



טבלת הקצאה ואיזון

מצורפת לחוו"ד לתוכנית מס' רג/1783

(506-0395871)



התחדשות עירונית

מתחם שלם 14-16 רמת גן



איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים
בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה



מרץ 2022



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



27/03/2022

כ"ד אדר ב תשפ"ב

לכבוד הועדה המחוזית

מחוז תל אביב - יפו

א.ג.נ.,



הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ואיזון

תוכנית מס' רג/1783 (506-0395871) ה התחדשות עירונית

ברחוב שלם 14-16 רמת גן

עקרונות שומה לטבלת איזון והקצאה

1. מטרת חוות הדעת:

- 1.1. במסגרת תוכנית מפורטת מס' רג/1783 (506-0395871) "התחדשות עירונית מתחם שלם 14-16" נתבקשתי להכין לוחות הקצאה ואיזון ע"פ הוראות סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- 1.2. התוכנית כוללת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- 1.3. מסמך מהווה נספח הסבר ללוח ההקצאה והאיזון הרצ"ב ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים.



2. רקע כללי:

- המתחם הכלול בתכנית מהווה חטיבת קרקע בשטח של 3,356 מ"ר הפונה לרחוב שלם 14-16 ברמת גן. על החלקה בנויים שלושה בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות (שיכונים) שכוללים 42 יח"ד ויחידה נוספת של גן ילדים (מועדונית).
- התכנית המוצעת, הינה תכנית של התחדשות עירונית ומאפשרת את הריסת המבנים הוותיקים ובניית פינוי של שלושת מבני המגורים הקיימים ובינוי חדש של 132 יח"ד במבנה בן 28 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע. בנוסף מקצה התוכנית תא שטח של 1.3 דונם בעבור מבנים ומוסדות ציבור.
3. **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:** מועד אחרון לסיור במתחם ובסביבתו נערך ביום 10/2/2022 ע"י הח"מ.
 4. **המועד הקובע לעריכת מסמך זה:** 27/03/2022 מועד עריכת חוו"ד.



5. **פריטי המקרקעין:** המקרקעין הנדונים הידועים בכתובות רחוב שלם 14-16 ברמת גן מצויים בתחום הועדה המקומית "רמת גן" והועדה המחוזית "תל אביב".

גוש: 6142

חלקה: 91

שטח חלקה: 3,356 מ"ר

מס' יח"ד קיימות ומיועדות לפינוי: 43

כתובת: רחוב שלם מס' 14, 14א, 16א שכונת רמת שקמה רמת גן



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים

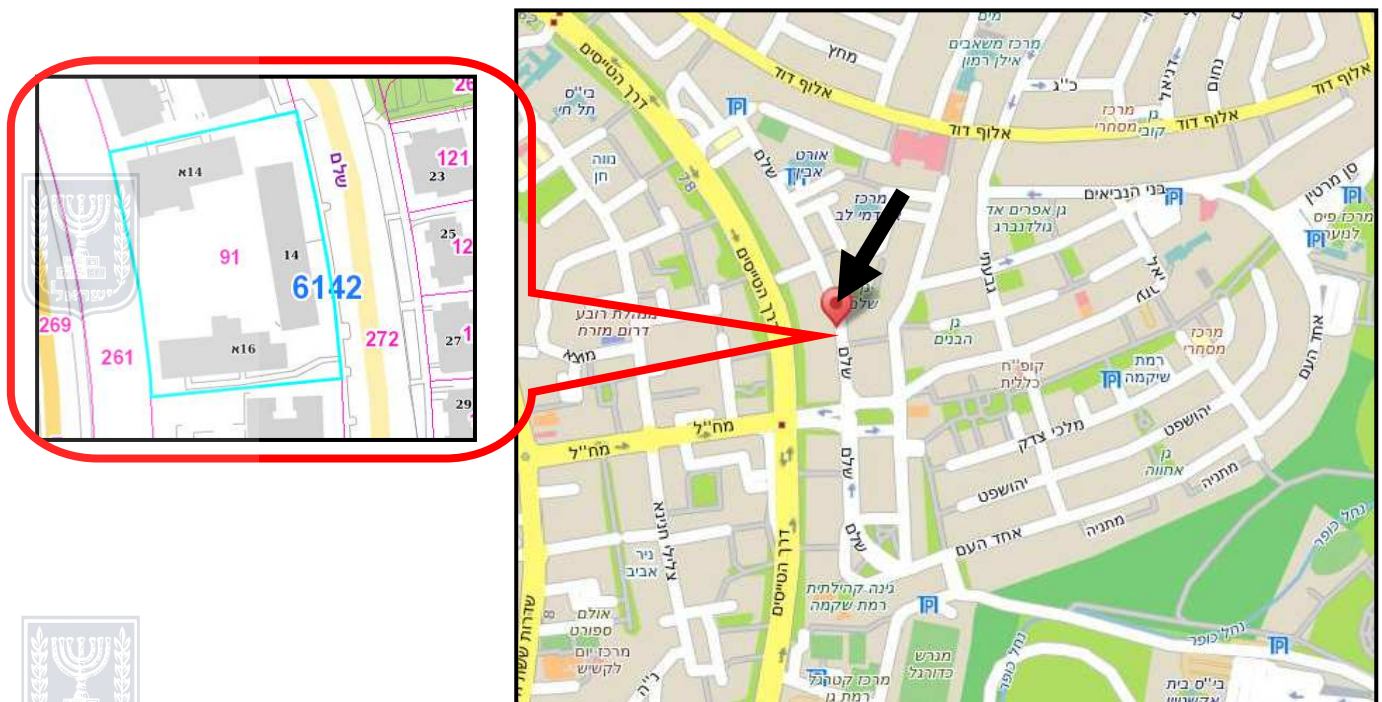


6. תיאור המתחם והסביבה:

- 6.1. הנכס שבנדון מהווה מתחם קרקע בשטח רשום של 3,356 מ"ר ועליו בנויים שלושה בנייני מגורים (בנייני רכבת) בני 3 קומות מעל הקרקע וכוללים 43 בסה"כ ופונים לרחוב שלם בשכונת רמת השקמה ברמת גן.
- 6.2. שכונת רמת השקמה שבדרום מערב של העיר רמת גן הוקמה באמצע שנות ה-50 ושוכנו בה תושבי המעברות חיריה, סלמה, וסאקיה. השכונה תחומה בין שכונת רמת חן, הפארק הלאומי והספארי וכביש דרך הטייסים, ושמה הרשמי ניתן לה על שם עץ השקמה העתיק בגן הבנים.
- השכונה מאופיינת במבנים בני 2-3 קומות. בשנותיה הראשונות נשארה השכונה מבודדת יחסית מהעיר רמת גן, מה שגרם לעיכוב בפיתוחה ולכן בימים ההם לא נחשבה לאחת השכונות המובילות בעיר. עם זאת כבר בשנות ה-80 חל שינוי במקום כאשר הוחל על השכונה פרויקט ממשלתי לשיקום שכונות, שסייע לקדם את מצבה הפיזי והחברתי. השכונה ממוקמת בסמוך לצירי תנועה ראשיים לכביש 4, 6 ונתיבי איילון. בשכונה ישנם כיום מספר פרויקטים של התחדשות עירונית כגון התכנית שאושרה לאחרונה ברחוב שלם 2-8 ובנוסף מתוכננת בניה של מגדלי מגורים ברחוב אחד העם.
- 6.3. רחוב שלם הינו דו סטרי הממוקם בצד הדרום מערבי של העיר רמת גן בשכונת רמת השקמה. הבניה לאורך הרחוב בצידו המערבי מאופיינת ע"י בנייני מגורים ותיקים בנייני רכבת, כאשר צידו המזרחי מאופיין ע"י בתים בני 2 קומות בעיקר. ברחוב ישנו מרכז מסחרי שכונתי חד קומתי ובית ספר אורט.
- 6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים סלולים, עמודי תאורה. החניה מתבצעת לאורך הרחוב. דרכי הגישה והיציאה אל הרחוב נוחות, מרחוב שלם ישנן 2 גישות אל דרך הטייסים.



המתחם הנדון על רקע תשריט מפת עיר ועל רקע מפת גו"ח



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



6.5. גבולות המתחם הנדון:

מזרח: חזית לרחוב שלם ומעברו בתים בני 2 קומות
מערב: עורף המבנים פונה לרחוב דרך הטייסים.
צפון: בניין מגורים ותיק הבנוי 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית
דרום: בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

מבט תלת מימד על מתחם הנדון מכיוון מזרח וערב



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



6.6. תיאור החלקה והמבנים: (נערך סיור חיצוני בסביבת בנייני המגורים)

חלקה 91 צורתה מעין מלבן רגולרי עליה בנויים 3 מבנים בצורת האות ח', ובמרכזם ישנה חזית פתוחה הפונה לדרך הטייסים. פני הקרקע משופעים ממזרח למערב וכיוון דרום והחלקה נמוכה מעט מפני הדרך. המבנים הקיימים הינם מבנים ותיקים בני כ-57 שנים הבנויים קונסטרוקציה בטון ולבנים מחופים טיח ומקורים ע"י גג בטון שטוח, בחלקם בנויים חדרים על הגג. במבנים אין מעליות. והחניה מתבצעת לאורך הרחובות בניין הפונה לרח' שלם מס' 14 א': כולל 3 קומות עם 12 יחיד 2 כניסות. ובניה נוספת על גג מבנה ובעורפו. בניין הפונה לרחוב שלם מס' 14: כולל 3 קומות עם 18 יחיד 3 כניסות בכל כניסה 6 יחיד, בחזיתו ישנה בניה מוספת ארעית שצמודה ליחיד שבקומת הקרקע הצפונית. בניין הפונה לרחוב שלם מס' 16 א': כולל 3 קומות עם 12 יחיד 2 כניסות בכל כניסה 6 יחיד כאשר במבנה נערכו הרחבות בניה באגף המערבי שלו ועל הגג.



שטחם הכולל של בנייני המגורים משקלול השטח הרשום במסמכי הבית המשותף ובבחינת השטח הבנוי שפורט בהיתרי הבניה הינו בסך של : 2,904.98 מ"ר



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



7. מצב תכנוני :

7.1. תכניות מאושרות : על פי מידע שהתקבל מהועדה לתכנון ובניה ברמת גן עולה כי יעוד חלקה 6142/91 הינו לאזור מגורים וחלות עליה התוכניות הבאות :

מס' תוכנית	י.פ.	תאריך תוקף
רג/ל	1422	28/12/1967
רג/340	2591	27/12/1979
רג/340 ג	2651	14/8/1980
רג/753	2704	16/4/1981
רג/340 ג/1	2704	16/4/1981
רג/831 א	3389	9/10/1986
רג/340 ג/3	3181	8/10/1992
רג/מק/340 ג/10	4486	30/1/1997
רג/מק/340 ג/17	5293	29/4/2004
רג/מק/340 ג/19	5462	27/11/2005
רג/340 ג/21	5480	12/1/2006
רג/340 ג/15	5495	16/2/2006
רג/מק/340 ג/21 א	5561	30/7/2006
רג/מק/340 ג/33	5931	16/3/2009
רג/מק/340 ג/30	6140	7/10/2010
רג/מק/340 ג/21 ב	6515	17/12/2012
506-0197871	7209	21/2/2016
תמ"א 38	5397	18/5/2005
תמ"א 38/1 א	5704	16/8/2007
תמ"א 38/2	6069	10/3/2010
תמ"א 38/3	6430	11/6/2012
תמ"א 38/3 א	7400	13/12/2016



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים

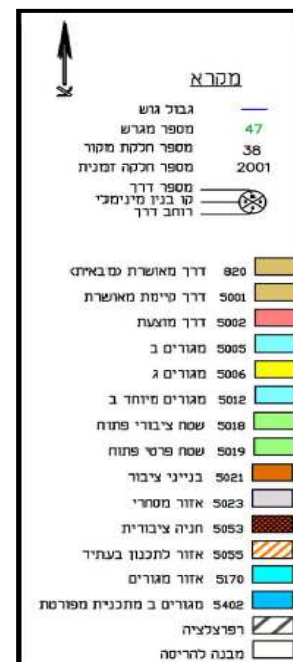


7.2. סיכום מצב תכנוני על פי תכניות מאושרות:

יעוד הקרקע ע"פ התוכניות המפורטות לעיל הינו לאזור מגורים כאשר ניתן להרחיב את שטח הדירות עד ל- 100 מ"ר כולל שטח המרפסות. כמו כן ניתן להוסיף לכל דירה בקומה העליונה חדר על הגג בשטח של עד 40 מ"ר ברוטו. ומרתפי חניה בהיקף המגרש. על פי המפורט לעיל, המבנים הוקמו בתחילת שנות ה-60 וכוללים, כל אחד בנפרד בנוי 3 קומות מעל הקרקע, במבנה ברח' שלם 14, 18 יח"ד ב- 3 כניסות במבנים ברח' שלם 14 א' ו-16 12 יח"ד בכל אחד מהם וסה"כ 42 יח"ד. ועוד שטח בנוי בקומת המרתף שבמבנה ברח' שלם 14 המיועד לגן ילדים.



תשריט ייעודי הקרקע במצב מאושר



7.3. היתרי בניה:

- שלום 14: רישיון בניה מס' 5682 מיום 26/7/1960 שניתן בעבור בניין הכולל 18 יח"ד בנות 2.5 חדרים ונוחיות. בשטח כולל של 1,092.18 מ"ר.
- שלם 14 א': רישיון בניה מס' 5931 מיום 26/2/1961 לבניית בניין המכיל 12 יח"ד המכילות כל אחת מהן 2.5 חדרים + נוחיות בשטח כולל של 831.10 מ"ר.
- שלם 16 א': רישיון בניה מס' 5683 מיום 25/7/1960 בעבור הקמת בניין הכולל 12 יח"ד המכילות כל אחת 2.5 חדרים ונוחיות בשטח כולל של 731.10 מ"ר.
- בתיק הבניין קיימים היתרים נוספים להרחבות בניה במבנים השונים ראה להלן טבלה מרכזת.



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



תת חלקה	שם בעלים	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי ע"פ היתר בניה	מספר היתר	מועד מתן ההיתר
1	קק"ל/ מועדונית	64		7998	23.10.60
2	הלל לואיזה	53			
3	סמי אגוד שמואל	51	97.37	7242	19.6.89
4	טהרי מרדכי וחנה	53	100.54	6035	23.8.86
5	וואגנר דניאל	51			
6	שמוח תקווה	53			
7	ערב שהרון ושרה	51	88.69	7585	12.3.90
8	כהן דוד ואסתר	51			
9	לביא קרן וקרנה לבי גבי	53			
10	ששון דוד ושפרה	51			
11	שמואל אגוד נכסים בע"מ	53			
12	מנצור יוסף ודליה	51	88.69	7864	5.11.90
13	זכאי אבנר ומלכה	53	92.77	7842	14.10.90
14	שלום יצחק ז"ל ונעימה	53		לא אותר	לא אותר
15	שלום רונן וענת	51			
16	ארזון מוטי ורחלי	53			
17	עמבר (עליזה) עזיזה	51			
18	צחי שכטר	53			
19	סנדורי חיים ודליה	51	88.35	6233	15.10.86
20	עמיחי פנינה יערי רמי	51			
21	כרמלי ויצחק כרמלי יהודה	51			
22	שצמן יצחק	51			
23	סניור אליהו ודליה	51			
24	צדוק שלום ושושנה	51	88.35	6231	15.10.86
25	שמש מזל	51	88.35	6246	31.10.86
26	ניב טובה	51			



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



תת חלקה	שם בעלים	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי ע"פ היתר בניה	מספר היתר	מועד מתן ההיתר
27	תומר עדי	53			
28	פלג קרן	51			
29	עבדאלה תומר אברהם תקוה	53			
30	סגמן יחזקאל מאיר וגוליאט צדקה	51			
31	ינאי שלמה	53			
32	צפריר אברהם	53	97.29	8322	10.11.91
33	ארליך יוסף, ארליך שירנוש ארליך אלנטנה, סרקיסוב מריה	51		לא אותר	לא אותר
34	גבריאלו ליליה	53	95.76	9214	25.10.93
35	עמבר מרדכי מרים	51	97.29	6007	19.3.86
36	כרמלי הילה	53			
37	לביא אלברט	51	139.47	2015029	19.2.15
38	שרעבי אייל	51			
39	קק"ל/ עמידר	53			
40	משולם ריקי	51			
41	סלח דוד	53			
42	לביא אלברט ודליה	51	130.68	2015029	19.2.15
43	לביא אלברט	53	144.38	2015029	19.2.15

מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



7.4. **תוכנית מופקדת מס' רג/1783 (506-0395871 מתחם שלם 14-16 ר"ג).**

פרסום להפקדה ברשומות מיום 11/8/2021 י.פ. 9805.

- תוכנית התחדשות עירונית לשם חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יח"ד בהתאם למסמך מדיניות של רמת השקמה.
- התוכנית מציעה: פינוי של 3 מבני מגורים קיימים הכוללים 43 יח"ד ובינוי חדש של 132 יח"ד במבנה בן 28 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע.
- התוכנית מקצה את תא שטח מס' 301 בשטח של 1.3 דונם בעבור מבנים ומוסדות ציבור, מגרש זה ירשם על שם הרשות המקומית.
- התוכנית מחלקת את המתחם לשני תאי שטח:
 - תא שטח 1: מס' 101 מיועד למגורים ד' בשטח של 2,059 מ"ר



סה"כ שטחי הבניה המתוכננים למגורים מגרש 101			
מס' מגרש	101	שטח מגרש במ"ר	2,059
תכנית מבנים	65%	אחוזי בניה ברוטו למגורים	1,180%
שטח בנוי עילי במ"ר		גובה (מעל הכניסה הקובעת) 95 מ'	
שימוש	עיקרי במ"ר	שירות עילי במ"ר	מס' יח"ד
מגורים ד'	11,106	5,940	132
מגורים ד' - מסחר קומה גבוהה	200	50	200
מרפסות	1,980	15 מ"ר ליח"ד	
מס' קומות עילי	27	מעל הכניסה הקובעת	
מס' קומות תת"ק	4		
שטח בנוי תת-קרקעי במ"ר	7,000		
סה"כ שטח בנוי ברוטו במ"ר		24,296	

הערות:



- 132 יח"ד ומתוכן 20% 26 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 63 מ"ר.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 83 מ"ר.
- שטח מרפסת ממוצע ליח"ד 15 מ"ר.
- שטח יח"ד מינמאלית לא יפחת מ 50 מ"ר.
- קווי בנין למרתף יהיו עד קו אפס בתכנית מקסימלית של 85%.
- סטייה ניכרת: סגירת מרפסת או שימוש אחר בשטחים המיועדים למרפסות.
- מתוך סך השטחים למגורים 150 מ"ר ייעודו למועדון משותף לשימוש חברה וספורט.
- תא שטח 301 ביעוד למבני ציבור יירשם על שם הרשות המקומית במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה.



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,359.49	100
סה"כ	3,359.49	100

מצב מוצע

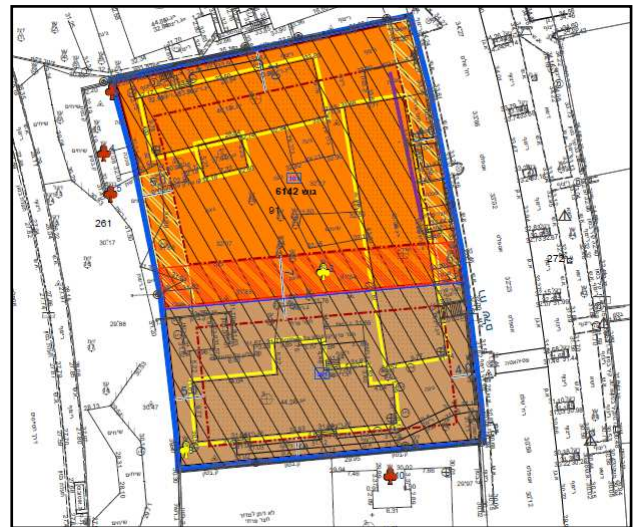
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומסדות ציבור	1,300.34	38.71
מגורים ד'	2,059.14	61.29
סה"כ	3,359.49	100

תכנית מס': 506-0395871 - שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם שלם 14-16, רג/1783

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי קדמי	
מגורים ד'	מגורים	101	2059	11106 (1)	5940	17046			132	27								
מגורים ד'	מסחר	101	2059	200	50	250				1								
מגורים ד'	סך הכל	101	2059	11306	5990	24956	7660	65	132	95	28 (2)	4	7	10	5	4	3	4
מבנים ומסדות ציבור		301	1300	3280	1400	9100	4420	60		28	6	4	3.5	3	5	4		

תשריט תוכנית מס' רג/1783 (506-0395871) והדמית הפרויקט





מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים

8. מצב הקנייני :

8.1. הזכויות בקרקע:

מנסח רישום – מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים לחלקה 91 בגוש 6142 שהופק באמצעות האינטרנט ביום 9/2/2022 עולים הפרטים הבאים : שטח הרכוש המשותף : 3,356 מ"ר קיימות 44 תת-חלקות ע"פ תקנון מוסכם. כל תתי החלקות למעט תת"ח 1 ו 33 נרכשו בבעלות ע"י פרטיים. תת"ח 1 ו 33 נשארו בבעלות קק"ל. על כל תתי החלקות שרשומות בבעלות רשומה הערה : סעיף 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ך - 1960



תת-חלקה	קומה	כניסה	מבנה	שם החוכר/בעלים הרשום	מס' זהות	שטח רשום	חלק ברוכש המשותף	הערות	זכויות
1	מרתף	1	1	קרן קיימת לישראל		64	2.85%		בעלות
2	ראשונה	1	1	הלל לואיזה	7014472	53	2.31%		בעלות
3	ראשונה	1	1	אגוד שמואל סמי	32204273	51	2.31%	משכנתה - בנק לאומי	בעלות
4	שניה	1	1	טהרי חנה טהרי מרדכי	464269 7696665	53	2.31%		בעלות
5	שניה	1	1	וואגנר דניאל	27218411	51	2.31%		בעלות
6	שלישית	1	1	שמוח תקוה	73698540	53	2.31%		בעלות
7	שלישית	1	1	ערב שהרון ערב שרה	5185895 5258417	51	2.31%		בעלות
8	ראשונה	2	1	כהן אסתר כהן דוד	22863492 22529481	51	2.31%	משכנתא בנק אדנים ובנק פועלים	בעלות
9	ראשונה	2	1	לביא גבי לביא קרן קרנה	33575291 40219917	53	2.31%	משכנתה - בנק אדנים	בעלות
10	שניה	2	1	ששון דוד ששון שפרה	58425315 22194443	51	2.31%		בעלות
11	שניה	2	1	שמואל אגוד נכסים בע"מ	513750398	53	2.31%		בעלות
12	שלישית	2	1	מנצור יוסף מנצור דליה	5086779 5425915	51	2.31%		בעלות
13	שלישית	2	1	זכאי מלכה זכאי אבנר	2293297-4 5844131-2	53	2.31%		בעלות
14	ראשונה	1	2	שלום נעימה שלום יצחק	46553053 47675533	53	2.31%		בעלות
15	ראשונה	1	2	שלום רון שלום ענת	25524786 36135796	51	2.31%	משכנתה - בנק אגוד	בעלות



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



16	שניה	1	2	ארויו מוטי	357314262	53	2.31%	משכנתה - בנק מזרחי טפחות	בעלות
17	שניה	1	2	ארויו רחלי	36839058	51	2.31%		בעלות
18	שלישית	1	2	עמבר (עליזה) עזיזה	4995128	53	2.31%	משכנתה - בנק לאומי	בעלות
19	שלישית	1	2	שטר צחי	32509895	51	2.31%	משכנתה - סנדורי אלי	בעלות
20	ראשונה	2	2	סנדורי חיים	07082043-6	51	2.31%		בעלות
21	ראשונה	2	2	סנדורי דליה	441168	51	2.31%		בעלות
22	ראשונה	2	2	עמיחי פנינה	1032306	51	2.31%		בעלות
23	שניה	2	2	יערי רמי	54675632	51	2.31%		בעלות
24	שלישית	2	2	כרמלי יצחק	50209204	51	2.31%		בעלות
25	שלישית	2	2	כרמלי יהודה	56467889	51	2.31%		בעלות
26	ראשונה	3	2	שצמן יצחק	10738169	51	2.31%		בעלות
27	ראשונה	3	2	סניור אליהו	441025	51	2.31%		בעלות
28	שניה	3	2	סניור דליה	7369855	51	2.31%		בעלות
29	שלישית	2	2	צדוק שלום	4496781	51	2.31%		בעלות
30	שלישית	2	2	צדוק שושנה	4257733	51	2.31%		בעלות
31	שלישית	3	2	שמש מזל	8362345	51	2.31%		בעלות
32	ראשונה	3	2	ניב טובה	778325	53	2.31%		בעלות
33	ראשונה	3	2	תומר עדי	203194287	51	2.31%	משכנתה - בנק מזרחי טפחות	בעלות
34	שניה	3	2	פלג קרן	17744657	53	2.31%	3 משכנתאות לטובת בנק טפחות	בעלות
35	שלישית	3	2	עבדאלה תומר	7014674	51	2.31%		בעלות
36	שלישית	3	2	אברהם תקוה	5035253	51	2.31%	הערה על מינוי מנהל מיוחד - עו"ד צורן אורן	בעלות
37	שלישית	3	2	סגמן יחזקאל	4591754	53	2.31%		בעלות
38	ראשונה	1	3	סגמן מאיר	4591761	53	2.31%		בעלות
39	ראשונה	1	3	צדקה גילייט	4591753	51	2.31%		בעלות
40	שלישית	3	2	ינאי שלמה	53887642	53	2.31%		בעלות
41	ראשונה	1	3	צפיר אברהם	5460792	51	2.31%		בעלות
42	ראשונה	1	3	ארליך יוסף	304547342	51	2.31%	חכירה עד שנת 31/3/2057	בעלות
43	שניה	1	3	ארליך שירנוש	30457227	53	2.31%	משכנתה - בנק הפועלים	בעלות
44	שניה	1	3	ארליך אלנטנה	304547375	51	2.31%		בעלות
45	שלישית	1	3	סרקיסוב מריה	304547136	53	2.31%		בעלות
46	שלישית	1	3	גבראלוב ליליה	323231563	51	2.31%		בעלות
47	שלישית	1	3	עמבר מרדכי	4913403	53	2.31%		בעלות
48	שלישית	1	3	עמבר מיא מרים	7938094	51	2.31%		בעלות
49	שלישית	1	3	כרמלי הילה	39029970	53	2.31%		בעלות

מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בן ארי שקד ת.ז. 3242488210								
	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק מזרחי ע"ש בן ארי תומר, בן ארי שירה								
בעלות	משכנתה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	2.31%	51	53551156	לביא אלברט	3	1	שלישית	37
בעלות		2.31%	51	27107721	שרעבי אייל	3	2	ראשונה	38
בעלות		2.31%	53		קק"ל	3	2	ראשונה	39
בעלות	משכנתה - בנק הפועלים	2.31%	51	25461609	משולם ריקי	3	2	שניה	40
בעלות		2.31%	53	4/367643 366951/z	סלח דוד סלח אהובה	3	2	שניה	41
בעלות	משכנתה - בנק מרכנתיל דיסקונט	2.31%	51	53551156 67579080	לביא אלברט לביא דליה	3	2	שלישית	42
בעלות	משכנתה - בנק הפועלים	2.31%	53	5355115	לביא אלברט	3	2	שלישית	43

8.2. חוזה:

הוצג בפני חוזה פינוי בינוי שבין חב' רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ לבין דיירי הדירות בבנינים ברחוב שלם: 14, 14א, 16א ברמת גן חלקה 91 בגוש 6142.

עיקרי החוזה:



"הפרויקט" – פרויקט בניה במיתווה של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי על פיו יורסו הבניינים הקיימים ויבנו בניינים חדשים במקומם לפי התביע החדשה. במסגרת הפרויקט יפנו הדיירים את כל היחידות הנוכחיות, היזם יהרוס את הבניינים הקיימים ובמקומם יבנה בניינים בהתאם לתביע החדשה, הכל בהתאם להיתרי בניה כדן ובכפוף להסכם זה. מתוך הבניינים שייבנו ע"י היזם, יימסרו לדיירים דירות התמורה החדשות כהגדרתן לעיל וההצמדות להן, ולמעט זאת, כל שאר הדירות והשטחים יהיו שייכים ליזם.



"דירות התמורה החדשות/ דירות התמורה" – דירות חדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט עבור בעלי הזכויות. דירות התמורה החדשות יבנו בשטח הקיים בפועל היום, בתוספת של 25% (עשרים וחמישה אחוזים) משטח הדירה הקיימת (בכפוף למדידה בפועל). שטח הדירה החדשה יכלול ממ"ד תקני (ששטחו יחד עם שטח מרפסת שירות כלולים בתוספת לעיל), ובנוסף מרפסת של 12 מ"ר, מחסן וחניה כדלהלן:

מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



לכל דירה חדשה יירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין מקום חניה אחד. החניה תהא תת קרקעית, רגילה ולא עוקבת ושאיננה במתקן חניה, ובנוסף, מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר. שאר חלקים מהרכוש המשותף, לרבות זכויות בניה עתידיות ככל שיתקבלו לאחר טופס 4, יחולקו בהתאם לחלק היחסי של כל דירה חדשה על פי גודל רצפתה ללא הצמדות, ביחס לכלל הדירות בבית המשותף החדש, כפי שיירשם. מובהר כי כל זכויות בניה קיימות או עתידיות שיאושרו עד טופס 4, שייכות לזם אשר יוכל לנצלן לפי שיקול דעתו.



שכירות וערבות שכירות - היזם ישלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים בסכומים כמפורט בסעיף 6.3 לעיל (להלן: **"דמי השכירות"**) למשך כל התקופה החל מפינוי דירתו הנוכחית בפועל של אותו דייר ומסירתה לחזקתו של היזם (במועדים כאמור בס"ק 6.4 לעיל), ועד למועד המסירה כהגדרתו בסעיף 16 להלן, של דירת התמורה החדשה לאותו דייר (להלן: **"תקופת הביצוע"**).

דמי השכירות ישולמו ע"י היזם אחת לרבעון, בין אם שכר הדייר יחידה זמנית ובין אם לאו, והכל בכפוף לאמור להלן. כהבטחה לביצוע שלב זה ימסור היזם לב"כ הדיירים, בנאמנות בעבור יחיד הבעלים, את **"ערבות השכירות"** בשווי דמי שכירות בעבור כל תקופת הביצוע המוערכת כולל תקופת הגרייס של 3 חודשים.



הובלה - לעניין הובלה אריזה פירוק והרכבה אשר מצויינים בסעיפים שונים בחוזה, יובהר כי היזם יממן לכל אחד מיחיד הדיירים אשר מתגוררים בפועל ביחידה הנוכחית (לא כולל בעלי יחידות המשכירים את היחידות הנוכחיות), אריזה תכולה של היחידה הנוכחית, הובלת התכולה של היחידה הנוכחית אל היחידה הזמנית, וכן אריזה והובלה של תכולת היחידה הזמנית אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של דירות התמורה החדשות, וזאת בסכום של עד 3,000 ₪ לכל כיוון, או, לחילופין היזם יהיה רשאי לשכור שירותי הובלה על ידי מוביל מורשה ולשלם את עלותם במישרין.

מובהר כי לדיירים לא יהיו כל טענות כנגד היזם בגין ההובלה למעט עצם תשלום דמי ההובלה כאמור.

ערבות בדק - כנגד השבת ערבות השכירות, ימציא הקבלן לב"כ הבעלים "ערבות בדק" על סכום של 2.5% משווי עלויות הבניה הישירות של דירות הבעלים לפי דוח אפס שמאי הבנק המלווה. ערבות הבדק תוחזק בידי ב"כ הדיירים למשך 18 חודשים ותפקידה להבטיח את תיקון הליקויים שיתגלו במהלך תקופה זו, היא תקופת הבדק וכן את תיקון הליקויים אשר נרשמו ע"י הצדדים בפרטיכל המסירה כאמור בסעיף 16.6 להלן.



קרן תחזוקה הונית - יזם

7.6.1. היזם ישתתף בהוצאות האחזקה של הדיירים אשר יחזרו להתגורר בדירות החדשות בפרויקט שהיא גם דירתם היחידה, וכל עוד הם מתגוררים בהן בפועל במשך 5 שנים ממועד חזרתם לדירה החדשה (דהיינו, יוחל ההסדר האמור בסעיף 19 לחוק התחדשות עירונית בהחרגת מגבלת גיל הפרישה).

7.6.2. לצורך הבטחת ביצוע התשלום, תוך 90 יום מאיכלוס הבניין וקביעת אופן עלות האחזקה החודשית לכל דירה בפרויקט, היזם יפקיד את הסכום המגיע לתקופת ההשתתפות כאמור (5 שנים הנימנות ממועד מסירת החזקה בדירות), בידי נאמן אשר יפקיד את הסכומים בקרן הונית יעודית, ממנה יבוצעו התשלומים השוטפים עבור הדיירים הזכאים.

על הקרן ההונית יחולו הוראות ס"ק 7.7.1-7.7.9 להלן, בשינויים לפי העניין.



9. עקרונות לוח הקצאות ואיזון:

בעריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון, בין השאר העקרונות הגורמים והשיקולים כמפורט להלן:

מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



9.1. הוראות חוק התכנון והבניה בפרק ג' סימן 122 : לעניין " חלוקה " שלא הושגה עליה הסכמתם לכל הבעלים הנוגעים לדבר" נקבע כדלקמן :

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים ;



ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש ;

9.2. עקרונות מנחים לטבלת האיזון בהתאם להוראות תקן 15.0 (2008) הקובע פירוט מזערי נדרש בטבלת האיזון הנערכת לתכנית של איחוד וחלוקה .

9.3. מיקום המתחם הכלול בטבלת ההקצאה והאיזון ברמת גן , שכונת רמת שקמה ברחוב שלם 14-16א.

9.4. טבלת האיזון נערכה לקרקע נקיה מכל חוב, שיעבוד , משכנתא, תביעה כספית או זכויות צד שלישי – לא הובאו בחשבון משכנתאות וההערות הרשומות על חלקת המשנה.

9.5. טבלת האיזון מבוססת על נתוני השטחים המופיעים בטבלת השטחים שבתשריט התכנית המוצעת, כאשר לאחר שתוכן מפה לצרכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.

9.6. נתוני השוואה :

מניתוח עסקאות השוואה שאותרו באתר מס שבח (נתוני נדל"ן) של מכר דירות מגורים חדשות בסביבת המתחם הנדון נכון למועד הקובע עולה כי מ"ר בנוי ממוצע עומד על כ 29,350 ₪ /מ"ר . ושווי דירה ממוצעת בשטח של כ- 86 מ"ר פלדלת עומד על כ 2,534,400 ₪ .

מהניתוח הכלכלי נמצא כי עלות בניית דירה ממוצעת בשטח של כ 86 מ"ר כולל עלויות עקיפות עומד על כ- 1,036,125 ₪ .

מכאן מתקבל כי שווי קרקע ליחיד בחילוץ מע"מ ורווח יזמי סביר של 15% נע בגבולות 847,490 ₪ .

שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים בפרויקט נע בגבולות סך של 9,797 ₪

שווי מ"ר בנוי למסחר עומד על 30,000 ₪ /מ"ר ומ"ר מבונה למסחר עומד על 15,000 ₪ /מ"ר .

9.7. מצב קיים- נכנס :

9.7.1. שטח הקרקע הכלול בטבלה : 3,356 מ"ר.

9.7.2. בשטח הכלול בטבלת האיזון ממוקמים שלושה בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת מרתף.

9.7.3. שלושת המבנים רשומים בפנקס הבתים המשותפים, כבית משותף אחד הכולל 43 תת-חלקות וחלקת משנה נוספת לרכוש המשותף.

9.7.4. השטח הרשום של חלקות משנה נע בין 51 ל-53 מ"ר ולכל תת- חלקה מיוחסים 13/562 חלקים ברכוש המשותף, למעט תת"ח 1 (בקומת המרתף) לה מיוחס חלק של 16/562 ברכוש המשותף.

9.7.5. בעלות במקרקעין : הבעלות בקרקע רשומה ע"ש הבעלים הפרטיים של תתי החלקות , למעט 2 תת"ח (תת"ח 1 ותת"ח 33 הרשומות בבעלות קק"ל ובחכירה).



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



9.7.6. הובא בחשבון בינוי הקיים בהתאם לשטח הרשום ושל דירות המגורים ובהתאמה לשטח המאושר בהיתרי הבניה שהוצאו לדירות המגורים במהלך השנים.

9.7.7. יוסבר כי על פי תב"ע מאושרת ניתן היה להרחיב את כל דירות המגורים עד לשטח של 100 מ"ר כל אחת וכן לבנות חדרי יציאה לגג, לכן חושבו החלקים של כל הבעלים בקרקע באופן שווה, שכולל את כל זכויות הבניה האפשריות. חלק מבעלי הדירות מימשו את אופציית הבניה, חלקם היחסי בשווי חושב בהתאם לשווי הזכויות בקרקע ובתוספת הבינוי הנוסף בהרחבה (הבלוקים).

9.7.8. בתחשיב שווי של דירות במצב הנכנס ניתן מקדם התאמה למיקום הדירה בבניין ביחס לקומות הבניין ובהעדר מעלית. (קומה ראשונה - 0.95, קומה שניה: 1, קומה שלשית: 0.9) / ראה טבלת מקדמי התאמה ליחיד בנספח.

9.7.9. בתחשב המצב הנכנס ניתן מקדם של 1.05 לשווי לדירות שהורחבו בפועל, מקדם זה משקף את יתרון של משך הזמן המשוער לתכנון והוצאת היתר ובניית התוספת.

9.7.10. שווי המחברים של המבנים הקיימים נע בגבולות 3,000 ש"ח/מ"ר.

9.8. מצב יוצא:

9.8.1. התכנון החדש של תוכנית מס' רג/1783 (506-0395871) כולל 132 יחיד ועוד 250 מ"ר שטח מסחרי.

9.8.2. שטח עיקרי ליחיד ממוצעת: 95 מ"ר

9.8.3. בנוסף מופרש מגרש בשטח של 1,300 מ"ר לשימוש למבני ציבור. המגרש המיועד לצרכי ציבור הוכנס לטבלה במצב הקיים והמוצע "מתחת לקו".

9.8.4. ההקצאות שויכו לבעלי הזכויות בדירות המגורים בהסתמך על נסח רישום מקרקעין עדכני.

9.8.5. ההקצאות במצב היוצא מאוזנות ולא נדרשים תשלומי איזון בין בעלי הזכויות במקרקעין.

9.8.6. ערכי השווי במצב היוצא:

שווי קרקע ליחיד: 930,740 ש"ח (במעוגל)

שווי מ"ר מבונה למסחר: 15,000 ש"ח/מ"ר.

10. הערות:

10.1. הערכה זו נעשתה לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר.

10.2. במידה ויחולו שינויים במצבו הקנייני והתכנוני של המתחם הנדון יש לעדכן את הטבלאות בהתאם.

10.3. הרני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין פרטי במתחם שבנדון וכי חו"ד זו נערכה לפי מיטב הבנת, ידיעותי המקצועיות וניסוני.

10.4. הדו"ח הוכן על בסיס הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשס"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אסתי מלאכי
שמאית מקרקעין



נספח 1: תחשיב המקדמים ליחיד.
נספח 2: ערכי שוי דירות
נספח 3: טבלת איזון והקצאה.



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



נספח 1 תחשיב המקדמים ליח"ד:

תת-חלקה	קומה	מקדם קומה בבניין	שטח רשום	שטח זכויות במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מקדם מימוש בינוי	סה"כ מקדמים	שטח אקווילנטי
1	מרתף	0.7	64	64	64	1	0.7	44.8
2	ראשונה	0.95	53	100	53	1	0.95	95
3	ראשונה	0.95	51	100	97.37	1.05	1	100
4	שניה	1	53	100.54	100.54	1.05	1.05	105.5
5	שניה	1	51	100	51	1	1	100
6	שלישית	0.9	53	100	53	0.9	0.9	90
7	שלישית	0.9	51	100	88.69	1.05	0.945	94.5
8	ראשונה	0.95	51	100	51	1	0.95	95
9	ראשונה	0.95	53	100	53	1	0.95	95
10	שניה	1	51	100	51	1	1	100
11	שניה	1	53	100	53	1	0.9	90
12	שלישית	0.9	51	100	88.69	1.05	0.95	94.5
13	שלישית	0.9	53	100	92.77	1.05	0.95	94.5
14	ראשונה	0.95	53	100	53	1	0.95	95
15	ראשונה	0.95	51	100	51	1	0.95	95
16	שניה	1	53	100	53	1	1.00	100
17	שניה	1	51	100	51	1	1.00	100
18	שלישית	0.9	53	100	53	1	0.90	90
19	שלישית	0.9	51	100	88.35	1.05	0.95	94.5
20	ראשונה	0.95	51	100	51	1	0.95	95
21	ראשונה	0.95	51	100	51	1	0.95	95

מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים



100	1.00	1	51	100	51	1	שניה	22
100	1.00	1	51	100	51	1	שניה	23
94.5	0.95	1.05	88.35	100	51	0.9	שלישית	24
94.5	0.95	1.05	88.35	100	51	0.9	שלישית	25
95	0.95	1	51	100	51	0.95	ראשונה	26
95	0.95	1	53	100	53	0.95	ראשונה	27
100	1.00	1	51	100	51	1	שניה	28
100	1.00	1	53	100	53	1	שניה	29
90	0.90	1	51	100	51	0.9	שלישית	30
90	0.90	1	53	100	53	0.9	שלישית	31
99.75	1.00	1.05	97.29	100	53	0.95	ראשונה	32
95	0.95	1	51	100	51	0.95	ראשונה	33
105	1.05	1.05	95.76	100	53	1	שניה	34
105	1.05	1.05	97.29	100	51	1	שניה	35
90	0.90	1	53	100	53	0.9	שלישית	36
131.8	0.95	1.05	139.47	139.47	51	0.9	שלישית	37
95	0.95	1	51	100	51	0.95	ראשונה	38
95	0.95	1	53	100	53	0.95	ראשונה	39
100	1.00	1	51	100	51	1	שניה	40
100	1	1	53	100	53	1	שניה	41
123.5	0.945	1.05	130.68	130.68	51	0.9	שלישית	42
136.4	0.945	1.05	144.38	144.38	53	0.9	שלישית	43



מלאכי & מלאכי

שמאות מקרקעין כלכלה וניהול נכסים

נספח 2: : טבלת ערכי שוי

תאריך	גוף חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מסח במ"ר	מסח ברוטו	מחיר מכירה	בינכוי מ"מ	בינכוי יומות 15%	עלות בנייה 10000 ומ"ר	יתרה לקרקע	חזוי מ"ר מבונה	קרקע יחיד
11/05/2021	6142-0089-051	שלם 2	ק10 מ29	2024	90	108	2,724,054	2,328,251	2,024,566	1,080,000	944,566	10,495	944,566
11/05/2021	6142-0089-371	שלם 3	ק10 מ29	2024	90	108	2,724,054	2,328,251	2,024,566	1,080,000	944,566	10,495	944,566
30/09/2020	6142-0089-076	שלם 2	ק10 מ29	2024	90	108	2,686,722	2,296,344	1,996,821	1,080,000	916,821	10,187	916,821
11/05/2021	6142-0089-216	שלם 1	ק2 מ29	2024	78	93.6	2,249,252	1,922,438	1,671,685	936,000	735,685	9,432	735,685
11/05/2021	6142-0089-316	שלם 3	ק2 מ29	2024	78	93.6	2,249,252	1,922,438	1,671,685	936,000	735,685	9,432	735,685
11/05/2021	6142-0089-211	שלם 1	ק2 מ29	2024	79	94.8	2,275,679	1,945,025	1,691,326	948,000	743,326	9,409	743,326
11/05/2021	6142-0089-311	שלם 3	ק2 מ29	2024	79	94.8	2,275,679	1,945,025	1,691,326	948,000	743,326	9,409	743,326
11/05/2021	6142-0089-226	שלם 1	ק3 מ29	2024	78	93.6	2,263,934	1,934,986	1,682,597	936,000	746,597	9,572	746,597
11/05/2021	6142-0089-326	שלם 3	ק3 מ29	2024	78	93.6	2,263,934	1,934,986	1,682,597	936,000	746,597	9,572	746,597
11/05/2021	6142-0089-221	שלם 1	ק3 מ29	2024	79	94.8	2,290,361	1,957,574	1,702,238	948,000	754,238	9,547	754,238
11/05/2021	6142-0089-321	שלם 3	ק3 מ29	2024	79	94.8	2,290,361	1,957,574	1,702,238	948,000	754,238	9,547	754,238
11/05/2021	6142-0089-331	שלם 3	ק4 מ29	2024	79	94.8	2,305,043	1,970,122	1,713,150	948,000	765,150	9,685	765,150
11/05/2021	6142-0089-013	שלם 2	ק4 מ29	2024	76	91.2	2,079,689	1,777,512	1,545,663	912,000	633,663	8,338	633,663
06/08/2020	6142-0086-000	שלם 4	ק5 מ29	2024	90	108	2,603,000	2,224,786	1,934,597	1,080,000	854,597	9,496	854,597
11/05/2021	6142-0089-027	שלם 2	ק6 מ29	2024	90	108	2,625,161	2,243,727	1,951,067	1,080,000	871,067	9,679	871,067
11/05/2021	6142-0089-030	שלם 2	ק6 מ29	2024	90	108	2,625,161	2,243,727	1,951,067	1,080,000	871,067	9,679	871,067
11/05/2021	6142-0089-247	שלם 1	ק6 מ29	2024	90	108	2,625,161	2,243,727	1,951,067	1,080,000	871,067	9,679	871,067
11/05/2021	6142-0089-347	שלם 3	ק6 מ29	2024	90	108	2,625,161	2,243,727	1,951,067	1,080,000	871,067	9,679	871,067
26/04/2020	6142-0086-000	שלם 4	ק6 מ29	2020	90	108	2,688,750	2,298,077	1,998,328	1,080,000	918,328	10,204	918,328
11/05/2021	6142-0089-253	שלם 1	ק7 מ29	2024	90	108	2,652,132	2,266,779	1,971,113	1,080,000	891,113	9,901	891,113
11/05/2021	6142-0089-258	שלם 1	ק7 מ29	2024	90	108	2,652,132	2,266,779	1,971,113	1,080,000	891,113	9,901	891,113
11/05/2021	6142-0089-033	שלם 2	ק7 מ29	2024	90	108	2,643,142	2,259,096	1,964,431	1,080,000	884,431	9,827	884,431
11/05/2021	6142-0089-036	שלם 2	ק7 מ29	2024	90	108	2,643,142	2,259,096	1,964,431	1,080,000	884,431	9,827	884,431
11/05/2021	6142-0089-353	שלם 3	ק7 מ29	2024	90	108	2,625,132	2,243,703	1,951,046	1,080,000	871,046	9,678	871,046
11/05/2021	6142-0089-039	שלם 2	ק8 מ29	2024	90	108	2,670,112	2,282,147	1,984,476	1,080,000	904,476	10,050	904,476
11/05/2021	6142-0089-042	שלם 2	ק8 מ29	2024	90	108	2,670,112	2,282,147	1,984,476	1,080,000	904,476	10,050	904,476
11/05/2021	6142-0089-264	שלם 1	ק8 מ29	2024	90	108	2,670,112	2,282,147	1,984,476	1,080,000	904,476	10,050	904,476
11/05/2021	6142-0089-359	שלם 3	ק8 מ29	2024	90	108	2,670,112	2,282,147	1,984,476	1,080,000	904,476	10,050	904,476
11/05/2021	6142-0089-362	שלם 3	ק8 מ29	2024	90	108	2,670,112	2,282,147	1,984,476	1,080,000	904,476	10,050	904,476
11/05/2021	6142-0089-364	שלם 3	ק8 מ29	2024	90	108	2,670,112	2,282,147	1,984,476	1,080,000	904,476	10,050	904,476
11/05/2021	6142-0089-045	שלם 2	ק9 מ29	2024	90	108	2,697,083	2,305,199	2,004,521	1,080,000	924,521	10,272	924,521
11/05/2021	6142-0089-048	שלם 2	ק9 מ29	2024	90	108	2,697,083	2,305,199	2,004,521	1,080,000	924,521	10,272	924,521
ממוצעים					86.34		2,534,404			1,036,125		9,797	847,490