

Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

Real Estate Appraising

שמאות מקרקעין

Real Estate Management & Strategy

ליווי יעוץ ופיתוח השקעות נדל"ן

תאריך: ט"ז חשוון תשע"ד
 20 אוקטובר 2013
 מספרנו: 1452/1/13

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 רמת השרון
 אישור תכנית מס' 413/2/13/989

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 בשיבת מס' 413/2/13/989
 מזהים תעודת מס' 26614
 חשבונית מס' 26614
 חשבונית מס' 26614

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 6.07.2014

לכבוד:
 חברת קיר הירוק
 מר ח' בן אבי
 מר ח' יעקב
 מר ח' אליהו
 עיריית ראשון לציון
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ראשון לציון

טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/31/110 - "מתחם השוק"

רחוב יהודה אמצ'יסלבסקי 6-10, שכונת "רמב"ם", ראשון-לציון

חלקות 61-63 בגוש 3932

עדכון לחוות דעתי מס' 1542/13 מיום 25/06/2013

נערך על-ידי:
יוגב שקד
שמאי מקרקעין

D:\APP2013\1452-1.docx



תאריך: ט"ז חשון תשע"ד
20 אוקטובר 2013
מספרנו: 1452-1/13

לכבוד:
חברת קיר הד בע"מ
מר ח בן אבי
מר ח יעקב
מר ח אליהו
עיריית ראשון לציון
הועדה המקומית לתכנון ובנייה- ראשון לציון

**הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון
תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/31/110 - "מתחם השוק"
רחוב יהודה אמצ'יסלבסקי 6-10, שכונת "רמב"ם", ראשון-לציון
חלקות 61-63 בגוש 3932**

נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בנושא שבנדון, ולהלן חוות דעתי:

1. מטרת חוות הדעת

עריכת טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הכלולות בתחום תכנית רצ/מק/31/110 בהתאם להחלטת רשות הרישוי מיום 29/04/2013 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 22/05/2013 ע"י הח"מ.

3. התאריך הקובע להערכה

22 במאי 2013, שהוא מועד הביקור בנכס.

4. תיאור כללי

בטבלאות ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות ששטחן הכולל כ-2.4 דונם, החלקות כלולות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/31/110 - "מתחם השוק" לאיחוד וחלוקה מחדש.

החלקות עוקבות ומצויות לאורך רחוב יהודה אמצ'יסלבסקי ובסמיכות לשוק העירוני.

בטבלאות ההקצאה והאיזון כלולים החלקות ובעלי הזכויות הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	זכויות במקרקעין		ת.ז./ח.פ.	החלק בנכס
			בעלים	חוכר		
3932	61	800	ח בן אבי		520523	1/3
			ח יעקב		520524	1/3
			ח אליהו		52025	1/3
3932	62	800	קיר הד בע"מ		511513970	1
			עיריית ראשון לציון		44 מ"ר	
3932	63	800	קיר הד בע"מ		511513970	1

Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

5. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את חלקות 61-63 בגוש 3932 הידועות בכתובות רח' יהודה אמצ'יסלבסקי 6-10 (בהתאמה), שכונת רמב"ם, בחלק המרכזי של ראשון-לציון.

להלן גבולות אזור:

צפון: רחוב יהודה הלוי.

דרום: רחוב הכרמל.

מזרח: רחוב הגדוד העברי.

מערב: רחוב הרצל.



רחוב יהודה אמצ'יסלבסקי מהווה רחוב חד-סטרי ממערב למזרח. בחלקו המערבי של הרחוב ממוקם מתחם השוק העירוני.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים של בניינים בני 6-3 קומות שניבנו בתקופות שונות.

בסביבת הנכס קיימת מגמה של התחדשות עירונית תוך הריסת מבנים קיימים והקמת בניינים חדשים בני 6-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

באזור הנכס קיים מערך תשתיות עירוניות מלא הכולל בין היתר, כבישים, מערכות ביוב, תאורה, טלפוניה וכו'.



6. תיאור המתחם לאיחוד וחלוקה והחלקות

6.1 תיאור המתחם לאיחוד וחלוקה

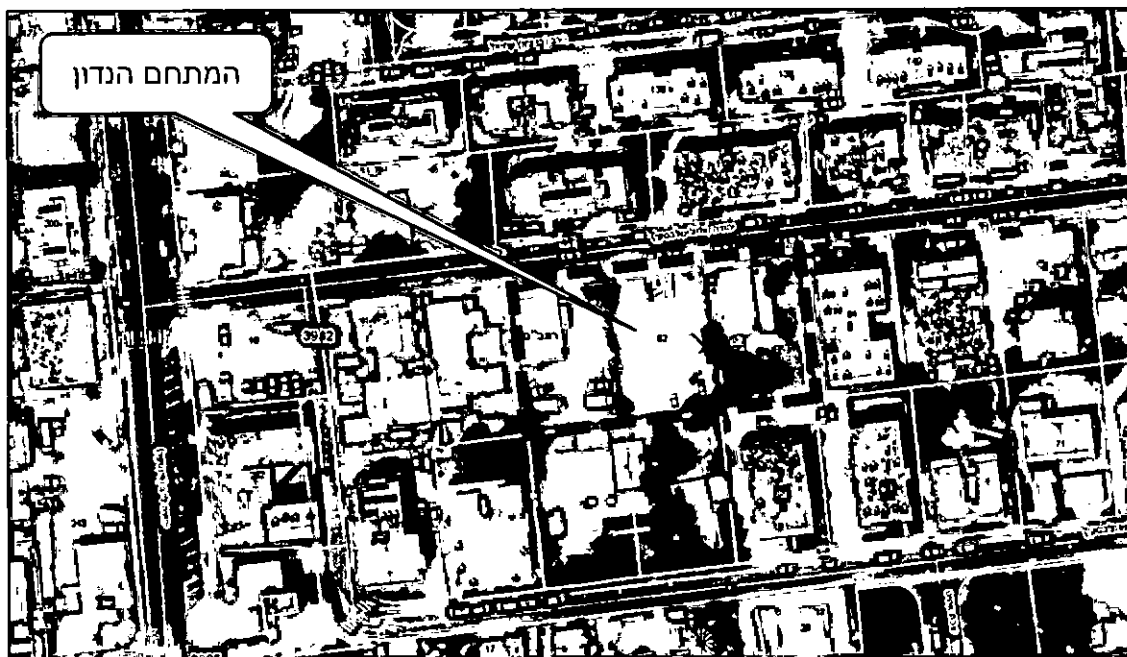
חלקות המתחם לאיחוד וחלוקה עוקבות ומצויות מעברו הדרומי של רחוב יהודה אמצ'יסלבסקי. פני הקרקע בחלקות מיושרים.

לחלקות מידות דומות, לכל חלקה צורה מלבנית בעלת רוחב חזית צפונית לרחוב יהודה באורך של כ-22 מ' ועומק ממוצע באורך של כ-36 מ'. שטחה הרשום של כל חלקה 800 מ"ר.

בחזית כל חלקה לרחוב נקבעה הפקעת רצועת דרך בעומק כ-2 מ'. סה"כ שטח רצועת הדרך להפקעה כ-44 מ"ר. שטח נטו למגרש לאחר הפקעה כ-756 מ"ר.

סה"כ שטח המתחם לאיחוד וחלוקה ברטו כ-2.4 דונם ושטחו נטו לאחר הפקעות 2.268 דונם.

להלן תשריט המתחם מאתר האינטרנט של עיריית "ראשון-לציון":



Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

6.2 תיאור החלקות

6.2.1 חלקה 61

החלקה מצויה בחלק המערבי של המתחם.

נכון למועד הביקור, בתחום החלקה מצוי מבנה חד-קומתי, חלקו בנוי בבנייה קשיחה וחלקו בבנייה קלה.

המבנה משמש כחנות למוצרי מזון "סופר חצי-חצי".

שטחו של המבנה שנמדד במדידה גראפית מתצ"א כ-160 מ"ר.

תמונת החלקה והמבנה:



Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

6.2.2 חלקה 62

החלקה מצויה בחלק המרכזי של המתחם.

נכון למועד הביקור, החלקה אינה מבונה ומשמשת כחנייה פתוחה.

תמונת החלקה:



Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

6.2.3 חלקה 63

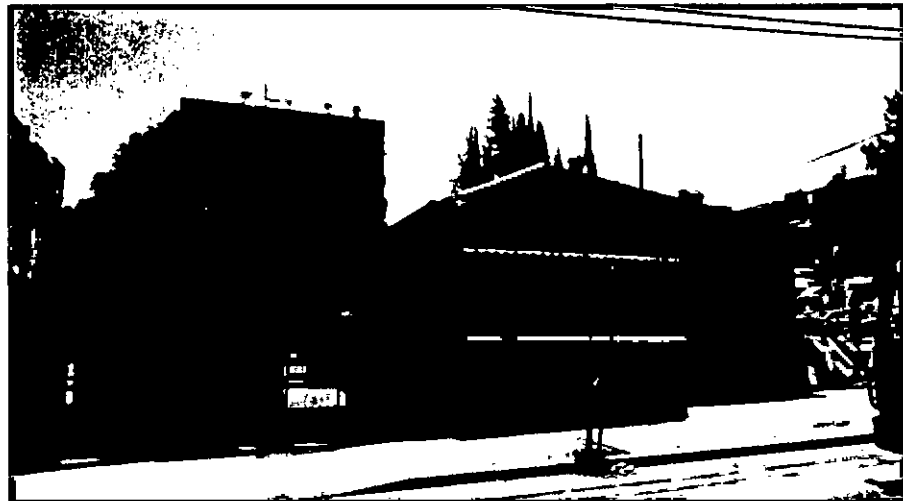
החלקה מצויה בחלק המזרחי של המתחם.

נכון למועד הביקור, בתחום החלקה מצוי מבנה חד-קומתי, הבנוי בבנייה קשיחה.

המבנה שימש בעבר כגן ילדים ונכון למועד הביקור ניכר כי אינו מאוכלס.

שטחו של המבנה כ-100 מ"ר.

תמונת החלקה והמבנה:





7. המצב התכנוני

7.1 תכניות בניין עיר

הנכס נשוא חוות הדעת, ממוקם במרחב התכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "ראשון-לציון", וחלות עליו, בין היתר התכניות הבאות:

- תכנית רצ/1/1 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 1646, מיום 30/07/1970. תכנית מתאר ראשון לציון.
- תכנית רצ/1/1/ב - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 1991, מיום 21/02/1974. התכנית קובעת תקני חניה.
- תכנית רצ/1/1/ג - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 2461, מיום 10/08/1978. תכנית לתיקון זכויות מכח תכנית רצ/1/1.
- תכנית רצ/1/1/ו - אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3378 מיום 11/09/1986. התכנית קובעת הוראות בנייה על גגות.
- תכנית רצ/1/1/א - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 3599, מיום 08/12/1988. התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.
- תכנית רצ/1/1/1/ב - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 3814, מיום 13/11/1990. התכנית קובעת הוראות בדבר בנייה על גגות הבניינים.
- תכנית רצ/1/1/ח - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 3912, מיום 15/08/1991. התכנית קובעת הוראות בדבר ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.
- תכנית רצ/1/1/ז - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4106, מיום 29/04/1993. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרפסות פתוחות.
- תכנית רצ/מק/1/1/ז - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4454, מיום 18/11/1996. תכנית זו מהווה תיקון לתכנית רצ/1/1/ז ומבטלת את ההוראות הבאות: עומק המרפסות פתוחות לא יעלה על 2.0 מטר ואת האפשרות להעביר 5% מקומה לקומה.
- תכנית רצ/מק/1/1/25 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4571, מיום 24/09/1997. התכנית קובעת הוראות בינוי בדבר בניית מחסנים.



- תכנית רצ/מק/1/1/25 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4714, מיום 21/12/1998. התכנית קובעת קווי בניין והוראות בנין למחסנים.
- תכנית רצ/1/1/30 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5038, מיום 10/12/2001. התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת גגונים ופרגולות באזורי מגורים.
- תכנית רצ/1/1/יג - אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 5280, מיום 09/03/2004. התכנית חלה על כל תחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון ומטרתה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.
- תכנית רצ/מק/1/1/34 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5285, מיום 24/03/2004. התכנית קובעת נגישות לנכים בבניה רוויה למגורים.
- תכנית רצ/מק/1/1/ח1 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5622, מיום 31/01/2007. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מבנים לתשתיות (בזק, תאורה, חדרי טרנספורמציה) והעמדת תט"זים (תחנות טרנספורמציה זעירות).
- תכנית רצ/מק/1/1/ז2 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5843, מיום 26/08/2008. התכנית קובעת הוראות בדבר שינוי הוראות הבינוי לקירוי מרפסות פתוחות במרקיות.
- תכנית רצ/1/106 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5850, מיום 17/09/2008. התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו לעיבוי ולחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, על פי מספר יחידות הדיור הקבועות בכל מתחם, קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, מספר קומות ומספר יח"ד שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים וקביעת הנחיות והוראות לשיפור, עיבוי וחיזוק מבנים, לצורך שיפור עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם התחדשות עירונית.
- תכנית רצ/מק/1/1/ז3 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 6030, מיום 07/12/2009. התכנית קובעת הוראות בדבר שינוי הוראות הבינוי לקירוי מרפסות פתוחות במרקיות.
- תכנית רצ/מק/1/1/ג1 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 6361, מיום 16/01/2012. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים וקוי בנין.



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

Shaked Yogev
Real Estate Appraiser

- תכנית רצ/מק/1/2/106 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 6370, מיום 02/02/2012. קביעת החרیגה המותרת מקווי הבנין לצורך חיזוק מבנים.
- תכנית רצ/1/1/6 - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 6439, מיום 28/06/2012. עדכון הוראות בדבר בניית חדרים על הגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

סיכום אחוזי הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר בתוקף לחלקה:

יעוד: מגורים ג'
שטח חלקה נטו: כ-756 מ"ר.
שטחי בניה: עיקרי: 145%+5% מעלית ובסה"כ 150% המהווים כ-1,135 מ"ר. שירות: 80% משטח מגרש נטו המהווים כ-605 מ"ר. סה"כ: 230% המהווים כ-1,740 מ"ר.
מספר יח"ד: 9 יח"ד (12 יח"ד לדונם נטו).
מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמדים + חדרים על הגג (כל חדר 40 מ"ר).

7.2 רישוי

מעיון בתיקי הבניין של החלקות הנדונות במנהל ההנדסה של עיריית "ראשון לציון" נמצאו בין היתר, המסמכים הבאים:

7.2.1 חלקה 61

תיק הבניין לא נמצא.

7.2.2 חלקה 62

לא רלוונטי, נכון למועד הביקור החלקה אינה מבונה.

7.2.3 חלקה 63

- תכנית בקשה לא מאושרת - לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים ממגורים לצהרון לילדים במבנה קיים.

כמו-כן, נמצא פרוטוקול ועדת משנה לנושאי רישוי מיום 31/08/2000 המאשר עקרונית את הבקשה. לא נמצא בתיק הבניין היתר בנייה לשימוש חורג. ממידע שנמסר לנו מאת שוכרת

Shaked Yogev
Real Estate Appraiser

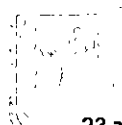


שקד יוגב
שמאי מקרקעין

הנכס, הגברת לימור סולימאן, עולה כי לא הושלמו כל דרישות הוועדה כחוק לקבלת היתר לשימוש חורג.

• רישיון מספר 384 מיום 12/03/1940, מהוועדה המקומית ראשון לציון, לפיה ניתן רישיון "לבנות בית בן קומה אחת המכיל: שלושה חדרים, חנות, שני מטבחים, שני חדרי שרות, הול ומרפסת פתוחה".

• רישיון מספר 1953 מיום 01/09/1952, ותוכנית הגשה מצורפת, מהוועדה המקומית לבניין ערים ראשון לציון לפיה ניתן רישיון "לחנות לגרעינים בטנים ופירות מייובשים בבית קיים".





7.3 תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/31/110 - "מתחם השוק" - אושרה עקרונית להפקדה

הוצגה בפני החלטת ועדת משנה רישוי ותכנון, בישיבתה מס' 2013143 מיום 11/04/2013 בעניין תכנית רצ/מק/31/110. ועדת המשנה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים, בין יתר התנאים - "יש לצרף להוראות התכנית טבלת הקצאה מחייבת".

הוצגו בפני תקנון ותשריטי התכנית.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (איחוד וחלוקה בהסכמה), התכנית הינה ברמה מפורטת ומכוחה ניתן להוציא היתרים, לתכנית צורף נספח בינוי מנחה.

מטרות התכנית הינן בין היתר:

איחוד וחלוקה, שינוי בקווי בניין, תוספת יח"ד, תוספת קומות ושינוי בהוראות הבינוי.

להלן עיקרי הוראות התכנית לכלל המתחם:

שטח המתחם: 2.267 דונם.

ייעוד הקרקע: מגורים ג'.

מס' יח"ד: 46.

מס' קומות: 7 קומות מעל הכניסה הקובעת.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 30 מ'.

תכסית: 34%

שטח עיקרי: 3,707 מ"ר.

שטח שירות: עילי: 1,814 מ"ר
תת"ק: 2,267 מ"ר

קווי בניין: צדדי (ימני/שמאלי): 4 מ'.

אחורי: 5 מ'.

קדמי: 5 מ'.

חניות: בתחום המרתף מתוכננות 61 חניות ובתחום קומת הקרקע 14 חניות (ל-10 מהחניות בק"ק ישנו מקום חנייה כפול ועוקב)

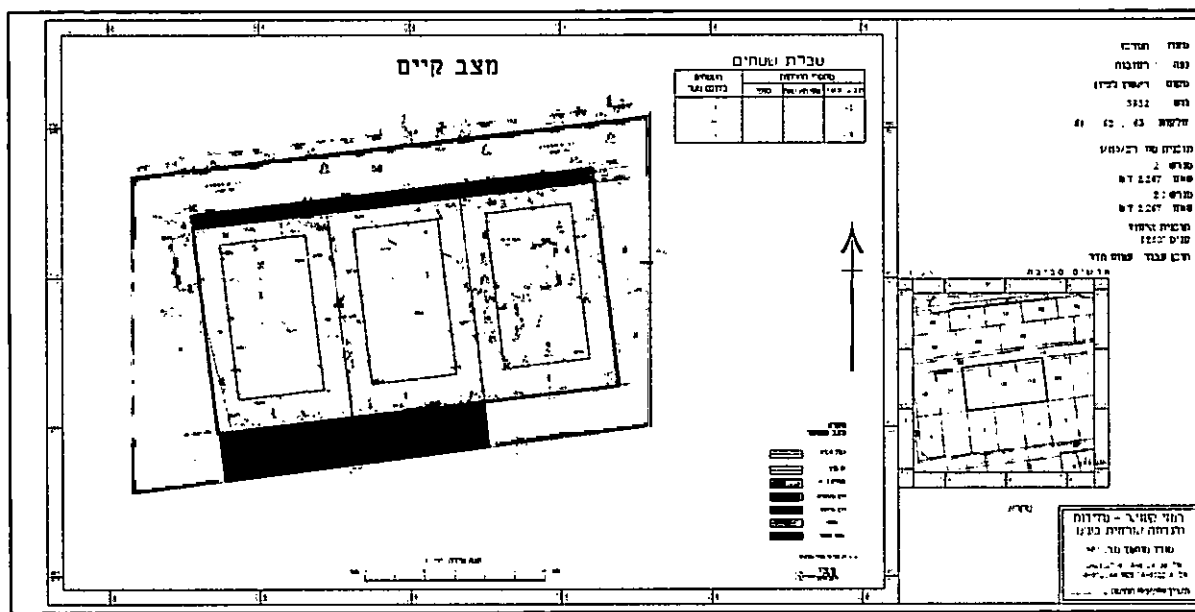
תנאי למתן היתר: הריסת כל המבנים בתחום התכנית.

אתר עתיקות: חלקים מהתכנית כלולים בשטח אתר עתיקות.



להלן חלקים מתשריט התכנית:

מצב מאושר:

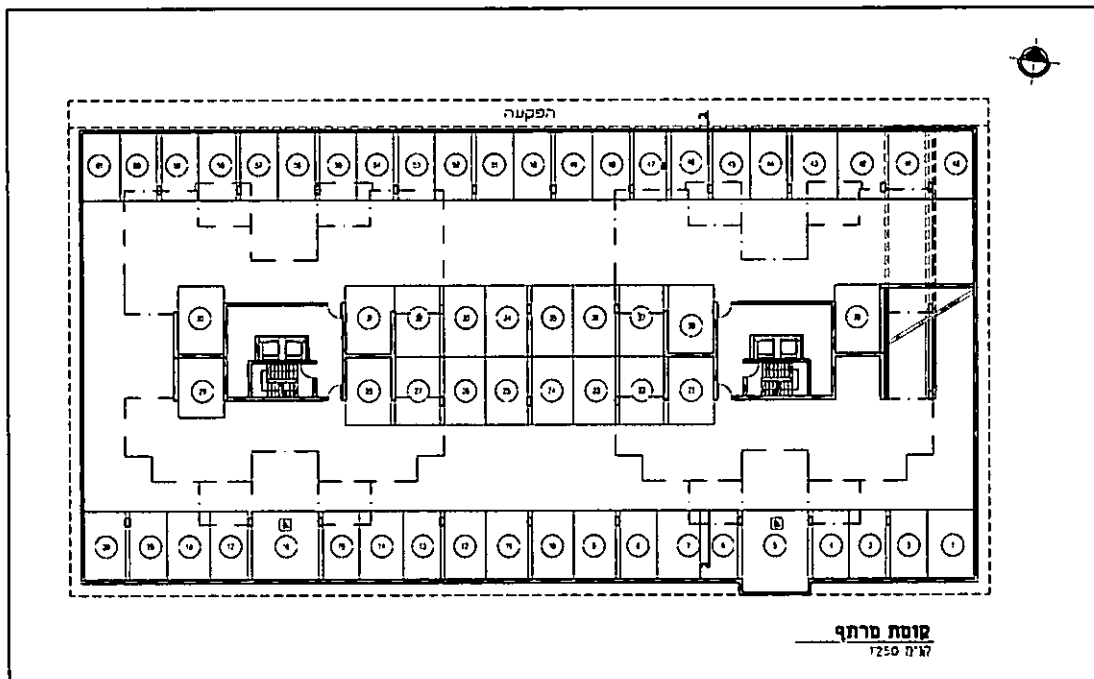
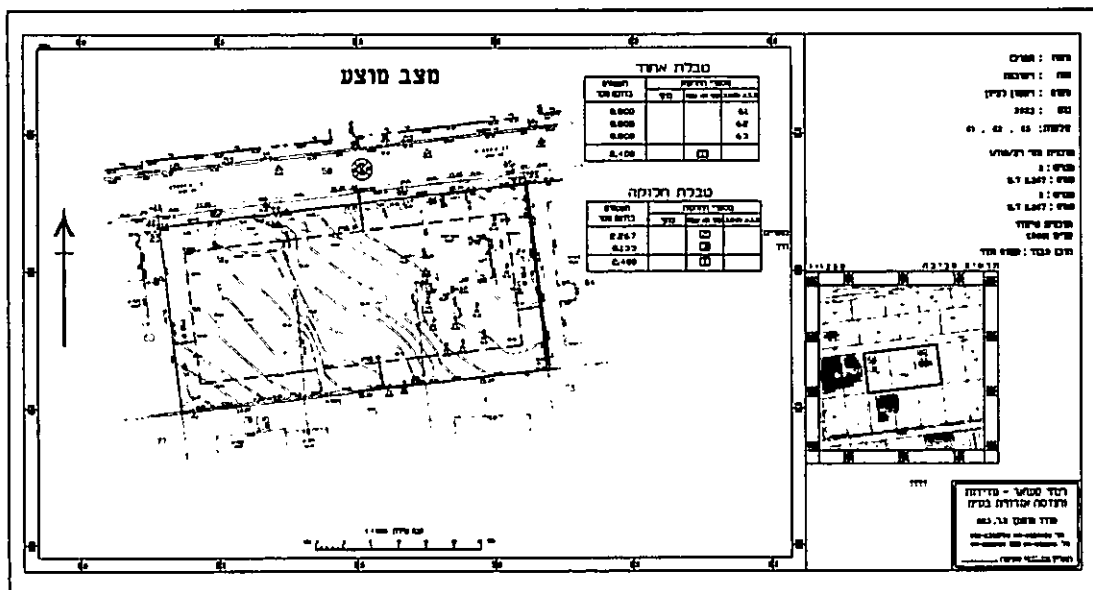


מצב מוצע:





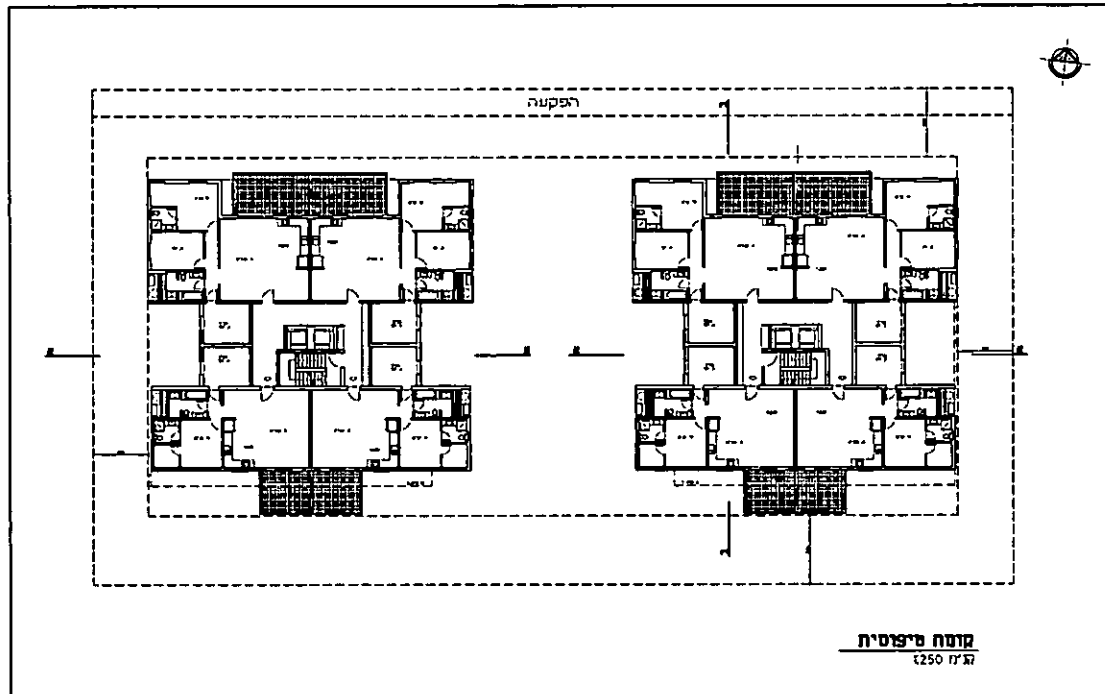
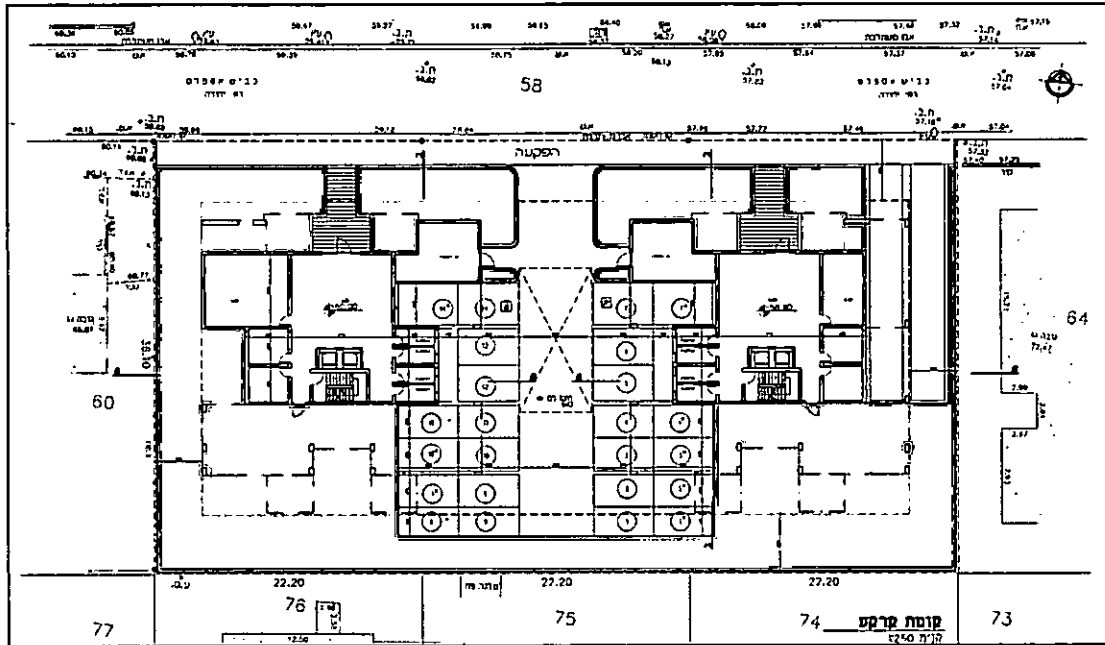
נספח בינוי



Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



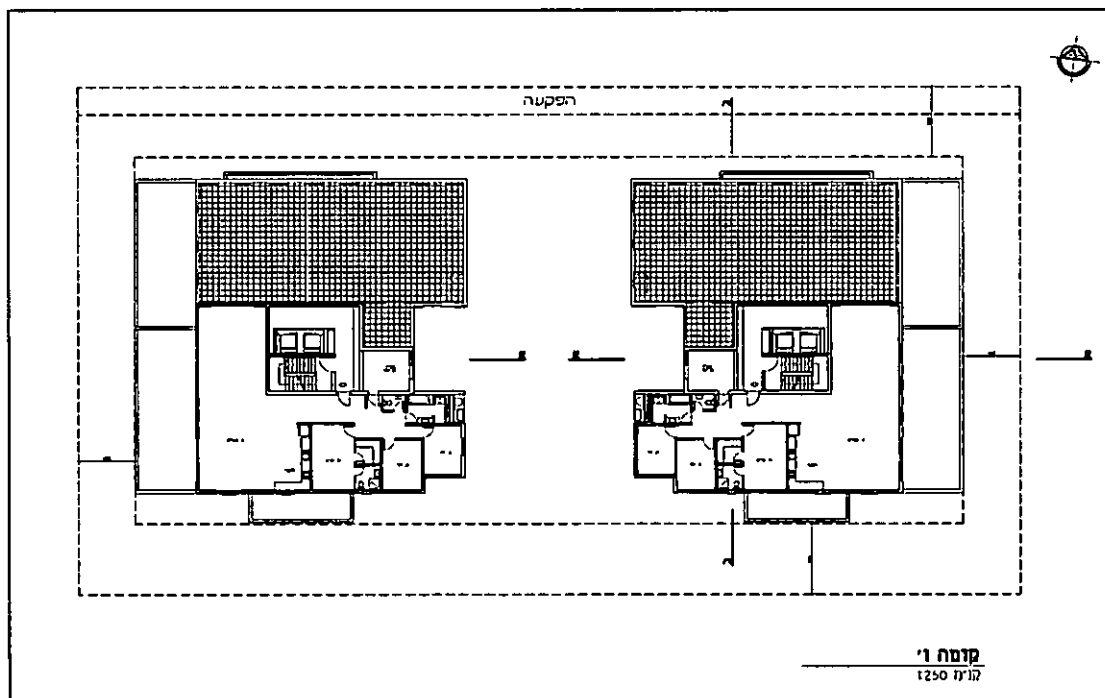
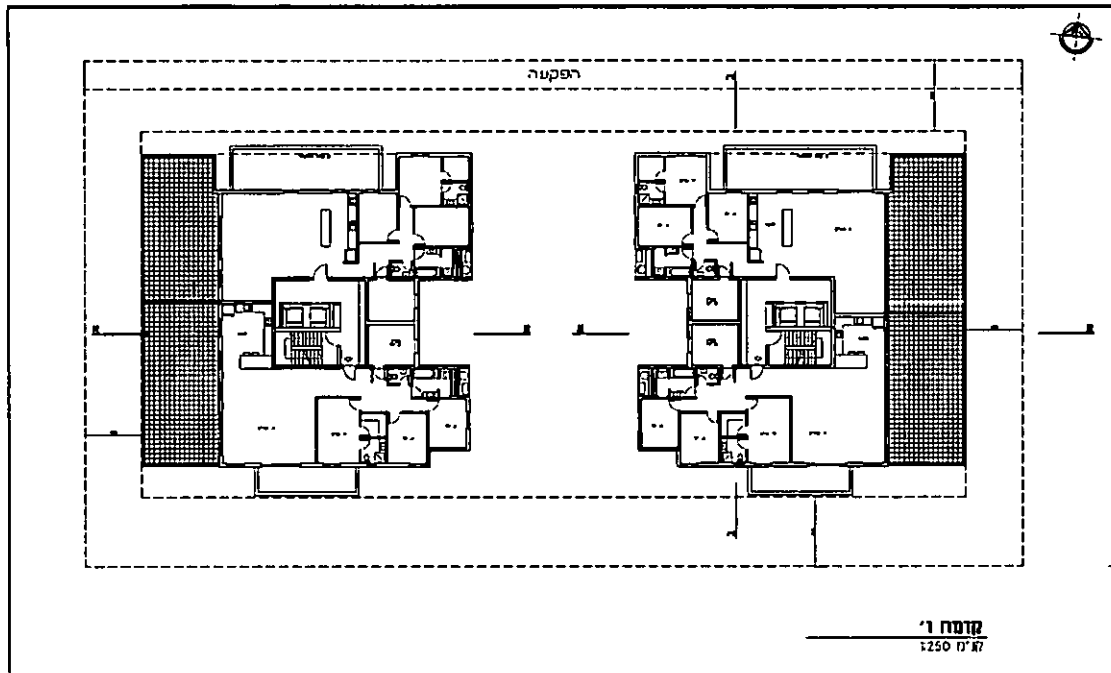
שקד יוגב
שמואי מקרקעין



Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



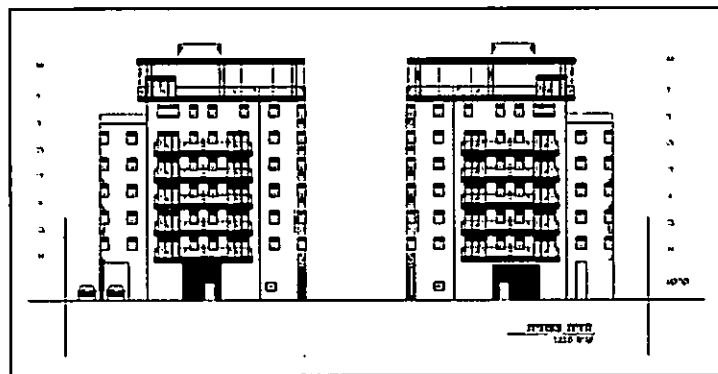
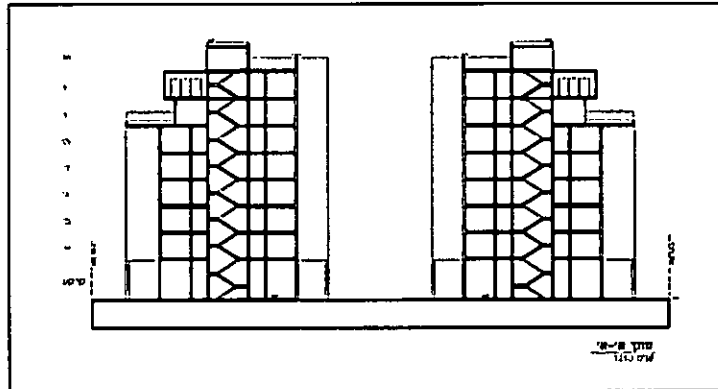
שקד יוגב
שמאי מקרקעין





Shaked Yogev
Real Estate Appraiser

שקד יוגב
שחאי מקרקעין





8. המצב המשפטי - נסח רישום מקרקעין

הופקו על-ידי פלטי העתק מנסח רישום מקרקעין מיום 20/05/2013, מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין "חולון", מהם עולה בין היתר:

החלק בנכס	ת.ז.ח.פ.	זכויות במקרקעין		שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
		חוכר	בעלים			
1/3	520523		רז בן אבי	800	61	3932
1/3	520524		רז יעקב			
1/3	52025		רז אליהו			
1	511513970		קיר הד בע"מ	800	62	3932
44 מ"ר	עיריית ראשון לציון					
1	511513970		קיר הד בע"מ	800	63	3932

הערות:

- על חלקה 62 רשומה חכירה לטובת עיריית ראשון לציון בשטח 44 מ"ר - מדובר בשטח ההפקעה.
- על חלקה 63 רשומה משכנתא לטובת בנק איגוד לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום יחד עם חלקות 62 ו-63 בגוש 3932 ועל כל הבעלים.



9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת

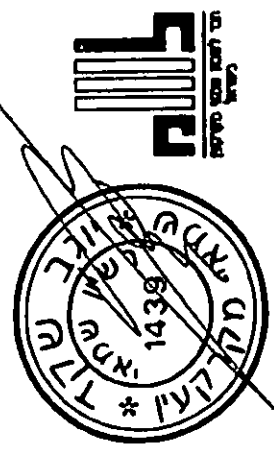
בבואי לערוך את טבלאות ההקצאה והאיזון למתחם הנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לתקן שמאי 15 על תיקוניו לתקינה השמאית.
- מיקומו של הנכס ברחוב יהודה אמצ'יסלבסקי, שכונת "רמב"ם", ראשון-לציון.
- הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מתחם לאיחוד וחלוקה בשטח 2.4 דונם הכולל את חלקות 61-63 בגוש 3932.
- החלקות עוקבות, שוות בשטחן ובמידותיהן. משלושת החלקות נקבעה הפקעה של רצועה בחזית לרחוב לצרכי הרחבת דרך.
- הובאו בחשבון שטחן, צורתן והטופוגרפיה של החלקות.
- המצב המשפטי. הובא בחשבון, כדלקמן:
 - ⇒ הזכות בנכס הינה בעלות.
 - ⇒ בהתאם למצב התכנוני, במצב היוצא אין ייחוד מגרשים מסוימים לבעלים ומתקיים שיתוף במקרקעין במגרש התמורה, התמורה לבעלים הינה לפי חלקיהם היחסיים ביח"ד.
- המצב התכנוני. הובא בחשבון, כדלקמן:
 - ⇒ בהתאם לתכניות בניין עיר הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור "מגורים ג" במצב הנכנס ובמצב היוצא.
 - ⇒ הובא בחשבון כי המבנים הקיימים אינם תורמים לשווי הנכס הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.
 - ⇒ טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו לפי תקנון ותשריטי תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/31/110 – "מתחם השוק" אשר הוצגה בפני.
- בטבלת ההקצאה והאיזון אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות.



10. טבלאות ההקצאה והאיזון

מס' ד"ש	נתוני המקרקעין		מטב נכוס		מטב יוצא		מטב נכוס		מס' ד"ש
	שטח חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח חלקה	שטח נכוס במטב	חלק/שוי נכוס	מטב	שטח חלקה	שטח נכוס במטב	
1			ח.נ.א.ב.	755.67	11.11%	22.22%	ח.נ.א.ב.	755.67	800.00
2	61	3932	ח.יעקב		11.11%	22.22%	ח.יעקב		
3			ח.אלה		11.11%	22.22%	ח.אלה		
4	62	3932	קיר הוד בע"מ		66.67%	33.33%	קיר הוד בע"מ		
5	63	3932			100.00%	100.00%			
6	61	3932	ח.נ.א.ב. ח.יעקב. ח.אלה	44.33	הפקעה לדרך		ח.נ.א.ב. ח.יעקב. ח.אלה	44.33	800.00
7	62	3932	עיריית ראשון לציון	44.33	הפקעה לדרך		עיריית ראשון לציון	44.33	800.00
8	63	3932	קיר הוד בע"מ	44.33	הפקעה לדרך		קיר הוד בע"מ	44.33	800.00



Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

11. הצהרה

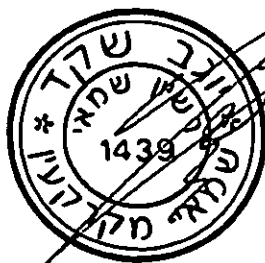
הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמין חוות הדעת ולמטרתה כאמור לעיל בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה.

ולראיה באתי על החתום,

יוגב שקד
שמאי מקרקעין



לוט:

נספח א' - נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט.

