



תאריך: 10/5/2026
תיק שווי: 1172/2026

לכבוד

עו"ד גלמן אביב

עו"ד מרצינקובסקי שי

שד' פל-ים 2

בניין אורן קומה 3

חיפה

א.ג.נ.

שווי זכויות - דירה

גוש - 10747 חלקה - 59

תת-חלקה - 2

רח' חרוב 20

כרמל מערבי

חיפה

נספחים

- נסח טאבו
- היתרי בניה



חוות דעת של מומחה

שם המומחה: מיכל ארז-קרן.

מקום מגורים: רח' מנדל זינגר 15 סביוני דניה חיפה, 34984.

פרטי השכלה: שמאית מקרקעין מוסמכת - רישיון מס' 1427.
 בוגרת לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון.
 תואר B.A בכלכלה וניהול.
 הנדסאית תעשייה וניהול – טכניון חיפה.
 ביצוע השתלמויות והרחבת הידע בתחום באופן שוטף.

ניסיוני המקצועי: מתן שירותי שמאות במגוון נושאים לעו"ד, ללקוחות פרטיים ולחברות.

הכנת חוות דעת לבתי משפט בעיקר מחוזי ושלום.
 ליווי והכנת שומות לפיצויים בגין ירידת ערך (סעיף 197), נזקי רטיבות והיטלי השבחה.
 הכנת שומות והשגות למשרדי ממשלה שונים (משרד הבריאות, שמאי ממשלתי ורמ"י).

הצהרה:

אני החתומה מטה, נותנת את חוות דעתי במקום עדות בבית משפט ואני מצהירה כי ידוע לי היטב שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שניתנה בבית המשפט.



1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידי עו"ד גלמן אביב ועו"ד מרצינקובסקי שי, להלן מנהלי העזבון, להעריך את שווי הזכויות, שווי שוק, של דירה בבניין משותף הנמצאת ברח' חרוב 20, כרמל מערבי, חיפה, הידועה כגוש 10747 חלקה 59 תת-חלקה 2.

לצורך הכנת דוח השומה

- 1.1 ביקרתי בנכס ובסביבתו
- 1.2 עיינתי בתיק בניין שהופק מהוועדה המקומית לתכנון ובניין חיפה
- 1.3 עיינתי בתיק צו בית משותף שהופק דרך אתר משרד המשפטים
- 1.4 עיינתי בנסח טאבו של הנכס
- 1.5 עיינתי בתוכניות בניין עיר החלות על הנכס
- 1.6 נבדקו נתוני שווי מקרקעין רלוונטיים בסביבה הנדונה

2. ביקור בנכס

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 7/5/2026 בליווי עו"ד אביב גלמן ועו"ד שי מרצינקובסקי

3. זיהוי הנכס

גוש – 10747
 חלקה – 59 תת-חלקה – 2
 מהות - דירה בת ארבעה חדרים
 שטח – 85 מ"ר
 זכויות - בעלות
 כתובת - רח' חרוב 20, כרמל מערבי, חיפה

4. מועד קובע

המועד הקובע לשומה, יום עריכתה

¹ מספר החלקה הקודם – 29.



5. תאור הנכסים והסביבה

- 5.1 הדירה נמצאת בקומה שנייה בבניין משותף בן שלוש קומות, ברחוב חרוב 20, חיפה.
- 5.2 רחוב חרוב - רחוב חד סטרי ותלול שהכניסה אליו היא דרך רח' דרך הים, רחוב מרכזי בשכונה המקשר בין מרכז הכרמל לכביש החוף.
- 5.3 הרחוב קרוב לכביש החוף.
- 5.4 הרחוב שקט וירוק ומשרה אווירה כפרית.
- 5.5 האוכלוסייה המאפיינת את הסביבה, ברמה סוציו-כלכלית טובה, אוכלוסייה ישראלית, אקדמאית בגיל ביניים ומבוגר.
- 5.6 הכבישים, המדרכות ועמודי התאורה בסביבת הנכס, במצב תחזוקתי טוב.
- 5.7 הבניין בנוי בחזית לרחוב והוא חלק משלושה בניינים הנמצאים על אותה חלקה, חרוב 20, 20 א ו- 20ב. כל הבניינים בני שלוש קומות ובכל קומה, יש דירה אחת.
- 5.8 הבניין בנוי מבלוקים ובטון עם גג שטוח וחזיתותיו מחופות טיח מותז.
- 5.9 בקומת הכניסה לבניין, יש חצר מטופחת, שלושה מחסנים ומקלט משותף.
- 5.10 המצב התחזוקתי של הבניין – טוב ומתאים לגילו.
- 5.11 בדירה ארבעה חדרים ללא ממ"ד, מטבח, חדר מקלחת משפחתי וחדר מקלחת הורים וצמודים לה חניה ומחסן.
- 5.12 להלן פירוט המצב התחזוקתי בדירה
- ✓ מטבח – ארונות בגוון קרם. המשטח והקיר מחופים שיש מסוג קיסר בגוון בהיר.
- ✓ חדר מקלחת משפחתי – ארון עומד בגוון לבן מתחת לכיור. הקיר מחופה באריחי קרמיקה בגוון בהיר בגודל 30*90 ס"מ.
- ✓ חדר רחצה הורים – זהה לקיים בחדר מקלחת משפחתי.
- ✓ ריצוף – הריצפה מרוצפת באריחי קרמיקה בהירים בגודל 50*50 ס"מ.
- ✓ נגרות – כל הדלתות רחבות (90 ס"מ) ובגוון לבן.
- ✓ מזגן – יש מזגן מרכזי בדירה.
- ✓ תריסים – התריסים בחדר המגורים מתאימים לגילם.
- 5.13 המצב התחזוקתי בדירה – טוב.



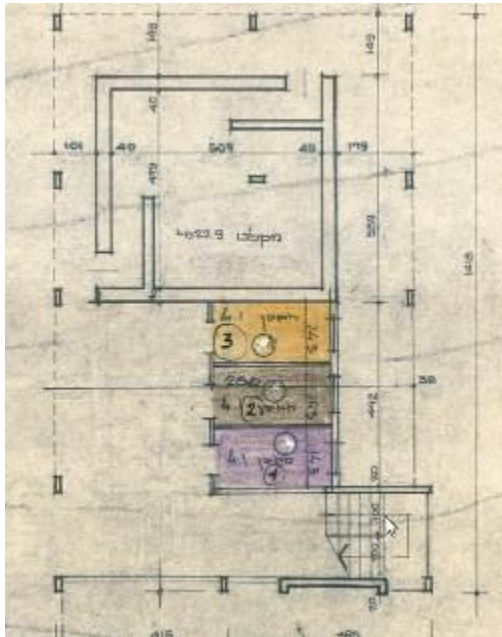
מבחר תמונות מהדירה (בניין וחניה)



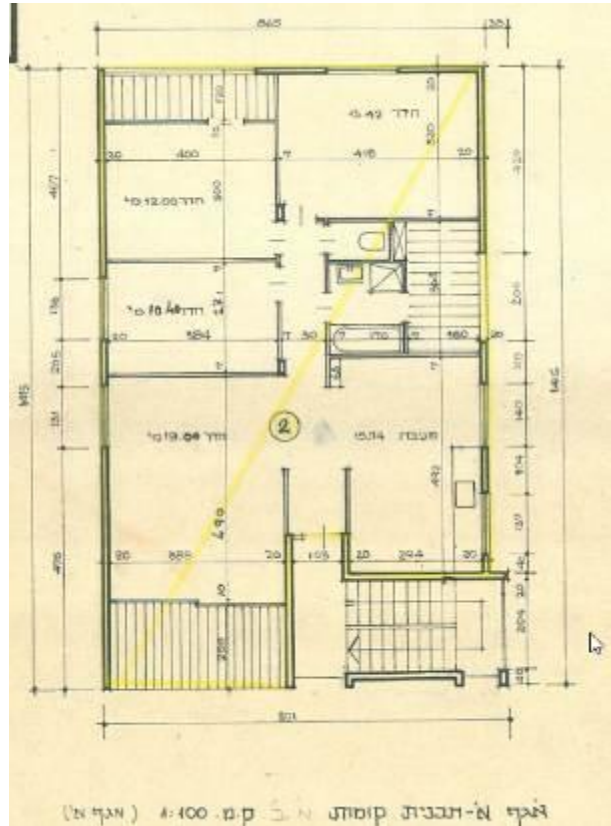


תסריט הדירה, מחסן וחניה

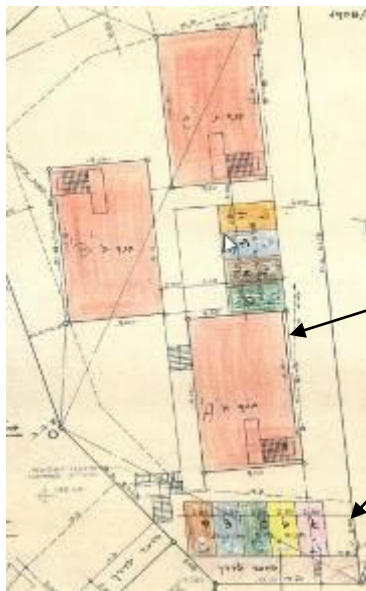
(מתוך צו בית משותף)



תסריט קומת הכניסה – מקלט ומחסנים



תסריט הדירה



מיקום הבניין (אגף 1 והחניה)



6. זכויות קניין

בעיון **בנסח טאבו** מרוכז שהופק ביום 10/5/2026 באמצעות האינטרנט, מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין, חיפה, וכן בעיון **בתיק בניין**, עולים הפרטים הבאים:

- 6.1 שטח החלקה 1,464 מ"ר ובה 11 תת-חלקות בשלושה אגפים (בניינים) אגף A יח' 1-3. אגף B יח' 4-6 ואגף C יח' 7-9. הדירה נמצאת באגף A.
- 6.2 יש תקנון מוסכם ותקנון מתוקן בשטר יוצר 9852/1970.
- 6.3 **שטח הדירה** – 85.15 מ"ר, וחלקה ברכוש המשותף 10/95.
- 6.4 לדירה צמודים חניה ומחסן (שטח המחסן 2.9 מ"ר).
- 6.5 **הבעלות בדירה רשומה על שם:**

✓ **מסד נירה ת.ז. 006288492 בשלמות.**

- 6.6 רשומה הערה בנסח על מינוי **מנהלי עזבון: עו"ד גלמן אביב ועו"ד מרצינקובסקי שי** בתיק בימ"ש 153633 מיום 24/3/2026 רשם לענייני ירושה במחוז חיפה.

6.7 היתרי בניה

- ✓ **היתר מס' 4908/68** הופק ביום 30/4/1969 להקמת בניין ב- שלושה אגפים וגדר לצרכי מגורים.
- ✓ **היתר מס' 51** מיום 3/5/90 המאשר לגליזציה להגדלה 2 חלונות בקומות ב ו-ג'.

7. מידע תכנוני

שטח החלקה 1,464 מ"ר ויעודה למגורים א'. על החלקה חלים מספר תוכניות בניין עיר:

- 7.1 **תב"ע חפ/718 "שמירה על האופי של אזור מגורים א" פורסם ביום 25/9/69 ב-י.פ. 1554**

מטרת התוכנית

שמירה על האופי העירוני למחצה של אזור מגורים א' באזור תכנון העיר חיפה ובמיוחד על נוף הר הכרמל ע"י פקוח על פתוח הבניה באזורים אלו.

הנחיות הבניה עפ"י התוכנית

- ✓ גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- ✓ מותר להקים 2 בניינים על החלקה ובתנאי ששני הבניינים יהיו שווים בשטחם ככל האפשר או שהגדול שבהם, לא יעלה בשטחו על 55% מסה"כ שטח הבניה המותר בחלקה.
- ✓ המרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.
- ✓ כל רישיון יהיה מותנה בהקמת גדר ובנטיעה של 20 עצים בדונם.

² רקע משפטי- חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית באשר לנכס והזכויות בו.



- 7.2 **תב"ע חפ/229** "קביעת אחוזי הבניה המותרים" פורסם ביום 2/2/1984 ב-י.פ. 3021
 ✓ אחוזי הבניה המותרים באזור למגורים א' הוא 60% + 6% הקלה.
 ✓ שטח הבניה המותר יחושב באחוזים מתוך שטח מגרש שנוצר כתוצאה מתכנית בניין עיר מאושרת לאחר הפרשות לצורכי ציבור.
 ✓ קווי בניין – קדמי – 5 מטר, צדדי – 4 מטר ואחורי – 6.5 מטר (מתב"ע חפ/229).
- 7.3 **תב"ע חפ/229 י' "שטחי שירות" פורסם ביום 17/9/1987 ב-י.פ. 3484**
 אופן חישוב שטח הבניה ושטחי שירות למטרות מגורים יהיו עפ"י התכניות המאושרות חפ/229/1, חפ/מק/229/2, חפ/229/5 כפוף להוראות התכניות והחלטות הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13 וישיבתה מס' 44 מיום 5/5/95.
- 7.4 **חפ/1486 "הרחבת רחוב חרוב" פורסם ביום 10/2/72**
 רצועת דרך של 12 מטר תורד מהחלקה להרחבה לצד רח' החרוב.
- 7.5 **תמ"א 38 – "תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה" מיום 18/05/2005**
 החלקה כלולה בתוכנית מתאר ארצית תמ"א 38. מדיניות תמא/38 כפופה לשינויים ולעדכונים כפי שמתפרסם מפעם לפעם באתר עיריית חיפה.

8. עקרונות השומה

שווי שוק - הגדרת השווי בשומה זו מוגדר כמחיר סביר ביותר להתקבל מקונה מרצון למוכר מרצון כאשר כל המידע התכנוני והמשפטי, כמו גם כל מאפייני הנכס ידועים לשני הצדדים.

9. גורמים עקרונות ושיקולים

בעריכת שומה זו נלקחו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 **מיקום הנכס** – רח' חרוב 20, כרמל מערבי, חיפה.
- 9.2 **סביבת הנכס** – רחוב תלול, שקט ובסביבה ירוקה המשרה אווירה כפרית.
- 9.3 **מאפייני אוכלוסייה** – אוכלוסייה סוציו כלכלית טובה, אקדמאית, ישראלית בגיל ביניים.
- 9.4 **פיתוח סביבתי** – טוב.
- 9.5 **מאפייני הבניין** – בניין בן שלוש קומות ומקלט משותף הנמצא בחזית לרחוב.
- 9.6 **רמת התחזוקה בבניין** – טובה.
- 9.7 **מאפייני הנכס** – דירה בת ארבע חדרים ללא ממ"ד, עם מחסן וחניה.
- 9.8 **שטח הדירה** – 95 מ"ר שטח מתואם.