



**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

תחילת עיסוק  
מקרקעין מיוחדת

**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

טל/פקס: 08 - 9493624

טל/פקס 08 - 9493624

תאריך: 25.3.19  
תלה"מ 18-10-54982  
סימובין: 29360

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

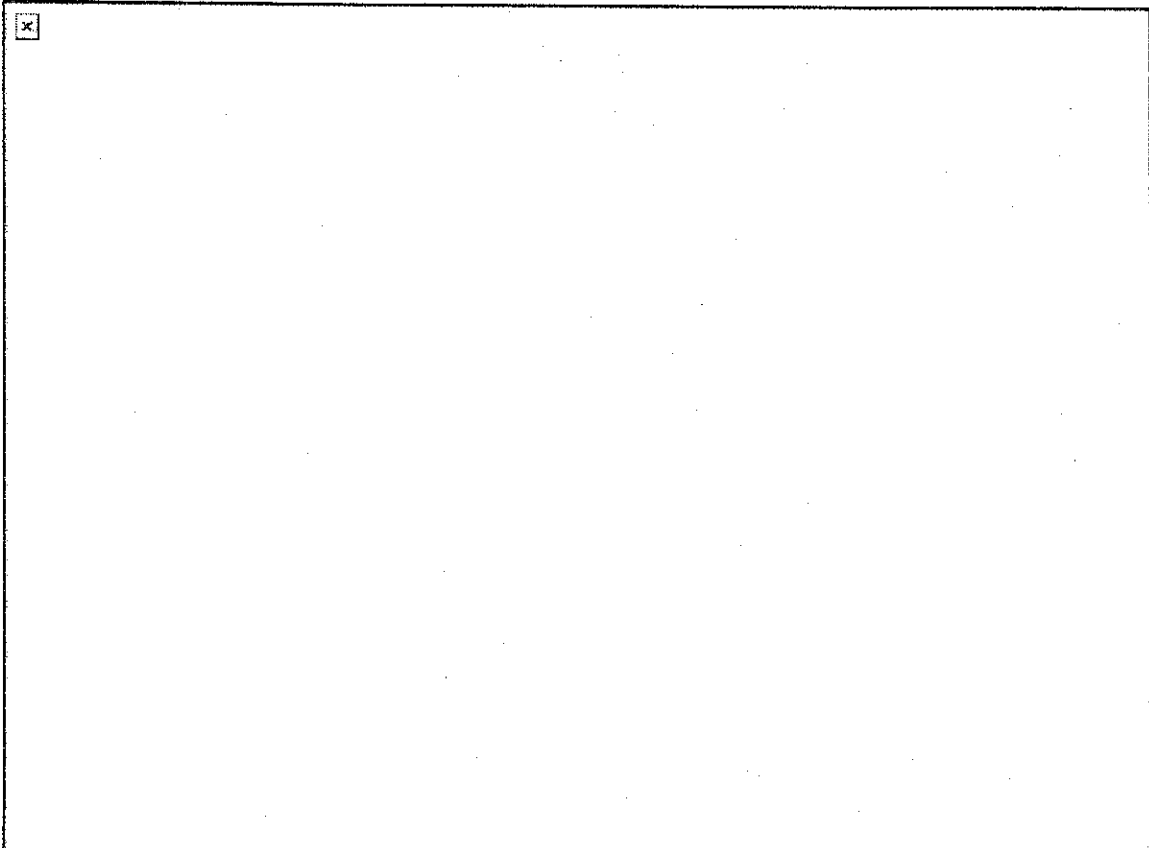
לכבוד  
עו"ד חנה טביב  
רחובות  
ג.ג.,

הערכת שווי מקרקעין

**הנדון: דירה מספר 18-רחוב יואל השופט 4- באר שבע**

גוש 38073, חלקה 90, תת חלקה 18

מבט על חזית הבניין




**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 רחוב התאנה 197  
 מוסקין חיפה

**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

טלפקס: 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-אונ' בר אילן + מרכז פישר להכשרת בוררים בישראל.

החל משנת 1989 עוסק בשמאות מקרקעין.

\* שמאי 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 בראש"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 ממשרד. הביקור בנכס היה ללא נוכחות שני הצדדים. הדירה הוצגה ע"י מר אייל רייס - השוכר. הדירה מוחזקת בשכירות. לא הוצג בפני חוזה שכירות, הונח כי מדובר על שכירות חופשית ולא מוגנת.

#### 3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס - 05.03.2019.


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

רחוב חתונה 197

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב חתונה 197, מושב בית גמליאל

מקרקעין וייעוץ

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

#### 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 נתמנתי 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: 38073, באר שבע.  
חלקה: 90.  
שטח החלקה הרשום - 1,971 מ"ר.  
תת חלקה 18.
- 6.2 דירת מגורים בקומה ב' (שלישית עפ"י הנסח) בת 3 חדרים בשטח רשום של 48.10 מ"ר.  
שטח הדירה ברוטו כ- 57 מ"ר.  
בניין 3 קומות- קרקע, א', ב'. בכניסה ד' יש 4 קומות.
- 6.3 כתובת הנכס: דירה מספר 18, כניסה ג', רחוב יואל השופט 4, שכונה ד', באר שבע.


**MIMON HERZEL**
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**
**מימון הרצל**
**כלכלן ושומאי מקרקעין**

מיקום משרד

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

מיקום משרד

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

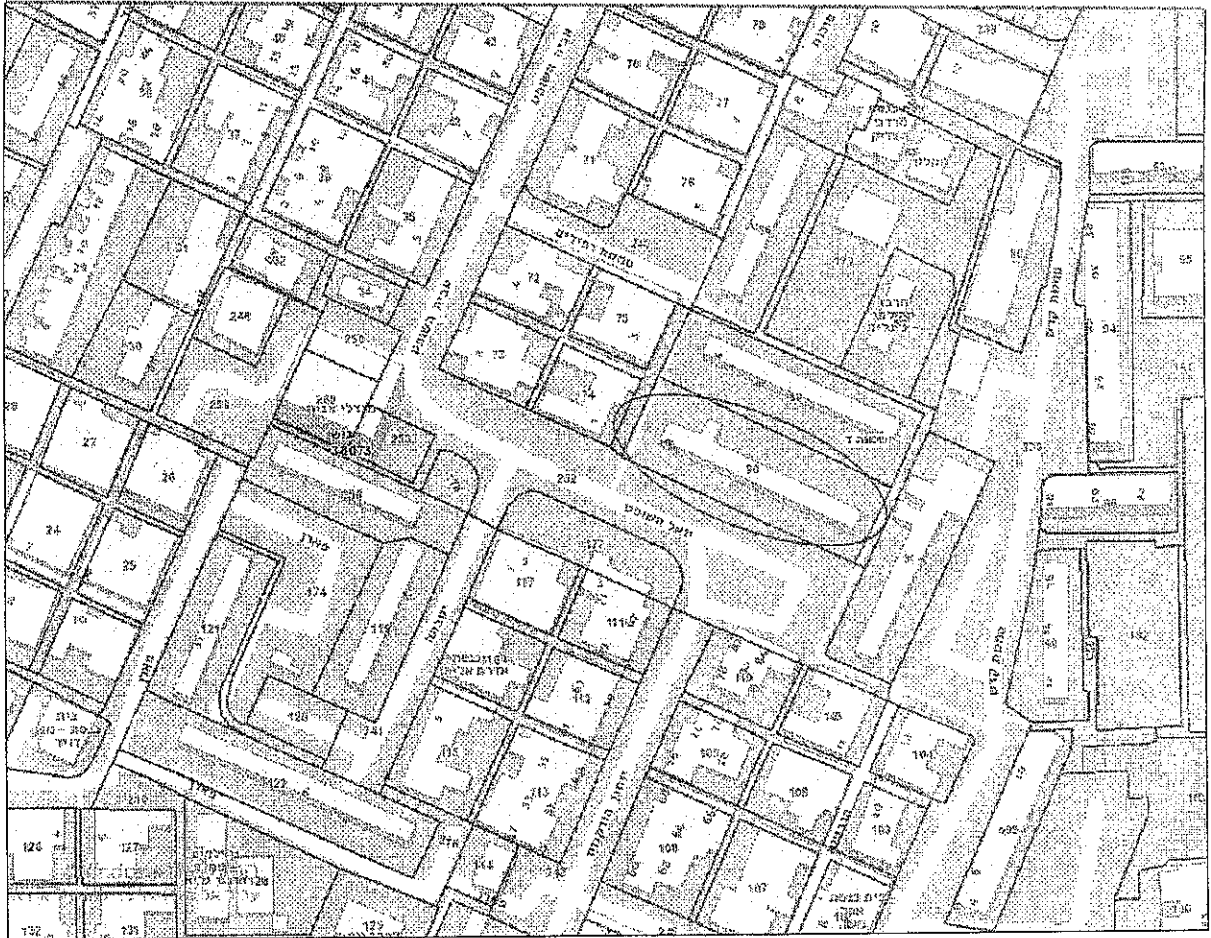
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

E-mail: herzelmimon@gmail.com

טל' 08 - 9493624 מקט, 08 - 9493643/4

טלפונים: 052- 2425242

**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**

**מימון הרצל**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

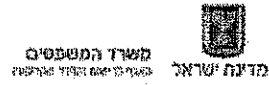
E-mail: herzelmimon@gmail.com

טל' 08 - 9493624 פקס 08 - 9493643/4

טלפקס: 052- 2425242

מטה לרשות מקרקעי ישראל  
מחלקת שומאי מקרקעין

תאריך: 18/03/2019  
שם: י"א אורי ב. הרצל  
שעות: 08:48  
מס' מס': 41814



לשכת רישום מקרקעין באר שבע  
**הותקן רישום פנקס בתיים משותפים**  
גוש: 38073 חלקה: 90 תת חלקה: 18

תיאור הנכס

תאריך ירידה	תאריך קבלה	שטח ברוטו	החלק ברישום המקרקעין
		48.10	24/024
מדינה			

בעלות

מס' שטר	תאריך	החזקת פנימה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
24002/2000/1	12/11/2000	מס'	דואק עקיב	ת.ז.	050448303
					מחלקת שומאי
					1/2

מס' שטר	תאריך	החזקת פנימה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
24002/2000/1	12/11/2000	מס'	דואק אריס	ת.ז.	022585003
					מחלקת שומאי
					1/2

הרכוש המשותף

רשימת קריית באר שבע	שטח ברוטו	1,071.00
מבנה	אבן	
	א	
	ב	
	ג	
	ד	

תחילת	תת חלקות מס' מקור	מס' מס
	27	27
מס' זיהוי	תחילת בית המשפט	מס' זיהוי
1421083	715548	

עמוד 1 מתוך 2


**MIMON HERZEL**
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**
**מימון הרצל**
**בלבלן ושמאי מקרקעין**

רחוב התאנה 197

רחוב עזרא 4

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

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

טלפון: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

**8. תיאור הסביבה ומהות הנכס :**

8.1 הנכס נשוא שומה זו מהווה את תת חלקה 18, חלק מחלקה 90, בגוש 38073- דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה ב' 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 3-4 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 יח"ד ובכניסה אחת (כניסה ד') 4 קומות עם 8 יח"ד ובסה"כ 26 יח"ד בבניין. בבניין לא מותקנת מעלית.

8.4 הדירה נשוא השומה מצויה בקומה ב' (שנייה מעל קומת קרקע), בכניסה ג' - הכניסה השלישית ממזרח ופונה לכיוונים- צפון ודרום.

8.5 בסביבה פיתוח מלא הכולל חשמל, מים, טלפון וכ"ו.

**9. תיאור הנכס :**

9.1 הנכס נשוא השומה ניבנה מבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון מזוין.

הקירות והתקרה מטויחים וצבועים בלבן/מגוון צבעים.

חלק מהקירות מחופים בעץ דקורטיבי. הגג מבטון יצוק.

חיפוי קירות חוץ - טיח.

חיפוי קרמיקה על הקירות במטבת, בחדר הרחצה והשירותים.

הריצוף קרמיקה בכל חלקי הדירה (הדבקה).

במטבת ארונות עליון ותחתון בסטנדרט טוב.

החלונות מעץ וכן גם מאלומיניום.

בכניסה לדירה דלת רב בריחית.

בדירה מותקנים 3 מזגנים מפוצלים.


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

 בית דעת שטח  
 מסיקון ביטוח

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

 E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto: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, פקס 08-9493624

**9.2 פירוט חלקי הדירה :**

\* סלון

\* מטבח

\* פינת אוכל

\* חדר רחצה ושירותים

\* שני חדרי שינה

\* מרפסת שרות

**9.3 מצב בדיק ותחזוקת הדירה :**

מצב בדיק ותחזוקת הדירה הינו די טוב. קיימת רטיבות די קשה בתקרה. 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 :**

קיימים סימני רטיבות + קילופי טיח במספר מקומות בתקרת הדירה. מקור הרטיבות-ככל הנראה מהגג המשותף. קיימת בעיה עם הכבל להעלאת תריס גלילה.

**9.5 מצב בדיק ותחזוקת הבניין :**

מצב בדיק ותחזוקת הבניין הינו טוב (למעט הגג שלא נבדק). 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 שלישית (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**

הגן לרשות מימון

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**מלכלן ושמאי מקרקעין**

מיקום: בית גמליאל

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)

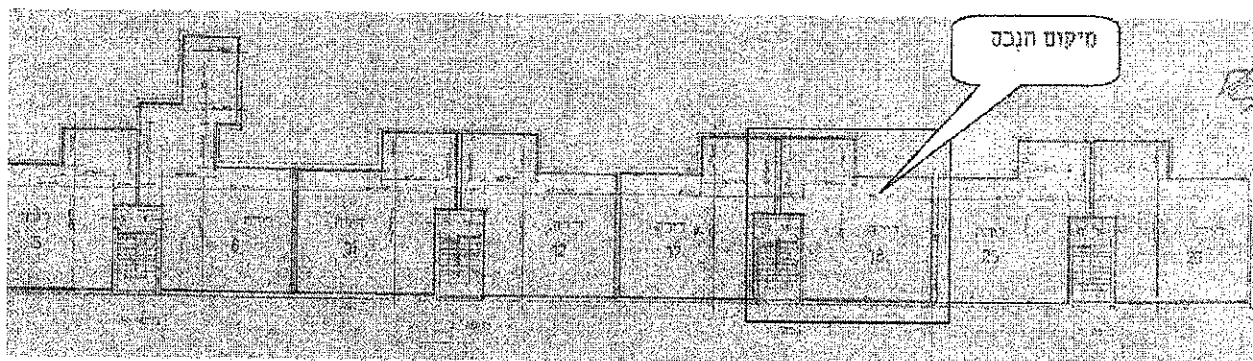
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

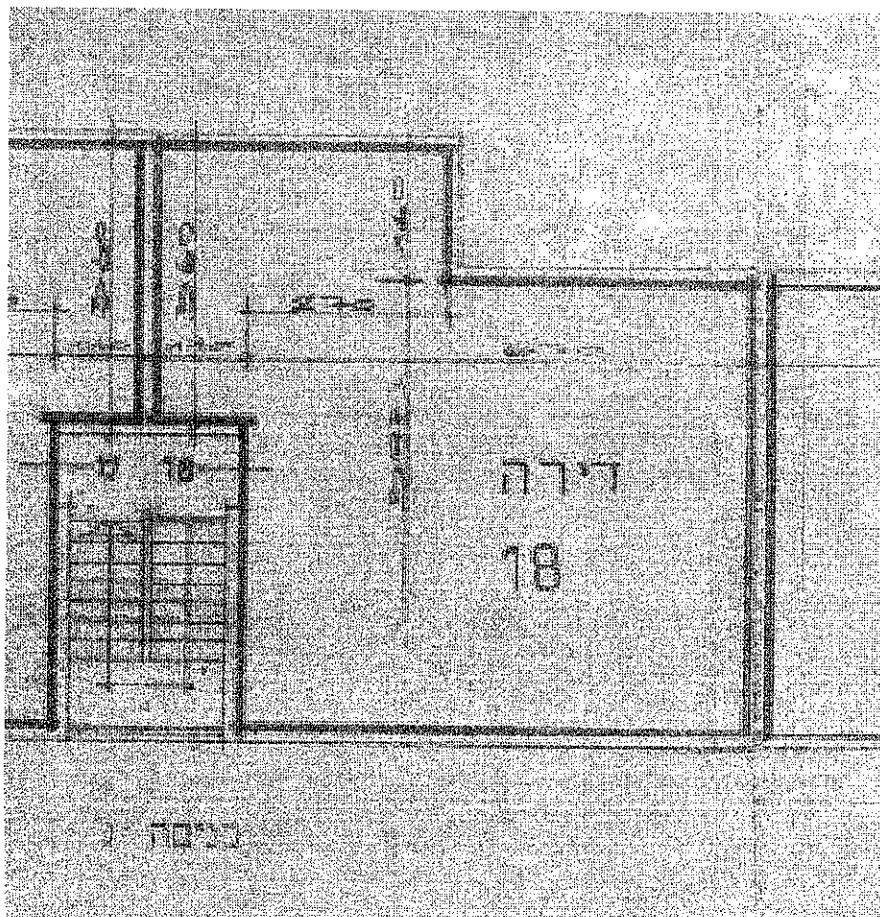
טלפונים: 052-2425242

טל' 08 - 9493624, פקס 08 - 9493643/4

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



**מבט על תוכנית הדירה**







**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

מחיר לתיבת טקסט  
מסמכים מיוחדים

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושומאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

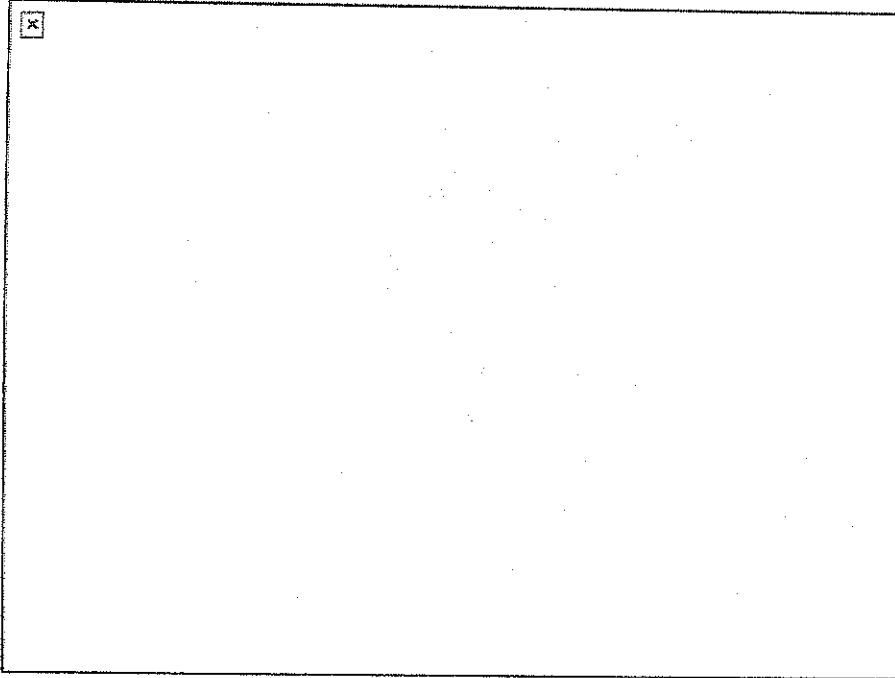
E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

טלפקס: 052-2425242

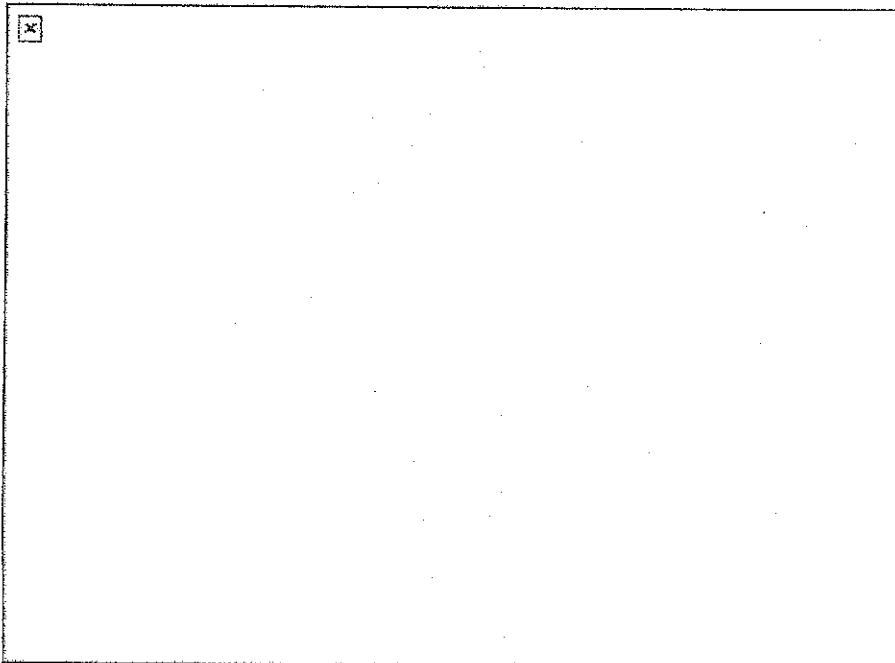
טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

10. צילום הנכס:

מבט על המטבח



מבט על הסלון





**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**כלכלן ושמואי מקרקעין**

ד"ר מימון הרצל  
מיומנות מיוחדת

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

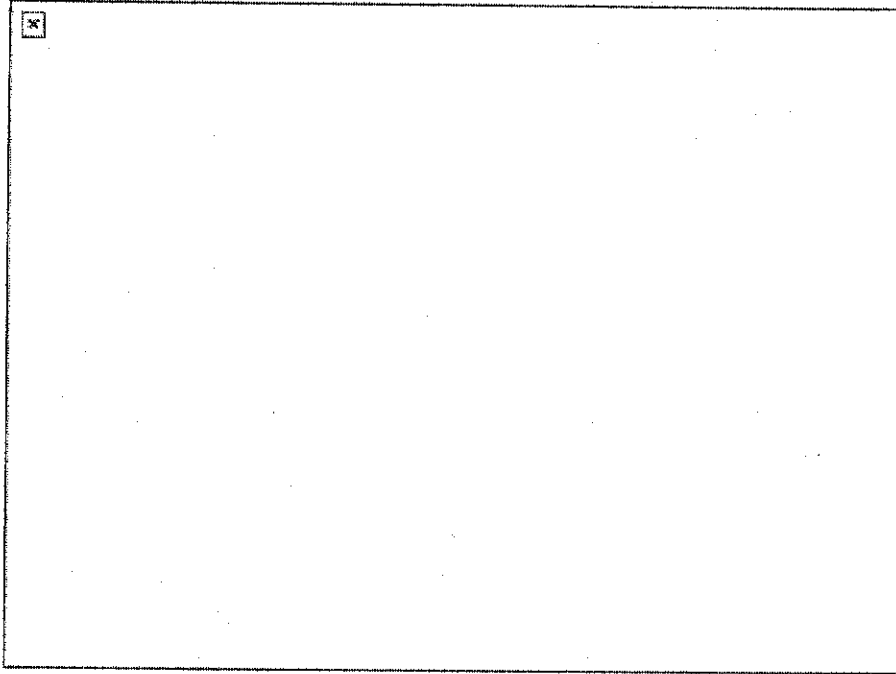
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

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

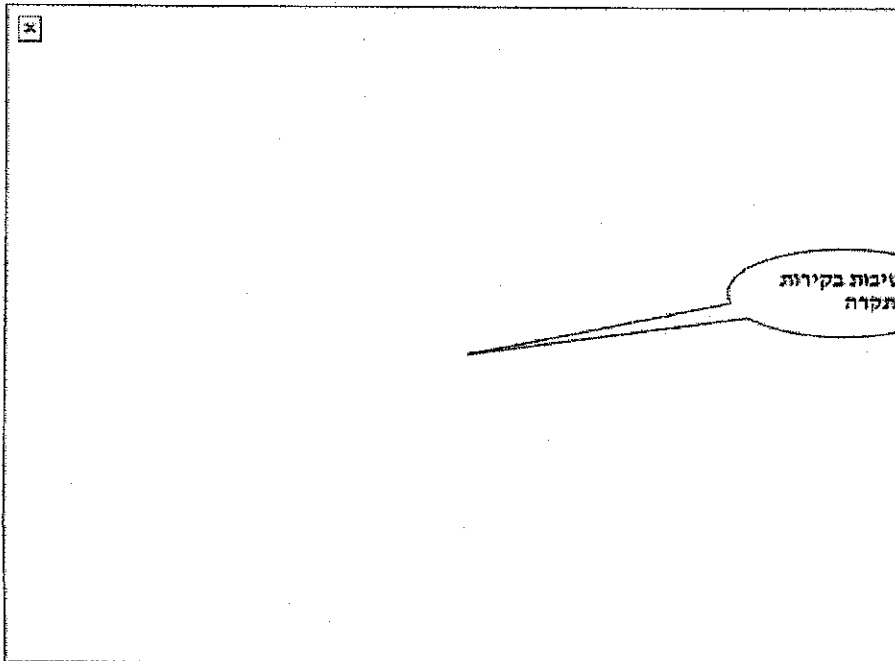
טלפון: 052-2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

**מבט על חדר הרחצה והשירותים**



**מבט על רטיבות בקירות ובתקרה**



רטיבות בקירות  
ובתקרה


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 רחוב התאנה 197  
 מיקום: בית גמליאל

**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

**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 היתר לתוספת בניה.

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

אזור מגורים ג'.

מספר יח"ד: 24.

מספר קומות: 3.

שטחי בניה:

תוספת שטח עיקרי ליח"ד - 70 מ"ר.

תוספת שטח שירות ליח"ד - 20 מ"ר.



**MIMON HERZEL**

**מימון הרצל**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**בלבלו ושמאי מקרקעין**

הג'י קרייבט שטיין  
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](mailto:herzelmimon@gmail.com)  
סלקום: 052-2425242

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

**מצב דף מידע תכנוני מאתר הוועדה**

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה – באר שבע**  
**תמוזדע לערבי תרצ"ח המועצה בלבד - (אין) מנהלות מידע לפי שעה 119 לחוק התכנון והבניה**

תאריך: 20/03/2019

לפניו ה"ה:  
מתלוב המבקש:  
טלמון:

תעודת זהות של הבנין

גוש: 18073 חלקה: 90  
שטח חלקה רשום: 1971 מ"ר  
מגורש: 229 תב"ע קובעת מגורש: 5 / 03 / 138 / 7

מ"ס / בית: 2

רחוב יואל השלישי

שטוח: ד'

רשימת תכניות רלוונטיות לתכנון הבנין:

מ.מ. חקף	תאריך תוקף	מסמך התכנון	שם התכנית	תכנית בתוקף
4582	09/11/1997			17 / 131 / 03 / 5
3702	29/09/1989		שילוב בהתחלת בניה	17 / 138 / 03 / 5
	05/11/1981			7 / 138 / 03 / 5
1610	12/03/1970		תכנית מתאר ב"ש	102 / 02 / 5
6193	26/01/2011	05/03/2009	הוספת הנחיות ומגבלות בניה	תוכניות משותפות 155 / 102 / 02 / 5
3404	27/11/1996		תוכנית גזשאות-הסנה	442 / 102 / 02 / 5
	08/08/2012		תכנית מתאר מנהלת חלוקת מחוז דרום שיעוי מס' 23 אזור באר שבע	תוכנית מתאר מנהלת 23 / 14 / 4 / 5
4845	23/01/2000		תכנית מתאר מנהלת- מחוז דרום	תמ"מ / 4 / 5
2086	27/01/2011		תכנית מתאר ארצית למתחמים פז"מ (ולכא"מ)	תוכנית מתאר ארצית 10 / 7 / 10 / 5
5397	18/03/2003		תכנית מתאר ארצית לחידוק מבנים במני רעידות אדמה	תמ"א / 38 / 5
5079	30/05/2002		תכנית מתאר ארצית לתקשורת חלק א' - מתקני תקשורת קטנים וקטנים	תמ"א / 26 / 5

רשימת התוכניות בתוקף שאינן רלוונטיות לטביעת זמילת הבניה בתלכה:

תכנית	תאריך תוקף
5 / 138 / 03 / 5	20/10/1977
5 / 138 / 03 / 5	02/06/1965

תכנית ראשית:

תכנית: 5 / 138 / 03 / 7

יעוד: אזור מגורים 1

תכני הבנין עיקריים:

תכנית/שימושים

תכנית

אזור מגורים 3

[מתכנית: 5 / 138 / 03 / 07]



# MIMON HERZEL

## ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

# מימון הרצל

## בלבלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

טל' 08-9493624, פקס 08-9493624

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

טלפקס: 052-2425242

טל' 08-9493624, פקס 08-9493624

שטחי בניה	מ"ר	מחבנית	תיאור
תוספת שטח עיקרי לתיאור	70	[17 / 131 / 03 / 5]	החום מוזניב לתוספת יהיה התחום המסומן בתשריט עבור כל מבוה, במקרה של תוספת על גג בנין, בקומת עמודים או במסלולים, גודל של דירה כולל תוספת שטח עיקרי יכול להגיע עד 120 מ"ר.
תוספת שטח שירות לתיאור	30	[17 / 131 / 03 / 5]	לא תיבנה תוספת על מטרות תשתיות קיימות. בקשות לתיאור בניה יכילו תוכנית לפתרון קווי תשתית במגרש. נא לתאר תוספת על גבי הג הקיים לכל היצרות שבקופסה העליונה בתנאים הבאים:
תוספת בניה		[17 / 131 / 03 / 5]	1. השרדה דוודי השמש לכל היצרות באגן. 2. הסכמת בואי הו כליהת בנכס. 3. התוספת תהיה עד 50 מ"ר שטח יוקרי, שטח הגג יחולק באופן יחסי לגי מסג היצורים בקומה האחרונה. בבנינים עם קומת עמודים ניתן לבנות תוספת בקומת או לדירות בקומה או בתנאי השדרת בנייתם. תוספתות ומערכות מותאמות בקומת עמודים והתכנית בעלי הרכיבים בנכס. רצוי לשלב בתוכנו התוספות מורכבות. התוספות לא יחרגו מקווי תחום היצרות הקיימות אלא במסלולים.
מיקום תוספת הבניה		[17 / 131 / 03 / 5]	היות קדמית ואחריות.
צפיפות/ יחיד	24	[17 / 131 / 03 / 5]	אין להוסיף יחיד על תוספת בניה.
מס' יחיד		[17 / 131 / 03 / 5]	קומות/ גובה
מס' קומות	3	[17 / 131 / 03 / 5]	מס' קומות
קומת גג		[17 / 131 / 03 / 5]	קומת גג
קומת בניה		[17 / 131 / 03 / 5]	קומת בניה
קומת בנין		[17 / 131 / 03 / 5]	מסומן בתשריט. במקרה של תוספת בחזית כניסות תובטח כניסה ברזום מיוחדת של 3.5 מ' ברויץ ובגובה קומה אחת לפחות.
תניה		[17 / 131 / 03 / 5]	התניה תהיה בתחום המגורש ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר ישנן.
חניה		[142 / 102 / 02 / 5]	חניה מתוכנית משאית
יש צינן במסמכי התוכנית		[142 / 102 / 02 / 5]	המצויים באותן האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל בכתובת: <a href="http://www.wumi.gov.il/uribot/taiba">http://www.wumi.gov.il/uribot/taiba</a>
יש צינן כי המידע המופיע באתר מנהל מקרקעי ישראל הינו באחריותו תכליתית.		[155 / 102 / 02 / 5]	חובלות נוספות מתוכנית
שטחי שירות ומרווחים - ת.נ.ש.א.ית		[155 / 102 / 02 / 5]	כאשר תב"ע קובעת כוללת הנחיות או פירוט שטחים למחסנים וסככות, תכנית נשואית 155/102-02/5 להלן אינה רלוונטית למגורש זה.
אשר אין הנחיות כאלו, יש צינן במסמכי התוכנית בהתאם לתנאים הבאים:		[155 / 102 / 02 / 5]	התוכנית תחול על מגרש מגורים מרחב ותכנון העסקמי של ביש שביים אישורה של תכנית זו עולים על אחד או יותר מהתנאים המפורטים להלן:
1. על המגרש חלה תוכנית מפורטת או מתאר שאינה כוללת פירוט של שטחי שרת		[155 / 102 / 02 / 5]	ובהתנאים ו/או לסככות רכב.
2. על המגרש חלה תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר שפורסמה שהיא השטחים		[155 / 102 / 02 / 5]	השטחים לבניה כהגיה מבני עזר ללא פירוט.



# MIMON HERZEL

## 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](mailto:herzelmimon@gmail.com)

טלפקס: 052-2425242

# מימון הרצל

## בלכלו ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

3. ועל המורש להגיש תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר לבטוח רדיוס לבגורים, הסכמת  
 גם לרונה בן נמכרטים בה שטח שירות אך לא נקבעו בת הדראות לנכסנים בדידות וכן.  
 4. לענין קביעת מרותחים מוערים במורש, חלה תוכנית על כל המורשים שמעדם  
 מנורים צמודי קרקע

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

### מרחב סוגן

במית הדרי מלגן עמי' הוראות הני"א ובאי"שורי. יש להשתדל לבנות תוספת מרובות לבנוסה שלמה ולתכנן את המסדרים זה מול זה עמי' דרשות הני"א.

### השתיה

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

### השתיה ביוב וניקוז

כל הבנות שיש להן סכסוף מוכנית הטיעון את ההתבררות למערכת ולשתיה קיימות במורש ובסכסוף או כל שניו בגומר קיים, ואישור עמי' מהנדס הועדה.

### החליות בגיה

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

### תנאים למתן החזר בגיה

החזר הבניה יוצא עמי' תכנית זו ונפיי תכנית בקשה להיתר הכוללת תכנית מורש המפרטת את פרטונת התשתית מהכיתוח וטרך האתלולת בניין הקיים, כולל צינן תוספות קיימות וסוגיות תכנית זו תוש על גבי תכנית מזיחה מצב קיים כחוק.

### מספתי התכנית

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

התכנית כוללת 13 דמי הוראות בגוליון אור. תשריט ערוך בק.מ. 1, 1250, 6-ג' גיליונות מספתי גומים (חלקות בק.מ. 1, 1250) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### תכנית בגיה

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

תכנית בגיה באשרות קיימות ישארה בתוקף והיתרי בניה יוצאו על-פיה.

### שלבי בצוע

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

התכנית תבוצע טוך 15 שנים מיום אישורה.

### חומרי גמר

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

חומרי גמר לתכנית יהיו מועמרים קשיחים כגון אבן טורה, פסיפס, קרמיקה, סופר קרטיז וכיו"ב. תוספת על גגות מבנים תחוצה ברואפים בצבע טרה-קוטה. חומרי הגמר השלבים בבנין הקיים ויואמנו לשביעות רצון מהנדס הועדה. לכל המורשים הני"א יש לקבל את אישור מהנדס העיר.

### חלונות

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 131]

במקרה ושתיה חיונית יבנו במרחק הקטן מ 2 מ', יתור החלונות עליונים בלבד בגובה מול 1.8 מ' מ' מוכנה הרצפה.

### מבואות כניסה צמודות קרקע

[מתכנית: 03 / 5 / 17 / 138]

תוער ציאת כניסות נפרדות לכל דירת ולרורה בקומת הקרקע וכן הצמדת חלק מהחצר לשימוש הרצוי בתאום חל על פי תכנית הבינוי והעיצוב שומאשר.

### הוראות בתוכנית מתאר מחליות/ ארצות

[מתכנית: תמא / 36 / N]

### מתקני שירות קצינים העיריים

תכנית מתאר ארצית לתשתיות חלק א- מתקני שירות קצינים העיריים. לתרבות יש לענין במסגרת התכנית המפורטים באתר האינטרנט של מורש העלים או מנהל מקרקעי ישראל.

### חיזוק מבנים נלוו העדות אדמה

[מתכנית: תמא / 38]

תמא 38 על הירדנה (תמא 1A/38 תמא תמא 2/38 תמא 3/38) - תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כבני רעידות אדמה.

ישולם התכנית בחלקה זו סוף למדינת העירייה, למכון ולמורש העירייה באזור. התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, לפחות מבנים תקן ישראל ת"י 413 סמו איתם מתחילת.

להרחבה יש לענין במסמכי התוכנית, המפורטים באתר האינטרנט של העלים או מנהל מקרקעי ישראל.

### תכנית מתאר מחליות נלוו דחום:

[מתכנית: תמא / 4 / 14 / 23]



**MIMON HERZEL**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**מימון הרצל**

**בלבלו ושמאי מקרקעין**

משרד לרבות עזרא  
מסוקסו ישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

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

טלפון: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מישוב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4 - פקס 08-9493624

תכנית מתאר מחוזית חלקית מלוח דרום שינוי מסי 23 אזור באר שבע  
להרחבת יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באזור האינטרנט של משרד  
הכנים או מנהל מקרקעי ישראל.

[מחכנית: תממ / 9 / 14]

**תכנית מתאר מחוזית מלוח דרום:**

להרחבת יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באזור האינטרנט של משרד  
הכנים או מנהל מקרקעי ישראל.

[מחכנית: תממ / 7 / 10]

**תקנת מתקנים כוטר וילטאים**

להרחבת יש לעיין במסמכי התוכנית המצויים באזור האינטרנט של משרד  
הכנים או מנהל מקרקעי ישראל.

<b>רשימת תוכניות מתכנון אשר חלות על החלקה:</b>	<b>שם תכנית</b>	<b>שם/תחלטה</b>
תכנית מתאר מקומית באר שבע 2030	ת. 85 - להקמת הועדה המקומית על המקדח תכנית עם שינויי סמל/תקנים	תאריך שלט 25/09/2017
605-0145763		

**חובת הישג השבתה**  
יש לבדוק מול מר"ר השבתה

**הערות כלליות:**

- הגדרת נתיבי התכנון בדף מידע זה אינה ממנצח את אפשרויות ניצול הכנס לאות המגבלות החלות על הכנס. מברקש המידע מופנה לעיין בתכניות הרלוונטיות על החלקה.
- המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה.
- שטח המגרש לצורך קביעת זכויות יקבע לפי ספת מדידה מצבית אלא אם נקבע אחרת בתכנית בניה מסוימת.
- ככל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית, תקנת או חוק הגבר הוראה הסטטוטורית והוראת התכנית, התקנה או החוק בתנאים לגויי.
- המרחק כמשא תכנית מתאר ארצית/מחוזית הינו חלקי בלבד וישננו דרישות נוספות מהשפעת תכנית מתאר מרחויה/ארצית לאחר מסירת המידע התכנית.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור ייסקנו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לזרם חי' לזרם ח' חלקי התכנון והבניה התשס"ה - 1965.
- המודע לזכר לזכר \_\_\_\_\_ הבלב, מיום זה ואילך יתכנו שינויים במצב התכנית.

בכבוד רב,


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 אתר אינטרנט: [www.mimonherzel.com](http://www.mimonherzel.com)  
 מס' תע"מ: 592270000

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 76200

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

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

טלפון: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 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 ובבעלות 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 החלקה, שטח הדירה, גיל הבניה, סטנדרט הבניה ומצבה התחזוקתי.
- 13.9 הבאתי בחשבון את מצב תחזוקת הבניין והרכוש המשותף.
- 13.10 הערכה לדירה במצבה הנוכחי AS - IS.
- 13.11 המצב התכנוני.
- 13.12 הובא בחשבון כי לדירה ולבניין יש פוטנציאל למימוש של תמ"א 38.
- 13.13 התאריך הקובע-יום הביקור בנכס-5.3.19.