

20-2 (20-2)

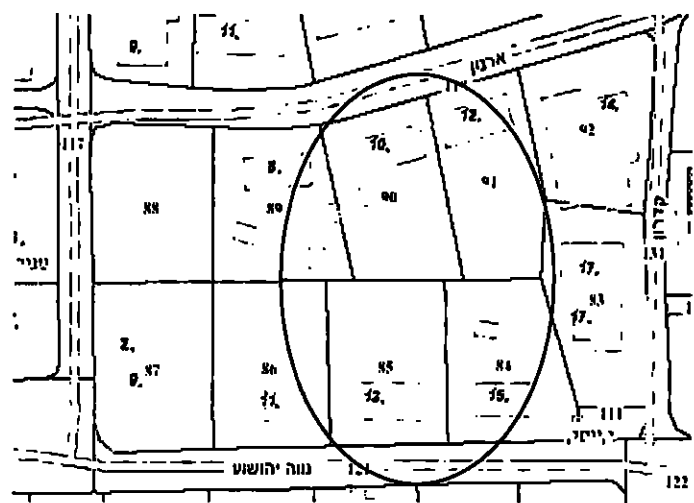
מאושרת

27.13
2
בוקדמת מס'.....

וויס - רביב רינת



נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' רג/ מק/ 1411 א'



מגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' רג/ מק/ 1411)

שכונת נווה יהושע,

רמת גן

כ"ז אדר א' תשע"ג
אליהו בן-משה
27.4.13
עמוד 1 מתוך 11

עמוד 1 מתוך 11

ייעוץנדל"ן

27.4.13

ניהול נכסים

שמאות מקרקעין



נספח לטבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מפורטת מס' רג/ מק/ 1411 א'

שכונת נווה יהושע, רמת גן

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות ולחלקי חלקות בגוש 6180. הטבלה תצורף למסמכי תכנית מס' רג/ מק/ 1411 א' המהווה תכנית חלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית חלה על שטח של 3,708 מ"ר המהווה את מגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' רג/ מק/ 1411). בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 6 חלקות וחלקי חלקות, להן הוקצו זכויות במגרש האמור. חלק מחלקות ומחלקי חלקות הכלולות פיסיית בשטח תכנית זו קיבלו, במסגרת תכנית מאושרת מס' רג/ מק/ 1411, הקצאה במגרשים המצויים מחוץ לתכנית זו. לפיכך, בתכנית זו נכללות רק אותן חלקות שקיבלו הקצאה במגרש מס' 101. בטבלת ההקצאה והאיזון 17 בעלי זכויות חכירה, השטח בבעלות קרן קיימת לישראל.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכתה.

3. ביקור במתחם

ביקורים במקום נערך ע"י הח"מ, בתאריך 23 מרץ 2011 וב- 21 פברואר 2013.

4. פרטי המקרקעין

פירוט החלקות להן הוקצו זכויות במגרש מס' 101 עפ"י תכנית רג/ מק/ 1411:

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות בשלמות	חכירה
6180	84	1,001	קרן קיימת לישראל	א. לוי השקעות ובניין בע"מ
	85	1,001		
	86	1,001		
	88	1,001		
	89 (חלק)	1,001		
	87	1,001	חוכרים שונים ¹	

¹ פירוט בפרק 8.



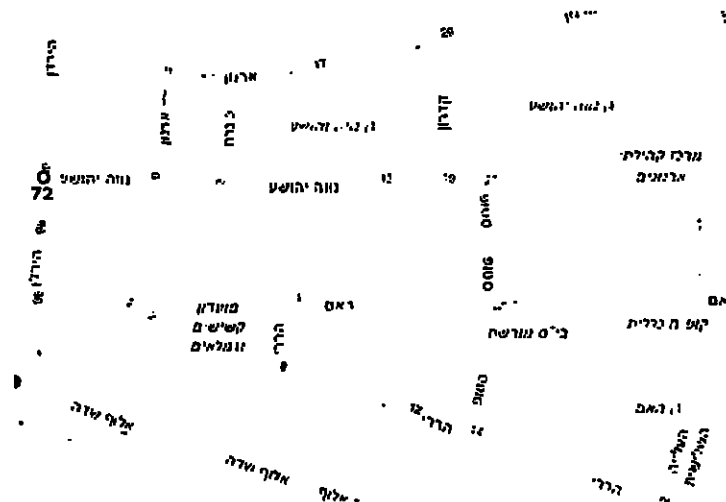
וויס - רביב רינת

ישוב- השטח הכלול בתחום התכנית ממוקם בשכונת נווה יהושע, רמת גן.
ועדת התכנון - המקרקעין מצויים בתחום הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן ובתחום הועדה המחוזית תל אביב.

5. תאור הסביבה והמתחם

5.1 תאור הסביבה

התכנית חלה על שטח הממוקם בשכונת נווה יהושע, בחלק הדרום מזרחי של העיר רמת גן. השכונה ותיקה, עוברת בשנים האחרונות תהליך התחדשות. בנייני מגורים חדשים בבנייה רוויה נבנים לצד בתים צמודי קרקע ובניינים טוריים ותיקים במצב פיסי ירוד. הפיתוח העירוני מלא.



5.2 תאור המתחם

המתחם עליו חלה התכנית בשטח קרקע של 3,708 מ"ר (מגרש מס' 101 עפ"י תכנית רג/מק/1411). המתחם בתחום חלקות מס' 84, 85, 90, 91 וחלקי חלקות 86 ו-89 בגוש 6180. המתחם מהווה חטיבת קרקע ריקה ופנויה. חטיבת הקרקע מגודרת. פני הקרקע בשיפוע קל היורד מצפון לדרום.

עמוד 3 מתוך 11

ייעוץנדל"ן

ניהול נכסים

שמאות מקרקעין

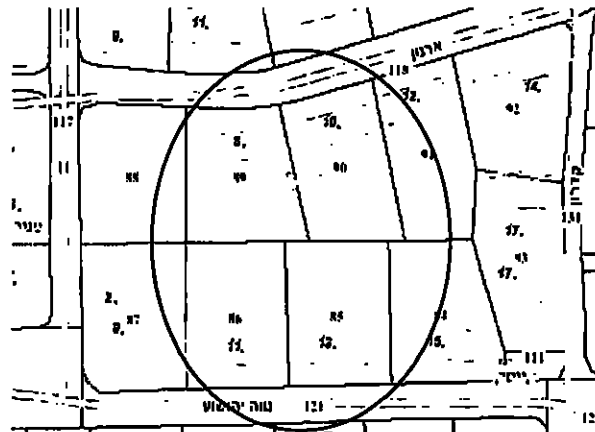
רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, טלפון 03-9401777, 054-6493497, טלפקס 03-9400707
www.rinatweiss.co.il E-mail: rinat@rinatweiss.co.il



וייס - רביב רינת

להלן גבולות המתחם-

- דרום-** רחוב נווה יהושוע. הרחוב דו סטרי, סלול עם מדרכות מרוצפות אבן. מעברו, מבנים חד קומתיים ותיקים, תחתיהם מתוכננים בניינים בבניה רוויה.
- מערב-** מגרש מסי 102 עפ"י תכנית מק/ רג/ 1411. חלקו הצפוני של המגרש מגודר עם חטיבת הקרקע נשוא השומה. על חלקו הדרומי (חלקה מסי 87) בנוי מבנה מגורים ותיק, דו קומתי, בבניה טורית, בחלוקה ל- 8 יח"ד. בצדה הדרומי של קומת הקרקע של המבנה מספרה.
- צפון-** רחוב ארנון. הרחוב חד סטרי, ממזרח למערב. מעברו, מבנים חד קומתיים ותיקים תחתם מתוכננים מבנים למוסדות ציבור ובניין מגורים בבניה רוויה המצוי בשלבי בניה מתקדמים.
- מזרח-** בנייני מגורים בבניה רוויה בני 4-6 קומות מעל קומת קרקע.



עמוד 4 מתוך 11

ייעוץ נדל"ן

ניהול נכסים

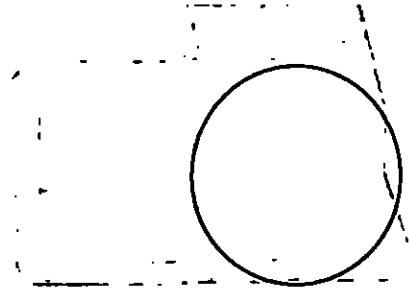
שמאות מקרקעין

רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, טלפון 03-9401777, 054-6493497, טלפקס 03-9400707
www.rinatweiss.co.il E-mail: rinat@rinatweiss.co.il



6. תאור נהוני תכנון

תכנית מפורטת מס' רג/ מק/ 1411 מתחם נווה יהושוע - כנרת
 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5915 מיום 12 פברואר 2009.
 התכנית חלה על שטח של 11.519 דונם, אשר ממוקם ברחוב ארנון 6-12, רחוב כנרת 2-4 ורחוב נווה יהושוע 9-15, הידוע כחלקות 84-91, 95-97 וחלקי חלקות 118 ו-119 בגוש 6180.
 מסמכי התכנית כוללים תקנון, תשריט וטבלת איזון ובנוסף נספח בינוי ונספח תנועה וחניה מנחים.
 מטרת התכנית: איחוד וחלוקה של מגרשים שלא בהסכמת בעלים בחלק משטח התכנית, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בדבר בינוי – בינוי של 2 בניינים במקום 4 בניינים.
 התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה כדלקמן-
 ייעוד מגרש מס' 101- מגורים ד'.
 שטח המגרש- 3,708 מ"ר.
 שטח בניה- מעל הקרקע 8,900 מ"ר עיקרי, 3,800 מ"ר שטח שירות.
 מתחת לכניסה הקובעת 6,678 מ"ר.
 תכסית- 50%.
 צפיפות- 90 יח"ד.
 גובה- 100 מ'. 25 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה כפולה ומרתפים.
 מרתפים- 2-3 קומות. תכסית המרתפים בתחום תאי שטח 101 ו-102 80% מסה"כ שני תאי השטח.
 תכליות- בכל הקומות מעל מפלס הכניסה מותרים מגורים בלבד ומחסנים פרטיים לדיירים. בקומת הכניסה תותר בריכת שחייה ומלתחות, לובי לבנייני המגורים וכן מחסנים ושטחים טכניים. במרתפים תותר בניית חניה, חדר משותף לדיירים בכל בניין, מחסנים ושטחים טכניים.



התכנית כוללת לוח הקצאות ואיזון. ההקצאה במגרש 101 כדלקמן-

זכויות בניה מוקצות במ"ר עיקרי	חלקים במגרש החדש	החוכר	חלקות רשומות בתחום המגרש
7,356	3066/3710	שיכון אזרחי	89 ,88 ,84-86 (6585/10000 חלקים)
269	11200/370800	שלו יוסף	87/1
172	3590/37800	גינדי אהרון	87/2
	3590/370800	גינדי יפה	
241	10051/370800	-	87/3
172	3590/370800	ברימר דוד	87/4
	3590/370800	ברימר מנדל	
172	1795/370800	ששון לטיף	87/5
	1795/370800	אזרד פרח	
	1795/370800	כהן חתון	
	359/370800	בן משה כרמלה	
	359/370800	הרשקוביץ לאה	
	359/370800	גור אילנה	
	359/370800	וואזנה רחל	
	359/370800	דלויה אשר	
172	3590/370800	גנזל מנשה	87/6
	1795/370800	גל אריה	
	1795/370800	איצקר פרומה	
172	7179/370800	שחרבני דוד	87/7
172	719/370800	מזל טוב יוסף	87/8

עמוד 6 מתוך 11

ייעוץ נדל"ן

ניהול נכסים

שמאות מקרקעין

רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, טלפון 03-9401777, 054-6493497, טלפקס 03-9400707
www.rinatweiss.co.il E-mail: rinat@rinatweiss.co.il



וייס - רביב רינת

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

התכנית חלה בתחום שטח מגרש מס' 101 (עפ"י תכנית רג/ מק/ 1411) בשטח קרקע של 3,708 מ"ר. התכנית כוללת הוראות חלוקה ללא הסכמת בעלים ללא שינוי בסך זכויות הבניה העיקריות.

לאור קושי במימוש זכויות הבניה במגרש מס' 101 עפ"י הוראות תכנית מס' רג/ מק/ 1411, מאפשרת התכנית המוצעת לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים: מגרש מס' 201 ומגרש מס' 202 עם חזית לרחוב ארנון.

מגרש מס' 201

ייעוד- אזור מגורים ד'.

שטח קרקע- 2,800 מ"ר.

גובה- בניין בן עד 25 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע כפולה ו- 2-3 קומות מרתפים.

צפיפות- 72 יח"ד.

שטח לבניה- 7,080 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 3,458 מ"ר שטחי שירות. 5,178 מ"ר מתחת לקרקע. בנוסף מרפסות.

תנאי להיתר- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים בתחום תא שטח 201.

תנאי לאכלוס- פינוי השטח המיועד לבנייני ציבור המסומנים בתא שטח 201 (בתכנית רג/ מק/ 1411).

רמפת הכניסה לתאי שטח 201 ו- 102 תרשם כשטח משותף בלשכת רישום המקרקעין.

מגרש מס' 202

ייעוד- אזור מגורים ד'.

שטח קרקע- 908 מ"ר.

גובה- בניין בן עד 8 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתפים.

צפיפות- 18 יח"ד.

שטח לבניה- 1,820 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 792 מ"ר שטחי שירות. 1,500 מ"ר מתחת לקרקע. בנוסף מרפסות.

תנאי לאכלוס- תנאי למתן היתר לאכלוס יהיה פינוי והריסה של הבניין המיועד להריסה שבתא שטח 102 (עפ"י תכנית רג/ מק/ 1411).

המרחק בין הבניינים יהיה 15 מ' לפחות.

עמוד 7 מתוך 11

ייעוץ נדל"ן

ניהול נכסים

שמאות מקרקעין

רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, טלפון 03-9401777, 054-6493497, טלפקס 03-9400707
 E-mail: rinat@rinatweiss.co.il
 www.rinatweiss.co.il



נסחי רישום מקרקעין

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות קרן קיימת לישראל. עפ"י נסחי רישום מקרקעין, מיום 6 דצמבר 2010, מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים הבאים-

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות בשלמות	חכירה בשלמות
6180	84	1,001	קרן קיימת לישראל	א. לוי השקעות ובניין בע"מ
	85	1,001		
	86	1,001		
	88	1,001		
	89	1,001		

עפ"י פרטי מידע, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 24 מרץ 2011, מפנקס בתיים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולה כי חלקה מס' 87 בגוש 6180 בשטח של 1,001 מ"ר, בחלוקה ל- 8 חלקות משנה, בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה כדלקמן-

מס' חלקת משנה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	שם החוכר	חלק בחכירה	הערות
1	38.65	39/224	שלו יוסף	1	
2	25.20	25/224	גינדי אהרון	1/2	
			גינדי יפה	1/2	
3	35.40	35/224	-		
4	25.20	25/224	ברימר דוד	1/2	
			ברימר מנדל	1/2	
5	25.20	25/224	ששון לטיף	1/4	לשכת הוצאה לפועל בן משה, הרשקוביץ, גור וואזנה.
			אזרד פרחא	1/4	
			כהן חתנון	1/4	
			בן משה כרמלה	1/20	
			הרשקוביץ לאה	1/20	
			גור אילנה	1/20	
			וואזנה רחל	1/20	
דלויח ניק	1/20				
6	25.20	25/224	גל אריה	1	
7	25.20	25/224	שהרבני דוד	1	
8	25.20	25/224	גואטה יוסף	1	משכנתא בנק לאומי

עמוד 8 מתוך 11

ייעוץ נדל"ן

ניהול נכסים

שמאות מקרקעין



9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

א. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

ב. הבסיס לקביעת היקף זכויות הבניה במגרשים החדשים הינו החלק היחסי של בעלי הזכויות במגרש מס' 101 (עפ"י תכנית רג/ מק/ 1411).

ג. בהערכת שווי הנכסים במצב הנכנס הובא בחשבון-

שטח הזכויות המוקנות עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון של תכנית מס' רג/ מק/ 1411, לכל אחד מבעלי הזכויות במגרש מס' 101.

ד. בהערכת שווי הנכסים במצב היוצא הובא בחשבון-

- מחירי מכירה של דירות במגדל גבוהות ממחירי מכירה של דירות בבניין מגורים בבניה רוויה. נערכה השוואה בין בניינים ומגדלים בשכונה ובעיר, תוך נטרול גורמים משפיעים דוגמת גיל הבניינים והיותם בניינים לעומת מחירים של דירות בבניינים "על הנייר", מיקום וכדומה.
- עלות ההקמה של מגדל מגורים גבוה מעלות הקמה של בניין מגורים בבניה רוויה.
- משך ההקמה של בנייני מגורים בבניה רוויה הינו בגבולות 18 חודשים. משך ההקמה של מגדל מגורים בגבולות 30 חודשים. זמן השיווק הדרוש במגדל גדול יותר.
- מיקום כל אחד מהמגרשים. מגרש מס' 202 ממוקם עם חזית לרחוב ארנון ומעברו, מגרש המיועד עפ"י תכנית רג/ מק/ 1411 לבנייני ציבור (1,782 מ"ר ב- 4 קומות). הובאה בחשבון השפעת מיקומו של הבניין במרחק של כ- 15 מ' ממגדל מגורים בן 25 קומות שמתוכנן על מגרש מס' 201.
- במגרש מס' 202 המוקצה למספר חוכרים, הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא.
- ה. שטח המגרשים במצב היוצא מבוסס על מזידה גרפית. השטח הוא מקורב בלבד. שטח המגרש הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- ו. הטבלה אינה כוללת תשלומי איזון.

עמוד 9 מתוך 11

ייעוץ נדל"ן

ניהול נכסים

שמאות מקרקעין

רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, טלפון 03-9401777, 054-6493497, סלמקס 03-9400707
www.rinatweiss.co.il E-mail: rinat@rinatweiss.co.il

וויס - רביב רינת



ז. בטבלה הובאו מקדמי התאמה כלליים במצב החדש, כדלקמן-

למגרש חדש מסי 202 הפונה מצפון לבנייני ציבור ומדרום למגדל חושבה הפחתה בשיעור 10% למי"ר מבונה.

למגרש חדש מסי 202 המוקצה למספר חוכרים הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא בשיעור 12% למי"ר מבונה.

למגרש חדש 201 חושבה הפחתה בשיעור 3% ביחס למגרש מסי 202 לאור אופי הבינוי המתוכנן במגרשים. מחירי דירות במגדל אמנם גבוהים יותר, ביחס למחירי דירות בבניה רוויה. ברם עלויות הקמת המגדל, זמן הבניה והשיווק ארוכים יותר.

מקדם שווי מיקום	מקדם שווי מושעא	מקדם שווי אופי הבינוי	סה"כ מקדם אקו'
1	1	0.97	0.970
0.9	0.88	1	0.792

שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח במ"ר אקוויוולנטי
7,080	0.970	6,867.6
1,820	0.792	1,441.4
8,900		8,309

ח. בטבלת ההקצאה והאיזון נעשה שימוש בשטח בניה ולא בשווי קרקע.

ט. ההקצאה הינה במונחי זכויות בניה ולא במונחי שטח בנוי.

עמוד 10 מתוך 11

ייעוץ נדל"ן

ניהול נכסים

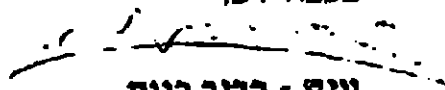
שמאות מקרקעין

רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, טלפון 03-9401777, 054-6493497, טלפקס 03-9400707
www.rinatweiss.co.il E-mail: rinat@rinatweiss.co.il



10. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדוח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

וויס - רביב רינת
שמאית מקרקעין

