

20-49922

משרד הפנים
מחוז מרכז
3.07.2014
נתקבל
תק"מס'

תאריך: 29.05.2014

רח' הגר"א 11 רחובות 76310
טל. 08-9460871 פקס 08-9460871
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
TEL. 08-9460871 FAX: 08-9463620
E-mail: ormandan@012.net.il

טבלת איזון
אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
מתחם היקב נס ציונה

אורמאן דן, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ליטל שגב איטל, מהנדסת בנין ושמאית מקרקעין
ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
LITAL SHAGB, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

תשלומי איזון		מצב יוצא											מצב נכנס						נתוני מקרקעין						
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי	שווי יוצא	החלק במגרש	מסר יחידות	שטח במ"ר	מגרש התמורה	יעד	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם בעלים	שם החוכר הרשום	שווי יחסי	שווי נכנס	יעד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם בעלים	שם החוכר הרשום	שטח החלקה הכלל	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	חלקה	גוש	סידורי
אן	אן	84.1%	15,900	100.00%	53	4,605	100	מורס"ג	511794315		קקי"ל	יקבי נס ציונה (מסז דניאל)	84.1%	1,842	מורים מיוחד	4605/5475	511794315		קקי"ל	יקבי נס ציונה (מסז דניאל)	4,605	5,475	146	3641	1
אן	אן	6.6%	1,247	41.55%	4	870	101	מורס"ג	5105499		קקי"ל	טילון בע"מ	6.6%	145	מורים מיוחד	361.5/5475	5105499		קקי"ל	טילון בע"מ	361.5	5,475	146	3641	2
אן	אן	9.3%	1,753	58.45%	6			מורס"ג	500101761		קקי"ל		9.3%	203	מורים מיוחד	508.5/5475	500101761		קקי"ל		508.5	5,475	146	3641	3
		100%	18,900		63	5,475							100%	2,190							5,475				

ועל זאת באתי על החתום

דן אורמן
שמאי מקרקעין (מס' רשיון 221)



אורמאן דן
הנדסאן ושמאון מקרקעין בע"מ
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

עיריית נס-ציונה
אגף תחנודסה
26-06-2014
דואר נכנס
תועבר

76310 רחובות הגר"א 11
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

תאריך: 29.5.14

תיק מס': 3641/146



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

נס ציונה

א.נ.

טבלת איזון וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית מס' נס/מק/5/96 מתחם היקב

1. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות דעתי זו, הינה להכין טבלת איזון והקצאות לתכנית מס' נס/מק/5/96 לפי סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.

2. ביקור בנכס:

2.1 הביקור בנכס נעשה ביום 19.09.11 ע"י ליטל שגב-איטח-שמאית מקרקעין.

3. המועד הקובע:

3.1 המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון הינו להיום.

4. פרטי המקרקעין:

4.1 גוש 3641, נס ציונה.

חלקה 146 בשטח 5,475 מ"ר.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

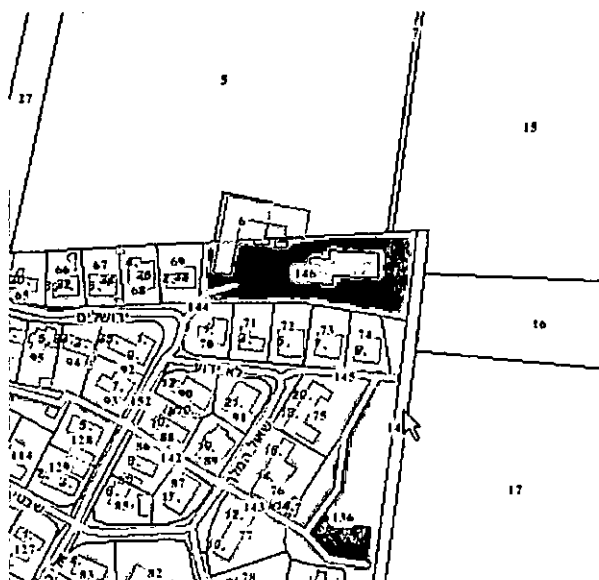
אורמן דן, מהנדס בנין ושמי מקרקעין
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמי מקרקעין
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמיית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 2 -



4.2. בהתאם לחוזה חכירה מקורי בין מ.מ.י לבין יקבי נס ציונה בע"מ הוכר ליקבי נס ציונה

בע"מ שטח של 4,825 מ"ר המורכב מ:

גוש 3641, חלקה מחלקה 146 - 4,605 מ"ר.

גוש 3634, חלק מחלקה 5 - 220 מ"ר.

סה"כ - 4,825 מ"ר.

4.3. בהתאם אישור זכויות מיום 7.11.12 אושרה העברת זכות השכירות מיקבי נס ציונה בע"מ

למעוז דניאל חברה קבלנית, בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס של רשות מקרקעי

ישראל מיום 24.2.14 רשומות הזכויות בחלקה 5 בגוש 3634 ו חלקה 146 בגוש 3641 ע"ש

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה.

4.4. בהתאם לחוזה חכירה בין מ.מ.י לבין טילון הוכר לטילון 1,350 מ"ר מתוכם שטח של

361.5 מ"ר (מדידה בקנה מידה ע"ג תשריט) בחלקה 146 בגוש 3641 ושאר השטח בחלקות 5

ו-6 בגוש 3634.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמיא מקרקעין
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמיא מקרקעין
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמיאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמיאות מקרקעין בע"מ
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 3 -

4.5 חלקה 146 הינה בבעלות קק"ל. מתוך שטח חלקה 146 בשלמות (5,475 מ"ר), 4,605 מ"ר בחוזה חכירה עם יקב נס ציונה בע"מ (מעוז דניאל בע"מ), 361.5 מ"ר בחוזה חכירה עם טילון ואילו 508.5 מ"ר הנותרים לא הוחכרו.

5. תיאור הסביבה:

- 5.1 במגרש נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של שכונת "יד אליעזר", בסמוך להתעקלות רחוב אלי כהן לכיוון רחוב ירושלים בנס ציונה.
 - 5.2 שכונת יד אליעזר ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של נס ציונה. השכונה נתחמת ע"י הרחובות מרגולין מדרום, נחשון ממערב, ושטחים פתוחים מצפון וממזרח. בשכונה בתים חד קומתיים ישנים ובניינים טוריים ישנים. בשכונה מרכז קהילתי וגני ילדים וכן מספר חנויות שכונתיות.
 - 5.3 המגרש נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפון מזרחי ביותר של השכונה. הגישה אל המגרש הינה באמצעות זכות מעבר במגרש פרטי ולא באמצעות דרך מאושרת. את המגרש גובלים מדרום מבנים טוריים דו קומתיים ובתים חד קומתיים, ממערב בית טורי דו קומתי, ממזרח ומצפון שטחים פתוחים. במגרש מבנה דו קומתי הבנוי על חלקה 146 ועל חלקה 6 בגוש 3642 אשר שימש את היקב של נס ציונה וכן רצפת בטון אשר שימשה ככל הנראה מבנה נוסף ומבנים נטושים הבנויים מפח.
- במגרש אדמת כורכר מישורית. המגרש מגודר בגדר רשת. צורת המגרש דמוית טרפז.

76310 רח' הגר"א 11 רחובות
 08-9463620 טל. 08-9460871 פקס.
 11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
 TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמיא מקרקעין
 ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמיא מקרקעין
 ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמיאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
 BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
 LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמיאות מקרקעין בע"מ
 REAL ESTATE APPRAISER LTD.

6. מצב תכנוני:

מצב תכנוני מאושר

6.1. תכנית מתאר מקומית נס ציונה מספר נס/96/3 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך

: 22.07.2010

בהתאם להוראות התכנית הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מגרש מספר 146 הממוקם

במתחם א', באזור מגורים א' ולגביו בין היתר, עולות הראות הבאות:

ס"ה"כ שטח לאזור (מ"ר)	קווי בנין (2), (3), (5)			מס' יח"ד (3)	שטחים מירביים (מ"ר) (1), (3), (4)				גובה מירבי לבנין (מ') (3), (6)	מס' קומות מירבי לבנין (2)	תכסית % מגרש	מס' מגרש 146
	אחורי	צדדי	קדמי		מעל מפלס 0.00		מתחת מפלס 0.00					
					מגרש לאזור	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	33	ק+6 קומת גג	
	5	3 (7.2)	5		57	990	5,358	6,270	3,552			

6.2. בהתאם לתוכנית מס' נס/מק/96/5 מתוכנן לחלק את חלקה 146 לשני מגרשים כמפורט

להלן:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות		
												עיקרי (8)	שרות (8)
מגורים ג'	100	4605	5,274 מ"ר	2,984 מ"ר	831 מ"ר	45,067 מ"ר	295%	13,596 מ"ר	851 מ"ר	159 מ"ר	996 מ"ר	568 מ"ר	
מגורים ג'	101	870	996 מ"ר	568 מ"ר	159 מ"ר	851 מ"ר	295%	2,574 מ"ר	851 מ"ר	159 מ"ר	996 מ"ר	568 מ"ר	

- ניתן להוסיף שטח הגזוזטראות המקורות לפי תקנות 2 ו-4 לחוק התכנון והבנייה בשטח של 12 מ"ר.
- השטח העיקרי של יח"ד ממוצעת בבניין הוא 110 מ"ר. יותר לבצע עד 30% מהדירות בבניין בשטח שלא יקטן מ-85 מ"ר.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ויח' דיור בין חלקות מבלי שהדבר יהיה שינוי לתכנית בתנאים האלה:
 - ההעברה נעשית בין חלקות הנמצאות באותו מתחם.
 - ההעברה מחייבת פרסום להתנגדויות.
 - ההעברה נעשית בין מבנים הנבנים ע"י אותו מבקש.
- גובה המבנים במטרים נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, ואינו כולל בליטות אנטנות ומתקנים טכניים.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 5 -

5. תותר בניית מרתפים צמודים לדירות גן עפ"י הוראות נס/1/2.ב. העברת זכויות אלה מעל מפלס הכניסה תהווה סטיה ניכרת.
6. קו בניין בקומה אחרונה יגדל ב-1 מ' מכל גבולות המגרש.
7. מס' קומות המרתף – עד שלוש. קו הבניין למרתף תניה – אפס.
8. בהתאם להוראות נס/1/2, נס/2/1.ב.
9. תוספת קומה תהווה סטיה ניכרת.
10. בתא שטח 100 מ"בנים – מבנה מס' 1 – ק+7+ק.ג.ג.
מבנה מס' 2 – ק+8+ק.ג.ג.

7. הזכויות בחלקה :

- 7.1 חלקה 146 כולה בבעלות ק"ל.
4,605 מ"ר מתוך החלקה הוחכרו ליקבי נס ציונה (מעוז דניאל בע"מ).
- 361.5 מ"ר מתוך החלקה הוחכרו לטילון.
- 508.5 מ"ר מתוך החלקה לא הוחכרו.

8. עקרונות השומה :

- 8.1 בהכנת טבלת איזון והקצאה הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:
 - 8.1.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - 8.1.2 שוויו של כל מגרש שיוקצה יהיה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
 - 8.1.3 לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

רח' הגר"א 11 רחובות 76310
טל. 08-9460871 פקס. 08-9463620
11 HAGRA ST., REHOVOT 76310
TEL. 08-9460871 FAX. 08-9463620

E-mail: ormandan@012.net.il

אורמן דן, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ברכה מאיר, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
ליטל שגב איטח, מהנדסת בנין ושמאית מקרקעין

ORMAN DAN, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
BRACHA MEIR, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER
LITAL ITTAH, CIV. ENGINEER, REAL ESTATE APPRAISER

אורמן דן

הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ
REAL ESTATE APPRAISER LTD.

- 6 -

- 8.1.4. מסמך זה נערך בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 – "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".
- 8.1.5. המבנים הבנויים בשטח התכנית לא הובאו בחשבון מאחר והם מיועדים להריסה.
- 8.1.6. מגרש 100 יהיה בחכירה של יקבי נס ציונה בע"מ (מעוז דניאל בע"מ) בשלמות ואילו מגרש 101 יהיה בחכירה של טילון ובעלות של קק"ל.
- 8.1.7. זכויות החוכרים של יקבי נס ציונה (מעוז דניאל בע"מ) וטילון נובעות מתוקף חוזה החכירה אך אינן רשומות בטאבו.
- 8.1.8. המצב התכנוני החל על החלקה.
- 8.1.9. לא הבאתי בחשבון את מגרש 200 שאינו נכלל בטבלת האיזון וההקצאה.
- 8.1.10. הבאתי בחשבון תוספת של 3% לשווי קרקע ליח"ד במגרש קטן ל – 10 יח"ד.

9. הצהרה:

- 9.1. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום,



דן אורמן

שמאי מקרקעין

