







יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן  
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

6. המצב התכנוני

להלן פרוט תכנית בנין עיר החלה על המקרקעין נשוא איחוד וחלוקה:

תכנית ש/1453

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 27/2/13 בי.פ. 6554

להלן יעודי קרקע בנכס הנדון:

קומות ביחס לכניסה הקובעת		זכויות בניה			יח"ד	שטח	יעוד	מגרש
מתחת	מעל	שירות תחת	שירות עילי	עיקרי				
1	6	300	960	2,655	24	2,545	אזור מגורים ב'	1
1	6	300	960	2,655	24	2,121	אזור מגורים ב'	2
1	8	350	1,920	5,310	48	4,522	אזור מגורים ב'	3
1	6	250	960	2,655	24	2,514	אזור מגורים ב'	4
1	6	360	1,040	2,850	26	2,395	אזור מגורים ב'	5
						154	שצ"פ	24
						130	שצ"פ	25
						642	חניון	20
						330	שביל	43
						4,244	דרך	42
		1,560	5,840	16,125	146	19,597		סה"כ

חניה: על פי התקן

שטח חלחול: לפחות 15% משטח המגרש

מחסן דירתי: 6-10 מ"ר/יח"ד בקומת המרתף או בקומת הקרקע.

דירות קטנות: 20% מיח"ד תהינה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות)

בניה ירוקה: המבנים יעמדו בדיני הבניה הירוקה התקפים ליום הוצאת היתרי בניה

מבואת כניסה: בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ'



(1) השטחים במדידה גרפית ע"י עורך התכנית



**יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן**  
**ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין**

**7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - 353-0342311**

**7.1 כללי**

התכנית הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ביחס לכל תחום התכנית

**7.2 מטרת התכנית**

תכנון מתחם מגורים מחדש.

בניית 3 מגדלי מגורים במקום 5 מבנים קיימים, כך שיתקבל מתחם רציף אחד ושטח פתוח וירוק לרווחת הדיירים בין המבנים.

התכנית מרחיבה דרך קיימת לצורך חיבור השכונה לכביש אורך הנמצא ממזרח לתכנית.

**7.3 עיקרי הוראות התכנית**

(א) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

(ב) שינוי מספר הקומות המירבי המותר לבניה מ- 6-8 קומות מעל לכניסה הקובעת ל- קרקע + 17 קומות + קומת גג.

(ג) התרת מחסנים בקומות המגורים.

(ד) תוספת יח"ד : מ- 146 יח"ד ל- 186 יח"ד

(ה) שינוי בקווי הבנין.

(ו) תוספת 2,403 מ"ר עיקרי.

(ז) הרחבת דרך.

**7.4 זכויות והוראות בניה**

קומות ביחס לכניסה הקובעת		זכויות בניה (מ"ר)				סה"כ כמות יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	יעוד	מגרש
		תת קרקעי		על קרקעי					
תת קרקעי	על קרקעי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
1	18	520		2,107	6,176	62	4,365	אזור מגורים ג'	101
1	18	520		2,106	6,176	62	5,060	אזור מגורים ב'	102
1	18	520		2,107	6,176	62	3,775	אזור מגורים ג'	103
							292	שצ"פ	201
							331	שביל	601
							887	דרך מוצעת	401
							643	חניון	301
							84	דרך מאושרת	501
		<u>1560.0</u>	<u>0.0</u>	<u>6320.0</u>	<u>18528.0</u>	<u>186.0</u>	<u>15,437</u>		<u>סה"כ</u>

שטח מרפסות : על פי הוראות מעבר

מבואת כניסה : בגובה שלא יפחת מ-6 מ'

מחסן דירתי : 6-10 מ"ר/יח"ד בקומת המרתף או בקומת הקרקע או בקומות המגורים

דירות קטנות : 20% מיח"ד תהינה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות)

חניה : לפי תקן 1.5 חניות/יח"ד

שטח חלחול : לפחות 15% משטח המגרש





8. מצב משפטי

8.1 רישום

פירוט חלקות ובעלים ע"פ נסחי רישום מתאריך 19/4/16 :

שם חוכר	שם בעלים רשום	שטח החלקה (מ"ר)		חלקה	גוש
		חלק נכלל באיחוד וחלוקה	בשלמות		
	מדינת ישראל	334	344	130	12611
	מדינת ישראל	2,697	3,778	131	12611
	מדינת ישראל	12,406	23,568	132	12611
	<u>1 בעלים</u>	<u>15,437</u>	<u>27,690</u>		<u>סה"כ</u>

8.2 הסכם חכירה

על פי חוזה חכירה מהווך שנחתם בתאריך 2/11/15 בין רמ"י (להלן: "המחכירה") לבין רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החוכר"), הוחכרו מגרשי המגורים בתנאים העיקריים שלהלן:

המוחכר: מגרשים 1-5 בתכנית ש/1453

תקופת החכירה: 98 שנים

מטרת החכירה: מגורים 146 יח"ד

היעוד: מגורים ב'





9. גורמים שיקוליים ועקרונות באומדן השווי

באומדן שווי הנכסים הנדונים ב - 2 המצבים התכנוניים - הובאו בחשבון הגורמים השיקולים והעקרונות שלהלן:

כללי

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לענין חלוקה שלא בהסכמה.

שווי מצב נכנס

9.2 שווי המצב הנכנס הינו שווי הקרקע ערב אישור תכנית 353-0342311, דהינו, 5 מגרשים ביעוד מגורים ב' בשטח כולל של 14,097 מ"ר .

9.3 שווי מגרשי הבניה הרוויה בתכנית המאושרת הוערכו בשיטת ההשוואה על בסיס תוצאת מכרז רמ"י בנכס הנדון.

9.4 שווי כל אחד ממגרשי ההקצאה חושב בהתאם לפרמטרים שלהלן: יעוד, שטח, כמות יח"ד, כמות זכויות בניה, צפיפות, כמות קומות, מיקום, מרווח בין בנינים, צורת מגרש.

9.5 שטח המגרשים על פי מדידה גרפית ממוחשבת.

שווי מצב יוצא

9.6 שווי המצב היוצא הינו שווי הקרקע לאחר אישור תכנית 353-0342311, דהינו, 2 מגרשים ביעוד מגורים ג' + מגרש ביעוד מגורים ב', בשטח כולל של 13,200 מ"ר .

9.7 שווי מגרשי המגורים בתכנית המאושרת הוערכו בשיטת ההשוואה על בסיס תוצאת מכרז רמ"י במתחם הנדון למגדלי מגורים.

9.8 שווי כל אחד ממגרשי ההקצאה חושב בהתאם לפרמטרים שלהלן: יעוד, שטח, כמות יח"ד, כמות זכויות בניה, צפיפות, כמות קומות, מיקום, מרווח בין בנינים, צורת מגרש.

9.9 שטח המגרשים החדשים - על פי מדידה של מודד מוסמך.







יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן  
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין

11. חישוב שווי מגרשים המגורים במצב נכנס על פי תכנית ש/1453

שווי מגרש	שווי מתואם ל-1 מ"ר דירתי	שווי בסיסי ל-1 מ"ר דירתי	מקדם כולל	מקדם צורה	מרווח בין בנינים	מקדם צפיפות	מקדם מיקום				כמות יח"ד לדונם	כמות קומות	כמות ז.ב. דירתי	כמות יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
							סה"כ	הנדסי	שב"צ	שצ"פ						
₪ 6,532,000	₪ 2,202	₪ 2,350	0.937	0.980	1.000	1.012	0.945	0.950	0.970	1.025	9.430	6	2,967	24	2.545	1
₪ 7,070,000	₪ 2,383	₪ 2,350	1.014	1.000	1.000	0.989	1.025	1.000	1.000	1.025	11.315	6	2,967	24	2.121	2
₪ 13,822,000	₪ 2,329	₪ 2,350	0.991	1.000	1.000	0.997	0.994	1.000	0.970	1.025	10.615	8	5,934	48	4.522	3
₪ 7,221,000	₪ 2,434	₪ 2,350	1.036	1.000	1.000	1.010	1.025	1.000	1.000	1.025	9.547	6	2,967	24	2.514	4
₪ 7,635,000	₪ 2,395	₪ 2,350	1.019	1.000	1.000	0.994	1.025	1.000	1.000	1.025	10.856	6	3,188	26	2.395	5
₪ 42,280,000	₪ 2,350					1.000					10.357		18,023	146	14.097	סה"כ

12. חישוב שווי מגרשי ההקצאה

שווי מגרש	שווי מתואם ל-1 מ"ר דירתי	שווי בסיסי ל-1 מ"ר דירתי	מקדם כולל	מקדם צורה	מרווח בין בנינים	מקדם צפיפות	מקדם מיקום				כמות יח"ד לדונם	כמות קומות	כמות ז.ב. דירתי	כמות יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
							סה"כ	הנדסי	שב"צ	שצ"פ						
₪ 15,024,000	₪ 2,171	₪ 2,200	0.987	0.980	1.035	0.974	0.999	0.975	1.000	1.025	14.204	18	6,920	62	4.365	101
₪ 15,361,000	₪ 2,220	₪ 2,200	1.009	0.980	1.035	0.990	1.005	1.000	0.980	1.025	12.253	18	6,920	62	5.060	102
₪ 15,328,000	₪ 2,215	₪ 2,200	1.007	0.990	1.035	0.959	1.025	1.000	1.000	1.025	16.424	18	6,920	62	3.775	103
₪ 45,713,000	₪ 2,200										14.091	18	20,760	186	13.200	סה"כ







13. הצהרות

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

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



19/04/2016

תאריך



294

מספר רישיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין





**טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים**

לתכנית מתאר מקומית 353-0342311

תשלומי איזון	מצב יוצא								מצב נכנס										נתוני המקרקעין			מס' סדורי			
	בעל הזכויות	שווי יחסי	שווי המגרש בשלמות	כמות יח"ד	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המוקצה (מ"ר)	מס' מגרש מוקצה	מס' מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	שטח המגרש הנכלל בתכנית (מ"ר)	כמות יח"ד	יעוד המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות	מגרש	שיעבודים או זכויות אחרות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר	שם בעלים רשום	שטח החלקה (מ"ר)		בשלמות	חלק נכלל בתכנית	גוש
0 ₪	0 ₪	32.866%	15,024,000 ₪	62	אזור מגורים ג'	100.000%	4,365		101	15.449%	6,532,000 ₪	2,545	24	אזור מגורים ב'	100%	1	520039959	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	מדינת ישראל	12,406	23,568		132	12611	1
0 ₪	0 ₪	33.603%	15,361,000 ₪	62	אזור מגורים ב'	100.000%	5,060		102	16.722%	7,070,000 ₪	2,121	24	אזור מגורים ב'	100%	2	520039959		מדינת ישראל				132	12611	2
0 ₪	0 ₪	33.531%	15,328,000 ₪	62	אזור מגורים ג'	100.000%	3,775		103	32.692%	13,822,000 ₪	4,522	48	אזור מגורים ב'	100%	3	520039959		מדינת ישראל				132	12611	3
										17.079%	7,221,000 ₪	2,514	24	אזור מגורים ב'	100%	4	520039959		מדינת ישראל				132	12611	4
										18.058%	7,635,000 ₪	2,395	26	אזור מגורים ב'	100%	5	520039959		מדינת ישראל	2,697	3,778		131	12611	5
																	520039959		מדינת ישראל				132	12611	6
0 ₪	0 ₪	0.000%	0 ₪		שצ"פ	100.00%	292		201	0.000%	0 ₪	154		שצ"פ	100%	24			מדינת ישראל				132	12611	7
0 ₪	0 ₪	0.000%	0 ₪		שביל	100.00%	331		601	0.000%	0 ₪	130		שצ"פ	100%	25			מדינת ישראל				132	12611	8
0 ₪	0 ₪	0.000%	0 ₪		דרך מוצעת	100.00%	887		401	0.000%	0 ₪	642		חניון	100%	20			מדינת ישראל				131	12611	9
0 ₪	0 ₪	0.000%	0 ₪		חניון	100.00%	643		301	0.000%	0 ₪	330		שביל	100%	43			מדינת ישראל	334	344		130	12611	10
0 ₪	0 ₪	0.000%	0 ₪		דרך מאושרת	100.00%	84		501	0.000%	0 ₪	84		דרך	100%	42			מדינת ישראל				131	12611	11
0 ₪	0 ₪	100.00%	45,713,000 ₪	186			15,437			100.00%	42,280,000 ₪	15,437	146							15,437	27,690				סה"כ

19/04/2016

תאריך

294

מספר רשיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין

