


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

 רחוב וינסון 197  
 מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BETT 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 ושמאי מקרקעין**

רחוב הזאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

 תאריך: 25.3.2019  
 תלה"מ 18-10-54982  
 סימוכין: 29352

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

 לכבוד  
 עו"ד חנה טביב  
 רחובות  
 ג.ג.

### הערכת שווי מקרקעין

### הנדון: בית צמוד קרקע - רחוב נחל ליטני 6א' - גדרה גוש 4585 מחצית צפונית של חלקה 251

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת, 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 לחכשרת בוררים-אוני בר אילן+מרכז פישר לחכשרת בוררים בישראל.

החל משנת 1989 עוסק בשמאות מקרקעין.

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

#### 1. זהות מזמין השומה:

נתמנית 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 בראשליצ על מינוי שמאי מוסכם ע"י שני הצדדים.

#### 2. ביקור בנכס:

ביקרתי בנכס נשוא השומה בתאריך 27.02.2019.

הביקור בנכס היה בנוכחות עו"ד חנה טביב ושני הצדדים.


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 תפקיד לשכת שטח  
 משרד מקרקעי 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

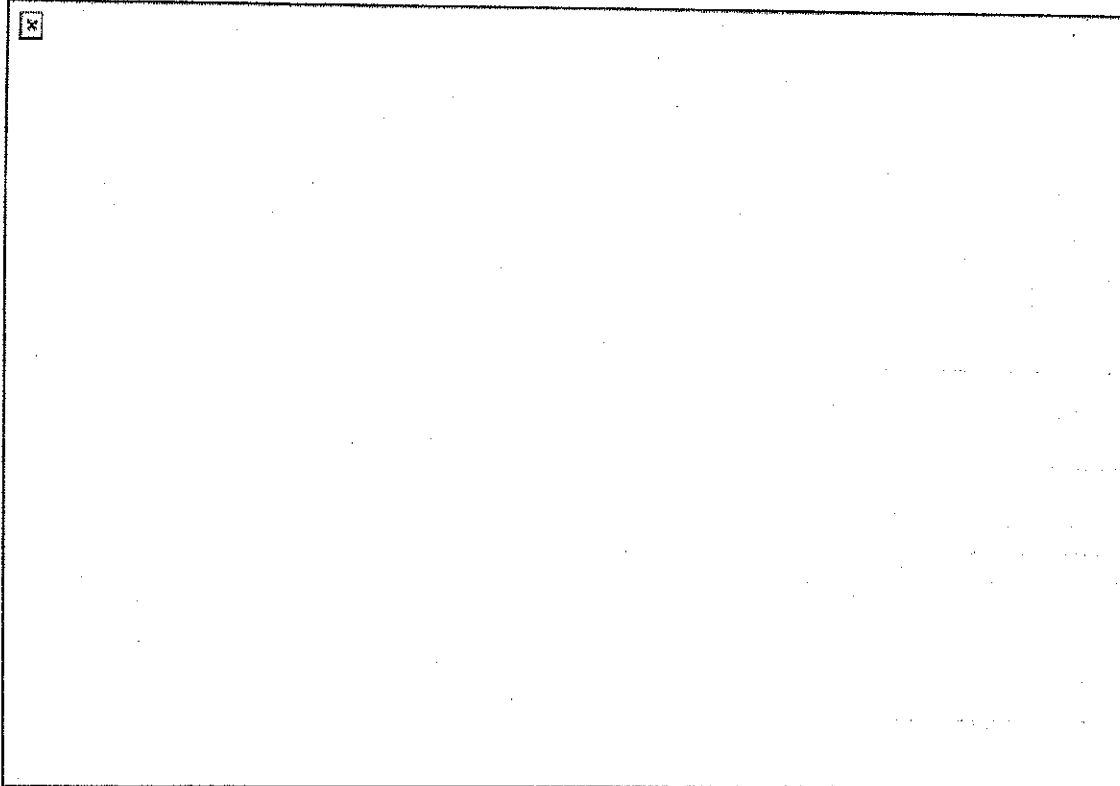
 E-mail: [herzelmimon@gmail.com](mailto:herzelmimon@gmail.com)

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

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

טלפון: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

מבט על חזית הבית

**3. המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס - 27.02.2019.

**4. מסמכים שהועמדו לרשותי:**

- א. החלטת בית המשפט.
- ב. נסח רישום מקרקעין עדכני.
- ג. תוכניות בניה לא חתומות כפי שנמצאו בתיק של המועצה המקומית גדרה.
- ד. בדיקת מצב תכנוני באתר של רמ"י ובמועצה המקומית גדרה.
- ה. אתר מידע נדלן של רשות המיסים.
- ו. אתר גוב מאפ-GOV MAP.
- ז. חוות דעת של השמאי קלוד סולטן מתאריך 28.8.2017.
- ח. "תיק בניין" בוועדה לתכנון ובניה גדרה.


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 רחוב התאנה 197  
 רחוב עזרא 4

**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

טלפונים: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

**5. מטרת חוות הדעת:**

בהתאם להחלטת כבוד השופטת מיכל בודנשטיין מבית משפט לענייני משפחה בראשלי"צ על למינטי שמאי מוסכם ובהסמכת עו"ד חנה סביב 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 מלא למטרת פירוק שיתוף במקרקעין/קבלת החלטות.

**6. פרטי המקרקעין:**

6.1 גוש: 4585, גדרה.

חלקה 251.

שטח החלקה – 657 מ"ר (רשום).

6.2 על החלקה שני בתים צמודי קרקע וצמודים בקיר משותף.

הנכס נשוא השומה הינו הבית הצפוני הבנוי על "מגרש" בשטח של 328.5 מ"ר ו מחובר בקיר משותף מצד דרום.

6.3 כתובת הנכס: נחל ליטני 6א, גדרה.

**7. הזכויות במקרקעין:**

7.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 12.3.19 רשומים הפרטים שלהלן:

\* זכות הבעלות רשומה ע"ש:

דואק יעקב ת.ז. 056448392 – 1/4

דואק איריס ת.ז. 022586903 – 1/2

סולצמן איסק-1/2 - מתייחס לבית הצמוד מצד דרום.

\* רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ על הזכויות של "דואק".

\* קיים הסכם שיתוף במקרקעין.

**הערת הח"מ:**

הסכם השיתוף במקרקעין לא הועמד לרשותי. ההערכה לבית כפי שהוצג לי

ע"י שני הצדדים.



**MIMON HERZEL**

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**מימון הרצל**

**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

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 - 9493624 פקס 08 - 9493643/4

12/03/2018 תאריך: 11:34 שעה: 58895 גסה מס' 58895

משרד המשפטים  
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין רחובות  
הנתקן רישום מפרקס הזכויות  
גוש: 4585 חלקה: 251

הגובה המרבי של בניין: 36253/2008/3  
סוג בניין: 3018/2008  
מספר חשבונית: 58895

תאריך הרישום: 22/06/2008  
מספר חשבונית: 58895  
גובה המבנה: 61 גושים: 4585

המספרים הישנים של החלקה: 4585/183

**בעלות**

מס' זיהוי	תאריך	מחזור פעולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
26253/2008/3	22/06/2008	מכר	דוחק יעקב	ת.ז.	056448382
				מחלק גבסה	4392
					114
26253/2008/3	22/06/2008	מכר	דוחק איריס	ת.ז.	022586903
				מחלק גבסה	6000
					114
4225/2008/1	22/01/2008	מכר ללא תמורה	פולגן איסק	ת.ז.	015569541
				מחלק גבסה	3333
					112

**מטלות**

מס' זיהוי	תאריך	מחזור פעולה	בעלי המטלות	מס' זיהוי	מס' זיהוי
26253/2008/3	22/06/2008	הטבתה	בנק לאומי למטלות	מכרז	020000225
			בנק		
			מחלק		
			206,000		
				מחלק גבסה	112

גובה 1 חשבונית: 2



**MIMON HERZEL**

שירות לקוחות  
שירותי מס

**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)  
טל: 052-2425242

**מימון הרצל**

**מלכלן ושמאי מקרקעין**

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

12503/2008	מס' ת"א	מס' ח"א	מס' ח"ב	מס' ח"ג	מס' ח"ד															
11:34	שעה																			
<p><b>משרד המשפטים</b> <b>מנהל רישום מקרקעין</b></p> <p style="text-align: right;"><b>מדינת ישראל</b></p>																				
<p>לשכת רישום מקרקעין רחובות</p> <p><b>העתק רישום מפקס הזכויות</b></p> <p>גוש: 4585 חלקה: 251</p>																				
<p>על גביעות ש"ל: דואר ארס</p>																				
<p><b>הערות</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">מס' ח"א</th> <th style="width: 20%;">מס' ח"ב</th> <th style="width: 20%;">מס' ח"ג</th> <th style="width: 20%;">מס' ח"ד</th> <th style="width: 20%;">מס' ח"ה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">25253/20085</td> <td style="text-align: center;">22065/2006</td> <td style="text-align: center;">המכר שיתוף</td> <td style="text-align: center;">מס' ח"א</td> <td style="text-align: center;">מס' ח"ב</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"> <p>תקופה: קיים המכר שיתוף מימ' 22.3.2005</p> <p>על כל הגביעות</p> </td> </tr> </tbody> </table>						מס' ח"א	מס' ח"ב	מס' ח"ג	מס' ח"ד	מס' ח"ה	25253/20085	22065/2006	המכר שיתוף	מס' ח"א	מס' ח"ב	<p>תקופה: קיים המכר שיתוף מימ' 22.3.2005</p> <p>על כל הגביעות</p>				
מס' ח"א	מס' ח"ב	מס' ח"ג	מס' ח"ד	מס' ח"ה																
25253/20085	22065/2006	המכר שיתוף	מס' ח"א	מס' ח"ב																
<p>תקופה: קיים המכר שיתוף מימ' 22.3.2005</p> <p>על כל הגביעות</p>																				
<p><b>סוף נתונים</b></p> <p>כסח תחום: בתחומה אלקטרונית ממשלתית. מזהים מקור כל עוד הוא ממשיך באופן אלקטרוני כאשר בתוקף חתימה אלקטרונית. חש"א - 2881</p>																				
<p>שולמה אנגרי</p>																				
<p>מס' 2 סוגי 2</p>																				

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


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

 רחוב לשבת קטנה  
 מס' 197

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)

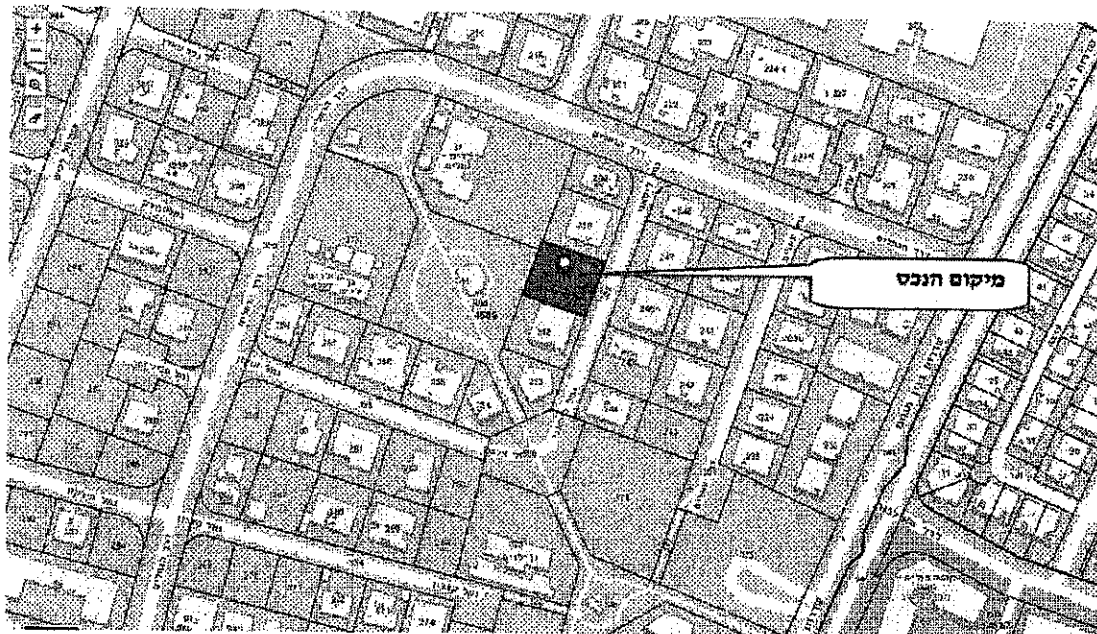
טלפון: 052-2425242

**מימון הרצל**
**מלכלן ושנאי מקרקעין**

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, מקט 08-9493624

**מפת מיקום הנכס**

**8. תיאור הסביבה ומהות הנכס:**

- 8.1 הנכס נשוא שומה זו מהווה בית צמוד קרקע דו קומתי בינוי בקיר משותף מצד דרום הבנוי על המחצית הצפונית של חלקה 251 בגוש 4585-"מגרש" בשטח של כ-328.5 מ"ר והמצוי ברחוב נחל ליטני 6א, שכונת הנחלים, גדרה.
- 8.2 שכונת הנחלים מצויה בחלק הדרומי של הישוב והינה חלק מהשכונות החדשות שהוחל בבנייתן לפני כ-15-20 שנים. תנועת כלי הרכב ברחוב נחל ליטני הינה חד סטרית. רחוב פנימי ושקט.
- 8.3 על החלקה שני בתים צמודי קרקע וצמודים בקיר משותף. הבית הצפוני הינו נשוא שומה זו.
- 8.4 הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד ודו קומתית, נחשבת לטובה מאוד, בעלת חתך סוציו אקונומי טוב מאוד.
- 8.5 בסביבה פיתוח מלא הכולל חשמל, מים, טלפון וכ"י.


**MIMON HERZEL**
**מימון הרצל**

 רחוב התאנה 197  
 מוטב בית גמליאל

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

197 HATEHINA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מוטב 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, 08-9493643/4

**9. תיאור הנכס:**

9.1 הנכס נשוא השומה ניבנה מבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון מזוין.

הקירות והתקרה מטויחים וצבועים בלבן/מגוון צבעים. תיפוי בריקים על חלק מהקיר בסלון. הגג מקורה ברעפים. תיפוי קירות חוץ טייח שליכט צבעוני.

חיפוי קרמיקה על הקירות במטבח, בחדרי האמבטיה והשירותים.

הריצוף גרניט פורצלן + קרמיקה. במטבח ארונות עליון ותחתון בסטנדרט גבוה מנגר פרטי.

החלונות/תריסים - מפרופיל אלומיניום. בכניסה לבית דלת רב בריחית מעוצבת.

הבית ממוזג ע"י מזגנים מפוצלים. בבית קמין עם ארובה לחימום בחורף.

**9.2 פירוט חלקי הבית:**
**קומת קרקע:**

- \* סלון + מטבח + פינת אוכל.
- \* מטבחון.
- \* שירותי אורחים.
- \* ממ"ד/חדר שינה.
- \* יחידת הורים.
- \* מרפסת אחורית.

**קומת א':**

- \* 3 חדרי שינה.
- \* חדר שירותים.
- \* חדר רחצה.
- \* מרפסת שירות.
- \* מרפסת שמש.

**9.3 תצב:**

המגרש מתוחם מכל עבריו. בחזית שני שערים ממתכת-להולכי רגל ולכניסת כלי רכב. בחזית המגרש משטח חניה עם פרגולה מעץ/קורות עץ. רצפת החניה מרוצפת. בחצר משטח דשא, עצי פרי ונוי. שביל גישה מרוצף מוביל אל הבית ואל עורף הבית. החצר מטופחת חלקית. ניתן לראות כי רמת התחזוקה השוטפת של החצר הינה נמוכה. ניכרת הזנחה בחלקים שונים של החצר וקירות הגדר שבהיקף המגרש.

**9.4 מצב בדיק ותחזוקת הבית:**

מצבו התחזוקתי והפיזי של הבית הינו טוב.

הבית ניבנה במקור בסטנדרט גבוהים בכל חלקיו לרבות בחצר והכולל

בין השאר התקנת מרזבים לניקוז מי גשם מהגג.

לא נצפו בבית ליקויי בניה מהותיים.


**MIMON HERZEL**

 יו"ר לשכת עו"מ  
 מוקדעת בישראל

**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)

טלקום: 052-2425242

**מימון הרצל**
**מלכלן ושמאי מקרקעין**

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

**9.6 היתר בניה:**

הבית ניבנה לפי היתר בניה מספר 20060293 אשר אושר ע"י ועדת משנה בישיבתה מספר 200600/0 מתאריך 30.7.2006.

עפ"י ההיתר אושרה הבנייה שלהלן:

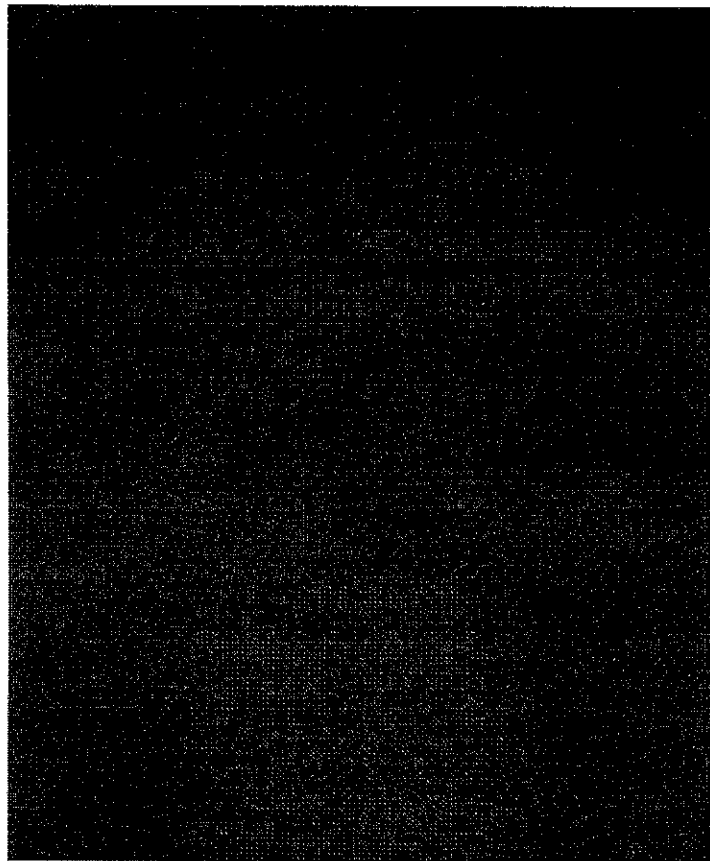
בקומת קרקע-97.12 מ"ר שטח עיקרי+7 מ"ר ממ"ד+ 3.92 מ"ר כניסה מקורת.

סה"כ 107.92 מ"ר.

בקומה א' - 56.3 מ"ר שטח עיקרי+9.55 מ"ר מחסן. סה"כ 65.85 מ"ר.

סה"כ שטח בניה לרישוי - 173.77 מ"ר.

9.7 תעודת גמר לבית הוצאה בתאריך 23.12.2009.


**9.8 חריגות בניה:**

החניה המקורה עם לוחות עץ/קורות עץ והפרגולה שבעורף הבית נבנו ללא היתר.





# MIMON HERZEL

# מימון הרצל

תמי לויט שטיין  
מנהל/תפקיד בישראל

**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**בלבלן ושמיאי מקרקעין**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL 7620

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

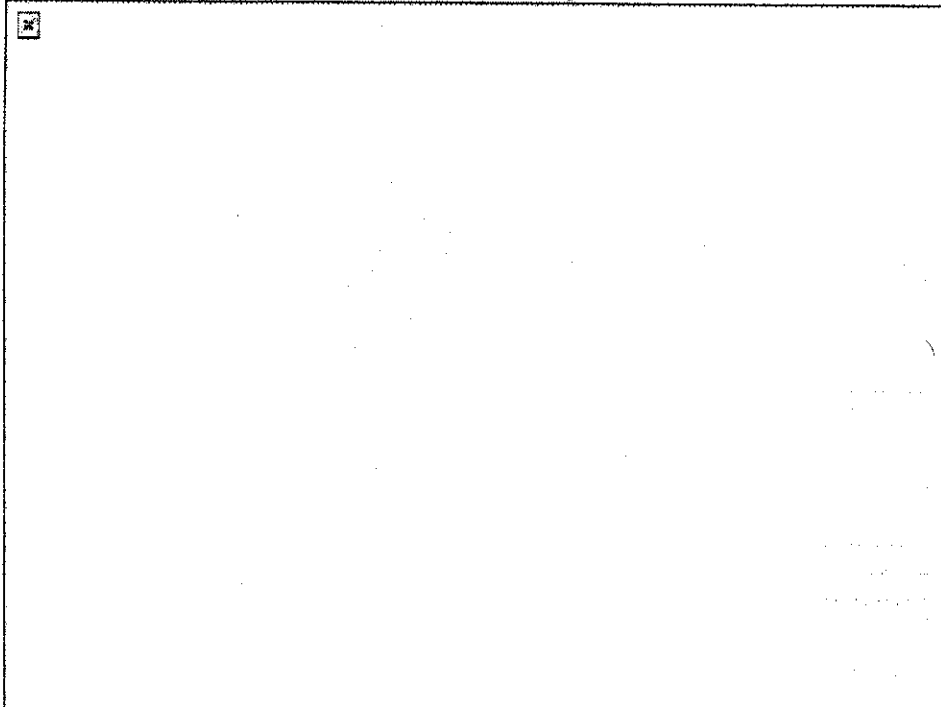
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

טלפון: 052-2425242

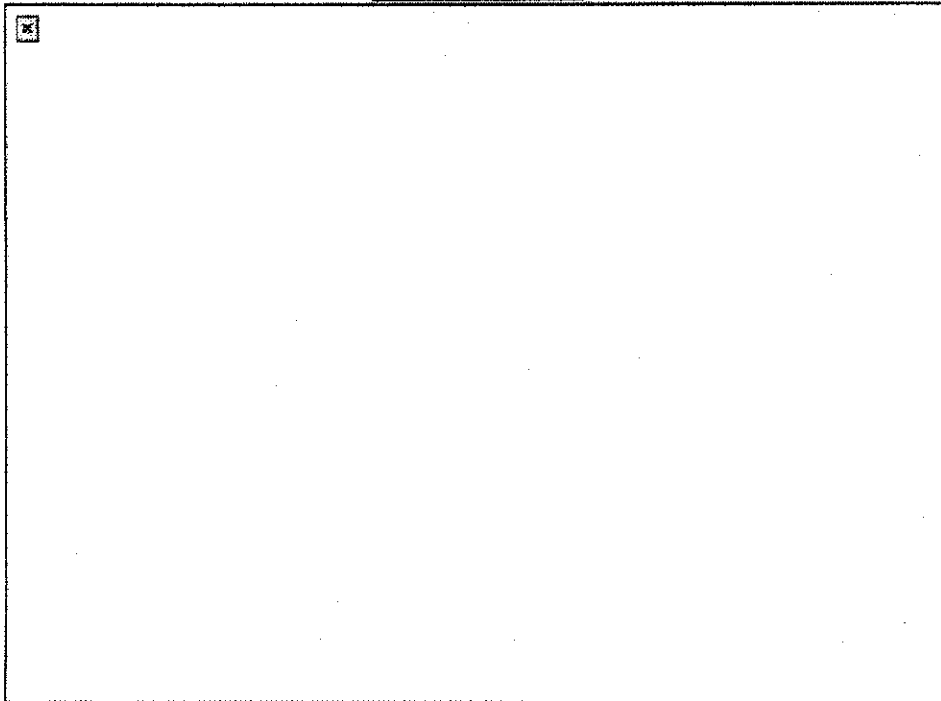
טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

11. צילום הנכס:

מבט על המטבח



מבט על המטבחון





# MIMON HERZEL

## ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

רואי לסיבת מטאור  
מסמיקין בישראל

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

## בלכלו ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

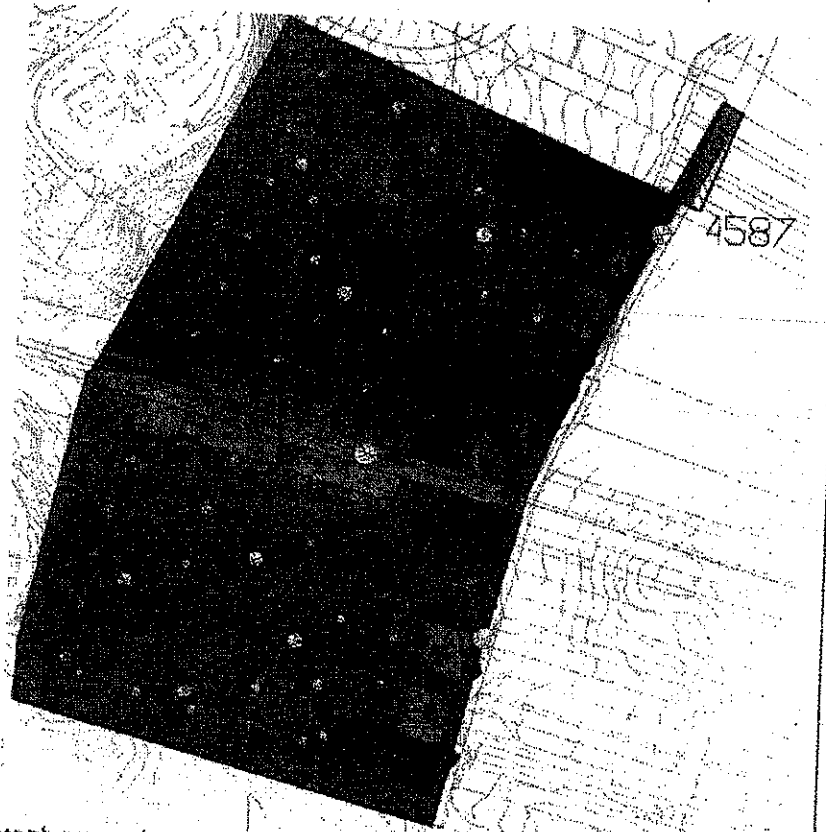
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, מקס 08-9493624

### 12. מצב תכנוני:

על החלקה חלות מספר תוכניות בניין עיר.

העיקרית שבהן הינה תוכנית זמ/במ/576 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.8.1996 להלן התשריט של הת.ב.ע.



להלן ריכוז תוכניות בניין עיר שחלות על החלקה מתוך האתר של הוועדה לתכנון ובניה גדרה.

מס' תכנית	תאריך אישור	שם התוכנית	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
576/זמ/במ	8.8.1996	תוכנית זמ/במ/576	4587	4587	4587
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...