



בס"ד

09/04/2026

תאריך

בית משפט לענייני משפחה בראשון לציון, לכבוד כב' ה

לידי

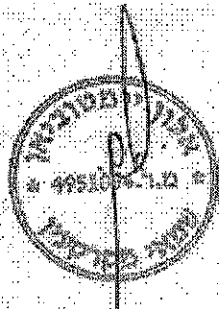
מס' עמודים 19 עמודים (כולל עמוד זה)

הנדון: חוות דעת מומחה – תלה"מ 14033-07-25
דירת מגורים ברחוב הקוקיה 31/28 ראשון לציון.
הידועה כגוש: 6287 חלקה: 314 תת חלקה: 28.

שלום רב

- מצ"ב חוות דעת מומחה.

ברכה,





סימוכין : 593-2026

חות דעת מומחה

הערכת שווי שוק – שומת מקרקעין מקיפה
דירת מגורים ברחוב הקוקייה 31/28 ראשון לציון.
הידועה כגוש : 6287 חלקה : 314 תת חלקה : 28.





חוות דעת של מומחה

שם המומחה: אלון יומטוביאן.

אני, החתום מטה נותן חוות דעת זו, במקום עדות בבית משפט ואני נוצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, 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 שבת, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
- הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.





הנדון: חוות דעת מומחה

הערכת שווי שוק – שומת מקרקעין מקיפה.

דירת מגורים ברחוב הקוקייה 31/28 ראשון לציון.

במקרקעין הידוע כגוש: 6287 חלקה: 314 תת חלקה: 28.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י בימ"ש לענייני משפחה בראשון לציון בהתאם להחלטת כב' השופט [REDACTED] בתיק תל"פ [REDACTED] להעריך את שווי זכויות העלות בנכס נשוא חוות הדעת כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד. אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- ג. שימוש בשומה זו שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
- ד. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

הערה:

לצורך עריכת חוות הדעת נבדקו בין היתר:

העתק רישום ממוחשב, פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק הבית המשותף, תיק בנין.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין, ביום 24/03/2026


3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 24/03/2026.





4. תיאור כללי של הנכס

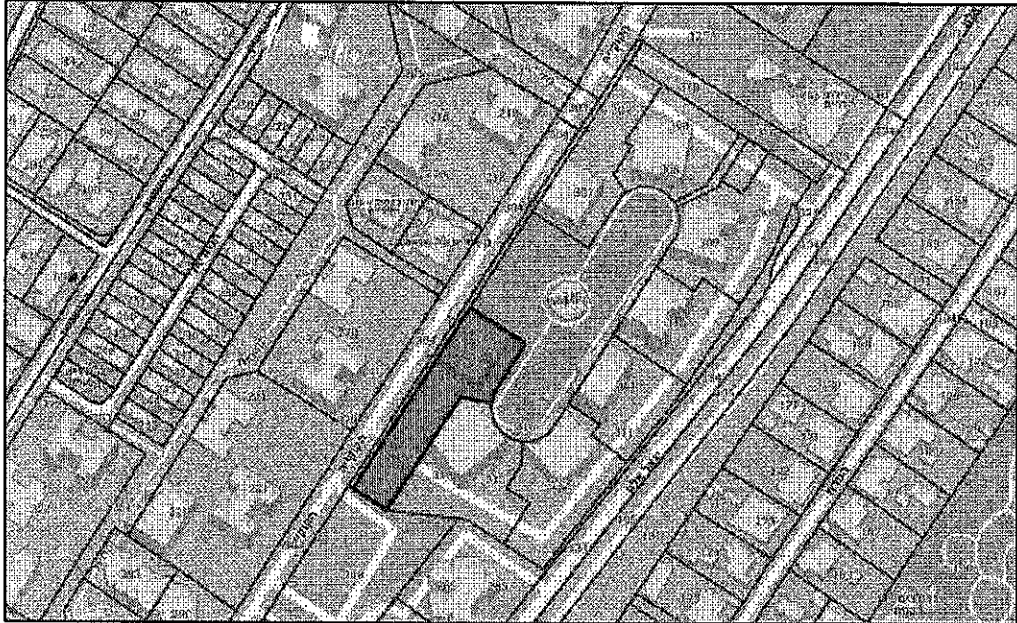
- מהות הנכס : דירת מגורים.
- כתובת הנכס : הקוקייה 31/28 ראשון לציון.
- פרטי הנכס : גוש : 6287 חלקה : 314 תת חלקה : 28.
- שטח הנכס הרשום : 96.65 מ"ר עפ"י העתק רישום ממוחשב.
- שטח הנכס מדוד : כ – 97 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9, המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.
- הצמודות : חניה בשטח 9.77 מ"ר, חניה בשטח 9.77 מ"ר. מרפסת בשטח 8.96 מ"ר.
- הבעלות ע"ש : 
- המחזיק בנכס : בעלי הזכויות.



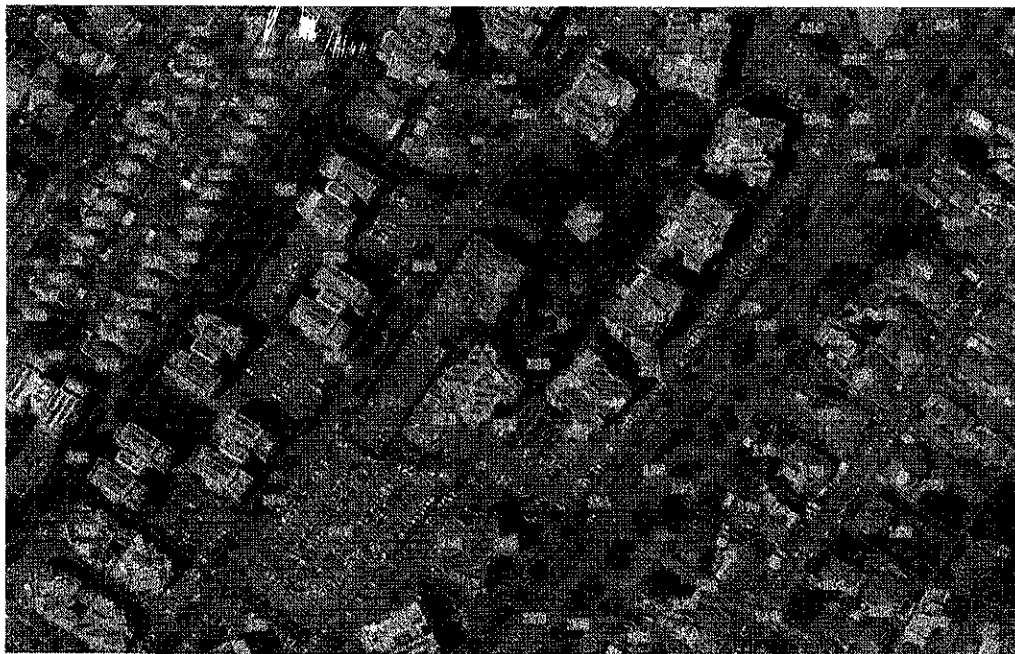


5. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב הקוקייה בשכונת 'נווה הדריס' בעיר ראשון לציון. הרחוב מהווה רחוב דו סיטרי צדדי. סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בניה רוויה. בקרבה לנכס קיימים פארקים עירוניים. הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצ"א של סביבת הנכס:



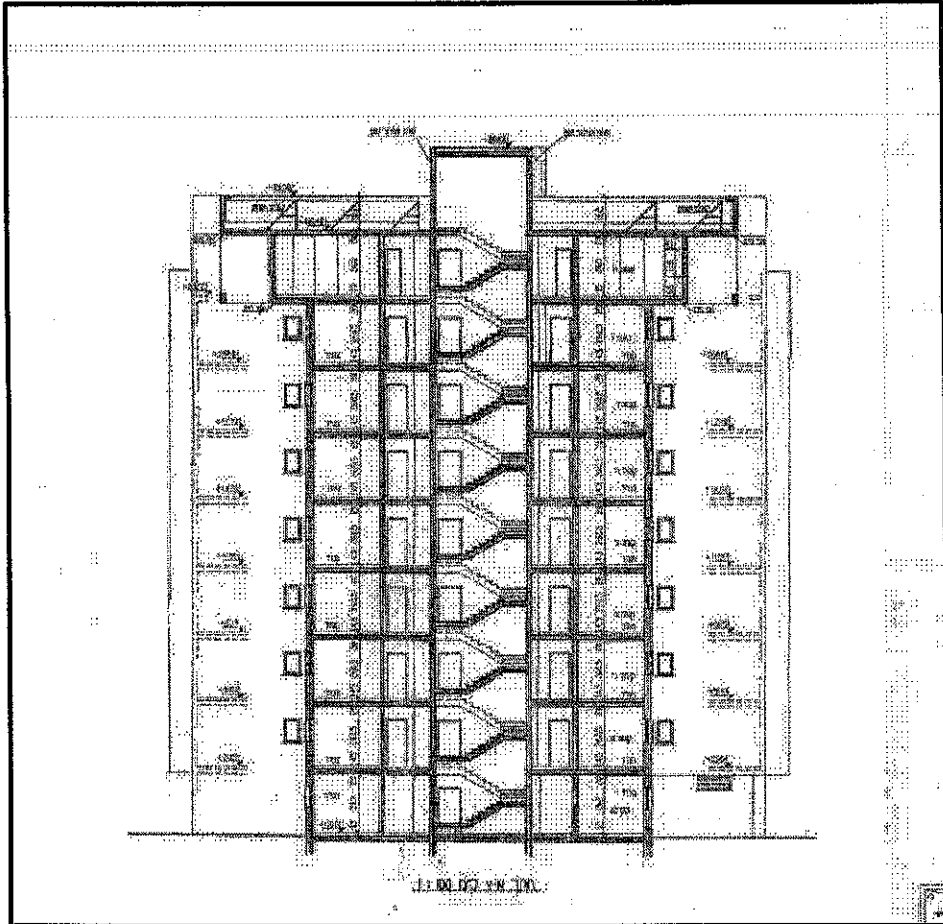


6. תיאור המבנה והנכס

6.1 תיאור המבנה

הנכס נכלל בתחום חלקה 314 בגוש 6287.
 גבולות החלקה:
 מצפון/מערב: רחוב הקוקייה.
 מדרום/מערב: חלקה 289 המהווה מגרש חניה.
 מדרום/מזרח: חלקה 313 עליה בנוי מבנה מגורים.
 מצפון/מזרח: חלקה 315 המהווה גן ציבורי.
 המבנה מהווה בניין מגורים מבנייה רוויה בן כ- 25 שנים.
 המבנה מתנשא לגובה של 8 קומות מעל קומת קרקע מגורים וכולל 32 יחידות דיור.
 לרשות דיירי המבנה 'עומדות' 2 מעליות נוסעים.
 הבניה קשיחה קונבנציונאלית עם גג שטוח, חיפוי החוץ של המבנה אבן.

מצ"ב חתך המבנה מתוכנית ההיתר:

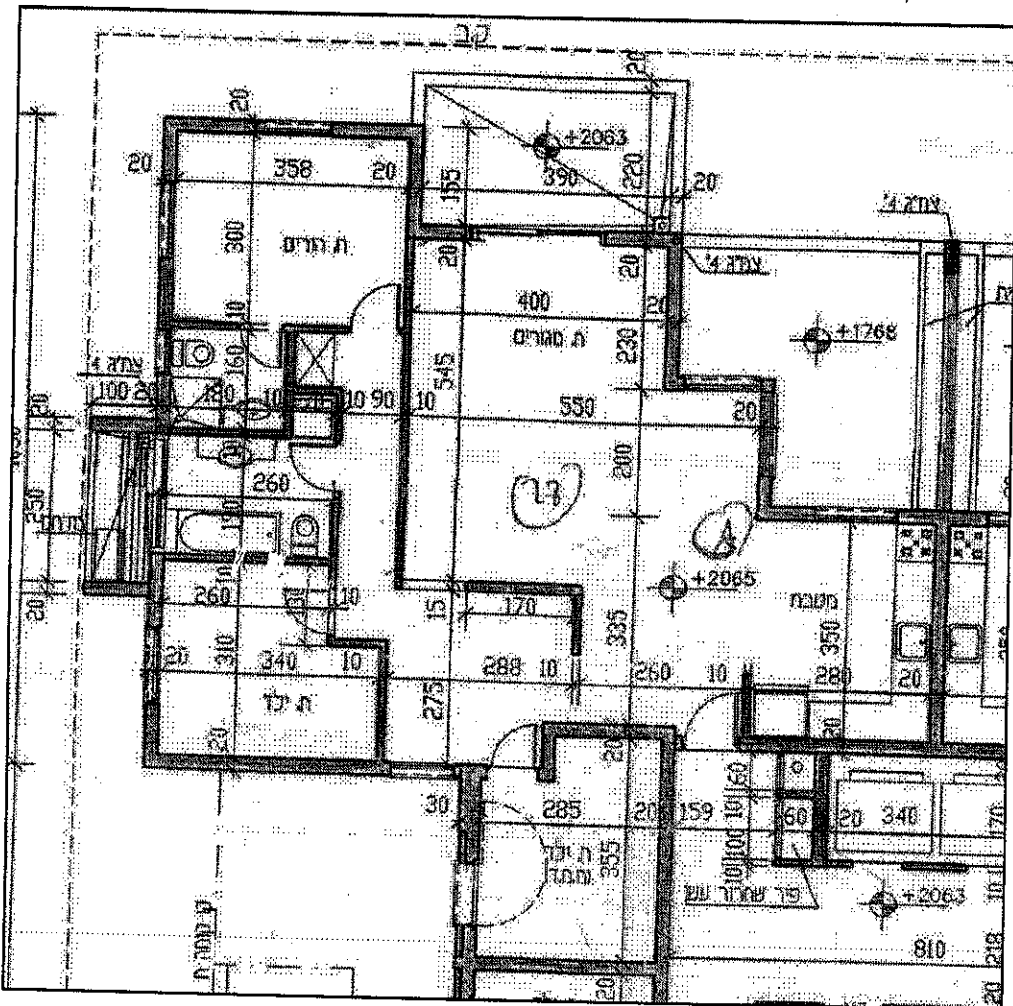




6.2 תיאור הנכס

הנכס ממוקם בקומה ה-7 מעל קומת קרקע למגורים.
הנכס עורפי לרחוב הקוקייה וכולל 2 כיווני אויר: עורף - צפון/מערב - דרום/מזרח.

בנכס 3 חדרים וממ"ד בחלוקה פנימית כדלקמן:
חדר מגורים, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה ושירותים, חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים, מטבח ומרפסת שמש.



סה"כ שטח הנכס מדוד כ-97 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9, המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

הצמדות: חניה בשטח 9.77 מ"ר, חניה בשטח 9.77 מ"ר ומרפסת בשטח 8.96 מ"ר.

הערה: הנכס פונה ליגן הקוקייה.





רמת הגמר והתחזוקה תואמים לגיל המבנה

פרטי הגמר כוללים בין השאר:

- מטבח- ארונות דו קומתיים ומשטח עבודה שיש.
- ריצוף- קרמיקה.
- סניטרים- סטנדרטים.
- בנוסף: דלת כניסה מחוסמת, מיזוג אוויר.

תמונות הנכס





7. המצב התכנוני ותיק הבניין.

7.1. תכנון.

ממידע שנמצא באתר הוועדה הנכס נכלל בין היתר בתחום התכנוני הבאות:

תאריך הטקסט	שם התוכנית	מסמך תוכנית
10/01/2024	תיקון הוראות קניינית מתכנית רצ/1/1/6 - 413-1200880	1/1/7/1
29/04/2021	רצ/מק/1/1/42 קו בניין "0" למרתפים בבניה רוויה	413-0900431
17/01/2019	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	2/84/1
26/06/2017	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	2030
28/06/2012	קביעת שטח הדריס על הגג	1/1/6/1
16/01/2012	שינוי הוראה בדבר נטיה בקווי בנין	מק/1/1/1/1
07/12/2009	שינוי הוראות הבינוי למרפסות	מק/1/1/1/3
26/08/2008	קירוי מרפסות פתוחות	מק/1/1/1/2
13/02/2007	הקוקיה-גאל אלון שכי נווה הדריס	מק/196/3/9
31/01/2007	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	מק/1/1/1/1
24/03/2004	נגישות לנכים למגורים בבניה רוויה	מק/1/1/34
09/03/2004	שטחי שירות	1/1/1
24/02/2002	הקוקיה	מק/196/2/9
10/12/2001	גגונים ופראגולות באזורי מגורים	30/01/2001
06/05/2001	ציפי חזיתות	מק/1/1/33
23/01/2000	תמא חלקית לרצועת מעבר קווי השמל ראשיים זמורות-גן שורק-גנות ולתחנת מיתני גנות	תמא/10/4
21/12/1998	קביעת קווי בנין והוראות בינוי למחסנים	מק/1/1/1/25
22/05/1998	קווי בנין לחקמת מעליות בבינינים קיימים	מק/1/1/28
09/04/1998		מק/196/1/9
24/09/1997	הוראות בניה למחסנים.	מק/1/1/25
06/03/1997		9/196
18/11/1996	תיקון מרפסות פתוחות	מק/1/1/1/1
14/07/1996	קווי בנין כמגרשים פינתיים	מק/1/1/18
29/04/1993		1/1/1
15/08/1991	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	1/1/1/ח
13/11/1990	תיקון לתקנון 1/1/1/א	1/1/1/ב
08/12/1988	בניה על גגות (תיקון)	1/1/1/א
11/09/1986	בניה על גגות.	1/1/1/א
21/06/1979		1/196
10/08/1978	תיקון זכויות למתאר 1/1	1/1/1/ג
30/07/1970	תכנית מתאר ראשלי"צ	1*1
26/03/1942		6/R



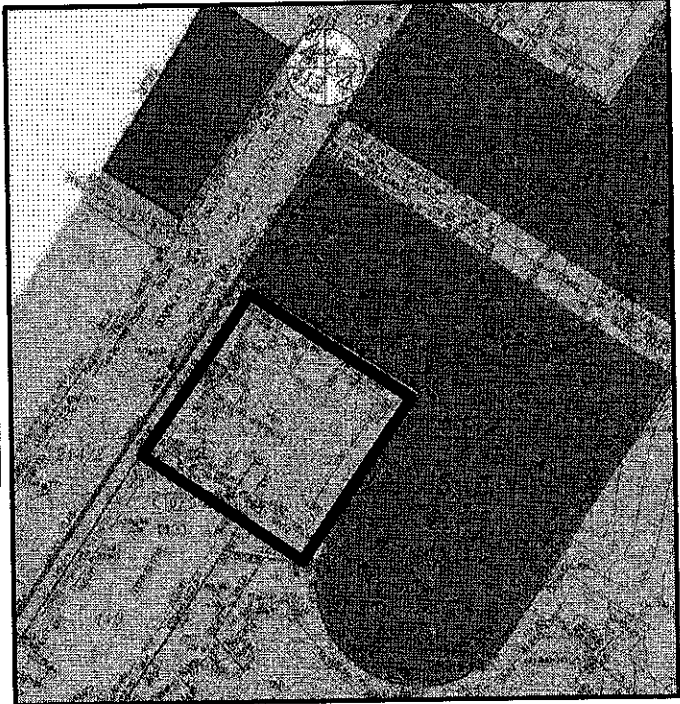


ממכלול התוכניות עולה בין השאר כי:

הנכס נכלל באזור מגורים ג' מתוקף תבי"ע מק/196/3/9.

מיקום החלקה בתשריט תבי"ע

חומר	
	בטון
	איי.ס.ד.ים
	אבן
	שטח צבעי
	אור
	שטח צבוע
	פזל לחלני דול
	חזן משלבת
	חזן קיבץ



להלן עיקרי זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי - 2001 מ"ר.
- שטחי בניה עיקרי - 3,232 מ"ר,
- שטח שירות עליון - 1,600 מ"ר.
- סה"כ שטחי בנייה - 5,011 מ"ר.
- מס' יחידות דיור למגרש - 32 יח"ד.
- מס' קומות מעל למפלס הכניסה - 8.
- קווי בניין - קידמי: 5 מ', אחורי: 4 מ', צדדי: 4 מ' ו-3 מ'.

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





8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום ממוחשב

הוצג העתק רישום ממוחשב מפנקס הבתים משותפים נסח מס' 74562 מיום 31/03/2026 מלשכת רישום מקרקעין רחובות ממנו עולה בין השאר כי:
גוש: 6287 חלקה: 314 תת חלקה: 28.

הבעלות ע"ש [REDACTED]
הערות: נרשמו מס' הערות על אי התאמה תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

ראה בקשה מיום 15.2.2024 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון יחידת רישום מס' 1,2,5,6,10,11,12,13,14,15,18,20,21,25,28,29,30,32.
תיאור: דירה.

קומה: 7.

שטח רשום: 96.65 מ"ר.

הצמדות: חניה בשטח 9.77 מ"ר, חניה בשטח 9.77 מ"ר, מרפסת בשטח 8.96 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 97/3165, תקנון: מוסכם.

הערות על הרכוש המשותף³: נרשמו מס' הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

זיקות הנאה על הרכוש המשותף⁴: נרשמו מס' זיקות הנאה לטובת זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב.

² ראה/י נספח א' במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יופחתו משווי כ - 5,000 ₪.

³ הערה זו אינה משפיעה על שווי הנכס.

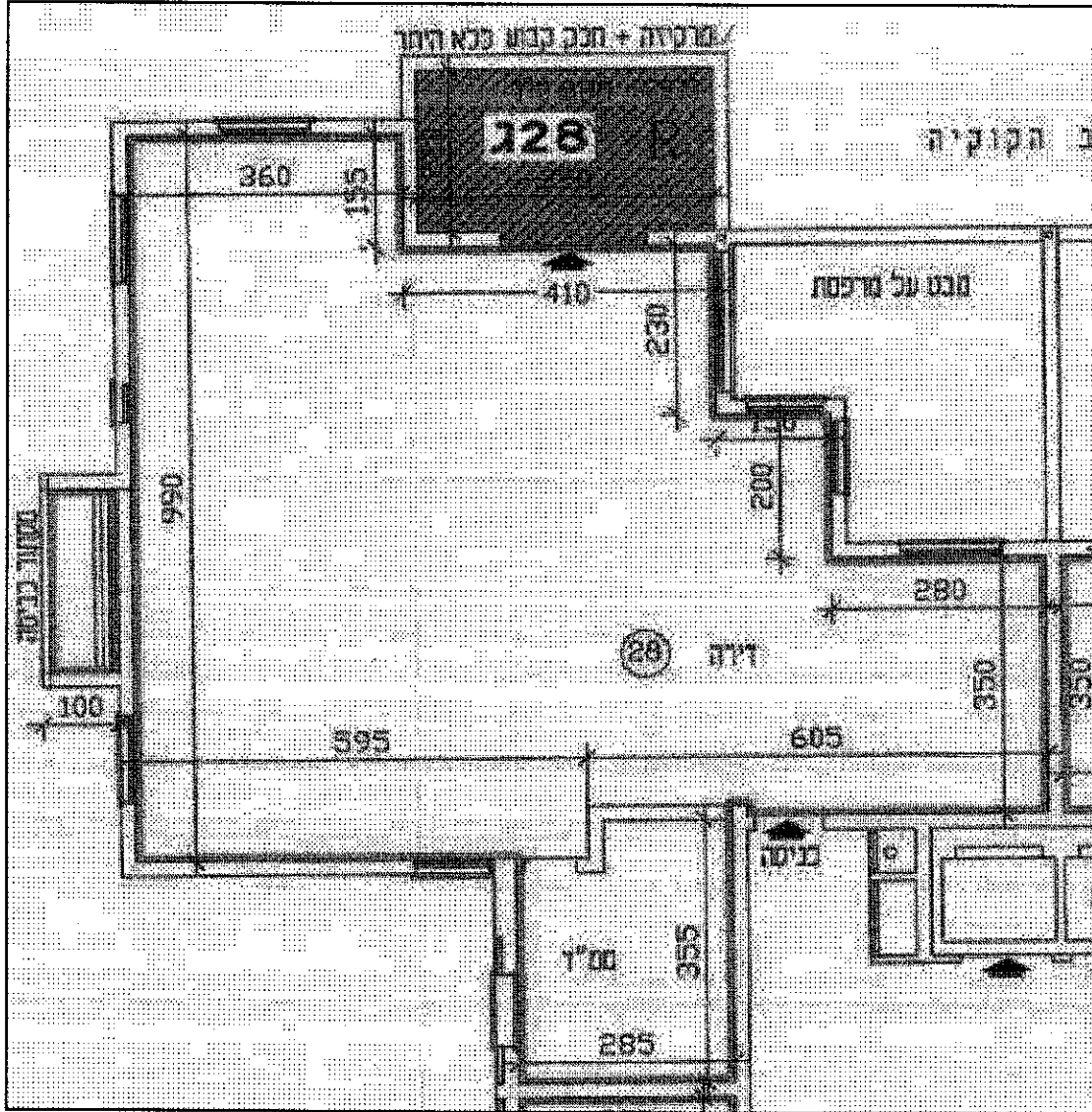
⁴ זיקות הנאה אלה אינן משפיעות על שווי הנכס.





8.2 תשריט הבית המשותף.

הוצג תשריט הבית המשותף – מיקום הנכס תואם את התשריט.





9. עקרונות השומה:

בבואי לשום את שווי הזכויות בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין יתר שיקולי את הגורמים הבאים:

- הנכס נשוא חו"ד- דירת מגורים הכוללת 3 חדרים וממ"ד ששטחה הרשום 96.65 מ"ר חניה בשטח 9.77 מ"ר, חניה בשטח 9.77 מ"ר ומרפסת בשטח 8.96 מ"ר המהווה כגוש 6287 חלקה 314 תת חלקה 28.
 - מיקום הנכס ברחוב הקוקייה בשכונת 'נווה הדרים' בעיר ראשון לציון.
 - מצבו הפיזי של הנכס ממנו עולה כי רמת הגמר והתחזוקה תואמי גיל.
 - המצב התכנוני ממנו עולה כי הנכס נכלל בייעוד לאזור מגורים ג'.
• המצב המשפטי- זכות בעלות.
 - רישוי:
- הוצגה תוכנית היתר מס' 9918910 מיום 17/01/2000 שמהותה: הקמת בניין מגורים משותף 9 קומות כולל קומת קרקע. סה"כ 32 יח"ד.
הצג טופס 4 מיום 24/10/2001.
- בביקור נמצא כי נבנתה מרקיזה במרפסת שבגינה לא הוצגה תכנית היתר, בהערכת השווי הובאו בחשבון השטחים שבהיתר בלבד⁵.
- גישת השומה – שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה לנכסים סמוכים תוך ביצוע התאמות נדרשות.
 - רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים של דירות מגורים מסביבת הנכס הנדון המהווים אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.
 - השווי כולל מע"מ ככל ויחול.

⁵ במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי יופחתו משווי כ- 5,000 ₪.

