

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין
בס"ד

מס' שומה: 16578-21

תאריך: 15.12.2021

חוות דעת בשמאות מקרקעין

הערכת נכס דלא-ניידי

אומדן שווי זכות הבעלות בחלק מחלקה (מגרש)

עליו בנוי צמוד קרקע חד משפחתי

גוש: 6665, חלקה: 177, תת חלקה: 2

רחוב דרך הגנים 31א¹, כפר שמריהו

1



¹ פינת רחוב דרך הבאר.

רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין
בס"ד

מס' שומה: 16578-21

תאריך: 15.12.2021

לכבוד:

חן כונס נכסים

שלום רב,

הנדון: **חוות דעת בשמאות מקרקעין
הערכת נכס דלא-ניידי
אומדן שווי זכות הבעלות בחלק מחלקה (מגרש)
עליו בנוי צמוד קרקע חד משפחתי
גוש: 6665, חלקה: 177, תת חלקה: 2
רחוב דרך הגנים 31א², כפר שמריהו**

אני הח"מ נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית לעניין אומדן שווי זכות הבעלות בחלק מחלקה (מגרש), עליו בנוי צמוד קרקע חד משפחתי, רחוב דרך הגנים 31א³, כפר שמריהו, וזאת כפי שיתואר להלן:

2

נערך ביקור פיזי בנכס ע"י רועי רבר-מונקה – שמאי מקרקעין, נערכה סריקה כללית, נערכו מדידות פיזיות וגרפיות, נבדק תיק הבניין הסרוק באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (מחלקת הנדסה בעיריית הרצליה), נערכו בירורים תכנוניים באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (מחלקת הנדסה בעיריית הרצליה) והופק פלט מידע תכנוני, נערכו בדיקות שווי שוק ולהלן חוות דעתי המקצועית בנדון:

1. **מטרת השומה:**

אומדן שווי השוק של הנכס שאמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בעת מכירת הנכס על ידי "מוכר מרצון" ל- "קונה מרצון", בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הזכויות בנכס ימכרו כשהן פנויות וחופשיות מכל חוב, חפץ, מחזיק, שיעבוד, תפיסה, משכנתא, מיסים ו/או תביעת צד ג' וכו'.

2. **התאריך הקובע:**

המועד הקובע לשומה זו הינו יום הביקור בנכס.

² פינת רחוב דרך הבאר.

³ פינת רחוב דרך הבאר.

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
ליין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

3. פרטי זיהוי:

גוש	6665
חלקה	177
תת חלקה	2
מהות הנכס	חלק מחלקה (מגרש), עליו בנוי צמוד קרקע חד משפחתי
שטח המבנה כולל שתי היחידות עפ"י תכנית היתר בניה מס' 123	310.15 מ"ר
שטח הנכס הנישום עפ"י מדידה שנערכה על ידי הח"מ	170.58 מ"ר
שטח המבנה הרשום	233.90 מ"ר
שטח החלקה הרשום בשלמות	1,009.00 מ"ר
הצמדות	קרקע כולל מתחת לדירה בשטח של 504.50 מ"ר המהווים את שטח חלק הקרקע (המגרש) נשוא חוות הדעת
הזכות בנכס	בעלות
שם בעלי הזכויות עפ"י נסח רישום	פיבצ'יק איזאסלב (החלק בנכס : 1/2) פיבצ'יק לודמילה (החלק בנכס : 1/2)
כתובת	רחוב דרך הגנים 31א ⁴ , כפר שמריהו

4. תיאור הסביבה:

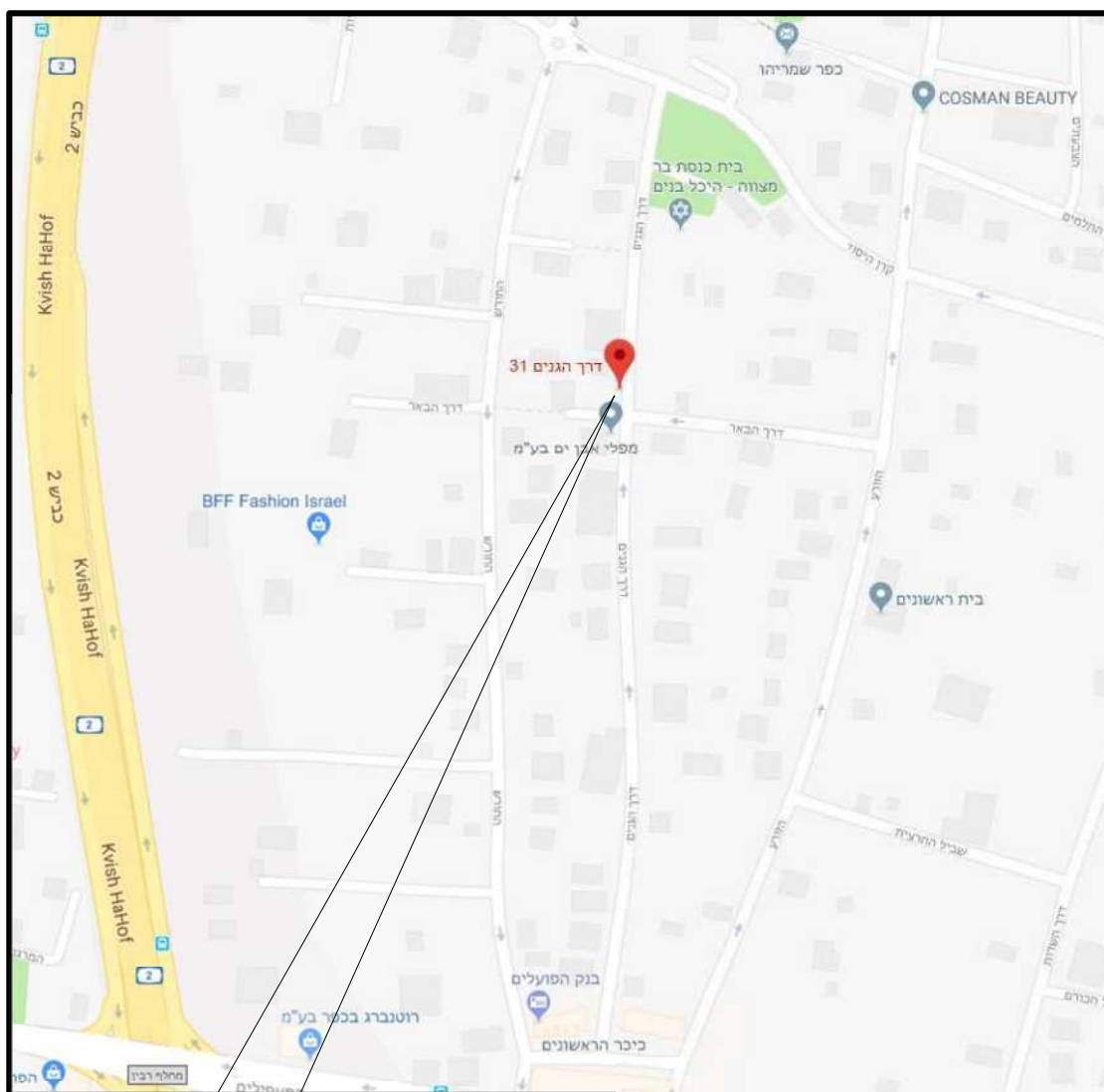
הנכס נשוא חוות הדעת נמצא ברחוב דרך הגנים, במרכז הישוב כפר שמריהו. כפר שמריהו היא מועצה מקומית השוכנת בשרון הדרומי, צפונית לעיר הרצליה. הישוב גובל במושב רשפון בצפון ובעיר הרצליה במזרח, בדרום ובמערב, כאשר במערב מפריד בין הישובים כביש מס' 2 המכונה גם כביש החוף. הישוב מדורג במקום הגבוה ביותר בסולם חברתי-כלכלי (10 מתוך 10) ורוב תושביו נחשבים כאנשים אמידים מאוד. כפר שמריהו נוסד בשנת 1937 כישוב חקלאי ע"י רסקו עבור עולים מגרמניה ונקרא "כפר שמריהו" - התיישבות יהודי גרמניה על שם שמריהו לוי. בשנותיו הראשונות היה למושב אופי חקלאי אך ככל שחלפו השנים התחזק אופיו העירוני עד שהפך למועצה מקומית. הישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1950. הישוב מאופיין ברובו במבני מגורים צמודי קרקע שבחלקם נבנו ברמת גמר גבוהה מאוד.

⁴ פינת רחוב דרך הבאר.

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין
יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משד, BA בתקשורת

רחוב דרך הגנים הינו רחוב פנימי, חד סטרי עם כיוון נסיעה מדרום לצפון. הרחוב מרוצף אבנים משתלבות, תחילתו בדרום ברחוב הראשונים וסיומו בצפון ברחוב קרן היסוד. כעת הרחוב עובד שיפוץ הכוללות החלפת אספלט.

האזור נהנה מנגישות טובה עקב קרבתו לכביש מס' 2 (כביש החוף) ולמחלף הסירה. הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל רחובות, מדרכות, תשתיות עירוניות, תאורת רחוב וכד'.



מיקום הנכס נשוא חוות הדעת

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

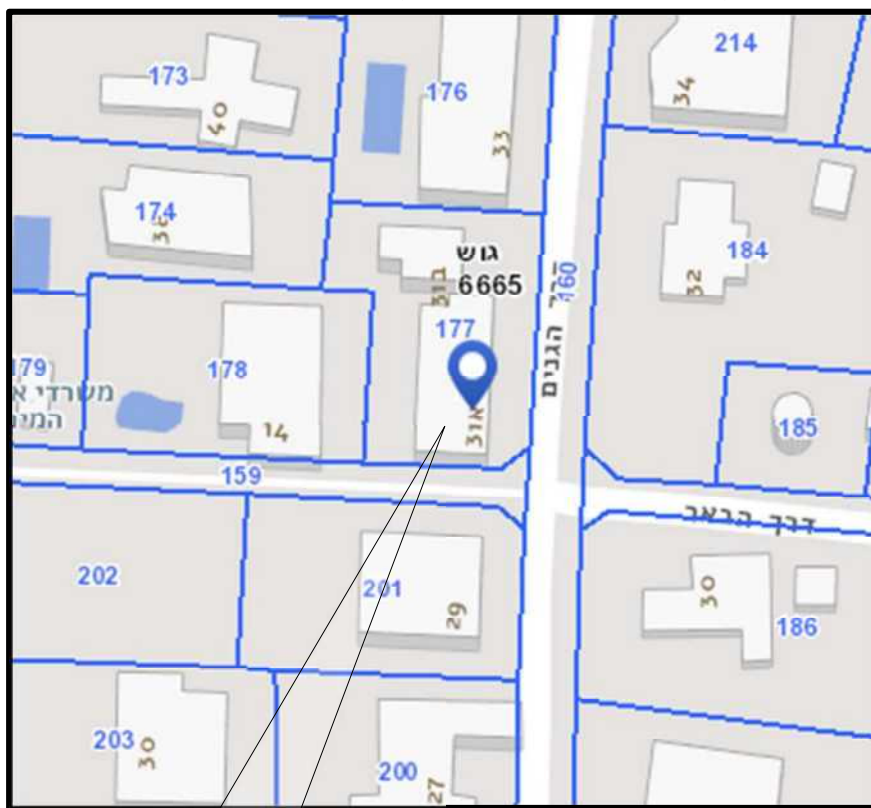
5. תיאור החלקה:

החלקה (חלקה 177 בגוש 6665) נמצאת בפינה הצפון מערבית של הרחוב דרך הגנים ודרך הבאר.

החלקה גובלת בצפון בחלקה מס' 176 עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע, במערב בחלקה 174 עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע, ובחלקה 178 עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע, בדרום ברחוב דרך הבאר, ובמזרח ברחוב דרך הגנים. החלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית האות "ר", עם חזית מזרחית הפונה לרחוב דרך הגנים באורך של כ- 38 מ', וחזית דרומית הפונה לרחוב דרך הבאר באורך של כ- 24 מ', סה"כ שטח החלקה הרשום הינו 1,009.00 מ"ר.

חלק הקרקע (המגרש) נשוא חוות הדעת נמצא בצדה הדרומי של החלקה, שטח חלק הקרקע (המגרש) נשוא חוות הדעת הינו 504.50 מ"ר (קרקע כולל מתחת לדירה עפ"י נסח רישום). על החלקה בנויים 2 מבנים צמודי קרקע, מבנה דרומי (חלק מהנכס נשוא חוות הדעת) ומבנה צפוני (אינו חלק מהנכס נשוא חוות הדעת). הגישה למגרש נשוא חוות הדעת מרחוב דרך הגנים (גישת הולכי רגל) ומרחוב דרך הבאר (גישת כלי רכב).

מיקום הנכס נשוא השומה מתוך אתר המפות הממשלתי



מיקום הנכס נשוא חוות הדעת

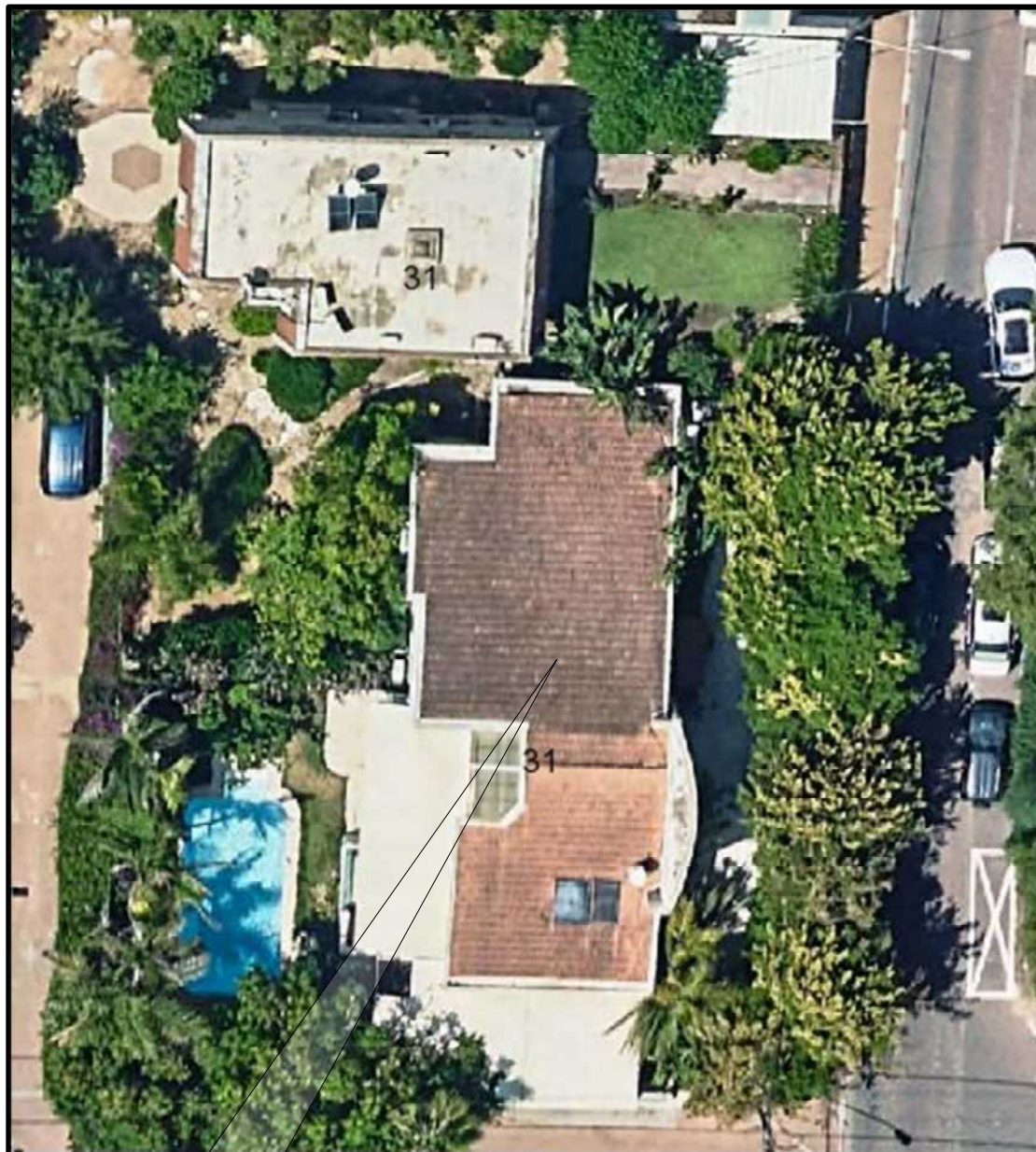
אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין

מיקום הנכס מתוך GIS כפר שמריהו- הרצליה



מיקום הנכס נשוא חוות הדעת

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

6. תיאור המבנה:

המבנה הינו מבנה צמוד קרקע חד משפחתי.
למבנה 4 כיווני אוויר (מזרח-דרום-מערב-צפון).
המבנה כולל קומת מרתף חלקית, קומת קרקע וקומה ראשונה (א') חלקית, המבנה בחלוקה פנימית כלהלן:
קומת מרתף: מקלט, ו- 2 חללים / חדרונים.⁵
הערה: הגישה למקלט חיצונית (מהחצר העורפית), הגישה לכל חדרון חיצונית (מהחצר העורפית).
קומת קרקע: מבואה, חדר אורחים (סלון)⁶, פינת אוכל⁷, מטבח⁸ עם פינת אוכל, 2 חדרי שינה, חדר שינה עם יציאה למרפסת⁹, חדר רחצה, וחדר שירותים.
קומה ראשונה (א'): מבואה/פינת ישיבה¹⁰, חדר שינה¹¹ עם חדר ארונות¹², חדר רחצה¹³ ויציאה למרפסת.
בין הקומות מחבר גרם מדרגות פנימי ספירלי.

רמת הגמר בבית כוללת ריצוף באריחי קרמיקה לצד יריעות פרקט; במטבח ארונות עיליים ותחתיים מעוצבים ברמה טובה בסגנון כפרי עם משטח שיש; חדרי הרחצה והשירותים מחופים באריחי קרמיקה וכוללים כלים סניטריים מלאים; דלת עץ מעוצבת בכניסה, דלתות פנימיות מעץ; החלונות זכוכית במסגרת אלומיניום; במבנה מותקן מיזוג אוויר מלא עילי ישן.

החלל המרכזי בקומת הקרקע כולל בין היתר חיפוי אבן ופינת אוכל הכולל חלל כפול.
המבנה המקורי נבנה לפני למעלה מ- 40 שנה (אומדן). בשנת 1990 (עפ"י היתר בניה מס' 123) בוצעה במבנה תוספת בניה.
המבנה בנוי מבניה קונבנציונלית (בטון ובלוקים), הגג ברובו רעפים משופע, ומחופה טיח.
סה"כ מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה סטנדרטי תואם גיל.
שטח המבנה עפ"י תכנית היתר בניה מס' 123 : 310.15 מ"ר.
שטח המבנה הרשום : 233.90 מ"ר.

7

⁵ נבנו ע"י מילוי ללא היתר בניה מאושר, גובה פנימי בחללים/חדרונים כ- 1.80 מ'.
⁶ הורחב ע"י מרפסת ומדרגות ללא היתר בניה מאושר, כמו כן שונה מיקום המדרגות המובילות מחדר אורחים (סלון) לחצר עורפית (מערבית).
⁷ הורחבה ע"י חלל ללא היתר בניה מאושר.
⁸ מהמטבח נפתחה יציאה לחצר קדמית (מזרחית).
⁹ הורחבה ע"י חלל ללא היתר בניה מאושר, כמו כן המרפסת מקורה מרקזה ללא היתר בניה מאושר.
¹⁰ הורחבה ע"י חלל ללא היתר בניה מאושר.
¹¹ הורחב ע"י חלל גג רעפים ללא היתר בניה מאושר.
¹² נבנה ע"י חלל גג ללא היתר בניה מאושר.
¹³ נבנה ע"י חלל גג ללא היתר בניה מאושר.

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

מסביב למבנה חצר שברובה מרוצפת באריחי אבן וכוללת שטחים מגוונים ועצי נוי, בחצר העורפית (המערבית) בנויה בריכת שחיה, בחצר הדרומית חניה שהגישה אליה מרחוב דרך הבאר באמצעות שער אלומיניום חשמלי. בחצר קדמית (מזרחית) נבנה מבנה מבניה קלה.

תמונות הנכס



8





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER

שמאות מקרקעין

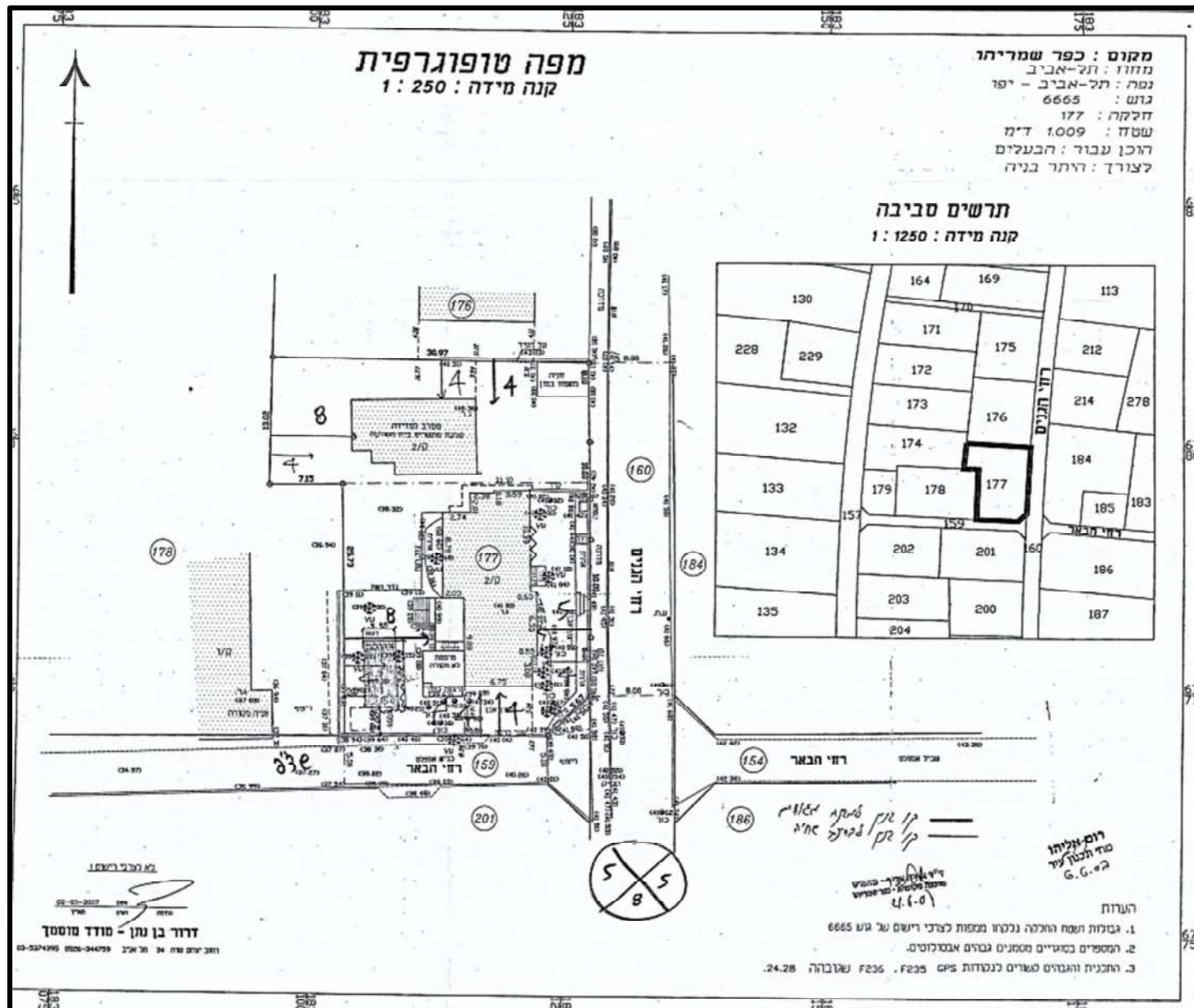
אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לידן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רוני רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

מפה טופוגרפית עפ"י תכנית היתר בניה מס' 20070405





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין
יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
ליין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

7. תיאור המצב התכנוני:

להלן פירוט המידע התכנוני החל על החלקה עפ"י פלט מידע תכנוני שהופק באתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (מחלקת הנדסה בעיריית הרצליה) מתאריך 14.12.2021:

תעודת זהות של הנכס

גוש: 6665 חלקה: 177
שטח רשום: 1,009 מ"ר

רחוב: דרך הבאר

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
6686	04/11/2013	30/04/2013	הוראות למרתפים באזורי מגורים בכפר שמריהו	הר / 2232
1461	04/07/1968	13/06/1963	תכנית כפר שמריהו	הר / 410 / א
6206	28/02/2011	07/09/2010	הוראות בניה למבני מגורים ב כפר שמריהו	הר / מק / 2151
5022	14/10/2001	21/06/2001	שינוי לתכנית הר/1635 א'	הר / מק / 1635 / ב
4856	20/02/2000	14/10/1999	בניה בחלל גג הרעפים	הר / 1635 / א
4832	14/12/1999	11/03/1999	ברכות שחיה-כפר שמריהו	הר / 1993
4346	09/11/1995	29/01/1995	מרתפים-כפר שמריהו	הר / 1914
4343	26/10/1995	29/01/1995	ביטול הגבלת בן משפחה - כפר שמריהו	הר / 1914 / א
6533	17/01/2013	16/05/2012	גגות רעפים	הר / 1635 / ד
8688	12/02/2020		תכנית מתאר ארצית אחודה	תמא / 1
6077	15/04/2010	23/09/2004	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	תממ / 5
5474	27/12/2005		תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	תמא / 35
5397	18/05/2005		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	תמא / 38
5079	30/05/2002		מתקני שידור קטנים וזעירים	תמא / 36



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

תכנית ראשית:

מתכנית: הר/410 / א

יעוד: מגורים א

נתוני תכנון עיקריים:

תכליות:

- בית מגורים
- מוסך למכונית פרטית
- משרד של בעל מקצוע חופשי, הגר באותו הבית והעוסק באותו מקצוע.
- תעשית בית שאינה טעונה רשיון מטעם רשות הבריאות, והמעסיקה לא יותר מאשר את בני המשפחה הגרים באותו הבית, בתנאי שאינם משתמשים במכוניות המונעות בכוח, ואינן גורמות רעש, ריח רע, לכלוך או אשפה, ובתנאי נוסף שלא יוצאו סחורות או פרסומות מלבד שלט קטן המחובר לבנין.

שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר [מתכנית: הר/410 / א]

יח"ד למגרש - 2 [מתכנית: הר/1914 / א]

בנית דו משפחתי (קיר משותף) לבני משפחת בעל הבנין. (ע"פ תכנית מתאר 410/א)
או ללא קיר משותף וללא התניה משפחתית. יקבע מרחק מינימלי של 8 מ' בין בנינים (ע"פ תכנית 1914/א).

סה"כ שטח בניה - 300 מ"ר [מתכנית: הר/410 / א]

מקסימום.

שטחי שירות/חניה מקורה [מתכנית: הר/410 / א]

על פי החלטת דע/שטחי שירות/2 מתאריך 1.5.05.
בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 13/2/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

שטחי שירות/מקלט [מתכנית: הר/410 / א]

על פי החלטה עקרונית של הועדה המקומית מיום 19/5/02:
אישור תוספת שטחי שירות בהתאם לסעיף 13 (תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER
שמאות מקרקעין

אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים טל נגרני - שמאי מקרקעין
יבגני וולדורסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

1. בבתים חדשים יוקמו מקלטים בקומות המרתף עפ"י מגבלות התב"ע לנושא המרתף.
2. בבתים קיימים בהיתר, ביום אישור קריטריונים אלו וכאשר השתכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות סבירה לחפור מרתף, תותר בניית מקלט בקרקע בתוך קו הבניין המותרים במגרש.
3. שטח המקלט העילי יקבע לפי אחד התחשיבים הבאים, ובכל מקרה לא יעבור 25 מ"ר לכל יחידת מגורים מותרת במגרש ועד סה"כ 75 מ"ר למגרש:
 - א. עד 1.5% משטח החלקה.
 - ב. עד 10% משטח הבניה העיקרי.
 - בכל אחד מהמקרים השטח הינו ברוטו.
4. את תכניות המקלט יש להגיש לרשויות הג"א ולקבל אישורם לפני דיון בועדה המקומית.
5. במקלט עילי, המועצה המקומית תקבל כתב התחייבות + בטוחה להבטחת שימוש המקלט בעיתות חירום בלבד.
6. הקמת מקלט עילי - יתקיים ההליך עפ"י הקבוע בסעיף 149 לחוק.
7. למען הסר ספק, שטחי המקלט יהוו שטח שירות כהגדרתו בתקנות.

מספר קומות	-	1	[מתכנית: הר/410 / א]
או קוטג'			
קו בנין לחזית	-	5	מ' [מתכנית: הר/410 / א]
קו בנין לצד	-	4	מ' [מתכנית: הר/410 / א]
קו בנין לאחור	-	8	מ' [מתכנית: הר/410 / א]
שטח מבני עזר/מרתפים	-	25	מ"ר [מתכנית: הר/1914]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית

- גוזטראות ומרפסות**
- לא תוקם שום גוזטרה ומרפסת, אלא בתנאים הבאים:
- א. לא תבולט שום גוזטרה ומרפסת של בנין שקו הבנין שלו הוא 0, יותר מ- 50 ס"מ מעל הדרך.
 - ב. לא יבולט גגון מעל לכניסה, בלי קיר, יותר מ- 3 מטר מקו הבנין, אך לא יתקרב יותר מ- 2 מטר לגבול המגרש.
 - ג. כל גוזטרה יהיה לה מעקה שגובהו לא יפחת מכדי 90 ס"מ אלא שגבהם של מעקי גוזטראות שיש אליהם גישה ישירה או ממקומות שטיפת כלים ולבנים, לא יפחת מכדי 120 ס"מ.
 - ד. לא תבולט גוזטרה או מרפסת פתוחה יותר מ- 10% לתוך קו הבניה הצדדי ובקומת הקרקע עד 50% מקו הבניה הצדדי. בקו בניה אחורי וקדמי מותר להבליט מרפסת עד 2 מטר מהקיר החיצוני של הבנין.

תנאים מיוחדים [מתכנית: הר/מק / 2151]

- תנאים למתן היתר בניה בשטח שיפוט מועצה מקומית כפר שמריהו.
- אישור המועצה המקומית לסט תכניות בינוי ופיתוח.
- סט תכניות פיתוח יכלול:
- תכנית פיתוח המפרטת בין היתר קירות, גדרות, טופוגרפיה וגבהים, חומרי גמר והתחברות למצב הקיים מחוץ לגבולות המגרש.
- חזיתות המגרש המפרטות את סוגי החומרים וגווניהם כולל סימון גבהים אבסולוטיים.
- תכנית צמחיה המתחייבת לרצועות גיטון המתוארות בסעיפים 2. ג2 ו- 4.2.2 והמפרטות את שמות הצמחים (לרבות עצים, שיחים, בני שיח, דשא, זרעים וגיאופיטים) המיועדים להישלל ומיקומי שתילתם. כל היתר בניה יהיה כפוף להגשת סט תכניות פיתוח.

הוראות פיתוח ותחזוקה [מתכנית: הר/מק / 2151]

- א. הוראות בינוי:
- מבנים בהיתר הנמצאים מחוץ לקווי בניין, כגון: חניה מקורה, מבני עזר או שירות, לא יקבלו הקלה בבניה לגובה מעבר למותר על פי הר/410א'.
- ב. הוראות פיתוח בנושא חניה פרטית:



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין
יובני וולדרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
ליין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

1. מיקום החניה במגרש, כולל קירוי ושער כניסה לרכב, יהיה בנסיגה של 1.5 מ' מינימום מגבול חלקה.

2. גובה מבנה חניה מקורה שימצא מחוץ לקו בניין לא יעלה על 2.40 מ' ברוטו.
3. שערי הכניסה לרכב ימוקמו בהתאם לסעיף 1.1 ובנוסף לא יחרגו מקו מגרש במהלך פתיחתם.
ג. הוראות פיתוח בנושא גידור:

1. כללי

1. גובה הגדרות החוצצים בין גבולות המגרשים לבין השטחים הציבוריים יהיה 1.2 מ' מגובה פני השטח הציבורי פרט למקרים המתוארים בסעיף 2.
2. גובה הגידור יישאר אחיד לרבות כל הכניסות והפתחים שלאורכו. הגידור יהיה מפולס ולא יגבה מעל 1.2 מ' (1.8 מ' בתנאים המפורטים בסעיף 2).
3. נישות/חדרי משק, בהם מותקנים קצוות תשתית ומתקני אצירת אשפה, יהיו מלווים בהכרח בגידור אטום.

2. גדר גבוהה - עד 1.80 מ' :

תתאפשר הקמת גדרות גבוהות עד גובה מקסימאלי של 1.80 מ' בתנאים הבאים:
1. גדר בנויה בגובה עד 60 ס"מ ובעובי 20 ס"מ וגדר נוספת של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ'. השטח הכלוא בין שתי הגדרות יגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.

2. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' וערוגה קונוולית הבולטת עד 70 ס"מ לכיוון גבול המגרש. הערוגה תהיה מינימאלי של 40 ס"מ מעל ריצוף המדרכה. הערוגה תגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
3. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ'. הרצועה הנוותרת לפני הגדר במפלס הרחוב תגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
3. כניסות בחזית:

1. פתח כניסת הולכי רגל לא יעלה ברוחבו על 2 מ'. ניתן להקים כניסה אחת בלבד לכל חזית.
2. כניסה לחדר אשפה או לחצר משק לא תעלה על 1 מ'. ניתן להקים כניסה אחת בלבד לכל מגרש.

3. סך כל הרוחב עבור כניסות רכב למגרש לא יעלה על 6 מ'.

4. הפרשי מפלסים בחזית:

1. במקרה בו קיים הפרש מפלסים בין השטח הפרטי לשטח הציבורי, ניתן לתמוך את המגרש בקיר בגובה 1.2 מ' בתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ'. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי. באם הפרש המפלסים בין השטח הפרטי לשטח הציבורי גבוה יותר מ- 1.2 מ', יש להתגבר עליו באמצעות מספר קירות תומכים בגובה מקסימאלי 1.2 מ' כל אחד בהתאם לאמור מעלה, כאשר מרווח הנטו בין קיר לקיר (טרסה) יהיה מינימום 0.7 מ'.
2. תתאפשר הקמת גדרות גבוהות עד גובה מקסימאלי של 1.80 מ' בתנאים הבאים:
I. גדר בנויה בגובה עד 60 ס"מ ובעובי 20 ס"מ וגדר נוספת בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' ובתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ'. השטח הכלוא בין שתי הגדרות יגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.
II. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' בתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ' וערוגה קונוולית הבולטת עד 70 ס"מ לכיוון גבול המגרש. הערוגה תהיה בגובה מינימאלי של 40 ס"מ מעל ריצוף המדרכה. הערוגה תגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.

III. גדר בנסיגה של 70 ס"מ לתוך המגרש בגובה מקסימאלי 1.8 מ' בתוספת גדר קלה בגובה 1.05 מ'. הרצועה הנוותרת לפני הגדר במפלס הרחוב תגונן ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.

3. במקרה בו קיים הפרש מפלסים לאורך החזית, הגדר תהיה מפולסת ותתגבר על הפרשי הגובה באמצעות דירוג. גובה הגידור המקסימאלי בכל נקודה ונקודה לא יעלה על 1.2 מ'. ראה תרשים לסעיף זה בנספח הנופי.

[מתכנית: ה/2232]

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים טל נגרני - שמאי מקרקעין
יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתייר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

[מתכנית: ה/2232]

מרתפים

במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.

*** הוראות מיוחדות למרתפים:

- תוספת שימושים עיקריים למגורים, הינה בייעוד מגורים בלבד.
- גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ-2.5 מ'. גובה מכסימלי לקומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ' והכל בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות.
- יותר מרתף במלוא הקונטור של קומת הקרקע בבניין, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת בלבד.

ד. שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי ה/410 א' על כל שינויה.

ה. לא ניתן לנייד זכויות הבניה מהמרתף לקומות שמעל לפני הקרקע המתוכננים.

*** הוראות לתוספות בניה:

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן

ישראלי ת"י 413.

*** תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבנין בעומק מירבי של עד למפלס

של תחתית רצפת המרתף. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז החצר.

[מתכנית: ה/1993]

בריכת שחיה פרטית

קווי בניין לבריכות שחיה:

- קו בניה לגבול חלקה קדמי - 4 מ'.

- קו בניה צדדי - 4 מ'.

- קו בניה אחורי - 4 מ'.

גודל מירבי - 100 מ"ר.

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית: ה/1635 / א]

ניצול חלל גג רעפים בקוטגים

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית: ה/מק / 1635 / ב]

שיפוע גג רעפים

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

[מתכנית: ה/2232]

ניקוז

* ניקוז משמר נגר בהתאם לתמ"א/434:

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנה הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהיית החדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- * תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- * מותן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז, כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.
- * לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים טל נגרני - שמאי מקרקעין
יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
ליין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

[מתכנית : תמא / 36]

מתקני שידור קטנים וזעירים

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

[מתכנית : תמא / 38]

חיזוק מבנים קיימים

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית על תיקוניה.

[מתכנית : תממ / 5]

אזור עירוני בדגש מגורים

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

[מתכנית : תמא / 35]

תמ"א מש' לבנייה, לפיתוח ולשימור

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

רשימת התוכניות בתוקף שאינן רלוונטיות לקביעת זכויות הבניה בחלקה:

תכנית	פרסום תוקף
הר / 253 / א'	08/06/1961
הר / 79	17/04/1947
6 / R	26/03/1942

חובת היטל השבחה

יש לבדוק מול מדור השבחה באגף מהנדסת העיר – פרטים באתר הועדה תחת מחלקת השבחה



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER

שמאות מקרקעין

אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

מיקום הנכס ע"ג תב"ע הר/410/א:



16



יובהר כי המצב התכנוני המפורט לעיל מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך ההערכה בלבד ואינו מהווה חוות דעת אדריכלית. הוראות בניה מפורטות / נוספות / מלאות נמצאות במסמכי התכנון. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון.



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים טל נגרני- שמאי מקרקעין
יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

8. תיאור הרישוי:

מבדיקת תיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (מחלקת הנדסה

בעיריית הרצליה), נמצא בין היתר, המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 123 מתאריך 21.05.1990 וכן תכנית להיתר. מהות ההיתר: תוספת לבניה לבניין קיים שני במגרש + חניות מקורות + מקלט חיצוני.
- היתר בניה מס' 20070405 מתאריך 02.11.2008 וכן תכנית להיתר. מהות ההיתר: תכנית תוספת ושינויים לבית מגורים קוטגי קיים: תוספת בריכה + חדר מכוונות תת קרקעי לבריכה.

הערות:

- לא נמצא בתיק הבניין הסרוק טופס 4 ו/או תעודת גמר.
- נכון ליום הביקור בנכס - נמצאו חריגות בניה כמפורט בסעיף 6 לעיל. בחישובי השווי נלקחו בחשבון עליות התאמה עבור התאמת הנכס להיתר הבניה.



רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

היתר בניה מס' 123

[illegible]



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER
שמאות מקרקעין

אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

היתר בניה מס' 20070405

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 : א/410, מ/1635/ב,	גוש : 6665	חלקה : 177	מגרש :	תיק בניה : 7743
תכניות נוספות : א/1635, 1993, 1914, א/253, 79				
הועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה		היתר בניה מספר : 20070405		מספר בקשה : 20070405
רשות מקומית : כפר שמריהו		שכונה :		כתובת הבניה : דרך הגנים 31 כפר שמריהו

ה ש ס	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	סיוון עמירם ורות	דרך הגנים 31 כפר שמריהו		052-453093
עורך הבקשה	גרנות לידיה	ת.ד. 9711 כפר שמריהו		099583533

ר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמור : **ועדת משנה בישיבה מספר : 393 בתאריך : 19/12/07**

**מותר : תכנית תוספות ושינויים לבית מגורים קוטג' קיים :
תוספת בריכה + חדר מכונות תת קרעי לבריכה**

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל :
- תשלום היטל השבחה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

לחל חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 3247 :

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
100160	מבנה עזר	3.00	מי"ר	27.54	82.62
100180	בריכת שחייה	24.50	מי"ר	27.54	674.73
	סך הכל אגרת בניה :				758.00

יתרת האגרה 3247 שולמה בתאריך 30/10/08 לפי קבלה מספר 8

היתר זה יפקע תוקמו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.
יום המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

תאריך נתינת ההיתר : / /



חותמת הועדה המקומית

חתימת יו"ר הועדה המקומית

חתימת המהנדס

לוח : עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
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 הנ"א, לשוט או לכבאי.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הרצליה
2.11.08 20070405



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER
שמאות מקרקעין

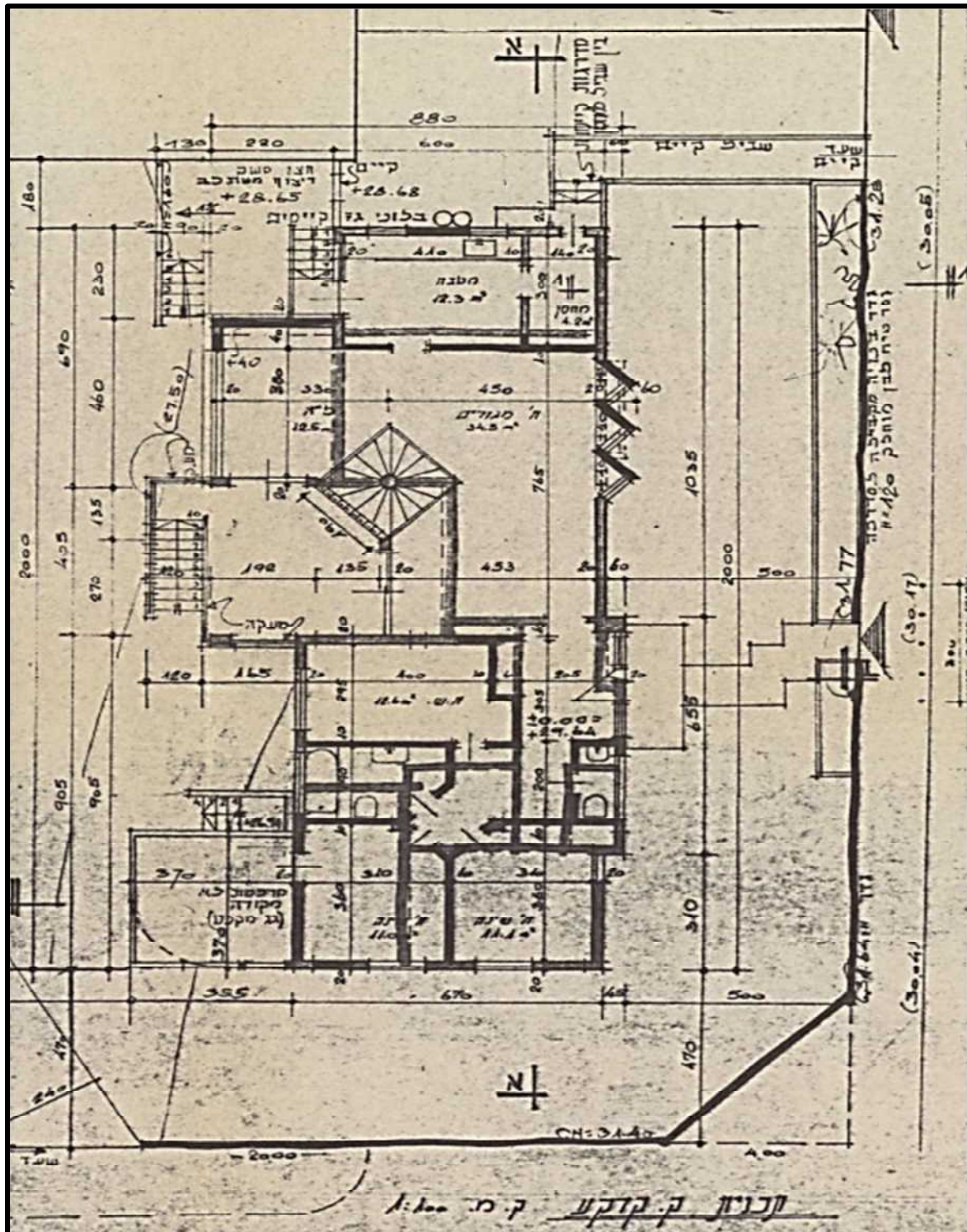
אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

תשריט הנכס מתוך תוכניות להיתר הבניה:





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER

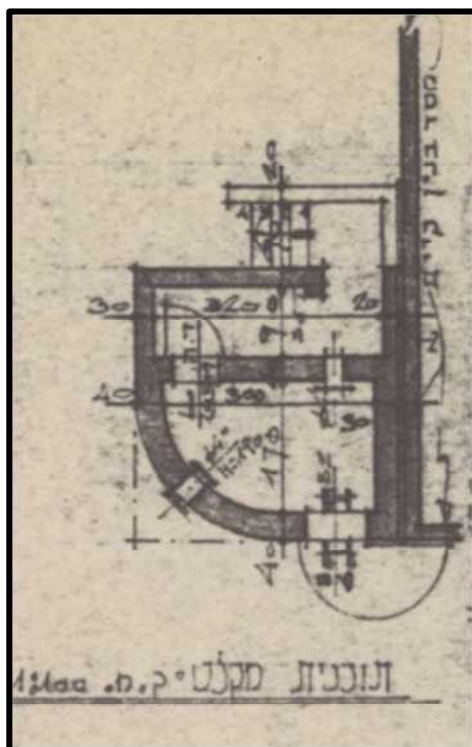
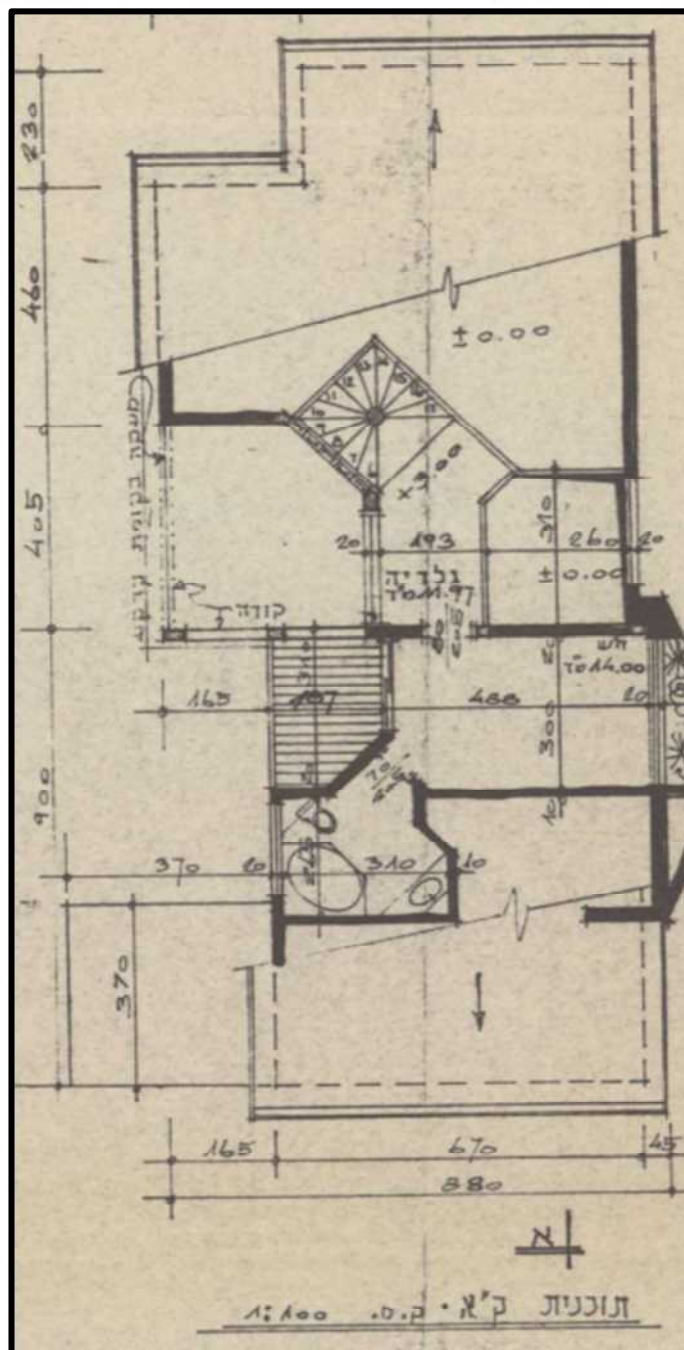
שמאות מקרקעין

אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין



רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

9. מצב משפטי:

נסח רישום:

הוצג נסח רישום (העתק רישום מפנקס בתים משותפים) מס' 252132 אשר הופק באמצעות האינטרנט מתאריך 14.12.2021, וממנו עולה בין היתר כלהלן:

- זיהוי הנכס: גוש 6665, חלקה 177, תת חלקה 2.
- תיאור דירה: דירת קוטג'.
- תיאור קומה: מרתף + קרקע + ראשונה.
- שטח במ"ר: 233.90 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 1/2.
- מבנה: 2.
- הערות רשם מקרקעין: דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 1.98 מ"ר.
- הצמדות: קרקע כולל מתחת לדירה.
- צבע בתשריט: כתום.
- סימון בתשריט: ב'.
- שטח 504.50 מ"ר.
- מס' שטר: 12238/2008/1, תאריך 16.06.2008, מהות פעולה: מכר, הבעלים: פיבצ'יק איזיאסלב, סוג זיהוי: ת.ז., מס' זיהוי: 318139052, החלק בנכס: 1/2.
- מס' שטר: 12238/2008/1, תאריך 16.06.2008, מהות פעולה: מכר, הבעלים: פיבצ'יק לודמילה, סוג זיהוי: ת.ז., מס' זיהוי: 318139060, החלק בנכס: 1/2.
- משכנתאות:
- מס' שטר: 14696/2019/1, תאריך 12.05.2019, מהות פעולה: תיקון משכנתה, בעלי המשכנתה: קרן אקספו בע"מ, סוג זיהוי: חברה, מס' זיהוי: 514819291, בעלי המשכנתה: קרן אקספו פלטינום בע"מ, סוג זיהוי: חברה, מס' זיהוי: 515108959, שם הלווה: פיבצ'יק איזיאסלב, סוג זיהוי: ת.ז., מס' זיהוי: 318139052, שם הלווה: פיבצ'יק לודמילה, סוג זיהוי: ת.ז., מס' זיהוי: 318139060, דרגה: ראשונה, סכום: ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי: 9196/2019/1, החלק בנכס: בשלמות, שטרי תיקון: 14696/2019 על כל הבעלים.
- הערות:
- מס' שטר: 7490/2021/1, תאריך: 07/03/2021, מהות הפעולה: הערה על מינוי כונס נכסים, שם המוטב: עו"ד חן עופר, סוג זיהוי: עו"ד, מס' זיהוי: 13229, הערות: תיק הוצל"פ מס' 517490-10-20 החלטה מיום 28.02.2021, על כל הבעלים.
- מס' שטר: 8270/2002/1000, תאריך: 05/06/2002, מהות הפעולה: הערה בדבר אתר עתיקות, שם המוטב: רשות העתיקות, בתנאי השטר המקורי: 10807/1992/1, הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 09.07.1992.

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין
יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת
רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

מס' שטר: 8270/2002/1001, תאריך: 05/06/2002, מהות הפעולה: הערה בדבר אתר
עתיקות, שם המוטב: רשות העתיקות, בתנאי השטר המקורי: 3863/1996/1, הערות:
י.פ. 4318 מיום 13.07.1995.

- הרכוש המשותף:
- הנכס נוצר ע"י שטר: 8270/2002, מיום: 05.06.2002, סוג שטר: צו רישום בית משותף, רשויות: עיריית הרצלייה, מ.מ. כפר שמריהו, שטח במ"ר: 1,009.00, סוג מקרקעין: מירי.
- מבנה: 1, כתובת: רחוב דרך הגנים 31, כפר שמריהו.
- מבנה: 2, כתובת: רחוב דרך הגנים 31, כפר שמריהו.
- תקנון: מוסכם, תת חלקות: 3, מבנים: 2.
- שטר יוצר 8270/2002, תיק בית משותף: 103/02
- המספרים הישנים של החלקה: 6665/161

אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

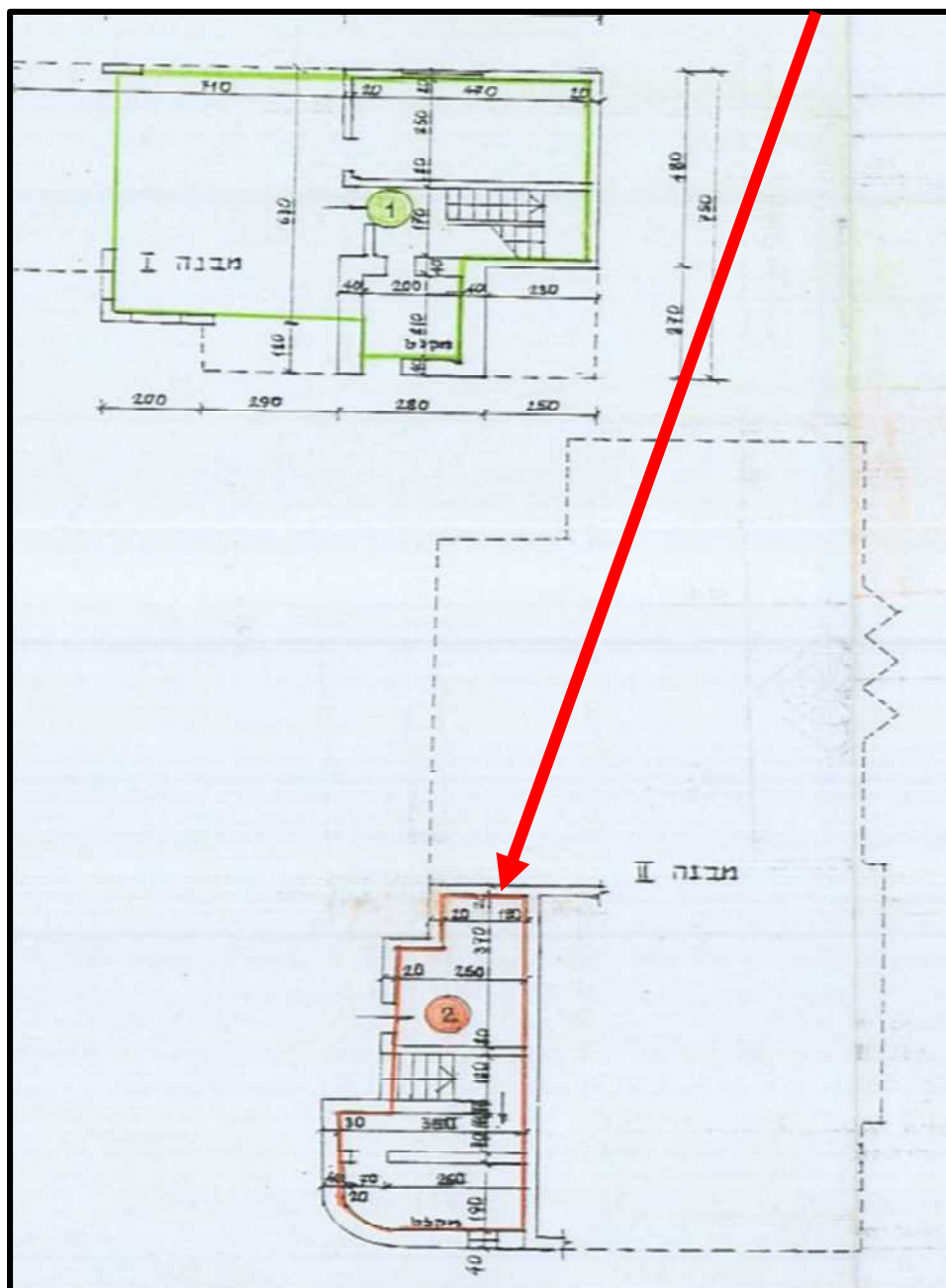
יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין

מסמכי בית משותף - הנכס נשוא השומה זוהה באמצעות תשריט מתוך מסמכי הבית המשותף,

להלן החלקים הרלוונטיים:

קומת מרתף:





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER

שמאות מקרקעין

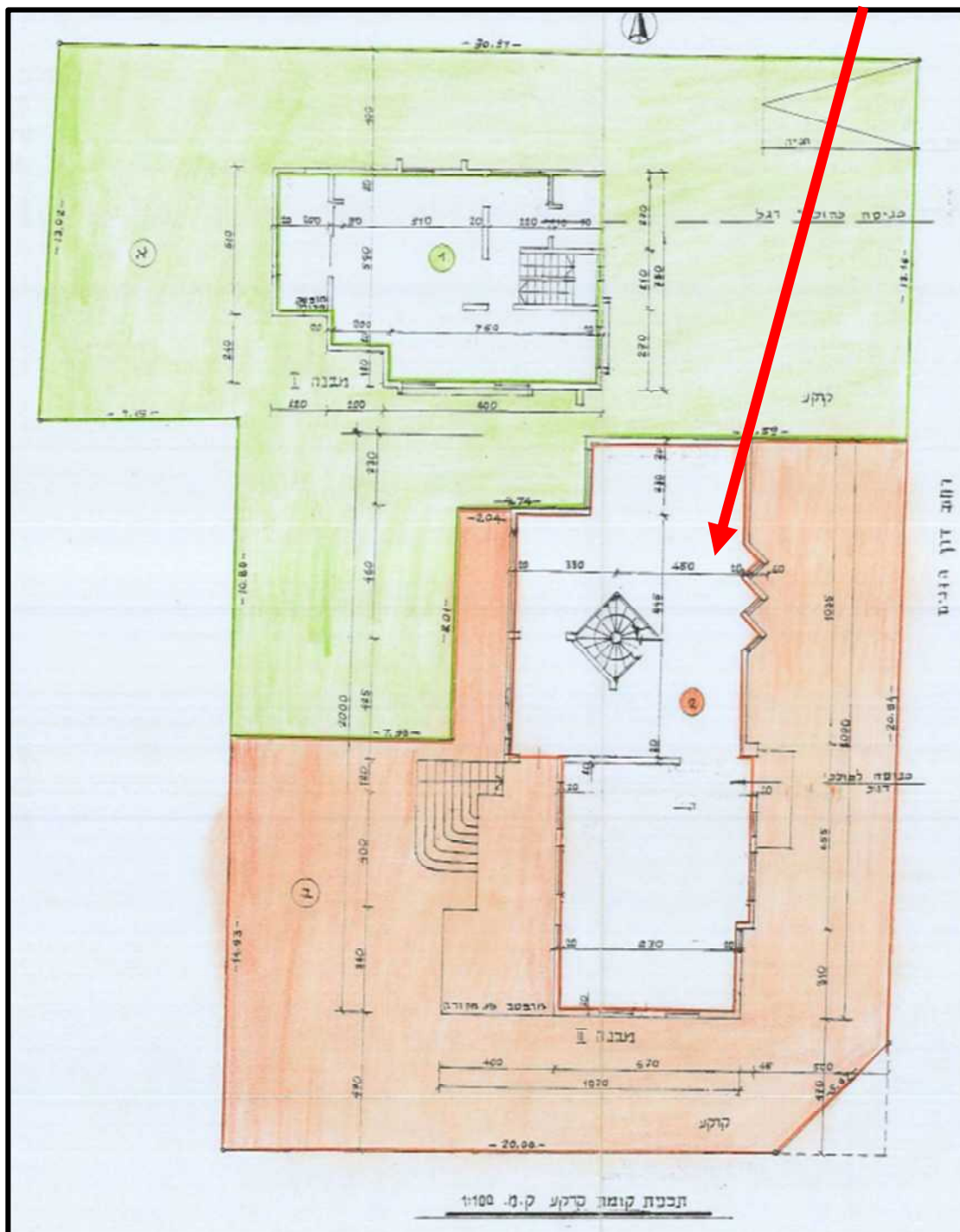
אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

קומת הכניסה:



25

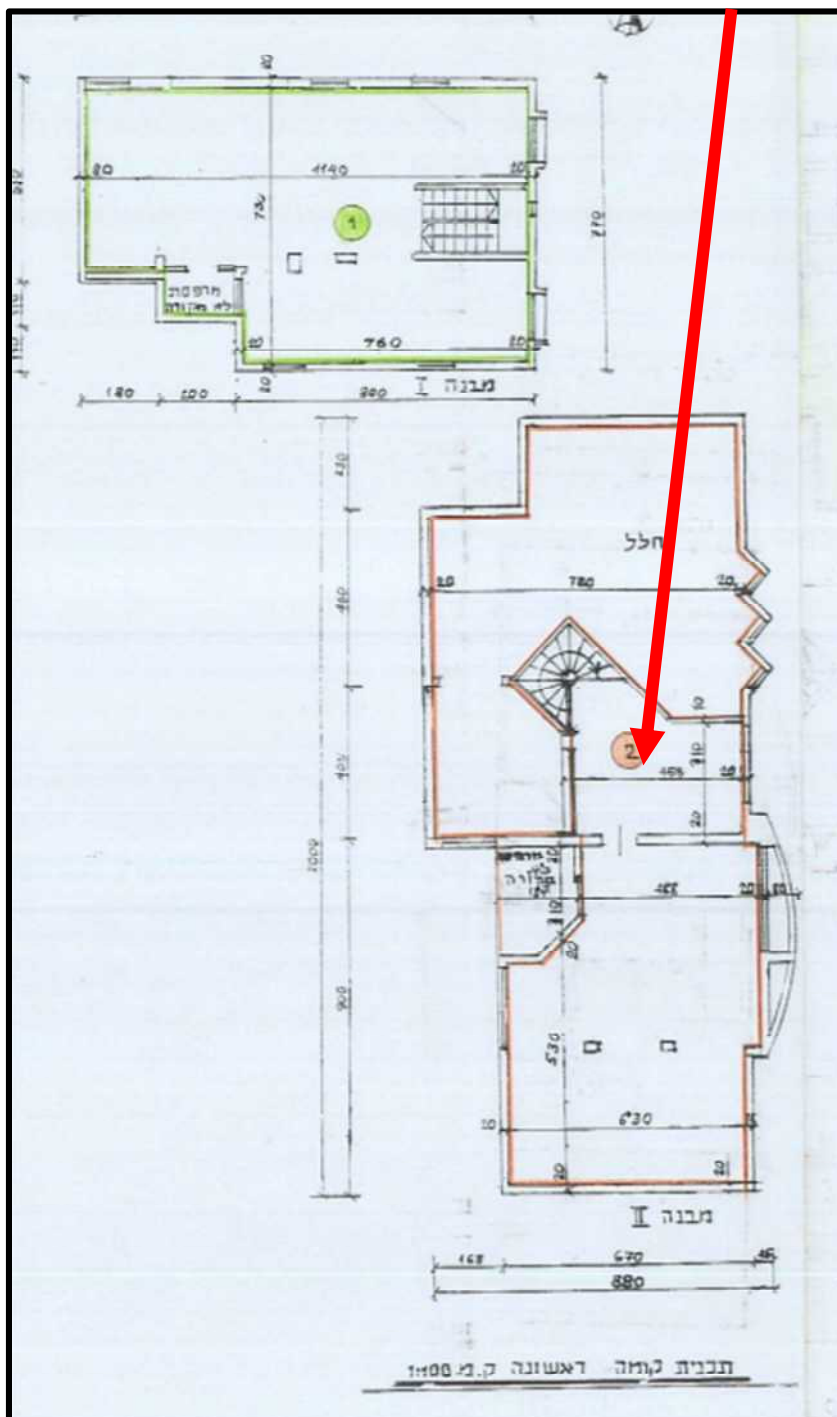
אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין

קומה א':





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

תאריך: 14/12/2021
י' טבת תשפ"ב
שעה: 16:19
נסח מס': 252132

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

משרד המשפטים
وزارة العدل
MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6665 חלקה: 177 תת חלקה: 2

הנכס מוצר ע"י שטר:	8270/2002	מיזם:	05/06/2002	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירת קוטג'	מרתף+קרקע+ראשונה	233.90	1/2

מבנה	מבנה
2	

הערות רשם המקרקעין

דירת קוטג'+מרפסת לא מקורה בשטח 1.98 מ"ר

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ב'	כתום	קרקע כולל מתחת לדירה	504.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12238/2008/1	16/06/2008	מכר	פיב'ק אידיאסלב	ת.ז.	318139052
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12238/2008/1	16/06/2008	מכר	פיב'ק לודמלה	ת.ז.	318139060
					החלק בנכס
					1 / 2

עמוד 1 מתוך 3



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

ASHER
שמאות מקרקעין

אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוני- מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

14/12/2021
י' טבת תשפ"ב
שעה: 16:19

תאריך

252132

נסח מס'

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6665 חלקה: 177 תת חלקה: 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14696/2019/1	12/05/2019	תיקון משכנתה	קרן אקספו בע"מ	חברה	514819291
			קרן אקספו פליטנום בע"מ	חברה	515108959
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			פיב'יק אידיאסלב	ת.ז.	318139052
			פיב'יק לודמלה	ת.ז.	318139060
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	0106/2019/1	בשלמות
שטרי תיקון: 14696/2019					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7490/2021/1	07/03/2021	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד חן עופר	עו"ד	13229
הערות: תיק הוצל"פ מס' 517490-10-20 החליטה מיום 28.02.2021					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס מוצר ע"י שטר:		8270/2002		מיום:		05/06/2002		סוג שטר:		צו רישום בית משותף	
רשיות		שטח במ"ר		סוג מקרקעין							
רשות הרצליה, מ. מ. כפר שמרה		1,009.00		מ"ר							
מבנה		אגף		כניסה		כתובת					
						רחוב דרך הגנים 31, כפר שמרה					
						רחוב דרך הגנים 31, כפר שמרה					
תקנון		תת חלקות		מבנים							
מוסכם		3		2							
שטר יוצר		תיק בית משותף									
8270/2002				103/02							
מספרים הישנים של החלקה											
6665/161											

עמוד 2 מתוך 3



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל



אשר - שמאות מקרקעין, ניהול נדל"ן ושמאות חקלאית בע"מ

רומן קצבה- בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון- בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב- בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה- מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי- שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד- שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר- שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה- שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה- שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני- שמאי מקרקעין

14/12/2021
י' טבת תשפ"ב
שעה: 16:19

תאריך

252132

נסח מס'

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6665 חלקה: 177 תת חלקה: 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8270/2002/1000	05/06/2002	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
			בתנאי שטר מקורי
			10807/1992/1
הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8270/2002/1001	05/06/2002	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
			בתנאי שטר מקורי
			3863/1996/1
הערות: פ. 4318 מיום 13.7.95			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
ליין עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

10. עקרונות השומה:

- שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בעת מכירתו של הנכס ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק החופשי, כאשר 2 הצדדים אינם פועלים תחת לחץ זמן ויש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.
- שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שבנכס יישארו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.
- לצורך הערכת שווי השוק של נכס קיימות שלוש גישות עיקריות:
 - ⊗ גישת ההשוואה (גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
 - ⊗ גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום של היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.
 - ⊗ גישת העלות (או גישת השווי הפיסי) מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן העלות הפנויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווי בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשכחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).
- בגישה זו ניתן גם לאמוד שווי נכס המהווה קרקע פנויה על בסיס חילוץ ערכה של הקרקע (שווי השיורי) מתוך שווי הנכס הגמור אשר ניתן לבנות על הקרקע בהתאם לאפשרויות ניצולה החוקיות; שווי הקרקע מתקבל על ידי הפחתת עלויות ההקמה והבניה של הנכס (כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי) מתוך שווי הנכס הגמור הנקבע בהתאם לשווי בשוק החופשי בשיטת ההשוואה, או בגישת היוון ההכנסות.
- יצוין כי גישת העלות והשווי השיורי הינה השיטה הנקטת, בדרך כלל, על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים שאין להם בסיס השוואתי.
- במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות להיות שונה. בתנאי שוק אופטימלי יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו, מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת

יעקב אשר - שמאי מקרקעין וחקלאות, BA בניהול
פריד מג'אדלה - שמאי מקרקעין
רועי רבר מונקה - שמאי מקרקעין, MA במשפטים
טל נגרני - שמאי מקרקעין

יבגני וולודרסקי - שמאי מקרקעין BA בניהול
יקיר לוי - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
לירן עודד - שמאי מקרקעין, BA בכלכלה ומנהל עסקים
אבי בן דוד - שמאי מקרקעין, BA בתקשורת

רומן קצבה - בוגר התמחות, BA בניהול
אביעד ביטון - בוגר התמחות, BA בכלכלה ועסקים
יאיר בר-ניב - בוגר התמחות, BA בניהול
דניאל פוניה - מנהלת משרד, BA בתקשורת

הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתוני מתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

- בהתאם למהות הנכס, דירת קוטג' חד משפחתי ולאור מטרת השומה, אומדן שווי זכות הבעלות למטרת מכירה, בשומה זו נקטנו בגישת ההשוואה, שכן גישה זו המתאימה ביותר והמובילה לשומת נכס כדוגמת הנכס נשוא השומה עם ביצוע התאמות נדרשות "AS IS".

11. גורמים ושיקולים:

- באומדן שווי השוק של הנכס שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקומו של הנכס הנדון במרקם הכללי של היישוב כפר שמריהו וברחוב דרך הגנים בפרט.
- הובא בחשבון כי הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה עליו בנוי בית חד משפחתי למגורים.
- הובא בחשבון גודל המגרש.
- הובא בחשבון כי המבנה כולל 1 קומות מעל קומת קרקע וכמו כן מקלט בקומת מרתף.
- הובא בחשבון כי קיימת בריכת שחיה בהיתר.
- הובא בחשבון כי המבנה בנוי מבלוקים ובטון, הגג רעפים משופע, ומחופה טיח, המבנה ברמת גמר סטנדרטית.
- הובא בחשבון כי יש חריגות / עבירות בניה כמפורט בסעיף מס' 6 לעיל.
- הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס כמפורט בסעיף 7 לעיל.
- הובא בחשבון מצב הרישוי של הנכס כמפורט בסעיף 8 לעיל.
- הובא בחשבון כי הזכות בנכס הינה בעלות.
- חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית לעניין הזכויות בנכס.
- חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת הנדסית.
- שווי הנכס מוערך כאשר הוא פנוי מכל חוב, חפץ, מחזיק, שיעבוד, תפיסה, משכנתא, מיסים ו/או תביעת צד ג' וכו'.
- בשומה זו נקבנו בערכים שקליים כמקובל כיום בשוק המקרקעין.
- מחירי שוק המקרקעין, היצע וביקוש, ליחיד דומות בסביבה הקרובה לנכס.
- חוות הדעת מוגבלת אך ורק למטרת השומה, ולא לצרכים ו/או מטרות אחרות והינה לשימוש מזמין השומה בלבד.