

הזמנה להציע הצעות לרכישת וילה בשכונת ברנע ב' באשקלון

מוזמנות בזאת הצעות לרכישת וילה בשכונת "ברנע
ב'" באשקלון (רח' הגאות) בגוש 1936 חלקה 136
מגרש 467 באשקלון, כדלקמן:

1. הנכס נהנה מנוף לים.
2. שטחו של המגרש הינו 601 מ"ר ברוטו. על
המגרש בנוי בית מגורים בן 3 קומות (הבית
כולל בפועל 7 חדרים כולל סלון + מרתף).
3. מציע שיזכה בהתמחרות יחתום עם הח"מ על
חוזה שאת נוסחו יהיה ניתן לקבל במשרד
הח"מ.
4. להצעה יש לצרף, שיק בנקאי או ערבות בנקאית
בלתי מותנית בסך של 10% מסכום ההצעה
(אך לא פחות מ-300,000 ₪) לפקודת עו"ד
איתן ארז, שתוקפה יהיה עד 31.12.19. מציע
או מעוניין, שהצעתו תתקבל והוא יחזור בו
מהצעתו, תחולט הערובה שהפקיד.
5. **הצעה יש להגיש למשרד הח"מ עד ליום
30.7.19.**
6. המכירה אינה כפופה לדיני המכרזים והח"מ
איננו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר
או הצעה כלשהי. הח"מ רשאי לנהל מו"מ עם
המציעים או מי מהם או לערוך התמחרות
במשרדו.
7. כל חתימת הסכם כפופה לאישור בנק מזרחי
טפחות ואישור בית המשפט המחוזי בבאר שבע
8. לפרטים נוספים ותיאום ביקור בנכס ניתן לפנות
בדואר אלקטרוני: לעו"ד מור בן שושן- במייל-
mor-b@eitan-erez-law.com

איתן ארז, עו"ד

דרך מנחם בגין 23, תל אביב

טל: 03-5669002, פקס: 03-5669001

טופס הגשת הצעה לרכישת זכויות מר אבנר אשוש במקרקעין הידועים כגוש 1936
חלקה 136 (בשלמות) מגרש מס' 467 לפי תכנית ד/ 316 א (1/110/03/4) (להלן:
"הנכס")

1. אני הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ שכתובתי ברח' _____
טל: _____ פקס: _____
דוא"ל _____,

מציע לרכוש את הזכויות בנכס שבנדון (להלן: "הממכר").

2. תמורת הממכר אני מתחייב לשלם סך של _____ ש"ח בצירוף מע"מ כדין.

3. אני מבקש לרכוש את הממכר, כאמור לעיל, במצבו הנוכחי "As Is". אני מאשר שבדקתי בעצמי ועל אחריותי את מלוא הפרטים הנוגעים לממכר והנני מוותר מראש על כל טענה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו, בקשר לכל מצג ו/או טענה באשר לממכר.

4. רכישת הממכר תיכנס בתוקף רק בתנאי שתקבל את אישורו של בנק מזרחי טפחות בע"מ ובתנאי שהצעתי תקבל את אישורו של בית המשפט המחוזי בבאר שבע.

5. להבטחת תשלום הסכום המוצע על ידי אני מפקיד שיק בנקאי לפקודתך בשיעור של 10% מהצעתי (אך לא פחות מ-300,000 ש"ח), כלומר _____ ש"ח / ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס _____ ש"ח שתוקפה עד ליום 31.12.2019 לפקודתך. למען הסר ספק מובהר כי עו"ד איתן ארז ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ רשאים לחלט את הערבות שהמצאתי בכל מקרה שהצעתי תזכה ואחזור בי מהצעתי ו/או אפר את ההסכם. הערבות תוחזר אלי אם תידחה הצעתי או לאחר אי אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בבאר שבע.

6. ידוע לי ואני מסכים לכך שעו"ד איתן ארז ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ אינם חייבים לקבל את הצעתי ובית המשפט המחוזי בבאר שבע אינו חייב לאשר את זכייתי, מכל סיבה וללא נימוק כלשהוא. ידוע לי ואני מסכים שתהיה רשאי לקיים הליך של התמחרות בין המציעים שהגישו הצעות, ו/או לקיים הליך של מו"מ, ו/או כל הליך אחר לבחירת ההצעה הזוכה על פי שיקול דעתך הבלעדי.

_____ חתימה:

_____ תאריך

תאריך: 21 אפריל, 2019
מספרנו: 4.45519

שומת מקרקעין מלאה

בית מגורים חד משפחתי
רח' הגאות 7, שכונת " ברנע ב", אשקלון
גוש 1936, חלקה 136 (בשלמות)
מגרש מס' 467 לפי תכנית לפי תכנית ד/316 א (1/110/03/4).



רח' גוש עציון 18 אשקלון 📍
ת.ד. 349, מיקוד 78102 📧
0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0 📠
0 8 - 6 7 1 6 7 4 9 📞
0 8 - 6 7 1 6 7 4 8 / 5 / 6 📞
avigil.bitton@gmail.com 📧

לבקשתך, הנני מגישה בזאת חוות דעת לעניין שווי הנכס שבנדון.

נערך ביקור בנכס ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה "אשקלון" ולהלן חוות דעתי:

1. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות דעתי לקבוע את אומדן שווי זכויות הבעלות של **אשוש (עשוי) אבנר ת.ז 000073403** בנכס שבנדון, במכירה בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

❖ הדו"ח מיועד לצורך הצגתו בבית משפט ואף אין בו משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות לרוכשים/משקיעים כלשהם.

❖ אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתו בפורום כלשהו) ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

❖ הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשווי/מחירו של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

❖ הדו"ח תקף רק כשהוא חתום על ידי.

2. תאריך הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 4/3/2019 ע"י בן נבון, מתמחה.
הביקור בוצע בנוכחות דוד עשוי (בנו של בעל הזכויות).
נכון ליום הביקור הנכס משמש למגורי דוד עשוי ואיב ובני משפחתם.

3. תאריך הקובע להערכה:

המועד הקובע לשומה הינו ה- 4 מרץ, 2019.

4. פרטי הנכס:

1936	גוש:
136 (בשלמות)	חלקה:
467 לפי תכנית ד/316 א (1/110/03/4).	מגרש מסי ¹ :
601 מ"ר.	שטח המגרש:
מרתף, קרקע וקומה א'.	קומה:
קומת מרתף בשטח של כ- 83.06 מ"ר	שטח בנוי ברוטו ¹ :
קומת קרקע בשטח של כ- 177.46 מ"ר	
<u>קומה א' בשטח של כ- 52.43 מ"ר</u>	
סה"כ שטח בנוי כ- 312.95 מ"ר	
פרגולות כ- 11.45 מ"ר	הצמדות:
מרפסת פתוחה כ- 34.61 מ"ר	
בעלות הרשומה בפנקס הזכויות	זכויות:
בית מגורים חד משפחתי.	מהות הנכס:
רח' הגאות 7, שכונת "ברנע ב", אשקלון.	מיקום:



¹ ע"פ תוכנית מאושרת ההיתר מסי' 2015387

רח' גוש עציון 18 אשקלון 📍
 ת.ד. 349, מיקוד 78102 📧
 0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0 📞
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 9 📞
 08 - 6716748/5/6 📞
 avigil.bitton@gmail.com 📧

5. מצב משפטי:

5.1 הופק על ידי העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21/04/2019:

גוש: 1936, חלקה: 136, שטח במ"ר: 601 מ"ר (מס' ישן של החלקה 1936/47).

5.1.1 רשומה בעלות ע"ש:

אשוש (עשוש) אבנר ת.ז. 000073403 – בשלמות.

5.1.2 רשומה משכנתא לטובת:

< בתאריך 25/05/2016 נרשמה משכנתא בדרגה שווה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסך- 1,860,000 ₪, בשלמות על כל הבעלים.

< בתאריך 25/10/2017 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסך- 2,140,000 ₪, בשלמות על כל הבעלים.

5.1.3 הערות:

< בתאריך 1/11/2015 רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית אשקלון, הערות: מס' תיק 722007 בקשה מס' 20140171 מיום 21/7/15.

< בתאריך 15/04/2018 נרשם צו עיקול לטובת בית המשפט המחוזי בבאר שבע בשלמות, הערות: תיק בימ"ש המחוזי ב"ש תיק מס': ת"א 4983-04-18 מס' צו: 02000410מק, מיום 10/4/18 על כל הבעלים.

< בתאריך 3/5/2018 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום בבאר שבע, הערות: תיק בימ"ש השלום בבאר שבע תא"ק 30831-04-18 מס' צו: 02012735מק, מיום 15/5/18 על כל הבעלים.

< בתאריך 23/05/2018 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום ברחובות בשלמות, הערות: תיק בימ"ש השלום רחובות תא"ק 33767-05-18 מס' צו: 02024670מק, מיום 30/4/18 על כל הבעלים.

< בתאריך 04/06/2018 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט המחוזי באר שבע, הערות: תיק בית משפט המחוזי בבאר שבע מס' תא"ק 65765-05-18 מס' צו: 02034223מק, מיום 30/5/18 על כל הבעלים.

< בתאריך 12/07/2018 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד ערב אוהד מס' זיהוי 26085 בשלמות, הערות: תיק בימ"ש מחוזי ב"ש פשי"ר 25243-04-18, מיום 4/6/18.

5.2 הוצג לעיוני מסמך מאת החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ מיום 8/3/2006:

אישור בגין תשלום על הוצאות פיתוח- אבנר עשוש מגרש 136 בגוש 1936 במתחם ברנע ב' ו- ג' באשקלון. המסמך מאשר כי שולמו מלוא הוצאות הפיתוח לחברה הכלכלית לאשקלון בע"מ. סך הוצאות הפיתוח עמד על 156,144 ₪ כולל מע"מ.

5.3 בבדיקה מפרוטקול משיבת ועדת משנה לתכנון ובניה אשקלון מיום 21/07/2015 נמצא כי

נרשמה הערה לפי סעיף 27 בגין הממצאים שעלו בסעיף 5 בפרוטוקול:

”עפ”י תוכנית מדידה עולה כי שינוי פילר בשטח, וכן גדר קדמית נבנתה בסטייה קלה מגבול המגרש (מהווה פלישה לזכות דרך), הסטייה הינה מינורית, דרוש רישום הערה בטאבו לעניין פלישת הגדר.”

5.4 הערות למצב המשפטי:

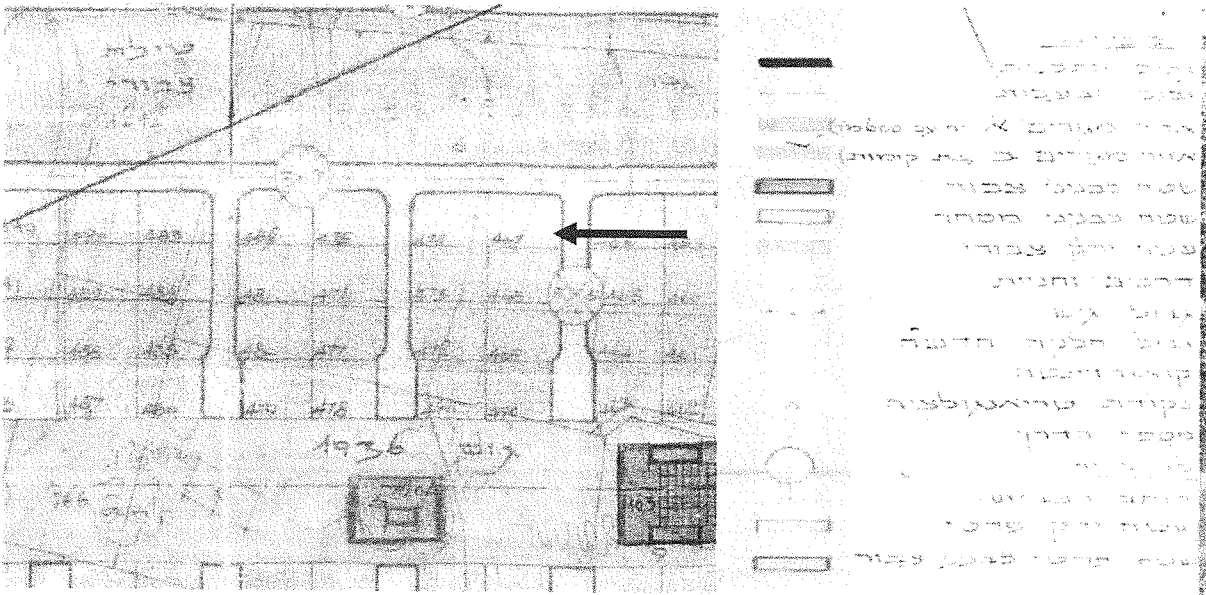
< השומה מבוססת על המידע המשפטי כפי שמפורט לעיל וכפי שהוצג בפני.

6. מצב תכנוני: על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

6.1 תכנון: על הנכס חלות התכניות הבאות:

מס' תכנית	תאריך כניסה לתוקף	י.פ.	הוראות וזכויות בניה
1/110/03/4 (מס' ישן ד/316א)	28/11/1963	1052	מגרש מס': 467. התכנית מייעדת את המגרש ביעוד מגורים א'. זכויות בניה ע"פ התכנית: < לא יעלה על 25% משטח החלקה לכל קומה + 5% משטח החלקה לבניני עזר. < מס' הקומות: 2 קומות מקסימום. < יחידת דיור אחת לכל חלקה. < קווי בניין: כמסומן בתשריט. צד: 3 מ', אחר: 5 מ' (מינימום). התכנית כפופה לתכנית מתאר אשקלון (101/02/4).
101/02/4 (תכנית מתאר)	04/07/1974	2023	הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה למרחב התכנון המקומי אשקלון, ויעוד שטחים כדלהלן: דרכים ראשיות, אזורי מגורים, שטחים למסחר, אזורי תעשייה ומלאכה, שטחים ציבורים ירוקים, שטחי ספורט ופארקים, אתרי עתיקות. התכנית מייעדת את המגרש ביעוד מגורים א'. זכויות בניה ע"פ התכנית: < 25% לקומה סה"כ. < מס' קומות: 1 או קוטג' 2 קומות. < גודל מגרש: 600 מ"ר. < 2% בנייני עזר. < מותר בניית מרתף תחת מלוא תכנית הקרקע. < מרווחים מינימליים: בהתאם לתכנית מפורטת.
151/101/02/4	05/05/2003	5177	יצירת מסגרת תכנונית להסדרת נושא המחסנים בבניה צמודת קרקע. התכנית מתירה בניית מחסן בשטח מקסימלי של 6 מ"ר ברוטו ובגובה 2.4 מ'.
2135/מק/4	16/12/2002	5138	יצירת מסגרת תכנונית בנושא בניית מצללות בבניה צמודת קרקע במגורים ובשטח לבנייני ציבור. התכנית מתירה הקמת מצללות בחצר בית מגורים עד 15 מ"ר או 1/5 משטח החצר ע"פ הגדול יותר ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר.

תשריט המגרש מתוך התב"ע:



לסיכום המצב התכנוני:

< מידע תכנוני בכתב חתום על ידי הוועדה גובר על המידע המפורט לעיל. במידה ויוצג מידע כזה יש בו כדי לשנות חוות דעת זו. חוות דעת זו מבוססת על המידע שנתקבל בעי"פ וכמפורט לעיל.

7. רישוי: מעיון בתיק הבניין נמצא כמפורט להלן:

7.1. רישוי:

מהות	תאריך	סוג המסמך
מגורים – בניה חדשה צמודי קרקע. הקמת יח"ד חד משפחתית כקוטיג הכולל: מגורים, מרתף ובתוכו ממ"ד, מחסנים דירתיים, בריכת שחיה, פרגולות מבטון, משטח חניה ל- 2 כלי רכב והקמת גדרות בעל ההיתר: אשוש אבנר. הוצג לעיוני העתק מתכנית היתר מאושרת.	31/05/2011	היתר מס' 2011209
מגורים – תוספת – תכנית מצבית. אישור בדיעבד לתוספות ושינויים ליח"ד חד משפחתית כקוטיג הכולל: תוספת למגורים, הגדלת המרתף, הגבהת גובה המרתף, ביטול מעלית, ביטול פרגולה, הגבהת מפלס ה- +0.00, תוספת מרפסת פתוחה, שינויים בפיתוח, ביטול בריכת שחיה והגבהת גדרות. בעל ההיתר: אשוש אבנר. הוצג לעיוני העתק מתכנית היתר מאושרת.	10/12/15	היתר מס' 2015387
עייש אשוש אבנר הגאות 7 אשקלון אשר נבנו לפי היתר 2011209, 2015387 מיום 29/11/2015	10/01/16	טופס 4

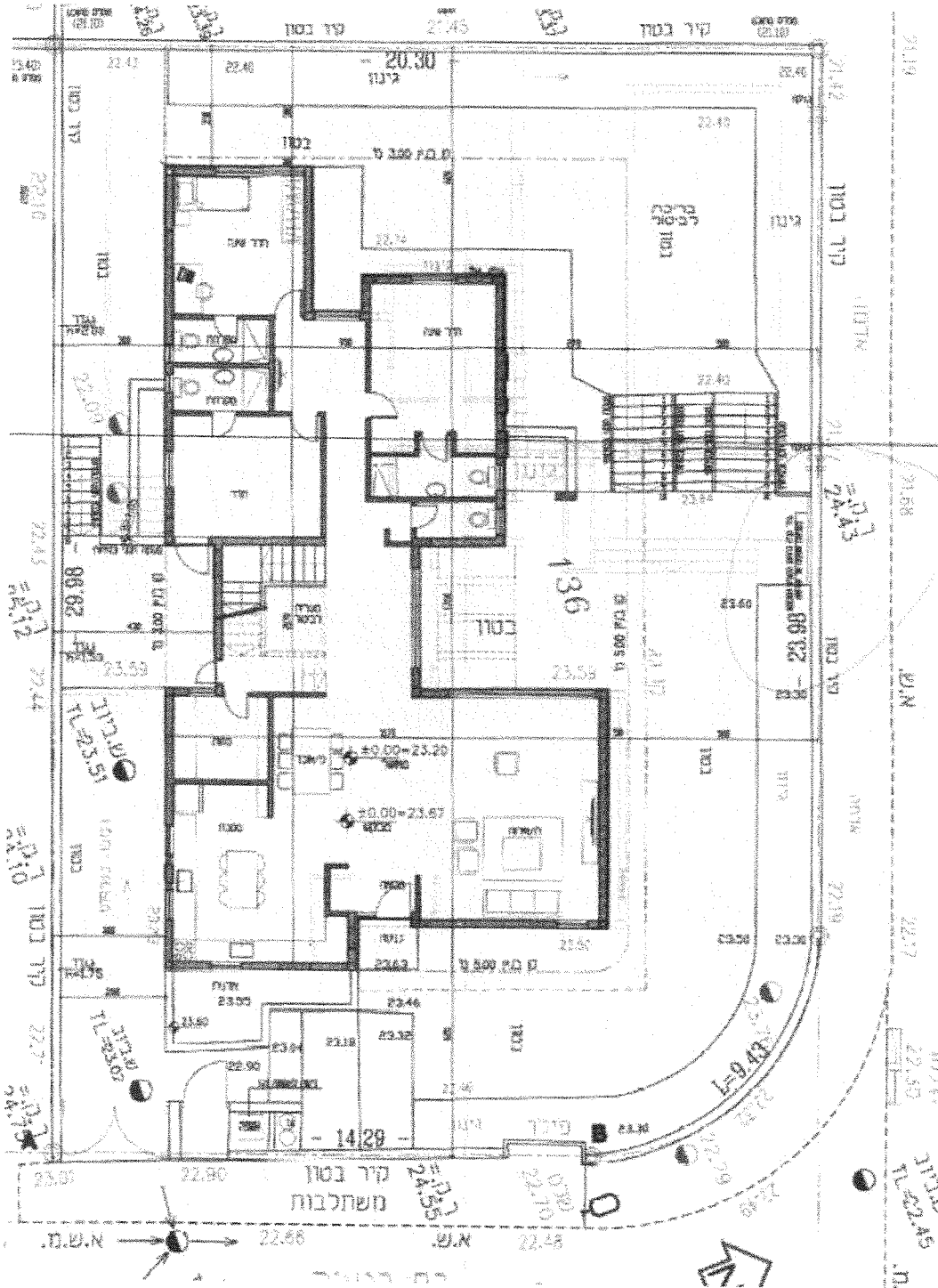
7.2 תיק פיקוח:

מבירור מול הגב' אביבה חסן, ממחלקת פיקוח בניה שבעיריית אשקלון נמסר בע"פ כי לא קיים תיק פיקוח לנכס הנישום.



7.3 תשריט הבית ע"פ תכנית היתר מס' 2015387.

פיתוח המגרש:



רח' גוש עציון 18 אשקלון
 ת.ד. 349, מיקוד 78102
 0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 9
 08-6716748/5/6
 avigil.bitton@gmail.com

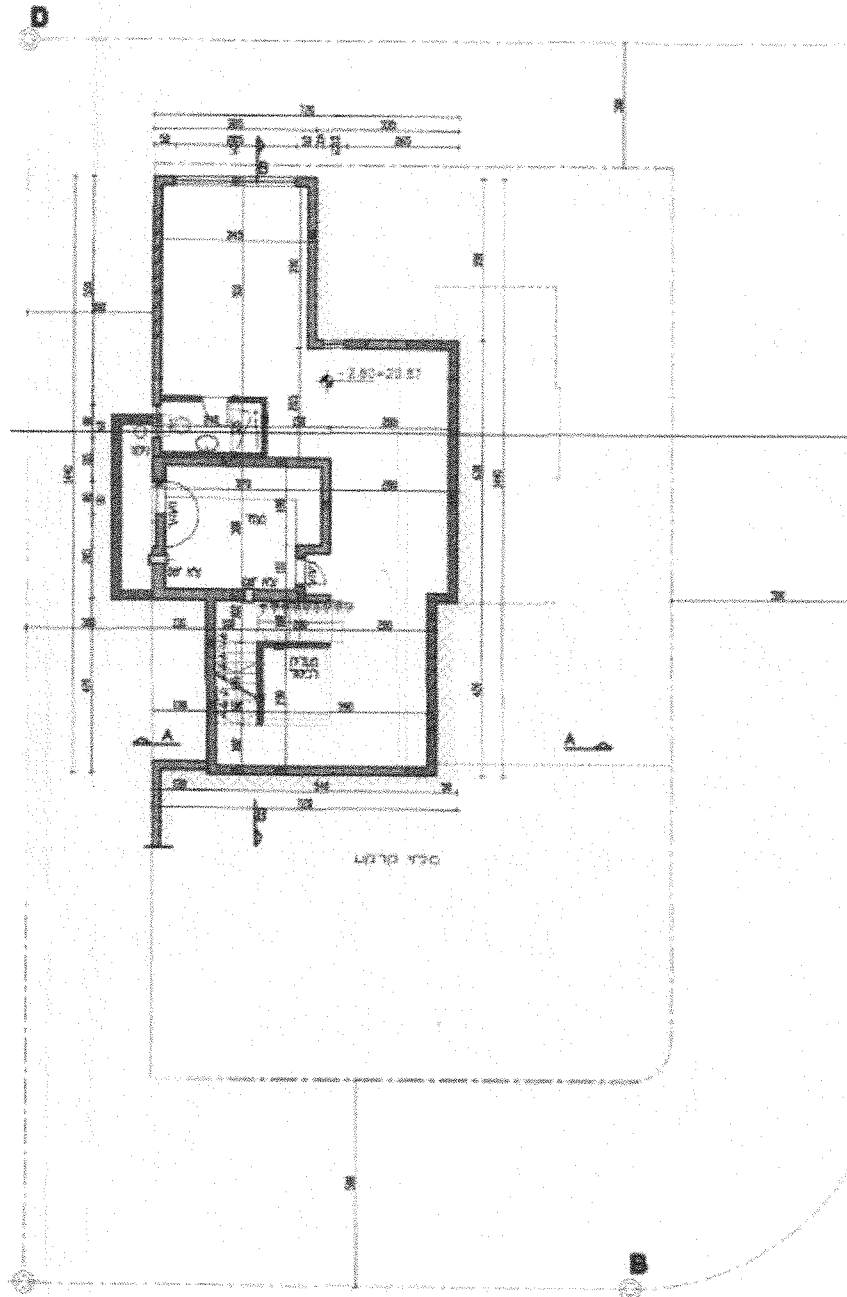
עמוד 9 מתוך 26



אביגיל ביטון

— שמאות ויעוץ מקרקעין —

קומת מרתף:



חברת קונסטרוקציה ונדל"ג סטודיו



רח' גוש עציון 18 אשקלון 📍
ת.ד. 349, מיקוד 78102 📧
054-6851000 📞
08-6716749 📞
08-6716748/5/6 📞
avigil.bitton@gmail.com 📧

עמוד 10 מתוך 26

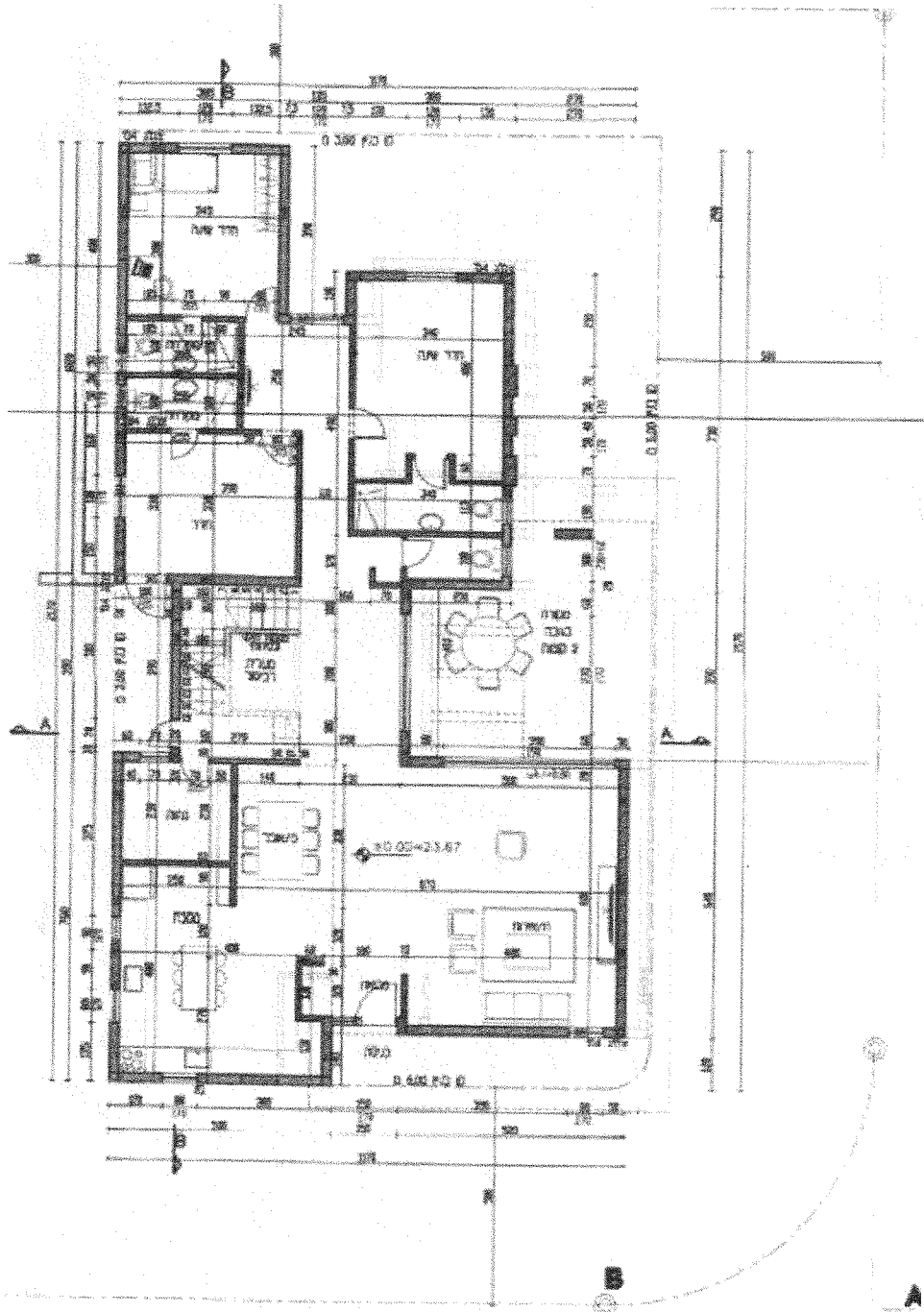
מספרנו: 4.45519



אביגיל ביטון

— שמאות ויעוץ מקרקעין —

קומת הרקע:



תכנית קומת הרקע לקצת 1000

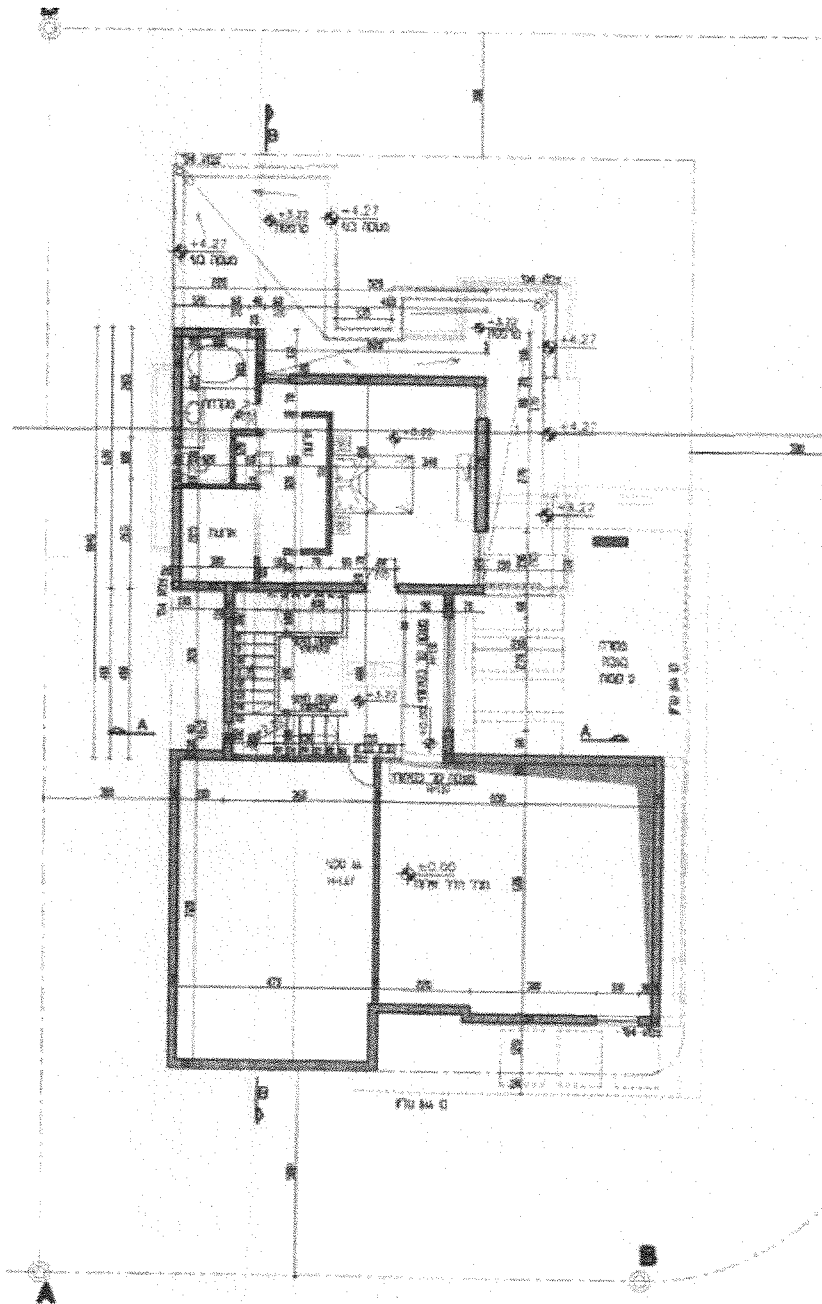


רח' גוש עציון 18 אשקלון 📍
ת.ד. 349, מיקוד 78102 📧
054-6851000 📞
08-6716749 📞
08-6716748/5/6 📞
avigil.bitton@gmail.com 📧

עמוד 11 מתוך 26

מספרנו: 4.45519







קומה א'



תוכנית קומה א' קניין סוסו



התוכנית שהוצגה בפני תואמת לבנוי בפועל.

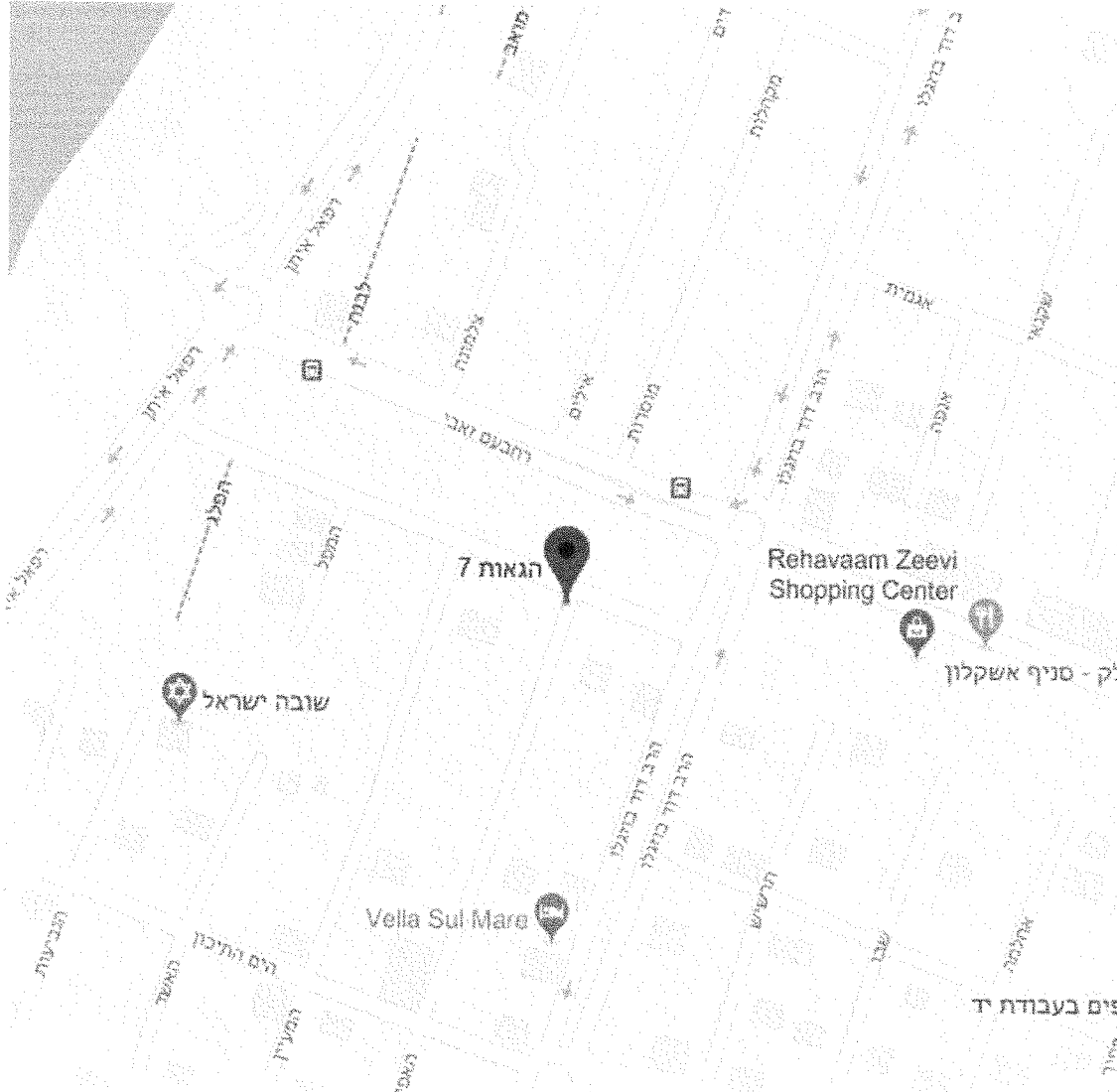
 רח' גוש עציון 18 אשקלון
 ת.ד. 349, מיקוד 78102
 0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 9
 08 - 6716748/5/6
 avigil.bitton@gmail.com

עמוד 12 מתוך 26

מספרנו: 4.45519

8. תיאור הסביבה:

8.1 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה בית מגורים חד משפחתי בשטח בנוי של כ- 313 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של כ- 601 מ"ר הפונה בחזיתו לרח' הגאות, שכונת "ברנע ב'", אשקלון.



8.2 שכונת "ברנע ב'" ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר אשקלון.

8.3 רח' הגאות הינו רחוב משני ללא מוצא הניצב לרח' האוקיינוס.

8.4 הנכס ממוקם בחלקו הצפוני של הרחוב ובעברו המערבי.

² ללא הצמדות

רח' גוש עציון 18 אשקלון
 ת.ד. 349, מיקוד 78102
 0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 9
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 8 / 5 / 6
 avigil.bitton@gmail.com







עמוד 13 מתוך 26

מספרנו: 4.45519

- 8.5 הנכס ממוקם בשורה מס' 7 מקו הים ועל אף זאת נהנה (נכון להיום) מנוף מלא לים.
- 8.6 סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד משפחתית, לצד מבני ציבור ומרכזים מסחריים, בקרבת הנכס מתחם קניות.
- 8.7 האוכלוסייה המאפיינת את האזור מחדתך סוציאקונומי גבוה.
- 8.8 הנכס ממוקם באזור שקט.



- 8.9 הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות חלקים.

 רח' גוש עציון 18 אשקלון
 ת.ד. 349, מיקוד 78102
 0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 9
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 8 / 5 / 6
 avigil.bitton@gmail.com

עמוד 14 מתוך 26

מספרנו : 4.45519



אביגיל ביטון

שמאות ויעוץ מקרקעין

8.10 השכונה נחשבת לאיכותית עם רמת ביקושים טובה.

הנכס גובל כדלהלן:

מדרום - מגרש ריק.

מצפון - רחוב האוקיינוס ומעברו שצ"פ.

ממזרח - רחוב הגאות ומעברו מגרש ריק.

ממערב - מגרש ריק.

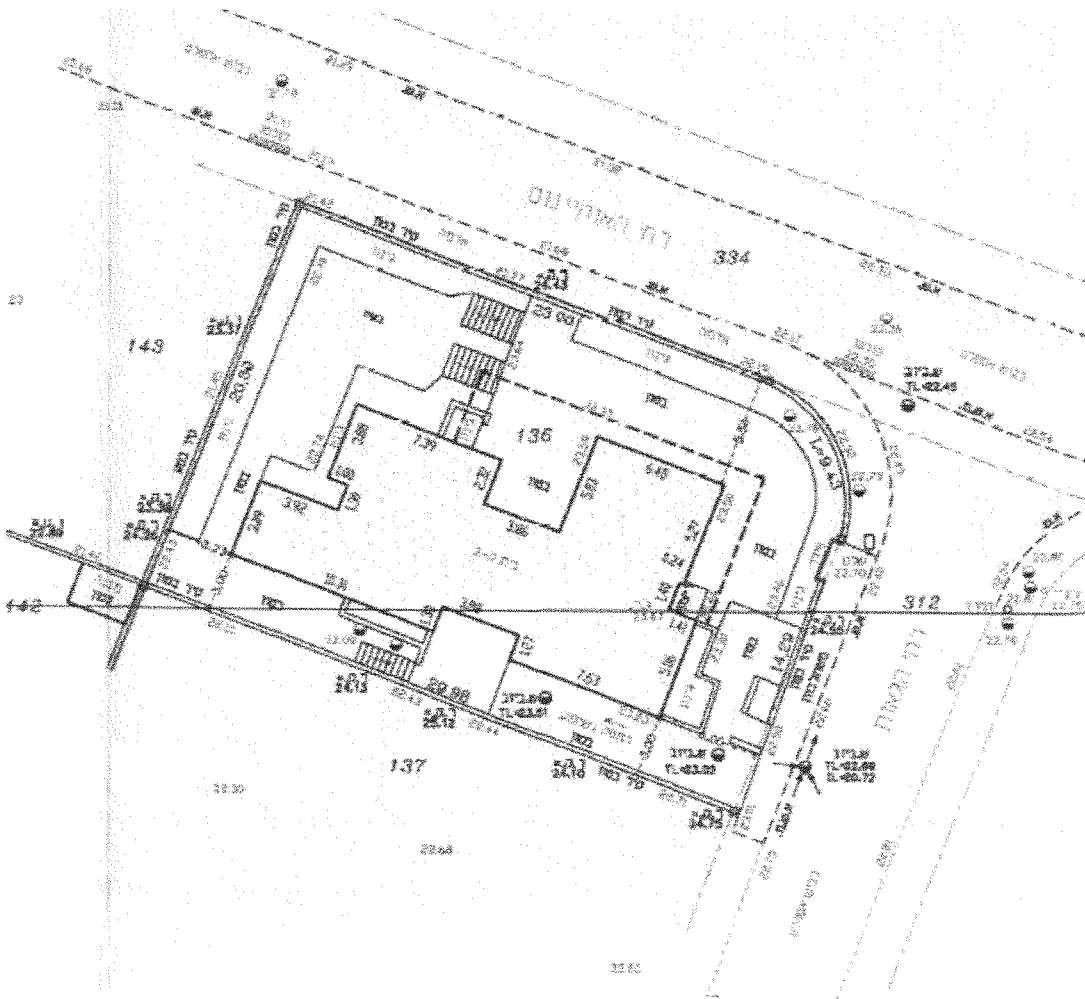
9. תיאור המגרש והבית:

9.1 הנכס בנוי על מגרש פינתי בשטח של כ- 601 מ"ר בצורת מעין מלבן רגולרי ובמידות:

חזית לרחוב הגאות כ- 22.4 מ', עורף כ- 21.4 מ', עומק כ- 25 מ'.

מבנהו הטופוגרפי של המגרש מישורי וכולל שיפוע קל ממזרח למערב, הנכס מוגבה ממפלס הרחוב.

תשריט המגרש:



רח' גוש עציון 18 אשקלון
ת.ד. 349, מיקוד 78102
054 - 6851000
08 - 6716749
08 - 6716748/5/6
avigil.bitton@gmail.com

עמוד 15 מתוך 26

מספרנו: 4.45519

- 9.2 על המגרש בנוי בית מגורים חד משפחתי בן 3 קומות.
- 9.3 הבית בנוי שלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חוץ שליכטה צבעונית וגג בטון הכולל בחלקו רעפים.
- 9.4 הבית כולל בפועל 7 חדרים (כולל סלון) + מרתף לפי הפירוט להלן:
קומת מרתף מפלס 2.8 - :
 ממ"ד (המשמש כחדר שינה), מבואה הכוללת פינת ישיבה וחדר רחצה.
קומת קרקע מפלס 0.00 + :
 מבואת כניסה, מטבח, סלון, פינת אוכל הכוללת יציאה למשטח מרוצף, חדר מדרגות למרתף הכולל יציאה לחצר, חדר כביסה/מזווה, תא שירותים, הול, 3 חדרי שינה הכוללים כל אחדחדר רחצה (אחד מהם כולל יציאה חיצונית לחצר שנחסמה בארון).
קומה א' מפלס 3.22 + : חדר שינה הורים הכולל חדר ארונות וחדר רחצה הכוללים יציאה למרפסת חצי היקפית, פינת משפחה, חלל אחסנה בגג.
- 9.5 **רמת הגמר משופרת (ע"פ התרשמות ויזואלית) וכוללת:**
 ארון מטבח מודרני הכולל "איי" ומשטח עבודה משיש, ריצוף באריחי גרניט פורצלן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום ותריס גלילה חשמלי, דלתות ומשקופים תואמים, קרניזים, כלים סניטרים משופרים, דלת כניסה מעוצבת מדגם "פלדלת", מיזוג אוויר מרכזי ומפוצל, הנמכות גבס, קיר "בריקים" ותאורה שקועה.
 מצב פיזי³: סביר.
 מצב תחזוקתו⁴: טובה למעט קילופי טיח במס' מוקדים לרבות סימני רטיבות.
- 9.6 **פיתוח חוץ -**
גינה מטופחת הכוללת:
 משטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בטון, מערכת אינטרקום דירתית⁵, מערכת מצלמות אבטחה, משטחי בטון, בית עץ בעורף הנכס, חניה הכוללת שער חשמלי.

³ ע"פ התרשמות ויזואלית בלבד.

⁴ ע"פ התרשמות ויזואלית בלבד.

תמונות הנכס:

מרתף:



קומת קרקע:



⁵ לא נבדקה תקינות

רח' גוש עציון 18 אשקלון 📍
 ת.ד. 349, מיקוד 78102 📧
 0 5 4 - 6 8 5 1 0 0 0 📠
 0 8 - 6 7 1 6 7 4 9 📞
 08 - 6716748 / 5 / 6 📞
 avigil.bitton@gmail.com 📧

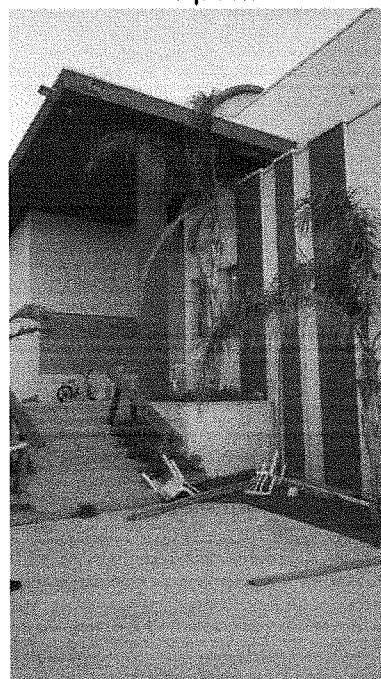
עמוד 17 מתוך 26

מספרנו: 4.45519

קומה א':



פיתוח חוץ:



גוש עציון 18 אשקלון
ת.ד. 349, מיקוד 78102
054 - 6851000
08 - 6716749
08 - 6716748 / 5 / 6
avigil.bitton@gmail.com

עמוד 18 מתוך 26

מספרנו: 4.45519

10. עקרונות ושיקולים בהערכת השווי:

- א. בקביעת אומדן שווי הנכס יובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:
- מיקום הנכס בישוב אשקלון בכלל ומיקומו הפיזי בשכונת "ברנע" בפרט.
 - שטח בית המגורים מסי' החדרים ואופן חלוקתם, כפי שעולה מתכנית היתר ומהבנוי בפועל.
 - רמת פרטי הגמר ואופי הבניה.
 - שטח המגרש, צורתו ומבנהו הטופוגרפי.
 - המצב השורר בשוק המקרקעין.
 - הזכויות בנכס בבעלות הרשומה בפנקס הזכויות.
 - אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי.
 - רמת מחירי המקרקעין בסביבה תוך ביצוע התאמות והפחתות הנדרשות בהתאם לנתוני הנכס הנדון.
 - המצב התכנוני החל על הנכס כמפורט לעיל.
 - הזכויות המשפטיות בנכס כמפורט לעיל.
 - ראה הערות למצב המשפטי סעיף 5.3.
 - הנכס ייחודי וכולל תכנון אדריכלי מודרני ויוקרתי.
 - כמו כן הנכס כולל היקפי בנייה גדולים.

ב. גישות השומה:

- גישת השוואה - מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.
- גישת העלות - מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכום של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.
- גישת היוון ההכנסות - מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

- ג. בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה

בגישת העלות ובגישת השוואה.