

מאשרת

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/04/2014

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

להפקיד את התכנית

08/03/2015

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

06/07/2014

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1/474
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28/4/14 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי בת - ים

תכנית מס' 502-0147678

בי/1474

פינוי בינוי רוטשילד 2

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת הקצאות ולוח איזון ללא הסכמת בעלים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
שם התכנית: בי/1474
בינוי בינוי רוטשילד 2
הומלצה בישיבה מס' 2015 0003
ביום 29.9.15
ליוון בעדה המחוזית
מחנש העיר
יו"ר

06/07/2014

יורם ברק - שמאי מקרקעין

תאריך

SECRET

SECRET

GROUP 1 - Excluded from automatic downgrading and declassification

EXCLUDED FROM AUTOMATIC DOWNGRADING AND DECLASSIFICATION

EXCLUDED FROM AUTOMATIC DOWNGRADING AND DECLASSIFICATION

EXCLUDED FROM AUTOMATIC DOWNGRADING AND DECLASSIFICATION

GROUP 1 - Excluded from automatic downgrading and declassification

06/07/2014

טבלת הקצאת ואיזון ללא הסכמת בעלים לתכנית מפורטת בר/1474 :

תשלומי איזון	מצב יוצא										מצב נכנס																		
	שולי יחסי	שווי מצב יוצא	שווי המגרש	החלקים יעוד המגרש	החלקים במגרש	שטח מגרש מוקצה (מ"ר)	מס' חלקה מוקצה	מס' חלקה ארעי סופי מוקצה	מס' המגרה	מס' מגרש	מס' חלקים	שולי יחסי	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	מקבץ החלק	יעוד החלק	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה	שטח החלקה	ת"ח	תחנה	גוש	מס' סידור	
0	1.102%	887,085	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	1.102%	מגורים	911		A+B 1001	1.102%	מגורים	1.102%	303,772	מגורים	ג	מגורים	1.102%	322009911	סלאטרה ולדימיר		911	911	911	22	142	7145	29	13,300		
0	1.102%	887,085	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	1.102%	מגורים			A+B 1001	1.102%	מגורים	1.102%	303,772	מגורים	ג	מגורים	1.102%	322099128	סלאטרה ולדימיר					22	142	7145	30	80		
0	1.102%	887,085	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	1.102%	מגורים			A+B 1001	1.102%	מגורים	1.102%	303,772	מגורים	ג	מגורים	1.102%	320738412	סטיאנה חודוס ילנה					22	142	7145	31	11		
0	1.653%	1,330,627	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	1.653%	מגורים			A+B 1001	1.653%	מגורים	1.653%	455,658	מגורים	ג	מגורים	1.653%	5449392	משיח נסים					23	142	7145	32	0		
0	1.653%	1,330,627	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	1.653%	מגורים			A+B 1001	1.653%	מגורים	1.653%	455,658	מגורים	ג	מגורים	1.653%	1387113	משיח גיזל					23	142	7145	33	6		
0	3.535%	2,844,789	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	3.535%	מגורים			A+B 1001	3.535%	מגורים	3.535%	974,165	מגורים	ג	מגורים	3.535%	317582914	קרטופלסקי ילנה					24	142	7145	34	7		
0	100.0%	80,480,000	מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	100.0%	מגורים	911			100.0%	מגורים	100.0%	27,559,429	ש"ב		100%						911	911							
			מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	100.0%	מגורים	544		2001	100.0%	מגורים	100.0%										544	544							
			מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	100.0%	מגורים	338		3001	100.0%	מגורים	100.0%										13	13							
			מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	100.0%	מגורים	882			100.0%	מגורים	100.0%										325	24,452							
			מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	100.0%	מגורים	1,792			100.0%	מגורים	100.0%										882	25,009							
			מגורים מסחר ותירות+שפ"פ	100.0%	מגורים	1,792			100.0%	מגורים	100.0%										1,792	25,920							

06/07/2014 תאריך

מספר רישיון 294

יורם ברק שם שמאי המקרקעין

התיומון השמאי

06/07/2014

נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים - לתכנית מפורטת בי/474/1

1. רקע כללי

- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מהחלקות הכלולות בתחום תכנית בי/474/1 - לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
- 1.2 תחום האיחוד וחלוקה הינו חלק משטח התכנית ששטחה הכולל - 1,793 מ"ר
- 1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד וחלוקה הינו 1,455 מ"ר, ומסומנות לאיחוד וחלוקה בתכנית הנ"ל.
- 1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 35 בעלי זכויות סה"כ.

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 06/07/2014

3. מועד ביקור בנכס זהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 22/06/2014 - ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	7145
חלקות	:	142, 142
חלק חלקה	:	163
ישוב	:	בת - ים
ועדת תכנון	:	מקומית - בת ים, מחוזית - תל אביב

5. תאור הסביבה

- 5.1 המתחם הנדון מצוי בחלק המערבי של מרכזו באזור הקטע הצפוני של הטיילת שלאורך חופה של העיר.
- 5.2 רחוב רוטשילד הינו רחוב דו סיטרי החוצה את העיר לרוחבה עד לחוף הים - במערב.
- רח' סוקולוב הינו רחוב חד סטרי המקביל לרח' בן גוריון ממזרח ומקשר בין רח' העצמאות בדרום לרח' רוטשילד בצפון.
- 5.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 6 - 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת.
- 5.4 בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות אזרחיות מלאות.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין ומכלול
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

6. תאור המקרקעין - החלקות הנדונות:

6.1 תאור החלקות

מס"ד	גוש		נתוני המקרקעין		יעוד	מיקום - כתובת	תאור החלקות			
	גוש	חלקה - בשלמות	שטח (מ"ר)	שטח נכלל באיחוד (מ"ר)			צורה	מידות	מיוצעות	טופוגרפיה
1	7145	142	911	911	מגורים ג' תקף	רח' רוטשילד 2 - רח' סוקולוב 2	מקורבת אמורפי ת	30 * 30	מישורית	מגרש פינתי הכולל בגין מגורים ישן בן 4 קומות מעל ק' עמודים.
2	7145	141	544	544	שטח ציבורי לבנון ציבורי	רח' סוקולוב 2	אמורפי ת	23 * 23	מישורית	מגרש ריק המצוי מדרום לחלקה 142 הנ"ל.
3	7145	144	13	0	דרך	רח' רוטשילד	משולש ת	3.6 * 3.6	מישורית	חלקת דרך הממוקמת בקרן הדרום מערבית של מפגש הרחובות רוטשילד - סוקולוב
4	7145	163	325	0	דרך	רח' רוטשילד	טרפז	11 * 29.5	מישורית	חלקת דרך הממוקמת ברחוב רוטשילד מצפון לחלקה 142
סה"כ			1,793	1,455						

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
 ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

6.2 פירוט ותאור הפנינים הנכללים במתחם

תאור כללי	סה"כ שטח דירות (מ"ר)		סה"כ כמות יח"ד בבנין	כמות מורחבות	כמות קומות	מס' כניסות	גיל בנין - שנים	מעלית	כתובת	חלקה	גוש	מס' מס
	ברוטו	פנימי										
קירות ומחיצות בלוקים, גג בטון שטוח	1,520	1,412	24		4	3	45	אין	רוטשילד 2	142	7145	1
	<u>1,520</u>	<u>1,412</u>	<u>24</u>	0								סה"כ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
 ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

7. מצב תכנוני קיים - תקף :

7.1 חלקה 141 - נתוני תב"ע :

תכנית	תאריך אישור	עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקה
258	25/12/80 (2680)	יעוד/סיווג : שטח ציבורי להקמת בנין ציבורי - גן ילדים זכויות בניה : 50% משטח המגרש ללא הגדרת מספר קומות - ע"פ ב/א'.

7.2 חלקה 142 - נתוני תב"ע :

תכנית	תאריך אישור (י.פ.)	עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקה
ב/א' 2 מתאר בת ים	15/07/1971 (1738)	יעוד / סווג : אזור מגורים ג' מגרש 500 מ"ר זכויות בניה למגורים מס' קומות 30% משטח הבית = 39.6% בניה לרבות למרפסות מקורות
ב/א' 339	01/03/1988 (3528)	זכויות בניה למגורים : 158% בניה, לפי 4 קומות X 39.5% בניה לקומה זכויות הבניה מחושבות משטח המגרש נטו בזכויות הבניה הנ"ל נכללים מרפסות ונספחים למעט ק' מפולשת 1 יח"ד לכל 95 מ"ר עיקרי רגיל (לא כולל ח' יציאה לגג והקלות)
ב/א' 377	03/07/1997 (4540)	הוראות בדבר בניית פרגולות : תותר בניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג, שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליח"ד או על 10 מ"ר - לפי הגדול מביניהם.
ב/א' 430	31/12/2000 (4947)	תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר בגובה 2.6 מ' לכל דירה בקומה העליונה (בלבד ששטח ח' מדרגות פנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח הנ"ל, ובתנאים מסויימים נוספים.
ב/א' 403	01/03/2001 (4967)	הוראות בדבר בניית מרתפים וקומות מפולשות : (א) תותר בניית 2 קומות מרתף, בשטח בניה לכל קומה בשיעור 90% בניה. (ב) שימושים : שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד שיוצמד לדירה, מועדון משותף לדיירים. (ג) קווי בנין - אפס לכל הצדדים. (ד) גובה פנים - 3.00 מ' נטו. (ה) נקבעו הוראות בדבר גובה ק' מפולשת ושטח מותר לבניה בקומה זו.
ב/א' 1/403	16/11/2003 (5237)	בקומה המפולשת - תותר בניית שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד, שטח זה יחושב כשטח עיקרי המתווסף לשטח העיקרי המותר במגרש, וירשם כרכוש משותף שטח קומה מפולשת הכוללת שטח לפעילות פנאי וספורט - לא יעלה על 80% משטח הקומה שמעל
ב/א' 430	05/02/2006 (5391)	בבנינים שקיבלו היתר אכלוס עד ל- 1/8/04 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות
ב/מק/ 497	26/01/2011 (6193)	הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות מגורים במקום חדרים על הגג, בתנאים העיקריים : (א) שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, ובלבד ששך השטח של הבניה בגג (לרבות יח"ד, ח' גג ומתקנים) לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג. (ב) תנאי להיתר בניה - חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות תמ"א 38 (ג) התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל- 1/1/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. (ד) תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות - חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38, ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ"א 38, שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות. (ה) הגישה אל דירות המגורים שעל הגג - תהיה מחדר המדרגות של הבנין.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 13:78.03/03/07/014/062-514/678 הסמך טבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

תכנית	תאריך אישור (י.פ.)	עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקה
ב/מ 430 ב'	08/05/2011 (6233)	קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות פרטיות של בתים ובשטח גג צמוד לגג או לדירות גג ובשטחי גזוטראות שאינן מקורות שטח מצללה מותר : בחצר בית מגורים - עד 1/3 משטח החצר ועד 30 מ"ר על הגג צמוד- עד 10 מ"ר / יח"ד או עד 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה

תכניות תמ"א 38 על נגזרותיה :

תכנית	תאריך אישור	עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקה
תמ"א 38	38490 (5397)	קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תחולת התכנית : התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו. תוספת זכויות : התכנית מעודדת ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספת זכויות בניה. התכנית מתירה תוספת זכויות הבניה לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת מהאפשרויות הבאות : (א) סגירת קומה מפולשת. (ב) תוספת קומה. (ג) הקמת אגף נוסף בשטח קומה טיפוסית של המבנה. התכנית מתירה הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר / יח"ד תנאים להיתר לתוספות בניה : (א) פתרון חניה. (ב) עיצוב המבנה ושיפוצו.
תמ"א 1/38 א'	25/10/2007 (5704)	תוספת בניה ע"פ תכניות מאושרות הינה בכפוף לחיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה הרחבת יח"ד ע"פ תמ"א 38 אינה בנוסף לתכנית הרחבות קיימת
תמ"א 2/38	10/03/2010 (6069)	התכנית מתירה את זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38 במקרה של הריסת הבנין הקיים. תוספת בניה : סגירת קומה מפולשת אפשרית גם בתוספת קומה ובהוספת אגף נוסף
תמ"א 3/38	11/06/2012 (6430)	עיקרי השינויים : (א) אפשרות לניוד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו. (ב) הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן (ג) הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה, שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכח מכח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית (ד) ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן. במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).

7.3 חלקה 144 + חלק חלקה 163 - נתוני תב"ע :

עפ"י תשריט תכנית מתאר בת ים ב/מ 2 א' - החלקות הנ"ל ביעוד דרך.

7.4 רישוי

- 7.4.1 היתר בניה מסי 1595 מתאריך 4/6/62 להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על קומה מפולשת המכיל דירה אחת של 3 ח' ונוחיות + 5 דירות של 2.5 חדרים בכל קומה.
- 7.4.2 היתר בניה מסי 1703 א' מתאריך 16/11/62 להוספת קומה רביעית המכילה דירה אחת של 3 ח' ונוחיות + דירות 5 של 2.5 חדרים, נוסף לרשיון מסי 1595 מיום 4/6/62.

7.5 ריכוז זכויות בניה מוקנות לחלקה 142 - עפ"י התכניות הנ"ל

7.5.1 חישוב כמות יח"ד מוקנית ושיימה לניצול במצב תכנוני קיים תקף

- 15 א) כמות יח"ד מותרת עפ"י תב"ע 339
10 ב) כמות יח"ד ניתנת לניצול ב- 2.5 קומות נוספות עפ"י תמ"א 38 : 2.5
1 ג) כמות יח"ד ניתנת לניצול ושיימה לניצול בקומה מפולשת
26 ד) סה"כ כמות יח"ד מוקנית ושיימה לניצול במצב תכנוני קיים תקף

7.5.2 חישוב כמות זכויות בניה מוקנית במצב תכנוני קיים תקף

שטח זכויות בניה (מ"ר)			מרכיבי זכויות בניה מוקנים לחלקה במצב תכנוני תקף
סה"כ עיקרי+ממ"ד	ממ"ד	עיקרי	
			שטח המגרש 911
			שיעור זכויות בניה בסיסי - עיקרי 158%
			שטח זכויות בניה בסיסי (ב- 4 קומות) - עיקרי 1,439.4
		1,439.4	סה"כ שטח זכויות בניה - לא כולל זכויות בניה מכח תמ"א 38
		899.6	2.5 קומות נוספות - מכח תמ"א 38 : 2.5 * 359.8 מ"ר
		250	קומה מפולשת חלקית - מכח תמ"א 38
		312	זכויות בניה נוספות בגין הרחבת דירות קיים 24 * 13 מ"ר
	312		זכויות בניה בגין ממ"דים ל-26 יח"ד 26 * 12 מ"ר
3,213	312	2,901	סה"כ זכויות בניה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

8. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - בי/474/1

8.1 כללי

התכנית הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ביחס לחלק מתחום התכנית
שטח התכנית - 1,793 מ"ר
שטח תחום איחוד וחלוקה 1,455 מ"ר

8.2 מטרת התכנית

במסגרת התחדשות עירונית -
אפשרות להריסת בנין מגורים מסוכן בן 24 יח"ד, ובמקומו בניית מגדל המשלב מגורים ולמלונאות הכולל 104 יח"ד,
5 קומות מלון, חזית מסחרית וחניון תת קרקעי.
הגדלת זכויות הבניה בתא שטח 2001 למבנים ומוסדות ציבור.

8.3 עיקרי הוראות התכנית

- (א) בתאי שטח 1001A + 1001B - קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מגדל מגורים ומלונאות בגובה 32 קומות עיליות
(ב) בתא שטח 2001 - קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה ציבורי בגובה 4 קומות עיליות.
(ג) איחוד וחלוקה מחדש.

8.4 זכויות והוראות בניה

תא שטח	יעוד	שטח מגרש	שירות		זכויות בניה - שטח עיקרי עילי		שטח
			על קרקעי	תת קרקעי	מגורים	מרפסות ח. מסחרית מלונאות	
1001A	מגורים מסחר ותיירות	764.19	3,725	4,602	10,400	1,248	
			50		200		
			750		2,150		
			882				146.81
1001B	שפ"פ	146.81					
	סה"כ	911.00	5,484	4,525	13,998		
2001	מבנים ומוסדות ציבור	544.00	3,264	272	816		

- תמהיל יח"ד: שטח 20% לפחות מיח"ד לא יעלה על 75 מ"ר פנימי (עיקרי + שטח שירות פנים דירתי).
חניה: החניה תהיה תת קרקעית לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
זיקת הנאה: תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 2 מ' לאורך רח' סוקולוב ביחס למגרש מס' 1001A מסומנת זיקת הנאה בתחום מגרש שפ"פ
חזית מסחרית: שטח החזית המסחרית (200 מ"ר) כולל 60 מ"ר גלריות.
בניה ירוקה: תנאי להיתר בניה - אישור ממכון בדיקה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281.
תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון בדיקה מורשה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
המרת זכויות בניה: תותר המרת זכויות בניה מ- מגורים ל- מלונאות, כך שמס' יח"ד המינימלי יהיה 65.
השטחים המותרים להמרה מסתכמים ב- 5,140 מ"ר עיקרי + 1,800 מ"ר שירות.
היתר בניה משולב: הוצאת היתר בניה למגורים מותנית בהוצאת היתר בניה למלונאות ומסחר למלונאות ומסחר.

9. מצב משפטי

החלקות הנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון - הן בבעלות פרטית, כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון.

9. גורמים שיקולים ועקרונות באומדן השווי

בהערכות השווי ב- 2 המצבים התכנוניים - הובאו בחשבון הגורמים השיקולים והעקרונות שלהלן:

- 9.1 בתכנית הנדונה תחום האיחוד וחלוקה כולל 2 חלקות : 142 + 141 בגוש 7145 .
חלקה 141 ביעוד בנייני ציבור , ולפיכך היא לא נכללת במערכת של איזוני השווי של הטבלא הנדונה .
בהתאם לכך , בטבלת מצב נכנס חלקה 141 נכללת "מתחת לקו" של מערכת איזוני השווי בטבלא הנדונה .
- 9.2 בהתאם לסעיף 9.1 , בטבלת האיזון הנדונה החלקה היחידה הנכללת במערכת איזוני השווי היא חלקה 142 ,
לגביה נדרש להעריך את השווי היחסי של כ"א מבעלי הזכויות בחלקה ב- 2 המצבים התכנוניים .
- 9.3 שווי חלקה 142 במצב תכנוני קיים -
הוערך עפ"י שווי המגרש (החלקה) כריקה , וזאת בהתאם לעיקרון השימוש היעיל והמיטבי :
שווי המגרש כריק הינו שווי סכום זכויות הבניה המוקנות למגרש מכח תב"ע תקפות , לרבות תמ"א 38 , 38/1 , 38/2 , 38/38 .
מצבו הפיזי הרעוע של הבנין הקיים בחלקה ותכנון הבנין הקיים - שוללים כלכלית את אפשרות תוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות על גביו .
בחישוב כלכלי - חלופת שווי המגרש כריק גבוהה מחלופת שווי הבנין הקיים במצבו הנוכחי בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ובניכוי עלות התאמת הבנין הקיים לתוספת בניה על גביו .
- 9.4 לא הובאה בחשבון שווי עלות הבניה של בנין המגורים הקיים בחלקה 142 -
וזאת בהתבסס על מסמך הבהרה מס' 1 לתקן מס' 15 ולדברי ההסבר לתקן בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה , מתאריך 8/6/2012 - הכולל הבהרה לסעיף 8.1 לתקן :
" מובהר כי תרומת המבנים תוערך עפ"י שווי הפיזי , ותובא בחשבון רק ככל שהיא מוסיפה לשווי החלקה כבלתי בנויה במצב הנכנס " .
- 9.5 בהתאם לסעיפים 9.2+9.3+9.4 לעיל :
הואיל וחלקה 142 רשומה כבית משותף - השווי היחסי של כ"א מבעלי הזכויות בחלקה במצב נכנס נקבע לפי השיעור (האחוז) ברכוש המשותף של כ"א מבעלי הזכויות בחלקה .
- 9.6 החקצאה נעשתה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ,
תוך שמירה על איזון בין השווי היחסי במצב קודם (המצב הקיים) לבין השווי היחסי במצב החדש (המצב המוצע) .
- 9.7 שווי חלקה 142 במצב נכנס ושווי מגרש תמורה 1001 א + 1001 ב' במצב תכנוני חדש -
מוערכים בשיטת ההשוואה , בהתבסס על עסקאות קרקע למגורים ולמלונאות בעיר בת ים , בהתאמות הנדרשות ,
ובהתחשב בהבדלים הכמותיים והאיכותיים של הפרמטרים התכנוניים בין 2 המצבים התכנוניים , כדלקמן :
כמות זכויות בניה לסוגיה , צפיפות יח"ד , מס' קומות מרתפי חניה , מס' קומות עיליות , עירוב שימושים ,
שטח שירות חוץ דירתי ל-1 יח"ד .
- 9.8 חלקות 144 ו-163 שהינן ביעוד דרך ובבעלות עיריית בת ים :
נכללות בטבלא ב- 2 המצבים התכנוניים - מחוץ למערכת האיזונים של הטבלא .

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין ולכלכלן
ניב כחן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

10 ערכי שווי בתחום התכנית

נתוני עסקאות מכר של מגורשים בעוד מגורים -בניה רוויה בעיר בת - ים

עיקרי מ"ר	מחיר מכירה ב - ש		שטח זכויות בנייה נמכר (מ"ר)	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	אחוז נמכר	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח חזית מסחר	שטח יציאה לגג	שטח עיקרי בסיסי (מ"ר)	שטח בניה %	כמות יחיד	יעוד	שטח מגרש נטו (מ"ר)	כתובת	מגרש	גוש	חלקה	תאריך עסקה
	ל-1 יחיד	סה"כ																
7,315 ש	698,000 ש	698,000 ש	95	27	1.82%	5,243					50	מגורים ד'	1,498	בלפור 58		7144	64	15/4/12
7,365 ש	914,188 ש	43,881,026 ש	5,958	4,297	100%	5,958	966	480	4,512	105%	48	מסחרי	4,297	בלפור 34+36		7145	116	7/11/12
8,321 ש	776,667 ש	13,980,000 ש	1,680	1,000	100%	1,680			1,680		18	מגורים ג'	1,000	עצמאות 9		7143	32	9/5/12
7,789 ש	673,166 ש	60,584,946 ש	7,778	3,400	100%	7,778		160	7,618		90	מגורים ב'	3,400	יוחנן הסנדלר	113	7121	27	8/5/11

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

10.2 נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מלונאות בעיר בת - ים

זכויות	פירוט יעודים במלונאות - עפ"י תביע	מחיר מכירה ב - ש"ח	מחיר מכירה ב - ש"ח	סה"כ	שטח זכויות בניה נמכר	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	אחוז נמכר	שטח עיקרי בסיוע (מ"ר)	% בניה	מס' קומות עליל	שטח מגרש נטו	בן גוריון	תביע	מגרש	גוש	חלקה	תאריך עסקה
חזקה פיתוח ממ"י	בתי מלון, מסיונים, מלון מגורים	1,475 ש"ח	17,082,000 ש"ח		11,580	5,515	50%	23,161	210%	12	11,029	א' 1	א' 79	א' 1	7138	374	27.5.08

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

10.3 ערכי שווי שנקבעו בהערכה זו ל- 2 המצבים התכנוניים:

בהתאם לנתוני עסקאות המכר הנ"ל, ובהתחשב בהתאמות מתחייבות בגין מיקום ושיעורי זכויות בניה - ערכי השווי שנקבעו בהערכה זו, הינם כדלקמן:

יעוד	ערכים למצב תכנוני קיים	ערכים למצב תכנוני חדש
	1 מ"ר זכויות בניה עיקרי	1 מ"ר זכויות בניה עיקרי
מגורים	9,500 ₪	7,500 ₪
מסחר		5,950 ₪
מלונאות		600 ₪

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
 ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

11. תחשיב שווי הנכסים הנדונים במצב תכנוני קיים

מס' מס' חלקה	שטח קרקע (מ"ר)	יעוד	מס' קומות עילי	מס' יחיד	סוג זכויות בניה	כמות (מ"ר) זכויות בניה עיקרי (A)	שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה (B)	סה"כ שווי (C=A*B)	% שווי יחסי
1	911	מגורים ג'	8	26	מגורים	2,901	9,500 ₪	27,559,429 ₪	
	<u>911</u>							<u>27,559,429</u> ₪	<u>100.0%</u>

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

12. תחשיב שווי הנכסים הנדונים במצב תכנוני חדש

מס' מסי	מס' תא שטח	שטח קרקע (מ"ר)	יעוד	מס' קומות עילי	מס' קומות יחיד	סוג זכויות בניה	כמות (מ"ר) זכויות בניה עיקרי (A)	שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה (B)	סה"כ שווי (C=A*B)	% שווי יחסי
1	1001A	764	מגורים ותירות	30	104	מגורים	10,400	7,500 ₪	78,000,000 ₪	100.0%
						מסחר	200	5,950 ₪	1,190,000 ₪	
						מלונאות	2,150	600 ₪	1,290,000 ₪	
	1001B	147	שפ"פ							
	סה"כ	911					12,750		80,480,000 ₪	

13. הצטרות

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

06/07/2014

תאריך

294

מספר רישיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין