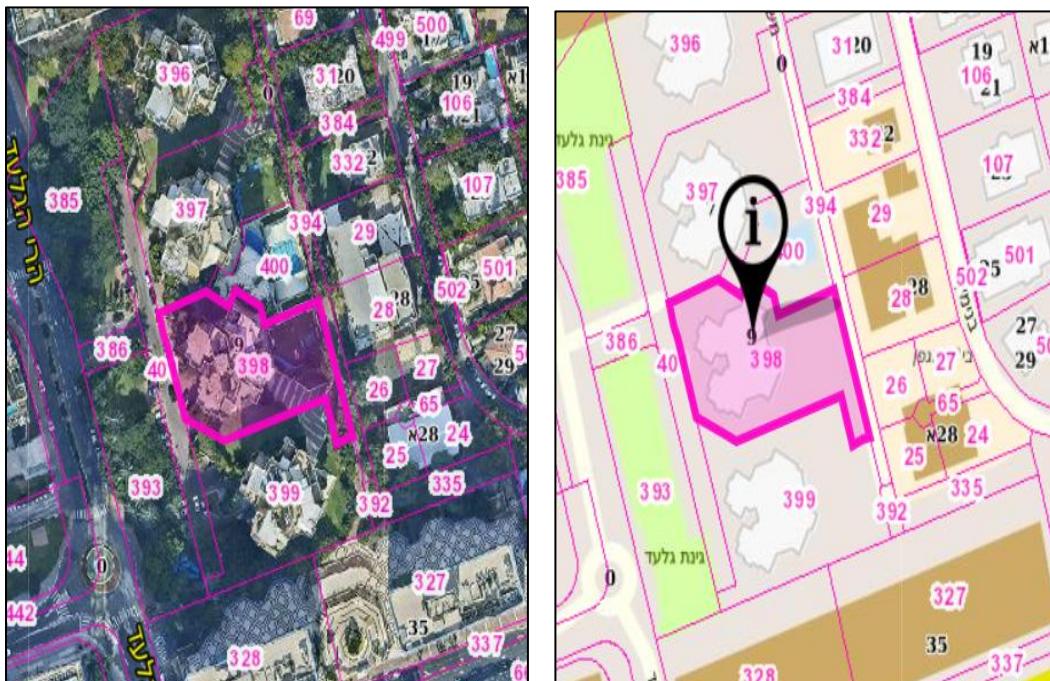


עמוד 2 מתוך 13

## תיאור החלקה

חלקה 396 בגוש 6109, מהוות חלק מ- 5 חלקות (חלקות 396-400) המכילות פרויקט בן 4 בניינים בבניוי דומה, צורות החלקות אי רגולריות, פni הקרקע מישוריים, נשוא השומה ממוקם בחלוקת מס' 398. הפרויקט מכיל 4 בניינים - בנין אחד בן 17 קומות ובו 57 דירות, 2 בניינים בני 18 קומות וביהם 56 דירות כ"א ובניין אחד בן 18 קומות ובסה"כ בפרויקט 227 דירות. נשוא חוות'ד ממוקם בקומה ה-14 של מבנה מס' 3.

תשريع החלקה ותצ"א משנת 2023, מתוך האתר ההנדסי של עיריית רמת גן (התיכום להמחשה בלבד):



גבולות החלקה :

מערב :

חו"ת לרוחוב הרי הגלעד, גינה ציבורית.

דרום :

צלע לחלקת 399, עליה בניין מגורים המהוות חלק מפרויקט המגורים של נשוא חוות'ד.

צפון :

מצפ' מז' צלע לחלקת 400, עליה בריכת שחיה פרטית של הפרויקט.

מצפ' מע' צלע לחלקת 397, עליה בניין מגורים המהוות חלק מפרויקט המגורים של נשוא חוות'ד.

מזרח :

צלע לחלקת 28 עלייה, בית ספר וגני ילדים.

דרום :

צלע לחלקת 398 עלייה, בית ספר וגני ילדים.

### תיאור נשוא השומה .1.3

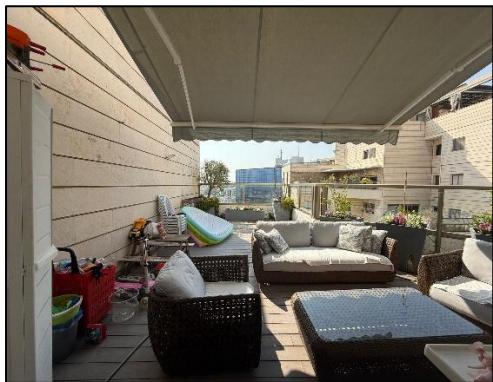
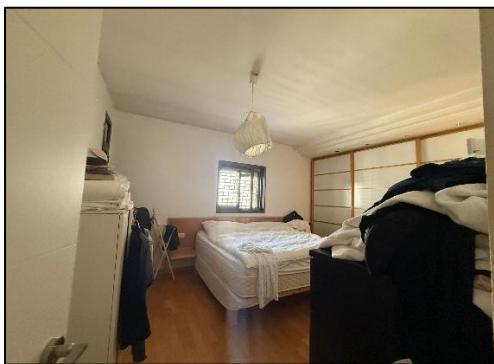
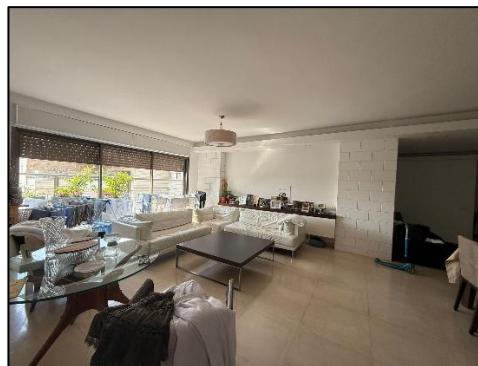
נשוא השומה הינו תת חלקה 118, המהווה דירת מגורים בקומה ה-14 בת 6 חד' ולה כיווני אויר צפוני-דרומי-מערבי, הצמודות אליה 2 מקומות חניה ומחסן.

הדירה בשטח רשום של 142.3 מ"ר מ"ר ובשטח בניו של כ- 164 מ"ר (עפ"י מדידה מתוכניתית היתר מס' 9257 מילוי 4.1.1994).

הדירה בחלוקת פנימית לסלון עם יציאה למטבח, מטבח, פינת אוכל, 4 חדרי שינה (האחד ממ"ד), ייח' הורים המכילה חדר רחצה, פינת טלויזיה וחדר רחצה.

סטודנטרט הגמר בדירה טוב מאוד וככלל, בין היתר: דלת כניסה פלדת, ריצוף קרמייקה ופרקטם בחדרים, חלונות זכוכית במסגר אלומיניום, תריסי חשמליים, חיפוי קירות חדרים רטובים בקרמייקה, כלים סנטוריים מודרניים, מטבח מודרני עם אי, מיזוג מרכזי ועוד.

תמונה אופייניות להמחשה:



## 2. ממצב משפטי – הזכויות בנכט

להלן סקירה תמציתית של הממצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהוות תחליף לעיוון מكيف במסמכים המשפטיים.

### 2.1. נסח רישום מקרקעין

תמציתת מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשות המקרקעין משרד המשפטים, בתאריך 30.4.2025:

**חלוקת 396 בגוש 6109, בשטח קרקע רשום של 11,102 מ"ר. משותף עם חלקות 397, 398, 399, 400.**

תת חלקות: 228      תקנון: מוסכם      מבנים: 4

#### זכויות הנאה:

- חלקה כפופה לזכות מעבר לכלי רכב בשטח 286 מ"ר מסומן באות א' וצבוע בצבע אדום, לטובת הציבור.
- חלקה כפופה לזכות מעבר לכלי רכב בשטח 85 מ"ר מסומן באות ב' וצבוע בצבע כחול, לטובת הציבור.
- חלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח 30 מ"ר מסומן באות ג' וצבוע בצבע אדום, לטובת הציבור.
- חלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח 28 מ"ר מסומן באות ד' וצבוע בצבע כחול, לטובת הציבור.
- חלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח 45 מ"ר מסומן באות ה' וצבוע בצבע אדום, לטובת הציבור.
- חלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח 44 מ"ר מסומן באות ו' וצבוע בצבע כחול, לטובת הציבור.
- חלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח 15 מ"ר מסומן באות ז' וצבוע בצבע אדום, לטובת הציבור.
- 

#### תת חלקה 168

דירה בקומת ה- 14 במבנה מס' 3, בשטח 142.3 מ"ר, חלק ברכוש המשותף- 4/896.

הערות רשם המקרקעין: מרפסת לא מקורה בשטח 40.8 מ"ר.

#### הCMDOTOT:

- מחסן בשטח 6.3 מ"ר המסומן בתשייט באות קלח' ובצבע חום.
- חניה בשטח 24.4 מ"ר המסומנת בתשייט באות תל' ובצבע חום.
- חניה בשטח 12 מ"ר המסומנת בתשייט באות תלאי ובצבע חום.

**בעלויות:**

- מנוצחרי מרדכי ת.ז. 05919767, החלק בנכס 1/2.
- מנוצחרי לימור, ת.ז. 027925775, החלק בנכס 1/2.

**משכנתאות:**

משכנתא מדרגה שנייה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, מיום 19.12.2018, ע"ס של 1,400,000 ש"ח, על כל הבעלים, בשלמות.

**הערות:**

- צו עוקול מיום 25.7.2021 לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של מנוצחרי מרדכי.
- צו עוקול מיום 7.6.2022 לטובת לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון, על הבעלות של מנוצחרי מרדכי.

**2.2. מסמכים הבית המשותף**

תמצית מסמכים הבית המשותף מיום 8.12.2003.

מצו רישום הבית מצו רישום הבית המשותף בעליים הפרטים הבאים :

גוש 6109 חלקות : חלקה 396 בשטח 2,712 מ"ר, חלקה 397 בשטח 2,357 מ"ר, חלקה 398 בשטח 2,373 מ"ר, חלקה 399 בשטח 2,747 מ"ר וחלקה 400 בשטח 913 מ"ר, סה"כ 11,102 מ"ר.

כתובת - רח' הגלעד 11, 9, 7, 5 רמת גן.

תיאור הבית - הבית מורכב מ-4 מבנים : במבנה 1- 17 קומות ובו 57 דירות, במבנה 2- 18 דירות ובו 56 דירות, במבנה 3- 18 קומות ובו 58 דירות ובמבנה 4- 18 קומות ובו 56 דירות. ובסה"כ 227 דירות.

**תת חלקה 168**

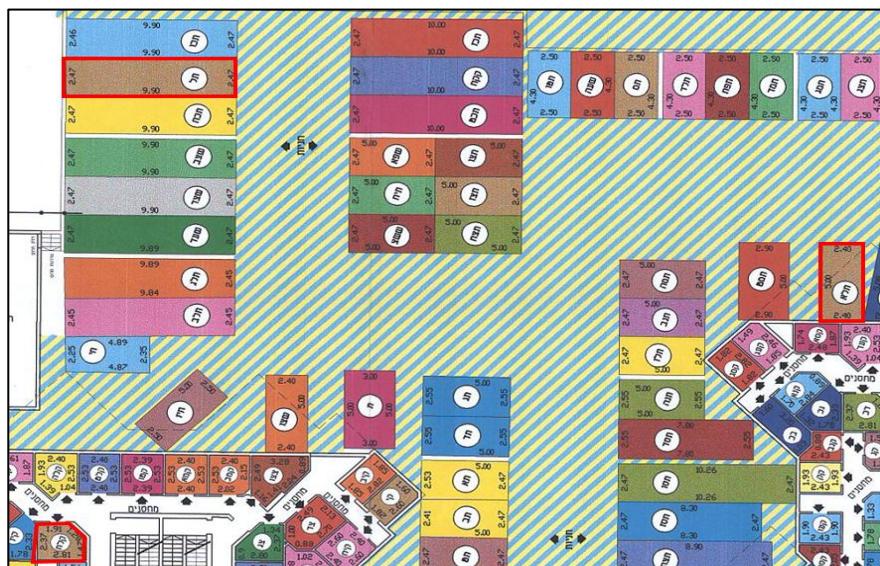
דירה בקומת ה- 14 במבנה מס' 3, בשטח 142.3 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 40.8 מ"ר, חלק ברכוש המשותף- 4/896.

**הצמדות:**

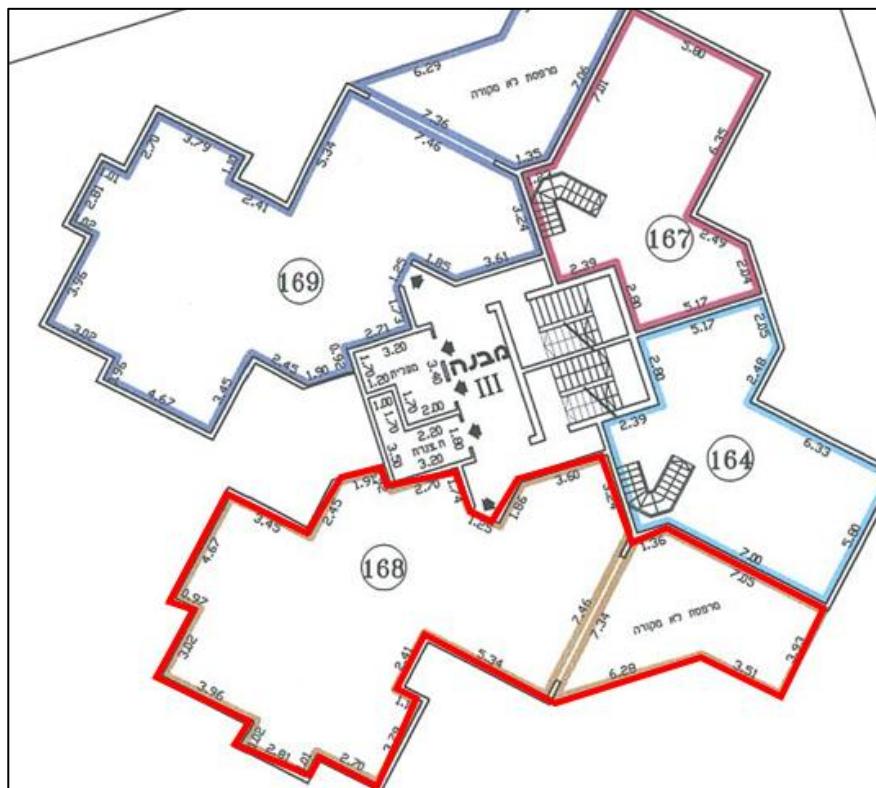
- מחסן בשטח 6.3 מ"ר המסומן בתשריט באות קלח' ובצבע חום.
- חניה בשטח 24.4 מ"ר המסומנת בתשריט באות תל' ובצבע חום.
- חניה בשטח 12 מ"ר המסומנת בתשריט באות תל' ובצבע חום.

**תשريعים רלוונטיים מתוך תשריט הבית המשותף:**

**מורתף תחתון:**



**קומה 14 :**



### 2.3. הסתירות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.

החותום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצעו בפניו לצורך הכנת חוות הדעת.

במידה וקיים מסמכים שלא הובאו לידיונו, ייתכן יהיה בהם כדי לשנות את הערכה.

#### 3. מידע תכנוני / רישוי בנייה

המידע מבוסס על מידע מערכתי המידע התכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מידע מאטררי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הפנים וכן מידע הקיים במשרדו.

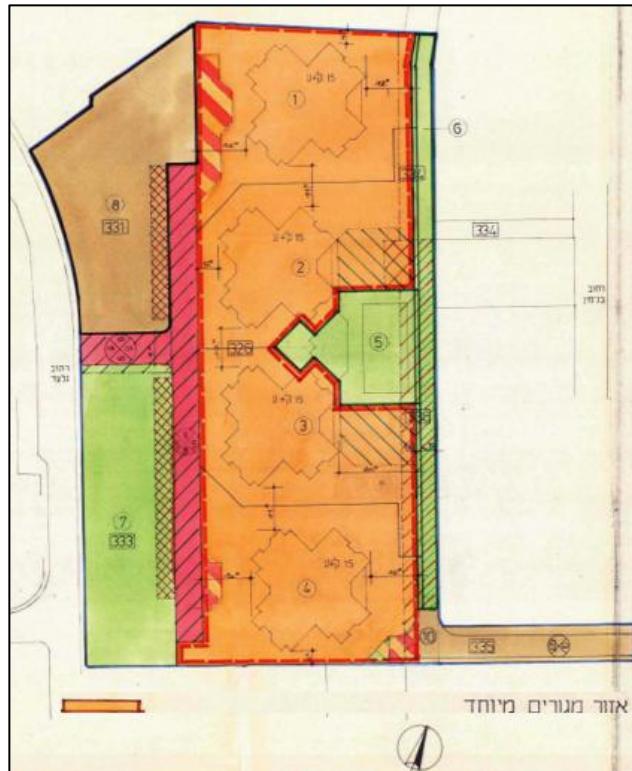
#### 3.1. ריכוז תכניות בניין עיר לבנויות בתוקף

תכנית	מספר י.ב.	למتن תוקף	תאריך פרסום	מהות
506-1085653	12118	22.2.2024		תכנית העוגנים
מק/ג/340/ב	6515	17.12.2012		שינוי הוראות בדירות מדרון
מק/ג/340	5931	16.3.2009		אפשרות הקטנת קו בניין קדמי ואחרי ב-1.4' מ' מעל מפלס הכנסה באזורי מגורים
2/3/ג/340	5837	5.8.2008		קביעת גובה מרتفע בכל איזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומות המרתף
מק/ג/340/א	5561	30.7.2006		שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג- שינוי הוראות בין ע"י העברת זכויות בין הקומות
19/ג/340	5462	24.2.2006		ביטול חישוב 48 מ"ר של חדר מדרגות בשיטה עיקרי
15/ג/340	5495	16.2.2006		מחסנים דירטטיים
21/ג/340	5480	12.1.2006		הגדלת חדרי יציאה לגג
1/16/ג/340	5417	17.7.2005		משתחי חילוץ בגגות הבניינים
17/ג/340	5293	29.4.2004		משמרות מים
10/ג/340	4486	30.1.1997		מעליות לבניין קיים
א/990	4424	4.7.1996		דניה סיבוס- עסק
3/ג/340	4047	8.10.1992		תכנית מרתפים
990	4030	27.8.1992		
1/ג/340	3181	29.3.1985		בנייה על גגות
800	3543	15.3.1988		עסק
ג/340	2651	14.8.1980		הכללת אחוזי המרפומות בסה"כ האחוזים
340	2591	27.12.1979		תכנית מתאר רמת גן

#### 3.2. ריכוז זכויות הבניה

- יעוץ : מגורים מיוחד
- סה"כ שטח בניה : 6,919 מ"ר
- קומות : 15 מעל קומות עמודים
- מס' יח"ד : 55 ( 31 יח"ד מעל 120 מ"ר ו- 24 יח"ד מתחת ל- 120 מ"ר).
- מרתף : תותר הקמת מרתפים באישור הוועדה המקומית.
- קוווי בניין : חזית 5 מ', אחורי- 20 מ', צידי- צפון- 10 מ', דרום- 4 מ'.

קטע רלוונטי מותך תכנית 990:



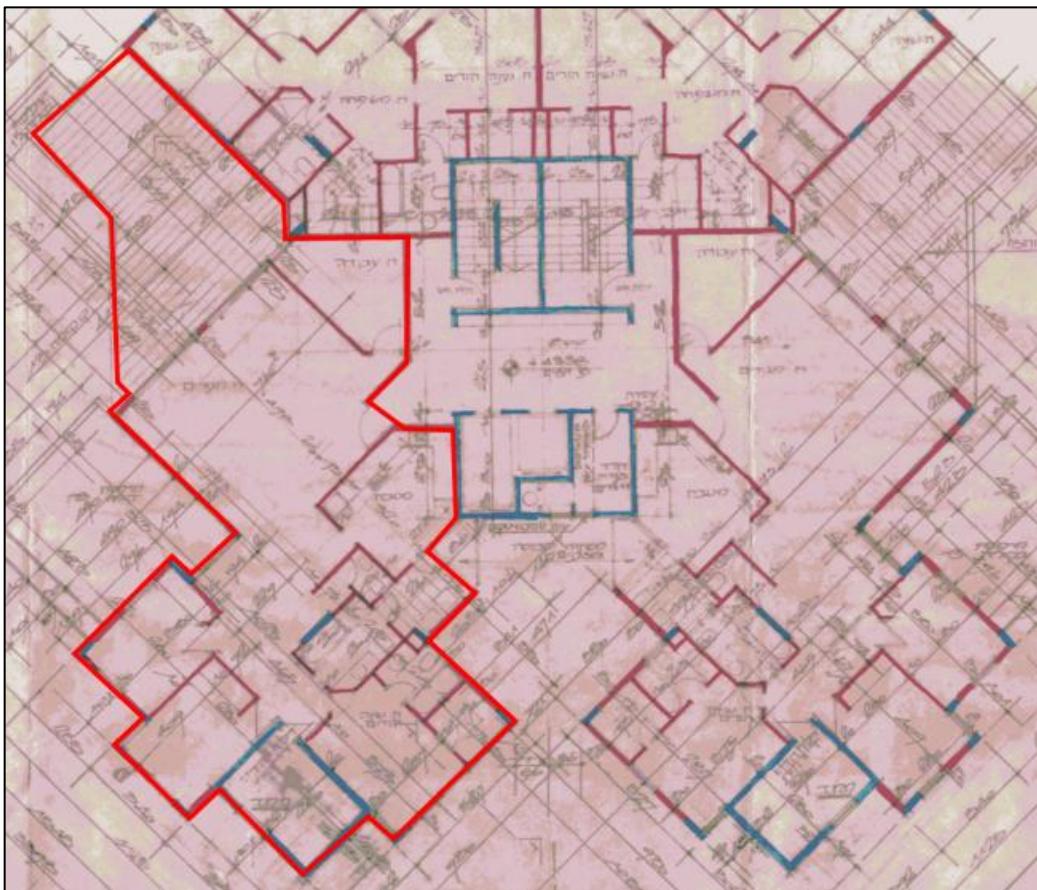
### רישוי בנייה .3.3

מעיוון בתיק הבניין הסרוק בוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, אוטרו המסמכים הרלבנטיים הבאים<sup>3</sup>:

- **היתר בניה מס' 9257 מ"ס, 4.1.1994**, להקים בניין מגורים בן 15 קומות על גבי עמודים ו- 2 קומות מרתרפי חניה, המכיל: 55 דירות כולל 2 דירות קוטגי כמפורט: 24 דירות בנות 3 חדרים ושירותים כ"א, 19 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א, 10 דירות בנות 5 חדרים ושירותים כ"א ו-2 דירות קוטגי בנות 4 חדרים ושירותים כ"א, בשטח כולל של 6,745.06 מ"ר. 55 מ"ד בשטח כולל 385 מ"ר. מרפסות פתוחות בשטח כולל של 877.09 מ"ר. מרפת חניה בשטח כולל של 2,741.34 מ"ר המכילים 86 מקומות חניה המיועדים לדירות הביתה. 55 מחסנים בשטח כולל של 414.76 מ"ר המיועדים לדירות הבית. 2 חדר טרנספורמטור בשטח כולל של 116.85 מ"ר. 8 מ"ד בשטח כולל של 56 מ"ר וחדר סקווואש בשטח 69.29 מ"ר.
- **לא יותר טופס 4, תעודה גמר של הבניין.**

<sup>3</sup> קיימים היתרים נוספים בחולקה אשר אינם רלוונטיים לדירה נשוא חוויד.

תשריט הדירה נשוא חוו"ד מתכנית היתר מס' 9257 (הסימנו ב"אדום" להמחשה בלבד):



### 3.4. aicot seviva

בחוות דעת זו לא הובאו לידיות הח"מ ולא הייתה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים או מזוהמים. קיומם של חומרים מסוכנים/מזוהמים יכול להשפיע על שווי הנכס ו/או לגרום לעליות טיפול ו/או מגון. השווי בהערכתה זו מבועס על ההנחה כי אין חומרים מזוהמים קיימים בנכס או בסביבתו אשר יכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המזוהמים אינם תחת אחריות הח"מ אשר אינו בעל ידע נדרש לגילויים של חומרים מזוהמים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחרيب השומה.

## 4. גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

### הנסיבות והנכס

- מיקום הנכס במבנה מגורים בן 18 קומות כולל קומת קרקע ו-2 קומות מרתק בחלקה 396 בגוש 6109, היוזע כרחוב הר הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן.
- נשוא השומה הינו תת חלקה 118, המהווה דירת מגורים בקומה ה-14 בת 6 חדר ולהCiונני אוויר צפון-דרום-מערב, הצמודות אליה 2 מקומות חניה ומחסן. הדירה בשטח רשום של 142.3 מ"ר מ"ר ובשטח בניוי של כ- 164 מ"ר (עפ"י מדידה מתוכנית היתר מס' 9257 מיום 4.1.1994).
- הובא בחשבון שטח הדירה, החלוקה הפונקציונאלית ורמת הגמר, הכל כמפורט לעיל.

### מצב הזכיות

- הזכיות בנכס - בעלות פרטית.
- בהתאם לתשיית הבית המשותף הדירה זהה כתת חלקה 168 בקומה 14 הפונה לכיוונים צפון-דרום ומערב.

### מצב תכניות ורישוי

- זכויות הבניה ואפשריות הניצול עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף.
- הבניה בפועל תואמת את היתר הבניה.

### אומדן השווי

- הנכס הוערך בגישה ההשוואה, בהתבסס על רמת מחירי נכסים דומים תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא חוות הדעת, נכון למועד הביקור בנכס.
- המחירים המפורטים בשומה כוללים מע"מ כנהוג בנכסים מסוג זה.
- הזכיות בנכס הוערכו כחופשיות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.

## 5. תוחשיים לאומדן השווי

### 5.1. נתוני השווי

הובאו בחשבון נתונים עסקאות מכירת דירות וותיקות כתוצאה מנסיבות הנכס נשוא חוות הדעת, עפ"י דיווחים במערכת מידע-נדליין של רשות המיסים ומידע משלים מתוך היתרי הבניה הסרוקים במערכת המידע ההנדסי של עיריית רמת גן, תוך מתן התאמות נדרשות לנשוא חוות הדעת (כגון: רמת גמר, מיקום, שוליות ועוד):

יום מכירה	כתובת	גוי"ח	חו"ד	קומה	שטח דירה במ"ר	שנת בניה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר, בmundol
15/05/2025	הרி הגלעד 11	6109/396	11	4	108	1996	3,850,000	₪ 35,600
20/03/2025	הרيء הגלעד 11	6109/396	11	4	150	1996	5,010,000	₪ 33,400
17/03/2025	הרيء הגלעד 5	6109/396	5	3	131	1996	4,250,000	₪ 32,400
24/12/2024	הרيء הגלעד 5	6109/396	5	7	131	1998	4,300,000	₪ 32,800
21/11/2024	גלאעד 11	6109/396	11	4	139	1999	4,900,000	₪ 35,300
18/04/2023	גלאעד 11	6109/396	11	4	108	1998	3,700,000	₪ 34,300
22/09/2022	גלאعد 9	6109/396	9	7	105	1996	3,800,000	₪ 36,200

### 5.2. תוחשיב שווי הנכס

בשים לב לנתוני השווה שלעיל, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה, שווי מ"ר בניו לנכס נשוא השומה בגבולות 35,000 ₪.

סה"כ שווי הנכס	שווי מ"ר בניו	מספרת	שטח דירה במ"ר	תיאור הנכס	מ"ר אקו"
5,700,000 ₪	35,000 ₪	40	142	דירת 6 חדרים, בקומה 14 בכתובת הרيء הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן	162

שווי כולל מע"מ.

## 6. השומה

בשים לב למיקומו של הנכס,

לשטחו, ולכל שאר הנקודות כאמור וכמפורט לעיל,

בhabiיאי בחשבו שווים של נכסים דומים רלוונטיים,

סביר לאמוד את שווי הנכס בגבולות, **5,700,000 ₪ (חמשה מיליון ושבע מאות אלף ₪)**.

הכול במצבו הנוכחי, כרייך, פנווי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חווות דעת זו.

### הצהרה:

הנני מצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, הבעלי הזכויות בו במזמין השומה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות SMAI המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה SMAI.

