

EVEN CHEN - PRIEL

Real Estate Appraisers, Town Planning

פ ר י א ל

עדינות סי.אן.יובות
שמאות מקרקעין ובנין ערים
 פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
 דורית פראגל - 16-07-2003
כתקבל
 הממונה עליון ערים

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 24-07-2003
נתקבל

עיריית מינהל
 09-07-2003
כתקבל
 הועבר ל.....

משרד הפנים מחוז המרכז
 8/7/03
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 24097.99
 אישור תכנית ג.מ. 2110/ר
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.5.03 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

חווה - דעת
 טבלת איזון והקצאות - רח/2110

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 3196/מ
 בשינוי מס' 3196 מיום 11.11.03
 להעברת תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/קצובה
 יו"ר הועדה

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות

עירית - רחובות

התבקשתי על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות לערוך במסגרת תכנית רח/2110 הכוללת גם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ז' סימן ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - החוק), טבלת הקצאות ואיזון.

1) כרטי האקרקצין בתחום השטח המיועד בתכנית רח/2110 לאיחוד וחלוקה

חדשה

3651	3650	3645	גושים
,18-10,8,7,6,1	16-8,6,5,3,2	8,7,6	חלקות וחלקי חלקות
,36,34-32,27-23			
37			
כ- 446 דונם			סה"כ שטח

2) איקום האקרקצין

השטח הנכלל במסגרת האיחוד והחלוקה החדשה, הכולל את רוב שטח התכנית, ממוקם מצפון לדרך מנחם בגין, בקטע הצמוד ממערב לצומת דרך גד פיינשטיין/דרך מנחם בגין.



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

- 2 -

חטיבת הקרקע הנדונה - ריקה - פרט למספר מבנים הרוסים ומטעים שנראים כלא מטופלים וכן קיימת התיישבות בדואית בגבול המערבי של התכנית. צורת חטיבת הקרקע בלתי רגולרית בטופוגרפיה משתנה.

מצפון לשטח הנדון - מועדון ספורט וגן ארועים "חרבת דוראן", ובצמוד לו במרכז - מפעל יפאורה והשוק הסיטונאי. השטח הנדון גובל -

ממזרח - בשטחים חקלאיים, פרטי למבנה תעשייה/עסקים בן שלוש קומות - "פארק רחובות", מדרום - בדרך מנחם בגין, במוסך "אגד", תחנת שינוע פסולת ובשטח של אגודת "צער בעלי חיים",

ממערב - בשטחים חקלאיים וכן במקום ישוב ארעי של שבט בדואי (ככל הנראה),



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין

דורית פריאל - אדריכלית, משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין

- 3 -

3) הרקע התכנוני

3.1) תכנית R/6

(ע.ר. 1180 מיום 26.3.42) ייעדה את השטח שבתחום האיחוד וחלוקה לשטח חקלאי.

3.2) הכרזה על קרקע חקלאית

ב.פ. 3011 מיום 10.1.84 פורסמה הזדעה בדבר הכרזה על קרקע חקלאית שכללה בין היתר שטחים בתחום השיפוט של עיריית רחובות. ההכרזה כללה, בית היתר, את גושים 3645 ו-3650 בשלמות ואת חלק מגוש 3651. בבדיקת מפת ההכרזה עולה כי כל השטח שבתחום האיחוד והחלוקה הוכרז כקרקע חקלאית.

3.3) התכנית החדשה רח/2110

התכנית בעיקרה משנה יעוד השטח הנכלל בתחום האיחוד והחלוקה כולל 2 מתוך 4 מתחמי התכנית (מתחם 2 הצפוני ומתחם 4 הדרומי).

אזור תעשייה א' -

תעשייה, משרדים, חזית מסחרית.		תכליות ושימושים
40%	תכסית	זכויות בניה
70% תעשייה + 70% מסחר ומשרדים	שטח עיקרי על קרקעי	
50% עיליים + 100% תת-קרקעיים	שטחי שרות	
5 מעל הקרקע + מתקנים על הגג, 22.5 מ' גובה.		קומות
- חזית מסחרית - 35% משטח קומת הכניסה, עומק 12 מ', הקטן מביניהם. - 20% משטח המגרש יועד לגינון ופיתוח. - תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה בשטח חזית מסחרית/משרדים.		הערות



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

- 4 -

אזור תעשייה מיוחד - מגרש 300 :-

תכליות ושימושים		תעשייה, משרדים, חזית מסחרית + תחנת תדלוק מסוג א' (ע"פ תמא 18)
זכויות בניה	תכנית	50%
	שטח עיקרי על קרקעי	145% 65% תעשייה/משרדים, 80% מסחר ותחנת תדלוק.
	שטחי שרות	60% עיליים + 200% תת-קרקעיים
קומות		5 מעל הקרקע + מתקנים על הגג, 22.5 מ' גובה.
הערות		2 קומות מסחר.

אזור תעשייה ב'

תכליות ושימושים		תעשייה, משרדים, מסחר, תצוגה, אולמי שמחות.
זכויות בניה	תכנית	60% כולל קולונאדה
	שטח עיקרי על קרקעי	80% תעשייה + 80% מסחר ומשרדים
	שטחי שרות	70% עיליים כולל קולונאדה 200% - 2 מרתפים
קומות		6 מעל הקרקע + מתקנים על הגג, 27 מ' גובה.
הערות		2 - קומות מסחר. 20% משטח המגרש יועד לגינון. שטח הקולונאדה יכלל בחישוב השטחים הנ"ל. - תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה. - לא תותר המרת תעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין

דורית פריאל - אדריכלית, משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין

- 5 -

אזור תעשיה ג'

תעשיה, משרדים, חזית מסחרית.		תכליות ושימושים
50%	תכסית	זכויות בניה
65% תעשיה + 65% ח.מסחרית ומשרדים	שטח עיקרי על קרקעי	
50% עיליים 200% - 2 מרתפים	שטחי שרות	
5 מעל הקרקע + מתקנים על הגג, 22.5 מ' גובה.		קומות
- חזית מסחרית - 35% משטח קומת הכניסה, עומק 12 מ', הקטן מביניהם. - 20% משטח המגרש יועד לגינון ופיתוח. - תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשיה בשטח חזית מסחרית/משרדים.		הערות

אזור תעשיה ד'

תעשיה, מלאכה, איחסון, משרדים, קומת קרקע מסחרית.		תכליות ושימושים
40%	תכסית	זכויות בניה
80% תעשיה + 80% מסחר ומשרדים	שטח עיקרי על קרקעי	
50% עיליים + 200% תת-קרקעיים	שטחי שרות	
6 מעל הקרקע + מתקנים על הגג, 27 מ' גובה.		קומות
- קומת קרקע מסחרית. - 20% משטח המגרש יועד לגינון ופיתוח. - תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשיה בשטח חזית מסחרית/משרדים.		הערות



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

- 6 -

תחנת תידלוק-

שטח עילי	10% עיקרי + 10% שטחי שרות כולל גגון התחנה.
קומות	2, גובה 6 מ'
הערות	כפוף להגשת תכנית בנוי.

מגרש מיוחד ב' -

תכליות ושימושים	מכון רפואי, בי"ח מתמחה, בית החלמה, משרדים, קאנטרי קלאב, גני ארועים, אולמי שמחות.	
זכויות בניה	תכסית	50%
	שטח עיקרי על קרקעי	160%
	שטחי שרות	40% עיליים + 100% מרתף חניה.

מגרש מיוחד ג' -

תכליות ושימושים	אולמות נוסעים, משרדי תחנת רכבת, קופות כרטיסים, מסחר ושרותים נלווים.	
זכויות בניה	תכסית	70%
	שטח עיקרי על קרקעי	100%
	שטחי שרות	20% עיליים + 70% מרתף חניה
קומות	2 קומות	
הערות	2000 מ"ר עיקרי מסחרי בקומת הקרקע. כפוף לתכנית בנוי.	

בנוסף מיועדים שטחים בתחום האיחוד והחלוקה לאזור ספורט מיוחד, למבני ציבור לשצ"פ ולדרכים. שטחים אלה יירשמו ע"ש עיריית רחובות.



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

-7-

4) סיקולים באילון ובהקצאות

4.1) בפרק ג' סימן ז' לחוק, נקבעו העקרונות להכנתה ואישורה של תכנית הכוללת גם "חלוקה חדשה".

ב"חלוקה חדשה" - שלא הושגה לגביה הסכמתם של כל הבעלים - יחולו הוראות מיוחדות המפורטות בסעיף 122 לחוק וכן בתקנות בנין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים) תשכ"ט 1958- (להלן - התקנות).

פרוט ההוראות -

- 1) בתמורה לכל חלקה במצב התכנוני הקודם (להלן - חלקה מקורית) יוקצה מגרש במצב התכנוני החדש (להלן - מגרש חדש).
- 2) כל מגרש חדש - שיוקצה בתמורה לחלקה מקורית, יוקצה קרוב ככל האפשר, למיקום החלקה המקורית.
- 3) בשלב זה יש להכין טבלה ובה מפורטים שוויה של כל חלקה מקורית ושווי של כל מגרש חדש.
- 4) לאחר שנקבע שווי לכל אחד מהחלקות המקוריות הכלולות בשטח המיועד בתכנית ל"חלוקה חדשה", ונקבע שווי לכל אחד מהמגרשים החדשים - מסכמים את שווים של כל המגרשים החדשים הכלולים ב"חלוקה חדשה" מהווה שוויה של התכנית.
- 5) שווי החלקה המקורית, ביחס לסך שווי החלקות המקוריות - מהווה שווי יחסי של כל המגרשים החדשים הכלולים ב"חלוקה חדשה" מהווה שוויה של התכנית.
- 6) שווי המגרש החדש, ביחס לשווי התכנית - מהווה שווי יחסי של המגרש החדש.
- 7) השווי היחסי של המגרש החדש, יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי של החלקה המקורית.
- 8) במידה ולא הייתה אפשרות לשמור על השווי היחסי כאמור - ייקבעו בטבלת איזון תקבולי/תשלומי איזון - על פיהם מקבל מגרש חדש ששווי היחסי גבוה משווי היחסי של חלקתו המקורית - ישלם תשלומי איזון לבעל מגרש חדש - ששווי היחסי נמוך משווי יחסי של מגרשו המקורי.



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין

דורית פריאל - אדריכלית, משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין

- 8 -

כל האמור והמפורט בסעיפים 1 עד 8 לעיל, מפרט את האמור בחוק ובתקנות, המחייבים לענין עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות הכוללות גם "חלוקה חדשה".

בנוסף - קיימות הלכות מנחות שנפסקו ע"י בית המשפט העליון, (האחרונה שבהם - "הלכת אירני") והפרקטיקה הנהגת.
בפרקטיקה הנוהגת - מנסים מתכנן התכנית ושמאי המקרקעין - להקצות את המגרשים החדשים כך שלא יוצרו תשלומי איזון בתכנית.

(4.2) לענין המצב הקודם - הקרקע הינה קרקע חקלאית והוערכה בהשוואה לערכי מקרקעין רלבנטיים ועל רקע מיקומה וצורתה. הובא בחשבון אף היות חלק מהשטח בתחום הכרזה כשטח עתיקות.

(4.3) לענין המצב החדש - המגרשים החדשים הוערכו על רקע מיקומם, זכויות הבניה בהם, התכליות והשימושים האפשריים כמפורט בתקנון התכנית.
במגרש לתחנת רכבת - הובאו בחשבון זכויות לגבי 2000 מ"ר מסחרי בלבד.

(5) להלן טבלת האיזון וההקצאות -

טבלת איון רח/רח 2110

יולי 2003

מצב מוצע										מצב קיים - מאושר									
הפרש	סה"כ חדש	שווי יחס' חדש	חלקים	מגרש	סכ' שווי יחס' חדש	סכ' שווי יחס' קודם	שווי יחס' שווי	שטח בבעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'				
0.0000	0.0289	0.0289	1	829	0.0289	0.0289	\$599,625	356 13100	1.0000	פרדס קלינג בע"מ	13,456	13,456	6	3650	14				
0.0000	0.0033	0.0033	0.2735	811	0.0033	0.0033	\$68,850	1700	1.0000	עיריית רחובות	1700	3646	8	3650	15				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0605	868	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0149	סגל שרה	33500	33500	10	3650	16				
0.0000	0.0130	0.0130	0.724	868	0.0130	0.0130	\$270,000	6000	0.1791	כהן שלמה	33500	33500	10	3650	17				
0.0000	0.0039	0.0039	0.2155	868	0.0039	0.0039	\$80,573	1791	0.0534	שמעוני ישראל	33500	33500	10	3650	18				
0.0000	0.0100	0.0100	0.655	866	0.0100	0.0100	\$207,360	4608	0.1376	מועלים אליה	33500	33500	10	3650	19				
0.0000	0.0020	0.0020	0.132	866	0.0020	0.0020	\$41,873	931	0.0278	שטיינמן תרצה	33500	33500	10	3650	20				
0.0000	0.0016	0.0016	0.107	866	0.0016	0.0016	\$33,750	750	0.0224	קפס שלמה	33500	33500	10	3650	21				
0.0000	0.0016	0.0016	0.106	866	0.0016	0.0016	\$33,750	750	0.0224	קפס פיח	33500	33500	10	3650	22				
0.0000	0.0017	0.0017	0.102	865	0.0018	0.0018	\$36,315	807	0.1437	דבורה אילן	5614	5614	9	3650	23				
0.0000	0.0017	0.0017	0.102	865	0.0018	0.0018	\$36,315	807	0.1437	דבורה איליה	5614	5614	9	3650	24				
0.0000	0.0011	0.0011	0.064	865	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0891	פארן משה	5614	5614	9	3650	25				
0.0000	0.0011	0.0011	0.064	865	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0891	פארן לוציה	5614	5614	9	3650	26				
0.0000	0.0007	0.0007	0.042	865	0.0007	0.0007	\$15,000	333	0.0594	מועלים עוזא	5614	5614	9	3650	27				
0.0000	0.0007	0.0007	0.042	865	0.0007	0.0007	\$15,000	333	0.0594	כליף יעקב	5614	5614	9	3650	28				
0.0000	0.0007	0.0007	0.042	865	0.0007	0.0007	\$15,000	333	0.0594	ברמלי ראול	5614	5614	9	3650	29				
0.0000	0.0011	0.0011	0.064	865	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0891	הירשנר חנה	5614	5614	9	3650	30				
0.0000	0.0011	0.0011	0.064	865	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0891	הירשנר חיים	5614	5614	9	3650	31				
0.0000	0.0005	0.0005	0.032	865	0.0005	0.0005	\$11,250	250	0.0445	סולמון אליה	5614	5614	9	3650	32				
0.0000	0.0011	0.0011	0.064	865	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0891	בן שטרית אשר	5614	5614	9	3650	33				
0.0000	0.0022	0.0022	0.127	865	0.0022	0.0022	\$11,250	250	0.0445	קליין יהודה אלחנן	5614	5614	9	3650	34				
0.0000	0.0011	0.0011	0.064	865	0.0011	0.0011	\$33,750	750	0.0224	פינשטיין ביאוקה	33500	33500	10	3650	35				
0.0000	0.0005	0.0005	0.032	865	0.0005	0.0005	\$11,250	250	0.0075	מבוב שרה	33500	33500	10	3650	36				
0.0000	0.0005	0.0005	0.032	865	0.0005	0.0005	\$11,250	250	0.0075	מבוב אלברט	33500	33500	10	3650	37				
0.0000	0.0005	0.0005	0.032	865	0.0005	0.0005	\$11,250	250	0.0075	לוי ניסים (עדה)	33500	33500	10	3650	38				
0.0000	0.0005	0.0005	0.031	865	0.0005	0.0005	\$11,250	250	0.0075	ניסים עזיה	33500	33500	10	3650	39				
0.0000	0.0061	0.0061	0.391	867	0.0061	0.0061	\$126,945	2821	0.0842	נמנודי סוניה	33500	33500	10	3650	40				
0.0000	0.0061	0.0061	0.391	867	0.0061	0.0061	\$126,945	2821	0.0842	נמנודי צין	33500	33500	10	3650	41				
0.0000	0.0020	0.0020	0.129	867	0.0020	0.0020	\$41,873	931	0.0278	מכסה זאב	33500	33500	10	3650	42				
0.0000	0.0013	0.0013	0.07981	867	0.0013	0.0013	\$22,545	501	0.0150	עוזף ראובן צור	33500	33500	10	3650	43				
0.0000	0.0016	0.0016	0.085	809	0.0016	0.0016	\$33,750	750	0.0224	סולמון אליה	33500	33500	10	3650	44				
0.0000	0.0022	0.0022	0.113	809	0.0022	0.0022	\$45,000	1000	0.0299	נאו אור	33500	33500	10	3650	45				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0565	809	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0149	לוי צביה	33500	33500	10	3650	46				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0565	809	0.0011	0.0011	\$22,500	500	0.0149	לוי יחזקאל	33500	33500	10	3650	47				
0.0000	0.0043	0.0043	0.226	809	0.0043	0.0043	\$90,000	2000	0.0597	דבורה אליה	33500	33500	10	3650	48				
0.0000	0.0022	0.0022	0.113	809	0.0022	0.0022	\$45,000	1000	0.0299	שמולוביץ לאה	33500	33500	10	3650	49				

טבלת איזון רח/רח 2110

ינוני 2003

מצב קיים - מאושר										
מס'	גוש	חלקה	רשום	שטח	בעלי הזכויות	חלקים	שטח	שטח	שטח	מס'
50	3650	10	33500	33500	לוגסי שולמית	0.0139	465	\$20,936	0.00101	0.0010
51	3650	10	33500	33500	לוגסי אסתר	0.0139	465	\$20,936	0.00101	0.0010
52	3650	10	33500	33500	הורביץ צבי	0.0149	500	\$22,500	0.00108	0.0022
53	3650	10	33500	33500	נבוא מאיר	0.0348	1167	\$52,515	0.00253	0.0025
54	3650	11	7761	7761	שרעבי אהרון	0.3333	2587	\$116,415	0.00561	0.0056
55	3650	11	7761	7761	שרעבי זכריה	0.3333	2587	\$116,415	0.00561	0.0056
56	3650	11	7761	7761	שרעבי יהודה	0.3333	2587	\$116,415	0.00561	0.0056
57	3650	12	16867	16867	בראיי זאב	1.0000	16867	\$759,015	0.03659	0.0366
58	3650	13	6059	6059	רקח יוסף	1.0000	6059	\$272,655	0.01314	0.0142
	3651	6	6247	6247		1.0000	3847		0.0168	0.0168
	3651	10	1143	1143		0.1531	175	\$308,039	0.01485	0.0160
	3651	11	10968	10968		1.0000	10968	\$7,875	0.00038	0.0174
	3651	13	9294	9294		0.8750	8132	\$493,560	0.02379	0.0181
	3651	16	6398	6398		0.8750	5598	\$365,951	0.01764	0.0181
	3651	25	1196	1196		0.2188	262	\$251,921	0.01214	0.0181
59	3650	14	5259	5259	מאות נרקיס	0.3643	1916	\$86,207	0.00051	0.0825
60	3650	14	5259	5259	דטורה מקרקעין בע"מ	0.6357	3343	\$150,448	0.00416	0.0042
61	3650	15	3448	3448	בורשטיין/ענבר יוסף	0.4004	1381	\$62,127	0.00725	0.0073
62	3650	15	3448	3448	בורשטיין שנטר לאה	0.2005	691	\$31,116	0.00150	0.0045
63	3650	16	2424	2424	הדר בראז בע"מ	0.3990	1376	\$61,916	0.00298	0.0030
64	3651	1	13525	13525	שלו שרה	1.0000	2424	\$98,172	0.00473	0.0047
	3651	14	9239	9239		0.0120	162	\$7,291	0.00035	0.0047
	3651	15	6959	6959		0.0120	111	\$4,980	0.00024	0.0047
	3651	34	4865	4865		0.0120	83	\$3,751	0.00018	0.0047
65	3651	1	13525	13525	שלו בנימין	0.0120	144	\$6,499	0.00031	0.0011
	3651	14	9239	9239		0.0120	162	\$7,291	0.00035	0.0011
	3651	15	6959	6959		0.0120	111	\$4,980	0.00024	0.0011
	3651	34	4865	4865		0.0120	83	\$3,751	0.00018	0.0011
	3651	34	4865	4865		0.0120	144	\$6,499	0.00031	0.0011

טבלת איזון רח/רח 2110

יוני 2003

מצב מוצע										מצב קיים - מאושר									
הפרש	סה"כ שווי יחסי חדש	שווי יחסי חדש	חלקים	מגרש	סה"כ שווי יחסי קודם	שווי יחסי	שווי	שטח בבעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0525	831		0.00035	\$7,291	162	0.0120	חבצלת דבורה	13525	13525	1	3651	66				
						0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651					
						0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651					
					0.0011	0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0022	0.0022	0.1055	831		0.00070	\$14,582	324	0.0240	חבצלת עמנואל	13525	13525	1	3651	67				
						0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651					
						0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651					
					0.0022	0.00063	\$12,999	289	0.0240		4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0022	0.0022	0.1055	831		0.00070	\$14,582	324	0.0240	בנין לאה	13525	13525	1	3651	68				
						0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651					
						0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651					
					0.0022	0.00063	\$12,999	289	0.0240	סלומן דרית	4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0022	0.0022	0.1051	831		0.00070	\$14,582	324	0.0240		13525	13525	1	3651	69				
						0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651					
						0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651					
					0.0022	0.00063	\$12,999	289	0.0240	סלומן מרדכי	4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0087	0.0087	0.4215	831		0.00281	\$58,327	1296	0.0958		13525	13525	1	3651	70				
						0.00192	\$39,843	885	0.0958		9239	9239	14	3651					
						0.00145	\$30,011	667	0.0958		6959	6959	15	3651					
					0.0087	0.00251	\$51,996	1155	0.0958		4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0022	0.0022	0.1049	831		0.00070	\$14,582	324	0.0240	סלומן זיוה	13525	13525	1	3651	71				
						0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651					
						0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651					
					0.0022	0.00063	\$12,999	289	0.0240		4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0065	0.0065	0.3737	832		0.00211	\$43,745	972	0.0719	למפרט זלמן חוליו	13525	13525	1	3651	72				
						0.00144	\$29,882	664	0.0719		9239	9239	14	3651					
						0.00108	\$22,508	500	0.0719		6959	6959	15	3651					
					0.0065	0.00188	\$38,997	867	0.0719		4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0022	0.0022	0.1245	832		0.00070	\$14,582	324	0.0240	גלמן ארנון	13525	13525	1	3651	73				
						0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651					
						0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651					
					0.0022	0.00063	\$12,999	289	0.0240		4865	4865	34	3651					
0.0000	0.0022	0.0022	0.1245	832		0.00070	\$14,582	324	0.0240	גלמן בן-עמי	13525	13525	1	3651	74				
						0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651					
						0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651					
					0.0022	0.00063	\$12,999	289	0.0240		4865	4865	34	3651					

טבלת איוון רח/2110

יולי 2003

מצב מוצע				מצב קיים - מאושר										
הפרש	סה"כ שווי	שווי יחסי חדש	מגרש	סה"כ שווי יחסי קודם	שווי יחסי	שווי	שטח	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום בת"ר	חלקה	גוש	מס'
0.0000	0.0033	0.0033	832		0.00107	\$22,189	493	0.0365	סבר יעל	13525	13525	1	3651	75
				0.0033	0.00073	\$15,158	337	0.0365		9239	9239	14	3651	
					0.00055	\$11,417	254	0.0365		6959	6959	15	3651	
					0.00095	\$19,781	440	0.0365		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0033	0.0033	832		0.00107	\$22,189	493	0.0365	סבר אמציה	13525	13525	1	3651	76
					0.00073	\$15,158	337	0.0365		9239	9239	14	3651	
					0.00055	\$11,417	254	0.0365		6959	6959	15	3651	
					0.00095	\$19,781	440	0.0365		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0033	0.0033	834		0.00107	\$22,189	493	0.0365	חזקתן שולמית	13525	13525	1	3651	77
					0.00073	\$15,158	337	0.0365		9239	9239	14	3651	
					0.00055	\$11,417	254	0.0365		6959	6959	15	3651	
					0.00095	\$19,781	440	0.0365		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0033	0.0033	834		0.00107	\$22,189	493	0.0365	איזיק - יו"ר יצחק	13525	13525	1	3651	78
					0.00073	\$15,158	337	0.0365		9239	9239	14	3651	
					0.00055	\$11,417	254	0.0365		6959	6959	15	3651	
					0.00095	\$19,781	440	0.0365		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0011	0.0011	834		0.00035	\$7,291	162	0.0120	חזקתן ה"ר	13525	13525	1	3651	79
					0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651	
					0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651	
					0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0011	0.0011	834		0.00035	\$7,291	162	0.0120	דסקל רחל	13525	13525	1	3651	80
					0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651	
					0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651	
					0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0004	0.0004	834		0.00012	\$2,430	54	0.0040	פסח משה	13525	13525	1	3651	81
					0.00008	\$1,660	37	0.0040		9239	9239	14	3651	
					0.00006	\$1,250	28	0.0040		6959	6959	15	3651	
					0.00010	\$2,166	48	0.0040		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0004	0.0004	834		0.00012	\$2,430	54	0.0040	פסח אהרון	13525	13525	1	3651	82
					0.00008	\$1,660	37	0.0040		9239	9239	14	3651	
					0.00006	\$1,250	28	0.0040		6959	6959	15	3651	
					0.00010	\$2,166	48	0.0040		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0004	0.0004	834		0.00012	\$2,430	54	0.0040	פסח יצחק	13525	13525	1	3651	83
					0.00008	\$1,660	37	0.0040		9239	9239	14	3651	
					0.00006	\$1,250	28	0.0040		6959	6959	15	3651	
					0.00010	\$2,166	48	0.0040		4865	4865	34	3651	

מבנק איזון רח/2110

יולי 2003

מבנק איזון רח/2110				מבנק לייס - מאושר									
הפרש	סה"כ שווי יחסי חדש	שווי יחסי חדש	מגדש	סה"כ שווי יחסי קודם	שווי יחסי	שטח בבעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'
0.0000	0.0011	0.0011	834		0.00035	162	0.0120	מוגבר ליאון	13525	13525	1	3651	84
					0.00024	111	0.0120		9239	9239	14	3651	
					0.00018	83	0.0120		6959	6959	15	3651	
				0.0011	0.00031	144	0.0120		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0022	0.0022	834		0.00070	324	0.0240	ברקוביץ יצחק	13525	13525	1	3651	85
					0.00048	221	0.0240		9239	9239	14	3651	
					0.00036	167	0.0240		6959	6959	15	3651	
				0.0022	0.00063	289	0.0240		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0022	0.0022	834		0.00070	324	0.0240	ברקוביץ טניה	13525	13525	1	3651	86
					0.00048	221	0.0240		9239	9239	14	3651	
					0.00036	167	0.0240		6959	6959	15	3651	
				0.0022	0.00063	289	0.0240		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0084	0.0084	834		0.00070	324	0.0240	בוטבין משה	13525	13525	1	3651	87
					0.00048	221	0.0240		9239	9239	14	3651	
					0.00036	167	0.0240		6959	6959	15	3651	
					0.00063	289	0.0240		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0043	0.0043	834	0.0084	0.00619	2852	0.5000	בוטבין משה	13525	5703	17	3651	
					0.00141	648	0.0479	אשר יוסף	13525	13525	1	3651	88
					0.00096	443	0.0479		9239	9239	14	3651	
					0.00072	333	0.0479		6959	6959	15	3651	
					0.00125	578	0.0479		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0011	0.0011	835		0.00035	162	0.0120	לי שלום	13525	13525	1	3651	89
					0.00024	111	0.0120		9239	9239	14	3651	
					0.00018	83	0.0120		6959	6959	15	3651	
				0.0011	0.00031	144	0.0120		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0011	0.0011	835		0.00035	162	0.0120	לי רינה	13525	13525	1	3651	90
					0.00024	111	0.0120		9239	9239	14	3651	
					0.00018	83	0.0120		6959	6959	15	3651	
				0.0011	0.00031	144	0.0120		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0022	0.0022	835		0.00070	324	0.0240	יודנבליט זאב	13525	13525	1	3651	91
					0.00048	221	0.0240		9239	9239	14	3651	
					0.00036	167	0.0240		6959	6959	15	3651	
				0.0022	0.00063	289	0.0240		4865	4865	34	3651	
0.0000	0.0022	0.0022	835		0.00070	324	0.0240	לאווקר לאון - אריה	13525	13525	1	3651	92
					0.00048	221	0.0240		9239	9239	14	3651	
					0.00036	167	0.0240		6959	6959	15	3651	
				0.0022	0.00063	289	0.0240		4865	4865	34	3651	

טבלת איזון רח/רח 2110

ינוי 2003

מצב מוצע										מצב קיים - מאושר									
הפרש	סה"כ שווי יחסי חדש	שווי יחסי חדש	חלקים	מגרש	יחסי קודם	סה שווי יחסי קודם	שווי יחסי	שווי	שטח בעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'			
0.0000	0.0022	0.0022	0.079	835			0.00070	\$14,582	324	0.0240	בגנש"ן טוביה	13525	13525	1	3651	93			
							0.00048	\$9,961	221	0.0240		9239	9239	14	3651				
							0.00036	\$7,503	167	0.0240		6959	6959	15	3651				
					0.0022		0.00063	\$12,999	289	0.0240		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0395	835			0.00035	\$7,291	162	0.0120	דקל רחבה	13525	13525	1	3651	94			
							0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651				
							0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651				
					0.0011		0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0395	835			0.00035	\$7,291	162	0.0120	דקל לאה	13525	13525	1	3651	95			
							0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651				
							0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651				
					0.0011		0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0014	0.0014	0.0528	835			0.00047	\$9,721	216	0.0160	טלמור משה	13525	13525	1	3651	96			
							0.00032	\$6,641	148	0.0160		9239	9239	14	3651				
							0.00024	\$5,002	111	0.0160		6959	6959	15	3651				
					0.0014		0.00042	\$8,666	193	0.0160		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0014	0.0014	0.0528	835			0.00047	\$9,721	216	0.0160	טלמור עמיהוד	13525	13525	1	3651	97			
							0.00032	\$6,641	148	0.0160		9239	9239	14	3651				
							0.00024	\$5,002	111	0.0160		6959	6959	15	3651				
					0.0014		0.00042	\$8,666	193	0.0160		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0395	835			0.00035	\$7,291	162	0.0120	שילובסקי קלמן	13525	13525	1	3651	98			
							0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651				
							0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651				
					0.0011		0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0011	0.0011	0.0395	835			0.00035	\$7,291	162	0.0120	שילובסקי אהובה	13525	13525	1	3651	99			
							0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651				
							0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651				
					0.0011		0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651				
0.0000	0.0058	0.0058	0.2097	835			0.00186	\$38,673	859	0.0635	בשאר אביענס	13525	13525	1	3651	100			
							0.00127	\$26,418	587	0.0635		9239	9239	14	3651				
							0.00096	\$19,898	442	0.0635		6959	6959	15	3651				
					0.0058		0.00166	\$34,475	766	0.0635		4865	4865	34	3651				
0.00000	0.001082	0.000903	0.03288	835			0.00035	\$7,291	162	0.0120	כתן רפאל	13525	13525	1	3651	101			
		0.000179	0.00063	834			0.00024	\$4,980	111	0.0120		9239	9239	14	3651				
							0.00018	\$3,751	83	0.0120		6959	6959	15	3651				
					0.0011		0.00031	\$6,499	144	0.0120		4865	4865	34	3651				

מבנת איוון רח/2110
ינוי 2003

מצב קיים - מאושר										
מס'	גוש	חלקה	רשום	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	מס'
מס'	גוש	חלקה	רשום	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	מס'
102	3651	1	13525	13525	0.0120	162	\$7,291	0.00035	סה"כ שווי יחסי קודם	
	3651	14	9239	9239	0.0120	111	\$4,980	0.00024		
	3651	15	6959	6959	0.0120	83	\$3,751	0.00018		
	3651	34	4865	4865	0.0120	144	\$6,499	0.00031	0.0011	
103	3651	1	13525	13525	0.0120	162	\$7,291	0.00035		
	3651	14	9239	9239	0.0120	111	\$4,980	0.00024		
	3651	15	6959	6959	0.0120	83	\$3,751	0.00018		
	3651	34	4865	4865	0.0120	144	\$6,499	0.00031	0.0011	
104	3651	1	13525	13525	0.0120	162	\$7,291	0.00035		
	3651	14	9239	9239	0.0120	111	\$4,980	0.00024		
	3651	15	6959	6959	0.0120	83	\$3,751	0.00018		
	3651	34	4865	4865	0.0120	144	\$6,499	0.00031	0.0011	
105	3651	1	13525	13525	0.0240	324	\$14,582	0.00070		
	3651	14	9239	9239	0.0240	221	\$9,961	0.00048		
	3651	15	6959	6959	0.0240	167	\$7,503	0.00036		
	3651	34	4865	4865	0.0240	289	\$12,999	0.00063	0.0022	
106	3651	1	13525	13525	0.0120	162	\$7,291	0.00035		
	3651	14	9239	9239	0.0120	111	\$4,980	0.00024		
	3651	15	6959	6959	0.0120	83	\$3,751	0.00018		
	3651	34	4865	4865	0.0120	144	\$6,499	0.00031	0.0011	
107	3651	1	13525	13525	0.0160	216	\$9,721	0.00047		
	3651	14	9239	9239	0.0160	148	\$6,641	0.00032		
	3651	15	6959	6959	0.0160	111	\$5,002	0.00024		
	3651	34	4865	4865	0.0160	193	\$8,666	0.00042	0.0014	
108	3651	7	6743	6743	0.3333	1048	\$110,666	0.00533	0.0053	
109	3651	7	6743	6743	0.3333	1200	\$110,666	0.00533		
110	3651	24	434	434	0.3341	145	\$6,460	0.00031	0.0056	
111	3651	7	6743	6743	0.3333	1048	\$110,666	0.00533	0.0053	
112	3651	10	1143	1143	0.2500	286	\$12,659	0.00062	0.0012	
	3651	25	1196	1196	0.2500	299	\$12,110	0.00058		
113	3651	10	1143	1143	0.0156	18	\$804	0.00004	0.0062	
	3651	17	5703	5703	0.5000	2852	\$128,318	0.00619	0.0003	
114	3651	10	1143	1143	0.1250	143	\$6,429	0.00031		

טבלת איזון רח/רח 2110

יולי 2003

מצב מוצע										מצב קיים - מאושר									
הפרש	יחסי חדש	סה"כ שווי	יחסי יחסי חדש	חלקים	מגרש	יחסי קודם	סה"כ שווי	שווי יחסי	שווי	שטח בבעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'		
0.0000	0.0234	0.0002	0.0234	1	837			0.00023	\$4,822	107	0.0938	פיניטש"ן אסתר	1143	1143	10	3651	115		
0.0000	0.0002	0.0002	0.0136		823		0.0002	0.00019	\$3,859	85	0.0750	נעם בנמון	1143	1143	10	3651	116		
								0.00062	\$12,859	286	0.2500	נעם שרה	1143	1143	10	3651	117		
0.0000	0.0015	0.0015	0.1105		823	0.0015	0.0015	0.00031	\$6,460	145	0.3341		434	434	24	3651			
0.0000	0.0022	0.0022	0.112		840			0.00058	\$12,110	299	0.2500		1196	1196	25	3651			
								0.00003	\$563	13	0.0109	כון יצחק	1143	1143	10	3651	118		
								0.00126	\$26,139	581	0.0625		9294	9294	13	3651			
								0.00087	\$17,994	400	0.0625		6398	6398	16	3651			
						0.0022	0.0022	0.00004	\$757	19	0.0156		1196	1196	25	3651			
0.0000	0.0022	0.0022	0.112		840			0.00003	\$563	13	0.0109	כון רחמים	1143	1143	10	3651	119		
0.00005	0.0106	0.0106	0.535		840	0.0106	0.0106	0.00126	\$26,139	581	0.0625		9294	9294	13	3651			
0.0000	0.0087	0.0087	0.7265		811	0.0087	0.0087	0.00087	\$17,994	400	0.0625		6398	6398	16	3651			
0.0000	0.0337	0.0337	0.0337	1	822	0.0337	0.0337	0.03373	\$699,831	14138	1.0000	פויניר קונקרטי ישראלי	14138	14138	26	3651	122		
								0.13296	\$2,758,338	55724	1.0000	פרוס קלינג בע"מ	55724	55724	27	3651	123		
-0.0002	0.1328	0.0290	0.07443		300			0.00539	\$111,724	2483	0.2500	מיטשניק יצחק	9931	9931	32	3651	124		
0.0000	0.0083	0.0011	0.07925		823	0.0083	0.0083	0.00291	\$60,300	1340	0.2500		5360	5360	33	3651			
0.0000	0.0083	0.0011	0.1985		300			0.00539	\$111,724	2483	0.2500	מיטשניק צבי	9931	9931	32	3651	125		
0.0000	0.0083	0.0011	0.07925		823	0.0083	0.0083	0.00291	\$60,300	1340	0.2500		5360	5360	33	3651			
0.0000	0.0027	0.0027	0.07443		300			0.00202	\$41,892	931	0.0937	בורדה בלהה	9931	9931	32	3651	126		
0.0000	0.0031	0.0004	0.02971		823	0.0031	0.0031	0.00109	\$22,613	503	0.0938		5360	5360	33	3651			
0.0000	0.0045	0.0007	0.12407		300			0.00337	\$69,832	1552	0.1563	בורדא מרים	9931	9931	32	3651	127		
0.0000	0.0007	0.0007	0.04953		823	0.0052	0.0052	0.00182	\$37,688	838	0.1563		5360	5360	33	3651			
0.0000	0.0046	0.0007	0.12613		300			0.00342	\$70,991	1578	0.1589	מיטשניק חנה	9931	9931	32	3651	128		
0.0000	0.0053	0.0007	0.05036		823	0.0053	0.0053	0.00185	\$38,316	851	0.1589		5360	5360	33	3651			
0.0000	0.0013	0.0013	0.03618		300			0.00098	\$20,366	453	0.0456	מיטשניק דוד	9931	9931	32	3651	129		
0.0000	0.0015	0.0002	0.01445		823	0.0015	0.0015	0.00053	\$10,992	244	0.0456		5360	5360	33	3651			

מבנת איוון רח/ח 2110

יוני 2003

מצב מוצע										מצב קיים - מאושר									
הפרש	סה"כ שווי יחסי חדש	שווי יחסי חדש	חלקים	מגרש	סה"כ שווי יחסי קודם	שווי יחסי	שווי	שטח בעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'				
0.0000	0.0015	0.0013	0.03618	300	0.0015	0.00098	\$20,366	453	0.0456	מיטשניק נתן	9931	9931	32	3651	130				
0.0000	0.0059	0.0002	0.01445	823	0.0059	0.00053	\$10,992	244	0.0456		5360	5360	33	3651					
0.0000	0.0059	0.0059	0.4311	823	0.0059	0.00591	\$122,623	2502	0.2500	רוזנצקי אירנה	10009	10009	36	3651	131				
0.0000	0.0089	0.0089	0.5	836	0.0089	0.00887	\$183,934	3753	0.3750	נוסבאום יפה	10009	10009	36	3651	132				
0.0000	0.0044	0.0044	0.25	836	0.0044	0.00443	\$91,967	1877	0.1875	ביליט ניצה	10009	10009	36	3651	133				
0.0000	0.0044	0.0044	0.25	836	0.0044	0.00443	\$91,967	1877	0.1875	בומזה אליה	10009	10009	36	3651	134				
0.0000	0.0098	0.0098	0.532	839	0.0098	0.00978	\$202,979	4142	0.5000	שווקי נתנאל	8284	8284	37	3651	135				
0.000	1.000	1.000			1.0000	1.00000	\$20,745,438							סה"כ					
			שטח(מ"ר)	מגרש						עיריית רחובות	1879	7147	8	3651					
			9811	100															
			293	101															
			2007	102															
			979	105															
			1487	106															
			17714	110															
			766	111															
			689	112															
			965	113															
			682	114															
			768	115															
			4568	116															
			2891	117															
			1283	118															
			4594	119															
			225	120															
			640	121															
			821	122															
			3477	123															
			1079	124															
			2065	125															
			309	126															
			554	127															
			915	128															
			17435	200															
			87509	412															
			23644	413															
			21592	414															
			31571	415															

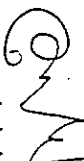
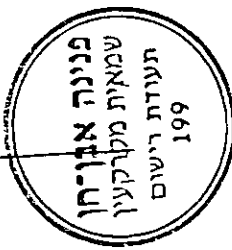
מבולת איוון רח/2110

יולי 2003

מצב מוצע				מצב קיים - מאושר										
פרש	סה"כ שווי יחסי חדש	שווי יחסי חדש	מגרש	סהכ שווי יחסי קודם	שווי יחסי	שווי	שטח בבעלות	חלקים	בעלי הזכויות	שטח בתכנית	רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'
			17748	416										
			98013	900										
			7418	500										
			2705	501										
			5871	600										
			1030	700										
			5813	701										

ד"ר רות פריאל
אדריכלית ושמהות אולקעין

פנינה אבן חן
שמהות מקרקעין

מגרשים ושויים

שוי מעוגל	מגרש
\$ 1,060,000	800
\$ 1,038,000	801
\$ 1,262,000	802
\$ 1,010,000	803
\$ 1,014,000	804
\$ 1,200,000	805
\$ 1,037,000	806
\$ 1,148,000	807
\$ 1,246,000	808
\$ 1,375,000	809
\$ 1,383,000	810
\$ 858,000	811
\$ 1,570,000	812
\$ 1,336,000	813
\$ 1,037,000	814
\$ 1,020,000	815
\$ 1,010,000	816
\$ 1,019,000	817
\$ 1,409,000	818
\$ 1,207,000	819
\$ 1,037,000	820
\$ 1,210,000	821
\$ 1,640,000	822
\$ 982,000	823
\$ 1,167,000	824
\$ 1,375,000	825
\$ 2,070,000	829
\$ 1,299,000	830
\$ 1,474,000	831
\$ 1,246,000	832
\$ 2,621,000	833
\$ 2,055,000	834
\$ 1,966,000	835
\$ 1,270,000	836
\$ 1,676,000	837
\$ 2,074,000	838
\$ 1,322,000	839
\$ 1,421,000	840
\$ 1,661,000	850
\$ 1,444,000	851
\$ 2,415,000	852
\$ 1,065,000	859
\$ 1,057,000	860
\$ 1,066,000	861
\$ 1,080,000	862
\$ 1,084,000	863
\$ 961,000	864
\$ 1,219,000	865
\$ 1,092,000	866
\$ 1,122,000	867
\$ 1,288,000	868
\$ 2,599,000	300
\$ 1,313,000	304