

רון רודיטי

ש מ א י מ ק ר ק ע י ן - מ ש פ ט ן L . L . B



הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
 תאריך: 09/07/2018
 מספרינו: 9196

נספח לטבלת איזון והקצאה לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 506-0535666

מתחם המבדיל - אבא הלל רמת גן



מוגשת בזאת טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית 506-0535666, מתחם המבדיל- אבא הלל, המהווה פרויקט פיננסי בינוי.

1. מטרת התוכנית:

תכנית 506-0535666 הינה תכנית לפינוי בינוי ברח' המבדיל פינת אבא הלל רמת גן. במתחם מיועדים לפינוי שלושה בנייני מגורים סה"כ 55 יח"ד, הרשומים כבית משותף ושני גני ילדים. תחת מגרשי הפינוי, מוצע מגרש סחיר אחד בו מתוכנן בניין בן 31 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה בו ירוכזו זכויות בעלי היחידות הקיימות. בבניין זה ימוקמו בנוסף לשטחי המסחר גם שטחים לטובת מוסדות ציבור.

במסגרת התוכנית המוצעת יוסדרו הדרכים שגובלים בתוכנית, מגרש שצ"פ יורחבו סה"כ השטחים המוקצים לצרכי ציבור.

2. ביקור בנכס:

נערך ביקור בתאריך 15/05/2016, ע"י הח"מ.

3. פרטי המקרקעין:

גוש	חלקה	שטח החלקה	מס' יח"ד	ייעוד החלקה
	408	847	17	מגורים ג'
6204	409	941	19	מגורים ג'
	410	1,196	19	מגורים ג'
	411	827		מוסדות ציבור ושצ"פ
6205	389	111		מגורים ג'
		3,922	55	



רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

09/07/2018

תאריך :

9196

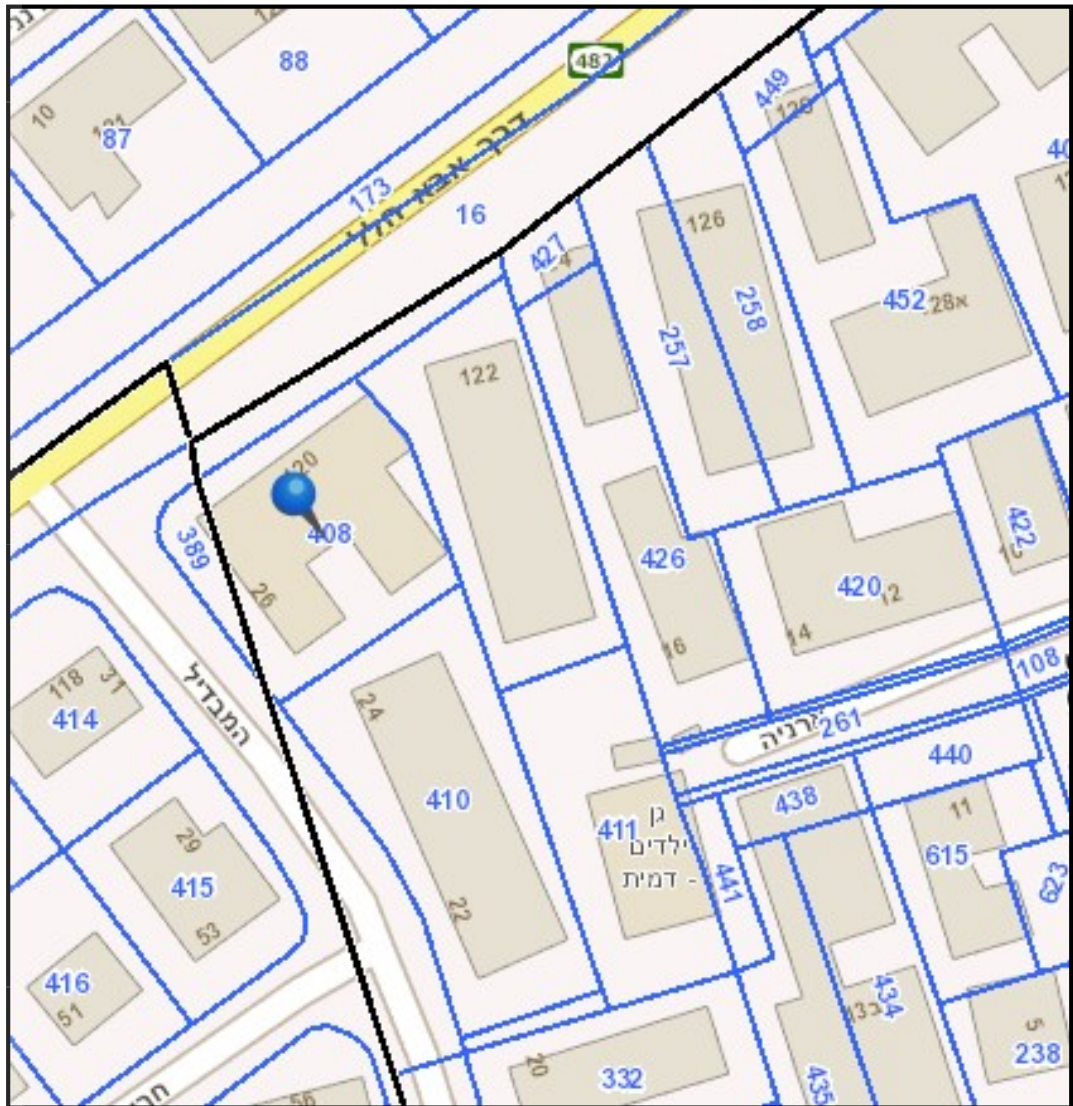
מספרינו :

4. תיאור הסביבה:

מתחם המבדיל- אבא הלל הינו מתחם בן 55 יח"ד ו- 2 גני ילדים ב- 3 בנייני מגורים טוריים בבניה ותיקה הכלוא בין הרחובות דרך אבא הלל מצפון, המבדיל מדרום ורחוב ראניה ממזרח.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, אשר רובם נבנו במהלך שנות השישים וחלקם נמצאים בתהליך תמי"א 38.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תשתיות חשמל, מים וביוב, תאורת רחוב וכו'.



רון רודיטי

ש מ א י מ ק ר ק ע י ן - מ ש פ ן L.L.B



הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
 תאריך: 09/07/2018
 מספרינו: 9196

5. מצב תכנוני:

5.1. מצב תכנוני קיים:

תכנית	תאריך	י.פ.
506-0213470	31/12/2015	7178
רג/מק/340/ג/17	29/04/2004	5293

5.2. התכנית המוצעת - תכנית 506-0535666 (בהתאם להוראות ביצוע תוכנית 506-0185744):

התוכנית המוצעת כוללת הריסת 3 מבני מגורים ובהם 55 יח"ד ושני גני ילדים בחלקות 408-411 ו-389 בגושים 6204 ו-6205.

תכנית זו באה לאחד חלקות בעלות שטח קטן, לחלקה גדולה המאפשרת בניית מגדל בן 32 קומות (קומת כניסה ומסחר גבוהה + 31 קומות מגורים + קומת גג טכנית כפולה מעל מרתפי חניה).

מטרות התכנית כוללות התחדשות עירונית למתחם המבדיל- אבא הלל ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראה לבניה חדשה ע"י:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מסחר ומבני ציבור.
- קביעת זכויות בניה למבנה בן 32 קומות ושתי קומות טכניות חלקיות הכולל 180 יח"ד כדלקמן: 17,100 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ועוד 2,700 מ"ר שטח עיקרי למרפסות ועוד 500 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים. 1,100 מ"ר שטח עיקרי למסחר ו-500 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור.
- קביעת 20% מסך יח"ד כדירות ששטחם העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מאושרת רג/מק/340/ג/52 לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.
- קביעת כניסה משותפת לחניה למגרש המגורים ולמגרש הציבורי.
- קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתחום התכנית בחזית לרחובות המבדיל ואבא הלל.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים, מסחר ומוסדות ציבור:

הוראות הבניה:

- בקומת המרתף, בקומת הקרקע, בקומת הביניים תותר בניית שטחים משותפים לכלל הדיירים בשטח של עד 500 מ"ר ויחושב כשטח עיקרי.
- שטחי המרפסות למעט מרפסות הגג יהיו עד 15 מ"ר במוצע לכל יח"ד וסה"כ לא יותר מ- 2,700 מ"ר.
- תותר בניית מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד בשטח המרתף/ שטח קומת הקרקע/קומת הביניים. לא יותר ממחסן אחד לדירה.



רון רודיטי

ש מא י מק רק ע ין - מ ש פ ט ן L . L . B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

09/07/2018

תאריך :

9196

מספרינו :

- תותר בניית פרגולה בכל המרפסות בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת.
- שטחי שירות עד 50 מ"ר ליח"ד, שטח זה כולל מבואות, חדרי מדרגות קומתיים ואינו כולל שטחי שירות בקומת מרתף וגגות טכניים.
- ניתן להקים עד 500 מ"ר שטחי ציבור בקומת הקרקע אשר ירשמו על שם עיריית רמת גן לשימוש של תרבות, קהילה וחינוך, סדנאות לאמנים לצורך עבודה ותצוגה.
- תותר בניית קומת הקרקע לצורך מסחר עד לקו בניין 3 מ'. תיקבע חזית מסחרית הכוללת קולונדה לכיוון אבא הלל ולרח' המבדיל.
- שטחי הדירות יהיו עד 95 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד בממוצע מתוכם לפחות 20% מהדירות בתכנית יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.
- במרתף תותר בניית שטחים טכניים ושטחי שירות ושטחים עיקריים לטובת הדיירים. עד 4 קומות במרתף. תוספת מרתף או מקומות חניה לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטיה לתוכנית.
- חזיתות המבנה יהיו מחומר קשיח או טיח אקרילי. המבנה יהיה מונגש לבעלי מוגבלויות.

תנאים למתן היתר בניה :

- אישור מינהל תעופה.
- אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית, אשר בה יופרשו השטחים הציבוריים.
- שתילת עצים חדשים בקוטר 4 לפחות בתיאום של מחלקת גנים ונוף ולשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.
- העתקה או עקירת עצים קיימים תהיה בהתאם להנחיות הרשויות.
- אישור תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- הבטחת רציפות פעילות גני הילדים במיקום חלופי זמני/קבוע.
- תיאום מול מחלקות העירייה בהתאם להנחיות מחלקת תיאום תשתיות.
- עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיקום על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.
- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

סטיה ניכרת :

- תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- תוספת קומות למבנה המגורים מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- גובה המבנה האבסולוטי המירבי הכולל בתוכנית הינו מחייב (כפי שמופיע בנספח הבינוי) וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- סטיה מהוראה להקמת 500 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

09/07/2018

תאריך :

9196

מספרינו :

תשריט המתחם :



רון רודיטי

שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

09/07/2018

תאריך:

9196

מספרינו:

6. עקרונות טבלת ההקצאה

- הטבלה נערכה בהתאם להוראות סעי' 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה תשע"א 2013), וכן תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין שהינה תנאי לאישור טבלאות בתכניות מחוזיות.
- ישמר העקרון שכל מגרש מוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- בחלקות קיימים מבנים. המבנים הוערכו לפי שווי הפיסי, ובסכום נפרד משווי החלקות ללא המבנים. היחסיות בין המצב הקודם למצב החדש מתייחסת לשווי החלקות ללא מבנים. שווי המבנים כפי שהוערך במצב הקודם, הופחת משווי היוצא באותם ערכים, לפי ההנחות תקן 15.
- לפי סעיף 8.5 לתקן 15 לא יילקח בחשבון שטח שהופקע בחלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה.
- בטבלת ההקצאה יוקצו זכויות בעלי יחידות הדיור שבתחום התכנית על פי חלקם היחסי לפי רישומי הבית המשותף במגרש המגורים המוצע. השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס יקבע לפי החלק ברכוש במשותף כפי שמופיע בנסח הטאבו וללא התחשבות במיקומן הפיסי או רמת ההשקעה, התאמות אלה יעשו על פי עקרונות הסכם אחיד עם כל הדיירים במתחם.
- בתחום התכנית נכללת גם חלקה 389 בגוש 6205, בחלקה זו רשומה בעלות היסטורית על חלקה בצורה לא רגולרית, שחלקה כבר יועד להפקעה בתכנית משנת 1962 שטח החלקה 111 מ"ר ולאחר הפקעות 74 מ"ר. היות ומדובר בתכנית פינני בינוי, ובחלקה הנדונה לא היה ניתן לנצל זכויות בניה מפאת גודלה וצורתה, והעובדה כי הבעלות בחלקה לא שונתה משנת 1944 וככל שנבדק קיימים עשרות יורשים. לאחר בדיקה שלחלקה זו קיים שווי כל שהוא הרי שהזכויות ירשמו בשורה נפרדת ללא הקצאה ספציפית וערכו יתבטא בכ- 0.49% מכלל המתחם.
- הובא בחשבון הפחתה בגין פרויקט פינני ודחייה למימוש.
- לא קיימים תשלומי איזון.





רון רודיטי

שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך : 09/07/2018
מספרינו : 9196

7. ערכי השווי בתחום התכנית:

לצורך קביעת בסיס ערכי שווי נבחנו עסקאות לדירות חדשות בסביבת הנכס ולהלן מדגם מייצג:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שנת בניה	קומות	קומה	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מדווח
28/02/2017	6206	35	3	אסף	30	2017	9	3	3	78	2,253,999 ₪
21/02/2017	6206	13	26	דרך אבא הלל	45	2017	9	8	4	94	2,400,000 ₪
16/01/2017	6206	35	22	אסף	30	2017	9	7	3	78	2,400,000 ₪
12/01/2017	6206	35	14	אסף	30	2017	9	6	3	78	2,299,999 ₪
29/12/2016	6205	37	61	זבוטנסקי	105	2017	48	22	3	89	2,167,209 ₪
22/12/2016	6206	74	7	יואב	30	2016	9	2	4	104	2,500,001 ₪
17/11/2016	6207	478	3	אביגיל	12	2016	9	1	5	113	2,849,999 ₪
14/11/2016	6205	37	317	זבוטנסקי	105	2016	48	21	3	89	2,145,850 ₪
26/10/2016	6204	465	18	סוקולוב	18	2016	7	6	4	100	1,920,001 ₪
06/10/2016	6204	465	17	סוקולוב	18	2016	7	5	4	100	1,880,000 ₪
06/10/2016	6206	145	0	איתמר	4	2016	12	6	4	103	2,880,000 ₪
05/10/2016	6206	74	15	יואב	30	2016	8	5	3	90	2,590,000 ₪
25/09/2016	6204	465	15	סוקולוב	18	2016	7	4	4	94	2,050,000 ₪
21/09/2016	6206	68	0	יואב	18	2016	9	7	4.5	107	2,727,850 ₪
							14	7	4	94	2,361,779 ₪
											נתונים ממוצעים

על בסיס עסקאות אלה, נקבעו בסיסי השווי לפי המפתח הבא:
שווי קרקע מבונה בהתאמה לפרוייקט פינוי בינוי- 6,000 ₪ למ"ר (תהווה בסיס לתחשיב).
תרומת מבנים – 5,000 ₪/ למ"ר.

שווי מצב מוצע:

שווי קרקע כולל לתביע מצב חדש:

מאות	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי
מגורים עיקרי	17,100	1	17,100
מסחר	1,100	1.5	1,650
סה"כ			18,750
שווי מ"ר מבונה			6,000 ₪
שווי מצב מוצע			112,500,000 ₪



רון רודיטי

שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

09/07/2018

תאריך :

9196

מספרינו :

8. הצהרות:

להלן הצהרתי :

- טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו על בסיס הוראות התוכנית ובוצעו לפי מיטב הבנתי ונסיוני המקצועי
- אין לי עניין במקרקעין בתחום התוכנית, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה)(תיקון) התשע"ג 2013, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ה 1966, ועל פי התנאים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רון רודיטי

שמאי מקרקעין