

שומת מקרקעין מלאה

בעניין:

דירת מגורים

גוש 6162 חלקה 141 תת חלקה 43

רחוב הרצוג 12, שכונת תל גנים, גבעתיים

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>תוכן</u>
3	1. מטרת השומה.....
4	2. מועד קובע לשומה.....
4	3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר.....
4	4. פרטי הנכס.....
4	5. תיאור הנכס והסביבה.....
13	6. רקע תכנוני.....
17	7. הזכויות בנכס.....
21	8. עקרונות השומה.....
22	9. גורמים ושיקולים באומדן השווי.....
24	10. נתוני השוואה ואומדן ערכי השווי.....
25	11. השומה.....
26	נספחים.....

ט"ז טבת, תשפ"ו

5 ינואר, 2026

לכבוד

מר רון גנט, עו"ד

לכבוד

מר שי דדוש, עו"ד

א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה

הנדון:

דירת מגורים

גוש 6162 חלקה 141 תת חלקה 43

רחוב הרצוג 12, שכונת תל גנים, גבעתיים

בהתאם לבקשת עוה"ד שי דדוש ורון גנט (להלן: "מזמיני השומה" ו/או "כונסי הנכסים"), נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בעניין שווי הנכס הנדון, ולהלן חוות דעתי:

1. מטרת השומה

אומדן שווי שוק בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון של הנכס הנדון¹, המהווה דירת מגורים, הידועה כגוש 6162 חלקה 141 תת חלקה 43, בשטח רשום 70.00 מ"ר, המצויה ברחוב הרצוג 12, שכונת תל גנים, גבעתיים.

אומדן שווי הנכס הנדון מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד וזכויות צד ג', ונכון לתאריך הביקור בנכס.

2. מועד קובע לשומה

24/12/2025 - מועד הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ, בתאריך 24/12/2025.
הנכס הוצג על ידי מר אייל מזרחי, מבעלי הזכויות בנכס הנדון.

¹ הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6162.
חלקה	:	141.
תת חלקה	:	43.
שטח רשום	:	70.00 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	14/704.
מבנה	:	"ג".
הצמדות	:	אין.
תיאור	:	דירת מגורים.
קומה	:	שלישית בבניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים.
כיווני אוויר	:	דרום – מערב.
מיקום	:	רחוב הרצוג 12, שכונת תל גנים, גבעתיים.
זכויות	:	בעלות פרטית משותפת (ראו פרק "הזכויות בנכס").

5. תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בקומה שלישית בבניין מגורים בן ארבע קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת, המצוי ברחוב הרצוג 12, שכונת תל גנים, גבעתיים.

הנכס ידוע גם כגוש 6160 חלקה 141 תת חלקה 43 בשטח רשום 70.00 מ"ר.

5.1 תיאור הסביבה

תל גנים היא שכונת מגורים המצויה בדרום העיר גבעתיים הגובלת מצפון בדרך יצחק רבין, ממזרח בשכונת הבילויים בעיר רמת גן, מדרום בדרך אלון שדה, וממערב ברחוב המאבק.

השכונה מאופיינת בבנייה משנות ה-50 עד ה-70 (שיכונים), במתחם וילות ואזור תעשייה ותיק (כורזין). הבנייה הרוויה ותיקה עד 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת.

מהשכונה נגישות נוחה וטובה לקניון גבעתיים ולצירי תנועה מרכזיים כמו נתיבי איילון, דרך יצחק רבין ורחוב אלון שדה.

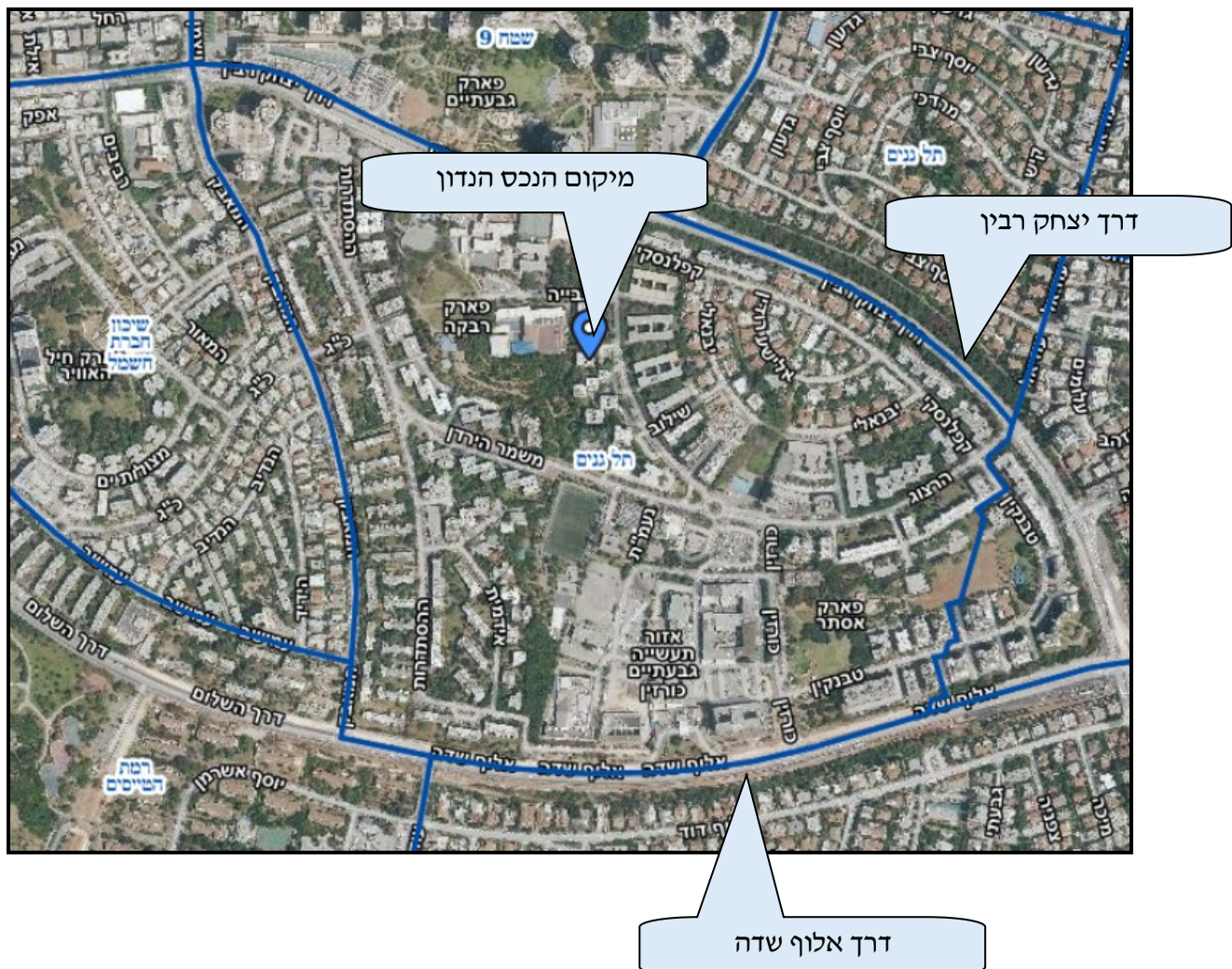
בשכונה מבני ציבור שונים כמו בתי ספר (לאה גולדברג ו- יגאל אלון), גני ילדים, בתי כנסת, מגרש כדורגל ע"ש ניצן שירזי, גינות ציבוריות ומגרשי משחקים.

הנכס הנדון ממוקם במרכז השכונה ברחוב הרצוג 12.

הרצוג הינו רחוב חד סטרי (בקטע הרלוונטי) שצורתו בדומה לקשת המקשר בין רחוב קפלנסקי מצפון לבין דרך יצחק רבין ממזרח. הנכס הנדון מצוי לצידו המערבי של הרחוב בקטע הגובל ברחוב צבייה מצפון לבין רחוב משמר הירדן מדרום. סביבת הנכס מאופיינת בתנועה בינונית של כלי רכב ובמצוקת חניה חלקית.

בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא - לרבות: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון וכיו"ב.

תרשים סביבה:²



² העתק מאתר המפות הממשלתי "gov map".

5.2 תיאור החלקה

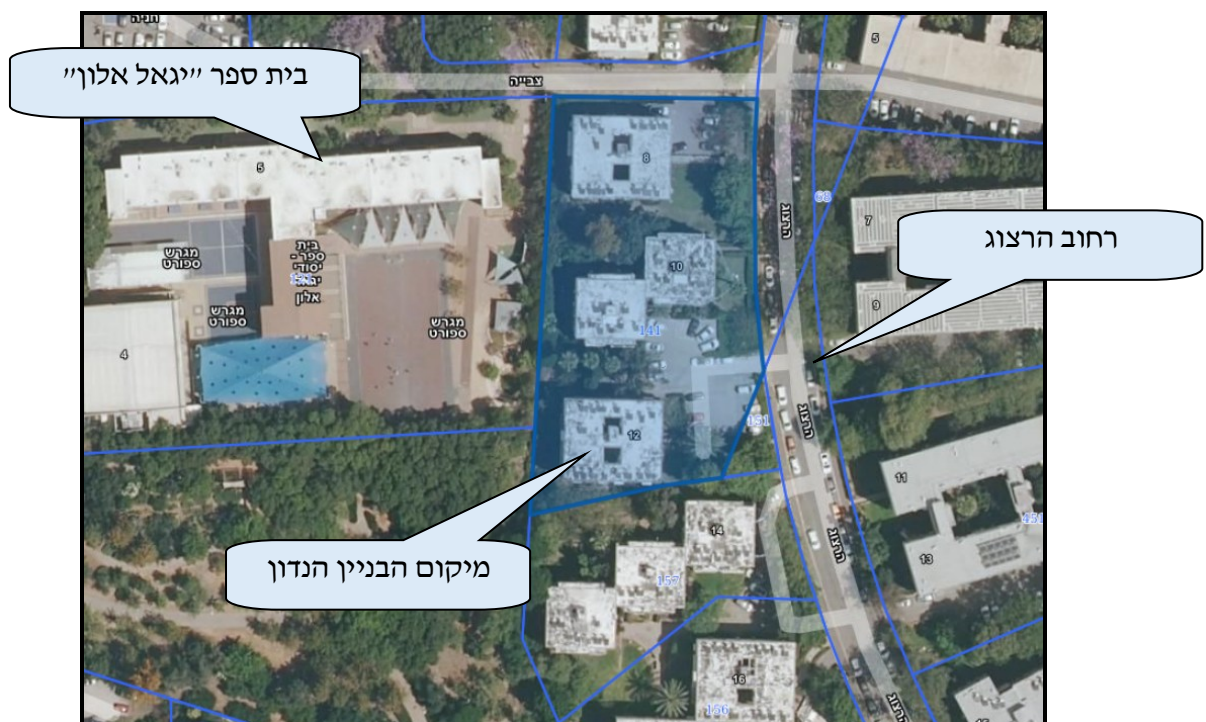
חלקה מס' 141 בשטח רשום 4,318 מ"ר מאופיינת בצורה אי רגולרית עם פני קרקע מישוריים למדי בגובה מפלס רחוב הרצוג. לחלקה חזית מזרחית לרחוב הרצוג ברוחב של כ- 62.00 מ' וחזית צפונית לרחוב צביה ברוחב של כ- 45.00 מ'.

לצידה הדרום מזרחי של החלקה מצויה חלקה מס' 151 בשטח רשום 156.00 מ"ר בבעלות קרן קיימת לישראל המהווה חלק ממתחם הבניינים הבנויים על החלקה שבנדון.

להלן גבולות חלקה מס' 141 :

מזרח	רחוב צביה ומעברו בנייה רוויה ותיקה.
מזרח	רחוב הרצוג ומעברו בנייה רוויה ותיקה.
מזרח	חלקה מס' 151 בשטח רשום 156.00 מ"ר המהווה חלק ממתחם הבניינים הבנויים על חלקה מס' 141, ובשימוש בפועל לגינה, מעבר וחניה לכלי רכב.
מזרח	חלקה מס' 157 בתחומה בנייני מגורים מבנייה רוויה ותיקה.
מערב	חלקה מס' 121 בתחומה מתחם בית ספר "יגאל אלון" הכולל, בין היתר, מגרש ספורט/משחקים ומבני לימוד, וכן חלקה מס' 129 נטועה עצים המהווה חלק מפארק "רבקה".

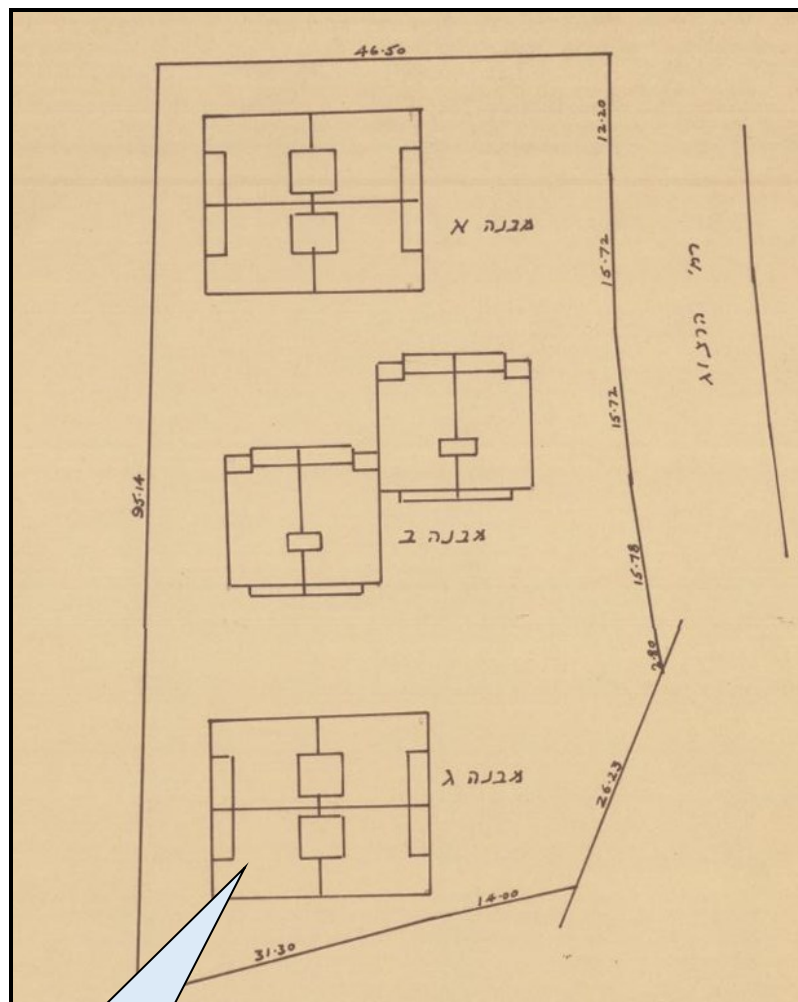
להלן תרשים החלקה: ³



על חלקה מס' 141 קיימים שלושה מבנים, כל מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 16 יח"ד במבנה (4 יח"ד * 4 קומות), סה"כ 48 יח"ד בחלקה, כמפורט להלן:

מבנה "א"	המבנה הצפוני בחלקה הידוע בכתובת הרצוג 8.
	תתי חלקות 1-16.
מבנה "ב"	המבנה האמצעי בחלקה הידוע בכתובת הרצוג 10.
	תתי חלקות 17-32.
מבנה "ג"	המבנה הדרומי בחלקה הידוע בכתובת הרצוג 12.
	תתי חלקות 33-48.

להלן תרשימים המבנים מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום מבנה "ג" בו מצויה
הדירה שבנדון בכיוונים
דרום מערב בקומה שלישית

5.3 תיאור הבניין

הדירה שבנדון מצויה בקומה שלישית במבנה "ג" המצוי בכתובת הרצוג 12. הבניין שנבנה בשנות השישים של המאה הקודמת, בן ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובנוי יסודות ועמודים מבטון מזוין, קירות ומחיצות בלוקים, מחופה טיח ומקורה גג בטון שטוח. הגישה לבניין וממנו מכיוון מזרח מרחוב הרצוג.

בבניין 16 יחידות דיור (4 יח"ד * 4 קומות).

לובי הבניין תואם את גילו ובו ריצוף וחיפוי אריחי אבן טבעית, דלת כניסה מפרופיל אלומיניום בשילוב זכוכית, גרם מדרגות מרכזי ומעלית נוסעים המגיעה לכ"א מקומות הבניין. בקומת הקרקע קיים מקלט משותף.

חצר הבניין כוללת שבילים ומשטחים מרוצפים, צמחייה ועצי נוי בוגרים. בחזית לרחוב הרצוג קיימת רחבת חניה הכוללת 16 מקומות חניה בשימוש דיירי הבניין (חניה על בסיס מקום פנוי, לא צמודה קניינית לדירות).

גג הבניין מהווה רכוש משותף ולא צמוד קניינית לדירות בקומה האחרונה.

המבנה בנוי כך שבמרכזו קיימים שני חללים המאפשרים כיווני אוויר משניים לדירות המגורים לתוך החלל. בחלל הצפוני בוצעה תוספת בנייה מאוחרת יותר של מעלית הנוסעים המגיעה לכ"א מקומות הבניין.

תצלום הבניין (חזית מזרחית לרחוב הרצוג):



תצלום הבניין (חזית מערבית עורפית):

מיקום הנכס הנדון



תצלום לובי הבניין:



5.4 תיאור הנכס

כאמור, הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 43. הדירה מצויה בקומה שלישית מעל קומת עמודים מפולשת ופונה לשני כיווני אוויר עיקריים, האחד, לצד מערב ממנו נשקף נוף לפארק "רביקה" ולמתחם בית ספר "יגאל אלון", והשני, לכיוון דרום. כמו כן, לדירה כיוון אוויר משני לחלל המצוי במרכז הבניין. הדירה עורפית לרחוב הרצוג. נכון למועד הביקור בנכס, ניכר כי קיים רעש מכיוון מתחם בית ספר "יגאל אלון".

שטחה הרשום של הדירה 70.00 מ"ר בהתאם לטופס ארנונה לחודשים 09-10/2025 שטח הדירה 86.84 מ"ר⁴. גובה פנים של הדירה לפי מדידה פיזית במועד הביקור בנכס כ- 2.63 מ', ובמבואת כניסה ומסדרון בין החדרים גובה הפנים כ- 2.00 מ' (מתחת להנמכה לטובת בידום).

חלוקת הפנים בדירה כוללת: מבואת כניסה, מטבח ממנו גישה למרפסת שרות, חדר מגורים (סלון) ממנו גישה למרפסת מקורה, פינת אוכל, שירותי אורחים, חדר רחצה כללי ושני חדרי שינה. סה"כ דירה בת 3 חדרים. בדירה לא קיים ממ"ד.

רמת הגמר בדירה רגילה הכוללת, בין היתר:

- דלת כניסה ביטחונית.
- דלתות ומשקופים פנים מעץ.
- ריצוף אריחי טרצו במידות 20/20 ס"מ ו- 30/30 ס"מ.
- חיפוי בחלק מקירות הדירה בטפט.
- מטבח הכולל ארונות עץ עליונים ותחתונים, משטח שיש וכיור, חיפוי אריחי חרסינה.
- חלונות מפרופיל אלומיניום בשילוב תריס רפרפת (בחלק מהפתחים חלון מפרופיל עץ).
- תא שירותים ובו אסלת חרס ומיכל הדחה, ריצוף אריחי טרצו וחיפוי אריחי חרסינה.
- חדר רחצה ובו ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה, ארון אמבטיה מעץ וכיור עילי, עמדת דוש ומקום למכונת כביסה.
- מזגן רצפתי בפינת האוכל.

בהתאם לנמסר לח"מ על ידי מציג הדירה, הדירה ריקה ולא מאוכלסת.

מבדיקה בעין לא אותרו ליקויים פיזיים בדירה. יוער כי במסגרת חוות הדעת לא נבדקו מערכות ותשתיות הדירה על ידי הח"מ (כמו: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, איטום וכדומה), והנחת העבודה כי מערכות אלו תקינות. ככל שנדרש לבצע בדיקות אלו יש להזמין מהנדס שתחום מומחיותו ליקויי בנייה.

⁴ מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי שטח הדירה הרשום 70 מ"ר לא כולל שטח קירות חוץ ולא כולל מרפסת מקורה כ- 11 מ"ר. תוספת שטח קירות חוץ ושטח מרפסת מקורה מביא בקירוב לשטח הנקוב בטופס ארנונה כ- 87 מ"ר.

תמונות הדירה (צולם על ידי הח"מ במועד הביקור בנכס):

חדר מגורים (סלון)



מטבח



פינת אוכל



חדר שינה



חדר רחצה



תא שירותים



מרפסת מקורה



חדר שינה



6. הרקע התכנוני

6.1 תוכניות בנין עיר

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, מיום 25/12/2025, עולה כי חלקה מס' 141 בגוש 6162 נכללת בתחום תוכניות בנין עיר בתוקף רלוונטיות הבאות:⁵

תוכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
גב/42	28/05/1959	674
גב/53	06/05/1960	761
גב/99	18/11/1965	1233
גב/221	06/05/1971	1718
גב/218	19/08/1971	1747
גב/258	19/06/1975	2119
גב/353	25/03/1982	2797
גב/258/א	16/12/1982	2874
גב/385	27/08/1987	3475
גב/406	28/07/1994	4235
גב/353/ד	28/07/1994	4235
גב/מק/258/ו	22/10/1998	4690
גב/מק/433	23/11/1998	4701
גב/מק/353/ה	23/11/1998	4701
גב/מק/2002	24/03/2003	5169
גב/353/ז	15/02/2005	5367
גב/מק/503	24/06/2007	5683
גב/מק/496	31/10/2007	5732
גב/מק/559	26/07/2010	6112
גב/מק/551	28/02/2011	6206
גב/מק/519	28/03/2011	6217
גב/מק/550	12/09/2011	6292
503-0475160	24/01/2018	7684
503-0657999	29/06/2020	8413
503-0522060	12/01/2025	13081

להלן עיקר הוראות הבנייה:

ייעוד	אזור מגורים ג' (מתכנית גב/221).
מס' קומות	4.
רוחב חזית מינימלי	25 מ'.
אחוז קומה טיפוסית	45%.
תוספת בניה מגרש מדרוני	15%.
סה"כ אחוזי בניה	179%.
גובה קומת עמודים	3.5 מ'.
גובה קומה מקסימלי	3.5 מ'.
תוספת בגין מעלית	5%.
תוספת בניה בגין בנית מרתף	5%.
שטח מחסן ליח"ד	10 מ"ר.
בניה על הגג	שטח מירבי לחדר על הגג 40 מ"ר.

העתק רלוונטי מתשריט תכנית גב/221 (מצב מוצע):

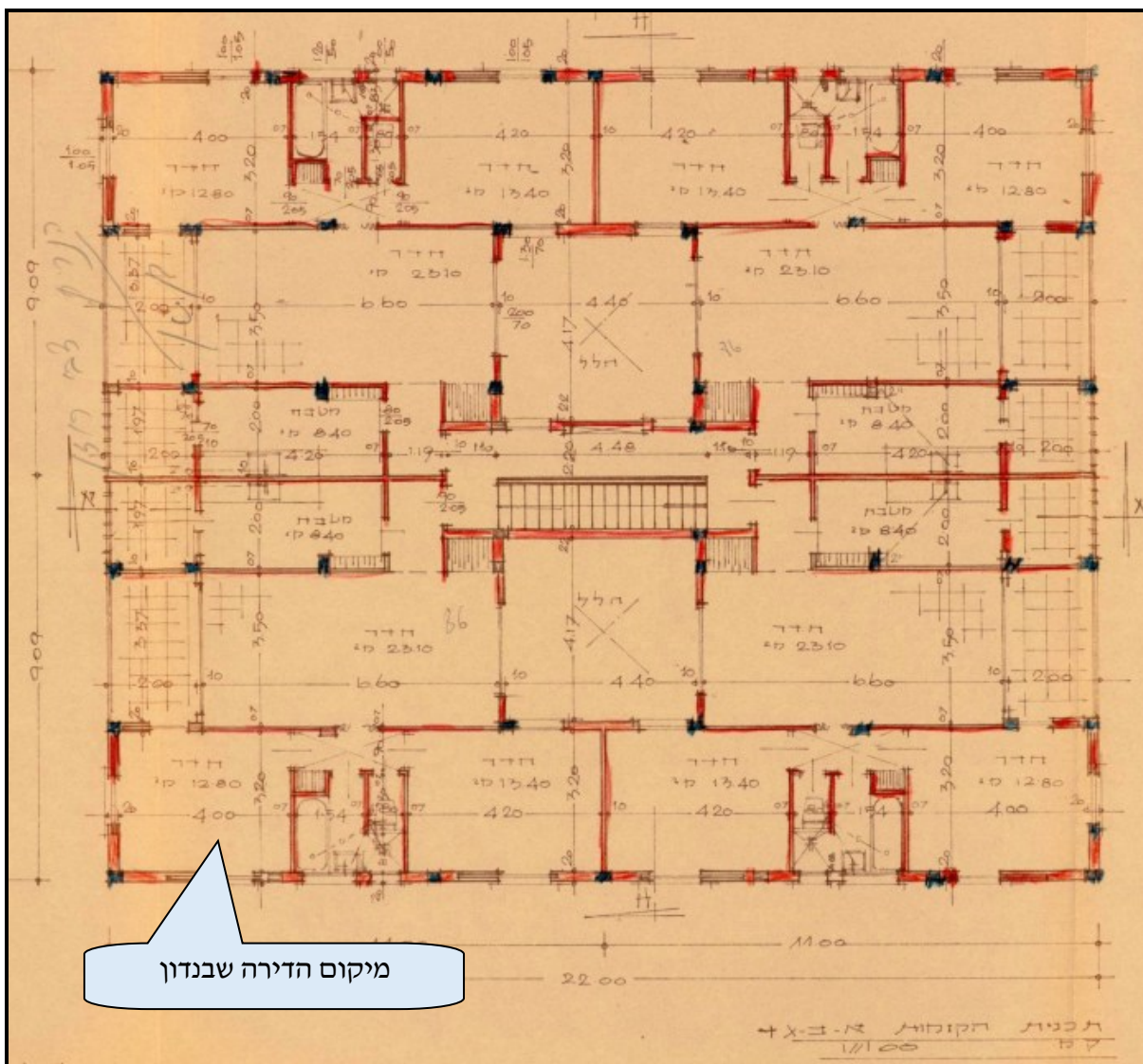


6.2 רישוי

בהתאם למידע שהתקבל באמצעות דוא"ל, מיום 31/12/2025, מאת מר עמנואל שלום, מנהל מחלקת הארכיון במינהל ההנדסה בעיריית גבעתיים, התקבל המידע הרלוונטי הבא:

6.2.1 רישיון מילולי ותשריט מס' 2622, מיום 04/07/1963, לפיו הותר הקמת בית המכיל מקלט בקומת קרקע. בקומות א' ב' ג' ד' – 4 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בכל קומה וקומה על קומת עמודים מפולשת.

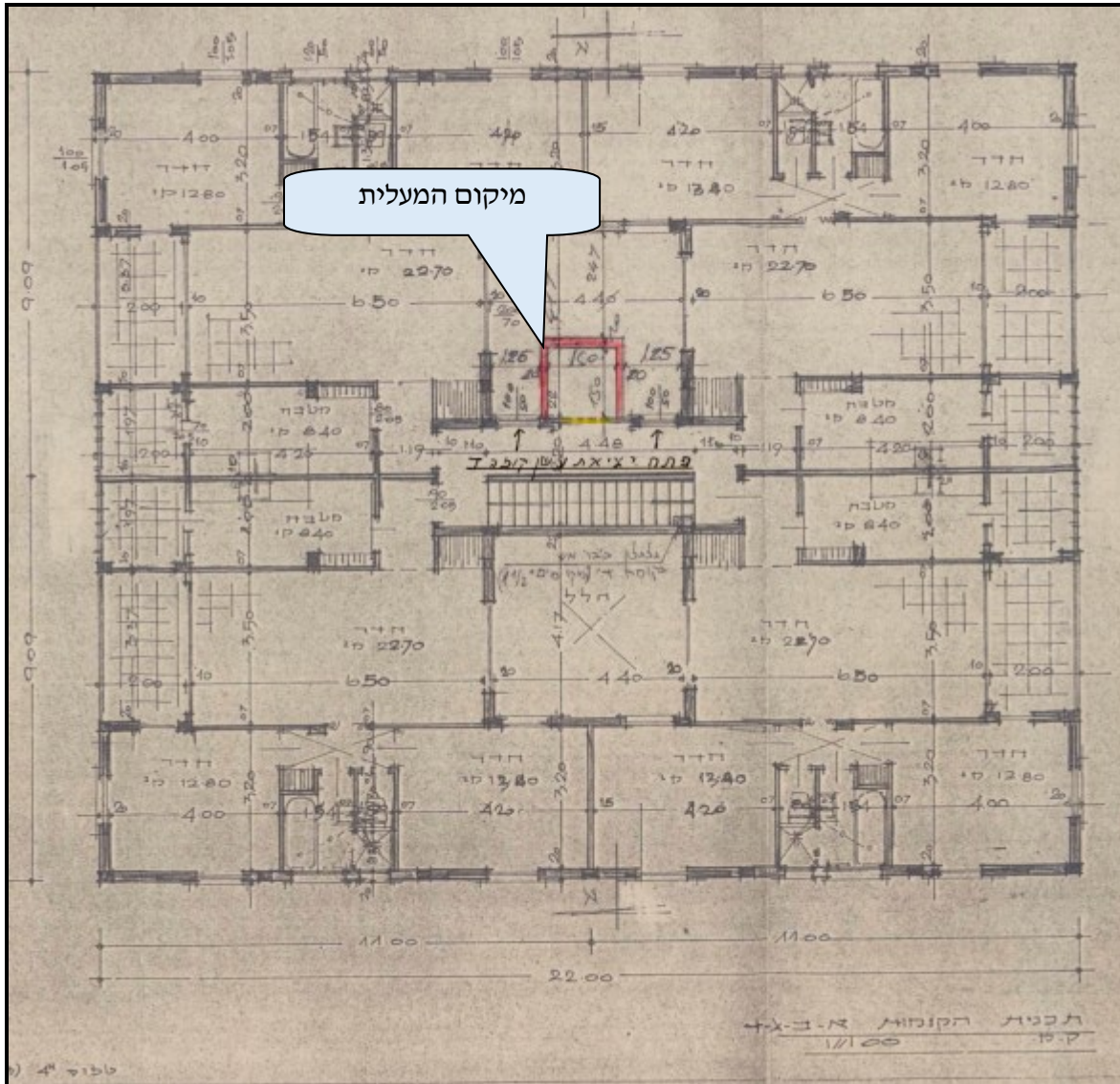
העתק רלוונטי מתשריט היתר הבניה:



הערה: מבדיקה בעין ניכר כי הדירה שבנדון תואמת בפועל את המסומן בהיתר הבנייה הנ"ל.

6.2.2 היתר מילולי ותשריט מס' 99000039, מיום 15/08/1999, לפיו הותר תוספת מעלית לבניין קיים + חדר מכונות.

העתק רלוונטי מתשריט היתר הבניה:



6.2.3 לא אותר טופס 4 ו/או תעודת גמר למבנה.

7. הזכויות בנכס⁶

7.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהופק, מיום 25/12/2025, רשום הנכס הנדון, כדלקמן:

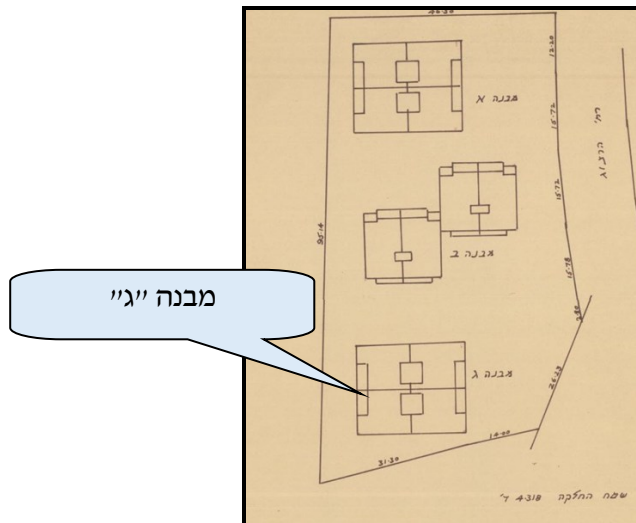
גוש	6162.
חלקה	141.
תת חלקה	43.
תיאור דירה	דירה.
תיאור קומה	שלישית.
שטח	70.00 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	14/704.
מבנה	ג'.
בעלויות	בן מאיר סיגל ת.ז. 57445736 החלק בנכס: 1/4.
	פרץ לימור ת.ז. 58909144 החלק בנכס: 1/4.
	מזרחי אייל ת.ז. 55609481 החלק בנכס: 1/4.
	עזריה יעל ת.ז. 28749422 החלק בנכס: 1/4.
הערות	רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. ⁷
הרכוש המשותף	שטח החלקה 4,318 מ"ר. תקנון מצוי. מבנים א, ב, ג. מס' מבנים 3. תת חלקות 49. שטר יוצר 591/1969. תיק יוצר 12832/68. תיק בית משותף 747/68. הערות רשם המקרקעין: תיק יוצר 12832/68/דר'.

⁶ השומה מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני הח"מ כפי שמפורט לעיל.

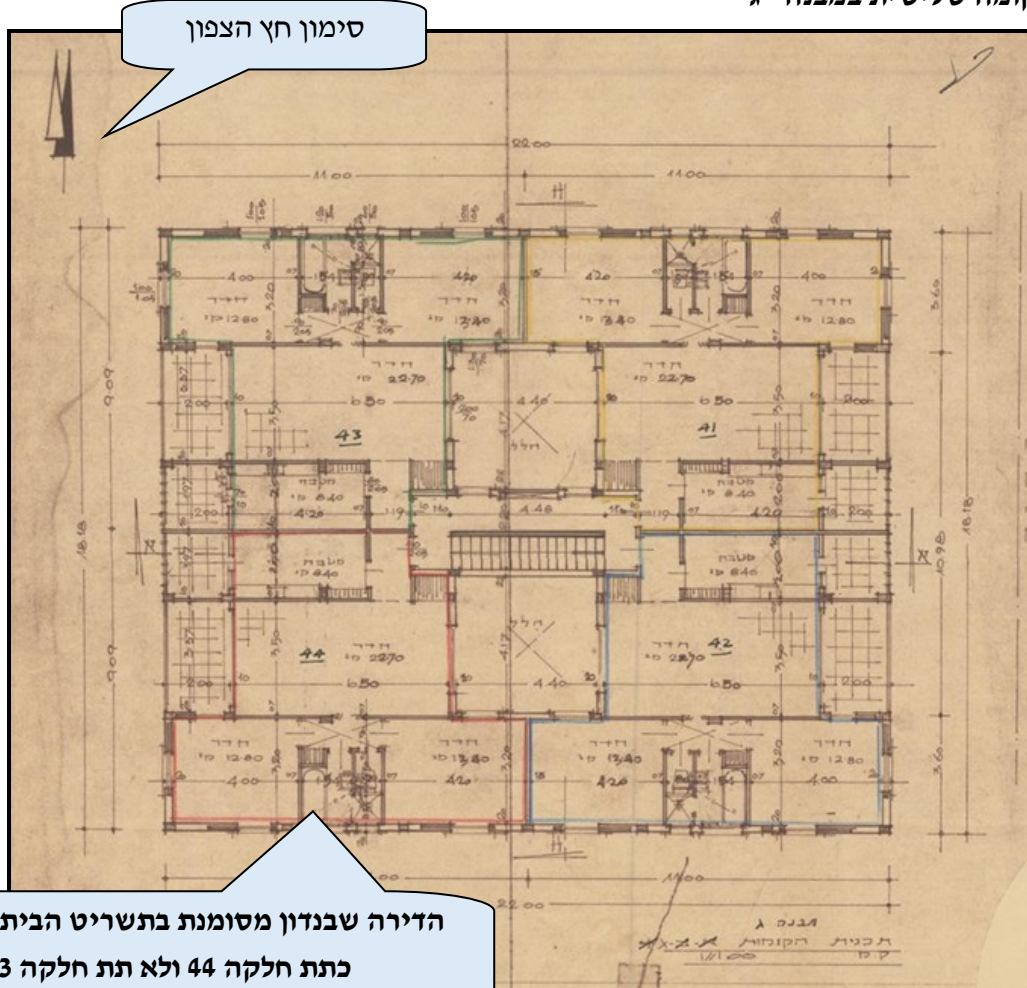
⁷ לפירוט בדבר ההערה הנ"ל יש לעיין בנוהל מקצועי של רמ"מ מס' M05.02 "הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים".

7.2 תשריט בית משותף

הדירה שבנדון זוהתה ואומתה לפי תשריט בית משותף בו היא מסומנת, כדלקמן:

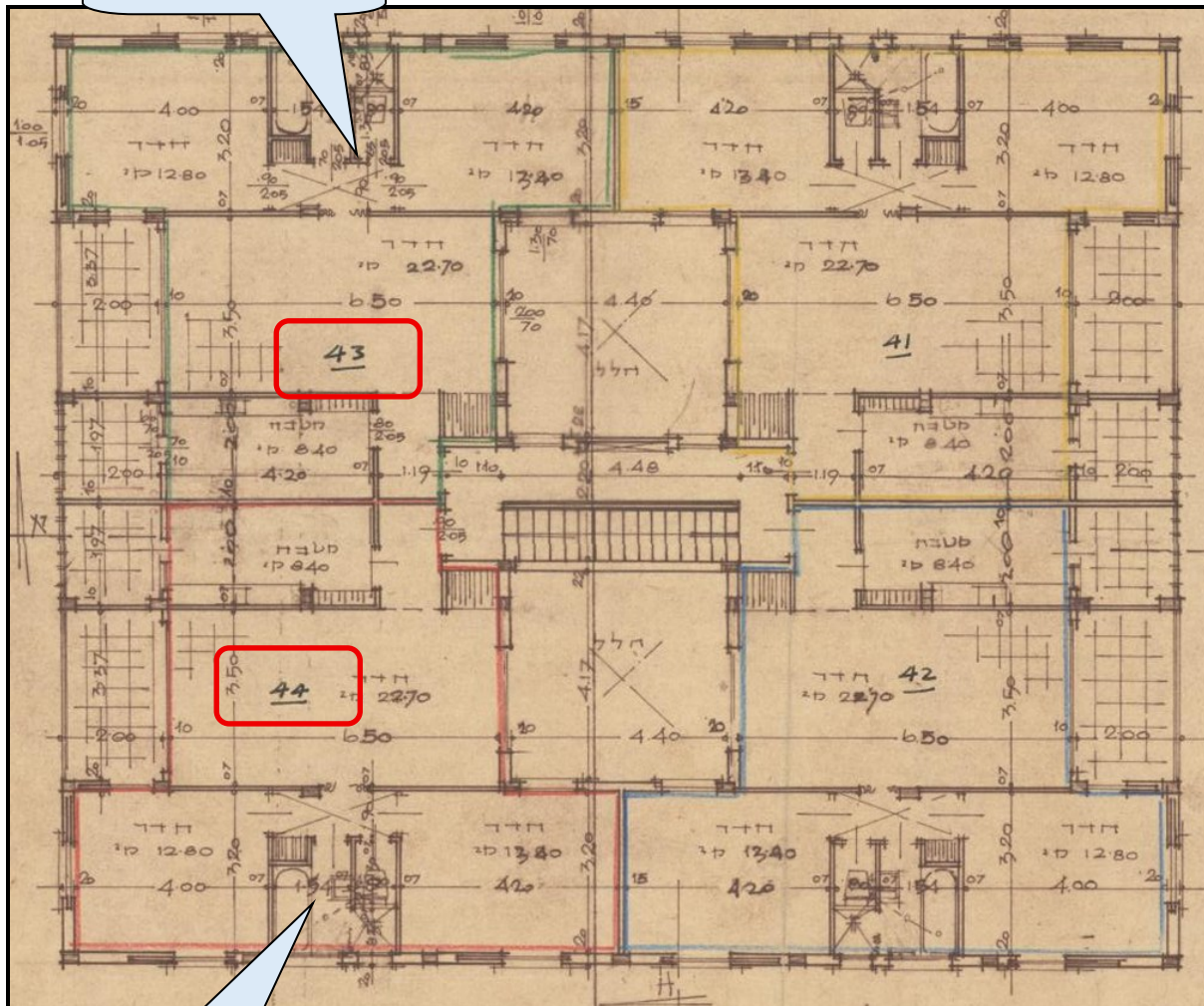


קומה שלישית במבנה "ג"



העתק תשריט בית המשותף

תת חלקה 43



תת חלקה 44

הערת הח"מ:

במועד הביקור בנכס הוצגה לח"מ הדירה הדרום מערבית בקומה שלישית במבנה "ג" הידוע בכתובת הרצוג 12, גבעתיים.
 הדירה הדרום מערבית בקומה שלישית במבנה "ג" מסומנת בתשריט הבית המשותף כתת חלקה 44. עם זאת, בהתאם לנכס טאבו הזכויות רשומות בתת חלקה 43.
 ולכן, קיימת אי התאמה בין רישום הזכויות בנכס טאבו לבין תשריט הבית המשותף.
 טרם ביצוע פעולה קניינית/תכנונית בדירה שבנדון מומלץ לפעול לתיקון תשריט הבית המשותף כך שהדירה הדרום מערבית בקומה שלישית במבנה "ג" תרשם כתת חלקה 43.

להלן רישום הזכויות בתתי חלקות 43 ו- 44 לפי נסח רישום מרוכז:

תת חלקה 43

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70	שלישית	ג	14/704
בעליות			
ירושלם	בן מאיר סיגל	ת.ז.	57445736
ירושלם	פרץ לימור	ת.ז.	58909144
ירושלם	מזרחי אייל	ת.ז.	55609481
תיקון טעות סופר	עזריה יעל	ת.ז.	28749422
הערות			
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 44

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
70	שלישית	ג	14/704
בעליות			
מכר	יהלום דן	ת.ז.	2245774
מכר	יהלום דן	ת.ז.	2245774
הערות			
הערת אזהרה	מתנה גיליה		
	הערות:	בגין זכות מגורים	
	50243/2008/2		
הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

7.3 חוזה רכישה

לא הוצג בפני הח"מ חוזה רכישה של החנות שבנדון.

7.4 השימוש בנכס

כאמור, בהתאם לנמסר לח"מ הדירה ריקה ולא בשימוש.

7.5 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.
 תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.
 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.
יש לקבל ייעוץ משפטי בעניין תיקון תשריט הבית המשותף.