

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



Yaron Spector
Gil Sitton

Golan Vakrat

Roni Cohen

Yaron Parient

Yaniv Cachlon

Gilad Gelbaum

Yossi Almozino

Oren Sagi

Shimon Gronich

Baruch Barshak

Rami Cohen

Gila schurder Engel

Ofir Ron

Michael Zalberg

Mor Blumenfeld

Israel Atia

Mimon Sabah

Daniel Peri

Maor Habas

Guy Portal

Shir Giller

Rina Medrish

Israel Perez

Barak Negby

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- מנהל אזורי
- מתכנן עירוני M.A. ושפטן ושמואי מקרקעין

- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist & Business Management
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- מהנדס אזורי
- שמואי מקרקעין
- מהנדס אזורי
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמואי מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- כלכלן והנדסאי בניין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמואית מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- שמואי מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- שמואית מקרקעין
- שמואית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
- שמואית מקרקעין
- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמואי מקרקעין

- גולן וקראט
- רוני כהן
- ירון פריאנטי
- יניב כחלון
- גלעד גלבאום
- יוסי אלמוזינו
- אורן שגיא
- שמעון גרוניך
- ברוך ברשק
- רמי כהן
- גילה סקרדר אנגל
- אופיר רון
- מיכאל זלצברג
- מור בלומנפלד
- ישראל עטיה
- מימון צבע
- דניאל פרי
- מאור חבס
- גיא פורטל
- שיר גילר
- רינה מדריש
- ישראל פרץ
- ברק נגבי

נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית מפורטת מספר 415-0820787

התחדשות עירונית הרמב"ם, רמלה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



Yaron Spector
Gil Sittin

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

גולן וקראט

Roni Cohen

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

רוני כהן

Yaron Parienti

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

ירון פריאנטי

Yaniv Cachlon

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

יניב כחלון

Gilad Gelbaum

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גלעד גלבאום

Yossi Almozino

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

יוסי אלמוזינו

Oren Sagi

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

אורן שגיא

Shimon Gronich

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

Baruch Barshak

- Economist & Practical Engineer

- כלכלן והנדסאי בניין

ברוך ברשק

Rami Cohen

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

רמי כהן

Gila schurder Engel

- Geographer & Real Estate Appraiser

- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

Ofir Ron

- Economist & Business Management

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

אופיר רון

Michael Zalcberg

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

מיכאל זלצברג

Mor Blumenfeld

- Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין

מור בלומנפלד

Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ישראל עטיה

Mimon Sabah

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

Daniel Peri

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דניאל פרי

Maor Habas

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

מאור חבס

Guy Portal

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

Shir Giller

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

שיר גילר

Rina Medrish

- Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין

רינה מדריש

Israel Perez

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ישראל פרץ

Barak Negby

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ברק נגבי



22 במאי 2022

מספרנו: 32300.1

נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית מפורטת מספר 415-0820787

התחדשות עירונית הרמב"ם, רמלה

רקע כללי

תכנית מספר 415-0820787 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים המהווה תכנית מפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית הינה חלק מתהליך ההתחדשות העירונית של העיר רמלה.

מטרת התכנית היא לפתח את המתחם המתוכנן כרקמה עירונית פעילה בעזרת עירוב שימושים ואינטגרציה בין מגוון פעילויות שונות במתחם.

התכנית מעודדת פעילות ציבורית על ידי שילוב המגורים בשימושי מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור וכן הקצאת אזורי שצ"פ וכיכר עירונית המשמשים את דיירי המתחם והסביבה כולה.

התחדשות המתחם כוללת פינוי המבנים הקיימים ובהם 54 יח"ד ו-11 חנויות מסחריות ובניית מתחם מגורים הכולל 297 יחידות דיור ושימושים מעורבים באמצעות הליך פינוי בינוי.



יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



מקום התכנית

פינת הרחובות הרמב"ם וישראל פרנקל, רמלה

שטח התכנית

8.695 דונם

מטרת התכנית

התוויית תכנית להתחדשות עירונית ובה הריסת מבנים קיימים כולל 54 יח"ד ושטחי מסחר והקמת מתחם מגורים חדש בן 297 יח"ד המשלב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים בפינת הרחובות ישראל פרנקל והרמב"ם ברמלה.

מגיש התכנית

בוני התיכון פינוי בינוי רמלה (פרנקל) בע"מ.

גושים וחלקות בתכנית

גוש	:	5821
חלקות (בשלמות)	:	105, 104, 86, 85, 84



ישוב : רמלה

ועדת תכנון : ועדה מחוזית לתכנון ולבניה "מרכז".

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור במקרקעין נערך בתאריך 22.5.2022 על ידי יניב כחלון שמאי מקרקעין.
המועד הקובע הינו מועד הביקור בנכס (22.5.2022).



עמוד 2





תאור הסביבה

מתחם התכנית שבנדון ממוקם בפינת הרחובות הרמב"ם וישראל פרנקל, שכונת משכנות, רמלה.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים לצד בניה חד קומתית מועטה למסחר.

תיאור הסביבה:

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת משכנות הממוקמת בצפון העיר רמלה.

השכונה תחומה בשכונת נווה דוד מצפון, בשכונת גיורא ממערב בשכונות המרכז האזרחי ווייצמן מדרום ובשכונת שפרינצק ממזרח.

שכונת משכנות תחומה מצפון ברחובות ישראל פרנקל וצה"ל, ממזרח בשדרות הרצל, מדרום בשדרות וייצמן וממערב ברחוב יצחק בן צבי.

השכונה מאופיינת בבנייני "רכבת" בני 3-4 קומות הבנויים בבנייה ותיקה לצד בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים אף הם בבנייה ותיקה.

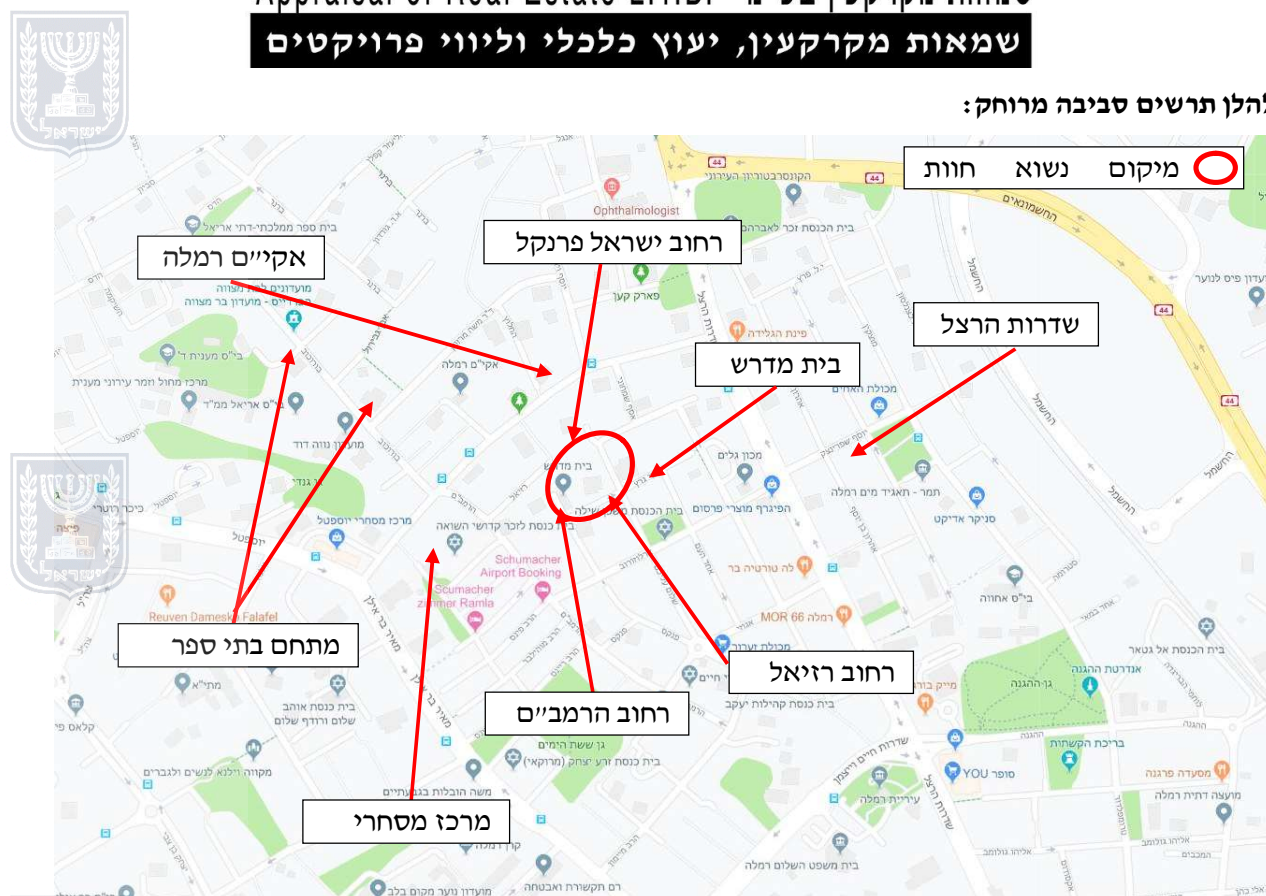
נשוא חוות הדעת ממוקם בצידה הצפוני של השכונה, במתחם הרחובות ישראל פרנקל מצפון המהווה רחוב דו סטרי מרכזי בשכונה, מהווה את גבולה הצפוני של השכונה, מאופיין בבנייני מגורים (בנייני "רכבת") בני 3-4 קומות הבנויים בבנייה ותיקה לצד בתי מגורים חד ודו קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה ולצד שטחי מסחר בתחום נשוא חוות הדעת, ברחוב הרמב"ם ממערב המהווה רחוב דו סטרי המאופיין באזור נשוא חוות הדעת בבנייני "רכבת" בני 3-4 קומות הבנויים בבנייה ותיקה וברחוב רזיאל מדרום המהווה רחוב דו סטרי ללא מוצא, מאופיין בבנייני "רכבת" הבנויים בבנייה ותיקה לצד בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים בבנייה ותיקה ולצד מבנה המשמש כבית מדרש ושיבה.

בסמיכות לנשוא חוות הדעת ישנם בין היתר בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מבנה המשרת את רשת אק"ם, מרכזים מסחריים וכו'.

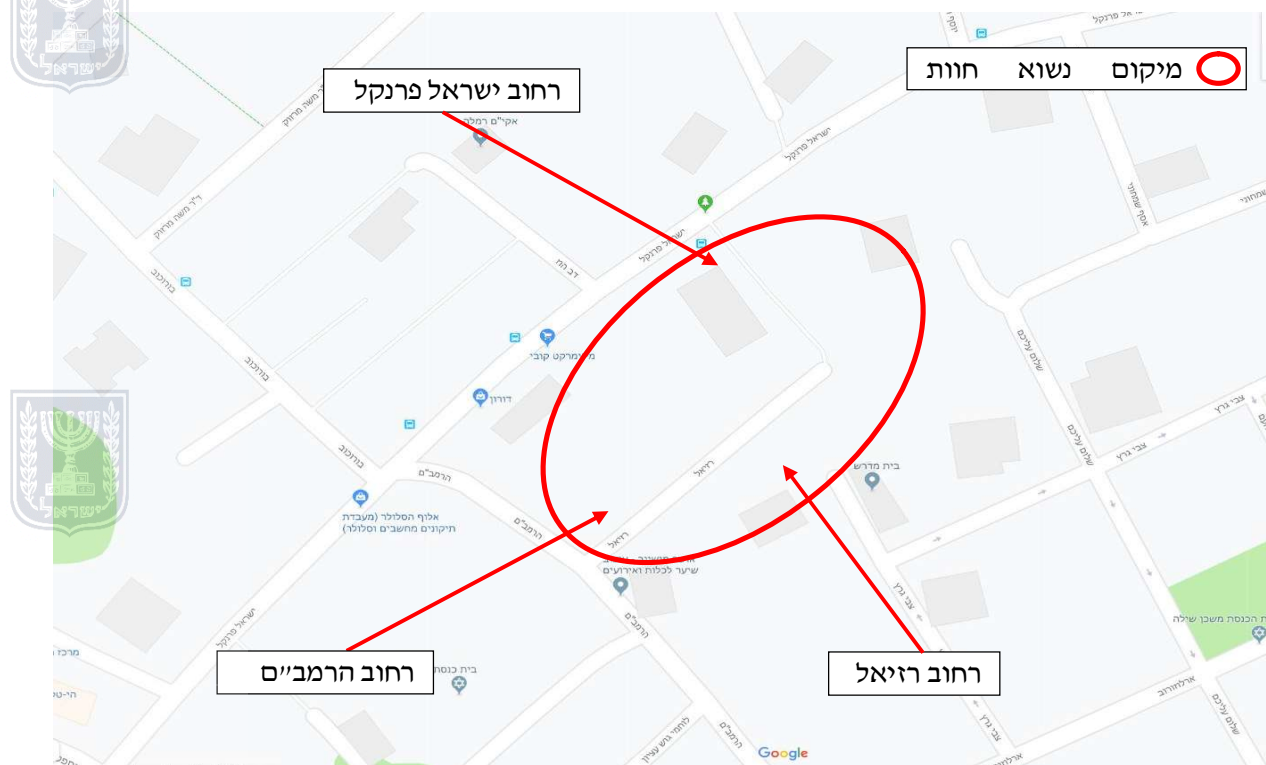
הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא, ותיק, וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב וכו'.



להלן תרשים סביבה מרוחק:



להלן תרשים הסביבה הקרובה:



עמוד 4



להלן תצלום אוויר של מיקום נשוא חוות הדעת:



המתחם שבנדון כולל דרכים ושצ"פים, לצד 2 חלקות כלדקמן:

חלקה 84 – ממוקמת בחזית לרחוב פרנקל ורחוב הרמב"ם וכוללת מבנה מסחרי חד קומתי הכולל 11 חנויות מסחריות.

חלקה 85 – כוללת 54 יחידות דיור ב-4 בנייני רכבת ותיקים בני 3 קומות משנת 1959. בחלק מהדירות בוצעו במהלך השנים הרחבות.

עמוד 5



המצב התכנוני¹

1. על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכניות המאושרות הבאות:

מספר תוכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	תיאור	זכויות
לה/160	3.8.1972 י.פ. 1843	קביעת אזורים: חלקה מספר 84: "יחידה מסחרית" חלקה מספר 85: אזור מגורים ג'	יחידה מסחרית: 30% לקומה, 2 קומות סה"כ 60%
לה/1000	13.9.1973 י.פ. 1943	תוכנית מתאר	אין שינוי בזכויות נשוא חוות הדעת
לה/160/8	27.11.1980 י.פ. 2674	התוכנית חלה על חלקה מספר 85	לאשר תוספת בנייה ברוחב של 3 מ' בבנין קיים 3 קומות לשם הגדלת הדירות
לה/100/43	9.8.2016 י.פ. 7318	קביעת שטחי שירות ומרתפים, ייעוד הקרקע הנו עפ"י תוכניות מאושרות. שטחי הבנייה עפ"י תוכנית זו מהווים תוספת לשטחים שנקבעו במסגרת תוכניות שונות באופן יחסי לזכויות הבנייה שהוגדרו כעיקרי.	באזור מסחר: 50% מהשטח העיקרי המותר לבנייה יהיה לשטחי שירות. מרתף ייבנה בתכנית של עד 3.80% קומות מרתף באזור מגורים בבנייה רוויה 10-3 קומות זכויות הבנייה יהיו עפ"י תוכניות חלות כאשר 30% מהשטח העיקרי המותר לבנייה יהיה לשטחי שירות. מרתף ייבנה בתכנית של עד 3.80% קומות מרתף

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי מידע מאתר האינטרנט של עיריית רמלה וכן על פי תכניות בניין עיר.





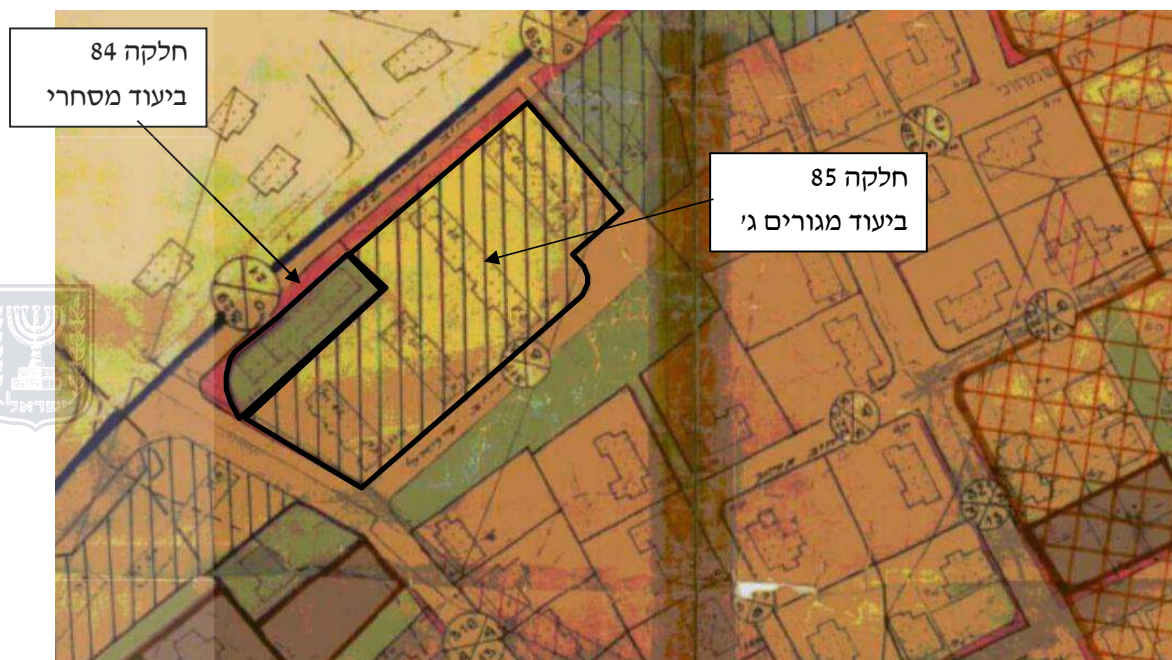
מספר תוכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	תיאור	זכויות
תת"ל 18	15.12.2014 י.פ. 6942	קביעת הוראות לצורך חשמו"ל מערך המסילות הארצי. תוכנית זו נועדה לאפשר לרכבת ישראל להפעיל את המערך הרבתי הארצי באמצעות חשמו"ל עילי בתחליף להנעת קטרים בדיזל	התוכנית אינה חלה על נשוא חוות הדעת ברם מציגה כי בסמוך ממזרח מתוכננת רצועה המוגדרת כמקטע מסילה אורבני נצפה הכולל אזור אפשרי למיקום פורטלים
תת"ל 9/3	29.12.2014 י.פ. 5354	יצירת מסגרת תכנונית להרחבת רצועת המקרקעין למסילת ברזל לוד-באר שבע	התוכנית אינה חלה על נשוא חוות הדעת ברם מציגה כי ממזרח (בין רחוב ברל כצנלסון לבין רחוב החשמל) מתוכננת מסילת ברזל
לה/1000/42	6.8.2017 י.פ. 7581	תוכנית משולבת לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי. התוכנית תחול על מבנים אשר ההיתר לבנייתם הוצא עד 1.1.1980 התוכנית מהווה הרחבה לתמ"א 38 על תיקוניה וכוללת מתן תמריצים וזכויות בנייה בנוסף לאלו שנקבעו במסגרת תמ"א 38	חיזוק מבנים קיימים – ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות למספר הקומות הבנויות בפועל + חדרים על הגג תכסית המבנה לא תעלה על 60% משטח המגרש (במידה והבנוי בפועל גדול יותר ניתן יהיה להגדיל עד 75% מקסימום). במקום חדרים על הגג תתאפשר בנייה בהיקף של עד 70% משטח הגג, גם כיח"ד נוספות. הריסה ובנייה מחדש – תאושר תוספת של עד 4 קומות בנוסף על מספר הקומות המותרות עפ"י תוכנית שאושרה טרם אישורה של תוכנית זו + חדרים על הגג. סך הזכויות למגרש יחושב כתכסית של עד 60% כפול מספר הקומות המותרות עפ"י תוכנית זו. התכסית לא תעלה על 60%. במקום חדרים על הגג תתאפשר בנייה בהיקף של עד 70% משטח הגג גם כיח"ד נוספות. תוספת הזכויות תחושב עפ"י התכסית כפול מספר הקומות המותרות עפ"י תוכנית זו. סגירת קומה מפולשת תתאפשר בתנאים במקרה של הריסת מבנה תקן החניה יעמוד על 1:1 לפחות וכן תחויב הקמת חניה תת קרקעית מניימום קומת מרתף חניה אחת. במקרים מיוחדים תותר חניה עילית. תותר חניה בשצ"פ על מנת לעמוד בתקן חניה בתנאים. התוכנית תאפשר מכוחה הוצאת היתרים ל- 500 יח"ד. לאחר 3 שנים יתבחן התוכנית וייקבע האם להמשיך ביישומה.

עמוד 7

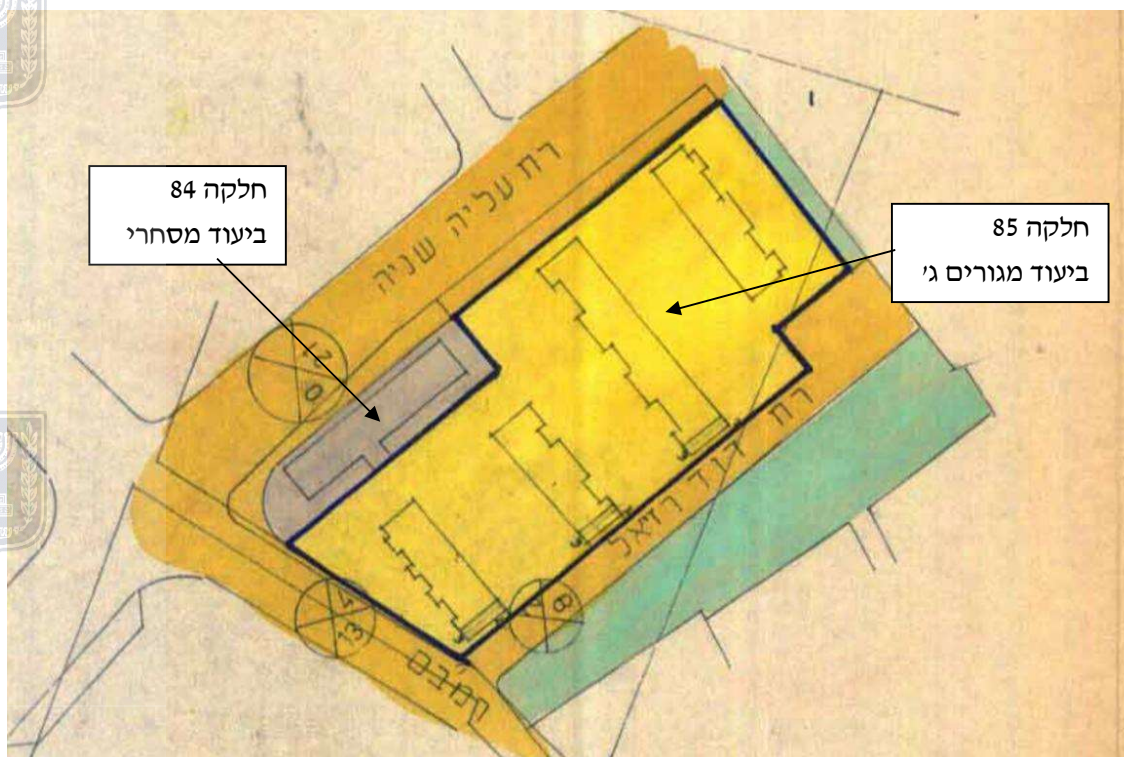




המקרקעין שבנדון על גבי תשריט תב"ע לה/160 משנת 1972 :



המקרקעין שבנדון על גבי תשריט תב"ע לה/8/160 :



עמוד 8





2. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

תכנית 415-0820787 – "התחדשות עירונית הרמב"ם - רמלה".

מטרת התכנית:

התוויית תכנית להתחדשות עירונית ובה הריסת מבנים קיימים כולל 54 יח"ד ושטחי מסחר והקמת מתחם מגורים חדש בן 297 יח"ד המשלב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים בפינת הרחובות ישראל פרנקל והרמב"ם ברמלה.

להלן יוצג תשריט התוכנית:

נשוא חוות הדעת מהווה את מגרשי בנייה מספר 100, 102, 103 בייעוד מגורים ד'.



מטרת התוכנית הנה הקמת מתחם מגורים בן 297 יח"ד המשלב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

התוכנית הנה תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התוכנית חלה על שטח של כ- 8,695 מ"ר.

עמוד 9





הוראות התוכנית לאזור מגורים ד':

שימושים:

- בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטחים לשימוש משותף של הדיירים, מחסנים לדיירים.
- מעל קומת הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים.
- בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של תא שטח 100 יותרו גם מוסדות חינוך, דת, בריאות ורווחה.
- לא יותרו שימושים המהווים מטרד לדירות המגורים.
- בקומת הקרקע של תאי שטח 102-103 יותרו שימושי מסחר ומשרדים. לא יותרו שימושים המהווים מטרד לדירות המגורים.
- שימושי המסחר המותרים יהיו: חנויות ומסחר מכל סוג שהוא כולל בתי קפה ומסעדות, מועדוני ספורט ומכוני כושר.
- שימושי התעסוקה המותרים: בנקים, שירותי דואר, מרכז רפואי ומרפאות, משרדים למקצועות חופשיים כגון עו"ד, רו"ח, אדריכלים וכדומה.

הוראות בינוי:

- במבנים בהם יש עירוב שימושים יופרדו כניסות המגורים מהכניסות האחרות.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חנויות מכל סוג, מחסנים פרטיים ומשותפים ומחסנים שנועדו לשרות השטח המסחרי שבבניין.
- לא יותרו דירות גן.
- בתא שטח 100 יוקמו מוסדות חינוך כגון גני ילדים / מעונות בקומת הקרקע בשטח של כ- 363 מ"ר ובקומה א' בשטח של כ- 363 מ"ר. לכל כיתת גן תוצמד חצר.
- יתאפשר קירוי של זיקת ההנאה בתא שטח 100 ו- 102. גובה הקירוי לא יפחת מגובה קומת הקרקע המסחרית.
- תתאפשר בנייה רציפה בין תאי שטח 102-103 בקומת הקרקע בלבד. במקרה בו לא תהייה בנייה בקיר משותף המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מטר.
- מחסנים יותרו בקומת הקרקע ובקומת המרתף.



עמוד 10



טבלת זכויות והוראות בנייה :

שימוש	תא שטח (מגרש)	גודל תא השטח (המגרש) במ"ר	שטחי בנייה במ"ר			מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות					
מגורים	100	2,073	10,473 ¹	5,328	6,219	111 ⁵	21	3	1,665
מבנים ומוסדות ציבור			660 ²	66					
מגורים	102	2,327	4,325 ³	1,800	6,981	45 ⁵	9	3	675
מסחר			910	182					
תעסוקה			530	106					
מגורים	103	1,654	13,263 ⁴	6,768	4,962	141 ⁵	25	3	2,115
מסחר			240	48					
תעסוקה			160	32					

הערות ברמת הטבלה :

- יותר ניוד של עד 5% מזכויות הבנייה ללא שינוי של סך זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית זו.
- ניתן להמיר עד 5% מהשטחים העיקריים לשטחי שירות.
- לפחות 20% מהדירות שייבנו במסגרת תוכנית זו יהיו דירות קטנות (בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר כולל מ"ד).
- בתא שטח 100 יוקצו 300 מ"ר חצר לטובת מבנה הציבור.
- תותר המרת שטחי התעסוקה לשטחי מסחר.
- תא שטח כיכר עירונית (תא שטח 300) – שטח תת קרקעי בהיקף של 1,038 מ"ר

הערות פרטניות :

- (1) מתוך השטח העיקרי למגורים במגרש 100 שטח של 150 מ"ר הנו לחלל משותף בקומת הקרקע, לדיירי המבנה.
- (2) מתוך השטח העיקרי למבנים ומוסדות ציבור 330 מ"ר יהיו בקומה ראשונה.
- (3) מתוך השטח העיקרי למגורים במגרש 102 שטח של 50 מ"ר הנו לחלל משותף בקומת הקרקע לדיירי המבנה. לא ניתן להמיר לשימוש אחר.

בין יתר תנאים להיתר בנייה הנו הגשת תוכנית בינוי אשר תכלול בין היתר את סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים.

עמוד 11



חניה :

החניה תהייה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
מרתף החניה יהיה משותף לכל תאי השטח ופתרון החניה לכל תא שטח יותר בכל שטח החניון.
תותר כניסה אחת בלבד לחניון התת קרקעי.

הערות כלליות :

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.
עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.
התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש. החלוקה תהייה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח הנו תיאום עם רשות התעופה האזרחית¹.

מימוש התוכנית יתבצע בשלב אחד. באישור הועדה המקומית לאשר חלוקה אחרת לשלכיות הביצוע.
מימוש התוכנית יהיה בתוך 10 שנים מיום אישורה.



¹ במגרש מספר 100 מתוכננת בנייה לגובה של כ- 75 מ' ובמגרש 103 מתוכננת בנייה לגובה של כ- 90 מ'.



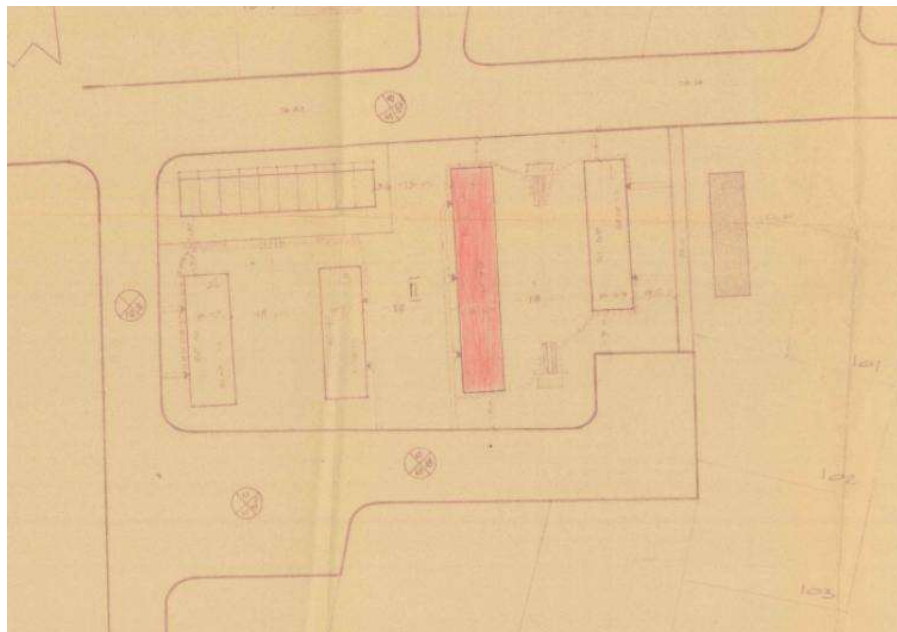
רישוי

בתיק הבניין של חלקות 84 ו-85 שבנדון, אותרו (בין היתר) היתרי הבניה הבאים:

חלקה 85:

- בהתאם לרישיון בנייה מספר 107/752 אשר ניתן ביום 23.9.1959 עולה בין היתר כי ניתן היתר לבניית 54 יחידות דיור.

מיקום הבניין מתוך תשריט היתר הבנייה (מודגש באדום):

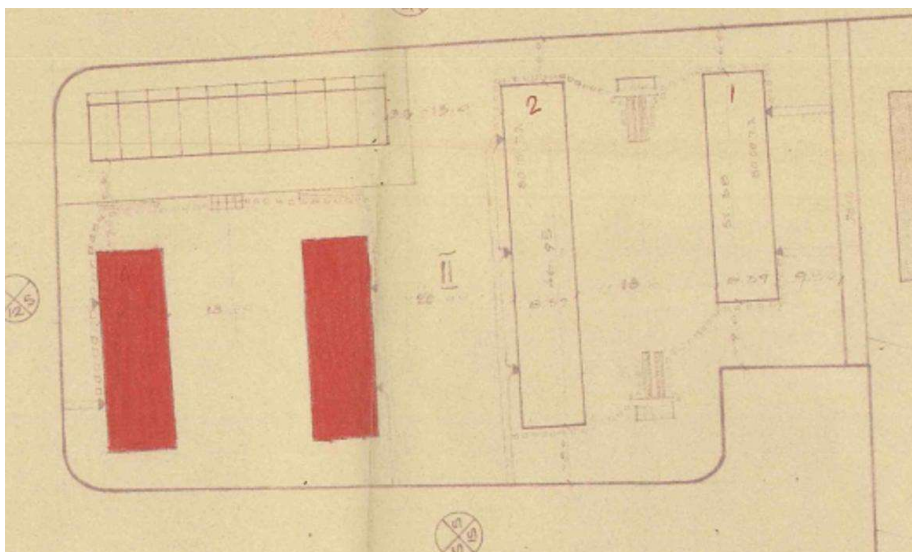


עמוד 13



- בהתאם לרישיון בנייה מספר 107/752 אשר ניתן ביום 23.9.1959 עולה בין היתר כי ניתן לבניית 54 יחידות דיור.

מיקום הבניין מתוך תשריט היתר הבנייה (מודגש באדום):



שטחי הבנייה מתוך תשריט היתר הבנייה:

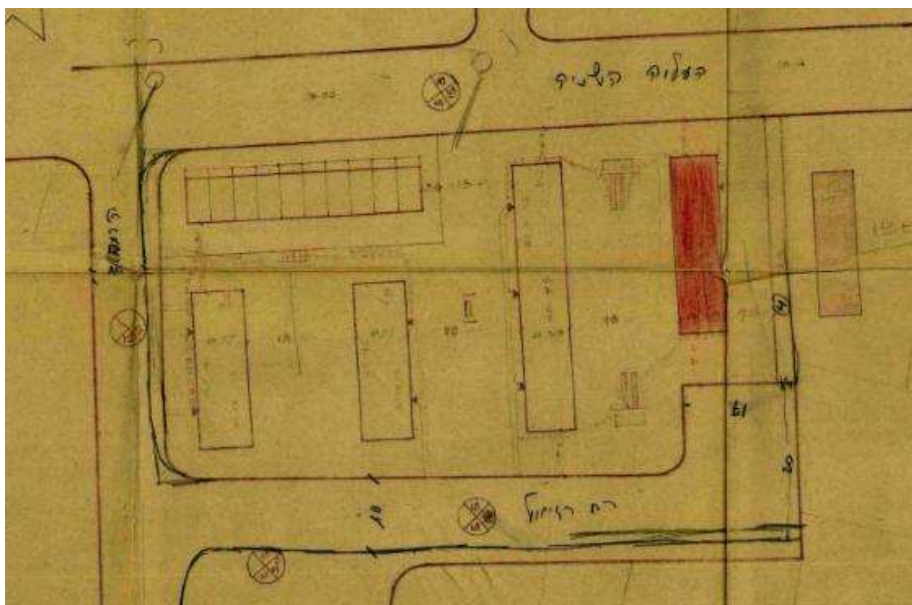
קוטר	אורך	שטח	סך הכל
12.50	12.50	156.25	156.25
12.50	12.50	156.25	312.50
12.50	12.50	156.25	468.75
12.50	12.50	156.25	625.00
12.50	12.50	156.25	781.25
12.50	12.50	156.25	937.50
12.50	12.50	156.25	1093.75
12.50	12.50	156.25	1250.00
12.50	12.50	156.25	1406.25
12.50	12.50	156.25	1562.50
12.50	12.50	156.25	1718.75
12.50	12.50	156.25	1875.00
12.50	12.50	156.25	2031.25
12.50	12.50	156.25	2187.50
12.50	12.50	156.25	2343.75
12.50	12.50	156.25	2500.00
12.50	12.50	156.25	2656.25
12.50	12.50	156.25	2812.50
12.50	12.50	156.25	2968.75
12.50	12.50	156.25	3125.00
12.50	12.50	156.25	3281.25
12.50	12.50	156.25	3437.50
12.50	12.50	156.25	3593.75
12.50	12.50	156.25	3750.00
12.50	12.50	156.25	3906.25
12.50	12.50	156.25	4062.50
12.50	12.50	156.25	4218.75
12.50	12.50	156.25	4375.00
12.50	12.50	156.25	4531.25
12.50	12.50	156.25	4687.50
12.50	12.50	156.25	4843.75
12.50	12.50	156.25	5000.00
12.50	12.50	156.25	5156.25
12.50	12.50	156.25	5312.50
12.50	12.50	156.25	5468.75
12.50	12.50	156.25	5625.00
12.50	12.50	156.25	5781.25
12.50	12.50	156.25	5937.50
12.50	12.50	156.25	6093.75
12.50	12.50	156.25	6250.00
12.50	12.50	156.25	6406.25
12.50	12.50	156.25	6562.50
12.50	12.50	156.25	6718.75
12.50	12.50	156.25	6875.00
12.50	12.50	156.25	7031.25
12.50	12.50	156.25	7187.50
12.50	12.50	156.25	7343.75
12.50	12.50	156.25	7500.00
12.50	12.50	156.25	7656.25
12.50	12.50	156.25	7812.50
12.50	12.50	156.25	7968.75
12.50	12.50	156.25	8125.00
12.50	12.50	156.25	8281.25
12.50	12.50	156.25	8437.50
12.50	12.50	156.25	8593.75
12.50	12.50	156.25	8750.00
12.50	12.50	156.25	8906.25
12.50	12.50	156.25	9062.50
12.50	12.50	156.25	9218.75
12.50	12.50	156.25	9375.00
12.50	12.50	156.25	9531.25
12.50	12.50	156.25	9687.50
12.50	12.50	156.25	9843.75
12.50	12.50	156.25	10000.00





- בהתאם לרישיון בנייה מספר 107/752 אשר ניתן ביום 23.9.1959 עולה בין היתר כי ניתן היתר לבניית 54 יחידות דיור.

מיקום הבניין מתוך תשריט היתר הבנייה (מודגש באדום):



שטחי הבנייה מתוך תשריט היתר הבנייה:

שטחי בנייה			
מספר חלקה	דיוור	חשבוני בנייה	מספר חלקה
18.55	243.45	17.76	243.45
	243.45		

- בהתאם לרישיון בניה מספר 2168 מתאריך 17.10.1982 עולה כי הותר רישיון להוספת בניה לדירה קיימת בקומת קרקע.

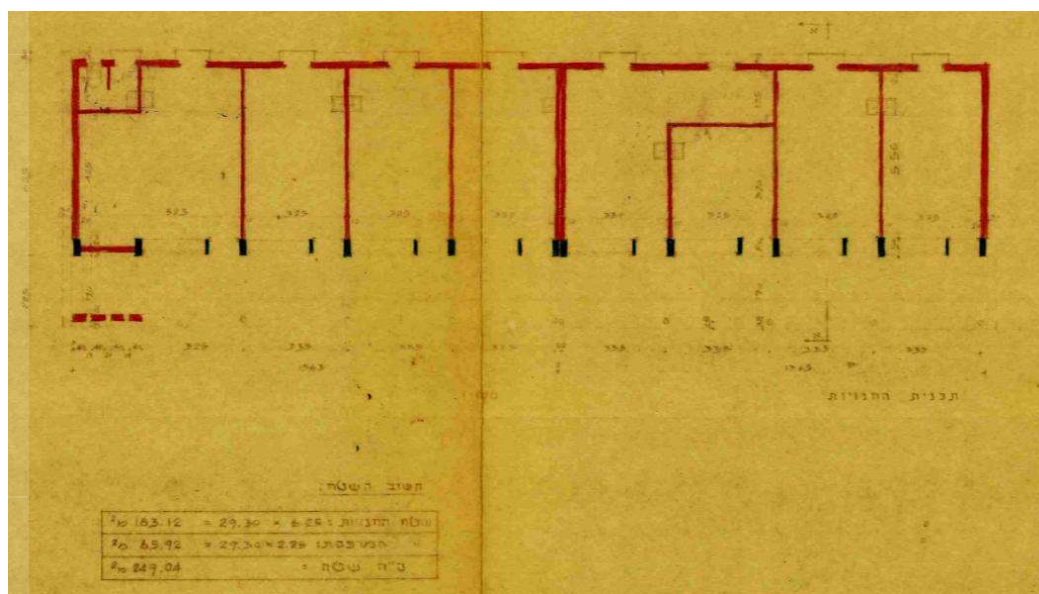
- בהתאם לרישיון בניה מספר 2325 מתאריך 10.5.1983 עולה כי הותר רישיון להוספת בניה לדירה קיימת בקומה א' (מעל קומת קרקע).

- בהתאם לרישיון בניה מספר 20180068 מתאריך 3.10.2018 עולה כי הותר תוספת בניה בקומת הקרקע.

עמוד 15

- חלקה 84 :

בהתאם לרישיון בנייה מספר 1/3 ללא ציון תאריך עולה בין היתר כי אושרה בניית 8 חנויות.

[illegible]

עמוד 16



מצב משפטי

תחום האיחוד והחלוקה בתכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון כולל 5 חלקות, כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות
5821	84	780 מ"ר	חלקה זו רשומה בפנקס הבתים המשותפים וכוללת 11 חלקות משנה, כאשר כל חלקת משנה רשומה בבעלות/ חכירה נפרדת
	85	5,247 מ"ר	חלקה זו רשומה בפנקס הבתים המשותפים וכוללת 54 חלקות משנה, כאשר כל חלקת משנה רשומה בבעלות/ חכירה נפרדת
	86	173 מ"ר	עיריית רמלה
	104	1,358 מ"ר	עיריית רמלה
	105	1,137 מ"ר	עיריית רמלה

ראה פירוט מלא ביחס לכל חלקה בטבלת ההקצאה והאיזון.

הפירוט הינו בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות/ פנקס הבתים המשותפים מתאריך 30.5.2022.



עמוד 17





עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:
1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

ב. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".



ג. "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

2. הנתון כי מתחם התכנית שבנדון ממוקם בפינת הרחובות הרמב"ם וישראל פרנקל, שכונת משכנות, רמלה.

3. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים לצד בניה חד קומתית מועטה למסחר.

במצב הנכנס:

4. מתחם הקרקע שבנדון כולל דרכים ושצ"פים, לצד 2 חלקות כלדקמן:

חלקה 84 – ממוקמת בחזית לרחוב פרנקל ורחוב הרמב"ם וכוללת מבנה מסחרי חד קומתי הכולל 11 חנויות מסחריות.

חלקה 85 – כוללת 54 יחידות דיור ב-4 בנייני רכבת ותיקים בני 3 קומות משנת 1959. במהלך השנים בוצעו הרחבות ביחס למספר יחידות בבניינים.

באומדן שווי המצב הנכנס יובא בחשבון השטח הבנוי לכל יחידה ובתוספת הפוטנציאל הקיים של זכויות הבניה להרחבה (בדומה להרחבות שבוצעו במספר יחידות בבניינים).
לגבי השטח המסחרי – לנוכח הבינוי הישן, אין כדאיות כלכלית להקמת קומה נוספת על גבי הבינוי הקיים. הבינוי הקיים מהווה את השווי המיטבי.
באומדן שווי המצב הנכנס יובא בחשבון תרומת השטח הבנוי (מחוברים) בהתאם להוראות תקן 15, בסך של 4,000 ש"ח/מ"ר.



5. התכנית מתוכננת במסגרת של פרוייקט פינוי ובינוי כאשר הקצאת הזכויות בתכנית מתבצעת בפועל בין היזם לבין הדיירים על פי מערכת הסכמות ביניהם.

6. נוף כיוון: הובא בחשבון כי במסגרת הקצאת היחידות בבניינים החדשים שייבנו (בהסכמה עם היזם) כל דייר יקבל את הקצאתו תוך שמירה על כיווני האוויר אליהם פונה דירתו במצב הנכנס.
במצב הנכנס - נראה שאין השפעה ביחס לנוף/כיוון/קומה על שווי הדירות.

עמוד 18





במצב היוצא:

7. במסגרת התכנית שבנדון מתוכננת הריסה של הבניינים הקיימים ובניה של 2 בניינים בני 9 ו-25 קומות הכוללים דירות מגורים מעל שטחי מסחר ומשרדים בחזית לרחוב פרנקל (מגרשים 102 ו-103) וכן מדרום מזרח להם בניין בן 21 קומות הכולל דירות מגורים מעל לשטחי ציבור המיועדים להפקעה.

8. כל יחיד הבעלים מקבלים חלק יחסי במגרשי הבניה במצב היוצא במושע. מאחר ומרכיב המושע קיים אצל כל אחד מהדיירים, לא הובא בחשבון מקדם מושע.

9. האיחוד בוצע ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתכנית בהכנה 415-0820787.

10. הפרשות לשטחי ציבור (דרכים, שצ"פ, שב"צ וכו'):

בהתאם לחלוקת השטחים בין המצב הנכנס למצב היוצא -
סה"כ שטח במצב הנכנס – 2,668 מ"ר (דרכים ושטח ציבורי פתוח).
סה"כ שטח במצב היוצא – 2,642.1 מ"ר (דרכים, כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח).
לפיכך נראה כי ישנם פחות שטחי ציבור (25.9 מ"ר) במצב היוצא.
עפ"י הנחיות תקן 15 – החלק העודף (25.9 מ"ר ביעוד ציבורי) ישתתף במצב הנכנס.
יחד עם זאת בהתאם להוראות תקן 15 (ס' 10) – ניתן לסטות מהוראות התקן ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

להערכת הח"מ אין להביא בחשבון את השטח הציבורי (25.9 מ"ר) במצב הנכנס מהשיקולים כדלקמן:

- היקף השטח הציבורי הינו 25.9 מ"ר. סה"כ שטח התכנית 8,695 מ"ר.
כלומר, מדובר על שטח מזערי בהיקף של 0.3% משטח התכנית, אשר מהווה שטח הנמוך באופן מהותי מהסטייה המותרת במגבלת המדידה האנליטית (עד 2%).

- נזק מול תועלת – במידה ונביא בחשבון שטח זה (25.9 מ"ר) במצב הנכנס – נידרש להקצות לעיריה חלקים מזעריים מהמגרשים שבנדון. המשמעות הינה כי העיריה תהיה שותפה בחלק מזערי במגרש ויידרש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע (אשר יפגע באופן מהותי בשווי המגרשים במצב היוצא). כלומר הנזק במקרה זה יהיה גדול מהתועלת.

- זאת ועוד, במסגרת סיכום השטח הציבורי (25.9 מ"ר שחסרים) – לא הובא בחשבון כי במגרש 100 בתכנית שבנדון יוקצה שטח בהיקף של 660 מ"ר עיקרי + 66 מ"ר שרות (סה"כ 726 מ"ר), לטובת הרשות המקומית (מבנים ומוסדות ציבור). כלומר אם נביא בחשבון את התמורה המתקבלת לרשות המקומית, התמורה (726 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור) גבוהה באופן מהותי מהשטח הציבורי "החסר" (25.9 מ"ר).

לאור כל השיקולים לעיל, החלטתי לסטות מהוראות התקן ולא להביא בחשבון את השטח הציבורי (25.9 מ"ר) במסגרת המצב הנכנס.

11. קיים איזון בין השווי היחסי של תתי החלקות במצב נכנס ובין השווי היחסי בתכנית אשר הוקצה לכל אחת מתתי החלקות במצב היוצא, באופן בו אין תשלומי איזון כספיים בטבלת ההקצאה והאיזון.

עמוד 19



ערכי שווי בתחום התכנית:

עסקאות השוואה:

פרויקט של חברת פרשקובסקי – 158 יח"ד בשישה בניינים (בניינים בני 5 קומות), מגרשים מספר 102

ו- 105 עפ"י תוכנת בניין עיר מספר לה/6/170, צפון-מערב העיר רמלה:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקו"י	תאריך החוזה
15	15	2	3	75	14	1,830,000 ₪	22,320 ₪ למ"ר אקו"י	03/2022
	10	1	5	130	22	2,240,000 ₪	15,890 ₪ למ"ר אקו"י	12/2021
	22	3	5	130	22	2,280,000 ₪	16,170 ₪ למ"ר אקו"י	12/2021
16	8	1	3	75	14	1,780,000 ₪	21,700 ₪ למ"ר אקו"י	02/2022
	14	2	3	75	14	1,800,000 ₪	21,950 ₪ למ"ר אקו"י	03/2022
	13	2	6	157	27	2,630,000 ₪	14,570 ₪ למ"ר אקו"י	03/2022
	18	3	6	156	27	2,650,000 ₪	15,630 ₪ למ"ר אקו"י	03/2022
	19		6	157	27	2,680,000 ₪	15,720 ₪ למ"ר אקו"י	03/2022

¹ מקדם למרפסת עד 50 מ"ר 50%, מקדם למרפסת מ- 51 מ"ר ועד 80 מ"ר 40%, מקדם למרפסת מ- 81 מ"ר 30%, מקדם לגינה 20%.

עמוד 20

פרויקט של חברת פרשקובסקי – 308 יח"ד בארבעה בניינים (בניינים בני 21 קומות), מגרשים מספר 206 ו- 207 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר לה/6/170, צפון-מערב העיר רמלה:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקו'	תאריך החוזה
9	72	18	5	133	20	2,100,000 ₪	14,685 ₪ למ"ר אקו'	09/2021
10	65	17	6	147	20	2,600,000 ₪	16,560 ₪ למ"ר אקו'	03/2022

פרויקט של חברת פרשקובסקי – 322 יח"ד בארבעה בניינים (בניינים בני 21 קומות), מגרשים מספר 208 ו- 209 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר לה/6/170, צפון-מערב העיר רמלה:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקו'	תאריך החוזה
11	54	14	5	131	20	2,320,000 ₪	16,540 ₪ למ"ר אקו'	02/2022
	66	17	5	131	20	2,370,000 ₪	16,900 ₪ למ"ר אקו'	01/2022
12	54	14	5	130	20	2,320,000 ₪	16,600 ₪ למ"ר אקו'	01/2022
	64	16	5	133	20	2,340,000 ₪	16,420 ₪ למ"ר אקו'	02/2022
13	50	13	5	126	22	2,360,000 ₪	17,220 ₪ למ"ר אקו'	03/2022
	66	17	5	142	20	2,420,000 ₪	15,920 ₪ למ"ר אקו'	03/2022

¹ מקדם למרפסת עד 50 מ"ר 50%, מקדם למרפסת מ- 51 מ"ר ועד 80 מ"ר 40%, מקדם למרפסת מ- 81 מ"ר 30%, מקדם לגינה 20%.

עמוד 21

פרויקט למגורים של חברת אלקטרה, נבנה ברחוב ברלב חיים ומשה דיין, צפון-מערב העיר רמלה:

מיקום	תיאור	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו ¹ כולל מע"מ	מקור
פרויקט מגורים של חברת אלקטרה, רחוב ברלב חיים ומשה דיין	דירת 5 חדרים, 126 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, קומה 12	2,290,000 ש"ח	משקף כ- 17,350 ש"ח למ"ר אקו	אנטנד בלצ'או 073-7537309 05/2022
	דירת 5 חדרים, 128 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, קומה 16	2,300,000 ש"ח	משקף כ- 17,160 ש"ח למ"ר אקו	רוני, 053-6270019 05/2022
	דירת 4 חדרים, 105 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, קומה 15	2,000,000 ש"ח	משקף כ- 18,000 ש"ח למ"ר אקו	יצחק, 053-6240099 05/2022
	דירת 4 חדרים, קומה 1, 105 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת	1,800,000 ש"ח	משקף כ- 16,200 ש"ח למ"ר אקו	עדי, 0536200815 05/2022

¹ מקדם למרפסת עד 50 מ"ר 50%, מקדם למרפסת מ- 51 מ"ר ועד 80 מ"ר 40%, מקדם למרפסת מ- 81 מ"ר 30%, מקדם לגינה 20%.

עמוד 22



פרויקט למגורים של חברת גינדי (בניינים בני כ- 7 שנים) ממוקמים ברחוב המגדל הלבן:

נתוני השוואה לדירות מוצעות למכירה:

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש כולל מע"מ	מחיר מבוקש למ"ר אקו'1 כולל מע"מ	מקור
רחוב המגדל הלבן מספר 2, צמוד לקניון עזריאלי	דירת 4 חדרים, קומה 1 מתוך 18, 106 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת, חניה ומחסן	1,800,000 ש"ח	כ- 15,930 ש"ח למ"ר אקו'	מיכאל קייקוב, 073-7601266 05/2022
	דירת 4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר + כ- 14 מ"ר מרפסת + מקום חניה + מחסן, קומה 13 מתוך 18, דירה מושקעת, ריצוף 1.2/1.2 מ', סגירה חשמלית למרפסת, מיזוג מלא, חימום בגז, הדירה נמכרת עם כל התכולה	2,180,000 ש"ח	כ- 20,370 ש"ח	אלה, 053-2551953 05/2022
	דירת 4 חדרים, קומה 8, 109 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת, חניה + מחסן	1,900,000 ש"ח	כ- 16,370 ש"ח למ"ר	שלומי, 0534006782 05/2022
	דירת 5 חדרים בשטח של כ- 145 מ"ר + כ- 14 מ"ר מרפסת + מקום חניה + מחסן, קומה 2 מתוך 18 קומות	2,080,000 ש"ח	כ- 13,685 ש"ח	תמרה 050-8303638 05/2022
	דירת פנטהאוז 5.5 חדרים שהוסבה לדירת 4 חדרים, קומה 18 מתוך 18, 166 מ"ר + 35 מ"ר מרפסת, 2 חניות ומחסן	2,600,000 ש"ח	כ- 14,360 ש"ח למ"ר אקו'	יפית עזרן, 072-3305494 05/2022



¹ מקדם למרפסת עד 50 מ"ר 50%, מקדם למרפסת מ- 51 מ"ר ועד 80 מ"ר 40%, מקדם למרפסת מ- 81 מ"ר 30%, מקדם לגינה 20%.

עמוד 23





פרויקט למגורים של קבוצת סיון, הפרויקט נמצא בשלבי אכלוס, נבנה בקבוצה, כיום מוצעות למכירה

דירות יד 2 (דירות חדשות):

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש כולל מע"מ	מחיר מבוקש למ"ר אקו"מ כולל מע"מ	מקור
רחוב דני מס מרכז העיר רמלה בסמוך למוסד לביטוח לאומי ולשוק העירוני	דירת 4 חדרים 100 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, קומה 5 מתוך 9	1,700,000 ש"ח	16,038 ₪ למ"ר אקו"מ	שגב נדל"ר, 053-5811414 05/2022
	דירת 5 חדרים, 125 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת, מחסן צמוד, קומה 8 מתוך 9	2,150,000 ₪	16,300 ₪ למ"ר אקו"מ	מישאל יוסופוב, 073-7762680 05/2022



קרקעות - ניתוח עסקאות מכרזים (לוד מערב, בן שמן) בשנת 2021 –

גושים 5549,7350 – תמל/1087, תמל/1064:

4 מכרזים – משקף שווי מ"ר זכויות בסך של 5,500 - 7,500 ₪/מ"ר



¹ מקדם למרפסת עד 50 מ"ר 50%, מקדם למרפסת מ- 51 מ"ר ועד 80 מ"ר 40%, מקדם למרפסת מ- 81 מ"ר 30%, מקדם לגינה 20%.

עמוד 24





מסחר:

שטחי מסחר קטנים (כ- 100 מ"ר) בקומת קרקע מושכרים בסביבה לפי כ- 100-120 ש"ח/מ"ר לחודש המשקף

כ- 15,500 ש"ח/מ"ר – 18,500 ש"ח/מ"ר ברמת מעטפת לא כולל מע"מ.

שטחי מסחר גדולים (מעל 400 מ"ר) בקומת קרקע מושכרים בסביבה לפי כ- 75 ש"ח/מ"ר לחודש המשקף כ- 11,800 ש"ח/מ"ר ברמת מעטפת לא כולל מע"מ.



משרדים: שטחי משרדים מבוקש דמי שכירות בסך של 60-65 ש"ח/מ"ר/חודש בשדרות הרצל רמלה.

סיכום

מגורים:

בהתאם לעסקאות ההשוואה לעיל (מכרזי קרקע) ניתן לקבוע סך של 5,300 ש"ח/מ"ר מבונה זכויות במיקום הנכס שבנדון. בוצע תחשיב כבקרה בגישת החילוץ (שווי למ"ר בנוי 18,500 ש"ח/מ"ר). בניכוי מע"מ (17%) ורווח יזמי (18%) ובניכוי עלות בניה ועלויות עקיפות (בסך של כ-8,100 ש"ח/מ"ר) מתקבל שווי למ"ר בסך של 5,300 ש"ח/מ"ר.



מסחר:

דמי שכירות ראויים למ"ר מסחר בסביבה נאמד בסך של 120 ש"ח/מ"ר ברוטו לחודש. בהתאם לדמי השכירות ניתן לקבוע סך של כ-19,860 ש"ח/מ"ר בנוי למסחר. בניכוי רווח יזמי 18% ובניכוי עלויות בניה ישירות ועקיפות (סך של 8,800 ש"ח) (מגלם גם עלות הקמת מקומות חניה תת קרקעיים), מתקבל סך של 8,000 ש"ח/מ"ר ברוטו.

תעסוקה:

דמי שכירות ראויים למ"ר משרדים בסביבה נאמד בסך של 53 ש"ח/מ"ר ברוטו לחודש. בהתאם לדמי השכירות ניתן לקבוע סך של כ-8,770 ש"ח/מ"ר בנוי למשרדים. בניכוי רווח יזמי 18% ובניכוי עלויות בניה ישירות ועקיפות (סך של 5,700 ש"ח) (מגלם גם עלות הקמת מקומות חניה תת קרקעיים), מתקבל סך של 1,700 ש"ח/מ"ר ברוטו.



עמוד 25





שווי חלקות המשנה במצב הנכנס: ראה פירוט בטבלת האיזון להלן.

שווי המגרשים במצב היוצא:

מגרש	יעוד	שימוש	שטח המגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר (מעל לכניסה הקובעת)		מספר יח"ד	שווי המגרש
				עיקרי	שרות		
100	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2073	10,473	5,328	111	62,861,000 ₪
		מבנים ומוסדות ציבור (*)		660	66		
102	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2328	4,275	1,800	45	35,455,950 ₪
		מסחר		910	182		
		תעסוקה		530	106		
103	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1654	13,113	6,768	141	81,470,550 ₪
		מסחר		240	48		
		תעסוקה		160	32		

(*) בהתאם להוראות התכנית מבנים ומוסדות ציבור יוקצו לעירייה ולכן שווים לא הובא בחשבון.





לתשומת לב –

ערכי השווי המוצגים לעיל נקבעו לצורך ביצוע טבלאות האיזון ואינם מהווים הערכת שווי מקרקעין למגרש פרטני. אין להסתמך על ערכי השווי לכל מטרה אחרת, לרבות לנושא שומת היטל השבחה, דמי היתר וכו'.

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, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) – התשע"ג-2013 ועל פי תקן מספר 15 (אשר אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין) בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

ובאתי על החתום,



נספח – טבלת ההקצאה

עמוד 27



טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מספר 415-0820787 התחדשות עירונית הרמב"ם - רמלה

מס׳ד		גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במי״ר	שטח חלקה בתחום אחד וחלוקה	חלק	תת חלקה	שם בעלים רשום	חכירות	תעודת זהות	שטח תת החלקה (במי״ר)	סה״כ זכויות בינה כולל פוטנציאל הרחבה	החלק בותת החלקה	מושכנתאות ושיעבודים אחרים	הערות	שווי מצב נכנס ללא מחבורים (שווי קרקע בלבד)	חלק יחסי מצב נכנס	תרומת המחבורים																												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																	
																														0.815%	1,464,752	1,298,752	0.795%	166,000	219,950	1/2	43686021	שאוול שאול	1	83	60	83	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.795%	166,000
																														0.815%	1,464,752	1,298,752	0.795%	166,000	219,950	1/2	46354718	שאוול מורים	2	83	60	83	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.795%	166,000
																														1.552%	2,790,562	2,550,562	1.561%	240,000	431,950	1/1	69983682	-	3	83	60	83	1/1	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	1.561%	240,000
																														1.629%	2,929,505	2,597,505	1.590%	332,000	439,900	1/1	31542350	-	4	83	60	83	1/1	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	1.590%	332,000
																														0.540%	970,187	850,187	0.520%	120,000	143,983	1/3	009065764	שם טוב איילה הינדה	5	81.5	60	81.5	1/3	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.520%	120,000
																														1.013%	1,820,374	1,700,374	1.041%	120,000	287,967	2/3	27104249	שם טוב עמליה נורית	6	83	83	83	2/3	רשומה הערה בדבר העברה לזרים, רשומה הערה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ	1.041%	120,000
																														0.815%	1,464,752	1,298,752	0.795%	166,000	219,950	1/2	307510065	-	7	83	83	83	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים, רשומה הערה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ	0.795%	166,000
																														0.815%	1,464,752	1,298,752	0.795%	166,000	219,950	1/2	200711349	-	8	83	83	83	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.795%	166,000
																														0.388%	697,640	637,640	0.390%	60,000	107,988	1/4	51864478	-	9	81.5	60	81.5	1/4	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.390%	60,000
																														0.388%	697,640	637,640	0.390%	60,000	107,988	1/4	004136842	חון יוסף	10	81.5	60	81.5	1/4	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.390%	60,000
																														0.388%	697,640	637,640	0.390%	60,000	107,988	1/4	4136859	חון אליהו	11	81.5	60	81.5	1/4	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.390%	60,000
																														0.388%	697,640	637,640	0.390%	60,000	107,988	1/4	050948769	ארו שושנה	12	81.5	60	81.5	1/4	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.390%	60,000
																														0.800%	1,438,281	1,275,281	0.780%	163,000	215,975	1/2	052143187	-	13	81.5	60	81.5	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.780%	163,000
																														0.800%	1,438,281	1,275,281	0.780%	163,000	215,975	1/2	052092723	גיסא שרליט	14	81.5	60	81.5	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.780%	163,000
																														0.893%	1,605,933	1,423,933	0.871%	182,000	241,150	1/2	057111254	באטה משה	15	91	91	91	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.871%	182,000
																														0.893%	1,605,933	1,423,933	0.871%	182,000	241,150	1/2	055274815	הלוי באטה ציפורה	16	91	91	91	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.871%	182,000
																														0.800%	1,438,281	1,275,281	0.780%	163,000	215,975	1/2	205585060	וידל אסף מרדכי	17	81.5	60	81.5	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.780%	163,000
																														0.800%	1,438,281	1,275,281	0.780%	163,000	215,975	1/2	313265233	וידל ספיר מאני	18	81.5	60	81.5	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.780%	163,000
																														0.893%	1,605,933	1,423,933	0.871%	182,000	241,150	1/2	310457403	אמינוב אמין	19	91	91	91	1/2	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	0.871%	182,00

תכנית 415-0820787 11/08/2022 11:43:32 נספח טבלאות איזון והקצאה

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מספר 415-0820787 התחדשות עירונית הרמב"ם - רמלה

תשלומי איזון		מצב נכנס										נתוני מקרקעין					תשלומי איזון																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
שטח חלקה רשום במ"ר	שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה	חלק	תת חלקה	שם בעלים רשום	חכירות	תעודת זהות	שטח תת החלקה (במ"ר)	סה"כ זכויות בניה כולל פוטנציאל הרחבה	החלק בתת החלקה	משכנתאות ושיעבודים אחרים	הערות	שטח מצב נכנס (שטח קרקע בלבד)	חלק יחסי מצב נכנס	תרומת המחברים	מספר מנרשי תמורה	שטח המוקצה במ"ר	חלקים (ב-%)	יעוד המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי מצב יוצא בניכוי המחברים	שווי יחסי (באחוזים)	שווי אבסולוטי של זכויות החוכר/בעלים כולל תרומת המחברים	שווי יחסי (באחוזים)	שווי אבסולוטי של זכויות החוכר/בעלים כולל תרומת המחברים	בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
מס"ד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
																													31	סנדורי יחזקאל	-	028807121	50	84	1/2	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	222,600 ₪	0.804%	100,000 ₪	100	מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
																													32	גיטר פרתוק דניאל פרתוק טום	-	025485269	50	64.4	1/2	בנק הפועלים בע"מ		170,660 ₪	0.617%	100,000 ₪	102															מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
																													33	צרפתי ששון גלית צרפתי ענבל צרפתי שי צרפתי אורטל	-	203500848 201210713 032344590 033617895 037363769 300107166	84	84	1/4 1/4 1/4 1/4		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	111,300 ₪	0.402%	84,000 ₪	103																													מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
																													34	סרויה אבי סרויה שולמית	-	059108621 059677674	50	64.4	1/2 1/2	בנק הפועלים בע"מ	רשומה הערה בדבר העברה לזרים, רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה, רשומות הערות שונות בדבר צו עיקול	170,660 ₪	0.617%	100,000 ₪	104																																											מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																													35	עזריה עמירה עזריה עמר	-	070013545 077207033	84	84	1/2 1/2		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	222,600 ₪	0.804%	168,000 ₪	105																																																									מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																																																						
																													36	טייב יעקב טייב דורית	-	5767602 5880029	50	64.4	1/2 1/2		רשומה הערה בדבר העברה לזרים, רשומה הערת אזהרה לטובת עליאן עדטאן ועליאן מטאל, רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה, רשומות הערות שונות בדבר צו עיקול והערות ומס רכישה	170,660 ₪	0.617%	100,000 ₪	106																																																																								מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																																							
																													37	רשות הפיתוח	-		50	64.4	1/1			341,320 ₪	1.233%	200,000 ₪	107																																																																																						מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																																									
																													38	עסון שמעון עסון ענבל	-	059209338 062887344	50	64.4	1/2 1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ		170,660 ₪	0.617%	100,000 ₪	108																																																																																																				מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																																											
																													39	דבח אילנה	-	5086956	64.4	64.4	1/1		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	341,320 ₪	1.233%	257,600 ₪	109																																																																																																																		מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																																													
																													40	אלקיים אלעד אלקיים זיוית	-	201561248 302751359	50	64.4	1/2 1/2	בנק הפועלים בע"מ	רשומה הערה בדבר העברה לזרים, רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	170,660 ₪	0.617%	100,000 ₪	110																																																																																																																																מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																															
																													41	אליהו יוסי אליהו מלי	-	201664315 201179330	64.4	64.4	1/2 1/2	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	170,660 ₪	0.617%	128,800 ₪	111																																																																																																																																														מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																																	
																													42	אוחיון שלום שי	-	318777125	50	64.4	1/1		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	341,320 ₪	1.233%	200,000 ₪	112																																																																																																																																																												מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																																			
																													43	וידאל אברהם וידאל מרים	-	067598433 053465126	84.6	110.5	1/2 1/2		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	292,825 ₪	1.058%	169,200 ₪	113																																																																																																																																																																										מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																																					
																													44	נסים דוד	-	037742657	70.4	70.4	1/1	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	רשומה הערה בדבר העברה לזרים	373,120 ₪	1.348%	281,600 ₪	114																																																																																																																																																																																								מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																																							
																													45	וידאל מרים וידאל מרים	-	053465126 053465126	110.5	110.5	1/2 1/2			292,825 ₪	1.058%	221,000 ₪	115																																																																																																																																																																																																						מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																																									
																													46	רשות הפיתוח	מרדכי יוסף מרדכי ידידה	4829315 5432312	70.4	70.4	1/2 1/2			186,560 ₪	0.674%	140,800 ₪	116																																																																																																																																																																																																																				מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																																											
																													47	חזן סלומון	-	64435456	110.5	110.5	1/1		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	585,650 ₪	2.116%	442,000 ₪	117																																																																																																																																																																																																																																		מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																																													
																													48	לנטווי יניב לנטווי חגית טונגדר תומר טונגדר חוליו חנה	-	34144147 37459047 033023250 036163178	50	70.4	1/2 1/2 1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ		186,560 ₪	0.674%	100,000 ₪	118																																																																																																																																																																																																																																																מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																															
																													49	מילך דוד מילך שרה	-	00941061 00949743	84	110.5	1/2 1/2		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	292,825 ₪	1.058%	168,000 ₪	119																																																																																																																																																																																																																																																														מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																																	
																													50	בראייב רעיה	-	011402989	70.4	70.4	1/1		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	373,120 ₪	1.348%	281,600 ₪	120																																																																																																																																																																																																																																																																												מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																																			
																													51	חלמי אור	-	311246599	84	110.5	1/1		רשומה הערה בדבר העברה לזרים	585,650 ₪	2.116%	336,000 ₪	121																																																																																																																																																																																																																																																																																										מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																																					
																													52	יונא נגי אברהם רינגו	-	025228495	50	70.4	1/2	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	רשומה הערת אזהרה לטובת יונא אברהם רינגו נגי, רשומה הערה בדבר צו עיקול והערה לטובת פקיד שומה רמלה	186,560 ₪	0.674%	100,000 ₪	122																																																																																																																																																																																																																																																																																																								מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																																							
																													53	יונא איילת	-	027323567			1/2			186,560 ₪	0.674%	100,000 ₪	123																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪																									
																													54	חוליו יוסף חוליו רוחמה	-	5393671 5561098	84	110.5	1/2 1/2			292,825 ₪	1.058%	168,000 ₪	124																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				מגורים , מסחר , תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור	179,787,500 ₪	163,411,500 ₪											

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מספר 0820787-415 התחדשות עירונית הרמב"ם - רמלה

* מגרש 300 -המגרש יוקצה לעיריית רמלה, יחד עם זאת בתת הקרקע תותר הקמת חניונים פרטיים ושימושים כמתקיים מתחת לקרקע במגרשים 100,102,103

22.5.2022 ירון ספקטור
תאריך שם שמאי מקרקעין