


MIMON HERZEL
מימון הרצל

 חבר לשכת שו"ת
 מקצועית בתחומה

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

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

טל/פקס: 08 - 9493624 - 052-2425242

טל/פקס 08 - 9493624

 תאריך: 25.3.19
 תלה"מ 18-10-54982
 סימוכין: 29350

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

 לכבוד
 עו"ד חנה טביב
 רחובות
 ג.ג.

הערכת שווי מקרקעין

הנדון: זירה מספר 14-רחוב ההגנה 58 - רחובות

גוש 3700, חלקה 360, תת חלקה 2

אני נותן חוות דעתי זו במקום ערות 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 כדין 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-אוני בר אילן+מרכז פישר להכשרת בוררים בישראל.

החל משנת 1989 עוסק בשמאות מקרקעין.

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

1. זהות מזמין השומה:

נתמנתי 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 שמואי מוסכם ע"י שני הצדדים.

2. ביקור בנכס:

ביקרתי בנכס נשוא השומה בתאריך 12.03.2019.

הביקור בנכס היה ללא נוכחות שני הצדדים.

הנכס היה מוחזק ע"י שוכר והוצג על ידו.


MIMON HERZEL
מימון הרצל

 מומחית לעניין
 עסקאות נדלונת

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
כלכלן ושומאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

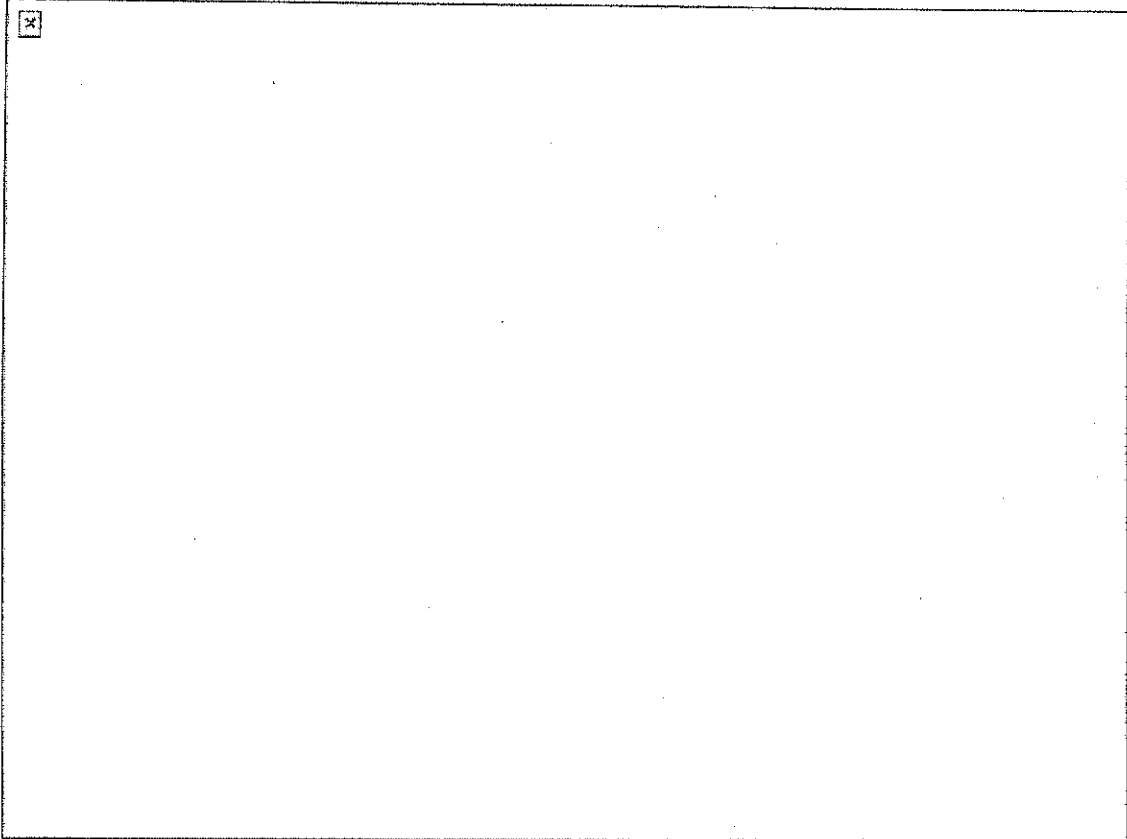
 E-mail: herzelmimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

טלפון: 052-2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

מבט על חזית הבניין

3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס - 11.03.2019.

4. מסמכים שהועמדו לרשותי:

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


MIMON HERZEL

 רחוב לטבת שש
 חסימת מוטור

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

197 HATEHNA ST. BRIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

 E-mail: herzelmimon@gmail.com

טלפונים: 052-2425242

מימון הרצל
בלבלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל/ 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

5. מטרת חוות הדעת:

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

6. פרטי המקרקעין:

6.1 גוש: 3700, רחובות.

חלקה 360.

שטח החלקה-1363 מ"ר.

תת חלקה 2.

6.2 דירה מספר 14 (מספור רציף), דירה מס' 2 בכניסה בת 2 חדרים בשטח רשום של 44.7 מ"ר.

6.3 כתובת הנכס: דירה מספר 4, כניסה ג', רחוב התגנה 58, רחובות.

7. הזכויות במקרקעין:

7.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 11.3.19 רשומים הפרטים שלהלן:

* זכות הבעלות רשומה ע"ש:

דואק יעקב ת.ז. 05448392 - 1/2.

דואק איריס ת.ז. 022586903 - 1/2.

* רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ על כל הבעלים.

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

7.3 רצי"ב צילום של הנסח:



MIMON HERZEL

מימון הרצל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושומאי מקרקעין

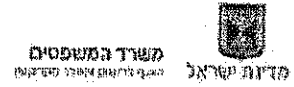
משרד מומחה
מיועץ מדינתי

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

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

תאריך: 17/08/2019
ד"ר אדר ב. תשלום
שעה: 15:51
58327 מס' מס



לשכת רישום מקרקעין רחובות

העתק רישום מפקס בתים משותפים

גוש: 3700 חלקה: 360 חנה חלקה: 2

תיאור הנכס

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	המקיים	סוג עיגול	מס' דתה
44045/2017	25/10/2017	מנר ללא תמורה	דודאן יצחק	ת.ז.	0-50448392
					החלק בבע"פ
					1/2

בעלות

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	המקיים	סוג עיגול	מס' דתה
44045/2017	25/10/2017	מנר ללא תמורה	דודאן אריס	ת.ז.	0-22585203
					החלק בבע"פ
					1/2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	בעלי המשכנתא	סוג עיגול	מס' דתה
13727/2005	01/05/2005	משכנתא	בנק לאומי לנכונות	תברוה	530000225
			בנ"פ		החלק בבע"פ
			בנ"פ		בשלמה
			300,000		
			פי כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם העוסק
44045/2017	25/10/2017	הערה בדבר העברה לזרם	בדנית ישראל
		תעודת	סעיף 4 ים לחוק רישום מקרקעין ישראל תש"ל-1000

הרכוש המשותף

רשימת	שעה במ"ר
צריח רחובות	1,303.00

קמח 1 מחנך 2



MIMON HERZEL

מימון הרצל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושומאי מקרקעין

מזהר לטובת טעמי
מסודרתי ממוחלט

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. RENOVTOT 76200

E-mail: herzelmimon@gmail.com


רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

טלפונים: 052-2425242

טלוי 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

תאריך: 11/03/2019
ד"ר אדר ב. הנש"מ
שעה: 15:51
גובה מס': 58327


משרד המשפטים
סניף ירושלים מחדש ומעודכן
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות

הצעת רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 3700 חלקה: 360 חת חלקה: 2

מזהר	מזהר	מזהר	מזהר
	א		
	ב		
	ג		

תקופה	חלקה מס' מקורי	חלקה מס' מקורי	מזהר
מזהר	10	10	3

מזהר	מזהר
מזהר	58327

מסמכים הישגים של החלקה
3700/33

סוף נתונים

בסמ התום בחתימה אלקטרונית מאשרות מענה מקורי כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בתוקף חוקת אלקטרוניקה, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 2 מתוך 2

עמוד 5 מתוך 14


MIMON HERZEL
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

 רבוי תלמידי תוא
 מוסמך ברישוי

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

 E-mail: herzelmimon@gmail.com

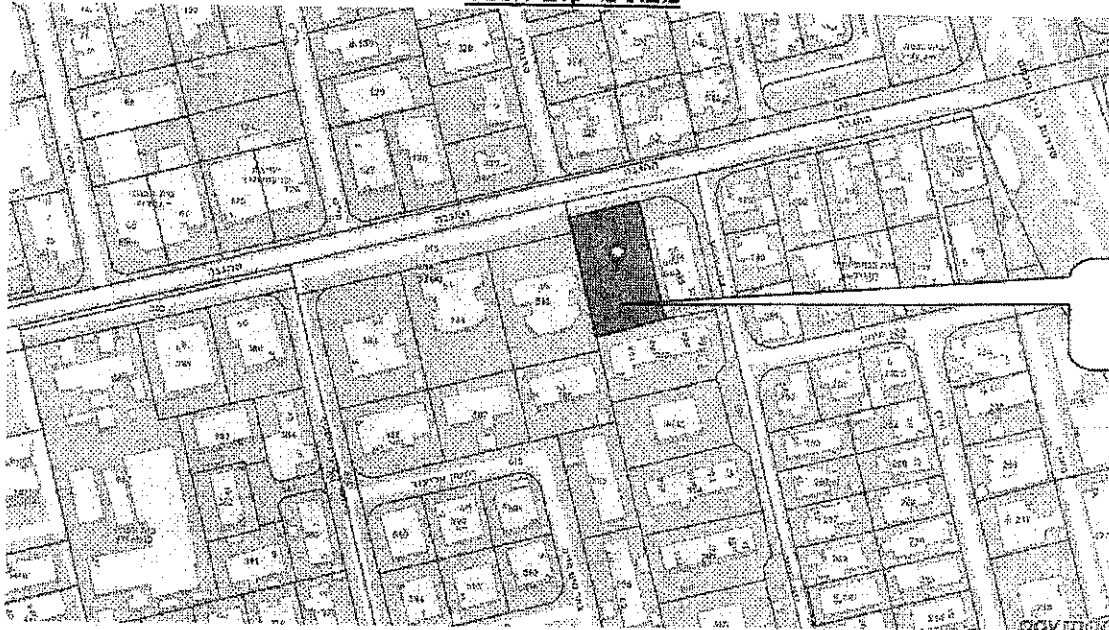
טלפון: 052-2425242

מימון הרצל
בלבלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

מפת מיקום הנכס

8. תיאור הסביבה ומהות הנכס :

8.1 הנכס נשוא שומה זו מהווה את תת חלקה 2, חלק מחלקה 360, בגוש 3700-דירת מגורים בת 2 חדרים בקומת קרקע פרטר והמצויה ברחוב ההגנה 58, רחובות.

8.2 רחוב ההגנה מצוי בחלק הדרומי/מזרחי של העיר. הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה של בניינים בני 3-4 קומות שניבנו לפני כ-55 שנה. נחשבת לבינונית/טובה, בעלת חתך סוציו אקונומי בינוני/טוב.

8.3 על החלקה בית משותף עם 3 קומות-קרקע (פרטר), א', ב' ועם 3 כניסות. בכל כניסה 6 יחיד ובסה"כ 18 יחיד בבניין.

8.4 הדירה נשוא השומה מצויה בקומת קרקע (פרטר- עליה של 3 מדרגות), בכניסה ג'. כניסה ג'-הכניסה המרוחקת מהכביש. הדירה פונה לכיוונים-מזרח, מערב ודרום:

8.5 בסביבה פיתוח מלא הכולל חשמל, מים, טלפון וכיו.


MIMON HERZEL
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

 בית לבינה עשוי
 מקצועי מיוחד

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

 E-mail: herzelmimon@gmail.com

טלפונים: 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. תיאור הנכס:

9.1 הנכס נשוא השומה ניבנה מבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון מזוין.

הקירות והתקרה מטויחים וצבועים בלבן/מגוון צבעים. הגג מקורה בבטון.

חיפוי קירות חוץ - טיח. חיפוי קרמיקה על הקירות במטבת, בחדר הרחצה והשירותים.

הריצוף קרמיקה בכל חלקי הדירה (הדבקה).

במטבת ארונות עליון ותחתון בסטנדרט בינוני.

החלונות מעץ ומאלומיניום. בכניסה לבית דלת עץ פשוטה (אפילו לא רב בריחית).

בדירה מותקנים שני מזגנים מפוצלים.

9.2 פירוט חלקי הדירה:

*. סלון

*. מטבח + *. פינת אוכל.

*. חדר רחצה ושירותים.

*. חדר שינה.

*. מרפסת סגורה צמודה לסלון.

9.3 מצב בדיק ותחזוקת הדירה:

מצב בדיק ותחזוקת הדירה הינו די טוב.

ניתן לראות כי הדירה שופצה לפני מספר שנים וכי מצבה התחזוקתי די טוב

ביחס לגיל הבניין שניבנה לפני כ-55 שנים.

בדירה נצפו הליקויים שלהלן:

*. בתריס של המרפסת הסגורה הצמודה לסלון חסרות רפרפות.

*. תריס די ישן במצב תחזוקתי נמוך.

9.4 חריגות בניה:

בנכס לא נצפו חריגות בניה.

9.5 רישום בית משותף:

*. דירה בשטח רשום של 44.7 מ"ר.

*. קומה ראשונה.

*. חלקים ברכוש המשותף-1/18.

*. שטח חלקה-1,363 מ"ר.

*. 3 כניסות-א/ב/ג'.



MIMON HERZEL

מימון הרצל

דואר לכתובת שטוחה
מספר חשבון: 08-9493643/4

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

מלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BETT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmimon@gmail.com

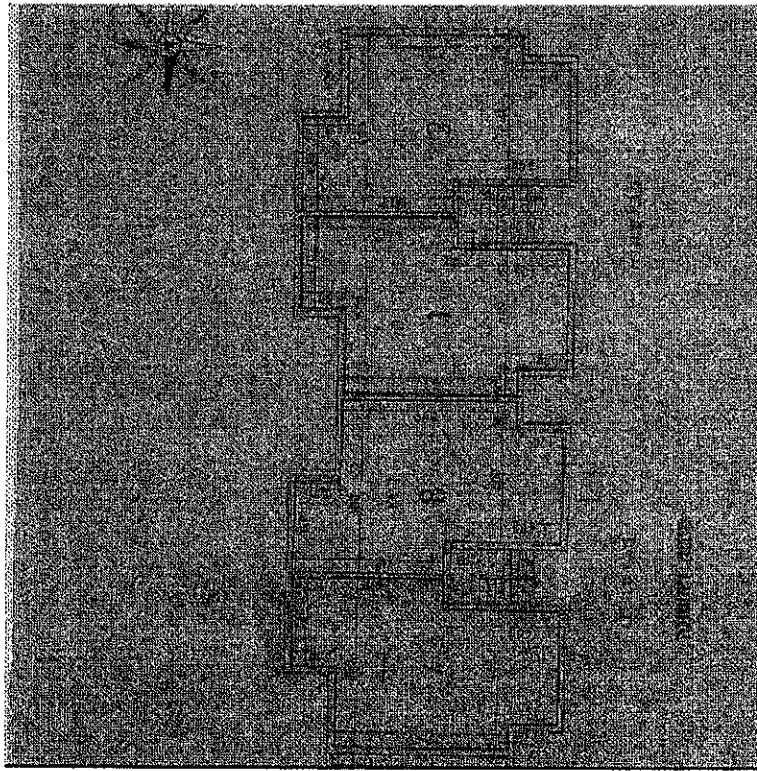
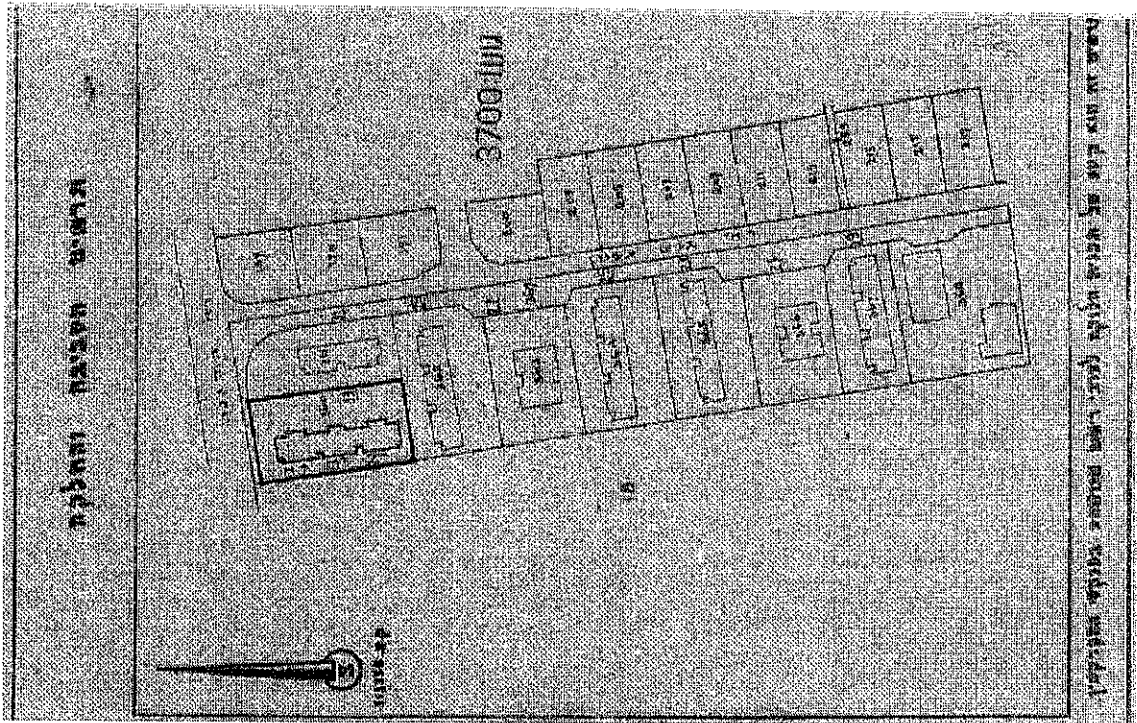
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

טלפקס: 052-2425242

טל 08-9493624, פקס 08-9493643/4

תשריט לרישום בית משותף




MIMON HERZEL
מימון הרצל

 רחוב התאנה 197
 רחוב עזרא 4

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
בלבלו 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' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

10. עקרונות השומה:

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

- 10.1 מיקום הנכס ואופי הסביבה.
- 10.2 מחירי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה בתאריך הקובע.
- 10.3 המצב השורר בשוק המקרקעין בתאריך הקובע.
- 10.4 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, חופשי מכל חוב, שעבוד או משכנתא ובבעלות מלאה.
- 10.5 לא הובאו בחשבון נושאי מיסוי במקרקעין - היטל השבחה ומס שבח מקרקעין - אשר יחולו - באם יחולו.
- 10.6 הערכת שווי שוק - נכונה לתאריך הקובע-יום הביקור בנכס -11.03.2019.
- 10.7 הערכת השווי לא כוללת מיטלטלן.
- 10.8 הבאתי בחשבון את שטח הדירה, גיל הבניה, סטנדרט הבניה והמצב התחזוקתי.
- 10.9 הערכתי הינה ויזואלית בלבד ולא נבדקו על ידי פגמים ואו ליקויים נסתרים.
- 10.10 הדירה מוערכת בהתאם למצבה כפי שהיה בעת ביקורי בנכס.



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

מימון הרצל

בלבלו ושמאי מקרקעין

רחוב לישבת טייבו
מסדקת גומחה

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

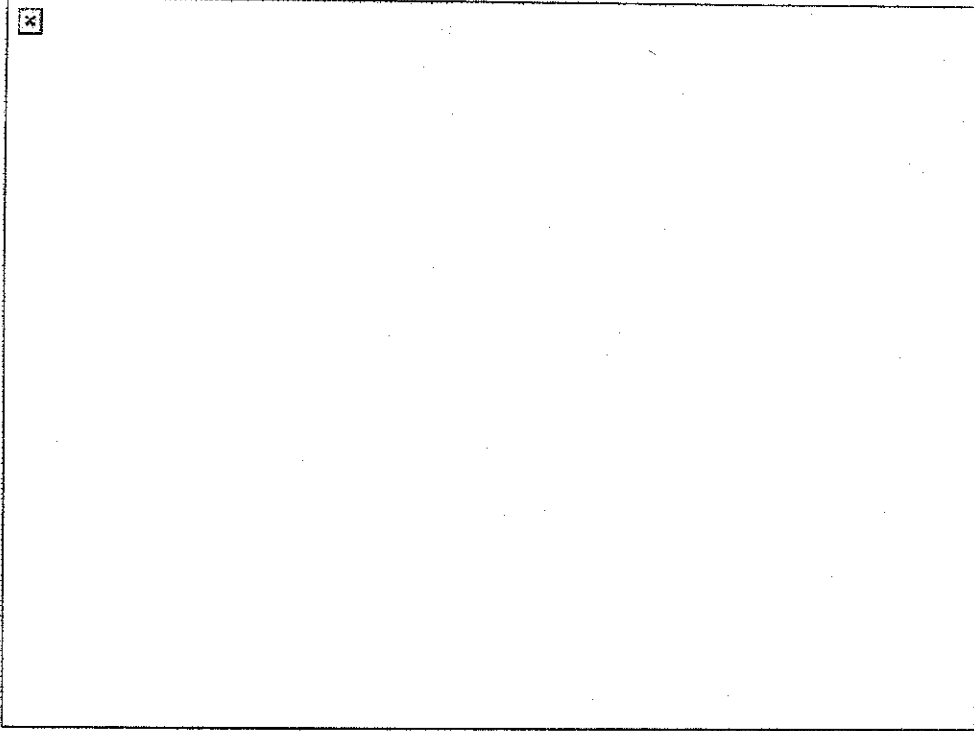
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2425242

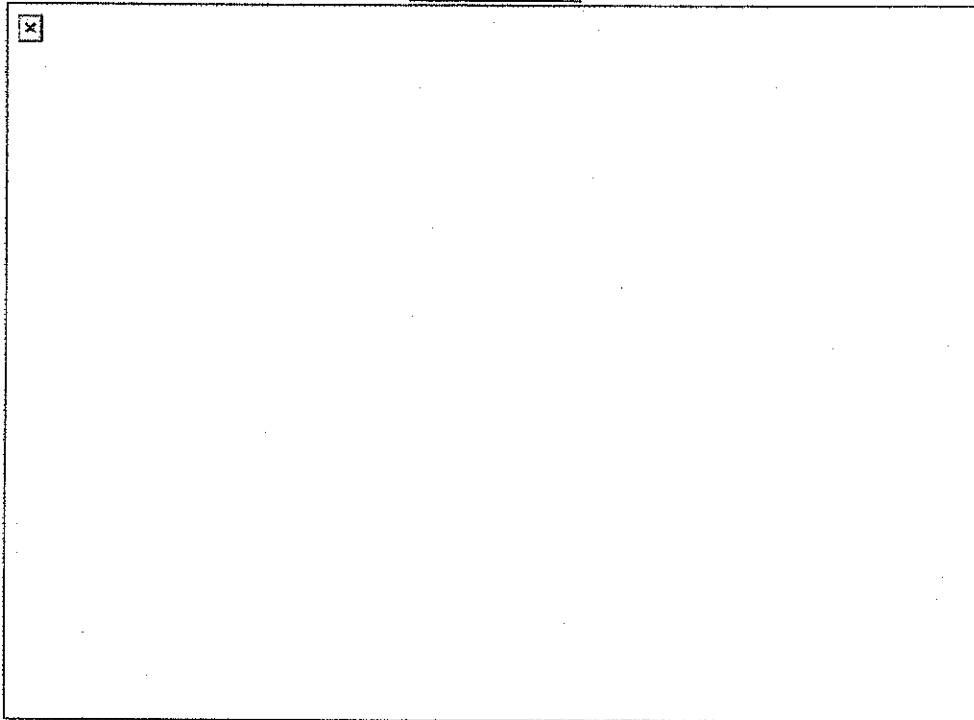
טל: 08 - 9493624, 08 - 9493643/4

11. צילום הנכס:

מבט על המטבח



מבט על הסלון




MIMON HERZEL

 מומחה מעריך
 מקרקעין ומגורים

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

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

מימון הרצל
כלכלן ושומאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493624 - פקס 08 - 9493624

12. מצב תכנוני:
12.1 להלן ריכוז של כל תוכניות בניין עיר החלות על החלקה מתוך האתר של עיריית רחובות.

05/12/2018	בתוקף	רח/2000/178	014-0161527	⊗
09/02/2018	בתוקף	הוראות בדבר בניית פדגולות	4/2/2000	⊗
31/03/2015	בתוקף	הוראות בדבר עמדת שירות	6/1/2000	⊗
09/11/2014	בתוקף	רח/מק/2000/כ - "בריכות שחייה"	414-020408	⊗
07/01/2014	בתוקף	הוראות בדבר הישן מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	10/2000	⊗
11/06/2012	בתוקף	שינוי לתמ"א/38	3/38/2000	⊗
18/08/2010	בתוקף	הוראות בניית בדבר בניה על גגות	3/1/2000/מק	⊗
17/05/2010	בתוקף	הוראות בניית לבניה בקיד משותף	1050/מק	⊗
11/08/2009	בתוקף	הגדלת חדרי יציאה לגג	2/2/2000	⊗
26/03/2007	בתוקף		3/1/2000/מק	⊗
18/05/2005	בתוקף	לחיזוק מבנים קיימים בסני רעידות אדמה	תמ"א/38	⊗
12/11/2003	בתוקף	חכנית מתאר מהחית מס' 3 שינוי 2	2/2/03/15/ח	⊗
16/03/1997	בתוקף	הרחבת דרך רחוב גוש עציון	01/400	⊗
15/08/1996	בתוקף	חשתיות השמלוח קרקעיות	0/2000	⊗
28/05/1996	בתוקף	הוראות בדבר מרתפים	1/3/2000	⊗
24/09/1981	בתוקף		400	⊗
	בתוקף	חריצ גוש עציון	3/52/2	⊗
29/05/1980	בהפקדה		2000	⊗



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

מימון הרצל

בלבלו ושמיא מקרקעין

דואר לכתב טלפון
הדוארין משרד

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

E-mail: herzelmimon@gmail.com

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

טלפון: 052-2425242

זכויות בתוקף לחלקה

מס' זכרון	תאריך	שטח	מדינה	מס' זכרון	תיאור
	16/03/1997	41/400		3	הסכד קומה
	16/03/1997	41/400	ח	8.50	גובה
	16/03/1997	41/400	ח"ד	1242	קניין בניה עסקי
5	16/03/1997	41/400	ב"ר	151	שטחי שטח
5	16/03/1997	41/400			קניין
5	26/03/2007	2/1/2000/חק	ב	3	קניין קניין - מרחף
5	26/03/2007	3/1/2000/חק	ח"ד	3	שטח מוסך ליח"ד
5	26/03/2007	2/1/2000/חק			העדות למחסנים
5	26/03/2007	3/1/2000/חק			העדות למרחף
	16/03/1997	41/400	ב		קומה ג
1	11/08/2009	2/1/2000			הודאות בניה
2	15/08/2010	2/1/2000/חק			הודאות בניה
1	11/02/2016	4/1/2000			הנהיית ציציבית לסכנה
1	11/02/2016	4/1/2000			תנאים להצאת היח"ד לסכנה
2	16/03/1997	41/400			הודאות בניה
1	16/03/1997	41/400			הודאות בניה
3	16/03/1992	41/400			הערה
1	16/03/1997	41/400			הערה מס' 2
1	17/05/2018	1/1/2000			תוספת בניה במגרש משותף

12.2 התוכניות הרלוונטיות בעיקר לחוות דעתי הינן אותן תוכניות העוסקות בתמ"א 38. תוכנית רח/2000/טז ו-תוכנית רח/2000/טז.1.

12.3 קיימת מגמה תכנונית בעיריית רחובות לקדם הלכים של בינוי בינוי במספר שכונות ובין השאר גם בשכונה בה מצויה הדירה נשוא שומה זו.