



שאלות מקרקעין

סיגלית בת שלמה

ניהול נכסים וייעוץ

מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ו כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

טבלאות איזון והקצאה

תכנית מס' 0168187-413-רצ/מק/1/10/א/8/2

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים - המע"ר המערבי

גוש 3946 חלקות 212,258-276,281-286

ראשון לציון

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בניין עיר

30 03 2014

נתקבל

מספר.....

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 0168187-413

הועדה חסומית החליטה לאשר את התוכנית.

בישיבה מס' 20140320 ביום 19/3/14

מח"ט הועדה 615/15

יו"ר הועדה





עמוד 2 מתוך 15

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ז כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

תוכן עניינים

3.....	מטרת חוות הדעת	1
3.....	פרטי המקרקעין והזכויות	2
4.....	ביקור בנכס	3
4.....	תאור הסביבה והנכס	4
6.....	המצב התכנוני	5
12.....	המצב המשפטי	6
13.....	עקרונות ושיקולים	7
14.....	סקר שוק	8

נספח- טבלת הקצאה ואיזון (5 עמודים)

שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ז/כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

לכבוד
מר אבנר אקרמן
אדריכל העיר ומנהל אנף תכנון העיר
עיריית ראשון לציון
רחוב הכרמל 20
ראשון לציון

שלום רב,

הנדון:

טבלאות איזון והקצאה

תכנית מס' 0168187-413-רצ/מק/10/א/2/8
תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים - המע"ר המערבי
גוש 3946 חלקות 286-276, 258-212
בתחום הרחובות: גלילי, גולדה מאיר, ההסתדרות(שד' רבין) ולוי אשכול
ראשון לציון

1 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/10/א/2/8.
הטבלה נכונה לנובמבר 2013.

2 פרטי המקרקעין והזכויות

גוש:	3946
חלקות:	212, 258-276, 281-286
שטח:	239.742 דונם

מהות: חטיבת קרקע המהווה את המע"ר המערבי; חטיבת הקרקע
מצויה בין שכונת קריית ראשון בצפון ושכונת קריית גנים
ו"המכללה למנהל למינהל" בדרום, חטיבת הקרקע פנויה ברובה

ובחלקה הצפון מזרחי כוללת בנייני מגורים חדשים ומשרדי
ממשלה שונים.

מקום: המע"ר המערבי בתחום הרחובות: גלילי, גולדה מאיר, ההסתדרות
(שד' רבין) ולוי אשכול – ראשון לציון.

3 ביקור בנכס

בתאריך 26/08/2013 ביקר בנכס שמאי המקרקעין, אילן שמשוני משרדי.

4 תאור הסביבה והנכס

4.1 חטיבת הקרקע הנדונה מהווה את המע"ר המערבי של העיר ראשון לציון ומוקפת בשכונות
מגורים מודרניות משלושה כיוונים ובקניון התחנה המרכזית מכיוון מזרח.

חטיבת הקרקע מלבנית, פני הקרקע נוטים למישור. בחלק מחטיבת הקרקע קיימים בפועל
מבני ציבור ומשרדים המשמשים בין היתר את משרד הפנים ואת מערכת בתי המשפט.
בחלק נוסף מחטיבת הקרקע נבנו לאחרונה בנייני מגורים מודרניים, משווק
ע"י חברת גינדי אחזקות תחת השם "מגדלי הלאום".

4.2 רצף המגרשים מהווים קרקעי בשטח כולל של 239.742 דונם.
דרך שד' התקומה, המובילה מצפון לדרום חוצה את חטיבת הקרקע.
חטיבת הקרקע מישורית וכוללת פיתוח תשתיות קצה מלא.

4.3 גבולות מתחם המקרקעין:

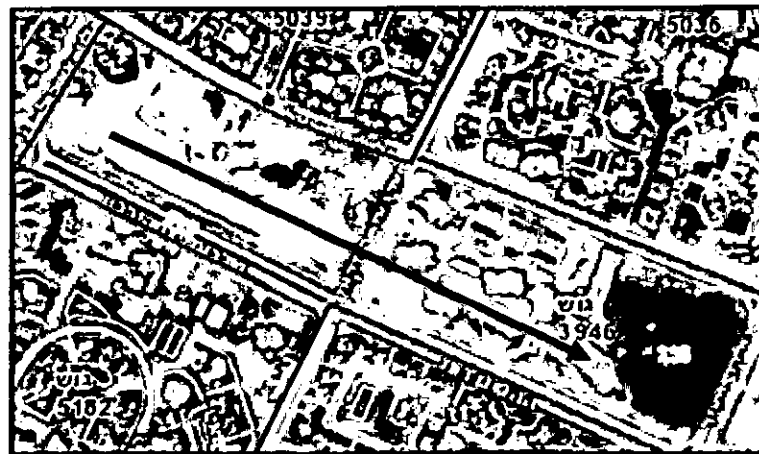
צפון: רחוב ישראל גלילי ומעברו שכונת "קריית ראשון"
מזרח: רחוב גולדה מאיר ומעברו "קניון התחנה המרכזית"
דרום: רחוב ההסתדרות (שד' רבין) ומעברו שכונת "קריית גנים"
ו"המכללה למנהל"
מערב: רחוב אשכול ומעברו שכונת "נאות שקמה"

ש"מאות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה
מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ז/כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

מיקום החלקות ע"ג תצלום אוויר





5 המצב התכנוני

המצב הקודם

תכנית רצ/ו/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/7/1970
עפ"י התכנית המקרקעין סומנו "שטח לתכנון בעתיד".

תכנית רצ/10/1/א/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3773 מיום 11/06/1990
התכנית קבעה את ייעוד המקרקעין כמרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי),
תוך חלוקת המקרקעין למתחמי משנה.
התכנית קבעה מגבלות בניה וזכויות בניה בייעודים שונים, ובין היתר למתחם
תחנה מרכזית, למחלף ולדרכים.
התכנית בשטח כולל של 210 דונם בתחום גוש 3946 ובין היתר קבעה לוח
זכויות הבניה וטבלת שטחים כלהלן:

האזור	מס מתחם	שטח מגרש (דונם)	שטח מ"ר רצופת ברוטו בכל הקומות	יח"ז
מסחר	1	39.1	18,000	
מסחר ומשרדים	2	10.3	12,000	
רצועת עתודה לדרך שרות	1	15.6		
מגורים מיוחד	4	12.8	240	
מגרש מיוחד	6	3.8	7,500	
בנייני ציבור		15.7	30,000	
מרכז תחבורה	3	35.4	6,000	
שטח ציבורי פתוח	1,24,6	17		
תוואי מוצע למסילת רכבת	3,5,6	9.5		
דרכים	1,2,3	50.8		

תכנית רצ/1/60/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4183 מיום 16/01/1994
התכנית דנה בהקמת מרכז אוניברסיטאי

תכנית רצ/מק/1/10/א/6, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5209 מיום 24/07/2003
התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בתחום המרכז העירוני.

מיקום התכנית - גוש 3946, חלק מחלקה 253, מגרשים: 260, 282
(חלק), 259 (חלק), 267 (חלק), 281; רחוב ישראל
גלילי
שטח התכנית - 11.852 דונם

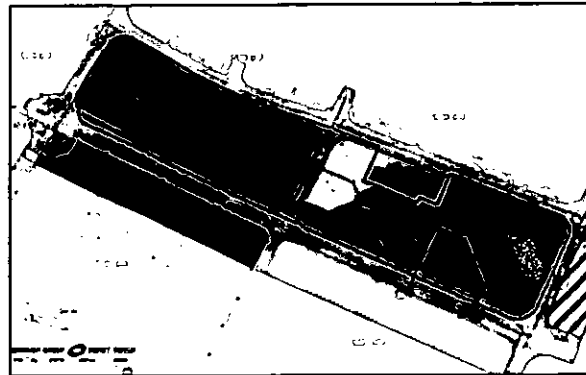
תכנית רצ/מק/1/10/א/7, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5068 מיום 23/04/2002
תכנית מפורטת הקובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

שטח התכנית: 189.1 דונם.
מסמכי התכנית: תשריט ותקנון.
מקום התכנית: גוש 3946, חלקות 283-286, 261-274, חלקי חלקות: 212, 258,
259, 276, 282, גוש 5116, חלק מחלקה 70.

מטרת התכנית:

- יצירת משבצת קרקע למבנה ציבור לצורך הקמת "גלריה לאומית" ע"י:
א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לצורך החלפת מיקום בין שטח בנייני
ציבור לבין שטח למרכז עירוני.
ב. הגדלת שטח לבנייני ציבור.
ג. החלפת מיקום והגדלת השטח הציבורי הפתוח.
ד. קביעת קווי בניין למבנה מס' 1.

תשריט מצב מוצע של תכנית רצ/מק/1/10/א/7



המצב החדש

תכנית רצ/1/10/א/8, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5790 מיום 02/04/2008
תכנית מתאר ומפורטת הקובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

שטח התכנית: 239.742 דונם.

מסמכי התכנית: תשריט, תקנון, נספח בינוי מנחה, נספח תנועה מנחה, נספח פיתוח מנחה לשצ"פ מעל רצועת רכבת.

מקום התכנית: גוש 3946, חלקות: 281-286, 268-274, 261-266, 259, חלקי
חלקות: 280, 277-275, 267, 260, 258, 212, גוש 5039, חלק
מחלקה 46, גוש 5182, חלק מחלקה 31.

שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ז/כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

מטרת התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית עבור מרכז העסקים הראשי של מערב העיר, כל זאת ע"י:

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי, אזור מגורים מיוחד, שטח לבנין ציבורי, שטח מגרש מיוחד, שטח ציבורי פתוח ומרכז עירוני- לאזור מרכז עירוני, אזור מגורים מיוחד, שטח למגרש מיוחד, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, שטח לזיקת הנאה ולחניה.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת בינוי מנחה.
- ד. הקטנת קו בנין ממסילת הרכבת ל- 15 מ' מגבול מגרש.

רשימת תכליות:

להלן רשימת תכליות חלקית:

- א. מרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי):
 1. מסחר לרבות בתי אוכל ומקומות בידור – בשתי הקומות התחתונות בלבד.
 2. משרדים.
 3. בנקים ושירותים פיננסיים אחרים.
 4. שירותים אישיים כגון משרדי נסיעות, שירותי ייעוץ והדרכה וכיו"ב.
 5. שרותי בריאות, יופי וספורט לרבות משרדי רופאים, מועדון ספורט מוסדות פרה-רפואיים, מכוני יופי וכיו"ב.
 6. תעשיה עתירת ידע בלתי מזיקה ובלתי מטרידה.
 7. חניה במפלס הקרקע ובמרתפים וכן שטחי שרות אחרים המותרים ע"פ תקנות התכנון והבניה.
 8. בקומת הגג: חדרי מכונות ומתקנים טכניים, בקומת הגג של המבנה המסחרי מותר שימוש למועדון ספורט ושירותים נלווים לו במסגרת השטחים המותרים בתכנית.

ב. מגרש מיוחד:

1. בקומות 1-15 מעונות סטודנטים ו/או מלוגית ו/או דיור מוגן.
2. בקומת קרקע: מסחר לרבות מסעדות, בתי אוכל, שירותים עסקיים שירותים נלווים לדיירי הבית כגון חדר כנסים, מועדון בריאות וכיו"ב.
3. בין יתר התנאים למתן היתר לדיור מוגן הוא שימוש לאוכלוסייה מעל גיל 60 ובגודל עיקרי עד 60 מ"ר ליח"ד.

שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ז כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

4. בקומת מרתף - חניה, יותר פריקה וטעינה בקומת קרקע בעורף ובשטח שלא יעלה על 25% משטח הפרויקט
5. בקומת גג - מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
6. יבוצע מיגון נגד רעידות בקטע המסילה הגובל בשימושים למעונות סטודנטים, מלונית ודיור מוגן.

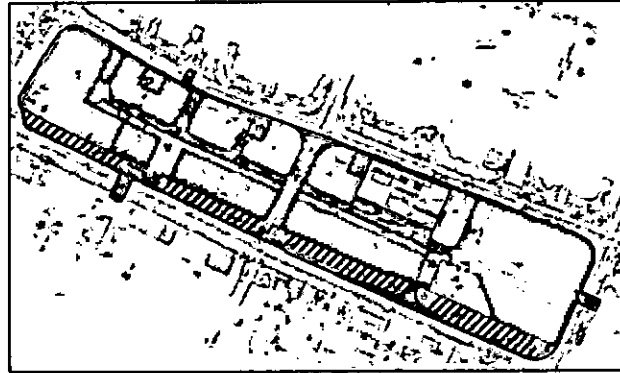
ג. אזור מגורים מיוחד:

1. מגורים לרבות שימוש בחלק מדירה למטרת משרד של מקצוע חופשי המתגורר בה.
2. חניה בקומת מרתף ובמפלס הקרקע; 30% מהשטח הפנוי ישמשו לצרכי גינון וריצוף.

טבלת זכויות והוראות בניה

סה"כ	שטח עיקרי מרבי			מס' יח"ד מרבי	מס' קומות מרבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	מגורים	מסחר	משרדים ותעשייה עתירת ידע					
40,000					14	31250	1	מרכז עירוני
34,200					8	14135	2	מרכז עירוני
10,325	9,675	650			15	4100	3	מגרש מיוחד
12,770	12,000	770			15	4700	4	מגרש מיוחד
12,925	12,000	925			15	5770	5	מגרש מיוחד
12,096	12,096			108	14	4430	6	מגורים מיוחד
14,560	14,560			130	בניין אחד 18 ו-2 בניינים 8	6070	7	מגורים מיוחד
14,560	14,560			130	בניין אחד 18 ו-2 בניינים 8	6300	8	מגורים מיוחד
14,560	14,560			130	בניין אחד 18 ו-2 בניינים 8	6070	9	מגורים מיוחד
25,760	25,760			230	שני בניינים 18 ו-3 בניינים 8	7650	10	מגורים מיוחד

תשריט מצב מוצע של תכנית רצ/מק/1/10/א/8



תכנית בהפקדה מס' 413-0168187-רצ/מק/1/10/א/8/2

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבנייה למגרשים הכלולים בתכנית רצ/1/10/א/8.

התכנית אינה משנה את הוראותיה של רצ/1/10/א/8.

הוראות וזכויות הבנייה הן עפ"י תכניות תקפות רצ/1/10/א/8 ו-רצ/1/1 על
תיקוניה.

התכנית אושרה להפקדה בדיון בוועדת משנה מס' 2013152 בתאריך 31/7/2013.

6 המצב המשפטי

6.1 פרטי נסחי הרישום שהופקו מהאינטרנט ביום 1/9/2013.

חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	בעלים	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
258	83,496	מדינת ישראל	הערה על הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית ראשון לציון לפי ס' 19, י.פ. 5161 מיום 24/2/03
260	10,707	מדינת ישראל	הערה טוב היכל השבחה לטובת הוועדה המקומית מיום 18/9/05 ה לחו"ב - ראשון לציון
261	6,818	מדינת ישראל	הערה מיום 07/09/04 בדבר צו הריסה לטובת בית משפט לעניינים מקומיים - ראשון לציון (תיק מס' 6741/2003, נדר תברה לבנין ופיתוח, אברהם רחמיץ, רוד רחמיץ)
262	5,904	מדינת ישראל	הערת אזהרה ס' 126 מיום 11/9/00 לטובת מקורות חברת מים בע"מ
265	40,727	מדינת ישראל	
212	24,756	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012
259	1,643	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
263	1,896	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
264	9,054	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
266	9,192	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
267	5,133	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
268	3,436	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
269	3,405	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
270	2,021	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
271	3,057	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
272	903	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
273	1,952	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
274	961	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
275	11,281	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
276	12,387	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
281	65	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
282	783	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
283	88	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
284	241	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
285	50	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00
286	241	עיריית ראשון לציון	הערה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 4895 מיום 21/06/00 ו- י.פ. 4906 מיום 03/08/00

6.2 שטר איחוד וחלוקה של לשכת המקרקעין רחובות התואם מפה לצורכי רישום של המרכז למיפוי ישראל.

7 עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית להפקדה מס' 413-0168187-רצ/מק/1/10/א/2/8.

להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותי בהכנת הטבלה:

- 7.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה - חלוקה ללא הסכמת בעלים.
- 7.2 הובא בחשבון תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תיקון התשע"ג 2013.
- 7.3 הובא בחשבון במצב הקודם הוראות התוכניות: רצ/1/1 על תיקוניה, רצ/1/10/א/1, רצ/1/60/1, רצ/מק/1/10/א/6 ו- רצ/1/10/א/7.
- 7.4 הובא בחשבון במצב החדש הוראות התוכניות: 413-0168187-רצ/מק/1/10/א/2/8 ו- רצ/1/10/א/8.
- 7.5 הובא בחשבון הוראות תקן 15 לתקינה השמאית.
- 7.6 בקביעת שווי הזכויות במצב הקודם ובמצב החדש, לא הובא בחשבון תרומת המבנים.
- 7.7 חוות הדעת אינה כוללת את רכיב המע"מ, עפ"י תקן 11.0 א' בתקינה השמאית שלפיו, שומת זכויות של נכסים עסקיים או ציבוריים, לא תכלול את רכיב המע"מ.
- 7.8 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין למועד הקובע בהתבסס על מכרזי מנהל ששווקו במתחם וכוללים את מרכיב הפיתוח.



עמוד 14 מתוך 15

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ז/כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

8 סקר שוק

להלן ערכי השווי לייחוס מניתוח מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בתחום התכנית:

מסחר ומשרדים

תב"ע	8/א/10/1/רצ
מסל מברז	212/2012
החלטה	18/06/2013
ייעוץ	מרכז עסקים וארזי
שטח	31,250
הוצ פיתוח	ש"ח 46,576,000
פיתוח למ"ד	ש"ח 1,490
סכום זכיה	ש"ח 33,333,333
סה"כ סכום כולל פיתוח	ש"ח 79,909,333
זכויות בניה	
עיקרי	40,000
סה"כ קומות	14
גודל קומת מסחר	2,857
גודל קומת משרדים	37,143
תחשיב שווי מ"ד מבונה	
מקדם מסחר בקומת קרקע לעומת משרדים בקומת עליזנות	1.7
שווי מ"ד מבונה עיקרי משרדים	ש"ח 1,903
שווי מ"ד מבונה עיקרי מסחר	ש"ח 3,234



עמוד 15 מתוך 15

שמאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1802/13
ט"ו כסלו/תשע"ד
19 נובמבר, 2013

מגורים

מיקום	מפ"ר מסרבי
מס' מכרז	294/2012
תב"ע	רצ/10/א/8
ייעוץ	רזויה - מגורים
מס' יח"ד	108
עלות פיתוח	₪ 8,820,000
עלות פיתוח למ"ר	₪ 1,992
עלות פיתוח ליח"ד	₪ 81,697
מחיר זכיה	₪ 61,079,000
שווי קרקע ליח"ד לא כולל פיתוח	₪ 565,546
שחי"ק ליח"ד סלל פיתוח	₪ 647,243

- שווי מ"ר מבונה עבור דיור מוגן ו/או מגורי סטודנטים, לפי מקדם של 85% משווי מ"ר מגורים.

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



נספח: טבלאות איוון הקצאה

(תקנה 4)
לתכנית מס' רצ/מק/10/א/2/8

כס"ד	נתוני המקרקעין			מצב נכס					מצב יחיד					תשלומי איוון		
	גוש	חלקה	שטח חלקה (במ"ר)	שטח חלקה הכולל (במ"ר)	מס' חלקים במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' חלקה ארצי במקצה בתצ"ר	מס' כנסת המגרה רמ/מק/10/א/2/8	שוי יחיד	שוי נכס	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בנשיאת	מס' חלקה	שוי יחיד	שוי נכס	כפל הוסיית יסלם
1	3946	258	83,496	83,496	100%	31,322	1	1	200,079,922	46%	מרכז עירוני	100%	71,134,443	8%	0	0
2	3946	260	10,707	10,707	100%	14,167	2	2	33,329,450	8%	מסחר ומשרדים	100%	143,696,462	16%	0	0
3	3946	261	6,818	6,818	100%	4,113	3	3	78,000,000	18%	מגורים מיוחד	100%	47,012,024	5%	0	0
4	3946	262	5,904	5,904	100%	4,708	4	4	78,000,000	18%	מגורים מיוחד	100%	58,199,038	7%	0	0
5	3946	265	40,272	40,272	100%	5,785	5	5	49,480,200	11%	מסחרי	100%	58,671,934	7%	0	0
6					100%	4,438	6	6					70,200,000	8%	0	0
7					100%	6,085	7	7					84,500,000	10%	0	0
8					100%	6,307	8	8					84,500,000	10%	0	0
9					100%	6,083	9	9					84,500,000	10%	0	0
10					100%	7,675	10	10					149,500,000	17%	0	0
11					100%	10,616	43	260					33,329,450	4%	0	0

(תקנה 4)
לתכנית מס' רצ/מק/10/א/2/8

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס							מטוי המפרקצין				כס"ד
כפל הוסיפות יסלם	כפל הוסיפות יצבל	שחוי יסוי	שחוי מצב יוצא	יישוד המגיש המוקצה	חלקים מנגרם	שטח מקצה במ"ר	כס' חלקה אייני מוקצה בתצ"ר	כס' מנגרם תמורה בהתב"ה רמ/מק/10/א/2/8	שחוי יסוי	שחוי מצב נכנס	יישוד חלקה	החלקים בבבולות או בזוסיות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	כס' חזרת או כס' תאגיד	שם רשומים	שטח החלקה הכולל בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה רכום (במ"ר)	חלקה	מש	
				ביני ציבור	100%	5,568	11	11			זרד ויססה ציבור פתח	100%	הצרה נדבר הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 03/05/2012		עיריית ראשון לציון	24,756	24,756	212	3946	12
				ביני ציבור	100%	20,564	12	12			ציבור פתח	100%	הצרה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	1,643	1,643	259	3946	13
				ביני ציבור	100%	1,109	13	13			נגרש מיוחד	100%	הצרה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	1,896	1,896	263	3946	14
				ביני ציבור	100%	1,197	14	14			ציבור פתח	100%	הצרה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	9,054	9,054	264	3946	15
				ביני ציבור	100%	1,261	15	15			ציבור פתח	100%	הצרה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	9,192	9,192	266	3946	16
				ציבור פתח	100%	2,418	17	17			ציבור פתח	100%	הצרה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	5,133	5,133	267	3946	17
				ציבור פתח	100%	5,029	18	18			ביני ציבור	100%	הצרה על הפקעה לפי ס' 19, י.פ. 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	3,436	3,436	268	3946	18

(תקנה 4)
לתכנית מס' רצ/מק/10/א/2/8

תשלומי איזון		מצב יציא							מצב נכס							מטני המסקיין				כס"ד	
בעל הוביזות יסלם	בעל הוביזות יעבל	כוו"י יתסי	כוו"י מצב יציא	יישד המגרים הובקצה	חלקים במגרים	שטח מוגרם מיקצה כמ"ר	כס' חלקה ארע"י טרקצה בתצ"ד	כס' מגרם תבורה בריבוי רמ/מק/10/א/2/8	כוו"י יתסי	כוו"י מצב נכס	יישד החלקה	החלקים בבעלות או בוביזות	שעבריים או זכיות אחרות הרשומים על החלקה	כס' ודית או כס' תאגיד	כס' רבוסים	שטח החלקה הכולל החלקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שטח	כס"ד
				ציבורי שטח	100%	6,456	19	19			בי"ד ציבור	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	3,405	3,405	269	3946	19	
				ציבורי שטח	100%	284	20	20			מגרש מוחזק	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	2,021	2,021	270	3946	20	
				דרך	100%	397	21	21			ציבורי שטח	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	3,057	3,057	271	3946	21	
				דרך	100%	253	22	25			ציבורי שטח	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	903	903	272	3946	22	
				דרך	100%	154	23	24			ציבורי שטח	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	1,952	1,952	273	3946	23	
				דרך	100%	8,899	24				ציבורי שטח	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	961	961	274	3946	24	
				דרך	100%	10,450	25	22			דרך	100%	הערה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 מיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	11,281	11,281	275	3946	25	

(תקנה 4)
לתכנית מס' רצ/מק/10/1/א/2/8

תשלומי איזון		מצב יחסי							מצב נכנס					מסני המסקעין			כס"ז			
בעל הוסטיות יסלם	בעל הוסטיות יקבל	שחור יחסי	שחור מצב יחסי	יישוד המגורש המוקצה	חלקים במגורש	שטח מגורש במ"ר	כס' חלקה ארעי מוקצה בתצ"ר	כס' מגורש תמורה כתבנית רמ/תק/10/1/א/2/8	שחור יחסי	שחור מצב נכנס	יישוד החלקה	החלקים במעלות או בוסטיות	שעבודים או הוסטיות אחרות על החלקה	כס' חרות או כס' האגוד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה המוצעת (במ"ר)	שטח חלקה רכוש (במ"ר)	חלקה	גוש	שטח
				דרך	100%	5,899	26			דרך	100%	הגדה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 כיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	12,387	12,387	276	3946	26	
				דרך	100%	1,592	29	30		דרך	100%	הגדה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 כיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	65	65	281	3946	27	
				דרך	100%	32	31	32		צ'כורי סתח	100%	הגדה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 כיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	783	783	282	3946	28	
				דרך	100%	56	32	33		דרך	100%	הגדה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 כיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	88	88	283	3946	29	
				דרך	100%	1,725	33	40		צ'כורי סתח	100%	הגדה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 כיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	241	241	284	3946	30	
				דרך	100%	1,228	34	39		דרך	100%	הגדה על הפקעה לפי ס' 19, ס' 6409 כיום 3/5/2012		עיריית ראשון לציון	50	50	285	3946	31	

(תקנה 4)
לתכנית מס' רצ/מק/10/א/2/8

תשלומי איזון		מזב יחבא							מזב נכנס					מטרי המסקינן			כס"ר			
כפל הוסכיות יסלם	כפל הזכיות יקבל	שזוי יחבא	שזוי מזב	שזוי ייסד	מגזרם חלקים	מגזרם כמגזרם	כס' חלקה איסי סקצה בתצ"ר	כס' מגזרם תמורה בתכנית רכ/מק/10/א/2/8	שזוי יחבא	שזוי מזב נכנס	שזוי ייסד חלקה	חלקים כבעלות או בוטיות	שעבודים או זכיות אחרות הרשומים על החלקה	כס' זרות או כס' תאגיד	שם הבעלים	שטח החלקה הכלול בחלקה המדושה (במ"ר)	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	גוש	כס"ר
				זרד	100%	1,941	35	38			ציבורי מתנה	100%	הערה על הפקעה לפ ס 19, ס 6409 מיום 3/5/2012		עריית ראשון לציון	241	241	286	3946	32
				ציבורי מתנה	100%	7,241	36	34							עריית ראשון לציון					33
				ציבורי מתנה	100%	6,702	37	35							עריית ראשון לציון					34
				ציבורי מתנה	100%	3,920	38	36							עריית ראשון לציון					35
				ציבורי מתנה	100%	4,045	39	37							עריית ראשון לציון					36
				זרד	100%	960	40	41							עריית ראשון לציון					37
				זרד	100%	472	41								עריית ראשון לציון					38
				זרד	100%	38,591	42													39
		100%	885,243,350			239,742			100%	438,889,572						239,742	239,742			כס"ב

19/11/13
תאריך



[Signature]
חתימת השמאי

[Signature]
שם שמאי המקרקעין