



Gersh Toby Ltd גרש טובי ג'רש
Real estate appraisers - שמאי מקרקעין



מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בניין עיר
05 10 2014
נתקבל
מספר.....

גוש 579,396,48 חלקות 3,929

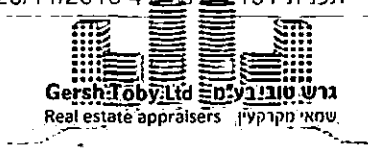
טבלאות ואיזון הקצאה

לתכנית רצ/מק/1/8/69

רחוב יוסף פינברג מספר 8 ו-10

ראשון לציון

הוכן על ידי טובי גרש,
שמאי מקרקעין וכלכלן
22/11/14
0516016
מספר 413-22623-40
תחליטת 10
זכנית
2014



תוכן - העניינים

עמוד



3..... פרק א' - תאור המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה

6..... פרק ב' - מועד הביקור המקרקעין

6..... פרק ג' - המועד הקובע

6..... פרק ד' - זכויות קנייניות

7..... פרק ה' - תיק בניין



8..... פרק ו' - מצב תכנוני

13..... פרק ז' - תכנית מוצעת

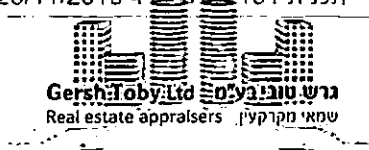
15..... פרק ח' - מחירים להשוואה

15..... פרק ט' - הערכת השווי

17..... פרק י' - הצהרות

18..... טבלאות הקצאה ואיזון





1 באוקטובר 2013
 כ"ז בתשרי תשע"ד
 סימ': 2584.2.13

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון

ראשון לציון

נכבדי,



הנדון: עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון

חלקות 48, 396 ו-579 בגוש 3929, רחוב יוסף פינברג 8-10, ראשון לציון

הריני מתכבד להגיש בזאת טבלאות איזון והקצאה למגרש הממוקם בתחום גוש 3929, חלקות 48, 396 ו-579.

פרק א' - תאור המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה

1. כללי

המקרקעין מהווים מתחם קרקע מלבני בגוש 3929 הכולל 3 חלקות כדלקמן:

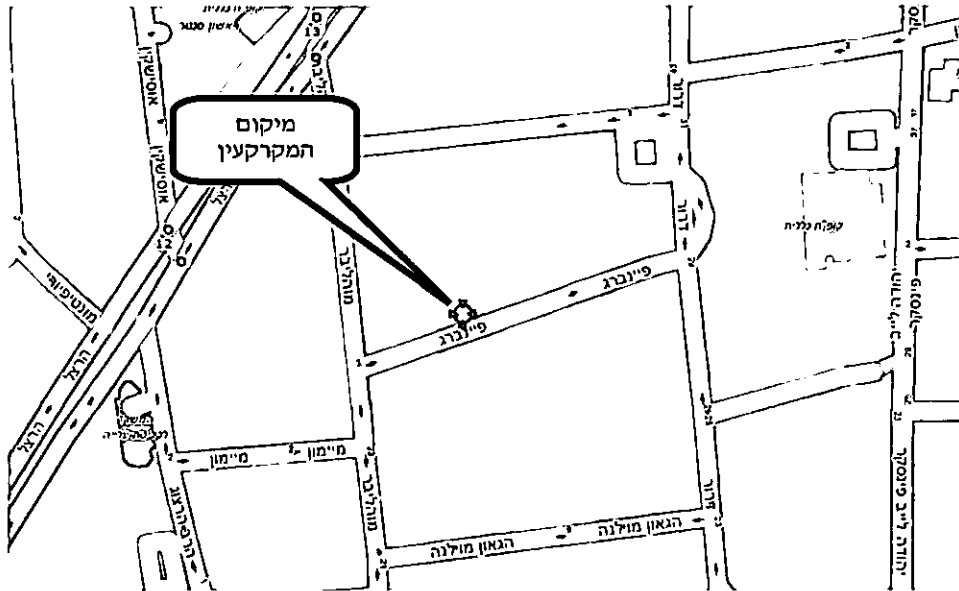


גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר
3929	48	308
	396	720
	579	421
	סה"כ במ"ר	1,449

2. תאור הסביבה

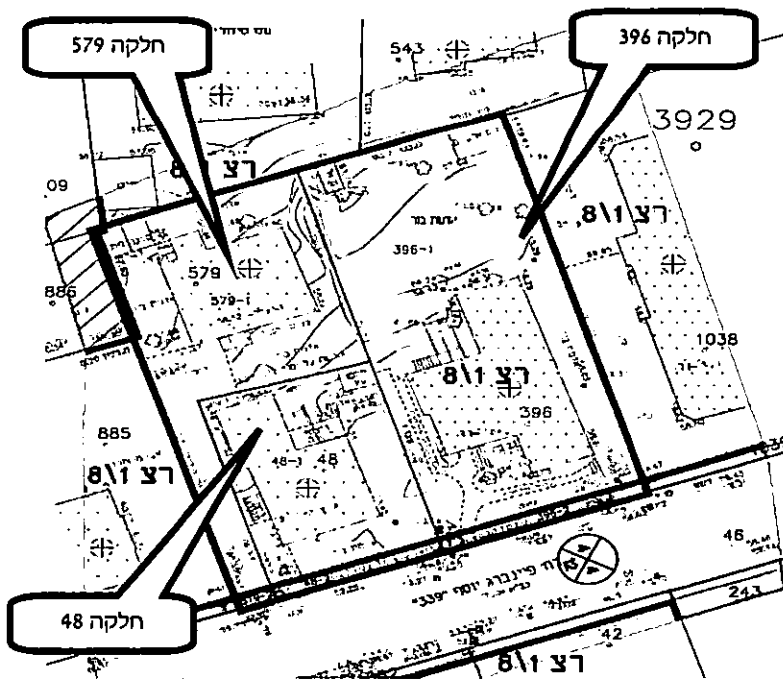
המקרקעין נשוא חוות הדעת ממוקמים ברחוב יוסף פינברג מספר 8 ו-10, בשכונת רמב"ם, אשר במרכז העיר ראשון לציון. רחוב פינברג מהווה רחוב חד סטרי המקשר בין רחוב מוהליבר במערב לרחוב דרור במזרח. סביבת המקרקעין מאופיינת במבנים בבנייה רוויה וותיקה וחדשה, בבניינים בני 3-5 קומות לצד מספר מבנים צמודי קרקע. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין השאר, כבישים, מדרכות, מים, חשמל, טלפון וכ"ו.





3. תאור המקרקעין

המקרקעין נשוא חוות הדעת מהווים מתחם מרובע הכולל 3 חלקות מבונות, בשטחים שונים ובשטח כולל של 1,449 מ"ר.





4. תאור המבנים



א. חלקה 396 : החלקה רגולארית בצורת מלבן בשטח רשום של 720 מ"ר. החלקה כוללת מבנה מגורים וותיק בן 2 קומות ו-2 יחיד. קומת הקרקע כוללת יחידת דיור אחת בשטח של 164.59 מ"ר וקומה א', כוללת יחידת דיור נוספת בשטח של 126.09 מ"ר. בנוסף כולל המבנה מקלט בשטח של 4.05 מ"ר וכן סככה לרכב בשטח של 12 מ"ר (השטחים הינם עפ"י היתר בנייה מספר רש/11834/90).

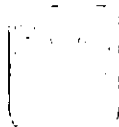
המבנה מחופה טיח ומקורה בגג רעפים, מצבו הפיסי תואם את גילו.



ב. חלקה 48 : החלקה רגולארית בצורת ריבוע בשטח רשום של 308 מ"ר. החלקה כוללת מבנה צמוד קרקע וותיק, חד קומתי, בשטח מדוד של כ-120 מ"ר. חזית המבנה פונה לרחוב פינברג. המבנה מחופה באבן, תריסי עץ ומקורה בגג רעפים. מצבו הפיזי תואם את גילו.



ג. חלקה 579 : החלקה אי רגולארית בצורת ריבוע בתוספת רצועה המשמשת שביל גישה אל המבנה ובשטח רשום של 421 מ"ר. החלקה כוללת מבנה צמוד קרקע וותיק, חד קומתי, בשטח מדוד של כ-110 מ"ר. המבנה ממוקם מאחורי חלקה 48 והגישה אליו מתבצעת באמצעות שביל מרחוב פינברג. המבנה מחופה טיח ומקורה בגג רעפים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בנוסף מחסן בשטח מדוד של כ-4 מ"ר.





פרק ב' - מועד הביקור המקרקעין

הביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 14 ביולי 2013 ע"י מר. גהלי מנדלסון, מתמחה במשרדי. ביקור נוסף וכן ביקור במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראשון לציון" נערך ביום 17 ביולי 2013 על ידי מר גהלי מנדלסון, מתמחה במשרדי.



פרק ג' - המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצה והאיזון הינו יום הביקור במקרקעין דהיינו ביום 14 ביולי 2013.

פרק ד' - זכויות קנייניות

1. נסחי רישום מקרקעין

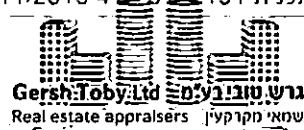
בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, מיום 11.09.2012 ו- 24.01.2013, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

א. גוש 3929 חלקה 48

גוש	חלקה	שטח במ"ר	חלקת משנה	קומה	שטח במ"ר	בעלויות	חלק בנכס	הערות	משכנתאות	חלק ברכוש המשותף
3929	48	308				עצמון מרים (ת.ו. 524615)	0.50			
						פרימן שלמה (ת.ו. 524616)	0.50			

ב. גוש 3929 חלקה 396

גוש	חלקה	שטח במ"ר	חלקת משנה	קומה	שטח במ"ר	בעלויות	חלק בנכס	הערות	משכנתאות	חלק ברכוש המשותף
3929	396	720	1	קרקע	95.9	פרידמן מרדכי (ת.ו. 827489)	0.50			0.4923
						פרידמן איריס (ת.ו. 170811)	0.50			
						2	2	98.78	פרידמן איריס (ת.ו. 170811)	0.25
			פרידברג דות (ת.ו. 5083253)	0.50						
			גולדנטל אלונה (ת.ו. 052253366)	0.25						



ג. גוש 3929 חלקה 579

חלק ברוטו המשתף	משכנתאות	הערות	חלק בנכס	בעלות	שטח במ"ר	קומה	חלקת משנה	שטח במ"ר	חלקה	גוש
		חצרת אזהרה מיום 15.04.2012 ע"ש אחים ברקאי קבלני בניין בע"מ י.פ. 510613524	בשלמות	פיקלר תמר (ת.ז. 05248463)				421	579	3929

פרק ה' - תיק בניין

בביקור במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראשון לציון" אותרו, בין היתר המסמכים כדלקמן:

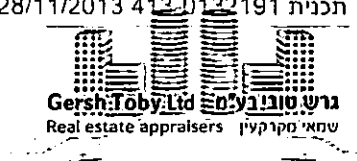
היתר בנייה מספר רש/90/11834

היתר בנייה מיום 09.08.1990 בחלקה 396 לשינויים ותוספות בנייה לבניין קיים ובניית סככה לרכב, הכולל זכויות והוראות בנייה כדלקמן:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ	אחוזי בנייה
מרתף	12.68	17.43	30.11	
כניסה קובעת	167.86	-3.27	164.59	22.86%
א'	126.09		126.09	17.51%
מקלט	4.05		4.05	
סככה לרכב		12	12	
חדרי מדרגות	3.29	3.29	6.58	
בנייני עזר	15.46		15.46	

הערה:

לגבי חלקות 48 ו- 579, בהן קיימים 2 מבנים צמודי קרקע (גן ילדים), לא נמצאו בתיק הבניין היתרי בנייה חתומים.



פרק ו' - מצב תכנוני

בהתאם למידע שהתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראשון - לציון", על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכניות הבאות:

1. תכנית מתאר מס' רצ/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מתאריך 30.7.1970).

בהתאם לתשריט התכנית המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד "אזור מגורים ד", לגביהם נקבעו, בין השאר, ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 700 מ"ר.

אחוזי בנייה - 30% בקומה ובסה"כ 165% בכל הקומות.

תאור הבניין - קומת קרקע מפולשת.

קווי בניין - אחורי - 5 מ', צדדי - 1/3 מגובה הבניין.

חזית מינימאלית - 20 מ'.

שימושים מותרים - מגורים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר תכליות נוספות באזור זה כגון:

מועדונים, בתי-ספר, גני ילדים, בתי נכות, אולמות תצוגה, בתי-

מלון, גננות ומשתלות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים,

ספריות וחנויות.

מסחר - חנויות, בנקים, בנייני שעשועים, מועדונים, בתי קולנוע,

חנוונים, ומקלטים ציבוריים.

2. תכנית מפורטת מס' רצ/1/1/ב (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1991 מתאריך 21.2.1974).

התכנית מהווה שינוי תקנות לתכנית מתאר רצ/1/1 וקובעת תקני חנייה.

לדירות מעל 90 מ"ר חניה אחת לכל דירה ולדירות מתחת ל-90 מ"ר 2 חניות לכל 3 דירות.

3. תכנית מתאר מס' רצ/1/1/ג (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2461 מתאריך 10.8.1978).

תכנית שינוי לתכנית מתאר 1/1, התכנית קובעת שימושים וזכויות בניה ליעודים השונים

בעיר. לעניין אזור מגורים ד', נקבע, בין היתר, כדלקמן:

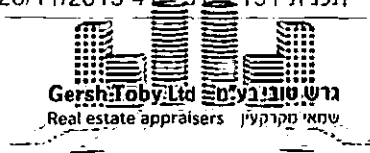
במגרשים ששטחם בין 450-1000 מ"ר תחולנה הוראות בניה של אזור מגורים ג'

גודל מגרש : 450-620 מ"ר.

תאור הבניין : 4 קומות מעל קומת עמודים.

אחוז בנייה לקומה : 34.4% וסה"כ 137.5% ל-4 קומות.

מס' יח"ד מרבי : 8 יח"ד למגרש.



4. **תכנית מתאר מס' רצ/1/8** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2729 מתאריך 20.07.1981).

בין מטרות התכנית קביעת הוראות בדבר הפקעת שטחים להרחבת דרכים קיימות, דרכים חדשות, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים ושטחים לבנייני ציבור, ביטול דרכים קיימות, בנייה בקירות משותפים, בניית בניינים עם חזית מסחרית ובניית מרכזים מסחריים. עפ"י תשריט התכנית מסווגים המקרקעין נשוא חוות הדעת באזור מגורים ד', הכולל זכויות והוראות בנייה כדלקמן:



- חישוב אחוזי הבנייה יעשה מ-60% משטח חלקת מקור אך לא פחות מ-450 מ"ר.
- על חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, מותר יהיה לוועדה המקומית לאשר בניינים בגובה 7 קומות ע"ע בתוספת דירות גג.
- בכל מקרה שתקבע תכנית בינוי יראו את הקווים המסמנים את הבניינים את מגמת התכנון בלבד ושינויים קלים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לא יחשבו כשינוי מהתכנית.
- זכויות הבנייה יקבעו בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג'.

5. **תכנית מתאר מס' רצ/2000** (פורסמה **להפקדה** בי.פ. 3096 מתאריך 13.9.1984).

התכנית קובעת צפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו.



6. **תכנית מפורטת מס' רצ/1/1/ו'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3778 מתאריך 11.9.1986).

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים. התכנית מתירה בנייה על גגות לחדרי יציאה בשטח 23 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה. התכנית קובעת כי בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על-פי תקנות התכנית המתאר.

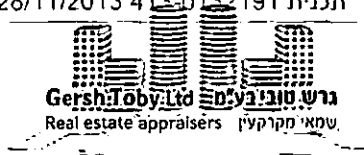
7. **תכנית מפורטת רצ/1/1/1/א'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3599 מתאריך 8.12.1988).

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות. לעניין חדרי יציאה לגג, התכנית קובעת בנוסף להוראות תכנית מתאר מס' רצ/1/1/ו', בין השאר, כדלקמן:



- א. שטח הפרגולה לא יעלה על 15 מ"ר.
- ב. היציאה לחדרים בגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה.
- ג. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
ד. בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג, הסככות והגגונים בזכויות הבניה המותרות ולא מעבר להם.





8. **תכנית מפורטת מס' רצ/1/1/ב'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3814 מתאריך 13.11.1990). התכנית מהווה שינוי לתכניות קודמות בנושא (רצ/1/1/ו - רצ/1/1/א'), ביחס להוראות בדבר בניה על גגות בניינים עי"י ביטול הסעיף בתכנית הנ"ל, האוסר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית, הכוללת בינוי מיוחד, החל על הבניין ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.



9. **תכנית מתאר מס' רצ/1/1/ח'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3912 מתאריך 15.8.1991). בין מטרות התכנית, קביעת אופן ביצוע התשתיות בשכונות חדשות, במתחמים חדשים, למעט השטחים המבונים.

10. **תכנית מפורטת רצ/1/1/ז'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 מתאריך 29.4.1993). התכנית קובעת הוראות לבניית גוזזטראות בשטח שלא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש ובעומק שלא יעלה על 2 מ'.



11. **תכנית מפורטת רצ/1/1/ז' 1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מתאריך 18.11.1996). התכנית מבטלת ומשנה את הוראות הבנייה בתכנית מתאר מס' רצ/1/1/ז' וקובעת, בין השאר, כי תבטל ההגבלה לאורך הגוזזטרא. כן נקבע כי ניתן יהיה להעביר 5% מקומה לקומה, בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה יישארו בהתאם לתכנית המתאר.

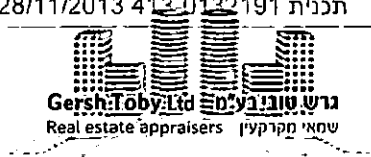
12. **תכנית מתאר רצ/מק/1/25** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4571 מתאריך 24.9.1997). מטרת התכנית לקבוע הוראות בנייה למחסנים. א. באזור מגורים א' ו-ב', תותר בניית מחסן בקו בנין 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3 מ'.



ב. באזור מגורים ג, ד מסחרי, תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן עד 6 מ"ר לדירה. בבניינים בהם קיים מרתף חנייה ניתן להוסיף מחסנים בשטח המרתף. הוראות אלו יחולו גם על קומה מפולשת בבניינים קיימים באזור מסחר ומגורים. מחסנים בקומה מפולשת לא יותרו כתחליף למקומות חניה או בבניה חדשה - בהעדר פתרון חניה.

13. **תכנית מתאר מס' רצ/מק/1/28** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4647 מתאריך 22.5.1998). בין מטרות התכנית, קביעת קווי בניין להקמת מעליות בבניינים קיימים.





14. תכנית מס' רצ/מק/1/1/25 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4714 מתאריך 21.12.1998).

מטרת התכנית לקבוע קווי בניין והוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים. התכנית קובעת, בין השאר, שמחסנים שהוקמו עד ליום 31.12.89 יאושרו במצבם. באשר למחסנים שהוקמו לאחר מכן ולא הוצא להם היתר, נקבע שיחולו הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25.

15. תכנית מתאר מס' רצ/מק/1/1/33 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2615 מתאריך 6.5.2001).

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר הנחיות בינוי. התכנית קובעת בין השאר, כי כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג', מגורים ד', מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.

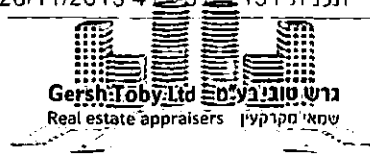
16. תכנית שינוי מתאר רצ/1/1/30 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5038 מתאריך 10.12.2001).

בין מטרות התכנית קביעת הוראה כי יותר קירוי מצללה (פרגולה) במשטח ומעליו רעפים (להלן: גגון) במקום "מצללה", ובלבד שהגגון האמור יענה על הדרישות והמגבלות לעניין שטח "המצללות", עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז - 1997 ובתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז - 1997.

17. תכנית מתאר רצ/1/1/יג' (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מתאריך 9.3.2004).

מטרת התכנית קביעת שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים בעיר. בהתאם לטבלת הזכויות נקבע, בין השאר, לאזור מגורים די' כדלקמן:

שטח שרות מתחת לפני הקרקע		שטח שרות מעל פני הקרקע		שטח מגרש במ"ר
שימושים	אחוזים	שימושים	אחוזים	
חניה	עד 80% לקומה	קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין.	90% (35% לק"ע ועד 15% לקומה).	1,000 מ"ר ומעלה
חניה	עד 80% לקומה	קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין.	80% (40% לקומת עמודים, ועד 15% לקומה)	450-620



הערות

- א. תכנון חניה תת-קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו חוליים לצורך ניקוז עילי.
- ב. בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.



18. תכנית רצ/מק/34/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5285 מתאריך 24.3.2004).

מטרת התכנית, קביעת גובה מרבי לקומת המסד בבניה רוויה וכן קביעת הוראות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה בבתי דירות חדשים, בגובה 4 קומות ומעלה.

19. תכנית מתאר רצ/ח/1/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5622 מתאריך 31.01.2007).

מטרת התכנית קביעת אופן ביצוע מבנים לתשתיות וטרנספורמציה.



20. תכנית מק/2/1/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5843 מתאריך 26.8.2008).

מטרת התכנית הינה הוספת הנחיות לקירוי מרפסות פתוחות במרקוזות. התכנית קובעת כי חל איסור על סגירה ו/או קירוי מרפסות פתוחות פרט לקירוי במרקזיה בדגם אחיד למבנה ובהתאם להנחיות אדריכלית העיר.

21. תכנית מק/3/1/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6030 מתאריך 7.12.2009).

מטרת התכנית בין השאר הינה שינוי הוראות הבינוי למפרסות לצורך התאמתן לתקנות.

22. תכנית מק/1/ג/1/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6361 מתאריך 16.01.2012).

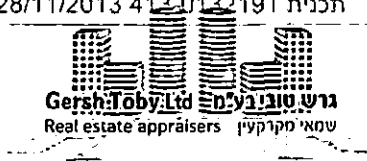
בין מטרות התכנית קביעת הוראות בדבר בינוי, עיצוב וקווי בניין. עפ"י תקנון התכנית נקבע כי במקרה ותאושר הקלה לתוספת קומות בהקלה, תחייב נסיגה רק בקווי הבניין הקדמי והאחורי בעומק 2.0 מ' לקומות המבוקשות בתוספת כהקלה בלבד, במקרים מיוחדים תהיה לוועדה המקומית הסמכות לקבוע נסיגה-רק לקו הבניין הקדמי.



23. תכנית מק/2/106/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6370 מתאריך 02.02.2012).

בין מטרות התכנית קביעת הוראות בדבר החרגה המותרת מקווי הבניין לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, בכפוף למגבלות הקבועות לתכנית, הנחיות לקווי בניין לגזוטרסה, ממ"ד, לחיזוק ולתוספת קומות. עפ"י תקנון התכנית תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מרחב מוגן דירתי בקו הבניין צדדי ואחורי "ס" לקיר ללא פתחים, בניית גזוטרסה מעבר לקו





הבניין האחורי המותר ובתנאי שהמרחק לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מ', ביצוע חיזוק ותוספת קומות חדשות עפ"י קונטור הבניין הקיים-לרבות מרפסות קיימות בפועל, גם אם המבנה בנוי מעבר לקווי הבניין המותרים והוועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין קדמי למרפסות עד גבול המגרש ("0"), בתנאי שהעמוד התומך למרפסת ימוקם במרחק מזערי של 1.5 מ' מגבול המגרש.



24. תכנית מס' רצ/1/1/6 (פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6439 מתאריך 28.06.2012).

מטרת התכנית הינה לקבוע, בין היתר, הוראות בדבר הגדלת השטח לבניית חדר על הגג מ-23 מ' ל-40 מ'.

פרק ז' - תכנית מוצעת מס' רצ/מק/1/69/8

בין מטרות התכנית איחוד חלקות בהסכמת בעלים והקמת בניין מגורים בן 24 יח"ד, ב-7 קומות וקומה טכנית, מעל קומות קרקע מפולשת ומרתף חניה. התכנית קובעת, בין השאר, כדלקמן:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
2. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א (א) (5).
4. הגדלת מספר יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8).
5. מתן הקלות לפי סעיף 147 עפ"י סעיף 62א (א) (9).

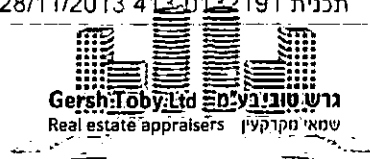


עפ"י תשריט התכנית מסווגים המקרקעין נשוא חוות הדעת באזור מגורים ד' הכולל זכויות והוראות בנייה כדלקמן:

מצב קיים

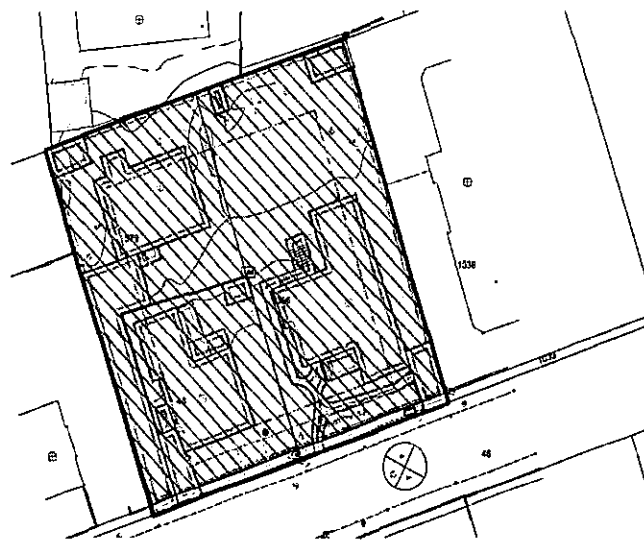
מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה קובעת	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה במ"ר למגרש								גודל מגרש במ"ר	מס' חלקה	יעד
					מתחת לכניסה קובעת				מעל כניסה קובעת						
					שירות	עיקרי	ב-במ"ר	ב-%	שירות	עיקרי	ב-במ"ר	ב-%			
1	ק"ק+4	12	4	967.70	80.00%	264			1	264	1	439	308	48	מגורים ד'
1	ק"ק+4	12	9	2,232.00	80.00%	576			1	576	2	1,080	720	396	מגורים ד'
1	ק"ק+4	12	5	1,273.50	80.00%	337			1	337	1	600	421	579	מגורים ד'
			18	4,473.20		1,177				1,177		2,119	1,449		סה"כ





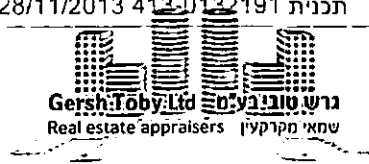
מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות מעל מתחת לכניסה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר למגרש								גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעד
					מתחת לכניסה קובעת				מעל כניסה קובעת						
					שירות		עיקרי		שירות		עיקרי				
%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר								
7	קומות + קומה מעל טכנית קומת קרקע מפולשת	12	24	5,115.06	80.00%	1130.4			90.00%	1271.7	192.00%	2,713	1,413	100	מגורים די
			24	5,115.06		1130.4				1271.7		2712.96			סה"כ



הערות:

- א. שטח עיקרי- 192% עפ"י רצ/1/1/יג.
- ב. שטחי שירות- 35% לקומת עמודים ועד 15% לקומה וסה"כ 90% עפ"י רצ/1/1/יג. תותר העברת שטחי שירות שמעל ה-0.00, מקומת עמודים לקומות וכן בין הקומות עצמן.
- ג. שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת- 80% משטח המגרש.



פרק ח' - מחירים להשוואה

א. להלן עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה:

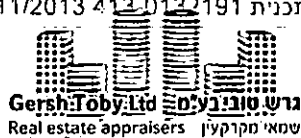
תאריך	חלקה	רחוב	שטח	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה
16.1.2013	3929-983	רגוניס 8	140	5	1	1,900,000 ₪
23.4.2013	3929-944	רגוניס 3	145	4	6	2,350,000 ₪
30.5.2013	3929-636	הלוי יוסף 5	100	4	5	1,440,000 ₪
13.6.2013	3929-869	צבי פרנק	111	5	4	1,560,000 ₪
23.6.2013	3929-1088	צ"ג הבנות	106	5	6	1,700,000 ₪
2.5.2013	3929-941	רוזנשטיין 35	115	4	2	1,400,000 ₪
1.5.2013	3929-941	רוזנשטיין 35	100	4	4	1,200,000 ₪
16.6.2013	3929-484	צ"ג הבנות	110	5	6	1,700,000 ₪
29.4.2013	3929-869	צבי פרנק	105	4	3	1,300,000 ₪

ב. להלן עסקאות מכר קרקע בסביבה הקרובה:

תאריך	גוש	רחוב	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
07/08/2012	3930/244	האחים סולימן	583	3,173,707 ₪	5,444 ₪

פרק ט' - הערכת השווי

- בהערכת השווי הובאו בחשבון, בין השאר, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה בהתאם למצב התכנוני החל על המקרקעין.
- העיקרון הבסיסי בהערכת שווי החלקות במצב הקיים הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב והיעיל ביותר שניתן לייחס לחלקות נשוא ההערכה.
- הובא בחשבון כי הבינוי הקיים במקרקעין איננו תורם לשווי המיטבי במצב הקודם ובמצב החדש.
- הובא בחשבון כי שטח החלקות במצב הנכנס הינו בהתאם לתשריט תכנית מאושרת מס' רצ/8.
- הובאו בחשבון מחירי מכירה של מקרקעין דומים, בהתאמה למיקום ולמאפייני המגרשים.
- טבלת האיזון וההקצאה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, תוך שמירה על השווי היחסי ובהתאם להוראות תקן שמאי מספר 15 בדבר "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".



חלקה מס' 48

		48	מספר חלקה
	מ"ר	308	שטח מגרש
		137.5%	שטח עיקרי
מ"ר אקוי		423.50	סה"כ שטח עיקרי
		4	צפיפות
	מ"ר	12	ממ"ד
מ"ר אקוי		48	סה"כ ממ"ד
	מ"ר	6	שטח מחסנים
		4	מס' מחסנים
		0.4	מקדם
מ"ר אקוי		9.6	סה"כ מחסנים
מ"ר אקוי		40	חדר יציאה עלהג
	מ"ר	50	מרפסת גג
		0.25	מקדם
מ"ר אקוי		12.5	סה"כ מרפסת גג
	מ"ר	12	מרפסות
		4	יחיד
		0.35	מקדם
מ"ר אקוי		16.8	סה"כ מרפסות
מ"ר אקוי		550.40	סה"כ
	₪	5,000	שווי מ"ר מבונה
	₪	2,752,000	סה"כ שווי

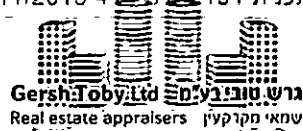
חלקה מס' 396

		396	מספר חלקה
	מ"ר	720	שטח מגרש
		145.0%	שטח עיקרי
מ"ר אקוי		1,044.00	סה"כ שטח עיקרי
		9	צפיפות
	מ"ר	12	ממ"ד
מ"ר אקוי		108	סה"כ ממ"ד
	מ"ר	6	שטח מחסנים
		9	מס' מחסנים
		0.4	מקדם
מ"ר אקוי		21.6	סה"כ מחסנים
מ"ר אקוי		80	חדר יציאה עלהג (2 דירות)
		50	מרפסת גג
		0.25	מקדם
מ"ר אקוי		12.5	סה"כ מרפסת גג
	מ"ר	12	מרפסות
		9	יחיד
		0.35	מקדם
מ"ר אקוי		37.8	סה"כ מרפסות
מ"ר אקוי		1,303.90	סה"כ
	₪	5,000	שווי מ"ר מבונה
	₪	6,519,500	סה"כ שווי

"בית שולמית", רח' שמוטקין בנימין 10, ראשון-לציון 75363 Shmotkin Benjamin Street, Rishon Le Zion

E.Mail: office@gersh-loby.com

Tel:(09723) 5373266 פקס: (09723) 5373277



חלקה מס' 597

		579	מספר חלקה
	מ"ר	421	שטח מגרש
		137.5%	שטח עיקרי
מ"ר אקוי	578.88		סה"כ שטח עיקרי
		5	צפיפות
	מ"ר	12	ממ"ד
מ"ר אקוי	60		סה"כ ממ"ד
	מ"ר	6	שטח מחסנים
		5	מס' מחסנים
		0.4	מקדם
מ"ר אקוי	12		סה"כ מחסנים
מ"ר אקוי	40		חדר יציאה על הגג
		50	מרפסת גג
		0.25	מקדם
מ"ר אקוי	12.5		סה"כ מרפסת גג
	מ"ר	12	מרפסות
		5	יח"ד
		0.35	מקדם
מ"ר אקוי	21		סה"כ מרפסות
מ"ר אקוי	724.38		סה"כ
	₪	5,000	שווי מ"ר מבונה
	₪	3,621,875	סה"כ שווי

פרק י' - הצהרות

הנני מצהיר בזאת 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 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

14.7.2013

תאריך

407

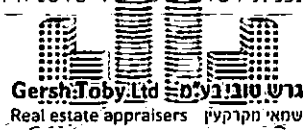
מספר רישיון

חתימת השמאי

טובי גרש

שם שמאי המקרקעין

רצ"ב: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית



טבלאות הקצאה ואיזון

מצב יחבא						מצב נכנס						נחתי מקרקעין							
שוי יחסי (באתחים)	שוי מצב יחבא	יעוד המוקצה	חלקים במגרש (באתחים)	שטח מגרש מוקצה	מס' התמורה	שוי יחסי (באתחים)	שוי מצב נכנס	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכות (באתחים)	שעבודים או זכויות אחרות תרשומים על החלקה	מס' זכות או מס' התגיד	שם החוכר	שם בעל הזכויות	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	שטח רשום	חלקה	גוש	מס' סידורי	
10.67%	1,572,007 ₪	מגורים ד'	10.67%	1,413	100	10.67%	1,376,000 ₪	מגורים	50.00%		524615		עמון מרים	308	308	48	3929	1	
10.67%	1,572,007 ₪		10.67%			1,376,000 ₪	ד' + דרך	50.00%	524616	פרימן שלמה									
12.45%	1,833,399 ₪		12.45%			1,604,800 ₪	מגורים	24.62%	827489	מרדמן מרדכי	720	720	396	3929	2				
18.86%	2,778,746 ₪		18.86%			2,432,275 ₪	ד' + דרך	37.31%	170811	מרדמן איריס									
12.84%	1,890,493 ₪		12.84%			1,654,950 ₪	מגורים	25.38%	5083253	מרדברג רות									
6.42%	945,346 ₪		6.42%			827,475 ₪	ד' + דרך	12.69%	52253366	גולדנפלד אלונה									
28.09%	4,137,801 ₪		28.09%			3,621,875 ₪	מגורים	100%	05248463	פינקלר תמר	421	421	579	3929	3				
				36.00	200	עיריית ראשון לציון												4	
100%	14,730,000 ₪		100%			100%	12,893,375 ₪												סה"כ



הערה

זכויות של צדדים שלישיים, אם וככל שקיימות, יהיו בהתאם להסכמים שנחתמו עם הצדדים השלישיים.

ולראיה באתי על החתום,



14.7.2013

תאריך

407

מספר רישיון

[Handwritten signature]
 חתימת השמאי

טובי גרש

שם שמאי המקרקעין

