





מס' 1823/13  
ט"ו טבת/תשע"ד  
12 דצמבר, 2013

## שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

## סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין

### תוכן עניינים

3	מטרת חוות הדעת	1
3	פרטי המקרקעין והזכויות	2
4	ביקור בנכס	3
4	תאור הסביבה והנכס	4
8	המצב התכנוני	5
10	המצב המשפטי	6
12	עקרונות ושיקולים	7
13	סקר שוק	8

נספח - טבלת הקצאה ואיזון (3 עמודים)



## שמות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

## סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמהית מקרקעין

### 3 ביקור בנכס

בתאריך 09/12/2013 ביקר בנכס שמאי המקרקעין, אילן שמשוני משרדי.



### 4 תאור הסביבה והנכס

4.1 חטיבת הקרקע הנדונה מהווה 2 חלקות צמודות, חלקה 242 מהווה את "בית זורבל" וחלקה 247 מהווה בניין מגורים.  
סביבת הנכס בחלק הדרום מזרחי של מרכז העיר ומאופיינת בבניה רוויה למגורים לצד שירותים עירוניים של העירייה, מוסדות חינוך, מוקדי מסחר וכי"ב.  
בקטע הנדון הרחוב מהווה רחוב חד סטרי ממערב למזרח ומאופיין בבניה רוויה למגורים בבניו שבין 2 קומות ל- 4 קומות.



### 4.2 גבולות מתחם המקרקעין:

צפון: בניין משרדים בשימוש "החברה הכלכלית - ראשון לציון"  
מזרח: בניין מגורים בן 7 קומות + קומת גג חלקית מעל עמודים  
דרום: רחוב לבונטין  
מערב: בניין משרדים.

### 4.3 חלקה 242 ידועה כ- "בית זורבל" ובשם "המדרשה לחקר חיבת ציון".

"בית זורבל" מופעל ע"י החברה העירונית ראשון לציון ומהווה ספריה ומוקד לפעילות חינוכית ותרבותית.



החלקה מהווה מגרש ועליו מבנה חזיתי ומבנה עורפי, המבנים חד קומתיים, המבנה העורפי בעל גג שטוח והמבנה החזיתי בעל גג רעפים.  
צורת המגרש אי- רגולארית, פני הקרקע מישוריים ומוגבהים מעל לפני הקרקע.  
למגרש מעבר להולכי רגל המוביל לרחוב ירושלים, רוחב המעבר כ- 1.5 מ'.

### 4.4 חלקה 247 מהווה מגרש עליו בנוי בניין מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים, צורת החלקה

אי- רגולארית, חזית החלקה באורך של כ- 16 מ' ופיתוח החצר מלא.





## שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

## סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

לכבוד  
מר אבנר אקרמן  
אדריכל העיר ומנהל אגף תכנון העיר  
עיריית ראשון לציון  
רחוב הכרמל 20  
ראשון לציון

שלום רב,

הנדון:

### טבלאות איזון והקצאה

תכנית מס' 115/6/1-רצ/מק/1-413-0158113  
לבונטין-הסדרת גבול חלקות  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
גוש 3936 חלקות 242, 247

### 1 מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידכם, לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית להפקדה רצ/מק/1/115/6, הטבלה נכונה לדצמבר 2013.

### 2 פרטי המקרקעין והזכויות

גוש:	3936
חלקות:	247, 242
שטח:	1.963 דונם
מהות:	מגרשים בייעוד מגורים ג'
מקום:	רח' לבונטין 15-13, בחלק הדרום מזרחי של מרכז העיר - ראשון לציון.



עמוד 5 מתוך 13

# שאלות מקרקעין

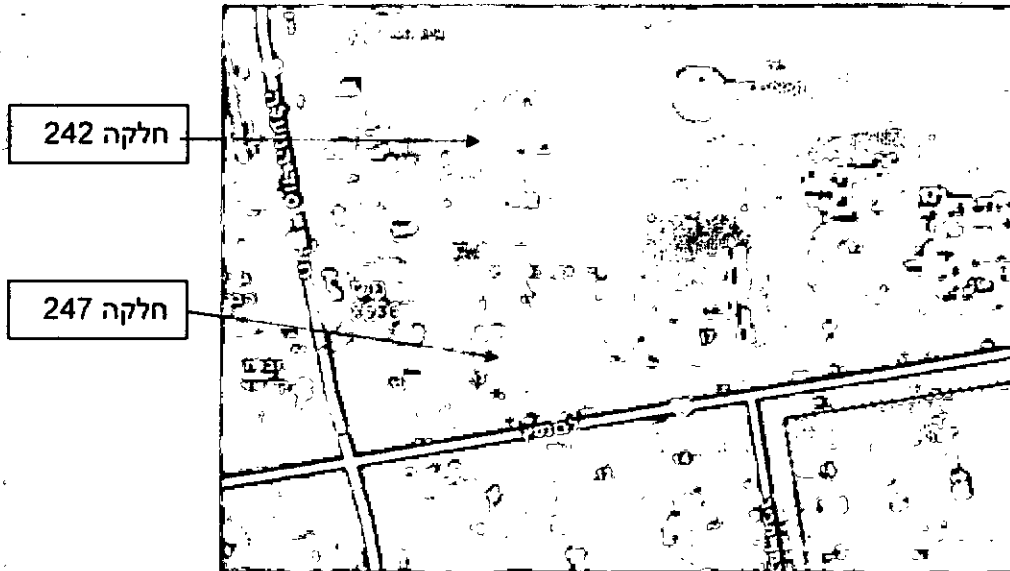
ניהול נכסים ויעוץ

# סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1823/13  
ט/טבת/תשע"ד  
12 דצמבר, 2013

## מיקום חלקות 242 ו-247 ע"ג תצלום אוויר



## תמונה מיום הביקור - חלקה 247



# שאלות מקרקעין

ניהול נכסים ויעוץ

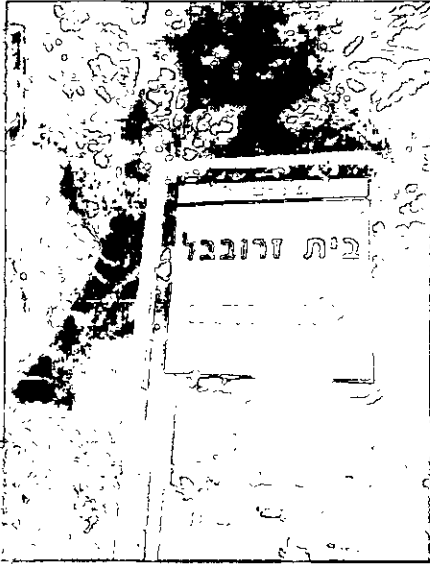
# סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1823/13  
ס' סבת/תשע"ד  
12 דצמבר, 2013

## תמונות מיום הביקור - חלקה 242

מבנה עורפי:



מבנה חזיתי:



עמוד 7 מתוך 13

תכנית 13-01581/4 15/01/2014 נספח 12 35 10 15/01/2014



התקציר

1823/13

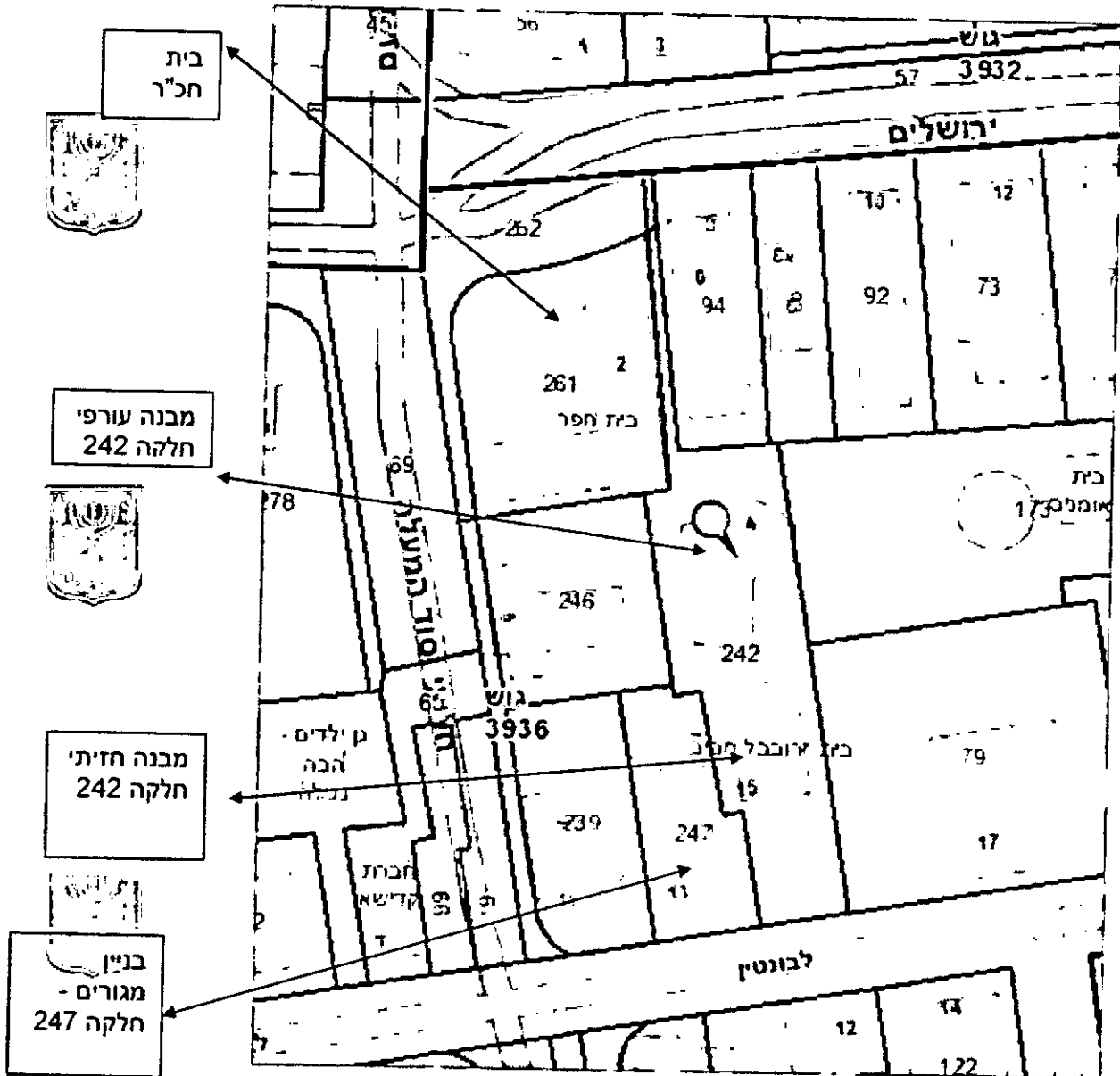
מס': 1823/13  
ט' / טבת / תשע"ד  
12 דצמבר 2013

# שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

# סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין





5 המצב התכנוני

המצב הקודם

תכנית רצ/ו/1 תכנית מתאר ראשון לציון, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום

30/7/1970

עפ"י התכנית המקרקעין בנדון בייעוד מגורים ג'.

תכנית רצ/ו/6/ב פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3914 בתאריך 22/8/1991

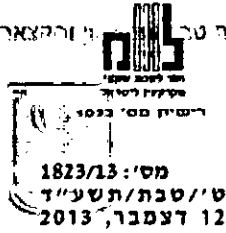
מטרת התכנית:

- ביטול דרכים קיימות, קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים.
- קביעת שבילים להולכי רגל.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת שטחים לבנייני ציבור.
- קביעת אזורי מגורים ומסחר.
- סימון מבנים להריסה

זכויות הבנייה לחלקות בנדון

זכויות בנייה באזור מגורים ג'						
אורך חזית מינימאלי מ'	גובה הבניין	מס' יה"ד לזונם נטו	אחוזי בנייה מרביתם כולל מרפסות	אחוזי בנייה בקומה	גודל מגרש/חלקה מינימאלי מ"ר	
18	ע+ 4 קומות	12	137.50%	34.40%	450-620	
24	ע+ 6 קומות	12	155%	25.80%	1001-1500	





**שאלות מקרקעין**  
ניהול נכסים ויעוץ

**סיגלית בת שלמה**  
מהנדסת ושמאית מקרקעין

כמו כן חלות התוכניות הכלל עירוניות הבאות:

מהות התכנית	פרסום דבר אישור התכנית ברשומות		תכנית
	תאריך	י.פ.	
קביעת שטח חדרים על הגג לעד 40 מ"ר ליה"ד עליונה.	28/06/2012	6439	רצ/1/1/6
שינוי הוראות בדבר נסיגה מקווי בניין.	16/01/2012	6361	רצ/מק/1/1/ג
שינוי הוראות הבינוי למרפסות.	07/12/2009	6030	רצ/מק/1/1/3
קירוי מרפסות פתוחות במרקיות.	26/08/2008	5843	רצ/מק/1/1/2
מבנים לתשתיות וטרנספורמציה.	31/01/2007	5622	רצ/מק/1/1/ח
הסדרת נגישות לנכים בבניי מגורים בבניה רוויה.	24/03/2004	5285	רצ/מק/1/1/34
קביעת שטחי שרות ביעודי הקרקע השונים בראשון לציון	09/03/2004	5280	רצ/1/1/ג
גגונים ופרגולות באזורי מגורים.	10/12/2001	5038	רצ/1/1/30
ציפוי חזיתות.	06/05/2001	4984	רצ/מק/1/1/33
הוראות בינוי למחסנים בדירות נן וקביעת קווי בניין	21/12/1998	4714	רצ/מק/1/1/25
הוראות בניה למחסנים, התכנית מתירה בניית מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליה"ד.	24/09/1997	4571	רצ/מק/1/1/25
ביצוע תשתיות למתחמים חדשים.	15/08/1991	3912	רצ/1/1/ח
תיקון לתקנון רצ/1/1/א.	13/11/1990	3814	רצ/1/1/ב
הקמת חדרי גג בשטח שאינו עולה על 23 מ"ר ליה"ד עליונה ו. בנוסף, יתרוזו פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר.	08/12/1988	3599	רצ/1/1/א
תכנית מפורטת. החלקה מסומנת ביעוד מגורים ג' עם רצועה צרה בחזית להרחבת הדרך.	31/03/1988	3550	רצ/1/1/א
בניה על גגות.	11/09/1986	3378	רצ/1/1/ו
תיקון זכויות בניה לתכנית המתאר.	10/08/1978	2461	רצ/1/1/ג
תקן הניה.	21/02/1974	1991	רצ/1/1/ב





מס': 1823/13  
ט"טבת/תשע"ד  
12 דצמבר, 2013

עמוד 10 מתוך 13

## שמות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

## סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמהית מקרקעין

### המצב החדש

תכנית בהפקדה מס' 115/1/6/מק/רצ-413-0158113

מטרת התכנית:

שינוי הגבול בין חלקות 242 ו-247 בגוש 3936, ללא שינוי בזכויות והוראות הבנייה החלות בחלקות.

### המצב המשפטי

6

להלן פרטי נסחי הרישום של חלקות 242 ו-247 בגוש 3936 שהופקו מהאינטרנט:  
כמפורט מטה:

6.1 חלקה 242 בגוש 3936, עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט בתאריך 6/9/2007 בשטח רשום של 1,420 מ"ר.

#### הבעלים: הינם עיריית ראשון לציון בשלמות.

רשומה הערה על זיקת הנאה מתאריך 6/9/73 ולפיה חלקה 242 כפופה כדי לאפשר זכות מעבר להולכי רגל בלבד על רצועת קרקע ברוחב של 2 מ' לכל אורך הגבול המערבי של החלקה המתחילה ברחוב ירושלים ונמשכת על הגבול הדרומי של החלקה ושטחה הוא 86 מ"ר עפ"י תשריט המצורף לשטר זיקת ההנאה.

6.2 חלקה 247 בגוש 3936, עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט בתאריך 11/5/09, בשטח רשום של 543 מ"ר.

על החלקה רשומה הערה על ייעוד ושימוש של הוועדה המקומית ראשון לציון מיום 26/12/1983.



מס': 1823/13  
ט"ס/בת/תשע"ד  
12 דצמבר, 2013

עמוד 11 מתוך 13

## שמות מקרקעין ניהול נכסים ויעוץ

## סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין

פרטי הבעלויות בטבלה מטה:

סידורי	שם בעלים רשום	מס' זהות/מס' תאגיד	החלק בנכס
1	ורשביאק חיה	522111	0.100
2	חיים שכטר	510563505	0.120
3	חוזי אבי	344847825	0.050
4	חוזי (קלדרון) לילך	43407485	0.050
5	קצ'ן אולגה	320677289	0.031
6	קצ'ן אלכסנדר	320677271	0.031
7	קופיטמן יקטרינה	318017233	0.031
8	קופיטמן דניס	320756810	0.031
9	ברוך דוד	55426845	0.050
10	ברוך אלן	58082233	0.050
11	ורשביאק חיה	522111	0.120
12	חיים שכטר	51-0563505	0.215
13	פרדני אהרון	50302165	0.061
14	פרדני מרים	51677854	0.061
	סה"כ		1.000



## שירותי אמות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

## סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמהית מקרקעין

### 7 עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית להפקדה מס' 115/1/6-רצ/מק/413-0158113.

להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותי בהכנת הטבלה:

- 7.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה - חלוקה ללא הסכמת בעלים.
- 7.2 הובא בחשבון תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תיקון התשע"ג 2013.
- 7.3 הובא בחשבון במצב הקודם הוראות תוכנית מתאר ראשון לציון רצ/1/1 על תיקוניה ותכנית רצ/1/6.ב.
- 7.4 הובא בחשבון במצב החדש הוראות התוכנית 115/1/6-רצ/מק/413-0158113.
- 7.5 הובא בחשבון הוראות תקן 15 לתקינה השמאית.
- 7.6 בקביעת שווי הזכויות במצב הקודם ובמצב החדש, לא הובא בחשבון תרומת המבנים.
- 7.7 נלקח בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה המותרות בחלקה 242 בגוש 3936.
- 7.8 חוות הדעת כוללת את רכיב המע"מ, עפ"י תקן 11.0 א' בתקינה השמאית.
- 7.9 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין למועד הקובע, גישת השומה הינה שיטת השוואה, הובא בחשבון נתוני השוואה ממקרקעין בסביבת הנכסים בנדון בהתאמות הנדרשות, נתוני השוואה ממאגר מס שבח מוצגים בפרק 8.



רשימת מידע

מס': 1823/13  
ט"טבת/תשע"ד  
12 דצמבר, 2013

**שאלות מקרקעין**  
ניהול נכסים וייעוץ

**סיגלית בת שלמה**  
מהנדסת ושמאית מקרקעין

8 סקר שוק

טורים ממאגר דיווחי מס שבח									
שטח הלקה	יום מכירה*	שווי מכירה*	חלק נכס	ישוב	שנת כנייה	שטח	חדרים	שווי למ"ר	שווי להודר
3937-0123-013	29/05/2013	1,215,000 ₪	1	למחצית 18 קומה רביעית	2002	87	3.5	13,966 ₪	347,143 ₪
3936-0081-005	10/06/2013	1,560,000 ₪	1	למחצית 4 קומה חמישית	1993	132	5	11,818 ₪	312,000 ₪
3937-0026-004	31/07/2013	925,000 ₪	1	למחצית 26 קומה שנייה	1970	52	2.5	17,788 ₪	370,000 ₪
3937-0028-011	19/07/2013	1,267,500 ₪	0.75	למחצית 30 קומה 3	1970	143	6.5	11,818 ₪	260,000 ₪
3936-0139-004	12/09/2013	1,060,000 ₪	1	למחצית 6 קומה שנייה	1973	64	3	16,563 ₪	353,333 ₪
3937-0027-018	20/08/2013	1,290,000 ₪	1	למחצית 28 קומה 6	1980	80	4	16,125 ₪	322,500 ₪
								שווי כמחצית להודר	327,496 ₪
								שווי כמחצית למ"ר	13,100 ₪

לאור נתונים אלה ניתן להסיק כי שווי קרקע ליח"ד של דירת 4 חדרים בגבולות של 580,000 ₪

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על - פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ואין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך



נספח: טבלאות איזון הקצאה (3 עמודים)



(תקנה 4)  
לתכנית מס' 115/1/16-רצ/מק/413-0158113

תכולת איזון		מסב נכס							מסב נכס				טעני המקרקעין				סידורי				
כפל יכולת ישלם	כפל זכויות יקבל	שוי יחסי	שוי מסב דצא 19	ייעוד המגרש המקצה	החלק במגרש	שטח מגיש שקצה מ"ר	מס' מגיש הגדרה: 413- 015811 -3 רצ/מק/ 115/16	שוי יחסי	שוי מסב נכס 19	החלק במסב	ייעוד החלקה	החלק במסב	חלקה מסגרת מס'1 נסח ריכום	שם מס' זיהוי/מס' האגיד	שם בעלים רשום	שטח כללי בחלקה החדשה מ"ר	שטח חלקה רשום מ"ר	חלקה	גוש	סידורי	
0	0	2.30%	233,575	מגורים 2	0.050	543	1	2.30%	233,575	0.050	מגורים 1	0.050	5	מסכמת לשבות במק לאומי	55426845	ברוך זוד	543	543	247	3936	9
0	0	2.30%	233,575	מגורים 2	0.050	543	1	2.30%	233,575	0.050	מגורים 1	0.050	5	מסכמת לשבות במק לאומי	58082233	ברוך אלן	543	543	247	3936	10
0	0	5.48%	556,380	מגורים 2	0.120	543	1	5.48%	556,380	0.120	מגורים 1	0.120	6	הערה לשבות מרכז משען ויש להימנע לעשות עסקה	522111	וישטיאק חיה	543	543	247	3936	11
0	0	9.81%	997,285	מגורים 2	0.215	543	1	9.81%	997,285	0.215	מגורים 1	0.215	7	ש"ד ודר גיינברג מסרי	51-0561505	חיים שכר הגרה לנציין	543	543	247	3936	12

תכנית 113/0158113-413/2014/15/16 נוסח טבלאות איזון והקצאה



(תקנה 4)  
לתכנית מס' 115/1/6-רצ/מק/413-0158113

תשלומי איזון		כצב ירצא						כצב נכנס						נכרני המקרקעין				סידורי			
כפל זכויות ישלם	כפל זכויות יקבל	מחיר יחסי	שדרי נכס ירצא נח	ייעוד המגרש המשקנה	החלק במגרש	שטח מגרש טקס מ"ר	מס' תמורה בתכנית 413-0158113-3 רצ/מק/115/6/1	יחסי	שדרי נכס נכנס נח	החלק בנכס	ייעוד החלק	החלק בנכס	חלקת משנה מס' נח רישום	שעמדיים/ זכויות אחרות	מס' דהוח/מס' תאגיד	שם בעלים	שטח כלול בחלק החדש מ"ר	הלקה רשום מ"ר	הלק ה	גרם	
0	0	2.76%	280,814	מגורים ג'	0.061	543	1	2.76%	280,814	0.061	מגורים ג'	0.061	8	משכנתא לטובת בנק פעלים	50302165	סרדי אהרון	543	543	247	3936	13
0	0	2.76%	280,814	מגורים ג'	0.061	543	1	2.76%	280,814	0.061	מגורים ג'	0.061	8	משכנתא לטובת בנק פעלים	51677854	סרדי מרים	543	543	247	3936	14
0	0	54.34%	5,521,600	מגורים ג'	1.000	1195	2	54.34%	5,521,600	1.000	מגורים ג'	1.000				עדיית ראשון לציון	1420	1420	242	3936	15
				שצ"ס	1.000	225	3			1.000	שצ"ס	1.000				עדיית ראשון לציון	1,420	1,420	242	3936	16
0	0	100%	10,161,600			1,963		100%	10,161,600								1,963	1,963			סך הכל

מס' 101/1/מ  
תאריך

1052  
מס' רישון



שם שמאי המקרקעין