



בס"ד

12/02/2026

תאריך

בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה, כב' השופט דניאל שרז.

לידי

מס' עמודים 25 עמודים (כולל עמוד זה)

הנדון: חוות דעת מומחה – תלה"מ 25-05-57328.
שומת מקרקעין מקיפה – מבוססת הנחה
הערכת שווי שוק יחידה מערבית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב שבזי 49
קריית עקרון.
הידועה כגוש: 3820 חלק מחלקה: 119 מגרש 119/1 א' בהתאם לתשריט חכירה.

שלום רב,

- מצ"ב חוות הדעת מעודכנת (תיקון טעות תחשיב השווי).

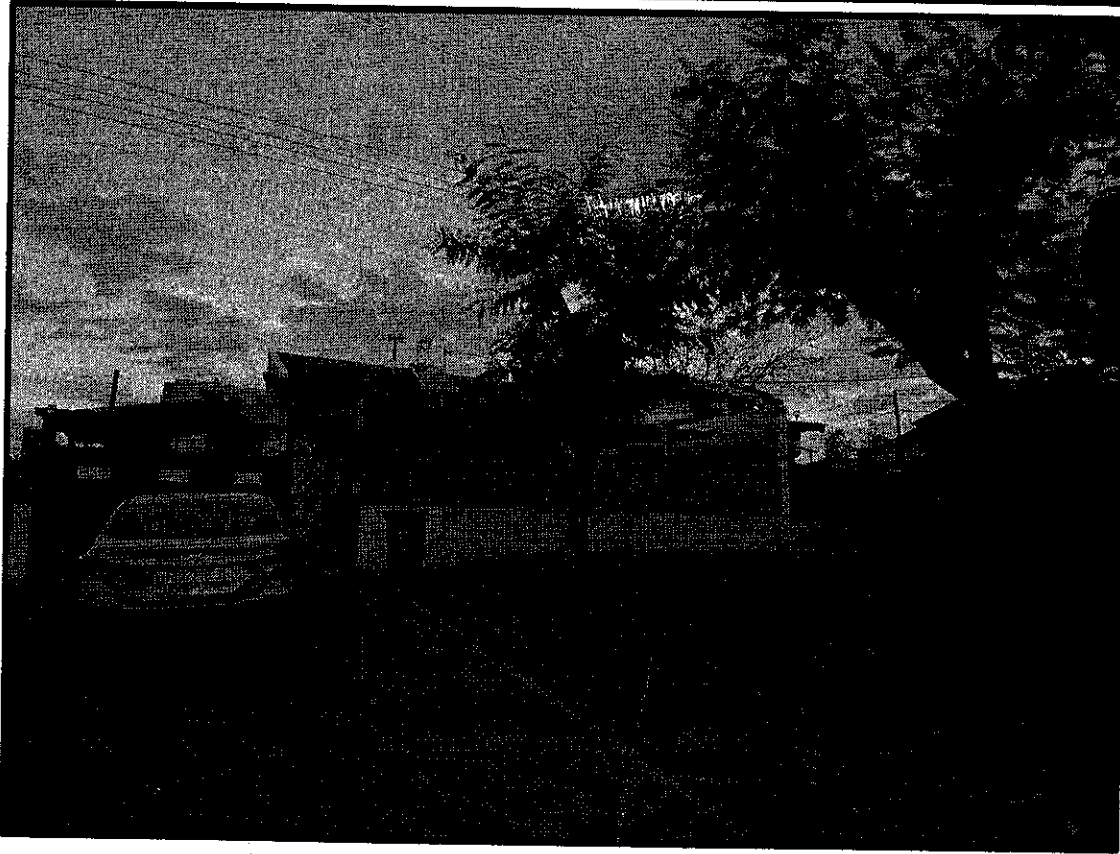
בברכה,





סימוכין : 26-210(ע)

חנות דעת מומחה
שומת מקרקעין מקיפה – מבוססת הנחה
הערכת שווי שוק יחידה מערבית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב שבזי 49
קריית עקרון.
הידועה כגוש: 3820 חלק מחלקה: 119 מגרש 1/119 א' בהתאם לתשריט חכירה.





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:

- מומחה ברשימת המומחים מטעם בית המשפט בתחום שמאות מקרקעין.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית משפט.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית הדין הרבני.
- שמאי מורשה במאגר השמאי הממשלתי.
- הכנת חוות דעת לכונסי נכסים.
- חוות דעת למתן אשראי.
- טיפול בנושא מיסוי מקרקעין כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
- הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.





בס"ד

הנדון: חוות דעת מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבוססת הנחה.

הערכת שווי שוק יחידה מערבית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב שבזי 49 קריית עקרון.

הידועה כגוש: 3820 חלק מחלקה: 119 מגרש 119/1 א' בהתאם לתשריט חכירה.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י בימ"ש לענייני משפחה בפתח תקווה בהתאם להחלטת כב' השופט דניאל שרז עמיתה בתיק [REDACTED] להעריך את שווי זכויות חכירה מהוונת בנכס כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי ותופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד בהתאם להנחיותיו. 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. החערכה 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 נבדקו בין היתר: העתק רישום ממוחשב (פלט אינטרנט), פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק בניין, אישור זכויות רמ"י, חוזה ותשריט חכירה.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין ביום 19/01/2026.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 19/01/2026.





4. תיאור כללי של הנכס

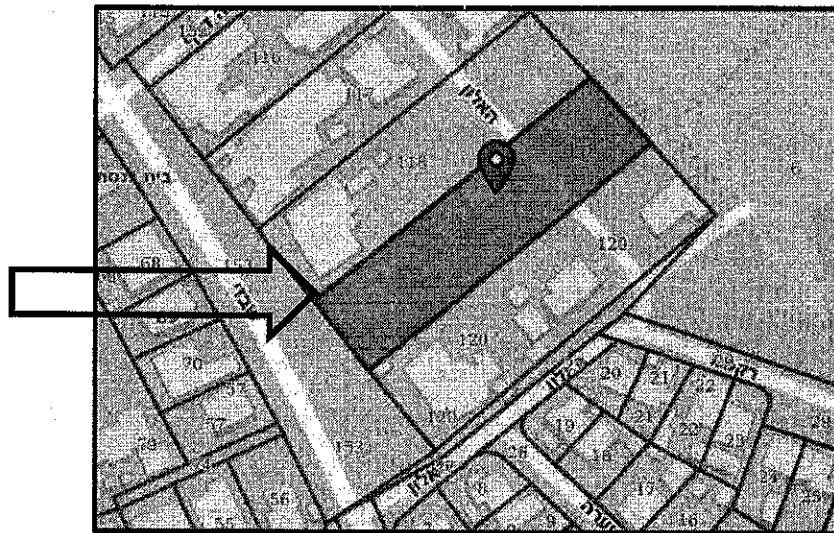
מהות הנכס : יחידה מערבית במבנה דו משפחתי.
כתובת הנכס : שבזי 49 קריית עקרון.
פרטי הנכס : גוש : 3820 חלק מחלקה : 119 מגרש 119/1 א' בהתאם לתשריט חכירה.
שטח החלקה : 3,101 מ"ר בהתאם להעתק הרישום.
שטח מגרש 119/1 א' : 683 מ"ר בהתאם לתשריט חכירה.
שטח הנכס המדוד : כ- 173 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.
שטחים נוספים : חניה מקורה בשטח כ- 15 מ"ר, פטיו בשטח של כ- 6 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח כ- 4 מ"ר, קומת עמודים בשטח של כ- 45 מ"ר.
בעלות : רשות הפיתוח.
חוכרים : [REDACTED]
המחזיק בנכס : בביקור נמצא כי המבנה המרכזי מאוכלס על ידי בעלת הזכויות ושוכרת בקומת מרתף.
ביחידה בחצר מתגוררת אם בעל הזכויות.





5. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב שבזי בשכונת 'נווה עובדי' בתחום מועצה מקומית קריית עקרון.
הרחוב מהווה רחוב דו סטרי מרכזי.
הנכס ממוקם במקטע הסמוך לרחוב האלון.
תנועת כלי הרכב ערה יחסית.
בסביבת הנכס לא קיימת מצוקת תניה.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה.
הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצלום אוויר של סביבת הנכס.

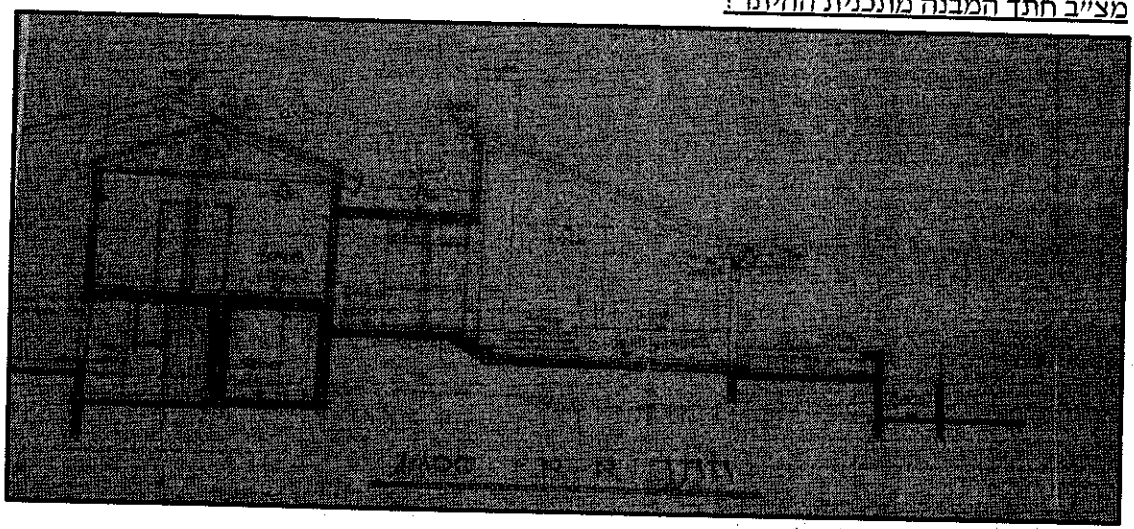




6.2 תיאור המבנה.

המבנה מהווה מבנה דו משפחתי בן כ- 36 שנים.
המבנה מתנשא לגובה של קומה אחת מעל קומת עמודים.
הבניה קשיחה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים.
הערה: חלוקת החדרים בין הקומות הינה בוצאי מפלסים.

מצ"ב חתך המבנה מתכנית ההיתר:





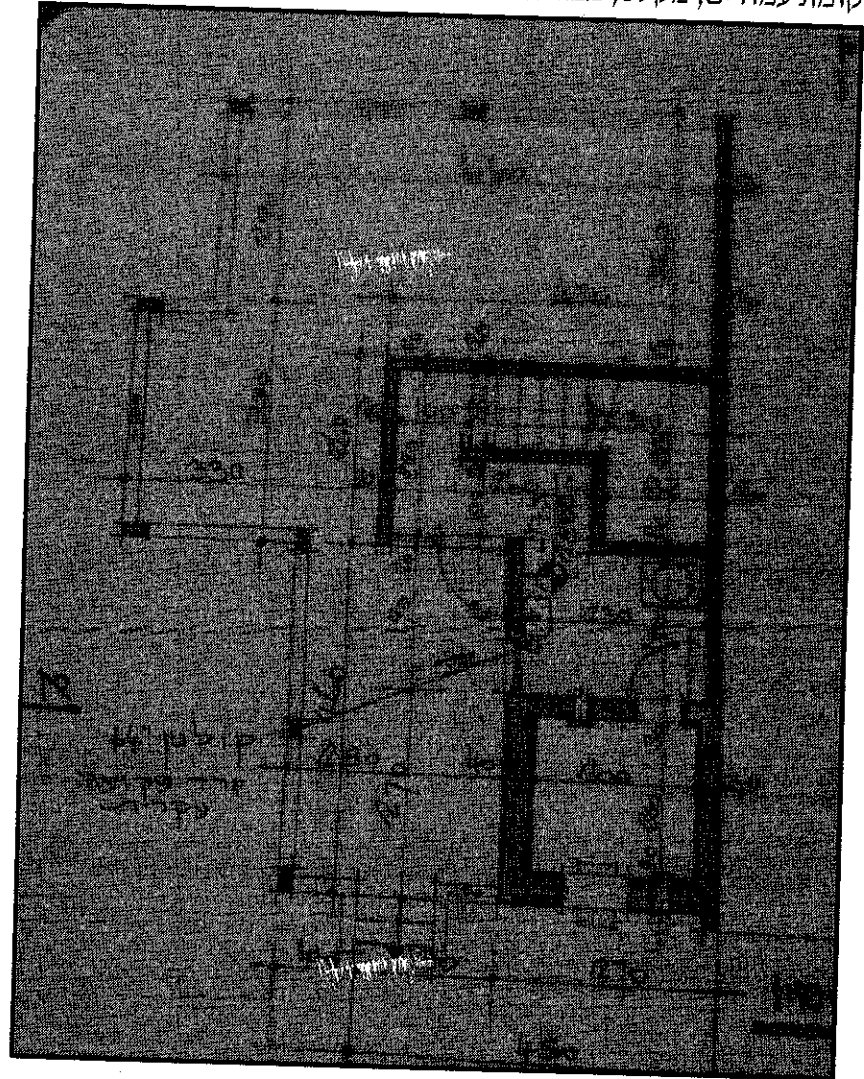
6.3 תיאור הנכס.

הנכס חזיתי לרחוב וכולל 3 כיווני אוויר – צפון – דרום – מערב.

בנכס 5 חדרים בחלוקה פנימית כדלקמן:

קומת מרתף/עמודים:

קומת עמודים, מקלט, מבואה.



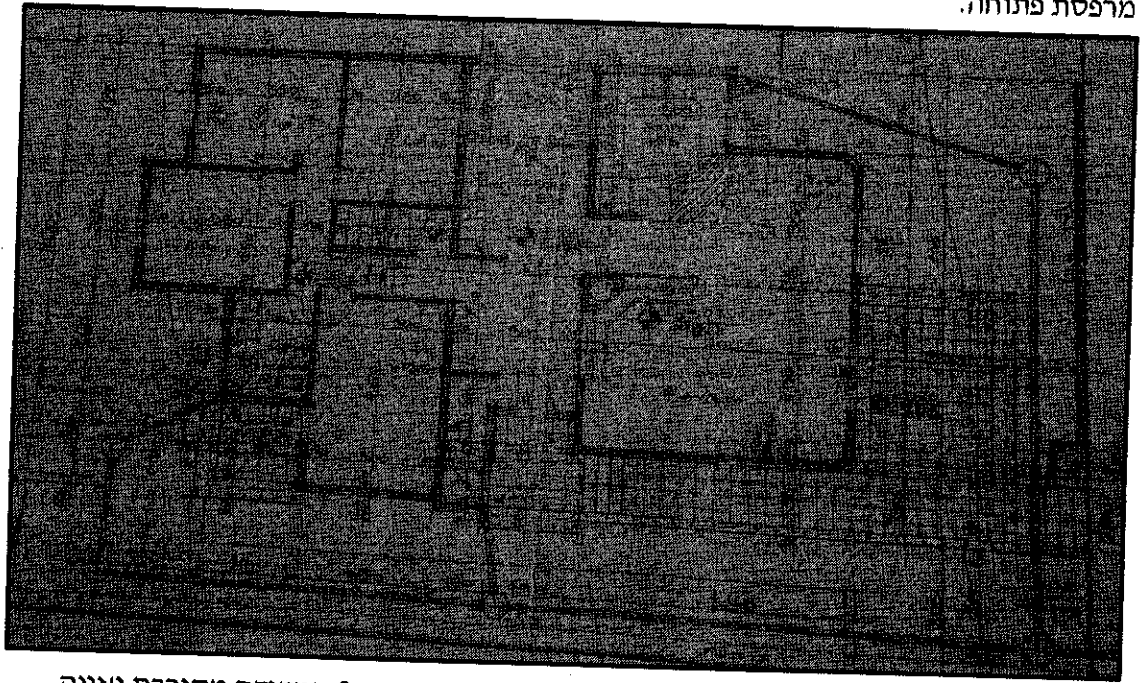
שטח הקומה מדוד: כ- 23 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.
שטחים נוספים: קומת עמודים בשטח כ- 45 מ"ר.





קומת כניסה:

חדר מגורים, 3 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים, תא שירותים, חדר משפחה, מטבח, פינת אוכל, מרפסת פתוחה.



שטח הקומה מדוד: כ- 150 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

שטחים נוספים: מרפסת פתוחה בשטח כ- 4 מ"ר, פטיו בשטח כ- 6 מ"ר, תניה מקורה בשטח כ- 15 מ"ר.

שטח הנכס המדוד: כ- 173 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

שטחים נוספים: תניה מקורה בשטח כ- 15 מ"ר, פטיו בשטח של כ- 6 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח כ- 4 מ"ר, קומת עמודים בשטח של כ- 45 מ"ר.





רמת הגמר והתחזוקה תואמים את גיל המבנה.
פרטי הגמר כוללים בין השאר:

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

תמונות הנכס מיום הביקור.





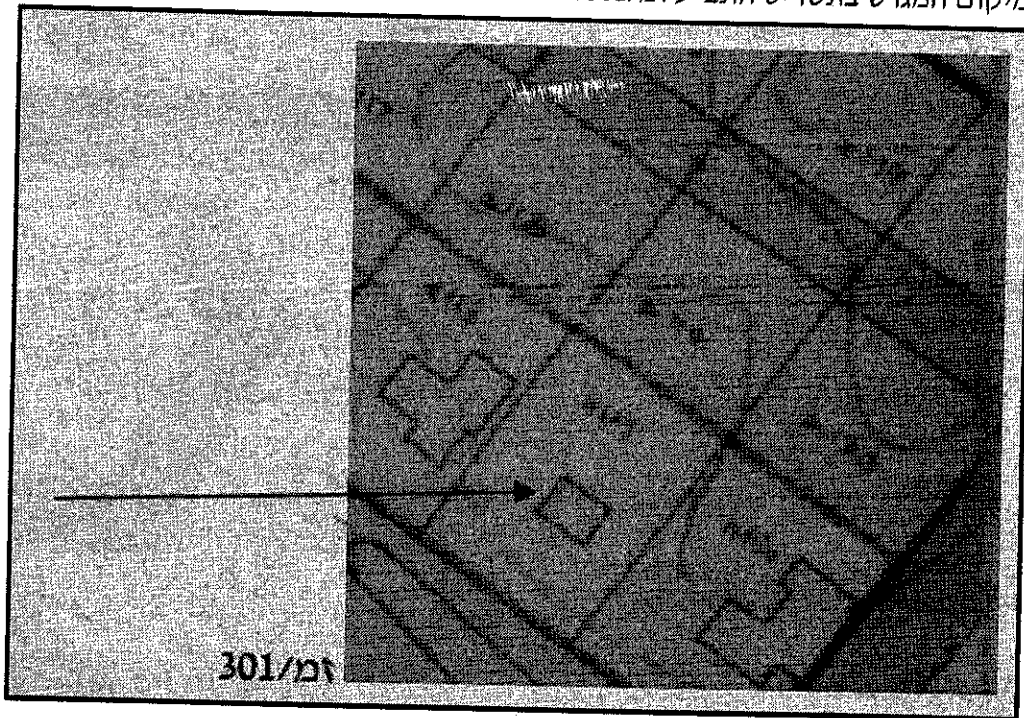
7. המצב התכנוני והרישוי .

7.1. תכנון.

בהתאם למידע שהופק באמצעות אתר הוועדה לתכנון ובניה ואתר רמ"י, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכניות הבאות:

תכנית	פרסום לתוקף	מהות
זמ/301	9.3.1981	חלוקה למגרשי בנייה
453-0127035	3.4.2014	נדל מגרש מנימלי
זמ/300	1.7.1982	הקצאת שימושי קרקע
453-0440164	24.8.2022	תכנית מתאר כוללת
453-0858829	16.5.2023	מרתפים

מיקום המגרש בתשריט התביע זמ/301:





ממכלול התכניות עולה בין השאר:

המגרש נכלל באזור מגורים א'- בניה קיימת, מגרש 119א' בהתאם לתב"ע זמ/301.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

קווי בניין			שטחי שירות	שטח עיקרי מקסי'	מס' קומות מקסי'	מס' יחידות	שטח מגרש מינימאלי
א	ב	ג					
			15 מ"ר	175 מ"ר - בניה	+2 מרתף	1	400
6	3	5	מחסן + 18 מ"ר מוסך חניה + ממ"ד	בקומה אחת על הקרקע כאשר בונים קוטג' 150 מ"ר לקומה 240 מ"ר לקוטג'		2	500

מרתף - בקונטור קומת קרקע (בהתאם לתב"ע 0858829-453).

תוספת שטח עיקרי - 6% (בהתאם לתב"ע 0217035-453).

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.

- הוצגה תכנית חיתר מס' 5876 מיום 08/09/1988 ומהותה בית מגורים, מבנה עזר, מקלט, גדר, בגוש 3820 חלקה 119א'.

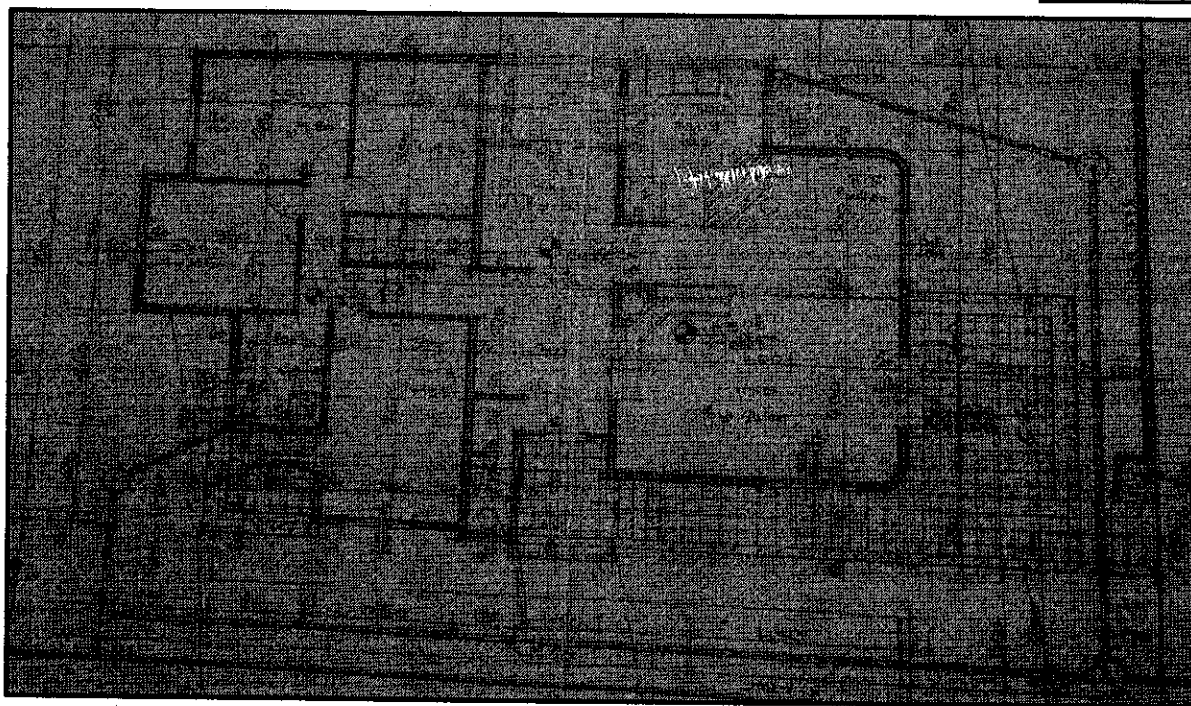
מצ"ב תשריט הנכס מתכנית ההיתר.

קומת מרתף/עמדים:





קומת כניסה:



בביקור נמצא כי קומת המרתף הורחבה בשטח כ- 60 מ"ר והוסבה ליחידת משנה כמסומן באופן סכימטי.
בחצר הנכס נבנתה יחידה מבנייה קלה בשטח של כ- 45 מ"ר ומחסן מבנייה קלה בשטח של כ- 15 מ"ר.
מרפסת בקומה א' קורתה והוסבה לחדר רחצה ושירותים בשטח של כ- 4 מ"ר.
לא אותרה תכנית היתר בגין חריגה זו.
הערכת השווי הינה בהתאם לשטחים שבהיתר בלבד.
במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יפחתו משווי כ- 100,000 ₪.





7.3. טופס 4.

הוצג טופס 4 מיום 25/01/1990.

טופס 4 (קבוצה 5)

אישור להסמכת הממלא/תפקיד/משרה לתי תכנון והכנה
(הישורים למתן סידורתי השכל, למועצה/מנהל, המ"מ - 1981)

שם הח"ק: 95/90

אלו הוציא המקומית לתכנון ול"יה "הערה"

המרת הממלא: _____
 המונה: _____
 המשרה: _____

ליתן בזה אישור לתי סעיף 157 א"י לרוב התכנון והכנה, המ"מ - 1965
 ולתי תכנון והכנה (הישורים למתן הממלא, המ"מ - 1981)
 כי ניתן לספק ליחידת המנוגדים/משרה/משרה אחר בנושא 3820
 הגובה: חלקת: 119 מטר: שבוי 50 מטר: 3820 ואשר נכנסו למי היתר
 שטח מ"מ: 5876 מ"ר: 8.8.88 אף הוציא המנוגדים

לשם בדיק: _____
 תאריך: 05.1.90

חתימת יו"ר הוציא המקומית
(או יו"ר ועדה מקומית)

חתימת המנהל הוציא

חתימת הוציא המקומית

(ספק את העדוה)



7.4. רשות העתיקות.

- בהעתק הרישום לא מופיעה הערה בדבר אתר עתיקות.

7.5. קרקע מזוהמת.

- בהעתק הרישום אין אזכור ו/או התייחסות לנושא של סיכוני סביבה.
- עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של המשרד לאיכות הסביבה, האיזור לא נכלל ברשימת האתרים החשודים בזיהום קרקע ממקורות תעשייתיים (עפ"י דו"ח סקירה מחודש 03/2009).
- הנכס ממוקם ברחוב ובסביבה מפותחת, כאשר בסביבה הקרובה בנויים בתי מגורים רבים.
- לאור האמור לעיל, לא ידוע ולא נמצא כל מידע ו/או אזכור לגבי סיכוני סביבה ו/או זיהום קרקע בחלקה שבנדון, אשר עלולים להשפיע ולפגוע בשווי הנכס.

7.6. קרבה לאנטנה סלולרית.

עפ"י אתר המפות הממשלתי (govmap) קיימת אנטנות סלולאריות פעילות במרחק של כ- 670 מ' מהנכס.

להלן תרשים פיזור אנטנות סלולריות בסביבת הנכס (על פי אתר המפות הממשלתי

govmap).



לא נערכה על ידינו בדיקת קרינה.

הערכת השווי נערכה תחת הנחה כי לא קיימות רמות קרינה חריגות מהתקן. בהערכת השווי הובאו בחשבון עסקאות מסביבת הנכס.

7.7. קרבה למתע"ן

בקרבה לנכס לא מתוכננת תחנת רכבת.



8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום ממוחשב.

הוצג העתק רישום ממוחשב מרוכז מפנקס הזכויות נסח מסי 38223 מיום 11/02/2026 מלשכת

רישום מקרקעין רחובות ממנו עולה בין השאר:

גוש: 3820 חלקה: 119.

שטח החלקה: 3,101 מ"ר.

הבעלות ע"ש: רשות הפיתוח.

חכירות: עוקבי עופר ת.ז.: 035747922, עוקבי שרון עדי ת.ז.: 052692837.

חכירה ראשית מהוונת בתנאי שטר מקורי מסי 5224/1964/0 עד ליום 01.04.2050 קיימת הגבלה

בהעברה אין הגבלה בירושה.

טרם נרשמה חכירה לטובת עידית ואיתן עמר.

משכנתאות: על זכויות החוכרים רובצים שעבודים לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.

הערות¹:

- נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, ראה ילקוט פרסומים מסי 3493 מיום 18.10.87 על

חלק מהחלקה.

- נרשמו מסי הערות על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מ.מ קריית עקרון.

¹ בהערכת השווי הובא בחשבון מרכיב הקרקע בניכוי ההפקעה.
18





8.2 אישור זכויות רמ"י.

הוצג אישור זכויות רמ"י מיום 29/01/2026.

רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 29/01/2026
מרחב: מרכז
מספר חזה: 900346961
מס' פעולה לחוכר: 313269807
מס' פניה: 21702133
חשבון חחה: 10484012
מס' תיק ישן: 04-59087194

מ.ג. נכבדה,

אישור על רישום זכות בנכס

בתוכנית הנכס: רח שבזי 90 קריית עקרון 70500

גוש	חלקה	תת חלקה
3820	119	

שטח עסקה: 683 מ"ר

1. הנגז מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר זיהוי	חלקת הזכויות
[REDACTED]	[REDACTED]	112
[REDACTED]	[REDACTED]	113

2. לבניית הזכויות הסכם חכירה מהחן, שתוקפו עד תאריך: 31.03.2050.

3. פרטי השטחים המבוקשים בנכס והתחשיב לפיו שלום ביניהם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, שינוי מגרש, שינוי יעול/צורה) יחולו הנלי הרשות.

4. נכון לתועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופנקולות (התחייבויות לרישום משכונת, עיקולים, אגוי מניעה, הסכמה למשכור זכויות וכו') לגבי הנכס הודון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצי ברשות (לא כולל שעבודים שנושמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכונת	תאריך משכונת	גורם חלוקה	סכום משכונת	דרגה	פרטי משכנ
[REDACTED]	[REDACTED]	בנק מזרחי ספחות בע"מ משרד ראשי	ללא הגבלה	ראשונה	[REDACTED]

5. זכון לתועד אישור זה (14:16:14 29/01/2026), לא הגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הודון.

6. אין במסמך זה כדי לשמח חובות או זכויות משפטיות, כפי שזן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להגות הסכמה לחריגה הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

7. יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

8. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם התברות.

9. הרישום בלשכת רישום המקרקעין אובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין אובר.

פרטי הנכס (בתוכנית, גוש, חלקה, חוכנית) הינם על פי הקולום בתיק הרשות. לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכת רישום המקרקעין על פי הקובע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שנעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח אש, חלקה ולא תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נטווי גוש וחלקה באוסף זה אינם סופיים בהכרח.






8.3. חוזה חכירה.

הוצג חוזה חכירה מהוון – מצ"ב עיקרי החוזה.

דף 1 מתוך 4 מועד 15/05/2011 09:39:08 - סימון 9


 מינהל המרקע | ישראל
 מאוזן מרכז

מס' התוק: 550087194
 מס' החשבון: 533500401

חוזה חכירה
(בניה נמוכה)
 מהוון

שנתן וחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2011
 ביום _____ לחודש _____ שנת _____

121
 מאונל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות המינות, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"),
 שכתובתו לעורך דוזה זה היא: דרך גומא בגין 125, קומות 4-5, L, תל אביב

מצד אחד:

121
 יחסי/תואגיד 056175482 מס' החלק בגבס: 1/2
 יחסי/תואגיד 056179237 מס' החלק בגבס: 1/2
 (להלן "החוכרי"), שכתובתו לעורך דוזה זה היא: דה שבזי 90 קריית עקרון

מצד שני:

המקום: קריית עקרון
 גוש רישום: 3820 חלקות: 119 (בחלק)
 יום אשר העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה נטוא חוזה זה על-פי הנהלת המחכיר.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשר העסקה דוויגו מ- 01.04.2001 ועד - 31.03.2050.

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בניה דו-משפחתית.

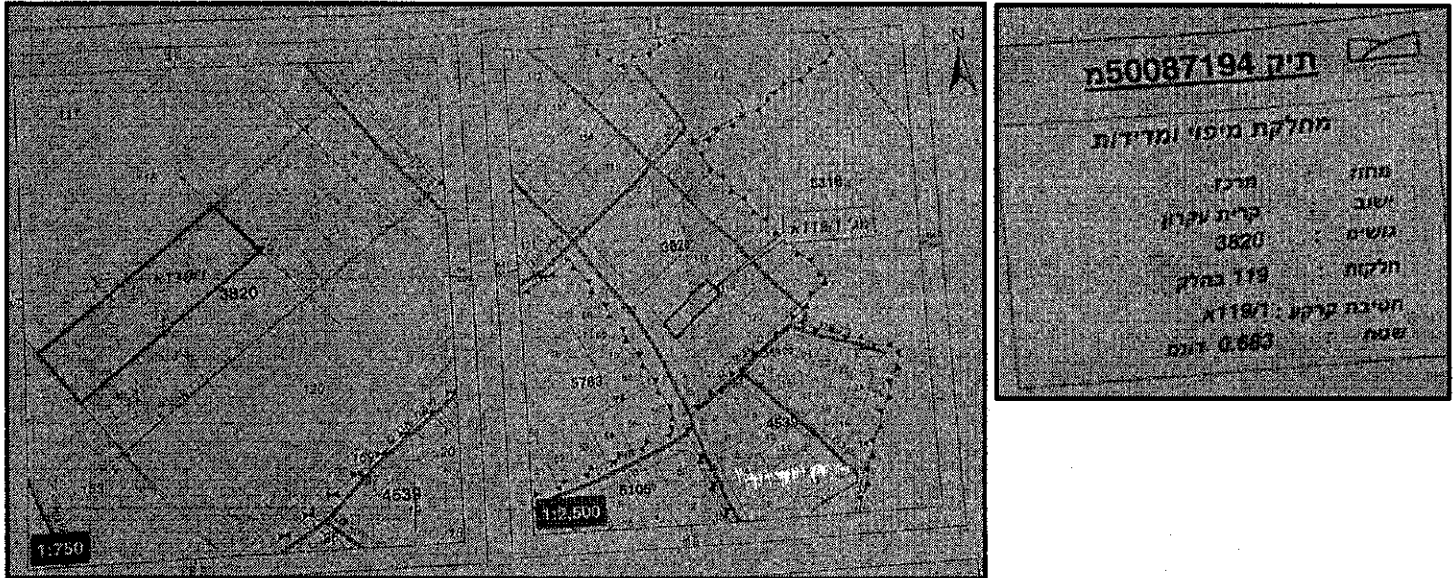
"קנינות הבניה": אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובשטח _____ אחוזים המתחיים _____ יחידות והמסתכמים ב- 160.0 מ"ר מבנים.





8.4. תשריט חכירה

הוצג תשריט חכירה - מיקום הנכס תואם את התשריט.



8.5. המחזיקים בנכס.

בביקור נמצא כי קומת המרתף במבנה המרכזי מאוכלס על ידי שוכרת והיחידה בחצר מאוכלסת על ידי אם בעל הזכויות.

לא הוצגו חוזי שכירות חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי הנכס מושכר בכפוף לחוזה שכירות בלתי מוגנת וכי השוכרים יפנו את הנכס בכל עת שיתבקשו ללא כל תמורה.

סיכום המצב המשפטי.

- זכויות החוכרים טרם הוסדרו בפנקס הזכויות – הונח כי אין מניעה להסדרת הרישום.
- בביקור נמצא כי קומת המרתף במבנה המרכזי מאוכלס על ידי שוכרת והיחידה בחצר מאוכלסת על ידי אם בעל הזכויות.
- לא הוצגו חוזי שכירות חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי הנכס מושכר בכפוף לחוזה שכירות בלתי מוגנת וכי השיכורים יפנו את הנכס בכל עת שיתבקשו ללא כל תמורה.





9. עקרונות השומה:

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

- הנכס נשוא חו"ד- יחידה מערבית במבנה דו משפחתי הכוללת 5 חדרים ששטחה המדוד כ- 173 מ"ר, חניה מקורה בשטח כ- 15 מ"ר, פטיו בשטח של כ- 6 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח כ- 4 מ"ר וקומת עמודים בשטח של כ- 45 מ"ר המהווה את גוש: 3820 חלק מחלקה: 119 מגרש 119/1 א' בהתאם לתשריט חכירה.
- הובא בחשבון שטח המגרש 683 מ"ר בהתאם לתשריט חכירה.
- מיקום הנכס ברחוב בשכונת 'נווה עובדי' במועצה מקומית קריית עקרון.
- הזכויות המשפטיות – זכויות חכירה מהוונות עד ליום 31/03/2050.
- קיבולת הבניה הינה ליחידה אחת בשטח 160 מ"ר.
- הוצג תשריט חכירה ממנו עולה כי המגרש הנכס נכלל בתחום מגרש 119/1 א', זכויות החוכרים טרם הוסדרו בפנקס הזכויות – הונח כי אין מניעה להסדרת הרישום. בביקור נמצא כי קומת המרתף במבנה המרכזי מאוכלס על ידי שוכרת והיחידה בחצר מאוכלסת על ידי אם בעל הזכויות.
- לא הוצגו חוזי שכירות חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי הנכס מושכר בכפוף לחוזה שכירות בלתי מוגנת וכי השוכרים יפנו את הנכס בכל עת שיתבקשו ללא כל תמורה.
- מצבו הפיזי של הנכס – בביקור נמצא כי רמת הגמר והתחזוקה תואמים לגיל המבנה.
- המצב התכנוני – החלקה נכללת בייעוד מגורים א' – בנייה קיימת.
- רישוי:
- הוצגה תכנית היתר מס' 5876 מיום 08/09/1988 ומהותה בית מגורים, מבנה עזר, מקלט, גדר, בגוש 3820 חלקה 119 א'.
- בביקור נמצא כי קומת המרתף הורחבה בשטח כ- 60 מ"ר והוסבה ליחידת משנה.
- בחצר הנכס נבנתה יחידה מבניה קלה בשטח של כ- 45 מ"ר ומחסן מבניה קלה בשטח של כ- 15 מ"ר.
- מרפסת בקומה א' קורתה והוסבה לחדר רחצה ושירותים בשטח של כ- 4 מ"ר.
- לא אותרה תכנית היתר בגין חריגה זו.
- הערכת השווי הינה בהתאם לשטחים שבהיתר בלבד.
- במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יפחתו משווי כ- 100,000 ₪.
- גישת השומה – שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה בשילוב גישת העלות לנכסים סמוכים תוך ביצוע התאמות נדרשות.





- רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים של בתי מגורים מסביבת הנכס הנדון המהווים אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.
- הערכים בשומה כוללים מע"מ ככל ויחול.

הערה:

- לא נערכה חוות דעת לנכס הנישום במשרדנו במהלך שלוש השנים האחרונות.
- לא נערכו עסקאות לנכס הנישום בשלוש השנים האחרונות.
- חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

