

Sec 8071 (2)

מאיר צור - שמאי מקרקעין בע"מ

רח' כנולסון 51, גבעתיים 53208 טל' 6723506 (רב קווי) פקס 6723145



A.A.I ISRAEL

מאיר צור (ורשבסקי) שמאי מקרקעין B.A.DIP. (URBAN STUDIES) חבר האקדמיה למחקר ויישום חברי לשכת שמאי מקרקעין בישראל
חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר) M.B.A. שנת 1965

15.2.12
183-23734

גרסה מס' 12
תאריך 21.3.2013

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2/1358/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.10.2012 לאשר את התכנית
גילה ארלו
יו"ר הועדה המחוזית

מאושרת

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת רג/1358/ב'

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום החלוקה החדשה בתכנית רג/1358/ב' בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 5 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ-4,469 מ"ר שהן חלק משטח התכנית ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. שטח התכנית בשלמות כ-6,452 מ"ר.

בטבלת ההקצאה והאיזון 3 בעלי זכויות: 2 בעלים רשומים ועיריית רמת גן שבבעלות החלקות שטרם נרשמו עייש החוכרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
ז.ב.ע. מס' רג/1358/2 תכנית מוקדמת
מס' 340/2 על מקועה, רג/838
מס' 2012026 מיום 2/10/2012
מס' 1120 מיום 22/10/2012
מס' 1124 מיום 10/12/2012
מס' 18.3 תאריך

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 2012

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 14.2.2012 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין:

גוש: 6109

חלקות: 465, 457, 139, 138, 135

ישוב: רמת גן רח' אבא הלל

ועדת תכנון: מקומית-רמת גן, מחוזית-תל אביב.

ש.ת.ל.מ. שירותי תוכנה בע"מ
S.T.L.M Programming
Services Ltd.

גדי שיש בע"מ

המפקח ד"ר סטובניקי מי"מ

12/12/13

אמאן תכנון אמנון נים אשון אזורי אדריכלים
רח' הרקון 6 חת-גן, 5252
טל. 03-7549954 פקס. 03-7549950

5. תאור המקרקעין:

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה הן חטיבת קרקע רציפה בצד המערבי של רח' אבא הלל במתחם הבורסה ברמת גן.
על החלקות מבנים המשמשים את בעלי הזכויות ואינם מהווים את השימוש הטוב והיעיל ביותר. בכל מקרה שווי המבנים אינו תורם לשווי הנכס במצב קודם, בשל היותם ישנים ומצומצמים וביעוד לתעשייה. לענין הבנין ברח' אבא הלל 23 (בית דפי זהב-שתל"מ) שווי המבנה, תורם הן למצב הקודם והן למצב החדש באותה מידה.
רצ"ב נספח תאור המבנים בחלקות השונות.

6. המצב התכנוני:

6.1 מצב תכנוני קודם:

על החלקות חלה תכנית המיתאר לרמת גן על תיקוניה וזכויות הבניה נובעות מתכנית רג/838

בתוקף י.פ. 4037 מיום 3.9.92:

- החלקות באזור עסקים (תעשייה מיוחדת).

- זכויות הבניה נקבעו לפי שטח החלקות כדלהלן:

שטח במ"ר	זכויות בניה באחוזים
500 - 1,000	200%
1,000 - 1,500	225%
1,500 - 2,000	250%
2,000 ומעלה	275%

- זכויות הבניה יאושרו משטח נטו ובאם היו הפקעות מעל 40% הזכויות יחושבו מ-60% משטח מקורי.

- עבור הריסת מבנים יהיה זה מסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת 1 מ"ר עבור כל 2 מ"ר הריסה.

- השימושים הינם בקומת קרקע מסעדות, בנקים, בתי קפה, חנויות, אולמות תצוגה. בקומות עליונות עסקים ומשרדים.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאות והאיזון רג/1358/ב':

מטרת התכנית הינה:

- הקמת בנינים לתעסוקה מעל קומה מסחרית.
- לאחד ולחלק מחדש את חלקות 135, 138, 139, 457, 465.
- לקבוע שטח פרטי פתוח בין רח' החילוון לרח' אבא הלל.

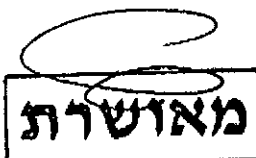
זכויות הבניה המוצעות הינן:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	זכויות בניה במ"ר	הקצאה
002A	תעסוקה ומסחר	2,435	תעסוקה 29,608	לבעלי חלקות: 465, 457, 139, 138
022B	ש.פ.פ.	836	מסחר 1,000	
			סה"כ עיקרי 30,608	
002A	תעסוקה ומסחר	1,027	תעסוקה 5,172	לבעלי חלקה 135
022B	ש.פ.פ.	171	מסחר 300	
			סה"כ עיקרי 5,472	

8. המצב המשפטי:

להלן הזכויות הרשומות עפ"י נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב:

גוש	חל	שטח רשום במ"ר	בעלות	חכירה	תאריך הנסח
6109	135	1,052	עיריית רמת גן	מונדו 1953 בע"מ	25.3.10 החלקה בהליכי רישום ולא ניתן להוציא נסח מעודכן.
6109	138	1,014	עיריית רמת גן	המספק דוד סטוביצקי בע"מ	15.2.12
6109	139	1,014	עיריית רמת גן	המספק דוד סטוביצקי בע"מ	15.2.12
6109	457	1,478	שת"מ שרותי תכנה בע"מ	-	15.2.12
6109	465	953	גדישים בע"מ	-	20.12.11



9. עקרונות השומה:

להלן עיקרי עקרונות השומה:

- 9.1 במצב תכנוני קודם כל החלקות באותו יעוד של אזור עסקים (תעשייה מיוחדת) ויצאת מהנחה שכל אחת מהחלקות יכלה לנצל זכויות בניה של 225% לפחות, אם באופן עצמאי או באיחוד חלקות.
- 9.2 שטח החלקות שנכלל באיחוד וחלוקה החדשה במצב קודם הינו שטח נטו לאחר הפרשות לצרכי דרכים עפ"י הוראות התכנית רג/838.
- 9.3 במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון זכויות הבניה ושטחי המגרשים עפ"י המוצע בתכנית רג/1358/ב':
- בגין חלקה 135 מתקבל מגרש נפרד בגודל 1,198 מ"ר לעומת מצב קודם של 700 מ"ר – תוספת של 498 מ"ר.
- בגין חלקות 138, 139, 457, 465 מתקבל מגרש מאוחד בשטח 3,271 מ"ר לעומת מצב קודם של 3,769 מ"ר – גריעה של 498 מ"ר.
- המגרש המוקצה לחלקה 135 כולל איפוא חלקים מחלקה 457 בשטח 498 מ"ר, היוצר מגרש משמעותי גדול יותר לבעלי חלקה 135, ומאפשר להם לממש זכויות בניה עתירות.
- 9.4 המבנים הקיימים על החלקות אינם מהווים את השימוש הטוב והיעיל ביותר גם במצב תכנוני קודם ולכן שווים זהה הן במצב נכנס והן במצב יוצא – כך שאינם משפיעים על אופן האיזון בין שני המצבים.
10. ערכי שווי בתחום התכנית:
- 10.1 במצב תכנוני קודם הובא בחשבון שווי של כ-10,000 ₪ למ"ר מגרש לפי כ-4,500 מ"ר שווי קרקע למ"ר מבונה בממוצע בזכויות ניצול של 225%.
- 10.2 במצב תכנוני חדש הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪ קרקע למ"ר מבונה בממוצע לכל 1 מ"ר עיקרי של זכויות הבניה.

10.3 למגרש תכנוני חדש 002A ו-002B ניתנה תוספת שווי של 1,992,000 ₪ בגין תוספת 498 מ"ר שטח המגרש לפי 4,000 ₪ למ"ר (40% משווי מגרש של 10,000 ₪ למ"ר) וזאת בגין הגדלת שטח חצר, הגדלת שטח מרתפים ואפשרות תכנונית לניצול זכויות חבניה.

10.4 להלן עסקאות השוואה:

נתונים:

תאריך	הנכס	שווי עסקה בש"ח	שווי למ"ר עיקרי בש"ח	הערות
יוני 2011	מחלבת תנובה ת"א שטח עיקרי: 87,673 מ"ר	565,000,000	6,444	כולל מרכיב מגורים.
30.5.11	דרום הקריה מסחר מגרש 3,2 משרדים 89,610 מ"ר עיקרי	522,000,000	5,825	כולל פיתוח
דצמבר 2010	ב.ס.ר. T.L.V יגאל אלון שטח עיקרי: 81,000 מ"ר משרדים ומסחר	360,000,000	4,500	שווי רכישה נטו 232,745,707 ₪ אך הקונה משלם עיריה, מינהל ועוד.
5.9.10	קבוצת חגי בקריה 44,900 מ"ר עיקרי למשרדים 1,350 מ"ר מסחר	329,000,000	6,520	כולל פיתוח.
דצמבר 2011	מגרש פרימין גבעתיים סיטי ליד הרכבת. מו"מ מתקדם 66% ממגרש ובו 54,000 מ"ר עיקרי לפי החלוקה הבאה: 140 דירות 12,000 מ"ר משרדים 40,000 מ"ר מסחר 2,000 מ"ר	190,000,000	5,331	כולל מרכיב מגורים.

ניתוח שווי מכירה למ"ר משרדים ברוטו:

שווי מכירה	12,000 ₪
רווח יזם, מימון ושונות 25%	2,400 ₪
עלות בניה, תכנון, פיתוח	6,000 ₪
נותר לקרקע ברוטו	3,600 ₪
נותר לקרקע עיקרי-מקדם 1.3	4,680 ₪

מסקנות:

שווי קרקע למ"ר עיקרי למגרשים ללא מרכיב מגורים 4,500 ₪ למ"ר עיקרי¹.

¹ - שווי המסחר מגולם בשווי המ"ר העיקרי כמו בעסקאות ההשוואה.

11. הצהרות:

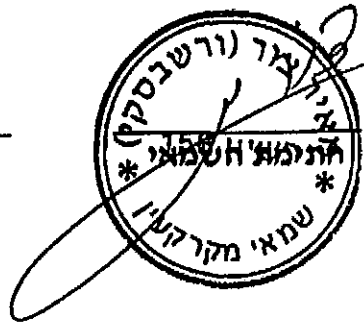
הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי הקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

15.2.12

158

תאריך

מס' רשיון



מאיר צור

שם שמאי המקרקעין

נספח לענין מבנים קיימים חלוקה חדשה רג/1358/ב'

↩ גוש 6109 חלקה 457 רח' אבא הלל 23, רמת גן – שתל"מ:

הבנין הקיים:

עפ"י היתר בניה 230 מיום 12.6.1984 לשינויים לדפי זהב הוצאה לאור.
השטח העיקרי לרישוי 2,934 מ"ר.
הבנין משמש את דפי זהב ומכיל 4 קומות.

↩ גוש 6109 חלקה 135 – רח' אבא הלל 25, רמת גן-מונדו

הבנין הקיים:

מבנה תעשייה בן 3 קומות (מפעל דורינא לשעבר) המשמש בעיקר למאפיית הדקל (כולל בקומות)
וכן לסופרמרקט (אין היתרים למאפיה ולסופרמרקט).

עפ"י היתר בניה אחרון מס' 9269 מיום 4.10.94 להחלפת הגג להלן השטחים:

קומת קרקע 238.27 מ"ר

קומה א' 268.35 מ"ר

קומה ב' 87.87 מ"ר

סה"כ 595.09 מ"ר

↩ גוש 6109 חלקות 138-139 רח' אבא הלל 21, רמת גן – סטובייצקי:

מבנה חד קומתי ישן.

עפ"י היתר בניה 2976 מיום 27.6.78 שטח המבנה הינו 240 מ"ר בלבד.

↩ גוש 6109 חלקה 465 רח' אבא הלל 19, רמת גן – גדישים:

עפ"י היתר בניה לעבודה מצומצמת מס' 2007280 מיום 5.7.07 לשלטי פרסום.

שטח המבנה הקיים 645 מ"ר.



טבלת המצאה

לתכנית מס' רג/1358/ב'

פרטי החלקות הקיימות

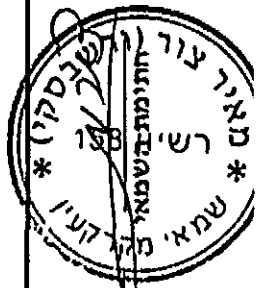
מס' זיהוי	שטח החלקה הנשט במ"ר	שטח התעשייה	שטח החלקה הנשט במ"ר	עוד החלקה הנשט במ"ר	החלקים במסגרת או בסמוך	מס' זהות או מס' תאריך	שמות או מידות אחרות המשמשים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הנשט במסגרת החולשה	שטח החלקה הנשט במ"ר	מס' החלקה	גוש	מס' סר
3121	13,946,000	אזור תעשייה	אזור תעשייה	אזור תעשייה	בעלשות	5-1087043-9	-	-	ש.ת.ל.מ. שרותי תכנה בע"מ	1,478	1,478	457	6109	1
1548	6,918,000	אזור תעשייה	אזור תעשייה	אזור תעשייה	בעלשות	1-1009285-5	העדה לפי סעיף 126 למספק זד סטובימציקי בע"מ	המספק זד סטובימציקי בע"מ	עיריית רמת גן	669	1,014	138	6109	2
1548	6,918,000	אזור תעשייה	אזור תעשייה	אזור תעשייה	בעלשות	1-1009285-5	העדה לפי סעיף 126 למספק זד סטובימציקי בע"מ	המספק זד סטובימציקי בע"מ	עיריית רמת גן	669	1,014	139	6109	3
2217	9,908,000	אזור תעשייה	אזור תעשייה	אזור תעשייה	בעלשות	51-107965-9	המנעות מלעשות עיסוקה לעיריית רמת גן.	בע"מ	גדישים בע"מ	953	953	465	6109	4
1566	7,000,000	אזור תעשייה	אזור תעשייה	אזור תעשייה	בעלשות	51-010078-7	בנק לאומי - 2 הערות מ.ע.מ. - 3 הערות	מונדו 1952 בע"מ	עיריית רמת גן	700	1,052	135	6109	5
100%	44,690,000									4,469	5,511			סה"כ

טבלת הקצאה איזון

15.2.12
ט183-23734

מירוט המגורשים המוקצים																
השלמי איזון בשקלים חדשים	בעל הזכויות המקבל	בעל הזכויות הממשלם	שווי יחסי כאחוזים	שווי מצב יחסי (בש"ח)	יעד המגורש המוקצה	המסוקה ומסחר	הלקים (כשבר מספר)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' זווית או מס' תאריך	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הדשום	שם המעלים הדשום	מס' חלוקה אדמיני סופי	מס' מגורש לפי התכנית	מס' נוסף מס' התכנית	מס' סד'
345,139			31.00	50,962,320	העסוקה ומסחר	370/1000	2,435	5-1087043-9			ש.ת.ל.מ. שרותי תכנה	ש.ת.ל.מ. שרותי תכנה	001A	6109	1	
					ש.פ.פ.	370/1000	836	5-1087043-9			ש.ת.ל.מ. שרותי תכנה	ש.ת.ל.מ. שרותי תכנה	001B	6109	2	
328,704			30.76	50,549,112	העסוקה ומסחר	367/1000	2,435	1-1009285-5	העדה לפי סי 126 למספק חד סטוביץ בי"מ		עדרת רמת גן	עדרת רמת גן	001A	6109	3	
					ש.פ.פ.	367/1000	836	1-1009285-5	העדה לפי סי 126 למספק חד סטוביץ בי"מ		עדרת רמת גן	עדרת רמת גן	001B	6109	4	
213,658			22.04	36,224,568	העסוקה ומסחר	263/1000	2,435	51-107965-9	המנועות לעשות עסקה לטובת עריית רמת גן		מדישים בי"מ	מדישים בי"מ	001A	6109	5	
					ש.פ.פ.	263/1000	836	51-107965-9	המנועות לעשות עסקה לטובת עריית רמת גן		מדישים בי"מ	מדישים בי"מ	001B	6109	6	
		887,501	16.20	26,616,000	העסוקה ומסחר	בשלמות	1,027	51-01007-8	בזק לאומי-2 העדה מעי"מ-2 העדה		מדישים בי"מ	מדישים בי"מ	002A	6109	7	
					ש.פ.פ.	בשלמות	171	51-01007-8	בזק לאומי-2 העדה מעי"מ-2 העדה		מדישים בי"מ	מדישים בי"מ	002B	6109	8	
887,501	887,501		100	164,352,000			4,469									סה"כ:

מאיר צור



158

15.2.2012

שם שמאי המקרקעין

ד"ר חיה גולדברג

תאריך

15.2.2012

מאושרת