

UNIZMAN YARON

יוניצמן ירון

REAL ESTATE APPRAISER

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין, ניהול נכסים, ייעוץ במיסוי מקרקעין

משרד הפנים
מחוז מרכז

12. 01. 2014

נתקבל
ת"ק מס'

חות דעת שמאית:

איחוד וחלוקה

ללא הסכמת בעלים

תכנית הר / 19 / 1000 / 52

גוש: 6455 חלקות: 171,174,185

רחוב הבנים פינת דרך

רמתיים

הוד השרון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

4/9/2013 (הר/19/1000/52)

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

20-02-2014

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"

תכנית מס' הר/1000/19/52

ש.י.י.ח.ת/ק.מ./600 והר/188/מ

בישיבה מס' 25/10/13 מיום 10.11.13

הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית לחקירה

יושב ראש הוועדה

מהנדס חקירה

25.12.13

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הנדס השרון

25.12.13

20.12.2012

2091-12

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

"הדרים"

הנדון : **טבלת הקצאות**
לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
הר / 1000 / 19 / 52
גוש : 6455 חלקה : 171,174,185
הבנים פינת דרך רמתיים
הוד השרון

בהתאם לבקשתכם, ערכתי את טבלת השומה, ההקצאות והאיזון בנדון וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. הבסיס לתכנית לאחוד וחלוקה הינה תכנית הר / 1000 / 19 / 52. טבלאות ההקצאה והאיזון מבוססות על נסחי רישום שהופקו בחודש יוני 2012. התכנית מיוחסת לשטח קרקע כללי של 2,247 מ"ר ובו מחזיקים פרטיים כמפורט בהמשך.

1. ביקורים

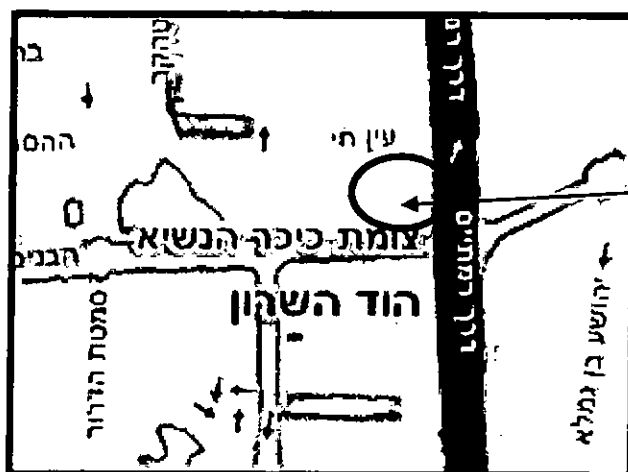
נערך ביקור במנהל ההנדסה של הוד השרון ביום 10.6.2012. נערך ביקור במתחם ביום 10.6.2012. את הביקורים ביצע ירון יוניצמן- שמאי מקרקעין. המועד הקובע הינו חודש יוני 2012.

2. פרטי המתחם

גוש :	6455
חלקות :	171,174,185
שטח רשום :	כמפורט בהמשך.
בעלות :	בעלים פרטיים כמפורט בהמשך.
מהות המתחם :	מתחם מגורים ומסחר וותיק הבנוי בבניה צמודת קרקע.
מיקום :	פינת הרחובות רמתיים ורחוב הבנים, הוד השרון.

ת.ת.ק.ל
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
25.12.12

3. תאור הסביבה



הנכס מהווה קרקע ועליה שני מבנים צמודי קרקע ומספר חנויות למסחר.

סביבת הנכס מתווה איזור מגורים ומסחר וותיק הבנוי בעיקרו בבניה רוויה.

רחוב רמתיים העובר מזרחית לנכס הינו עורק תחבורה עיקרי בכיוונים צפון דרום ומחבר בין צומת הירקון מדרום מזרח לצומת רעננה מצפון מערב.

רחוב הבנים העובר דרומית לנכס הינו ציר תחבורה ראשי בכיוונים מזרח מערב ומחבר בין ציר רמתיים ממזרח למערב העיר הוד השרון.

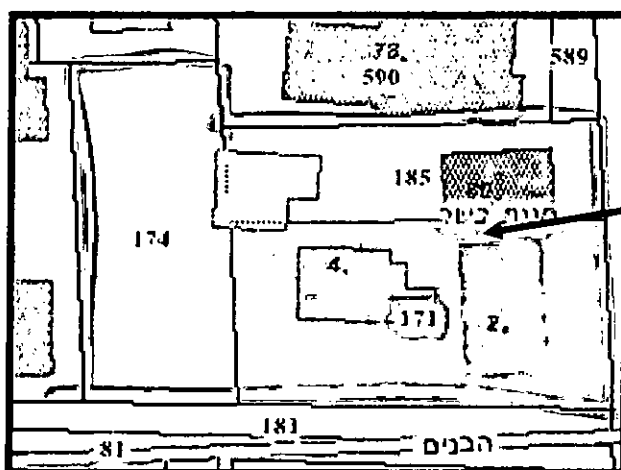
הסביבה מפותחת באופן מלא, בסביבה קיימת מצוקת חניה.

א.מ.ק.
ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
25.12.13

4. תאור המתחם

התכנית הנישומה חלה על חלקות 171, 174 ו 185 בגוש 6455 המהוות רצף ויוצרות מגרש כולל של כ- 2,247 מ"ר (שטח רשום).
על שלושת החלקות ממוקמים מבנים צמודי קרקע וותיקים ואילו חלקה 174 פנוייה ומשמשת לחניה.

העתק מתוך פורטל המיפוי הלאומי GOVMAP:



ועדה מקצועית לתכנון ובנייה
הנדסאי
25.12.13

5. מצב הזכויות המשפטיות

להלן עיקרי הפרטים על פי נסחי רישום שהופקו במהלך חודש יוני 2012:

חלק יחסי בחלקה	תז / חפ	הבעלים הרשום	שטח חלקה	חלקה	גוש	מס'
0.375		זוק ציפורה	998	171	6455	1
0.375		זוק לאה				2
0.125	348807	פאר צוק ציפורה				3
0.125	348808	קסל לאה				4
0.50	348807	פאר צוק ציפורה	706	174	6455	5
0.167	23582307	קסל אלון				6
0.167	28932457	קסל זהר				7
0.167	23978794	קסל רונית				8
1	3434909	אורן ישיעהו	543	185	6455	9

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 תל אביב
 תמוז ה'תשע"ג
 25.12.13

6. מצב תכנוני

6.1 המצב הקיים:

- על פי נתוני מנהל ההנדסה של הוד השרון, להלן עיקרי הפרטים של התכניות החלות על המתחם:
- 6.1.1 על המתחם חלה תכנית מתאר הר / 188 / 11 אשר אושרה ביום 23.3.1973 ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1905.
 - 6.1.2 על המתחם חלה תכנית מתאר הר / 88 / 11 א' אשר אושרה ביום 5.1.1978 ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2402.
 - 6.1.3 על המתחם חלה תכנית הר / במ / 600 אשר אושרה ביום 15.4.1992 ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3995.
 - 6.1.4 על המתחם חלה תכנית מתאר הר / 1002 אשר אושרה ביום 27.5.2003 ופורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5189.

סיכום מצב תכנוני קיים:

ייעוד: מגורים מיוחד איזור מרכז.

צפיפות: 16 יחידות לדונם נטו.

זכויות בנייה וגובה: על פי תכנית מפורטת שתאושר.

מרתפים: עד שתי קומות מרתף בהיקף קומה טיפוסית לשימושים של חניה, מתקנים טכניים, ומחסנים.

תוספות בנייה: מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח דירה, חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליחידה, מחסן עד 6 מ"ר ליחידה.

חדרים בגג המבנה: עד 30 מ"ר לכל יחידה עלית.

שימושים מותרים: מגורים, מבני עזר, מרתפים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
12-13

6.2 המצב המוצע:

על מתחם הקרקע נשוא חוות הדעת חלה תכנית המצויה בהליכי אישור- הר / 1000 / 19 / 52. להלן עיקרי התכנון המוצע:

ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה.

גודל המגרש: 1,425 מ"ר.

זכויות בנייה:

מגורים: שטח עיקרי- 3,140 מ"ר, שטח שירות: 2,041 מ"ר.

מסחר: עיקרי- 425 מ"ר, שטח שירות- 128 מ"ר.

תעסוקה: עיקרי- 1,100 מ"ר, שטח שירות – 330 מ"ר.

מרתפים: 5,800 מ"ר.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הודו השרון
25.12.13

7. עקרונות לאיחוד שלא בהסכמת הבעלים, גורמים ושיקולים:

- 7.1 סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, (פרק ג' - חלוקה חדשה) קובע, כי בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הוראות בדבר אחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם. המתחם הנשום מצוי בתחום תכנית איחוד ללא הסכמת בעלים.
- 7.2 באיזון שבין הבעלים השונים, נלקחה בחשבון תרומתו היחסית, של כל אחד מהם במצב הקיים של המתחם.
- 7.3 תרומת כל אחד מהבעלים נקבעה על פי נסחי הרישום מחודש יוני 2012. חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים נקבע על פי חלקו היחסי בחלקה ומכאן במתחם כולו.
- 7.4 בעת הערכת החלק היחסי הוערך שווי הקרקע כריק ופנוי וללא חבויות כלפי צד ג' כלשהוא.
- 7.5 לפיכך ניתן עבור כל אחד מהבעלים חלקו היחסי במגרשים המוצעים בתכנית החדשה המוצעת הר / 1000 / 19 / 52.
- 7.6 בעת הכנת טבלת האיזון וההקצאה מחדש נלקח בחשבון כי מרבית המקרקעין מהווה מבנים וותיקים הבנויים בבניה צמודת קרקע. היינו עבורם, הן במצב הקיים והן במצב המוצע, השימוש הטוב והיעיל הוא הקרקע כריקה ופנויה ומיצוי כלל הפוטנציאל התכנוני החל עליה.
- 7.7 הובאו בחשבון עקרונות התכנון וזכויות הבנייה כפי שבאות לידי ביטוי בשני המצבים הקיים והמוצע.
- 7.8 בעת קביעת מגרשי ההקצאה התחשבתי בעקרון "ההקצאה הקרובה" ככל האפשר למקום בו היה ממוקם מקודם בעל החלקה.
- 7.9 בעת קביעת מגרשי ההקצאה והזכויות בהן לקחתי בחשבון את הרצון ליצור הקצאה שתאפשר מימוש יחיד בשלמות. אולם יש להבהיר כי לא בכלל המקרים זה התאפשר.
- 7.10 ההקצאות מחדש בוצעו תחת ההנחה כי חלוקת היחידות בין הבעלים במגדלים שייבנו בין הקומות השונות ובין היחידות השונות תשמר את האיזון הכלכלי בינם לבין עצמם.
- 7.11 על פי סקר המחירים שערכתי ניתן לייחס שווי בגבולות הסך של 450,000 ₪ - 550,000 ₪ לקרקע ליחידת דיור טיפוסית המתוכננת לקום במתחם. שווי הקרקע ליחידה נערך על פי מיקומה הייחודי.

7.12 לעניין היחידות הקיימות כיום. הערכת השווי עבור יחידות אלו נעשתה על פי שיטת החישוב שאושרה בתקן 15. המצב הקיים מבטא את שווי הנכס הקיים בניכוי תרומת המחברים במצב הקיים. השווי במצב החדש מבטא את שווי הנכס בניכוי עלויות המחברים במצב הנכס. כך למעשה עלויות אלו מנוטרלות ונותרנו עם שווי מרכיב הזכויות בקרקע.

7.13 טבלאות האיזון משקפות את השווי היחסי הקודם, ללא כל הפרשי שווי ביניהם ועל כן ללא צורך בתשלומי איזון.

7.14 טבלאות האיזון והקצאה נעשו על פי הוראות תקן 15- פרוט נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לאיחוד וחלוקה.

7.15 טבלאות האיזון וההקצאה נעשו על פי תקנות התכנון והבניה התשס"ט 2009, שאושרו בחודש מרץ 2009, הנוגעות לעקרונות איחוד וחלוקה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הרד השדרון
25.12.13

8. סיכום

אומדן ערכי הקרקע והנכסים הבנויים במתחם נשוא חוות הדעת מתוארים בטבלאות המצורפות
בזה. האומדן הינו בתנאי שוק חופשי ומשוכלל ללא חובות, שעבוד או זכויות צד ג'.

הנני להצהיר כי חוות דעת זו נערכה על פי כללי האתיקה המקובלים של מועצת שמאי המקרקעין.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי חוות דעתי זאת נעשתה לפי מיטב
ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ועל זאת באתי על החתום,



ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הרד השרון
25.12.13

נספח א' - פרטי חלקות נכנסות ושווים:

מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה נטו	ייעוד	מס' יח"ד מיוחס לחלקה	שווי בסיסי ליח"ד בש"ח	הבעלים הרשום	חלק יחסי בחלקה	מקדם קרבה לדרך	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם קרבה בעלות בשיתוף	סה"כ תוספות הפחתות	שווי נכנס ב ש	שווי יחסי במתחם	שווי באלפי ש
1	6455	171	702	מגורים מיוחד	11.23	ש 550,000	זוק ציפורה	0.375	1.00	1.00	0.98	2,269,864	ש 2,269.9	16.62%	ש 2,269.9
2				מגורים מיוחד	11.23	ש 550,000	זוק לאה	0.375	1.00	1.00	0.98	2,269,864	ש 2,269.9	16.62%	ש 2,269.9
3				מגורים מיוחד	11.23	ש 550,000	פאר זוק ציפורה	0.125	1.00	1.00	0.98	756,621	ש 756.6	5.54%	ש 756.6
4				מגורים מיוחד	11.23	ש 550,000	קסל לאה	0.125	1.00	1.00	0.98	756,621	ש 756.6	5.54%	ש 756.6
5	6455	174	494	מגורים מיוחד	7.90	ש 550,000	פאר זוק ציפורה	0.500	1.00	1.00	0.98	2,129,050	ש 2,129.1	15.59%	ש 2,129.1
6				מגורים מיוחד	7.90	ש 550,000	קסל אלון	0.167	1.00	1.00	0.98	709,683	ש 709.7	5.20%	ש 709.7
7				מגורים מיוחד	7.90	ש 550,000	קסל זהר	0.167	1.00	1.00	0.98	709,683	ש 709.7	5.20%	ש 709.7
8				מגורים מיוחד	7.90	ש 550,000	קסל חנית	0.167	1.00	1.00	0.98	709,683	ש 709.7	5.20%	ש 709.7
9	6455	185	380	מגורים מיוחד	6.08	ש 550,000	אורן ישעיהו	1.00	1.00	1.00	1.00	3,344,000	ש 3,344.0	24.49%	ש 3,344.0

ש 13,655.1 100.00% ש 13,655,070

סה"כ

נספח ב' - פרטי מגרשים מוקצים ושווים:

מס'	מגרש	שטח מגרש	ייעוד	מס' יח"ד עיקר ושירת במ"ר	זכויות בנייה עיקר ושירת	מס' יח"ד	שווי בסיסי ליח"ד	מקדם קרבה לדרך	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם קרבה תוספות / הפחתות	שווי באלפי ש	שווי יחסי
1	1	1,425	מגורים	3,140	29	ש 500,000	1	1	1.00	14,500	ש 65.4%	
2	1	1,425	מסחר	425		ש 8,200	1	1	1.00	3,485	ש 15.7%	
3	1	1,425	תעסוקה	1,100		ש 3,800	1	1	1.00	4,180	ש 18.9%	
סה"כ										22,165	ש 100.0%	

ועדת מקומית לתכנון ולבנין
מ.א. 15



מצב קיים

מגרשים מוקצים

מס'	גוש	חלקה	שם הבעלים	חלק בחלקה	שווי קיים באלפי ₪	שווי יחסי במתחם	מ-1	סה"כ	שווי יוצא באלפי ₪	לקבל / לתת
1	6455	171	זוק ציפורה	0.375	₪ 2,269.9	16.62%	16.62%	16.62%	₪ 3,684	0
2			זוק לאה	0.375	₪ 2,269.9	16.62%	16.62%	16.62%	₪ 3,684	0
3			פאר צוק ציפורה	0.125	₪ 756.6	5.54%	5.54%	5.54%	₪ 3,684	0
4			קסל לאה	0.125	₪ 756.6	5.54%	5.54%	5.54%	₪ 1,228	0
5	6455	174	פאר צוק ציפורה	0.500	₪ 2,129.1	15.59%	15.59%	15.59%	₪ 1,228	0
6			קסל אלון	0.167	₪ 709.7	5.20%	5.20%	5.20%	₪ 1,152	0
7			קסל זהר	0.167	₪ 709.7	5.20%	5.20%	5.20%	₪ 1,152	0
8			קסל רונית	0.167	₪ 709.7	5.20%	5.20%	5.20%	₪ 1,152	0
9	6455	185	אורן ישעיהו	1.00	₪ 3,344.0	24.49%	24.49%	24.49%	₪ 5,428	0
סה"כ						100.00%		100.00%		



עורכת תוכנית
 אורנה גולדברג
 31.12.2011