

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס : 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

תאריך : 5/08/2021
מספרנו : 05/08-21
תלה"מ : 15746-04-21

לכבוד

כבוד השופט ארז שני

בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב

רח' ויצמן 1

תל אביב

חוות דעת מומחה

בענין

שווי זכויות הבעלות

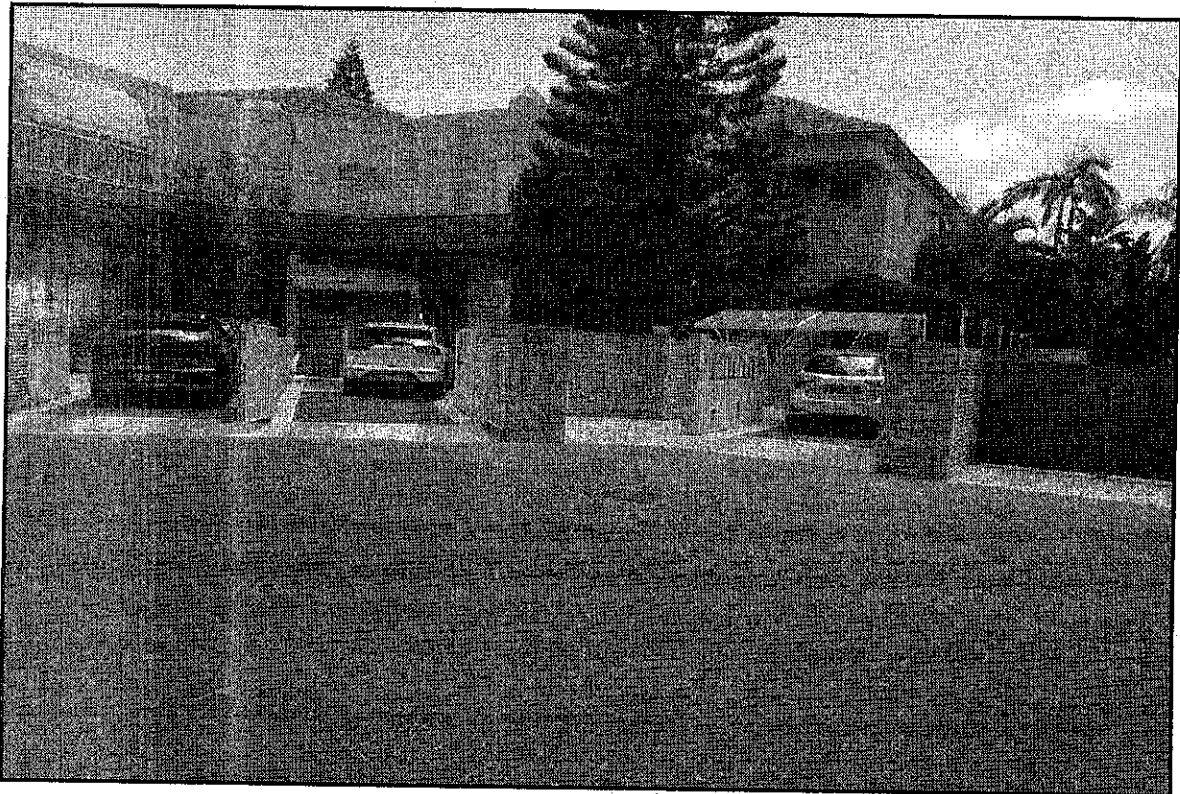
גוש : 5386 חלקה : 69/4

קוטג' במבנה רביעית קוטג'ים

רחוב איתם 20

שכונת נווה דקלים

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

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

תוכן העניינים :

1. הצהרת מומחה.
2. מטרת חוות הדעת.
3. תאריך ביקור בנכס.
4. זיהוי הנכס.
5. תיאור הסביבה.
6. תיאור הנכס.
7. המצב המשפטי.
8. המצב התכנוני.
9. עקרונות השומה.
10. תחשיב
11. השומה.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

1. הצהרת מומחה.

אני החתומה מטה, חכם ז'קלין, נתבקשתי על ידי **כבוד השופט ארז שני**, שופט בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, לחוות דעתי המקצועית בעניין שווי זכויות הבעלות בנכס הממוקם ברחוב איתם 20, בשכונת נווה דקלים, בעיר ראשון לציון. הנכס מהווה יחידת דיור צמודת קרקע במבנן רבעיה של קוטגים וידוע גם כגוש: 5386 חלקה: 69 תת חלקה: 4.

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, שמאות מקרקעין מוסמכת רשיון מס' 248.
 - בוגרת לימודי הנדסה גיאודטית של אוניברסיטת ת"א בעלת תואר מודדת מוסמכת 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 רב במקרקעין. עובדת מ.ע.צ. לשעבר בתפקיד מנהלת מחלקת מקרקעין ארצית. בעלת תואר במשפטים ורישיון עורכת דין.

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 ירושלים.
- המשרד עובד עבור בנקים, מ.ע.צ. חברות ביטוח, עירויות, עורכי דין וגורמים פרטיים. הנני משמשת שמאות 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

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

2. מטרת חוות הדעת

להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס במצב שניתן לקבל תמורתו בשוק חופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון. כאשר הנכס ריק ופנוי מכל חוב או שיעבוד.

3. תאריך ביקור בנכס.

ביקור בנכס נערך ביום 21/07/2021, ע"י חכם ז'קלין – שמאית מקרקעין. הביקור בוצע בנוכחות בני הזו בוציקובסקי. נכון ליום הביקור בנכס, הדירה משמשת למגורי מר בוציקובסקי אלכס. בנוסף נבדק תיק הבניין אשר נמצא בארכיון האינטרנטי של מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ראשון לציון.

4. זיהוי הנכס

| | |
|-------------------|---|
| גוש: | 5386 |
| חלקה: | 69/4 |
| שטח החלקה הרשום: | 1,149.00 מ"ר. |
| החלק ברכוש המשותף | 1/4 |
| שטח הדירה הרשום: | 215.30 מ"ר. |
| הצמדות: | קרקע כולל מתחת לדירה. 259 מ"ר |
| גג: | 112.9 מ"ר. |
| שטח מדוד: | קומת הקרקע: 87 מ"ר. |
| | קומה א': 92 מ"ר. |
| | קומת מרתף: <u>41 מ"ר.</u> |
| סה"כ: | 220 מ"ר. |
| מהות הנכס: | דירת קוטג' במבנין של רביעיית קוטזים. נשוא השומה בית פינת. |
| כתובת עירונית: | רחוב איתם 20, שכונת נווה דקלים, ראשון לציון. |
| הבעלות בקרקע: | פרטית. רשומה ע"ש: בוצ'קובסקי ילנה ואלכסנדר, בשלמות. |

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

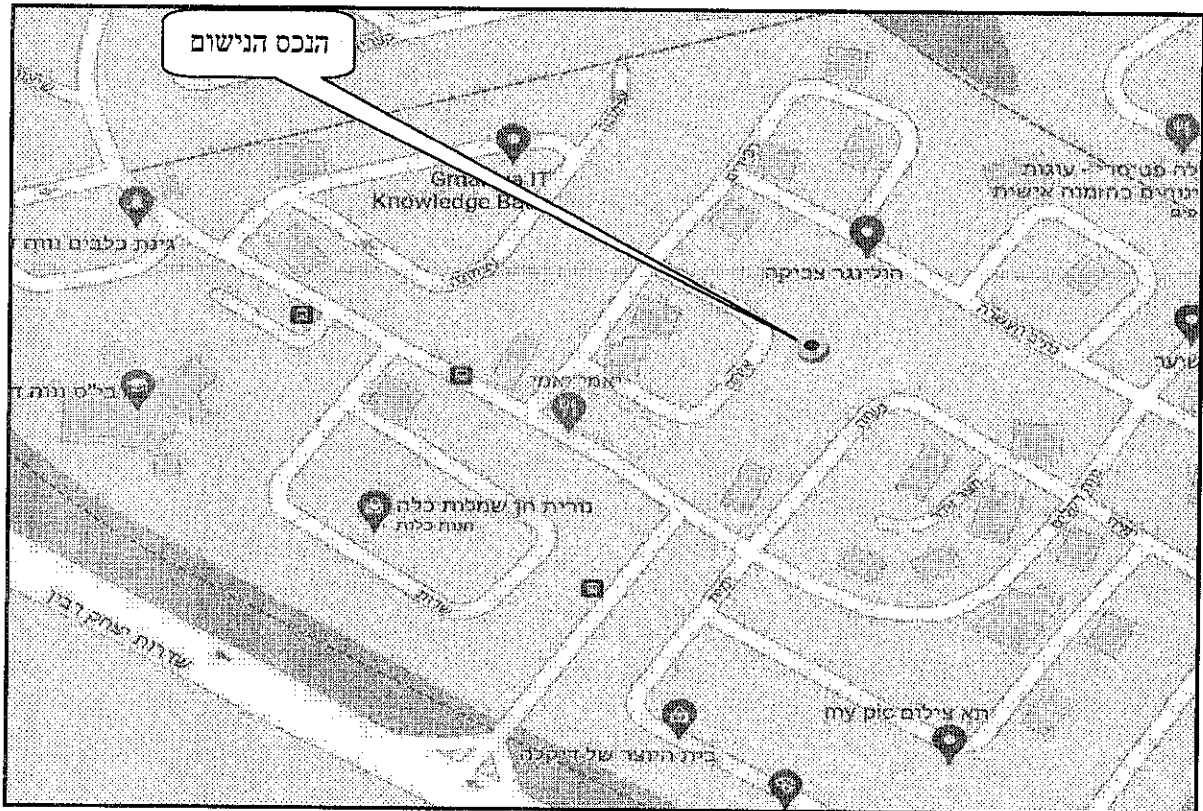
ז'קלין חכם – שמאית מקרקעין, עורכת דין.
משה שלנג – כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

5. תאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב איתם 20, בשכונת נווה דקלים בעיר 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. שכונת נווה דקלים הינה שכונה ותיקה המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה. השכונה ממוקמת במערב העיר, מדרום לדרך משה דיין. רחוב איתם הינו רחוב פנימי (הולנדי), הרחוב בדמוי צורת האות "ח", הרחוב דו סיטרי אשר הכניסה והיציאה ממנו הינה מרחוב לפידים. סביבת הנכס הינה אזור מגורים ומאופיינת בבניה צמודת קרקע. סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני ותשתיות עיר מקובלות.



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון: 03-6182420

טלפון: 02-5860696

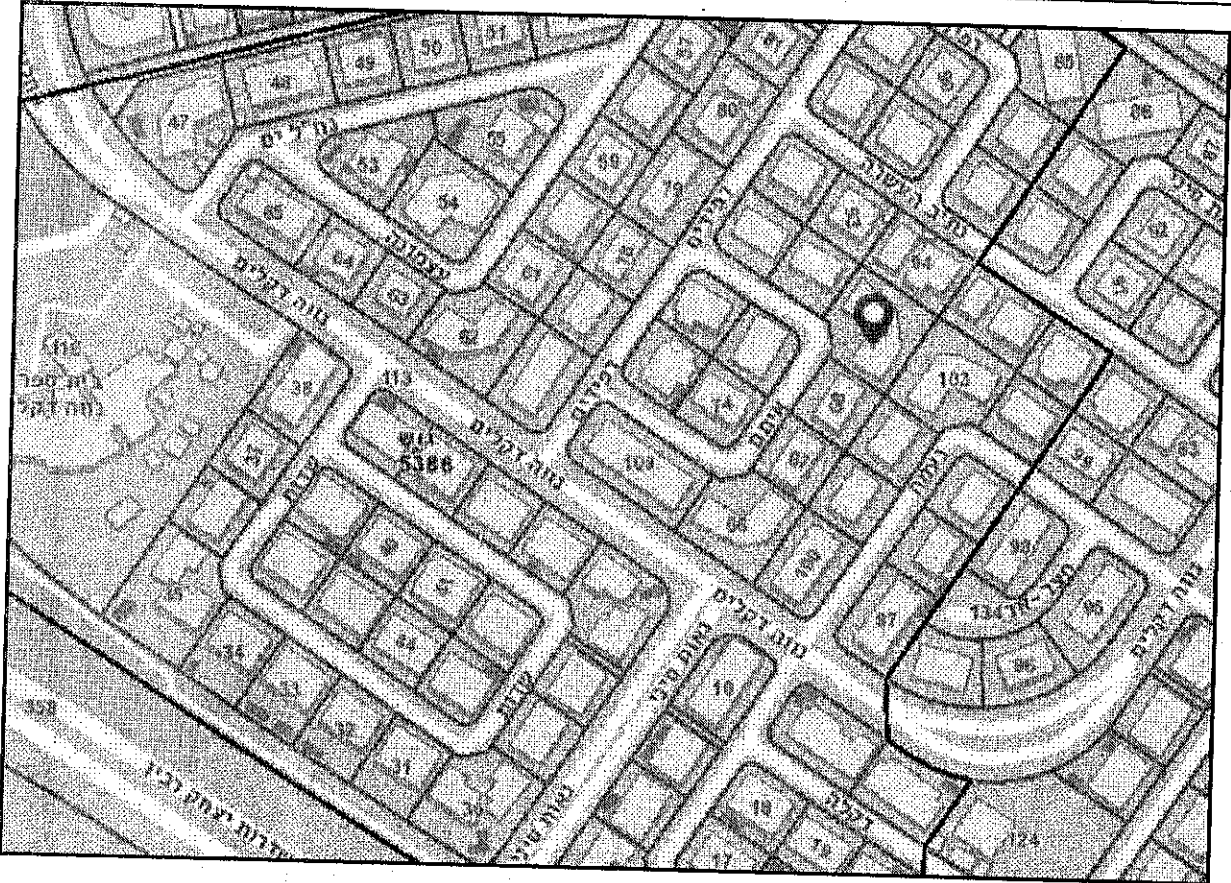
פקס: 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

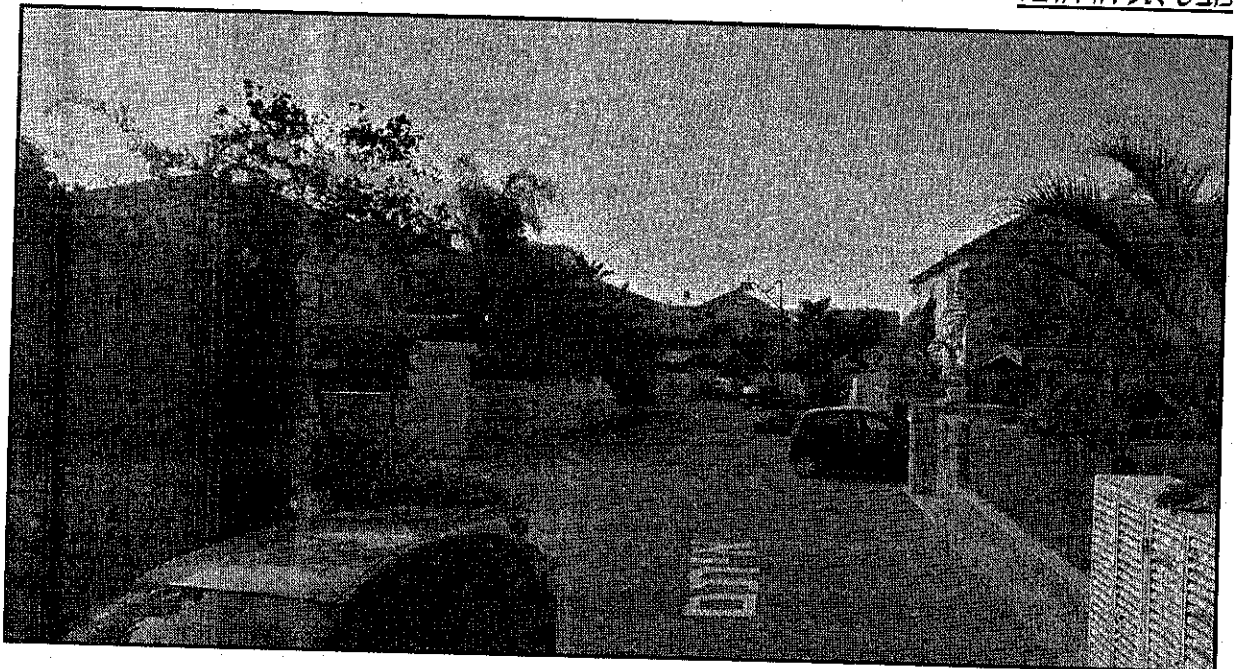
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

מפת איזור הנכס לפי אתר המפות ממשלתי "GoveMap" גוש-חלקה:



מבט אל הרחוב:



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

6. תאור הנכס

6.1 החלקה

החלקה בעלת שטח רשום של 1,149 מ"ר, נשוא השומה מגרש בשטח 259 מ"ר.
החלקה ממוקמת בקצה הצפון מערבי של רח' איתם.
על החלקה בנויות 4 יחידות קוטג' טורי, בנות 2 קומות מעל קומת מרתף, הבנויות עם קיר משותף לכל יחידה צמוד חצר.

6.2 הדירה:

מבנה המגורים צמוד קרקע בן 6 חדרים, הבית פינתי, הבנוי במבנה קוטג' עם קיר משותף.
המבנה הנישום בצידו הדרומי של יחידות הקוטג'ים הטוריים.
מסביב למבנה קיימת גינה מטופחת עם דשא.
למבנה 2 קומות + מרתף.
למרתף קיימת כניסה ויציאה מהחצר.
בחזית הנכס חניה מקורה בתוך שטח המגרש.
עפ"י תשריט בית משותף בין קומה א' לקומת הקרקע צריך להיות חלל פתוח בשטח של כ- 10 מ"ר. חלל זה נסגר.

ליום הביקור בנכס הדירה כוללת:

קומת קרקע:

- סלון
- מטבח
- חצר
- מרפסת עם פרגולה
- שירותים
- ממ"ד
- חדר שינה

שטח קומת הקרקע ע"פ מדידה: 87 מ"ר.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון: 03-6182420

טלפון: 02-5860696

פקס: 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

קומה א:

- 3 חדרי שינה

- חדר ארונות

- 2 חדרי רחצה

- שירותים

- סלון

- 2 מרפסות שמש

שטח קומה א ע"פ מדידה: 92 מ"ר.

קומת מרתף:

- חדר רחצה

- סלון

- חדר

- מטבחון

- הבניה במרתף מהווה יחידה עם יציאה וכניסה לחצה החזיתית.

שטח קומת מרתף ע"פ מדידה: 41 מ"ר.

הצמדות: קרקע כוללת מתחת לדירה: 259 מ"ר.

112.9 מ"ר.

גג:

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

פקס: 03-6182715

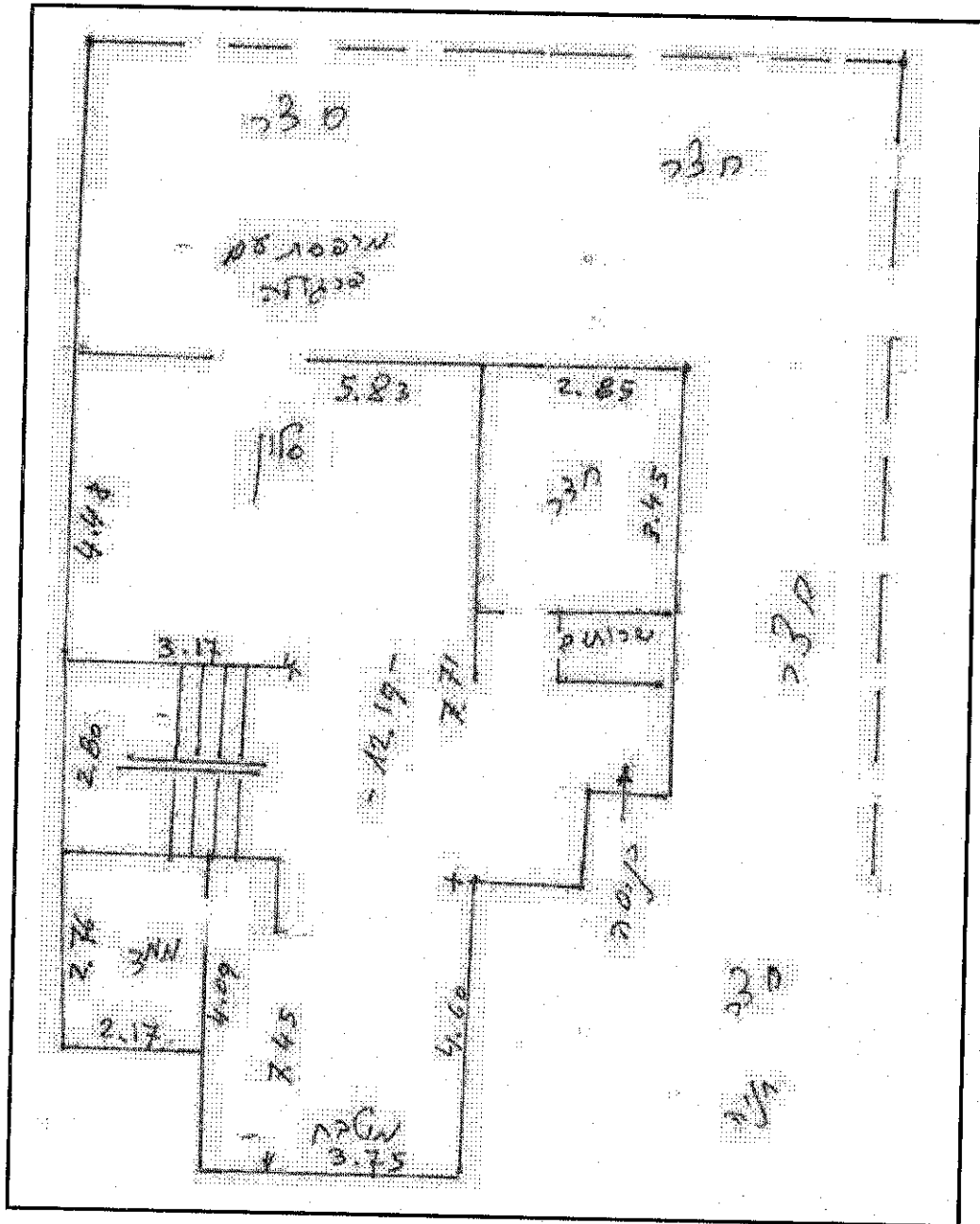
רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

להלן תשריט הנכס כפי שנדד על ידי ביום הביקור בנכס

קומת קרקע:



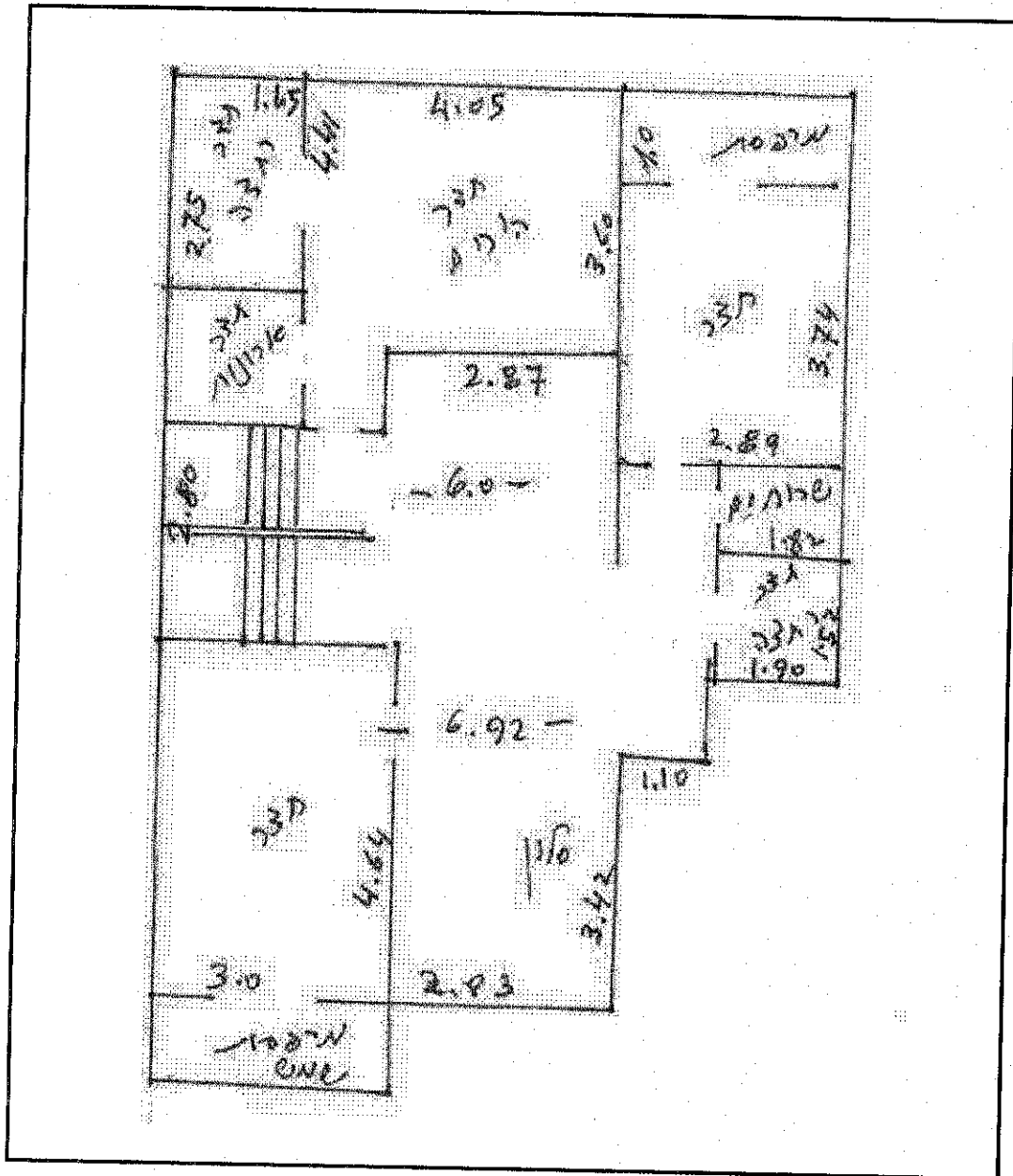
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
 טלפון: 02-5860696

פקס: 03-6182715
 רחוב חברון 26 בני ברק, 51450
 רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
 דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

קומה א':



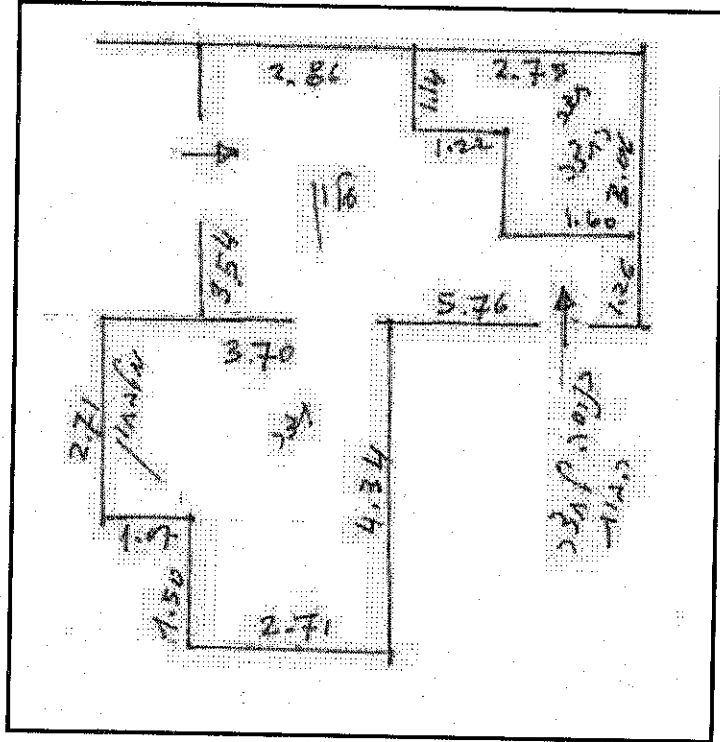
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס : 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

קומת מרתף :



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

6.3 המפרט הטכני של יח"ד:

קומת קרקע:

הריצוף בקומת הקרקע הינו במרצפות פלחי שיש.
בחדר שירותים חיפוי באריחי קרמיקה בקירות.
נגרות מטבח הינן תחתונות ועליונות עם משטח עבודה עשוי אבן שיש גרניט, חיפוי בפלטת גרניט בקירות.
חלונות הדירה משולבים במסגרות אלומיניום.
דלת הכניסה כניסה מסוג "פלדלת"

קומה א:

הקומה מרוצפת במעברים מרצפות פלחי שיש.
בחדרי השינה ריצוף באריחי תרצו.
בחדר שינה הורים ריצוף באריחי קרמיקה.
חדר האמבטיה ושירותים מרוצף ומחופה באריחי בקרמיקה.
חלונות הקומה משולבים במסגרות אלומיניום.

קומת מרתף:

רצפת המרתף מרוצפת באריחי תרצו, חדר רחצה מחופה באריחי קרמיקה.
מטבחון עליון תחתון עם משטח עבודה עשוי אבן שיש גרניט מחופה בקרמיקה.
חלונות הקומה משולבים במסגרות אלומיניום.
המרתף מואר, יש לו חלונות גבוהים ויציאה לחצר אנגלית.

החצר:

החצר מטופחת גינה, מרפסת גן עם פרגולה, דשא, ובחזית הבית חניה מקורה.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון: 03-6182420

טלפון: 02-5860696

פקס: 03-6182715

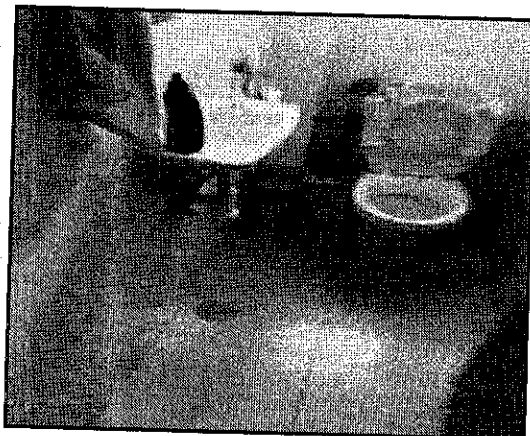
רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

6.5 תמונות מיום הביקור:

שירותים



קומה עליונה



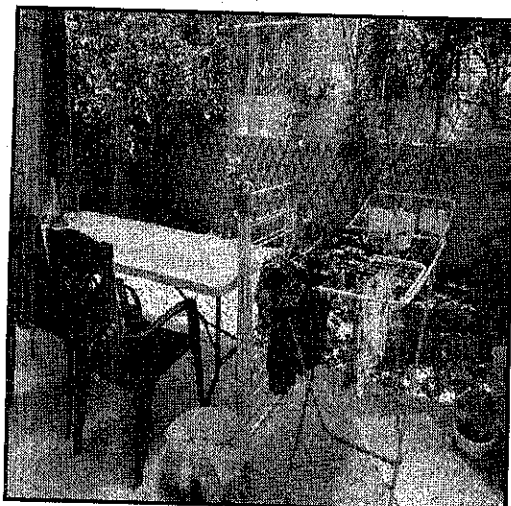
שביל כניסה



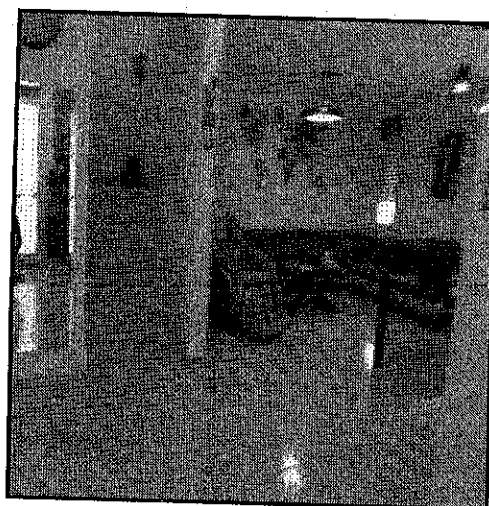
מטבח



חצר



סלון



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון: 03-6182420

טלפון: 02-5860696

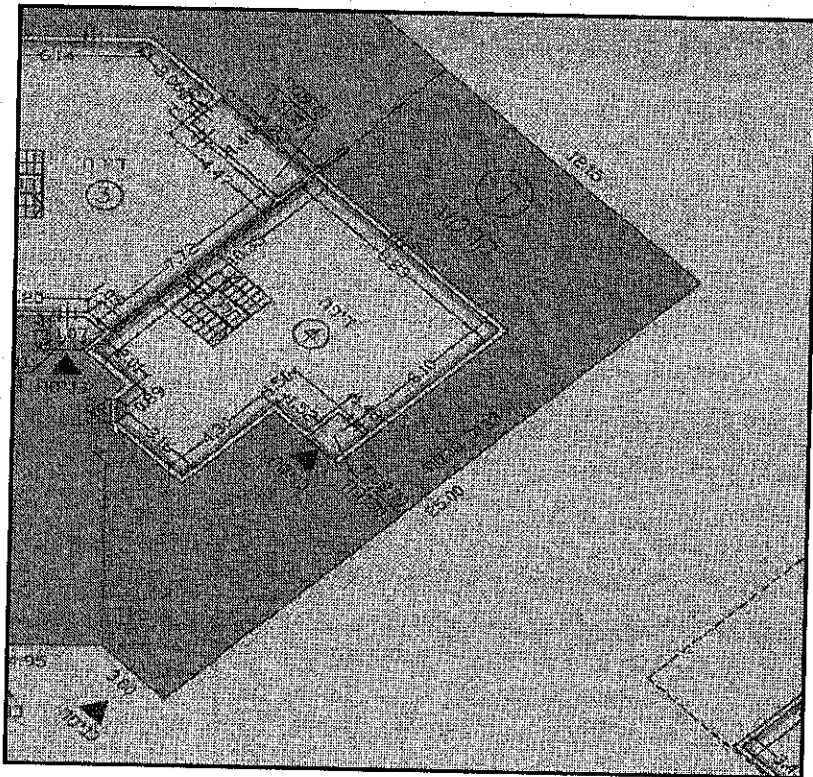
פקס: 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450

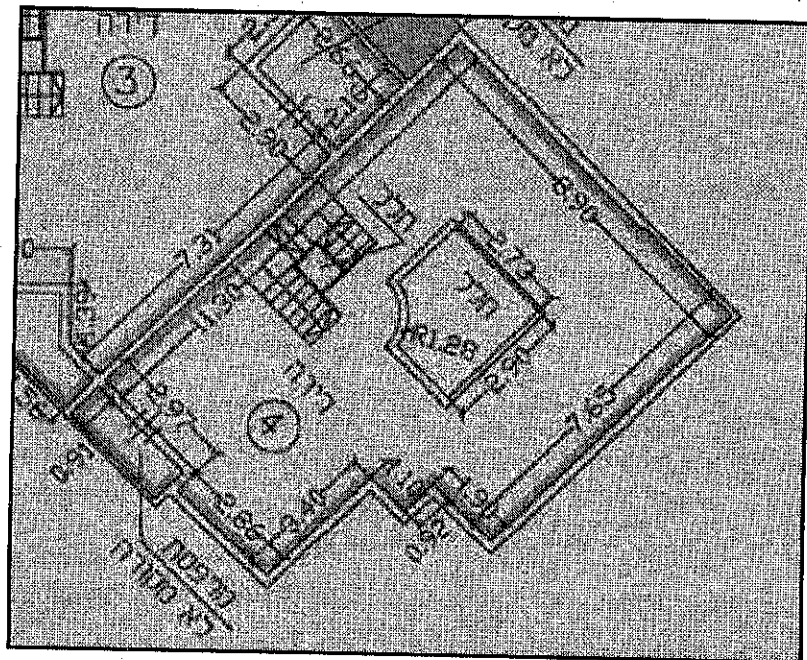
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

קומת קרקע:



קומה א':



חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450
רח' תאודור לביא 8/15 – ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il
פקס: 03-6182715

8. המצב התכנוני.

לפי מידע שנתקבל מאתר הועדה המקומית ראשון לציון ומידע שהופק מארכיב האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.

ומעיון באתר האינטרנטי של הועדה, עולים הנתונים הבאים:

גוש: 5386 חלקה: 69.

שטח החלקה: 1,149 מ"ר

| מידע כללי | |
|-----------|--|
| מספר גוש | 5386 |
| מספר חלקה | 69 |
| מגרש | 148 (מתוכנית ו/39) |
| יעוד | מגורים אדבע משפחתי (מתוכנית ו/39) |
| שטח | 1149 מ"ר נובע מ-תמורה מס' 2 גזש 5386, 24.10.96 (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל) |

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
 טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
 רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
 דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

להלן התוכניות החלות הרלוונטיות על החלקה:

| מספר תוכנית | שם התוכנית | תאריך הטבת | סוג |
|-------------|---|------------|--------|
| 2030 | תכנית מתאר ראשון לציון 2030 | 26/06/2017 | בתוקף |
| תמא/10/10 | תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאים | 27/08/2015 | בתוקף |
| 6/1/1 | קביעת שטח הדרים על הגג | 28/06/2012 | בתוקף |
| 1/26/1 | תוספת שימוש למרתפים אור א - ב | 08/02/2010 | בתוקף |
| מק/1/1/2 | קידוי מרפסות פתוחות במרקיות | 26/08/2008 | בתוקף |
| מק/1/1/25 | הוראת בינוי למחסנים - תיקון | 15/04/2007 | בתוקף |
| מק/1/1/1 | מבנים לחשתיוח ופרנספורמציה | 31/01/2007 | בתוקף |
| מק/1/1/2 | בריכות שחייה - שינוי הוראת | 27/09/2006 | בתוקף |
| 5/1/1 | חלל בגג רעפים | 29/09/2005 | בתוקף |
| מק/1/39 | אנטנת רדיו וטלוויזיה בשכונת נווה דקלים. | 15/09/2005 | בתוקף |
| תמא/38 | תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיווק מבנים בפני דעיכות אדמה | 18/05/2005 | בתוקף |
| מק/1/1/37 | קביעת גובה פגורים | 19/01/2005 | בתוקף |
| 1/1/1 | שטחי שידות | 09/03/2004 | בתוקף |
| 30/1/1 | גגונים ופרגולות באזורי מגורים | 19/12/2001 | בתוקף |
| מק/1/1/25 | קביעת קווי בנין והוראות בינוי למחסנים | 21/12/1998 | בתוקף |
| מק/1/1/25 | הוראות בניה למחסנים | 24/09/1997 | בתוקף |
| מק/1/1/23 | הוראות בניה לבדיקות | 21/02/1997 | בתוקף |
| מק/1/1/1 | תיקון מרפסות פתוחות | 18/11/1996 | בתוקף |
| 1/1/1 | מרפסות פתוחות | 29/04/1993 | בתוקף |
| 1/1/1 | ביצוע תשתיות במתחמים חדשים. | 15/08/1991 | בתוקף |
| 1/1/1/1 | תיקון לתקנון 1/1/1 א | 13/11/1990 | בתוקף |
| 39/1 | שכונת נווה דקלים | 22/07/1990 | בתוקף |
| 1/1/1 א | בניה על גגות (תיקון) | 04/12/1988 | בתוקף |
| 1/1/1 | בניה על גגות. | 11/09/1986 | בתוקף |
| 1/1 | תכנית מתאר ראשל"צ | 30/07/1970 | בתוקף |
| מק/1/106/5 | 413-0483628 קביעת הוראות לעידוד חיווק מבנים קיימים באמצעות תוספת זכויות במגדשים דיקים | 20/12/2016 | בהפקדה |
| מק/1/106/4 | 413-0395814 הנחיות להריסה ובנייה מחדש עפ"י תמ"א 38 | 26/10/2016 | בהפקדה |

להלן זכויות הבניה החלות על החלקה:

| שטח מגרש מינימלי (מ"ר) | מס' קומות | אחוזי בניה | תכסית | שטח מרתף (מ"ר) | סה"כ שטח בניה | קווי בניין | | |
|------------------------|-----------|------------|-------|----------------|---------------|------------|------|------|
| | | | | | | אחורי | צידי | חזית |
| 1,140 | 2 | 58% | 30% | 50 | 661 | 6 | 3 | 6 |

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

רישוי הנכס:

באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נמצא תיק בניין 7664.
בתאריך 08/12/1994 ניתן היתר בניה מס' 6363.
מהות ההיתר: 4 יחיד קוטג' בקיר משותף, 4 מרתפים, 4 ממ"דים בקומת הקרקע, 24 חדרים, על הגג קולטי שמש לכל הדירות, הדוודים בתוך חלל הגג.
מצ"ב היתר הבניה: מס' הגוש שרשום בהיתר אינו מתאים למס' הגוש של היום כי בשנת 1974 לא ביצעו פרצלציה.

The image shows a large, dark, and mostly illegible document, likely a technical drawing or permit application. It contains several tables and sections of text, but the content is too dark to read. The document appears to be a formal record related to the building permit mentioned in the text above.

חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696

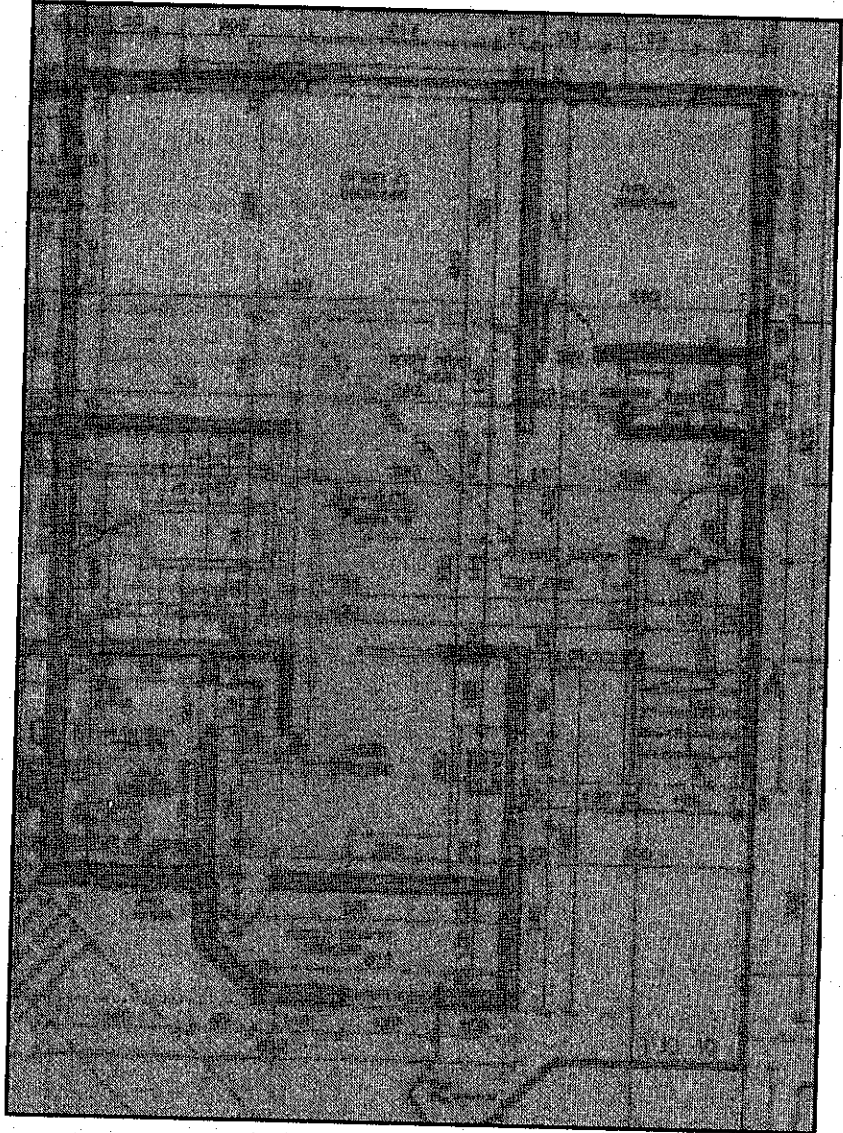
פקס : 03-6182715

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

להלן תשריט הדירה מתוך היתר בניה

קומת קרקע:



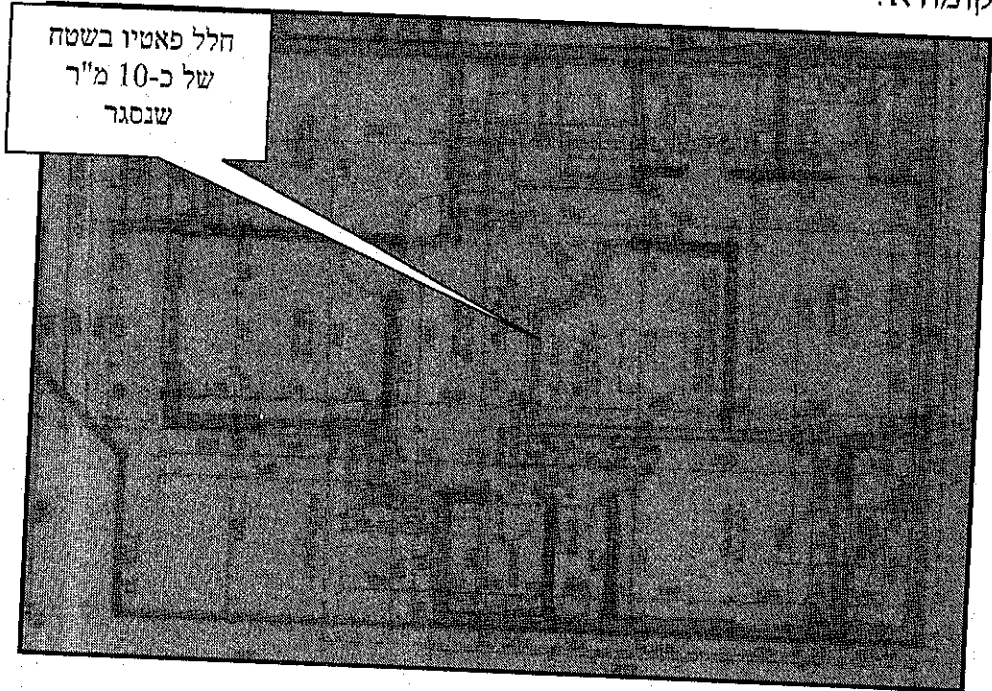
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

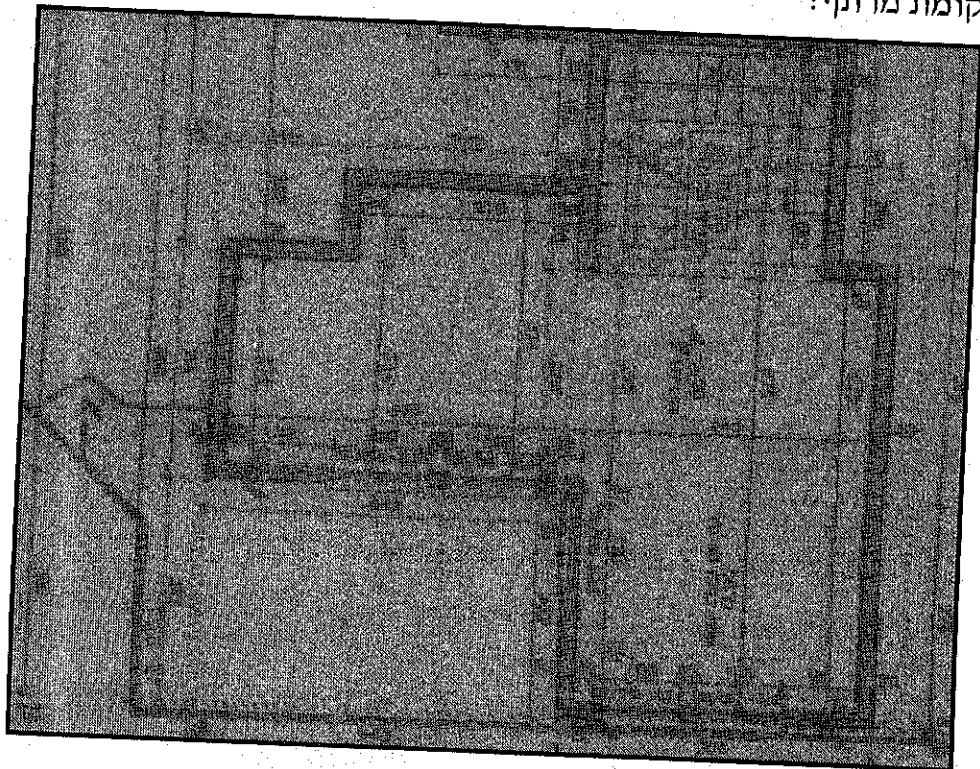
טלפון : 03-6182420
טלפון : 02-5860696

רחוב תברון 26 בני ברק, 51450
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

קומה א:



קומת מרתף:



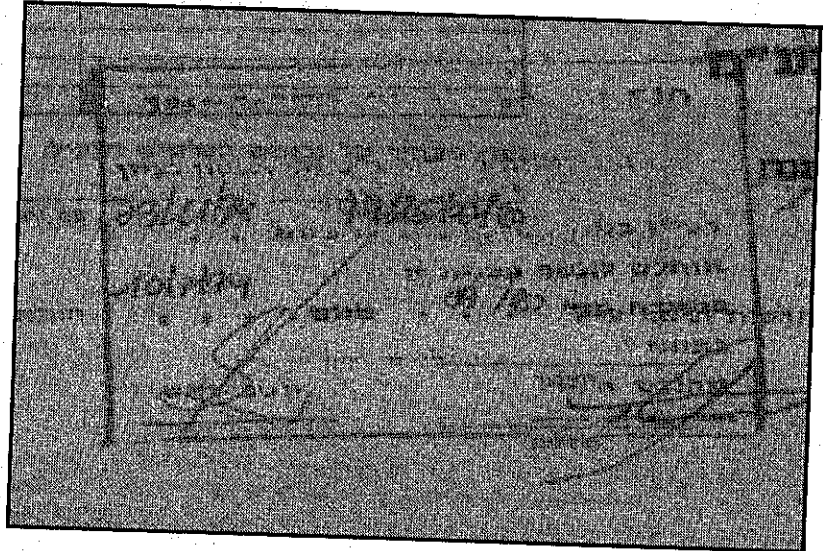
חכם ז'קלין - שמאות מקרקעין

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

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב חברון 26 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

חתימת הוועדה מתוך תכנית להיתר בניה:



טופס 4:

