

דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

משרד הפנים
מחוז מרכז

3. 09. 2013

נתקבל
תיק מס'

יובל 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

דבי סנדיק-הבס
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

דורון נדב
שמאי מקרקעין
Doron Nadav
Real Estate Appraiser

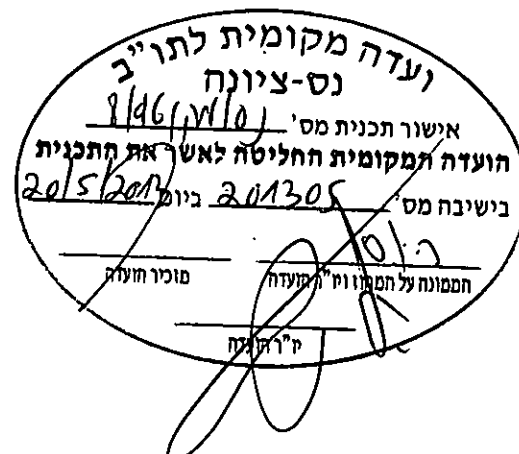
נספח לטבלת הקצאה

ואיזון

לתכנית מפורטת

נס/מק/8/96

נערך על ידי : אסתי כהן - שמאית מקרקעין





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

1.1.2012

1/11728

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת נס/מק/8/96

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מתכנית נס/מק/8/96 וזאת בהתאם לתכנית נס/96/3 המאושרת. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלק חלקות 83, 84. השטח בתחום איחוד וחלוקה 1,650 מ"ר. שטח התכנית בשלמות 8,908 מ"ר.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות הוא 1.1.2012.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכסים וצילום נערך ביום 3.11.2011 ע"י רועי אייל - שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 3641
ח. חלקות : 83, 84
ישוב : נס ציונה
ועדת התכנון : ועדה מקומית נס ציונה

5. תאור המקרקעין

חלקות 83, 84 מהוות כל אחת חלקה הבנויה מבנה דו-קומתי הכולל 4 דירות.

החלקות מהוות חלק משכונת יד אליעזר המיועדת להתחדשות עירונית.





6. מצב תכנוני

6.1. תכנית נס/96/3 מאושרת מיולי 2010. בהתאם לתכנית זו שונה יעוד חלקות 83, 84 במסגרת התחדשות עירונית ליעוד מגורים מיוחד. נקבע איחוד החלקות למגרש אחד עם זכויות בניה ל- 25 יחידות דיור בבינוי של 6 קומות + ק. קרקע + קומת גג. שטח עיקרי על קרקעי - 2,750 מ"ר שטח שירות 1,573 מ"ר. שטח עיקרי תת-קרקעי - 440 מ"ר. שטח שירות 2,350 מ"ר. השטח העיקרי של יח"ד ממוצעת הוא 110 מ"ר. יותר לבצע עד 30% מהדירות בבנין, בשטח שלא יקטן מ- 85 מ"ר. עד 3 קומות מרתף. התכנית קבעה תוספת זכויות בשיעור 10% בהוצאת היתר בניה במגרשים צמודים במועד אחד. כן קבעה גמישות תכנונית להעברת יחידות וזכויות בניה בין חלקות בכפוף לתנאים שנקבעו. התכנית קבעה בתנאים להיתרי בניה. סעיף 13.3 :- "איחוד וחלוקה: החלקות המוגדרות בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה, תאוחדנה ותחולקנה מחדש במסגרת של תכנית בסמכות ועדה מקומית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותרשומה לפי סעיף 125 לחוק". במסגרת התכנית מפרישות החלקות להרחבת דרך ויתרת השטח מיועד לאיחוד וחלוקה חדשה.

6.2. תכנון קודם - תכנית נס/96 בתוקף מ- 25.12.1987, קבעה יעוד לאזור מגורים א' 3. בינוי 2 קומות 30% בניה לקומה וסה"כ 60%. 4 יח"ד למגרש. חישוב אחוזי הבניה בכל שטח התכנית כולל מרפסות וחדרי מדרגות.

6.3. המבנים הנדונים מהווים חלק משכונת מגורים שנבנתה עוד קודם לתכנית נס/96. הבתים המשותפים נרשמו בשנת 1966. שטח דירה 37.57 מ"ר נטו.





7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת תכנית נס/מק/8/96 יישום הוראות תכנית נס/3/96 להתחדשות עירונית בשכונת יד אליעזר. חלקות 84,83 מקבלות את מגרש 583 + 584 במסגרת איחוד וחלוקה.
זכויות הבניה הן עפ"י תכנית נס/3/96.

8. המצב המשפטי

חלקה 83 היא בית משותף שנרשם בשנת 1966 בבעלות קרן קיימת לישראל. החכירות לבעלים פרטיים (פרט לתת חלקה 4 – ללא חכירה רשומה) שטח כל יחידת דיור 37.57 מ"ר נטו.

חלקה 84 היא בית משותף שנרשם בשנת 1966 בבעלות קרן קיימת לישראל חכירות לבעלים פרטיים. שטח כל יחידת דיור 37.57 מ"ר.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

העקרון באיחוד וחלוקה חדשה בהתחדשות עירונית המהווה "פינוי בינוי" הוא הקצאת הזכויות עפ"י הזכויות הרשומות כדירות ובהתחשב כי קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות. ככל שבוצעו הרחבות או שינויים, אינם מובאים בחשבון.
הבתים המשותפים רשומים כל אחד ב- 4 תתי חלקות המהווים דירות מגורים.
החלקות מאוחדות לבנין הכולל 25 יח"ד וכל יחידת מגורים מקבלת 1/8 חלקים במגרש החדש. כל היחידות שוות ערך.

10. ערכי השווי בתחום התכנית

ערכי השווי ליחידות הדיור החדשות הן - 350,000 ש"ח קרקע ליחידת דיור.



הצהרות .11

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

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

1.1.2012

תאריך

185

מספר רשיון

۱۵۵



חתימה

אסתר כהן

שם שמאית מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת נס/מק/8/96

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שוויי יחסי כ- %	מצב יוצא ביחיד	החלק במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש תמורה	שוויי יחסי כ- %	מצב נכנס ביחיד	חלקים בחלקה	שם החוכר (מס' תת חלקה) חלקים בתת חלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	יעיל דייזי (1) ת.ז. 072414618 - בשלמות	קרן קיימת לישראל	820	902	83	3641	1
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	נתן ששון ת.ז. ד/681771 - 1/2	קרן קיימת לישראל	820	902	83	3641	2
								נתן בדור (2) ת.ז. ד/681772 - 1/2						
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	גינטי עליזה ת.ז. 2258404 - 1/2	קרן קיימת לישראל	820	902	83	8641	3
								בן אבו ישראל ת.ז. 5848343 - 1/4						
								בן אבו (גינטי) עליזה (3) ת.ז. 2258404 - 1/4						
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	בשלמות (4)	קרן קיימת לישראל	820	902	83	3641	4



* התכנית מאוונת ללא תשלומי איזון

טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת נס/מק/8/96

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שווי יחסי כ- %	מצב יוצא ביחיד	החלק במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש תמורה	שווי יחסי כ- %	מצב נכנס ביחיד	חלקים בחלקה	שם החוכר (מס' תת חלקה) חלקים בתת חלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	יצחק קאמיל ת.ז. 065784035 - 1/2 יצחק נעימה (1) ת.ז. 068493998 - 1/2	קרן קיימת לישראל	830	948	84	3641	5
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	גרופי רחל (2) ת.ז. 05350629 - בשלמות	קרן קיימת לישראל	830	948	84	3641	6
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	מרדכי מרסל ת.ז. 759611/ד - 1/2 כהן פנינה (3) ת.ז. 054781802 - 1/2	קרן קיימת לישראל	830	948	84	3641	7
12.5	3.125	125/1000	1,650	583+584	12.5	1	38/152	קלמה יעקב ת.ז. 58615493 - 1/2 קלמה דליה (4) ת.ז. 59637314 - 1/2	קרן קיימת לישראל	830	948	84	3641	8
100%	25		1,650		100%					1,650	1,850	סה"כ		

* התכנית מאוזנת ללא תשלומי איזון

