

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן
הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין
אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)

Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Gilad Nir

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

גלעד ניר

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

משרד הפנים
מחוז מרכז
09-06-2015
נתקבל
תיק מס'

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תוכנית הצ/6-57/1 א'
גוש 7922 חלקות 23, 24
רח' חבצלת השרון, אליכין

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרון
תכנית מפורטה / מתאר מס' (הצ/6/57/1)
למתן תוקף.
הנדס הועדה
י"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הועדה המרחבית לחלוקת גוש
6.4.14 (הצ/6/57/1)
לא ש"ר גוש התכנון

מועצה מקומית

מקרקעין בישראל



התכנית לתכנון ולבניה אישורה השר

התכנית נקבעת על ידי השר

27.07.2015



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכה ונכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)

Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Gilad Nir

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין

בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

גלעד ניר

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, כ"ה אייר תשע"ה

14 מאי 2015

מספרנו: 7922/23-24

לכבוד

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה

שרונים

ג.א.נ.,

נספח לטבלת הקצאה ואיזון – עדכון לאחר התנגדויות

תוכנית הצ/6-57/1 א'

גוש 7922 חלקות 23, 24

רח' חבצלת השרון, אליכין

1. פרטי המקרקעין

חלקות 24,23 בשלמות בגוש 7922, אליכין.

שטח רשום של חלקה 23 – 1,467 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין).

שטח רשום של חלקה 24 – 1,470 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין).



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

2. מטרת חוות הדעת

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לתוכנית הצ/6-57/1 א', הכוללת חלקות המיועדות ביעוד חקלאי למחצה וממוקמות בחלק הצפוני של הישוב אליכין.
 ת.ב.ע. הצ/6-57/1 א' כוללת את חלקות 23 ו-24 בשלמות, בגוש 7922 בשטח כולל של 2,937 מ"ר המסומן לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו.
חוות דעת זו מעודכנת לפי מסמך ההמלצות השלישי מיום 24.3.2015 של השמאי אהרון בוץ ובהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות בישיבתה מיום 6.4.2014.

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 29.11.2011 ע"י אסף לוי בהנחיית אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין.

4. פרטי מקרקעין

4.1 הנכס מושא השומה מהווה 2 חלקות 23 ו-24 בשטח של 1,467 מ"ר ו-1,470 מ"ר ועליהם בית מגורים מבנייה ותיקה (בחזית החלקות) לחלקות חזית דרומית לרחוב חבצלת השרון הממוקם בחלק הצפוני של הישוב אליכין.

4.2 נסח רישום חלקה 23:

בהתאם להענתק (צילום) רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באמצעות האינטרנט* ביום 14.12.2011, עולים הפרטים הבאים:

4.2.1 כללי

גוש	חלקה	מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין	המספרים הישנים של החלקה
7922	23	המרכז	מ.א. עמק חפר	1,467.00	מירי	1

4.2.2 בעלויות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
000180	11.2.1959	פיצול	קרן קיימת לישראל	בשלמות

4.2.3 חכירות

החלק בנכס	החלק בזכות	חוכרים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
בשלמות	1/2	מצר יפת ת.ז. 4222257	שכירות בתנאי שטר מקורי 856/1981/0000 תאריך סיום: 31.8.2012 על כל הבעלים	5.2.1981	000856
	1/2	מצר שודחיה ת.ז. 4222258			

4.2.4 הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי החערה
012727/0001	17.11.1991	הפקעת חלק מחלקה, סעיף 19	מועצה מקומית אליכין

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 3941 מיום 7/11/91.

4.3 נסח רישום חלקה 24:

4.3.1 כללי

גוש	חלקה	מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין	חמספריים הישנים של החלקה
7922	24	המרכז	מ.א. עמק חפר	1,470.00	מירי	1

4.3.2 בעלויות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
000180	11.2.1959	פיצול	קרן קיימת לישראל	בשלמות

4.3.3 חכירות

שטר	תאריך	מחוזת הפעולה	תוכרים	חחלק בזכות	חחלק בנכס
000786	5.2.1981	שכירות בתנאי שטר מקורי 786/1981/0000 תאריך סיום: 31.8.2012 על כל הבעלים	צוק מא זהרה ת.ז. 4201077	בשלמות	בשלמות

4.3.4 הערות

שטר	תאריך	מחוזת הפעולה	מוטבי החערה
012727/0001	17.11.1991	הפקעת חלק מחלקה, סעיף 19	מועצה מקומית אליכין

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 3941 מיום 7/11/91.

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל פיו".

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

מיקום המתחם שבנדון ברחוב חבצלת השרון בחלק הצפוני של הישוב אליכין. הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע ובשטחים חקלאים מצפון לחלקות. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורה וריצוף משתלב.



תיאור החלקות

חלקה 23 רח' חבצלת השרון

לחלקה צורה רגולרית עם חזית דרומית לרח' חבצלת השרון, ובסה"כ שטחה הרשום 1,467 מ"ר.

חלקה 24 רח' חבצלת השרון

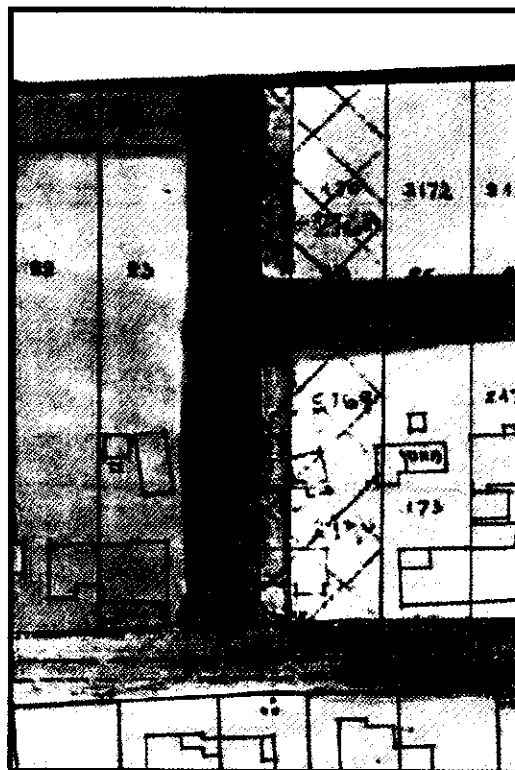
לחלקה צורה רגולרית עם חזית דרומית לרח' חבצלת השרון, ובסה"כ שטחה הרשום 1,470 מ"ר.

על החלקות מבני מגורים מבניה ותיקה מאוד.

6. תכנון

6.1 בהתאם לתוכנית עח/22 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 508 מיום 8.11.1956 - "תכנון ישוב עולים" נכללת החלקה באזור חקלאי למחצה בו מותרת, בחלקה מינימאלית של 1,500 מ"ר הקמת בית מגורים בשטח מבונה עיקרי של 6% + 2% מבנה עזר ליחידת דיור אחת בקומה אחת.

6.2 בהתאם לתוכנית המתאר הצ/6-1/0 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3709 מיום 22.10.1989 - סווגה חלקה 23 באזור מגורים א'. עפ"י הוראות התוכנית גודל מגרש מינימאלי 500 מ"ר ליחידת דיור אחת בשטח מבונה עיקרי של 220 מ"ר ב-2 קומות בתכסית של 30% אך לא יותר מ-160 מ"ר לקומה ברוטו. שטח מבנה עזר 65 מ"ר ובתנאי ו-50 מ"ר ייבנו במרתף, לרבות מקלט. מרתף 50- מ"ר ובלבד שכל מבני העזר יכללו בו.



עפ"י התוכנית הנ"ל חלקה 24 הופקעה לצרכי ציבור, דרך ושצ"פ.

6.3 בהתאם לתוכנית הצ/מק/6-1/23 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5206 מיום 15.7.2003 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים נקבע מס' מגרש חדש לחלקה 23 מגרש מס' 2698 בשטח של 1,328 מ"ר.

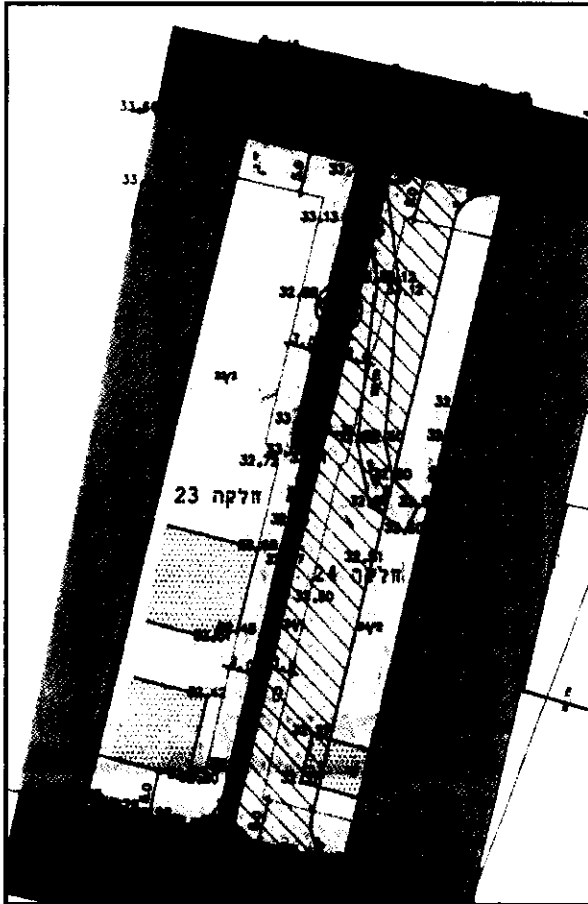
6.4 בהתאם לתוכנית הצ/1-1/100 א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4986 מיום 3.5.2001 הותרה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע בגובה של 2.4 מ', התוכנית מבטלת את המגבלה בדבר מיקום מבני העזר.

תוכנית מוצעת הצ/6-57/1 א'

עפ"י דברי ההסבר לתוכנית המוצעת עולה כי התוכנית הנ"ל מחזירה למצב קודם את מגרש המגורים (חלקה 24) שבוטל ע"י תוכניות קודמות וייעודו שונה ממגורים א' לדרך ושצ"פ.

מטרת התוכנית- שינוי ייעוד דרך ציבורית ושצ"פ למגורים א' ותוספת יח"ד.
עיקרי הוראות התוכנית –

- (1) תוספת 3 יח"ד וסה"כ 6 יח"ד בתחום התכנית.
- (2) שינוי יעוד ממגורים א', דרך ושצ"פ למגורים א', דרך, שצ"פ ודרך משולבת.
- (3) קביעת הוראות לבניה, לפיתוח ונגישות למגרשים.
- (4) איחוד וחלוקה וללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.



זכויות הבניה:

מס' מגרש 2829 - 2830

גודל מגרש – 300 מ"ר למגרש ליח"ד אחת, 500 מ"ר

מגרש ל-2 יח"ד.

זכויות הבניה:

מעל הכניסה הקובעת – עיקרי - 660 מ"ר

שרות - 81 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת- שירות- 540 מ"ר

תכסית – 46% .

מס' יח"ד למגרש (לפני חלוקה) – 3

מס' קומות 2 מעל לכניסה קובעת ו-1 מתחת

לכניסה הקובעת עד 8.5 מ'.

קווי בניין – קדמי – כמסומן בתשריט.

צידי ימיני 3 מ' או 0 עפ"י קיים.

צידי שמאלי - 3 או 0 עפ"י קיים.

אחורי- 6 מ'.

7. המצב המשפטי

סה"כ שטח נכלל בתחום האיחוד וחלוקה בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 2.937 דונם.

כל השטח הנכלל בתחום האיחוד וחלוקה הינו כמפורט בסעיף 4 לחו"ד זו.

נתוני המרשם נלקחו מנסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 14.12.2011.

תוכנית זו באה לשנות מצב תכנוני שאושר (חלקה 24 הופקע כולה לדרך ושצ"פ).

עם זאת, חוכרי השטח עדיין מחזיקים בו וניתן לומר כי מטרת ההפקעה בתב"ע הצ/6-0/1 נזנחה לפיכך שוויה נשום על ידי בהתעלם מסימון ההפקעה בתב"ע זו.

השטח הנכנס של החלקות הינו עפ"י השטח הרשום כמתחייב בתקנות והייעוד עפ"י תוכנית עח/22 בה שתי החלקות היו בייעוד חקלאי למחצה.

8. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת ההקצאה והאיזון

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

- א. עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- ב. מיקום החלקות שבנדון ברחוב חבצלת השרון בחלק הצפוני של ישוב אליכין.
- ג. השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

מצב תכנוני קודם

- ◆ שטח החלקות ומיקומן.
- ◆ אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני בתוכנית עח/22.
- ◆ יעוד שווי הזכות בקרקע נגזר מהציפיות לשינוי יעוד למגורים אי כמקובל בסביבת הנכס ולא מיעודה כאזור "חצי חקלאי". לפיכך, בהתחשב בשטח המבנים הבנויים ומצבם הפיזי והפחת הנצבר - נמצא כי המבנים אינם תורמים לשווי הקרקע.
- ◆ החלק היחסי של כ"א מחוכרי הזכויות.

מצב תכנוני חדש

- ◆ שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
 - ◆ אפשרויות הניצול במגרשים.
 - ◆ שיפור דרכי הגישה לחלקות.
- ד. השטחים בתוכנית עפ"י מדידה עדכנית שנערכה ע"י המודד עמאד אבו חבלה מיום 13.5.2015.
 - ה. מחירי המקרקעין בסביבה.

9. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת ההקצאה והאיוון הרצ"ב כנספת לחוות הדעת, תחשיבנו מנחים אותנו לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיוון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איוון. לוחות האיוון נערכו תוך שימוש בתוכנת אקסל.

לוחות האיוון נערכו ברמת דיוק של ± 0.001 (פרומיל) כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוהה יותר.

ועל זאת נאמר על החתום,
א. ביתן
שמאי מקרקעין



