



בטי"ד

09/03/2026

תאריך

בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון, כבוד השופט דניאל שרז.

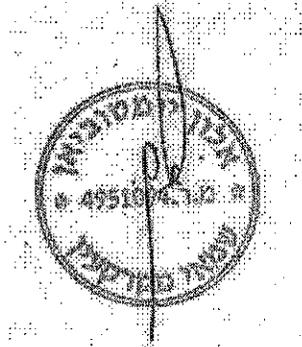
לידי

מס' עמודים 24 עמודים (כולל עמוד זה)

הגדון: חוות דעת מומחה - תמ"ש [REDACTED]
הערכת שווי שוק - שומת מקרקעין מלאה מבוססת הנחה.
יחידה צפונית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב הנח"ל 16 ראשון לציון.
הידוע כגוש: 6286 חלק מחלקה: 188.

שלום רב,

- מצ"ב חוות דעת מומחה.



בברכה,





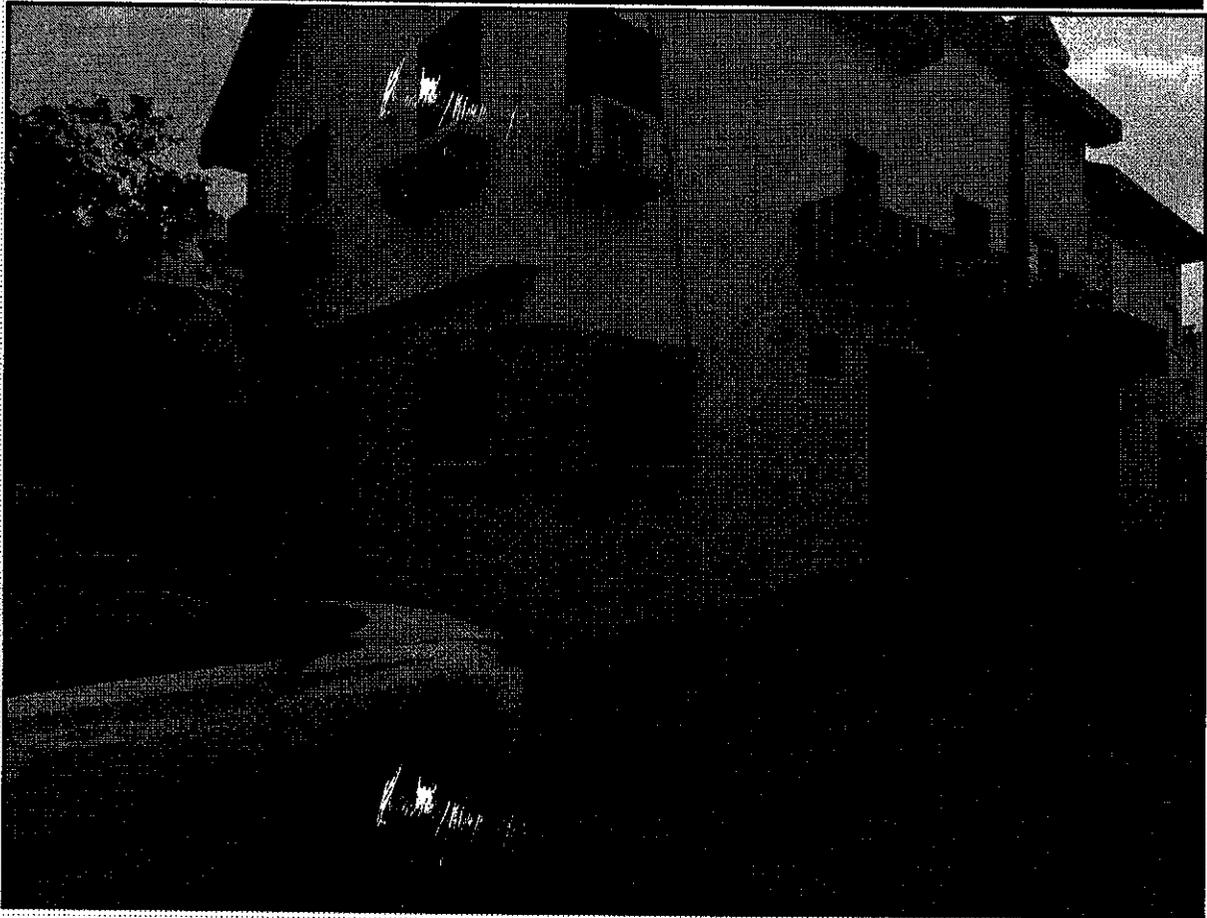
סימוכין: 26-269

חוות דעת מומחה

הערכת שווי שוק - שומת מקרקעין מלאה מבוססת הנחה.

יחידה צפונית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב הנח"ל 16 ראשון לציון.

הידוע כגוש: 6286 חלק מחלקה: 188.





חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלון יומטוביאן.

אני, החתום מטה נותן חוות דעת זו, במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בביד' הנשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

להלן פרטי השכלתי והכשרתי:

מקצועית והכשרה פרטי השכלה

תואר ראשון גיאוגרפיה אורבנית באוניברסיטת בר אילן.

לימודי תעודה שמאות מקרקעין בטכניון.

קורסים והשתלמויות מקצועיות:

- קורס גישור.
- השתלמות בתחום מיסוי במקרקעין מטעם אוניברסיטת בר אילן.
- השתלמות עומק מנהל מקרקעי ישראל.
- קורס לחוות דעת מומחים מטעם המכון הישראלי לחוות דעת מומחים.
- לימודי תואר שני אוניברסיטת בר אילן.

ניסיון מקצועי:

- מומחה ברשימת המומחים מטעם בית המשפט בתחום שמאות מקרקעין.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית משפט.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית הדין הרבני.
- שמאי מורשה במאגר השמאי הממשלתי.
- הכנת חוות דעת לכונסי נכסים.
- חוות דעת למתן אשראי.
- טיפול בנושא מיסוי מקרקעין כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
- הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.





בס"ד

הנדון: חוות דעת מומחה

הערכת שווי שוק - שומת מקרקעין מלאה מבוססת הנחה.

יחידה צפונית במבנה קוטני' דו משפחתי ברחוב הנח"ל 16 ראשון לציון.

חידוע כגוש: 6286 חלק מחלקה: 188.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י בימ"ש לענייני משפחה בפתח תקווה בהתאם להחלטת כבי' השופט דניאל שרוז בתיק **6286/188** להעריך את שווי זכויות בעלות במושעי' בנכס כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד בהתאם להנחיותיו. אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ו/או הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יחא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- ג. שימוש בשומה זו שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
- ד. תהערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

הערה:

לצורך עריכת חוות הדעת וזיחוי הנכס נבדקו בין היתר: העתק רישום ממוחשב, פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק בניין.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין ביום 27/01/2026.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 27/01/2026.





1. תיאור כללי של הנכס

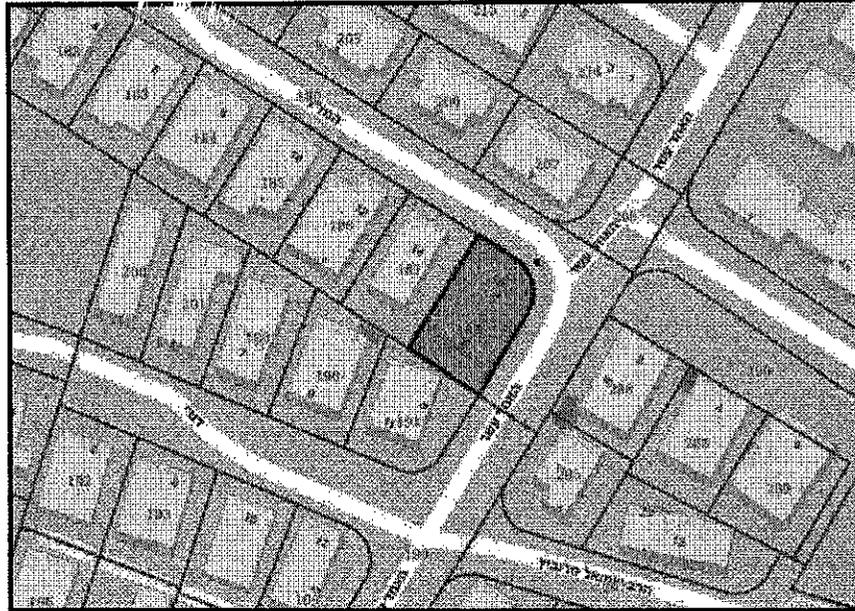
- מחות הנכס: יחידה צפונית במבנה קוטגי דו משפחתי.
כתובת הנכס: הנח"ל 16 ראשון לציון.
פרטי הנכס: גוש: 6286 חלק מחלקה: 188.
שטח החלקה הרשום: 502 מ"ר בהתאם להעתק הרישום הממוחשב.
שטח המגרש: 251 מ"ר בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
סח"כ שטח הנכס: כ- 175 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מסי 9, המדידה מקורבת ואינה מחווה תחליף למדידת מודד מוסמך.
שטחים נוספים: משטחי חניה, מרפסת פתוחה בשטח כ- 11 מ"ר.
בעלות: [REDACTED]



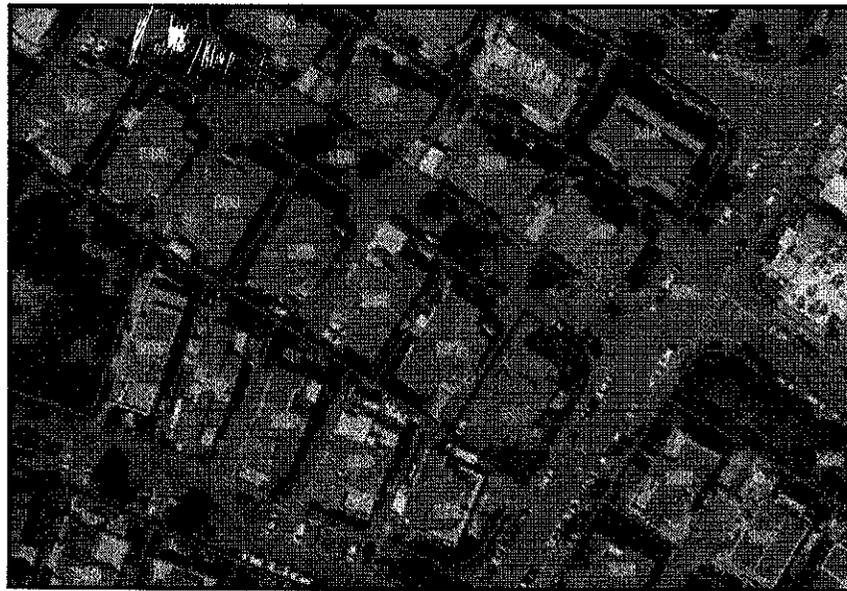


2. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב הנח"ל בשכונת ירביבים בעיר ראשון לציון.
הרחוב מתווה רחוב זו סטרי צדדי שקט סלול אבנים משתלבות.
הנכס ממוקם בפנת רחוב האחד עשר המהווה רחוב זו סטרי צדדי שקט.
תנועת כלי הרכב מקומית בעיקרה.
באזור הנכס לא קיימת מצוקת חניה.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה.
הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצלום אוויר סביבת הנכס:





3. תיאור החלקה המבנה והנכס

6.1 תיאור החלקה

הנכס הנישום מהווה את חלקה 188 בגוש 6286 ששטחה הרשום 502 מ"ר.

גבולות החלקה:

מצפון: רחוב הנח"ל.

מדרום: חלקה 191 עליה בנוי בית מגורים.

ממזרח: רחוב האחד עשר.

ממערב: חלקה 187 עליה בנוי בית מגורים.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן קטום.

בתחום החלקה מבנה דו משפחתי – הנכס מהווה את היחידה הצפונית.

שטח המגרש 251 מ"ר בהתאם לחלק היחסי ברכיש המשותף.

מצייב תשריט החלקה מתיק הבניין.

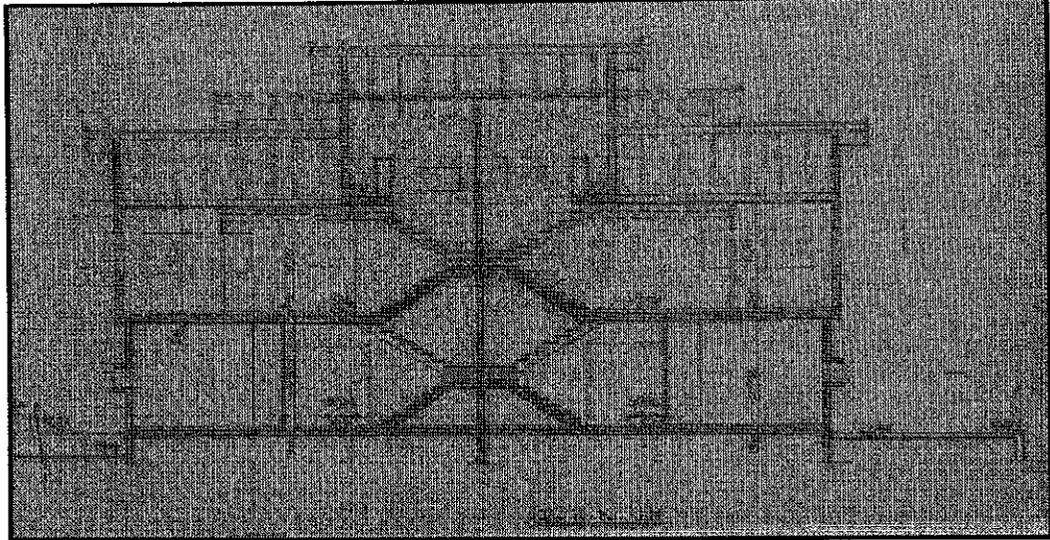




6.2 תיאור המבנה.

המבנה מחוזה יחידה צפונית במבנה קוטגי דו משפחתי בן כ- 36 שנים.
המבנה מתנשא לגובה של שתי קומות מעל קומת קרקע.
הבניה קשיחה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון ומחופה טיח, קירות בלוקים וגג רעפים.

מציב תמונת חתך המבנה מתוכנית החיתך:



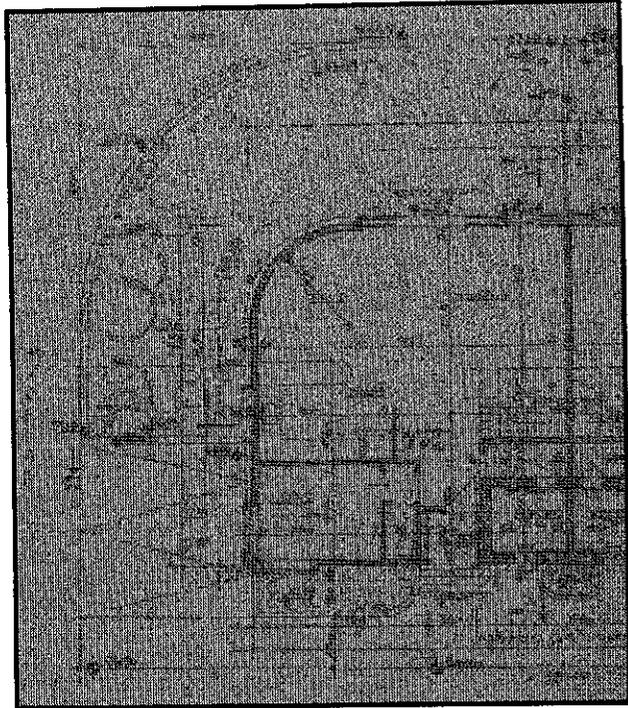


6.3 תיאור הנכס.

הנכס חזיתי לרחוב וכולל 3 כיווני אוויר – צפון – מערב – מזרח.
הנכס כולל 5 חדרים עלית גג ומקלט בחלוקה פנימית כדלקמן:

קומת קרקע:

חדר מגורים, מתסן, חדר שירותים, מקלט ומטבח.
הערה: נערכו שינויים פנימיים.



סה"כ שטח הקומה: כ- 88 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מסי 9, המדידה מקורבת
ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

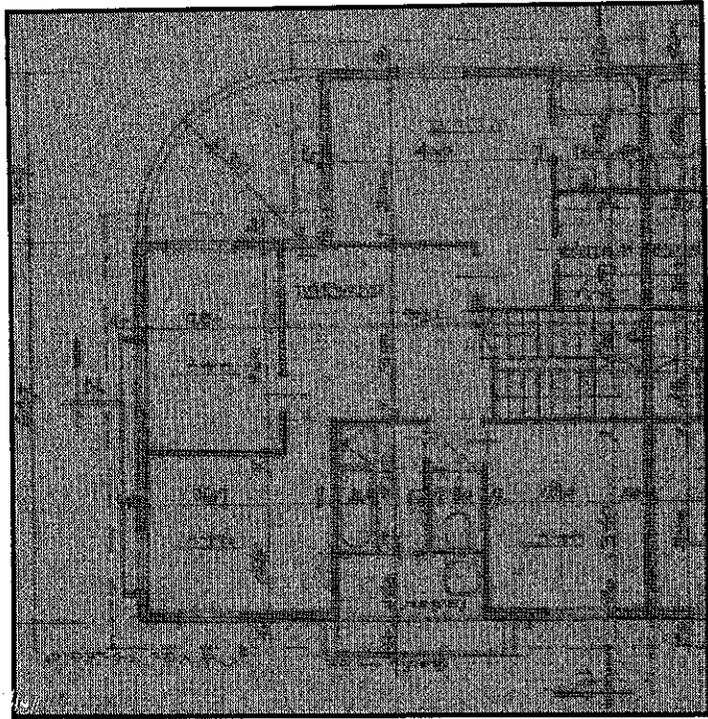
שטחים נוספים: משטחי חניה.





קומה א':

יחידת חורים חכוללת חדר ארונות וחדר רחצה ושירותים, 3 חדרי שינה, פינת משפחה, חדר רחצה, חדר שירותים, מרפסת שירות, מרפסת פתוחה.



סחי"כ שטח הקומה: כ- 77 מ"ר בחתום להוראות תקן שמאי מסי 9, המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

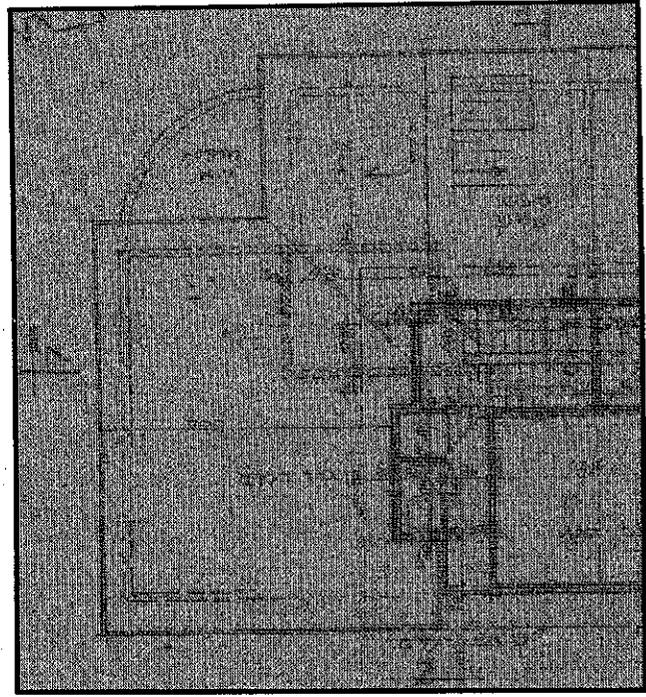
שטחים נוספים: מרפסת פתוחה בשטח כ- 11 מ"ר.





קומת גג

מבואה, חדר רחצה ושירותים.



סה"כ שטח הקומה: כ- 10 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9, המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

סה"כ שטח הנכס: כ- 175 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9, המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

שטחים נוספים: משטחי חניה, מרפסת פתוחה בשטח כ- 11 מ"ר.
הערה: תקרת עליונה חגג משופעת.





רמת גמר והתחזוקה תואמים לגיל המבנה.

פרטי הגמר כוללים בין השאר:

מטבח: ארונות דו קומתיים, משטח עבודה משיש.

ריצוף: קרמיקה.

כלים סניטריים: סטנדרטיים, ארונות טואלט בחדרי הרחצה.

בנוסף: דלת כניסה מתוסמת, מיזוג אוויר, חצר מגוננת הכוללת משטחים מרוצפים ועצי נוי.

תמונות הנכס:



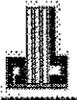


4. המצב התכנוני ורישוי

7.1. תכנון.

ממידע המופיע באתר חועדה מקומית ואתר רמ"י הנכס נכלל בין היתר בתחום התכנון הבאות:

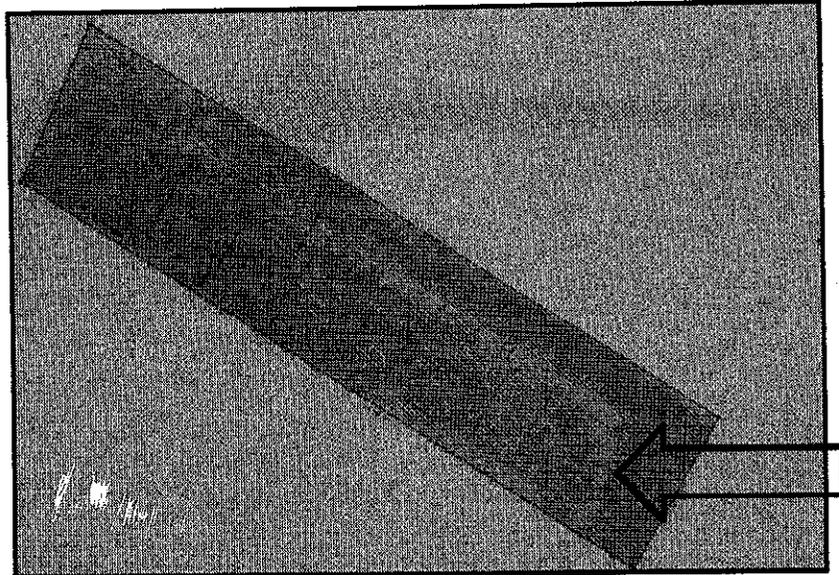
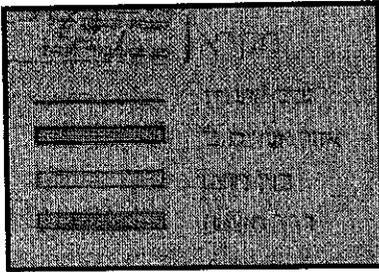
מספר תוכנית	שם התוכנית	תאריך הסטטוס
413-1993923	רצ/מק/1/1/26/2 חוראות לבניית מרתפים באזור א - ב	11/02/2026
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	17/01/2019
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	26/06/2017
1/37/1/1/מס	רצ/מק/1/1/37/1 שינוי שיפוע גג רעפים	16/12/2015
1/1/6/1	קביעת שטח חדרים על הגג	28/06/2012
1/26/1/1	תוספת שימוש למרתפים אזור א - ב	08/02/2010
2/1/1/1/מס	קידוי מרפסות פתוחות	26/08/2008
2/25/1/1/מס	חוראות בנייה למחסנים - תיקון	15/04/2007
1/מס/1/1/מס	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	31/01/2007
1/21/1/1/מס	בריכות שחיה - שינוי חוראות	27/09/2006
1/1/5/1	חלל בגג רעפים	29/09/2005
37/1/1/מס	קביעת גובה מגורים	19/01/2005
1/1/ג	שטחי שירות	09/03/2004
30*1*1	גגונים ופרגולות באזורי מגורים	10/12/2001
1/25/1/1/מס	קביעת קווי בנין וחוראות בנייה למחסנים	21/12/1998
29/1/1/מס	גדל מגרש מינימלי - אזור מגורים ב'	21/12/1998
26/1/1/מס	חוראות לבניית מרתפים באזור א - ב	22/05/1998
28/1/1/מס	קווי בנין לחקמת מעלית	22/05/1998
25/1/1/מס	חוראות בניה למחסנים.	24/09/1997
21/1/1/מס	חוראות בניה לבריכות	21/02/1997
1/1/1/1/מס	תיקון מרפסות פתוחות	18/11/1996
18/1/1/מס	קווי בנין במגרשים פינתיים	14/07/1996
1/1/ג		29/04/1993
1/1/ח	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	15/08/1991
1/1/ב/א	תיקון לתקנון 1/1/1/א	13/11/1990
1/1/א/א	בניה על גגות. (תיקון)	08/12/1988
5/13/1	מפורטת	09/07/1987
3/13/1	שיכון סלע	18/06/1987
1/1/ג	בניה על גגות.	11/09/1986
1/1/ג	תיקון זכויות למתאר 1/1	10/08/1978
1*1	תכנית מתאר ראשלי"צ	30/07/1970
118		30/07/1953
6/R		26/03/1942





ממכלול התכניות עולה בין השאר:

החלקה נכללת באזור מגורים ב' מגרש 10 מתוקף תבייע 05/13/1, מיקום החלקה בתשריט חזבייע



להלן עיקרי זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר (בהתאם לתבייע 3/13/1).
- יחיד למגרש נטו 2 יחיד (בהתאם לתבייע 3/13/1).
- רוחב חזית מינימלית 16 מ' (בהתאם לתבייע 3/13/1).
- אורך חזית מינימלית 18 מ' (בהתאם לתבייע 3/13/1).
- מס' קומות 2 קומות (בהתאם לתבייע 3/13/1).
- שטח עיקרי 30% לקומה, סח"כ 60% (בהתאם לתבייע 3/13/1).
- שטח שירות 15% (בהתאם לתבייע 1/1/1 ג).
- מרתף קונטור קומת קרקע (בהתאם לתבייע 1/1/1 ג).
- חדר יציאה לגג 23 מ"ר ליחיד (בהתאם לתבייע 6/1/1).
- קווי בניין חזית א' - 5 מ', חזית ב' - 4 מ', צדדי - 3 מ' (בהתאם לתבייע 5/13/1).

הבהרה: זכויות הבניה המוצגות לעיל הינן בהתאם למידע המוצג באתר הועדה המקומית ומרשנות ישירה לתכניות המוצגות באתר ובכפוף לנתוני המגרש נשוא חו"ד. זכויות בניה הסופיות הקובעות הינן הניתנות רק ע"י הועדה המקומית ובכפוף לדרישותיה.





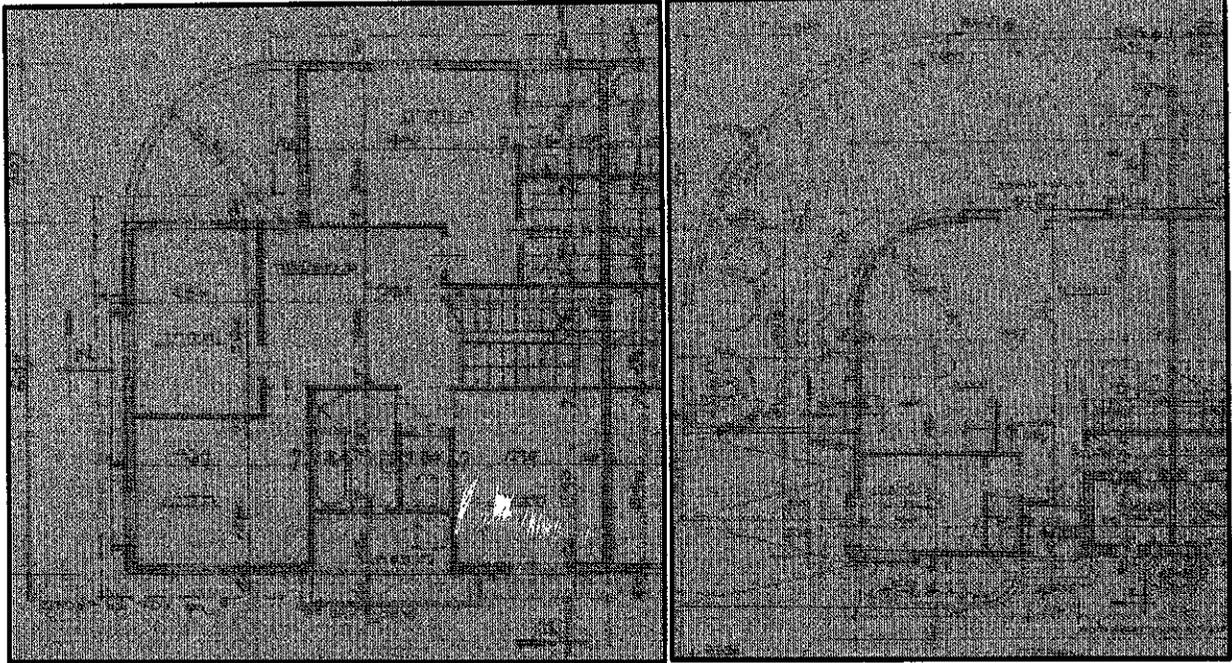
7.2. רישוי.

- אותרה תכנית היתר מס' רש/89/10801 מיום 16/04/1989 ומהותה: בית מגורים פרטי דו משפחתי.
- אותרה תכנית היתר מס' רש/90/11351 מיום 08/03/1990 ומהותה: תוספת 2 תדרים בעליית גג לבית פרטי דו משפחתי.

מצייב תשריט הנכס מתוכנית היתר מס' 90/11351.

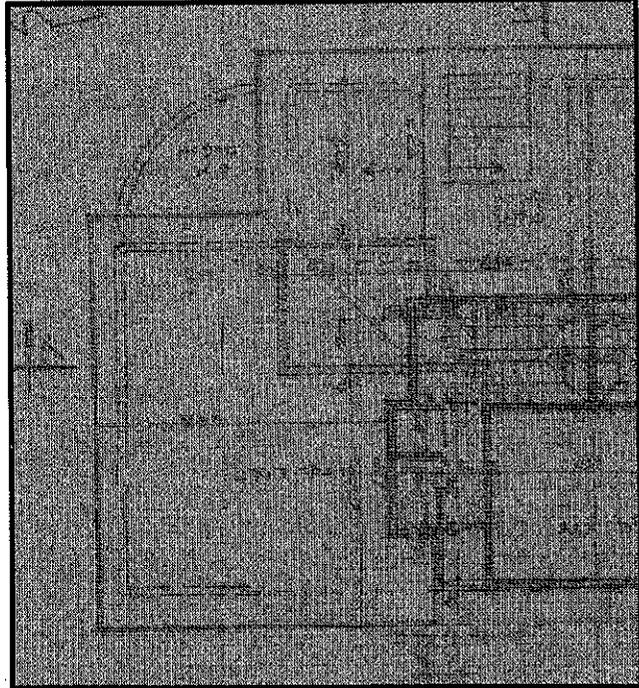
קומה א':

קומת קרקע:





קומת גג:



בליקור נמצא כי המחסן הדירתי בקומת קרקע צורף לשטח הנכס, גובה חלל המחסן תקני בתכנית ההיתר מופיע כי גובה חלל המחסן הינו 2.2 מ'. בנוסף נמצא כי חלק מחלל הגג בשטח כ- 12 מ"ר צורף לשטח הנכס כמסומן באופן סכימטי. בהערכת השווי הובאו בחשבון השטחים שבהיתר בלבד.¹

¹ במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יופחתו משוויי עלויות התאמה להיתר בסך 80,000 ₪.
16

סימוכין: 26-269
כתובת: תנח"ל 16 ראשון לציון





7.4. רשות העתיקות.

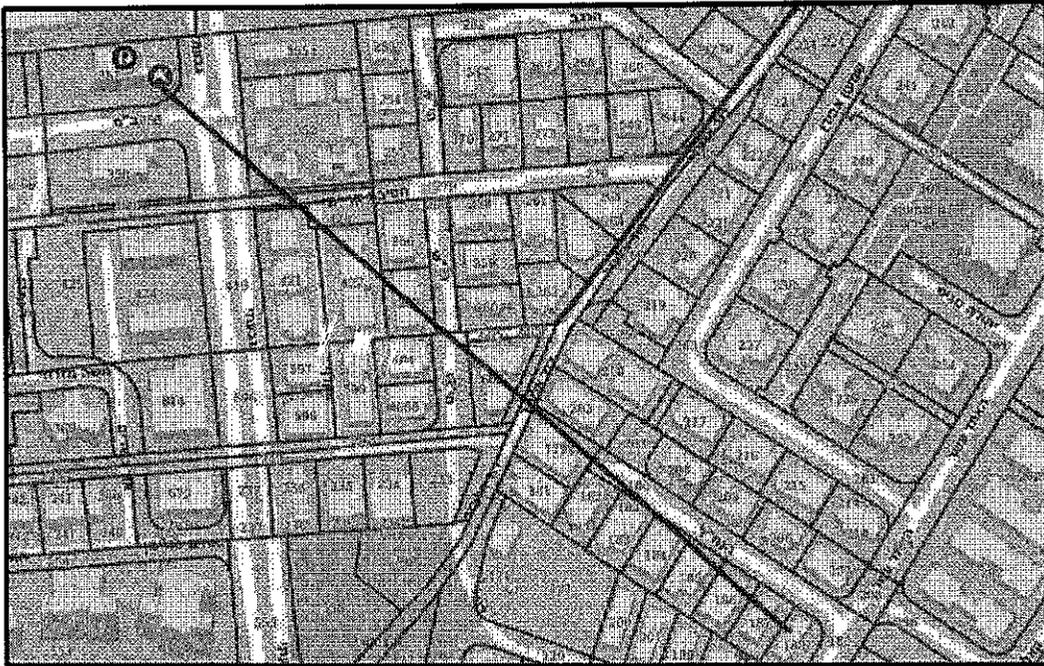
- בהעתק הרישום לא מופיעה הערה בדבר אתר עתיקות.

7.5. קרקע מזהמת.

- בהעתק הרישום אין אזכור ו/או התייחסות לנושא של סיכוני סביבה.
- עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של המשרד לאיכות הסביבה, האיזור לא נכלל ברשימת האתרים החשודים בזיהום קרקע ממקורות תעשייתיים (עפ"י דו"ח סקירה מחודש 03/2009).
- הנכס ממוקם ברחוב ובסביבה מפותחת, כאשר בסביבה הקרובה בנויים בתי מגורים רבים. לאור האמור לעיר, לא ידוע ולא נמצא כל מידע ו/או אזכור לגבי סיכוני סביבה ו/או זיהום קרקע בחלקה שבנדון, אשר עלולים להשפיע ולפגוע בשווי הנכס.

7.6. קרבה לאנטנה סלולרית.

- עפ"י אתר המפות הממשלתי (govmap) קיימות בסמוך לנכס אנטנות סלולריות פעילות. האנטנה הסלולרית הקרובה הינה במרחק של כ- 350 מ'.
להלן תרשים פיזור אנטנות סלולריות בסביבת הנכס (על פי אתר המפות הממשלתי govmap).



- לא נערכה על ידינו בדיקת קרינה.
- בהערכת השווי הובאו בחשבון עסקאות מסביבת הנכס.





7.7. קרבה למתע"ן

בקרבה לנכס תוואי המטרו העתידי תחנת 'יוסף בורג' אשר עתידה להיות ממוקמת כ- 950 מ' מהנכס.





8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום ממוחשב.

הוצג העתק רישום ממוחשב מפנקס הזכויות נסח מס' 37801 מיום 10/02/2026 מלשכת רישום מקרקעין רחובות ממנו עולה בין השאר:

גוש: 6286 חלקה: 188.

בעלים: פישמן קניין (1/4) וזכרון משה (1/4) 4491869
[Redacted]
[Redacted]

הערות: על זכויות הבעלות של פישמן (אידיל) עדה נרשמה הערת אזהרה לטובת פישמן נתן ובנשהם שרית על הימנעות מעשיית עסקה².

זיקות הנאה:³ נרשמו זיקות הנאה בזכות מעבר משותף להולכי רגל וכלי רכב לטובת חלקה 187. שטח החלקה: 502 מ"ר.

8.2 הסכם שיתוף.

לא נכרת הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה.

לא ניתן לבצע זיהוי קנייני של הזכויות הונח כי זכויות משפתת בוגדארי הינן בהתאם לחזקה בפועל.

בנוסף הונח כי חלוקת זכויות תבניה הינן בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש⁴

² הערה זה אינה משפיעה על שווי הנכס היות וההערה נרשמה לבעלים אחרים בתחום החלקה הרשומים בפנקס הזכויות.

³ לא הוצג השטר שבגינו נרשמו זיקות תחנאה, במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יהיה צורך בהצגת השטר, בתערכת השווי חובאו בחשבון עסקאות השוואה בהם קיימות זיקות תנאה.

⁴ הנכס אינו יכול לשמש בטוחה לאשראי אלא באישור מראש של גורם האשראי.

סימוכין: 26-269
כתובת: הנח"ל 16 ראשון לציון



alonyom@gmail.com

פקס: 03-9091771

טל: 03-9379949

התמדרות 26 פתח תקווה

יומטוביאן אלון



9. עקרונות, גורמים ושיקולים השומה:

בבואי לשום את שווי זכויות בעלות בנכס הנדון הבאתי בחשבון בין יתר שיקולינו את הגורמים הבאים:

- הנכס נשוא חו"ד - יחידה צפונית במבנה בקוטג' דו משפחתי הכוללת 5 חדרים עליית גג ומקלט ששטחו המדונן הינו כ - 175 מ"ר, משטחי חניה, מרפסת פתוחה בשטח כ - 11 מ"ר המהווה את גוש : 6286 חלק מחלקה : 188.
- הובא בחשבון כי שטח המגרש הינו 251 מ"ר בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
- מיקום הנכס ברחוב הנח"ל בשכונת ירביבים בעיר ראשון לציון.
- מצבו הפיזי של הנכס - בביקור נמצא כי רמת הגמר ותתחזוקה תואמי גיל.
- מצבו המשפטי - זכויות בעלות.
- לא נכרת הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה.
- לא ניתן לבצע זיכוי קנייני של הזכויות הונח כי זכויות משפחת בוגדארי הינן בהתאם לחזקה בפועל.
- בנוסף הונח כי חלוקת זכויות הבניה הינן בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש⁵.
- נרשמו זיקות הנאה⁶ בזכות מעבר משותף להולכי רגל וכלי רכב לטובת חלקה 187.
- המצב התכנוני - החלקה נכללת בייעוד מגורים ב'.
- רישוי:
- אותרה תכנית היתר מס' רש/89/10801 מיום 16/04/1989 ומהותה: בית מגורים פרטי דו משפחתי.
- אותרה תכנית היתר מס' רש/90/11351 מיום 08/03/1990 ומהותה: תוספת 2 חדרים בעליית גג לבית פרטי דו משפחתי.
- הוצג טופס 4 מיום 26/02/1990.
- בביקור נמצא כי המחסן הדירתי בקומת קרקע צורף לשטח הנכס, גובה חלל המחסן תקני בתכנית ההיתר מופיע כי גובה חלל המחסן הינו 2.2 מ'.
- בנוסף נמצא כי חלק מחלל הגג בשטח כ - 12 מ"ר צורף לשטח הנכס כמסומן באופן סכימטי.
- בהערכת השווי הובאו בחשבון השטחים שבהיתר בלבד⁷.

⁵ הנכס אינו יכול לשמש בטוחה לאשראי אלא באישור מראש של גורם האשראי.

⁶ לא הוצג השטר שבגינו נרשמו זיקות החנאה, במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יהיה צורך בהצגת השטר, בהערכת השווי הובאו בחשבון עסקאות השוואה בהם קיימות זיקות הנאה.





- גישת השומח – שווי הנכס נערך בגישת החשוואה בשילוב גישת העלות לבתי מגורים בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים המהווים אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.
- הערכה כוללת מעיימ ככל ויחול.

הערה:

לא נערכה חוות דעת לנכס הנישום במשרדנו במהלך שלוש השנים האחרונות.

לא נערכו עסקאות לנכס הנישום בשלוש השנים האחרונות.

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

⁷ במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יופחתו משווי עלויות התאמה לחיתור בסך 80,000 ₪.
22

סימוכין: 26-269
כתובת: הנחיל 16 ראשון לציון



alonyom@gmail.com

פקס: 03-9091771

טל: 03-9379949

ההסתדרות 26 פתת תקווה

יומטוביאן אלון שירותי מסדוקים