



החלטה	כ"ז ניסן תשפ"ג, 18/04/2023
תיק	53013-06-24
ש' א	<del>000000</del>
לידיעת הצדדים:	
תאריך	18/04/2023
לידי	נחתם דיגיטלית ***

~~משפחה בפתח תקווה, כב' הש...~~

מס' עמודים 17 עמודים (כולל עמוד זה)

הנדון: חוות דעת מומחה - תלה"מ

מגרש ביעוד חקלאי בחדרה.  
הידועה כגוש: 7729 חלק מחלקה: 8.

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 מרכנתיל דיסקונט.
- טיפול בנושא מיסוי מקרקעין כגון: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה, דמי היתר וכד'.
- הערכת נכסים לצורך רכישה ומכירה.

מס' סימוכין : 486-23

**שומת מקרקעין מלאה - הערכת שווי שוק.**

**מגרש ביעוד חקלאי בחדרה.**

**הידועה כגוש : 7729 חלק מחלקה : 8.**



3

סימוכין : 486-23  
כתובת : מגרש ביעוד חקלאי בחדרה



alonyom@gmail.com

פקס: 077.7105551

טל: 077.7105552

סוקולוב 12 פתח תקווה

**יוחטוביאן אלון שמאי מקרקעין**

בס"ד

**שומת מקרקעין מלאה - הערכת שווי שוק.**

**מגרש ביעוד חקלאי בחדרה.**

**הידועה כגוש: 7729 חלק מחלקה: 8.**

**1. מטרת חוות הדעת**

- א. נתבקשתי ע"י כבוד השופטת אליה נוס בתיק תלה"מ ~~57013-06-21~~ להעריך את שווי זכויות הבעלות של הנכס כפי שמפורט להלן כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמינה ולמטרתה בלבד בהתאם 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.



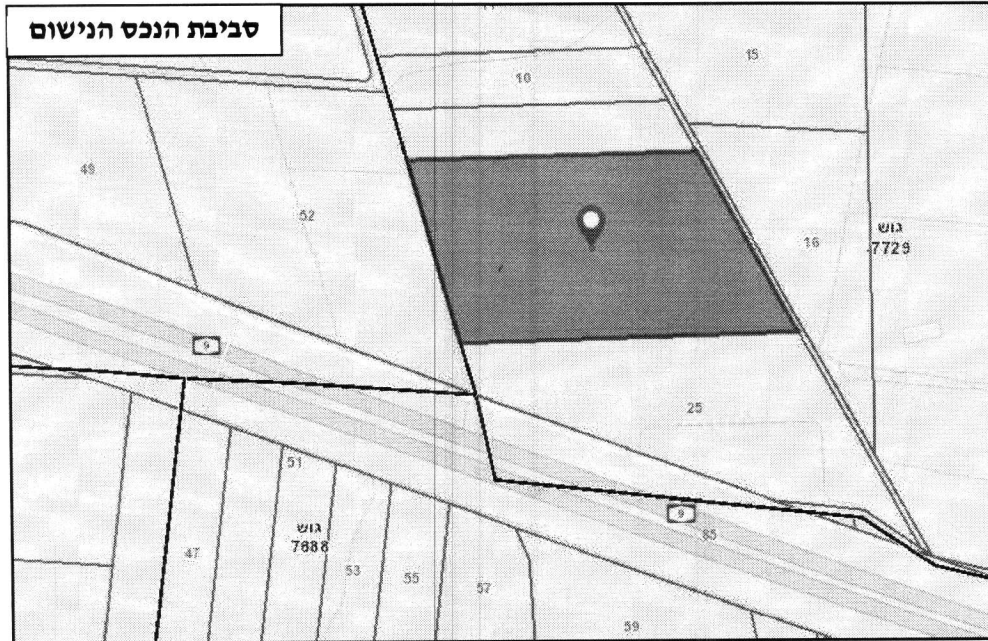
**4. תיאור כללי של הנכס**

מהות הנכס : מגרש בייעוד חקלאי.  
פרטי הנכס : גוש : 7729 חלק מחלקה : 8.  
שטח החלקה : 58,402 מ"ר בהתאם להעתק רישום ממוחשב.  
שטח המגרש הנישום : 420 מ"ר.  
בעלי הזכויות : בעלים רבים ביניהם ~~מג. אלון ת.ד. 027567847~~



**5. תיאור הסביבה**

המגרש נשוא חוות הדעת ממוקם בדרומזרח העיר חדרה מדרום לשכונת בית אליעזר.  
סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בשטחים פתוחים בלתי מפותחים וחלקות חקלאיות.  
הפתוח הסביבתי חסר.



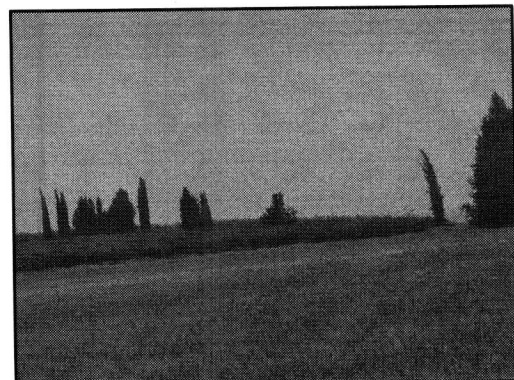
### 6. תיאור החלקה

הנכס נכלל בתחום חלקה 8 בגוש 7729 בשטח רשום 58,402 מ"ר.  
אורך החלקה כ- 300 מ' רוחב החלקה כ- 195 מ'.  
צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז.  
החלקה אינה מפותחת הווה חלק מחטיבת קרקע בלתי מבונה עליה צמחיה טבעית נמוכה.  
טופוגרפית פני הקרקע משתנה.  
הנכס הנישום מהווה חלק מוגדר מחטיבת הקרקע בשטח כ- 420 מ"ר.

### מצ"ב תצלום אווירי של החלקה:



### תמונות הנכס



7

סימוכין: 486-23  
כתובת: מגרש ביעוד חקלאי בחדרה



יומטוביאן אלון שמאי מקרקעין  
סוקולוב 12 פתח תקווה טל: 077.7105552 פקס: 077.7105551 alonyom@gmail.com

**7. המצב התכנוני ותיק הבניין.**

**7.1 תכנון**

ממידע שנמצא בוועדה המקומית לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכנוני 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 עירוני

	מרקם עירוני
	מרקם כפרי
	מרקם חופי
	מרקם שטח משולב
	מרקם שטח ארצי
	מכלול חני
	שמורות חיים
	יער ויעור
	שטח בני
	רצועת חל
	רצועת חוף
	רצועת טף
	מארק מנהוטליי
	מכלול עירוני לשימור
	מכלול כפרי לשימור
	ישוב מיוחד
	ישוב מיוחד גדול



מצ"ב הוראות התמ"א 35 לקרקע במרקם עירוני.

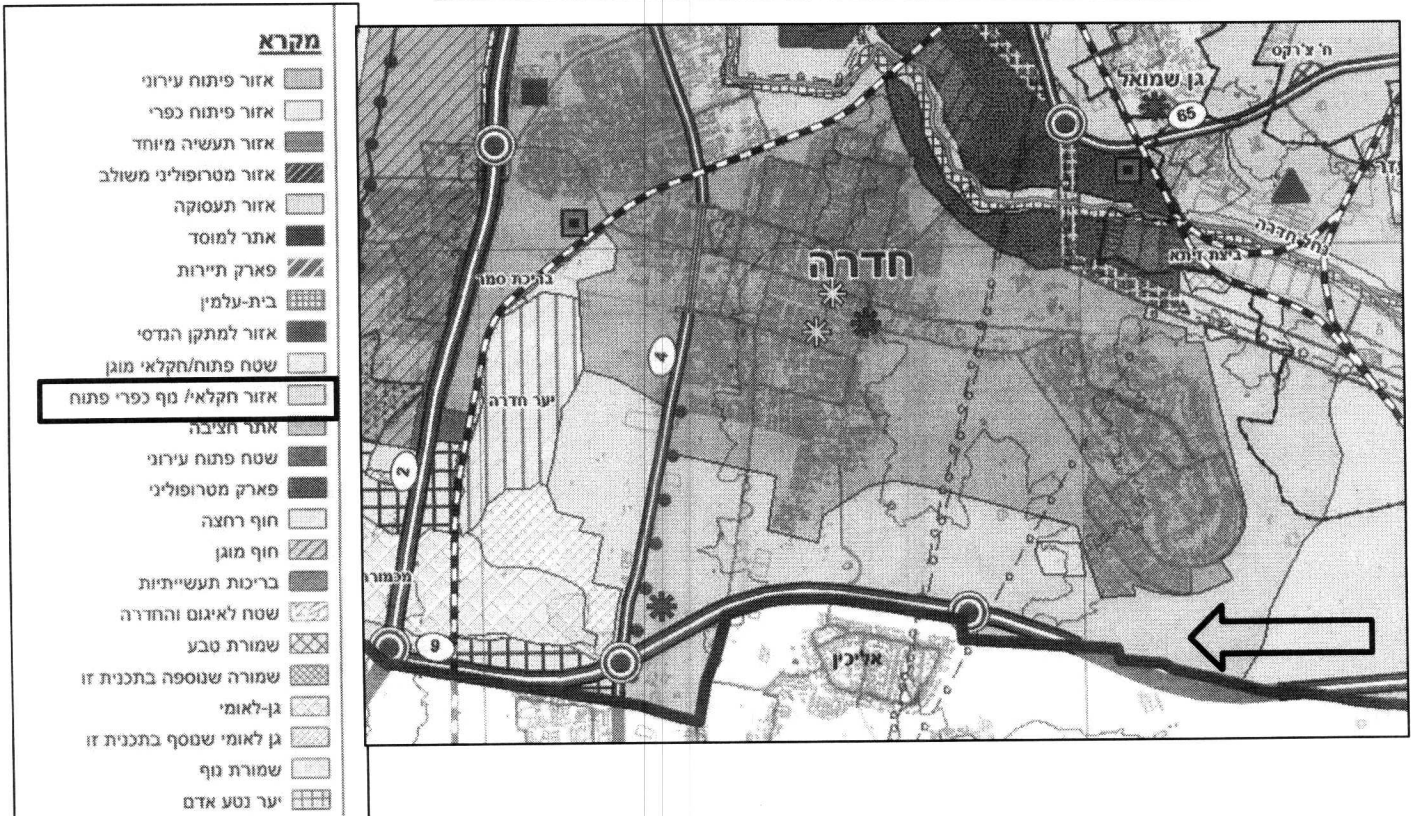
7.1 מרקם עירוני:	7.1.1 תוספת שטח לפיתוח
תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תומקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:	
1.	התכנית תכלול שטח פתוח כמפורט בסעיף זה (להלן - "שטח פתוח מיוחד"):
א.	על שטח פתוח מיוחד יחולו ההוראות הבאות:
1.	השטח יהיה, ככל האפשר, ברצף לשטחים פתוחים באותו מרקם ומחוצה לו.
2.	השטח ייועד בעיקר לשימושי פנאי ונופש.
3.	השטח לא יכלול שטח המשמש לכרייה ולחציבה אלא אם הסתיימו הכרייה והחציבה והוא מיועד לשיקום.
4.	השטח יסומן בסיומן מיוחד המבהיר כי יועד לשטח פתוח מיוחד על פי סעיף זה, וייקבעו הוראות המסדירות את שימושי הקרקע בו, שיבטיחו את תפקודו כשטח פתוח לאורך זמן.
ב.	הקף שטח פתוח מיוחד לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תכנית.
ג.	תכנית המשנה את ייעודו של שטח פתוח מיוחד לשטח לפיתוח תכלול, בנוסף על הקבוע בס"ק ב, שטח פתוח מיוחד בהיקף השטח הפתוח המיוחד שיועדו שונה על זדה.
ד.	תכנית המשנה את ייעודו של שטח פארק מטרופוליני לשטח לפיתוח תכלול, בנוסף על השטח הפתוח המיוחד על פי ס"ק ב, שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מהיקף שטח הפארק המטרופוליני שיועדו שונה שיהיה, ככל האפשר, ביחידה מרחבית אחת.
ה.	לענין זה "שטח פארק מטרופוליני" – שטח הפארק המטרופוליני שיועדו שונה במכוון השטח שניתן לייעד בתחומו לבינוי אינטנסיבי.
ו.	על אף האמור בס"ק ג-ו, רשאית המועצה הארצית להפקיד תכנית מתאר מחוזית במחוזות צפון ותל אביב הכוללת שטח פתוח מיוחד בהיקף קטן יותר אם התקיימו התנאים הבאים:
1.	ההפחתה דרושה כדי לאפשר פיתוח שיתאים להיקף האוכלוסייה הצפוי באותו מירקם.
2.	המועצה שוכנעה כי קיים שטח פתוח הנותן מענה לפעילויות הפנאי והנופש הנדרשות לאוכלוסיית המרקם.
2.	בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה:
א.	השטח המיועד לתעסוקה יהיה נגיש למרכז תחבורה.
ב.	שקל מוסד תכנון את השפעות התכנית על חידוש וחיווק היישובים העירוניים הסמוכים וככל שראה בכך צורך ויזא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.
ג.	במחוז מרכז- שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור התכנון (או באזור אחר על פי גבולות שיקבע) והשתכנע בצורך בתוספת שטח לתעסוקה באותו אזור.
3.	הוראות סעיף 6.1 לא יחולו על תכנית מתאר מחוזית שאינה במחוז המרכז אם תוספת השטח לפיתוח נמצאת בהמשך רצוף לשטח המתאים לדעת מוסד התכנון להיות מיועד לפיתוח ונימק זאת בהחלטתו.



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 חקלא/נוף כפרי פתוח.



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

**6.2 אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח**  
מסומן בתשריט בצבע ירוק-צהבהב בהיר ותחום בקו שחור.

**6.2.1 הוראות והנחיות לתכנון**

- מוסד תכנון תדן בתכנית באזור חקלא/נוף כפרי פתוח ישקול בין יתר שיקוליו את התכנית על פי העקרונות הבאים:
  - בינוי צמוד דופן ושמירה על רציפות השטחים הפתוחים.
  - העדר פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח, ובכלל זה התאמה לאופייה החזותי של הסביבה מבחינת צורת הבניה הקיימת, צפיפותה, רציפותה ונצפותה.
  - התחשבות בתנאים הנדרשים לקיום החקלאות.
  - הימנעות מפריצת דרכים חדשות.
  - נגישות לתשתיות קיימות כגון מים, ביוב וחשמל.

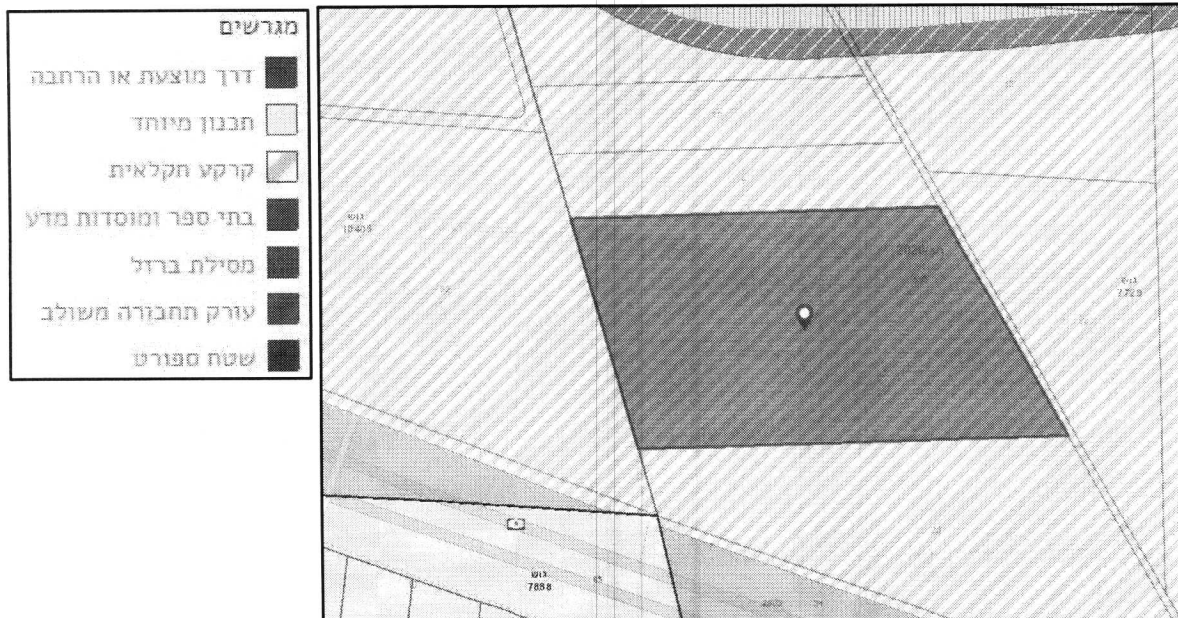
ממידע שנמצא בוועדה המקומית לתכנון ובניה, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכניות מתאר מקומיות הבאות:

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום תוקף
302-0258830	תכנית מפורטת	16/06/2017
2020/חד	תכנית מתאר מקומית	11/05/2014
1330/חד	תכנית מפורטת	23/06/2008
תתל/25/20	תכנית כללית	02/05/2007
תתל/20	תכנית כללית	26/04/2007
חד/450/ג	תכנית תקנונית	13/08/1992
חד/450/ב	תכנית תקנונית	18/06/1992
חד/926/א/במ	תכנית מפורטת	14/05/1992
חד/572	תכנית מפורטת	10/03/1974
ג/417/חד/527	תכנית מפורטת	07/05/1964

**ממכלול התכניות עולה בין השאר:**

הנכס נכלל באזור ביעוד חקלאי.

מיקום החלקה בתשריט התבייע חד/2020:



**מצ"ב עיקרי זכויות הבנייה:**

תכלית ושימושים:

- א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק
- ב. מבנים חקלאיים (עפ"י תכנית מפורטת וכפוף לסייגים המפורטים).
- ג. שטחים פתוחים טבעיים.
- ד. פארק (עפ"י תכנית מפורטת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ 6).
- ה. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ושילוט.
- ו. העברת קווי תשתית תת קרקעיים.

קווי בניין:

במגרשים שרוחב חזיתם צר מ-15 מ' יהיה קו בניין הצדדי 3 מ'.

במגרשים ברוחב חזיתם 15-20 מ' יהיה קו הבניין הצדדי 20% מרוחב החזית.

**הבהרה:** זכויות הבנייה 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' 78269 מיום 22/02/2023 מלשכת רישום מקרקעין חיפה ממנו עולה בין השאר:  
שטח החלקה הרישום: 58,402 מ"ר.  
גוש: 7729 חלקה: 8.

הבעלות ע"ש: מס' בעלים רבים ביניהם ~~קד"ל ע"ש 029567045~~.

**הערות:**

- נרשמה על כל הבעלים הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עו"ד יוסף גיא מוסרי ת.ז. 024210296 על המנעות מעשיית עסקה.
- על הבעלות של ~~אלון~~ נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מורן גוהר ועו"ד קוממי זכריה, הערות: תמ"ש ~~23-00-2017~~ מיום ~~20/02/2023~~ 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 מגרש בשטח 420 מ"ר בתחום חלקה 8 בגוש 7729.
- מיקום המגרש בדרומזרח העיר חדרה מדרום לשכונת בית אליעזר.
- החלקה אינה מפותחת ומהווה קרקע בלתי מבונה עליה צמחיה טבעית נמוכה.
- זכויות משפטיות – זכויות בעלות במושעי.

על הזכויות ~~שלהן עולה~~ נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים .

נרשמה הערה לטובת עו"ד גיא מוסרי על הימנעות מעשיית עסקה – העברת זכויות

### כרוכה באישור עו"ד מוסרי.

- הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס ממנו עולה כי הנכס בהתאם להוראות תמ"א 35 נכלל באזור מרקם חקלאי ובהתאם לתבי"ע חד/2020 נכלל בייעוד באזור חקלאי.
- גישת השומה – שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה לנכסים סמוכים בייעוד זהה תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- השווי הנקוב כולל מע"מ ככל ויחול.