



ירושלים, 16 באוגוסט 1998
מספרנו: 1-1927 (תיק: 599)

טבלת איזון - תוכנית מס' מס' / 6192

נספח מס' 1

בגוש 30119 חלקה 35 שכונת ארנונה ירושלים נערכה טבלת איזון עפ"י חוק התכנון והבניה, סעיף 122, תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

מטרת השומה

הכנת טבלת איזון עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה סעיף 122 חלוקה שלא בהסכמה.

בטבלת האיזון יוצג שוויים היחסי של זכויות בעלי החלקה ביחס לכלל שווי החלקה בהשוואה לשווי היחסי של זכויותיהם בהתאם למגרשי התמורה עפ"י תוכנית בהכנה מק/6192.

במידה ויהיו הפרשי שווי יהיה צורך בתשלומי איזון בין בעלי הזכויות.

ועדה מקומית ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6192
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 107 ביום 8.6.98
יו"ר הועדה

פרטי המקרקעין

חלקה 35
בגוש 30119

שכונת ארנונה ירושלים

תאור הנכס

שור תכנית מס' 6192 בגוש 30119 חלקה 35
החלק נשואת שומה זו הינה חלקה המיועדת למגורים
המחוקק ל-2 קמעות החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 107 ביום 8.6.98

ועדה מקומית ירושלים
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

החלקה בשטח רשום של 678 מ"ר ממוקמת בחלק הדרומי של שכונת ארנונה במתחם של בתים צמודי קרקע הנמצאים בגבול שבין שדות המטעים של קיבוץ רמת רחל ממערב ורחוב לייב יפה ממזרח.

החלקה ממוקמת בחזית לצד כביש פנימי (רח' ושיץ), עורף החלקה גובל בשדות רמת רחל.

על החלקה בנין מגורים אחד המחולק בין 2 דירות, דירת מגורים בחזית החלקה כלפי רחוב ושיץ עם כניסה ישירה מהרחוב ודירת מגורים בעורף החלקה בגבול שדות המטעים.

הגישה לדירה העורפית נעשית משביל צדדי בחלק הדרומי של החלקה העובר לרוחב החלקה עד לחלק העורפי.

הדירות מחוברות בקיר משותף.

הדירות ממוקמות כך שלדירה בחזית החלקה קטע חצר רחב וגישה ישירה מהרחוב.

לדירה העורפית חצר צמודה/ צרה וגישה לדירה באמצעות שביל בגבול הדרומי של החלקה.

מצב משפטי

החלקה רשומה בבעלויות הבאות (עפ"י נסח מקרקעין שהופק בלשכת רישום המקרקעין - 26 לנובמבר 1997).

- | | | |
|----|----------------|-----|
| 1. | להב אמנון | 1/4 |
| 2. | להב שרה | 1/4 |
| 3. | טובול לבנה חנה | 1/4 |
| 4. | טובול יחיאל | 1/4 |

מצב תכנוני

א. מצב מאושר

על החלקה חלה תב"ע 2966 הקובעת הוראות בניה כמו בתב"ע 2045 המסווגת את החלקה כאזור מגורים 5 לפי הוראות תוכנית מתאר ירושלים, דהיינו, בינוי של 25% משטח החלקה ב-2 קומות, סה"כ 50% בינוי לפי החישוב הבא:

שטח החלקה 678 מ"ר X 50% = 339 מ"ר

זכויות הבינוי מתחלקות בין בעלי הזכויות בחלקה במצב תכנוני תקף כלהלן -

- | | | |
|----|-------------|-----------|
| 1. | משפחת להב | 169.5 מ"ר |
| 2. | משפחת טובול | 169.5 מ"ר |

ב. מצב מתוכנן

- תביע מוצעת מק/ 6192 קובעת הוראות לחלוקת החלקה בין בעלי הזכויות הרשומים ל-2 מגרשים בשטח זהה.
המגרשים הוקצו לבעלי הזכויות כדלקמן:
1. משפחת להב המחזיקה ביחידה העורפית תקבל את מגרש 2 בשטח של 339 מ"ר המהווה את השטח העורפי של החלקה.
שטח המגרש כולל את תכנית הדירה, חצר צרה סביב לבית המגורים ושביל גישה לבית בגבול הדרומי של המגרש.
 2. משפחת טובול המחזיקה בדירה בחזית החלקה תקבל את מגרש 1 בשטח של 339 מ"ר הכולל את תכנית הדירה, חצר צפון מזרחית בחזית המגרש כאשר הכניסה לחצר ולבית הינה באופן ישיר מרחוב ושיץ.

עקרונות ושיקולים בשומה

בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 122 נקבעו עקרונות להכנתה של טבלת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
להלן פרוט השלבים שבוצעו לפי הוראות החוק -
נבדק שווי החלקה המקורית המיועדת לחלוקה חדשה עפ"י המצב התכנוני התקף.
היות שמדובר ב-2 בעלי זכויות בעלות במושע בחלקה הרי שווי זכויות כל אחד מהם במצב טרום חלוקה הינו עפ"י ההגדרה 50% משווי החלקה.
חלוקת הזכויות ל-2 מגרשים מחייב בדיקת שווי כל אחד מהמגרשים הנוצרים בחלוקה החדשה.
שווי יחסי של המגרש החדש שהוקצה לכל בעל זכויות כאמור צריך להיות קרוב לשווי זכויותיו היחסיות בחלקה המקורית.
בשומה זו נמדד השווי במ"ר מבונה אקווילנטי.

שווי הזכויות בחלקה במצב טרום חלוקה חלקת תושנת על השיקולים הבאים:

1. שטח החלקה.

2. מיקומה.

3. זכויות במושע.

שווי המגרשים החדשים שנוצרו בחלוקה יושנת כדלקמן:

1. שטח
2. מיקום
3. נגישות
4. גודל חצר פנויה

שוויים, ערביה ומקדמים בסיסיים

1. שווי מ"ר מבונה קרקע כ- 51,400 או כ- 35,000 קל"ח.
2. עבור בעלות במושע 0.95.
3. עבור המגרש עורפי הכולל חצר קטנה וצרה כאשר חלק מהחצר הינו שביל גישה מהרחוב - מקדם 0.9.

שומה

א. להלן טבלת מצב שווי זכויות במצב תכנוני קיים -

שווי זכויות יחסיות	שווי זכויות במ"ר אקווילנטי	מקדם עבור מושע	זכויות במ"ר מבונה	שעור הזכויות	
50%	161	0.95	169.5 מ"ר	50%	אמנון ושרה להב
50%	161	0.95	169.5 מ"ר	50%	לבנה חנה ויחיאל טובול
100%	322		339 מ"ר		סה"כ

ב. טבלת שווי זכויות במצב תכנוני מוצע -

מס' מגרש	זכויות	שווי במ"ר אקווילנטי	מקדם	שווי זכויות יחסיות

42.6%	169.5	1	169.5	טובול	1
47.4%	152.5	0.9	169.5	להב	2
	322 מ"ר				סה"כ

ג. טבלת השוואה שווי יחסי מצב תכנוני קיים מול מוצע -

מקבל	נותן	מצב יוצא			מצב נכנס		
		שווי יחסי	שווי המגרש במ"ר אקוו'	מס' מגרש מוקצה	שווי יחסי	שווי זכויות במ"ר אקוו'	בעלים
2.6%		47.4%	152.5	2	50%	161 מ"ר	להב
	2.6%	52.6%	169.5	1	50%	161 מ"ר	טובול
		100%	322		100%	322 מ"ר	


סיכום

לאיזון הזכויות בעקבות חלוקת החלקה ל-2 מגרשים על טובול לשלם ללהב כ- 11.600 דולר שהם 2.6% משוויים הכולל של 2 המגרשים החדשים שנוצרו על בסיס תב"ע מוצעת 6192 שערכם מסתכם ב- 447,000 דולר.

הצהרה

הנני מצהיר בזאת כי אין לי שום נגיעה אישית בנכס וכי שומה זו נערכה עפ"י מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.

בכבוד רב,


 רובל שלמה (סם)
 שמאי מקרקעין וכלכלן

