

כ"ו בכסלו ה'תשפ"ו

16 בדצמבר 2025

מספרי: 1019-25

לכבוד:

עו"ד ליאור רובין,

עו"ד יניב כהן,

א.ג.

שומת מקרקעין

אומדן שווי זכויות החכירה – יח"ד צפונית במבנה מגורים דו-משפחתי

גוש 5811 חלקה 11 תת חלקה 2

רחוב דוד אלעזר 60 ב', שכונת אבן גבירול

רחובות



E&Y שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

יוסף לישנסקי 27, ראשון לציון I קומה I 3 AGAM TOWER

E-mail: office@ev-shamaut.com טלפון: 03-6012420

www.ev-group.co.il

1. זהות מזמין השומה

התבקשתי ע"י עו"ד ליאור רבין ויניב כהן אשר מונו ככונסי נכסים בנכס הנדון - להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון ממוכר מרצון לקונה מרצון.

2. 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'.

חוות הדעת שבנדון בוצעה למטרתה האמורה לעיל, ואינה יכולה לשמש למטרה השונה מהאמור, לרבות הגשתה למערכת הבנקאית, כמו כן חו"ד אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי.

3. המועד הקובע

התאריך הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס, דהיינו 27/10/2025.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

בתאריך 27 באוקטובר 2025 נערך ביקור בנכס ע"י רו' בן שבת – בוגר התמחות בשמאות מקרקעין מטעם הח"מ. הנכס הוצג בפני ע"י האחים גמש רונן וחורב ושוכר נוסף המתגורר ביחידה נפרדת ללא היתר בחצר. הנכס בנוי בפועל בשתי קומות, האח חורב גמש מתגורר בקומה העליונה והאח רונן גמש מתגורר בקומת הקרקע בחצר בעורף הנכס, קיימת יחידה נפרדת המשמש למגורי שוכר.¹

5. פרטי זיהוי

גוש:	5811
חלקה:	11
תת חלקה:	2
שטח החלקה:	718 מ"ר.
שטח מגרש נישום ² :	359 מ"ר.
שטח דירה רשום:	86.90 מ"ר (שטח נטו ללא מרפסת מקורה).
שטח רשוי בנוי ³ :	106.30 מ"ר + מחסן בשטח 15 מ"ר (במפלס אחד).
חריגות בניה (שטח מדוד) ⁴ :	בקומת הקרקע – חלל מגורים ויחידת מגורים בשטח כולל של כ- 55 מ"ר. בקומה א' – כ- 80 מ"ר מגורים.
זכויות ⁵ :	זכות חכירה מהוונת הרשומה בספרי המקרקעין.
מהות הנכס:	יח"ד צפונית במבנה מגורים דו-משפחתי בשטח רשוי/מדוד כמופיע לעיל.
כתובת:	רחוב דוד אלעזר 60 ב', שכונת אבן גבירול בעיר רחובות.

¹ לא הוצג בפנינו חוזה שכירות.

² ע"פ תשריט הבית המשותף, מחצית צפונית.

³ ע"פ היתר בניה מס' 9254 מיום 09/07/1972, השטח הרשוי הינו במפלס אחד.

⁴ שטחי החריגות נמדדו באופן פיזי ביום הביקור בלבד, הח"מ אינו מודד מוסמך – חריגות הבניה יפורטו בפרק הרישוי.

⁵ לא הוצג בפנינו חוזה חכירה ואישור זכויות מרמ"י.

6. תיאור הסביבה

הנכס מושא השומה מהווה יח"ד צפונית במבנה מגורים דו-משפחתי המצויה ברחוב דוד אלעזר 60 ב', בשכונת אבן גבירול בעיר רחובות.

שכונת אבן גבירול שוכנת בקצה המערבי של העיר רחובות. החל מהעשור השני של המאה ה-21 מתאפיינת השכונה בבנייה לגובה שהכפילה את מספר המשפחות, כחלק ממגמת התפתחות חלקה המערבי של העיר והקמת צירי תחבורה חדשים.

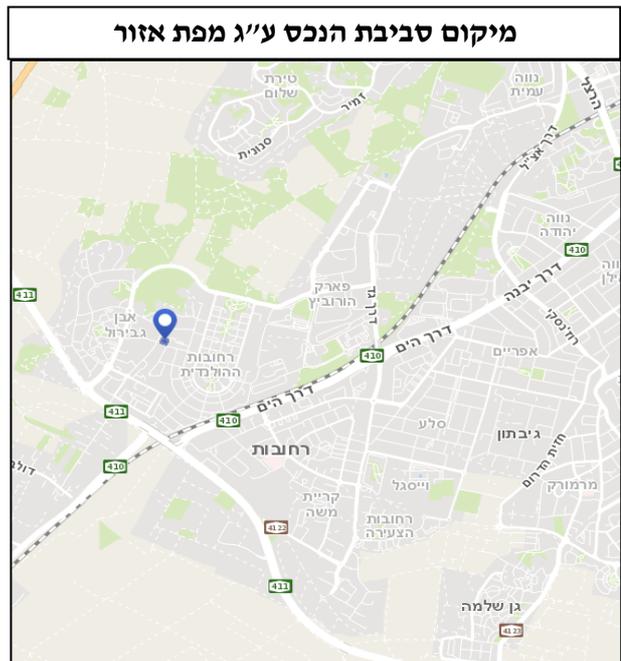
שכונת אבן גבירול תחומה מצדדיה השונים כדלקמן-

מצפון - שטחים פתוחים, ממערב - שטחים פתוחים, מדרום - כביש 411 ומעברו שטחים של מושב גאליה, ממזרח - שכונת רחובות ההולנדית.

רחוב דוד אלעזר מהווה רחוב דו סטרי, המנתב תנועה בכיוון צפון-דרום ותחום ברחוב יהונתן נתניהו מצפון וברחוב דרך בן גוריון מדרום מערב. הגישה לנשוא השומה הינה דרך שביל פנימי היוצא מרחוב דוד אלעזר. הנכס מצוי ממזרח לרחוב בחלקו הצפוני.

הרחוב מאופיין בתנועה דלה של כלי רכב והולכי רגל במרבית שעות היום. בסביבת הנכס קיימים בתי כנסיות, שטחי מסחר שכונתיים, פארקים ציבוריים, בתי ספר, גני ילדים ועוד. כמו כן, בסביבת הנכס קיים פיתוח מלא הכולל תאורה, כבישים, ביוב, דרכים וכיוב'.

תצלום הרחוב ותשריט סביבתו:



7. תיאור החלקה והמגרש

חלקה 11 בגוש 5811 שבנדון ניצבת מצידו המזרחי של רחוב דוד אלעזר, בשכונת אבן גבירול בעיר רחובות. החלקה בה מצוי הנכס שבנדון מסווגת בייעוד מגורים א' ע"פ תב"ע רח/183. שטח החלקה הרשום הינו 718 מ"ר, עליה בנויות 2 יח"ד במבנה מגורים דו משפחתי כאשר משא השומה מצוי במחצית הצפונית של החלקה בשטח מגרש נישום של 359 מ"ר (ע"פ תשריט בית משותף).

צורת החלקה שבנדון כוללת צורה רגולרית דמוית הצורה ריבוע, מידות החלקה הינן כדלקמן:

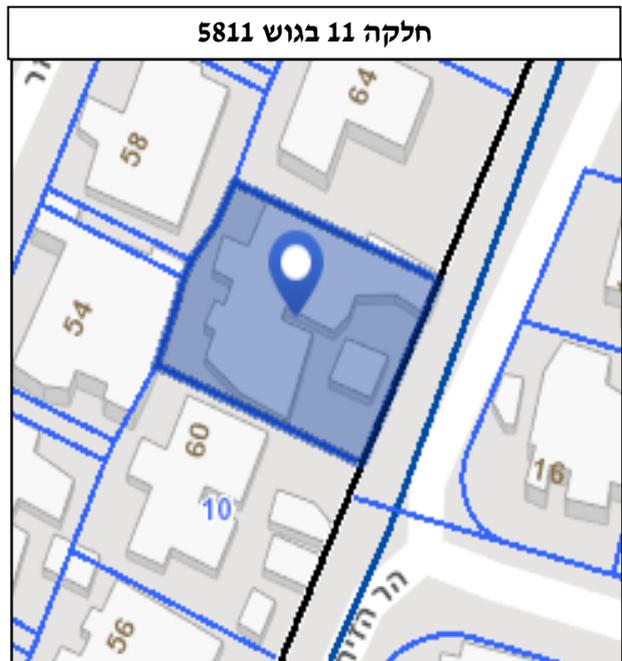
חזית מזרחית לרחוב הר הזיתים באורך של כ	-	23 מ'
עומק ממוצע של החלקה באורך של כ	-	31 מ'
ובסה"כ מסתכם שטח החלקה הרשום ב	-	<u>718 מ"ר</u>

טופוגרפיה של החלקה מישורית תואמת מפלס פני המדרכה.

גבולות החלקה הינם כדלקמן –

- מצפון** - חלקה מס' 12 עליה מבנה מגורים צמוד קרקע.
- מדרום** - חלקה מס' 10 עליה מבנה מגורים צמוד קרקע.
- ממערב** - חלקות מס' 15-16 עליהן מבני מגורים צמודי קרקע הכוללים חזית לרחוב דוד אלעזר.
- ממזרח** - דרך ברחוב הר הזיתים.

תשריטי החלקה וסביבתה:



8. תיאור הנכס

הנכס מושא השומה, מהווה יחיד צפונית במבנה מגורים דו-משפחתי הבנויה בפועל בשתי קומות (הנכס הורחב ללא היתר בניה) כאשר ע"פ היתר הנכס כולל שטח רשוי לקומה אחת בלבד. הנכס שבנדון כולל ע"פ היתר 3.5 חדרים (כולל חדר מגורים) בשטח בנוי רשוי של 106.30 מ"ר + מחסן. בעת הביקור בנכס נמצא כאמור לעיל כי בפועל בוצעו שינויים והרחבות בניה ללא היתר בניה אשר יפורטו בפרק הרישוי.

שטח הנכס כולל חריגות בניה הינו כ – 186 מ"ר (קומת קרקע כ – 106 מ"ר + כ – 80 מ"ר בקומה א') + כ – 20 מ"ר חלל מגורים ו- כ – 35 מ"ר יחידת מגורים שהוקמו בחצר.

מעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס, אך נמצא היתר שינויים להרחבה והיתר בדבר החלפת הגג כמפורט בפרק הרישוי.

מושא השומה בנוי מבניה קונבנציונאלית משלד בטון, עם קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים. בית המגורים נבנה לפני כ – 50 שנים (בקירוב) ומצבו סטנדרטי התואם את גילו הוותיק, הקומה העליונה בנכס (בנויה ללא היתר) במצב יותר חדיש מקומת הקרקע המהווה את המבנה המקורי. הגישה לנכס שבנדון מתאפשרת כאמור דרך שביל פנימי היוצא מרחוב דוד אלעזר לכיוון מזרח לעבר החלקה ובה הנכס.

להלן פרטי חלוקתו של הפונקציונאלית של הנכס שבנדון:

ע"פ היתר:

קומת קרקע – הול מגורים, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים, חצי חדר שינה, פינת אוכל, חדר שינה, חדר מגורים וחדר שינה הכוללים יציאה למרפסת מקורה ולחצר.

ע"פ הבנוי בפועל (כולל חריגות בניה):

קומת קרקע – הול מגורים, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים, חצי חדר שינה, חדר שינה (הוסב מפינת אוכל), חדר שינה וחדר מגורים. הגישה מתוך הבית לחדר שינה, למרפסת המקורה ולחצר נסגרה ללא היתר בקיר גבס. מצפון לנכס קיימת גישה המובילה לחדר שינה, למרפסת המקורה ולשטח החצר בה נבנה ללא היתר חלל מגורים מקורה בקיר גבס בשטח של כ – 20 מ"ר ויחידה מבניה קלה בשטח של כ – 35 מ"ר המשמשת למגורי שוכר. **קומה א'** – בשטח החצר קיים גרם מדרגות חיצוני המוביל לשטח מגורים בקומה א' שנבנה ללא היתר בשטח של כ – 80 מ"ר הכולל חדר מגורים, מטבח, חצי חדר שינה, חדר רחצה ושירותים ו – 2 חדרי שינה. בקומה א' ישנם שטחים הבנויים תחת גג משופע.

להלן פרטי הגמר של הנכס שבנדון:

קומת הקרקע - בכניסה דלת בטחון בכניסה, ברחבי הבית הרצפה מרוצפת אריחי טראצו, דלתות עץ בין החדרים, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קרמי כלים סניטריים בסיסיים, מטבח הכולל ארונות עץ עליונים ותחתונים ברמה פשוטה ומשטח שיש, חלונות במסגור אלומיניום ומיזוג מפוצל. קומת הקרקע בנכס כוללת פרטי גמר ותחזוקה בסיסים ברמה פשוטה. ממזמין חוות הדעת נמסר כי בנכס לא התגוררו תקופה ארוכה.

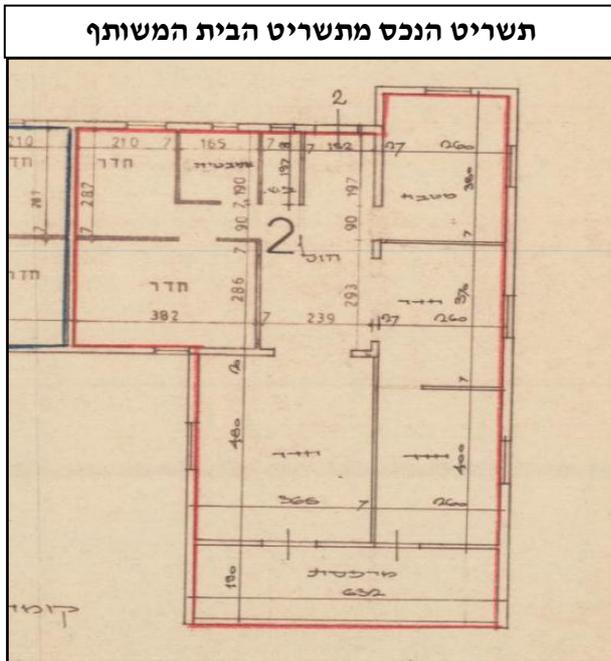
קומה א' – בכניסה דלת בטחון בכניסה, ברחבי הבית הרצפה מרוצפת באריחי קרמיקה, דלתות עץ בין החדרים, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קרמי כלים סניטריים ברמה טובה, מטבח הכולל ארונות עץ תחתונים ברמה טובה ומשטח שיש, חלונות במסגור אלומיניום ומיזוג מפוצל. קומה א' בנכס כוללת פרטי גמר ותחזוקה טובים.

פיתוח החצר-

הגישה לנכס מתאפשרת דרך שביל פנימי מרוצף גרנוליט היוצא מרחוב דוד אליעזר אל המבנה הדו משפחתי הכולל 2 יח"ד בכתובת דוד אליעזר 60 א' ו - ב'.

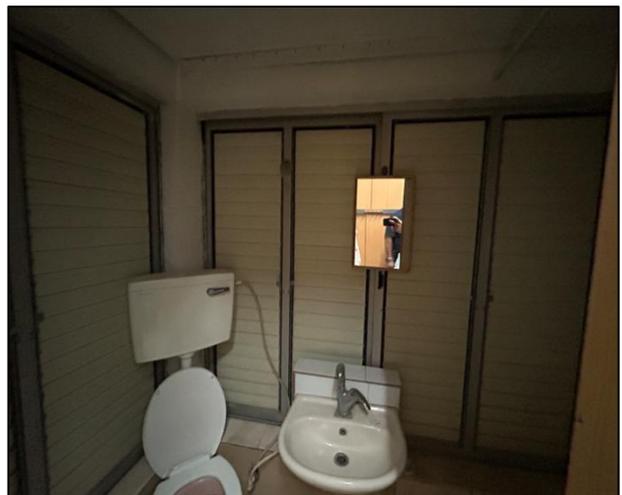
הכניסה לנכס הינה דרך שער ברזל, החצר מרוצפת בחזית בגרנוליט ובעורך באבנים משתלבות, שטח עפר ועצים בגירים. בחצר הבית כאמור הוקמו שטחי מגורים בשטח כולל של כ - 55 מ"ר ללא היתר, שטח המחסן המופיע בהיתר ככל הנראה נהרס/הורחב לטובת שטח המגורים שהוקם.

תשריט הנכס:



תצלומי הנכס שבנדון

קומת קרקע



E&Y שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

יוסף ליזנסקי 27, ראשון לציון I קומה I 3 תל אביב

טלפון: 03-6012420 E-mail: office@ev-shamaut.com

www.ev-group.co.il

קומה א' (בנויה ללא היתר)



תצלומים משטח החצר



9. מצב תכנוני
9.1 תכנית בניין עיר

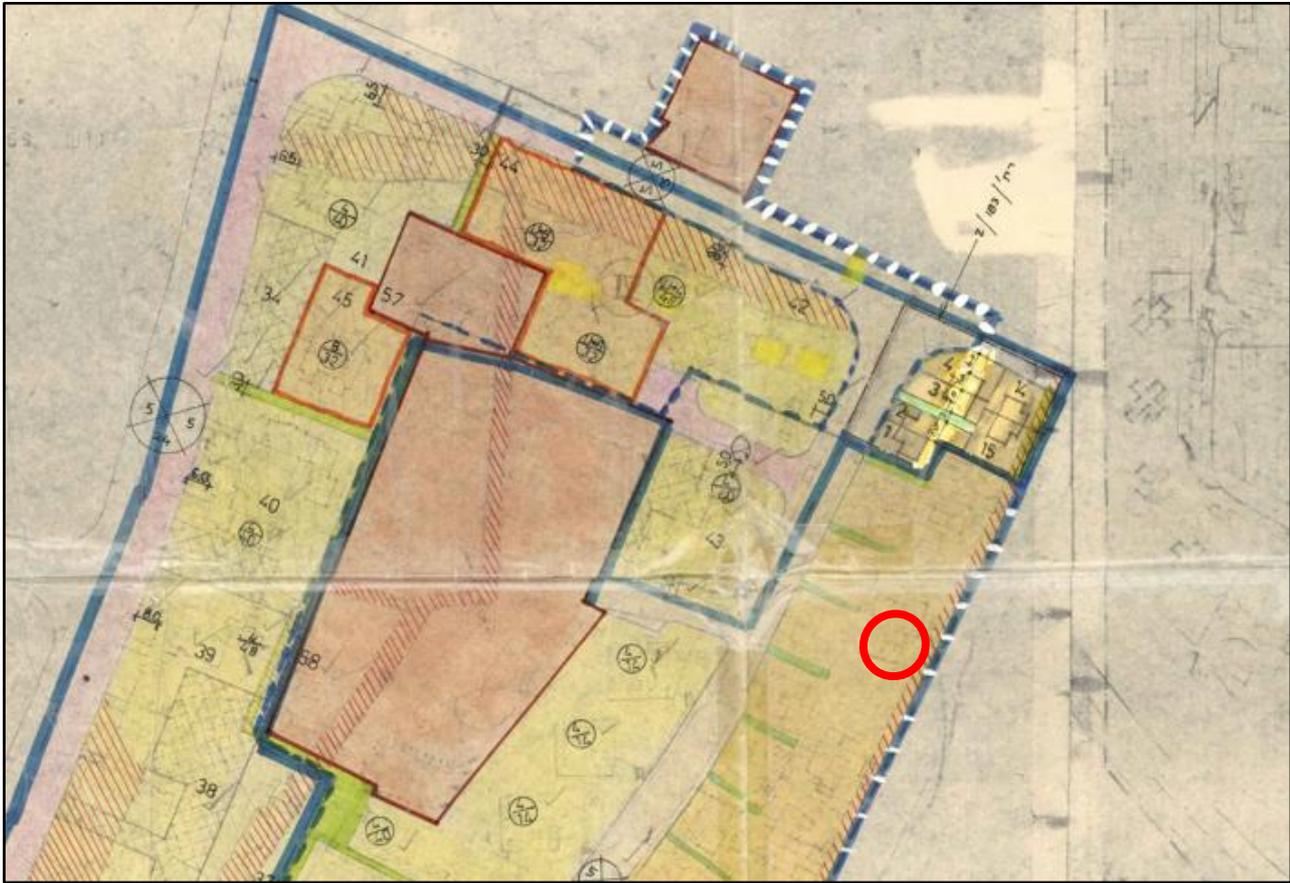
בהתאם לבירורים תכנוניים אשר נערכו באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ואתר רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על החלקה חלות בין היתר הוראות תכנוניות בניין כלהלן:

מס' התוכנית	מהות	תאריך מ.ת.
414-1340819	רח/2000/ט/3	20/04/2025
414-0644799	רח/2000/ב/7	14/11/2023
414-0704312	רח/2000/ט/2	02/10/2022
414-0721472	רח/מק/2000/פ - קווי בנין	22/04/2020
414-0505347	רח/מק/2000/ס הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בבניה שאינה בניה רוויה	18/09/2017
2000/4/ג	הוראות בדבר בניית פרגולות	09/02/2016
414-0201608	רח/מק/2000/כ-כ בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים	09/11/2014
2000/ט	הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	07/01/2014
מק/2000/ב/5	סניטציה במרתפים בבתיים צמודי קרקע.	26/08/2008
תמא/38	לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	18/05/2005
2000/ח	תשתיות חשמל תת קרקעיות	15/08/1996
1/ב/2000	הוראות בדבר מרתפים	28/05/1996
183	כפר גבירול	16/11/1984
3/52/3	תרשי"צ כפר גבירול	04/12/1974
3/52/1	רישום שיכונים ציבוריים בכפר גבירול	12/04/1967
תכניות בהפקדה		
414-0644799	רח/2000/ב/7	-

להלן ריכוז זכויות הבניה העיקריות מתוך התוכניות הנ"ל:

- ייעוד - אזור מגורים א' (ע"פ תב"ע רח/183).
- יחיד לחלקה - 2.
- מס' קומות - 2.
- מס קומות מתחת לכניסה הקובעת - 1.
- שטח בניה מקסימלי לקומה - 110 מ"ר.
- סה"כ שטח בניה מקסימלי ליחיד - 170 מ"ר.
- תוספת שטח עפ"י מק/2000/ס - 7% או בשטח של 50 מ"ר, הגדול מבניהם, ובכל מקרה לא יעלה על 175 מ"ר.
- שטח שירות - על קרקעי - 75 מ"ר (ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, חניון מקורה - 32 מ"ר עבור 2 חניות) - ליחיד.
- מרתף - בקונטור קומת הקרקע.
- קווי בניין - חזית- 5 מ', לצד - 3 מ', לאחור - 5 מ'.

להלן חלק מתשריטת תב"ע 183 ומיקום המגרש (בקירוב) בו מצוי נשוא השומה (עיגול אדום) -



E&Y שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

יוסף לישנסקי 27, ראשון לציון I קומה I AGAM TOWER I 3

E-mail: office@ev-shamaut.com טלפון: 03-6012420

www.ev-group.co.il

10. היתרים ורישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברחובות, להלן פירוט המסמכים:

מספר היתר	תאריך היתר	מהות היתר
9254	09/02/1972	הוספת 2 חדרים, מטבח, פינת אוכל ומרפסת, שינויים בבנין הקיים ומחסן בחצר.

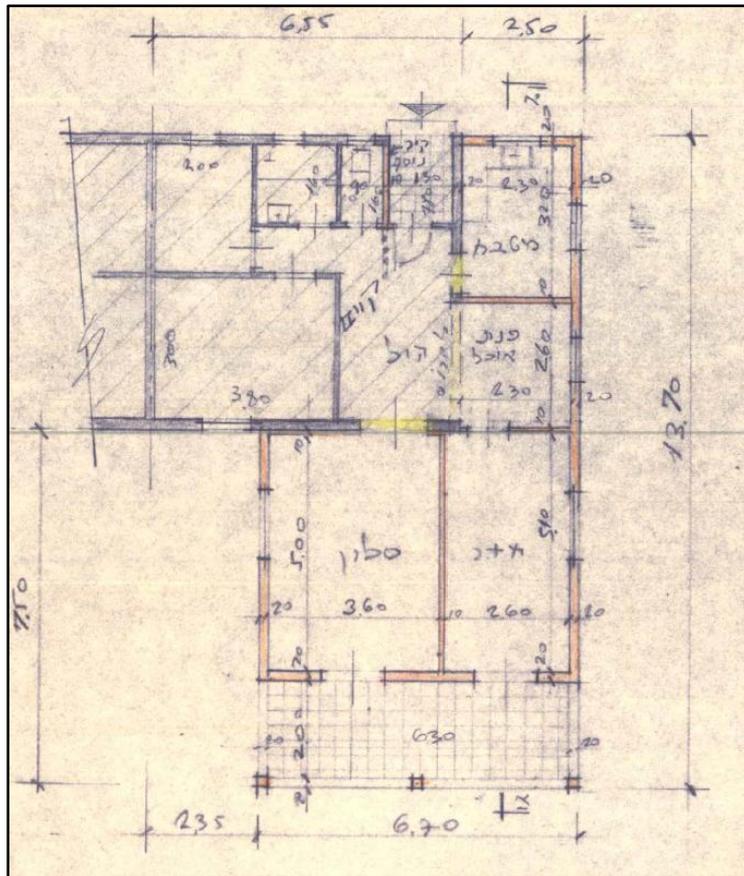
השטח הרשוי המיוחס לנכס שבנדון - 106.30 מ"ר + מחסן בשטח 15 מ"ר.

טופס 4 - לא נמצא בתיק הבניין הסרוק.

חריגות בניה:

מהות	מיקום	שטח
הקמת חלל מגורים מקורה בקיר גבס בשטח של כ- 20 מ"ר.	חצר	כ- 20 מ"ר.
הקמת יחידת מגורים מבניה קלה בשטח של כ- 35 מ"ר המשמשת למגורי שוכר.	חצר	כ- 35 מ"ר.
הקמת שטח מגורים (קומה א') עם גישה גרם מדרגות חיצוני	קומה א'	כ- 80 מ"ר.

תשריט הנכס מתשריט היתר בניה:



E&Y שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

יוסף לישנסקי 27, ראשון לציון I קומה I 3 AGAM TOWER

E-mail: office@ev-shamaut.com טלפון: 03-6012420

www.ev-group.co.il

11. המצב המשפטי

11.1. נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתיים משותפים המתנהל בלשכת הרישום רחובות, מיום 30/10/2025, לגבי גוש 5811 חלקה 11 תת חלקה 2, זכויות הבעלות בנכס שבנדון רשומות ע"ש:

בעלויות : רשות הפיתוח – בשלמות.

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15733/2019/2	25/03/2019	העברת שכירות בירושה	ידעי אפרת	ת.ז.	032552713
				החלק בזכות	
				1 / 10	
15733/2019/2	25/03/2019	העברת שכירות בירושה	מדהלה גלית	ת.ז.	028451856
				החלק בזכות	
				1 / 10	
15733/2019/2	25/03/2019	העברת שכירות בירושה	גמש חורב	ת.ז.	043156512
				החלק בזכות	
				1 / 10	
15733/2019/2	25/03/2019	העברת שכירות בירושה	גמש אורן	ת.ז.	029549391
				החלק בזכות	
				1 / 10	
15733/2019/2	25/03/2019	העברת שכירות בירושה	גמש רונן	ת.ז.	032203822
				החלק בזכות	
				1 / 10	
59318/2022/1	30/10/2022	העברת שכירות בצוואה	גמש חורב	ת.ז.	043156512
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	3387/1987/1	37	31/03/2059
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס
		שטרי תיקון:	15733/2019		בשלמות
על כל הבעלים					

הערות

בנסח רשומות הערות, כדלקמן-

הערה בדבר צו עיקול, שם המוטב: לשכת הוצאה לפועל נתניה, על החכירה של: גמש אורן.

הערה בדבר הערה על מינוי נאמן, שם המוטב: עו"ד טוראל יפעת, על החכירה של: גמש אורן.

הערה בדבר הערה על מינוי כונס נכסים, שם המוטב: עו"ד רובין ליאור מ.ר. 82545, עו"ד כהן יניב מ.ר. 34667.

הערות: תיק הוצל"פ ראשון לציון מס' 07-24-516313, מיום 9/9/2024, על כל החוכרים.

E&Y שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

יוסף ליזנסקי 27, ראשון לציון I קומה I 3 AGAM TOWER

E-mail: office@ev-shamaut.com טלפון: 03-6012420

www.ev-group.co.il

11.2. בית משותף

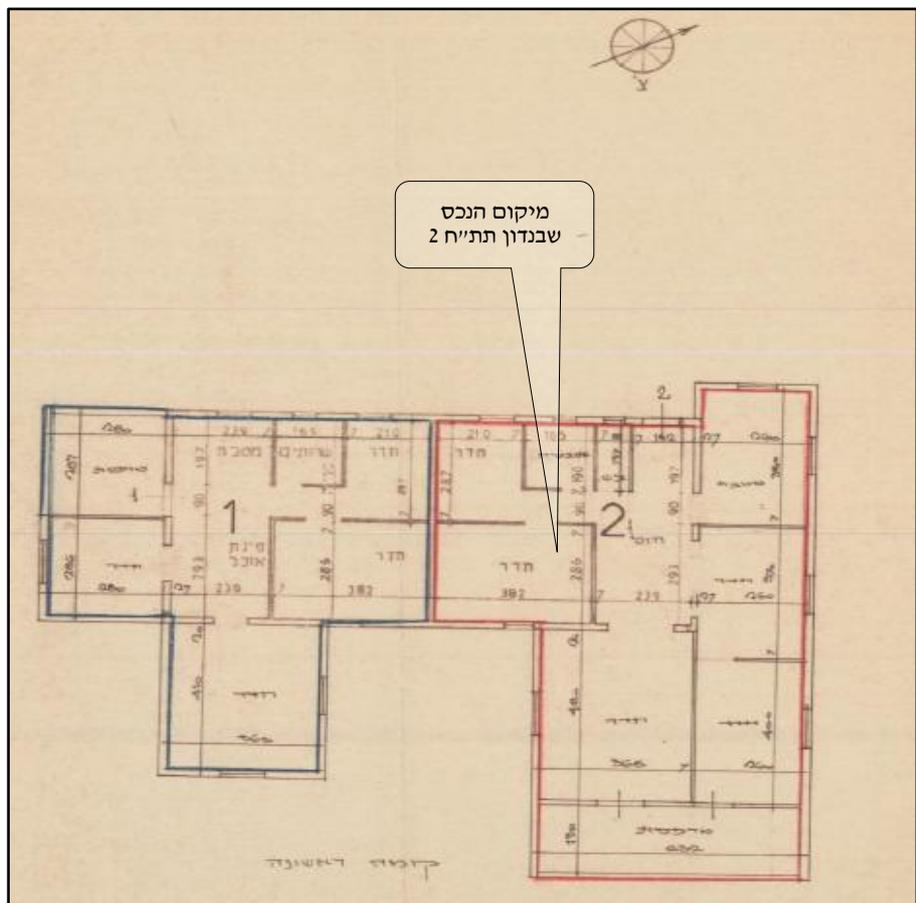
הבניין שבנדון נרשם בפנקס הבתים המשותפים כאשר נכס מושא השומה מהווה דירה הרשומה כדת חלקה 2 חלקה 11 בגוש 5811 הכוללת שטחים כדלקמן:

תיאור דירה	:	דירה.
תיאור קומה	:	ראשונה.
שטח במ"ר	:	86.90 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	:	1/2.

הרכוש המשותף

שטח במ"ר	:	718.00 מ"ר.
תת חלקות	:	3.
שטר יוצר	:	7303/1978.
תקנון	:	מוסכם.
שטר יוצר	:	7303/1978.

תצלום חתך קומת קרקע בבניין המשותף וסימון הנכס שבנדון (תת"ח 2)-



E&Y שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

יוסף ליזנסקי 27, ראשון לציון I קומה 3 AGAM TOWER I

E-mail: office@ev-shamaut.com טלפון: 03-6012420

www.ev-group.co.il

11.3. חוזה חכירה

לא הוצג בפנינו.

11.4. סיכום המצב המשפטי

- הזכויות בנכס שבנדון הינם זכות חכירה מהוונת הרשומה בספרי המקרקעין, יוער כי לא הוצג בפנינו חוזה חכירה, הונח כי קיבולת הבניה הינה סטנדרטית התואמת חוזי חכירה וותיקים לקיבולת של 160 מ"ר..
- זיהוי הנכס הינו עפ"י ביקור פיזי, נסח רישום מקרקעין ותשריט בית משותף.
- הרקע המשפטי המתואר מובא כתיאור והנחה לזכויות המוערכות, אין להסתמך על האמור לעיל ואין לראות בו קביעה משפטית.

12. עקרונות השומה

בהערכת שווי הנכס שבנדון, יש להתחשב בין היתר, בגורמים ובשיקולים הייחודיים הבאים:

- 12.1 מיקום הנכס שבנדון, רחוב דוד אלעזר 60 ב', שכונת אבן גבירול בעיר רחובות.
- 12.2 הובא בחשבון הזכויות במקרקעין כמתואר לעיל, דהיינו זכויות חכירה מהוונות הרשומות בספרי המקרקעין. יוער כי לא הוצג בפנינו חוזה חכירה, הונח כי קיבולת הבניה הינה סטנדרטית התואמת חוזה חכירה וותיקים לקיבולת של 160 מ"ר.

12.3 גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - approach market

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 מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. הגישה מועדפת לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - approach income

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שער היוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - approach cost

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי) גישה זו, רגישה לשינויים בכל אחד ממרכיביה.

יישום גישות השומה

אומדן שווי הנכס שבנדון יבוצע **בגישת ההשוואה והעלות** - דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של בתי מגורים מבונים בסביבה הקרובה לנכס הנישום וחילוץ מרכיב הקרקע לכלל העסקאות אשר התבצעו סמוך ככול האפשר לתאריך הקובע, בהתאם להיתרי הבניה שלהן וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

- 12.4 הובא בחשבון כי שטח המגרש הנישום הינו 359 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 718 מ"ר עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי הכולל 2 יח"ד, נשוא השומה מהווה את היחידה הצפונית.

- 12.5 הובא בחשבון השטח הרשוי בנכס שבנדון וכי נמצאו חריגות בניה. נוכח מטרת חוות הדעת, לא הובא בחשבון עלויות הפחתה/השבה להיתר. שווי הבית חושב לפי שטחו הרשוי בלבד.
- 12.6 התחשבנו בפיתוח הסביבתי הקיים, כמפורט לעיל.
- 12.7 הובא בחשבון באומדן שווי הנכס הפחתה בגין תשלום הקניית בעלות צפוי (נוכח העובדה כי הונח קיבולת בניה של 160 מ"ר). יכולה להיות חשיפה לדמי שימוש שייגבה ע"י רמ"י.
- 12.8 התחשבנו במחירי עסקאות לנכסים דומים שנעשו בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.