



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים
ZC RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management



ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B, R.E. Appraiser - Geographer
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser, M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנע - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מוסמך ומתכנן ערים

DATE: 21/12/2016 : תאריך
REF: 22905.1-1 : סימנו

תכנית מס' 507-0264846

תא/4363 - פרזון 19-21

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

טבלת הקצאה ואיזון

עקרונות שומה



4373109 מיקוד
משרד ראשון
מחלקת תכנון
תאריך: 31.12.2016
א"ד צפורה
ר/ז



1. רקע כללי

מטרת תכנית פרזון 19-21, הינה עידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם.

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 23/07/2015 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות ששטחן הכולל 3.385 דונם שהן כלולות בתכנית ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.

בטבלת ההקצאה והאיזון נכללת 2 החלקות הכוללות 18 חלקות משנה כל אחת. הבעלויות בחלקות המשנה מתחלקות כלהלן -

בעלים פרטיים - 48

חוכרים - 6

מדינת ישראל/רשות הפיתוח.

פירוט מצב הזכויות בסעיף 9 שלהלן.

המסמך שלהלן מפרט את העקרונות לפיהם בוצעה ההקצאה וזאת על בסיס הוראות חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והנחיות התקינה של הוועדה לתקינה שמאית.

2. מועדים

המועד הקובע לערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון - מועד עריכת חוות הדעת ביקור במקרקעין נערך בין היתר בתאריך - 29/07/2015, ע"י איל קלודובסקי, שמאי מקרקעין.

3. פרטי המתחם

גוש - 6134

חלקות - 335,336

שטח המתחם - 3.385 דונם (ע"פ הוראות התכנית המוצעת).

מיקום - רחוב פרזון 19,21, תל אביב.

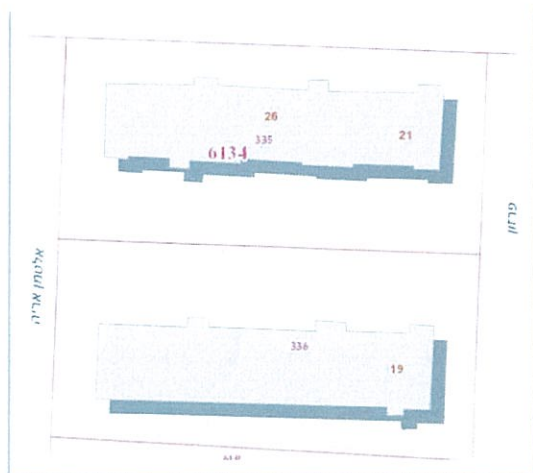
הבינוי במתחם כיום - 2 מבני מגורים טוריים בגובה 3 קומות הכוללים 18 יח"ד כ"א.

שטח בנוי למגורים כיום - כ- 2,867 מ"ר בניה רוויה, ע"פ היתרי בניה.

התכנון המוצע - 2 מבני מגורים בבניה מרקמית ובגובה 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית הכוללים 112 יח"ד.

זכויות בקרקע - בעלות הרשומה כבית משותף. מרבית חלקות המשנה רשומות בבעלות פרטית מיעוטן בחכירה

ובבעלות המדינה.



4. תאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הנכס

4.1.1 כללי



הפרויקט הנדון כולל פינוי של 36 יח"ד בשני מבנים טוריים בגובה 3 קומות וביניהם חצר פתוחה. מיקום המתחם, ברחוב פרזון 19,21, יד אליהו, תל אביב, המתחם ידוע כחלקות 335,336 בגוש 6134.

4.1.2 השטח הבנוי

ע"פ היתרי בנייה 885,886 מיום 05/02/56, סה"כ שטח הבניה במתחם כ- 2,867 מ"ר.

4.1.3 חלקי הנכס ומצב פיזי

המתחם מהווה שטח קרקע רציף שצורתו קרובה לריבוע התחום כלהלן -

- מצפון - שדרות החייל ומעברם ב"ס רוקח.
- ממזרח - בניה חד קומתית למגורים וגן ילדים.
- מדרום - מבני שיכון בבניה דומה לנכסים הנישומים.
- ממערב - גן גונדה.

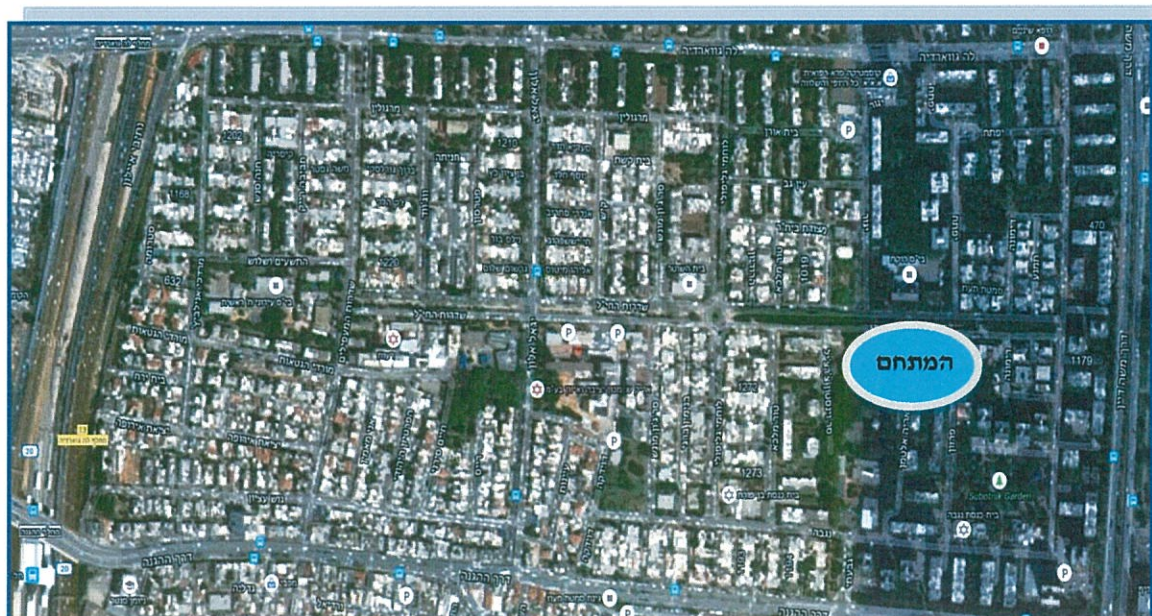
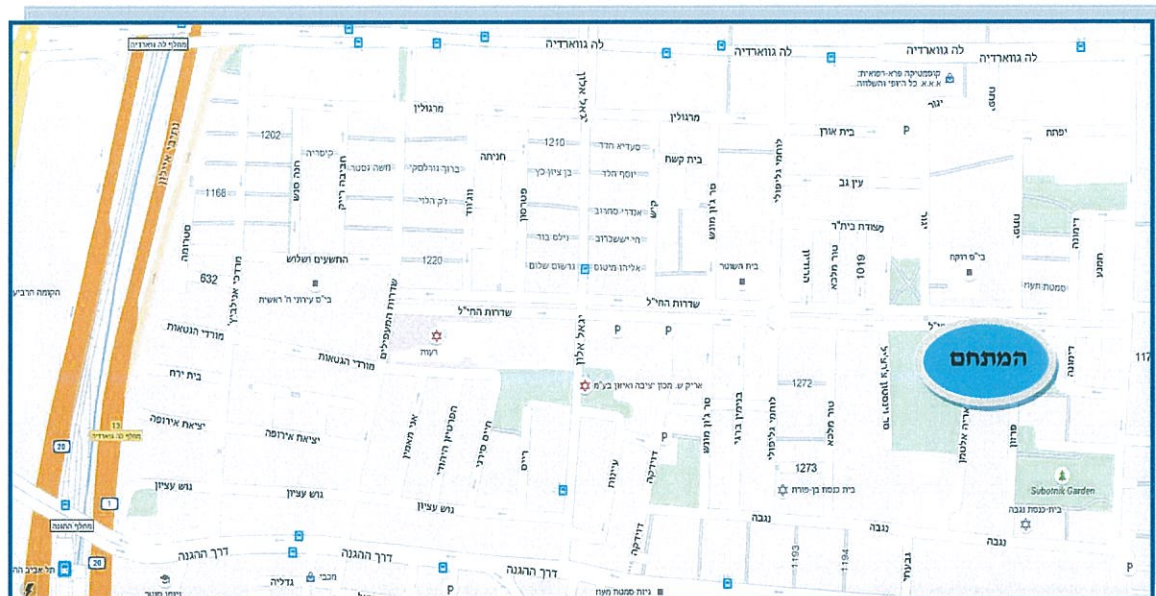
הבניה במתחם ותיקה במבנים בגובה 3 קומות.

הפרטים הטכניים של המתחם

- שטח המתחם - כ- 3.4 דונם.
- מס' יח"ד - 36
- מס מבנים - 2 מבני מגורים טוריים בגובה 3 קומות.
- שטח בנוי - כ- 2,867 מ"ר בבניה רוויה (לפי היתרי בניה).
- מצב פיזי - הבניה ותיקה ומצבה הפיזי ירוד ותואם את גילה.

4.2 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת יד אליהו שבדרום מזרח העיר תל אביב. השכונה תחומה בין הרחובות-דרך ההגנה בדרום, יצחק שדה בצפון, משה דיין במזרח ונתיבי איילון במערב. השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע ובניינים בבנייה רוויה. בסמוך לנכס קיים גן ציבורי. רחוב פרזון הינו חד סטרי מרחוב גבה בדרום ועד שדרות החייל בצפון. בסביבה פיתוח עירוני מלא.





5. מצב תכנוני

5.1 מצב תכנוני מאושר

על הנכס הנדון חלות התכניות הנוגעות לקרקע כדלקמן :

מס' תכנית	מתן תוקף	עיקרי התכנית
253	י.פ. 288 מיום 23.4.53	חלוקה למגרשים.
535	י.פ. 726 מיום 24.12.59	הרחבת רחובות פנימיים.
1049	י.פ. 1558 מיום 9.10.69	קביעת אופן הבינוי.
תכנית "מ" מתאר	י.פ. 2829 מיום 24.6.82	שינויים בדבר אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, סגירת מרפסות.
2324	י.פ. 3503 מיום 26.11.87	התכנית מהווה תכנית להרחבת דיור. החלקות שבנדון מסומנות כ- "אזור מגורים 3-4 קומות + עמודים" טיפוס ג/84. התכנית איננה כוללת הוראות הנוגעות לטיפוס דירה זה.
2324 א'	י.פ. 4203 מיום 20.3.94	התכנית משלימה את תכנית 2324 וקובעת בנוגע לטיפוס הנדון - תותר הרחבת הדירות ב 20 מ"ר עד לגודל של 106 מ"ר.
2691	י.פ. 4490 מיום 11.2.97	הרחבת דיור ברחבי העיר.
2710	י.פ. 4540 מיום 3.7.97	תוספת מעליות בבניינים קיימים.
3366	י.פ. 5250 מיום 27.11.03	שינוי בקווי בנין ביד אליהו.
תכנית "ע" מתאר	י.פ. 5167 מיום 18.03.03	מטרת התכנית לקבוע הוראות לבנייה ושימוש במרתפים ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע". התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בתכנית של עד 80% משטח המגרש. שטח גדול יותר כפוף לאישור מיוחד כמפורט בהוראות התכנית. תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין. ביחידות מגורים צמודות קרקע ניתן באישור הוועדה להצמיד חלק במרתף לדירת קרקע בתנאים המפורטים בתכנית. השימושים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות (בין היתר) - מחסנים דירותיים בשטח 12 מ"ר ליח"ד, שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר בצמוד ליחידות המסחר שמעליהן.
תמ"א / 38	י.פ. 5397 מיום 18/05/2005	שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים במגרש. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. מאפשרת תוספת בשטח קומה אחת.
תכנית 3340 מתאר	י.פ. 5526 מיום 10.5.06	התכנית ובעת הוראות בדבר שטחי שירות במרה של איחוד דירות.
תכנית "ג" מתאר	י.פ. 5707 מיום 20.08.07	התכנית קובעת הוראות בדבר בניה בגג ומשנה את תכנית מתאר "ג". בין יתר הוראות התכנית נקבע - שטח חדר יציאה לגג - 40 מ"ר או 65% משטח הגג לפי הנמוך. השטח מהווה שטח ברוטו, והוא נוסף לזכויות הבניה הקיימות.
		דירת גג - יותר צירוף השטחים בבניה חדשה לדירת גג אחת בתנאים המפורטים בתכנית.
		הערה - לא תותר בניה מעל קומה אשר שטחה פחות מ 80% משטח הקומה שמתחתיה.
תמ"א 2 / 38	י.פ. 6069 מיום 10/03/2010	מאפשר בין היתר מימוש זכויות התמ"א במקרה של הריסת מבנה.
תמא 3/38	י.פ. 6430 מיום 11/06/2012	מאפשר בין היתר תוספת 2.5 ובמקביל סגירת קומת עמודים.



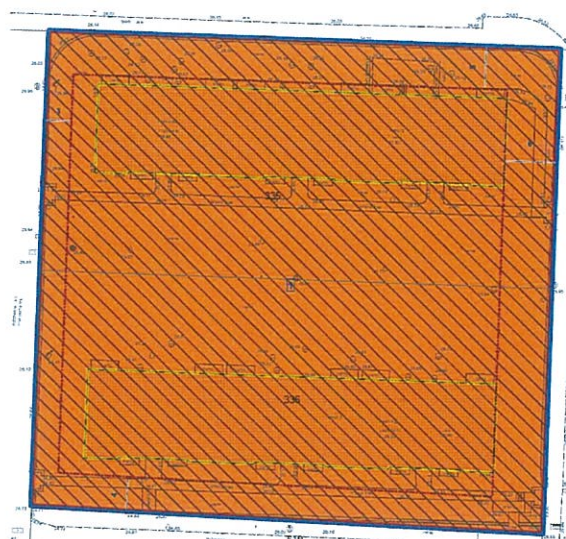
5.2 סיכום המצב התכנוני

- ייעוד -**
- זכויות בניה -** צפיפות - 18 יח"ד במגרש
- שטח יחידת דיור -** לאחר הרחבה - 106 מ"ר.
- מספר קומות -** 3 (כולל קומת קרקע)
- בניה בגג -** 40 מ"ר לדירה בקומה עליונה.
- מרתף -** 2 קומות אחת בשטח 80% כ"א.

5.3 תא/4363 'פרזון 12-21'

התכנית מצויה בשלב הגשה. חוות הדעת מבוססת על מהדורת שלב העברה להערות והשגות נכונה ליום 19/07/2015.

מטרת התכנית -



"עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות במגורים לאוכלוסייה הקיימת ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסייה.
 תכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בנייה שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחוב שד' החייל תוך התייחסות לגן גונדה מצידו המערבי של המגרש, זאת בהתאם לממדיניות העירונית בנוגע לרובע 9 כפי שמשתקפת בעקרונות תכנית המתאר תא/5000.
 התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתנ"א 38. הזכויות תיגזרנה מהתוספת הניתנת מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה".

התכנית כוללת יעודים כלהלן -

מצב מוצע		
יעוד	מ"ד מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,385.08	100
סה"כ	3,385.08	100

זכויות הבניה יהיו כלהלן -

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים ד'	1	3385	7936 (1)	2504	(2)	(2)	50	112	33 (3)	33	8 (4)

התכנית מהווה תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד מגרשים.

הקלות בקווי בניין, במס' קומות ובצפיפות יחשבו כסטיה ניכרת.

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אשורה.



5.4 רישוי

5.4.1 פרזון 19 - חלקה 336

היתר בניה 885 מתאריך 5 לפברואר 1956

ההיתר ניתן - **"לבנין בית בן 3 קומות ומקלט במרתף המכיל: בקומות א' ב' ג' - 6 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל-קומה. ו- 3 חדרי כביסה על הגג".**

תשריט ההיתר - השטח הבנוי 423.97 מ"ר לקומה 3 x קומות וכן מקלט בשטח 98.75 מ"ר והגג בשטח 63.57 מ"ר וסה"כ 1,433.69 מ"ר.

הבניה בטון מזוין עם מחיצות פלטות.

5.4.2 פרזון 21 - חלקה 335

היתר בניה 886 מתאריך 5 לפברואר 1956

ההיתר ניתן - **"לבנין בית בן 3 קומות ומקלט במרתף המכיל: בקומות א' ב' ג' - 6 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל-קומה. ו- 3 חדרי כביסה על הגג".**

תשריט ההיתר - השטח הבנוי 423.97 מ"ר לקומה 3 x קומות וכן מקלט בשטח 98.75 מ"ר והגג בשטח 63.57 מ"ר וסה"כ 1,433.69 מ"ר.

הבניה בטון מזוין עם מחיצות פלטות.

5.4.3 היתר כללי

היתר בניה 887 מתאריך 5 לפברואר 1956

ההיתר ניתן - **"להקמת גדר מסביב לשני הבתים".**

6. תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית

טבלאות ההקצאה והאיזון והמסמך המלווה נערכו לפי הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית¹ והבהרה מס' 1 לתקן אשר פורסמה ביום 8/6/12.

לעניין זה יובהרו נושאים כלהלן לפי הסעיפים שבתקן-

סעיף 8.1 - ע"פ התקן והבהרה 1 יש להביא בחשבון בחישוב ההקצאות מבנים אשר תורמים לשווי הנכסים בייעודם הקודם. במקרה הנדון מדובר בפרויקט **"פינוי בינוי"**, הכולל בתחום האיחוד והחלוקה מבנה מגורים משותף בבניה רוויה. התמורה מהווה תוספת שטח בנוי, ע"פ מפתח יחסי לשטח הדירות הקיימות. לפיכך, נגזרו הזכויות במצב הנכנס משטח הדירות כפי שרשום בפנקס הבתים המשותפים ע"פ שווי יחסי כמפורט בסעיף 9 לתקן.

¹ תקן מס' 15 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/08.



7. הזכויות המשפטיות

מעיון בפלט מידע מפנקס בתים משותפים של החלקות שבנדון מיום 13/12/16 עולים, בין היתר, פרטים כלהלן-

7.1 גוש 6134, חלקה 335
 רכוש משותף - 1,692 מ"ר

חלקת משנה	שטח במ"ר	חלק ברכוש משותף	קומה	בעלויות	חכירות	הערה
1	63.47	1/18	ראשונה	שיף שרה		
2	63.47	1/18	ראשונה	לוי רחל		
3	63.47	1/18	ראשונה	כהן דליה		
4	63.47	1/18	ראשונה	רשות הפיתוח	סומבל בדריה ומאיר.	
5	63.47	1/18	ראשונה	רשות הפיתוח	פליסיאן מרדכי וספיר	משכנתא בבנק הפועלים. הערת אזהרה.
6	63.47	1/18	ראשונה	מרידך יעקב		
7	63.47	1/18	שניה	רשות הפיתוח	סורני פנינה וסלמאן.	
8	63.47	1/18	שניה	מדינת ישראל		
9	63.47	1/18	שניה	גורא עיני גלית		3 משכנתאות בבלי"ל. הערה בגין סי' 4 י"ז לחוק ממ"י.
10	63.47	1/18	שניה	בן עמי עמית		משכנתא בבנק הפועלים.
11	63.47	1/18	שניה	יונג אריאל אילנה.		
12	63.47	1/18	שניה	מסאסא איילה, נאור, ירדן ובר.		
13	63.47	1/18	שלישית	עזרא רויטל		
14	63.47	1/18	שלישית	מאיר רמי וסופיה.		
15	63.47	1/18	שלישית	בלך טל ודנה.		משכנתא בבלי"ל.
16	63.47	1/18	שלישית	מסיקה משה וגול לילך.		משכנתא בבלי"ל.
17	63.47	1/18	שלישית	גרבר דוייב אופירה.		
18	63.47	1/18	שלישית	דרור ניר ולאח.		משכנתא בבנק פועלים.

7.2 גוש 6134, חלקה 336
 רכוש משותף - 1,693 מ"ר

חלקת משנה	שטח במ"ר	חלק ברכוש משותף	קומה	בעלויות	הערה
1	63.47	1/18	ראשונה	ברוצקי משה ורחל	
2	63.47	1/18	ראשונה	נוריאליאן יוסף	
3	63.47	1/18	ראשונה	עמש אברהם ואסתר	
4	63.47	1/18	ראשונה	זיו אהרון, וולגרוד רנה, זיו-זיוולטי אהרון, זיוולטי רנה	
5	63.47	1/18	ראשונה	גיא יהודית, גיא אודליה אסתר, גיא אברהם עמנואל, גיא תהילה, גיא צמח, גיא דב יוסף, גיא אורלי.	בכפוף לתנאים בצוואה, צו ניהול ע"י מנהל עזבון.
6	63.47	1/18	ראשונה	מרדך דוד, יוסף סוהם שולה, מרדך מנשה מור, מורדוך יצחק, שרד גליה, בנימין מוריס.	
7	63.47	1/18	שניה	מלמלה אליהו, מלמלה רוני, כפרי דפנה, מלמלה אילן.	
8	63.47	1/18	שניה	רשות הפיתוח.	
9	63.47	1/18	שניה	סטרץ שמואל ותמר.	
10	63.47	1/18	שניה	לונטל חיה שושנה, גינסברג יצחק זאב.	
11	63.47	1/18	שניה	משיח זהבית	משכנתא בבנק דיסקונט. משכנתא בבנק דיסקונט לישראל, הערה בגין סעיף 4 י"ז לחוק ממ"י.
12	63.47	1/18	שניה	חוברה שרית ואורי.	משכנתא בבנק טפחות. הערה בגין סעיף 4 י"ז לחוק ממ"י.
13	63.47	1/18	שלישית	כהן יהודית ואליהו.	
14	63.47	1/18	שלישית	שושני אריה.	
15	63.47	1/18	שלישית	קדם אבישג.	
16	63.47	1/18	שלישית	מדינת ישראל.	
17	63.47	1/18	שלישית	שבתאי צור.	
18	63.47	1/18	שלישית	כהן רחל ואוראל.	הערה בגין סי' 4 י"ז לחוק ממ"י.



8. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית תא/4363 ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והתקינה של הוועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן -

- 8.1 הובא בחשבון מיקום המתחם בשכונת יד אליהו, תל אביב.
- 8.2 הובא בחשבון המצב התכנוני המאושר החל על הקרקע לצורך הכנת טבלאות האיזון כקרקע ומבנים ביעוד מגורים 3-4 קומות. כמפורט בסעיף 6 לחוות הדעת.
- 8.3 הובאו בחשבון היתרים למבנים הקיימים במתחם במצב הקיים וכמפורט בסעיף 5.4 לחוות דעת זו.
- 8.4 הובא בחשבון מצב הזכויות בקרקע המיועדת לחלוקה חדשה כבעלות מלאה. הקצאת הזכויות מבוצעת על בסיס הבעלות הרשומה.
- 8.5 ההקצאה כוללת 112 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 70 מ"ר.
- 8.6 החלוקה מהווה חלוקה שלא בהסכמה כמשמעותה בהוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 8.7 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' וסעיף 7 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כלהלן -
 - 8.7.1 מיקום מגרש ההקצאה קרוב ככל שניתן לחלקה הקיימת.
 - 8.7.2 הקטנת שותפויות במקרקעין (לא ניתן לביצוע במגרש אחד).
 - 8.7.3 ריכוז ההקצאה לבעלים במגרשים שלמים ומרוכזים ככל שניתן (במקרה זה מגרש אחד).
 - 8.7.4 שמירה על יחסיות בשווי המגרשים בין המצב הנכנס למצב היוצא.
- 8.8 הובא בחשבון, בהתאם להוראות סעיף 8 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כי -
 - 8.8.1 ההערכה בוצעה על בסיס נתוני שוק קיימים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. והמקדמים השונים מבוססים על הנותנים המפורטים בסעיף 9 שלהלן.
 - 8.8.2 שווי זכויותיו של כל בעל זכויות יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מכל זכות בלתי רשומה או מהתחייבויות לצד ג'. לא הובאה בחשבון זכות שאינה זכות בעלות רשומה. כל זכות חוזית הקיימת למי שאינו בעלים תוסדר בשלב המימוש מול בעלי הזכויות.
 - 8.8.3 הקרקעות יוערכו ויוקצו בהתאם למצב התכנוני הקודם כאמור והבעלות במועד אישור תכנית.
 - 8.8.4 לא הובאה בחשבון בניה שנעשתה שלא כדין.
- 8.9 ההערכה נכונה למועד הקובע לחוות דעת זו.
- 8.10 שטח החלקות הכלולות בחלוקה החדשה מבוסס שטח החלקות הרשום מאחר ומדובר באיחוד בשלמות של 2 חלקות רשומות.



9. נתוני ערך בתחום התכנית

9.1 מצב קיים

להלן העקרונות לקביעת החלקים היחסיים במצב הקיים -

- נקבע מקדם בסיסי למצב קיים 1 לסה"כ הבנוי הקיים.
- החלק היחסי לכל אחד מהבעלים נקבע על בסיס שטח חלקת המשנה כפי שגרשם בטאבו ביחס לסה"כ השטחים הרשומים.

9.2 מצב חדש

שווי מצב חדש נקבע על בסיס נתונים כלהלן -

9.2.1 שווי קרקע למגורים

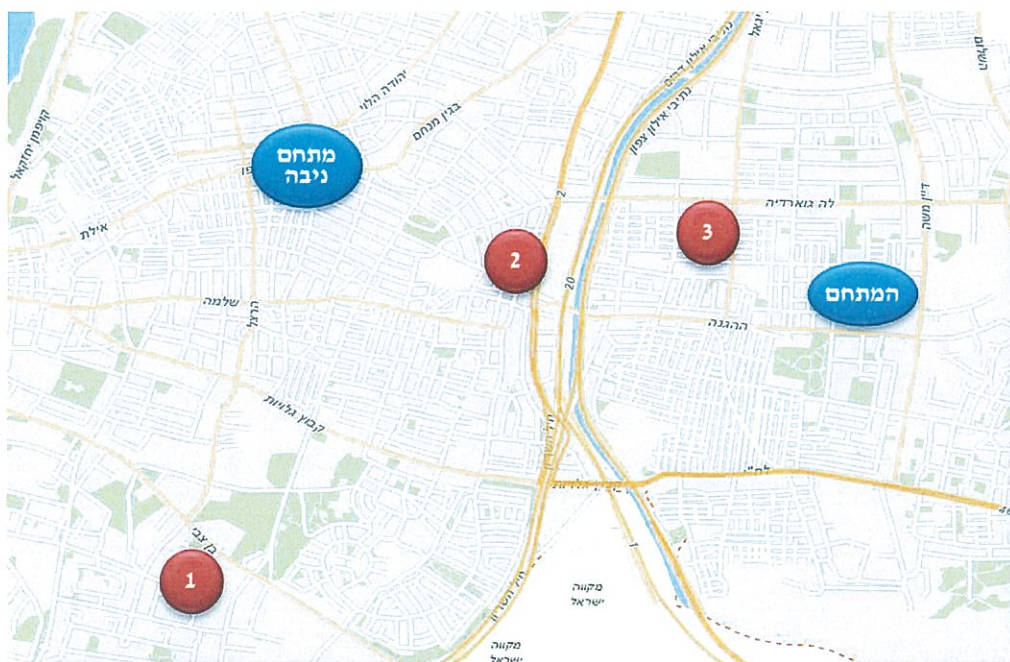
אותרו מחירים מתוך מכרזי רמ"י ונתוני מס שבח לקרקעות לבניה רוויה למגורים כמפורט להלן -

מס'	תאריך	מיקום	יח"ד	מחיר	מחיר ליח"ד	מקדמים	מחיר מתואם ליח"ד
						מועד	גודל
1	14/06/2011	בן צבי 76	66	23,700,000 ₪	359,091 ₪	1.16	437,373 ₪
	07/01/2013	וכטנברג	36	13,359,861 ₪	371,107 ₪	1.12	427,694 ₪
2	12/01/2015	מירון	22	8,664,000 ₪	393,818 ₪	1.02	409,126 ₪
2	12/01/2015	מירון	16	6,227,000 ₪	389,188 ₪	1.02	404,315 ₪
3	21/01/2015	לה גרדיה	169	63,763,420 ₪	377,298 ₪	1.02	392,541 ₪
ממוצע							414,210 ₪

בשומת איחוד וחלוקה למתחם "ניבה" בנחלת בנימין ממרץ 2012 קבע השמאי אמיר פישלר שווי מ"ר מבונה למגורים לפי 5,500 ₪ למ"ר.

בחנו את זכויות הבניה המתוכננות למתחם ביחס לזכויות הבניה בעסקאות ההשוואה.

ע"פ כלל הנתונים נקבע שווי קרקע ליח"ד במתחם הנדון לפי 420,000 ₪ ליח"ד.





9.2.2 בנוי קיים

- שווי מ"ר בנוי ממוצע למבנים במצבם - 16,000 ₪
- שטח בנוי קיים - 2,867 מ"ר

9.2.3 זכויות בניה

- שווי מ"ר מבונה פלדלת ממוצע - 6,000 ₪
- שטח פלדלת מבונה מתוכנן - 9,280 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד)

9.2.4 חישוב יחס מצב קודם לחדש

שווי מתוכנן מגורים	6,000 ₪	x	9,280 מ"ר	=	55,680,000 ₪
סה"כ שווי קיים	16,000 ₪	x	2,867 מ"ר	=	45,872,000 ₪
יחס	1.21				

10. הצהרות וחתימה

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 התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנית המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

21/12/2016
תאריך

324
מספר רשיון



ארז כהן
שם שמאי המקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0264846 תא/מק/4363 פרזון 19-21			
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 23/03/2016	פרוטוקול 16-0008	החלטה 3	
תאריך 18/05/2016	פרוטוקול 16-0012	החלטה 6	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה	
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	דורון ספינו	
תאריך		תאריך	