

4017440 (20)

(5)

משרד הפנים
מחוז מרכז
28.01.2009
נתקבל
תיק מס':



אסף לוי

שמאות מקרקעין וייעוץ נדל"ן

הערכת נכסים, תכנון מס, השבחת וניהול נדל"ן

י"ד תמוז תשס"ח
17 יולי 2008

טבלת הקצאות ולוח איזון

תכנית יד/מק/6156 ב'

גוש 6692	חלקי חלקות 8, 9, 15
גוש 6693	חלקי חלקות 61
גוש 6729	חלקי חלקות 45, 44, 19, 35, 36, 38, 57-59
	חלקות בשלמות 11, 24-25, 37

ועדה מקומית יהוד
 אישור תכנית מס' י.א.ז. 56126
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בבישיבה מס' 2008/1 מיום 12.7.08
 ממונה על המחוז יו"ר הוועדה



רח' הנרקיס 7 רעננה 43522, טל. 03-6095091, פקס. 03-6095004, נייד 052-3696169



1. מטרת חוות הדעת

התבקשתי ע"י חב' א. דורי – חברה לעבודות הנדסיות בע"מ להכין טבלת הקצאה ואיזון לתכנית יד/מק/6156 ב' בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתכנית יד/מק/6156 ב' חל במתחם הקרקע כדלקמן:

6692	בגושים:	חלקי חלקות	8, 9, 15
6693		חלקי חלקות	.61
6729		חלקי חלקות	.44, 38, 36, 35, 19, 45, 57-59
		חלקות בשלמות	.37, 25, 24, 11

חלק מהתכנית אינו מסומן לאיחוד וחלוקה.

2. מתחם האיחוד וחלוקה

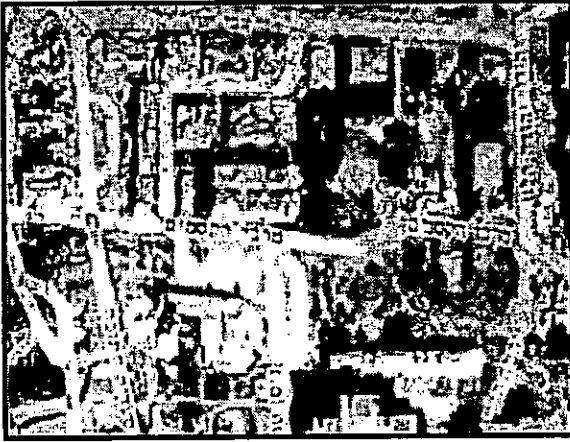
שטחו הכולל של מתחם האיחוד וחלוקה : 16,159 מ"ר.
שטח באיחוד וחלוקה : 13,731 מ"ר. השטח באיחוד וחלוקה כולל שני מתחמים ; מזרחי ומערבי.
התכנית מציעה חילופי שטחים בין שני המתחמים באופו שבו שני מגרשי בניה למגורים "עוברים" מהמתחם המזרחי למתחם המערבי.
הנכס הנשום : חטיבת קרקע המיועדת במצב מוצע בשני המתחמים ל- 314 יח"ד.
שטח מיועד למגורים באיחוד וחלוקה - 3,545 מ"ר.
מיקום : יהוד, רח' יהודה הלוי ממזרח רח' צבי ישי מצפון.
זכויות הבעלות במתחם רשומות ע"ש : רשות הפיתוח¹ ובעלים שונים הרשומים במסגרת בית משותף בחלקה 11 המהווה את מגרש 128 לפי תב"ע יד/6156. למגרש 128 האמור הוקצו 4 מגרשי תמורה (להלן : מגרשי המגורים בתכנית האיחוד והחלוקה), כפי שנמסר לי במסגרת פינוי בינוי, חברת א.דורי צפויה להרשם כבעלים בחלק מהמתחם לאחר השלמת עסקת קומבינציה עם בעלי מגרש 128 האמור (חלקה 11 בגוש 6729).

ביקור אחרון במתחם נערך ע"י החתום מטה ביום 3.12.2007

¹ החלקות הרשומות ע"ש רשות הפיתוח ביעוד מגורים קיבלו כהקצאה בתכנית יד/6156 מגרשים אחרים, חלקות אלה אמורות להרשם ע"ש בעלי הקרקע הפרטיים = בחלקה 11 גוש 6729.

3. תאור המתחם ותאור תת המתחם

3.1 תאור המתחם



המתחם הנשום ממוקם במרכז העיר יהוד. שטח התכנית תחום ברחובות יהודה הלוי ממזרח, רחוב צבי ישי מצפון. תכנית יד/6156 חלה על המתחם שבנדון. הגישה למתחם מצפון, מרחובות צבי ישי ויהודה הלוי.

ממערב לחטיבת הקרקע בניה רוויה המהווה את לב העיר יהוד, מצפון רחוב צבי ישי ממזרח בניה רוויה ישנה.

הפיתוח הסביבתי במתחם חלקי.

הרחובות במתחם: צבי ישי, יהודה הלוי הינן דרכים סלולות באופן חלקי עם מדרכות ותאורת רחוב. פני השטח מישוריים.

להלן תמונת חלק מהמבנה הבנוי בחלקה 11 גוש 6729 המיועד לפינוי בינוי (מגרש 128 לפי תבייע יד/6156).

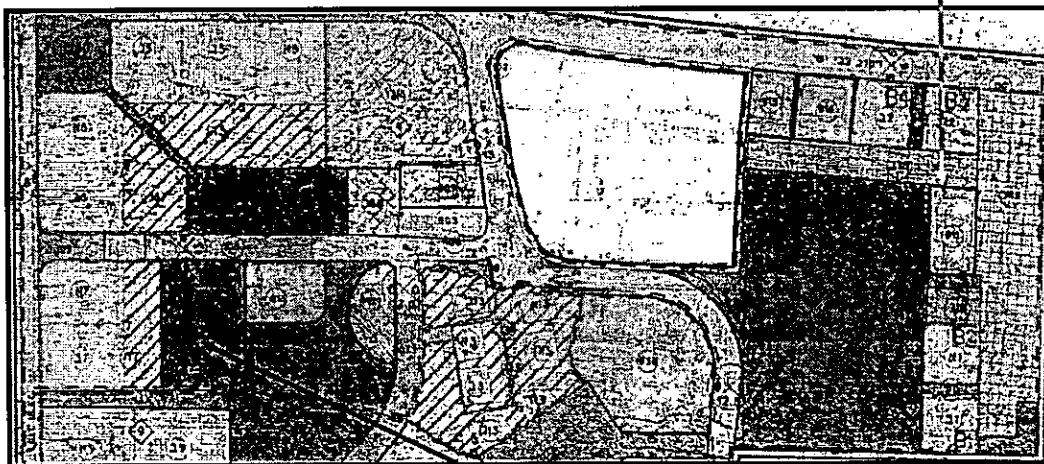


3.2 תאור המתחם

שטחה של תכנית ד/מק/6156' כולל שני מתחמי "קו כחול", להלן תאורים:

3.2.1 המתחם המזרחי - מסומן בקירוב בחץ בצבע תכלת:

המתחם ממוקם בקרן הרחובות יהודה הלוי וצבי ישי, המתחם כולל יעודי קרקע סטטוטוריים כדלקמן:
מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, חניון ו- אזור מגורים מיוחד²
על המתחם שבנדון פזורים מבנים בבניה קלה, סככות, מבנים למגורים ומבנה עיקרי הכולל 42 יח"ד.
כפי שנמסר לי, חלק המבנים מוחזקים ע"י פולשים ואו דיירים מוגנים.
במצב התכנוני הקיים המתחם מיועד להקמת בתי מגורים, מבנים בני 13-15 קומות הכוללים 200 יח"ד.
במצב התכנוני החדש המתחם מיועד להקמת בתי מגורים, מבנים בני 13-15 קומות הכוללים 100 יח"ד.



3.2.2 המתחם המערבי - מסומן בקירוב בחץ בצבע אדום:

המתחם פונה בחזית צפונית לרחוב.

השטחים הכוללים במתחם הינם כדלקמן:

מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, חניון ו- אזור מגורים מיוחד³
על המתחם שבנדון פזורים מבנים בבניה קלה, סככות, מבנים למגורים ומבנה עיקרי הכולל 42 יח"ד.
כפי שנמסר לי, חלק המבנים מוחזקים ע"י פולשים ואו דיירים מוגנים.
במצב התכנוני הקיים המתחם מיועד להקמת בתי מגורים רבי קומות (מגרשים א' + ב' שאינם נכללים באיחוד
החלוקה), ובמצב התכנוני החדש המתחם מיועד להקמת בתי מגורים רבי קומות, מבנים בני 13-15 קומות הכוללים
114 יח"ד נוספות במגרשים א', ב'.

² יעוד שאינו לפי מבא"ת

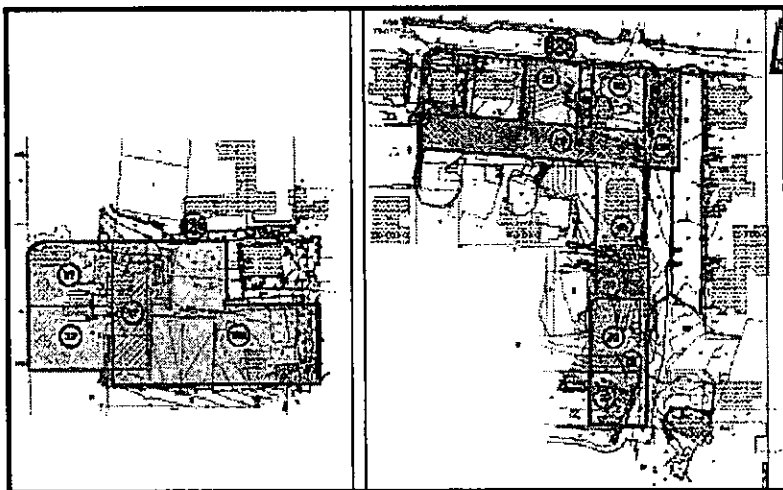
³ יעוד שאינו לפי מבא"ת

בקשות להיתר בניה

בתיקי בנין קיים, בין היתר, היתר בניה להקמת מבנה טורי הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע שה"כ 42 יח"ד. מאחר ובמצב הקודם ובמצב החדש המבנים אינם תורמים לשווי המקרקעין, חוות הדעת להלן איננה כוללת פירוט של המבנים הקיימים בהיתר ושלא בהיתר ואיננה כוללת פירוט של היתרי הבניה שניתנו למקרקעין.

4. מצב תכנוני

4.1 מצב קודם



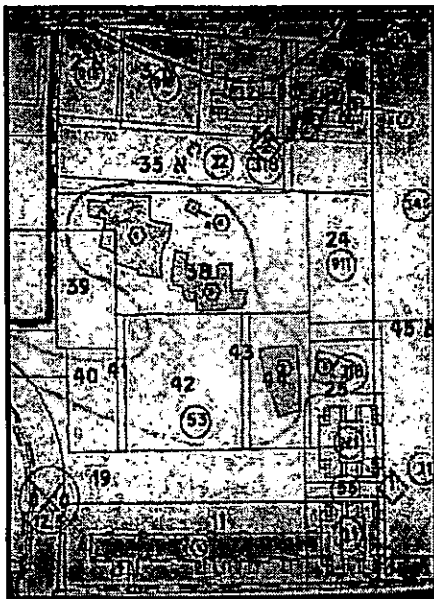
תכנית יד/6156 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מסויים משטחה ובכל שאר השטחים מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. שטח התכנית הינו כ- 151 דונם. טבלת האיזון שבשומה זו עוסקת בחלק מסויים אשר שטחו 16,159 מ"ר אשר השטח שבתחומו מיועד לאזור מגורים מיוחד, מבני ציבור, שצ"פ וחניון.

עפ"י הוראות התכנית, מימוש זכויות הבניה בכל 4 המגרשים לבניה מותנה בהסכמת 85% מהדיירים.



אזור מגורים מיוחד:

סך שטח בניה לבנין במ"ר				מס' קומות	מס' יח"ד	מס' בנין	שטח	מס' מגרש
מתחת לקרקע		מעל הקרקע						
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
למטרות: מחסנים + חניה + חדרים טכניים	100	2,200	5,500	ק'13+ג	50	א'1	849	1
	100	2,200	5,500	ק'13+ג	50	ב'1	849	
5,300	200	4,400	11,000		100	סה"כ למגרש		
למטרות: מחסנים + חניה + חדרים טכניים	100	2,200	5,500	ק'13+ג	50	א'2	917	2
	100	2,200	5,500	ק'13+ג	50	ב'2	930	
5,300	200	4,400	11,000		100	סה"כ למגרש		



עפ"י תשריט הפיננסיים עולה כי מגרשים 1 ו-2 (בטבלה) מהווים את מגרשי התמורה כנגד פינוי מבנים 1 (המהווה בית המגורים העיקרי הכולל 42 יח"ד), 3, 6, 7, 17-א'.

4.2 מצב חדש

תכנית יד/מק/6156'ב - לפני

הפקדה

מטרות התכנית - שינויים בשטח הכלול בתחום התכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כדלקמן:

א. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ב. עריכת שינויים במיקום יעודי הקרקע ובקווי בנין, ללא שינוי סך שטח המגרשים.

ג. הגדלת מסי' הקומות בכל בנין במגרשים א'8 ו-8ב' מ-13 קומות + קומת גג ל-15 קומות, לפי סעיף 62(א) לחוק, ובתנאי שהגובה המירבי לא יעלה על +86 מ' אבסולוטי.

ד. הגדלת מסי' יח"ד בכל בנין במגרשים א'8 ו-8ב' מ-50 יח"ד ל-57 יח"ד, לפי סעיף 62(א) לחוק, בלא שינוי בסה"כ השטח הכולל של שטחי הבניה המותרים, למעט תוספת שטחי שרות ליח"ד הנוספות.

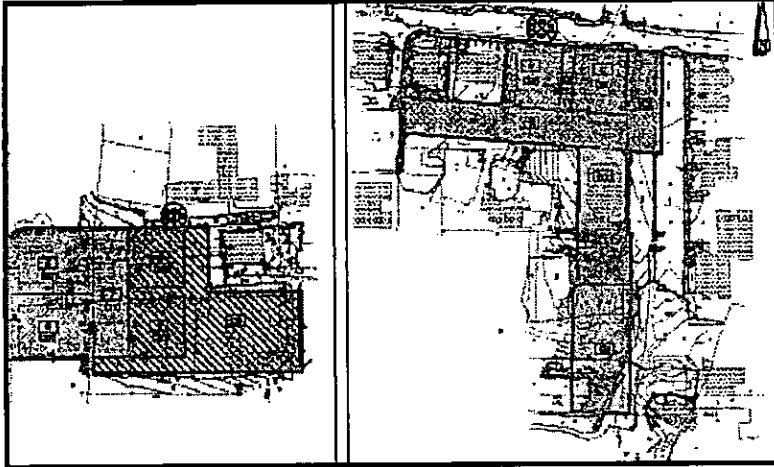
ה. העברת זכויות בניה כוללות ממגרשים א'2 ו-2ב' למגרשים א'8 ו-8ב'.

ו. הקמת חניונים תת קרקעיים למגורים מתחת לחניונים עליים ומתחת לשצי"פים.

ז. שינוי שלבי ביצוע לשטחים הציבוריים.

התכנית מגדילה את מסי' יח"ד ל-314.

שאר השימושים כגון ש.צ.פ., מבני ציבור וחניון נשאר עפ"י יד/מק/6156.





אזור מגורים ד' 3

מספר קומות	מספר יח"ד		תכנית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מנהט/מזרחי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	15 ק'י	57	75	12039	2995	100	2744	6200	849	1(א8)	מגורים ד' 3
2	15 ק'י	57	75	12039	2995	100	2744	6200	849	2(ב'8)	
2	+ 13 ק.ג	50	70	9850	2650	100	2300	4800	917	3(א'2)	
2	+ 13 ק.ג	50	70	9850	2650	100	2300	4800	930	4(ב'2)	

- * שטח עיקרי מתחת לקרקע למטרות: ח. כושר, מועדון בריאות ו/או בריכת שחיה בלבד.
- ** שטח שרות מתחת לקרקע למטרות: מחסנים + חניה + חדרים טכניים. ח. כושר/מועדון בריאות.
- *** תוספת שטחי שירות עקב הגדלת מסי יח"ד, תוספת 2 קומות, שינוי שטחי הממ"דים ותוספת שטחי חניה.
 200 מ"ר = 4 מ"ר X 50 יח"ד לממ"דים.
 84 מ"ר = 12 מ"ר X 7 יח"ד לממ"דים.
 160 מ"ר = 2 קומות X 80 מ"ר "גרעין" ל-2 קומות נוספות.
 345 מ"ר = 1.5 X 7 X 32.85.

הוראות נוספות

- א. יותרו העברת שטחי שרות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע או להיפך, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. יותרו הסבת שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- ג. ניתן יהיה לנייד ממגרש למגרש כולל הזכויות העיקריות והשרות, ללא שינוי סך הזכויות במגרשים א'8, ב'8, א'2, ב'2.

תנאי להיתר בניה

- א. למגרשים א'2 ו- ב'2 – עפ"י תכנית יד/6156 סעיף 21.
- ב. למגרשים א'8 ו- ב'8 – הריסה בפועל של בניינים קיימים מסי 1 ו-3 (עפ"י נספח פיננסיים)



לפי תכנית פינניים שהינה נספח מחייב לתכנית יד/6156 וסעיף 21(1)(ו) בתכנית יד/6156.

שלבי ביצוע לשטחים ציבוריים

בשונה מהכתוב בתב"ע יד/6156 סעיף 29 - שלבי ביצוע לשטחים ציבוריים, להלן טבלת המטלות למגרש חדש
א'8 ו-ב'8 ולמגרשים מאושרים א'2, ב'2, א'7 ו-ב'7.

מס' מגרש	פינניים	דרכים (לפי מגרשים)	שצ"פ (לפי מגרשים)
2 (א'2, ב'2)	ראה סעיף 7.1 (א) בתכנית.	ב'18	55
א'8, ב'8	ראה סעיף 7.1 (א) בתכנית זו.	18 ג' (ביצוע כשצ"פ)	54 – החזר לעיריה של עלויות ביצוע שצ"פ זה שבוצע על ידה. ביצוע בפועל של השצ"פ מעל החניון הציבורי בקונטור החניון, בחלק השצ"פ במגרש 52.*
7 (א'7 ו-ב'7)	ראה נספח פינניים בתכנית יד/6156	108	בחילוף להקמת שצ"פ 52 בשלמות, יבוצע בחלק הנותר של שצ"פ 52 (לאחר הורדת השטח הציבורי מעל החניון הציבורי) ובנוסף יבוצע שצ"פ במגרשים ישנים א'1 ו-ב'1 ושצ"פ מס' 56.**

* עלויות הביצוע יוחזרו ע"י העיריה.

** מגרש מס' 7: הזוכה במגרש מס' 7 במכרז ממ"י שלם לעיריה את עלויות הביצוע של חלק השצ"פ במגרש 52, שבוצע ע"י היזם כמגרש א'8, ב'8.



5. עקרונות השומה

5.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

5.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפני חלוקה</u>		<u>המצב לאחר חלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד	=	שווי כל מגרש תמורה בנפרד
-----		-----
שווי כל המגרשים		שווי כל מגרשי התמורה

6. תבחינים לשווי

6.1 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתית באזור.

6.2 מחירי נכסים דומים באזור.

6.3 לצורך עריכת טבלת האיזון קבעתי כי שטחי הצבור, במצב קיים ובמצב מוצע ירשמו מתחת לקו.

6.4 המבנים והסככות הקיימים אינם תורמים לשווי המקרקעין במצב קיים ובמצב מוצע.



6.5 מצב קיים

- < השימוש היעיל והטוב הינו ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית יד/6156 במצב הקיים פלישות ושימושים בחלקות שאינן הומוגניות.
- < הובא בחשבון כי מימוש זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם יתאפשר בתנאי של הסכמת לפחות 85% מדיירי המבנה שעל מגרש ב'.
- < התייחסתי לשטח ברטו רשום של כל חלקה (ללא התייחסות לשטחים שהופקעו מכל חלקה לפי סעיף 19 אם היו כאלו).

6.6 מצב מוצע

- < השימוש היעיל והטוב הינו ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית.
 - < לקחתי בחשבון כי סה"כ שטחי המגרשים ביעודים השונים לא השתנה בין המצב הקודם לבין המצב המוצע.
- 6.7 המועד הקובע לשומה הינו מועד הכנתה.
- 6.8 שווי הקרקע הוערך בהתאם לגישת ההשוואה - The Sale Comparison Approach.
- 6.9 ההערכה חושבה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב וראו שעבוד בשני מצבי התכנון.
- 6.10 לקחתי בחשבון כי בתכנית קיימים 42 בעלי זכויות (חלקה 11) הזכאים לכל יחידות התמורה למגורים בתכנית המוצעת יד/מק/6156.

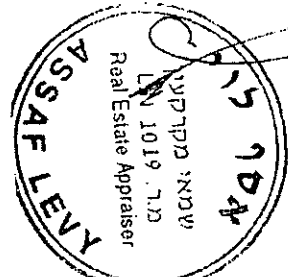
7. לוח האזון וההקצאה

בעלי חלקה 11 בגוש 6729 צריכים להרשם כבעלי מגרשים א', ב', א' ו- ב' לפי תביעה יד/6156. הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הקצאה זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

ועל זאת באתי על החתום,

אסף לוי
שמואל מקרקעין





קט"מ	שטח	סוג נכס	שטח יבשה	שטח מים	סוג	דירה	מס' חוק	שטח מיועד	מס' רישום	תאריך רישום	מצב	שטח יבשה	שטח מים	סוג	דירה	מס' חוק	שטח מיועד	מס' רישום	תאריך רישום	מצב	שטח יבשה	שטח מים	סוג	דירה	מס' חוק	שטח מיועד	מס' רישום	תאריך רישום	מצב		
1,244,000	28,284%	57	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817
1,244,000	28,284%	57	31	מס' חוק	111	819	28,315	31	מס' חוק	111	819	28,315	31	מס' חוק	111	819	28,315	31	מס' חוק	111	819	28,315	31	מס' חוק	111	819	28,315	31	מס' חוק	111	819
1,244,000	28,284%	57	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817
1,244,000	28,284%	57	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817	28,315	31	מס' חוק	111	817

הנתונים הם תוצאה של תהליך ערכתיות המבוסס על נתונים שונים, ומטרתם להעריך את הערך המשוער של הנכס, והם אינם מהווים חוות דעת על המצב האמיתי של הנכס, או על יכולתו להכנס לטובתו.
הנתונים אינם מהווים חוות דעת על המצב האמיתי של הנכס, או על יכולתו להכנס לטובתו.
הנתונים אינם מהווים חוות דעת על המצב האמיתי של הנכס, או על יכולתו להכנס לטובתו.

שטח: 984
מס' חוק: 1019