



ז' בסבת תשנ"א
24 בדצמבר 1990

לכבוד:

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.

הנדון: אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים
חלקה 656 גוש 17,267- מ"ר
ח' מחלקה 90 גוש 6646- 7,420 מ"ר

1. נתבקשתי ע"י מינהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א, לחוות דעה לגבי הפרשי ערך קרקע כאשר מתבצעת אחוד וחלוקה של החלקות שבנדון, כאשר השטחים היחסיים של החלקות נשמרים לאחר הפרשה של חטיבת קרקע (משתי החלקות) שתשכס בסך הכל ב- 2,567 מ"ר, ותיועד לשטח ציבורי פתוח (הרחבת הגינה הסמוכה).

סיכום:

מבחינת זכויות במקרקעין בתכנית נשמרים היחסים בין המצב הקיים, למצב המוצע. ואין תשלומי איזון כלשהם וגם בחתימתם שהפרשה לשטח ציבורי פתוח, הינה במסגרת הפרשות של 40% משטחי חקקה מקוריות, שניתן לבצע ללא תמורה.

2. על הקרקע בחלקות הנדונות קיימים 4- מבנים המוחזקים ע"י חוכרים לדורות, ששקצתם נרשמו בפנקסי המקרקעין על חלקה 656 בגוש 6636. החוכרים לדורות על חלקה 90 בגוש 6646 טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין, וכפי שזמנר לי במינהל מקרקעי ישראל האחד והחלוקה המוצעים הינם בכדי לאפשר השלמת הרישום והיינו לרשום את החוכרים המחזיקים בחלקה (הנוכחית) 90, בגוש 6646.

3. כאשר בדקתי אם חל שינוי בשווי הזכויות של החוכרים המחזיקים כתוצאה מביצוע האחד וחלוקה הנדונים הגעתי למסקנה - תוצאה:

א. אין שינוי מהותי בחזקה של חוכר כל שהוא וטובות התנאה מהמבנים הקיימים לא חל שינוי למעט אפשרות רישום של חלק מהחוכרים.

2334
מ/א

6/8/92
מ/א
6.8.98



ב. מבחינת שווי זכויות החכירה לדורות לא חל שינוי בשווי, דהיינו בתמורה שעשוי לקבל חוכר לדורות לגבי שווי החזקה של הדירות.
(בשווי העירוני יש עדיפות לדירות הרשומות בפנקסי המקרקעין. ברם מבחינת מחיר שעשוי לקבל חוכר המוכר את זכויותיו כאשר קיים חוזה ותום לחכירה לדורות ללא רישום בפנקס המקרקעין, המשמעות הינה קטנה מאחר והרישום הפנימיים בקס"ל-ממ"י הינו רשום בגוף ציבורי ממלכתי ולא ניכר שינוי משמעותי בתמורה).

ג. לדעתי אין הפרשי ערך בשווי היחסי המצדיק תשלומי איזון במקרה זה בשים לב:

1. מיקום הבנינים והחזקה נשאים בעינם.
2. אין שינוי פסי כל שהוא בשטחים, דהיינו השטחים המבונים והפתוחים נשאים בעינם ולכן לא חל יתרון ו/או חסר בערך המבנים המוחזקים חנ"ל.

ד. לדעתי לחוכרים הרשומים הנ"ל לא נגרם כל שינוי מהותי בחזקתם שממנה נובע ערך המקרקעין, השינוי היחיד שיהיה, הינו שהרשות המקומית תחזוק רצועה של שטח ציבורי פתוח, שהינו כיום שטח פרטי פתוח.

ה. לגבי הקטע ששטחו כ- 383 מ"ר מחלקה 656 עלית עומד בנין - חלק ממבנה בחלקה 90 חנ"ל:

בשטח זה קיימת חזקה של חוכרים לדורות (מתבעלים* קס"ל) מאז שהוקמו המבנים במצב זה אין ערך כלכלי. לגבי החוכרים הרשומים של חלקה 656.
במצב החדש נרשמת קרקע פנויה וריקה שהווה חלק מהרכוש המשותף (לכל חזקה של גורם אחר), ולדעתי מבחינת שווי שוק של מקרקעין: אין שווי זכויות חכירה לדורות של שטח רכוש משותף כפוף לחזקה (עם מבנים) עולה על שטח פרטי פתוח הרשום כרכוש משותף.

הריני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בחוות דעתי זו והיא נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית.



הערות

1. מר. נ. נ. נ. מנהל מחוז ת"א מ.מ.י.
2. מר. ר. ר. ר. אדריכלית מחוז ת"א מ.מ.י.
3. מר. יוסי חט ארצי מייפני ומדידות מחוז ת"א מ.מ.י.

[illegible]

[illegible]

גזע-ניחול ומידע בקרקען ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____

יחידה

יחידה