

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעין, מינהל עסקים
טל. 02-5865820, פקס. 02-5862474, משעול מורן 16, ירושלים

17 בדצמבר 1999

תכנית מס' 2709 ג'

טבלת איזון - נספח מס' 3

חלקות	בעלות נוכחית	שטח חלקות, מ"ר	מגרש חדש	בעלות חדשה	שטח מגרש חדש, מ"ר	שטח בנייה מוצע, מ"ר	שווי יחסי, מצב ישן אחוזים	שווי יחסי, מצב חדש אחוזים
1-8,10-15, 71-73	קוקיה	6,791	1	קוקיה	5,342	34,750	49.88	49.88
16 א' 17	רשות הפיתוח	2,817 2,068	2	רשות הפיתוח	1,738	7,535		
18	רשות הפיתוח	1,767	11	רשות הפיתוח	1,286	4,225		
	סך רשות הפיתוח	6,652	2+11	סך הכל ר"פ	3,024	11,760	17.23	17.23
23	קופת תגמולים של הסוכנות	3,929	3	קופת תגמולים של הסוכנות	3,261	15,495	16.70	16.70
24	הסתדרות	1,294	8	קופת תגמולים	352	0		
25 26	אחוזתברוך זיזה בע"מ	863 1,365	5	כונס נכסים	1,398	6,490	7.32	7.32
16 ב'	רשות הפיתוח	6,108	6	רשות הפיתוח	5,563	6,400	3.78	3.78
22	מוזיאון ישראל	2,556	7	מוזיאון ישראל	593	1,985		
			17	מוזיאון ישראל	1,219	50		
			7+17	סך הכל מוזיאון	1,812	2,035	3.16	3.16
19	זיזה דוד זיזה מרדכי	627	13	זיזה דוד זיזה מרדכי	440	1,825	1.93	1.93
סך הכל		30,185			21,192	78,755	100.00	100.00
מיליוני דולר							104.7	32.9

משרד הפנים מוזיאון ירושלים
 אישור תכנית מס' 2709 ג'
 הועדה המחוזית החליטה להסיר את תוכנית
 בישיבה מס' 1810 ביום 18.12.99
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

העקרונות להשגת איזון בתכנית

1. אחת ממטרותיה של התכנית הינה למנוע את הצורך בתשלומי איזון כלשהם. השגת מטרה זו תהווה עידוד לביצוע הפרוייקטים ע"י כך שלא תוטל המעמסה הכספית של תשלומי איזון בנוסף ליתר תשלומי החובה של היזמים/בעלי הקרקע. לפיכך פעלנו להשגת האיזון ע"י שינויים בהיקף של זכויות הבנייה הניתנות לבעלי הקרקע.
2. השווי היחסי של כל מגרש במצב החדש זהה לשווי היחסי של כל קבוצת חלקות במצב הישן לפי המתואר בטבלה דלעיל. דרגת האיזון: ההפרשים בין השווי החדש והשווי הישן הינם אפסיים והם במספרים מוחלטים פחות מ- \$ 4,000.
3. עקרונות ביצוע הטבלה ותוצאות הטבלה הובאו לידיעת כל בעלי החלקות או נציגיהם והתנגדויות הבעלים והדרישות שלהם לגבי שינויים בתכנית נשקלו לגופו של עניין והובאו בחשבון ככל שנראה לי נכון לשם השגת האיזון אשר מטרתו הינה השגת צדק יחסי בין הבעלים.
4. שווי כל חלקה (או קבוצת חלקות אשר בבעלות אחת) נאמד בבעלות מלאה ויחידה, כפי שרשומות הבעלויות בלשכת רישום המקרקעין (או לפי עדכון שקיבלתי בנדון). בפועל, ידוע כי לחלק מבעלי חלקות אין זכויות בעלות מלאות באשר חלק מנכסיהם מושכרים לשוכרים המוגנים לפי חוק הגנת הדייר, ושוכרים אלה מתחלקים בזכויות בנכס עם הבעלים. עקרון טבלת האיזון הינו שאין התייחסות שלי להתחלקות השווי בין הבעלים ודייריהם המוגנים וכי שווי החלקות נאמד, בכל מקרה, בבעלות מלאה (כלומר בהנחה כי הבעלים הם האחראים לפינוי הדיירים המוגנים על חשבונם ואז מושגת בפועל הבעלות המלאה שלהם בנכס). לסיכום, אינני מתערב בחלוקת הזכויות בין הבעלים ובעלי זכויות אחרים בחלקה והנני אומד את החלקה בשווי המלא.
5. המבנים הקיימים הוצאו מתהליך החישוב הכלכלי כדי לא להפריע לאיזון המוצע מאחר והם גורמים "אקסוגניים" למערכת וכך יש להתייחס אליהם. הכללת שווי המבנים בתהליך האיזון של איחוד וחלוקה מחדש הינה בניגוד לחוק ולמטרותיו וכן מהווה עיוות כלכלי בין הבעלים. להרחבת עקרון זה, ראו את מאמרי ב"מקרקעין וערכים", קיץ 1999.
6. המגרשים שהינם "לא סחירים" - כדוגמת דרכים, שטחים למבני ציבור וכד' ואשר מהווים הפרשות לצרכי ציבור נאמדים לפי שווי אפס ולאור זאת, באופן מעשי, אינם נכללים בטבלת האיזון.
7. שיקולים של "דחייה" אינם מובאים בחשבון מאחר והם נאמדים כזהים בתכנית החדשה ובתכנית הישנה.
8. שטחי השירות המופיעים בתכנית כתוספת לשטחים העיקריים המופיעים בטבלה זו נלקחים בחשבון כתוספות בינוי סבירות, אשר כלולות למעשה בשווי הנאמד לשטחים העיקריים.
9. הערכים נאמדו ליוני 1999.

17 בדצמבר 1999

ברי צירניאבסקי
שמאי מקרקעין וכלכלן