



תאריך: 12/5/2026
תיק שווי: 1173/2026

לכבוד

עו"ד גלמן אביב
עו"ד מרצינקובסקי שי
שד' פל-ים 2
בניין אורן קומה 3

חיפה

א.ג.נ.

שווי זכויות בנכס - דירה

גוש – 10885 חלקה – 227

תת-חלקה – 5

רח' נחמיה 3

שכ' נווה-שאנן

חיפה

נספח

נסח טאבו



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
 השתלמויות שוטפות בתחום להעשרה.

ניסיוני המקצועי: מתן שירותי שמאות במגוון נושאים לעו"ד, לחברות וללקוחות פרטיים
 הכנת חוות דעת לבתי משפט (שלום ומחוזי)
 ליווי והכנת שומות לפיצויים בגין ירידת ערך (סעיף 197), ליקויי בניה בגין התחדשות
 עירונית, ליקויים עקב מפגעי רטיבות והיטלי השבחה
 הכנת שומות למשרדי ממשלה שונים (משרד הבריאות, שמאי ממשלתי וכו').

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.

להלן חוות דעתי.

**1. מטרת חוות הדעת**

נתבקשתי על ידי עו"ד גלמן אביב ועו"ד מרצינקובסקי שי, להלן מנהלי העזבון, לאמוד את שווי הזכויות, שווי שוק, בדירה בבניין משותף הנמצאת ברח' נחמיה 3, שכל' נווה שאנן, הידועה כגוש 10885 חלקה 227 תת-חלקה 5.

לצורך הכנת השומה

- 1.1 ביקרתי בנכס ובסביבתו
- 1.2 עיינתי בתיק בניין שהופק מהוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית חיפה
- 1.3 עיינתי בנסח טאבו של הנכס
- 1.4 עיינתי בתוכניות בניין עיר החלות על הנכס
- 1.5 נבדקו נתוני שווי מקרקעין רלוונטיים בסביבה

2. ביקור בנכס

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

3. זיהוי הנכס

¹גוש – 10885
 חלקה – 227 תת-חלקה - 5
 מהות – דירת מגורים בת שלושה וחצי חדרים בבניין משותף
 שטח – 73.70 מ"ר (נסח טאבו)
 זכויות - בעלות
 כתובת: רח' נחמיה 3, שכל' נווה שאנן, חיפה

4. מועד קובע

המועד הקובע לשומה, יום עריכתה.

¹ ניתנה התייחסות לגוש וחלקה בפרק 6 בשומה זו.



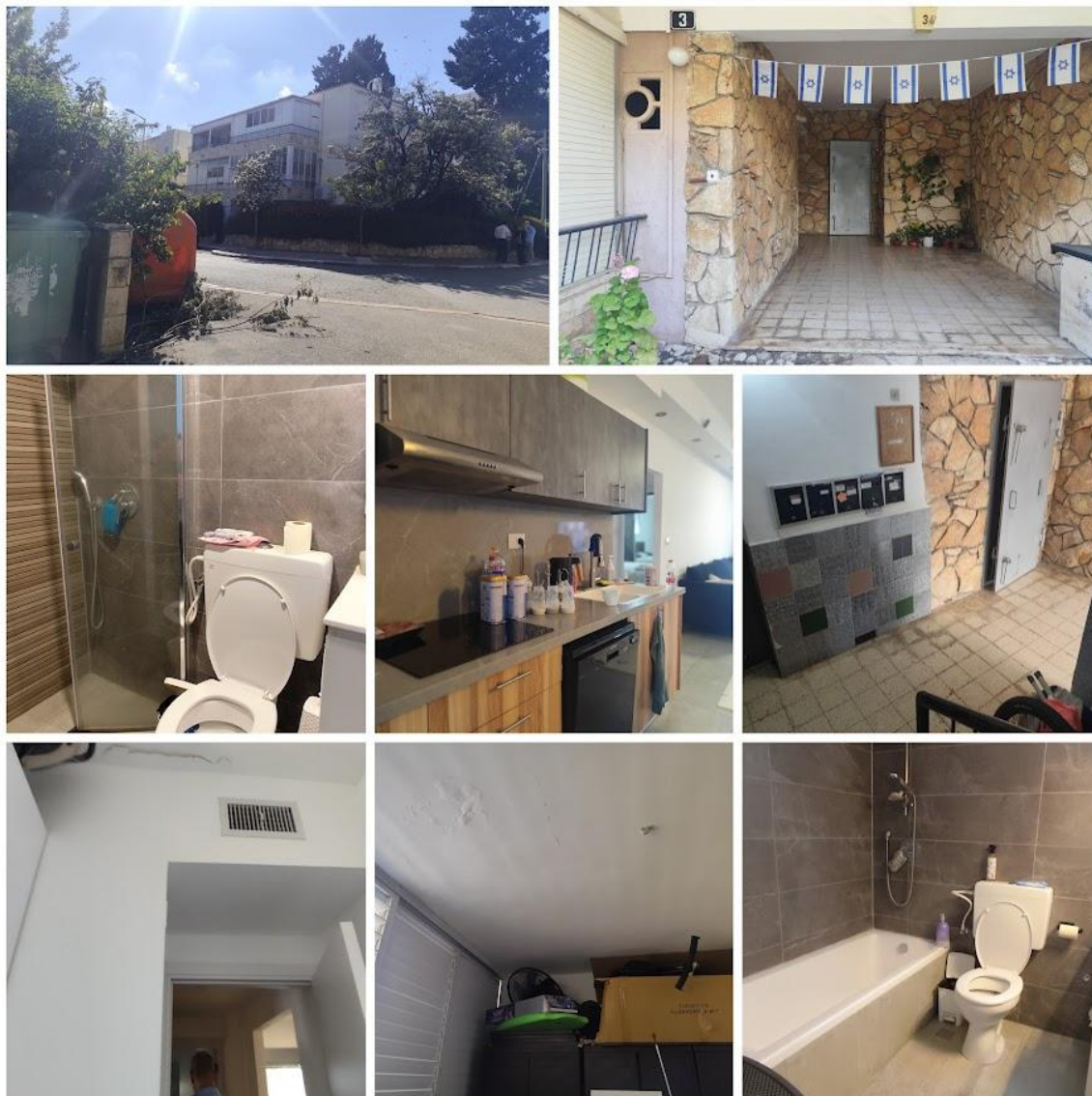
5. תאור הנכס והסביבה

- 5.1 הנכס, דירת מגורים בת שלושה וחצי חדרים נמצאת בקומה שנייה ואחרונה בבניין ותיק ברח' נחמיה 3 שכונת נווה-שאנן.
- 5.2 רחוב נחמיה, רחוב ארוך וצר וללא מוצא, שהכניסה והיציאה ממנו היא מרחוב התיכון. הרחוב קרוב לשד' טרומפלדור, אחד הרחובות המרכזיים בשכונה.
- 5.3 שכונת מגורים שקטה, נמוכה וותיקה שנבנתה בשנות השישים והשבעים טובלת בחורש טבעי.
- 5.4 האוכלוסייה המאפיינת את הסביבה, ישראלית בגיל ביניים ומעורבת דתיים וחילוניים.
- 5.5 הרמה הסוציו-כלכלית של השכונה, בינונית-טובה.
- 5.6 הכבישים, המדרכות ועמודי התאורה בסביבת הנכס במצב תחזוקתי טוב.
- 5.7 הבניין בו נמצאת הדירה, בניין פינתי בן שתי קומות מעל קומת עמודים.
- 5.8 בבניין יש חמש דירות. בקומת הכניסה לבניין יש דירה ומקלט המשותף לכל הדיירים וחצר. בקומה הראשונה והשנייה יש שתי דירות בכל קומה.
- 5.9 רחבת הכניסה וקיר הכניסה לבניין, מחופה אבן.
- 5.10 שלד הבניין בנוי בטון, גג הבניין שטוח והקירות החיצוניים מחופים אבן וטיח.
- 5.11 מצב התחזוקה של הבניין – בינוני.
- 5.12 בדירה בוצע שיפוץ יסודי שכלל החלפת תשתיות (מים, ביוב וחשמל). במסגרת השיפוץ, נעשו שינויים פנימיים בדירה שכללו הסבת חדרי שירות לחדר שינה לתינוק, ושינוי מיקום המטבח והצבתו בפינת האוכל סמוך לחדר המגורים.
- 5.13 בדירה יש שלושה וחצי חדרים, פינת אוכל הכוללת מטבחון, חדר אמבטיה משפחתי, חדר מקלחת הורים ויציאה למרפסת.
- 5.14 **להלן מצב הגימור בדירה**
- **מטבח** - ארונות בגוון חום (בחלק התחתון) ואפור (בחלק העליון). משטח שיש בגוון אפור והקיר מחופה שיש בגוון אפור.
 - **חדר אמבטיה משפחתי** - יש אמבטיה בסמוך לארון לבן עומד. הקיר מחופה אריחי קרמיקה בגוון אפור-עכבר בגודל 90*30 ס"מ.
 - **חדר מקלחת הורים** - ארון לבן עומד. החיפוי והריצוף זהה לקיים בחדר אמבטיה משפחתי.
 - **מזגן** - יש מזגן מרכזי.
 - **ריצוף** - הדירה מרוצפת באריחי קרמיקה בגודל 60*60 ס"מ ובגוון אפור.



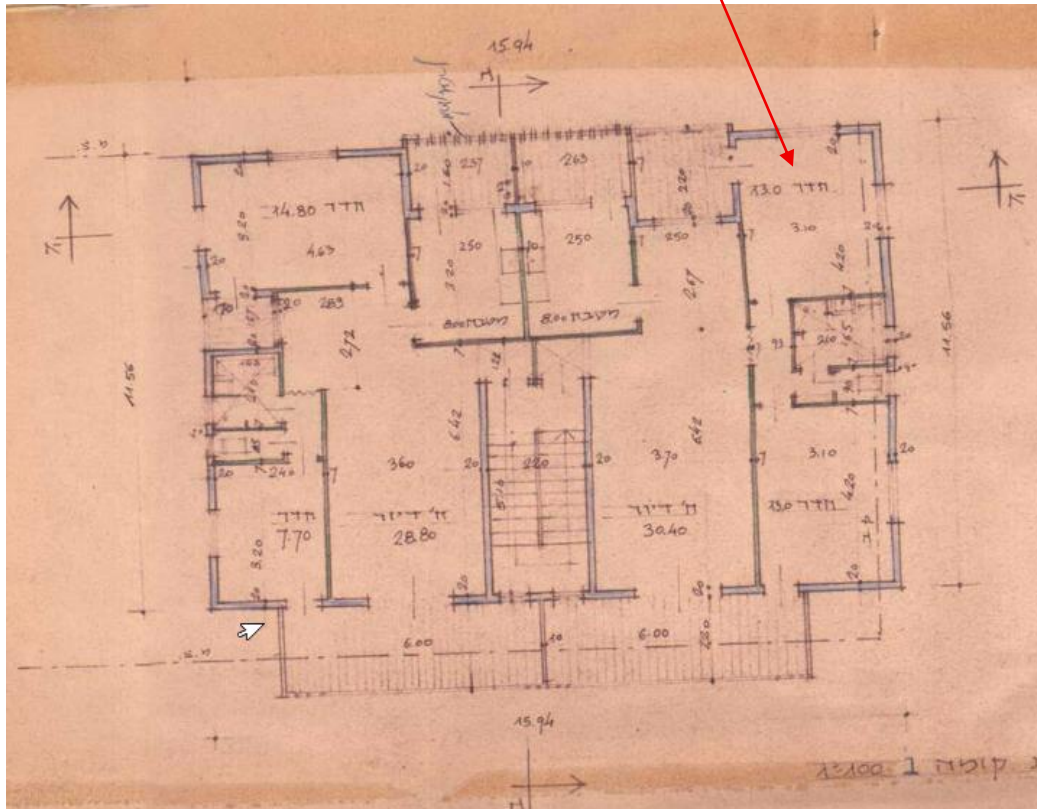
- **רטיבות** – יש מספר מוקדי רטיבות במרפסת, בחדר התינוק (לדברי הדיירת, הם סיידו את החדר לאחרונה אבל לא טיפלו במהות הרטיבות), וכן בפינת המטבח. לא מדובר ברטיבות ממושטת.
 - **סדקים** – יש סדקים מינוריים בחדר השינה, (החדר משמאל), שנגרמו מטיל שהתפוצץ בסביבה.
 - **חלונות, דלתות ומשקופים** - במצב תחזוקתי טוב.
- 5.15 המצב התחזוקתי בדירה – טוב.

מבחר תמונות מהדירה





תסריט הדירה (לפני השינוי הפנימי)



6. זכויות קניין

ביום 12/5/2026 הופק **נסח טאבו** באמצעות האינטרנט, מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל

בלשכת רישום מקרקעין, חיפה. בנסח רשום:

6.1 שטח החלקה 521 מ"ר ולה 7 תת-חלקות. יש צו לרישום בית משותף ויש תקנון מוסכם.

6.2 בבניין יש 5 יחידות דיור, תת-חלקה 1 מהווה קרקע בבעלות עיריית חיפה.

6.3 שטח הדירה 73.7 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 74/396

6.4 הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 2326/47 ז מיום 7/3/62.

6.5 **הבעלות בדירה רשומה על שם:**

• מסד נירה ת.ז 006288492 בשלמות



6.6 רשומה הערה על מינוי מנהלי עזבון: עו"ד גלמן אביב ועו"ד מרצינובסקי שי בתיק בית משפט מס' 153633 מיום 24/3/2026, רשם לענייני ירושה במחוז חיפה.

6.7 לעניין זיהוי מספר גוש וחלקה של הנכס

6.7.1 מספר הגוש והחלקה שרואים במערכת נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל govmap.gov.il, הוא 10882 חלקה 104.



6.7.2 הנכס בתיק בניין של העיריה, מוצג עפ"י גוש 10885 חלקה 11ב, ומוגדר כבית פנימי הנמצא ברח' התיכון 79 א.

6.7.3 ממשרד המשפטים ניתן להפיק נסח טאבו של הנכס עפ"י גוש 10885 חלקה 227.

6.7.4 מידע תכנוני לגבי הנכס מאתר התוכניות של רשות מקרקעי ישראל, ניתן לקבל עפ"י גוש 10082 חלקה 104.

6.8 בבדיקת הנושא נמצא, כי האזור נמצא בתכנון מחדש.

7. מידע תכנוני

שטח החלקה 488 מ"ר והיא ביעוד למגורים א.

הבניין נבנה במסגרת תוכנית בניין עיר:

7.1 תב"ע 718/א "מס' מבנים על חלקה" מיום 25/09/1969

✓ ניתן לבנות 2 בניינים בתנאי שיהיו שווים בשטחם במידת האפשר, כך שהגדול שבהם לא

יעלה שטחו על 55% מכל שטח הבניה המותר באותה חלקה.

✓ מס' קומות מעל ק. עמודים מפולשת – 3 קומות.



- ✓ מרווחים בין מבנים על החלקה – 8 מטר.
- ✓ מרווח קדמי – 9 מטר.
- ✓ כל רישיון בניה יהיה מותנה בהקמת גדר אבן לאורך חזית החלקה ובגבולה האחורי ובנטיעת עצים בשיעור של 20 עץ לדונם, ולא פחות מ- 20 עץ על חלקה.
- 7.2 **תב"ע חפ/229/ד "רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב" מיום 14/10/76**
- רצועת קרקע ברוחב של 13 מטר תשמר להרחבת הדרך ולא תותר בה בניה.
- יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית, לאשר רוחב דרך קטן מ- 13 מטר כאשר היא מוצאת שהתנאים הפיזיים אינם מאפשרים רוחב של 3 מטר.
- 7.3 **תב"ע חפ/229/ה "קביעת אחוזי בניה" פורסם ביום 2/2/84 ב- י.פ. 3021**
- מטרת התוכנית**
- קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים במרחב תכנון המקומי של העיר חיפה, ברוח תכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.
- זכויות בניה**
- ✓ אחוזי הבניה המותרים 70% משטח המגרש
- ✓ מקלט משותף
- ✓ הקמת מחסן דירתי בשטח של 5 מ"ר
- ✓ מחסן כלי עבודה
- ✓ מספר קומות מותר - עד שלוש קומות (תב"ע חפ/718/א)
- ✓ מרווחי בניה – קדמי – 9 מטר, צדדי – 4 מטר ומרווח אחורי – 6.5 מטר (תב"ע חפ/81).
- 7.4 **מתחם לשימור מתוכנית מתאר חיפה חפ/2000 מיום 20/12/2019**
- המגרש נמצא בתחום מרחב שימור מרקמי - מרחב השכונות הוותיקות, שכונת נווה שאנן, בהתאם לסעיף 6.11, הוראות בדבר שימור המורשת, בתכנית המתאר הכוללת חיפה, חפ/2000.
- 7.5 **תמ"א 38 – תוכנית מתאר ארצית מיום 18/5/2005**
- על החלקה חלה תוכנית מתאר ארצית לעניין חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
- מדיניות תמ"א/38 כפופה לשינויים ולעדכונים כפי שמתפרסם מפעם לפעם באתר עיריית חיפה.