

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624

תאריך: 22.11.2022

תלה"מ 16-11-64020

תלה"מ 16-11-13016

סימוכין: 30582

לכבוד

~~הנד"ד אפרים מרזיף ואשרית נבון - מוסי נכסים~~במיל**הערכת שווי זכויות חכירה במקרקעין****הנדון: משק חקלאי מס' 42-רחוב הגפן 16-מושב גן דרום**

גוש 883 חלקה 162

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 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.

* שמאי מקרקעין מוסמך - רישיון מספר 293 מתאריך 18/2/1992.**1. שם מזמין השומה:**~~הנד"ד אפרים מרזיף ואשרית נבון - מוסי נכסים~~

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4 - פקס 08 - 9493624

מבט על חזית הבית



24/10/2022 15:09:12

מבט על החצר בחזית המשק



24/10/2022 15:08:30

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 - פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

2. ביקור בנכס:

ביקרתי במשק החקלאי בתאריך 24.10.2022.

3. המועד הקובע לשומה:

24.10.2022-יום הביקור בנכס.

4. פרטי זיהוי הנכס/מסמכים שהועמדו לרשותי:

- * החלטת בית המשפט על מינוי ~~מר אפרים מנין וע"ד אישורית רבין~~ ככונסי נכסים על משק 42 במושב גן הדרום.
- * תוכניות בניה והיתרי בניה של המשק החקלאי – הן של בית המגורים והן של הסככות והמחסנים שבעורף הבית-מתיק בניין שבועדה לתכנון ובניה "שורקות".
- * נסח רישום מקרקעין.
- * אישור זכויות של רמ"י.
- * אישור על הרכב נחלה של מזכירות המושב. לא עדכני.
- * אתר גוב מאפ-GOVMAP.
- * אתר מידע נדלן של רשות המיסים.
- * בדקתי את המצב התכנוני בוועדה לתכנון ובניה "שורקות".
- * חוזה רכישה של המשק מתאריך 20.2.2006.
- * הכרעות של שמאי מכריע במושב ובמושבי הסביבה הקרובה.
- * הכרעות בהשגה ראשונה של השמאי הממשלתי הראשי במושב ומושבי הסביבה הקרובה.

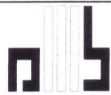
5. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי ~~ל"ד אפרים מנין וע"ד אישורית רבין~~ כונסי נכסים של משק 42 במושב גן הדרום להעריך את שווי הזכויות במשק שבנדון ממוכר מרצון לקונה מלא כל חוב שיעבוד או משכנתא ועם זכויות חכירה מהוונות 91%.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

הזכויות הנוכחיות הן של בר רשות ואולם רמ"י מחייב בתשלום דמי רכישה במלואם בעת העברת הזכויות במקרקעין.
העלות לתשלום דמי רכישה חלה על המוכר כך שהקונה מקבל זכויות חכירה מהוונות 91%.
לכן ההערכה הינה על שווי זכויות חכירה מהוונות ולא על זכויות בר רשות.

א. חוות דעתי תתייחס לשווי שוק של המשק ולאומדנים שלהלן:

*. תשלום דמי הסכמה.

*. תשלום דמי רכישה/היוון זכויות לחכירה.

*. תשלום היטל השבחה.

6. פרטי המקרקעין:

6.1 גוש 883, מושב גן הדרום.

חלקה 162 (מספר חלקה חדש).

שטח חלקה א' של המשק 18,295 מ"ר (רשום).

חלקה ב'-11 דונם-לפי אישור זכויות של מזכירות המושב.

סך כל שטחי המשק-29,295 מ"ר. שטח למגורים-2,500 מ"ר. שטח חקלאי-26,795 מ"ר.

משק חקלאי מספר 42-לפי רישומי האגודה החקלאית גן הדרום ולפי רישומי רמ"י.

6.2 הנכס נשוא השומה מהווה את משק מספר 42 בשלמות על כל חלקיו וזכויותיו

למעט מגרש בפרויקט ההרחבה.

6.3 במשק מבוצעת פעילות לא חקלאית - מכירת כלי רכב.

פעילות זו לא הובאה בחשבון בשווי שוק של המשק.

לא בוצעה הפחתה לתשלום דמי שימוש ראויים לרמ"י על השימוש הלא חקלאי המבוצע במשק.

6.4 כתובת המשק: משק מספר 42, רחוב הגפן 16, מושב גן הדרום.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

מימון הרצל

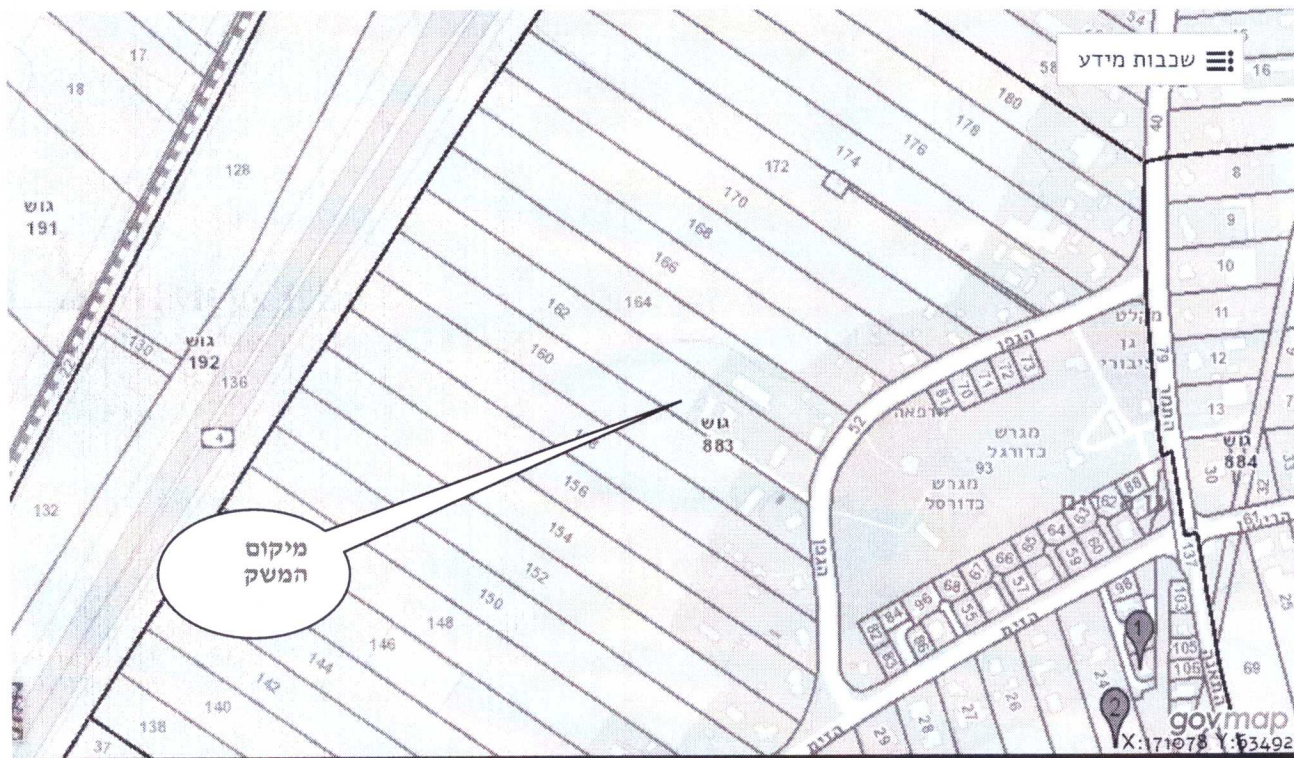
כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624

תשריט כללי למיקום הנכס



197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

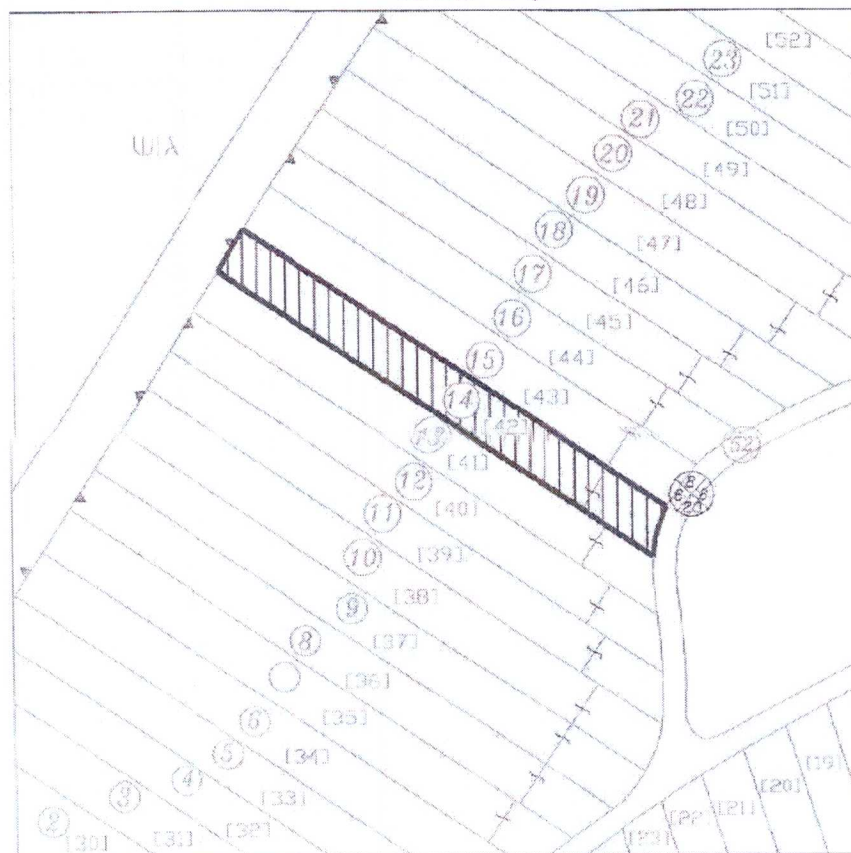
מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מקום : גן דרום
גוש : 883
חלקה : 14
מגרש : 42 (לפי משמ' 166)
שטח : 19.308 ד.מ.

חלוקה פנימית

שטח מגרש	מס' חלקה
3.000	14\1
18.308	14\2
19.308	מס' חלקה 14

הוכן עבור : הבעלים

חרשים כניבה
קנ"מ 1:5000



7. הזכויות במקרקעין:

7.1 עפ"י חוזה מתאריך 20.2.2006 נרכשו הזכויות במשק 42 ע"י ורדה בכר וברוך בכר.

*. הבית המקורי/הישן שהיה בשטח של כ-50 מ"ר נהרס ובמקומו ניבנה בית חדש.

*. בעורף בית המגורים נבנתה אורוות סוסים ונבנו סככות/מבנים יבילים.

סככה גדולה משמשת לאחסון ומכירת כלי רכב.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052-2425242

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



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

730/0

הסכם מכירת זכויות במשק הקלאי

שוערך תחתם בתל אביב ביום 20 לחודש מרס 2006

בין תבור יהודה ת.ו. 071076053

מרחוב אדיסון 10 אשדוד

מצד אחד (שיקרא להלן - "המוכר")

לבין ברך בכר ת.ו. 043644053

ורדת בכר ת.ו. 001569292

מרחוב ראובן 9/6 נס ציונה

כולם ביחד וכל אחד אחד

(שיקראו להלן - "הקונה")

מצד שני

והואיל ומוכר זכויות בר רשות במינהל מקרקעי ישראל לגבי נחלה מס' 42

במושב גן הדרום בחתאם לאישור זכויות מאת מינהל

מקרקעי ישראל (מצ"ב להסכם ומסומן נספח א');;

והמוכר מעוניין למכור לקונה ולהעביר על שמו את הזכויות

במשק הנ"ל כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול או חוב אחר ולמסור

לו את החזקה במשק בכפוף לתנאי הסכם זה;

והקונה מבקש לקנות מאת המוכר את כל זכויותיו במשק ולקבל

מחס את החזקה כשהן נקיות מכל חוב כאמור והמוכר מסכים

למוכר לו את כל זכויותיו במשק ולמסור לו את החזקה בו, הכל

בהתאם לאמור בהסכם זה;

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כל הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3. במבוא להסכם, ובחשכם, ותנאי המונחים המוגדרים להלן המשמעות

הרשומה לעידם:

1.3.1. המשק - זכויות בר-רשות וזכויות תחזקה בנחלה מס' 42 במושב גן

הדרום הסוללת בית מגורים וחלקות חקלאיות בחתאם למפורט

באישור המושב ובכפוף לו (רצ"ב צילום אישור המושב נספח 2);

1.3.2. בית מגורים - בית המגורים, בשטח של כ- 70 מ"ר, שבמשק הכולל

שני חדרים, פינת אוכל מטבח שירותים ומקלחת;

1.3.3. האגודה - גן הדרום מושב עובדים לחתיישבות שיתופית בג"מ;

1.4. הסתמכות למסמכי ההסכם הם לעמותת הצדדים ולא ישמשו מקור לפרשנות

לנכס הסכם.

2.1

2.2

1

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

7.2 להלן אישור הרכב נחלה מתאריך 25.7.19 של מזכירות מושב גן הדרום.

גן-הדרום אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

ד.ב. אבטח 79255 טל. מזכירות 08-8523334 פקס 08-8561429
E-MAIL: gan-hadarom@012.net.il

25.7.19

לכבוד
כל מאן דבעי
א.ב.א.

הנדון: הרכב נחלה משק מס' 42 ע"ש בכר ורדה וברוך גן הדרום

~~הרינו לאחר בוצאת שבמשק מס' 42 ע"ש בכר ורדה וברוך גן הדרום~~
במושב גן הדרום יש:

גוש 883 חלקה 14 א' - 19 דונם

גוש 882 חלקה 27 ב' - 11 דונם

הנתונים מבוססים על פו מפת משבצת.

גן הדרום
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ
בברכה,
570012096 פ.ח.
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

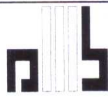
197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

7.3 להלן אישור זכויות של רמ"י מתאריך 14.6.2022

תאריך: 14-06-2022
מרחב: מרכז
מספר חזקה: 207026504
מס' פעולה לחוכר: 300588188
מס' תיק ישן: 04-52222451
מס' פניה: 20637768

א.ג. נכבדה,

הנדון: מצב זכויותסוג הנכס: חזקה נחלה במושב
מספר נחלה: 42 יישוב: גן הדרום

כתובת הנכס: משק 42 גן הדרום 79255

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס הנדון רשומות אצלנו כבר-רשות על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
חיה בן	001500002	1 / 2
דניאל בן	001500002	1 / 2

2. נכון למועד אישור זה (14-06-2022), השעבודים (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הערה על קיומו של משכון וכו') הקיימים לגבי הנכס הנדון ו/או לגבי משבצת הישוב (לא כולל שעבודים שלא נרשמו ברמ"י או שלרמ"י לא ידוע עליהם) הם כדלקמן:

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי לווה
000000000	17-06-2012	בנק דיסקונט לישראל בע"מ ראשי ת"א	4,000,000	ראשונה	013641059 001500002

קיימת התראה מסוג:
שעבוד סתמית מס' 2012115991 מיום 25.06.12
שעבוד סתמית עיקול על שם נכס בן מיום 8.4.21

3. קיימת יתרה בסך 127.26 ש"ח.

4. נכון למועד אישור זה (14-06-2022), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. נכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, לא דווח על שימוש לא חקלאי בנכס ו/או על בניה בנכס ללא אישור רמ"י (לא כולל שימוש לא חקלאי בנכס/ביצוע בניה בנכס ללא אישור רמ"י, או שלרמ"י לא ידוע עליהם).

6. אישור זה אינו כולל התייחסות למינוי בן ממשיך בנחלה ככל וקיים. למידע בעניין זה ניתן לפנות לסוכנות היהודית לארץ ישראל.

7. אין במסמך זה כדי להוות אישור מטעם רמ"י לשימוש לא חקלאי שנעשה בנכס ו/או לבניה שבוצעה בנכס ללא אישור רמ"י.

8. בנוסף לאמור לעיל, אם קיימים שימושים לא חקלאיים ו/או בניה ללא אישור רמ"י ו/או ימצא כי הנכס אינו בנוי, לא ניתן יהיה לבצע פעולה כלשהי בנכס, לרבות העברת זכויות, עד להסדרתם עפ"י נהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה עת.

9. האמור לעיל מבוסס על המידע המצוי בתיקי רמ"י בלבד. הואיל ויתכן שהרישומים בתיקי רמ"י אינם מדויקים או אינם מושלמים או אינם ממצים, הרי שאין במסמך זה כדי להטיל על רמ"י אחריות, מכל סוג שהיא, אין בו כדי לבסס או לשנות חובות או זכויות משפטיות, אין בו משום ראיה לתוכנו והוא ניתן כשירות של רצון טוב לבקשת בעל הזכויות בנכס.

10. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השנים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

עמוד 1 מתוך 1

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

7.4 להלן נסח רישום מקרקעין עדכני-חלקה א' של המשק החקלאי.

30/10/2022
ה' חשוון תשפ"ג
שעה: 07:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنظيم الحقوق العقارية

משרד המשפטים



وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

275686

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 883 חלקה: 162

פרוצדורה לא רצונית

סוג שטר:

25/09/2016

מיום:

43932/2016

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. באר טוביה	18,295.00

המספרים הישנים של החלקה

883/14

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
43932/2016/13	25/09/2016	חלוקה	קרן קיימת לישראל
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

7.5 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, כריק ופנוי, ללא כל חוב, שיעבוד או משכנתא

ועם זכויות חכירה מהוונות 91%.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

7. תיאור הסביבה ומהות הנכס :

7.1 הנכס נשוא שומה זו מהווה את משק חקלאי מספר 42 בשלמות וכל המחובר אליו חיבור של קבע על כל חלקיו וזכויותיו, למעט- מגרש בפרוייקט ההרחבה לבנים ממשיכים- המצוי ברחוב הגפן 16, במושב גן הדרום.

7.2 מושב גן הדרום מצוי ליד אשדוד, קיבוץ קבוצת יבנה, גן יבנה- בצמוד לכביש מספר 4. הסביבה הקרובה מאופיינת במשקים חקלאיים ובשטחים חקלאיים.

7.3 המושב הוקם בתחילת שנות החמישים (1953) ומאופיין בחתך סוציו אקונומי טוב. כיום רוב חברי המושב אינם מתפרנסים מחקלאות.

7.4 במושב יש 72 נחלות וכן בוצע פרויקט הרחבה לבנים ממשיכים. הפרויקט משך למושב אוכלוסייה צעירה ואיכותית. המושב בכללותו מטופח ומתוחזק בצורה טובה.

7.5 ברצוני לציין כי עורף חלקה א' של המשק צמוד לכביש מספר 4. כמו משקים נוספים במושב המצויים בחלק המערבי של המושב בצמוד לכביש מספר 40. תנועת כלי הרכב/הרעש של כלי הרכב מורגש בשטח החקלאי של חלקה א' וגם בבית המגורים.

7.6 בסביבה פיתוח מלא הכולל חשמל, מים, טלפון וכו'.

8. תיאור הנכס - מתייחס לחלקה א' בלבד :

8.1 על חלקה א' של המשק המחוברים שלהלן:

א. בית מגורים של ההורים.

ב. אורוות סוסים + סככות חקלאיות + שני מבנים יבילים - בעורף הבית.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052-2425242

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

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

8.2 בית מגורים:

הבית ניבנה מבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון מזויין. הגג מבטון יצוק.

חיפוי קירות חוץ-טייח שליכט צבעוני + אבן כורכרית.

הקירות והתקרה מטויחים וצבועים בלבן/מגוון צבעים.

הריצוף – גרניט פורצלן 80x80.

חיפוי קרמיקה על הקירות במטבח, בחדר הרחצה והשירותים.

במטבח הותקנו ארונות בסטנדרט גבוה מאוד.

הבית ממוזג בכל חלקיו הן ע"י מיזוג מרכזי והן ע"י מזגנים מפוצלים.

החלונות מפרופיל אלומיניום בסטנדרט גבוה.

עקב הפרשי טופוגרפיה-בחזית החלקה בצד צפון מזרח ניבנתה מערכת לשאיבת ביוב.

החצר/רוב החלק החזיתי של חלקה א' מתוחמת ע"י קיר גדר מבטון ובלוקים וכן ע"י גדר רשת.

בחזית החלקה הפונה לרחוב הגפן – שער ממתכת להולכי רגל.

בצד דרום שער חשמלי-כניסה לחניית כלי רכב.

שער נוסף ממתכת מוביל אל עורף הבית.

דרך סלולה (ברובה) מובילה מהרחוב אל הבית ואל עורף הבית/אל אורוות סוסים/המחסנים

/סככות.

8.3 פירוט חלקי הבית:

*. סלון

*. מטבח + דלפק הגשה ("איי")

*. פינת אוכל

*. שירותי אורחים.

*. מרפסת שירות

*. פינת משפחה

*. חדר שינה עם מקלחת ושירותים וחדר ארונות (ממ"ד)

*. 2 חדרי שינה

*. חדר שינה עם מקלחת ושירותים

*. חצר משק

*. משטח מרוצף בכניסה לבית

*. משטח מרוצף בעורף הבית

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052-2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 9493643/4 - 08, פקס 9493624 - 08

8.4 מצב בדק ותחזוקת הבית:

מצב בדק ותחזוקת הבית וחזית המשק בכללותו הינו טוב.
 בניית הבית הסתיימה לפני כ-15 שנים.
 בבית בוצעו שיפוצים לאחר גמר בנייתו.
 הבית שופץ בכל חלקיו בסטנדרט וברמת גימור גבוהים.
 השיפוץ בא לידי ביטוי בכל חלקי ואביזרי הבית.
 ברצוני לציין את הפגם התכנוני/ביצועי אשר גורם לרטיבות בקירות פנים של הבית.
 גובה רצפת הבית הינו נמוך ביחס לגובה הקרקע שבחצר.
 כתוצאה מכך יש חדירה של מים/מי גשם אל הבית ואל קירות הבית.
 קיימת רטיבות בחלק התחתון של הקירות כמעט בהיקף של כל חלקי הבית.
 חלק מהפנלים נתלשים ממקומם.
 בגלל הפרשי הטופוגרפיה- הביוב מסולק ע"י משאבת ביוב ולא באמצעות
 הגרביטציה כמקובל.
 בביקורי הנוכחי בנכס נתגלתה גם בעיית רטיבות מהתקרה.
 הטייח והצבע התקלף.
 רמת התחזוקה השוטפת של הבית הינה בינונית.

8.5 תוכניות בניה והיתרי בניה :

עפ"י היתר בניה מספר מתאריך 19.8.2007 אושרה הריסת בית קיים ובניית בית חדש
 בשטח מצטבר לרישוי של 142.3 מ"ר + 21 מ"ר מרפסות פתוחות.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
 4 EZRA ST. REHOVOT 76200
 TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com
 נייד: 052- 2425242

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

[illegible]

סוג הבניה	■ רכיבה □ בית עצמאי	□ מחוץ	□ סדרונה	
קירות העיניים	■ בסמוך מדיון	□ אבן סמית	□ דבנים שרופות	□ תומר אחר
חומר גיפוד	□ אבן סמית	■ סיד	□ זכוכית	□ תומר אחר
תפרות	■ בסמוך מדיון	□ עץ	□ תומר אחר	
גג	■ בסמוך מדיון	□ רעפים	□ אספלט	□ תומר אחר
גדרות	□ אבן סמית	■ אבן סמית	■ גבס	□ ברזל
	■ עץ	■ רשת	□ תומר אחר	
קישויות	□ מים	□ חוצות	170	מים
			170	מים

פרטי הבנין - לשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

[illegible][illegible]

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

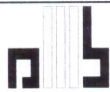
E – mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

מס' / 242808 - סח מס' / 242808 - סח



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : בר/משמ/87	גוש : 883	חלקה : 14	מגרש : 42	תיק בניה : 2073054
ועדה לתכנון ולבניה "שורקות"	חיתר בניה מספר : 8115	מספר בקשה : 20070049		
רשות מקומית : מ.א. גדרות	שכונה :	כתובת הבניה : גן-הדרום 42		

ה ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד	סלמון
בעל ההיתר		מאונשן 5/9 נס-ציונה		
בנו מרדכי	02770374	מאונשן 5/9 נס-ציונה		
בעל הנכס		מאונשן 5/9 נס-ציונה		
עורך הבקשה		מאונשן 5/9 נס-ציונה		
השלב	02770374	מאונשן 5/9 נס-ציונה	75234	02770374

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשמי מקומית של : **ועדה לתכנון ולבניה "שורקות" בישיבה מספר : 20070009 בתאריך : 01/05/07**

מותר : א. הריסת בית מגורים קיים.

ב. בקשה להקמת בית מגורים חדש לבעל המשק כולל 2 משטחי חניה וגדרות.

שטחים מוצעים :

מגורים כעיקרי - 134.8 מ"ר
ממ"ד - 7.50 מ"ר
בית להריסה - 50.20 מ"ר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל :

* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר *

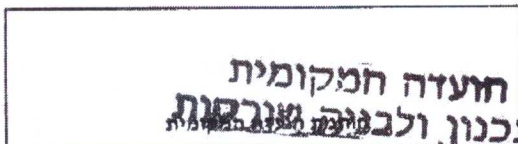
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

- לא הוחל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.

- קה העבודה לתקופה העולה על שנה בטל ההיתר.

08-08-2007

תאריך נתינת ההיתר :



עמי יפרח - יו"ר הועדה

אינג' אנה קוגן - מהנדסת הועדה

לוט : עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / מהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970
הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחים, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

"שורקות" הועדה המקומית לתכנון ובניהבית יהושוע (ע"ש יהושוע גוברניק ז"ל) דאר גבעת ברנר מיקוד: 60948, 08-9412991
מ.א. ברנר, מ.א. גדרות, מ.א. גן רוה, מ.א. חבל יבנה, מ.א. נחל שורק

תאריך: 12/06/2008

**טופס 4
(תקנה 5)**אישור להספקת שרותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981**פרטי המבקשים:**~~39273876~~ ~~מאונק 5/9~~ ~~מאונק 5/9~~
~~027754204~~ ~~מאונק 5/9~~ ~~מאונק 5/9~~

תיק בנין: 2073054 מספר בקשה: 20070049

גוש: 883 חלקה: 14 מגרש: 42

כתובת הבניה: גן-הדרום 42 רשות: מ.א. גדרות ישוב: גן-הדרום

אשר נבנו לפי היתר מספר: 8115 מתאריך: 16/08/2007

אל:
חברת החשמל: רחובות / אשדוד
שרותי הטלפון: בזק
ספק המים: רשות מקומית

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון), התשמ"א 1981 כי ניתן לספק ליחידת מגורים / שרותים / תעשיה.

חתימת מהנדס / הועדה המקומית
חתימת יו"ר הועדה המקומית**הועדה המקומית
לתכנון ולבניה שורקות**

חותמת הועדה המקומית

נמסר לידי המבקש בתאריך 12.6.08 חתימת המקבל 197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל
רחוב עזרא 4, רחובות 76200
טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

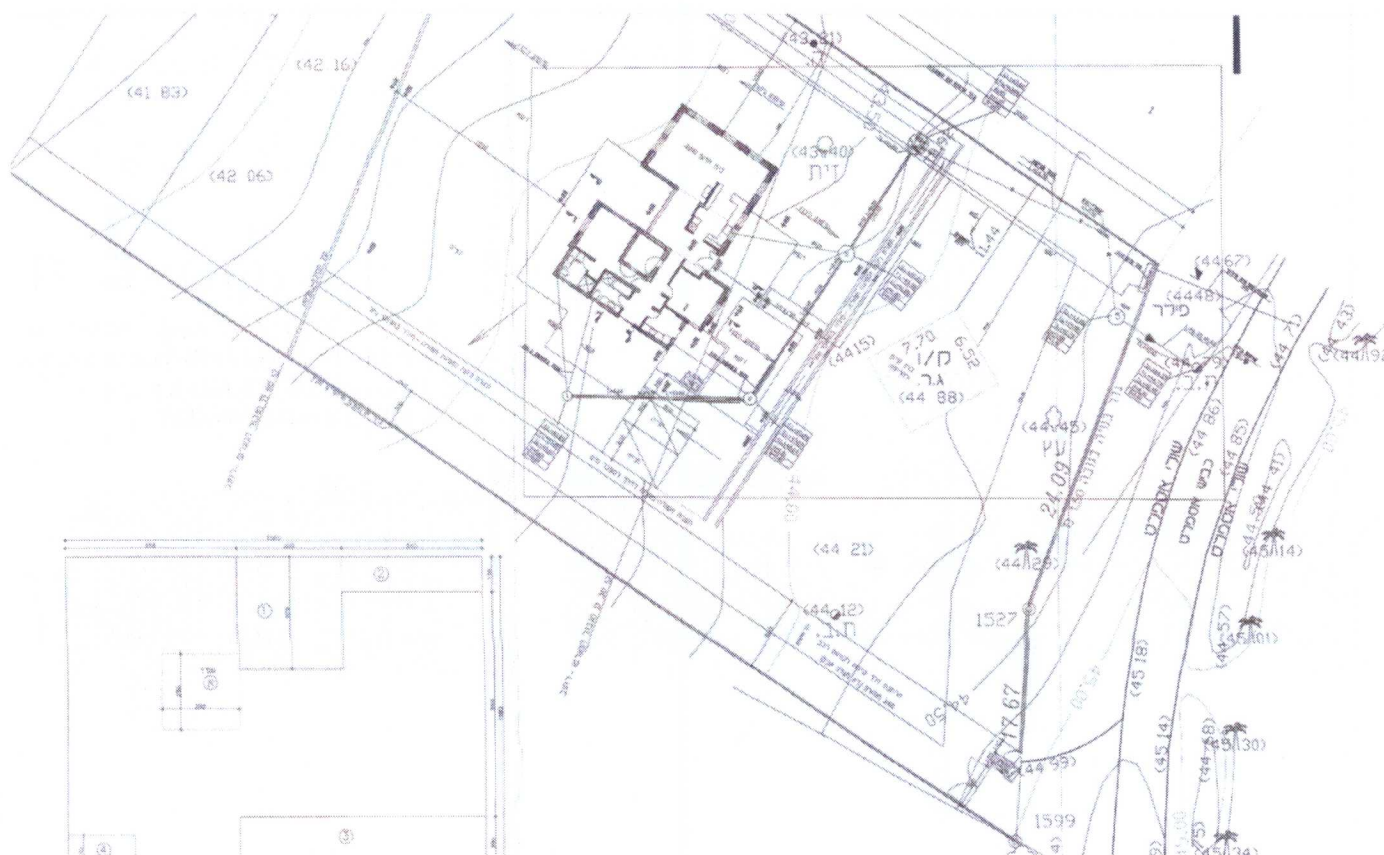
רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

תשריט הבית מתוך ההיתר שנמצא בתיק בניין.



8.6 חריגות בניה בבית:

הבית הורחב ככל הנראה כבר בעת הבניה.

ניבנו שני חדרי שינה ופינת משפחה ללא היתר בניה.

נמסר לי כי הבניה/ההרחבה נעשתה ביחד עם כל בניית הבית המקורית.

נדרש להוציא היתר בניה לתוספת זו.

שטח הבית לרישוי-142.3 מ"ר.

שטח הבית ברוטו כ-165 מ"ר.

שטח הבית במדויק ייקבע רק ע"י מודד מוסמך.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שפאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושפאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

8.7 סככות ומחסנים/חריגות בניה :

בעורף הבית נבנו מספר סככות.

עפ"י היתר הבניה אושרה בנייתן של 4 סככות כמפורט להלן :

אורווה א' בשטח של 36.28 מ"ר.

אורווה ב' בשטח של 289.44 מ"ר.

מתבן בשטח של 172.06 מ"ר.

מחסן חקלאי-38.76 מ"ר.

בפועל נבנו סככות/מבנים יבילים אך לא בדיוק כמבוקש בהיתר הבניה.

חלק מהסככות שנבנו לא מצוינות בהיתר הבניה וחלק ניבנה שונה במעט מהיתר הבניה.

סככה אחת שמצוינת בהיתר כ-"אורווה ב'" -לא ניבנתה כלל.

הסככות ניבנו מקונסטרוקציה ממתכת עם לוחות פח איסכורית.

ברצפה משטחי בטון/בטון מוחלק/ריצוף קרמי.

הסככות/מבנים יבילים מחוברות למערכת החשמל.

מצבם התחזוקתי טוב.

השימוש בסככות לא בהכרח תואם את הבקשה להיתר בניה.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1985
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
בקשה להיתר מס' 70130360 תיק בניה מס' 203344
גורם/רשות רישוי מס' 20130050 מיום 27.10.13
הוחלט לאשר הבקשה בתנאים המפורטים
בהיתר בניה מס' 11216

אינו' אנה' רונן
מנהלת החדש
10-07-2014
ציון רבי
יו"ר הנהלה
תאריך

חזק'אח	17/1/12
	15/05.12
	29.10.12
איסח טביבה	21.12.13
כיבי אש	
בריאת	
איסח טביבה	18.03.14
כיבי אש	
בריאת	
חיקתי ועדה	18.03.14
לוצור	8.07.14

קנות מתוקו
כהיתר
9.2.17

[illegible][illegible]

1992

המסמך נוסף לרשימה של כלל המסמכים שיש להעביר למשרד.

[illegible]

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

טופס 3 (תקנה 18א)

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתוך 2 עמודים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970

ה י ת ר ב נ י ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
ועדה לתכנון ולבניה "שורקות"	11216	20130360	2073054

רשות מקומית: מ.א. גדרות	כתובת: גן-הדרום 42	תוכנית: תוכנית: 166/בר
גוש: 883	מגרש: 42	תוכניות נוספות: משמ/87

שם	ת.ח.פ.	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	3827310	ראובן 5/8	בית גמליאל	052-5521521
בעל היתר	027756394	מחנה 125	תל אביב	03-7632222
בעל הנכס	55730113	קק"ל 25	גדרה	08-8591117
עורך הבקשה	55730113	קק"ל 25	גדרה	08-8591117

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 20130030 בתאריך: 27/08/2013, מהות ההיתר:

אישור אורוות, מחסן חקלאי ומתבן. הקמת אורווה ומנז' לסוסים.

שטחים עיקריים מוצעים:

אורווה א' - 36.28 מ"ר
אורווה ב' - 289.44 מ"ר
מתבן - 172.06 מ"ר
מחסן חקלאי - 38.76 מ"ר

שטחים קיימים לבעל המשק עפ"י היתר מס' 8115 מיום 19.8.2007:

מגורים כעיקרי - 134.8 מ"ר
ממ"ד - 7.50 מ"ר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל.
ראה תנאים לנספח בחיתר.

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך הפקת ההיתר 09/07/2014
תאריך נתינת ההיתר / /

2014-07-10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

שורקות

חותמת הועדה המקומית

ציון רבי
יו"ר הועדהאינג' אנה קזאן
מהנדסת ומזכירת הועדה

לוח: עותק אחד של נספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/מהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוט או לכבאי.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E – mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 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

8.7 חריגות בניה:

ככל הנראה לא ניתן טופס 4 למבנים החקלאיים. לא נמצא בתיק בניין.
שטחי הסככות לא נמדדו.
הונח שניבנו כמו בבקשה להיתר.
שטחי הסככות במדויק וכל המקרקעין ייקבע רק ע"י מודד מוסמך.

סך שטחי הבניה:

שטח הבית לרישוי-142.3 מ"ר.

שטח הבית ברוטו כ-165 מ"ר.

סככות חקלאיות:

אורווה א'-36.28 מ"ר-ניבנה.

אורווה ב'-289.44 מ"ר-לא ניבנתה.

מתבן-172.06 מ"ר-ניבנה.

מחסן חקלאי-38.76 מ"ר-ניבנה

מנז' (אורוות סוסים-מסגרת ממתכת)-ניבנה.

סך שטחי המחסנים/סככות לרישוי-247.64 מ"ר.

8.8 הקמת אורוות סוסים בשטח חקלאי:

הוכנה בקשה להיתר בניה להקמת אורוות סוסים בשטח לרישוי של 995.4 מ"ר.
לא ניתן היתר בניה לבקשה זו.

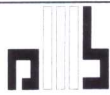
197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E – mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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

להלן דף ראשון מהבקשה להיתר בניה.

[illegible]

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

9. מצב תכנוני :**9.1 תכנית בר/ 166:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.2.1987.

9.1.1 הגדרה: "נחלה":

יחידת קרקע במושב, בין ריצפה ובין שאינה ריצפה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק ולמגורי בעליו.

9.1.2 מטרת התכנית:**14. מטרת התכנית:**

א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב גן הדרום בספרי המקרקעין לפי החשיוט. היתרי בניה יאושרו על סמך תוכנית בינוי. תשריט תכנית זאת ישמש כתכנית בינוי. לשטח הציבורי במרכז הכפר (305) תוגש לגביו תכנית בינוי התואמת תכנית זו.

- ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי ייעוד.
- ו. שינוי תכנית מתאר וביטול כל תכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקה השטח לצרכי רשום.
- ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

9.1.3 אזור המגורים החקלאיים – חלקה א' (נחלה):

24. באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א', בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות: לכל היותר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת דיור לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות. שטח יחידת שליטת לא יעלה על 55 מ"ר. תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.
- בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 1,20 מ' (כל הגדלת גובה תוחנה באשור הועדה המחוזית). מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי

מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

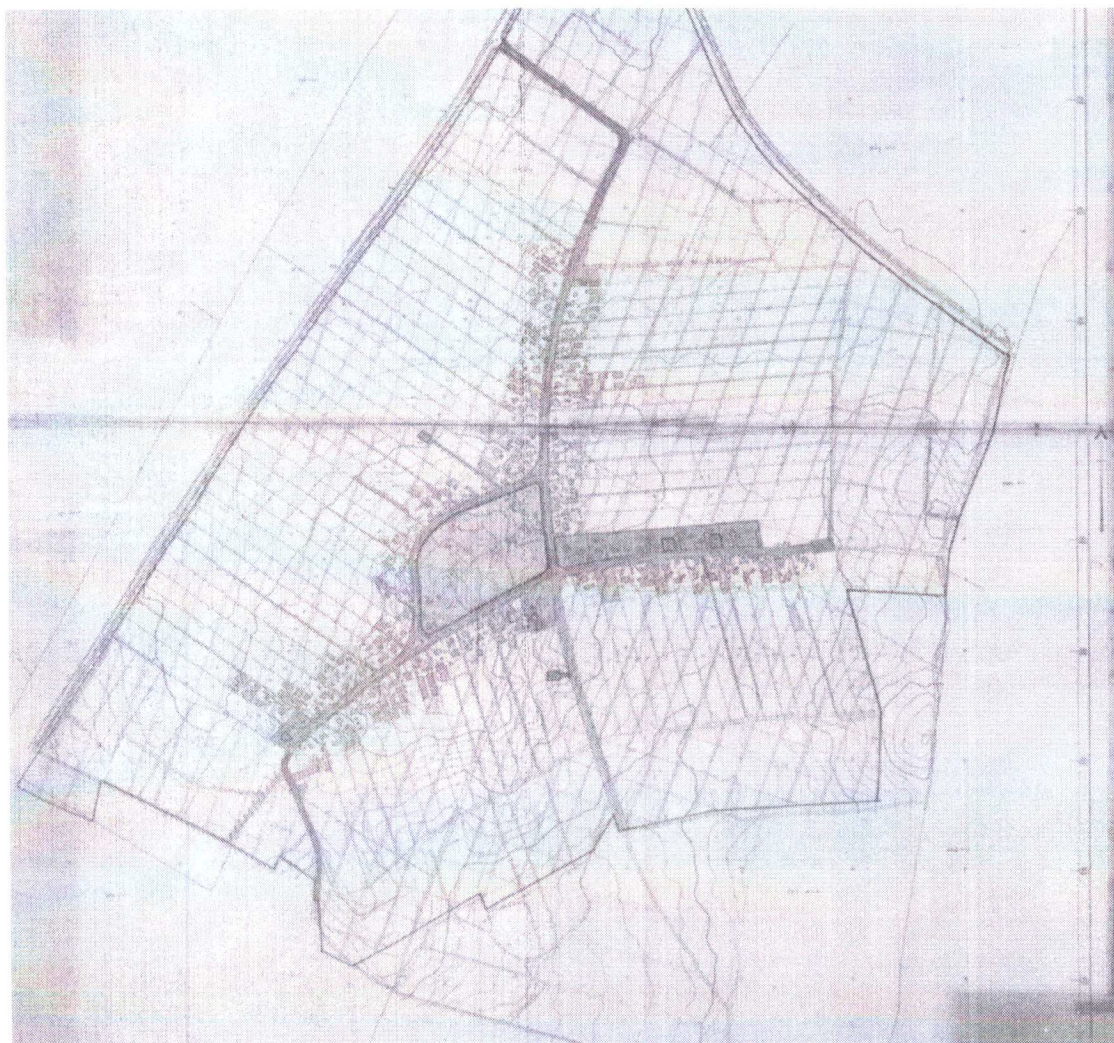
טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

25. א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים "במשק חקלאי".
2. שניה - ל"ממשיר" - לבן אחד בלבד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיר, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכות הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או כבר-רשות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
- ג. הקמת יחיד שניה ושלישית מותרת באשור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958.
- ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
- ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה ל"ממשיר".
- ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 60 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'. ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן-בחנאי בקוד גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.
- ח. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ט. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

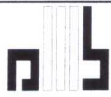
תשריט הת.ב.ע.



197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

מימון הרצל

כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4 - פקס 08-9493624

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052-2425242

טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית שנוי מתאר מס' 166/ב

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא												
האזור	תכלית האזור	שימושים (בצבע)	גודל מגרש מינימלי	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'	שטח בניה חסימלי, ברוטו, מ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	מספר קומות	קו בנין במ'	שטח מבני עזר	הערות												
					א. מגורים	ב. לעודד קרקע מבני משק וחנינים להחזקת בעלי חיים		א. בי ב. ג'י ג. ח'יה														
חקלאי (חלקות ב')	לעבוד חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים חצולבנים	כחשוטט במשריט לא ניתן לחלוקה	-	בניה מגורים אסורה	בהתאם להחלטת הועדה המקומית	-	המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 209 (עמוד 6)	-	בחלקות 05, 30, 39 קו בנין אחורי יהיה 107 מ'												
מגורים חקלאיים (נחלה)	1. עבוד חקלאי 2. מבני משק חקלאיים	פסים ירוקים אלכסוניים חצולבנים	כחשוטט במשריט לא ניתן לחלוקה	30.0	3 יח' דיור במבנה אחד או מבני מבנים נפרדים, יחידת דיור שניה היא לבן ממשיך, יחידת דיור שלישיה שטח להורים. הבניה הכוללת לא יעלה על 4000 מ"ר ושטח יחידה ראשונה נ/א או שניה לא יעלה על 220 מ"ר ושטח היחידה שלישיה לא יעלה על 55 מ"ר.	1. על הקרקע, 2. בחנאי 3. שפועי קרקע 4. למחשיר 5. מיוחדים 6. ולפי שקול דעת הועדה המקומית, תותר בניה קומת עמודים עד גובה 1.20 מ'.	-	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה. מקום חניה. קו בנין 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בחנאי נקוד גגות. למגרש התבקש. קו בנין קדמי לחנייה 2 מ'.	-	בחלקות 05, 30, 39 קו בנין אחורי יהיה 107 מ'												
מגורים בעלי מקצוע	מגורים	כחם מוחכם אדום	כחשוטט במשריט לא ניתן לחלוקה	20.0 או 220 מ"ר שחי	200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר שחי	2. על הקרקע, 3. בחנאי שפועי קרקע 4. למחשיר 5. מיוחדים 6. ולפי שקול דעת הועדה המקומית, תותר בניה קומת עמודים עד גובה 1.20 מ'.	-	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה. קו בנין 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בחנאי נקוד גגות. למגרש התבקש. קו בנין קדמי לחניה 2 מ'.	5	3	6	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא

9.2 תכנית משמ/76:

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.7.88.

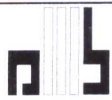
14. מטות התכנית :

- הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום מושב גן הדרום ואזמות
- ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש כותאם למצב החזקה הקיים וצרכי פיתוח השטח בעתיד.
- קביעת יעדים ואזורים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ביטול מקרקעי ייעוד והמרתם למקרקעי ציבור.
- קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים למשוכניה ולמשקי עזר.
- בטול הוראות תוכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.

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

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052-2425242

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



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

מימון הרצל

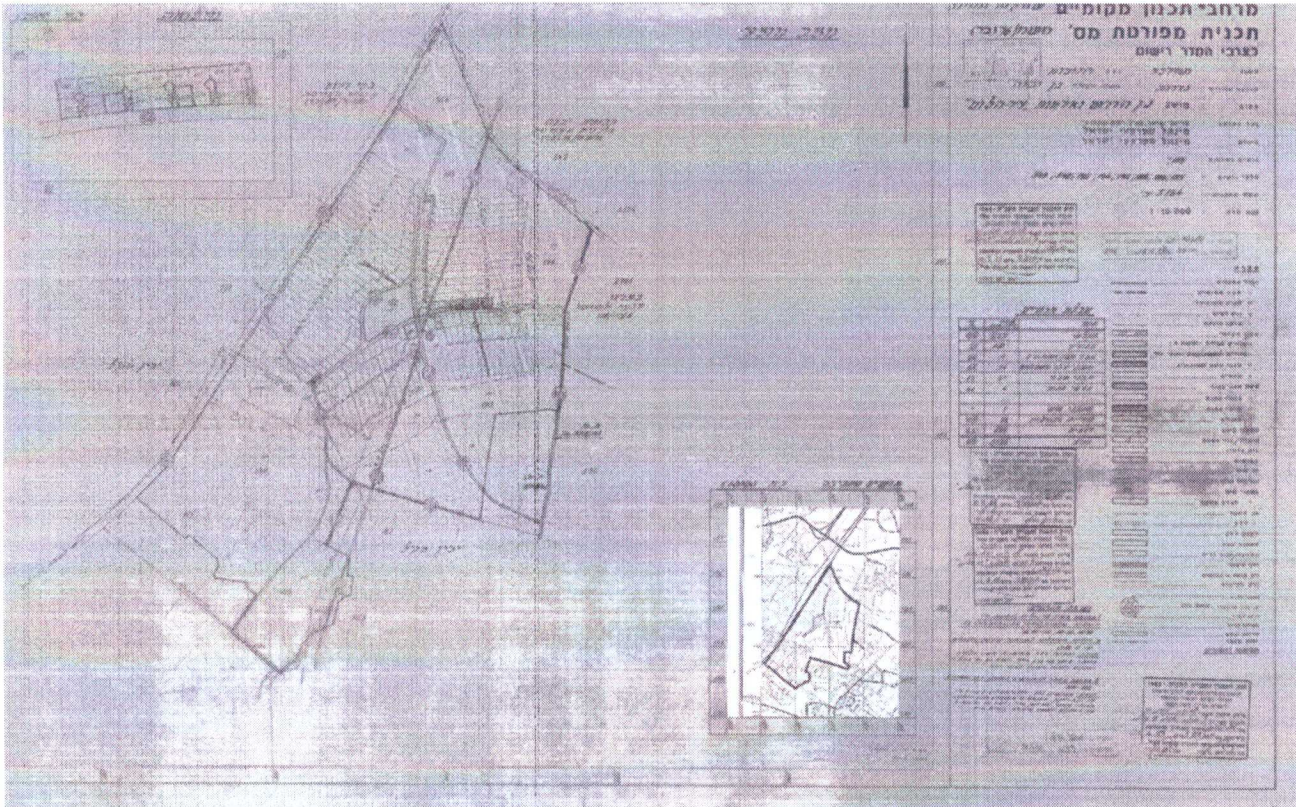
כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624

תשריט הת.ב.ע.



9.3 בר/5/166:

פורסמה למתן תוקף בתאריך 6.4.2003.

התוכנית עוסקת במתן הנחיות להקמת בריכות שחיה.

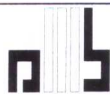
- | 15. | הוראות בטיחות |
|------|---|
| 15.1 | גודל הבריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. |
| 15.2 | עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר, שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%. |
| 15.5 | התקנת מקפצות אסורה. |

מבנה עזר לבריכה-5 מ"ר.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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



MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 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

9.4 תכנית בר/מק/6/166:

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 4.3.2005.

התכנית עוסקת בשינוי קווי בניה אחוריים ללולים ומבני משק.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה.

9.5 בר/2020:

פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.1.2009.

התכנית עוסקת בהסדרת פעילות לא חקלאית במשק חקלאי.

התכנית מאפשרת בניית מבנה פל"ח בשטח של עד 500 מ"ר.

9.6 בר/מק/6/166/2/4:

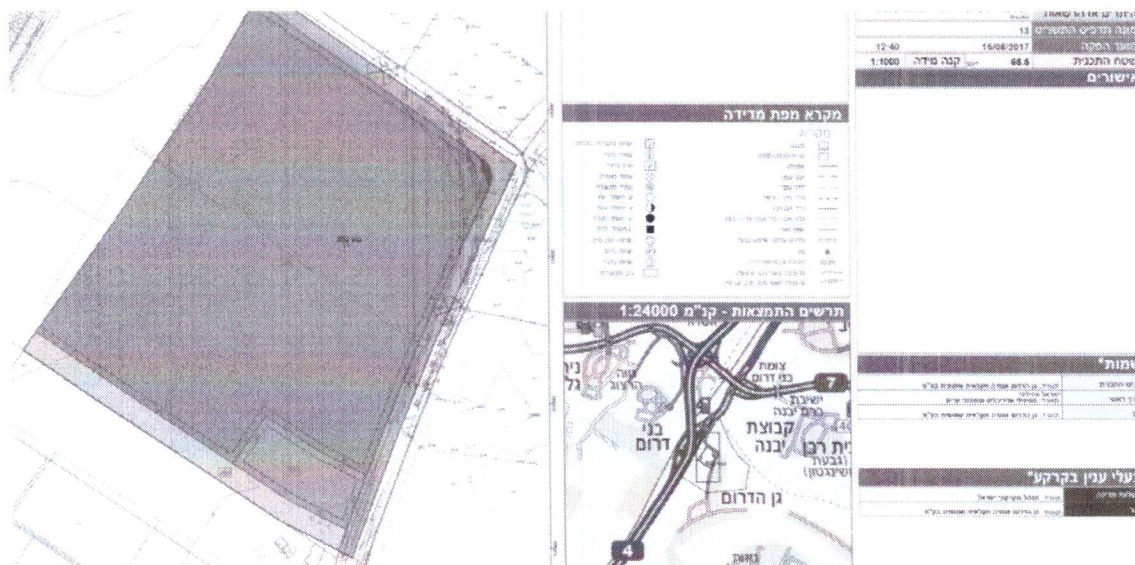
פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.10.2013.

מטרת התכנית- הקטנת קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3.5 מ'.

9.7 תוכנית מספר 456-0417550:

תעשייה חקלאית גן הדרום.

עדיין לא פורסמה למתן תוקף.



197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052 - 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624



MIMON HERZEL

מימון הרצל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E – mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4 פקס 08 - 9493624

9.8 תוכנית מספר 456-0490383:

תחנת תדלוק גן הדרום.

עדיין לא פורסמה למתן תוקף.

בשלבי הכנה של תוכנית בניין עיר לבניית תחנת תדלוק.

9.9 סיכום מצב תכנוני/נוהלי רמ"י:

על המשק מותר לבנות 3 יח"ד.

סה"כ שטח לבינוי 400 מ"ר + מבנה עזר + מחסנים + בריכת שחיה + פל"ח
בשטח של עד 500 מ"ר והכל כמפורט בהרחבה בתקנון של התוכניות שלעיל.

עפ"י נוהלי רמ"י במושבים חקלאיים ניתן לבנות בכל משק חקלאי 3 יח"ד.

שתי יח"ד בשטח של 160 מ"ר כל אחת ויחידה נוספת בשטח של 55 מ"ר.

כמו בכל המושבים גם במושב גן הדרום תינתן האפשרות לבניית יחידה רביעית

בכל משק חקלאי לאחר שתוכן ותאושר למתן תוקף תוכנית בניין עיר.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E – mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242

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



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

נייד: 052- 2425242

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

10. מיסוי בעת מכירת משק חקלאי :

10.1 בעת העברת הזכויות במשק חקלאי יחולו המיסים שלהלן :

א. תשלום דמי הסכמה + דמי רכישה - לרמ"י:

דמי הסכמה:

קיימת חבות בתשלום דמי הסכמה לרמ"י עבור השטחים החקלאיים.

דמי הסכמה יחולו רק על השטחים החקלאיים של המשק.

שיעור התשלום הינו כ- 6,000 ₪ + מע"מ לכל דונם של קרקע חקלאית.

הרכב הנחלה ע"י אישור של מזכירות מושב גן הדרום הינו כדלהלן :

למשק יש כ- 26.8 דונם שטחים חקלאיים.

סך דמי הסכמה כולל מע"מ הינו כ- 188,000 ₪ ובמעוגל כ- 200,000 ש"ח.

היוון זכויות החכירה :

עפ"י החלטה 1591 בעת מכירת משק חקלאי חובה לבצע הליך של היוון זכויות.

המשק נרכש בתאריך 20.2.2006.

עפ"י החלטה 1591 – דמי הרכישה יהיו 20% + מע"מ במקום 33% + מע"מ.

4.8.2. בנחלה בה הועברו זכויות בעבר ושולמו דמי הסכמה בגין העברת הזכויות, תינתן הנחה בדמי הרכישה ובלבד שדמי

הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף 4.8 וכמפורט בטבלה נספח ב', לפי הפירוט שלהלן :

4.8.2.1. בנחלה בה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 1.1.1993 דמי הרכישה

יעמדו על 20% בלבד.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

בהתבסס על פסיקות של בהשגה ראשונה ע"י שמאי מחוזי אצל השמאי הממשלתי
שווי הקרקע במושב גן הדרום כולל מע"מ וכולל פיתוח וכולל פוטנציאל מוערך על ידי בסך
של **1,770,000** ש"ח.

דרישת התשלום לדמי רכישה בגן הדרום מוערכת על ידי לסך של כ- **1,770,000** ש"ח.

ב. תשלום היטל השבחה לוועדה לתכנון ובניה שורקות:

הזכויות במשק החקלאי נרכשו בתאריך 20.2.2006.
מאז רכישת הזכויות-אושרו מספר תוכניות בניין עיר.
קיימת חבות בהיטל השבחה רק על התוכניות שאושרו לאחר מועד הרכישה.
היטל השבחה נקבע ע"י השמאי הוועדה לתכנון ובניה "שורקות".
על דרישת הוועדה ניתן להגיש שומה נגדית.
קיים הליך משפטי בעניין זה. שמאי מכריע לפי תיקון 84 וגם ערר לוועדת ערר.
עפ"י ניסיוני-אומדן היטל השבחה שיש להביא בחשבון בנכס נשוא השומה הינו כ- **200,000** ₪.

ג. מס שבח מקרקעין:

חוות דעתי לא כוללת תחשיב על מס שבח מקרקעין.

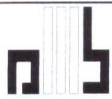
ד. מס ערך מוסף:

תלוי בכל מקרה ומקרה.
חוות דעתי לא כוללת מס ערך מוסף.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E-mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052-2425242

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

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E – mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052- 2425242

כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

11. עקרונות השומה:

בבואי לחוות דעתי לעניין השאלות המובאות בסעיף 5 לעיל הבאתי בחשבון בין

השאר את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1 מיקום הנכס ואופי הסביבה.

11.2 מחירי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה בתאריך הקובע.

11.3 המצב השורר בשוק המקרקעין בתאריך הקובע.

11.4 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, חופשי מכל חוב, שעבוד או משכנתא ועם זכויות חכירה מהוונות 91%. השווי משקף את המצב בו הזכויות הינן מהוונות.

11.5 הובאו בחשבון אומדני מיסוי אשר יחולו על המשק בעת מכירת הנכס.

11.6 הובא בחשבון את סך הבניה שנעשתה עם היתר על המשק. בוצעו הפחתות שנדרש לבצע כדי לקבל היתר בניה.

11.7 ההערכה נכונה למועד כתיבתה.

11.8 ההערכה נקובה בשקלים חדשים.

11.9 שטח הנכס, גיל הבניה, סטנדרט הבניה והמצב התחזוקתי.

11.10 הבאתי בחשבון את נוהלי רמ"י בעניין משקים חקלאיים.

11.11 ההערכה לא כוללת את מגרש בפרויקט ההרחבה.

11.12 הבאתי בחשבון את החלטות רמ"י והשפעותיהם על ערכי המשקים החקלאיים.

11.13 הבאתי בחשבון את המצב התכנוני.

11.14 כל שטחי המחוברים - הבית והסככות - שהובאו בחוות דעתי הינם מתוך היתרי הבניה.

11.15 שטח החלקה/מגרש ושטח המחוברים במדויק ייקבע רק ע"י מודד מוסמך.

11.16 לא הובא בחשבון תשלום דמי שימוש לרמ"י עבור השימוש הנוכחי בסככות החקלאיות.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL
4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4E – mail: herzelmaimon@gmail.com
נייד: 052- 2425242רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל
רחוב עזרא 4, רחובות 76200
טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

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

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624

נייד: 052 - 2425242

13. מגמות בשוק המקרקעין/עסקאות להשוואה:

שוק הנדל"ן בהתייחס לבניה צמודת קרקע/משקים חקלאיים מאופיין כיום ברמת ביקוש גבוהה מאוד מול היצע נמוך.

לא ניתן לגזור את שווי המשק מעסקאות שבוצעו במושב על בתים צמודי קרקע.

לא איתרתי עסקאות תואמות במושב גן דרום.

הח"מ נולד ומתגורר במושב וגם מעורב בעסקאות של מכירת משקים חקלאיים.

רמת המחירים של משקים החקלאיים מוכרת לי היטב.

יש לי הרבה עסקאות של מכירת משקים חקלאיים בסביבה הקרובה ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות קבעתי את שווי שוק של המשק.

לא ניתן להעריך קפריזות של אנשים והערכת השווי שלי הינה על בסיס כל המידע שעומד לרשותי ועל בסיס עסקאות שבוצעו במושב גן דרום ובמושבי הסביבה וגם על בסיס פסיקות של שמאים מכריעים הן לעניין היטל השבחה והן לעניין קביעת דמי רכישה שיש לשלם לרמ"י.

יצוין כי דרישות תשלום של דמי רכישה ברמ"י הן גבוהות מאוד שכן הן מגלמות את הפוטנציאל העתידי שיש למשק.

הדרישות הגבוהות של רמ"י גורמת לכך שגם בעלי המשקים החקלאיים מעלים את המחיר המבוקש.

לכן במקרה זה יש לבחון את העסקאות שבוצעו במושבים המצויים בסביבה הקרובה ולבצע את ההתאמות הנדרשות וזה מה שנעשה בהערכת הנכס נשוא שומה זו.

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-949362 4

E - mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052 - 2425242

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08 - 9493643/4, פקס 08 - 9493624