

Raanan Heller - real estate appraiser
Saar Avizemer - real estate appraiser
Omer Bar - real estate appraiser

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין
סער אביזמר - שמאי מקרקעין
עומר בר - שמאי מקרקעין

חוות דעת

תכנית 353-0429886 חילופי שטחים בין דרך/חניה ומגורים בדרך שרה 12-14 רמת
צבי, זכרון יעקב



18 ינואר 2017

מספרנו 17496/16

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

לבקשת חברת סלעי תקווה בע"מ

א.ג.נ,

טבלת איזון והקצאות

הנדון: תכנית 353-0429886 חילופי שטחים בין דרך/חניה ומגורים בדרך שרה 12-14 רמת צבי,
זכרון יעקב

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקה 35 בשלמות וחלקים מחלקות 79, 36 ו-39 בגוש 11308 הכלולות בתחום תכנית 353-0429886 בהתאם לבקשת הועדה המקומית וכתנאי לדיון בתכנית להפקדה.

התכנית באה להסדיר מקומות חניה פרטיים לפרויקט בניה חדש המוקם במסגרת תמ"א 38 ובה בעת להכשיר מקומות חניה אחרים לטובת הציבור כך שסה"כ השטחים ביעוד ציבורי גדל. בטבלת ההקצאה והאיזון שלוש חלקות ביעוד למגורים ג' הרשומות על שם בעלים שונים (רישום בית משותף). חלקה 79 רשומה כמקרקעי יעוד (בפועל דרך וחניון ציבורי) על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי היחסיים בטבלה הנו מועד הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך על ידי רענן הלר ביום 17 ביולי 2016.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	11308					
חלקות	:	35	:	79	:	36	:
שטח רשום	:	866	:	9,798	:	958	:
שטח בא"ח	:	בשלמות:	:	47 מ"ר	:	35 מ"ר	:
בעלות	:	פרטית	:	מ.מקומית ז.י.	:	פרטית	:
יעוד הקרקע	:	מגורים	:	דרך/חניה	:	מגורים	:
מיקום	:	דרך שרה, זכרון יעקב					

5. תיאור הנכס והסביבה

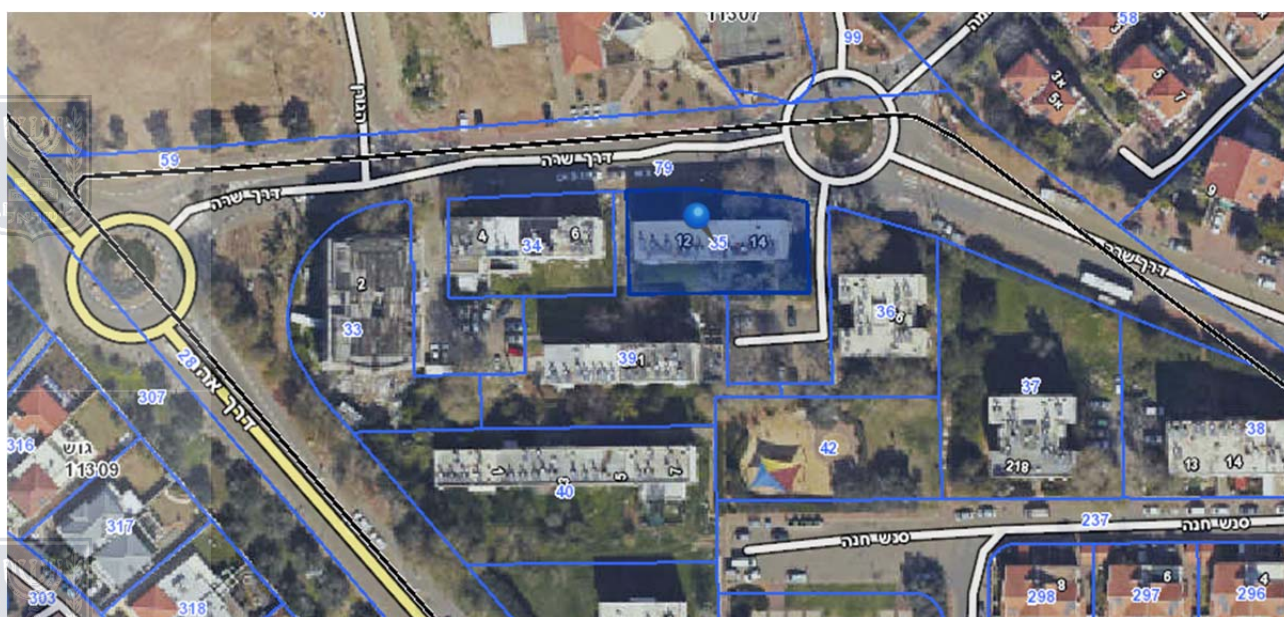
נשוא חוות הדעת מהווה חלקת קרקע הממוקמת בחזית לדרך שרה 12-14 בכניסה לשיכון רמת צבי, זכרון יעקב

הנכס ידוע גם כגוש 11308 חלקה 35 בשלמות וחלק מחלקה 79 הכלולות בתחום תכנית 353-0429886 (חילופי שטחים בין שטח לדרך/חניון ציבורי למגורים ג') בדיון להפקדה. סה"כ שטח התכנית הנו כ-1.506 דונם (לפי תשריט מדידה של מודד התכנית) הכלולים בשלמות גם בטבלת האיזון מתוך זה כ-70 מ"ר המהווים חלק מהחלקות 36 ו-39 באותו הגוש.

חלק 35 עצמה בעלת תוואי טופוגרפי מישורי ועליה מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות בשתי כניסות מעל לקומת עמודים. לאחרונה החלו בתוספת של שתיים וחצי קומות מעל למבנה הקיים במסגרת חיזוק ובניה לפי עקרונות תמ"א 38. גם על החלקות הגובלות החלו לאחרונה בתוספת בניה לפי תמ"א 38 (חיזוק).

הפיתוח הסביבתי מושלם וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. בעורף חלק 38 חניון ציבורי ובעורפו גינה ציבורית.

מטרת התכנית המוצעת הנה חילופי שטחים בין שטח לדרך/חניון ציבורי למגורים ג' ללא שינוי בסך הכל השטחים וזאת לשם הסדרת מקומות חניה בתחום חלקה 35. רצועות הקרקע בצדי החלקות 36 ו-39 מתוכננות להגדלת החניון הציבורי בכדי לשמור על מספר מקומות החניה שהיו בו טרם חילופי השטחים בין המועצה ובין חלקה 35.



6. הרקע התכנוני

הקרקע הנדונה כלולה במסגרת תכניות בנין עיר כדלקמן:

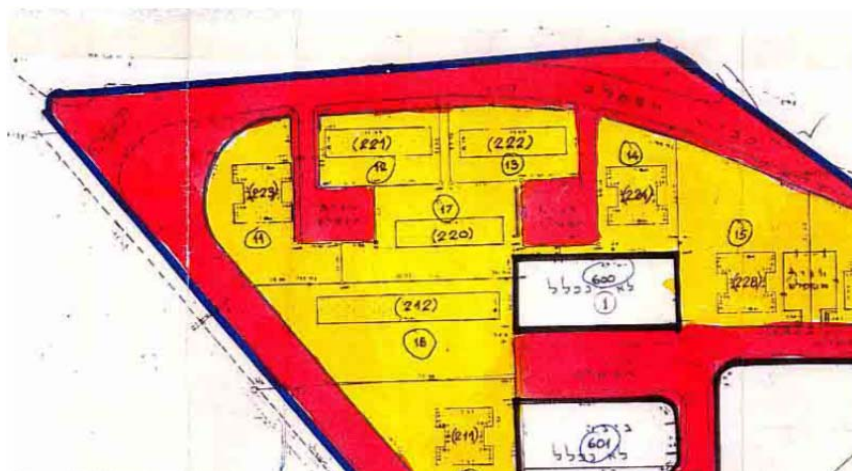
מצב תכנוני מאושר

- 6.1 תכנית ש/85 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 1817 מיום 21/4/1972 סיווגה את חלקה 35 באזור מגורים ואת חלק מחלקה 79 כחניה ציבורית. זכויות הבניה ל-12 יח' דיור בשלוש קומות עם ובל קומת עמודים.



- 6.2 ש/105 א' שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 2107 מיום 1557 מייעדת את החלקות 35,36 ו-39 למגורים ג' עם 100% בניה בשלוש קומות.

- 6.3 תרש"צ 2/24/6 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 3995 מיום 15/4/92 היא התכנית על פי נרשמה החלוקה (פרצלציה) ונוצרו החלקות הנדונות.



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית 353-0429886 שנדונה להפקדה בישיבת הועדה המקומית מס' 859 מיום 6/12/2016 שעניינה חילופי שטחים בין שטח לחניון ציבורי/דרך למגורים ג' ללא שינוי בסך כל השטחים לשם הכשרת חניות בתחום המגרש. התכנית אושרה להפקדה בתנאים.

התכנית אינה משנה את שטחי הבניה המותרים בתכניות הקודמות. התכנית גם משנה ייעוד של שתי רצועות קרקע צרות הכלולות בתחום החלקות הרשומות 36 ו-39 ממגורים ג' לחניון ציבורי. יש לציין כי בפועל השטח משמש לצרכי הציבור (גינה ציבורית) ואין פגיעה בחלקות אלו כתוצאה משינוי הייעוד היות ושתיהן עוברות הליך של חיזוק ובניה בהתאם לתמ"א 38 (תוספת של שתיים וחצי קומות מעל המבנה הקיים ללא הסתמכות על זכויות בניה בלתי מנוצלות, ככל שקיימות).



להלן גודלי המגרשים לפי תשריט מדידה שהועבר לעיוני ממודד התכנית:

מגרש מס' 201 בשטח של 36 מ"ר (נגרע מחלקה מס' 35 לטובת הרחבת דרך).

מגרש מס' 202 בשטח של 524 מ"ר נותר בייעוד של דרך/חניה ציבורית.

מגרש מס' 100 בשטח של 877 מ"ר (כולל 830 מ"ר מחלקה 35 ו-47 מ"ר מחלקה 79). למגרש זה רצועה

צרה בשטח 24 מ"ר המשמשת כזכות מעבר רגלית לציבור.

מגרש מס' 300 בשטח של 70 מ"ר נגרע בחלקים שווים מהחלקות 36+39.

8. המצב המשפטי (נסחי טאבו מחודש 08/16 שהופקו באמצעות האינטרנט)

8.1 זכויות הבעלות בחלקה 35 רשומות כדלקמן:

בעליות	החלק בנס
טאטיאנה לזניק	1/12
רחל ביטון	1/12
חיים ונורית סטולרו	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
יצחק וורד בלה	1/12
גולוב ליובוב (הערה לפי 126 לטובת עמידר)	1/12
חיים ונורית סטולרו	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
שושנה אסולין	1/12
שלמה מישל טמיר ושרינה שרון	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
משה עוזיאל	1/12
אלכסנדר שונמית גבריאליה	1/12
רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ	
יובל צרפתי	1/12
יוסף ורותי צפתי	1/12
רותי צפתי	1/12

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סלעי תקווה בע"מ מכח הסכם מיום 9/5/2013
ההערה רשומה על תת חלקה מס' 13 שנרשמה על כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה
רשומות הערות אזהרה לטובת חמישה קונים שונים שרכשו יחידות חדשות במסגרת שתיים וחצי הקומות
שנוספו מעל למבנה הקיים. רשומה הערה לטובת בנק לאומי על אחת מהדירות החדשות.

8.2 זכויות הבעלות בחלקה 79 רשומות על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

8.3 זכויות הבעלות בחלקה 36 רשומות כדלקמן:

בעלויות	החלק בנס
דולסה פביאנה	1/12
קוטון אלי מילי	1/12
ביטן אדמונד ורבקה	1/12
ממן רחל	1/12
אברגל אלי ואנט	1/12
מגידיס ניתאי	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
עוז מיכאלי	1/12
רשומות משכנתאות לבנק לאומי ולבנק מזרחי	
נפתלי מרדכי ורות	1/12
אשכנזי אליהו ולונה	1/12
לריה מרדכי ורחל	1/12
בן פורת שרון	1/12
עמרני אורי	1/12
רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ	

8.4 זכויות הבעלות בחלקה 39 רשומות כדלקמן:

בעלויות	החלק בנס
קזרוב קרינה	1/12
קזרוב איוון ויוליה	1/12
רשומה משכנתא לבנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	
זולטרויב יוליה	1/12
רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ	
לנקרי חנה (50%) אלמלך אנגליק (25%) ובן שבת ג'קי יצחק (25%)	1/12
הערה לטובת מ.מ. זכרון יעקב	
מנדל יאיר	1/12
בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ	1/12
שליקוב אירינה	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ	1/12
אשכנזי ניסים ואסתר	1/12
זימבובה שלום וטילי	1/12
רשומה משכנתא לבנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
פיגה רבקה רחל ויוסף	1/12
רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ	
כהן עזרא ורחל	1/12

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבחינת ערכי השווי שנלקחו בחשבון בקביעת האיזון וההקצאות נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 מיקום הקרקע בחזית לדרך שרה בכניסה לרמת צבי שבזכרון יעקב.

9.2 שטח המקרקע ואפשרויות הבניה כמפורט בפרק הרקע התכנוני.

9.3 בחלקה 35 עצמה מדובר בהחלפת שטחים בלבד שאינה משנה את זכויות הבניה או את שטח החלקה נטו אלא עיסוקה הוא בהסדרת מקומות החניה. במסגרת הסדרה זו פחת מספר מקומות החניה בחניות הציבורי ולכן הוגדלה החניה הציבורית על חשבון שינוי ייעוד של חלק קטן מהחלקות 36+39 הגובלות.

9.4 הבניה הנעשית כיום בשכונה מבוצעת תוך שימוש בעקרונות תמ"א 38 (חיזוק) המאפשרת הגדלה של הדירות הקיימות וחיזוקן וכן תוספת של שתיים וחצי קומות מלבד שימוש בקומת העמודים. למעשה השימוש בזכויות הבניה של תמ"א 38 מכפיל ויותר את זכויות הבניה והוא מבוסס אך ורק על היקף השטח הבנוי בפועל ואין לו כל קשר לשטח הקרקע או לזכויות הבניה בהתאם לתב"ע. לאור האמור לעיל, רצועות הקרקע הצרות שרוחבן כ-3.0 מ' ברוטו בלבד השייכות לחלקות 36+39, תוערכנה במצב התכנוני הנכנס כחצר שולית/נחותה.

9.5 לפי טיוטת קווים מנחים לחצרות שפורסמו בשנת 2010, בחצרות המהוות רכוש משותף מקדם התועלת מהחצר נמוך ואף זניח וזאת לעומת התרומה היחסית שלה לצמודי קרקע/מקום בו החזקה בחצר ברורה.

9.6 על פי תקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, במקרה בו שטחי הציבור ללא שינוי או גדלו במצב היוצא ביחס למצב הנכנס (בדיוק כפי שקרה במקרה זה), שטחי הציבור יכנסו לטבלת האיזון וההקצאות ללא שווי הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

10. ערכי השווי

ערכי השווי בתחום התכנית מתייחסים לקרקע בלבד היות ותרומת המבנה זהה בשני המצבים התכנוניים. מבחינת האיזון הראוי, 830 מ"ר מתוך חלקה 35 נותרו כשהיו ולמעשה מתקזזים בשני המצבים. 47 מ"ר הנוספים שהיו קודם לכן חצר רגילה שופר מצבם כאשר לאחר אישור התכנית ישמשו כחניה לדיירי הבית אך חצר בשטח 24 מ"ר נחותה יותר (משמשת כמעבר לציבור). להלן החישוב לשווי 1 מ"ר חצר ממנו נגזר שווי 1 מ"ר חצר שולית/צדדית המהווה חלק מהרכוש המשותף בבית משותף ו-1 מ"ר חצר המשמשת לחניה (ללא פיתוח) שהוערכה פי שתיים משווי חצר לא צמודה. שווי הקרקע למגורים ג' חושב לפי אותם ערכים של 12 יח' דיור לדונם ושווי קרקע ליח' דיור של 350,000 ₪ אך אין לערך זה חשיבות כשלעצמו משום שהוא מתקזז בשני המצבים.

תחשיב שווי חצר כרכוש משותף בבניה רוויה במיקום הנדון

שווי קרקע ליח' דיור רגילה	350,000 ₪		
מתוך זה תרומת החצר כרכוש משותף	35,000 ₪	10%	
בהנחה של 12 יח' דיור לדונם	420,000 ₪		
שטח חצר סביר בבנין (לא כולל חניה)		500 מ"ר	
שווי מ"ר חצר כחלק מרכוש משותף	840 ₪		
שווי חצר שולית/נחותה	504 ₪	60%	הערה: רצועה שרוחבה 3.0 מ' בצד החלקה
שווי חצר לחניה (לפני פיתוח)	1,680 ₪	200%	

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (תקן 15.0).

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי 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.

ובאתי על החתום,

רענן הלר

כלכלן ושמאי מקרקעין מספר רישון 473

נספח: טבלת הקצאה ואיזון

[illegible]