

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER
ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

מס מרגלית
מקרקעין וכלכלן
אור
מקרקעין

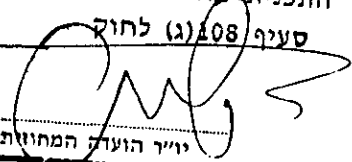
תאריך : 19 במאי 1992


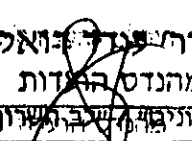
סימננו : 2/5/894

הנדון : חוות דעת בגין תוכנית מפורטת הצ/2-1/97 איחוד וחלוקה
לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה.

פרטי המקרקעין הנכללים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
8152	50	2929
	51	1866
	47	1497
	48	1492
	49	1499
	74	1013

משרד המנוס מהוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 97/1-2/3
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה השרונים / לב-השרון
תכנית מפורטת / מתאר מס' 97/1-2/3
נדמה בשייבה מס' 2/92 מיום 16.3.92
אדריכלות: 
מהנדס הודות
"ש"ז" 
יו"ר הועדה

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER
ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

פרים מרגלית
מאי מקרקעין וכלכלן
די נאור
מאי מקרקעין

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
	75	2662
	71 (חלק)	56
	67 (חלק)	840
סה"כ		13854

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

פרים מרגלית

ראי מקרקעין וכלכלן

די נאור

ראי מקרקעין

הנעלויות כדלקמן:

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקים
8152	50	2929	נחמני תקווה	1/3
			נחמני שמואל	1/3
			נחמני אשר	1/3
			מדינת ישראל	בשלמות
			סולניצה אברהם	בשלמות
			גאון אורית	1/2
			גאון יצחק	1/2
			גמליאל רפאל	1/2
			גמליאל יפה	1/2
			מועצה מקומית כפר-יונה	בשלמות
			סואן לוסייה	2/8
			סואן רם	3/8
			סואן לוי	3/8

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER
ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

רבים מרגלית
מקרקעין וכלכלן
ינאור
מקרקעין

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקים
	71 (חלק)	56	מדינת ישראל	בשלמות
	67 (חלק)	840	מדינת ישראל	בשלמות
סה"כ		13854		

2. מיקום החלקות:

מיקום חטיבת הקרקע שבנדון, בחלק הצפון מערבי של הישוב כפר יונה דרומית לרח' העצמאות וצפונית לרח' המיסדים.

3. המצב התכנוני

- עפ"י תכנית הצ/150 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מ-27.1.81, סווג השטח ביעוד למגורים א' וזאת לאחר הפרשה לצ.צ.
לפי תקנות התכנית, במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יח"ד בבית בודד ובמגרש מינימלי של 750 מ"ר הותרה הקמת 2 יח"ד בבית דו משפחתי.
בשטח מבונה של 30% בקומה ועד 40% ב-2 קומות + 45 מ"ר מבני עזר כולל חניה.
- עפ"י תכנית הצ/2-97/1 המוצעת, נוצרו מגרשי בניה חד ודו משפחתיים כמפורט בנספח המצורף.
זכויות הבניה הכוללות הינן 50% ב-2 קומות ומזה מכס' 30% בקומת הקרקע + מרתף בתכסית קומת הקרקע בתנאי שכל מבני העזר ירוכזו בו.

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER
ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

פרים מרגלית
אדי מקרקעין וכלכלן
אדי נאור
אדי מקרקעין

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- 4.1 על פי פס"ד של ביהמ"ש העליון, שניתן בע"א 186/78 (טור נגד מ.מ. רמת-השרון) נקבע כי חישוב תשלומי איזון במקרה של חלוקה חדשה ייעשה בהתאם לתכנון קודם ובכפוף לחלוקה החדשה ולתאריך מתן תוקף לתכנית החדשה.
- 4.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות, נעשית על פי העקרונות והשיקולים הבאים:
הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
השארת חלקות מבונות ברשות הבעלים המקוריים.
יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן.
- 4.3 המבנים הקיימים בחלקות 75,49,48 בגוש 8152 נכללים בתחום השטח שהוצע לבעלי החלקה ולפיכך שווים לא הובא לחשבון בעת עריכת טבלאות ההקצאה.

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER
ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין וכלכלן
עדי נאור
שמאי מקרקעין

נספח

להלן מס' מגרשי הבניה, צפיפותם ושטחיהן שנוצרו בשטח שנכלל באיחוד וחלוקה.

מס' מגרש	שטח במ"ר	צפיפות
2252	630	דו משפחתי
2224	780	דו משפחתי
2225	780	דו משפחתי
2238	700	דו משפחתי
2239	700	דו משפחתי
2240	700	דו משפחתי
2241	740	דו משפחתי
2242	560	חד משפחתי
2243	675	דו משפחתי
2244	675	דו משפחתי
2246	485	חד משפחתי
2247	645	דו משפחתי
2249	600	דו משפחתי
2250	560	דו משפחתי
2251	630	דו משפחתי
2226	520	דו משפחתי
2232	480	דו משפחתי
10860		
סה"כ	10860	

26/0/06

אפ"י / 32

להכין טבלת חזרה
ע"י שטח אפ"י
צב"מ וא"מ ח"ל.
ע"י יוג' לא שטח
י"ן הפיסי היקדק"ק

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

להלן טבלת הקצאת המגרשים ותשלומי האיזון:

גוש	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה / תקבולים
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	ותשלומים
	במ"ר			במ"ר		ב-\$
8152/	2929	0.20896	2224, 2225	2260	0.20810	-0.00086
50			2238			+595
8152/	2762	0.21496	2226, 2232	2350	0.21639	+0.00143
51			2243, 2244			-990
71						
(כביש)						
67						
(חלק)						
8152/	1497	0.11666	2251, 2252	1260	0.11602	-0.00064
47						+443
8152/	1492	0.10701	2249, 2250	1160	0.10682	-0.00019
48						+131

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

IM MARGALIT

REAL ESTATE VALUER

IAOR

REAL ESTATE VALUER

גוש	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה / תקבולים
			מוצע			ירידה
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי ותשלומים
	במ"ר			במ"ר		יחסי -ב \$
8152/	1499	0.10422	2246,2247	1130	0.10406	-0.00016
49						+112
8152/	1013	0.06302	2239	700	0.06445	+0.00143
74						-990
8152/	2662	0.18517	2240,2241	2000	0.18416	-0.00101
75			2242			+699
סה"כ	13854	1.00000		10860	1.00000	0.00000

ובאתי על החתום



מרגלית אפרים

שמאי מקרקעין