

חוות דעת שמאית

גוש 6552 חלקה 166 (מחצית)
רחוב המלכים 8, רמת השרון



מרץ 2025

גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

20 מרץ, 2025

כ' אדר, תשפ"ה

לכבוד
עו"ד טובה גוטמן
נשלח למייל
ג.ג.

לכבוד
עו"ד מורן סמון
נשלח למייל
ג.ג.

הנדון: חוות דעת שמאית

נכס ברחוב המלכים 8, רמת השרון
גוש 6552 חלקה 166 (מחצית)

בהמשך לבקשתכן ובהתאם להחלטת כבוד השופטת לורן אקוקה, הריני מתכבד להגיש חוות דעת שמאית כמפורט במטרת חוות הדעת.

אני נותן חוות דעת זו, במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר שידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר מתן עדות שקר בשבועה, דין חוות דעת זו, משהיא חתומה על ידי, כדין עדות בבית משפט. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

שם המומחה	:	משה סעד
לימודים	:	אורט טכניקום בגבעתיים - הנדסאי
אוניברסיטת תל אביב	:	הפקולטה למדעים מדויקים .
לימודי תעודה	:	שמאות מקרקעין - המכללה לניהול בתל אביב
קורס לפיתוח מנהלים	:	השתלמות בניהול אוניברסיטת בר אילן.

ניסיון בעבודה

מנהל אגף בעיריית קריית אונו, חבר בצוות התיאום ההנדסי והפיתוח העירוני, מנכ"ל חברה עירונית. הכנת הערכות שווי, שומות "אחרות", התנגדות לתוכניות בנין עיר, תביעות בגין הפקעות עבור גורמים פרטיים וכונסי נכסים, שמאי מומחה מטעם בית המשפט, יועץ לרשויות עירוניות בנושא תשתיות. שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם להוראות חוק שמאי המקרקעין, התשס"א - 2001, רישיון ממשרד המשפטים מס' 1286.

להלן חוות דעתי:

2

טל' 03-5341359 נייד 0546-223963
Email :saadmoshe@gmail.com

רח' יצחק שדה 29, קריית אונו
רח' ספיר 3, רמת גן

גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

1. מטרת חוות הדעת:

- 1.1. הכנת חוות דעת שמאית לעניין שווי הנכס ברחוב המלכים 8 רמת השרון, (גו"ח 6552/166 מחצית), בהתאם לתכניות בנין עיר תקפות, כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, שעבוד, משכנתא ו/או התחייבות לצד כלשהו, בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
- 1.2. אומדן דמי השכירות הראויים של הנכס שבנדון ברחוב המלכים 8, רמת השרון.

2. פרטי הנכס:

גוש	-	6552
חלקה	-	166
שטח החלקה	-	760 מ"ר
שטח המגרש	-	380 מ"ר (המחצית במערבית החלקה)
מהות הנכס	-	מגורים
שטח בנוי עפ"י נתוני הארנונה	-	297.81 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/2.
זכויות	-	חכירה מהוונת
כתובת	-	רחוב המלכים 8, רמת השרון

3. המועד הקובע: יום הביקור בנכס.

4. תיאור הסביבה, החלקה, הבניין והנכס נשוא השומה:

בתאריך 24/02/2025 נערך ביקור בנכס ובסביבה ע"י משה סעד בנוכחות שמר מיכל ולוסטיג תומר. ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 166 בגוש 6552 המהווה מגרש מגורים ועליו בית מגורים דו משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף, ברחוב המלכים 8 בשכונת נווה מגן בעיר רמת השרון. השכונה ממוקמת בחלק המזרחי של העיר וממערב לשכונת מורשה, ממזרח לשכונת נווה רסקו ומאופיינת בבניה צמודת קרקע ישנה לצד חדשה.

רחוב המלכים הינו רחוב דו סטרי עם תנועת רכבים ותחבורה ציבורית, מתחיל במערב ברחוב טרומפלדור / הזית ומסתיים ברחוב שבטי ישראל במזרח.

השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בני קומה אחת או שתיים בבניה חדשה וותיקה, הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורה, מבני ציבור, מבני חינוך, בתי כנסת, גנים ציבוריים, וכיוצ"ב.

גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

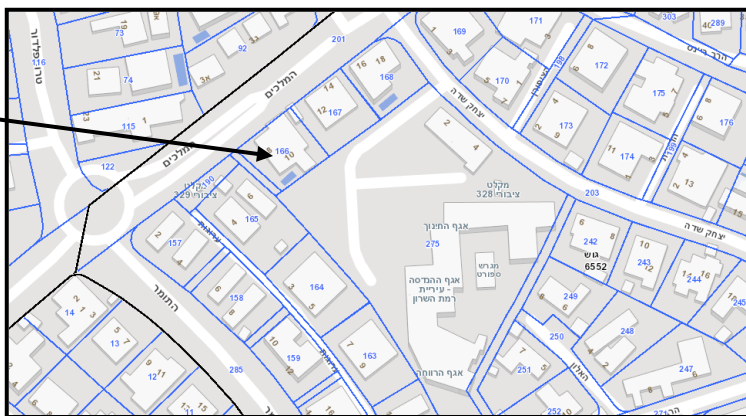
מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה



תיאור החלקה:

חלקה 166 בגוש 6552 בשטח רשום של 760 מ"ר, בעלת צורת טרפז עם חזית לרח' המלכים באורך כ 30 מ' ועומק החלקה כ 27 מ'.
 הנכס שבנדון הינו המחצית הדרומית מערבית של החלקה בשטח של 380 מ"ר בעלת צורה אי רגולרית וגובלת בצד מערב בשביל מעבר (חלקה 197) המקשר את רחוב המלכים למבני ציבור, שצ"פ וחניה ציבורית (חלקה 275)

הנכס שבנדון



גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

תיאור הבית :

בית מגורים שבנדון, דו משפחתי דו קומתי מעל קומת מרתף, בשטח של כ - 298 מ"ר, מקורה בגג מפנלים מבודדים על גבי קורות מתכת .

קומת הכניסה כוללת : מטבח ומזווה בצמוד לו, שירותי אורחים, חדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה לחצר מרוצפת. חדר שינה הורים עם חדר אמבטיה ושירותים צמוד, חדר שינה נוסף עם שירותים צמודים במפלס מוגבה של שתי מדרגות מקומת הקרקע.

קומה ראשונה כוללת : חדר משפחה, 4 חדרי שינה עם חדרי רחצה /מקלחת ושירותים צמודים, יציאה למרפסות מהחדרים.

קומת המרתף כוללת : חדר שינה עם שירותים ומקלחת צמודים, מטבחון, מקלט, חדר עבודה עם יציאה לחצר אנגלית ויציאה לחניה ולחצר באמצעות גרם מדרגות ממתכת.

פרטי גמר - דלת כניסה עץ מעוצבת, הבית מחופה בפרקט לימינציה, מדרגות פלחי שיש .

חלונות וויטרינה אלומיניום ותריסים חשמליים, דלתות ומשקופים מעץ, מקלחת ושירותים מחופים קרמיקה, מטבח עם ארונות תחתונים ועליונים ומשטח שיש ואי . מדרגות שיש ומעקה מתכת.

בבית מותקנים בקומת הקרקע ובחדרי השינה מזגנים מפוצלים.

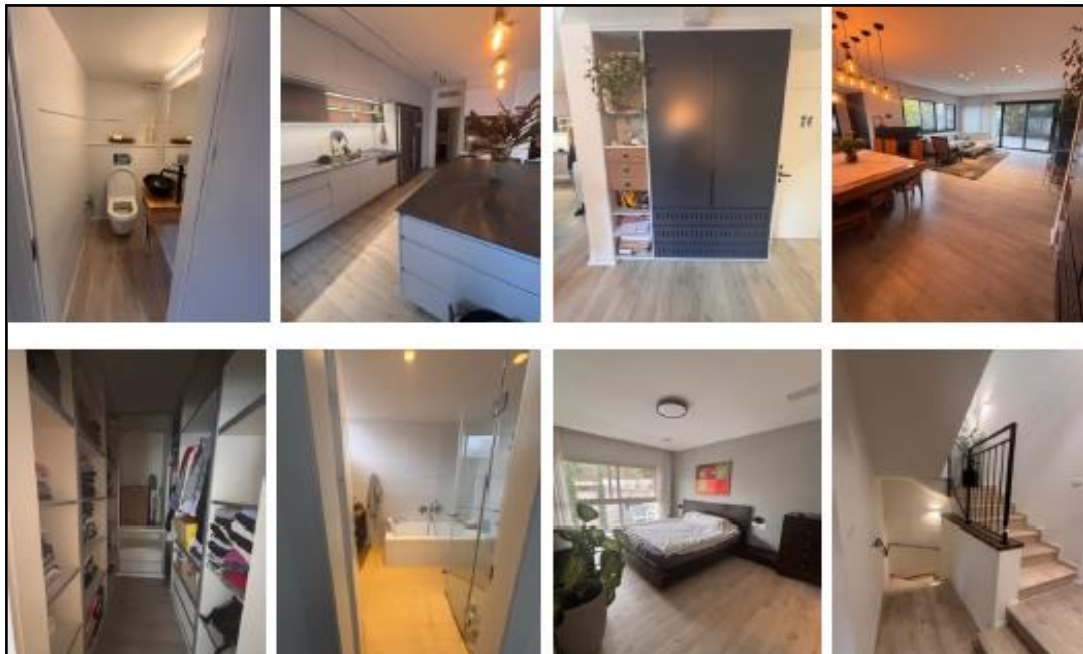
רמת התחזוקה של הבית טובה מאוד.

הבית אינו תואם את היתר הבנייה.

החצר מתוחמת בקירות אבן, מרוצפת כולה, דרך הגישה לחניה מרוצפת וקיים מחסן יביל.

בעורף החצר בריכת שחיה. מדרגות ירידה לחצר האנגלית ולמרתף.

תצלומים מהנכס מיום הביקור :



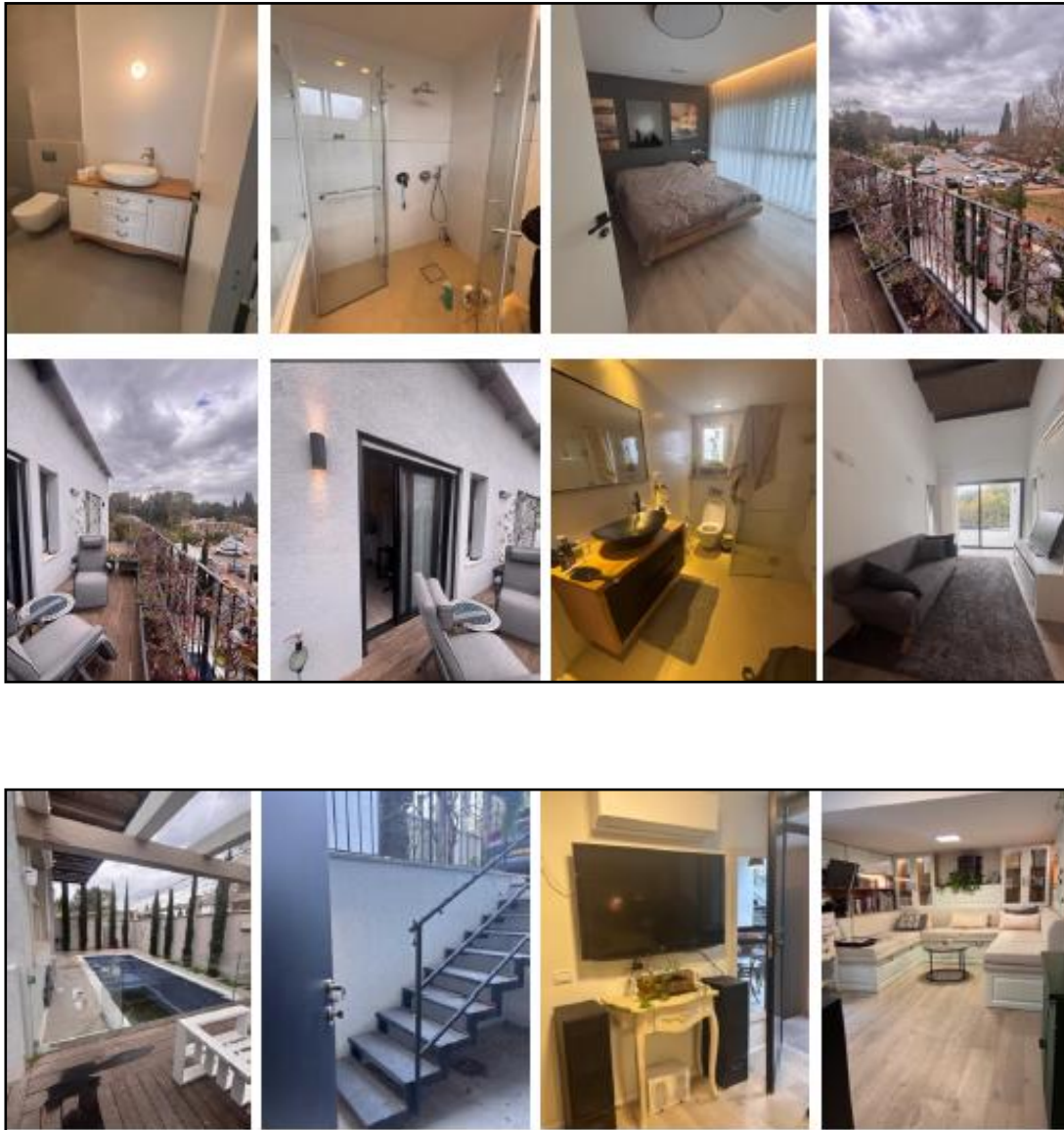
5

טל' 03-5341359 נייד 0546-223963
Email :saadmoshe@gmail.com

רח' יצחק שדה 29, קרית אונו
רח' ספיר 3, רמת גן

גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים



6

טל' 03-5341359 נייד 0546-223963
Email :saadmoshe@gmail.com

רח' יצחק שדה 29, קרית אונו
רח' ספיר 3, רמת גן

גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

5. מצב משפטי:

רישום המקרקעין:

ע"פ נסח רישום מקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25/02/2025, שמספרו 70277 לחלקה 166 בגוש 6552, עולים הפרטים הבאים:

בעלויות: קרן קיימת לישראל

חכירות:

לוסטיג תומר משה ת.ז. 028060127 1/2 חלקים בזכות

שמר מיכל ת.ז. 025672437 1/2 חלקים בזכות

תאריך סיום 31/03/2060

חכירה מהוונת, אין הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה,

החלק במקרקעין מסומן בתשריט - ב'

משכנתאות:

בתאריך 29/01/2023 נרשמה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על החכירה של לוסטיג תומר משה ושמר מיכל, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

6. המצב תכנוני:

ע"פ מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון, עולים הפרטים הבאים:
יעוד החלקה – **מגורים א'** וחלות עליה בין היתר התכנויות להלן:

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	פרטים
553-0466508	7544	12/07/2017	שינוי ועדכון להוראות במגורים א', רמת השרון
553-0285353	7485	18/04/2017	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים
רש/754	4783	11/07/1999	שינוי לתכנית המתאר
רש/697	4186	27/01/1994	בריכות שחיה
רש/679	4186	27/01/1994	מרתפים וסוכות
רש/521א	3431	26/02/1987	בניה על גגות
רש/541	2713	21/05/1981	תכנית שינויים לתכנית מתאר
רש/443	2606	21/02/1980	שינוי תקנות תכנית מתאר
רש/210א	1708	18/03/1971	תכנית מתאר למרחב תכנון עיר רמת השרון

גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	-	750 מ"ר
שטח עיקרי הקרקע	-	60%
תכסית קרקע	-	40%
מס' יח"ד למגרש	-	2
מס' קומות	-	3
שטח חדר על הגג	-	23 מ"ר
שטח בניה במרתף	-	בקונטור קומת הקרקע
שטח מחסן ליח"ד	-	13 מ"ר
פרגולה	-	10% מ"ר
חניה	-	30 מ"ר

תכנית כוללנית רמת השרון 553-0334573 (לידיעה)

הוכנה תכנית כוללנית לתכנון חלקיה השונים של העיר לכדי מערך אורבני אחד, תוך הקניית ייחודיות לכל אזור וקביעת אזורים לשימושי קרקע מעורבים: מגורים, תעסוקה ומסחר, תכנון חלקיה השונים של העיר לכדי מערך אורבני אחד, תוך הקניית ייחודיות. הוועדה החליטה לקיים תהליך שיתוף ציבור לתכנית המתאר.

7. תיק בניין:

בתיק הבניין בוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון (תיק בניין מס' 1702), נמצאו ההיתרים הבאים:

- בתאריך 17/09/1989 אישרה הוועדה המקומית הריסת בניין קיים ובניית חדש תחתיו.
- בתאריך 25/12/1991 הוצא היתר מס' 10583 לתכנית שינויים לבניית בית מגורים ובניית תוספת בקומת מרתף, הגדלת שטח בקומת קרקע ובקומה א', מרפסת ללא גג.
- בתאריך 12/5/1992 הוצא היתר מס' 10636 להקמת בריכת שחיה בחצר.
- בתאריך 18/06/2023 הוצא היתר מס' 20230075 לשינויים במבנה קיים ותוספת שטחים במרתף, בקומת קרקע ובקומה א'.
- בתאריך 21/01/2024 ניתנה תעודת גמר להיתר מס' 20230075

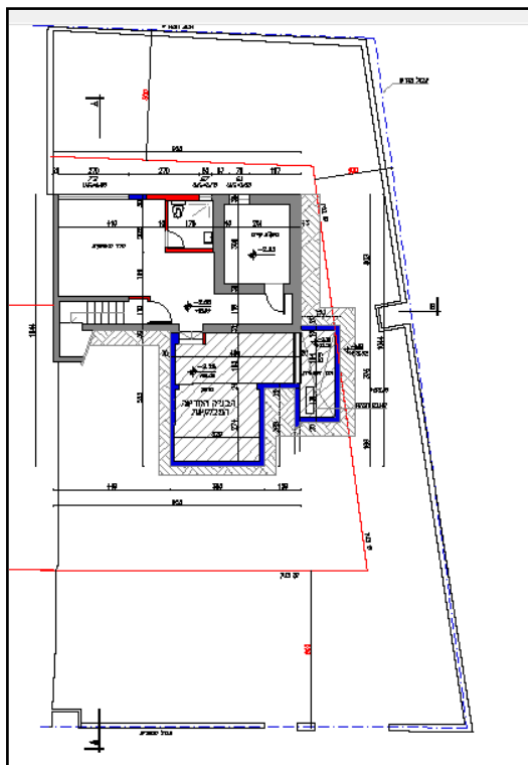
גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

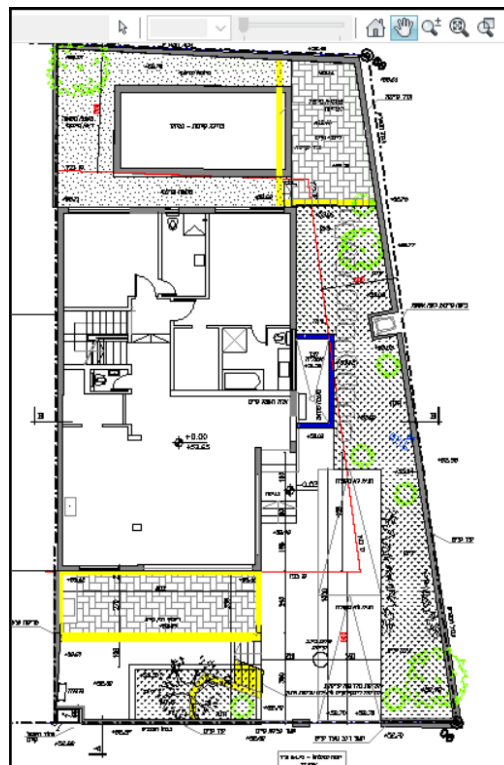
להלן השטחים אשר אושרו :

72.32 מ"ר	-	קומת מרתף
131.01 מ"ר	-	קומת קרקע
103.49 מ"ר	-	קומה ראשונה
306.82 מ"ר	-	סה"כ
20.00 מ"ר	-	בריכת שחיה

תכנית קומת מרתף



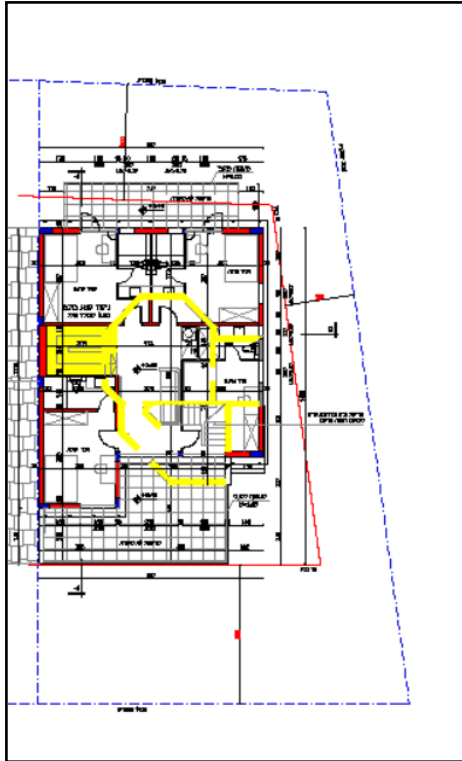
תכנית פיתוח



גוטליב את סעד

שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים

תכנית קומה ראשונה



תכנית קומת קרקע

