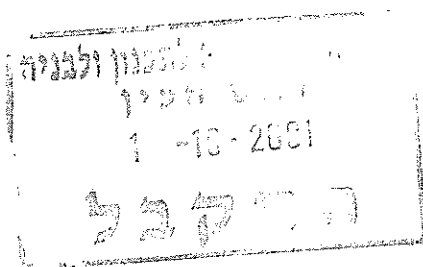


חוות דעת מקצועית

שומת השבחה בגין תוספת שטחי שרות
מתוקף החלטה מס' 99002
דרך הציונות 22, "גבעת הסלעים",
ראש העין



תאריך 10.10.2001
סימוכין 1298

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין
ארזה פינצ'וק - מנהלת מחלקת בניין עיר

הנדון: שומת השבחה בגין תוספת שטחי שרות
גוש מס' 5491, מגרש מס' 504
דרך הציונות 22, שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין
החלטת מליאה מס' 99002 מיום 08.04.1999

1. מטרה

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן היטל ההשבחה, באם חל, בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999.

- הביקור במקום נערך ע"י אבי דבי, מתמחה, ביום 13.09.2001.
- קיבלנו מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 13.09.2001.
- עיינו בתשריט היתר הבנייה.

המועד הקובע: 08.04.1999, מועד אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין מס' 99002.

2. פרטי הנכס

גוש	:	5491
מגרש	:	504
מס' יח"ד	:	2 יח"ד בקומת הקרקע, 2 יח"ד בקומה א', 2 יח"ד בקומה ב', סה"כ 6 יח"ד.
שטח בנוי	:	ע"פ תשריט היתר הבניה: קומת קרקע: 87 מ"ר כל יח"ד. קומה א': 101 מ"ר כל יח"ד. קומה ב': 87 מ"ר כל יח"ד.
זכויות	:	חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.
כתובת	:	דרך הציונות 22, שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין.

דרך פתח-תקוה 44, תל-אביב Tel-Aviv 44 Petach Tikva Rd.
טל: 03-687-7979
פקס: 03-687-7977

סטפן וייז 1, חיפה I Stephan Weis. Haifa
טל: 04-831-1738

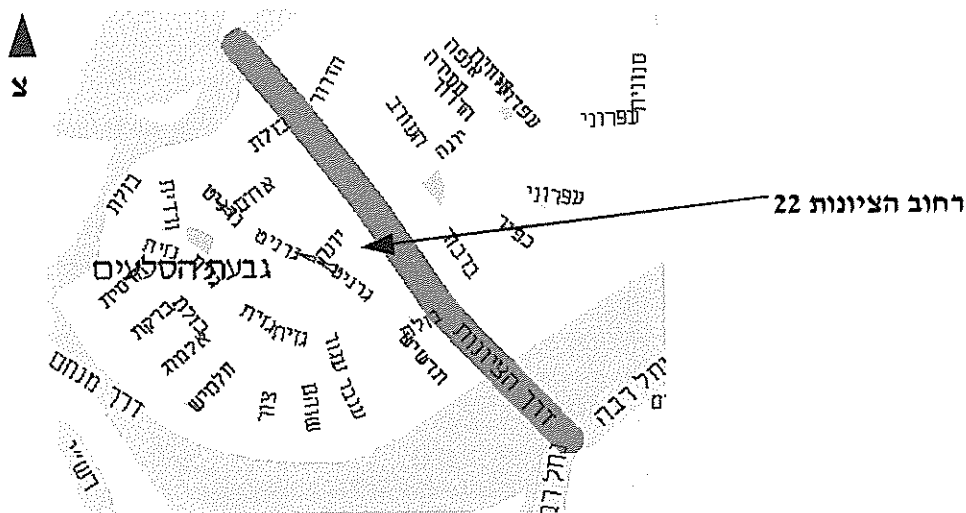
E-mail : wy@attglobal.net

3. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת הנו בניין מגורים, דרך הציונות 22, שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין. הבניין בן 3 קומות כולל קומת קרקע, כולל 6 יח"ד ומהווה חלק מבניין טורי בן 2 כניסות. שכונת "גבעת הסלעים" ממוקמת באגף הצפוני של העיר. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע.

גבולות הבניין:

- בצפון-מזרח:** דרך הציונות. רחוב זו סטרי ודו מסלולי, מאופיין בבנייה רוויה טורית, 3 קומות כולל קומת קרקע. הרחוב חוצה את שכונת "גבעת הסלעים" בציר צפון מערב - דרום מזרח.
- בצפון-מערב:** דרך הציונות מס' 20, בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות. כ-100 מ' צפונית מערבית לנכס, על דרך הציונות, ממוקם מרכז מסחרי.
- בדרום-מערב:** דרך פנימית, חד סטרית, מרוצפת באבנים משתלבות, המהווה חלק מרחוב גרניט. מעברה הדרום-מערבי בתי מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות.
- בדרום-מזרח:** דרך הציונות 24, בניין הבנוי בקיר משותף עם הבניין, נשוא חוות הדעת. מעברו הדרום-מזרחי דרך מעבר להולכי רגל המקשרת את דרך הציונות עם רחוב גרניט.



4. תאור הבניין

- הבניין הנו הכניסה הצפון-מערבית מס' 22 במבן בן 2 כניסות (דרך הציונות 22 ו-24). הגישה הנה מרחוב גרניט.
 - בניין בן 3 קומות, כולל קומת קרקע. בכל קומה 2 יח"ד. סה"כ 6 יח"ד.
 - קומת קרקע: 2 דירות גן בנות 4 חדרים, הכוללות יציאה לחצר בחזית לדרך הציונות. שטח כל דירה 87 מ"ר ברוטו.
 - קומה א': 2 דירות בנות 3.5 חדרים ומרפסת שמש חזיתית לדרך הציונות. שטח כל דירה 101 מ"ר ברוטו.
 - קומה ב': 2 דירות בנות 3.5 חדרים + זכות לבניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. שטח כל דירה 87 מ"ר ברוטו.
- בבניין אין מעלית.

5. מצב תכנוני

5.1 "מצב תכנוני קודם"

תכנית שינוי מתאר אפ/1380.1. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מיום 31.07.88.

קו בניין (מ')			גודל יח"ד מרבי	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי		
8.0 או ע"פ תשריט	5.0 או ע"פ תשריט	5.0 או ע"פ תשריט	110 מ"ר	מגורים ג'

- תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע.
- תינתן אפשרות לבניית יחידות הדיור בבניין בשלבים:
 - שלב א': 75 מ"ר.
 - שלב ב': 90 מ"ר.
 - שלב ג': 110 מ"ר.
- תותר יציאה לגג מהדירות בקומה עליונה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

5.2 "מצב תכנוני חדש"

החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999. מטרת ההחלטה הנה תוספת של 45 מ"ר שטחי שרות לבנייה רוויה לכל יח"ד. תוקף ההחלטה, בין היתר, הנו לתכנית אפ/1380.1.

6. מצב משפטי

חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

7. השומה

גורמים ושיקולים

7.1 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.99, לתוספת של 45 מ"ר שטחי שרות בבנייה רוויה.

7.2 נשוא חוות הדעת הנו דרך הציונות 22, שכונת "גבעת הסלעים", ראש העין. בניין מגורים בן 3 קומות כולל קומת קרקע. בבניין 6 יחיד, 2 יחיד בכל קומה. אין מעלית. הכניסה לבניין מרחוב גרניט.

הבניין הנו חלק ממבנן בן 2 כניסות, דרך הציונות 22 ו-24.

7.3 חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

7.4 בסיס חוות הדעת נערך עפ"י גישת ההשוואה לנכסים בסביבה, ביעוד למגורים בבנייה רוויה.

7.5 היטל ההשבחה נחלק לשניים:

תוספת זמינה: אפשרות לבנייה מיידית - סגירת מרפסות פתוחות, הרחבה בדירות גן.
תוספת לא זמינה: בנייה אפשרית בתחום קווי הבניין, המותנית בבנייה בקומות שמתחת.

לאור האמור לעיל, היטל ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999 הנו כמפורט בנספח החישובים, המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

המועד הקובע: 08.04.1999.

מצ"ב: נספח חישובים - 1 עמודים.

בכבוד רב,



שי ידלין
שמאי מקרקעין, M.B.A., כלכלן



בוֹעַז וְכוֹלְדֵר
שמאי מקרקעין

תפוצה: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין, גבי ארזה פינצ'וק - מנהלת מחלקת בניין עיר.

נספח חישובים לחוות דעת 1298

בנייה רוויה - מגורים ג'

בהצמדה ל- 10.10.2001

היטל השבחה ל- 1 מ"ר		תוספת שטחי שירות
תוספת לא זמינה	תוספת זמינה	
₪ 157	₪ 261	25-1
₪ 113	₪ 188	45-26

למועד הקובע

היטל השבחה ל- 1 מ"ר		תוספת שטחי שירות
תוספת לא זמינה	תוספת זמינה	
₪ 150	₪ 250	25-1
₪ 108	₪ 180	45-26

מועד קובע: 08.04.1999