



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

שלב : מילוי תנאים למתן תוקף : 28/1/2013
מספרנו - 5957
מס' הערכה - 1/ 1683

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון
ג.א.ג.

**הנדון: עקרונות הכנת טבלת שומה ואיזון לאיחוד וחלוקה מחדש
ללא הסכמת בעלים בתכנית איחוד וחלוקה - "נחלת מערב"
מס' רצ/מק/1/3/59, נחלת יהודה, ראשון לציון**

בהתאם לבקשתכם ערכתי את טבלת השומה והאיזון שבנדון וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות תקן מס' 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית ומועצת שמאי המקרקעין. נערכו ביקורים רבים בנכס במהלך השנים 2011-2012 כאשר והביקור האחרון נערך ביום 31.12.2011 ע"י החתום מטה.

- המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו 1.1.2013

1. תחום התכנית:

1.1 התכנית חלה על חטיבת קרקע הנתחמת בשדרות היובל במזרח, כביש ארצי מס' 4 במערב, רחוב ז'בוטינסקי בדרום והמוסד החינוכי "שדה חמד" בצפון. שטח כלל התכנית הוא 185,205 מ"ר.

**ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון**
אישור תכנית מס' 1/159/11
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.
ביום 2.12.11
מחלקת העדה
י"ר וועדה

1.2 החלקות הכלולות בתכנית האיחוד וחלוקה מחדש הן:

- בגוש 3629 - חלקות 16-29, 31-33 וחלקי חלקות 15, 8, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65
- בגוש 3927 - חלקות 184, 378 ו-423.
- בגוש 6095 - חלק מחלקה 65

1.3 האזור ברובו מהווה שטח פנוי ולא מפותח. בחלקו המערבי קיימים מבנים, בריכות מים ומתקנים של חברת "מניב" ובחלקו המזרחי שטחים פנויים ופרדסים. ממזרח שד' היובל ומעבר להן שכונת מגורים חדשה בבניה מדרום - רחוב ז'בוטינסקי וממערב - כביש ארצי מס' 4.

1 (החלקות וח"ח הבאות לא נכללו בטבלת השומה והאיזון והן: ח"ח 14 בגוש 3629, חלקות 416 ו-420 וח"ח 391

ו-426 בגוש 3927, חלקות 197 ו-199 וח"ח 292 בגוש 5025)



2. המצב התכנוני:

2.1 המצב התכנוני הקודם:

במצב התכנוני הקודם חטיבת הקרקע מיועדת ע"פ תכניות רצ/1/1, ממ/8005, רצ/במ/1/50/50 ורצ/מק/1/59/2 לאזור חקלאי בשטח של 73,564 מ"ר, ש.ב.צ. בשטח של 55,774 מ"ר, ש.צ.פ. 4,294 מ"ר ודרכים 51,365 מ"ר (תכנית רצ/מק/1/59/2 הינה חלק מההליך התכנוני המשולב שנתאשר בתכנית רצ/1/59/1 ויש לראותן כתכנית אחת).

חלקה 20 בגוש 3927 נכללה בחלקה בחטיבת הקרקע שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי הידועה כ"משולש ז'בוטינסקי". בהוראות התכנית שחלה ב"משולש ז'בוטינסקי" - תכנית רצ/1/11/1/18 ג' נקבע "בעלי החלק בחלקה 20 בגוש 3927 הנכלל במסגרת תכנית זאת יקבלו את הזכויות המגיעות להם במסגרת תכנית רצ/במ/1/59".

חלקה 184 בגוש 3927 ששטחה הרשום 16,706 מ"ר נוצרה מפיצול של חלקה 20 בגוש 3927 ששטחה הרשום 18,305 מ"ר.

תכנית רצ/מק/1/59/2, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5797 מיום 16.4.2008, חלה על חלק המערבי של המתחם בשטח של 82,408 מ"ר. התכנית שינתה את יעודו לשני מגרשי ש.ב.צ. מס' 2 ו-3. בסעיף 12 לתקנות התכנית נקבע כדלקמן "רשום :
א. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. השטח הכלול במגרש (3) יכלל בתכנית חלוקה חדשה לגושים 3629 ו-6095 ויקבל את זכויותיו במסגרת תכנית זו.

(השטח במגרש 3 כולל חלקים מחלקות 8 בגוש 3629, 65 בגוש 6095 ו-184 בגוש 3927).



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2.2 המצב התכנוני החדש:

במצב התכנוני החדש חלה תכנית רצ/1/59/1 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 6114 מיום 17.3.2011 ובה נקבעו יעודים כדלקמן:

- שישה מגרשים ביעוד אזור מגורים ג' 3, בבניינים בני מכס' 25 קומות וס"ה 750 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 82,500 מ"ר שטח שירות על קרקעי כולל של 37,500 מ"ר ושטח שירות תת קרקעי כולל של 44,500 מ"ר.
- מגרש ביעוד אזור מגורים מיוחד ומסחר בבנין בן 25 קומות ל – 150 יח"ד (דיור מוגן) בשטח עיקרי כולל למגורים של 7,500 מ"ר שטח שירות על קרקעי 4,500 מ"ר (50 מ"ר עיקרי ו- 30 מ"ר שירות ליח"ד) בתוספת שטח עיקרי למסחר 600 מ"ר ושטח שירות על קרקעי למסחר 180 מ"ר (בקומת הקרקע) ושטח שירות תת קרקעי 1,070 מ"ר.
- מגרש בן 2 קומות למסחר בשטח עיקרי של 400 מ"ר מסחר ושטח שירות על קרקעי 120 מ"ר ותת קרקעי 1,230 מ"ר.
- מגרש למתקנים הנדסיים בשטח של 2.064 דונם למתקן שאיבה ומתקן הנדסי נוסף בשטח 213 מ"ר.
- ש.ב.צ., ש.צ.פ. ודרכים.

לתכנית מצורף נספח בניו מנחה.



3. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון:

3.1 לוח הקצאות וטבלת האיזון הוכנו בהתאם לעקרונות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה הקובע:
"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- (2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
- (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

3.2 שווי החלקות במצב התכנוני הקיים הוערך ע"פ יעודן לקרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד (כאשר חלקה 34 בגוש 3629 מסוג "מתרזקה" הוערכה לשיעור של מחצית השווי של חלקות מסוג "מיר").

שווי הזכויות בחלקי חלקות 8 בגוש 3629, 65 בגוש 6095 וחלקות 378 ו-423 בגוש 3927 המהווים חלק ממגרש 3 בתכנית רצ/מק/2/59/1, הוערך ע"פ יעודם בתכנית לש.ב.צ.

שווי הזכויות בחלקה 184 בגוש 3927 (שחלק ממנה נכלל במגרש 3 בתכנית רצ/מק/2/59/1) שנוצרה מפיצול של חלקה 20 בגוש 3927 הוערך ע"פ שווי הזכויות המקוריות של חלקה 20 בגוש 3927 בהתאם ליעודה במצב התכנוני שקדם לתכנית רצ/18/11/1/ג' לאזור חקלאי ולש.ב.צ. מיוחד - 5,681 מ"ר ביעוד חקלאי ו- 12,624 מ"ר ביעוד ש.ב.צ. מיוחד (ע"פ מפת מדידה).



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

3.3 שווי המגרשים במצב התכנוני החדש הוערך ע"פ יעודם לאזור מגורים ג' 3 לבניה של בניינים רבי קומות (בהתחשב במיקומם, סמיכותם לכבישים סואנים ולש.צ.פ. ומספר יח"ד במגרש), לאזור מגורים מיוחד ומסחר (בהתחשב בגודל יח"ד ובצפיפות) ולמגרש למסחר (בהתחשב שימש מרכז למסחר של שכונה חדשה בת 900 יח"ד).

במגרש A 7 – (דיוור מוגן) שווי קרקע ליח"ד הוערך לפי 300,000 ₪ ושווי שטחי המסחר הוערך לפי 4,000 ₪ למ"ר שטח עיקרי ו- 2,000 ₪ למ"ר שטח שירות על קרקעי.
במגרש B 7 - שווי שטחי המסחר הוערך לפי 5,500 ₪ למ"ר שטח עיקרי ו- 2,500 ₪ למ"ר שטח שירות על קרקעי.

הצהרה:

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

ועל זאת באתי על החתום

אורי כהן
שמאי מקרקעין



רצ"ב:

- לוח הקצאות וטבלת איזון.
- נספח א': שווי החלקות במצב הקיים
- נספח ב': שווי המגרשים במצב החדש



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

תחשיבים ונתוני השוואה

שווי קרקע חקלאית

במתחם הנדון לא נמצאו עסקאות בקרקע חקלאית בסמוך למועד 1.1.2013 פרט לשתי עסקאות בגוש 6094 שמצפון שערכיו נחותים יותר ולפיכך נלקחו עסקאות השוואה גם מגוש 3924 בדרום העיר ביעוד חקלאי אך בסימון לנופש מטרופולימני בתמ"מ 21/3.

מחיר למ"ר קרקע בש"ח	מחיר בש"ח	שטח קרקע במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש	תאריך
285	3,188,294	11,187	4,5,6	6094	11.2.2010
167	75,000	448	11	6094	20.5.2010
400	100,000	250	95	3924	9.3.2010
291	480,000	1,648	95	3924	17.3.2010
200	979,400	4,897	26	3923	17.1.2011
1000	100,000	100	35	3924	20.2.2011
376	120,000	319	35	3924	14.4.2011
718	1,206,897	1,680	82	3924	17.1.2011
400	400,000	1,000	23	3924	5.4.2012

ממוצע העסקאות הוא כ- 400 ₪ למ"ר. יוחסה תוספת למיקום בנחלת יהודה לסך של 500 ₪ למ"ר.

שווי הקרקע ביעוד לבנייני ציבור

שווי הקרקע לבנייני ציבור מוערך בהתאם לעקרונות השומה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי לגבי קרקע לבנייני ציבור שעודכנו בשנת 2009 ובהם נקבע כדלקמן: " שומת הקרקע למבנה ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הזומה ככל האפשר (שאינו בהכרח היעוד השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי הבאה הכוללים: סחירות וגמישות מועטה של שימושים (5-30%), אינטנסיביות השימוש (0-30%) וזכויות בניה לא מנוצלות (0-50%). בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא השמאי בחשבון את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צפיפות הבניה השכיחה בה."



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה הינו משרדים. שווי קרקע למשרדים במרכז העיר הוא בגבולות 2,000 ₪ למ"ר כולל פיתוח ובהתאמה למיקום הנדון וללא פיתוח לפי 1,000 ש"ח למ"ר.

זכויות הבניה למבני ציבור בתכנית המתאר רצ/1/1 נקבעו ל- 160% בניה שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות 90% ע"פ תכנית רצ/1/1/יג'.

הניצול המקובל למבני ציבור בשכונות מגורים הוא בגבולות 100% בניה (גני ילדים, בתי ספר, מתנ"סים וכו.) ולפיכך שווי הקרקע לב.צ. מוערך לפי 1,000 ש"ח למ"ר קרקע.

עסקאות של משרדים ממס שבח במרכז העיר

מחיר למ"ר ב- ש"ח	מחיר ב- ש"ח	הקומה	שטח נטו במ"ר	כתובת	תאריך
8,000	1,120,000	6	140	עין הקורא 10	2.3.2010
8,600	430,000	9	50	עין הקורא 10	11.3.2010
7,846	510,000	9	65	עין הקורא 10	11.3.2010
6,451	400,000	2	62	רוטשילד 78	15.6.2010
9,500	380,000	4	40	רוטשילד 53	12.8.2010
10,204	499,999	7	49	עין הקורא 10	21.9.2010
9,915	585,000	4	59	רוטשילד 53	26.1.2011
8,000	264,000	3	33	עין הקורא 10	28.8.2011
7,363	4,300,000	4	584	הרצל 63	15.11.2011
7,142	150,000	3	21	הרצל 65	8.3.2012

שווי מ"ר נטו משרדים במרכז העיר מוערך בממוצע לפי 8,300 ₪ ולאחר ניכוי רווח יזמי, וב.צ.מ 15%, מקדם ברוטו 0.9 ועלות בניה 4,500 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע במעוגל לפי 2,000 ש"ח



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

שווי קרקע ליח"ד

תוצאות מכרזי מ.מ.י. בנחלת יהודה התיכונה מיום 3.2.2010

1. מגרש 205 בגו"ח 7373/73 ל- 28 יח"ד שווק לפי 18,058,762 ₪ שהם 645,000 ₪ ליח"ד וללא פיתוח לפי **539,305 ש"ח**.

2. מגרש 206 בגו"ח 7373/74 ל- 32 יח"ד שווק לפי 21,300,808 ₪ שהם 665,000 ₪ ליח"ד. וללא פיתוח לפי **560,000 ש"ח**.

3. מגרש 229 בגו"ח 7373/109 ל- 40 יח"ד שווק לפי 25,108,010 ₪ שהם 627,700 ₪ ליח"ד. וללא פיתוח לפי **522,050 ש"ח**.

שווי הקרקע הממוצע במכרזים נקבע לכ- 540 אלף ₪ ליח"ד.

שווי קרקע ליח"ד במתחם הנדון בהתחשב בהתאמות למיקום, מועד וגודל מוערך לסך של 500 אלף ₪.

שווי הקרקע ביעוד לדיור מוגן

השמאי המכריע רן וירניק בשומה מכרעת מיום 11.1.2011 בחלקות 74 ו-75 בגוש 7145 ברחוב ארלוזורוב 32 ו-34 בבת-ים, בחן את היחס בין דיור מוגן לשווי קרקע בסביבה והגיע ליחס שבין 80%-ל-110%.

בנכס הנדון שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח של 110 מ"ר עיקרי + ש"ש על קרקעי 50 מ"ר הוערך לפי 500,000 ₪. שווי מ"ר ש"ש מוערך לפי מקדם 0.4 וס"ה השווי 130 מ"ר אק' ליח"ד

ביעוד לדיור המוגן שטח יח"ד ממוצעת הוא 50 מ"ר שטח עיקרי ו-30 מ"ר ש"ש

שווי מ"ר ש"ש מוערך לפי מקדם 0.8 בגין השטחים הציבוריים המשותפים וחדרי הממ"ד.

וס"ה השווי 74 מ"ר אק' ליח"ד ולפי יחס של 100% בין דיור מוגן לדיור סטנדרטי סך של 285 אלף ₪ ובמעוגל **300 אלף ₪ ליח"ד**.

שווי הקרקע ביעוד למסחר

ע"פ תוצאות מכרז ממ"י מס' מר/10/2011 מיום 16.3.2011 שווק מגרש ליחידה מסחרית בחלק מחלקות 45 ו- 47 בגוש 3629 בסמוך לנכס הנדון (מגרשים 137-138 בתכנית רצ/53/50/1) לפי 5,555,618 ₪.

שטח המגרש 1,002 מ"ר בזכויות בניה של 35% לקומה + 28% ש"ש וס"ה שתי קומות.

בהנחה של מקדם 0.7 לקומה השניה ומקדם 0.45 לש"ש מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי לפי 6,858 ₪

בנכס הנדון יוחסה במגרש 7 b המיועד ליחידה מסחרית הפחתה לשל 20% בגין ריבוי שטחי המסחר לפי

5,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי ובמגרש 7 A בו המסחר ממוקם בבנין הדיור המוגן הפחתה של כ-40%

ולפי 4,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

תכנית איחוד וחלוקה - "נחלת מערב" רצ/מק/3159/1 - לוח ההצאות וטבלת איזון

מצב מוצע										מצב קיים										פרטי הפעולות									
סי"ת שווי יחסי	שווי יחסי	חלק במגווש	שטח מגווש במ"ר	מס' יחיד	יעוד	מספר מגווש	שווי יחסי	החלק	יעוד	שטח בחלונות במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	החומר	שם הפעלים	מספר													
0.0074	0.0074	0.0658	1,448	150	מגורים מיוחד	A7	0.0074	1/1	תקלואי	1,516	1,516	16	3629	מילך צבי	קק"ל	2													
																	מילך חיים												
0.0133	0.0133	0.1183	1,448	150	מגורים מיוחד	A7	0.0133	1/2	תקלואי+דוד	2,745	2,745	17	3629	תנור היילרה ת.ג. 526520	קק"ל	3													
																	תנור היילרה ת.ג. 526520												
0.0079	0.0079	0.0703	1,448	150	מגורים מיוחד	A7	0.0079	1/2	תקלואי+דוד	1,633	1,633	18	3629	עופר אברום ת.ג. 526373	קק"ל	4													
																	עופר חנה ת.ג. 520332												
0.0288	0.0288	0.2562	1,448	150	מגורים מיוחד	A7	0.0288	1/2	תקלואי+דוד	5,940	5,940	19	3629	עופר אברום ת.ג. 526373	קק"ל	5													
																	עופר חנה ת.ג. 520332												
0.0308	0.0112	0.0996	1,448	150	מגורים מיוחד	A7	0.0308	1/1	תקלואי+דוד	6,348	6,348	20	3629	עופר חנה ת.ג. 520332	קק"ל	6													
																	0.0059	1.0000	1,621	מסחר	B7								
0.0297	0.0297	0.1870	6,258	135	מגורים ג.י	2	0.0297	1/1	תקלואי+דוד	6,106	6,106	21	3629		קק"ל	7													
																	0.0137	0.0863	6,258	מגורים ג.י	2								
0.0321	0.0321	0.2021	6,258	135	מגורים ג.י	2	0.0321	1/1	תקלואי+דוד	6,602	6,602	22	3629		קק"ל	8													
																	0.0292	0.1840	6,258	מגורים ג.י	2								
0.0267	0.0267	0.1681	6,258	135	מגורים ג.י	2	0.0267	1/1	תקלואי+דוד	5,489	5,489	24	3629	קרן האמנות ויעו	קק"ל	10													
																	0.0318	0.0318	6,378	מגורים ג.י	3								
0.0223	0.0120	0.0587	6,378	174	מגורים ג.י	3	0.0223	1/1	תקלואי+דוד	4,594	4,594	26	3629		קק"ל	12													
																	0.0103	0.0648	6,258	מגורים ג.י	2								
0.0171	0.0171	0.1077	6,258	135	מגורים ג.י	2	0.0171	1/1	תקלואי+דוד	3,520	3,520	27	3629		קק"ל	13													
																	0.0161	0.0787	6,378	מגורים ג.י	3								
0.0323	0.0323	0.1579	6,378	174	מגורים ג.י	3	0.0323	1/1	תקלואי+דוד	6,659	6,659	29	3629	קרן האמנות ויעו	קק"ל	15													
																	0.0305	0.0305	6,378	מגורים ג.י	3								
0.0060	0.0060	0.0293	6,378	174	מגורים ג.י	3	0.0060	1/1	תקלואי	1,226	1,226	32	3629		קק"ל	17													
																	0.0249	0.0249	6,378	מגורים ג.י	3								
		0.1217	6,378	174	מגורים ג.י	3	0.0249	1/1	תקלואי+דוד	5,137	5,137	33	3629		קק"ל	18													

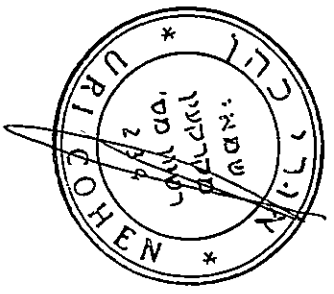
תכנית איחוד וחלוקה - "נחלת מערב" רצ/מק/1/3159 - לוח הקצאות וטבלת אידון

מצב מוצע					מצב קיים					פרטי הפעלות						
ס"ה שווי נחסי	שווי נחסי	חלק במגורש	שטח מגורש במ"ר	מס' יחיד	יעד	מספר מגורש	שווי נחסי	החלק	יעד	שטח בתוכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	החומר	שם הפעלים	מספר
0.0538	0.0488	0.2385	6,378	174	מגורים ג.י	3	0.0538	1/1	ש.ב.א	5,537	10,561	8	3629	מדינת ישראל	מדינת ישראל	19
	0.0050	0.0246	6,481	173	מגורים ג.י	4										
0.0022	0.0022	0.0108	6,378	174	מגורים ג.י	3	0.0022	1/1	חקלאי-דדד	895	1,986	34	3629	מדינת ישראל	מדינת ישראל	20
	0.1888	0.9282	6,481	173	מגורים ג.י	4										
0.3535	0.1647	1.0000	6,627	140	מגורים ג.י	5	0.3535	1/1	ש.ב.א	36,393	244,619	65	6095	קרו קיימת לישראל	מדינת ישראל	21
	0.0749	0.5000	4,345	64	מגורים ג.י	1										
0.1502	0.2500	0.2500					0.1502	2/8	* חקלאי 5681ממ"ר ש"צ 12624מ"ר	16,706	16,706	184	3927	יעחק פרשקובסקי	יעחק פרשקובסקי	22
	0.0753	0.2500	4,739	64	מגורים ג.י	6										
0.0085	0.0085	0.0418	6,481	173	מגורים ג.י	4	0.0085	1/1	ש.ב.א	871	871	378	3927	עיריית ראשון לציון	עיריית ראשון לציון	24
0.0011	0.0011	0.0054	6,481	173	מגורים ג.י	4	0.0011	1/1	ש.ב.א	110	110	423	3927	עיריית ראשון לציון	עיריית ראשון לציון	25
0.1502			2,064		מ. הנדסיים	8									עיריית ראשון לציון	26
			5,284		מבני ציבור	9										
			33,703		מבני ציבור	10										
			715		ש.ב.א	11										
			8,647		ש.ג.פ.	12										
			9,423		ש.ג.פ.	13										
			2,955		ש.ג.פ.	14										
			3,870		ש.ג.פ.	15										
			299		ש.ג.פ.	16										
			1,201		ש.ג.פ.	17										
			2		ש.ג.פ.	18										
			2,052		ש.ג.פ.	19										
			32,658		ש.ג.פ.	20										
			5,541		ש.ג.פ.	21										
			463		ש.ג.פ.	22										
		226		ש.ג.פ.	23											

תכנית איחוד וחלוקה - "נחלת מערב" רצ/מק/1/3/59 - לוח הקצאות וטבלת איזון

מצב מועד										מצב קיים					פרטי הפעלות		מספר
ס"ה	שווי יחסי	חלק במגו'ש	שטח מגו'ש במ"ר	מס' יחיד	יעוד	מספר מגו'ש	שווי יחסי	החלק	יעוד	שטח בתוכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	החובר	שם הפעלים		
			93		דרך	24									עריית ראשון לציון		
			15,246		דרך	25											
			10,659		דרך	26											
			880		דרך	27											
			11,114		דרך	28											
			213		דרך	29											
1,0000	1,0000	8,0000	185,205				1,0000			149,221					מדונת ישראל [קידוח חברת "מקורות"]	27	

(*) שטח חלקה 20 בניש 3927 בתכנית רצ/1/18/1/59
 (**) יש לרשום הערה על זכויות חברת "מקורות" בנקסי המקרקעין
 (***) חלח מאזן, אין תשלומי איזון



נספח א': תכנית אוחד ותלוקה - "נחלת מערב" ר/א/מק/1/3/59 - שווי החלקות במצב קיימ

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	בעלות	המוכר	תז.	החלק בחלקה	ייעוד	שווי למ"ר ג-ב	סה"כ שווי ג-ב ש"ח	שווי יחסי
1	3629	15	10,842	9,025	קק"ל	מילר בני מילר חיים מילר שלום מילר יעקב ארטמן (מילר) שושנה קרנץ בלומה בנן מרים וינר אסתר וינר יצחק בן שרגא וינר	526520 526520 526373 520332 526373 520332 526373 520332	1/9 1/9 1/9 1/9 1/9 1/9 1/9 1/9	תקליא + דרך	500	4,512,500	0.0438
2	3629	16	1,516	1,516	קק"ל	תורן הילדה	526520	1/2	תקליא	500	758,000	0.0074
3	3629	17	2,745	2,745	קק"ל	תורן הילדה	526520	1/2	תקליא + דרך	500	1,372,500	0.0133
4	3629	18	1,633	1,633	קק"ל	עופר תמר	526373	1/2	תקליא + דרך	500	816,500	0.0079
5	3629	19	5,940	5,940	קק"ל	עופר אברהם עופר חנה	526373 520332	1/2 1/2	תקליא + דרך	500	2,970,000	0.0288
6	3629	20	6,348	6,348	קק"ל				תקליא + דרך	500	3,174,000	0.0308
7	3629	21	6,106	6,106	קק"ל				תקליא + דרך	500	3,053,000	0.0297
8	3629	22	6,602	6,602	קק"ל				תקליא + דרך	500	3,301,000	0.0321
9	3629	23	6,019	6,019	קק"ל				תקליא + דרך	500	3,009,500	0.0292
10	3629	24	5,489	5,489	קק"ל				תקליא + דרך	500	2,744,500	0.0267
11	3629	25	6,552	6,552	קק"ל	קרן נאמנות ויצו			תקליא + דרך	500	3,276,000	0.0318
12	3629	26	4,594	4,594	קק"ל				תקליא + דרך	500	2,297,000	0.0223
13	3629	27	3,520	3,520	קק"ל				תקליא + דרך	500	1,760,000	0.0171
14	3629	28	3,313	3,313	קק"ל				תקליא + דרך	500	1,656,500	0.0161
15	3629	29	6,659	6,659	קק"ל	קרן נאמנות ויצו			תקליא + דרך	500	3,329,500	0.0323
16	3629	31	6,285	6,285	קק"ל				תקליא + דרך	500	3,142,500	0.0305
17	3629	32	1,226	1,226	קק"ל				תקליא	500	613,000	0.0060
18	3629	33	5,137	5,137	קק"ל				תקליא + דרך	500	2,568,500	0.0249
19	3629	8	10,561	5,537	קק"ל	מדינת ישראל			תקליא + דרך	1,000	5,537,000	0.0538
20	3629	34	1,986	895	קק"ל	מדינת ישראל			תקליא + דרך	250	223,750	0.0022
21	6095	65	244,619	36,393	קק"ל	מדינת ישראל			תקליא + דרך	1,000	36,393,000	0.3535
22	3927	184	16,706	16,706	קק"ל	פרשקובסקי ארנון פרשקובסקי יוסף פרשקובסקי שרון קרואי מאיה פרשקובסקי יצחק תלוקה 20 בנוב 3928 בע"מ			תקליא * תקליא 5681 תקליא 12624	500 1,000 1,000	2,840,500 12,624,000	0.0276 0.1226
24	3927	378	871	871	קק"ל	עיריית ראשון לציון			תקליא	1,000	871,000	0.0085
25	3927	423	110	110	קק"ל	עיריית ראשון לציון			תקליא	1,000	110,000	0.0011
			149,221	149,221					תקליא	סה"כ	102,953,750	1.0000

(*) שטח תלוקה 20 בנוב 3927 בתכנית רצ/1/18/11/א

נספח ב': תכנית איחוד וחלוקה - "נחלת מערב" רצ/מק/1/59/3 - שווי המגשרים במצב חדש

שווי יחסי	שווי ג' - ש"ח	מקדים מתואם	מקדים אפופות	מקדים מקומ	שווי יח"ד בש"ח	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש
0.0749	31,824,000	0.995	1.020	0.975	500,000	25' מכס'	64	4345	3 ג'ר, מגורים	1
0.1588	67,500,000	1.000	1.000	1.000	500,000	25' מכס'	135	6258	3 ג'ר, מגורים	2
0.2046	86,965,200	1.000	0.980	1.020	500,000	25' מכס'	174	6378	3 ג'ר, מגורים	3
0.2034	86,465,400	1.000	0.980	1.020	500,000	25' מכס'	173	6481	3 ג'ר, מגורים	4
0.1647	70,000,000	1.000	1.000	1.000	500,000	25' מכס'	140	6627	3 ג'ר, מגורים	5
0.0753	31,987,200	1.000	1.020	0.980	500,000	25' מכס'	64	4739	3 ג'ר, מגורים	6
0.1124	47,760,000					25	150	1448	מגורים מיוחד	A7
0.0059	2,500,000					2		1621	מסחר	B7
1.0000	425,001,800	סה"כ					900	37897	סה"כ	