

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: כ"ג טבת תשע"ה
14 ינואר 2015
מספר: 1622-1/14

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון 114/15/1
אישור תכנית מס' 913...
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
בית שמש 15.06.2015
יום 15.06.2015
יו"ר הועדה
מנהל הועדה

לכבוד:
עיריית ראשון לציון
הועדה המקומית לתכנון ובנייה- ראשון לציון
גולומב אדריכלים בע"מ
בהו פליקס - חברה לבנייה והשקעות בע"מ

טבלאות הקצאה ואיזון

לתכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/1/15/114 - חלק מ"מתחם M"

רחוב פיק"א, מב"ת צפון, ראשון-לציון

חלקות 571 ו-576 בגוש 3939

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר

14-06-2015

נחשב 460
מספר:

נערך על-ידי:
יוגב שקד
שמאי מקרקעין

D:\App2014\1622-1.docx

מקס: 153-546226255, Fax נייד: 054-6226255 Mobile

דואר אלקטרוני: Email : shaked-yo@netvision.net.il כתובת: קורל 14, רעות מיקוד 71908



תאריך: כ"ג טבת תשע"ה
14 ינואר 2015
מספרנו: 1622-1/14

לכבוד:

עיריית ראשון לציון
הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ראשון לציון
גולומב אדריכלים בע"מ
כהן פליקס - חברה לבנין והשקעות בע"מ

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון
לתכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/114/15/1 - חלק מ"מתחם M"
רחוב פיק"א, מב"ת צפון, ראשון-לציון
חלקות 571 ו-576 בגוש 3939

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

1. מטרת חוות הדעת

עריכת טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הכלולות בתחום תכנית רצ/מק/114/15/1 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 06/02/2014 ע"י הח"מ.

3. התאריך השובע להערכה

06 בפברואר 2014, שהוא מועד הביקור בנכס.

4. תיאור כללי

בטבלאות ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות ששטחן הכולל כ-8.781 דונם, החלקות כלולות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/114/15/1 - חלק מ"מתחם M" לשינוי מיקום מגרש למתקן הנדסי וקווי בניין.

מתחם הנכס ממוקם בין הרחובות ברשבסקי מצפון, פיק"א מדרום, שמוטקין ממזרח, בקר ממערב, בחלק הדרומי של מב"ת צפון, ראשון-לציון.

בטבלאות ההקצאה והאיזון כלולים החלקות ובעלי הזכויות הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	זכויות במקרקעין בעלים	החלק בנכס
3939	571	8,200.00	ניכן חברה לבנין והשקעות בע"מ	1/2
			בע"ז בנין והשקעות בע"מ	1/2
3939	576	581.00	עיריית ראשון לציון	1



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

5. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את חלקות 571 ו-576 בגוש 3939, מב"ת צפון, ראשון-לציון.

להלן גבולות אזור:

צפון: רחוב פרימן יעקב.

דרום: רחוב פיק"א.

מזרח: רחוב שמוטקין בנימין.

מערב: רחוב דרך המכבים.



מב"ת צפון בעיר ראשון-לציון מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומלאכה.



מתחם הנכס ממוקם בין הרחובות ברשבסקי מצפון, פיק"א מדרום, שמוטקין ממזרח, בקר ממערב, בחלק הדרומי של מב"ת צפון, ראשון-לציון.

מצפון לנכס הנדון מצוי מב"ת צפון בו ניתן למצוא בין היתר שימושי משרדים, חנויות קמעונאיות שונות, מרכולים, אולמי שמחות, בתי קפה, מסעדות, לצד מוסכים ובתי מלאכה. מדרום לנכס מצויות שכונות "קדמת ראשון" ו"רמב"ם" המאופיינות בבנייה רוויה של מבני מגורים.

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





6. תיאור המתחם לאיחוד וחלוקה והחלקות

חלקות המתחם לאיחוד וחלוקה מהוות מתחם בייעוד למסחר, דרך ומתקן הנדסי.

הטופוגרפיה הסביבתית הינה מישורית.

חלקות המתחם הינן תולדה של תכנית איחוד וחלוקה רצ/58/15/1 אשר כללה מתחם רחב ידיים והנכס הנדון מהווה חלק ממנו.



- חלקה 571 מהווה את מרכז המתחם, החלקה בייעוד למסחר ומתוכננים בה מבנים מסחריים.

לחלקה צורה אי רגולארית דמוית מלבן הקטום בפינתו הצפון-מזרחית ע"י חצי הגורן עגולה, וקטום בפינתו הצפון-מערבית בצורה מלבנית ע"י חלקה 576. שטחה הרשום של החלקה 8,200.00 מ"ר.

החלק הצפוני של החלקה מהווה משטח המשמש לחניית כלי רכב, חלקה הדרומי מהווה אזור בו מערומי עפר.



לאורך הצלע הדרומית של החלקה נקבעה רצועת קרקע בייעוד לשטח פרטי פתוח.

להלן תמונות ממועד הביקור בנכס:





שקד יוגב
שמאי מקרקעין

- חלקה 576 מצויה בחלק הצפון-מערבי של המתחם ובייעוד למתקן הנדסי.
לחלקה צורה רגולארית מלבנית ושטחה הרשום של החלקה 581.00 מ"ר.
החלקה סלולה ומגודרת ומשמשת כחנייה לא מקורה.
להלן תמונות ממועד הביקור בנכס:





שקד יוגב
שמאי מקרקעין

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

חלקה 576

חלקה 571



עמוד 6 מתוך 19

D:\App2014\1622-1.docx

פקס: 153-546226255, נייד: 054-6226255 Mobile:

דואר אלקטרוני : shaked-yo@netvision.net.il Email : כתובת: קורל 14, רעות. מיקוד 71908



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/ח** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 3912, מיום 15/08/1991. התכנית קובעת הוראות בדבר ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.
- **תכנית רצ/15/1/ב** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 4402, מיום 21/04/1996. תכנית מפורטת.
- **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/1/1/טז** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5367, מיום 15/01/2005. שטחי מסחר במעברים.
- **תכנית רצ/15/1/58** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5365, מיום 06/03/2005. תכנית "מתחם מ" לאיחוד וחלוקה.
- **תכנית רצ/מק/1/1/ח** - 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/1/1/2/36** - אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 6404, מיום 24/04/2012. הצבת סוככים בבתי אוכל.



סיכום אחזי הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר בתוקף לחלקה כעולה מעיון מהאתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה "ראשון לציון":

מס' מגרש: 1,012.

גודל מגרש: 8,200 מ"ר.

יעוד: מסחרי מיוחד.

תכליות ושימושים: שימושים מסחריים בעלי שטח גדול ושאינם מתאימים למרכז העיר.

א. מינימום 100 מ"ר ליחידה. ב. שמושים כגון: אולמי תצוגה לרהיטים אולמות תצוגה לרכב היפר שוק. ג. שמושים שאינם מוגבלים לשטח הנ"ל: מסעדות מועדונים פאבים (כפוף לתסקיר איכות הסביבה). מוסדות רפואיים. משרדים. משחקי וידאו וטלוויזיה.

איחוד וחלוקה מחדש: איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים יבוצעו בהתאם לתכנית רצ/1/51/ב1 ועל פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 5691 ובהתאם ללוח ההקצאות וטבלאות האזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מס' קומות וגובה מבנה: 3 קומות ו-14 מ' + מתקנים, סה"כ 16.5 מ'.

תכסית: 50%.

שטח עיקרי: עילי: לקומה – 3,482 מ"ר וסה"כ – 10,445 מ"ר.

שטחי שירות: עילי – 2,460 מ"ר.

תת-קרקעי – 8,200 מ"ר.

בסמכות ועדה מקומית יהיה לאשר מרתף חניה נוסף על מרתפי חניה הדרושים לפי סעיף חניה להלן, בגבולות המגרש לצורך פתרון חניה. מרתפי החניה יהיו בכל שטח המגרשים, כולל השטח שייעודו שטח פרטי פתוח. גובה תקרת מרתף חניה בכל המגרשים יהיה נמוך ב-1 מ' מפני הקרקע בשטח שבין הבניין לגבול המגרש, לצורך מעבר תשתיות, בתאום עם אגף תשתית ותחזוקה

קווי בניין: כמצוין בתשריט.



7.2 רישוי

החלקות אינן מבונות.

7.3 תכנית רצ/מק/114/15/1 – חלק מ"מתחם M"

תכנית רצ/מק/114/15/1 מבצעת איחוד וחלוקה מחדש לחלק מ"מתחם M" אשר בו בוצע איחוד וחלוקה במסגרת תכנית רצ/15/1/58 מיום 08/02/2005 והוגדר כמתחם M בתכנית רצ/15/1/1 מיום 21/04/1996.

הוצגו בפני תקנון ותשריטי התכנית.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) 1 וסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (איחוד וחלוקה בהסכמה), התכנית הינה ברמה מפורטת ומכוחה ניתן להוציא היתרים.

מטרות התכנית הינן בין היתר:

החלפת מגרשים בין מתקנים הנדסיים ומסחר מיוחד ללא שינוי בסך כל השטחים בכל ייעוד ושינוי קווי בניין עפ"י המצוין בתשרט.

להלן עיקרי הוראות התכנית לכלל המתחם:

מסחר:

1. שימושים: עפ"י תכנית רצ/15/1/1.

2. בתחום המסומן בסימון חנייה תותר חנייה תת-קרקעית ופני הקרקע שמעליו ישמשו כשטח ציבורי פתוח עם כל ההנחיות החלות עליו מתוקף התכנית המאושרת.

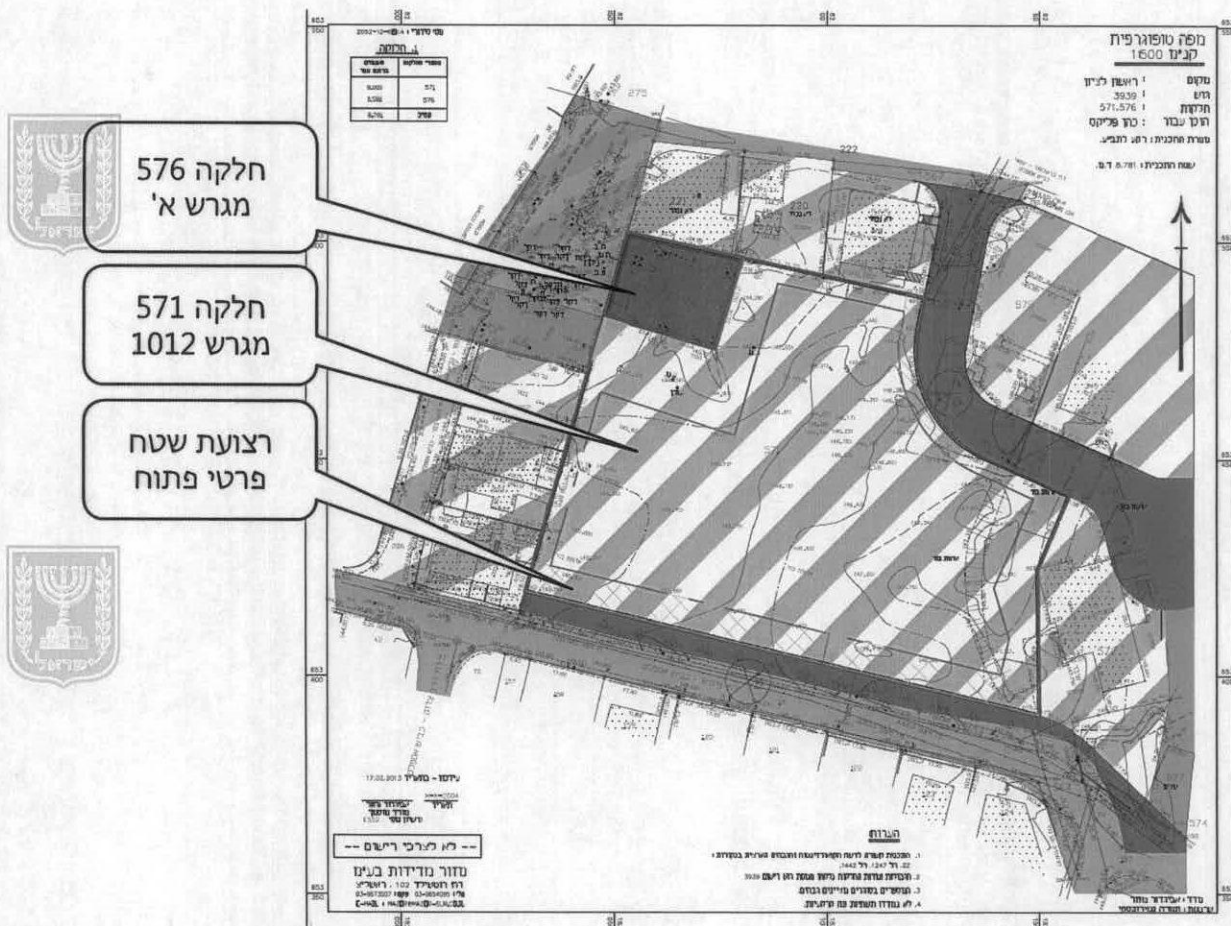
מתקנים הנדסיים:

1. שימושים: עפ"י תכניות מאושרות.



להלן חלקים מתשריט התכנית:

מצב מאושר:



מקרא מצב מאושר:

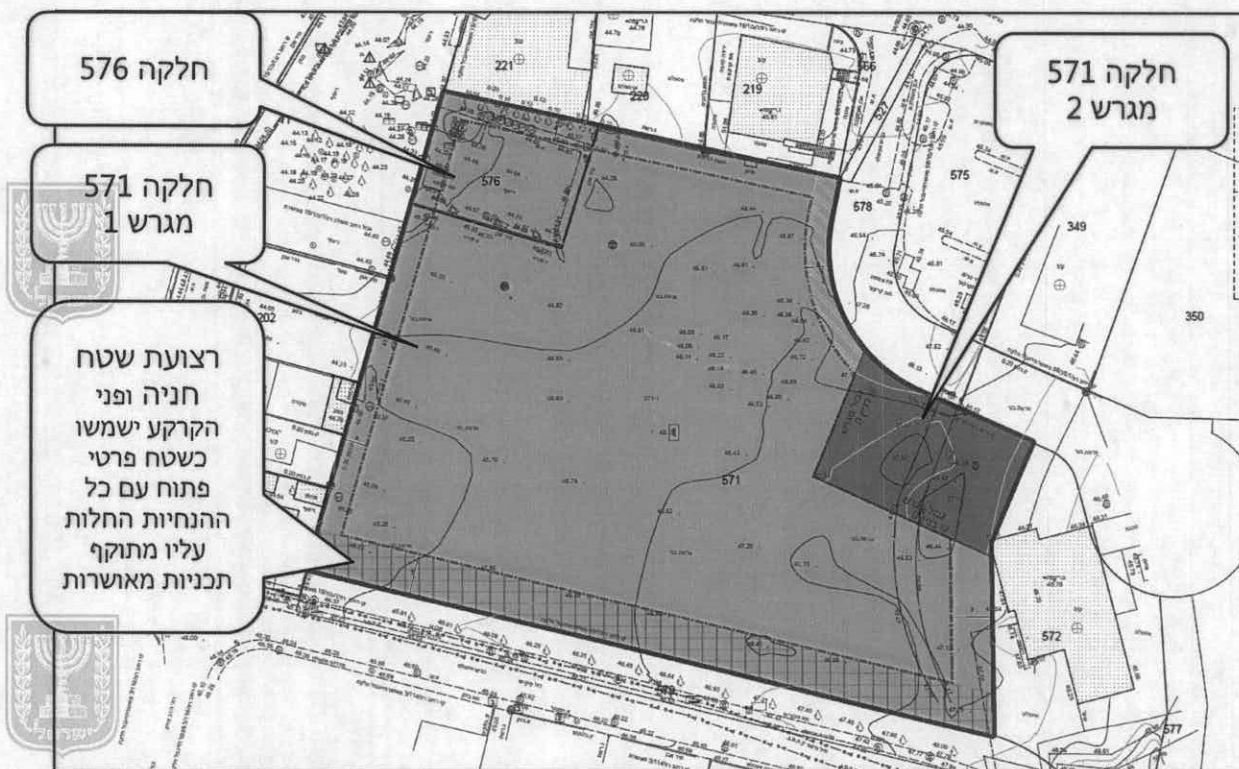


Shaked Yogev
Real Estate Appraiser



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

מצב מוצע:



מקרא מצב מוצע:

- מסחר 
- מתקנים הנדסיים 
- זיקת הנאה למעבר רגלי 
- חניה 
- קו-בנין 
- מידות 



עמוד 11 מתוך 19

D:\App2014\1622-1.docx

פקס: 153-546226255, נייד: 054-6226255 Mobile:

דואר אלקטרוני: Email: shaked-yo@netvision.net.il כתובת: קורל 14, רעות. מיקוד 71908



טבלאות שטחים:

במסמכי התכנית מופיעות שתי טבלאות שטחים:

בתקנון התכנית:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יחיד	מ"ר	אחוזים
מסחר	8,200	93.38
מתקנים חנדסיים	581	6.62
סה"כ	8,781	100
מצב מוצע		
יחיד	מ"ר ממוצע	אחוזים ממוצע
מסחר	8,128.6	92.03
מתקנים חנדסיים	704.37	7.97
סה"כ	8,832.97	100

בתשריט התכנית:

לוח שטחים					
מצב קיים			מצב מוצע		
מספרי החלקות	השטחים בדונם מטר	יחיד	מספרי החלקות	השטחים בדונם מטר	יחיד
571	8.200	מסחרי	571-1	7.500	מסחרי
			571-2	0.700	מתקנים טכניים
576	0.581	מתקנים טכניים	576	0.581	מסחרי
סה"כ	8.781		סה"כ	8.781	



8. המצב המשפטי

8.1 נסחי רישום מקרקעין

הופקו על-ידי פלטי העתק מנסח רישום מקרקעין מיום 10/02/2014, מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין "רחובות", מהם עולה בין היתר:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	זכויות במקרקעין בעלים	החלק בנכס
3939	571	8,200.00	ניכן חברה לבנין והשקעות בע"מ	1/2
			בע"ז. בנין והשקעות בע"מ	1/2
3939	576	581.00	עיריית ראשון לציון	1

הערות:

- על חלקה 571 רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה מיום 06/11/2012.

תאור הזיקה: זכות מעבר ברוחב 2.5 מ' ובשטח כללי של 165.00 מ"ר בחזית הצפון-מזרחית של החלקה כמסומן באות ח' תשריט זיקות ההנאה בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ובתשריט התכנית המפורטת רצ/58/15/1.



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 מתחם הנכס בין הרחובות ברשבסקי מצפון, פיק"א מדרום, שמוטקין ממזרח, בקר ממערב, בחלק הדרומי של מב"ת צפון, ראשון-לציון.
- הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח כ-8.781 דונם הכולל את חלקות 571 ו-576 בגוש 3939, החלקות כלולות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/114/15/1 - חלק מ"מתחם מ" לשינוי מיקום מגרש למתקן הנדסי וקווי בניין.
- הובא בחשבון שטחן, צורתן והטופוגרפיה של החלקות.
- המצב המשפטי. הובא בחשבון, כדלקמן:
 - ⇒ הזכות בנכס הינה בעלות.
 - ⇒ בעלי הזכויות בחלקות כמפורט בסעיף 8 לעיל.
- המצב התכנוני. הובא בחשבון, כדלקמן:
 - ⇒ תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/114/15/1 לחלק מ"מתחם מ" מבצעת איחוד וחלוקה מחדש לחלק ממתחם אשר בו בוצע איחוד וחלוקה במסגרת תכנית רצ/15/1/58 מיום 08/02/2005.
 - ⇒ התכנית קובעת שינוי מיקום מתקן הנדסי ושינוי בקווי בניין אך אינה משנה את זכויות הבנייה.
 - ⇒ מעיון במסמכי התכנית עולה כי קיים הפרש בין סה"כ השטח הנכנס בתכנית לבין סה"כ השטח היוצא בתכנית כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.
- נמסר לי מאת אדריכלי התכנית לאחר ברור שנערך מול מבא"ת כי הסטייה המותרת היא עד 3% בין השטחים, כשהשטח הקובע - לעניין אחזי הבנייה וכיוב' הוא השטח שרשם המודד ובמקרה דנן - 8.781 דונם. הפרשי המדידה נובעים מאופן מדידה שונה ע"י שתי המערכות.



התבקשתי על-ידי נציגי הועדה המקומית לתכנון ובנייה לערוך את טבלאות האזון
לפי שטחי המודד, דהיינו סה"כ שטח המתחם כ-8.781 דונם.

• להלן עיקרי תהליך האיחוד והחלוקה:

⇒ במצב הנכנס חלקה 571 הינה בייעוד "מסחרי מיוחד" ובשטח 8,200 מ"ר, שטח זה כולל שטח פרטי פתוח. במצב היוצא מקבלים בעלי חלקה 571 (ניכן חברה לבנין והשקעות בע"מ וב.ע.ז. בנין והשקעות בע"מ) את מגרש תמורה מס' 1-571 בשטח 7,500 מ"ר ומגרש תמורה 576 בשטח 581 מ"ר שניהם בייעוד למסחר ובשטח כולל של 8,081 מ"ר.

⇒ במצב הנכנס חלקה 576 הינה בייעוד "מתקנים הנדסיים" ובשטח 581 מ"ר, במצב היוצא מקבלים בעלי חלקה 576 (הרשות המקומית) את מגרש תמורה מס' 2-571 בייעוד "מתקנים הנדסיים" ובשטח כולל של 700 מ"ר.

⇒ טבלאות ההקצאה והאזון נערכו לפי תקנון ותשריטי תכנית איחוד וחלוקה רצ/מק/114/15/1 לחלק מ"מתחם M" אשר הוצגה בפני.

• בהתאם להוראות התכנית רצ/מק/114/15/1 מחד גיסא, משטח הבעלים ניכן חברה לבנין והשקעות בע"מ וב.ע.ז. בנין והשקעות בע"מ נגרעים כ-120 מ"ר. מאידך גיסא, קווי הבניין משתנים וסה"כ זכויות הבנייה אינן משתנות.

לאור העובדה כי בהתאם לתקן 15 של מעצת השמאים-הועדה לתקינה שמאית, הרשות המקומית אינה משתתפת בטבלאות האזון. עומדת בפני הבעלים ניכן חברה לבנין והשקעות בע"מ וב.ע.ז. בנין והשקעות בע"מ האפשרות לדרוש פיצוי בהתייחס לשטח הנגרע מהם ובהתאם לחוקים והתקנות הרלוונטיים.

10. עבלאות ההקצאה והאזון

[illegible]



11. הצהרה

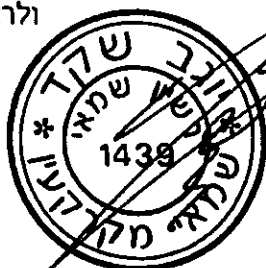
הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, תקנות שמי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

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
שמי מקרקעין



לוח:

נספח א' - נספח חתימת בעלי הזכויות.

נספח ב' - נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט.

עמוד 17 מתוך 19

D:\App2014\1622-1.docx

מקס: 153-546226255, נייד: 054-6226255 Mobile:

דואר אלקטרוני: Email : shaked-yo@netvision.net.il כתובת: קורל 14, רעות. מיקוד 71908



נספח א' - נספח חתימת בעלי הזכויות.

שם בעל הזכות	תפקיד	חתימה וחותרת
ניכר חברה לבנין והשקעות בע"מ		חברה לבנין והשקעות בע"מ ח"מ 510555428
ב.ע.ז. בנין והשקעות בע"מ		
עיריית ראשון לציון		



עיריית ראשון-לציון
מינהל חקשים
אגף נכסים
ח' חכרמל 20

נספח ב' - נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט
חלקה 571 בגוש 3939

שם בעל הזכות	תפקיד	חתימה וחותרת
ניכר חברה לבנין והשקעות בע"מ		חברה לבנין והשקעות בע"מ ח"מ 510555428
ב.ע.ז. בנין והשקעות בע"מ		
עיריית ראשון לציון		



שקד יוגב
שמאי מקרקעין

הוצאת כספים והכנסות
החשבונית
מס' 3939
תאריך: 06/02/2014
שם: שוקד יוגב
כתובת: רמת השרון
טל: 054-6226255
פקס: 153-546226255
דואר אלקטרוני: shaked-yo@netvision.net.il

החשבונית
מס' 3939
תאריך: 06/02/2014
שם: שוקד יוגב
כתובת: רמת השרון
טל: 054-6226255
פקס: 153-546226255
דואר אלקטרוני: shaked-yo@netvision.net.il

החשבונית
מס' 3939
תאריך: 06/02/2014
שם: שוקד יוגב
כתובת: רמת השרון
טל: 054-6226255
פקס: 153-546226255
דואר אלקטרוני: shaked-yo@netvision.net.il

חלקה 576 בגוש 3939

הוצאת כספים והכנסות
החשבונית
מס' 3939
תאריך: 06/02/2014
שם: שוקד יוגב
כתובת: רמת השרון
טל: 054-6226255
פקס: 153-546226255
דואר אלקטרוני: shaked-yo@netvision.net.il

החשבונית
מס' 3939
תאריך: 06/02/2014
שם: שוקד יוגב
כתובת: רמת השרון
טל: 054-6226255
פקס: 153-546226255
דואר אלקטרוני: shaked-yo@netvision.net.il

החשבונית
מס' 3939
תאריך: 06/02/2014
שם: שוקד יוגב
כתובת: רמת השרון
טל: 054-6226255
פקס: 153-546226255
דואר אלקטרוני: shaked-yo@netvision.net.il