

רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

חוות דעת

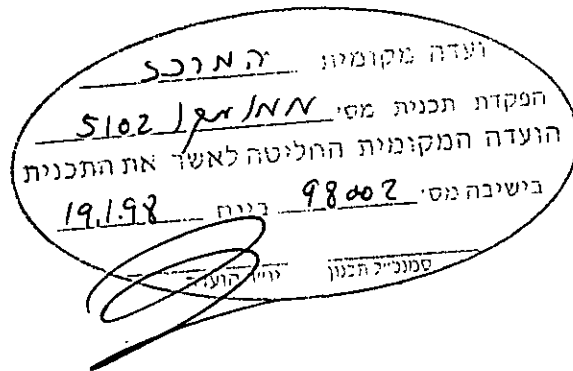
לוח הקצאות וטבלת איזון

לתכנית מפורטת ממ/מק/5102

שינוי לתכנית ממ/5024

חלקה 330 בגוש 6720

גני-תקוה



רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

תאריך: 2/6/97

מספרנו: 1197.97

הנדון: לוח הקצאות וסבלת איזון לתכנית מפורסת ממ/מק/5102

גוש 6720 חלקה 330 גני תקוה

נתבקשתי להכין לוח הקצאות וסבלת איזון לתכנית מפורסת ממ/מק/5102, לצורך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

מטרת התכנית חלוקת שטחה של החלקה נטו לשני חלקים שווים, עפ"י תשריט המהווה מפה טופוגרפית והצעת חלוקה שהוכן ע"י משה סלע, מודד מוסמך, מיום 17.9.96.

לצורך הכנת לוח ההקצאות וסבלת האיזון נערך ביקור בועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז וביקור חיצוני בנכס הנדון ביום 15.5.1997. להלן חוות דעתי:

(1) תאור כללי של הנכס

(1.1) פרטי הנכס

מיקום : רח' זאב 3, ראשל"צ.

גוש : 6720

חלקה : 330

שטח רשום : 1,991 מ"ר קרקע (בשלמות)

בעלות : קק"ל

	חוכרים	החלק שטח	הצמדות
		בנכס רשום	
תת חלקה 1 אבוטבול חנה	1/2	28.41 מ"ר	4.12 מ"ר עם תת חלקה 2
אבוטבול שמואל	1/2		2/8 ברכוש המשותף
תת חלקה 2 אבוטבול חנה	1/2	20.60 מ"ר	4.12 מ"ר עם תת חלקה 1
אבוטבול שמואל	1/2		2/8 ברכוש המשותף
תת חלקה 3 סיסו אסתר	1/7	20.60 מ"ר	4.12 מ"ר עם תת חלקה 3
מולכה רינה	1/7		2/8 ברכוש המשותף
יפלח דוד	1/7		
יפלח אברהם	1/7		
יפלח מוריס	1/7		
יפלח שמעון	1/7		
בן דוד מרגלית	1/7		

רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

תת חלקה 4	סיסו אסתר	1/7	20.60 מ"ר	4.12 מ"ר	עם תת חלקה 4
	מולכה רינה	1/7		2/8	ברכוש המשותף
	יפלא דוד	1/7			
	יפלא אברהם	1/7			
	יפלא מוריס	1/7			
	יפלא שמעון	1/7			
	בן דוד מרגלית	1/7			
תת חלקה 5	הרכוש השותף		1,991 מ"ר		

1.2 תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון נמצא בדרום-מזרח גני-תקוה, בעברו המערבי של רחוב זאב. רחוב זאב הינו רחוב צדדי, שקט הניצב, לרחובות הגליל ובארי.

הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע של בתים חד ודו-משפחתיים ברמות בניה שונות. בסביבה פיתוח המתאים למגורים.

חלקה 330 בגוש 6720 ידועה כרחוב זאב 3. צורתה אי-רגולרית, כאשר רחוב חזיתה לרחוב זאב כ-38 מ', אורך הצלע הצפונית כ-63 מ', אורך הצלע המערבית כ-27 מ' ואורך הצלע הדרומית כ-55 מ'. החלקה הנדונה גובלת מצפון בשביל כורכר, ממערב בבית-ספר, מדרום בבתי מגורים וממזרח ברחוב זאב. שפוע הקרקע יורד ממזרח למערב, כשהפרש הגבהים כ-3 מ'.

בחזית החלקה, בחלק המזרחי, בנוי בית דו-משפחתי עפ"י פרוט כדלקמן:

- יח"ד דרומית, צריף ולו צמוד מחסן מדרום.
- יח"ד צפונית, שופצה בשנים האחרונות. בחצר מצויה מכולה.

יתרת שטחה של החלקה ריק מבניה.

רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

(2) מצב תכנוני

2.1) החלקה הנדונה כלולה בתכנית מפורטת ממ/5024 אשר פורסמה לתוקף בילקוט פירסומים מס' 3467 מיום 9.7.87. התכנית מיעדת את שטחה לאיזור מגורים א', קטע בשטח של 68 מ"ר בחזית החלקה מיועד לדרך וקטע בשטח של 77 מ"ר בעורף החלקה מיועד לבנייני צבור.

התכנית מאפשרת במגרש בשטח מיזערי של 800 מ"ר, 2 יח"ד בבנין אחד, בשטח של 200 מ"ר, קומה אחת או קוטג', בתנאי ששטח תכנית המבנה לא יעלה של 120 מ"ר כולל מדרגות ומרפסות, למעט מ.מ.ד. בנוסף לכך תותר בנית סככה למכונית עד 15 מ"ר ליח"ד.

לכל יח"ד תותר בנית מרתף בגודל של 50 מ"ר בתנאי שהמרתף יכלול מ.מ.ד. ומוסך. שטחה של סככת החניה יופחת משטח המרתף.

התכנית מאפשרת במגרש בשטח מיזערי של 1,700 מ"ר 4, יח"ד בשני מבנים דו-משפחתיים, בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה ל-2 מגרשים ששטחם לא פחות מ-800 מ"ר ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-1.5 מ'.

קווי בנין: חזית - 6 מ'

אחורי - 6 מ'

צדדי - בחזית החלקה 4 מ' ובעורף 3 מ'.

2.2) ועדה מקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 97006 מיום 10.4.97 החליטה להפקיד את תכנית ממ/מק/5102 בתנאים.

רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

(3) עקרונות מנחים ושיקולים:

(3.1) עקרונות מנחים:

3.1.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למיקומו של בית המגורים ולמיקומן של תת-החלקות.

3.1.2 שוויון של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של שני המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשוויון של תת-החלקות ביחס לשוויים של כל תת-החלקות במצב הקודם.

3.1.3 בטבלת האיזון, במצב קיים, השווי והחלק היחסי של כל תת-חלקה נקבע עפ"י חלקה היחסי של כל תת-חלקה ברכוש המשותף ולא עפ"י שטחה הרשום של כל תת-חלקה.

הרישום בלשכת רישום מקרקעין נעשה כרישום בית משותף, כאשר שטחה של כל תת-חלקה מהווה שטח של דירת מגורים/צריף בעבר. לפי חוות דעתי, שטח זה אינו משקף שווי או חלק יחסי. במצב קודם, לפי דעתי, השווי או החלק היחסי נקבע עפ"י החלק ברכוש המשותף.

3.1.4 לא ניתן שווי למבני המגורים הבנויים כיום על החלקה, הן עקב מצבם הפיסי והן משום שהבניה הקיימת אינה עומדת בקו בנין קדמי.

3.1.5 שטח בנוי בשטח של 48.4 מ"ר (12.1 מ' X 4 מ'), אשר במצב הקודם היווה חלק משטחן של תת-חלקות 1 ו-2 יהווה במצב החדש חלק משטחו של מגרש 4. הובא בחשבון שהבניה תהרס והשטח יועבר כקרקע בלבד.

(3.2) הובאו בחשבון בין השאר השיקולים המפורטים להלן:

- בחלוקה הקיימת בכל מגרש ניתן לבנות 2 יח"ד בשיעור ניצול זהה.
- בחלוקה הקיימת בכל מגרש יש יח"ד חזיתית ויח"ד ערפית, לכל מגרש חזית לרחוב זאב וחזית לבית הספר.
- צורתם של 2 המגרשים אי-רגולרית.
- ב-2 המגרשים שפוע הקרקע יורד ממזרח למערב.
- במצב קודם מיקומן של תת-חלקות 1 ו-2 בחלק הצפוני של החלקה, בסמוך לשביל הציבורי, ובמצב חדש מיקומו של מגרש 3 בסמיכות לשביל הציבורי.
- במצב קודם הוערכו זכויות החכירה כמהוונות במלוא ניצול הבניה במועשא, במצב חדש הוערכו זכויות החכירה כמהוונות במלוא הניצול כחלק מסויים.

רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

(4) טבלת איזון לתכנית ממ/מק/5102

מצב קודם												מצב מוצע			
שם הבעלים	גוש	חלקה	שטח	שטח	תח	חלק	שווי	חלק	גוש	מס'	שטח	שווי	חלק	תשלומי	חלק
			רשום	נטו		חלקה	ברכוש	ש"ח		מגרש	מ"ר	ש"ח	יחסי	איזון	יחסי
			מ"ר	מ"ר		משותף									
אבוטבול חנה	6720	330	1991	1846	1	1/4	748,000	25%	6720	3	923	1,530,000	50%	אין	
אבוטבול שמואל														תשלומי	
אבוטבול חנה	6720	330	1991	1846	2	1/4	748,000	25%						איזון	
אבוטבול שמואל														בחנאי	
														הריסת	
														השטח	
סיסו אסתר	6720	330	1991	1846	3	1/4	748,000	25%	6720	4	923	1,530,000	50%	הבנוי	
מולכה רינה														המועבר	
יפלה דוד														ממגרש 3	
יפלה אברהם														למגרש 4	
יפלה מוריס															
יפלה שמעון															
בן דוד מרגלית															
סיסו אסתר	6720	330	1991	1846	4	1/4	748,000	25%							
מולכה רינה															
יפלה דוד															
יפלה אברהם															
יפלה מוריס															
יפלה שמעון															
בן דוד מרגלית															
סה"כ			1991	1846			2992000	100%				3,060,000	100%		
מועצה גני-תקוה												68	1	6720	
מועצה גני-תקוה												77	2	6720	

1991

רחל קראוזה - שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

רח' בני הנוביאים 17, רמת גן, טלפון: 03-6311274, פקס: 03-6318835

(5) טבלת הקצאות לתכנית מח/מק/5102

מצב קיים		מצב חדש		בחלקים	
גוש	חח חלקה	חוכרים	החלק	מגרש	שטח ייחש
מס'	מס'	בנכס	מס'	מ"ר	על שם
6720	1	אבוטבול חנה	1/2	3	923 אבוטבול חנה
		אבוטבול שמואל	1/2		אבוטבול שמואל
6720	2	אבוטבול חנה	1/2		
		אבוטבול שמואל	1/2		
6720	3	סיסו אסתר	1/7	4	923 סיסו אסתר
		מולכה רינה	1/7		מולכה רינה
		יפלא דוד	1/7		יפלא דוד
		יפלא אברהם	1/7		יפלא אברהם
		יפלא מוריס	1/7		יפלא מוריס
		יפלא שמעון	1/7		יפלא שמעון
		בן דוד מרגלית	1/7		בן דוד מרגלית
6720	4	סיסו אסתר	1/7		
		מולכה רינה	1/7		
		יפלא דוד	1/7		
		יפלא אברהם	1/7		
		יפלא מוריס	1/7		
		יפלא שמעון	1/7		
		בן דוד מרגלית	1/7		
6720	1			68	מועצת גני-חקה בשלמות
	2			77	מועצת גני-חקה בשלמות

הנני מצהירה בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום

רחל קראוזה
רחל קראוזה
שמאית מקרקעין



רחל קראוזה

