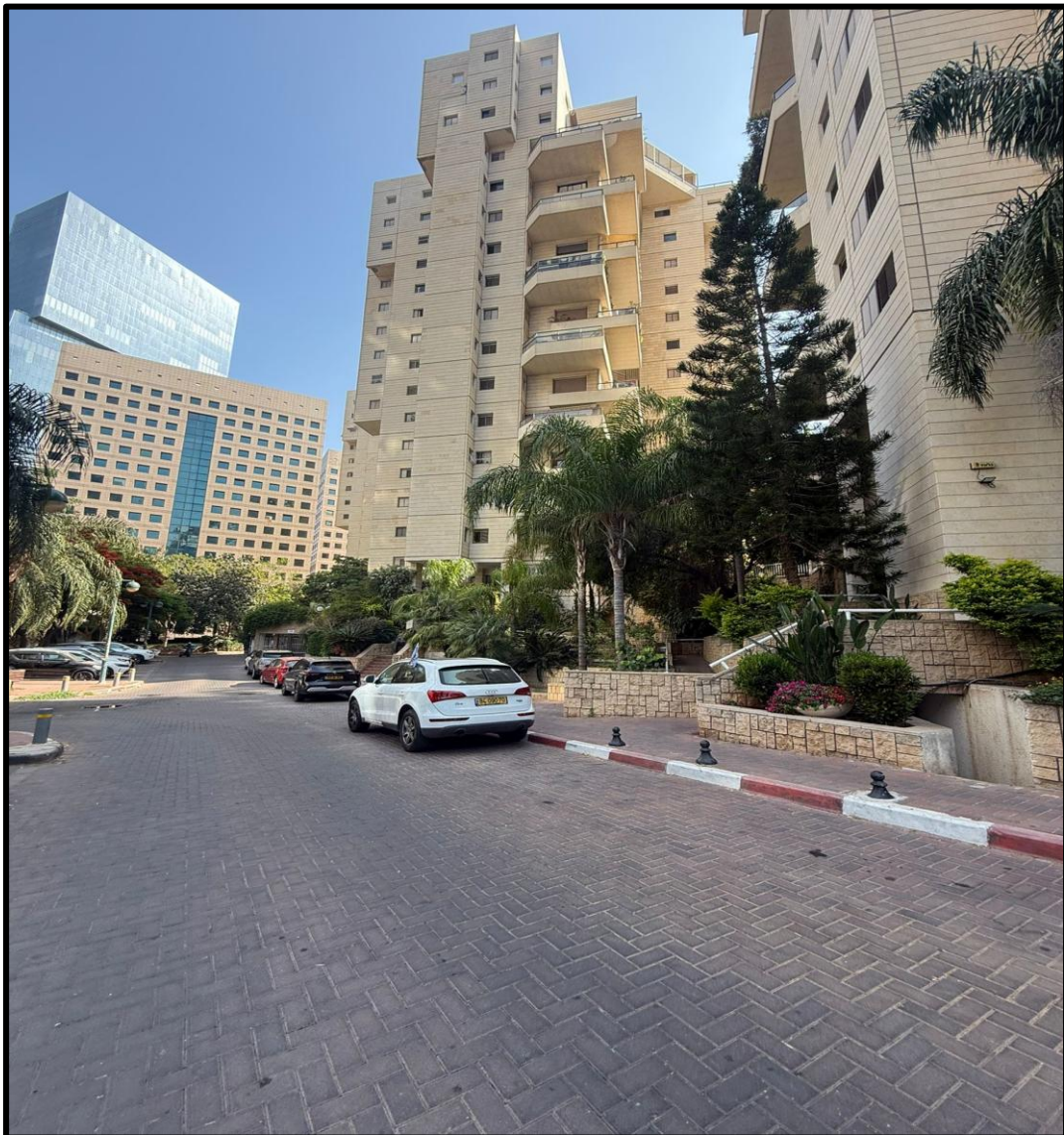


# MMBL.

מנשה-ליבוביץ שמאות מקרקעין  
ליווי וייעוץ בתחום המקרקעין

חוות דעת בעניין  
אומדן שווי זכויות במקרקעין  
דירת מגורים  
רחוב הרי הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן



תאריך: 29 יוני 2025  
סימננו: 6216.6.25

לכבוד,  
עו"ד יגאל ספרבר,  
א.נ.,

**חוות דעת בעניין  
אומדן שווי זכויות במקרקעין  
דירת מגורים**

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

נתבקשתי לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון. לצורך הכנת השומה נערך ביקור בנכס ונערך סקר מחירי שוק, ולהלן חוות הדעת:

**מטרת חוות הדעת:** שומת מקרקעין בקריטריון של קונה מרצון ומוכר מרצון (שווי שוק).  
אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.  
שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה בלבד.

**מזמין חוות הדעת:** ה"ה עו"ד יגאל ספרבר, כונס הנכסים.  
**מועד הביקור בנכס:** 11 ביוני 2025, על ידי מני מנשה, שמאי מקרקעין. לביקור התלוותה בעלת הזכויות בנכס.

**תאריך קובע לשומה:** 11 ביוני 2025, מועד הביקור בנכס.

**פרטי הנכס:**

מהות: דירת מגורים בת 6 חדרים בקומה ה- 14 בבנין  
גוש: 6109  
חלקה: 396  
תת חלקה<sup>1</sup>: 118  
הצמדות<sup>2</sup>: 2 מקומות חניה ומחסן  
שטח דירה רשום: 142.3 מ"ר + 40 מ"ר מרפסת לא מקורה  
שטח דירה בנוי<sup>2</sup>: כ- 164 מ"ר  
זכויות: בעלות פרטית

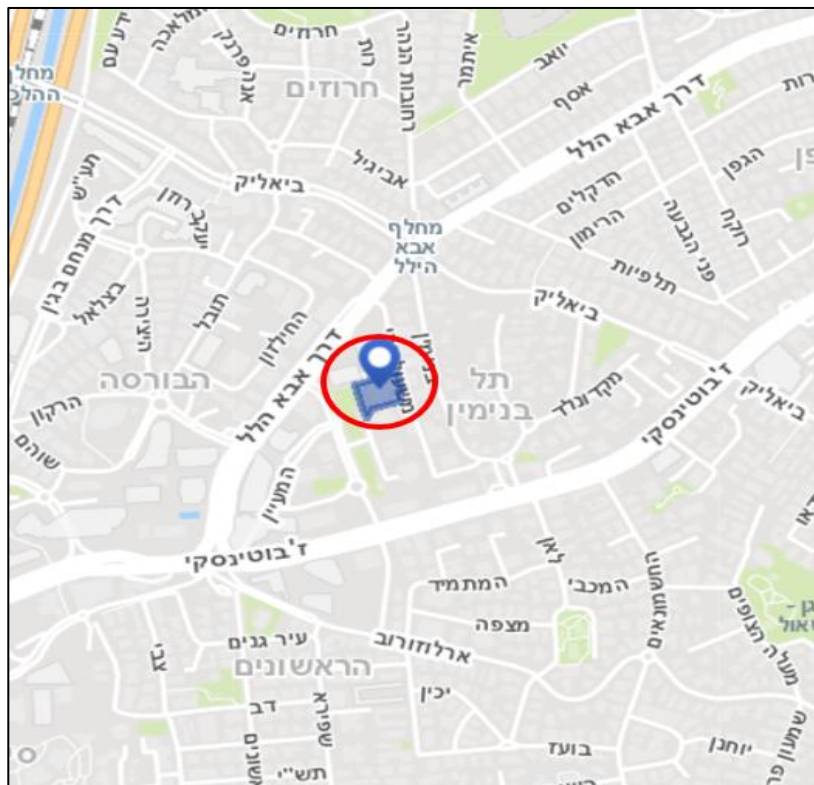
<sup>1</sup> בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 30.4.2025.  
<sup>2</sup> עפ"י מדידה מתוך תכנית היתר הבניה מס' 9257 מיום 4.1.1994.

## 1. תיאור הנכס והסביבה

### 1.1 תיאור הסביבה

שכונת תל בנימין שברמת גן היא אחת השכונות הוותיקות בעיר, הממוקמת בצידה הדרום-מזרחי, סמוך לגבעתיים ובקרבת מתחם הבורסה. השכונה מאופיינת בבנייה יחסית נמוכה לצד בניינים רבי קומות, בתים פרטיים דו וחד משפחתיים. אופי התושבים ניכר במשפחות צעירות לצד משפחות ותיקות בשכונה דבר המעניק תחושת קהילתיות וחיבור לשכונה השקטה. בשנים האחרונות החלה באזור תנועה של התחדשות עירונית, עם פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א. השכונה נהנית מנגישות גבוהה לצירי תחבורה מרכזיים ותחנת רכבת, כמו כן, קיימים בה מוסדות חינוך, פארקים קטנים, וקרבה לקניון איילון ואוניברסיטת בר אילן. רחוב הרי הגלעד, דו סטרי פנימי, המקשר בין הרחובות דרך אבא הלל מצפון לרחוב ז'בוטינסקי מדרום. במקטע האמצעי של הרחוב יש ציר גישה המוביל ל-4 בניינים בפינוי דומה. נשוא חו"ד ממוקם בבניין השני מדרום על ציר הגישה של 4 הבניינים הנ"ל. הפיתוח הסביבתי מלא.

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



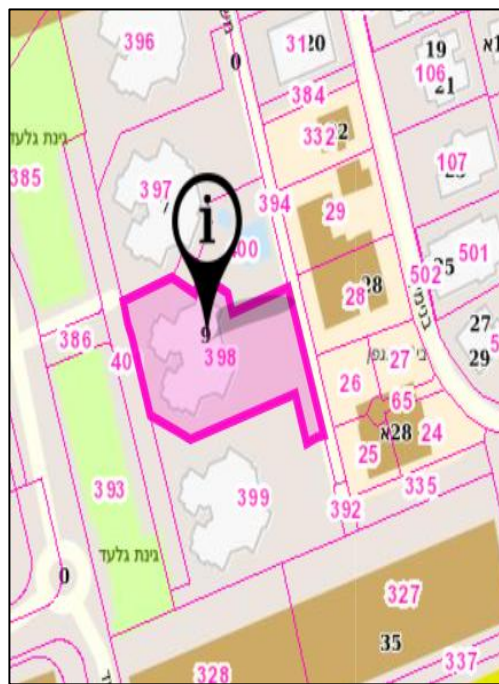
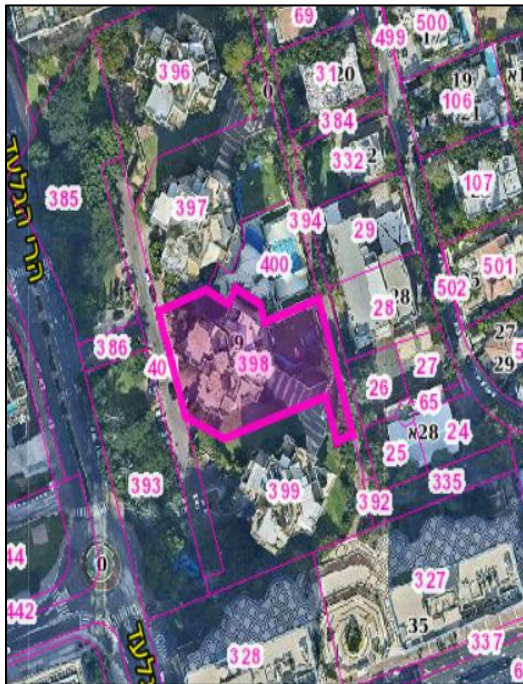
עמוד 2 מתוך 13



## 1.2. תיאור החלקה

חלקה 396 בגוש 6109, מהווה חלק מ- 5 חלקות (חלקות 396-400) המכילות פרויקט בן 4 בניינים בבנין דומה, צורות החלקות אי רגולריות, פני הקרקע מישוריים, נשוא השומה ממוקם בחלקה מס' 398. הפרויקט מכיל 4 בניינים- בנין אחד בן 17 קומות ובו 57 דירות, 2 בניינים בני 18 קומות ובהם 56 דירות כ"א ובנין אחד בן 18 קומות ובו 58 דירות. סה"כ בפרויקט 227 דירות. נשוא חו"ד ממוקם בקומה ה-14 של מבנה מס' 3.

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

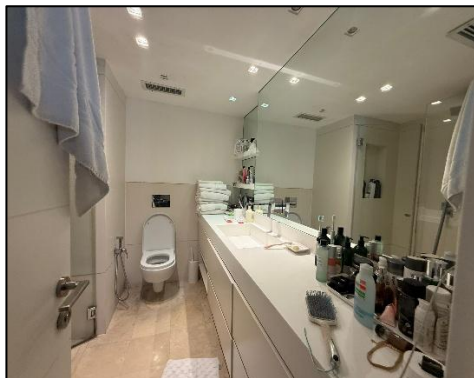
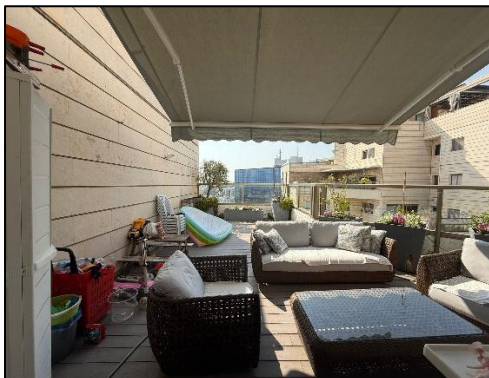


גבולות החלקה:

- מערב: חזית לרחוב הרי הגלעד, גינה ציבורית.
- דרום: צלע לחלקה 399, עליה בניין מגורים המהווה חלק מפרויקט המגורים של נשוא חו"ד.
- צפון: מצפ' מז' צלע לחלקה 400, עליה בריכת שחייה פרטית של הפרויקט.
- מזרח: מצפ' מע' צלע לחלקה 397, עליה בניין מגורים המהווה חלק מפרויקט המגורים של נשוא חו"ד.
- צלע לחלקה 28 עליה, בית ספר וגני ילדים.

### 1.3. תיאור נשוא השומה

נשוא השומה הינו תת חלקה 118, המהווה דירת מגורים בקומה ה-14 בת 6 חד' ולה כיווני אוויר צפון- דרום- מערב, הצמודות אליה 2 מקומות חניה ומחסן.  
 הדירה בשטח רשום של 142.3 מ"ר ובשטח בנוי של כ- 164 מ"ר (עפ"י מדידה מתוכנית היתר מס' 9257 מיום 4.1.1994).  
 הדירה בחלוקה פנימית לסלון עם יציאה למרפסת, מטבח, פינת אוכל, 4 חדרי שינה (האחד ממ"ד), יח' הורים המכילה חדר רחצה, פינת טלוויזיה וחדר רחצה.  
 סטנדרט הגמר בדירה טוב מאוד וכולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף קרמיקה ופרקט בחדרים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, תריסי חשמליים, חיפוי קירות חדרים רטובים בקרמיקה, כלים סניטריים מודרניים, מטבח מודרני עם אי, מיזוג מרכזי ועוד.  
 תמונות אופייניות להמחשה:



עמוד 4 מתוך 13

## 2. מצב משפטי – הזכויות בנכס

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

### 2.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים, בתאריך 30.4.2025 :

**חלקה 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

#### זיקות 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 בקומה 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.

#### 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 תלא' ובצבע חום.

בעלויות:

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

משכנתאות:

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

הערות:

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

**2.2. מסמכי הבית המשותף**

תמצית מסמכי הבית המשותף מיום 8.12.2003.

מצו רישום הבית מצו רישום הבית המשותף עולים 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 5,7,9,11 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 בקומה ה- 14 במבנה מס' 3, בשטח 142.3 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 40.8 מ"ר, חלק ברכוש המשותף- 4/896.

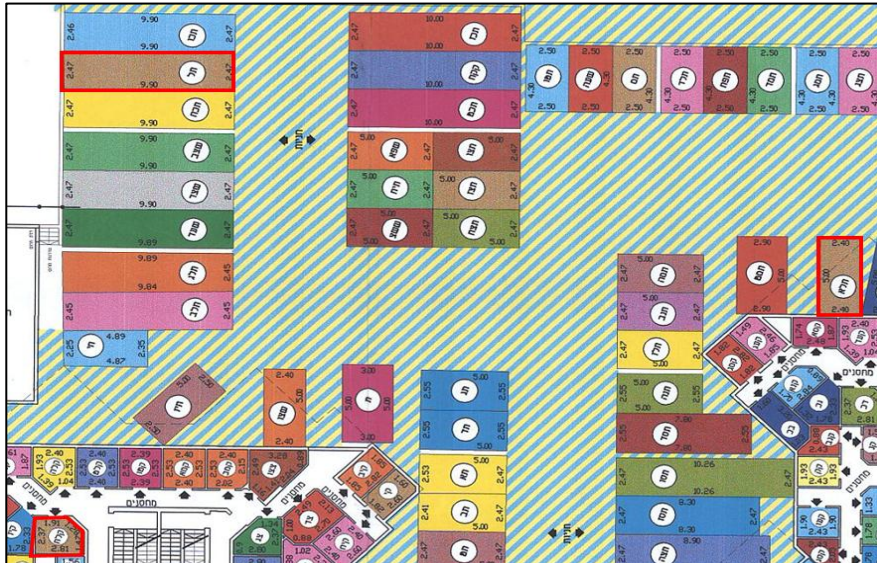
הצמדות:

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

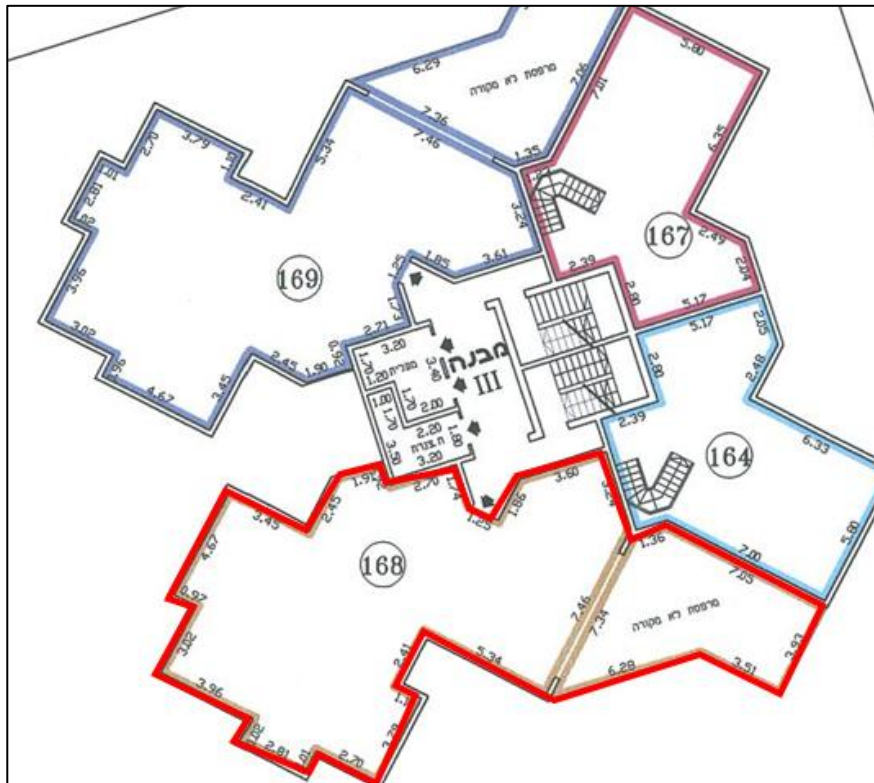


תשריטים רלוונטיים מתוך תשריט הבית המשותף:

מרתף תחתון:



קומה 14:



## 2.3. הסתייגות

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

עמוד 7 מתוך 13



### 3. מידע תכנוני/ רישוי בניה

המידע מבוסס על מידע ממערכת המידע התכנוני של הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מידע מאתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הפנים וכן מידע הקיים במשרדנו.

#### 3.1 ריכוז תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

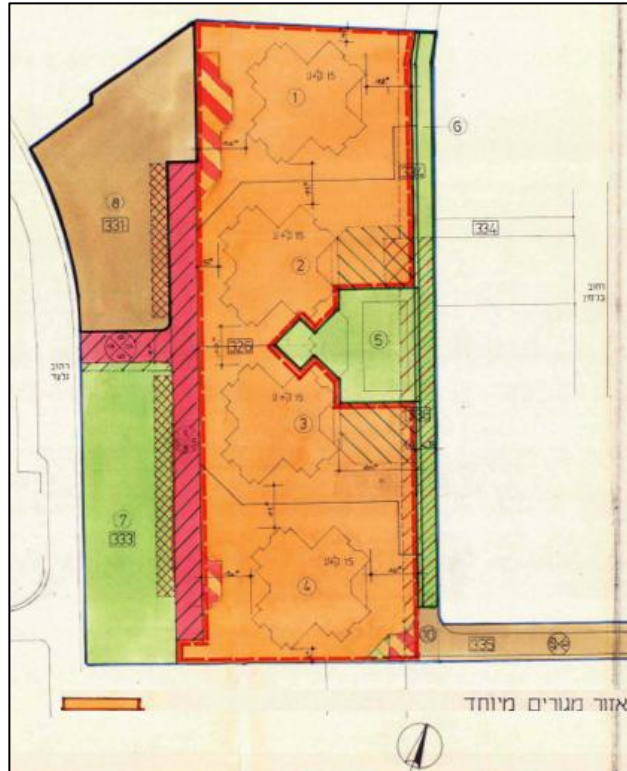
תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
506-1085653	12118	22.2.2024	תכנית העוגנים
מק/340/ג/21/ב	6515	17.12.2012	שינוי הוראות בדירות מדרון
מק/340/ג/33	5931	16.3.2009	אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי ב-1.4 מ' מעל מפלס הכניסה באזורי מגורים
מק/340/ג/2/3	5837	5.8.2008	קביעת גובה מרתף בכל איזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף
מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג- שינוי הוראות בינוי ע"י העברת זכויות בין הקומות
מק/340/ג/19	5462	24.2.2006	ביטול חישוב 48 מ"ר של חדר מדרגות כשטח עיקרי
15/ג/340	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
21/ג/340	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה לגג
מק/340/ג/1/16	5417	17.7.2005	משטחי חילוף בגגות הבניינים
מק/340/ג/17	5293	29.4.2004	משמרת מים
מק/340/ג/10	4486	30.1.1997	מעליות לבניין קיים
א/990	4424	4.7.1996	דניה סיבוס- עסיס
3/ג/340	4047	8.10.1992	תכנית מרתפים
990	4030	27.8.1992	
1/ג/340	3181	29.3.1985	בניה על גגות
800	3543	15.3.1988	עסיס
ג/340	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים
340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת גן

#### 3.2 ריכוז זכויות הבניה

- יעוד : מגורים מיוחד
- סה"כ שטח בניה : 6,919 מ"ר
- קומות : 15 מעל קומת 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.
- קווי בניין : חזית 5 מ', אחורי- 20 מ', צידי- צפון- 10 מ', דרום- 4 מ'.

עמוד 8 מתוך 13

קטע רלוונטי מתוך תכנית 990 :



### 3.3. רישוי בניה

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

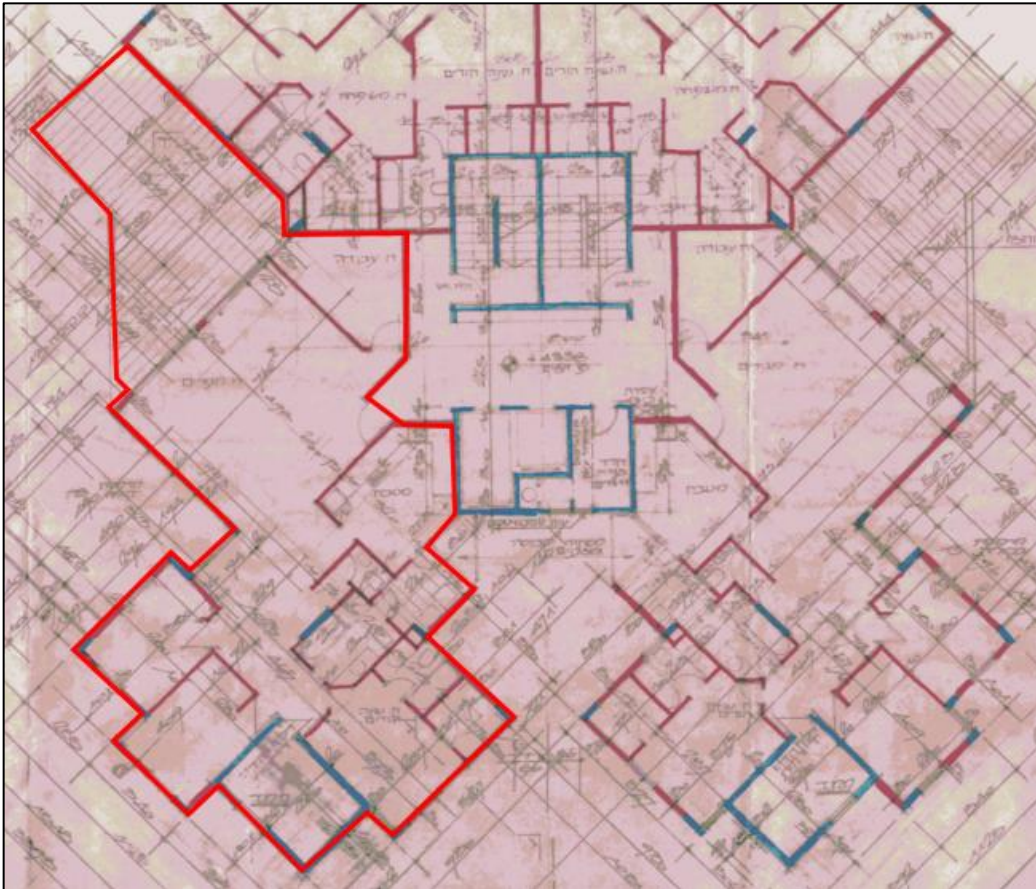
- **היתר בניה מס' 9257 מיום 4.1.1994**, להקים בניין מגורים בן 15 קומות על גבי עמודים ו-2 קומות מרתפי חניה, המכיל: 55 דירות כולל 2 דירות קוטג' כמפורט: 24 דירות בנות 3 חדרים ושירותים כ"א, 19 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א, 10 דירות בנות 5 חדרים ושירותים כ"א ו-2 דירות קוטג' בנות 4 חדרים ושירותים כ"א, בשטח כולל של 6,745.06 מ"ר. 55 ממ"ד בשטח כולל 385 מ"ר. מרפסות פתוחות בשטח כולל של 877.09 מ"ר. 2 מרפתי חניה בשטח כולל של 2,741.34 מ"ר המכילים 86 מקומות חניה המיועדים לדיירי הבית. 55 מחסנים בשטח כולל של 414.76 מ"ר המיועדים לדיירי הבית. 2 חדרי טרנספורמטור בשטח כולל של 116.85 מ"ר. 8 ממ"ד בשטח כולל של 56 מ"ר וחדר סקוואש בשטח 69.29 מ"ר.

- **לא אותר טופס 4/ תעודת גמר של הבניין.**

<sup>3</sup> קיימים היתרים נוספים בחלקה אשר אינם רלוונטיים לדירה נשוא חו"ד.

עמוד 9 מתוך 13

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



#### 3.4. איכות סביבה

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים או מזהמים. קיומם של חומרים מסוכנים/מזהמים יכול להשפיע על שווי הנכס ו/או לגרור עלויות טיפול ו/או מיגון. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מזהמים קיימים בנכס או בסביבתו אשר יכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המזהמים אינו תחת אחריות הח"מ אשר אינו בעל ידע הדרוש לגילויים של חומרים מזהמים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה.



#### 4. גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

##### הסביבה והנכס

- מיקום הנכס בבניין מגורים בן 18 קומות כולל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בחלקה 396 בגוש 6109, הידוע כרחוב הרי הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן.
- נשוא השומה הינו תת חלקה 118, המהווה דירת מגורים בקומה ה-14 בת 6 חד' ולה כיווני אוויר צפון-דרום-מערב, הצמודות אליה 2 מקומות חניה ומחסן. הדירה בשטח רשום של 142.3 מ"ר ובשטח בנוי 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 הזכויות

- הזכויות בנכס- בעלות פרטית.
- בהתאם לתשריט הבית המשותף הדירה זוהתה כחת חלקה 168 בקומה 14 הפונה לכיוונים צפון, דרום ומערב.

##### מצב תכנוני ורישוי

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

##### אומדן השווי

- הנכס הוערך בגישת 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.
- הזכויות בנכס הוערכו כחופשיות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.

## 5. תחשיבים לאומדן השווי

### 5.1. נתוני השוואה

הובאו בחשבון נתוני עסקאות מכר של דירות וותיקות בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת, עפ"י דיווחים במערכת מידע-נדל"ן 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	גו"ח	חדרים	קומה	שטח דירה במ"ר	שנת בניה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר, במעוגל
15/05/2025	הרי הגלעד 11	6109/396	4	4	108	1996	3,850,000 ₪	35,600 ₪
20/03/2025	הרי הגלעד 11	6109/396	4	10	150	1996	5,010,000 ₪	33,400 ₪
17/03/2025	הרי הגלעד 5	6109/396	5	3	131	1996	4,250,000 ₪	32,400 ₪
24/12/2024	הרי הגלעד 5	6109/396	5	7	131	1998	4,300,000 ₪	32,800 ₪
21/11/2024	גלעד 11	6109/396	5	4	139	1999	4,900,000 ₪	35,300 ₪
18/04/2023	גלעד 11	6109/396	4	6	108	1998	3,700,000 ₪	34,300 ₪
22/09/2022	גלעד 9	6109/396	4	7	105	1996	3,800,000 ₪	36,200 ₪

### 5.2. תחשיב שווי הנכס

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

תיאור הנכס	שטח דירה במ"ר	מרפסת	מ"ר אקו'
דירת 6 חד', בקומה 14 בכתובת הרי הגלעד 9, שכונת תל בנימין, רמת גן	142	40	162
שווי מ"ר בנוי			
35,000 ₪			
סה"כ שווי הנכס			
5,700,000 ₪			

השווי כולל מע"מ.

## 6. השומה

בשים לב למיקומו של הנכס,

לשטחו, ולכל שאר הנתונים כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים רלוונטיים,

סביר לאמוד את שווי הנכס בגבולות, 5,700,000 ₪ (חמישה מליון ושבע מאות אלף ₪).

הכול במצבו הנוכחי, כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.

## הצהרה:

הנני מצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

