

טבלאות שומה, התצאה ואיזון לתכנית רצ"ת/9/42
גוש 3928, ראשון לציון

קודר איזון	פרטי המגורים המוקצאים				הגורמים				הלקוחות				שמות הפועלים ובעלי החברות												
	שורי יחסי	מספר יחיד מוקצאות למגורש	מספר יחיד במגורש	יעוד	שטח המגורש במ"ר	מס'י מגורש	שורי יחסי	יעוד	תקנים בבעלות מנהל	שטח רשום (שטח דירת) במ"ר	מס'י תלקח אח"כ תלקות משעה	כתובת													
תשלומי איזון	0.27028	19.46	72	אזור מגורים ג' מיוחד	1,865	1	0.27028	אזור מגורים ג'	3	16	701	342	רתי' חברון היישי מס'י 3 ראשלי"ע	נאמן דניאל ת.ו 0517467											
				5					16																
				5					16																
0.14284.5	10.285	72	אזור מגורים ג' מיוחד	1,865	1	0.14284.5	אזור מגורים ג' עם חזית מסתחית	230	6,096	762	366	רתי' חברון היישי מס'י 3 ראשלי"ע	נאמן דניאל ת.ו 5174677												
			690					6,096																	
			690					6,096																	
0.14284.5	10.285	72	אזור מגורים ג' מיוחד	1,865	1	0.14284.5	אזור מגורים ג' עם חזית מסתחית	755	7,620	762	366	רתי' חברון היישי מס'י 3 ראשלי"ע	נאמן מרדכי ת.ו 0517468												
			690					6,096																	
			690					6,096																	
0.21056	15.16	72	אזור מגורים ג' מיוחד	1,865	1	0.21056	אזור מגורים ג' עם חזית מסתחית	1	1	500	343	רתי' חברון היישי מס'י 1 ראשלי"ע	נאמן דניאל ת.ו 3518987												
			347					2																	
			255					3																	
1.0000	72.00					0				2,467			עיריית ראשון לציון												

אוכלוסייה
שומאי מקרקעין

1.12.2009
 רצ"א 4291

תכנית מס' רצ"א/42/91

נספח א' - פרטי ונערכת שווי החלוקת הרשומות מבוטחת זכויות הבניה המוקנות

שווי אקווילנטי במ"ר	מקדם שווי אקו'	מספר קומות	שטחי בניה עיקריים במ"ר	אחוזי בניה עיקריים	מספר יח"ד לפי 12 יח"ד לדונם נטו	שטח ביעוד לדרך	שטח ביעוד מגורים או ממורים וחזית מסחרית במ"ר	שטח ייעוד	שטח החלוקה במ"ר	מס' חלוקה
665.5*	1.00	4 + חדרי גג, ע"ע. (המבנה בטי בית משותף בן 3 קומות)	665.5	137.5%	6	20	484	אזור מגורים ג'	504	341
975.85	1.00	4 + חדרי גג, ע"ע.	975.85	145.0%	8	28	673	אזור מגורים ג'	701	342
760.4	1.05	4 + חדרי גג, מעל חזית מסחרית	724.2	170.0%	5	74	426	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	500	343
1,031.58	1.13	4 + חדרי גג, מעל חזית מסחרית	912.9	170.0%	6	225	537	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	762	366
3,827.21			3278.45		25				2,467	ס"ה

*לא כולל שווי הבניה בחלקה.

יוזב"ד
 שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1

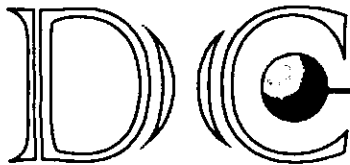
1.12.2009
ראו 4291

נספח ב' - זכויות הבניה במגרש מס' 1

שטח שירות תת-קרקעי במי"ר	שטח שירות עלילי במי"ר	שטח עיקרי במי"ר	מספר קומות	מס' יח"ד במגרש	ייעוד	שטח במי"ר	מס' מגרש
5,500	3,500	8,372	18 + חדר' גג, ע"ע. קומות מחסנים ו-3 קומות מרתף	72	אזור מגורים ג' מיוחד	1,865	1

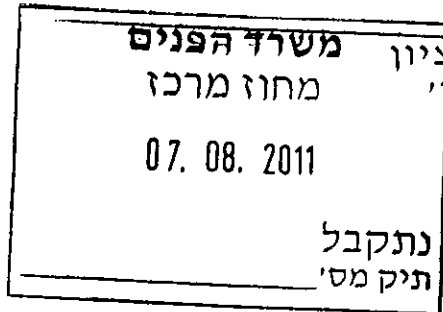
יורל בונט
שמארי תמקדקיעין

עמוד 1 מתוך 1



1.12.2009

ש/5601/2



לכבוד
הועדה המקומית ראשון לציון
לידי גבי מירי ישראל, אדו"ר
מנהלת אגף התכנון
עיריית ראשון-לציון

ג.א.נ.,

יוכל דנוס
שמאי מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

אסתר כהן
שמאית מקרקעין

Ester Cohen
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

מוטי דיאמנט
כלכלן חקלאי
ושמאי מקרקעין

Motry Diamant
B.S.C. AGR & Real
Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס
שמאית מקרקעין

Debby Sendyk-Habas
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב
שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

ירון להט
שמאי מקרקעין

Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

רועי אייל
שמאי מקרקעין

Roey Eyal
Real Estate Appraiser



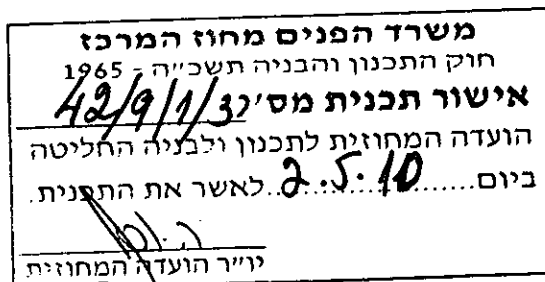
הנדון: עקרונות ושיקולים לעריכת טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית רצ/42/9/1, איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, חלקות 341-343 ו-366 בגוש 3928, רח' הרצל, מונטיפיורי והברון הירש, ראשון-לציון.

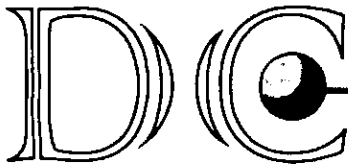
להלן העקרונות והשיקולים לעריכת הטבלאות בנדון. הטבלאות כוללות: טבלת הקצאות ראשית, נספח א' להערכת שווי החלקות הרשומות/המקוריות ונספח ב' - זכויות הבניה במגרש החדש. הטבלאות ערוכות בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009 וכן, הן ערוכות בהתאם לתקן 15 של מועצת השמאים, שאושר ביום 2.4.08.

1. תחום האיחוד והחלוקה החדשה שבתכנית

1.1. התכנית כוללת חלקות 341 - 343 ו-366 בגוש 3928 בשלמות. השטח הכולל הוא 2,467 מ"ר.

1.2. הבעלויות בחלקות רשומות ע"ש בעלים פרטיים בלבד. הבעלויות שצויינו בטבלה הן על פי נסחי רישום מיום 26.11.09.





2. העקרונות הקבועים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה נקבע כלהלן:-

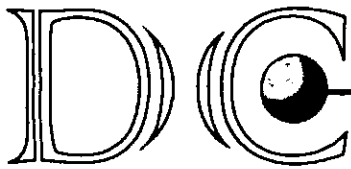
"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

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

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה שווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את הפרש".





3. העקרונות הקבועים בתקן מס' 15 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה

א. רקע כללי

- (1) מדובר ב- 4 חלקות רשומות על שמות בעלים פרטיים, אשר בשלוש מהן קיימים בתים ומבנים שאינם מהווים הניצול הטוב והיעיל ביותר ואילו החלקה הרביעית מס' 341, עליה קיים בית משותף המכיל 6 דירות מאוכלסות.
- (2) הועדה המקומית החליטה כי במתחם הנ"ל של 4 החלקות יקום פרוייקט בינוי משותף אחד שיכיל 72 יח"ד בינוי של 18 קומות מעל מרתף חניה וקומה מפולשת.
- (3) למעשה, לגבי חלקה 341 הנדונה, מדובר בתכנית פינוי ובינוי על כל מרכיביה ואילוציה, כולל פינוי הדיירים ושיכונם בדיוור זמני, הריסת המבנים, הקמת הבנין החדש והעברת הדיירים בעלי הדירות הרשומות כבית משותף אל דירות חדשות בבנין החדש.
- (4) לגבי שאר הבעלים של שאר החלקות, מדובר בעסקת קומבינציה רגילה בה מקבל הבעלים הרשום דירה או דירות חדשות מהיזם.

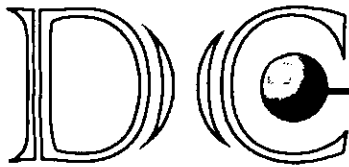
ב. המועד הקובע

מועד הכנתן של טבלאות ההקצאה והאיזון.

ג. ביקור במקרקעין

הביקור האחרון שנערך במקרקעין הוא 26.11.09.





ד. פרטי המקרקעין

כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון לגבי חלקות 341-343 ו- 366 בגוש 3928.
 גוש : 3928.
 חלקות : 341-343 ו- 366.
 שטח החלקות הכולל : 2,467 מ"ר.
 כתובת : רחובות הרצל, מונטיפיורי והברון הירש, ראשון לציון.
 תכנית : רצ/42/9/1 - מופקדת.
 מהות הנכסים : אזור מגורים ג' ואזור מגורים ג' עם חזית מסחרית ומבנה לפינוי ובינוי.
 שטח מגרש נטו : 1,865 מ"ר.
 זכויות : בעלות.

ה. תיאור המקרקעין

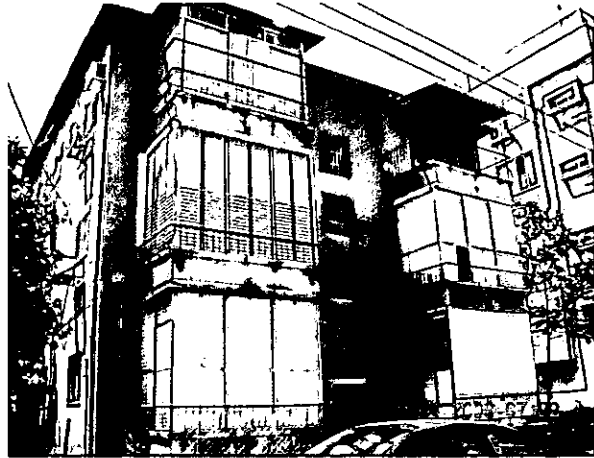
הנכסים הנדונים מהווים חטיבת קרקע הכוללת 4 חלקות, ששטחיהן והקיים עליהן כלהלן:-

מצב פיסי	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה
מבנה מגורים משותף בן 3 קומות הכולל 6 דירות. נבנה בתחילת שנות החמישים. חזית לרח' הברון הירש.	504	341
מבנה מגורים חד ודו קומתי, ישן. חזית לרח' הברון הירש	701	342
מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי, פינתי לרחובות מונטיפיורי והברון הירש.	500	343
מבנה נטוש חד קומתי. חזית לרח' הרצל.	762	366
	2,467	ס"ה



להלן תמונות הנכסים הנדונים :-

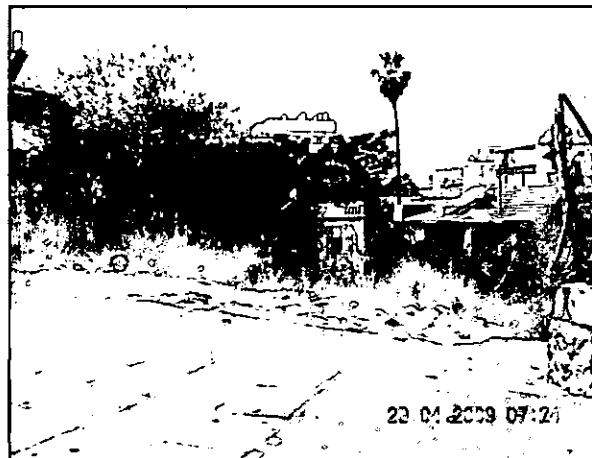
חלקה 341

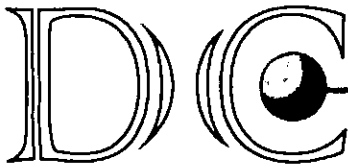


חלקה 343



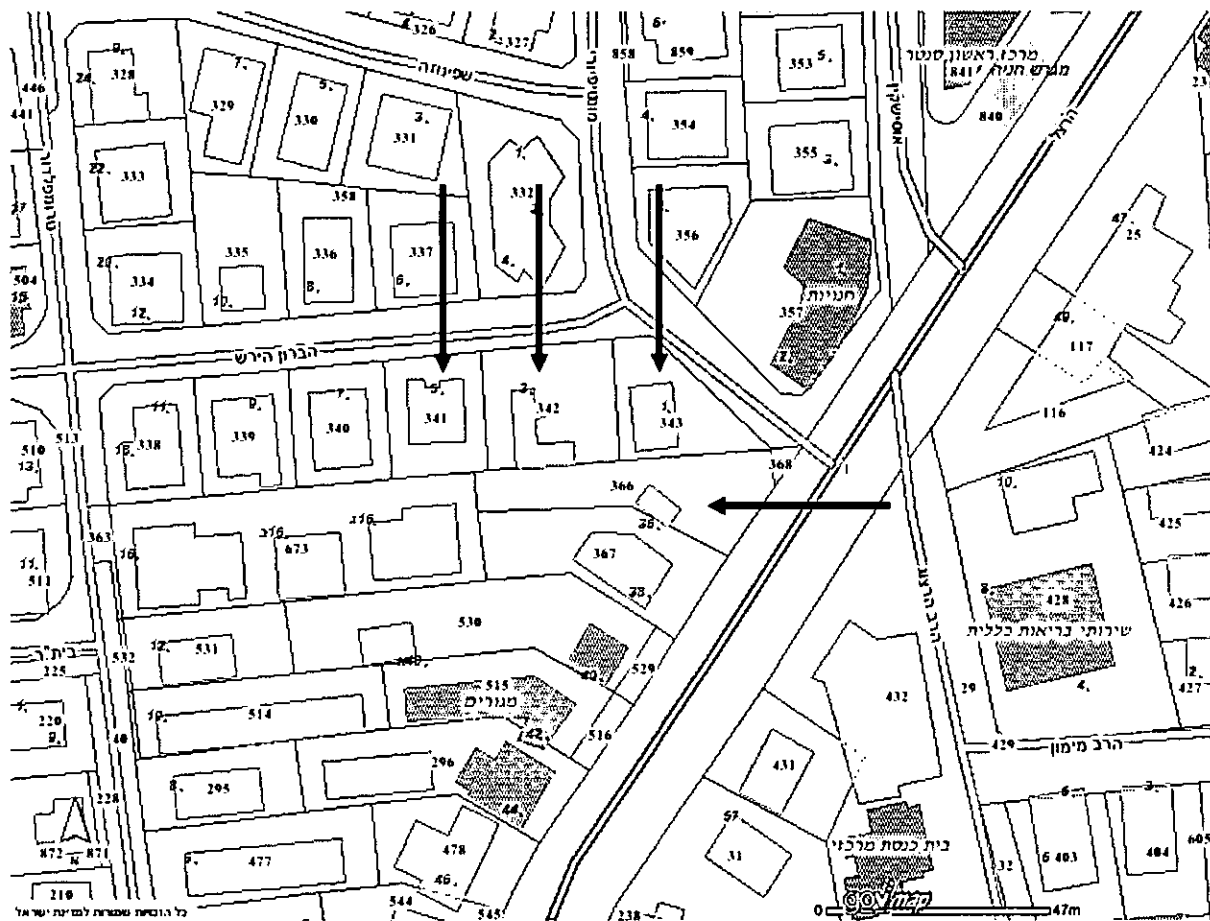
חלקה 366

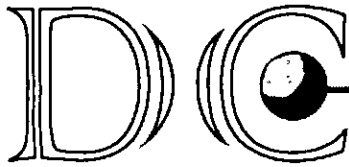




סביבת הנכסים מהווה שכונת "אברמוביץ", במרכז העיר ראשון לציון, הנתחמת מדרום ברח' תרמ"ב, ממזרח ברחוב הרצל, מצפון ברח' קרל נטר וממערב ברח' ז'בוטינסקי. סביבת הנכסים מאופיינת בבניה מעורבת חדשה וישנה למגורים. רחובות מונטיפיורי והברון הירש מהווים רחובות חד סטריים פנימיים בשכונה. רחוב הרצל מהווה רחוב מרכזי בעיר. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

להלן תרשים החלקות והסביבה :-





- (1) על חלקה 341 קיים בית משותף בן 3 קומות המכיל 6 דירות מאוכלסות, בבעלות פרטיים. הבית הוקם בשנות החמישים
- (2) על חלקה 342 ו- 366 קיימים מבנים ישנים ששימשו למגורים ולמחסנים ואשר הם מיועדים להריסה לטובת הפרוייקט החדש.
- (3) על חלקה 343 קיים בית מגורים מאוכלס, שהוקם בשנות החמישים ושאינו מהווה הניצול הטוב והיעיל ביותר של זכויות הבניה המוקנות.

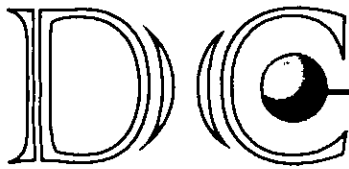
1. המצב התכנוני

(1) בסיס התכנון לחלקות הנדונות

זכויות	יעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה
רצ/1/1 ובנין קיים	מגורים ג'	541	341
רצ/1/1	מגורים ג'	701	342
רצ/1/1/ג	מגורים ג' וחזית מסחרית	500	343
רצ/1/1	מגורים ג' וחזית מסחרית	762	366

- (2) בהתאם לתכנית המתאר רצ/1/1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1646 מיום 30.7.70, ניתן לבנות באזור מגורים ג' 27.5% לקומה וב- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בס"ה - 110% בניה. בנוסף, ניתן לבנות מרפסות בשיעור 25% מהשטח המבונה.





באזור מגורים ג' וחזית מסחרית ניתן לבנות 40% בקומת הקרקע למסחר + 120% בניה בקומות עליונות למשרדים ולמגורים בתנאי שמעל קומת המגורים לא תהיה קומת משרדים. המידע לענין זכויות הבניה באזור מגורים ג' וחזית מסחרית נמסר על ידי מחלקת המידע של העירייה.

(3) **בהתאם לתכנית מתאר רצ/1/1/ג',** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2461 מיום 10.8.78, ניתן לבנות בחלקות הנדונות כלהלן:

חלקה 341 – אזור מגורים ג' בשטח מגרש מינימאלי בגבולות 450 – 620 מ"ר, ניתן לבנות 34.4% בניה בקומה וב- 4 קומות ע"ע, ס"ה 137.5% בניה בצפיפות של 8 יח"ד מירבי למגרש.

חלקה 342 – אזור מגורים ג' בשטח מגרש מינימאלי בגבולות 800-621 מ"ר, ניתן לבנות 36.25% בניה בקומה וב- 4 קומות ע"ע, ס"ה 145% בניה, בצפיפות של 12 יח"ד מירבי למגרש.

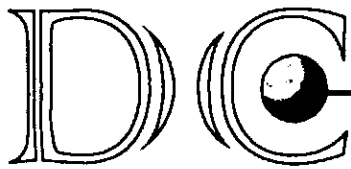
חלקות 343 ו- 366 – באזור מגורים מעל חזית מסחרית ניתן לבנות 30% בקומת קרקע ו- 35% לכל קומת מגורים או משרדים ובס"ה 170% בניה. מס' יח"ד מירבי למגרש – 16 יח"ד.

ניתן לבנות 4 קומות למגורים ומשרדים מעל לקומת קרקע מסחרית. קיים אישור לתשלום היטל השבחה בגין תכנית זו לבעלי חלקה 343.

(4) **בהתאם לתכנית רצ/1/1/9,** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2717 מיום 4.6.81, מסומנות החלקות הנדונות לאזור מגורים ג' ולאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית בתחום אזור תכנון מפורט ארכיטקטוני. זכויות הבניה הן בהתאם לתכנית רצ/1/1/1 ורצ/1/1/ג כאשר זכויות הבניה לחזית מסחרית כפי שהוגדר בתכנית רצ/1/1/ג עבור אזורים מסחריים.



התכנית מסמנת שטח לדרך מוצעת מתחום החלקות הנדונות לרחובות הרצל, מונטיפיורי והברון הירש.



(5) בהתאם לתכנית מתאר רצ/2000, שהופקדה בשנת 1984, נקבעה צפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו.

(6) בהתאם לתכנית מתאר רצ/1/1/ו', שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3378 מיום 11.9.86, רצ/1/1/ו'א' שפורסם למתן תוקף ב- י.פ. 3599 ביום 8.12.88 ותיקון רצ/1/1/ו'ב', שפורסם למתן תוקף ב- י.פ. 3814 מיום 13.11.90, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בכל אזורי המגורים, בשטח של 23.0 מ"ר ליח"ד בקומות העליונות. בבניינים חדשים נקבע כי שטח חדרי היציאה לגג יכלול בזכויות הבניה המותרות ובבניינים קיימים – שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים. כמו כן, הותרה בתכניות הקמת פרגולות בגג בשטח של עד 15.0 מ"ר.

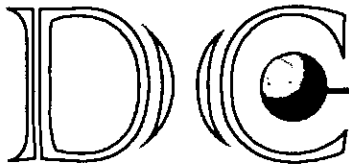
(7) בהתאם לתכנית מתאר רצ/1/1/ז', שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4106 מיום 29.4.93, ניתן לבנות גזוזטראות, מרפסות פתוחות, בשיעור של 15% מהשטח המבונה, בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית. כמו כן, הותרה הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. בנוסף, הותרה בניה מדורגת.

(8) בהתאם לתכנית מתאר רצ/מק/1/1/ז', שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4454 מיום 18.11.96, הוקנו שינויים בבינוי.

(9) בהתאם לתכנית מתאר רצ/מק/1/1/25, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4571 מיום 24.9.97, הוקנו הוראות בדבר בינוי מחסנים. באזור מגורים ג' תותר בניית מחסנים בגודל 6 מ"ר ליח"ד ועפ"י התנאים הרשומים בתכנית.

(10) בהתאם לתכנית שינוי מתאר רצ/מק/1/1/25, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4717 מיום 21.12.98, נקבעו קווי בנין והוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים א', ב', ג' ו- ד'.





(11) בהתאם לתכנית מתאר רצ/1/1/30, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5038 מיום 10.12.01, נקבעו הוראות בדבר בניית גגונים, במרפסת עליונה בבניה רוויה.

(12) בהתאם לתכנית רצ/1/1/י"ג, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5280 מיום 9.3.04, אושרו שטחי שירות.

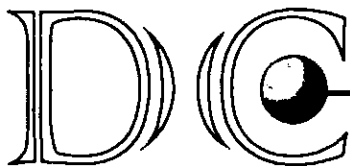
באזור מגורים ג' בשטח מגרש מינימאלי נטו שבגבולות 450-620 מ"ר ובגבולות 621-1000 מ"ר, הותרו 80% שטחי שירות עיליים (40% לקומת הקרקע ועד 15% לקומה) למטרת קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין.

כמו כן, הותרו 80% שטחי שירות תת קרקעיים ולמטרות חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת החשמל, מתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. בנוסף הערות מספר 1, 3, 6, 7 ו- 11.

באזור מסחרי בקומת הקרקע וביתר הקומות מגורים או משרדים, בשטח מגרש מינמלי נטו שבגבולות 500-800 מ"ר, הותרו 85% שטחי שירות עיליים (עד 25% לקומת מסחר או משרדים, עד 15% לקומת מגורים) למטרות: בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית. ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבניין, מעברים, מתקנים על הגג. בנוסף הערות מספר 1, 3, 4, 7, 9, 10 ו- 11.

(13) בהתאם לתכנית רצ/מק/1/1/34, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5285 מיום 24.3.04, אושרה נגישות לנכים למגורים בבניה רוויה.





רישוי (14)

חלקה 341 -

בהתאם לרישיון מס' 2456 מיום 3.9.1954 ניתן ל"קבוצת - הבונים" רישיון להקמת בית-מגורים בן 3 קומות בכל קומה 2 דירות המכילות 2 חדרים, הול, מטבח, חדרי אמבטיה, שירותים ומרפסות. 119.716 מ"ר לקומה.

חלקה 342 -

בהתאם לרישיון מס' 541 מיום 23.8.1944, ניתן רישיון לבנות דירה נוספת המכילה 3 חדרים - מטבח, שתי נוחיות בשתי קומות.

חלקה 343 -

בהתאם לרישיון מס' 2929 מיום 23.3.1950, ניתן היתר להקמת בית מגורים, הול, 2 חדרים וכל הנוחיות. שטח הדירה 75.02 מ"ר.

תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

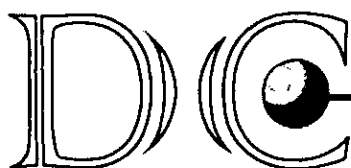
בהתאם לתכנית שינוי מתאר ומפורטת רצ/42/9/1 - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - שפורסמה להפקדה ב- י.פ. 5753 מיום 26.12.07 ושהועדה המחוזית החליטה על מתן תוקף בתנאים ביום 30.3.08, נקבע שטח של 1,865 מ"ר לאזור מגורים ג' מיוחד בו ייבנה מבנה אחד שיכלול 72 יח"ד. בנוסף, 347 מ"ר לדרך ו- 255 מ"ר לש.צ.פ.

שטחים עיקריים: 72 יח"ד x 115 מ"ר (100 מ"ר+15 מ"ר מרפסת מקורה) + חדרי גג ובס"ה = 8,372 מ"ר.

- שטחי הבניה העיקריים כוללים מרפסת מקורה לכל יח"ד בשטח 15 מ"ר.

אחוז בניה עיקרית - 448.99%.





שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כוללים: חניון, לובי, ח. מדרגות ומעלית, ממ"ק, מתקנים ומערכות טכניות ומחסנים לפי רצ/מק/1/1/25. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת כוללים: חניון ומחסנים לפי רצ/מק/1/1/25. הכל ע"פ תקנות חישוב השטחים ובמגבלת השטחים דלעיל. חדרי גג לפי רצ/1/1/1/א' על תיקוניה.

חניה: החניה תהיה ע"פ 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

בינוי: הבינוי המוצע הוא עקרוני בלבד. שינויים בבינוי לא ייחשבו לסטייה מהתכנית. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל המבנים הכלולים בתחום המגרש.

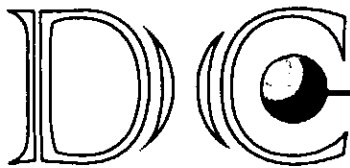
ח. המצב המשפטי

בהתאם לנסחי הרישום המצורפים בזה.

ט. עקרונות ושיקולים בהערכת שווי החלקות במצב הקיים/הנכנס

(1) העקרון הבסיסי בהערכת שווי החלקות במצב קיים הינו עקרון השימוש הטוב והיעיל ביותר שניתן לייחס לחלקות וכן, עקרון שווי השוק בין קונה ומוכר מרצון. העקרון השני הוא ביצוע אבחנה בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי, כאשר שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב נכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב יוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששוויין זה לתרומתם. במילים אחרות, בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתצבע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם.





(2) לגבי חלקה 341 בה קיימות 6 דירות בנויות ומאוכלסות, השימוש היעיל ביותר הינו כדירות בנויות, בתוספת זכויות בניה עודפות. לגבי חלקות 342, 343 ו- 366 זכויות הבניה המוקנות על פי תכניות שבתוקף הן השימוש הטוב והיעיל ביותר ולפיכך, הבניינים שבתחומן לא יובאו בחשבון.

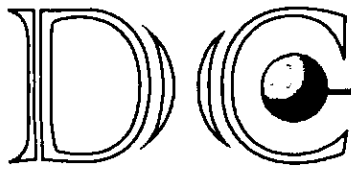
(3) לחלקה 342 שיעודה אזור מגורים ג', בה ניתן להקים מבנה מגורים בן 4 קומות, 145% בניה בס"ה, יוחס מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה אקויוולנטי = 1.0.

(4) לחלקה 343 שיעודה אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, בה ניתן להקים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית, 170% בניה, יוחס מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה אקויוולנטי של 1.05, בהתחשב שמדובר בבניה למגורים מעל מסחר וכי מדובר בחזית מסחרית חלקית לרחוב הרצל.

(5) לחלקה 366 שיעודה אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, בה ניתן להקים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית, 170% בניה, ניתן מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה אקויוולנטי של 1.13, בהתחשב שמדובר בחלקה צרה וארוכה, עם חזית מלאה לרח' הרצל ובניה למגורים מעל מסחר.

(6) לחלקה 341 שיעודה מגורים ג' ובה קיים בית משותף עם 6 דירות בנויות ומאוכלסות, הופעל העקרון שבתקן 15, כפי שהוסבר ופורט לעיל.





(7) התחשיב לחלקה 341 במחירים של היום הוא כלהלן:-

חלקה 341 בשטח 504 מ"ר רשום פחות 20 מ"ר לדרך.
אזור מגורים ג', לפי 12 יח"ד לדונם נטו = 6 יח"ד.
137.5% בניה x 484 מ"ר נטו = 665.5 מ"ר מבונה עיקרי.

שווי הבניה שעל חלקה 341 :-

- כ- 62 מ"ר ברוטו x 6 דירות = 372 מ"ר בנוי

- 372 מ"ר x 3,600. - ש"ח למ"ר בנוי - סך של 1,339,200. - ש"ח

(8) שווי החלקות כזכויות בקרקע+המבנה בחלקה 341

לפי שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי אקו' כולל שירות בסך של
3,400. - ש"ח למ"ר.

(1) שווי חלקה 341 = 665.5 מ"ר מבונה אקו'

2,262,700. - ש"ח קרקע = 3,400. - ש"ח x

1,339,200. - ש"ח בנינים = בתוספת שווי הבניה הקיימת =

3,601,900. - ש"ח ס"ה

(2) שווי חלקה 342 = 975.85 מ"ר אקו'

3,317,890. - ש"ח = 3,400. - ש"ח x

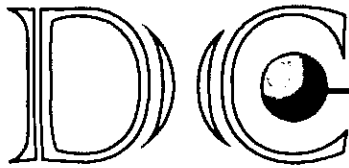
(3) שווי חלקה 343 = 760.4 מ"ר אקו'

2,585,360. - ש"ח = 3,400. - ש"ח x

(4) שווי חלקה 366 = 1,031.58 מ"ר אקו'

3,507,372. - ש"ח = 3,400. - ש"ח x





(9) מצב תכנוני חדש - מגרש חדש מס' 1

במגרש מס' 1 מתוכננות 72 יח"ד עם 8,372 מ"ר עיקרי, ז"א, כ- 116.28 מ"ר עיקרי ליח"ד בממוצע.

דהיינו, בערך אותם גדלים של מצב קודם, אלא שכאן מדובר בעלויות גבוהות יותר של בניה לגובה 18 קומות+מרתפי חניה לכל הדירות ולפיכך, ראוי לייחס לזכויות החדשות הפחתה של כ- 7%, ולהשתית את השווי על 3,250. ש"ח למ"ר מבונה קרקע.

3,250. ש"ח x 8,372 מ"ר עיקרי - סך של 27,209,000. ש"ח

פחות פיצוי לבניה הקיימת על חלקה 341, שהם

1,339,200 בחלוקה ב- 3,250. ש"ח למ"ר =

412.0 מ"ר, שהם 3.54 יח"ד - סך של 1,339,200. ש"ח

7,960 מ"ר = 68.46 יח'. נשאר לחלוקה סך של 25,869,800. ש"ח

(10) שווי זכויות קיימות וחלוקת יתרת הזכויות בין החלקות

חלקה	שווי זכויות בקרקע	בשטחי בניה שנותרו	ביח"ד שנותרו	ס"ה יח"ד מגיע	שווי יחסי מגיע באחוזים
341	2,262,700	1,542.93	13.27	*16.81	23.347
342	3,317,890	2,262.45	19.46	19.46	27.028
343	2,585,360	1,762.95	15.16	15.16	21.056
366	3,507,372	2,391.67	20.57	20.57	28.569
סה"כ	11,673,322	7,960.00	68.46	72.00	100.000

* כאמור, לחלקה 341 יתווספו זכויות של 3.54 יח"ד בגין שווי הבניה הקיימת.

ועל זאת באתי על החתום,

יובל דנוס
שמאי מקרקעין



רצ"ב: טבלאות איזון.
נסחי רישום.

