

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

בס"ד

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

תאריך : 30/07/2021

מספרנו : 03/07-21

תלה"מ : 15746-04-21

לכבוד

בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב

רחוב ויצמן 1.

תל אביב

חוות דעת מומחה

בעניין שווי 2 משרדים

בגוש : 6097

חלקות : 199/154, 199/171.

רחוב סחרוב 19.

שכונת מב"ת מערב

קניון ערי החוף - ראשון לציון



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

1. הצהרת מומחה.

אני החתומה מטה, חכם ז'קלין נתבקשתי על ידי כב' ה[REDACTED], לחוות דעתי
המקצועית לעניין שחי זכויות הבעלות ב - 2 משרדים הנמצאים בגוש : 6087 חלקה : 199
תתי חלקות 171 ו- 154. וממוקמים ברחוב סחרוב 19, ראשון לציון.
אני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב,
שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, חוות דעתי זו
כשהיא חתומה על ידי, הינה כדין עדות תחת אזהרה בבית המשפט.

שם המומחה: **חכם ז'קלין**.**ואלה פרטי נסיוני והשכלתי.**

- 1988 - בוגרת לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון ת"א, שמאית
מקרקעין. מוסמכת רשיון מס' 248.
- בוגרת לימודי הנדסה גאודטית של אוניברסיטת ת"א בעלת תואר מודדת
וסמכת רשיון מס' 551
- 1988-1990 - בוגרת לימודי שמאות נזקי חקלאות במכללה לביטוח.
- 1992 - בוגרת קורס בנושא חוות דעת מקצועיות ובורריות באגודת המהנדסים
והאדריכלים
- 1998 - בעלת תעודת קורס גישור ופישור.
עוסקת באופן פעיל בשמאות במקרקעין, בעלת ניסיון עבודה במקרקעין.
עובדת מ.ע.צ. לשעבר בתפקיד מנהלת מחלקת מקרקעין ארצית.
- בוגרת לימודי משפטים - בעלת רשיון עו"ד.

כלולה ברשימת הבוררות:

- א. רשימת הבוררים של משרד האוצר לפי תקנון מס רכוש וקרן פיצויים.
 - ב. רשימת מומחה שמאות מקרקעין של בית המשפט המחוזי.
 - ג. רשימת מומחה שמאות מקרקעין של בית המשפט לענייני משפחה.
 - ד. כלולה ברשימת כאחת ברשימת השמאים הבוררים של עיריית חולון.
- המשרד עובד עבור בנקים, מ.ע.צ. חברות ביטוח, עיריות, עורכי דין וגורמים
פרטיים.

הנני משמשת שמאית מקרקעין למוסדות בנקאיים מורשים.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב תברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

5. תאור הסביבה.

המשרדים נשואי חוות הדעת זו ממוקמים ברחוב סחרוב 19 בשכונת מבי"ת מערב בעיר ראשון לציון.

ראשון לציון ראשון לציון היא העיר הרביעית בגודל אוכלוסייתה בישראל. העיר ממוקמת במישור החוף הדרומי ובאזור הצפוני של שפלת יהודה, בין כביש 44, בת ים וחולון (בצפון) לפלמחים (דרום מערב) נס ציונה (בדרום), מחנה צריפין (במזרח) ומשתרעת לאורך הים התיכון ממערב.

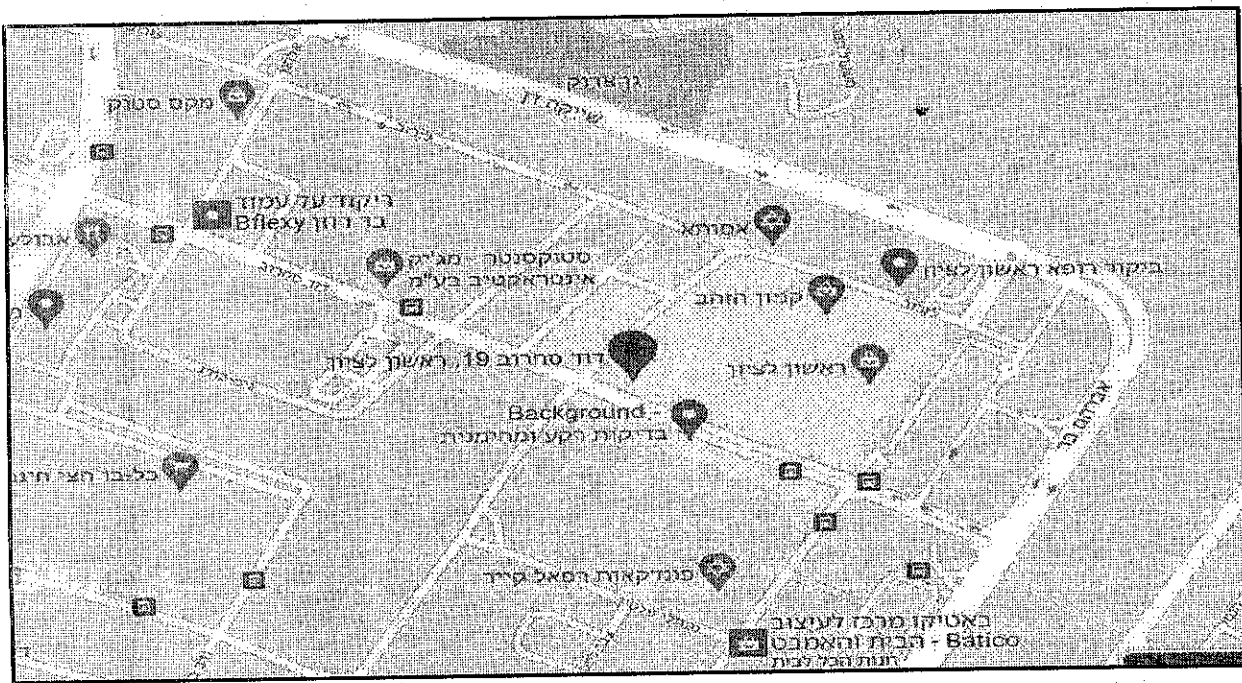
רחוב סחרוב נמצא באזור התעשייה המערבי של העיר, מהווה רחוב מרכזי העובר ממזרח למערב, דו מסלולית דו כיוונית.

התנועה באזור הזומה במשך כל שעות היום.

הבניה באזור רוויה בנינים בני 3 קומות ומעלה מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית. הקומות העליונות משמשות למשרדים.

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבת הנכס מלאה.

מפת סביבת הנכס:



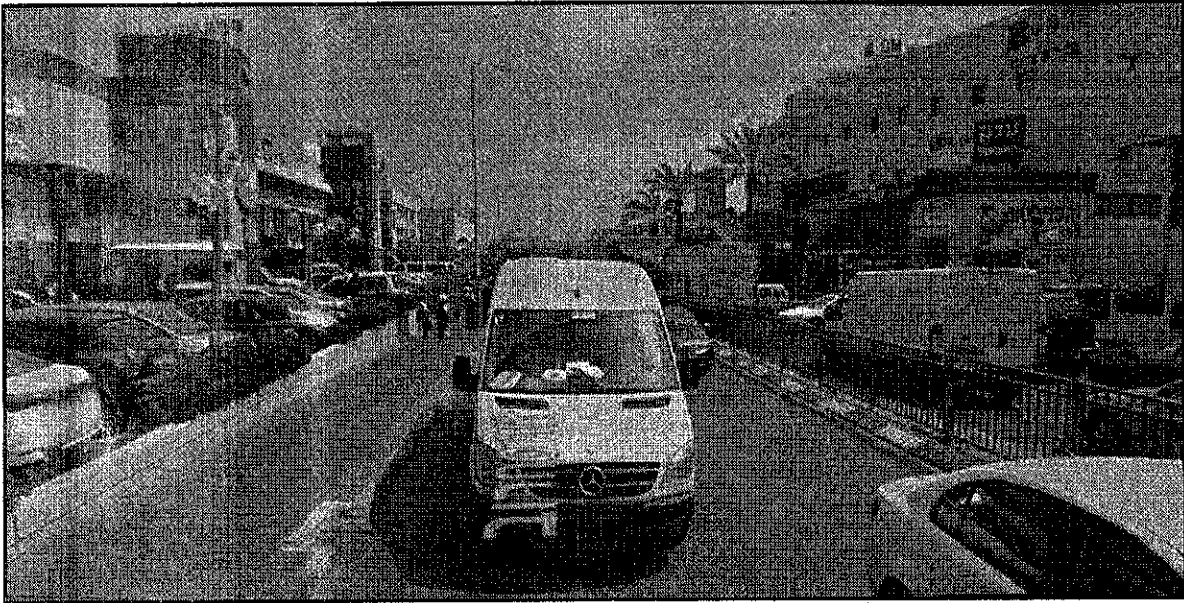
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

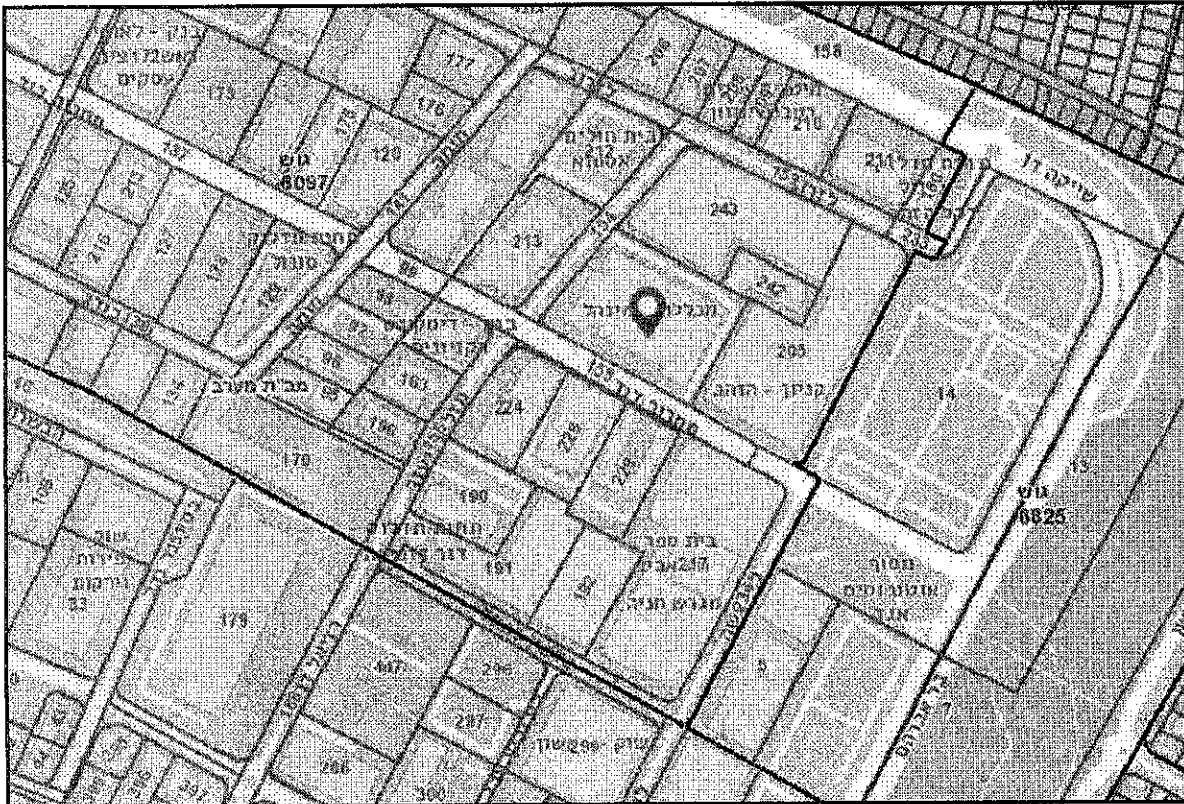
טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

מבט אל הרחוב:



מפת סביבת הנכס ע"פ אתר GovMap:



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

6. תאור הנכס.

הבנין : הנכס נשוא השומה נמצא בקניון ערי החוף הנמצא בלב הפועם של אזור התעשייה החדש בראשון לציון ומשלב כיום קומת מסחר וקומת משרדים המשמים בעיקר בעלי מקצועות חופשיים. קניון ערי החוף ממוקם בצמוד לקניון הזהב הפופולארי ונהנה מסביבה תוססת ופעילה ומנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית וצירי תנועה ראשיים.

הבנין ממוקם על חלקה 199 בגוש 6097.

שטח החלקה 12,969.00 מ"ר.

המבנה בן 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.

הנכסים ממוקמים בקומה א' במבנה.

סחרוב 19 ד' 2' 33 - תאור (משרד גדול)**הנכס:**

הנכס נשוא חוות הדעת הינו משרד משמש לבעלים לחברת ביטוח.

הנכס מחולק לחדרים עם מחיצות זכוכיות, חדר מנהל ומטבח.

המשרד פונה לכיווני : דרום ומזרח.

שטח המשרד 69 מ"ר.

מיפרט טכני:

רצפת קרמיקה דמוי עץ.

בחדר מנהל חיפוי קיר בבלוקים אקוסטיים.

חלק מקירות המשרד חיפוי בשעם.

מחיצות פנים המשרד מזכוכית.

תקרה אקוסטית.

הכניסה מדלתות זכוכיות.

למשרד מטבח עם נגרות עליון ותחתון, שיש קיסר וחיפוי באריחי קרמיקה.

המשרד מתוכנן ומושקע.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

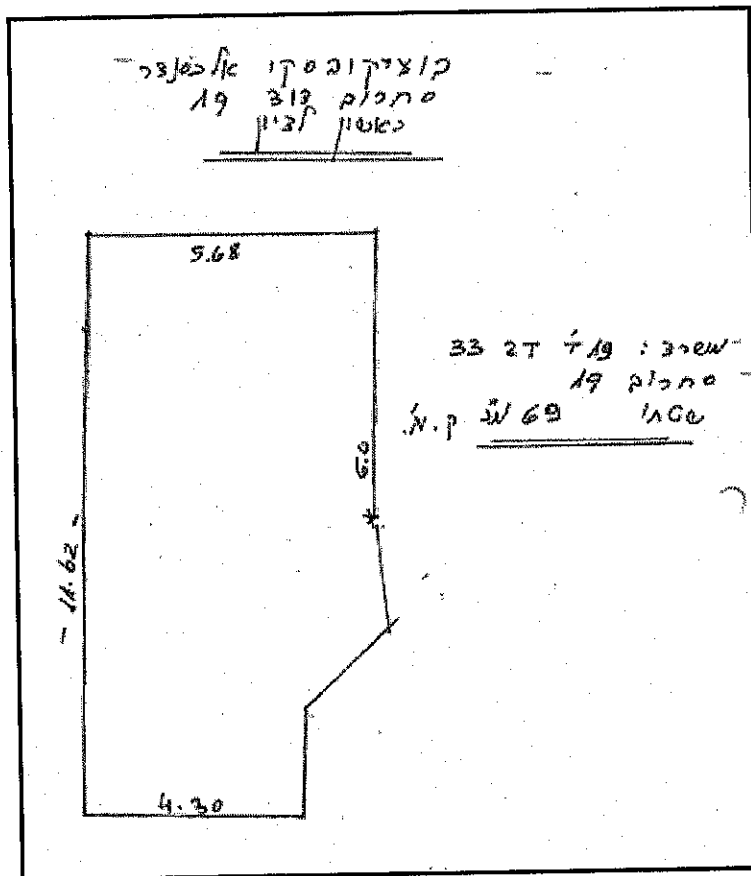
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

תשריט המשרד בעת ביקור בנכס:



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

סחרוב 19 ד' א' 29 - (משרד קטן)

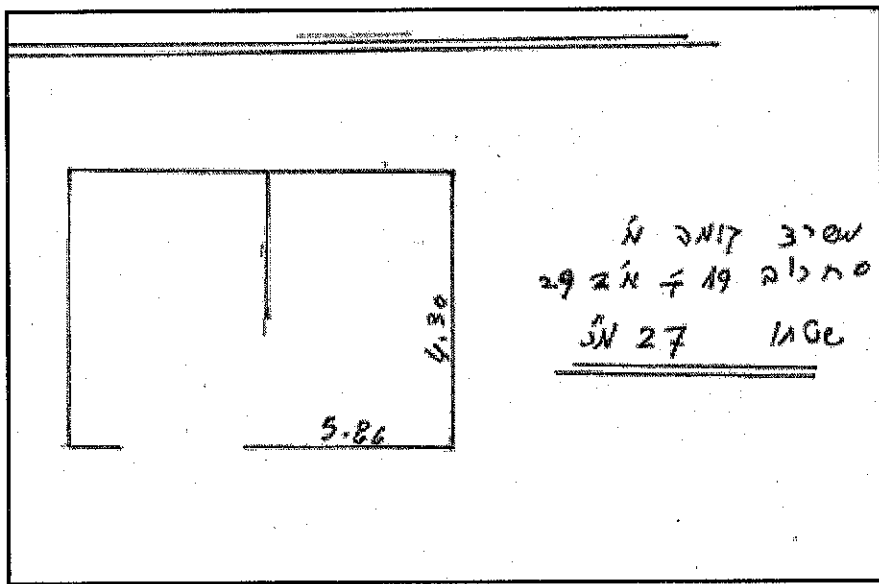
הנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת הינו משרד , המשרד מושכר בשכירות חופשית.
שטח המשרד הרשום : 25 מ"ר.
במקור הנכס חדר אחד וכיום חולק ל-2 חדרים.

מיפרט טכני:

הרצפה מרוצפת פלחי שיש.
מחולק ע"י קיר גבס.

- תשריט המשרד בעת הביקור בנכס:



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

בס"ד

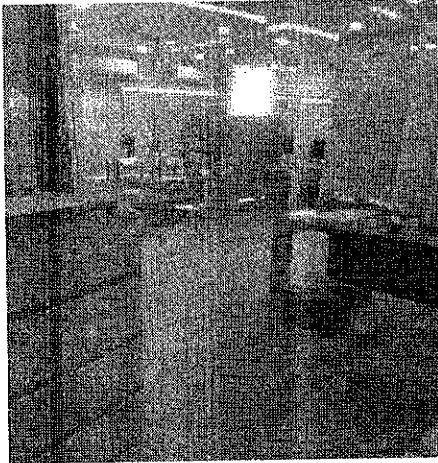
ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

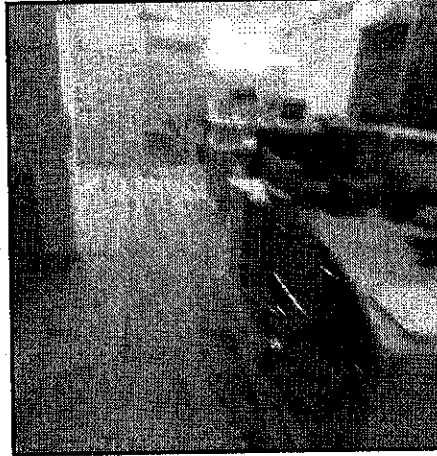
רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

תמונות מיום ביקור בנכס:

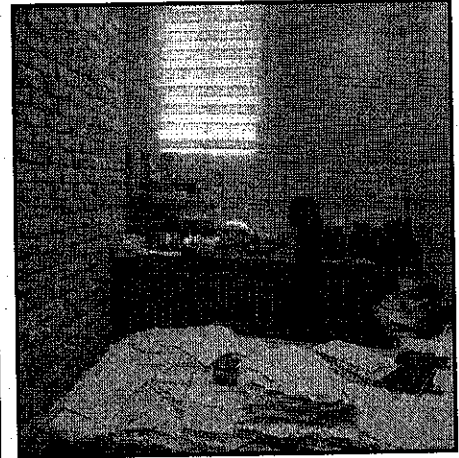
חלל כניסה (משרד גדול)



חדר ישיבות (משרד גדול)



חדר (משרד הגדול)

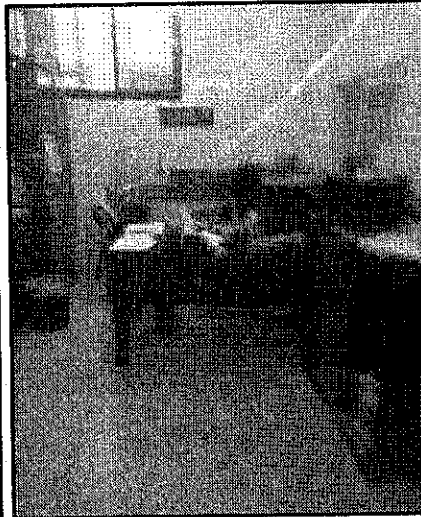


תמונות משרד קטן:

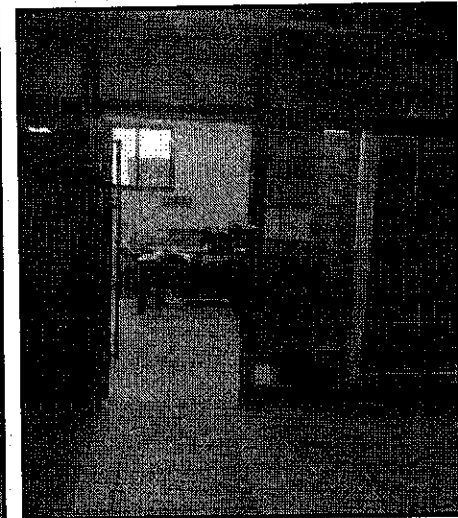
כניסה לקניון



חלל עבודה (משרד קטן)



כניסה (משרד קטן)



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

בס"ד

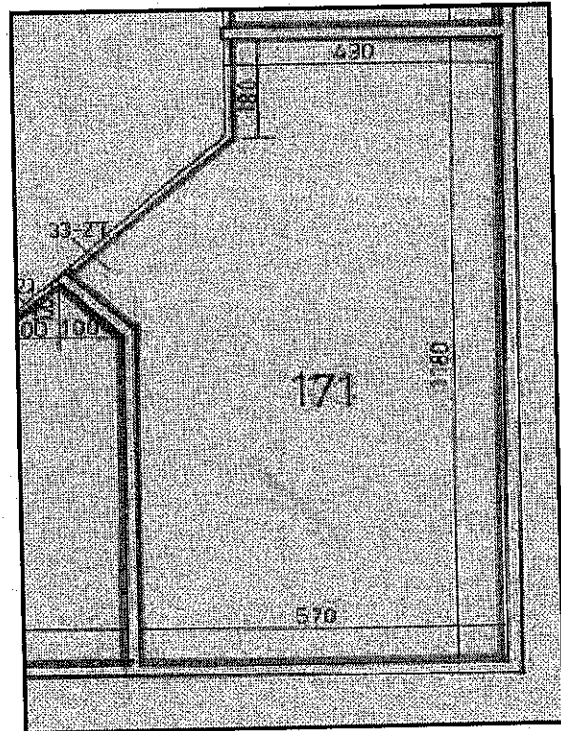
ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

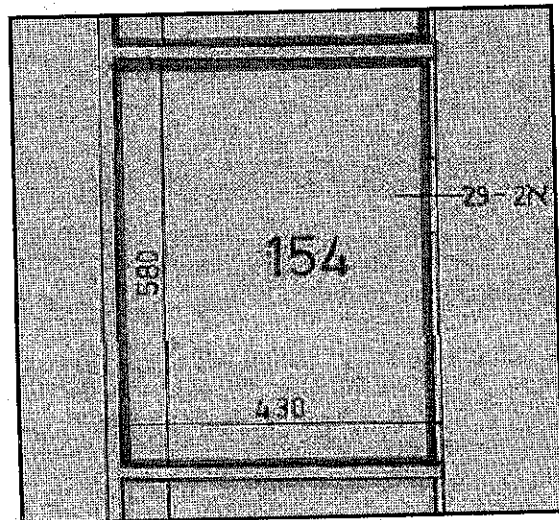
רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

להלן תשריטי הנכסים לפי תשריט הבית משותף :

סחרוב 19 ד' 27 33 - 199/171



סחרוב 19 ד' א' 29 - 199/154



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
 משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
 טלפון : 02-5860696
 בפקס : 03-6182715

רחוב הברון 26 בני ברק
 רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
 דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

8. המצב התכנוני - המצב התכנוני זהה בשתי המשרדים.

במידע שהופק מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, עולים הנתונים הבאים - גוש: 6097 חלקה: 199.

שטח	יעוד	כמות	חובנית	מגדש	חלקה	גוש
15,369	תעשייה	סחורב (דוד) 19 דאשון לציון	מק/2/2/1/1	3	3003	6097

להלן תכניות בניין עיר החלות על החלקה:

מספר חובנית	שם החובנית	תאריך התכנית	סטטוס
413-0200431	דצ/מק/1/1/42 קו בניין "ס" למרתפים בבניה רוויה	29/04/2021	בתוקף
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	26/06/2017	בתוקף
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פטרו וולטאים	27/08/2015	בתוקף
מק/2/2/2/1/1	ניד זכויות קניין הזהב ורח' רויאל דוד 413-0135509	11/12/2014	בתוקף
2/36/1/1	הצבת סובנים לבתי אוכל	24/04/2012	בתוקף
מק/1/1/39	שינוי גובה מבנים באזורי התעשייה	07/05/2009	בתוקף
מק/1/1/1	תיקון הנחיות בינוי למרתפי חניה	10/09/2007	בתוקף
מק/1/1/1	מבנים לתשתית וטרנספורמציה	31/01/2007	בתוקף
16/1/1	שטחי מספר במעברים	15/01/2005	בתוקף
1/1/1	שטחי שירות	09/03/2004	בתוקף
מק/2/2/1/1	באולינג	21/07/2002	בתוקף
תמא/36	מחנני שידור קטנים וזעירים	02/05/2002	בתוקף
מק/2/2/1/1	קניין עדי החוף/באולינג	15/03/2001	בתוקף
מק/1/1/1	הוראות פיתוח באזורי תעשייה ומלאכה	05/11/1996	בתוקף
מק/1/1/16	דמפות עליה לרכב באזורי תעשייה	28/07/1996	בתוקף
1/1/1	הוראות בניה לדמפות מרחפים וקביעת גובה	11/05/1995	בתוקף
1/1/1	ביצוע תשחיות במתחמים חדשים	15/08/1991	בתוקף
2/2/1	תכנית מפורטת	31/03/1967	בתוקף
4/168	מפורטת	21/12/1978	בתוקף
1/1	תכנית מתאר דאשליצ	30/07/1970	בתוקף
תמא/4	תכנית מתאר ארצית תלקית - נמל העופה לוד	21/02/1959	בתוקף
R/16		26/03/1942	בתוקף

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

תיק הבניין

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון לא נמצא היתר בניה המיוחס לנכס הנישום.
נמצא היתר בניה חתום ע"י הוועדה המקומית, המיוחס למשרד השכן, המדבר על שינויים פנימיים בתוך המשרד.

בעיון מתוכנית להיתר בניה מופיע משרד נשוא שומה זו.

להלן פרטי היתר המיוחס למשרד השכן :

היתר בניה מספר 200500025 שאושר ביום 25/01/2005.

מהות ההיתר : שינויים פנימיים במבנה 3 קומות לשימוש מסחרי ומשרדים (קניון ערי חוף).

בקשה להיתר בניה הכוללת :

1. סגירת קטע מרפסת פנימית בקומה השניה.
2. שינויים פנימיים, בניית שרותים בקומה שנייה ובבניין א'.
3. העתקת מיקום גשרון פנימי בין בניין א' ל ב' בקומה שנייה.
4. תוספת שני מחסומים חשמליים לרכב בכניסה למגרש.
5. בניית מיתקן (בוטקה) עבור שומרים למחסום לחניה. תוספת שטח שניה 4.00 מ"ר.
6. בניית שער ברזל בכניסה למגרש חניה מרח' סחרוב.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

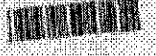
בס"ד

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696
בפקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

להלן צילום של היתר הבניה:



מס' תכנון: 1965
 חברה: חברה להנדסה ושמאות מקרקעין
 תאריך: 18/01/06

מס' תכנון: 1965
 חברה: חברה להנדסה ושמאות מקרקעין
 תאריך: 18/01/06

ה י ת ר			
מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון
44700190	20011450	200100015	20011450
מס' תכנון: 1965			

מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	שטח
01-4389197		לדן בית 48 חדרים		מ.ר.ל. מלבני כריש
03-7218066		רנכליים 4 בסיסטים		כ.ר.ס. מלבני חדר
03-4753215		רנכליים 48 חדרים		ס.ת. מלבני

להלן זה אינו ניתן להסכמת הממשלה וזוהי תוכנית הנדסה ושמאות מקרקעין.
 על פי יחידת המס' וזוהי תוכנית הנדסה ושמאות מקרקעין.
 מס' תכנון: 1965, מס' תכנון: 1965, מס' תכנון: 1965, מס' תכנון: 1965.
 שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.
 1. שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.
 2. שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.
 3. שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.
 4. שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.
 5. שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.
 6. שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.

מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	מס' תכנון	שטח
101.01	101.01	תר	1.00	השטח המותר
10.28	7.12	ת"י	4.00	השטח המותר
147.68	99.81	ת"י	2.00	השטח המותר
160.99	115.94	ש"פ	1.00	השטח המותר

תאריך התקנת התוכנית: 18/01/06
 חברה: חברה להנדסה ושמאות מקרקעין
 מס' תכנון: 1965, מס' תכנון: 1965, מס' תכנון: 1965, מס' תכנון: 1965.
 שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965, שטח: 1965.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין
משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון : 03-6182420

טלפון : 02-5860696

בפקס : 03-6182715

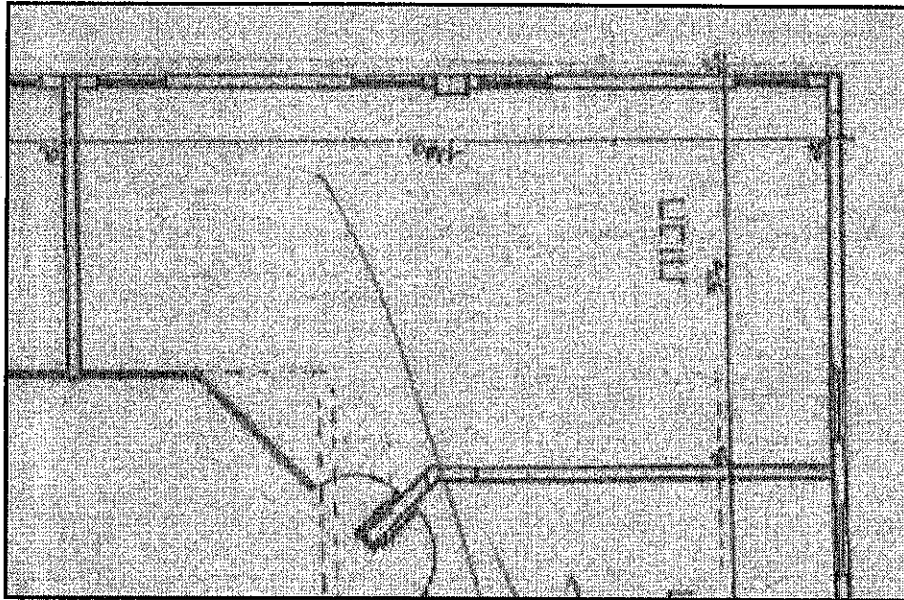
רחוב חברון 26 בני ברק

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים

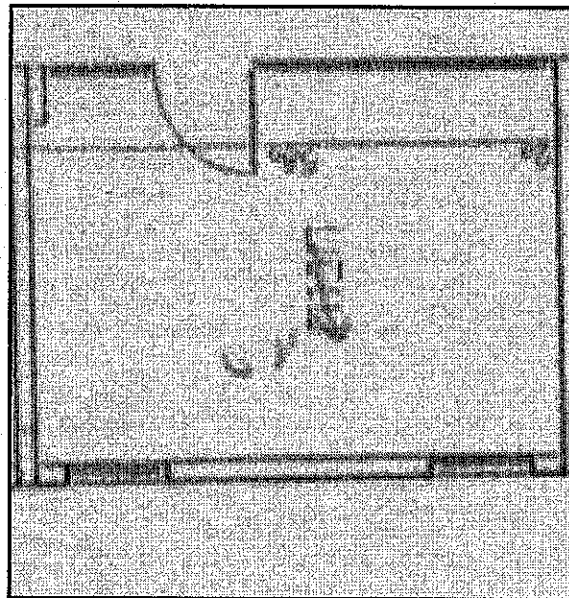
דואר אלקטרוני : hahams@012.net.il

תשריט משרדים נשואי חוות דעת זו מתוך היתר בניה:

סחרוב 19 ד' 2' 33 - 199/171 (משרד גדול):



סחרוב 19 ד' א' 2' 29 - 199/154 (משרד קטן)



להלן חותמת הוועדה:

