

מס': 1334/11
ג' באלול, תשע"א
2 בספטמבר, 2011
גוש 3942
חלקות 44-47



שמאות
מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמאית מקרקעין

20 18750

משפחתי
מחוז מרכז
06. 10. 2011
נתקבל
תיק מס'

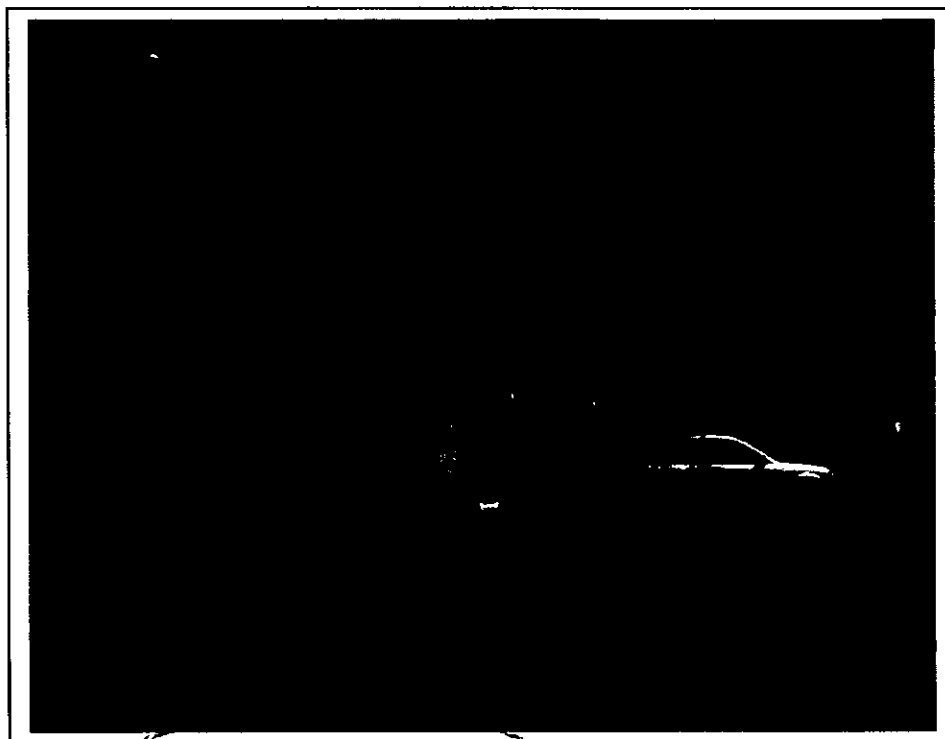
עיריית ראשון-לציון
מינהל החנדסה
אגף תכנון בניין עיר
04-09-2011
נתקבל
מספר 1620

טבלת איזון

לתכנית מפורטת רצ/מק/1/15/102

גוש 3942 חלקות 44-47

ראשון לציון



הוצאה לפועל
מס' 10
הוצאה לפועל
מס' 10
מס' 10
מס' 10



ש.א.ת
מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1334/11
ג' באלול, תשע"א
2 בספטמבר, 2011
גוש 3942
חלקות 44-47

לכבוד
מח' תכנון עיר
עיריית ראשון לציון

שלום רב,

**הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת רצ/מק/1/15/102
גוש 3942 חלקות 44-47
ראשון לציון**

מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידכם לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית בהכנה רצ/מק/1/15/102 העוסקת באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

הטבלה נכונה לתאריך 8/2011.

מועד הביקור

בתאריך 22/8/2010, ערכה החתומה מטה סיור בנכס ובסביבתו.

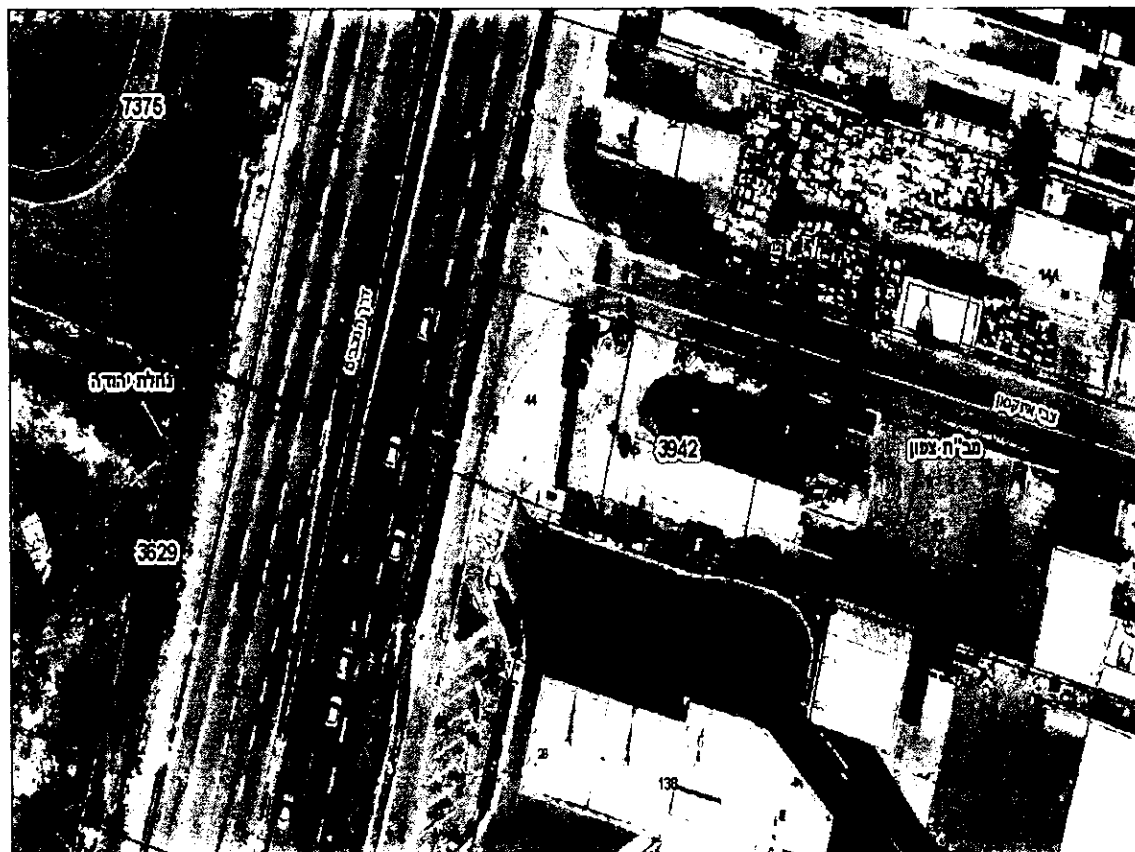
1. פרטי זיהוי המקרקעין והזכויות

הבעלים עפ"י נסחי רישום	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש
רצוף בע"מ בשלמות הערה מיום 16/7/75 לפי פקודת הדרכים פורסם ב.ק.ת. תשכ"ז עמ' 989	508	44	3942
רצוף בע"מ בשלמות הערה מיום 17/3/99 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 7 י.פ. 4733 מיום 2/3/99	511	45	3942
רצוף בע"מ בשלמות הערה מיום 6/8/96 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 י.פ. 4431 מיום 28/7/96	512	46	3942
רצוף בע"מ בשלמות הערה מיום 6/8/96 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 י.פ. 4431 מיום 28/7/96	512	47	3942

2. תאור הסביבה והנכס

- 2.1 החלקות שבנדון ממוקמות בצפון מזרח ראשון לציון ממזרח לדרך המכבים (דרך 412) במתחם מב"ת צפון" (אזור מסחר בילוי ותעשייה). הסביבה הינה מבנים של מסחר ותעשייה.
- 2.2 חלקות 44-47 בגוש 3942 הינן רצף קרקעי בעל צורה רגולרית מלבנית ששטחה 2,043 מ"ר התחומה ממערב בדרך המכבים ומצפון ברחוב איזקסון, ממזרח במוסך ומדרום בתחנת דלק של "דור אלון".
- 2.3 על חלקות 45 ו-46 קיים מבנה מסחרי של בורגראנץ בגובה של קומה אחת, חלקה 44 ריקה ומיועדת להפקעה להרחבת דרך המכבים, על חלקה 47 מגרש חניה סלול אספלט. הכניסה למתחם מרחוב איזקסון.

תרשים סביבה



3. המצב התכנוני

המצב הקודם

תכנית רצ/1/15/1/ב/1 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4402 תאריך 21/4/1996

עפ"י התכנית - המקרקעין הנדון ביעוד של אזור תעשייה

מטרת התכנית

- | | |
|---|-----------------------------|
| א | קביעת אזורים לתעשייה ומלאכה |
| ב | קביעת אזורים למלאכה |
| ג | אזור תעשייה משולב |
| ד | אזורים למגורים |
| ה | אזור למרכז תחבורתי |
| ו | הפקעת שטחים למטרת ציבור |

המצב חדש

תכנית בהכנה רצ/מק/1/15/102

המקרקעין הנדון בייעוד של אזור תעשייה

התכנית עוסקת באיחוד וחלוקה תוך הפרשת השטח המיועד להפקעה להרחבת דרך המכבים, עפ"י תוכנית רצ/1/15/1/ב/1 התכנית אינה משנה את הזכויות והוראות הבנייה. שטח התכנית: 2,043 מ"ר

4. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית רצ/מק/15/1/102 :

- 4.1 נלקח בחשבון, כי שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נגזר מזכויות הבנייה החלות בלבד, עפ"י הוראות תכנית רצ/15/1/ב.1.
- 4.2 לא הובא בחשבון שווי המבנים הקיימים על המקרקעין הנדון.
- 4.3 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לתאריך הכנת טבלת האיזון.

5. טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רצ/מק/1/15/102
לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה

פרטי המגרשים המוקצים				חלקות מקוריות					
שווי יחסי	שטח מגרש התמורה במ"ר	מס' מגרש התמורה	גוש	שווי יחסי	החלק	שטח במ"ר	חלקה	גוש	שמות הבעלים
1.00	1603	200	3942	0.25	1	508	44	3942	רצוף בע"מ
				0.25	1	511	45	3942	רצוף בע"מ
				0.25	1	512	46	3942	רצוף בע"מ
				0.25	1	512	47	3942	רצוף בע"מ
	440	100	3942						עיריית ראשון לציון
1.00	2,043			1.00		2,043			סה"כ

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על - פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ואין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך



סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמאית מקרקעין