



# MIMON HERZEL

## מימון הרצל

מחיר ולקוחות  
מקרקעין בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפקס: 052-2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

תאריך: 25.3.19  
תלה"מ 54982-10-18  
סימוכין: 29359

לכבוד  
עו"ד מורן גוהר  
ראשון לציון  
ג.ג.

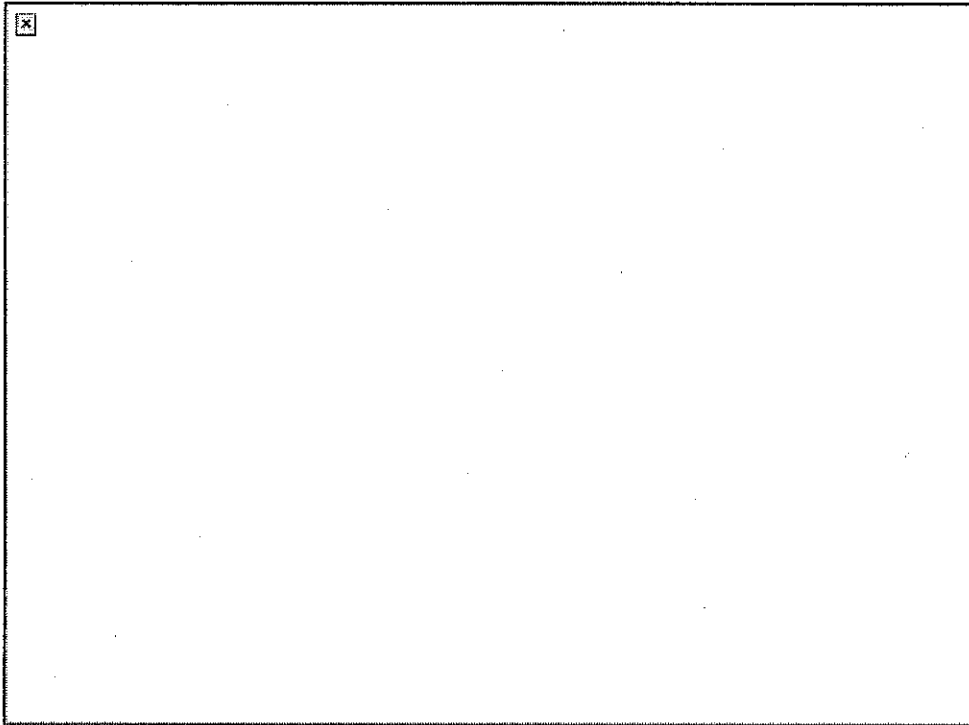
לכבוד  
עו"ד חנה טביב  
רחובות  
ג.ג.

### הערבת שווי מקרקעין

**הנדון: דירה מספר 3-רחוב יואל השופט 4- באר שבע**

גוש 38073, חלקה 90, תת חלקה 3

מבט על חזית הבניין



**MIMON HERZEL****מימון הרצל**חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER****כלכלן ושמאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

אני הרצל מימון כלכלן ושמאי מקרקעין נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזה, כי ידוע לי היטב, שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית-משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן מתן עדות בשבועה בבית משפט.

להלן פרוט כישורי וניסיוני המקצועי:

1981 - בוגר כלכלה, חוג יחיד מורחב, אוניברסיטת בן-גוריון, באר שבע.

1988 - בוגר החוג לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב.

1991 - השתלמות במיסוי במקרקעין מטעם לשכת עורכי הדין באוניברסיטת תל-אביב.

2017 - תכנית להכשרת בוררים-אומי בר אילן+ מרכז פישר להכשרת בוררים בישראל.

החל משנת 1989 עוסק בשמאות מקרקעין.

\* שמאי מקרקעין מוסמך - רישיון מספר 293 מתאריך 18/2/1992.

### 1. זרות מזמין השומה:

נתמניתי ע"י עו"ד חנה טביב ועו"ד מורן גוהר כמומחה מטעם שני הצדדים. המינוי בהמשך להחלטת כבוד השופטת מיכל ברדנשטיין מבית משפט לענייני משפחה בראשלי"צ על מינוי שמאי מוסכם ע"י שני הצדדים.

### 2. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נשוא השומה נערך בתאריך 5.03.2019 ע"י מר שרון ברכה שמאי מקרקעין ממשרדי. הביקור בנכס היה ללא נוכחות שני הצדדים. הועמד לרשותנו המפתח של הנכס. בעת הביקור בנכס - הדירה הייתה בשיפוצים/עבודות צבע-ריקה ופנויה למעט מעט מיטלטלן.

### 3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס - 05.03.2019.

**MIMON HERZEL****מימון הרצל**

דובר לעמותת סמאי  
מקרקעין בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER****כלכלן ושמאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2428242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

**4. מסמכים שהועמדו לרשותי:**

- א. החלטת בית המשפט.
- ב. נסח רישום מקרקעין עדכני.
- ג. תשריט בית משותף.
- ד. בדיקת מצב תכנוני באתר של עיריית באר שבע ובאתר של רמ"י.
- ה. אתר מידע נדלן של רשות המיסים.
- ו. פורטל גאוגרפי לאומי- אתר GOV MAP.

**5. מטרת חוות הדעת:**

בהתאם להחלטת כבוד השופטת מיכל ברדנשטיין מבית משפט לענייני משפחה בראשלי"צ על למינוי שמאי מוסכם ובהסמכת עו"ד חנה טביב ועו"ד מורן גוהר נתמניתי כמומחה מטעם שני הצדדים לחוות דעתי לעניין שווי שוק של הנכס נשוא השומה שבנדון ממוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל חוב שיעבוד או משכנתא ובעלות מלאה למטרת פירוק שיתוף במקרקעין/קבלת החלטות.

**6. פרטי המקרקעין:**

- 6.1 גוש: 38073, באר שבע.  
חלקה: 90.  
שטח החלקה הרשום - 1,971 מ"ר.  
תת חלקה 3.
- 6.2 דירת מגורים בקומה א' (שניה עפ"י הנסח) בת 3 חדרים בשטח רשום של 48.10 מ"ר.  
שטח הדירה ברוטו כ- 57 מ"ר.  
בבנין 3 קומות-קרקע, א, ב, כניסה ד' יש 4 קומות.
- 6.3 כתובת הנכס: דירה מספר 3, כניסה א', רחוב יואל השופט 4, שכונה ד', באר שבע.

**MIMON HERZEL****ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**ד"ר לטקסט  
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

E-mail: herzelmimon@gmail.com

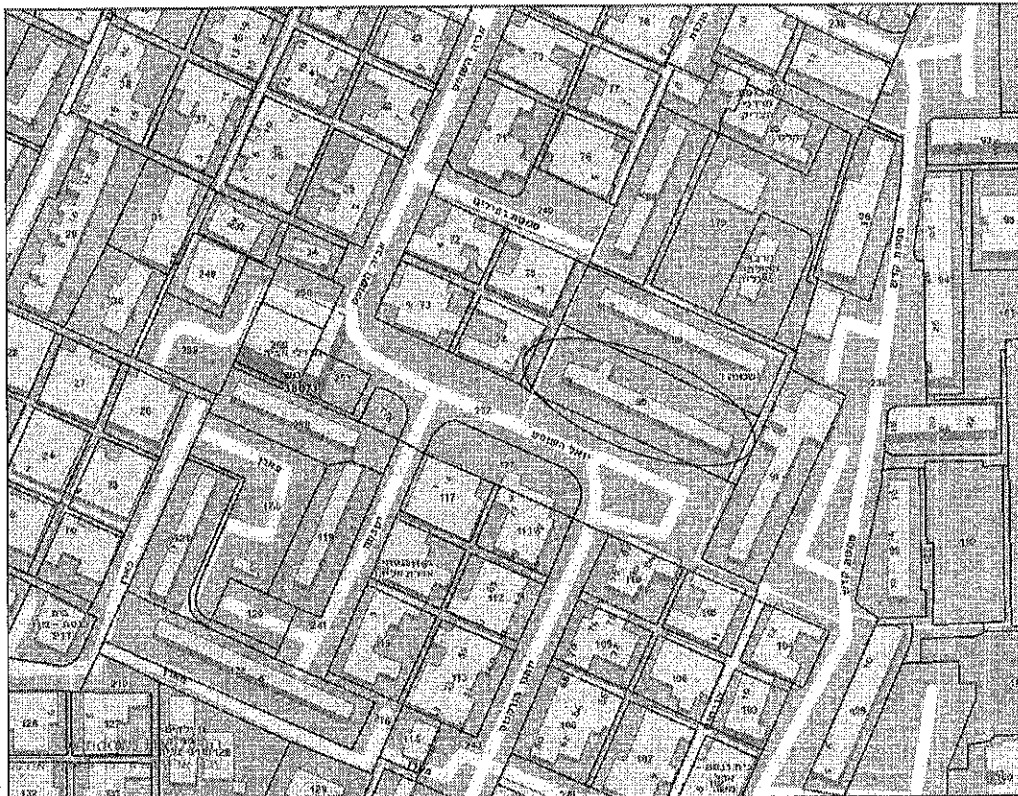
טלפון: 052-2425242

**מימון הרצל****כלכלן ושומאי מקרקעין**

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 מקס 08 - 9493624

**מפת מיקום הנכס****7. הזכויות במקרקעין:**

7.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 18.3.19 רשומים הפרטים שלהלן:

\* זכות הבעלות רשומה ע"ש:

דואק יעקב ת.ז. 56448392 – החלק בנכס 1/2.

דואק איריס ת.ז. 22586903 – החלק בנכס 1/2.

\* לא רשומה משכנתא ו/או שיעבוד על הנכס.

7.2 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, כריק ופנוי, ללא כל-חוב, שיעבוד או משכנתא ובבעלות מלאה.

7.3 רצ"ב צילום של הנסח:



**MIMON HERZEL**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**מימון הרצל**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

דפוס ודפוס  
מיקודן מטרופולי

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620  
4 EZRA ST. REHOVOT 76200  
TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

E-mail: herzelmimon@gmail.com  
טלפקס: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל  
76200 עזרא 4, רחובות  
טל' 9493643/4 - 08, פקס 9493624 - 08

18/03/2010  
שעה: 08:45  
41812

מס' תעודת זהות: 4810  
מס' תעודת זהות: 41812

משרד המשפטים  
רשות לרישום מקרקעין  
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין באר שבע  
**הענקת רישום חכונת בתיים משותפים**  
נוש: 38073 חלקה: 90 תח חלקה: 3

**תיאור הנכס**

תיאור ופירוט	שטח מרובע	מס' חלקה	מס' חלקה
רדף	48.10	240024	

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	חומר פעולה	מבטלים	מס' חלקה	מס' חלקה
26377/2010:0	31/10/2010	מכר לי ס א בית משפס	דואג יצק	172	20148302
25377/2010:0	31/10/2010	מכר לי ס א בית משפס	דואג יצק	172	22550663

**הרכוש המשותף**

שטח ברוטו	שטח נטו	מס' חלקה	מס' חלקה
1,071.00			

מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	מס' חלקה
א			
ב			
ג			
ד			

מס' חלקה	תח חלקה	תח חלקה	תח חלקה
27	27	27	27

מס' חלקה	תח חלקה	תח חלקה	תח חלקה
1491085	2158.83		

מס' חלקה: 2  
מס' חלקה: 2

**MIMON HERZEL****מימון הרצל**ד"ר ליטת סטא  
מקרקעין בישראל**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER****כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BETT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפונים: 052-2425242

טל' 9493643/4 - 08, מקס 9493624 - 08

**8. תיאור הסביבה ומהות הנכס:**

8.1 הנכס נשוא שומה זו מהווה את תת חלקה 3, חלק מחלקה 90, בגוש 38073 - דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה א' בשטח רשום של 48.10 מ"ר המצויה בבניין מגורים ברחוב יואל השופט 4, שכונה ד', באר שבע.

8.2 רחוב יואל השופט הינו חלק משכונה ד' המצויה בחלק הצפוני/מרכזי של העיר. הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה של בניינים בני 4-3 קומות שניבנו לפני כ- 55-60 שנה, נחשבת לבינונית/חלשה, בעלת חתך סוציו אקונומי בינוני/חלש.

8.3 על החלקה בית משותף עם 3 קומות - קרקע, א', ב' הכולל 4 כניסות, בשלוש כניסות 6 יחיד ובכניסה אחת (כניסה ד') 4 קומות עם 8 יחיד ובסה"כ 26 יחיד בבניין. בבניין לא מותקנת מעלית.

8.4 הדירה נשוא השומה מצויה בקומה א' (מעל קומת קרקע), בכניסה א' - הכניסה המזרחית ופונה לכיוונים - צפון ודרום.

8.5 בסביבת פיתוח מלא הכולל חשמל, מים, טלפון וכו'.

**9. תיאור הנכס:**

9.1 הנכס נשוא השומה ניבנה מבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון מזוין. הקירות והתקרה מטויחים וצבועים בלבן/מגוון צבעים. הגג מבטון יצוק. חיפוי קירות חוץ - טיח. חיפוי קרמיקה על הקירות במטבח, בחדר הרחצה והשירותים. הריצוף קרמיקה בכל חלקי הדירה (הדבקה). במטבח ארונות עליון ותחתון בסטנדרט בינוני. החלונות מעץ וכן גם מאלומיניום. בכניסה לדירה דלת רב בריחית. בדירה לא מותקנים מזגנים.


**MIMON HERZEL**
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

 המר יוסטט טשא  
 עסקטן בידעאל

 197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620  
 4 EZRA ST. REHOVOT 76200  
 TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

 E-mail: herzelmimon@gmail.com  
 טלפון: 052-2425242

**מימון הרצל**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

 רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל  
 רחוב עזרא 4, רחובות 76200  
 טל' 08-9493643/4 - פקס 08-9493624

**9.2 פירוט חלקי הדירה:**

- \*. סלון
- \*. מטבח + פינת אוכל.
- \*. חדר רחצה ושירותים.
- \*. שני חדרי שינה.
- \*. מרפסת שירות.

**9.3 מצב בדיק ותחזוקת הדירה:**

מצב בדיק ותחזוקת הדירה הינו די טוב.  
 ניתן לראות כי הדירה שופצה לפני מספר שנים וכי מצבה התחזוקתי הינו די טוב  
 ביחס לגיל הבניין שניבנה לפני כ- 55-60 שנים.

**9.4 בדירה נצפו הליקויים שלהלן:**

התריסים ישנים ובמצב תחזוקתי נמוך.

**9.5 מצב בדיק ותחזוקת הבניין:**

מצב בדיק ותחזוקת הבניין הינו טוב.  
 לפני כ- 10 שנים בוצעו עבודות שיפוץ של קירות החוץ של הבניין ע"י וועד הבית.  
 עבודות השיפוצים שבוצעו בבניין נעשו עפ"י היתר בניה מספר 20100440 מתאריך  
 18.11.2010-שיפוץ חזיתות.

**9.6 חריגות בניה:**

בנכס לא נצפו חריגות בניה.

**9.7 רישום בית משותף:**

- \*. דירה בשטח רשום של 48.10 מ"ר.
- \*. קומה שנייה (קומת קרקע רשומה כקומה ראשונה).
- \*. חלקים ברכוש המשותף- 24/624.
- \*. שטח החלקה בשלמות - 1,971 מ"ר (רשום).
- \*. 4 כניסות-א', ב', ג', ד'.



**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

ד"ר מימון הרצל  
מקרקעין בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושמואי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

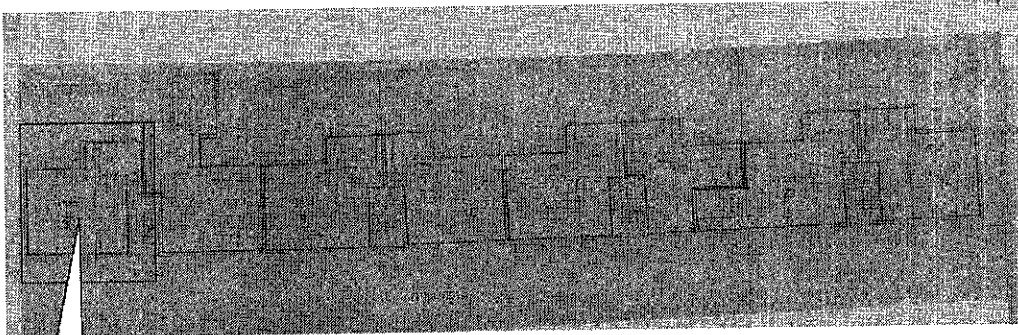
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפקס: 052-2425242

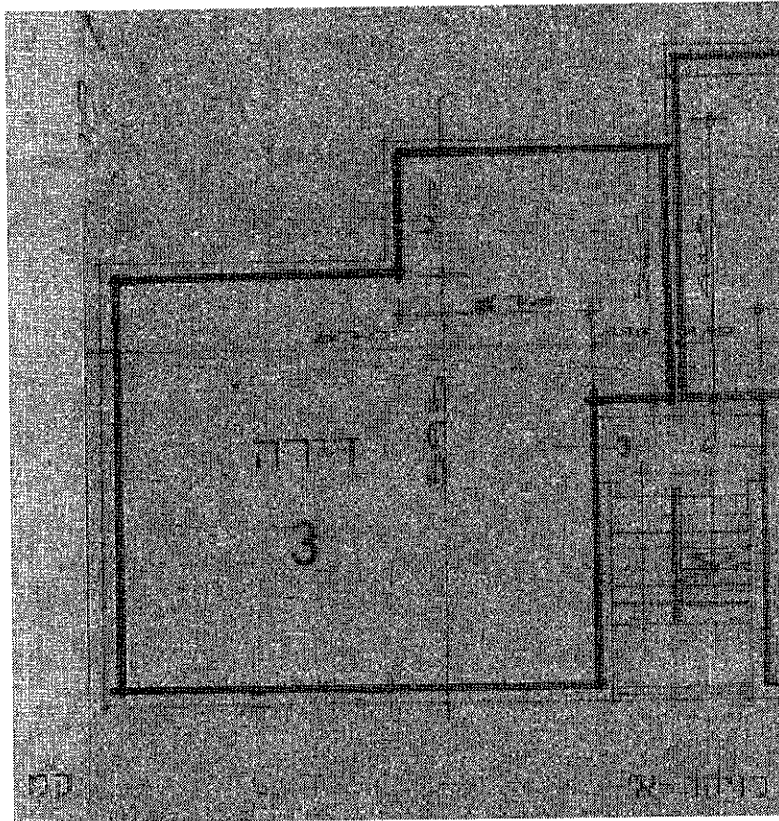
טל"י 9493643/4 - 08, פקס 9493624 - 08

**מבט על מיקום הדירה בקומה מתוך תשריט לרישום בית משותף**



מיקום הנכס

**מבט על תוכנית הדירה**







**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

חבר לשכת שומאי  
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

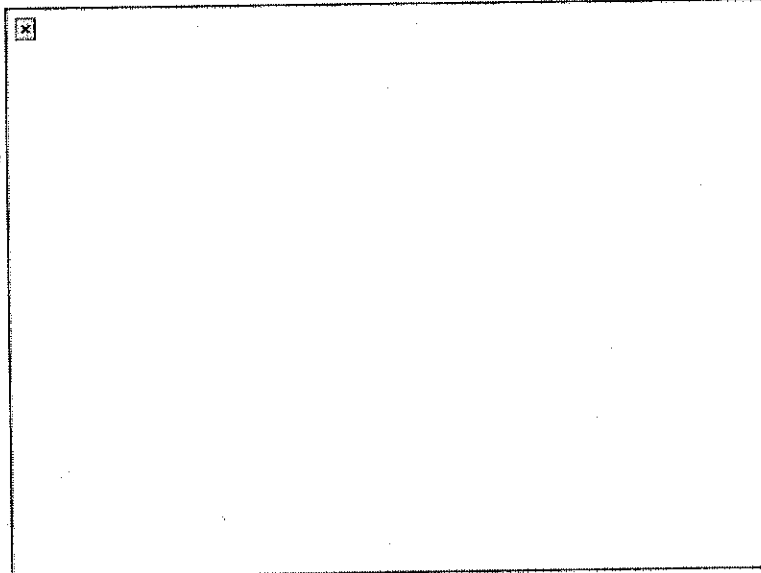
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2425242

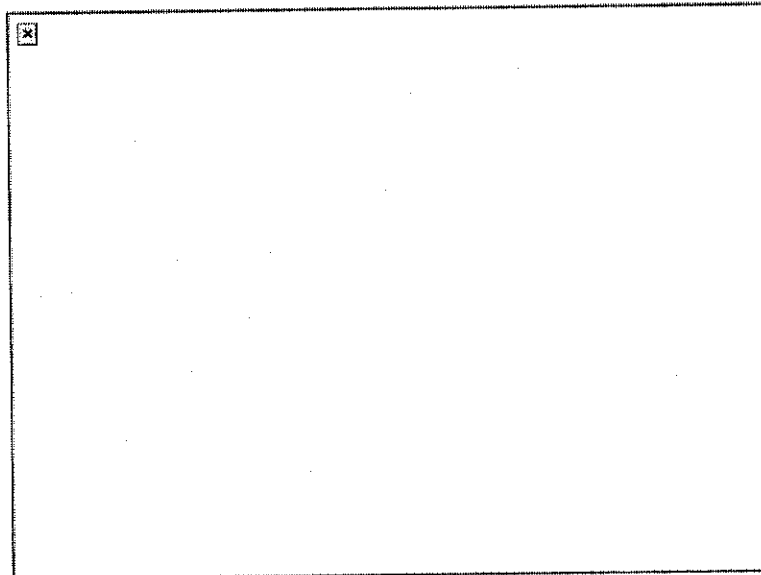
טל' 08 - 9493624 מקס 08 - 9493643/4

10. צילום הנכס:

מבט על המטבח



מבט על הסלון





**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

דבור לטובה טלפון  
מקצועיות בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

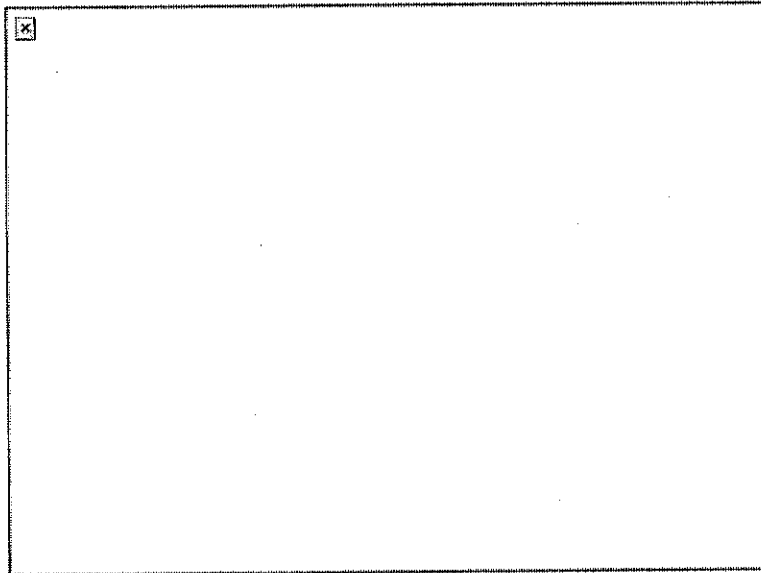
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

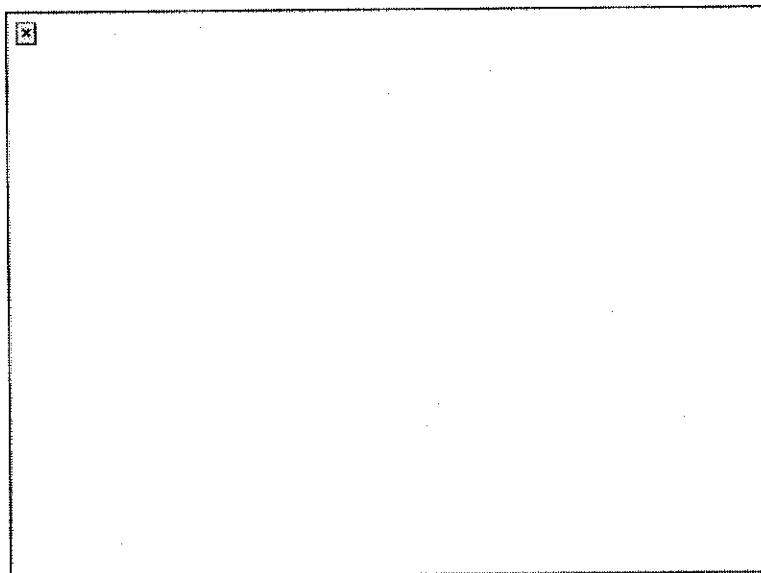
טלפון: 052-2425242

טל' 08 - 9493624 פקס 08 - 9493643/4

**מבט על חדר שינה**



**מבט על חדר הרחצה והשירותים**



מחיר 10 מתוך 18

**MIMON HERZEL****מימון הרצל**

ד"ר מימון הרצל  
מקרקעין בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER****כלכלן ושמואי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפקס: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

**12. מצב תכנוני:**

12.1 על החלקה בה מצויה נשוא השומה חלות מספר תוכניות בניין עיר, לחלן העיקריות שביניהן:

**12.2 תוכנית 7/138/03/5:**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 05/11/1981. י.פ. 2760.

מטרת התוכנית:

קביעת הנחיות בניה ותוספות סטנדרטיות באזורי מגורים א', מגורים ב' ומגורים ג'.

עפ"י התוכנית נשוא השומה מצויה באזור מגורים ג'.

**12.3 תוכנית 17/131/03/5:**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 09/11/97. י.פ. 4582.

מטרת התוכנית:

קביעת הנחיות חדשות לתוספת בניה באזור מגורים ב' ומגורים ג' במטרה

לבטל את הצורך בתכנית בינוי כתנאי למתן חיתור לתוספת בניה.

**12.4 לחלן עיקרי זכויות הבנייה החלות על החלקה:**

אזור מגורים ג'.

מספר יחיד: 24.

מספר קומות: 3.

שטחי בניה:

תוספת שטח עיקרי ליחיד - 70 מ"ר.

תוספת שטח שירות ליחיד - 20 מ"ר.



**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

ד"ר מימון הרצל  
מנהל מחלקת המערכת

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושמאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2425242

טל 08-9493624/4, פקס 08

**מצב דף מידע תכנוני מאתר הוועדה**

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - באר שבע  
המנדט לצרכי תרומת המערכת בלבד - ואינו מהווה מידע למי שניה 119 לאלו החכמו והמניה

תאריך: 20/03/2019

לפני ה"ת:  
מחלקת המבצע  
סלמון

הערות נחת על הכנס  
גוש: 38073 חלקה: 90  
שטח חלקה רשום: 1971 מ"ר  
מגרש: 229 ח"מ"ל קובעת מגרש: 7 / 138 / 03 / 5

דחוי: יוחאל רשומט  
מס' בית: 2  
שכונה: ז'

רשימת חכירות רלוונטיות לתכנון תב"מ:

א.ד. חוקר	תאריך חקירה	שם חכירה	תכנית מתקן
4582	09/11/1997		17 / 131 / 03 / 5
3702	29/09/1989	שטחי מנהלת בוסתן	27 / 139 / 03 / 5
	03/11/1981		7 / 138 / 03 / 5
3610	12/03/1970	תכנית פתח"ב	102 / 02 / 5
			תכנית נושאית
4193	26/01/2011	09/03/2009	159 / 102 / 02 / 5
3404	27/11/1986		442 / 102 / 02 / 5
			תכנית מתאר מנהלת
	06/08/2012		23 / 14 / 4
			תכנית מתאר נושאת חלקית
			מתחם דרום שיווי מס' 23 אזור
			באר שבע
4845	23/01/2000		14 / 4
			תכנית מתאר מנהלת - מתחם
			דרום
			תכנית מתאר ארצית
2086	17/01/2011		10 / 7 / 10
			תכנית מתאר ארצית המתיישב
			מתחם ותיכאום
5397	18/05/2005		38
			תכנית מתאר ארצית לחינוך
			מתחם במ"ר רעועות אדמות
5029	30/05/2002		מק"א / 36
			תכנית מתאר ארצית לחקלאות
			חלק א' - מתחם תוספתת נטעים
			זוערים

רשימת החכירות בתוקף שאין רלוונטיות לקביעת זמית המליה בחלקה:

מס' חוקר	תאריך חקירה	תכנית
	20/10/1977	5 / 138 / 03 / 5
	02/06/1965	138 / 03 / 5

תכנית ראשית:  
מחכמות: 7 / 138 / 03 / 5

יעוד: אזור מנהלים 1

תכנון תב"מ: עקרוני  
תכנית/שימושים  
תכנית  
אזור מנהלים 1



# MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

## מימון הרצל

כלכלן ושומאי מקרקעין

ימון מימון  
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620  
4 EZRA ST. REHOVOT 76200  
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

E-mail: herzelmimon@gmail.com  
052-2425242 טלפקס

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל  
76200 רחוב עזרא 4, רחובות  
טל' 08-9493643/4 פקס 08-9493624

[17/131/03/5] (מתכנית)	70	מ"ר	תוספת שטח עיקרי לחצי
[17/131/03/5] (מתכנית)	20	מ"ר	תוספת שטח שירות לחצי
[17/131/03/5] (מתכנית)			תוספת גנה
<p>החום מחייב לתוספת תחום המסומן בתשרים עבור כל קומות במקרה של תוספת על גג בנין, בקומת עומרים או בגמלונים, ונדל של דירה כולל תוספת שטח עיקרי יחסי לאזורי ע"ג 120 מ"ר.</p> <p>לא תיבנה תוספת על במסגרת תוספת קיימות, בקומות קיימות בניין יחסי מבניות לפערוץ קונו תשתית במגרש. תחום תוספת על גבי רוב הקיים לכל הדירות שבמקום העלויה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הסדרת דודני השמש לכל הדירות באזור.</li> <li>2. הסכמת בעלי תוכנית בוכס.</li> <li>3. תוספת תחום עד 80 מ"ר שטח עיקרי. שטח הגג יחולק כאילו יחסי לכל חלונות בקומה האחרונה. בניינים עם קומת עומרים ניתן לבנות תוספת בקומה או לדאגות בקומה או בתואר הסדרת בניית משותפת ומעורבות משותפת בקומת עומרים ותוספת בעלי התוכנית בוכס.</li> </ol> <p>לא תיבנה קומת פרטית לתוספת שבקומת העומרים.</p> <p>רצוי לשלב בוכסן תוספת מרפסת.</p> <p>התוספת לא יורגו מקונו תחום הדירות הקיימות אלא לגמלונים.</p>			
[17/131/03/5] (מתכנית)			תיקום תוספת הבניה
<p>חולת קידמת נאחרית</p>			
[17/131/03/5] (מתכנית)	24		צפיפות יחיד
<p>מ"ר יחיד</p>			
[17/131/03/5] (מתכנית)	3		אין הוספת יחיד ע"י תוספת צויה
<p>קפולות/גובה</p>			
<p>מ"ר קומות</p>			
<p>קומות ת</p>			
<p>שולי פרק</p>			
<p>קווי גגין</p>			
<p>כמסומן בתשרים. במקרה של תוספת בחזית בניית לבנים תיבנה כניסה ברובת בעלום של 3.5 מ' לכניון וגובה קומה אחת למרות.</p>			
[17/131/03/5] (מתכנית)			הגיה
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש וע"י תכן הייתה של מבנית מוטאר באר שבו.</p>			
[042/102/02/5] (מתכנית)			אגיה מתוכנית נושאית
<p>יש לעיין במסמכי התוכנית</p>			
<p>המקומיים באזור האינטרנט של מנהל מקרקעי ישראל באתר: <a href="http://www.mim.gov.il/nurtabot/mbs">http://www.mim.gov.il/nurtabot/mbs</a></p>			
<p>יש לעיין כי המודע המופיע באתר מנהל מקרקעי ישראל הינו באחריותו הבלעדית.</p>			
[155/102/02/5] (מתכנית)			הוראות נושאית מתוכנית
<p>שטחי שירות ומגורים - ת.נ.ש.א.מ.</p>			
<p>כאשר תבין קדמת כוללת הנחיות או פירוט שטחים להחסיים וסככות, תכנית נושאית 155/102/02/5 להין אגיה רלוונטית למגרש זה.</p>			
<p>כאשר אין הנחיות כאמר, יש לעיין במסמכי התוכנית בהחסיים להנאים הנאים.</p>			
<p>התוכנית תחול על מגושי מגורים בתחום נדרש התנתן המוקדמי של ביש שביים.</p>			
<p>אישורה של תכנית זו ע"י ג"מ או אחר או יותר מתוכניהם המפורטים להלן:</p>			
<p>1. על המגרש תחיל תוכנית מסודרת או מתאר שאינה כוללת פירוט של שטחי שירות ומסככות ו/או לסככות, נכב.</p>			
<p>2. על המגרש וזהה תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר שבהוראותיה סח"כ השטחים המותרים לבניה כוללים מבני ע"ד ולא פרט.</p>			



# MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

## מימון הרצל

כלכלן ושמאי מקרקעין

ד"ר מימון הרצל  
מקרקעין ושימור

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620  
4 EZRA ST. REHOVOT 76200  
TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

E - mail: herzelmimon@gmail.com  
טלפקס: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל  
רחוב עזרא 4, רחובות 76200  
טל' 08 - 9493624, פקס 08 - 9493624

3	על המושג חלק תכנית מסוימת או תוכנית מאוחר לבניה רחוק למגורים, תכולת (וב לדורות) ומגורים בהישגה שלות אך לא נקבעו זה הוראות למתכננים בניית התוכנית.	
4	לעניין קביעת מרחקים מיוחדים במגרש, חלק תוכנית על כל המרחקים שיעדים מגורים צמודי קרקע.	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	מרחב טוהר	
	בניית חדר גינה עשוי הוראות הרי"א ובאישורו יש להשתמש לבנות התאמת מרחבית לביטוח שלמה ולהבטיח את המגורים זה מכל זה עשוי דרישות הרי"א.	
	<b>תשתיות</b>	
	<b>עשתיות ביוב וניקוז</b>	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	כל תכנית שתוכננה תצוין במהלך תוכנית התשתיות את ההתחברות למערכת השירות קיימת במגרש ובמבטוחו או כל שינוי במבנה קיים, האישור יאשר מהנדס היחידה.	
	<b>החיות בניה</b>	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	הגנים צמחן ויחיד בניה	
	החזר הבעיה נראה עשוי תכנית או עשוי תכנית בקשה ליתר הגדלות תכנית מגרש המסוימת את פרויקט התשתיות והחיות תוך השלכות מבנין הכיים, כולל ציוד חשמל קיימות ומבטוח.	
	תכנית או תוסף על גבי תכנית מרדדה מצב קיים סתוב.	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	משטחי התבנית	
	תכנית כוללת 13 דמי הוראות בגיליון אחד. תשרים ערך בק.מ. 1.1250 - 6 גיליונות נספחי נולדים וחלוקות בק.מ. 1.1250 - 1 המחולקים חלק בלתי נפרד מתוכנית.	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	תבנית בניה	
	תכנית בניין פאזרנות קיימות וישאר בתוקף ויחיד בניה יוצא אל סיון.	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	שלבי בניה	
	תכנית תוכננה תוך 15 שנים מיום אישורה.	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	תומרי גמר	
	תומרי הגמר לזכאות והם מתמזגים קשיחים כגון אבן נסורה, פסיפס, קרמיקה, סידר קרח, וכו'. תוספת על גזת מבנים תופנה ברושפים בצבע סגור קוטה. תומרי הגמר מאלבו בבניין הקיים ויוסממו לשבועות רצוף טוהרם היעדרה לכל התומרים והכל יש לקבל את האישור מהנדס היחיד.	
[מחברות: 17 / 131 / 03 / 5]	חלוקה	
	במקרה יועזר חלוקת יבנה בתוקף תקן מ 3 מ, ייתנה חלוקה עשויים בלבד בזהב מגל 1.8 מ מלבד הרצפה.	
[מחברות: 17 / 138 / 03 / 5]	מגולות כניסה במגולות קרקע	
	תווך בניה לביטוח נפרדות לכל דורה זו יורה בקצוות הקרקע וכן הצמדת חלק מהחצר לשטחיהם תכנית בתאום חלק כי תכנית הבינו והשינוי שנתאשר.	
	<b>הוראות מתוכנית מתאר מחוזות/ ארצית</b>	
[מחברות: תמ"א / 36 / א]	מתקני שידור קטנים והערים	
	תכנית מתאר ארצית למקורות חלק א' מתקני שידור קטנים והערים.	
	התרחקות יש שנין במסמכי התכנית המצויים באזור הדיסטריקט של משנה והמים או מנהל מקרקעי ישראל.	
[מחברות: תמ"א / 38]	היקף מבניה נהר רעילות ארצית	
	תמ"א 38 על היקפיה תמ"א 17/24 תמ"א 2/18 תמ"א 3/35 - תוכנית מתאר ארצית לחיפוש מבנים במגו רפדות ארמה.	
	ישנם תכנית בתקנה זו כפוף למדיניות העירייה, לתכנון ולמקום האירוע באזור התוכנית תחול על מבנים קיימים אשר תוצא היחיד לבנייתם קודם זה - 1 בינואר 1980, למעט מבנים תוך ישראל ת"י 612 מסר ארמה מתחילתו.	
	לחריבה יש לעין במסמכי התכנית, המצויים באזור האוטונומי של המגורים או מנהל מקרקעי ישראל.	
[מחברות: תמ"א / 4 / 23]	תבנית מתאר מחוזות מתוך דיווח	



**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

זמן ליסות עמאי  
מקרקעין בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנח 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפונים: 052-2425242

טל' / 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

מכירת נכס / תאריך מדידת הנכס: 28.10.2017  
 למחירה יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באחד האינטרנט של משרד  
 המיסים או מחיל מקרקעי ישראל.  
 תכנית מתאר מחוזית מס' 14/74

לחריכתה יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באחד האינטרנט של משרד  
 המיסים או מחיל מקרקעי ישראל.  
 תכנית: תמא / 10 / 7 / 10

הקמת מתקנים מס' 01/15/א  
 לחריכתה יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באחד האינטרנט של משרד  
 המיסים או מחיל מקרקעי ישראל.

רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה:	שם תכנית	תאריך תכנון	טל' / פ. / תל. / תל. / תל. / תל.
	תכנית מולדת מקומית	605-0145763	
	באר שבנו 2030		

תאריך: 25/09/2017

מחיר: 85.0 - החלטת היערה  
 המפורזת על הפקדת תכנית  
 על שטחים/תקנים

הוצאת היטל השבחה  
 יש לבדוק מול מל"ר השבחה

**הערות כלליות:**

- תודות לחוגי התכנון ב"ר מידע זה אינו ממנה את אפשרות ניצול הנכס ואת הסוגיות החליות אל הנכס.  
מבקש הנודע מנסה לעיין בתכנית החלטה על החלטה.
- המידע אינו נחשב מידע לגורך הישג בקשה ליתרון בניה.
- שטח המגרש לצורך קביעת זכויות יוקם לפי סמת מדידת מצבת א"א אם יקבע אחרת בתכנית בניה  
מפורזת.
- בכל מקרה של שחירה בין מידע שנמסר ב"ר מידע זה לבין זהו את התכנית, תקנה או חוק  
ועבר והוראה הסטטוטורית, שוראת התכנית, הנקדה או החוק בהתאם לעניין.
- המידע בנושא תכנית נחשב ארציות/מחוזיות הינו חלקי בלבד וייתכנו דרישות נוספות מהשטח  
תכנית נחשב מחוזיות/ארציות לאחר מסירת המידע לתכנון.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקדו על ידי היעדה המקומית ויחשבו על שם הרשות המקומית  
בהתאם לפיקוד חלוקה התכנון והבניה התאספה - 1965.
- המידע נכון ליום \_\_\_\_\_ בלבו, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.

בכבוד רב,

5


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 חברי לשכת מט"א  
 מקרקעין בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**
**כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

 E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL: 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, מקס 08-9493624

**13. עקרונות השומה:**

בבואי לחוות דעתי לעניין שווי שוק של הנכס נשוא השומה הבאתי בחשבון בין השאר את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 13.1 מיקום הנכס ואופי הסביבה.
- 13.2 מחירי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה ביום הקובע.
- 13.3 המצב השורר בשוק המקרקעין ביום הקובע.
- 13.4 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, חופשי מכל חוב, שעבוד או משכנתא ונבעלות מלאה.
- 13.5 לא הובא בחשבון מס שבח מקרקעין אשר יחול בעת מכירת הנכס - באם יחול.
- 13.6 לא הובא בחשבון היטל השבחה שיחול בעת מכירת הנכס - באם יחול.
- 13.7 הערכתי הינה ויזואלית בלבד ולא נבדקו על ידי פגמים ו/או ליקויים נסתרים.
- 13.8 הבאתי בחשבון את שטח הדירה, גיל הבניה, סטנדרט הבניה ו**מצבה התחזוקתי**.
- 13.9 הבאתי בחשבון את מצב תחזוקת הבניין והרכוש המשותף.
- 13.10 הערכה לדירה במצבה הנוכחי AS - IS.
- 13.11 המצב התכנוני.
- 3.12 הובא בחשבון כי לדירה ולבניין יש פוטנציאל למימוש של תמ"א 38.
- 3.13 התאריך הקובע-יום הביקור בנכס-5.3.19.