

בס"ד

10/11/2025

תאריך

בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה, כב' השופט

לידי

מס' עמודים 28 עמודים (כולל עמוד זה)

הנדון: חוות דעת מומחה הערכת שווי שוק
יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי ברחוב שבזי 11 קריית עקרון.
הידועה כגוש: 3896 חלק מחלקה: 83 חלק ממגרש 83א' בהתאם לתשריט חכירה
מגרש 83/2 בהתאם למפת מודד.

שלום רב,

- מצ"ב חוות הדעת.

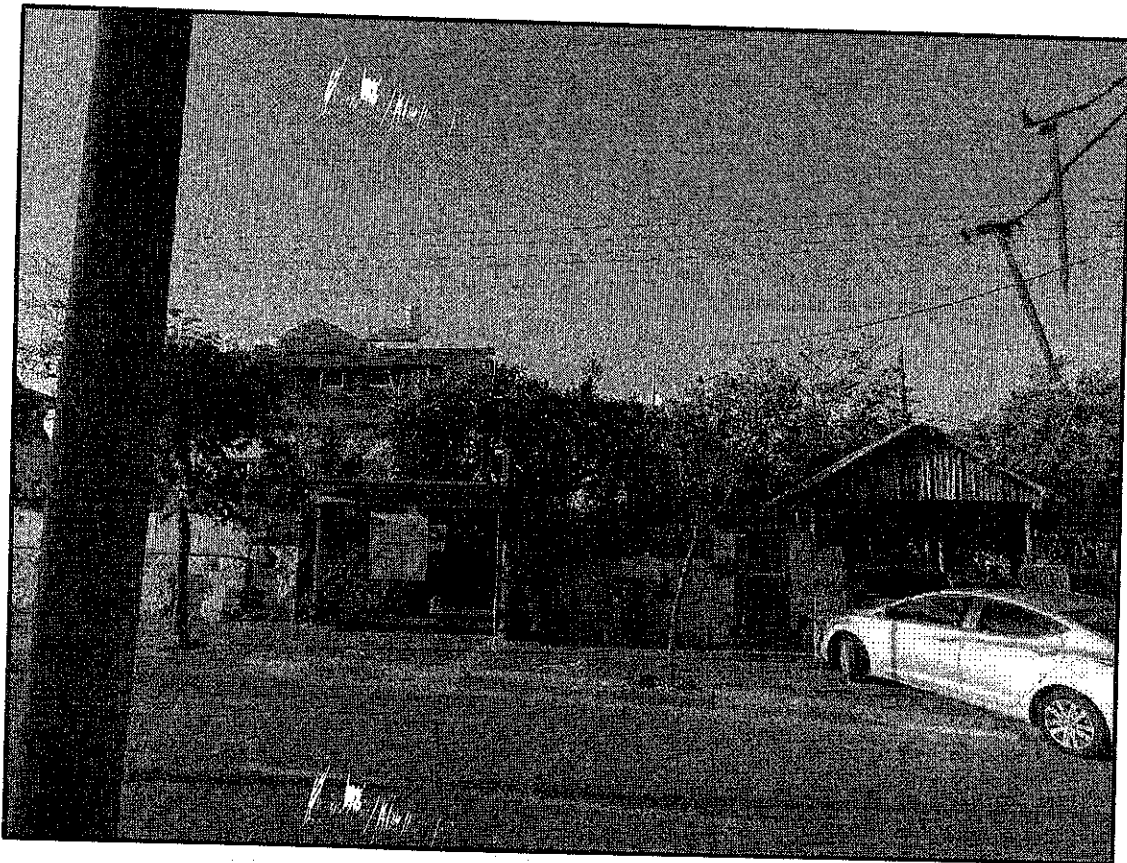


בברכה,

סימוכין: 816-25

חוות דעת מומחה

הערבת שווי שוק - שומת מקרקעין מקיפה מבוססת הנחה
 יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי ברחוב שבזי 11 קריית עקרון.
 הידועה כגוש: 3896 חלק מחלקה: 83 חלק ממגרש 83 א' בהתאם לתשריט חבירה
 מגרש 83/2 בהתאם למפת מודד.



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 ב"יו" המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן 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.

בס"ד

הנדון: חוות דעת מומחה

הערכת שווי שוק - שומת מקרקעין מקיפה מבוססת הנחה

יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי ברחוב שבזי 11 קריית עקרון.

הידועה כגוש: 3896 חלק מחלקה: 83 חלק ממגרש 83' א' בהתאם לתשריט חכירה

מגרש 83/2 בהתאם למפת מודד.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י בימ"ש לענייני משפחה בפתח תקווה בהתאם להחלטת כב' השופט [REDACTED] בתיק [REDACTED] להעריך את שווי זכויות חכירה מהוונת בנכס כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד בהתאם להנחיותיו. אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו 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 ועל בסיס עקרונות של "הועדה לתקינה שמאית".

הערה:

לצורך עריכת חוות הדעת נבדקו בין היתר: העתק רישום ממוחשב (פלט אינטרנט), פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק בניין, שטר ותשריט חכירה.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין ביום 06/05/2025.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 06/05/2025.



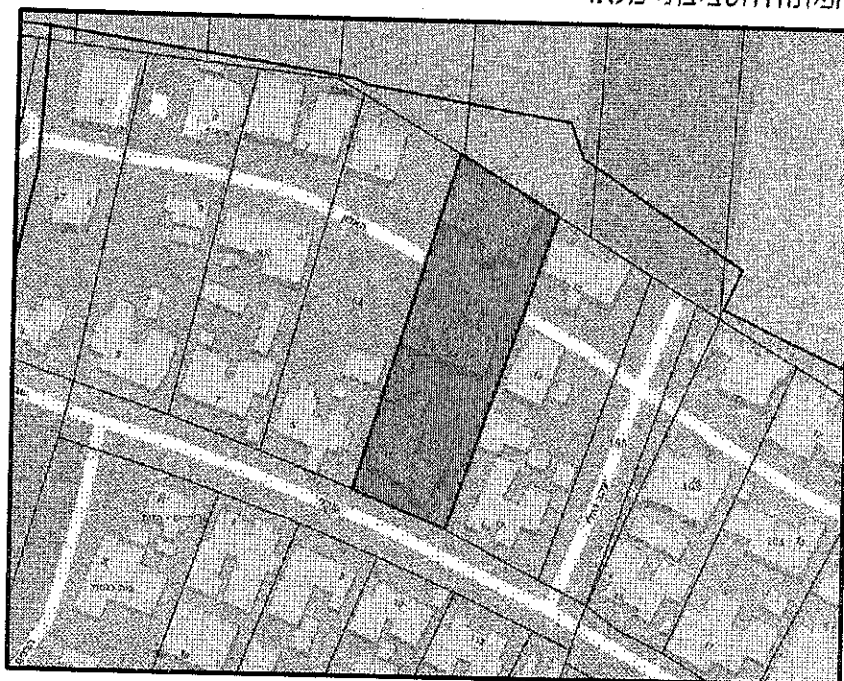
4. תיאור כללי של הנכס

מהות הנכס :	יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי.
כתובת הנכס :	שבזי 11 קריית עקרון.
פרטי הנכס :	גוש : 3896 חלק מחלקה : 83 חלק ממגרש 83 א' בהתאם לתשריט חכירה, מגרש 83/2 בהתאם למפת מודד.
שטח החלקה :	2,839 מ"ר בהתאם להעתק הרישום.
שטח מגרש 83 :	1,020 מ"ר בהתאם לתשריט חכירה.
שטח מגרש 83/2 :	464 מ"ר בהתאם למפת מודד.
שטח הנכס המדוד :	כ- 85 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.
שטחים נוספים :	מבואת כניסה בשטח כ- 4 מ"ר, סככת חניה בשטח כ- 15 מ"ר, מחסן בשטח כ- 14 מ"ר.
בעלות :	רשות הפיתוח.
חוכרים :	[REDACTED]
המחזיקים בנכס :	בביקור נמצא כי הנכס אינו מאוכלס.



5. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב שבזי בשכונת 'נווה עובד' במועצה מקומית קריית עקרון.
הרחוב מהווה רחוב דו סטרי מרכזי.
הנכס ממוקם במקטע הסמוך לרחוב יעקב גחלי
תנועת כלי הרכב מקומית בעיקרה.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה.
הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצלום אוויר של סביבת הנכס.



סימוכין: 816-25
כתובת: שבזי 11 קריית עקרון.

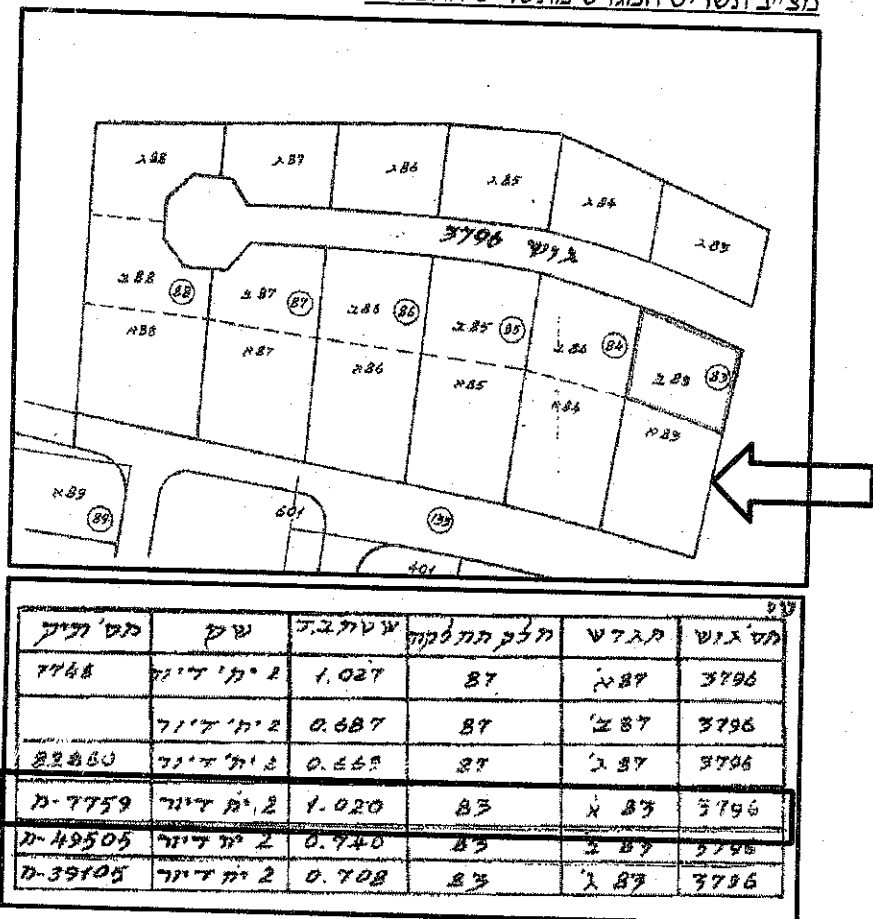


6. תיאור החלקה המבנה והנכס

6.1 תיאור החלקה.

הנכס נכלל בגוש 3896 חלקה 83.
שטח החלקה 2,839 מ"ר בהתאם להעתק רישום ממוחשב.
החלקה פונה בחזית דרומית לרחוב שבזי.
רוחב החלקה כ- 86 מ' ועומקה הממוצע כ- 33 מ'.
גבולות החלקה :
ממזרח : חלקה 82 עליה בנויים מבני מגורים.
מצפון : חלקה 44 בגוש 4755 ביעוד חקלאי.
מדרום : רחוב שבזי.
ממערב : חלקה 84 עליה בנויים מבני מגורים.
הנכס נכלל במגרש 83 א' בהתאם לתשריט חכירה שטח מגרש 83 א' 1,020 מ"ר.
הנכס מהווה את מגרש 83/2 בשטח המגרש 464 מ"ר בהתאם למפת מודד.

מצ"ב תשריט המגרש מתשריט החכירה.

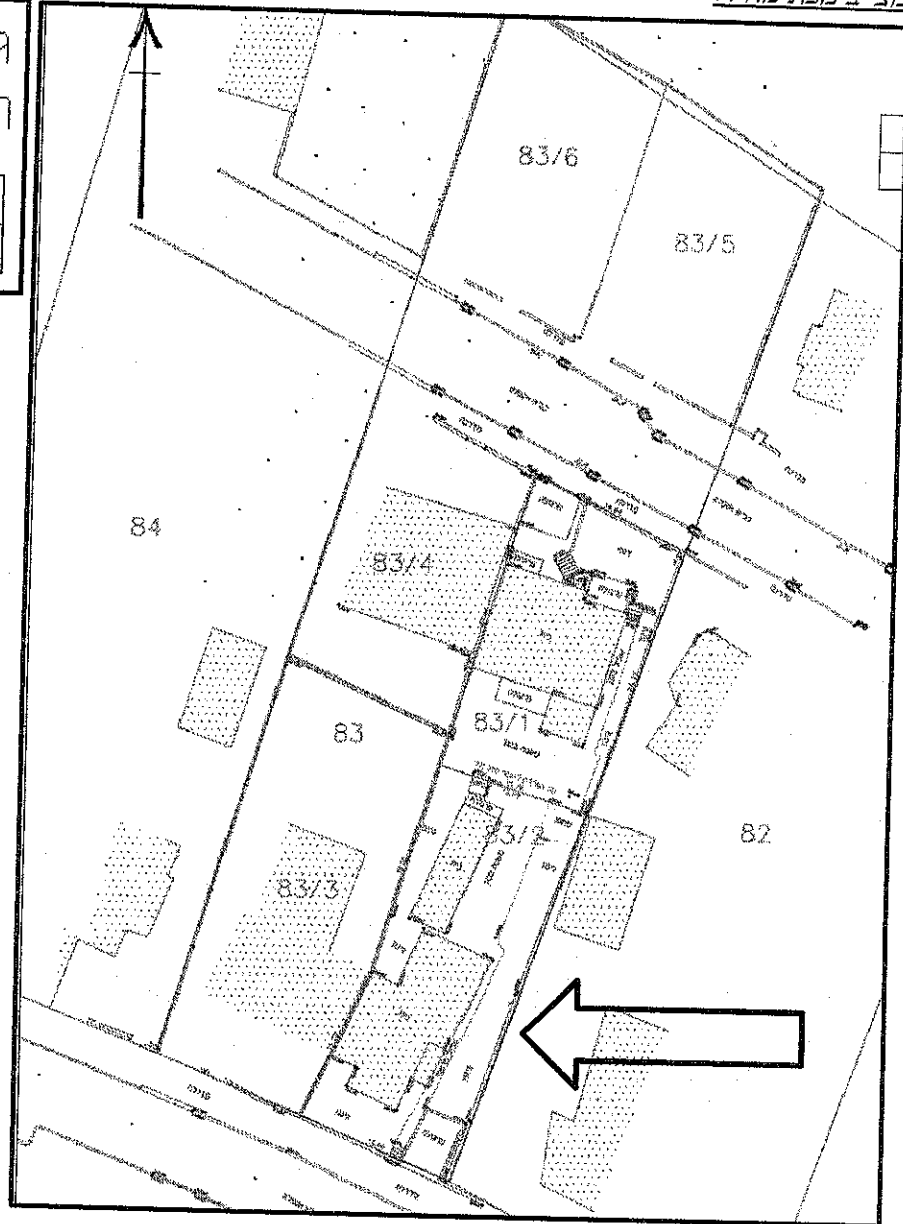


מצ"ב מפת מודד.

גוש 3796
 חלקה 83

שטח מזגריש 83/1 370 מ"ר

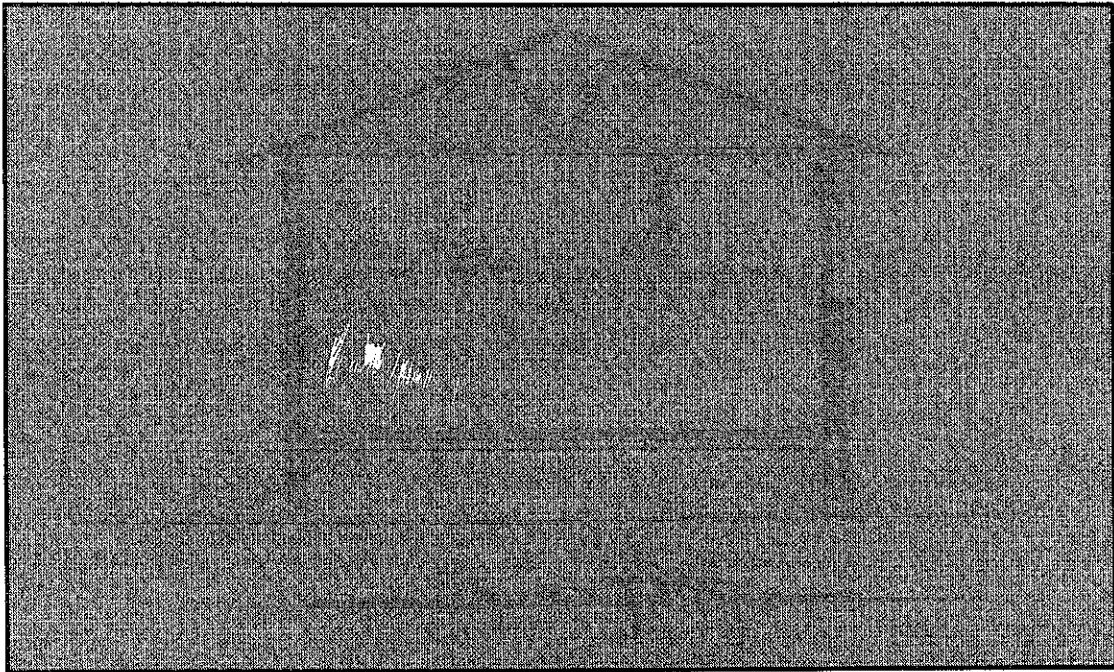
שטח מזגריש 83/2 464 מ"ר



6.2 תיאור המבנה.

המבנה מהווה מבנה דו משפחתי חד קומתי וותיק.
הבניה קשיחה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים.
מפלס הכניסה גבוה במעט ממפלס הרחוב.

מצ"ב חתך המבנה מתכנית ההיתר:

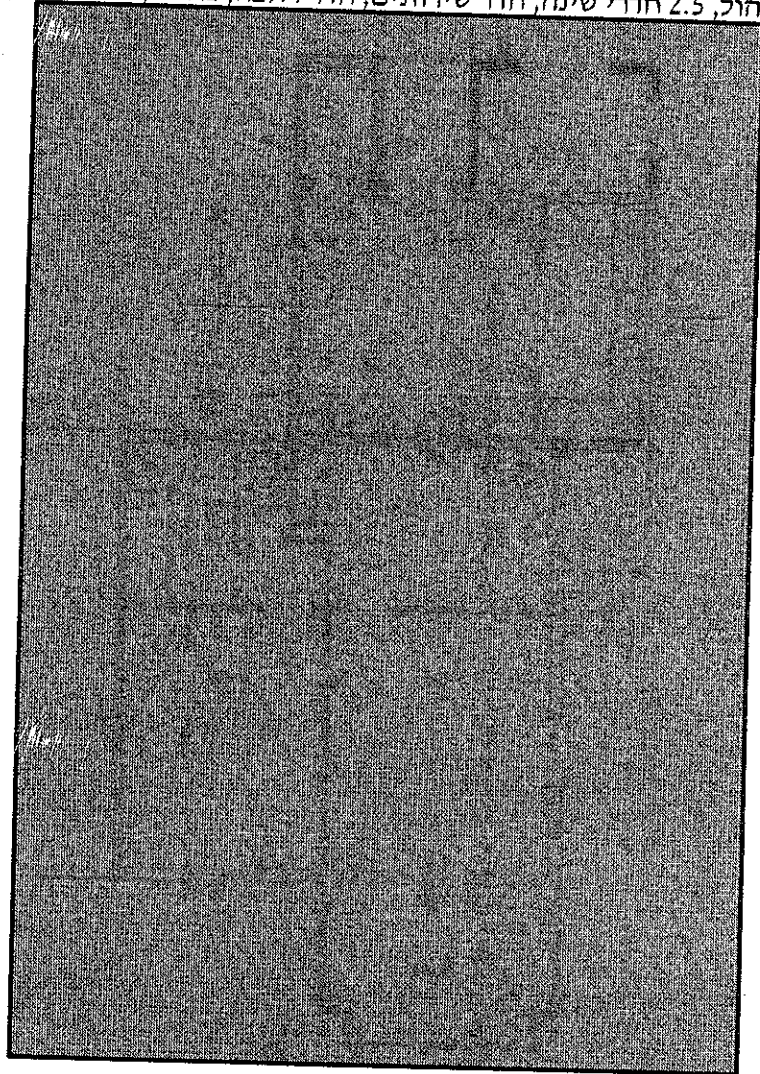


6.3 תיאור הנכס.

הנכס חזיתי לרחוב שבזי וכולל 3 כיווני אוויר – צפון – דרום – מזרח.

בנכס 2.5 חדרים בחלוקה פנימית כדלקמן:

חול, 2.5 חדרי שינה, חדר שירותים, חדר רחצה, מטבח, מרפסת מקורה.



שטח הנכס המדוד: כ- 85 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

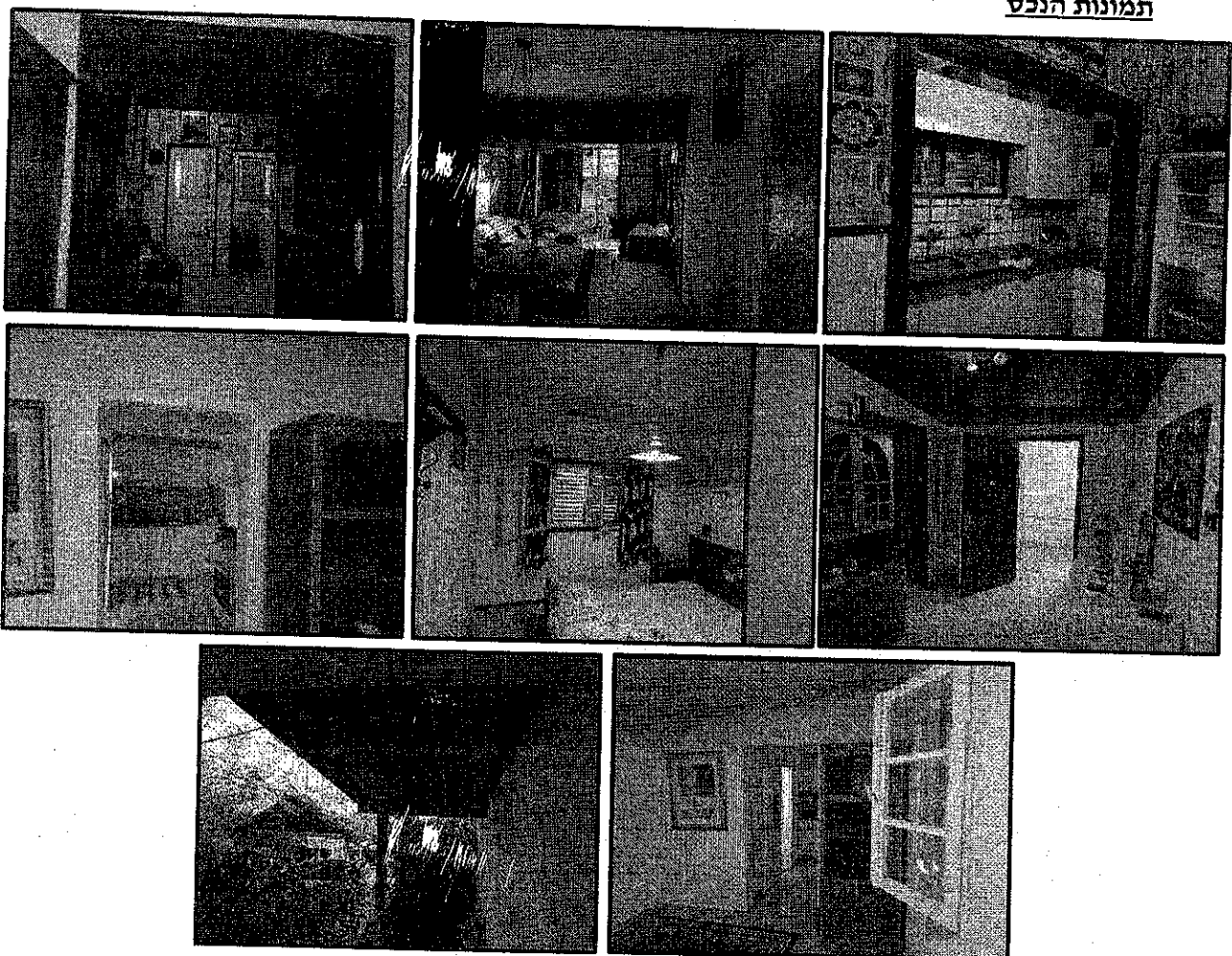
שטחים נוספים: מבואת כניסה בשטח כ- 4 מ"ר, סככת חניה בשטח כ- 15 מ"ר, מחסן בשטח כ- 14 מ"ר.

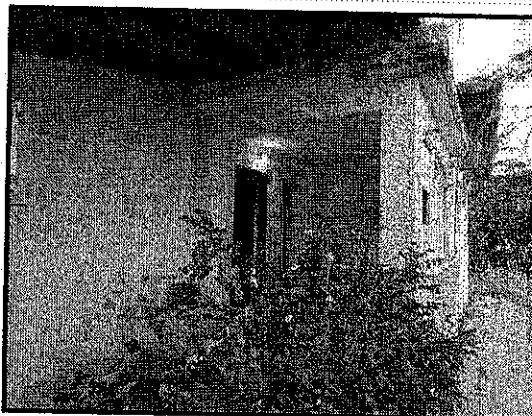
רמת הגמר והתחזוקה תואמים את גיל המבנה.

פרטי הגמר כוללים בין השאר:

- מטבח- ארונות דו קומתיים, משטח עבודה משיש.
- ריצוף- טרצו.
- חדר רחצה- כלים סניטריים סטנדרטיים.
- בנוסף: דלת כניסה מחוסמת, מיוזג אוויר.

תמונות הנכס





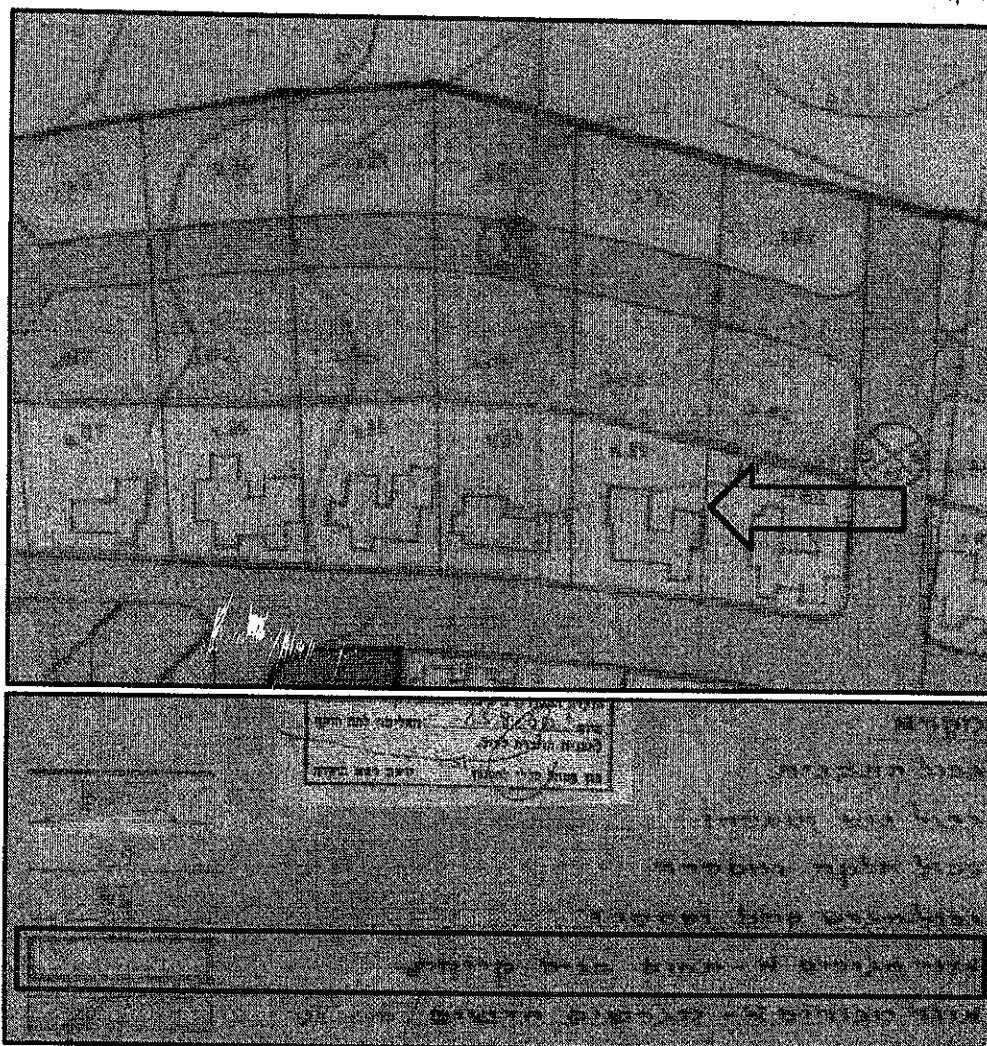
7. המצב התכנוני והרישוי.

7.1. תכנון.

בהתאם למידע שהופק באמצעות אתר הוועדה לתכנון ובניה ואתר רמ"י, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכנוני הבאות:

תכניות בתוקף		סוג תוכנית	פרסום בהפקדה י.פ.	פרסום תוקף י.פ.
מס' תוכנית				
453-0858829		תכנית מפורטת		16/05/2023
453-0127035 (351/מק/מז)		תוכנית קו כחול		20/05/2014
זמ/1/39/301		תכנית תקנונית		26/08/1999
300/זמ		תכנית מפורטת		01/07/1982
301/זמ		תכנית מפורטת		09/02/1981

מיקום המגרש בתשריט התביע 301/זמ:



ממכלול התכניות עולה בין השאר:

המגרש נכלל באזור מגורים א' ומהווה את מגרש 83 א' בהתאם לתב"ע זמ/301.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

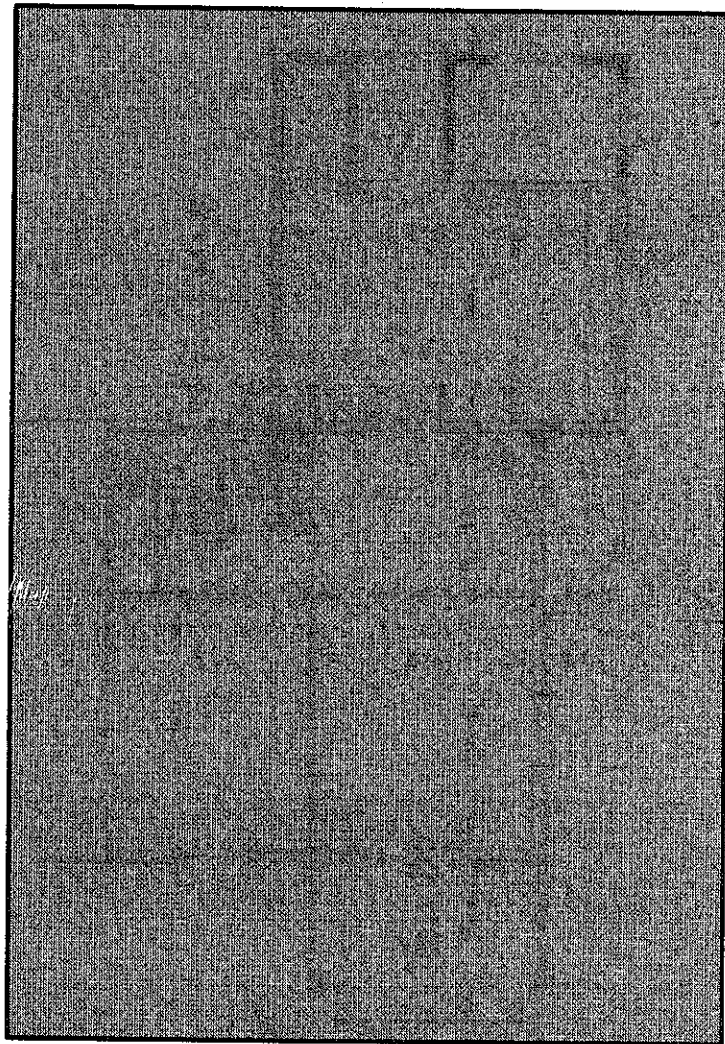
- | | | |
|-------------------|---|---|
| גודל מגרש מינימלי | - | 750 מ"ר (בהתאם לתב"ע זמ/301). |
| מס' יחיד למגרש | - | 2 יחיד (בהתאם לתב"ע זמ/301). |
| קווי בניין | - | צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ' (בהתאם לתב"ע זמ/301). |
| מס' קומות | - | 1 קומות או קוטג' (בהתאם לתב"ע זמ/301). |
| מרתפים | - | בקונטור קומת קרקע (בהתאם לתב"ע 0858829-453). |
| מבני עזר | - | סככת רכב בשטח 18 מ"ר (בהתאם לתב"ע זמ/301). |
| תכסית | - | 75% (בהתאם לתב"ע 0127035-453). |

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.

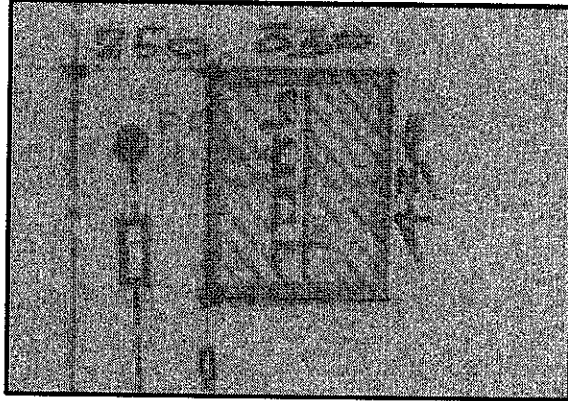
7.2. רישוי.

- לא אותרה תכנית היתר להקמת המבנה בתיק הבניין הסרוק.
- אותר רישיון מס' 82960 מיום 15/03/1960 ומהותו הוספת מטבח ומרפסת.
- אותר רישיון מס' 1417 מיום 10/10/1962 ומהותו סגירת מרפסת קיימת בבית מגורים.
- אותר רישיון מס' 3496 מיום 23/06/1983 ומהותו סככת חניה לחנית רכב פרטי בשטח מגורים.
- אותר רישיון מס' 3492 מיום 05/03/1968 ומהותו מחסן וגזר בנויה.

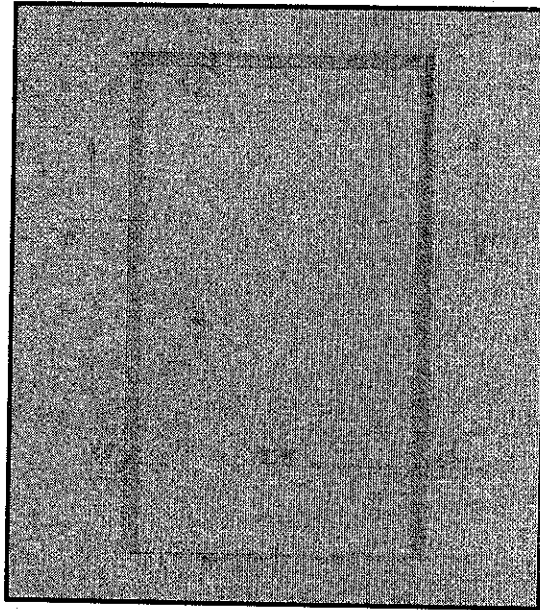
מצ"ב תשריט הנכס מתכנית היתר מס' 1417.



- מצ"ב תשריט המחסן מתכנית היתר מס' 3492.



- מצ"ב תשריט החניה מתכנית היתר מס' 3496.



בביקור נמצא כי המחסן הורחב בשטח של כ- 20 מ"ר והוסב ליחידה.
נבנה מחסן מבניה קלה בשטח של כ- 9 מ"ר ובהמשכו פרגולה.
בכניסה לנכס נבנתה פרגולה.
בהערכת השווי הובאו בחשבון השטחים שבהיתר בלבד.
יוער כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ומימוש מלוא זכויות הבניה בהתאם לתב"ע.

7.3. רשות העתיקות.

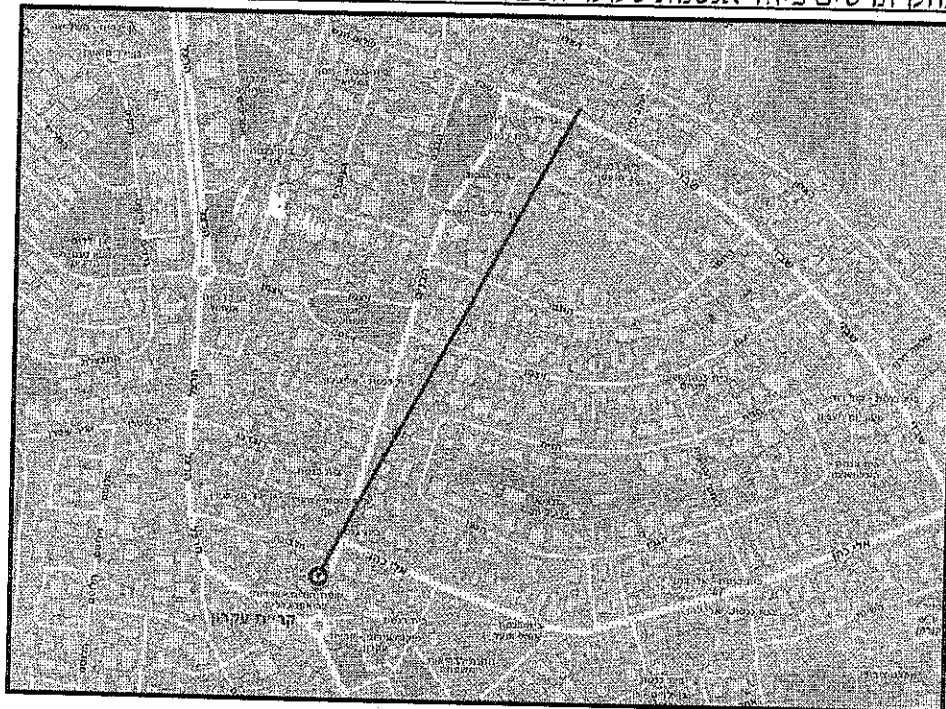
- בהעתק הרישום לא מופיעה הערה בדבר אתר עתיקות.

7.4. קרקע מזוהמת.

- 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 סיכונים סביבה ו/או זיהום קרקע בחלקה שבנדון, אשר עלולים להשפיע ולפגוע בשווי הנכס.

7.5. קרבה לאנטנה סלולרית.

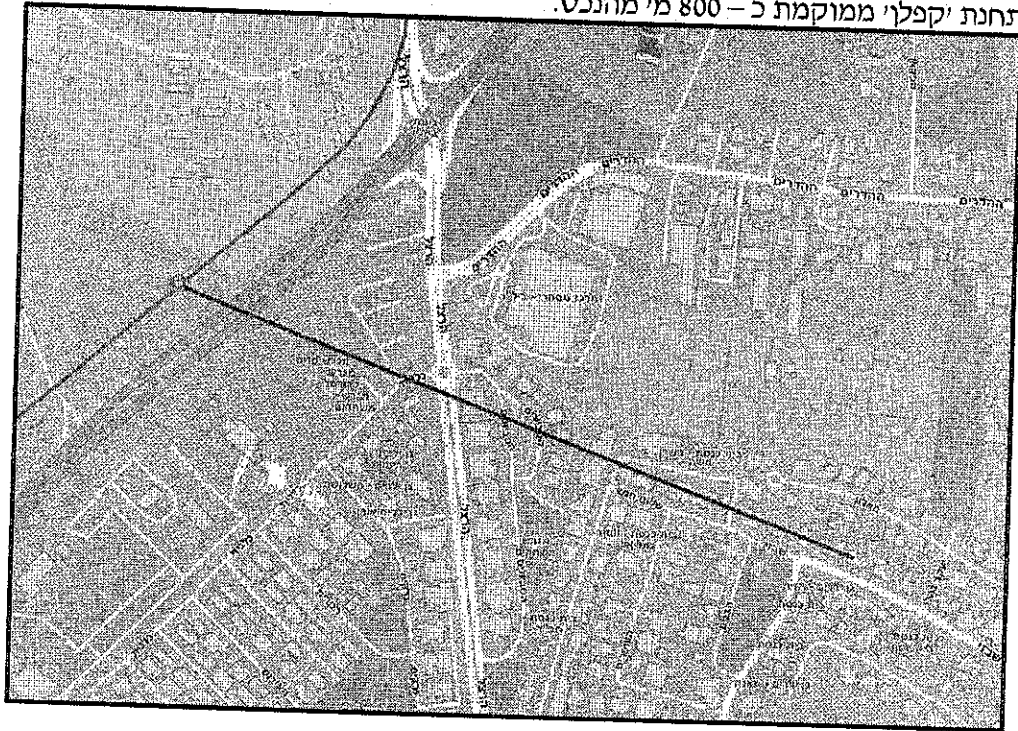
- עפ"י אתר המפות הממשלתי (govmap) קיימות בסמוך לנכס אנטנות סלולאריות פעילות. האנטנה הסלולרית הקרובה הינה במרחק של כ- 560 מ'.
להלן תרשים פיזור אנטנות סלולריות בסביבת הנכס (על פי אתר המפות הממשלתי govmap).



- לא נערכה על ידינו בדיקת קרינה.
- הערכת השווי נערכה תחת הנחה כי לא קיימות רמות קרינה חריגות מהתקן.
- בהערכת השווי הובאו בחשבון עסקאות מסביבת הנכס.

7.6. קרבה למתע"ן

תחנת 'קפלן' ממוקמת כ- 800 מ' מהנכס.



8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום ממוחשב.

הוצג העתק רישום ממוחשב מפנקס הזכויות נסח מס' 515103 מיום 03/06/2025 מלשכת רישום מקרקעין רחובות ממנו עולה בין השאר:

גוש : 3796 חלקה : 83.

שטח החלקה : 2,839 מ"ר.

הבעלות ע"ש : רשות הפיתוח.

חכירות : [REDACTED], חכירה ראשית מהוונת בתנאי שטר מקורי 5329/1964/0

עד ליום 31/03/2050.

קיימת הגבלה בהעברה אין הגבלה בירושה.

הערות¹:

- נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, ראה ילקוט פרסומים מס' 3502 מיום 19/11/1987 על חלק מהחלקה.

- נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מ.מ קריית עקרון.

¹ בהערכת השווי חובא בחשבון מרכיב הקרקע בניכוי ההפקעה בהתאם למפת המודד.



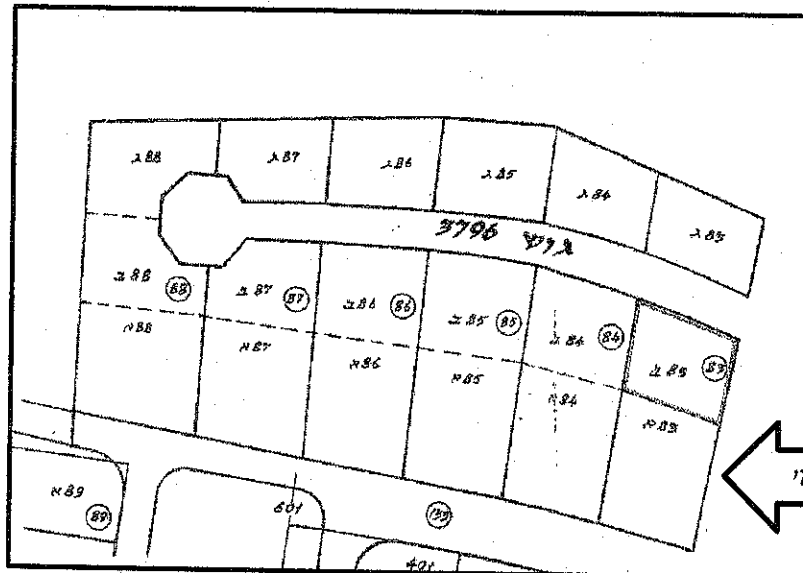
הוצג שטר חכירה מיום 31.03.1964 – מצ"ב עיקרי השטר.

20

בהתאם לשטר החכירה הנכס נכלל בחלק ממגרש א'.

8.3. תשריט חכירה

הוצג תשריט חכירה המצ"ב - מיקום הנכס תואם את התשריט

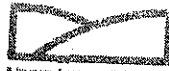


מס' גוש	מגדש	חלק מהחלקה	שטח ב"ד	שק	מס' חזק
3796	א 87	87	1.027	2 ית' דיור	7748
3796	ב 87	87	0.687	2 ית' דיור	
3796	ג 87	87	0.687	2 ית' דיור	87460
3796	ד 87	87	1.020	2 ית' דיור	מ-7759
3796	ה 87	87	0.740	2 ית' דיור	מ-49505
3796	ו 87	87	0.708	2 ית' דיור	מ-39105



8.4 תעודת היוון.

הוצגה תעודת היוון מיום 13/10/2006.



ה'תשנ"ח
תשנ"ח

מִי בַחַל בְּקִרְקֵצֵי יִשְׂרָאֵל

13/10/2006: 7:40

250077591 :p'n 70003

11170 BT1301

ကနဦး

70500 11779 11777

מי בזהל מלך קדש ישראלי בתלמוד להודיעם עליו

זכות התביעה כנגדן יחידות דיור אחת חידועה כגוש 3796 חלקה 63

חמ חלקה 0 בכמות שבדי 72 ביטוח ערית מקורו

הגיבוי שנעשה באמצעות השלום דמי חירון עד ליום 31/03/2050.

(סוף תקומת החברה הנובעתית ותקומת חב"ד של 49 שנים).

חינוך זכות והכשרה ליחידה חדידור גרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) בי"ח

111111 700 3"BX 25/09/2006

זכות חבירה מחוץ לא, מוטלת מחלוקת דמי חבירה שגויים לפי מדיניות הסכמה בעת

העבודה זכורה בלימוד חריף ודליל.

יחד תבואו חתומיך על סמך חק"י - ישראלי בתוך קצתם בהתאם לשינוי המהותי.

24 11222

*** 2017 年 12 月 ***

מס' קבלת לקוחות: ימים א, ב, ד, 08:00-12:30; 03-7832132; 079-03-7632222
שעות הסעודה הסלסווי במחלקת המבקשות לקוחות: ימים ג, ה, 10:00-14:00
ביתר המחלקות: ימים א-ה: 08:00-18:00

סיכום המצב המשפטי:

זכויות החוכרת [REDACTED] הינם בחלק ממגרש 83' בשטח 1,020 מ"ר.
כפי שנמסר לא נערך הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במגרש.
משכך הונח כי בהתאם לחוזה החכירה לגברי סטאהי זכויות ליחידה אחת בשטח של כ- 160 מ"ר
בהתאם לנהלי רמ"י.
חלוקת זכויות הבניה מתחלקות בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש².

² הנכס אינו יכול לשמש בטוחה לאשראי אלא באישור מראש של גורם האשראי.



9. עקרונות השומה:

בבואי לשום את שווי זכויות חכירה מהוונת בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין יתר שיקולי את הגורמים הבאים:

- הנכס נשוא חו"ד- יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי הכוללת 3 חדרים ששטחה המדוד כ- 130 מ"ר המהווה את גוש: 3896 חלק מחלקה: 83 חלק ממגרש 83 א' בהתאם לתשריט חכירה.
- הובא בחשבון שטח המגרש 464 מ"ר בהתאם למפת מודד.
- מיקום הנכס ברחוב שבזי בשכונת 'נווה עובד' במועצה מקומית קריית עקרון.
- הזכויות המשפטיות – זכויות חכירה מהוונות עד ליום 31/03/2050.
- זכויות החוכרת ~~הנכס~~ הינם בחלק ממגרש 83 א' בשטח 1,020 מ"ר.
- כפי שנמסר לא נערך הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במגרש.
- משכך הונה כי בהתאם לחוזה החכירה לגברי ~~הנכס~~ זכויות ליחידה אחת בשטח של כ- 160 מ"ר בהתאם לנהלי רמ"י.
- חלוקת זכויות הבניה מתחלקות בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש³.
- מצבו הפיזי של הנכס – בביקור נמצא כי רמת הגמר והתחזוקה תואמים לגיל המבנה.
- בביקור בנכס אותרו מס' מוקדי רטיבות וקילופים.
- המצב התכנוני – החלקה נכללת בייעוד מגורים א'.
- רישוי: לא אותרה תכנית היתר להקמת המבנה בתיק הבניין הסרוק.
- אותר רישיון מס' 82960 מיום 15/03/1960 ומהותו הוספת מטבח ומרפסת.
- אותר רישיון מס' 1417 מיום 10/10/1962 ומהותו סגירת מרפסת קיימת בבית מגורים.
- אותר רישיון מס' 3496 מיום 23/06/1983 ומהותו סככת חניה לחנית רכב פרטי בשטח מגורים.
- אותר רישיון מס' 3492 מיום 05/03/1968 ומהותו מחסן וגדר בנויה.
- בביקור נמצא כי המחסן הורחב בשטח של כ- 20 מ"ר והוסב ליחידה.
- נבנה מחסן מבניה קלה בשטח של כ- 9 מ"ר ובהמשכו פרגולה.
- בכניסה לנכס נבנתה פרגולה.
- בהערכת השווי הובאו בחשבון השטחים שבהיתר בלבד.
- יוער כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ומימוש מלוא זכויות הבניה בהתאם לתב"ע.

³ הנכס אינו יכול לשמש בטוחה לאשראי אלא באישור מראש של גורם האשראי.



- גישת השומה – שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה בשילוב גישת העלות לנכסים סמוכים תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים של בתי מגורים מסביבת הנכס הנדון המהווים אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.
- הערכים בשומה כוללים מע"מ 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.

