



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



אריה קמיל

שמאי מקרקעין

Arie Kamil

Real Estate Appraiser

דני טרשנסקי

שמאי מקרקעין

Dani Treshanski

Real Estate Appraiser



איציק רפאל

שמאי מקרקעין

Itsik Refael

Real Estate Appraiser

מגי נוימן

שמאית מקרקעין

Maggi Noyman

Real Estate Appraiser

רפאל חבסוב-כהן

שמאי מקרקעין, כלכלן

Rafael Havasov-Cohen

Real Estate Appraiser



איריס אינהורן

שמאית מקרקעין

Iris Einhorn

Real Estate Appraiser

שני אהרון

שמאי מקרקעין

Shani Aharon

Real Estate Appraiser

אופיר ברין-לנגר

שמאית מקרקעין, כלכלנית

Ofir Brin-Langer

Real Estate Appraiser



לירית נחשון

שמאית מקרקעין, כלכלנית

Lirit Nahshon

Real Estate Appraiser

יעל רוזנברג-צ'צ'יק

שמאית מקרקעין

Yael Rosenberg-Tchetchik

Real Estate Appraiser

נועם שלום

שמאי מקרקעין

Noam Shalom

Real Estate Appraiser



שמאי המקרקעין בישראל
חברי לשכת

טבלת הקצאה מתוקנת לפי תקן 15

בהתאם להוראות שמאי הועדה

דרום מערב העיר בת ים



תאריך: 4.6.2018

מספרנו: 8368.1

טבלת הקצאה מתוקנת לפי תקן 15

בהתאם להוראות שמאי הועדה

דרום מערב העיר בת ים



מוגשת בזאת טבלת הקצאה מתוקנת לחלקות 123 ו-130 אשר נרשמו כתוצאה ממגרשי התמורה A11 ו-B11¹ בהתאמה, לפי תכנית בי/מק/410/1.

הטבלה נערכה בהתאם להוראות תכנית מופקדת מס' בי/מק/410/6 המניידת זכויות בבעלות מזמין חו"ד ממגרשים מס' A11 ו-B11 למגרש מס' 9.

1. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת דו"ח זה.

2. מועד הביקור

ביקור בנכס מטעם הח"מ נערך ביום 12.11.2017 ע"י דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין.

3. פרטי הנכס

5027			גוש
74	130	123	חלקות ⁽¹⁾
10,830	293	4,596	שטח במ"ר
בת ים			ישוב
מקומית- בת ים, מחוזית- תל אביב			ועדת התכנון

⁽¹⁾ החלקות נרשמו כתוצאה מרישום מגרשי התמורה A11 ו-B11 בהתאמה, לפי תכנית בי/מק/410/1.

סה"כ שטח החלקות 4,889. שטח מגרש A11 בהתאם לתכנית בי/מק/410/1 הינו 4,886 מ"ר ובהתאם לתכנית מופקדת בי/מק/410/4 - 4,888 מ"ר.



¹ בתכנית בי/מק/410/1, מגרשי התמורה מוגדרים אופן הבא: 11 (חלקה 123) ו-A11 (חלקה 130). עקב בעיה במערכת המבא"ת המגרשים הנ"ל יוגדרו בחוות דעת זו כמגרש A11 (חלקה 123) ומגרש B11 (חלקה 130).



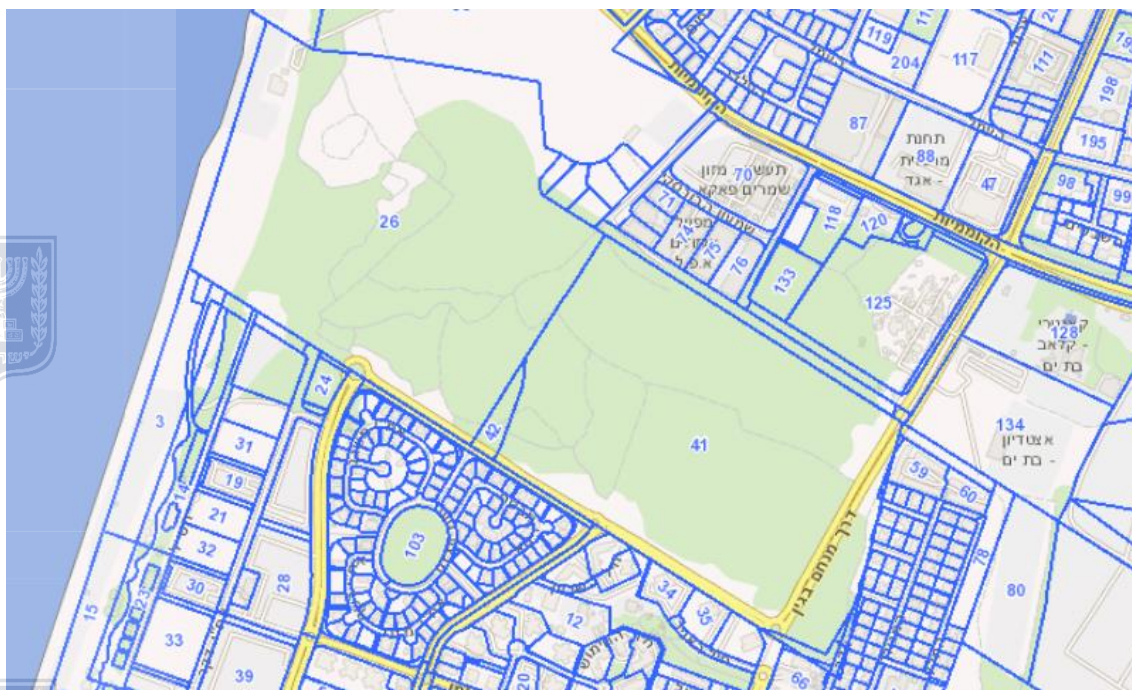


4. תאור הנכס והסביבה

החלקות ממוקמות בחלק ממתחם בדרום מערב העיר בת ים על גבולה עם העיר ראשון לציון. גבולות המתחם: מצפון- אזור תעשייה ותחום תכנית בי/450. מדרום- דרך מנחם ומעברה העיר ראשון לציון. ממזרח- דרך מנחם בגין ומעברה מגרשים לבנית צמודי קרקע. ממערב- רח' בן גוריון ומעברו מגרשי מלונאות.

החלקות נשוא חו"ד נכללות בתכנית מפורטת מס' בי/מק/1/40 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. במסגרת התכנית הוקצו למזמין חו"ד חלקים במגרשים מס' A11 ו- B11 ביעוד למגורים ג' 2 ושפ"פ בהתאמה.

תשריט הסביבה מתוך מפות ישראל govmap :





5. המצב התכנוני

5.1 תכנית מאושרת החלה על המקרקעין נשוא איחוד וחלוקה:

תכנית בי/מק/1/410

אושרה למתן תוקף בתאריך 9.6.2014 ב-י.פ. 6815.

התכנית הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ביחס לחלק מתחום התכנית.

עיקרי התכנית:

- הגדלת השטחים המיועדים לדרכים, גנים ונופש.
- העתקת הבינוי למלונאות מאתר הפסולת למגרש מצפון מזרח לו.
- שינוי יעוד אתר הר הפסולת לשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד חלק ממגרש למבני ציבור במזרח התכנית למגורים ומסחר.
- שינויים קלים בקווי בניין, מספר המבנים המותרים וגובה הבינוי המותר בחלק מהמגרשים על מנת לרווח בינוי.
- הגדלת כמות יח"ד ב- 20% ללא שינוי סך השטחים המותרים, כך שיותר לבנות 4,028 יח"ד במקום 3,357 יח"ד.
- ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

קטע מתוך טבלת זכויות הבניה בתכנית:

מס' קומות מקסימלי	מס' קומות מקסימלי	גובה במטר	צפיפות יח"ד/ד' (נטו)	מס' יח"ד	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת			
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
3	ק + 18	64	28	138	255% (3*85%)		33.62 מ"ר	110.94 מ"ר ליח"ד	4,886	11A, 11B

התמורה לבעלי מגרש 11 מתוך טבלת ההקצאה המצורפת לתכנית:

מס' מגרש	החלקים בבעלות	שטח המגרש המוקצה (בדונם)	יעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד מוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי
11A, 11B	13.906%	4.886	מגורים ג' +2 שפ"פ	138	19.19	13,487,556 ₪	0.43624%





הוראות לגבי שפ"פ :

שימושים : שטח פתוח מגונן, המהווה חלק ממגרשי המגורים.

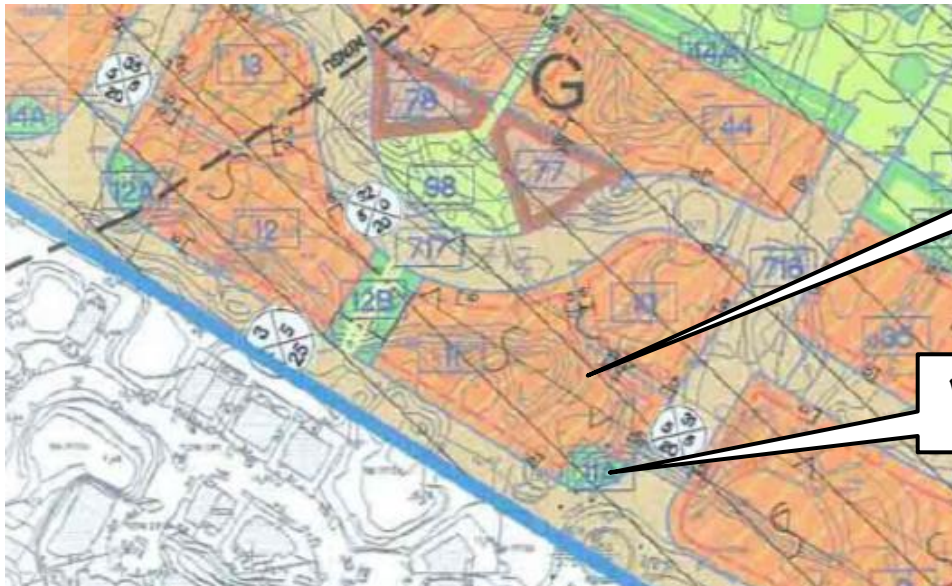
הוראות : אסורה כל בניה מעל הקרקע למעט הקמתם של ריהוט גן ופינוי ישיבה, מתקני צל, מתקני משחק לילדים, קירות פיתוח מסלעות, מתקנים הנדסיים ותשתיות. מתחת לקרקע מותרת אך ורק בניית מרתפי חניה לדיירים, חדרי שנאים ותקשורת, טכני, מחסני דיירים וכיוצ"ב.



מותרת הקמת מרתפי חניה לדיירים מתחת לשטח זה בתנאים הבאים :

- יישמר בית גידול בעומק של כ- 1.2 מ' נטו מעל תקרת המרתף.
- מפלס הקרקע שמעל לשטח זה ישתלב עם מפלס השטח הציבורי הפתוח או הרחוב הגובל באותו מפלס וללא גדר ביניהם. לא תוקם גדר בין תחום השפ"פ לבין המגרש הפרטי עצמו הגובל בו.

קטע רלוונטי מתוך תשריט מגרשי התמורה A11, B11 :



מגרש A11

מגרש B11





5.2 תכניות מופקדות:

5.2.1 תכנית מס' בי/מק/410/4

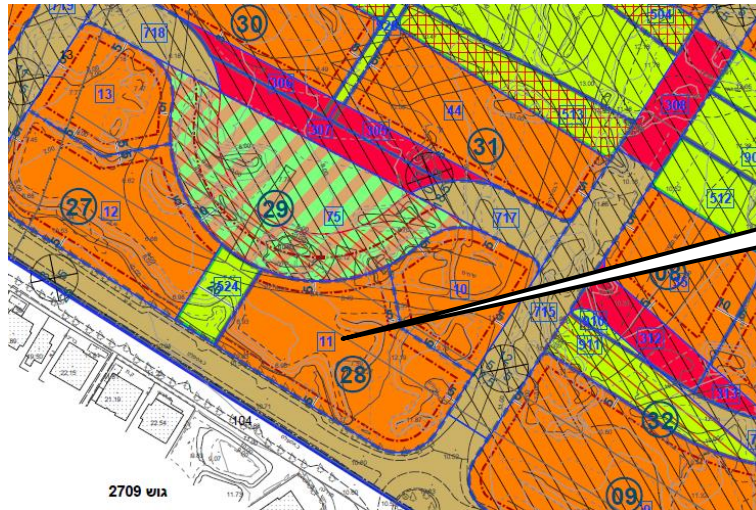
פורסמה להפקדה בתאריך 17.10.2017 בי.פ. 7600.

התכנית מציעה שינויים לתכנית בי/מק/410/1 לצורך הגברת הקישוריות בשכונה.

בהתאם לתשריט התכנית מגרשים A11 ו-B11 מופיעים כמגרש אחד.

בהתאם לסעיף 6.13 לתקנון: איחוד וחלוקה יתבצע בהתאם למתחמי התכנון המפורטים בתשריט.

קטע רלוונטי מתוך התשריט המוצע:



5.2.2 תכנית מס' 502-0379883 (בי/מק/410/6)

פורסמה להפקדה בתאריך 2.8.2017 בי.פ. 7559.

מטרת התכנית הינה העברת 19 יח"ד וזכויות בניה ממגרש 11 למגרש 9, הוספת

זכויות בניה ותוספת יח"ד במגרש 9.





6. המצב המשפטי

תמצית מידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הונפק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במרש המשפטים, בתאריך 12.11.2017:

גוש : 5027, חלקה : 130

- שטח במ"ר : 293.
- בעלויות : חברת חלקה 11 גוש 5027 בע"מ, מתאריך 5.11.2017, מהות הפעולה : חלוקה. קיימים עוד 35 בעלים אשר רשומים אשר אינם רלוונטים לחו"ד.
- החלק בנכס : 41/293.
- הערות : רשומות הערות אשר אינן רלוונטיות לחו"ד.

גוש : 5027, חלקה : 123

- שטח במ"ר : 4,596.
- בעלויות : חברת חלקה 11 גוש 5027 בע"מ, מתאריך 5.11.2017, מהות הפעולה : חלוקה. קיימים עוד 35 בעלים אשר רשומים אשר אינם רלוונטים לחו"ד.
- החלק בנכס : 639/4596.
- הערות : רשומות הערות אשר אינן רלוונטיות לחו"ד.

7. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון במסגרת עריכת טבלת הקצאה :

- מיקום הנכס בסביבת המרקם הכללי של העיר בת ים והמיקום הספציפי של המגרש.
- המתחם מפותח חלקית.
- החלקים בבעלות כפי שעולה "ממצב יוצא" בטבלת ההקצאה בתכנית בי/מק/1/410.
- החלקים בבעלות כפי שעולה מנסחי הרישום.





8. אומדן שווי

אומדני השווי נקבעו בהתאם להוראות שמאי הועדה.

9. הצהרות



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 – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

באתי על החתום,



דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין





תשלום איזון		מצב יוצא					מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
בעל הזכות ישלם	בעל הזכות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגרש	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקת התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	החלק בבעלות	שם בעל הזכויות	שטח החלקה הרשום והשטח הכלול	חלקה	גוש	מס"ד
אין	אין	4.968%	14,644,460 ₪	13.37%	4,596	123	4.968%	11,775,010 ₪	529/4596	ויולר אדלה	4,596	123	5027	1
אין	אין	2.479%	7,308,388 ₪	6.67%	4,596	123	2.479%	5,876,376 ₪	264/4596	יונדף יוסף	4,596	123	5027	2
אין	אין	2.320%	6,837,772 ₪	6.24%	4,596	123	2.320%	5,497,973 ₪	247/4596	למש יהודית	4,596	123	5027	3
אין	אין	2.648%	7,806,687 ₪	7.13%	4,596	123	2.648%	6,277,037 ₪	282/4596	קצור דוד	4,596	123	5027	4
אין	אין	0.060%	176,066 ₪	0.16%	4,596	123	0.060%	141,567 ₪	636/459600	פלח רחל	4,596	123	5027	5
אין	אין	0.160%	470,616 ₪	0.43%	4,596	123	0.160%	378,403 ₪	17/4596	פלח מיכל	4,596	123	5027	6
אין	אין	2.282%	6,727,039 ₪	6.14%	4,596	123	2.282%	5,408,937 ₪	243/4596	שטוי ניסים	4,596	123	5027	7
אין	אין	1.108%	3,266,628 ₪	2.98%	4,596	123	1.108%	2,626,562 ₪	118/4596	בוסקילה אורי	4,596	123	5027	8
אין	אין	1.108%	3,266,628 ₪	2.98%	4,596	123	1.108%	2,626,562 ₪	118/4596	אדרי יוסף	4,596	123	5027	9
אין	אין	0.714%	2,103,930 ₪	1.92%	4,596	123	0.714%	1,691,684 ₪	76/4596	נקר צבי	4,596	123	5027	10
אין	אין	1.108%	3,266,628 ₪	2.98%	4,596	123	1.108%	2,626,562 ₪	118/4596	GUY SIMON CURIEL	4,596	123	5027	11
אין	אין	0.639%	1,882,464 ₪	1.72%	4,596	123	0.639%	1,513,612 ₪	68/4596	רוני אהרון נעמן	4,596	123	5027	12
אין	אין	0.639%	1,882,464 ₪	1.72%	4,596	123	0.639%	1,513,612 ₪	68/4596	אליהו נעמן	4,596	123	5027	13
אין	אין	0.639%	1,882,464 ₪	1.72%	4,596	123	0.639%	1,513,612 ₪	68/4596	טעת דורון	4,596	123	5027	14
אין	אין	0.639%	1,882,464 ₪	1.72%	4,596	123	0.639%	1,513,612 ₪	68/4596	טעת דוד	4,596	123	5027	15
אין	אין	0.554%	1,633,314 ₪	1.49%	4,596	123	0.554%	1,313,281 ₪	59/4596	רקח גבריאל	4,596	123	5027	16
אין	אין	0.085%	249,150 ₪	0.23%	4,596	123	0.085%	200,331 ₪	9/4596	לבל דוד	4,596	123	5027	17
אין	אין	0.554%	1,633,314 ₪	1.49%	4,596	123	0.554%	1,313,281 ₪	59/4596	לבל ורד	4,596	123	5027	18
אין	אין	0.554%	1,633,314 ₪	1.49%	4,596	123	0.554%	1,313,281 ₪	59/4596	לבל יעקב	4,596	123	5027	19
אין	אין	1.108%	3,266,628 ₪	2.98%	4,596	123	1.108%	2,626,562 ₪	118/4596	קוריאלי גי סימון	4,596	123	5027	20
אין	אין	0.554%	1,633,314 ₪	1.49%	4,596	123	0.554%	1,313,281 ₪	59/4596	רקח מוריס	4,596	123	5027	21
אין	אין	1.653%	4,872,259 ₪	4.45%	4,596	123	1.653%	3,917,584 ₪	176/4596	שושנה פיינגולד סטודניק	4,596	123	5027	22
אין	אין	1.653%	4,872,259 ₪	4.45%	4,596	123	1.653%	3,917,584 ₪	176/4596	רחל סטודניק אפרתי	4,596	123	5027	23
אין	אין	1.653%	4,872,259 ₪	4.45%	4,596	123	1.653%	3,917,584 ₪	176/4596	יונה ישראלה סטודניק	4,596	123	5027	24
אין	אין	0.488%	1,439,531 ₪	1.31%	4,596	123	0.488%	1,157,468 ₪	52/4596	אורפלי מורד	4,596	123	5027	25
אין (1)	אין (1)	0.000%	0 ₪	0.00%	0	0	6.001%	14,223,500 ₪	639/4596	חברת חלקה 11 גוש 5027 בע"מ	4,596	123	5027	26
אין	אין	1.916%	5,647,391 ₪	5.16%	4,596	123	1.916%	4,540,836 ₪	204/4596	בן בסט גולייט	4,596	123	5027	27
אין	אין	1.916%	5,647,391 ₪	5.16%	4,596	123	1.916%	4,540,836 ₪	204/4596	גילמן פולאט	4,596	123	5027	28
אין	אין	1.916%	5,647,391 ₪	5.16%	4,596	123	1.916%	4,540,836 ₪	204/4596	נייגיה צילה	4,596	123	5027	29
אין	אין	0.244%	719,765 ₪	0.66%	4,596	123	0.244%	578,734 ₪	26/4596	מיכאלי שמואל	4,596	123	5027	30
אין	אין	0.244%	719,765 ₪	0.66%	4,596	123	0.244%	578,734 ₪	26/4596	אביב דוד	4,596	123	5027	31
אין	אין	0.014%	41,525 ₪	0.04%	4,596	123	0.014%	33,388 ₪	15/45960	ארביב שמואל	4,596	123	5027	32
אין	אין	0.001%	3,876 ₪	0.004%	4,596	123	0.001%	3,116 ₪	14/459600	רבה חי	4,596	123	5027	33
אין	אין	0.014%	41,525 ₪	0.04%	4,596	123	0.014%	33,388 ₪	15/45960	שיטרית משה	4,596	123	5027	34
אין	אין	0.366%	1,079,648 ₪	0.99%	4,596	123	0.366%	868,101 ₪	39/4596	יעל אילון	4,596	123	5027	35
אין	אין	0.164%	484,458 ₪	0.44%	4,596	123	0.164%	389,532 ₪	175/45960	טירת הקריה בעמ	4,596	123	5027	36





תשלום איוון		מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין		
בעל הזכות ישלם	בעל הזכות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגיש	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקת התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	החלק בבעלות	שם בעל הזכויות	שטח החלקה הרשום השטח הכלול בתכנית המוצג	חלקה	גוש	מס"ד
אין	אין	0.032%	94,210 ₪	13.49%	293	130	0.032%	75,751 ₪	34/293	ויולר אדלה	293	130	5027	37
אין	אין	0.016%	47,105 ₪	6.75%	293	130	0.016%	37,875 ₪	17/293	יונדף יוסף	293	130	5027	38
אין	אין	0.015%	44,334 ₪	6.35%	293	130	0.015%	35,647 ₪	16/293	למש יהודית	293	130	5027	39
אין	אין	0.017%	49,876 ₪	7.14%	293	130	0.017%	40,103 ₪	18/293	קצור דוד	293	130	5027	40
אין	אין	0.0004%	1,108 ₪	0.16%	293	130	0.0004%	891 ₪	4/2930	פלא רחל	293	130	5027	41
אין	אין	0.001%	3,048 ₪	0.44%	293	130	0.001%	2,451 ₪	11/2930	פלא מיכל	293	130	5027	42
אין	אין	0.015%	44,334 ₪	6.35%	293	130	0.015%	35,647 ₪	16/293	שטוי ניסים	293	130	5027	43
אין	אין	0.007%	19,396 ₪	2.78%	293	130	0.007%	15,596 ₪	7/293	בוסקילה אורי	293	130	5027	44
אין	אין	0.007%	19,396 ₪	2.78%	293	130	0.007%	15,596 ₪	7/293	אדרי יוסף	293	130	5027	45
אין	אין	0.005%	13,854 ₪	1.98%	293	130	0.005%	11,140 ₪	5/293	נקר צבי	293	130	5027	46
אין	אין	0.007%	19,396 ₪	2.78%	293	130	0.007%	15,596 ₪	7/293	GUY SIMON CURIEL	293	130	5027	47
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	רוני אהרון נעמן	293	130	5027	48
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	אליהו נעמן	293	130	5027	49
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	טעת דורון	293	130	5027	50
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	טעת דוד	293	130	5027	51
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	רקח גבריאל	293	130	5027	52
אין	אין	0.001%	1,940 ₪	0.28%	293	130	0.001%	1,560 ₪	7/2930	לבל דוד	293	130	5027	53
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	לבל ורד	293	130	5027	54
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	לבל יעקב	293	130	5027	55
אין	אין	0.007%	19,396 ₪	2.78%	293	130	0.007%	15,596 ₪	7/293	קוריאל גי סימון	293	130	5027	56
אין	אין	0.004%	11,084 ₪	1.59%	293	130	0.004%	8,912 ₪	4/293	רקח מוריס	293	130	5027	57
אין	אין	0.011%	31,311 ₪	4.48%	293	130	0.011%	25,176 ₪	113/2930	שושנה פיינגולד סטודניק	293	130	5027	58
אין	אין	0.011%	31,311 ₪	4.48%	293	130	0.011%	25,176 ₪	113/2930	רחל סטודניק אפרתי	293	130	5027	59
אין	אין	0.011%	31,311 ₪	4.48%	293	130	0.011%	25,176 ₪	113/2930	יונה ישראלה סטודניק	293	130	5027	60
אין	אין	0.003%	9,421 ₪	1.35%	293	130	0.003%	7,575 ₪	34/2930	אורפלי מורד	293	130	5027	61
אין (1)	אין (1)	0.000%	0 ₪	0.00%	0	0	0.0385%	91,347 ₪	41/293	חברת חלקה 11 גוש 5027 בע"מ	293	130	5027	62
אין	אין	0.012%	36,022 ₪	5.16%	293	130	0.012%	28,964 ₪	13/293	בן בסט גולייט	293	130	5027	63
אין	אין	0.012%	36,022 ₪	5.16%	293	130	0.012%	28,964 ₪	13/293	גילמן פולאט	293	130	5027	64
אין	אין	0.012%	36,022 ₪	5.16%	293	130	0.012%	28,964 ₪	13/293	נייגה צילה	293	130	5027	65
אין	אין	0.002%	4,711 ₪	0.67%	293	130	0.002%	3,788 ₪	17/2930	מיכאלי שמואל	293	130	5027	66
אין	אין	0.002%	4,711 ₪	0.67%	293	130	0.002%	3,788 ₪	17/2930	אביב דוד	293	130	5027	67
אין	אין	0.0001%	277 ₪	0.0397%	293	130	0.0001%	223 ₪	1/2930	ארביב שמואל	293	130	5027	68
אין	אין	0.0002%	554 ₪	0.0794%	293	130	0.0002%	446 ₪	2/2930	רבה חי	293	130	5027	69
אין	אין	0.0001%	277 ₪	0.0397%	293	130	0.0001%	223 ₪	1/2930	שיטריט משה	293	130	5027	70
אין	אין	0.002%	6,927 ₪	0.99%	293	130	0.002%	5,570 ₪	25/2930	יעל אילון	293	130	5027	71
אין	אין	0.001%	3,325 ₪	0.48%	293	130	0.001%	2,674 ₪	12/2930	טירת הקריה בעמ	293	130	5027	72
אין (2)	אין (2)	62.60%	184,535,188 ₪	100%	10,830	74	56.56%	134,062,925 ₪	1	חברת חלקה 11 גוש 5027 בע"מ	10,830	74	5027	73
		37.398%	110,241,038 ₪				37.398%	88,640,303 ₪						
		0.00%	0 ₪				6.04%	14,314,846 ₪						
		37.40%	110,241,038 ₪				43.44%	102,955,149 ₪						
		62.60%	184,535,188 ₪				56.56%	134,062,925 ₪						
		100%	294,776,955 ₪				100%	237,018,074 ₪						

ערכה של חלקה 130 (מגרש B11) תלוי במימוש של חלקה 123 (מגרש A11), אולם שתי החלקות מיועדות לאיחוד בהתאם לתכנית מופקדת בי/מק/4/10 כמפורט בפרק התכנוני.

