

20 4017834

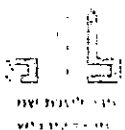
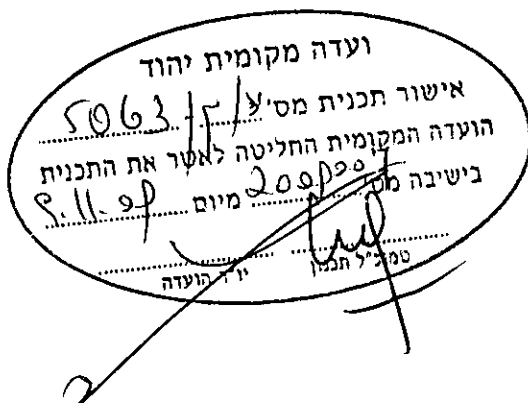
Dani Trasher:ki
Real Estate Appraiser

דני טרשנסקי
שמות מקרקעין

חוות דעת לעניין
טבלת איזון זכויות
לפיצול מגרש בין בעלי זכויות
ללא הסכמת כל הבעלים
גוש: 6695, חלקה: 157

תכנית בהכנה "מתחם יונה 4"

רח' יונה מס' 4, יהוד
יהוד - נווה מונטסון



רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב 67448 טל 03-6090827 פקס 03-6961254

31 מאי. 2009
09 929

טבלת איזון זכויות לתכנית איחוד וחלוקה בין בעלי זכויות ללא הסכמת בעלים
גוש: 6695, חלקה: 157
תכנית בהכנה "מתחם יונה 4"

על המקרקעין שבנדון בשלבי הכנה תכנית אשר מטרתה חלוקת החלקה הנדונה לשני מגרשי בנייה, הוספת
יחידת דיור בכל מגרש וקביעת שטחי שרות ליחידות הדיור הנוספות.
התבקשתי לחוות דעתי לעניין שווים היחסי של המגרשים החדשים בהתאם לתכנית המוצעת.

1. פרטי המקרקעין

גוש	-	6695
חלקה	-	157
תכנית בהכנה	-	"מתחם יונה 4"
שטח התכנית	-	1,364 מ"ר
מיקום הנכס	-	רחוב יונה מס' 4

2. תאריך הביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד - מונסון במהלך חודש מאי 2009 ע"י מר
אילן שמשוני ובהנחייתי.

3. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לחוות דעתי לעניין שווים היחסי של המגרשים החדשים בהתאם לתכנית המוצעת.

4. תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלקה 157 בגוש 6695 ברחוב יונה מס' 4 בחלק הדרום מערבי ביישוב יהוד המהווה חלק מהיישוב מונסון-יהוד.

סביבת הנכס הינה שכונת מגורים ותיקה ומתחדשת.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע.

בסמוך מאוד לנכס מצוי אזוריית של יהוד הכולל שימושים

מעורבים של תעשייה ותיקה לצד היי-טק, מוסכים ומזנונים.

לנכס גישה טובה לצומת "מערב יהוד" וממנו לכביש מס' 412 וכביש מס' 461.

חטיבת הקרקע הנדונה מצויה בין רחוב ברנר לרחוב יונה.

רחוב יונה הינו רחוב שקט וללא מוצא המאופיין בבניה צמודת קרקע.

רחוב ברנר הינו רחוב שקט וללא מוצא המאופיין בבניה צמודת קרקע

לחטיבת הקרקע יש ארבעה כניסות שונות; 2 מתוכם מכיוון רחוב יונה

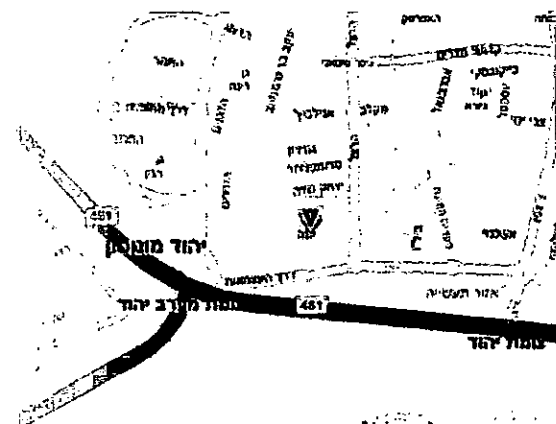
ו-2 מכיוון רחוב ברנר.

החלק המערבי של חטיבת הקרקע גובל בשטח המיועד לצרכי ציבור.

על חטיבת הקרקע מצוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ותיק

המתוחזק בצורה סבירה.

החצרות מטופחות וכוללת בין היתר עצי פרי בגירים.



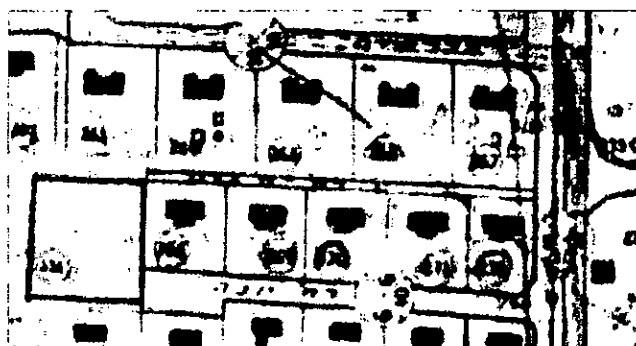
הרקע התכנוני

5.

מצב טרום התכנית המוצעת

להלן פרוט התוכניות הרלוונטיות החלות על הנכס כפי שנמסר לי בע"פ ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - "יהוד - מונסון".

- "תג"פ 377" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 227 מיום 1.5.1952
- תכנית "גמ/377" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 580 מיום 23.1.1958
- התכנית ייעדה את הנכס כאזור מגורים א', ובו מותר קומה אחת ו- 15% בניה + מבנה עזר.
- תכנית "ממ/865" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 2.12.71
- תכנית "ממ/916" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1939 מיום 19.8.73
- התכנית מייעדת את הנכס למגורים א' ומתירה בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר 2 יח"ד, 30% בניה ובנוסף מבנה עזר בגודל 30 מ"ר ליח"ד.



- תכנית "יד/865/א" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2820 מיום 3.6.1982
- התכנית קובעת תכנית קרקע שלא תעלה על 30% וסה"כ אחוזי בניה בשתי קומות 60%.
- תכנית "ממ/1004/1" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 3.5.85; התכנית מתירה הקמת מרתפי מגורים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ובמקום מחסן חיצוני.
- תכנית "ממ/10.004/2" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3654 מיום 4.5.89; מאפשרת הגדלת מרתף לקונטור הקומה שמעליו, תוך הגבלת גובהו ל- 2.2 מ'.
- תכנית "יד/מק/2113" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4581 מיום 4.11.1997, בריכות שחייה.

תכנית מוצעת

- נערך עיון בתכנית מוצעת מיום 21.5.09, מעיון בתכנית עולים בין היתר הממצאים הבאים :
- שם התכנית "מתחם יונה 4".
 - מס' התכנית טרם נקבע.
 - סוג התכנית תכנית מפורטת מקומית ללא הסכמת כל הבעלים.
 - שטח התכנית 1,364 מ"ר
 - מיקום רח' יונה 4, יהוד.
 - גו"ח 6695, חלקה 157.
 - מסמכי התכנית תקנון + תשריט הכולל תכנית בינוי.
 - מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סי' 62א' (א) (1);
- הוספת שטחי שרות ליחידות דיור הנוספות וסימון מבנים להריסה במגרש מס' 1:
- קביעת קו בניין אפס או 3 מ' בקו החלוקה עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סי' 62א' (א) (4);
- קביעת קו בניין חזיתי לרח' יונה 4 מ' במקום 6 מ' עפ"י סי' 62א' (א) (4);
- קביעת 2 יח"ד במגרש ללא חלוקה עפ"י סי' 62א' (א) (8);
- הגדלת אחוזי בניין במגרש ל- 66% במקום 60% עפ"י סי' 62א' (א) (9);
- במגרש מס' 2:
- קביעת קו בניין אפס או 3 מ' בקו החלוקה עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סי' 62א' (א) (4);
- קביעת קו בניין חזיתי לרח' יונה 4 מ' במקום 6 מ' עפ"י סי' 62א' (א) (4);
- קביעת 2 יח"ד במגרש ללא חלוקה עפ"י סי' 62א' (א) (8);
- הגדלת אחוזי בניין במגרש ל- 66% במקום 60% עפ"י סי' 62א' (א) (9).
- עיקרי הוראת התכנית - קביעת הוראת בנייה, איחוד וחלוקה, שינוי מרווחי בניה, הגדלת צפיפות.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :

ערך	מצב מאושר	מצב מוצע	שינוי למצב מוצע
מ"ר	818.4	900.24	81.84+
מס' יח"ד	2	4	2+
יעוד	מגורים א'	מגורים ב'	

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע (מידות ב- מ"ר)

גודל מגרש	עיקר עילי	שרות עילי	שרות תת קרקע	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכנית שטח עיקרי	מס' יח"ד	קומות עליונות	קומות תחתונות	צפיפות לדונם נמו	גובה	קו בניין יונה	קו בניין ברנר	קו בניין מרח	קו בניין מערב
682	450.12	54	245.52	749.64	110	36	2	2	1	2.93	9.2	4	4	3	0 א
682	450.12	54	245.52	749.64	110	36	2	2	1	2.93	9.2	4	4	0 א	3

6.

מצב משפטי

נערך עיון בנסח רישום מקרקעין מרוכז (עותק אינטרנט), המתנהל בפנקס בתים משותפים, מעיון בנסח עולים בין היתר הנתונים הבאים:
גוש 5596, חלקה 157, רכוש משותף בשטח 1,363 מ"ר, בה" 3 תתי חלקות.
קיים תקנון מוסכם.

חלקת משנה 1-
שטח 56 מ"ר, חלק ברכוש המשותף 1/2, קומת קרקע.
הצמדות: 681.5 קרקע כולל מתחת לדירה.
בעלות: רשות הפיתוח.
חכירה: ארמי עזרא ודוריס בחלקים שווים ובשלמות עד ליום 31.3.2050.

חלקת משנה 2-
שטח 134 מ"ר, חלק ברכוש המשותף 1/2, קומת קרקע.
הצמדות: 681.5 קרקע כולל מתחת לדירה.
בעלות: רשות הפיתוח.
חכירה: אזרק יהודה בשלמות עד ליום 31.3.2050.

7.

עקרונות ושיקולים בחוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה את חלקה 157 בגוש 6695 ברחוב יונה מס' 4 בחלק הדרום מערבי ביישוב יהוד המהווה חלק מהיישוב מונסון-יהוד.
נתבקשתי לחוות דעתי לעניין שווים היחסי של המגרשים החדשים.

בשיקולי יובאו בן היתר השיקולים הבאים:
חוות הדעת בוצעה ברוח תקן מס' 15 לתקינה השמאית אשר אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית.
בחוות דעתי זו, התעלמתי מתרומתם של המבנים הקיימים, ההקצאה נעשתה כך שכל מחזיק מקבל את השטח המבונה בתחום מגרש התמורה ולפיכך המחוברים אינם תורמים לשווי המקרקעין במצב החדש.

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות ס' 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

יובא בחשבון מיקומו של הנכס במרקם העירוני של העיר יהוד.
יובא בחשבון כי הרחובות "יונה" ו- "ברנר" דומים ולדעתי לא קיימת עדיפות של אחד הרחובות על משנהו.

הובא בחשבון כי 2 מתוך ארבעת המגרשים יפנו לשטח המיועד לבנייני ציבור עליו קיים נכון ליום הביקור מגרש כורכר ובמרכזו מקלט ציבורי.
הובא בחשבון כי אינטנסיביות השימוש בשטח המיועד למבנה ציבורי הינה נמוכה מאוד.



הובא בחשבון כי הועדה המקומית יכולה בעתיד לשנות את השימוש בקרקע הציבורית לטובת מבנה ציבורי באינטנסיביות גדולה יותר, דוגמת מבני חינוך.
הובא בחשבון כי קיים שיווין בזכויות הבניה המוצעות וכנ"ל לגבי המאפיינים השונים כגון גובה המבנה, קווי בניין וכיוצ"ב.

8. ערכי שווי בתחום התכנית

- מוצע למכירה ביהוד בשכונת ביאלסטוק, מגרש בגודל 500 מ"ר, זכות ל- 2 יח"ד, מחיר מבוקש - 2,500,000 ₪.
- ברחוב גולדה מאיר מוצע למכירה בית צמוד קרקע 380/220 ב- 2,600,000 ₪.
- מוצע למכירה בית צ"ק בשטח 250 מ"ר ובגודל 57 מ"ר, חצי מדו משפחתי ב- 1,500,000 ₪.
- מוצע למכירה בית צ"ק בשטח קרקע 370 מ"ר בנוי ישן וקטן, ב- 1,580,000 ₪.
- מוצע למכירה בית צ"ק בשטח בנוי 150 מ"ר, ברחוב יונה ב- 2,100,000 ₪

9. טבלת האיזון

בהתחשב בסוג הנכס ומיקומו, גודל המגרש, צורתו, זכויות הבניה המוצעות, אפשרות ניצול הנכס במצב החדש מיקומו של הנכס במרקם העירוני של העיר יהוד - מונוסון , הביקוש באזור נכון למועדים הקובעים, הגעתי לכלל דעה כי :

גוש	חלקה	שם בעלים	שטח רשום	חלק בבעלות	מקדם מיקום	שווי יחסי	מגרש מוקצה	מספר יחידות דיור	שטח מבונה עיקרי	מדקם מיקום	שווי יחסי
6695	157	ארמי עזרא	1363	340.75	1	0.256	מזרחי מחצית	1	225.06	1	0.256
6695	157	ארמי דוריס	1363	340.75	1	0.256	מזרחי מחצית	1	225.06	1	0.256
6695	157	אזרק יהודה	1363	681.5	0.95	0.488	מערבי	2	450.12	0.95	0.488

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

חוות דעת זו בוצעה ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וברוח תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966 וברוח תקן מס' 15 לתקינה השמאית.

ובאתי על החתום

