



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

י"א בתשרי התשפ"א

29/09/2020

בס"ד

בית משפט השלום
ירושלים (706)

22-10-2020

נתקבל / נבדק

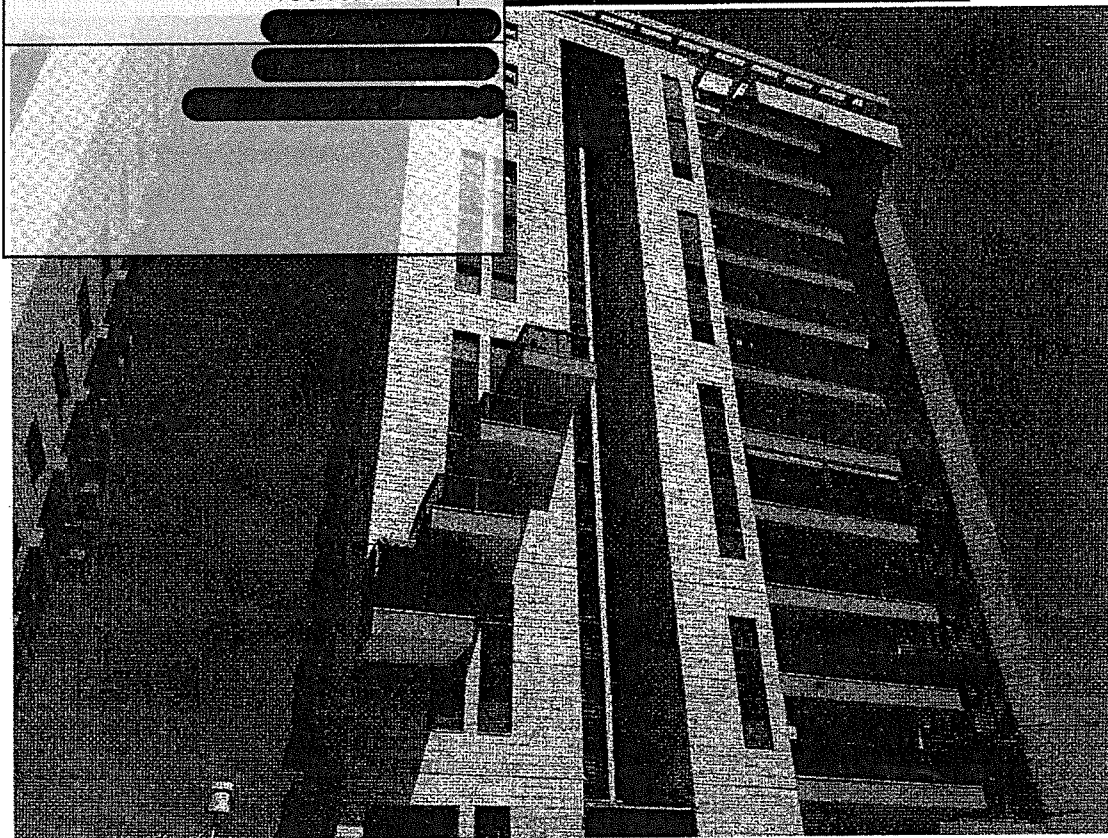
חתימה

החלטה

22/10/2020

תיק 16645-03-20

הערכת שווי מק



דירת מגורים

ברחוב העליה 3/32

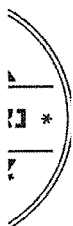
בית שמש

רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 1

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezegint.net





אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

י"א בתשרי התשפ"א

29/09/2020

ה'ט 20-03-16645 דאנזאן נ' דאנזאן, בבית משפט לענייני משפחה בירושלים.
עפ"י החלטת כבוד השופטת מיכל ברדנשטיין, מבית משפט לענייני משפחה בירושלים,
נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית ולקבוע את שווי השוק של הדירה ברחוב העליה 3/32,
בעיר בית שמש.

חו"ד מומחה

הנני נותן חוות דעת זאת במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזה כי ידוע לי לעניין
הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי
כדין עדות בשבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- שם המומחה: אשר מימון.
- תואר B.A. במרחנות ומדעי המדינה, אוניברסיטת בר-אילן.
- לימודי שמאות מקרקעין במכללה למנהל בשנים 2000-2002.
- שמאי מקרקעין בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ה 1962 לפי רישיון מס' 1649, משנת 2008, מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים.
- השתלמות תעודה מקיפה במיסוי מקרקעין, בדצמבר 2009 (ז' טבת תש"ע).
- השתלמות תעודה - רשות מקרקעי ישראל 2015.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- מאז הסמכתי כשמאי מקרקעין אני עובד כשמאי עצמאי הנותן שירותי שומה לגופים שונים.
- בשנים 2008 – 2013, עבדתי בתור נציג במשרד המשפטים, אגף האפטרופוס הכללי.
- תפקיד היה ניהול מחלקת השמאים ביחידה הכלכלית באפ"כ וחבר ועדת מימוש. בין היתר תפקידי כלל -
- עריכת שמאיות מקרקעין, עבור האפטרופוס הכללי לנכסי נדל"ן, הערכות שווי, בדיקות כדאיות וחוות דעת כלכליות, בדיקות סבירות לשומות חוזי מכר של חסויים וקטינים ושלל נושאים נוספים האופייניים לעבודה עם האפטרופוס הכללי.

משרדי מבצע הערכות שווי מקרקעין מכל הסוגים בין היתר ל -

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 2

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezegint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

- **הקדן לטיפול בחסויים** – ביצוע שומות מקרקעין עבור הקדן לטיפול בחסויים.
- **בתי משפט** – שמי נמצא ברשימות המומחים מטעם בית המשפט במערכת נט המשפט.
- **השמאי הממשלתי**: שמאי רשום ברשימות השמאי הממשלתי.
- **בנק ירושלים** - שמאי רשום ברשימות שמאי בנק ירושלים.
- **חברת הראל** – רשום ברשימת שמאי המקרקעין של חברת הראל.
- **לקוחות פרטיים**, עורכי דין, כונסי נכסים, מגשרים, יועצי משכנתאות וכו' - ביצוע הערכות שווי לצורך קנייה של נכסי נדל"ן (דירות, נחלות, מסחרי, דמי מפתח וכו'), מכירה, כינוס נכסים, חוות דעת תכנוניות, השגות למנהל מקרקעי ישראל, שומות לטובת מס שבח, שומה אחרת לטובת השגה על גובה היטל השבחה וכיו"ב.
- **חברות בנייה ויזמות** - הערכות שווי לקרקעות לטובת רכישה במכרזים וכיו"ב.

להלן חוות דעתי:

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * גייד: 050-5527-158 *

עמוד 3

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net

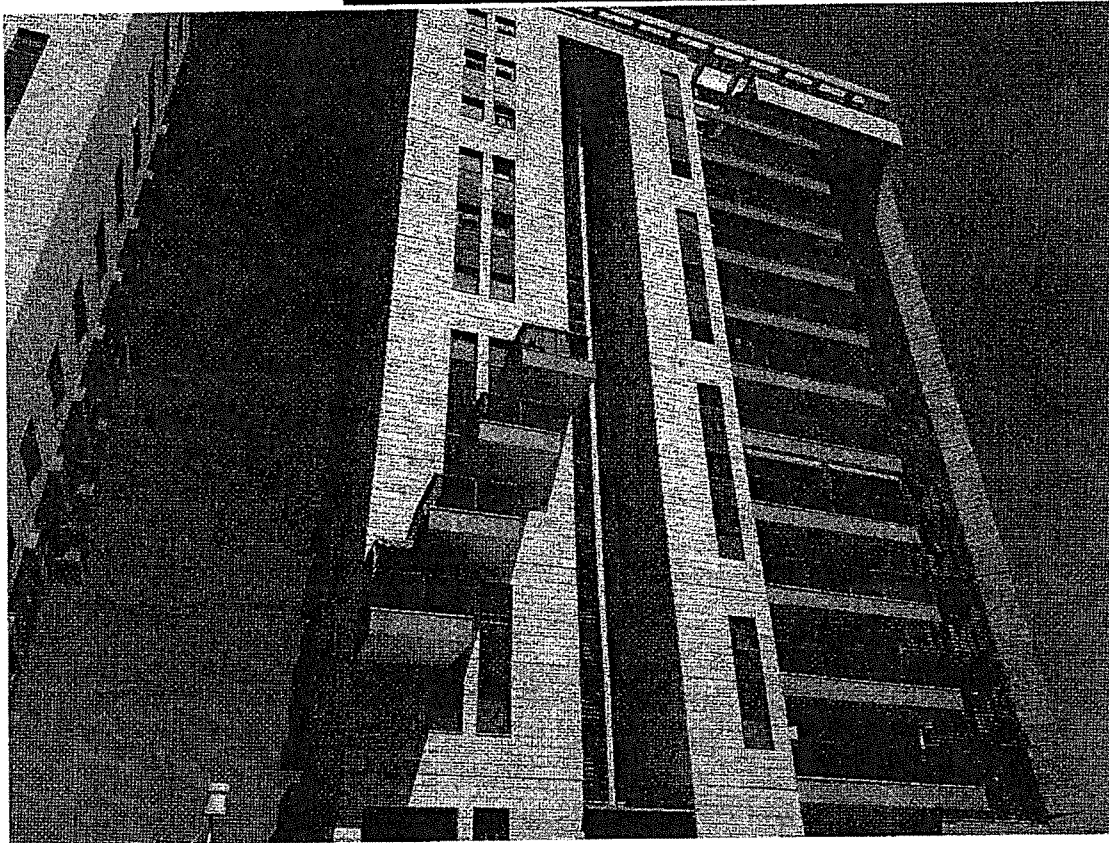


אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

י"א בתשרי התשפ"א

29/09/2020

הערכת שווי מקרקעין



דירת מגורים

ברחוב העליה 3/32

בית שמש

רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 4

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezegint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

י"א בתשרי התשפ"א

29/09/2020

הערכת שווי במקרקעין

דירת מגורים

ברחוב העליה 3/32

בית שמש

1. מטרת השומה:

הערכה מבוצעת, במטרה לאמוד את שווי הנכס בתנאי שוק חפשי ותחרות משוכללת.

2. מזמין השומה:

השומה נערכה כחוות דעת מומחה לפי מינוי כבוד השופטת מיכל ברדנשטיין, מבית משפט לענייני משפחה ירושלים, ת"ע 16645-03-20 דאנזאן נ' דאנזאן, בבית משפט לענייני משפחה, בירושלים.

3. פרטי המקרקעין:

כתובת: העליה 3/32, פרויקט "נופיה", בכניסה הצפונית של העיר בית שמש.
זיהוי: גוש 5203, חלקה 10.

4. ביקור בנכס והתאריך הקובע:

נערך ביקור חיצוני ופנימי בנכס, ע"י הח.מ. בתאריך 17/09/2020.
בעת הביקור הנכס עומד ריק.

5. זיהוי הנכס ומציג הנכס:

דירה 32 בניין 5 זוהתה ע"י תשריט היתר הבניה היתר הבניה (בנסח הטאבו נרשם הערה לפי סעיף 126 לטובת הרוכשים על הדירה מס' 32 בניין 5 קומה 7)
הדירה הוצגה ע"י מנהל העבודה מטעם היוזמים.

6. התאריך הקובע לשומה:

תאריך הביקור - 17/09/2020.

רח' השחקן 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 5

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



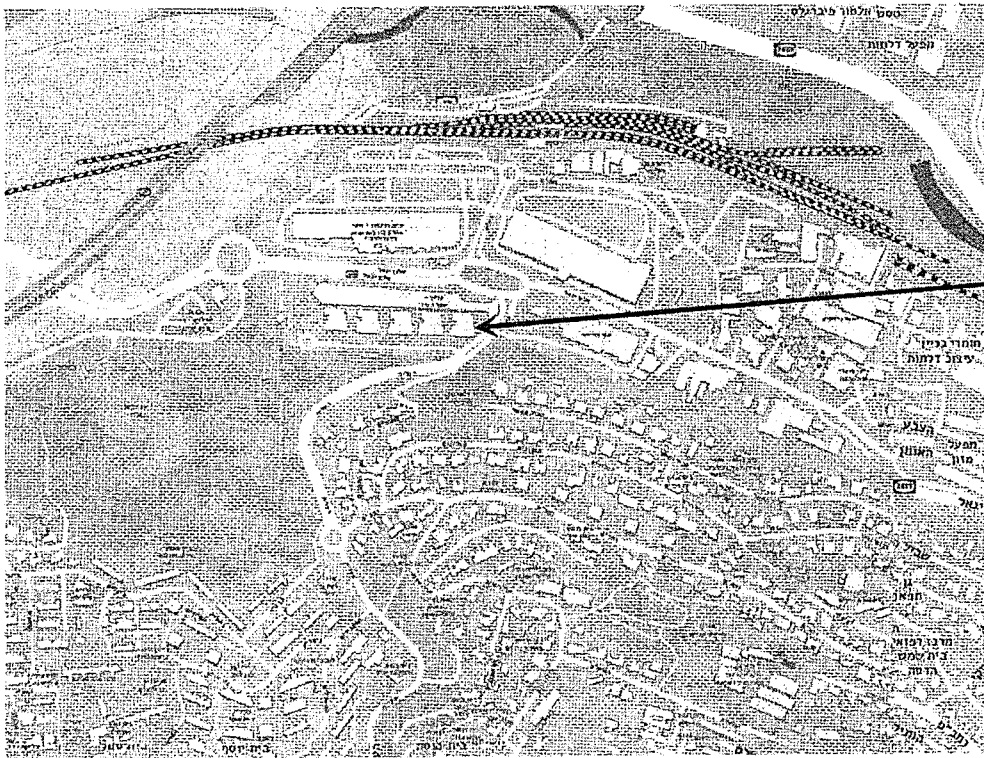


אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

7. מיקום הנכס ותיאור הסביבה¹:

הנכס ממוקם ברחוב העליה 3/32, פינת רחוב אריק שרון, בעיר בית שמש. רחוב אריק שרון הינו רחובה חדש אשר משמש את דיירי הרחוב לחניה רכבים. הרחוב נסלל עבור פרויקט המגורים והמסחר "נופיה" של חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ, הפרויקט הינו פרויקט מגורים חדש בעל חמישה מגדלים מפוארים בני 15 קומות. הבנוי מעל קניון מסחרי אשר פונה לשדרות יגאל אלון המהווים את הכניסה הצפונית (הראשית) לבית שמש בסמוך לתחנת הרכבת. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות מים וביו, חשמל, תקשורת, כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

מפת סביבת הנכס



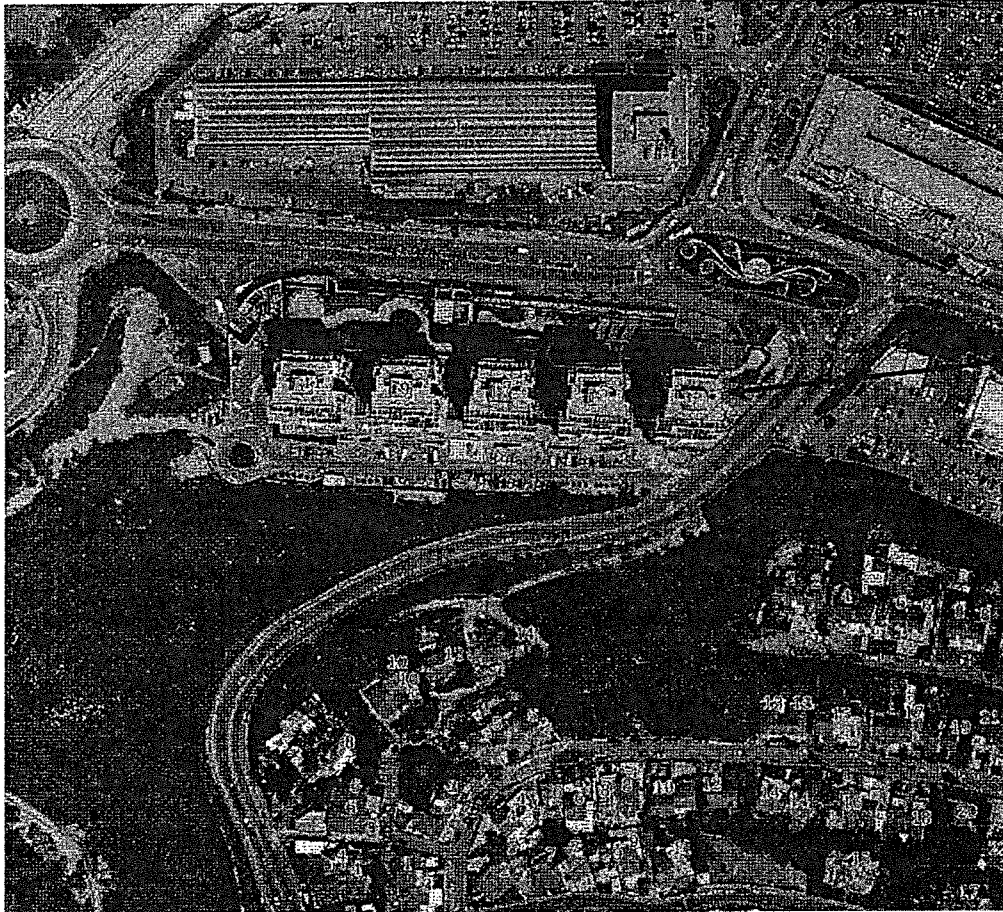
מיקום
החלקה
והבניין

¹ תאור השכונה נלקח מאתר ויקיפדיה ומידע אישי.



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

תצ"א של הבניין



מיקום
החלקה
והבניין



אשר מימון - שמאי מקרקעין Asher maimon – Real Estate Appraiser

8. תיאור הבניין והדירה:

תיאור הבניין:

הבניין מהווה את הבניין המזרחי (פינתג) במבנן של 5 מגדלי דירות וקומת קרקע מסחרית (קניון) וחניה תת קרקעית אשר נבנו במסגרת פרויקט המגורים והמסחר "נופיה" של חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ, הפרויקט הינו פרויקט מגורים חדש בעל חמישה מגדלים מפוארים בני 15 קומות. הבנין מעל קניון מסחרי אשר פונה לשדרות יגאל אלון המהווים את הכניסה הצפונית (הראשית) לבית שמש בסמוך לתחנת הרכבת. בבניין כ- 15 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומעל 2 קומות מתחת למפלס הכניסה המשמשות בחלקן למסחר ובחלקן האחר לחניה מקורה ומעל קומת קרקע מסחרית הפונה לשדי יגאל אלון. בבניין (מגדל מגורים 5 לפי היתר הבנייה) ישנם 2 מעליות המשמשים כ- 60 יחיד. בכניסה הראשית מפנית רחוב העליה ורחוב אריק שרון ממוקם לובי מפואר עם שטחי המתנה הכוללים פינות ישיבה והמתנה הכוללות ריהוט כגון ספות שולחנות קפה וכי' הבניין בנוי בניה קונבנציונאלית, המאפיינת בניית מגדלי דור, חיפוי חיצוני אבן בעיבוד מסמסס וגג שטוח מבטון. הבניין חדש. אכלוסו התבצע בשנתיים שלוש האחרונות.

תיאור הדירה:

הדירה הנישומה ממוקמת בקומה 7 הדירה הדרום מזרחית בקומה מתוך 5 יחיד בקומה. בכל קומה סטנדרטית 4 יחיד בעלות מבנה רגולרי (מלבני – מרובע) ויחיד בחזית הדרום מזרחית אשר צורתה אינה רגולרית. הדירה כוללת: 5 חדרים (אחד מהם משמש כממ"ד וחדר נוסף מהווה יחיד הורים הכוללת חדר רחצה ושירותים), פינת אוכל, מטבח, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים מרכזי, תא שירותי אורחים, מוזוה ומרפסת מקורה בשטח של כ- 11 מ"ר. שטח הדירה הרשום כ- 125 מ"ר (על פי חוזה המכר). רמת חומרי הגמר: הדירה הינה דירה חדשה לפני אכלוס בבניין שאוכלס בשנתיים האחרונות. בעת הביקור נמצא כי ישנם שדרוגים ברמת חומרי הגמר בדירה מעבר למפרט הקבלן. רמת חומרי הגמר כוללת: ריצוף מאריחי קרמיקה גרניט פורצלן 60/60 ס"מ, המרפסת מרוצפת באריחי קרמיקה גרניט פורצלן דמוית פרקט עץ, בחדר הרחצה ביחידת ההורים אריחי קרמיקה גרניט פורצלן 33/33 ס"מ. קירות חדר הרחצה מחופים בקרמיקה גרניט פורצלן בגדלים של 120/60 ס"מ. חלונות הדירה עשויים ממסגרת אלומיניום הכוללים תריסי גלילה (בממ"ד תריס רפרפה) כאשר בדלת היציאה אל המרפסת התריס כולל מגוון חשמלי. דלתות חדרי השינה וחדרי הרחצה מחברת "דלתות חמדיה", דלת הכניסה פלדלת הכוללת מערכת אינטרקום. הדירה ממוזגת ע"י מזגן מיני מרכזי. בדירה מערכת מטוים לכיבי אש.

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *





אשר מימון - שמאי מקרקעין Asher maimon – Real Estate Appraiser

מטבח הדירה: בעת הביקור אין מטבח בדירה. נאמר לי ע"י הצדדים בעלי הזכויות כי המטבח שודרג והוזמן מנגריה מקומית במקום המטבח הסטנדרטי של "מפרט הקבלן", לאור הנסיבות ביצוע הרכבת המטבח הוקפא.²
יש לציין כי עדיין לא הועבר סכום של כ- 3,000 ₪ לסיום התשלומים לקבלן ועל כן לא ניתן מפתח הדירה לרוכשים (הצדדים בתיק).
בעת הביקור הדירה לא מאוכלסת (ריקה ופנויה).

9. הזכויות במקרקעין:

רשם המקרקעין (נסח טאבו): מעיון בהעתק רישום³, מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מתאריך 29/09/2020, עולה כי זכויות בעלות בגוש 5203, חלקה 10, רשומות על שם:
קיבולים נכסים והשקעות – 17/100.
תוחלת נכסים והשקעות 83/200.
צ.מ.ח. המרמן בע"מ 82/200.
שטח החלקה: 16,949 מ"ר.
על זכויות הבעלות רשומות מסי רב של הערות אזהרה בגין סעיף 126.
בין היתר רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דאנאן נדב ודאנאן מוריה לפי התחייבות מתאריך 26/12/2017 על הבעלות של תוחלת נכסים והשקעות ושל צ.מ.ח. המרמן בע"מ.
תיאור הנכס: דירה.
מבנה - 5
יחידה מס' - 32.
קומה - 7.

חוזה מכר: הוצג בפני חוזה מכר מתאריך 26/12/2017.
על פי הכתוב הנמכר דירה מס' 32 בקומה 7, בבנין 5.
התמורה לזכויות בדירה – [REDACTED]
שטח הדירה כ- 125 מ"ר.
מרפסת שמש כ- 11 מ"ר.
הצמדת חניה בקומת המרתף:
מסי חניה 169. שטח החניה המקורה כ- 14 מ"ר.

² לא ברור לח.מ. האם שלום כל הסכום על המטבח או רק חלקו וכו'. שמת מקרקעין זו מעריכה את הדירה במצבה ללא המטבח!
³ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א 2001.



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

נסח טאבו

29/09/2020
י"א תשרי תשפ"א
שעה: 13:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
מנהל רישום הזכויות
מנהל רישום הזכויות

משרד המשפטים
מנהל רישום הזכויות



165315 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפתח הזכויות

גוש: 5203 חלקה: 10

הגשם נסח ע"ש מס' 15023/2017 תאריך: 11/06/2017 סוג מס' מס' זיהוי: 540240777

תיאור הנכס

רשומות: מס' זיהוי: 540240777
עיריית בית שמש: 16,948.00

המספרים הישירים של החלקה: 5203/8

בעלות

מס' שטר	תאריך	מחזור פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15023/2017/2	11/06/2017	חלקה	קבילים נכסים והשקעות	שותפות	540240777
					החלק בגבס
					17 / 100

מס' שטר	תאריך	מחזור פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15023/2017/2	11/06/2017	חלקה	תוחלת נכסים והשקעות	שותפות	540240785
					החלק בגבס
					83 / 200

מס' שטר	תאריך	מחזור פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15023/2017/2	11/06/2017	חלקה	צ.מ.ח המרסן בע"מ	חברה	612531203
					החלק בגבס
					83 / 200

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מחזור פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15023/2017/4	11/06/2017	משכנתה	בנק מזרחי ספרות בע"מ	חברה	520000522
					החלק בגבס
					בטלעות
					18085/2012/3
					4601/2013
					שטר תיקון
					על כד הבעלים



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

29/09/2020
י"א תשרי תשפ"א
שעה: 13:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT AUTHORITY
سجل الممتلكات وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
Ministry of Justice



165315 מס מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העותק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 5203 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35771/2019/1	17/11/2019	הערת אזהרה סעיף 128	אוחזן מורן אלי	ת.ז.	341211549
			אוחזן שרה ז'אן	ת.ז.	341211555
הערה: התחייבות מיום 21.1.2019					
תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 5 יחידה מס' 55 קומה 12					
על הבעלות של: מחלות נכסים והשקעות					
במחמת המרשם בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35781/2019/1	17/11/2019	הערת אזהרה סעיף 128	משיח מאיר	ת.ז.	072250848
הערה: התחייבות מיום 17.5.2018					
תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 5 יחידה מס' 27 קומה 6					
על הבעלות של: מחלות נכסים והשקעות					
במחמת המרשם בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35840/2019/1	18/11/2019	הערת אזהרה סעיף 128	זאמאן מרב	ת.ז.	039773207
			זאמאן מורה	ת.ז.	200307452
הערה: התחייבות מיום 28.12.2017					
תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 5 יחידה מס' 32 קומה 7					
על הבעלות של: מחלות נכסים והשקעות					
במחמת המרשם בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35984/2019/1	18/11/2019	הערת אזהרה סעיף 128	דן אלחנן	ת.ז.	039772322
			דן אסתר	ת.ז.	201857400
הערה: התחייבות מיום 26.3.2019					
תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 5 יחידה מס' 40 קומה 8					
על הבעלות של: מחלות נכסים והשקעות					
במחמת המרשם בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36124/2019/1	18/11/2019	הערת אזהרה סעיף 128	ציליקמן פיוטר	ת.ז.	308740331
			ציליקמן סבמלה	ת.ז.	308740398
הערה: התחייבות מיום 31.1.2018					
תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 5 יחידה מס' 15 קומה 4					

עמוד 94 מתוך 124

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 11

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

נתוני תכנון:

על החלקה חלות מס' תכניות:

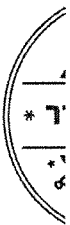
- **תכנית בש/135 אשר פורסמה לתוקף בעיתונים בתאריך 17/04/08.**
- מטרת התוכנית :
- 1. יעוד השטח למגורים והקמת מתחם מגורים משולב במסחר ומשרדים.
- 2. שינוי יעוד מתעשה לשימושים מעורבים.
- 3. שינוי יעוד מתעשייה לדרך.
- 4. שינוי יעוד מתעשייה לשצ"פ.
- 5. שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
- 6. קביעת תוספת שטחי בניה.
- 7. קביעת אזור שצ"פ לטיפול אינטנסיבי.
- 8. קביעת הוראות מפורטות לחקמת בניינים בתחום התכנית.
- 9. קביעת הוראות להריסה.
- 10. קביעת הוראות בדבר דרכים וחניה ודרכים לביטול.
- 11. קביעת הוראות להפקעות וזיקות הנאה לציבור למעבר להולכי רגל ולכלי רכב.
- 12. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בינוי ופיתוח.
- 13. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
- עיון בתשריט התכנית מלמד הבניין דן הינו חלק מגרש תכנוני 101. יעוד המגרש והחלקה אזור "שימושים מעורבים".
- זכויות הבניה במגרש:**
- שטחים עיקרים למגורים : 53,320 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס "0.00".
- מס' קומות : 6-15.
- שטחי מסחר + משרדים : שטח עיקרי מתחת למפלס "0.00" - 11,000 מ"ר.
- מס' קומות - 3.
- שטחי השירות יקבעו בעת מתן היתר בניה.

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 12

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



טבלת זכויות הבניה במגרש 101 סרוקה מתקנון התכנית:

5.1 טבלת יעודי קרקע וחברות בניה מסכמת:

הערות לטבלה:

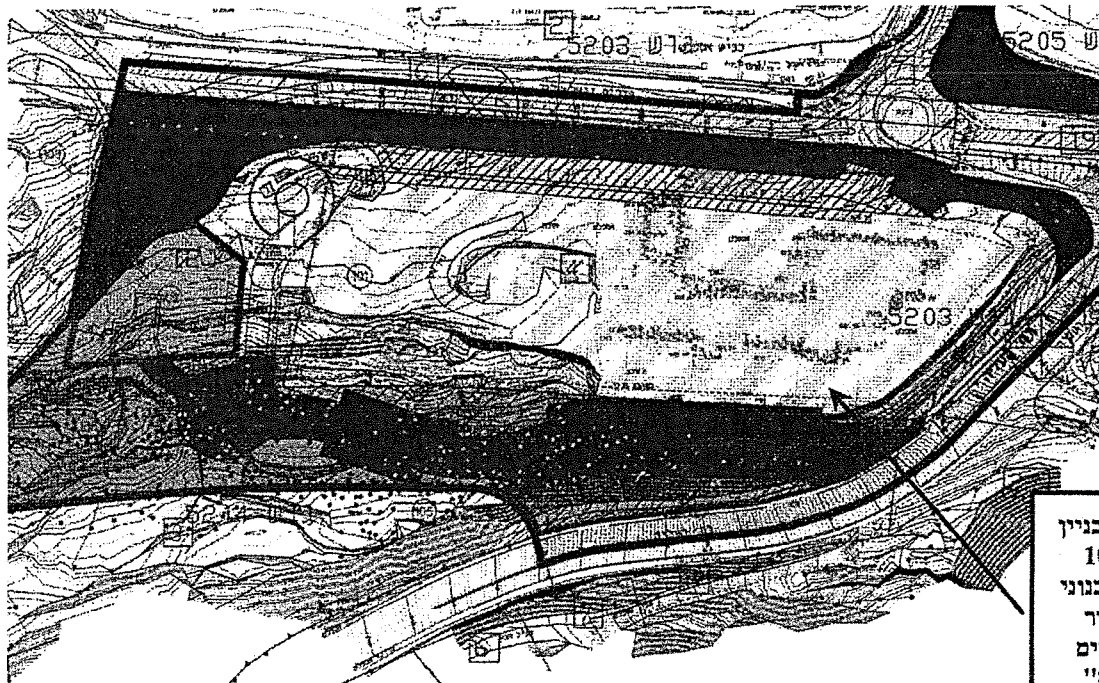
1. שטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המזוהים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתרים) תשנ"ב 1992.
2. שטחי השרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
3. תותר בנית מחסנים למגורים בשטח שלא יעלה על 3,060 מ"ר, שטח זה כלול בשטחי השרות בטבלת זכויות הבניה לעיל.
4. גובה מגורים: בניינים A1-A6 בגובה 15 קומות, B1-B5 בגובה 6 קומות.

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

תשריט תכנית ב"ש/135



מיקום הבניין
בחלקה 10
מגרש תכנוני
101, אזור
"שימושים
מעורבים"

• תכנית ב"ש/מק/135/א, אשר פורסמה לתוקף בעיתונים בתאריך 20/12/2013.

מטרת התוכנית :

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
 2. הרחבת דרך.
 3. איחוד שני מגרשים המיועדים למבני ציבור למגרש אחד, בלא שינוי בסך כל שטחי ציבור בתכנית.
 4. שינוי בינוי והתאמת הוראות לרישום זיקת הנאה לציבור בהתאם.
 5. מתן הוראות לתכנית.
 6. שינוי בקווי בניין.
- התכנית פורסמה באתר רשות מקרקעי ישראל ללא תשריט.

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 14

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net

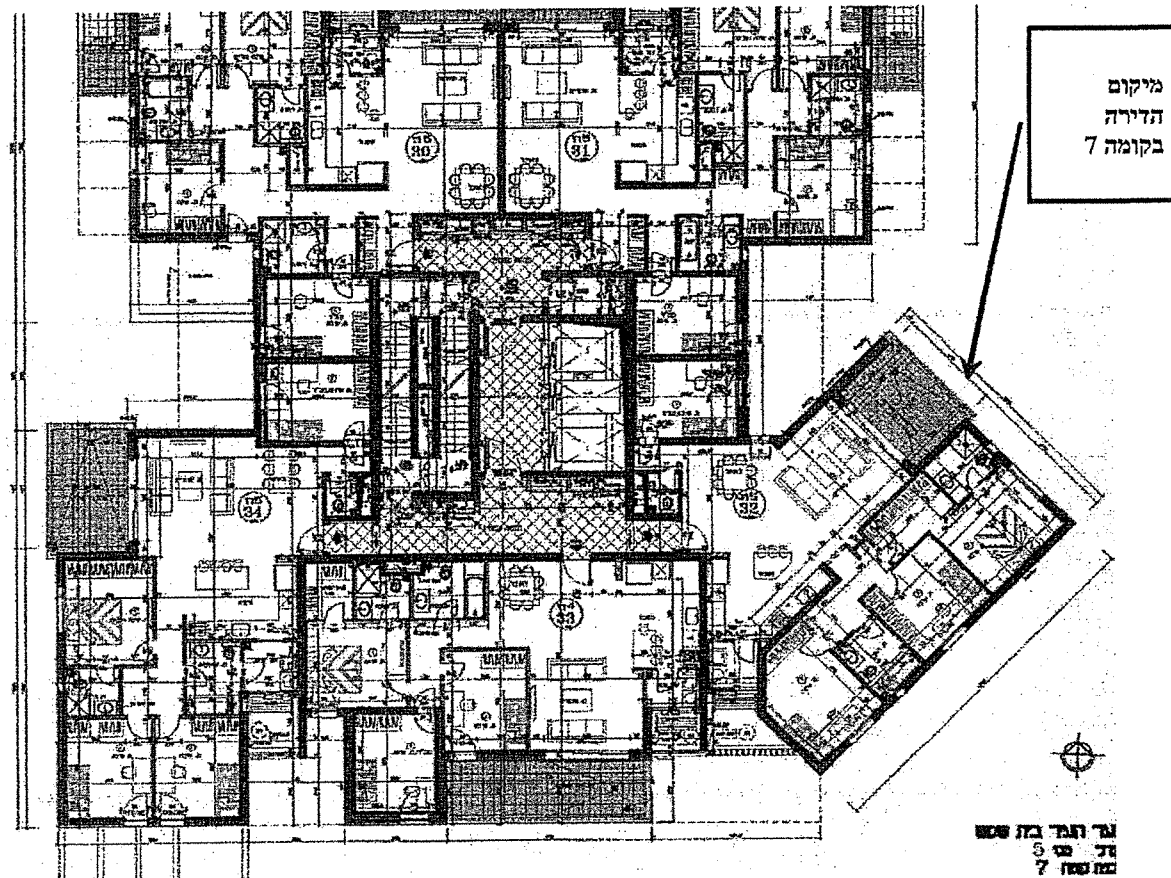


אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

רישוי:

באתר האינטרנט של עיריית בית שמש – מרכז מידע הנדסי אותר היתר הבניה מס' (8) 20110297, אשר ניתן בתאריך 07/09/2016, לפי בקשה מס' 20110350 בתיק בנין 1480060. על פי הכתוב בדף היתר הבניה תותר בניית בית משותף עם חזית מסחרית – בניה חדשה. הבניין בעל 15 קומות ו- 68 יח"ד – בניין מס' 5. (מעל 4 קומות חניה תת קרקעית המשולבות עם מסחר).
על פי הכתוב בתשריט היתר הבניה תותר בניית מגדל מגורים מס' 5 בעל 15 קומות (לצד מגדים 1,2,3,4 הקיימים) מעל קומת כניסה מפולשת ומעל מרכז מסחרי קיים הכולל שטחי מסחר וחניון בקומות המרתף 2-, חניון במרתף 1-, מסחר + חניון בקומת הקרקע, מרתף חניה למגורים וגלריה מסחרית.
כללית: עיון בתשריט היתר הבניה מלמד כי הדירה בנויה על פי המשורטט בהיתר הבניה.

תשריט קומה 7 ומיקום הדירה בבניין



גודל חדר בתי שמש
3 מ"ר
7 מ"ר

רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158

עמוד 15

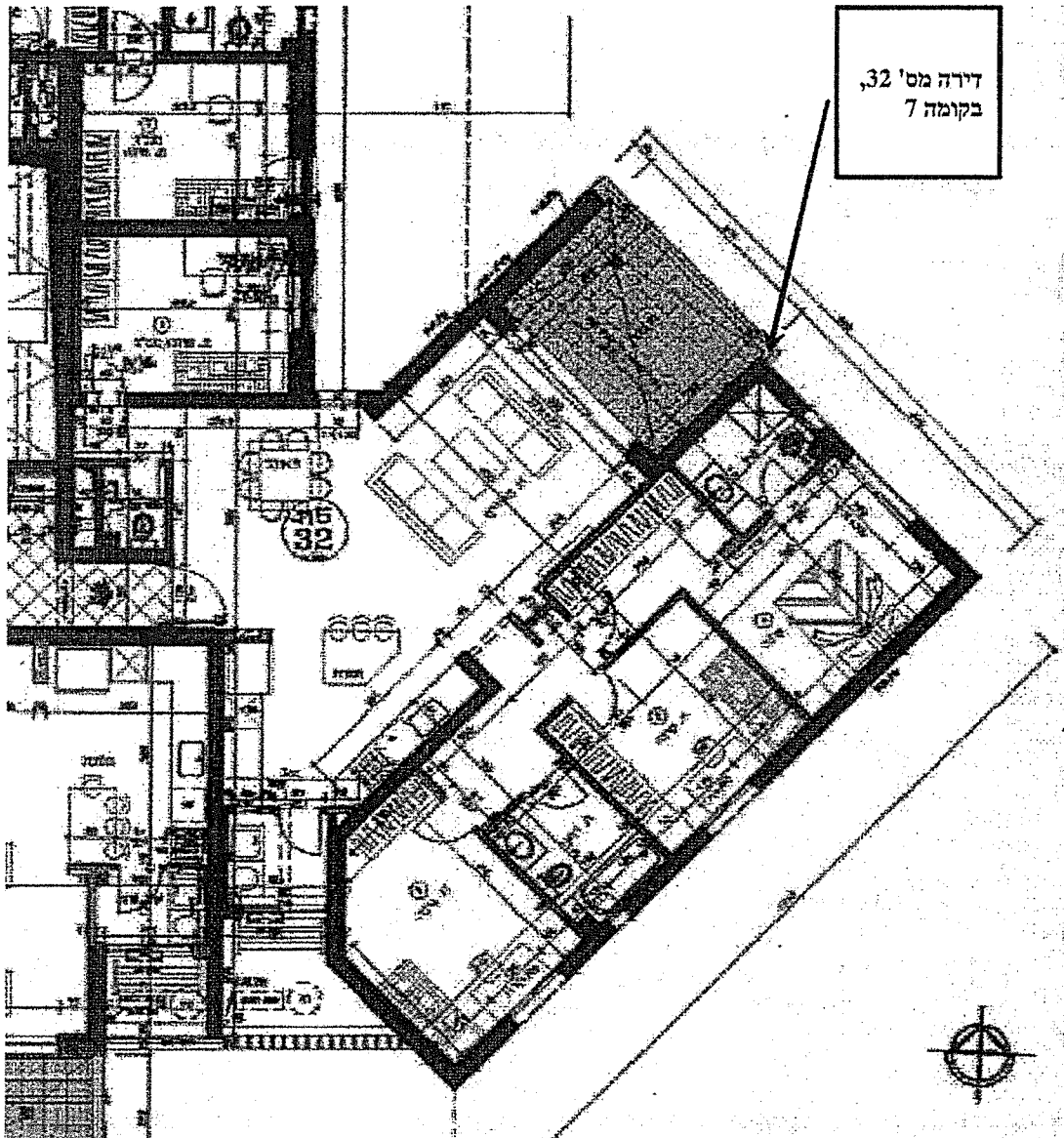
www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

תשריט הדירה מתוך תשריט היתר הבניה



רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 16

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

10. שיקולים ועקרונות לשומה:

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון את השיקולים והעקרונות הבאים:

- א. בעת עריכת השומה היו לגד עיני 3 הגישות העיקריות הנהוגות לגבי שומת מקרקעין – שיטת ההשוואה, שיטת ההכנסה ושיטת העלות והתייחסתי לכל אחת מהם עפ"י מידת הרלוונטיות שלה, תוך ביצוע התאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.
 - ב. מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש והצע לדירות מגורים באזור. לשם כך נבחנו מחיריהן של דירות שנמכרו או מוצעות למכירה, בעת האחרונה וכן נבדקו עסקאות מכר לדירות שנמכרו בשנת 2012 ו-2013 לטובת קביעת שווי הנכס לתאריך הקובע 01/02/2013 ובוצעו התאמות שווי ספציפיות לנכס נשוא השומה.
 - ג. הובא בחשבון מאפייני השכונה והסביבה הקרוב.
 - ד. גיל הבניין ומצבו הפיזי.
 - ה. מיקום הבניין ברחוב.
 - ו. מיקום הדירה בבניין.
 - ז. שטח הדירה והשטחים הצמודים לה.
 - ח. מצבה הפיזי של הדירה, רמת הבניי ומצב תחזוקתה.
 - ט. זיהוי הדירה:
- דירה 32 בניין 5 זוהתה ע"י תשריט היתר הבניה היתר הבניה (בנסח הטאבו נרשם הערה לפי סעיף 126 לטובת הרוכשים על הדירה מס' 32 בניין 5 קומה 7)
 - הדירה הוצגה ע"י מנהל העבודה מטעם היזמים.
 - י. הזכויות המשפטיות: רה בהרחבה בפרק הזכויות המשפטיות.
 - יא. נתוני תכנון: לפי תכניות תקפות ראה פרק נתוני התכנון.
 - יב. רישוי: כללית הדירה והבניין בנויים לפי המותר בהיתר הבניה. ראה בהרחבה פרק נתוני התכנון תת פרק הרישוי.

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 17

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

ג. נתונים לאומדן שווי:

עסקאות שנערכו בסביבת הנוכח							
מס' עסקה	גז"ח	כתובת	דירה	שטח חדרים	מספר חדרים	קומה	מחיר
30/05/2018	05203/10/22	העליה 3	22	125	5	5	
29/11/2018	5203/10/0	העליה 3	17	125	5	4	
30/01/2019	5203/10/0	העליה 3	5	139	5	2	
17/05/2018	05203/10/27	העליה 3	27	125	5	6	
05/09/2018	5203/10/0	העליה 3	7	125	5	2	
12/12/2019	05203/10/5	העליה 3	0	128	5	4	
24/03/2020	5203/10/0	העליה 3	0	128	5	7	
07/11/2019	05203/10/5	העליה 3	0	128	5	11	
05/08/2020	5203/10/0	העליה 3	0	125	5	1	
21/11/2019	05203/10/6	העליה 3	6	128	5	2	
28/02/2019	5203/10/025	העליה 3	25	126	5	6	
24/06/2019	5203/10/0	העליה 3	31	128	5	7	
26/03/2019	5203/10/40	העליה 3	40	126	5	9	
02/08/2018	5203/10/0	העליה 7	0	145	5	13	
05/09/2018	5203/10/0	העליה 3	0	118	5	4	
14/05/2019	5203/10/35	העליה 3	0	126	5	8	
05/08/2019	5203/10/0	העליה 3	0	128	5	5	
05/06/2020	5203/10/0	העליה 11	40	127	5	9	
28/02/2019	5203/10/62	העליה 7	62	145	5	13	
01/04/2020	5203/10/0	העליה 3	0	145	5	13	
15/03/2020	05203/10/2	העליה 3	0	118	5	1	

רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158

עמוד 18

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

10	5	118	0	העליה 7	5203/10/0	19/03/2019
8	5	120	35	העליה 5	5203/10/0	11/06/2020
15	5	142	68	העליה 3	5203/10/0	28/10/2018
5	5	138	0	העליה 9	5203/10/0	09/12/2018
15	5	137	67	העליה 11	5203/10/0	26/03/2018
13	5	102	0	העליה 5	5203/10/63	29/07/2019

מניתוח הנתונים עולה:

א. שוי מ"ר בנוי כ- [REDACTED]

ב. שווי חדר בנוי מותאם⁴ כ- [REDACTED]

חישוב שווי דירה:

א. 125 מ"ר X [REDACTED]

ב. 5 חדרים X [REDACTED]

ג. [REDACTED]

ד. סה"כ - [REDACTED]

⁴ מותאם בהתחשב בזמן, מיקום קומת הדירה – קומה עדיפה על עסקאות השוואה שק אין מעלית בבניין וכו'.
⁵ בדירה עדיין אין מטבח על פי הנאמר לי המטבח הוזמן אך לא ברור לי האם שולם – הדירה מוערכת במצבה ללא המטבח.

רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * גייד: 050-5527-158 *

עמוד 19

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

11. השומה:

בהתחשב במיקומו של הנכס, מאפייניו, בשימושים האפשריים בו ובשיקולים והעקרונות שליעיל, הנני מעריך את שווי הדירה ברחוב העליה 3/32, בבית שמש, המזוהה כחלק מחלקה 10 בגוש 5203, לתאריך הקובע 17/09/2020 בסכום של:

• בעת מו"מ תיכנן סטייה של כ- 5% למעלה או למטה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהי להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ומיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי.

הערות:

- (*) שומה זו מיועדת למזמינה בלבד ולא ניתן להשתמש בה לכל מטרה אחרת.
- (*) השומה אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- (*) השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו המזמין.
- (*) חו"ד זו אינה מהווה ביקורת הנדסית.
- (*) השווי כולל מע"מ, במידה וחל.



בברכה
אשר מימון
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן על – פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158

עמוד 20

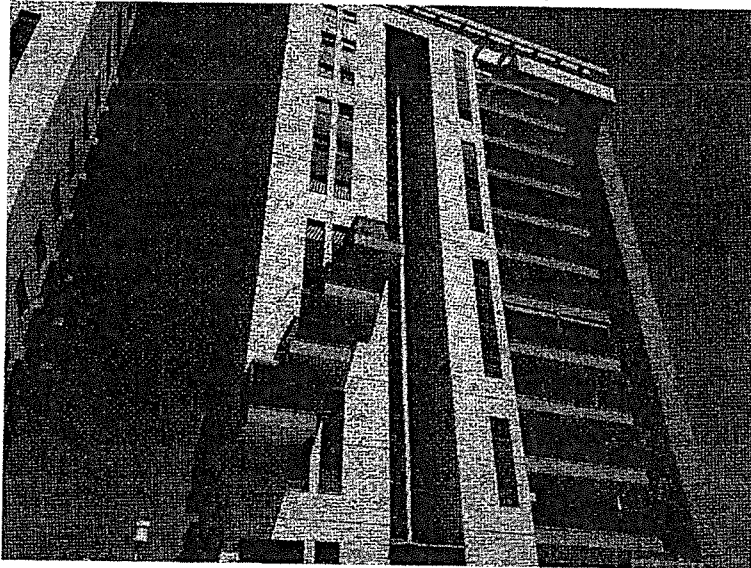
www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net

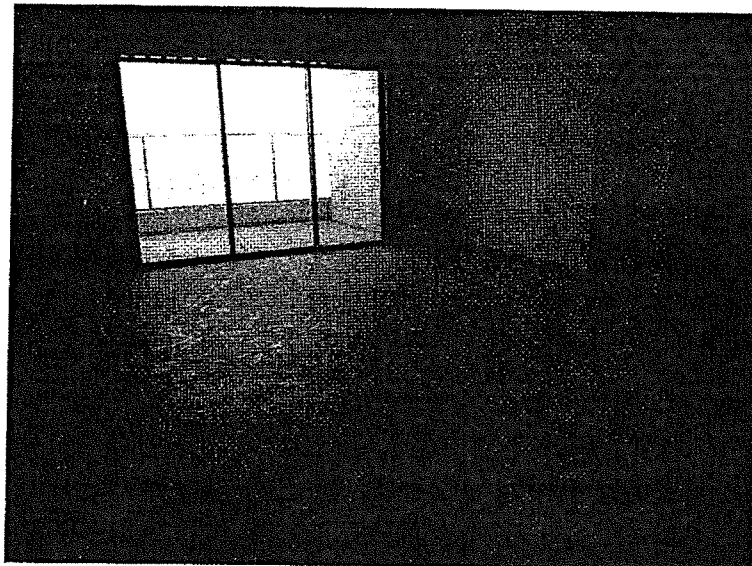


אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

תמונת הבניין



תמונת הדירה



מטבח

רח' השחק 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 21

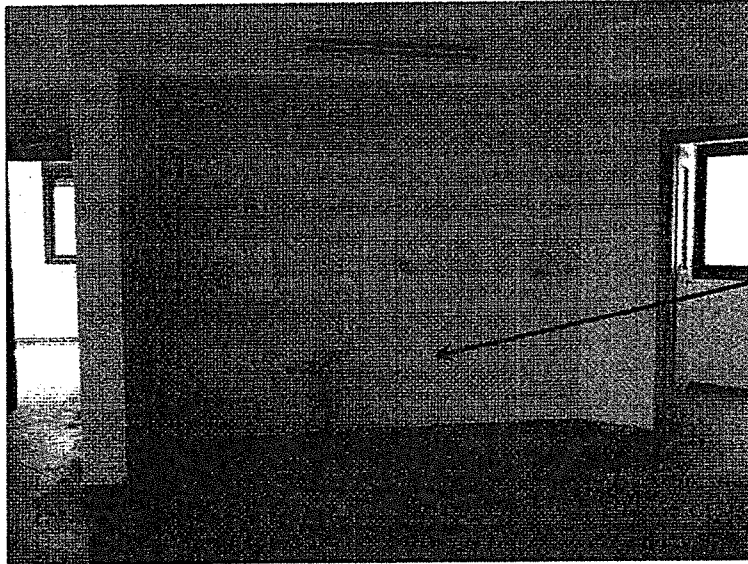
www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



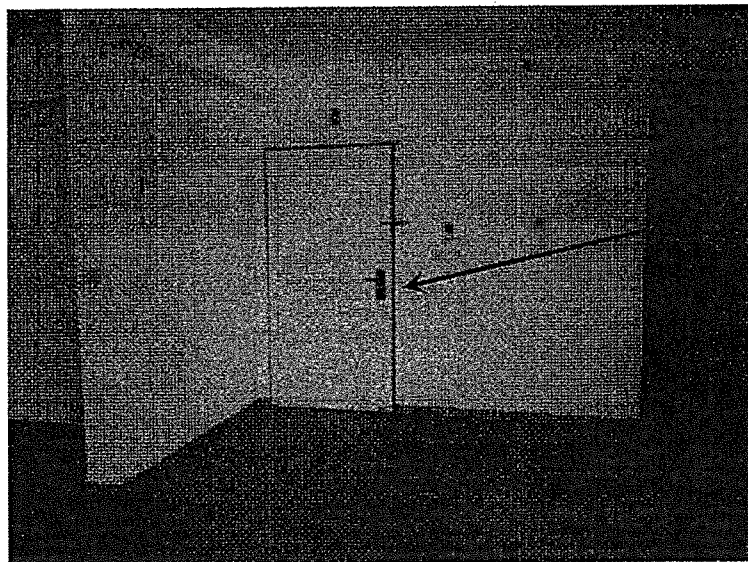
אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

מיקום מטבח



מיקום
המטבח
(בהזמנה)
ומיקום
המזווה

דלת כניסה



דלת כניסה
ראשית
וכניסה
לממ"ד

רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

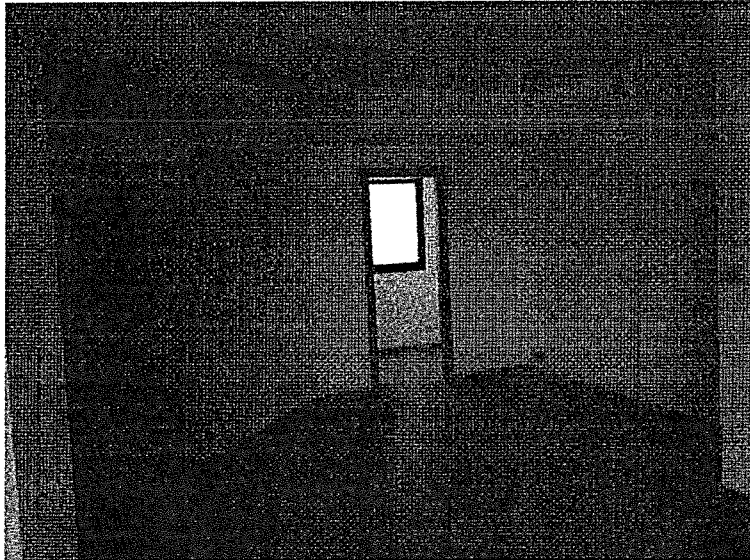
עמוד 22

www.asher-mimon.co.il

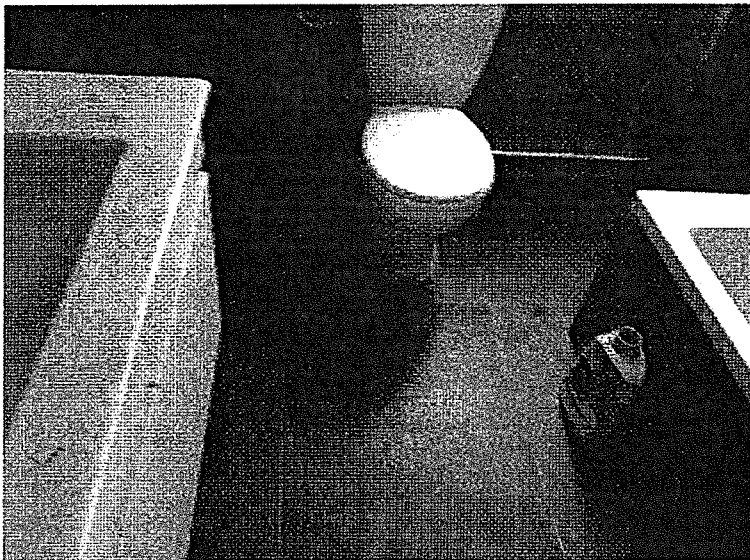
mimon1@bezegint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser



חדר רחצה ושירותים מרכזי



רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158 *

עמוד 23

www.asher-mimon.co.il

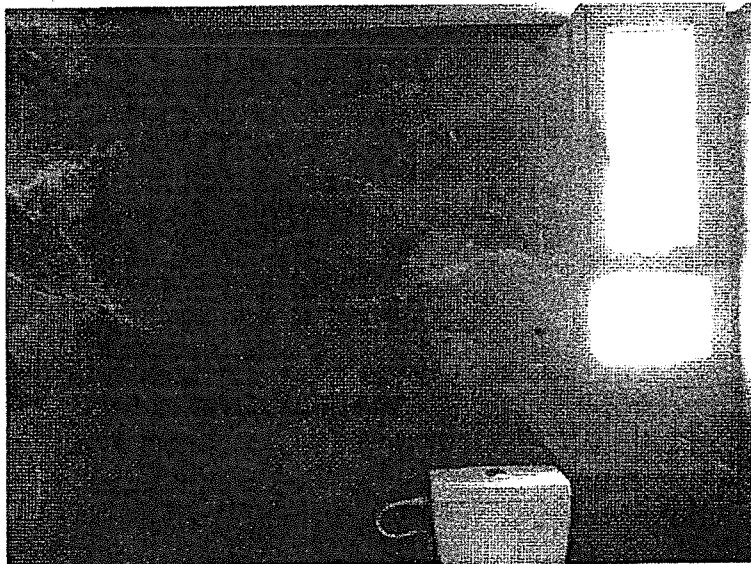
mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

חיפוי קרמיקה גרניט פורצלן 60/120 על קירות חדר הרחצה והשירותים – תוספת של בעלי

הזכויות



חיפוי קרמיקה גרניט פורצלן 60/120 על קירות חדר הרחצה ביחידת ההורים



רח' השתף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158

עמוד 24

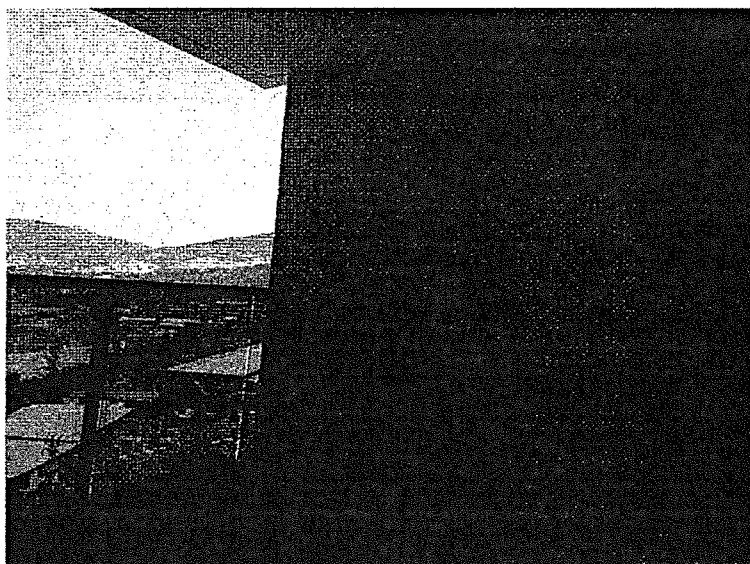
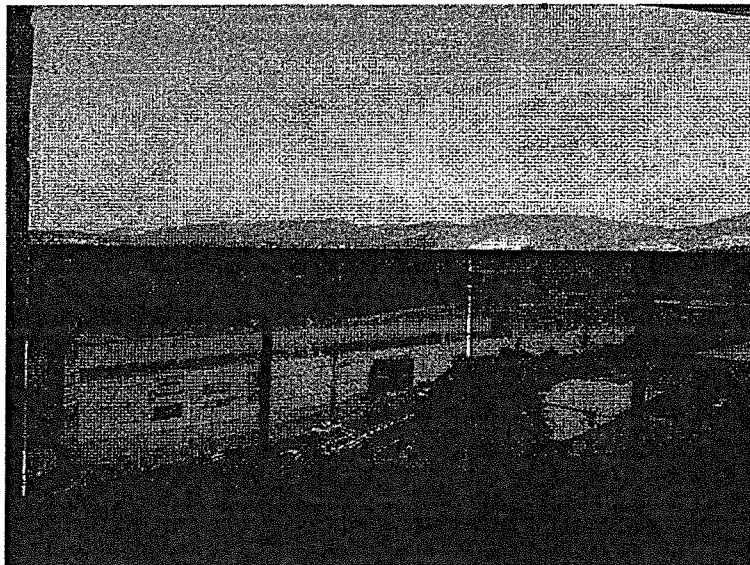
www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net



אשר מימון - שמאי מקרקעין
Asher maimon – Real Estate Appraiser

המרפסת המקורה – נוף לכיוון צפון מזרח



רח' השחף 40, יד בנימין * פקס: 08-9268019 * נייד: 050-5527-158

עמוד 25

www.asher-mimon.co.il

mimon1@bezeqint.net