

בס"ד

09/01/2025

תאריך

בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון, כב' השופטת מיכל סער.

לידי

26 עמודים (כולל עמוד זה)

מס' עמודים

הנדון: חוות דעת מומחה-

מלח"מ 24-06-59840 חו"מ קנה נאמנות לוי קנר.

יחידה מערבית במבנה דו משפחתי ברחוב הגלעד 7 ראשון לציון
הידוע כגוש: 3926 חלק מחלקה: 342 חלק מתת חלקה 2 צד א' בהתאם להסכם
חלוקה.

שלום רב,

- מצ"ב חוות הדעת.

בברכה,



חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלון יומטוביאן.

אני, החתום מטה נותן חוות דעת זו, במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

להלן פרטי השכלתי והכשרתי:

מקצועית והכשרה פרטי השכלה

תואר ראשון גיאוגרפיה אורבנית באוניברסיטת בר אילן.

לימודי תעודה שמאות מקרקעין בטכניון.

קורסים והשתלמויות מקצועיות:

- קורס גישור.
- השתלמות בתחום מיסוי במקרקעין מטעם אוניברסיטת בר אילן.
- השתלמות עומק מנהל מקרקעי ישראל.
- קורס לחוות דעת מומחים מטעם המכון הישראלי לחוות דעת מומחים.
- לימודי תואר שני אוניברסיטת בר אילן.

ניסיון מקצועי:

- הכנת חוות דעת מומחה לבית משפט לענייני משפחה ראשון לציון, תל אביב ופתח תקווה.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית הדין הרבני תל אביב.
- שמאי מורשה במאגר השמאי הממשלתי.
- הכנת חוות דעת לכוונסי נכסים.
- חוות דעת למתן אשראי.
- חוות דעת למחלקת נכסים לבנק מרכנתיל דיסקונט.
- טיפול בנושא מיסוי מקרקעין כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
- הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.

שומת מקרקעין מקיפה - הערכת שווי שוק
 יחידה מערבית במבנה דו משפחתי ברחוב הגלעד 7 ראשון לציון
 הידוע כגוש : 3926 חלק מחלקה : 342 חלק מתת חלקה 2
 צד' א' בהתאם להסכם חלוקה.



בס"ד

שומת מקרקעין מקיפה - הערכת שווי שוק
מבנה מערבי בבית מגורים דו משפחתי ברחוב הגלעד 7 ראשון לציון
הידוע כגוש: 3926 חלק מחלקה: 342 חלק מתת חלקה 2
צד א' בהתאם להסכם חלוקה.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י כבוד השופטת מיכל סער בתיק תלה"מ 5031-04-24 להעריך את שווי זכויות חכירה מהוות בנכס נשוא חוות הדעת כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד התאם להנחיותיה. אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- ג. שימוש בשומה זו שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
- ד. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ועל בסיס עקרונות של "הועדה לתקינה שמאית".

הערה:

לצורך עריכת חוות הדעת וזיהוי הנכס נבדקו בין היתר: העתק רישום ממוחשב, פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק בית משותף, תיק בניין, חוזה חכירה, הסכם חלוקה.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין ביום: 06/12/2024.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 06/12/2024.

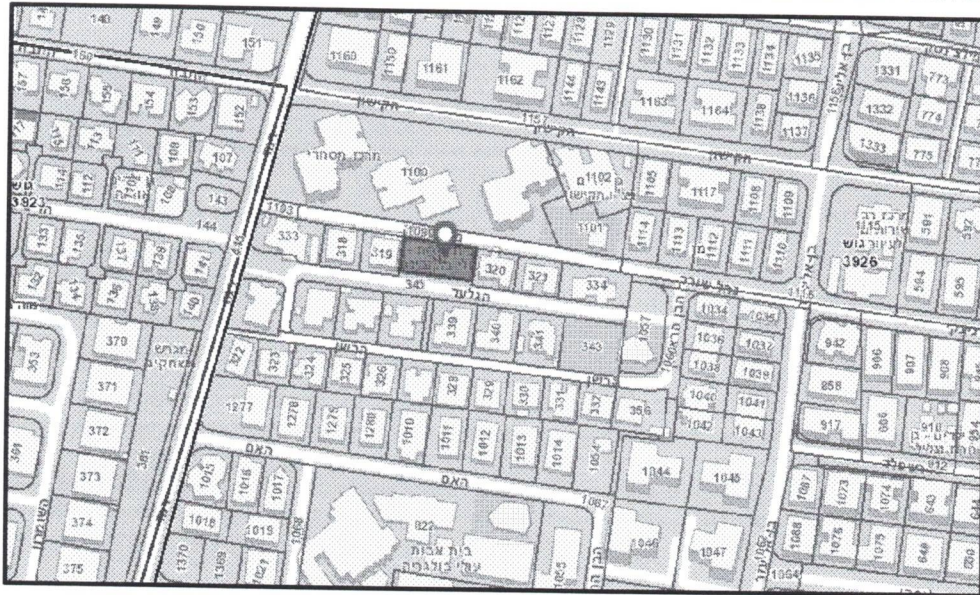
4. תיאור כללי של הנכס

מהות הנכס :	יחידה מערבית במבנה דו משפחתי.
כתובת הנכס :	הגלעד 7 ראשון לציון.
פרטי הנכס :	גוש : 3926 חלק מחלקה : 342 חלק מתת חלקה : 2 צד' א' בהתאם להסכם חלוקה.
שטח הנכס הרשום :	27.15 מ"ר בהתאם להעתק הרישום הממוחשב ¹ .
שטח הנכס מדוד :	כ- 182 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9, המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).
הצמדות ² :	חלק הקרקע בשטח 313 מ"ר, חלק הגג בשטח 29.93 מ"ר.
שטחים נוספים :	קרקע בשטח 117 מ"ר, מרפסת אנגלית בשטח כ- 2.5 מ"ר, פרגולות בשטח כ- 13 מ"ר, מרפסות בשטח כ- 26 מ"ר.
בעלות ע"ש :	קרן קיימת לישראל.
חכירות :	דרוקמן שי - שמואל ת.ז. : 024475576.

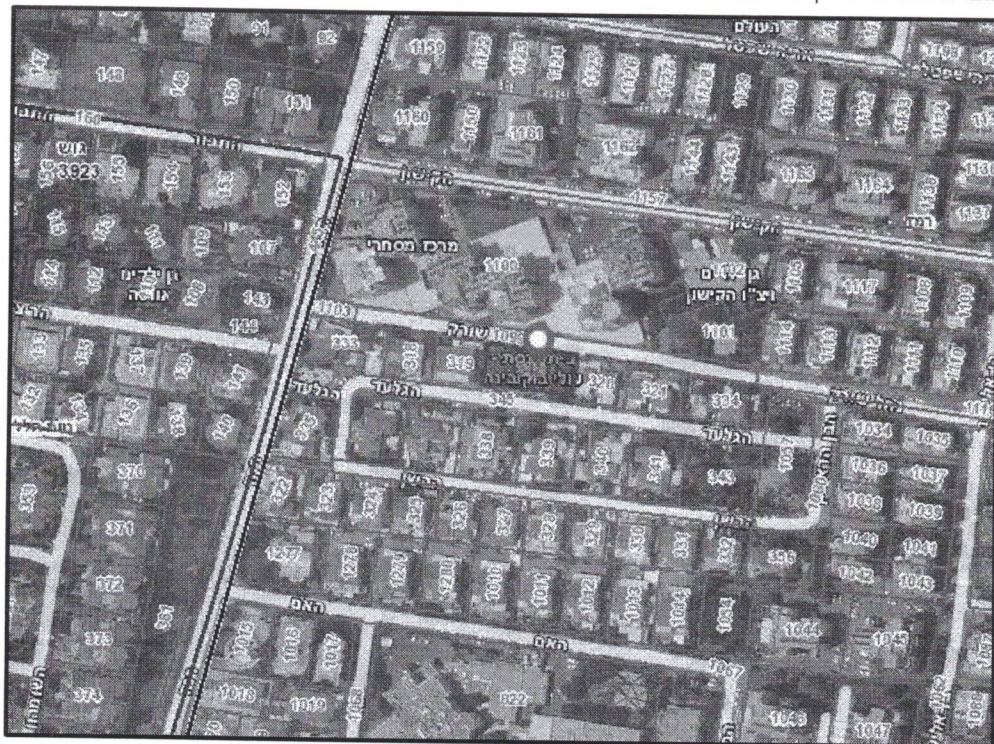
¹ הנכס הורחב היתר תשריט הבית המשותף לא תוקן בהתאם ראה/י פרק משפטי.
² הצמדות היסטוריות ראה/י פרק משפטי.

5. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב הגלעד בשכונת 'רמז' בעיר ראשון לציון. רחוב הגלעד מהווה רחוב דו סטרי צדדי המרוצף אבן משתלבת. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ורוויה נמוכה. בקרבה לנכס בית כנסת 'עולי בוקובינה'. הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצ"א מיקום הנכס :

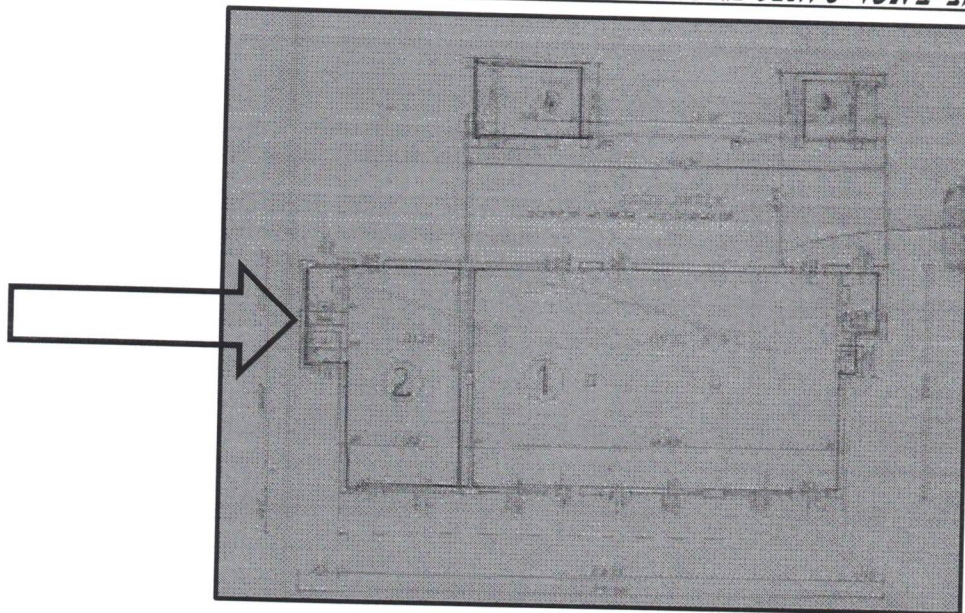


6.1 תיאור החלקה.

הנכס נכלל בתחום גוש 3926 חלקה 342 ששטחה 752 מ"ר.
צורתה של החלקה דמוית מלבן.
החלקה פונה בחזית דרומית לרחוב הגלעד.
רוחב החלקה כ – 41 מ' ועומקה כ – 18 מ'.
בתחום החלקה 2 מבנים הנכס נכלל במבנה המערבי – תת חלקה 2 בהתאם לתשריט הבית
המשותף בשטח 313 מ"ר.
הנכס הנישום מהווה את היחידה המערבית במבנה – צד א' בשטח 117 מ"ר בהתאם להסכם
חלוקה.

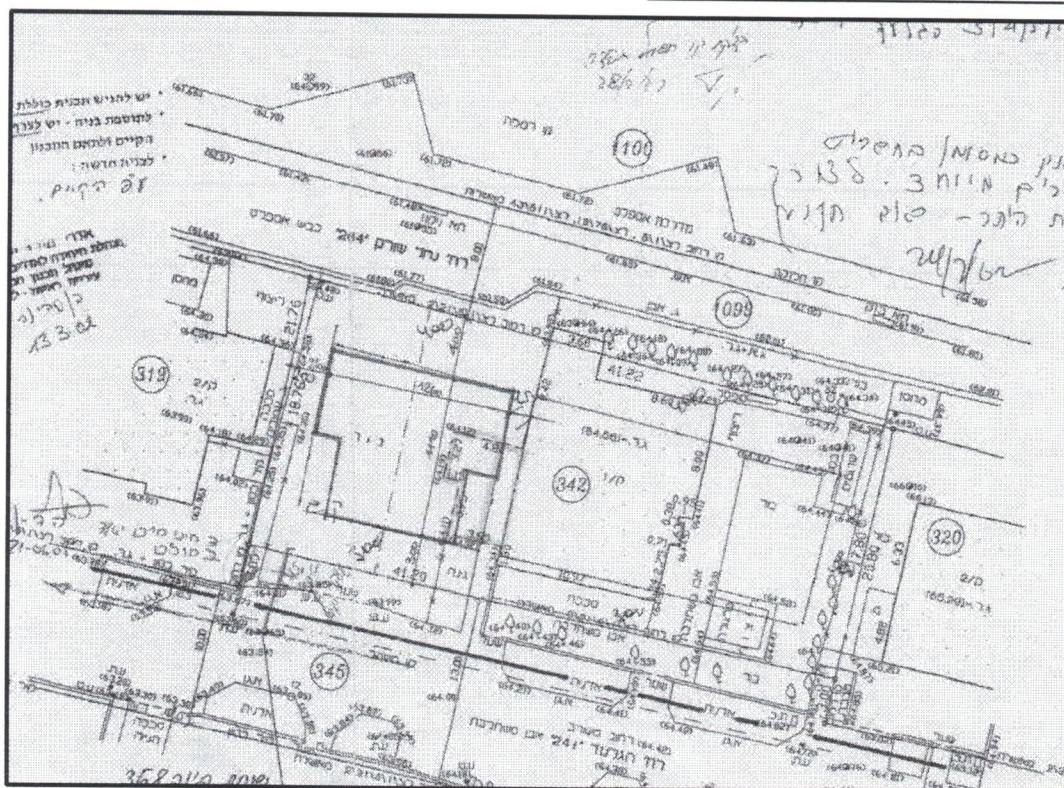
הערה: מצפון לחלקה בנייה רוויה.

מצ"ב תשריט הנכס מתשריט הבית המשותף.





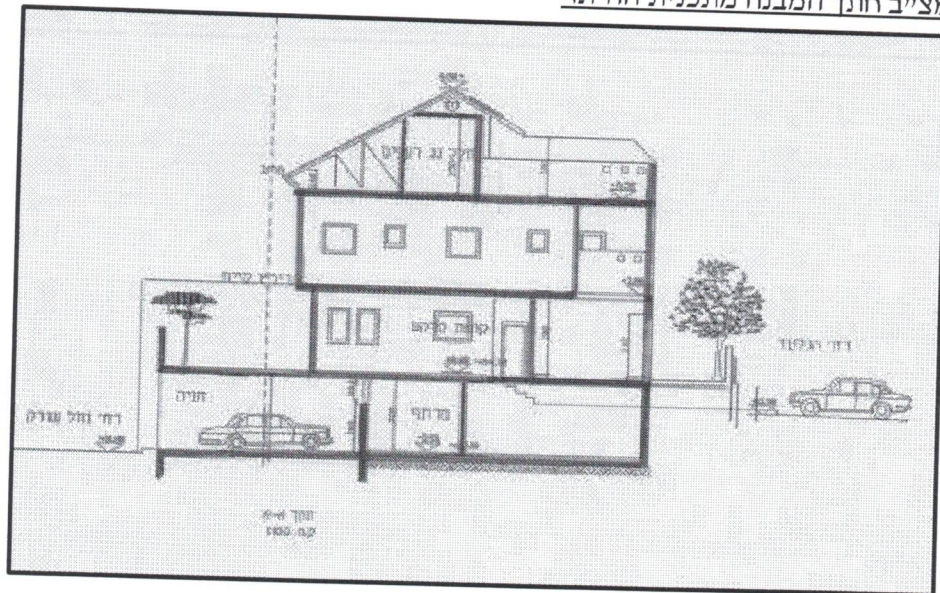
מצ"ב תשריט המגרש מתכנית ההיתר



6.2 תיאור המבנה.

המבנה מהווה מבנה דו משפחתי בן כ - 14 שנים.
המבנה מתנשא לגובה של קומה אחת וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתף.
הבנייה קונבנציונלית מבנייה קשיחה הכוללת בלוקים ובטון עם חיפוי טיח וגג רעפים.

מצ"ב חתך המבנה מתכנית ההיתר

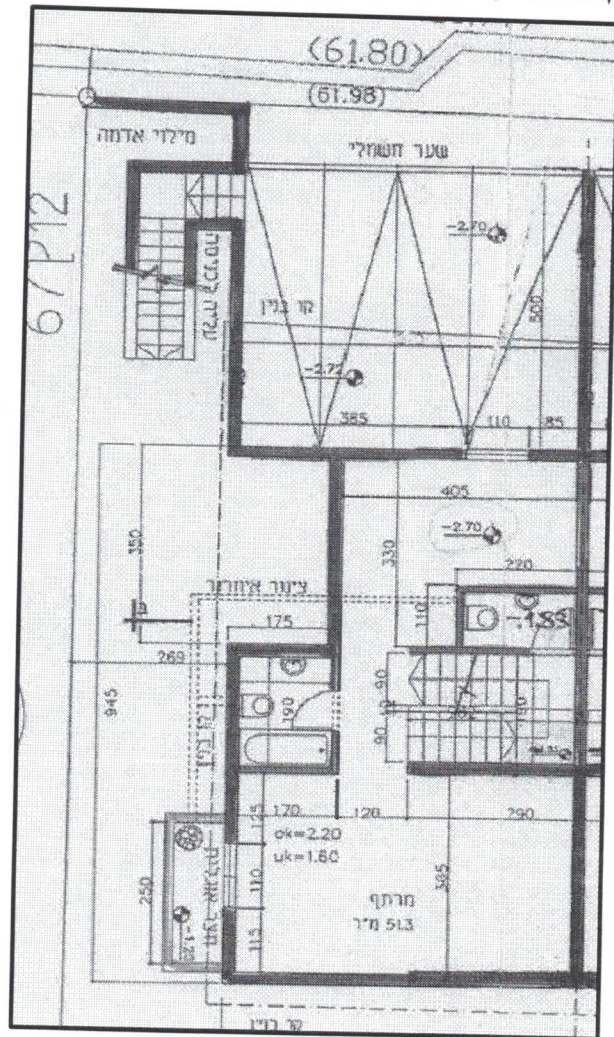


6.2 תיאור הנכס:

כאמור הנכס מהווה את היחידה המערבית במבנה.
הנכס חזיתי לרחוב וכוללת 3 כיווני אוויר: צפון - דרום - מערב.

בנכס 3 חדרים, ממ"ד, מרתף ומחסן דירתי בחלוקה פנימית כדלקמן:

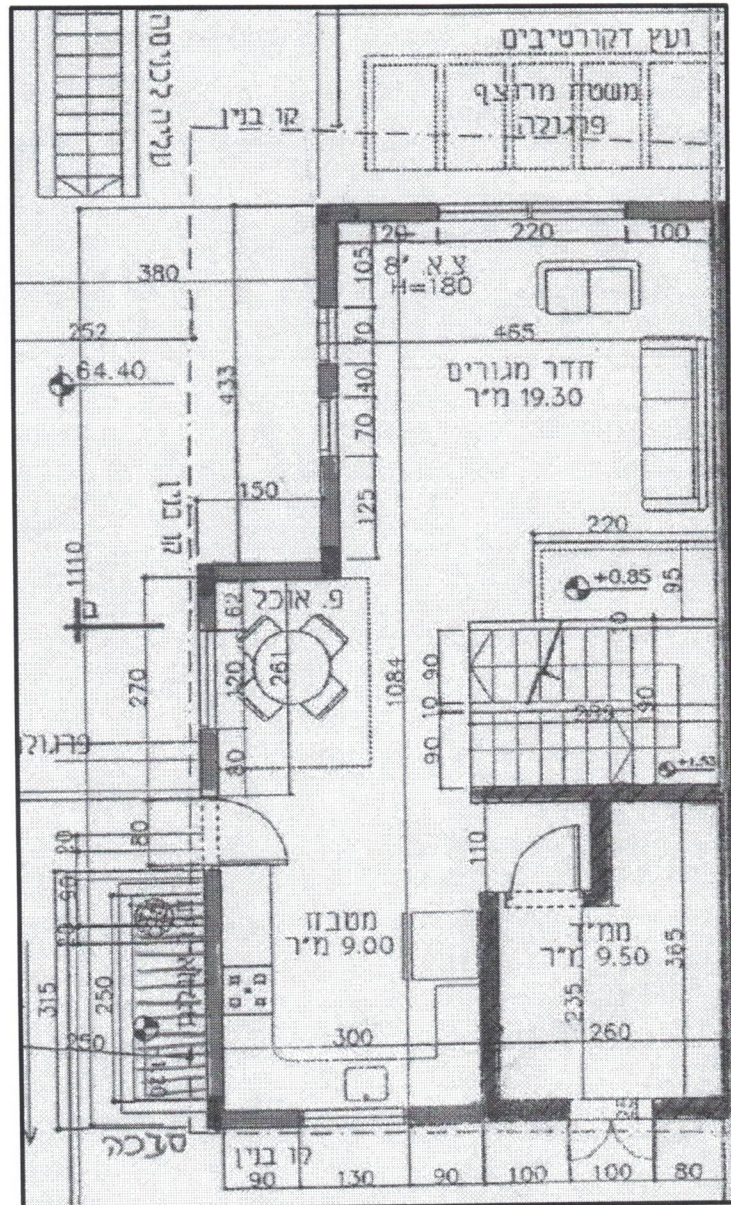
קומת מרתף: חלל מחולק הכולל חדר רחצה ושירותים, מטבחון, חניה מקורה.



סה"כ שטח הקומה כ- 52 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).

שטחים נוספים: חצר אנגלית בשטח כ- 2.5 מ"ר, חניה מקורה בשטח כ- 30 מ"ר.

קומת קרקע: חדר מגורים, ממ"ד³, פינת אוכל ומטבח.

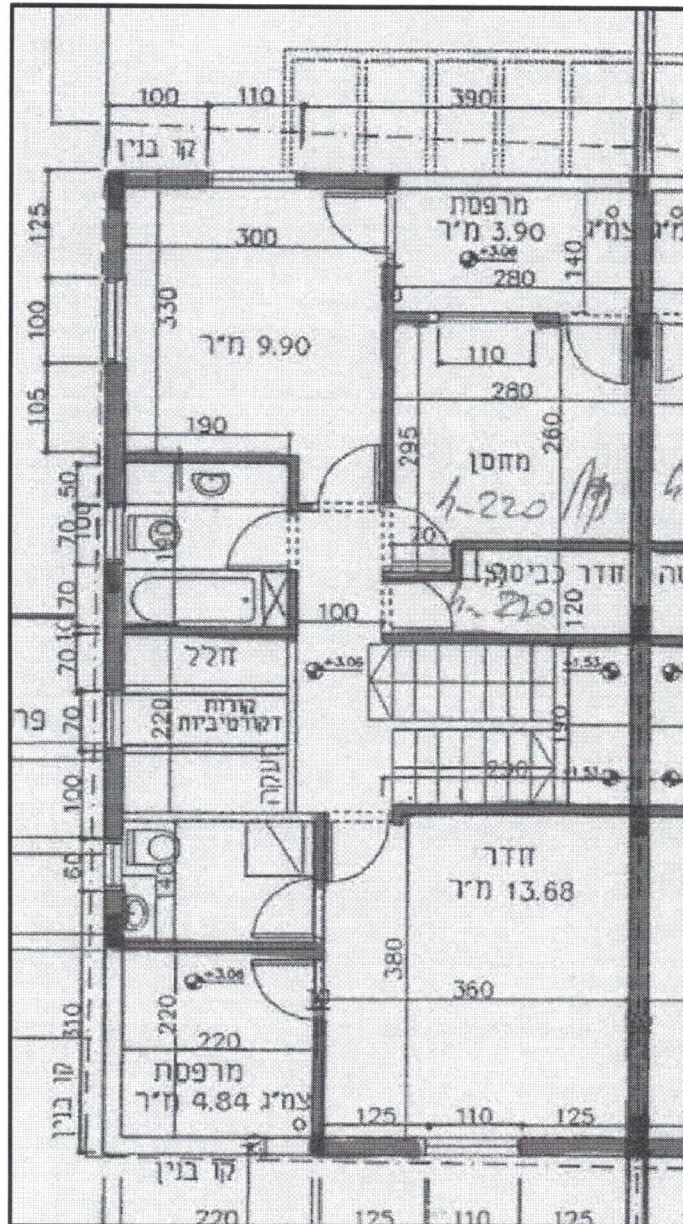


סה"כ שטח הקומה כ- 61 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).

שטחים נוספים: פרגולה בשטח כ- 13 מ"ר.

³ מהווה חצי חדר.

קומה א': חדר הורים הכולל חדר רחצה ושירותים ומרפסת, חדר שינה, מחסן דירתי⁴, חדר רחצה ושירותים, חדר כביסה ומרפסות.

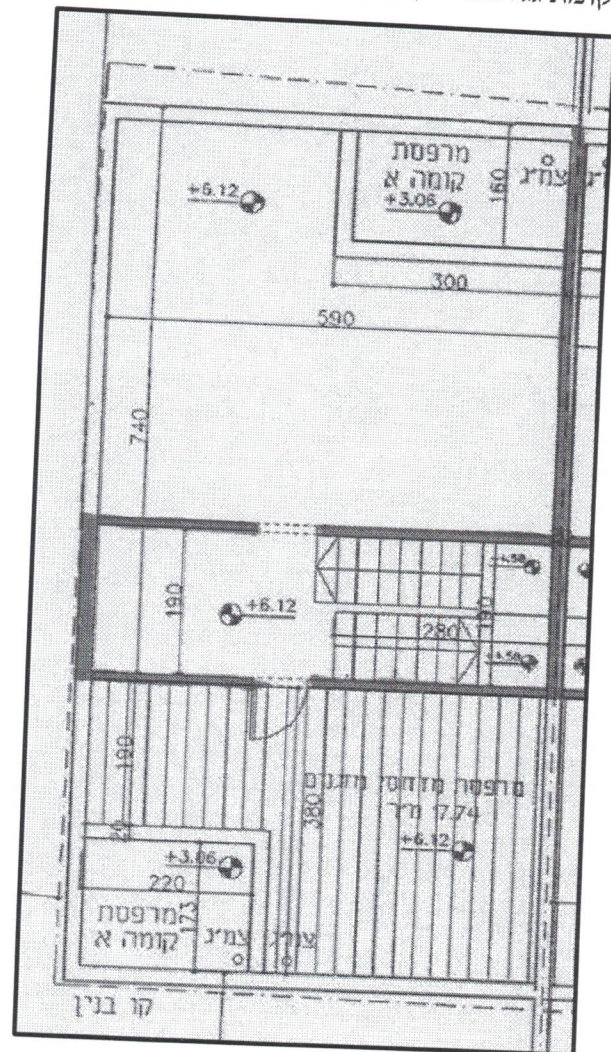


סה"כ שטח הקומה כ- 63 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).

שטחים נוספים: מרפסות בשטח כולל כ- 8.7 מ"ר.

⁴ הובא בחשבון באקווי של 0.5 במניין החדרים.

קומת גג : מבואה, מרפסת גג.



סה"כ שטח הקומה כ- 6 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).

שטחים נוספים : מרפסת גג בשטח כ- 18 מ"ר.

סה"כ שטח הנכס כ- 181 מ"ר (בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך).

שטחים נוספים : מרפסת אנגלית בשטח כ- 2.5 מ"ר, פרגולות בשטח כ- 13 מ"ר, מרפסות בשטח כ- 26 מ"ר.

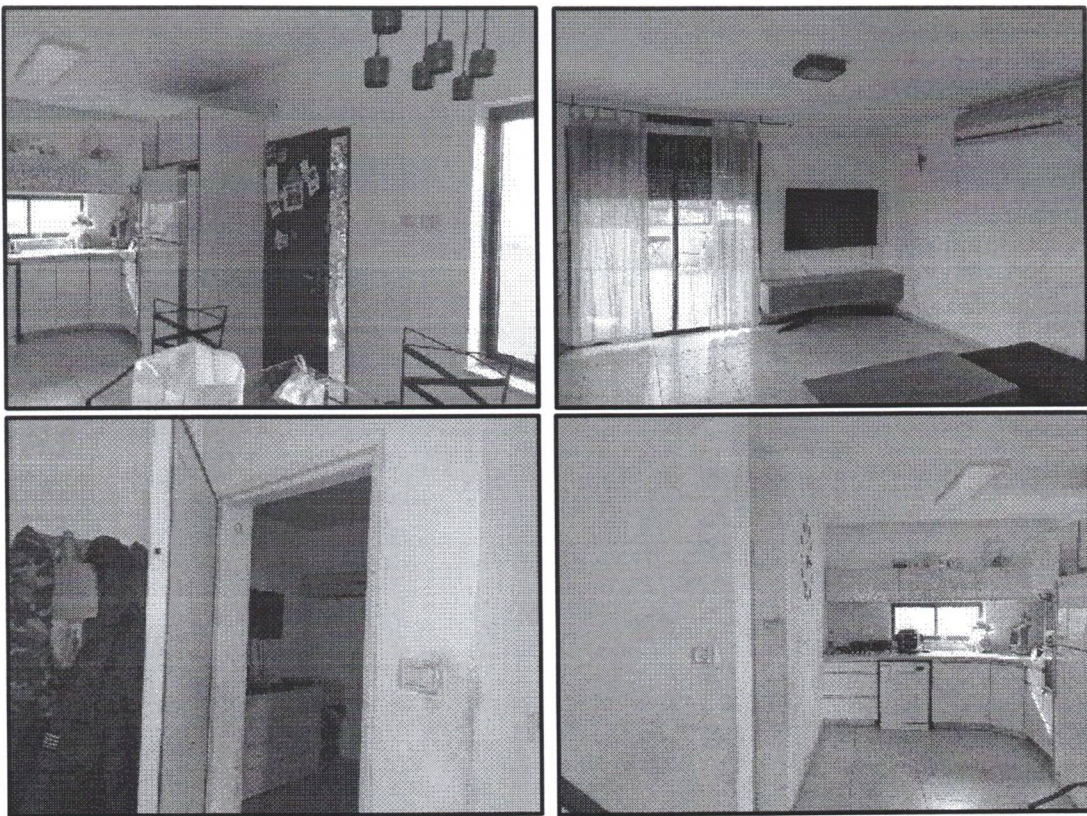
שטחים נוספים : קרקע בשטח 117 מ"ר, מרפסת אנגלית בשטח כ- 2.5 מ"ר, פרגולות בשטח כ- 13 מ"ר, מרפסות בשטח כ- 26 מ"ר.

רמת הגמר והתחזוקה תואמי גיל.

פרטי הגמר כוללים בין השאר:

- מטבח- ארונות דו קומתיים ומשטח עבודה משיש.
- ריצוף- קרמיקה.
- חדר רחצה- כלים סניטריים סטנדרטיים.
- בנוסף: דלת כניסה מחוסמת, מיזוג .

תמונות הנכס:



7. המצב התכנוני והרישוי.

7.1. תכנון

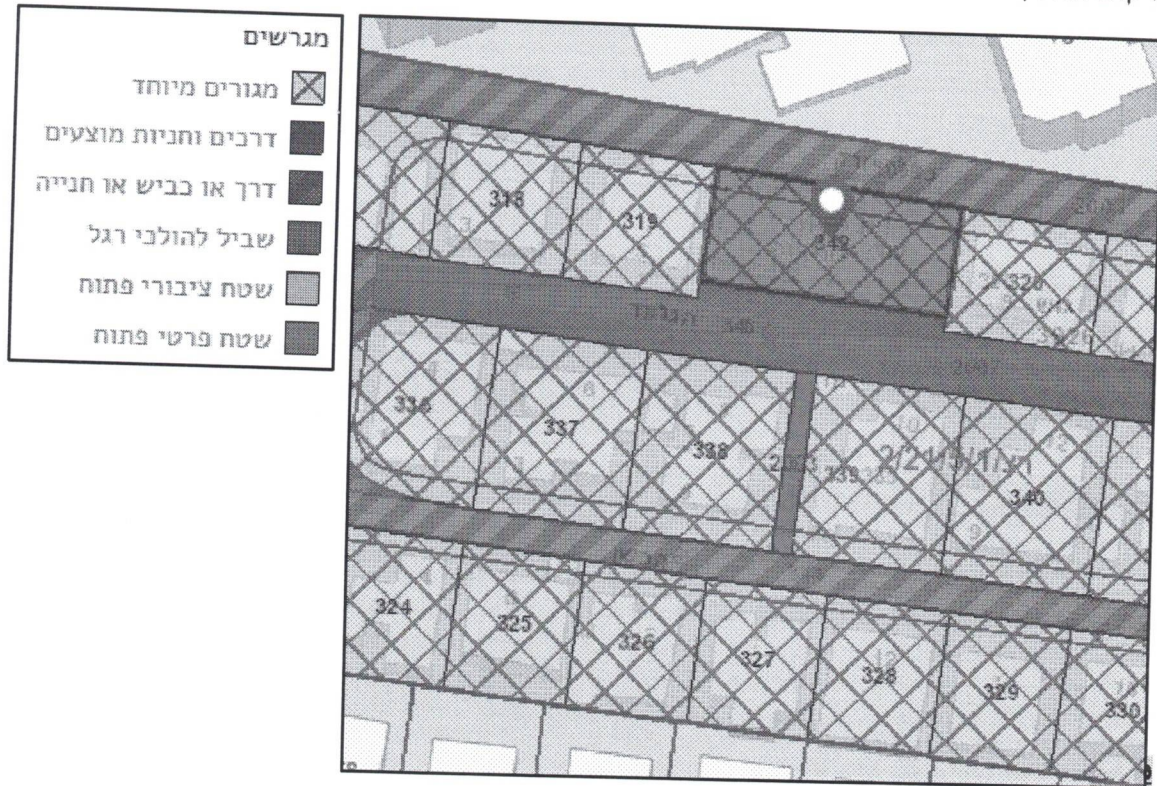
ממידע העולה מאתר הוועדה לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התוכניות הבאות:

מס' תכנית	שם תכנית	מתן תוקף
1/1/7/ו	תיקון הוראות קניניות מתכנית רצ/1/1/6 - 413-1200880	10/01/24
413-0900431	רצ/מק/42/1/1 קו בניין "0" למרתפים בבניה רוויה	29/04/21
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	17/01/19
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	26/06/17
1/1/6/ו	קביעת שטח חדרים על הגג	28/06/12
1/26/1/1	תוספת שימוש למרתפים אזור א - ב	08/02/10
מק/2/1/1	קירוי מרפסות פתוחות	26/08/08
מק/1/1/ח	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	31/01/07
1/1/5/ו	חלל בגג רעפים	29/09/05
1/ג/1	שטחי שירות	09/03/04
מק/3/21/5/1	רח' הגלעד-בוקובינה	10/01/02
30/01/01	גגונים ופרגולות באזורי מגורים	10/12/01
מק/26/1/1	הוראות לבניית מרתפים באזור א - ב	22/05/98
מק/28/1/1		22/05/98
מק/25/1/1	הוראות בניה למחסנים.	24/09/97
מק/1/1/1/ח	תיקון מרפסות פתוחות	18/11/96
מק/18/1/1	קווי בנין במגרשים פינתיים	14/07/96
1/1/ז		29/04/93
2/21/5/1	תוכנית מפורטת	12/06/92
1/1/ח	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	15/08/91
1/1/ב/ו	תיקון לתקנון 1/1/א	13/11/90
1/1/א/ו	בניה על גגות. (תיקון)	08/12/88
1/1/ו	בניה על גגות.	11/09/86
5/1	1	05/02/81
1/1	תכנית מתאר ראשלי"צ	30/07/70
78		21/12/50
39		24/02/48
6/R		26/03/42

ממכלול התכניות עולה בין השאר:

הנכס נכלל כאזור מגורים מיוחד, שטח החלקה כ- 752 מ"ר.

מיקום החלקה בתשריט התב"ע 12/21/5/1



- | | | |
|---------------------|---|--|
| מס' יח"ד למגרש נטו | - | 4 יח"ד. |
| גובה מותר | - | 11.5 מ'. |
| שטח שירות מעל הקרקע | - | 15% בבית צמוד קרקע (ממ"ד, מחסן, גגון, חניה מקורה). |
| מרתף | - | בקונטור קומת הקרקע. |
| שטח יח"ד ממוצעת | - | 90 מ"ר. |
| חדר יציאה לגג | - | 14 מ"ר. |
| סככה לרכב | - | 12.5 מ"ר. |
| קווי בניין | - | חזית א' - 4 מ', חזית ב' - 3 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 3 מ'. |

הבהרה: זכויות הבניה המוצגות לעיל הינן בהתאם למידע המוצג באתר הועדה המקומית ופרשנות ישירה לתכניות המוצגות באתר ובכפוף לנתוני המגרש נשוא חו"ד. זכויות בניה הסופיות הקובעות הינן הניתנות רק ע"י הועדה המקומית ובכפוף לדרישותיה.

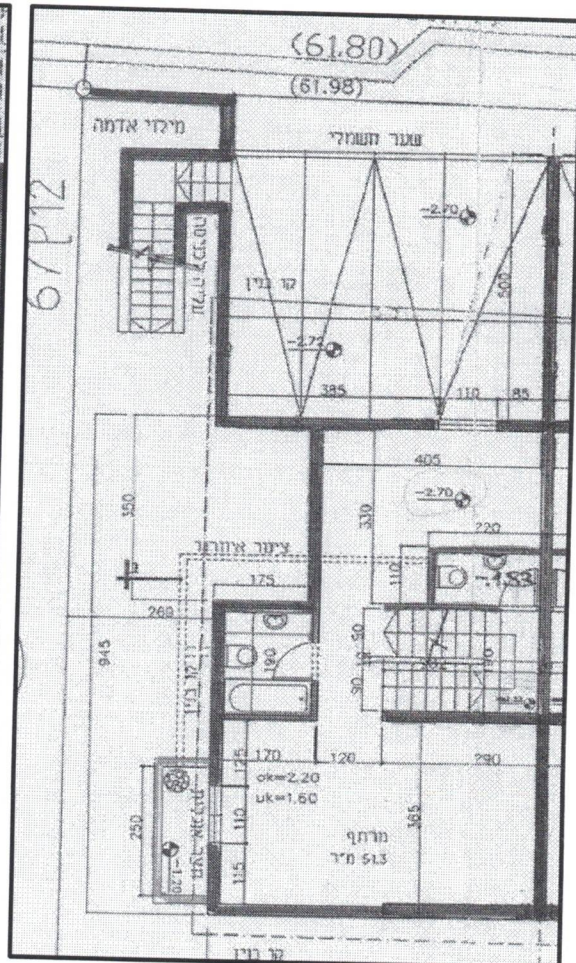
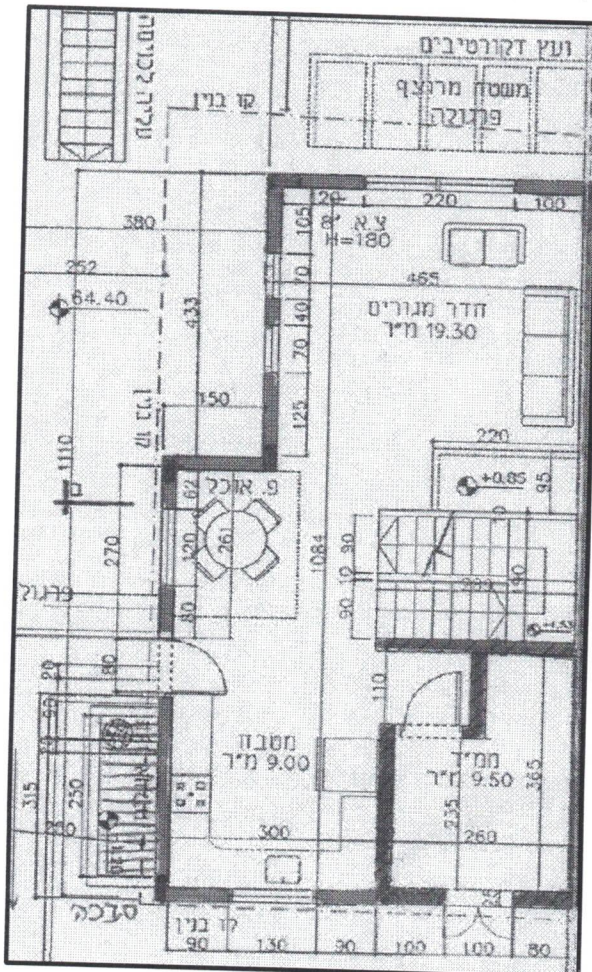
7.2. רישוי.

- אותרה תכנית היתר מס' 200600009 מיום 04.01.06 ומהותה: שטח המגרש: 313 מ"ר (מתוך 752 מ"ר) יחיד: 2 קומות: מרתף + שטח עיקרי: 203.60 מ"ר, שטח שרות: 210.80 מ"ר הריסת הלק מבית כנסת הקיים בתוך המגרש המבקש הקמת בית דו-משפחתי 2 קומות מעל מרתף עם 2 חדרים בעלית הגג. מרתף (כולל שרותים) מתחת לקונטור קומת הקרקע 103.00 מ"ר ובהמשך המרתף 4 מקומות חנייה מקורות, 61.0 מ"ר (2 מקומות עבור כל דירה), במפלס רח' נחל שורק בקומת הקרקע ממ"ד בכל דירה. בקומה א' מחסן וחדר כביסה בכל דירה חדר בעליית הגג 12.80 מ"ר ומרפסת גג פתוחה 17.74 מ"ר בכל דירה. גג רעפים. חלל גג סגור בהמשך החדרים פרגולות עץ בחצר.
- אותרה תכנית היתר מס' 201100470 מיום 31.07.2011 ומהותה: ביטול מדרגות חיצוניות, עליה מרח' נחל שורק לחצר הבית ופתיחת דלת עבור כניסה חיצונית למרתף מתוך החניה הקיימת ברח' נחל שורק, בבית דו-משפחתי בהיתר.

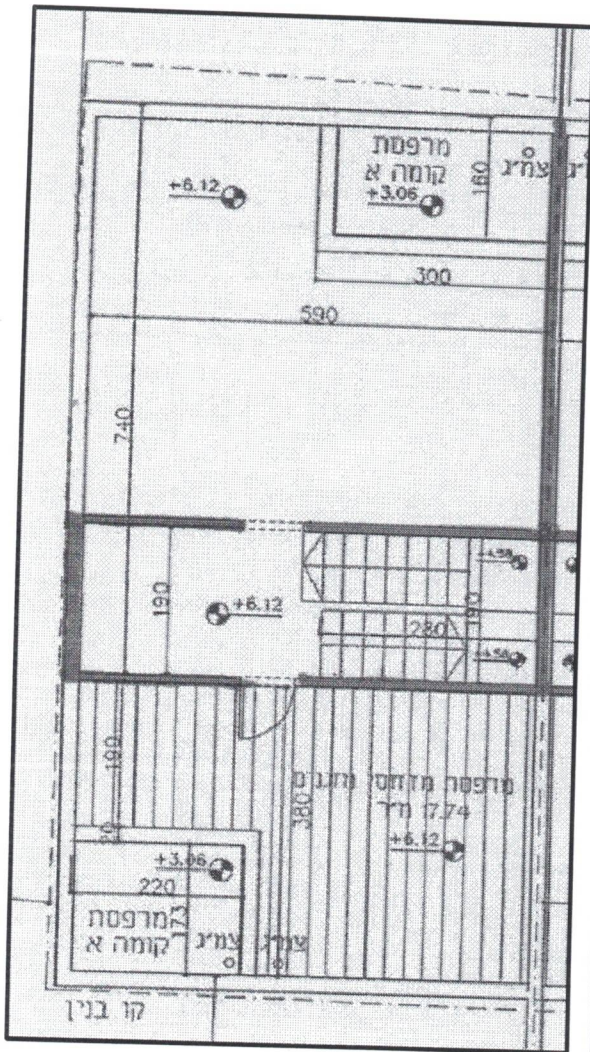
מצ"ב תשריט הנכס מתכנית היתר מס' 200600009:

קומת קרקע:

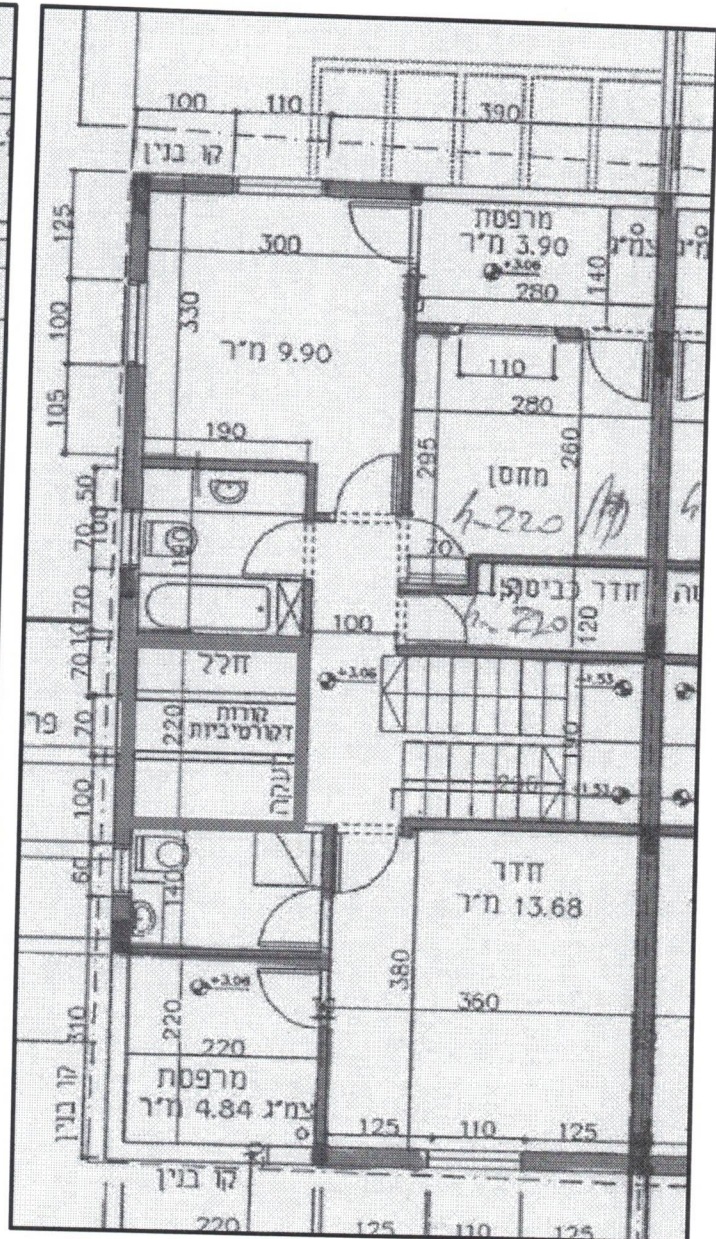
קומת מרתף:



קומת גג :



קומה א' :



בביקור נמצאו אי ההתאמות הבאות :

קומת המרתף הוסבה ליחידה נפרדת.

גובה המחסן הדירתי תיקני (בתכנית ההיתר גובה נמחסן הדירתי 2.2 מ').

חלל עובר בשטח כ- 4 מ"ר בקומה א' נסגר וצורך לשטח הקומה.

עליית הגג הורחבה על חשבון חלל בשטח כ- 22 מ"ר.

בהערכת השווי הובא בחשבון הבינוי בהתאם לתכנית ההיתר⁵.

⁵ במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יופחתו משווי הנכס כ- 50,000 ₪.

7.3. תעודת גמר

חוק התכנון והבניה: התשי"ח - 1968
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970

תעודת גמר
מס' 5 והסדה 2/ה

עיריית ראשלי"צ
יורשטו אליכס בע"מ
451.38 ס"ר 7 יחיד

היקף מ"ר	24100970	במס' 20080208
גוש	3026	חלקה 242
מס' 2/ה	2/ה	מס' 2/ה
היקף מ"ר	20080208	מס' 2/ה

במס' 2/ה מ"ר 24100970 חלקה 242 גוש 3026 מס' 2/ה
אני מאשר פה, על יסוד הדיווח והתכנון שהגשם בדרך של חקיקה האמורה
שהבנין/התוספת לבנין / חשי"ג/ בבנין הנמצא בתחום

הדיווח המפורט	מס' 242	מס' 2/ה
ראשון 2/ה		

במה / חש"ג / ו/המס' 2/ה חלקה 242 גוש 3026 מס' 2/ה
של חש"ג האשר/המס' 2/ה חלקה 242 גוש 3026 מס' 2/ה
(כל מכתב לחש"ג בבנין / חשי"ג/ המפורט בתחום)

אלה הם התנאים שבהם נבנה:

מס' 2/ה	מס' 2/ה	מס' 2/ה
מס' 2/ה	מס' 2/ה	מס' 2/ה
מס' 2/ה	מס' 2/ה	מס' 2/ה

המס' 2/ה אדר' יחלום אל' תאריך: 2/ה/2011
מס' 2/ה אדר' יחלום אל' תאריך: 2/ה/2011

1. עותק מפרוטוקול דיווח בבנין/המס' 2/ה חלקה 242 גוש 3026 מס' 2/ה
2. עותק מפרוטוקול דיווח בבנין/המס' 2/ה חלקה 242 גוש 3026 מס' 2/ה
3. ראשון 2/ה 057-2587583

אישור תעודת גמר אינה פוטרת את הבונה מאחריות

הנני מאשר שקיבלתי את תעודת הגמר
ביום 28/11 שם חש"ג 2/ה
ת"ר 2/ה חש"ג 2/ה



8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום:

הוצג העתק רישום ממוחשב מפנקס בתים משותפים נסח מס' 272236 מיום 16/12/2024 מלשכת רישום מקרקעין רחובות ממנו עולה בין השאר:
גוש: 3926 חלקה: 342 תת חלקה: 2.

הבעלות ע"ש: קרן קיימת לישראל.

חכירות: דרוקמן שי - שמואל ת.ז.: 024475576, חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 27658/2004/1 עד ליום 03/05/2053, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

הערות: על זכויות החוכר נרשמו הערות אזהרה בניהם לטובת קרן קיימת לישראל ת.ז.: 040869232, 040869232.

הצמדות: חלק הקרקע בשטח 313 מ"ר, חלק הגג בשטח 29.93 מ"ר⁶.

קומה: קרקע.

שטח רשום: 27.15 מ"ר.

מבנה: א.

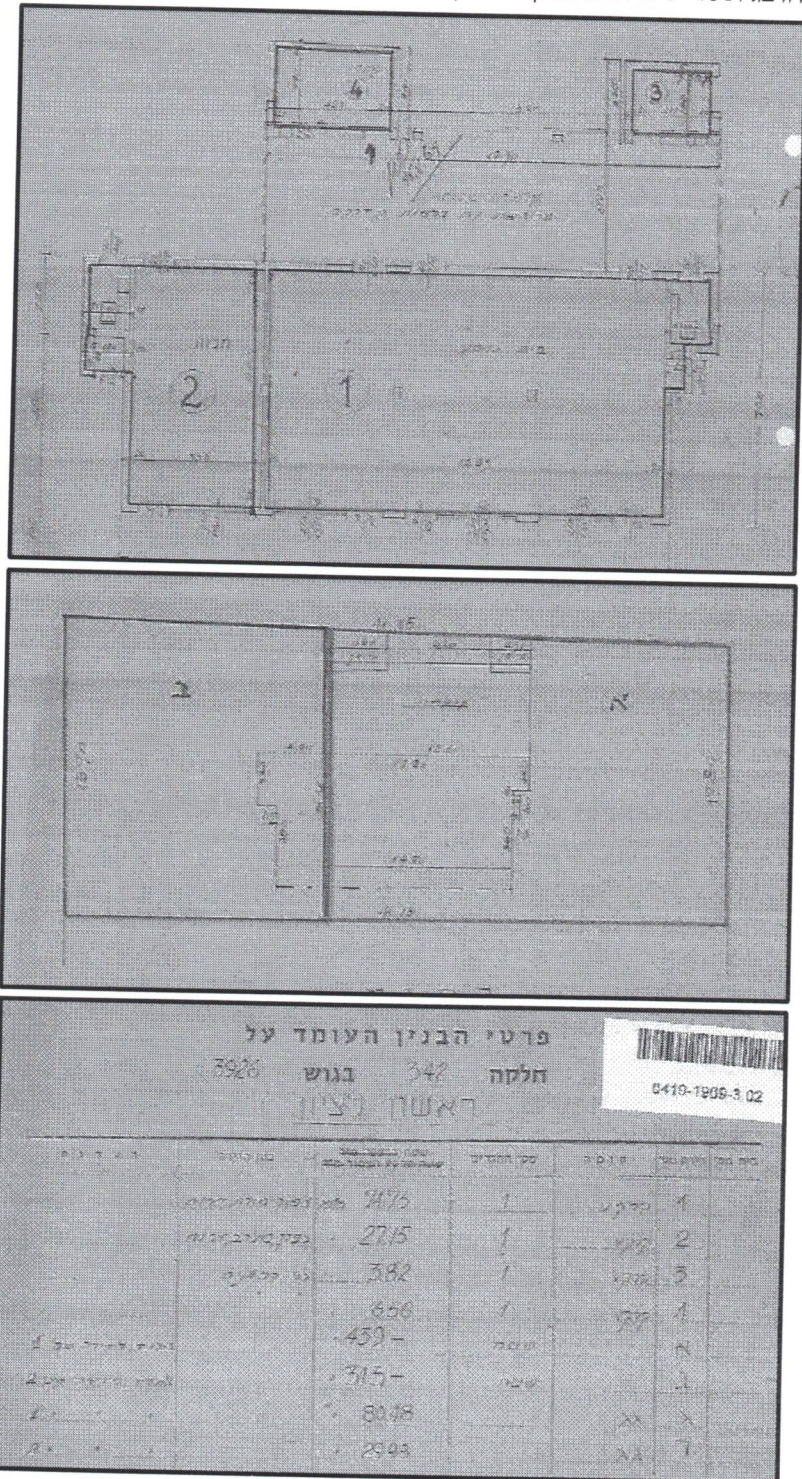
החלק ברכוש המשותף: 370/975, תקנון מוסכם.

הערות על הרכוש המשותף⁷: נרשמו מס' הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

⁶ הצמדות היסטוריות ראה/י פרק משפטי.
⁷ הערות אלו אינן משפיעות על שווי הנכס.

8.2 תשריט הבית המשותף.

הוצג תשריט בית משותף - מיקום הנכס תואם את התשריט.



[illegible]

8.4 הסכם חלוקה

הוצג הסכם חלוקה שאינו מופקד בלשכת רישום מקרקעין מיום 28.10.2007 המצ"ב:

הסכם חלוקה
שנערך וחתם ביום 28/10/07 ב- ה' אלון יומטוביאן בין

בין
דרוקמן אליזבטת ז. 065849077 מרח' הגלעד 7 ראשון לציון
להלן צד א'

לבין
דרוקמן שי שמואל ת.ז. 024475576 מרח' גלעד 7 ראשון לציון
להלן צד ב'

הואיל והנכס מכיל מגרש בשטח של 313 מ"ר ועליו 2 יחידות דיור: כרח' הגלעד ראשון לציון
והיחידות כחלקה 342/2 בגוש 3926 ולהלן: "המגרש" ולהלן: "היחידות",

הואיל וצד א' הינה בעלת זכות שכירות הרשומה בבית שבחלקה 342/2 בגוש 3926 ראשון לציון
הכולל פרט לבית גם 3/8 מהחלקה בשטח 117.00 מ"ר בצד המערבי של החלקה ולהלן:
הדירה ומקרקעי צד א",

הואיל וצד ב' הינו בעל זכות שכירות הרשומה בבית שבחלקה 342/2 בגוש 3926 ראשון לציון
הכולל פרט לבית גם 4/8 מהחלקה בשטח 156.50 מ"ר בצד המזרחי של החלקה וכן גם 1/8
מהחלקה שטח 39.50 מ"ר בצד המערבי ולהלן: "נכסי צד ב'",

והואיל והצדדים רוצים לקבוע וכוותיתם במגרש ובדירות,
והואיל וחלקו של צד א' במגרש הינו 3/8 וחלקו של צד ב' הינו 5/8

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם השימוש והחלוקה במגרש הנ"ל. שריטוט החלוקה
מצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובו מסומנים החלקים הצמודים
לצדדים ויסומן כנספח ג'.

אי לכך הוסכם, הוצג והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. החלוקה נשוא הסכם זה תבצע בדלקמן:

2.1 הבית והחצר המסומן 1 בשרטוט בשטח של 156.50 מ"ר שייך ב-3/4 לצד א' וב-1/4 לצד
ב' והוא פונה למערב.

הבית והחצר המסומן 2 בשרטוט בשטח של 156.50 מ"ר שייך לצד ב' בשלמותו והוא:
פונה לצד מזרח.

לא הוצג תשריט החלוקה זיהוי הזכויות נערך על סמך כיווני אויר המצוינים בהסכם.

בהתאם להעתק רישום היסטורי עולה לכאורה כי משפחת קנר 'נכנסה בנעליה' של אליזבט – צד
א' בהתאם החלוקה.

9. עקרונות השומה:

בבואי לשום את שווי זכויות חכירה מהוונת בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין יתר שיקולי את הגורמים הבאים:

- הנכסים נשוא חו"ד- זכויות חכירה מהוונת ביחידה מערבית במבנה דו משפחתי הכולל 3 חדרים, ממ"ד, מרתף ומחסן דירתי בשטח מדוד כ- 181 מ"ר ושטחים נוספים כמפורט בסעיף 6.2 לחוות הדעת המהווה חלק מתת חלקה 2 בחלקה 342 בגוש 3926.
- הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב הגלעד 7 בשכונת 'רמז' בעיר ראשון לציון.
- מצבם הפיזי של הנכס – בביקור נמצא כי רמת הגמר והתחזוקה תואמי גיל.
- המצב המשפטי- זכויות חכירה מהוונות עד ליום 03.05.2053.
- בהתאם לחוזה החכירה קיבולת הבניה הינה ל-2 יחידות בשטח 194 מ"ר – הוצגה תכנית היתר בצירוף חותמת רמ"י משכך חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי התשלומים מול רמ"י הוסדרו.
- הוצג הסכם חלוקה שאינו מופקד בלשכת רישום מקרקעין.
- המצב התכנוני החל על הנכס ממנו עולה כי הנכס נכלל באזור מגורים מיוחד.
- רישוי: כמפורט בפרק הרישוי.
- רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים של דירות מגורים מסביבת הנכס הנדון המהווים אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.
- הערכת כוללת מע"מ ככל ויחול.