

**Oron Yossi**  
Real Estate Appaiser  
Loss adjuster value



**אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון**  
שמאי מקרקעין מוסמך  
שמאות אלמנטרית

# שומת נכס מקרקעין גוש: 5208 , חלקה: 8 , תת חלקה 1 רחוב רמב"ם 46, בית שמש



סולטן נתן

סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007  
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959  
E-mail – [oronyossi@gmail.com](mailto:oronyossi@gmail.com)



תאריך: 2/7/2019

לכבוד  
סולטן נתן  
בית שמש

**1. מטרת השומה:**

נתבקשתי ע"י מר סולטן נתן – ת.ז 029328077 לחוות את דעתי המקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון בשוק חופשי מקונה מרצון למוכר מרצון .  
שווי הנכס בשומתי אמור לבטא את התמורה הסבירה שישלם קונה מרצון למוכר מרצון בתנאי השוק הקיימים היום כאשר הנכס ריק , פנוי, חופשי מכל בעל זכות ונקי מכל חוב או שעבוד. כל זאת בתנאי שהנכס הוצע בשוק מספיק זמן כדי להשיג את הקונה המתאים.

**2. התאריך הקובע לשומה:**

30 ביוני 2019 שהינו גם יום הביקור בנכס.  
הביקור הראשון בנכס נערך בתאריך 26/06/2019 ע"י יוסי אורן – שמאי מקרקעין בנוכחות מזמין חוות הדעת מר סולטן נתן.  
הביקור השני בנכס נערך בתאריך 30/06/2019 ע"י שמחה איתי – שמאי מקרקעין ממשרדי בנוכחות מזמין חוות הדעת מר סולטן נתן.

**3. פרטי הנכס:**

כתובת: רחוב רמב"ם 46, בית שמש  
גוש: 5208



חלקה: 8

תת חלקה: 1

שטח המגרש: 602 מ"ר.

שטח הדירות מתוך נסח הטאבו :

תת חלקה: 1 – 26.30 מ"ר

**4. תיאור הסביבה:**

המקרקעין נשואי חוות הדעת ממוקמים בעיר בית שמש ברחוב רמב"ם. העיר בית שמש ממוקמת במרכז המפה של מדינת ישראל, בין המטרופולין התל אביבי ובין המטרופולין הירושלמי- בין הרי ירושלים לשפלת החוף. הגישה אל העיר דרך כביש 38 שתחילתו בצומת שער הגיא בואכה דרומה. העיר הוקמה בדצמבר 1950 כמעברת הר טוב. העולים הראשונים למעברה היו עולים מאיראן, עירק, צפון אפריקה ורומניה. בשנת 1952 עברה המעברה למבנה קבע. במהלך השנים בוצעה עלייה גדולה לעיר בית שמש בחלקה ע"י עולים מארה"ב, ברית המועצות ומאתיופיה. ביוני 1991, קיבלה בית שמש מעמד של עיר. את העיר מקיפים מס' קיבוצים ומושבים וביניהם: קיבוץ צרעה, מושב נחם, מושב מחסיה, מושב ישעי וכו' כמו כן, בצמידות לעיר מס' אזורי תעשייה כאשר אזור התעשייה הצפוני הממוקם בצמידות לעיר הינו אזור התעשייה המבוקש ביותר בקרב משקיעים. אזור תעשייה זה, משלב תעשייה קלה לצד מסחר.



כמו כן, ניתן להבחין באזור תעשייה מערבי הממוקם דרומית לכביש 38 ומשלב בעיקר תעשייה כבדה. בואכה בית שמש קיימים שלושה אזורי תעשייה. האחד אזור תעשייה הר טוב א'- אזור תעשייה ותיק ומבוקש.

אזור תעשייה הר טוב ב'- אזור אשר בניית המבנים ממש בראשיתה ואמור להוות אזור תעשייה להייתק. אזור תעשייה נשר- ממוקם בגב מבנה המשטרה וכולל מספר מצומצם של מגרשים לתעשייה ומסחר. העיר מחולקת למס' אזורים ואפרטם:

1. שכונת "גבעת הברכה" (מגדל המים) - השכונה הוקמה לפני כ- 20 שנה ומאופיינת ברובה הגדול בבניה רוויה, בנייני מגורים בני 3-5 קומות. כמו כן, בשכונה זו ניתן למצוא רחובות מועטים בבניה עצמית, מגרשי מגורים ברובם דו משפחתיים ומקצתם חד משפחתיים אשר שווקו ע"י מינהל מקרקעי ישראל במהלך השנים ובמגרשים אלו מתבצעת בניה עצמית. האוכלוסייה בשכונה הינה אוכלוסייה חילונית מובהקת לצד דתיים לאומיים ותושבי חוץ. במרכז השכונה קיים מרכז מסחרי גדול המוכר בשם "הקשתות" הכולל קומת מסחר ומעליה קומות מגורים. בחזית המסחר חניות פתוחות המשמשות את באי המרכז. כמו כן, בשנים האחרונות הסתיימה בנייתו של מרכז מסחרי גדול בשכונה זו, מה שמוגדר כ "קניון נעימי" וכולל בתוכו מס' רב של חנויות מותגים וסופר גדול בקומת הקרקע.

## 2. שכונת גבעת שרת:

השכונה הוקמה בסוף שנות השמונים על מנת לתת מענה לתושבי העיר עקב גידול האוכלוסייה. בתחילתה כללה השכונה בעיקר מבנים טרומיים בני ארבע קומות, בניינים הכוללים שמונה קומות וכן בתים צמודי קרקע בבניה עצמית.



מרבית הבניה העצמית התבצעה בגבעת סביון, רחוב הארזים וממנו מתפצלים רחובות פנימיים קטנים יותר, ללא מוצא. השכונה נחשבה לשכונה יוקרתית, בניה עצמית חדישה וכללה בעיקר בעלי מקצועות חופשיים ובעלי עסקים מהעיר. במהלך השנים נוספו שטחים נוספים לבניה עצמית בשכונה וכן נבנו בתים בבניה קבלנית סטנדרטית. בשכונת גבעת שרת ניתן להבחין בבניה הקבלנית של הקבלן משה שיינפלד לצד בנייה רוויה של אותו קבלן. שכונת "שיינפלד" מוכרת כשכונה איכותית, בחלקה הגדול תושבי חוץ ומבוקשת מאוד בעיר. כמו כן, נבנתה שכונת "נופי אביב" ע"י הקבלן מוטקה אביב. השכונה כוללת בתי מגורים צמודי קרקע, בתים דו משפחתיים בבניה טרומית.

### 3. שכונת הותיקים:

שכונה הממוקמת בכניסה הצפונית לעיר בית שמש.  
השכונה כוללת את האזורים הותיקים של העיר בית שמש והרחובות: הותיקים, ארלוזורוב, רמב"ם, ז'בוטינסקי, שביל האשל וכו'.  
האזור מאופיין בבניה ישנה, בחלקה הגדול בתים דו משפחתיים אשר בבסיסם דירות עמידר קטנות כאשר חלק גדול מהם הורחב במהלך השנים.  
כמו כן, בחלק מהרחובות הותיקים הבניה הינה בניה עצמית.  
האוכלוסייה באזור הינה אוכלוסייה חילונית ברובה הגדול.

### 4. שכונת רמת שמש:

אחת מהשכונות הגדולות ביותר בעיר בית שמש.



השכונה הוקמה בסוף שנות התשעים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.  
רמת בית שמש מחולקת כיום למס' שכונות .

#### רמת בית שמש א' –

אר בתחילה שווקה לציבור חילוני ודתי לאומי.  
מאופיינת בבניה רוויה ברובה הגדול , בנייני מגורים בני 3-6 קומות , מחופים אבן וגגות רעפים.  
כמו כן, במספר קטן של פרויקטים קיימים בתים דו משפחתיים בבניה קבלנית וכן ברחוב נחל יעלה קיימים בתים חד ודו משפחתיים בבניה עצמית.  
במהלך השנים מרבית הציבור החילוני עזב את השכונה וכיום חלק גדול מהשכונה הינם דתיים לאומיים ומקצתם חרדים.

רמת בית שמש ב'- מאופיינת ברובה הגדול בבניה רוויה , מלבד מס' קטן של פרויקטים המאופיינים בבניה טורית.  
האוכלוסייה הינה אוכלוסייה חרדית ברובה המכריע.

#### רמת בית שמש ג':

שכונה חדשה אשר ממוקמת בצמידות לכביש 38.  
השכונה מאופיינת ברובה בבניה רוויה ובמקצתה בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה עצמית.  
עבודות הפיתוח בשכונה הושלמו וניתן להבחין במספר לא קטן של קבלנים אשר סיימו את בנייתם ואף במרבית מהבניינים כבר בוצע אכלוס.



#### 5. שכונת חפציבה:

ממוקמת בשיפולים המזרחיים של העיר.

השכונה נבנתה ע"י חברת הבניה הירושלמית "חפציבה" בטרם זו קרסה.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה, בנייני מגורים בני 7 קומות המחופים אבן וגגות רעפים.

השכונה מיועדת לציבור החרדי ונותנת מענה מבחינת חינוך ומוסדות לציבור זה.

#### תאור הסביבה הקרובה:

הבניין נשוא השומה ממוקם ברחוב רמב"ם בעיר בית שמש.

רחוב רמב"ם הינו רחוב ותיק בעיר ומאופיין בחלקו בבתי מגורים צמודי קרקע, בתים דו משפחתיים אשר במקורם הינם בתי עמידר שהורחבו ובחלקה בבניה רוויה, בנייני מגורים דו קומתיים, מחופים טיח וגג רעפים.

באזור הבניה הרוויה, מרבית הבניינים ביצעו הרחבות בניה של הדירות הקיימות כאשר הדירות בקומות הקרקע בונות ע"ח החצר והדירות בקומות העליונות בונות מעל. תחילתו של הרחוב ב"כיכר מומי" בחיבור עם שכונת מגדל המים וסופו ביציאה מהעיר בית שמש.

האוכלוסייה ברחוב ברובה אוכלוסייה ותיקה כאשר ניתן להבחין כי בשנים האחרונות חלה תחלופה באוכלוסייה ומגיעה אוכלוסייה צעירה. הרחוב מוכר כרחוב בינוני בעיר בית שמש.



**Oron Yossi**  
Real Estate Appraiser  
Loss adjuster value

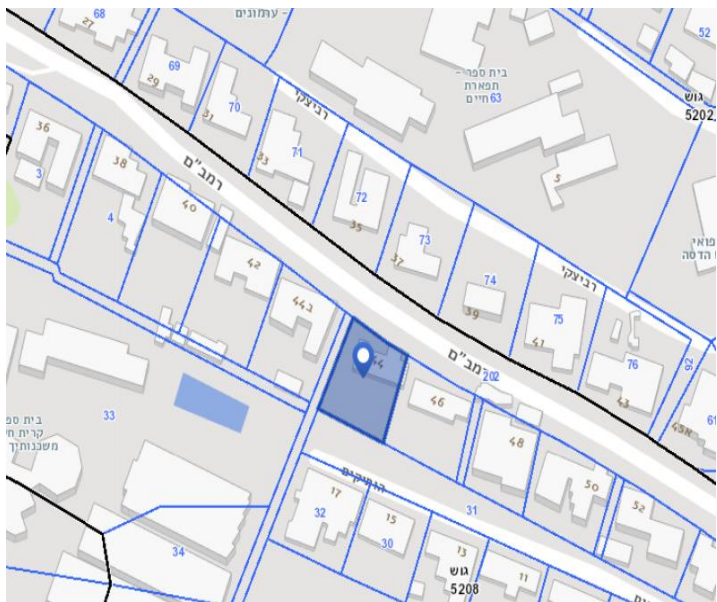


**אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון**  
שמאי מקרקעין מוסמך  
שמאות אלמנטרית

תמונת הרחוב בו ממוקם הנכס הנישום:



תצ"א ומפה של מרחב הנכס מתוך הפורטל הלאומי גאוגרפי:



סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007  
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959  
E-mail – [oronyossi@gmail.com](mailto:oronyossi@gmail.com)





### 5. תיאור הנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב רמב"ם בעיר בית שמש. הבניין בו ממוקמות הדירות הנישומות הינו בניין דו קומתי מעל קומת עמודים חלקית, מחופה טיח ובעל גג רעפים. בבניין לא קיימת מעלית. בחזית הבניין ובחלקו העורפי חצר לא מגוננת. אל הכניסה לבניין יש לעלות גרם מדרגות ממפלס הרחוב. הכניסה לדירות הינה כניסה עורפית מחלקו העורפי של הבניין. הבניין כולל 4 יח"ד דיור כאשר בכל קומה 2 יח"ד. בעת הביקור בנכס ניתן היה להבחין כי מתחת לתת חלקה 1 נסגרה קומת העמודים ונבנתה יח"ד דיור קטנה.

### תת חלקה מס' 1:

#### חלוקה פונקציונאלית:

יח"ד כוללת: מטבח, חדר רחצה ושירותים וחדר מגורים. הערה: היחידה ממוקמת בקומת הקרקע ובעלת כניסה פרטית עורפית.

#### סטנדרט בניה:

הריצוף בנכס אריחי טרצו 30/30 ס"מ. חלונות הדירה אלומיניום/ עץ ללא סורג למעט במטבח. המטבח קבלני וכולל ארונות תחתונים בלבד במצב סביר. בחדרי הרחצה והשירותים הריצוף טרצו 30/30 והקירות מחופים בקרמיקה בחיפוי חלקי. בנכס לא מותקן מזגן קיר- קיים מזגן נייד. כיוונים: צפון מזרח, דרום מערב.

**Oron Yossi**  
Real Estate Appaiser  
Loss adjuster value

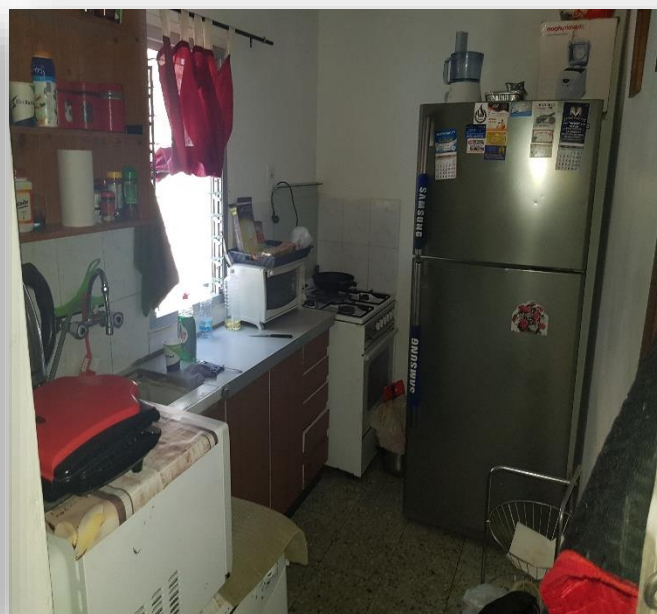


**אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון**  
שמאי מקרקעין מוסמך  
שמאות אלמנטרית

מצב פיזי: תואם לגיל הכנס ללא השקעות מיוחדות.

תמונות הנכס כפי שצולמו ביום הביקור בתאריך 30/06/2019:

יחידה מס' 1 :



סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007  
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959  
E-mail – [oronyossi@gmail.com](mailto:oronyossi@gmail.com)



**יחידה תחתונה (קומת עמודים שנסגרה ללא היתר)**

**חלוקה פונקציונאלית :**

יח"ד כוללת : מטבחון , חדר רחצה ושירותים, סלון + חדר מגורים.  
הערה: היחידה ממוקמת בקומת העמודים שנסגרה .  
בכניסה ליחידה גינה לא מגוננת ושטח מבוטן.  
הערה: גובה התקרה ביחידה נמוך וכולל מס' קורות.

**סטנדרט בניה:**

דלת הכניסה מעץ  
הריצוף בנכס אריחי טרצו 30/30 ס"מ.  
חלונות הדירה אלומיניום וסורג.  
המטבחון קבלני וכולל ארונות תחתונים בלבד במצב סביר .  
בחדרי הרחצה והשירותים הריצוף טרצו 30/30 והקירות מחופים בקרמיקה בחיפוי חלקי .  
בנכס לא מותקן מזגן.  
כיוונים: צפון מזרח, דרום מזרח.

**מצב פיזי:** הנכס במצב ירוד ללא השקות מיוחדות, כמו כן ניתן היה להבחין במס' מוקדים של קילופי צבע ועובש .



**Oron Yossi**  
Real Estate Appraiser  
Loss adjuster value



**אורון שמאות בע"מ - יוסי אורון**  
שמאי מקרקעין מוסמך  
שמאות אלמנטרית

**תמונות הנכס כפי שצולמו ביום הביקור בתאריך 26/06/2019:**

**יחידה תחתונה :**



סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007  
סניף מודיעין והסביבה- סחלב 22, ת.ד 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959  
E-mail – [oronyossi@gmail.com](mailto:oronyossi@gmail.com)



**6. המצב המשפטי:**

**תת חלקה מס' 1:**

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות אתר האינטרנט בתאריך 30/06/2019 וממנו עולה כי זכויות הבעלות בנכס רשומים ע"ש:

סולטן אהרון – ת.ז. 024097537 – 1/5

סולטן נתן – ת.ז. 029328077 – 1/5

סולטן בן – ת.ז. 300473980 – 1/5

סולטן חן – ת.ז. 301789186 – 1/5

רביב מאיה – ת.ז. 324287002 – 1/10

רביב עומר – ת.ז. 217397637 – 1/10

מעיון בנסח הטאבו ובתיק הבית המשותף עולים הנתונים הבאים:

תיאור הדירה: דירה

קומה: ראשונה (קרקע)

שטח: 26.30 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/4

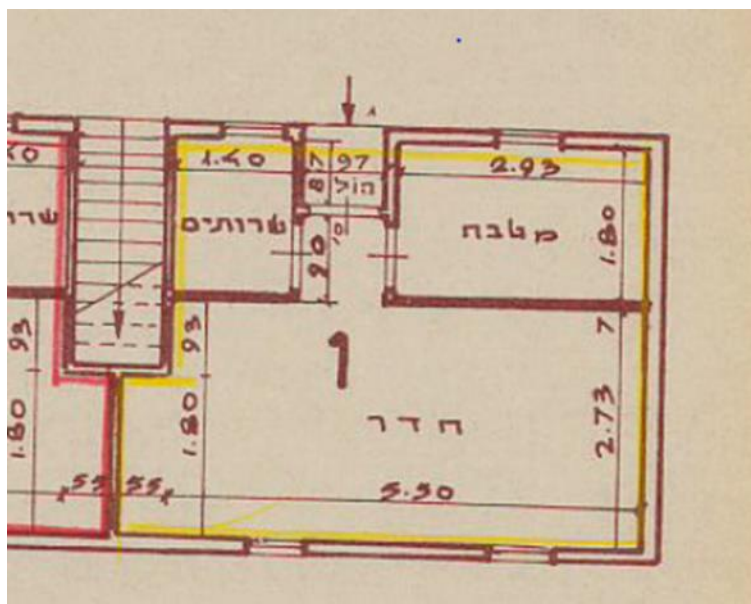
תקנון: מוסכם

כמו כן, עולה כי בתאריך 04/07/1983 נרשמה הערה בהתאם לסעיף 123 לחוק התו"ב בגין הפקדת תוכנית מפורטת בש/99.





תשריט הנכס מתוך תיק הבית המשותף:



| קומה   | תאור הדירה                     | מס' הדירה בחשבוט | מס' חלקת משנה | שטח הרצפה במ"ר | חלקים ברכוש המשותף |
|--------|--------------------------------|------------------|---------------|----------------|--------------------|
| ראשונה | דירה בת 4 חדרים, מטבח, שרותים, | 1                | 8 / 1         | 26.30          | 1/4                |
| ראשונה | דירה בת 4 חדרים, מטבח, שרותים, | 2                | 8 / 2         | 26.30          | 1/4                |
| שנייה  | דירה בת 4 חדרים, מטבח, שרותים. | 3                | 8 / 3         | 25.60          | 1/4                |
| שנייה  | דירה בת 4 חדרים, מטבח, שרותים. | 4                | 8 / 4         | 25.60          | 1/4                |

חוזה שכירות:

בעת הביקור בנכס ומשיחה עם מזמין חוות הדעת עולה כי בשלושת היחידות מתגוררים שוכרים.

בהתאם להצהרת הלווה להלן דמ"ש החודשיים המשולמים ע"י השוכרים:

תת חלקה 1 – 2,000 ₪ לחודש

תת חלקה 2 – 2,000 ₪ לחודש.

יחידה תחתונה - 1,800 ₪ לחודש.



הערה: לא הוצגו בפני חוזי השכירויות לדירות הנישומות.  
שומתי הינה בהנחה כי כל השכירויות הינם שכירויות חופשיות- בלתי מוגנות.  
בטרם ביצוע כל פעולה במקרקעין יש לקבל חוזה שכירות עדכני ומקורי לכל אחת מהדירות ולוודא כי מדובר בשכירות חופשית – בלתי מוגנת.

#### 7. המצב התכנוני:

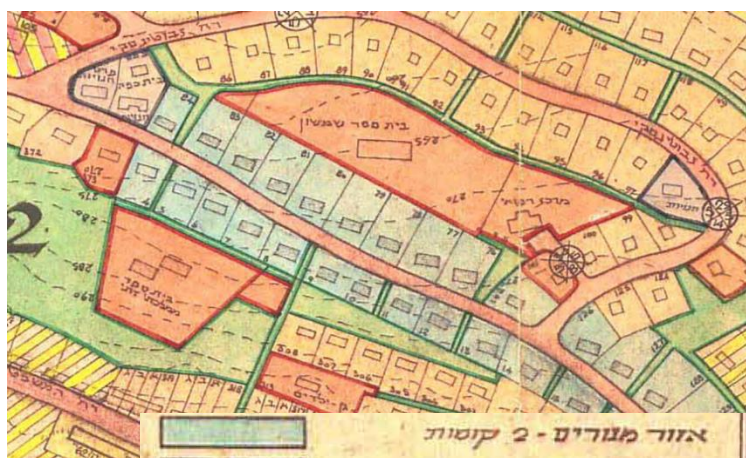
מבדיקה שערכתי באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעריית בית שמש עולה כי על הנכס הנישום חלות בין היתר התוכניות הבאות:

א. תוכנית 5/32/1 אשר אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבורים בתאריך 25/02/1965, להלן מטרות התוכנית:

#### מטרת התוכנית :

קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.  
(כל שינוי בתכנית לאחר הרישום ייעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות).

מתוך תשריט התוכנית:





המקרקעין עליהם ממוקם הנכס הנישום מסווגים כאזור מגורים – 2 קומות, להלן עיקרי הוראות התוכנית:

| קווי בניין    |       |               | מס. קומות | צבע האזור בחשירט              | האזור  |
|---------------|-------|---------------|-----------|-------------------------------|--------|
| צדדי          | אזורי | קדמי          |           |                               |        |
| כמסומן בחשירט | 5     | כמסומן בחשירט | 1         | כחום                          | מגורים |
| "             | "     | "             | 2         | חכלה                          | מגורים |
| "             | "     | "             | 3 - 4     | צהוב                          | מגורים |
| "             | "     | "             | רב קומות  | צהוב עם פסים ורודים אלכסוניים | מגורים |

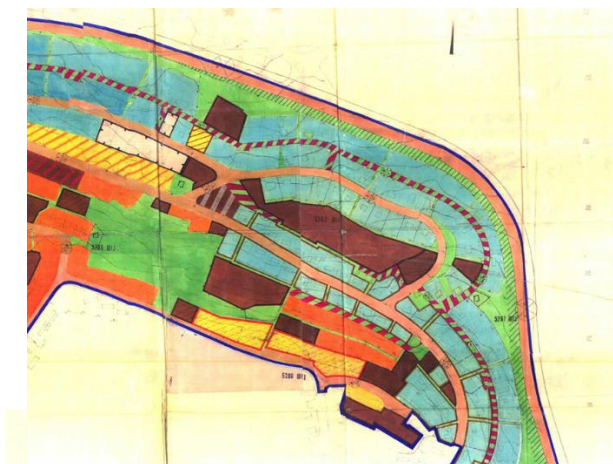
ב. תוכנית בש/99 אשר פוסמה לתוקף ברשומות בתאריך 28/02/1985, י.פ. 3166, להלן

מטרות התוכנית:

#### **מטרת התוכנית :**

- שינוי ההוראות והאזורים הקבועים בתכנית שיוון ציבורי מס' 5/32/1 בשל: א. מערכת הדרכים ויעודי הקרקע בתחום התכנית
- התנאים למתן היתרי הבניה וההוראות בדבר זכויות הבניה, שימושיה וצורתה בתחום התכנית
- גבולות החלוקה של מגרשים הכלולים בתכנית

מתוך תשריט התוכנית:





המקרקעין עליהם ממוקם הנכס הנישום מסווגים כאזור מגורים ב'1, להלן עיקרי הוראות התוכנית:

**(3) אזור מגורים ב'1 -**

המגרשים הצבועים בתשרים בצבע תכלת ותחומים בקו כתום מיועדים "באזור מגורים ב'1".

על מגרשים אלו בבניינים בביבים דו-קומתיים ובהם ארבע דירות במקור - שתיים בכל קומה.

בבניינים אלו תותר תוספת בניה לפי התנאים דלהלן:

3.1 גודלה של דירה שתורחב רק ע"י תוספת בניה חדשה, חיצונית לבנין הקיים, לא יעלה על 125 מ"ר לרשוי, שטח הבניה המירבי של בנין בן 4 דירות מורחבות כאמור לא יעלה על 500 מ"ר לרשוי.

3.2 גודלה של דירה שתורחב - בין ע"י צירוף אנכי של דירות בשתי קומות ("קוטג'") ובין ע"י צירוף אופקי של שתי דירות סמוכות באותו מפלס ו-תוספת בניה - לא יעלה על 170 מ"ר לרשוי; שטח הבניה המירבי של בנין בן שתי דירות מאוחדות ומורחבות לא יעלה על 340 מ"ר לרשוי.

3.3 בבניינים בני שלוש דירות מאוחדות ומוגדלות יותרו רק בתנאי ששתי הדירות המורחבות תהינה בקומת הקרקע והדירה הבודדת - בקומה העליונה. שטח הבניה המירבי בבניינים אלו לא יעלה על 465 מ"ר לרשוי  $((2 \times 170) + 125)$ .

3.4 עמודי החמיכה של הקומות העליונות יבנו תוך התחשבות בצתובי הדירות בקומות הקרקע ובשלובם האורגני בתכנון.

מהנדס המועצה המקומית הוא שיקבע, במקרה של חלוקי דעות, בענין זה.





### סיכום המצב התכנוני:

הדירות הנישומות הינם דירות קטנות בשטח של כ- 25-30 מ"ר בבניה קבלנית סטנדרטית בבניינים של 4 יח"ד.

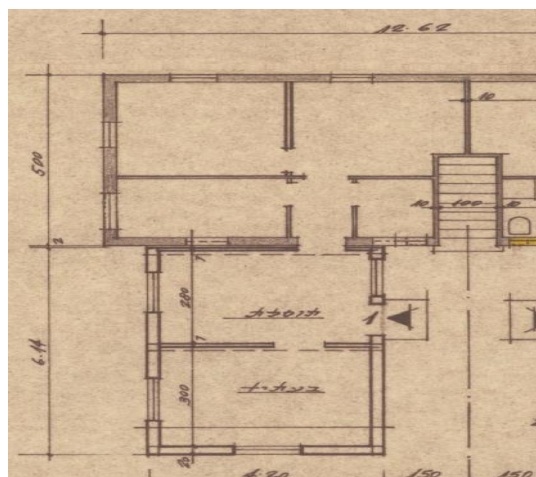
מניתוח המידע התכנוני עולה כי שווי הדירות מורכב בן היתר מזכויות בניה בלתי מנוצלות. בהתאם לתב"ע המאושרת ניתן להרחיב כל דירה עד לשטח של 125 מ"ר.

הערה: למען הסר ספק לצורך הרחבת הדירה יש להגיש תוכנית בניה ע"י אדריכל ולקבל היתר בניה כמחויב בחוק.

### היתר בניה:

מבדיקה שערכתי באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעריית בית שמש לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין. כמו כן נמצא היתר בניה לתוספת בניה בשטח של 25.75 מ"ר הניתן לשכן בבניין ובו ניתן להבחין כי בתשריט ההיתר יש אופציה להרחבה בעתיד.

תשריט הנכס מתוך היתר הבניה של השכן :





### התאמה להיתר:

בעת הביקור בנכס ומהכרתי את מרחב הנכס ניתן לומר כי היחידה הידועה תת חלקה 1 בחלקה מס' 8, גוש 5208 בנויה בבניה קבלנית סטנדרטית ללא חריגות בנייה. כמו כן, היחידה התחתונה המהווה סגירה של קומת עמודים בנויה ללא היתר בנייה ולכן לא תילקח בחשבון בחוות הדעת.

### נתונים ותחשיבים:

להלן עסקאות מחר לדירות בעלי מאפיינים מסביבת הנכס הנישום כפי שדווחו לרשויות המס:

| תאריך      | כתובת          | מ"ר בחור | גודל חצר | מקדם חצר | מ"ר אקווילנטי | קומה | מס' חדר | מחיר העסקה | מקדם קומ | מקדם זמן | מקדם מיק | מקד | מחיר מתואם | מחיר ממוצע לחדר מנטרל חצר | מחיר למ"ר אקווילנטי | שווי החצר / הגג |
|------------|----------------|----------|----------|----------|---------------|------|---------|------------|----------|----------|----------|-----|------------|---------------------------|---------------------|-----------------|
| 27/11/2017 | רמבם 705/7     | 47       |          |          | 47            | 1    | 3       | 839,998    | 1.01     | 1.03     | 1        | 1.1 | 961,235    | 320,412                   | 20,452              | 0               |
| 27/03/2017 | רמבם 706/1     | 54       |          |          | 54            | 5    | 3       | 740,000    | 1.05     | 1.03     | 1        | 1.1 | 880,341    | 293,447                   | 16,303              | 0               |
| 24/05/2017 | רמבם 15        | 47       |          |          | 47            | 6    | 3       | 760,000    | 1.06     | 1.03     | 1        | 1.1 | 912,745    | 304,248                   | 19,420              | 0               |
| 18/06/2019 | קת היסוד 9/4   | 52       |          |          | 52            | 1    | 3       | 958,500    | 1.01     | 1        | 1        | 1.1 | 1,064,894  | 354,965                   | 20,479              | 0               |
| 14/01/2019 | קת היסוד 11/18 | 54       |          |          | 54            | 5    | 3       | 940,000    | 1.05     | 1        | 1        | 1.1 | 1,085,700  | 361,900                   | 20,106              | 0               |
| 16/09/2018 | קת היסוד 6/20  | 62       |          |          | 62            | 2    | 3       | 1,065,000  | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,206,879  | 402,293                   | 19,466              | 0               |
| 06/06/2018 | קת היסוד 6/15  | 62       |          |          | 62            | קרקע | 3       | 1,120,000  | 1        | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,244,320  | 414,773                   | 20,070              | 0               |
| 16/02/2018 | קת היסוד 9     | 47       |          |          | 47            | 2    | 3       | 970,000    | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,099,223  | 366,408                   | 23,388              | 0               |
| 10/04/2018 | קת היסוד 9/11  | 52       |          |          | 52            | 2    | 3       | 940,000    | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,065,227  | 355,076                   | 20,485              | 0               |
| 18/03/2018 | קת היסוד 6/8   | 62       |          |          | 62            | 2    | 3       | 1,020,000  | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,155,884  | 385,295                   | 18,643              | 0               |
| 17/12/2017 | קת היסוד 9/4   | 52       |          |          | 52            | 1    | 3       | 940,000    | 1.01     | 1.03     | 1        | 1.1 | 1,075,670  | 358,557                   | 20,686              | 0               |
| 29/01/2018 | קת היסוד 4/6   | 62       |          |          | 62            | 2    | 3       | 1,037,000  | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,175,149  | 391,716                   | 18,954              | 0               |
| 28/12/2017 | קת היסוד 1/11  | 44       |          |          | 44            | 3    | 3       | 1,095,000  | 1.03     | 1.03     | 1        | 1.1 | 1,277,854  | 425,951                   | 29,042              | 0               |
| 05/09/2018 | ביאליק 23      | 40       |          |          | 40            | 2    | 3       | 830,000    | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 940,573    | 313,524                   | 23,514              | 0               |
| 02/07/2018 | ביאליק 98/11   | 45       |          |          | 45            | 4    | 3       | 900,000    | 1.04     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,039,896  | 346,632                   | 23,109              | 0               |
| 22/03/2018 | ביאליק 85/16   | 45       |          |          | 45            | 3    | 3       | 850,000    | 1.03     | 1.01     | 1        | 1.1 | 972,681    | 324,227                   | 21,615              | 0               |
| 23/07/2017 | ביאליק 86/1    | 54       |          |          | 54            | 1    | 3       | 865,000    | 1.01     | 1.03     | 1        | 1.1 | 989,845    | 329,948                   | 18,330              | 0               |
| 21/05/2018 | ביאליק 86/11   | 54       |          |          | 54            | 2    | 3       | 915,000    | 1.02     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,036,896  | 345,632                   | 19,202              | 0               |
| 14/01/2018 | ביאליק 16/2    | 47       |          |          | 47            | 1    | 3       | 1,000,000  | 1.01     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,122,110  | 374,037                   | 23,875              | 0               |
| 31/05/2018 | ביאליק 81      | 52       |          |          | 52            | 1    | 4       | 910,000    | 1.01     | 1.01     | 1        | 1.1 | 1,021,120  | 255,280                   | 19,637              | 0               |
| 27/08/2018 | ביאליק 23/6    | 47       |          |          | 47            | 2    | 3       | 830,000    | 1.02     | 1        | 1        | 1.1 | 931,260    | 310,420                   | 19,814              | 0               |
| 20/01/2019 | המשלט 647/14   | 35       |          |          | 35            | 4    | 2       | 455,000    | 1.04     | 1        | 1        | 1   | 473,200    | 236,600                   | 13,520              | 0               |
| 20/11/2018 | המשלט 16/29    | 41       |          |          | 41            | 3    | 2       | 690,000    | 1.03     | 1.01     | 1        | 1   | 717,807    | 358,904                   | 17,507              | 0               |



מניתוח הנתונים ובניטרול עסקאות חריגות להלן נתוני השווי:

| ריכוז נתוני השוואה                  |           |
|-------------------------------------|-----------|
| שווי לחדר בנוי בקומת א'             | 327,554 ₪ |
| שווי למ"ר אקוויולנטי מתואם בקומה א' | 18,601 ₪  |

ז"ב בלתי מנוצלות:

לצורך בדיקת שווי ז"ב הבלתי מנוצלות נותחו עסקאות מכר לבתים בנויים בשטח גדולים יחסית במרחב הנכס הנישום תוך שימוש במקדמי התאמה מתאימים.

לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בגישת החילוץ רווח יזמי ועלות בניה מהשווי כבנוי.

| תאריך      | כתובת          | מ"ר ברוטו | גודל חצר | מקדם חצר | מ"ר אקוויולנטי | קומה | מס' חדר | מחיר העסקה | מקדם קומה | מקדם זמן | מקדם מיקום | מקדם סדר | מחיר מתואם | מחיר ממוצע לחדר מנטרל חצר | מחיר למ"ר אקוויולנטי |
|------------|----------------|-----------|----------|----------|----------------|------|---------|------------|-----------|----------|------------|----------|------------|---------------------------|----------------------|
| 22/04/2015 | שביל האשל 9    | 180       |          |          | 180            |      | 8       | 2,900,000  | 1         | 1.09     | 1          | 1        | 3,161,000  | 395,125 ₪                 | 17,561 ₪             |
| 13/12/2016 | שביל האשל 32   | 49        |          |          | 49             | 1    | 5       | 1,500,000  | 1         | 1.06     | 1          | 1        | 1,590,000  | 318,000 ₪                 | 32,449 ₪             |
| 12/07/2015 | שביל האשל 12/1 | 150       |          |          | 150            | 3    | 6       | 1,770,000  | 1         | 1.09     | 1          | 1        | 1,929,300  | 321,550 ₪                 | 12,862 ₪             |
| 22/05/2017 | שביל האשל 50   | 170       |          |          | 170            | 1    | 5       | 2,200,000  | 1         | 1.03     | 1          | 1        | 2,266,000  | 453,200 ₪                 | 13,329 ₪             |
| 28/03/2018 | החלצים 5       | 217       |          |          | 217            |      | 7       | 2,050,000  | 1         | 1.05     | 1          | 1.1      | 2,367,750  | 338,250 ₪                 | 10,911 ₪             |
| 24/06/2015 | החלצים 34/3    | 83        |          |          | 83             |      | 5       | 1,680,000  | 1         | 1.09     | 1.05       | 0.98     | 1,884,305  | 376,861 ₪                 | 22,702 ₪             |
| 08/11/2015 | החלצים 32      | 83        |          |          | 83             |      | 6       | 1,660,000  | 1         | 1.09     | 1.05       | 0.98     | 1,861,873  | 310,312 ₪                 | 22,432 ₪             |
| 25/01/2016 | החלצים 4/1     | 177       |          |          | 177            |      | 4       | 2,000,000  | 1         | 1.06     | 1.05       | 1        | 2,226,000  | 556,500 ₪                 | 12,576 ₪             |

מניתוח הנתונים ובניטרול עסקאות חריגות מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 16,054 ₪

| חילוץ שווי קרקע לחישוב ז"ב הבלתי מנוצלות |            |
|------------------------------------------|------------|
| שווי למ"ר אקו'                           | 16,054 ₪   |
| התאמה לרבעייה                            | 12,843 ₪   |
| בניכוי רווח יזמי                         | 10,702 ₪   |
| עלות בניה                                | 6,500 ₪    |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה                      | 4,202.36 ₪ |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה במסגול               | 4.200 ₪    |

סניף בית שמש – רח' השבעה 8, מרכז 2000, ת.ד. 793 בית שמש טל: 02-9993739 פקס: 02-9910007  
סניף מודיעין והסביבה – סחלב 22, ת.ד. 521, רעות טלפקס: 08-9261520 נייד: 052-3801959

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



התחשיב:

**תת חלקה: 1**

| ריכוז נתוני השוואה                     |           |
|----------------------------------------|-----------|
| שווי לחדר בנוי בקומת הקרקע             | 344,793 ₪ |
| שווי למ"ר אקוויולנטי מתואם בקומת הקרקע | 19,580 ₪  |

| חישוב מ"ר אקוויולנטי |      |   |      |
|----------------------|------|---|------|
| שטח הדירה            | 25.6 | 1 | 25.6 |
| שטח הגינה            |      | 0 | 0    |
|                      | 25.6 |   |      |

| תחשיב לפי מס' חדרים  |           |
|----------------------|-----------|
| מס' חדרים            | 2         |
| שווי חדר בנוי מתואם  | 344,793 ₪ |
| סה"כ                 | 689,586 ₪ |
| התאמה למצב פיזי      | 0.99      |
| תוספת בגין גינה/גג   | 0         |
| סה"כ שווי הנכס       | 682,691 ₪ |
| התאמה להיתר          | 0 ₪       |
| סה"כ שווי הנכס מתואם | 682,691 ₪ |

| תחשיב לפי מ"ר אקו'   |           |
|----------------------|-----------|
| שטח הדירה אקו'       | 26.3      |
| שווי מ"ר בנוי מתואם  | 19,580 ₪  |
| סה"כ                 | 514,942 ₪ |
| התאמה למצב פיזי      | 0.99      |
| סה"כ שווי הנכס       | 509,792 ₪ |
| התאמה להיתר          | 0 ₪       |
| סה"כ שווי הנכס מתואם | 509,792 ₪ |

מניתוח התחשיבים מתקבל שווי ממוצע לדירה ללא ז"ב בגבולות של 596,241 ₪





|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| שווי הדירה ללא ז"ב    | 595,000 ₪   |
| שווי ז"ב בלתי מנוצלות | 414,540 ₪   |
| סה"כ שווי הנכס:       | 1,009,540 ₪ |
| ובמעגל                | 1,010,000 ₪ |

#### 8. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

- א. הגישה העיקרית והמובילה בשומה הינה גישת ההשוואה הישירה. יבחנו עסקאות מכר של דירות בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה ויעשו ההתאמות הנדרשות.
- ב. תיעשה השוואה עקיפה לדירות בעלי מאפיינים דומים באזורים נוספים בעיר בית שמש הדומים באיפונם לרחוב רמב"ם ויעשו ההתאמות הנדרשות.
- ד. יבחן עקרון השינוי בעיקר לעניין מצבו הפיזי של הנכס. יש לציין כי הדירה וותיקה וללא השקעות מיוחדות.
- ה. תילקח בחשבון העובדה כי הנכס ממוקם ברחוב רמב"ם שהינו רחוב ראשי ובעל תנועת כלי רכב ערה.
- ח. יילקחו בחשבון השטחים והיעודים המאושרים בהיתר הבנייה בלבד, כמו כיחידת הדיור שבנויה ללא היתר ע"י סגירת קומת עמודים אינה מהווה חלק מחוות הדעת.
- ט. יילקח בחשבון מצב שוק המקרקעין נכון ליום הערכת השומה בהסתמך על ניסיון מקצועי, ידע אישי, עסקאות ופרסומים שונים.



**9. השומה:**

לאור כל הגורמים והשיקולים אשר פורטו לעיל ולאחר ביקורי בנכס, אני מעריך את שווי הנכס כשהוא ריק ופנוי מכל חוב או שעבוד או משכנתא מכל סוג שהוא בגבולות:

שווי הנכס במצבו הנוכחי :

תת חלקה: 1 : 1,010,000 ₪ ( מיליון ועשר אלף ₪).

**הצהרה:**

אני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהי בנכס נשוא השומה וכי שומתי זו בוצעה בהתאם למידע שהועמד לרשותי, לפי מיטב ידיעתי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועי. ולראיה באתי על החתום.

יוסי אורון  
שמאי מקרקעין מוסמך  
שמאי אלמנטרי