

משרד הפנים  
מחוז מרכז

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

3. 10. 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-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

דורון נדב  
שמאי מקרקעין  
Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

נספח לטבלת הקצאה

ואיזון

לתכנית מפורטת

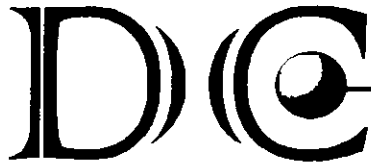
נס/מק/7/96

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
3. 12. 2013  
נתקבל  
תיק מס'

נערך על ידי : אסתי כהן - שמאית מקרקעין

ועדה מקומית לתו"ב  
נס-ציונה  
אישור תכנית מס' 7/96/מק/נס  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2010/2011 מיום 15/11/2010  
הממונה על קמח וז"ר רשעה  
סוכר הועדה  
יו"ר הועדה





1.1.2012

1/11724

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת נס/מק/7/96

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מתכנית נס/מק/7/96 וזאת בהתאם לתכנית נס/מק/3/96 המאושרת. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקי חלקות 77, 78 וחלק מחלקה 150 בגוש 3641. השטח בתחום איחוד וחלוקה 2,862 מ"ר. שטח התכנית בשלמות 7,572 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 3.11.11 ע"י רועי אייל - שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 3641  
חלקי חלקות : 77, 78 150  
ישוב : נס ציונה  
ועדת התכנון : ועדה מקומית נס ציונה

5. תאור המקרקעין

חלקות 77, 78 מהוות כל אחת מבנה מגורים דו-קומתי הכולל 8 יחידות כל אחד. חלקה 150 הינה חלק מחלקת דרך. 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 77, 78 במסגרת התחדשות עירונית ליעוד מגורים מיוחד. נקבעו זכויות בניה ל- 25 יחידות דיור לכל חלקה בבינוי של 6 קומות + ק. קרקע + קומת גג.

לכל חלקה שטח עיקרי על קרקעי - 2,570 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 ותרשמנה לפי סעיף 125 לחוק".

בהתאם לתכנית זו שטח הדרך מופרש מחלקות 78,77 בדרך של הפקעה. יתרת שטח החלקות נכלל באיחוד וחלוקה חדשה יחד עם חלק מחלקת דרך 150.

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 המיועדים לפינוי בינוי מהווים חלק משכונת מגורים שנבנתה עוד קודם לתכנית נס/96.

הבתים המשותפים נרשמו בשנים 1966, 1964.

שטח דירה בחלקה 44 מ"ר, 44.92 מ"ר.



-3-

**7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון**

מטרת תכנית נס/מק/7/96 יישום הוראות תכנית נס/3/96 להתחדשות עירונית בשכונת יד אליעזר. חלקה 77 מקבלת את מגרש 577 וחלקה 78 מקבלת את מגרש 578 לאחר הסדרת שטח באיחוד וחלוקה עם חלקה דרך מס' 150.

**8. המצב המשפטי**

חלקה 77 היא בית משותף שנרשם בשנת 1966 בבעלות קרן קיימת לישראל. חכירות לבעלי פרטיים (פרט לתת חלקה 8 – ללא חכירה רשומה) שטח כל יחידת דיור 44.92 מ"ר נטו.  
חלקה 78 היא בית משותף שנרשם בשנת 1964 בבעלות קרן קיימת לישראל. החכירות לבעלים פרטיים שטח כל יחידה 44 מ"ר נטו.

**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 שיש תוספות בניה, אינן מובאות בחשבון. הבתים המשותפים רשומים ב- 8 תתי חלקות המהווים דירות מגורים כל אחת 1/8 חלקים ברכוש המשותף במגרש.  
כל דירה תקבל 1/8 חלקים בזכויות החדשות במגרש.  
לא ראיתי סיבה להבחין בשווי בין שתי החלקות על שטחן וזכויות הבניה הדומות שהן מקבלות ולפיכך כל יחידת דיור בתכנית היא שוות ערך.  
חלק מחלקה דרך 150 משלים באיחוד וחלוקה חדשה את מגרש 578 כאשר שתי החלקות יחד מפרישות במקביל לדרך 140 מ"ר.

**10. ערכי השווי בתחום התכנית**

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



11. הצהרות

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



חתימה

אסתר כהן

שם שמאית מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת נס/מק/7/96

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שנוי יחסי % ב-	מצב יוצא ביחיד	החלק במגרש	שטח המגרש	מגרש תמורה	שנוי יחסי % ב-	מצב נכנס ביחיד	חלקים בחלקה	שם החוכר/ (מסי תת חלקה) חלקים בתת חלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	הירש אשר אלכסנדר ת.ז. 5214563 - 1/2	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	1
								הירש אילנה (1) ת.ז. 5012211 - 1/2						
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	ציצו עמליה (2) ת.ז. 071581581 - בשלמות	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3645	2
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	חבני עובדיה ת.ז. 3001438 - 1/2	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	3
								חבני רוזה (3) ת.ז. ג/1439 - 1/2						
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	אברהם שרון (4) ת.ז. 032327199 - בשלמות	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	4
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	מנשה זהר ת.ז. 057146961 - 1/2	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	5
								מנשה שושנה (5) ת.ז. 058270414 - 1/2						



אסתר כהן  
שכונת מקרקעין

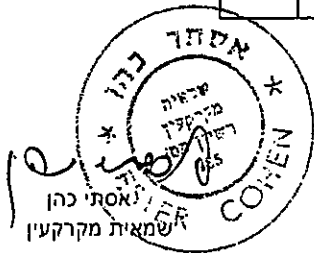
טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת נס/מק/7/96

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שווי יחסי %	מצב יוצא ביחיד	החלק במגרש	שטח המגרש	מגרש תמורה	שווי יחסי %	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
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	אליה עזרא ת.ז. 1/12 - 71069736  אספרון נבעה ת.ז. 4/12 - 71069744  יעקב שרה ת.ז. 1/12 - 51360410  אספרון נבעה (6) ת.ז. 6/12 - 71069744	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	6
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	טקיאר אבנר ת.ז. 1/2 - 05877713-7 טקיאר רחל (7) ת.ז. 1/2 - 02277050-7	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	7
6.25	3.125	45/360	1,545	577	6.25	1	45/360	(8) בשלמות	קרן קיימת לישראל	1,545	1,641	77	3641	8

אסתי כהן  
שמאית מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת נס/מק/7/96

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שווי יחסי % -ב	מצב יוצא ביחיד	החלק במגרש	שטח המגרש	מגרה תמורה	שווי יחסי % -ב	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
1.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	חורש ויקטור ת.ז. 1/2 - 4871676 חורש מדלין (1) ת.ז. 1/2 - 4747305	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	9
6.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	עזרא פואד ת.ז. 1/2 - 4995464 עזרא נורית (2) ת.ז. 1/2 - 7/449193	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	10
6.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	עבדו מאיר ת.ז. 1/14 - 4747304 עבדו יוסף ת.ז. 1/14 - 4747306 זמירה אליעזר ת.ז. 1/14 - 4747307 עובדיה נדיה ת.ז. 1/14 - 4747308 אשכנזי אילנה ת.ז. 1/14 - 5438028 חורש מדלין ת.ז. 1/14 - 4747305 עובדיה כרמלה (3) ת.ז. 8/14 - 5136092	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	11
6.25	3.128	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	חורש יוסף ת.ז. 1/2 - 022777635 חורש אושרת (4) ת.ז. 1/2 - 029450517	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	12
6.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	לביא גבריאל ת.ז. 1/28 - 043654490 לביא נחום ת.ז. 1/28 - 043654482	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	13





טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת נס/מוק/7/96

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
שויי יחסי %	מצב יוצא ביחיד	החלק במגרש	שטח המגרש	מגרה תמורה	שויי יחסי %	מצב נכנס ביחיד	חלקים בחלקה	שם החוכר / (מסי תת חלקה) חלקים בתת חלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
								גולדמן מרי ת.ז. 043654508 - 1/28 לביא אורי ת.ז. 043672385 - 1/28 לביא ציון ת.ז. 050280205 - 1/28 לביא יורם ת.ז. 056442296 - 1/28 לביא נחום ת.ז. 043654482 - 1/8 לביא גבריאל ת.ז. 043654490 - 1/8 גולדמן מרי ת.ז. 043654508 - 1/8 לביא אורי ת.ז. 043672385 - 1/8 לביא ציון ת.ז. 050280205 - 1/8 לביא יורם ת.ז. 056442296 - 1/8 לביא גבריאל (5) ת.ז. 043654490 - 1/28					13	
6.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	סבג גבריאל ת.ז. 6115875 - 1/2 סבג אסתר (6) ת.ז. 5326964 - 1/2	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	14
6.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	וייסמן ינקי יעקב (7) ת.ז. 056716830 בשלמות	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	15
6.25	3.125	1/8	1,317	578	6.25	1	1/8	מרדך אדמון ת.ז. 7241754 - 1/2 מרדך (רחמון) עמליה (8) ת.ז. 1/25456723 - 1/2	קרן קיימת לישראל	1,258	1,302	78	3641	16
העירייה מקבלת 140 מ"ר מהחלקות בדרך של הפקעה									עיריית נס ציונה	59	1,856	150	3641	17
100			2,862		100					2,862				

התכנית מאוונת ללא תשלומי איזון

