



בס"ד

18/04/2023

תאריך

בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה, כב' השופטת אליה חנה

לידי

מס' עמודים 19 עמודים (כולל עמוד זה)

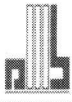
הנדון: חוות דעת מומחה- תלה"מ 52012-00-01

מגרש ביעוד חקלאי בפרדס חנה
הידועה כגוש: 10097 חלק מחלקה: 32.

שלום רב,

- מצ"ב חוות הדעת.

בברכה,



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 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:

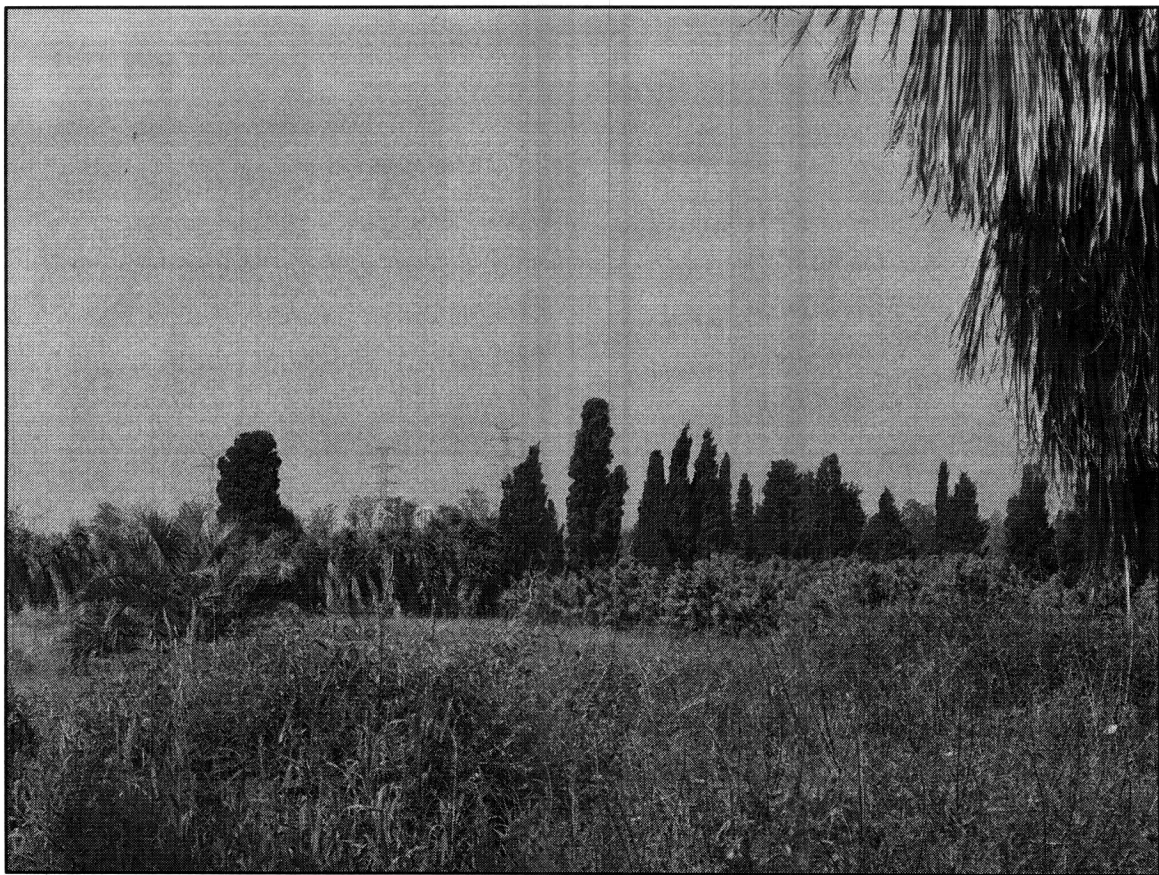
- הכנת חוות דעת מומחה לבית משפט לענייני משפחה ראשון לציון, תל אביב ופתח תקווה.
- הכנת חוות דעת מומחה לבית הדין הרבני תל אביב.
- שמאי מורשה במאגר השמאי הממשלתי.
- הכנת חוות דעת לכונסי נכסים.
- חוות דעת למתן אשראי.
- חוות דעת למחלקת נכסים לבנק מרכזית דיסקונט.
- טיפול בנושא מיסוי מקרקעין כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
• הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.

מס' סימוכין : 487-23

שומת מקרקעין מלאה - הערכת שווי שוק.

מגרש ביעוד חקלאי בפרדס חנה.

הידועה כגוש : 10097 חלק מחלקה : 32.



בס"ד

שומת מקרקעין מלאה - הערכת שווי שוק.

מגרש ביעוד חקלאי בפרדס חנה.

הידועה כגוש: 10097 חלק מחלקה: 32.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי ע"י כבוד השופטת אליה ~~ניס בתיק תל"מ 21-06-2019~~ להעריך את שווי זכויות בעלות של הנכס כפי שיפורט להלן כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד התאם להנחיותיה. 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:

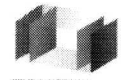
לצורך עריכת חוות הדעת וזיהוי הנכס נבדקו בין היתר:
העתק רישום ממוחשב, פורטל גיאוגרפי לאומי.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן כלכלן ושמאי מקרקעין ביום 18/03/2023.
מציגי הנכס: ביקור עצמי.

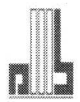
3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 18/03/2023.



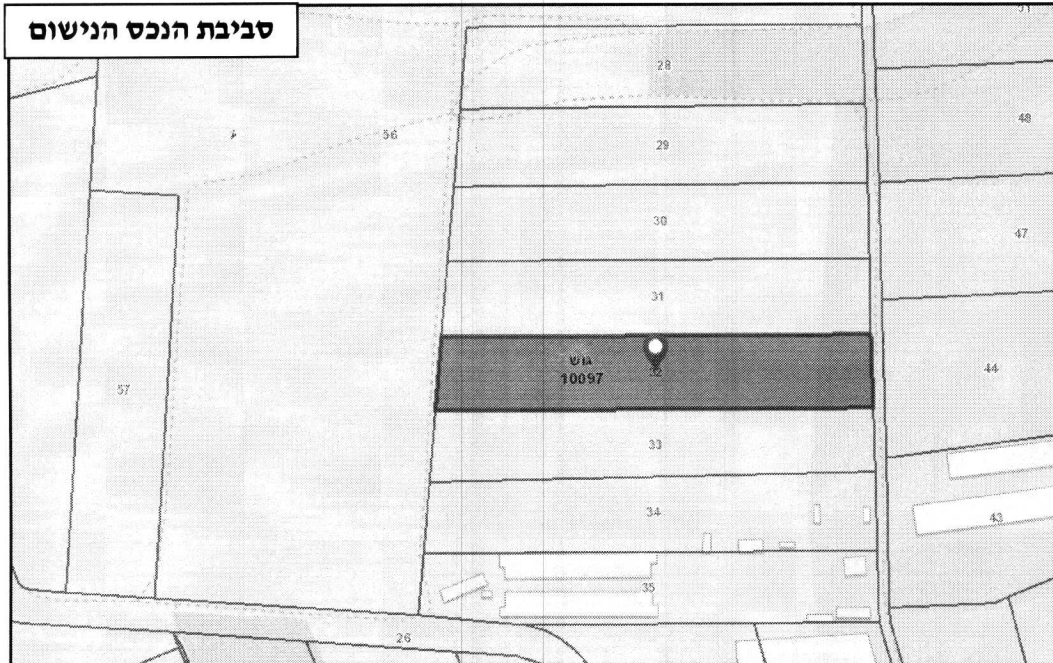
4. תיאור כללי של הנכס

מגרש בייעוד חקלאי	: מהות הנכס
גוש : 10097 חלק מחלקה : 32.	: פרטי הנכס
9,981 מ"ר בהתאם להעתק רישום ממוחשב.	: שטח החלקה
500 מ"ר.	: שטח המגרש הנישום
הנכס נמצא בבעלות	: בעלי הזכויות



5. תיאור הסביבה

המגרש נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון – מזרח הישוב פרדס חנה - כרכור.
סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בשטחים פתוחים בלתי מפותחים וחלקות חקלאיות.
הפתוח הסביבתי חסר.



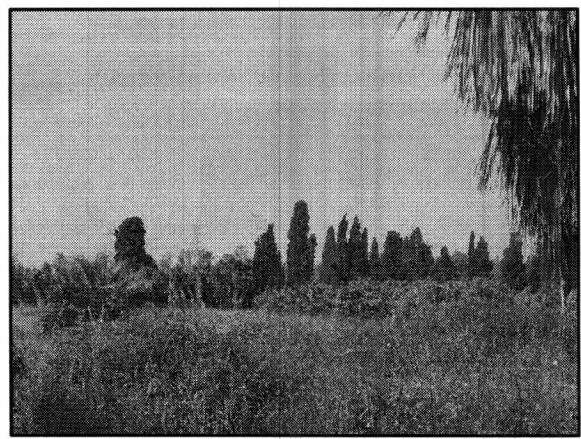
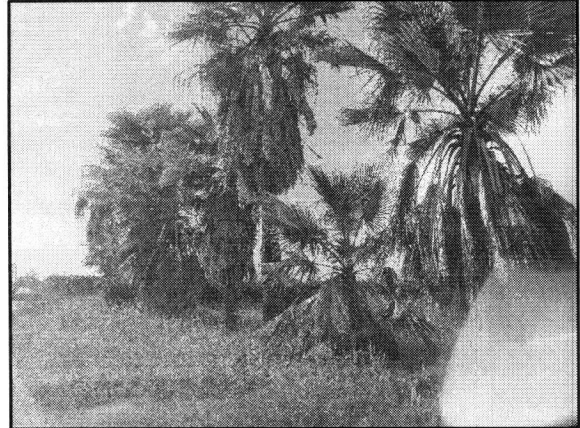
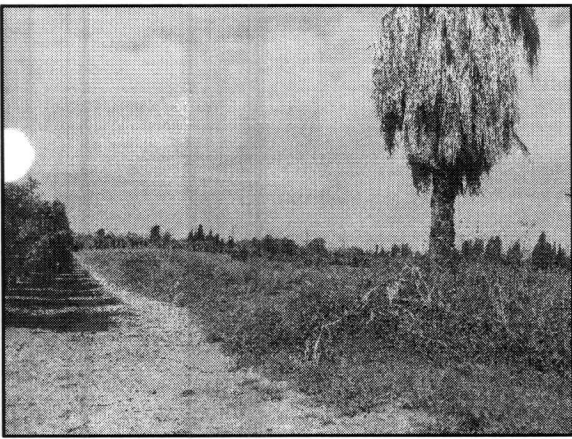
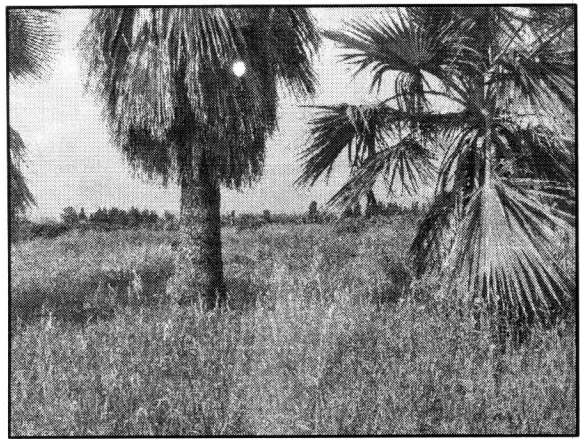
6. תיאור החלקה

הנכס נכלל בתחום חלקה 32 בגוש 10097 ששטחה הרשום 9,981 מ"ר.
אורך החלקה כ – 244 מ' רוחב החלקה כ – 40 מ'.
צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן.
בתחום החלקה צמחיית בר ועצי דקל.
טופוגרפית פני הקרקע מישורית.
הנכס הנישום מהווה חלק בלתי מוגדר מחטיבת הקרקע בשטח כ – 500 מ"ר.

מצ"ב תצלום אווירי של החלקה:



תמונות הנכס



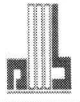
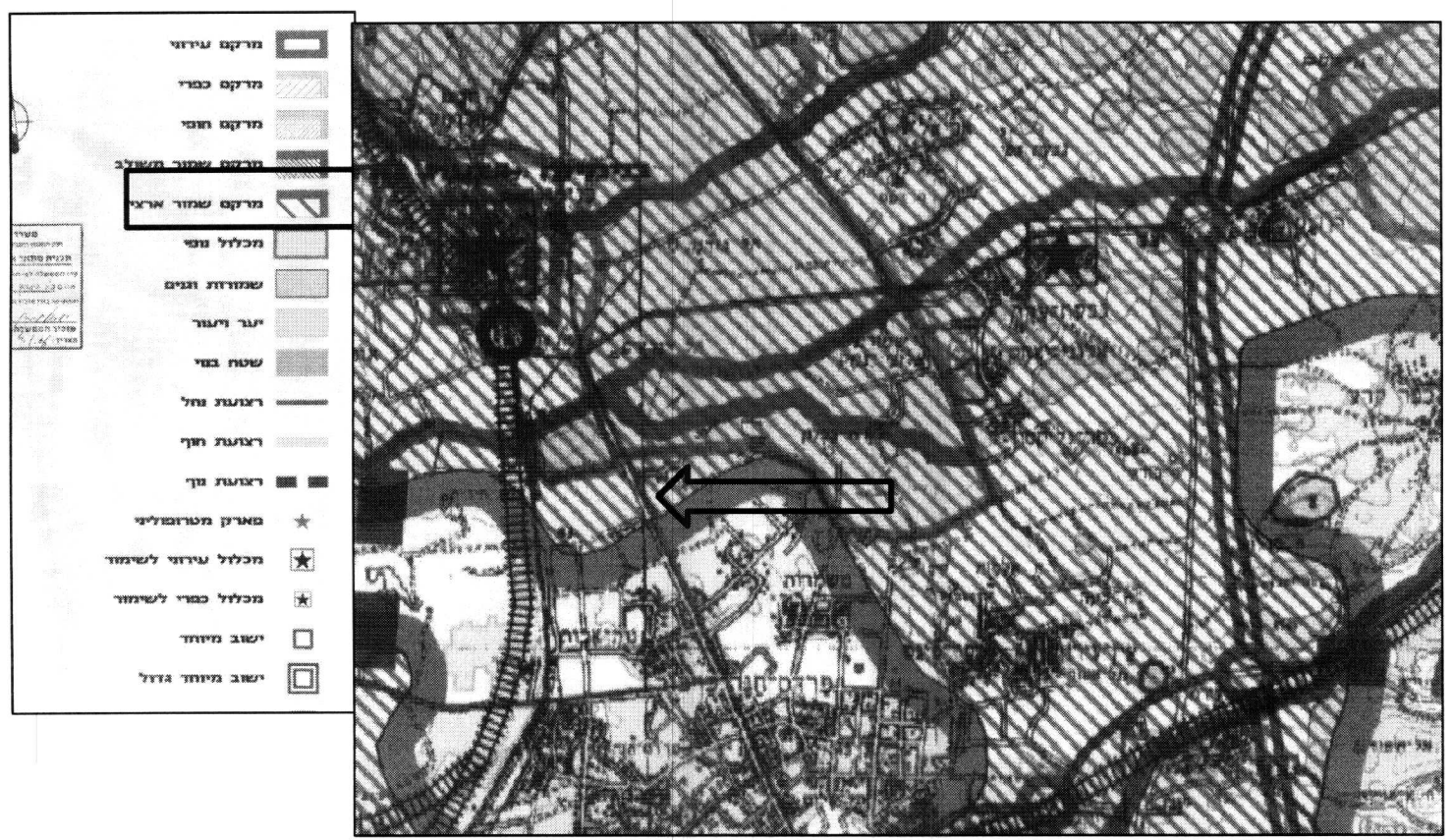
7. המצב התכנוני

7.1 תכנון

ממידע שנמצא בוועדה המקומית לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכניות מתאר ארציות הבאות:

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום תוקף
תמא/34/ב/5	שינוי לתכנית מתאר ארצית	16/03/2009
תמא/34/ב/4	שינוי לתכנית מתאר ארצית	16/08/2007
תמא/34/ב/3	שינוי לתכנית מתאר ארצית	18/12/2006
תמא/35	תכנית מתאר ארצית	27/12/2005
תמא/37/ד/1	שינוי לתכנית מתאר ארצית	18/05/2005
תמא/38	תכנית מתאר ארצית	14/04/2005
תמא/37/ד	שינוי לתכנית מתאר ארצית	28/10/2004
תמא/34	תכנית מתאר ארצית	19/06/2003
תמא/37	תכנית מתאר ארצית	21/03/2001
תמא/14	תכנית מתאר ארצית	17/05/1998
תמא/29	תכנית מתאר ארצית	25/05/1997
תמא/22	תכנית מתאר ארצית	19/12/1995
תמא/16	תכנית מתאר ארצית	11/09/1989
תמא/23	תכנית מתאר ארצית	22/01/1987
תמא/13	תכנית מתאר ארצית	25/08/1983
תמא/8	תכנית מתאר ארצית	21/06/1981
תמא/3	תכנית מתאר ארצית	26/08/1976
תמא/18	תכנית מתאר ארצית	22/08/1976
תמא/10	תכנית מתאר ארצית	18/02/1973

מצ"ב תשריט התמ"א 35 מעיון בתשריט התמ"א עולה כי הנכס נכלל בתחום מרקם שימור ארצי



מצ"ב הוראות תמ"א 35 לקרקע בייעוד מרקם שימור ארצי

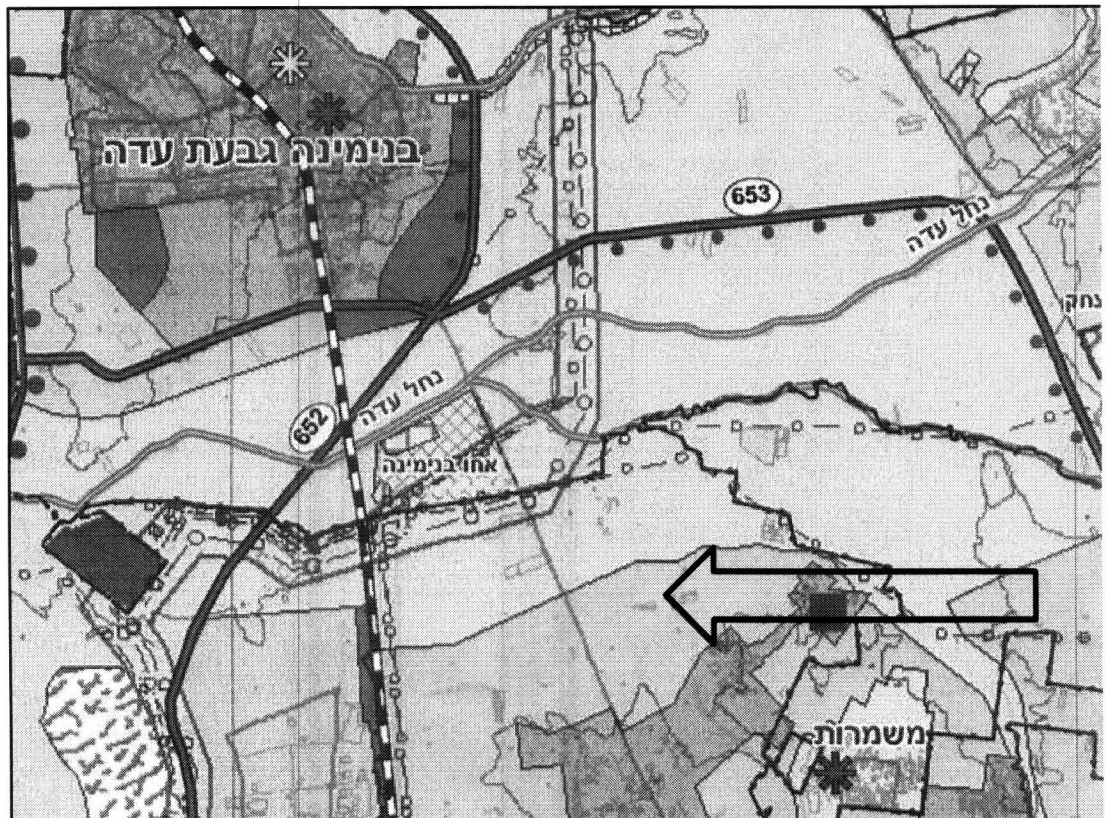
7.3	מרקם שמור ארצי
7.3.1	תוספת שטח לפיתוח
	תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור ארצי תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:
	1. נשמרו, ככל האפשר, רציפות השטח הפתוח, ערכי הטבע, החקלאות והנוף, והפיתוח המוצע משתלב בסביבתו.
	2. בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה: <ul style="list-style-type: none"> א. שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור התכנון (או באזור אחר על פי גבולות שיקבע) והשתכנע בצורך בתוספת שטח לתעסוקה באזור. ב. שקל מוסד תכנון את השפעת התכנית על חידוש וחיזוק היישובים העירוניים הסמוכים וככל שראה בכך צורך וידא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.
	3. בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לאחסון מלונאי או לשירותי תיירות תחייב התכנית הכללת הוראות בתכנית מקומית אשר יבטיחו כי אופי הפיתוח והבינוי ישתלבו בסביבה מבחינת גודל, גובה, עיצוב, תכנון אקלימי, חומרי הגמר וכדומה.
	4. הוראות סעיף 6.1 לא יחולו על הקבוע בס"ק 2 ו-3 אם התקיימו התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א. המטרות והשימושים של תוספת השטח לפיתוח מחייבים את מיקומה בשטח הפתוח. ב. הובטח קיומה של התשתית ההנדסית הנדרשת לצורך התכנית, לרבות נגישות.

ממידע שנמצא בוועדה המקומית לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכנון מתאר מחוזית תמ"מ 6.

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום תוקף
תממ 6	תוכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה	11/12/2016

במעיון בתשריט עולה כי הנכס נכלל בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

מקרא	
	אזור פיתוח עירוני
	אזור פיתוח כפרי
	אזור תעשייה מיוחד
	אזור מטרופוליני משולב
	אזור תעסוקה
	אתר למוסד
	פארק תירות
	בית-עלמין
	אזור למתקן הנדסי
	שטח פתוח/חקלאי מוגן
	אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח
	אתר חציבה
	שטח פתוח עירוני
	פארק מטרופוליני
	חוף רחצה
	חוף מוגן
	בריכות תעשייתיות
	שטח לאיגום והחדרה
	שמורת טבע
	שמורה שנספחה בתכנית זו
	גן-לאומי
	גן לאומי שנספח בתכנית זו
	שמורת נוף
	יער נטע אדם



מצ"ב הוראות התמ"מ קרקע ביעוד חקלאי/נוף כפרי פתוח.

<p>6.2 אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק-צהבהב בהיר ותחום בקו שחור.</p> <p>6.2.1 הוראות והנחיות לתכניות</p> <p>1. מוסד תכנון הדן בתכנית באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ישקול בין יתר שיקוליו את התכנית על פי העקרונות הבאים:</p> <p>א. בינוי צמוד דופן ושמירה על רציפות השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. העדר פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח, ובכלל זה התאמה לאופייה החזותי של הסביבה מבחינת צורת הבניה הקיימת, צפיפותה, רציפותה ונצפותה.</p> <p>ג. התחשבות בתנאים הנדרשים לקיום החקלאות.</p> <p>ד. הימנעות מפריצת דרכים חדשות.</p> <p>ה. נגישות לתשתיות קיימות כגון מים, ביוב וחשמל.</p>

ממידע שנמצא בוועדה המקומית לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכניות הבאות:

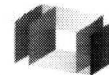
פרסום תוקף	סוג תוכנית	מס' תוכנית
21/11/2000	תוכנית תקנונית	ש/מק/950
22/19/1966	תוכנית מפורטת	ש/1
10/01/1963	תוכנית מפורטת	ג/400

ממכלול התכניות עולה בין השאר:

הנכס נכלל כאזור ביעוד חקלאי.

מיקום החלקה בתשריט התב"ע ש/1:





מצ"ב עיקרי זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי 5,000 מ"ר או כפי שקיים.
- רוחב חזית מינימלית 40 מ' או כפי שקיים.
- סה"כ אחוזי בניה בקומה - 5%
- שטח מבני משק 10%.
- תכליות ושימושים

ש1/ מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכו' מתקנים הקשורים להכשרת הקרקע לחקלאות אקסטנסיבית באישור הועדה המחוזית, מחצבות ומתקני מחצבות באישור הועדה המחוזית, כבשני סיד במרחק 200 מ' לפחות משטח בנוי באישור הועדה המחוזית. משקים לגדול בעלי חיים כל שטח מינימלי של 5 דונם באישור הועדה המחוזית. באזור זה יורשה השימוש לצרכי מזבלה ארעית, באישור משרד הבריאות. בנינים אחרים באישור הועדה המחוזית.

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 הזכויות נסח מס' 78272 מיום 22/02/2023 מלשכת רישום

מקרקעין חיפה ממנו עולה בין השאר:

שטח החלקה הרשום: 9,981 מ"ר.

גוש: 10097 חלקה: 32.

הבעלות ע"ש: מס' בעלים רבים ביניהם ~~המבקש והמבקשת~~.

הערות:

– נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ~~המבקש והמבקשת~~ על כל הבעלים.

– על הבעלות של ~~המבקש והמבקשת~~ נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מורן גוהר ועו"ד קוממי זכריה, הערות: תמ"ש 590105551 מיום ~~22/02/2023~~ בית משפט לענייני משפחה בפתח תקווה.

9. עקרונות השומה:

בבואנו לשום את שווי הזכויות בנכס הנדון עלינו להביא בחשבון בין יתר שיקולינו את הגורמים הבאים:

- הנכס נשוא חו"ד מהווה חלק מחלקה ביעוד חקלאי בשטח 500 מ"ר בתחום חלקה 32 בגוש 10097.
- מיקום המגרש בצפון/מזרח הישוב פרדס חנה – כרכור.
- החלקה אינה מפותחת ומהווה קרקע בלתי מבונה עליה צמחיה טבעית נמוכה ומס' עצי דקל.
- זכויות משפטיות – זכויות בעלות במושע'.
על הזכויות של ~~הנכס~~ נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים.
בתחום החלקה מס' עצי דקל - הונח כי הנכס אינו מושכר לגורם אחר – חובה לאמת זאת טרם מימוש זכויות בנכס.
- הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס ממנו עולה כי הנכס נכלל ביעוד לאזור חקלאי.
- גישת השומה – שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה לנכסים סמוכים תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- השווי הנקוב כולל מע"מ ככל ויחול.