

## מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - יחידת הבקרה

תאריך: 10.09.2024

מספרנו: 50189

יח' שומה: 0.3

לכבוד: אריק יהודה

חברת עמידר

אני רוצה להכניס אותך לעוד דוג'

הנדון: בקרה של שומת מקרקעין  
 גוש 38138 חלקה/ות 83  
 שומת השמאית יניב רפאל מיום 03.09.2024  
 תיקכם:

### א. פרטי הבקרה

סוג הבקרה: סקירה עיונית - Desk review  
 יוזם הבקרה: אגף שומה - בקרה מדגמית  
 שם השמאי המבקר: קרן-אור מנדל  
 הלשכה המבקרת: מחוז ירושלים והדרום  
 תאריך ביצוע הבקרה: 10.09.2024

### ב. פרטי הנכס והשומה

(פירוט נוסף במקרה הצורך, יובא בסעיף החערות)  
 מהות הנכס: מגורים  
 הכתובת: אביגדור המאירי 8/4, שכונת נווה זאב  
 גוש / גושים: 38138  
 חלקה / חלקות: 83  
 היישוב: באר שבע  
 זיהוי נוסף (מגרש/ת"ח): תת חלקה 4  
 מטרת השומה: אומדן שווי שוק  
 מועד / מועדים קובעים: 13.08.2024  
 סכום / סכומי השומה: ₪ 840,000

### ג. סעיפי הבקרה

הנושא	תקין	לא תקין	לא רלוונטי	הערות והסברים (סימון "לא תקין" יהיה רק במקרה אי-עמידה בתקינה או בהנחיית השמ"ר וילווה בהסבר בדבר מהות הליקוי)
<b>1 זהות מזמין השומה</b>				
1.1 האם צוין מזמין השומה (תאדם והמוסד)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>2 מטרת השומה</b>				
2.1 האם צוינה מטרת השומה	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2 האם צוינה הזכות הנשומה	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>3 המועדים</b>				
3.1 האם צוין המועד הקובע לשומה	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.2 האם צוין מועד כתיבת השומה	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>4 ביקור בנכס</b>				
4.1 האם צוין מועד הביקור בנכס	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.2 האם נרשמה זהות המבקר ותוארו	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרעין - יחידת הבקרה

הערות והסברים (סימון "לא תקין" יהיה רק במקרה אי-עמידה בתקינה או בהנחיית השמ"ר וילווה בחסבר בדבר מהות הליקוי)	לא רלוונטי	לא תקין	תקין	הנושא	
				<b>זיהוי הנכס הנשום</b>	<b>5</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם אופן זיהוי הנכס בשומה יאפשר איתורו בפועל	5.1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינו הגוש והחלקה	5.2
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוין מס' המגרש ומס' התב"ע / ת. חלוקה	5.3
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינה כתובת עירונית	5.4
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוין מיקום הנכס במבנה / בחלקה / במגרש	5.5
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוין סוג הנכס	5.6
				<b>תאור הנכס והסביבה</b>	<b>6</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורטו המאפיינים הפיסיים של הנכס	6.1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורט השימוש הנעשה בנכס	6.2
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורטו ההצמדות לנכס ושימושן	6.3
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם תוארה סביבת הנכס	6.4
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורט הפיתוח הסביבתי	6.5
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צורף תצלום חזית הנכס (חובה רק בשומה מקיפה)	6.6
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צורף תרשים איתור הנכס על רקע הסביבה (חובה רק בשומה מקיפה)	6.6
				<b>המצב התכנוני</b>	<b>7</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינו תב"עות רלוונטיות ופרטיהן הסטטוטוריים	7.1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורט ייעוד הנכס והשימושים המותרים	7.2
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורטו זכויות הבניה הקיימות	7.3
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורטו זכויות מנוצלות ובלתי מנוצלות	7.4
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינו הוראות תכנוניות רלוונטיות למטרת השומה	7.5
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורט רישוי הבניה (היתרים ובקשות להיתר)	7.6
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינו חריגות בניה וחריגות שימוש	7.7
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינו מקורות המידע התכנוני	7.8
				<b>המצב המשפטי / הזכויות בנכס</b>	<b>8</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צויין מצב הרישום ופרטי הרישום	8.1
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם צוינו פעולות בנכס שטרם נרשמו	8.2
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם פורטו שכירויות בנכס ופרטיהן	8.3
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם צוינו בעלי זכויות אחרים / מחזיקים פולשים וכו'	8.4
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם צוינו פרטי תפעול הנכס (חב' ניהול, דמי ניהול)	8.5
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם צוינו מקורות המידע המשפטי	8.6
				<b>עקרונות גורמים ושיקולים</b>	<b>9</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם הוצגו גישות ושיטות השומה שנבחרו	9.1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם גישת השומה תואמת לנכס ולזכות הנשומה	9.2
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם הוצגו גורמים משפיעים כלליים (פוטנציאל / פסיקה / מגבלות מימוש)	9.3
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורטו מאפייני הנכס שהובאו בחשבון ואופן השפעתם על השומה	9.4
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם יש התייחסות לגורם המע"מ בשומה	9.5

**מדינת ישראל - משרד המשפטים**  
**אגף שומת מקרקעין - יחידת הבקרה**

הערות והסברים (סימון "לא תקין" יהיה רק במקרה אי-עמידה בתקינה או בהנחיית השמ"ר וילווה בחסבר בדבר מהות הליקוי)	לא רלוונטי	לא תקין	תקין	הנושא	
				<b>פרוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי</b>	<b>10</b>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם צוינה זהות המומחה, מומחיותו והענין בו חיווה דעתו	10.1
				<b>סקר שוק / נתוני הבסיס לשומה</b>	<b>11</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם פורטו נתוני הבסיס לשומה ומקורות המידע להם	11.1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם הנתונים רלוונטיים לנכס, לזכות הנשומה ולמועד הקובע	11.2
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם היקף הנתונים מספק לצורך קביעת שווי	11.3
				<b>התחשיב והשומה</b>	<b>12</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התחשיב תואם לנתוני הנכס כפי שהוצגו	12.1
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם התחשיב מבוסס על נתוני סקר השוק שהוצגו	12.2
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם הנתונים הותאמו באמצעות מקדמי התאמה נדרשים	12.3
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם הניתוח ערוך בשיטת השומה הרלוונטית	12.4
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	האם מסקנת השווי נגזרת מן הנתונים ומן התחשיב שהוצג	12.5

**הערות**

.ד

לנתוני ההשוואה ניתנו מקדמי ההתאמה שונים בין היתר מקדם התאמה לזמן.

לעסקת מכר מיולי 2023 ניתנה הפחתה לזמן, לעומת זאת לנתוני ההשוואה משנת 2024 ניתנו תוספות לזמן.

יש לנמק בפרק העקרונות את ההבדלים השונים.

**סיכום ומסקנות**

.ה

התרשמות וציון כללי לשומה

מסקנת הבדיקה לנוכח הממצאים:

שווי הנכס שנקבע בשומה בסך

5 (ציון מ-1 עד-5, 1 - ציון נמוך 5 - ציון גבוה)

ניתן לאשר את השומה הנסקרת - בכפוף לנכונותם של הנתונים העובדתיים שבשומה

כמפורט לעיל סביר למועד הקובע בכפוף לנכונותם של הנתונים העובדתיים שבשומה

**לידיעת מזמין השומה**

.ו

בברכה,

**קרן אור**

קרן אור מנדל  
שמאית מקרקעין בכירה  
מחוז ירושלים והדרום

העתק: יחידת הבקרה - אגף שומת מקרקעין

השמאי עורך השומה המבוקרת