



תאריך: 9.6.2022

תיק מספר 19-04-1517

לכבוד,
גב' אורלי אמיתי, עו"ד,
באמצעות פקס. 02-6468005

לכבוד,
מר עופר חדד, עו"ד,
באמצעות פקס. 073-2522510

הנדון: הודעת מומחה לתובע - ת.א. 19-04-1517

האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים העזובים של חנא ינני שישמנגלו ואח' נגד

רשות מקרקעי ישראל רשות הפיתוח
חלקה מספר 8 בגוש רישום 7072

מבנה ברחוב אלעזר בן-עזריה 13 / רחוב שמעון גמליאל 4, יפו-תל-אביב

1. נתמנתי על ידי כבוד בית משפט השלום בתל-אביב-יפו, בהחלטת כבוד סגן הנשיא, השופט עמית יריב, מיום 21.2.2022 כמומחה מטעם כבוד בית המשפט, בתחום של שמאות מקרקעין, לחוות דעתי לעניין שווי השוק של זכויות הבעלות במבנה שבנדון, כפנוי וכתפוס.
2. ביום 30.5.2022, לפי תיאום מוקדם, ערכתי סיור בנכס נשוא המחלוקת.
3. לאחר הסיור המשותף בנכס נשלח תקציר פרוטוקול הסיור אל ב"כ הצדדים והובהר כי הם רשאים להעיר ולהאיר למפורט בתקציר הפרוטוקול.
4. ב"כ התובע שלח ביום 2.6.2022 את התייחסותו ולהלן תגובתי לפי סעיפי המכתב:
 - 4.1 בקומת הקרקע יבדק השימוש הטוב והיעיל ביותר המותר על-פי הוראות התכנון התקף ובהתאמה יאמד שווי השוק של היחידות.
 - 4.2 כמפורט בתקציר הפרוטוקול וכפי שהובהר לצדדים, במהלך הסיור וחרף השתדלותם של ב"כ ונציגי הנתבעת וחברת עמידר, נמנעה מהמומחה גישה ליחידות ולחלקי המבנה, במידה והיחידות וחלקי המבנה לא יוצגו בסיור נוסף, אאלץ לערוך את חוות דעתי על-פי שטחן ובהנחה כי הדירות תואמות את מצב המבנה.
 - 4.3 מאחר והנתבעת תרכוש את חלקו של התובע במקרקעין ובכך תשלים את מלוא זכויותיה הרשומות בפנקס הזכויות אין מקום להפחתת ערך בשל השיתוף.
 - 4.4 אין באפשרותי לבחון "היתכנות הכשרת מבנה בלתי חוקי" אשר הוקם שלא כדין ובניגוד להוראות התכנון התקף, אין מקום להוסיף לערך המקרקעין בשל בניה שלא כדין עד להכשרתה וקיים ספק רב אם ניתן להכשיר בניה שאינה תואמת את הוראות הכנון התקף.
5. חלק מהמסמכים אשר נתקבלו מהתובע, כנספחים לסיכומים מטעם התובע, אינם קריאים ואינם ניתנים לשימוש לצרכי עריכת חוות הדעת, אבקש מהתובע להשלים ולהעביר את המסמכים שלהלן (ניתן להעבירם באמצעות הדואר האלקטרוני):
 - 5.1 נספח 1א של נספח 4ה' לסיכומים מטעם האפוטרופוס הכללי (חוזה שכירות מיום 30/12/1962).
 - 5.2 נספח 5 של נספח 4ה' לסיכומים מטעם האפוטרופוס הכללי (העתק אישור על זכויות המנוח בדירה).
 - 5.3 נספח 19 לסיכומים מטעם האפוטרופוס הכללי (תת חלקה 4- חוזה שכירות עסקים).
 - 5.4 נספח 19 לסיכומים מטעם האפוטרופוס הכללי (תת חלקה 9- חוזה שכירות).

בכבוד רב,

זהר עירון

מודד מוסמך ושמאי מקרקעין

העתק

מזכירות כבוד סגן הנשיא, השופט עמית יריב, בית משפט השלום בתל-אביב, באמצעות פקס. 03-6926552