**MIMON HERZEL****ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

197 HATEHNA ST. BEIT GAMLIEL

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

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

E - mail: herzelmimon@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

תאריך: 25/05/2017

סימוכין: 28569

לכבוד

עו"ד חיה לזר נוטקין

רחובות

,א.נ.

לכבוד

עו"ד חגית הלוי

מודיעין

,א.נ.

הערכת שווי מקרקעין

ללא מיטלטלין

הנדון: דירת מגורים מספר 19-רחוב טוכמן יעקב 107-רחובות

אני 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 כדן 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.

החל משנת 1989 עוסק בשמאות מקרקעין.

* שמאי מקרקעין מוסמך - רישיון מספר 293 מתאריך 18/2/1992.**מבט על חזית הנכס**

**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: 08-9493624

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

ביקור בנכס:

ביקרתי בנכס בתאריך 21/05/2017. הנכס הוצג ע"י הגב' אנדלו זלקה- המתגוררת בדירה.
עיינתי בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים ובתשריט בית משותף ולהלן חוות דעתי.

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי ע"י עוה"ד חגית הלוי וחייה לזר נוטקין לחוות דעתי לעניין אומדן שווי שוק של
הנכס נשוא השומה שבנדון ממוכר מרצון לקונה מרצון ללא כל חוב, שיעבוד או משכנתא
ובבעלות מלאה למטרת פירוק שיתוף במקרקעין/מימוש בהליך של כונס נכסים.

2. פרטי המקרקעין:

2.1 גוש: 3653, רחובות

חלקה: 53.

תת חלקה: 19.

2.2 דירת מגורים בת 3.5 חדרים בקומה ראשונה בשטח רשום של-71.1 מ"ר.
שטח ברוטו כ- 80 מ"ר.

2.3 כתובת הנכס: דירה מספר 19, כניסה ב', רחוב טוכמן יעקב 107, רחובות.

מבט על מפת האזור

**MIMON HERZEL****ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

חבר לשכת שטאי

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

מימון הרצל**כלכלן ושטאי מקרקעין**

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

3. הזכויות במקרקעין:

3.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 24/05/2017 (הופק באמצעות האינטרנט) רשומה זכות הבעלות ע"ש:

* זלקה מינילו ת"ז: 309604890 החלק בנכס – 1/2.

* זלקה אנדלו ת"ז: 317381432 החלק בנכס – 1/2.

3.2 עפ"י הנסח האמור לעיל רשומה משכנתא בדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ע"ס 465,000 ₪.

3.3 תיאור הנכס:

דירה בקומה ראשונה בשטח רשום של 71.1 מ"ר, כניסה ב'. החלק ברכוש המשותף 1/32.

3.4 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, כריק ופנוי, ללא כל חוב, שיעבוד או משכנתא ובבעלות מלאה.

4. תיאור הסביבה ומהות הנכס:

4.1 הנכס נשוא שומה זו מהווה את תת חלקה 19, חלק מחלקה 53 בגוש 3653- דירה מספר 19- דירת מגורים בת 3.5 חדרים בקומה ראשונה בשטח רשום של 71 בבנין מגורים שניבנה לפני כ-44 שנים ברחוב טוכמן יעקב 107, שכונת קריית משה, רחובות.

4.2 שכונת קרית משה מצויה בחלק הדרום מערבי של העיר. השכונה מאופיינת בעיקר מבניה רוויה ובמעט בניה צמודת קרקע, נחשבת לבינונית/חלשה בעלת חתך סוציו אקונומי בינוני/חלש.

השכונה הוכרזה בעבר כשכונת שיקום.

יצויין כי בשנה האחרונה השכונה נהנית מרמת ביקושים טובה ורמת המחירים עלתה בהתאם.

4.3 בבנין בו מצויה הדירה נשוא השומה 4 קומות, 2 כניסות, 4 יח"ד בקומה, 16 יח"ד בכניסה, 32 יח"ד בכל הבנין. **בבנין לא מותקנת מעלית.**

4.4 הדירה נשוא השומה מצויה בקומה ראשונה של כניסה ב'.

הבנין הינו חזיתי לרחוב יעקב טוכמן והדירה פונה לכיוונים דרום/מזרח.

4.5 בסביבה פיתוח מלא הכולל מדרכות, כבישים, חשמל, מים, טלפון וכו'.

**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: 08-9493624

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

5. תיאור הנכס :

5.1 הדירה כמו כל הבניין נבנתה בבניה קונבנציונאלית בלוקים ובטון מזוין- אבני סיליקט במקור שצופו בשכבת טייח במסגרת עבודות שיפוץ שנעשו בבניין.

הקירות והתקרה מטויחים וצבועים בלבן/מגוון צבעים.

חיפוי קרמיקה על הקירות במטבח, בחדרי הרחצה והשירותים.

הריצוף גרניט פורצלן בכל חלקי הדירה. פרופיל החלונות מאלומיניום. סורגים על החלונות.

בכניסה - דלת רב בריחית.

במטבח ארון עליון ותחתון בסטנדרט גבוה. בדירה מותקנים מזגנים מפוצלים.

5.2 פירוט חלקי הדירה :

* .סלון

* .מטבח

* .פינת אוכל

* .2.5 חדרי שינה

* .חדר שירותים

* .חדר אמבטיה

* .מרפסת שירות

5.3 מצב בדק ותחזוקת הדירה הינו טוב מאוד. הדירה נרכשה לפני כ-4 שנים ושופצה לאחר רכישתה בסטנדרט וברמת גימור טובים.

עבודות השיפוץ כללו את כל מרכיבי הדירה.

5.4 ברצוני לציין את הליקויים שלחלן :

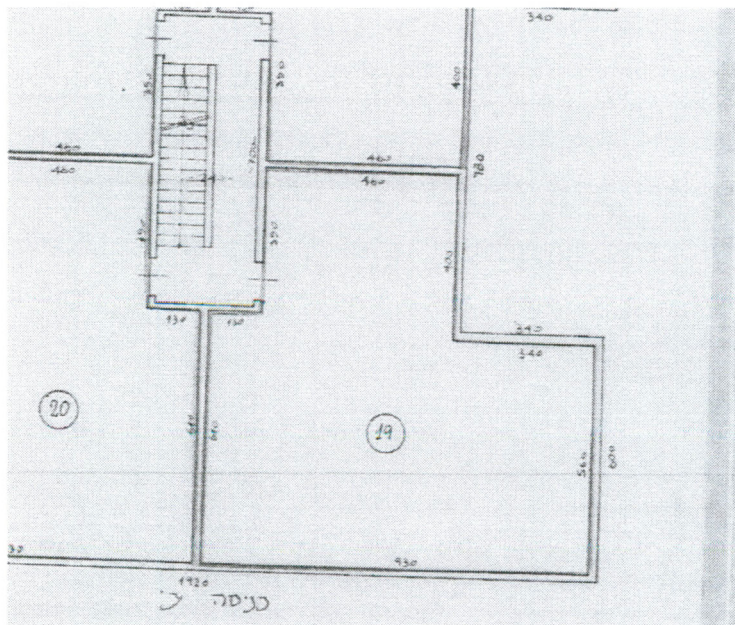
* .קיימת פייחת בתקרת חדר האמבטיה.

* .טיח וצבע מתקלף ליד צינור ביוב בשירותים.

* .צבע מתקלף בקיר החיצוני של חדר השירותים.

* .רטיבות, טייח וצבע מתקלף בקיר הסלון

מבט מתוך תשריט בית משותף



6. תמונות הנכס:

מבט על המטבח





MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

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

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

מבט על הסלון



מבט על צינור ביוב בשירותים





MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

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

מימון הרצל

כלכלן ושמאי מקרקעין

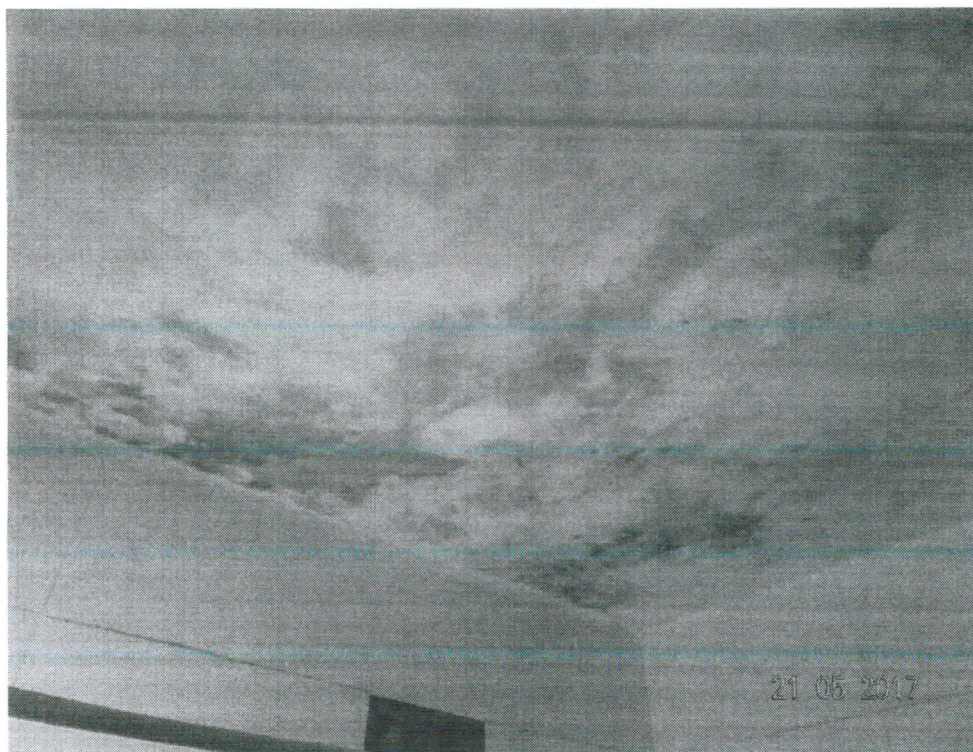
רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

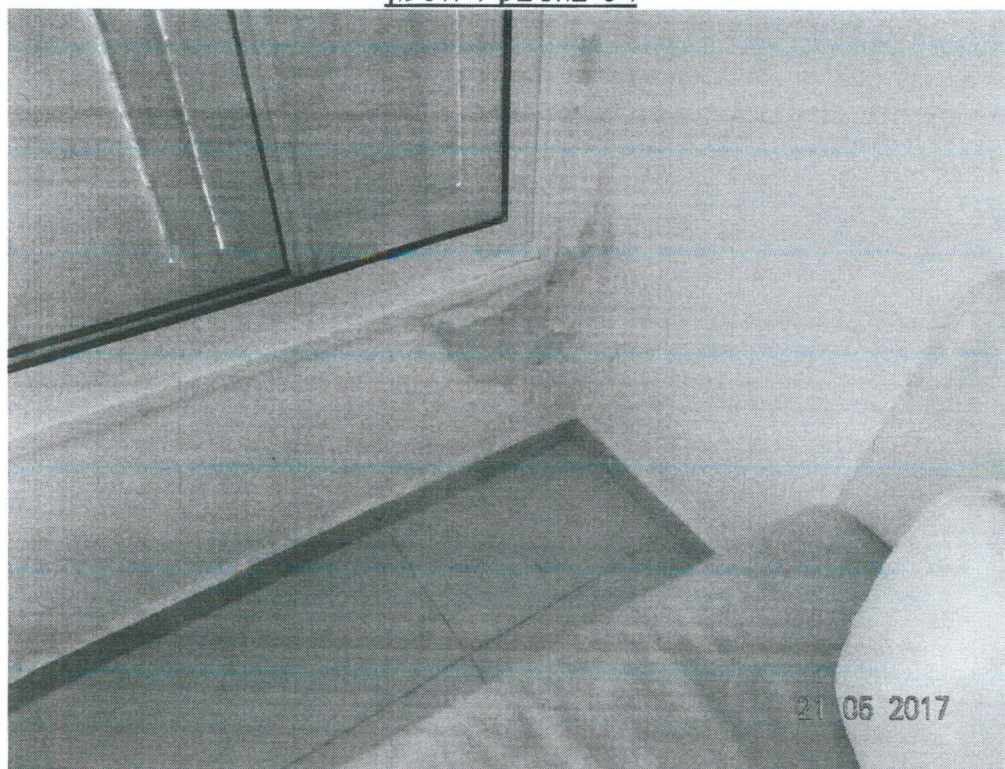
טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

חבר לשכת שמאי
מסוקעין בישראל

פייחת בתקרת חדר האמבטיה



רטיבות בקיר הסלון





MIMON HERZEL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

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

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

7. עקרונות השומה:

בבואי לחוות דעתי לעניין שווי שוק של הנכס נשוא השומה שבנדון הבאתי בחשבון בין השאר את העקרונות והשיקולים הבאים:

7.1 מיקום הנכס ואופי הסביבה.

7.2 מחירי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה **כיום**.

7.3 המצב השורר בשוק המקרקעין **כיום**.

7.4 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, חופשי מכל חוב, שעבוד או משכנתא ובבעלות מלאה.

7.5 לא הובא בחשבון מס שבח מקרקעין אשר יחול בעת מכירת הנכס - **באם יחול**.

7.6 לא הובא בחשבון היטל השבחה שיחול בעת מכירת הנכס - **באם יחול**.

7.7 ההערכה נכונה למועד כתיבתה.

7.8 ההערכה נקובה בשקלים חדשים.

7.9 שטח הדירה, גיל הבניין, סטנדרט הבניה ו**מצבה התחזוקתי הנוכחי**.

7.10 הובא בחשבון כי הדירה שופצה בסטנדרט וברמת גימור טובים אך קיימים גם ליקויים.

7.11 הדירה מוערכת במצבה הנוכחי.

7.12 הערכתי הינה ויזואלית בלבד ולא נבדקו על ידי פגמים ו/או ליקויים נסתרים.

**MIMON HERZEL****ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

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

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**8. עסקאות להשוואה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:**

- בתאריך 30/11/2016 נמכרה ברח' טוכמן יעקב 108, דירה בת 3.5 חד', בשטח של 71 מ"ר בקומה 1 מתוך 4, במחיר של [REDACTED] ש"ח.
- בתאריך 25/12/2016 נמכרה דירה ברח' גבריאליוב 26, דירה בת 3 חד', בשטח של 60 מ"ר בקומה 1 מתוך 4, במחיר של [REDACTED] ש"ח.
- בתאריך 14/02/2017 נמכרה דירה ברח' גבריאליוב 27, דירה בת 3 חד', בשטח של 63 מ"ר בקומה 2 מתוך 4 במחיר של [REDACTED] ש"ח.
- בתאריך 03/03/2017 נמכרה דירה ברח' גבריאליוב 23, דירה בת 3 חד', בשטח של 63 מ"ר קומה 1 מתוך 4 במחיר של [REDACTED] ש"ח.

8.1 דירות המוצעות למכירה באתר יד 2:

- מוצעת למכירה ברח' יעקב טוכמן 106, דירה בת 3.5 חד', בשטח של 65 מ"ר, בקומה 4 מתוך 4, במחיר של [REDACTED] ש"ח (הדירה אינה משופצת).
- מוצעת למכירה ברח' יעקב טוכמן 23, דירה בת 3 חד', בשטח של 60 מ"ר, בקומה 2 מתוך 4, במחיר של [REDACTED] ש"ח (הדירה אינה משופצת).
- מוצעת למכירה ברח' יעקב טוכמן 106, דירה בת 3.5 חד', בשטח של 77 מ"ר, בקומה 1 מתוך 4, במחיר של [REDACTED] ש"ח.



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: 08-9493624

E-mail: herzelmaimon@gmail.com

נייד: 052-2425242

כלכלן ושמאי מקרקעין

רחוב התאנה 197, מושב בית גמליאל

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

טל' 08-9493624 פקס 08-9493643/4

9. הערכה:

9.1 בהתבסס על העקרונות והשיקולים דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי שוק של הנכס נשוא השומה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, ובהנחה שהנכס נמצא זמן סביר בשוק, כשהוא חופשי מכל חוב שעבוד או משכנתא ובעלות מלאה הינו **ש"ח** **אלף ש"ח**.
במלים:

9.2 במקרה של מימוש מהיר ומאולץ יהיה זה סביר להפחית משווי שוק של הנכס לכדי 10% דהיינו הפחתה עד ל- **ש"ח**.

9.3 הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

