



מאשרת

12.7.09

20 5573775

ועדות מס

גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין



שמאות מקרקעין; ייעוץ כלכלי; גישור ויישוב סכסוכים; מיוסוי מקרקעין; סקרי שוק

Tohy Gersh, Real estate appraiser, Economist (B.A), Jurist (L.L.B) & A.D.R.

טובי גרש, שמאי מקרקעין, כלכלן, משפטן ומגשר

Shahar Assa

Real estate appraiser

שמאי מקרקעין

שחר אסא

Guy Sharabi

Economist (B.A)

כלכלן

גיא שרעבי

מרחב תכנון מקומי בת-ים

טבלאות הקצאה ואיזון

לתכנית מפורטת מספר בי/ 462

גוש 7124, חלקות 145, 146, 180 וחלק מחלקה 175

ב ת - י ם

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	462/2
חומלצה בשיבה מס	2009/1701
כיום	29.1.08
לדיון בעדה המחוזית	7.12.09
מזכיר	יו"ר

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס
462/2
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הוועדה המחוזית

12.7.09 אישר תוכן על ידי טובי גרש, שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

8 בדצמבר 2008

יא' בכסלו התשס"ט

סימ' : 2165.08

לכבוד :

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "בת-ים"

רחוב סטרומה 1

בת - ים

נכבדי,

הנדון : עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית

מפורטת מספר בי/462, גוש 7124, חלקות 145, 146, 180 וחלק מחלקה 175

בת - ים

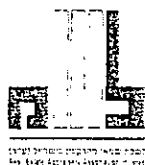
הריני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית שבנדון.

תאור המקרקעין הנכללים באיחוד וחלוקה מחדש

א. כללי

7124				גוש
180	175	146	145	חלקות
267	16,450	2,346	1,580	שטח רשום במ"ר
267	1,601	2,346	1,580	שטח במ"ר הכלול באיחוד וחלוקה

עמוד 2 מתוך 9



גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין



שמאות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

ב. תאור הסביבה

המקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון ממוקמים בחלק הדרום - מזרחי של העיר בת - ים, דרומית לשכונת חסידי באבוב.

המקרקעין ממוקמים ממזרח ובסמוך לרחוב אנה פרנק מספר 12, בקטע הרחוב שבין רחוב הרב מימון בצפון לרחוב קרן היסוד בדרום. מצפון מזרח למקרקעין מונה בית ספר ממלכתי דתי "אורות התורה".

הסביבה הקרובה כוללת, בעיקר, מבני מגורים בבניה רוויה. המבנים, ברובם, ותיקים (בני 4 קומות) לצד מבני מגורים חדישים בני 6 קומות ועד 9 קומות.

הסביבה הקרובה כוללת תשתית פיתוח סביבית.

ג. תאור המקרקעין

המדובר במתחם בשטח כולל של 5.694 דונם הכולל את חלקות: 145,146,175 ו-180 בגוש 7124. רוחב חזית המתחם הפונה אל רחוב אנה פרנק כ- 75 מ' ועומקו כ- 80 מ'.

המתחם בעל צורה רגולארית מרובעת ואופי טופוגרפי ישר.

העקרונות הקבועים בחוק לעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון

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

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

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

עמוד 3 מתוך 9

גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

פסקי דין בנושא

בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם ליעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

זכויות קנייניות

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהוצגו בפני הזכויות במקרקעין הינן כדלקמן :

א. חלקה 145

בהתאם לנסח מס' 714 מתאריך 9.8.2007, עולה, בין השאר, כדלקמן :

מספר ישן של החלקה : 85.

שטח חלקה רשום : 1,580 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 1	ש. גונן חברה להשקעות בע"מ, ח.פ. 51-0609092

ב. חלקה 146

בהתאם לנסח מס' 249 מתאריך 4.5.2006, עולה, בין השאר, כדלקמן :

מספר ישן של החלקה : 85.

שטח חלקה רשום : 2,346 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 1	אחוזות גוש 7124 חלקה 82 בת-ים בע"מ

בין ההערות :

? הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 27.6.2000. מוטבי ההערה - מדינת ישראל.

? 3 הערות לפי סעיף 11 א (1) (2) לפקודת המיסים.

גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין

שמואות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

ג. חלקה 175

בהתאם לנסח מס' 716 מתאריך 9.8.2007, עולה, בין השאר, כדלקמן :

מספר ישן של החלקה : 85.

שטח חלקה רשום : 16,450 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 1	עיריית בת-ים

ד. חלקה 180

בהתאם לנסח מס' 715 מתאריך 9.8.2007, עולה, בין השאר, כדלקמן :

מספר ישן של החלקה : 85.

שטח חלקה רשום : 267 מ"ר.

בעלויות

חלק בבעלות	בעלים
1 / 1	עיריית בת-ים

זכויות תכנוניות מאושרות

בהתאם למידע שהתקבל במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "בת-ים", על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכנוניות הבאות :

א. תכנית מפורטת בי/219 (י.פ. 2298 מיום 24.7.1977)

בהתאם לתשריט התכנית מסומנות חלקות 145,146 כמגרשים מספר 107,108 המסווגים באזור מגורים מיוחד.

זכויות הבניה המרביות נקבעו ל- 140% ב- 7 קומות מעל לקומת עמודים.

זכויות הבניה לקומה יהיו בשיעור 20%, אך לא יותר מ- 400 מ"ר לקומה.

מספר יחידות דיור לכל מגרש - 28 (סה"כ 56 יחיד ל-2 המגרשים הני"ל).

גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

ב. תכנית מתאר מקומית בי/328 (י.פ. 3240 מיום 5.9.1985)

תכנית זו התירה תוספת בניה של חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ובגובה של 2.5 מ', בתנאי שיהא חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי והגישה תהא מתוך הדירה האמורה ולא דרך חדר הדרגות.

ג. תכנית מתאר מקומית בי/377 (י.פ. 4540 מיום 3.7.1977)

התכנית התירה הקמת פרגולה בשטח 10 מ"ר או בשיעור 30% משטח הגג הצמוד לחדר הגג (הגדול מבין השניים).
כמו כן, התירה התכנית בליטה של מצללה עד 40% מעבר לקו הבניין.

ד. תכנית מתאר מקומית בי/430 (י.פ. 4947 מיום 31.12.2000)

התכנית התירה בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ובגובה 2.6 מ' בתנאים כמפורט בסעיף 10.1.3-10.1.2 לתקנות.
כמו כן, התכנית התירה הקמת מצללה בשיעור 1/3 משטח המרפסת, אך לא יותר מ- 15 מ"ר.

ה. תכנית מתאר מקומית בי/403 (י.פ. 4967 מיום 1.3.2001)

התכנית התירה הקמת שני מרתפים בשיעור 90% משטח המגרש נטו. המרתפים יישמשו לשטחי שרות, לשימושים כגון: מחסן 6 מ"ר/יחיד, מועדון משותף לדיירים גובה הפנים: 3.0 מ'.

קווי הבניין - "0" לכל הכיוונים.

כמו כן נקבעו שימושים בקומת קרקע מפולשת: כגון: אשפה, חניה, מערכות אלקטרו מכאניות, מחסן משותף מבואה, ח. מדרגות.

ו. תכנית מתאר מקומית בי/430/1 (י.פ. 5237 מיום 16.11.2003)

תכנית זו הוסיפה אפשרות בקומה המפולשת לבניית שטח לפעילות לספורט לדיירי הבניין כמו כן הגדילה התכנית את שטח המבואה ל- 24 מ"ר נטו ואת סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת, בכפוף לטבלה בסעיף 3.2 לתקנות תכנית בי/430 כנ"ל (80% משטח הקומה שמעליה).

ז. תכנית מתאר מקומית בי/430 א (י.פ. 5391 מיום 5.2.2006)

תכנית זו חזרה והתירה חדרי יציאה לגג לבניינים בעלי קומה עליונה מלאה ושללה את האפשרות לחדרי יציאה מעל לקומה עליונה חלקית.

שמאות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

התכנית המוצעת

התכנית המוצעת חלה על חלקות 145, 146 ו- 180 בשלמות ועל חלק מחלקה 175 בגוש 7124.
התכנית כוללת מגרשים כדלקמן:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
1	1,580	אזור מגורים ד'
2	1,492	אזור מגורים ד'
	251	שפ"פ
	1,743	סה"כ
3	868	שטח ציבורי פתוח
175	1,603	דרך מוצעת
סה"כ	5,794	
	מ"ר	

התכנית קובעת, בין השאר, הוראות בנייה כדלקמן:

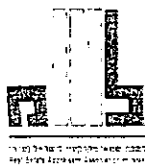
מגרש מספר 1

ייעוד	- אזור מגורים ד'
גודל מגרש מזערי	- 1,580 מ"ר.
שטח בנייה במ"ר מעל כניסה קובעת	- 6,000 מ"ר, עיקרי.
	- 2,500 מ"ר, שירות.
שטח בנייה במ"ר מתחת לכניסה קובעת	- 3,000 מ"ר, שירות.
תכסית	- 75%.
מספר יחיד	- 58.
מספר קומות	- 15 מעל קומת לובי כפולה וחדרים על הגג.
חדרים על הגג	- 40 מ"ר לכל דירה עליונה, לרבות גרם מדרגות פנימי שלא יפחת מ- 6 מ"ר.

מגרש מספר 2

ייעוד	- אזור מגורים ד'
גודל מגרש מזערי	- 1,743 מ"ר.
שטח בנייה במ"ר מעל כניסה קובעת	- 6,000 מ"ר, עיקרי.
	- 2,500 מ"ר, שירות.
שטח בנייה במ"ר מתחת לכניסה קובעת	- 3,000 מ"ר, שירות.

עמוד 7 מתוך 9



גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין



שמאות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

תכנית	- 75%
מספר יח"ד	- 58
מספר קומות	- 15 מעל קומת לובי כפולה וחדרים על הגג.
חדרים על הגג	- 40 מ"ר לכל דירה עליונה, לרבות גרם מדרגות פנימי שלא יפחת מ- 6 מ"ר.

חניה

תת קרקעית בתחום המגרש. עפ"י תקן חניה של 1.3 חניות לדירה בשטח של עד 120 עיקרי ו- 2 חניות לשטח עיקרי העולה על 120 מ"ר.

הערכת השווי

- להערכת השווי הובאו בחשבון הוראות תכנית בניין עיר החלות על המקרקעין, בדגש על זכויות הבניה, ייעוד המגרשים, שטחם וצורתם, כמפורט לעיל. יודגש כי במצב הקודם ניתן לממש לכל היותר זכויות בניה של עד 400 מ"ר עיקרי לקומה, 4 יח"ד לקומה וסה"כ 28 יח"ד ב-7 קומות מגורים (לכל מגרש).
- הובא בחשבון מיקומם של המגרשים.
- הובאו בחשבון מקדמי התאמה שמאיים מקובלים.
- הובאו בחשבון מחירי מכירה של מקרקעין דומים, בהתאמה למיקום ולמאפייני המגרשים.

עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

- התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- התחשבתי בזכויות במקרקעין, כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- ההקצאה מאוזנת. אין תשלומי איזון.

ולראיה באתי על החתום,

גרש טובי
שמאי מקרקעין וכלכלן

רצ"ב טבלאות הקצאה ואיזון

עמוד 8 מתוך 9



גרש טובי בע"מ - שמאי מקרקעין



שמות מקרקעין ; ייעוץ כלכלי ; גישור ויישוב סכסוכים ; מיסוי מקרקעין ; סקרי שוק

Toby Geersh, Real estate appraiser, Economist (B.A), Jurist (L.L.B) & A.D.R. טובי גרש, שמאי מקרקעין, כלכלן, משפטן ומגשר
Shahar Assa שמאי מקרקעין Real estate appraiser
Guy Sharabi כלכלן Economist (B.A) גיא שרעבי

פרדת תכנון מקומי "בת ים" סבלת הקצאה ואיוון לתכנית מפורטת מס' 462/

תשלומי איוון (2)		הקצאה מועצת				מצב קיים						פרטי הנעלים		
שטח יחסי במ"ר	חלק בעלים במורש	שטח שטח במ"ר	מספר מורש	שטח יחסי	חלק הבעלות	שטח שטח כלכל במ"ר	שטח שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	שם הנעלים (1)	ש. גוון חברה להשקעות בע"מ	מס'		
0	0	1,580	1	1,580	1	1,580	1,580	145	7124	51-0609092.5. ח.פ.	1			
0	0	1,743	2a	2,346	1	2,346	2,346	146	7124	אחוזות גוש 7124 חלקה 82 בת-ים בע"מ	2			
	יקצאה לעיריית בת ים מתוקף מעמדה כרשות מקומית	1,603	20	1,603	1	1,603	16,450	175	7124	עיריית כונת ים	3			
0	0	868	10	267	1	267	267	180	7124	עיריית בת ים	4			
		5,796								סה"כ				

תערכת. (1) זכויות חוכרים ואו בעלי זכויות אחרים שאינם רשומים בנחת רישום מקרקעין תשמורה בכפוף להסכמים עם בעלי הזכויות הרשומים. (2) החקצאה מאוחדת. אין תשלומי איוון. ולראיה באתי על החתום,

גרש טובי
שמואל מקרקעין וכלכלן