



שירות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד



טבלאות איזון והקצאה

תכנית מס' 413-0423145 -רצ/מק/1/5/88

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

גוש 3926 חלקות בשלמות 1342, 1343,

1346, 1347

רחוב רוטשילד 57

ראשון לציון





שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

תוכן עניינים

פרק	מהות	עמוד
1	מטרת חוות הדעת	3
2	פרטי המקרקעין	3
3	בעלי עניין במקרקעין	3
4	ביקור בנכס	4
5	תיאור הסביבה והנכס	4
6	המצב התכנוני	8
7	המצב המשפטי	12
8	עקרונות ושיקולים	13
9	סקר שוק	14

נספח - טבלת הקצאה ואיזון 1 עמוד



שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

לכבוד
אדריכלית ורד סלומון ממן
אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון העיר
עיריית ראשון לציון

שלום רב,

הנדון: טבלאות איזון והקצאה

תכנית מס' 88/5/1/מק/רצ-413-0423145

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

גוש 3926 חלקות בשלמות 1342, 1343, 1346, 1347

רחוב רוטשילד 57

ראשון לציון

1 מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק
התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית להפקדה 413-0423145
רצ/מק/88/5/1, נכון לחודש יוני 2016.

2 פרטי המקרקעין

גוש : 3926
חלקות : 1342, 1343, 1346, 1347 (בשלמות)
שטח : 1,509 מ"ר
מהות : מקרקעין בייעוד אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
מקום : צומת הרחובות ז'בוטינסקי רוטשילד לב העיר ראשון לציון

3 בעלי עניין במקרקעין

בחלקה 1342, 1343, 1346 – חב' בזק.
בחלקה 1347 – עיריית ראשון לציון.



שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

4 ביקור בנכס

בתאריך 23/6/2016 ערכתי ביקור בנכס.



5 תיאור הסביבה והנכס

5.1 המקרקעין הנדון ממוקמים ברביע הדרום מערבי של הרחובות רוטשילד ז'בוטינסקי בלב העיר ראשון לציון.

5.2 הסביבה הינה בילוים מסחר ומגורים.

5.3 המקרקעין הנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה של 3 חלקות מדרום לרח' רוטשילד התחומות בין הרחובות ז'בוטינסקי ממזרח והשקמה ממערב.

5.4 חלקות 1342, 1343, 1346 מהוות רצף של מקרקעין בייעוד מגורים ד' כולל חזית מסחרית, צורתן קרובה לטרפז. על החלקות מבנה ותיק בגובה של 4 קומות הנקרא מבנה "בזק". השטח הבנוי כ-2500 מ"ר.

5.5 חלקה 1347 הינה חלקת דרך בבעלות עיריית ראשון לציון ובשטח רשום של 307 מ"ר ונרשמה אך לפני חודשים ספורים. מעיון בצורת החלקה, עולה, כי היא כוללת, ככל הנראה בטעות, שטח של קרקע בפינת הרחובות רוטשילד השקמה שייעודו מגורים ד' על פי רצ/7/78.

5.6 הפיתוח בסביבה מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכד'.

5.7 גבולות הנכס

צפון: רח' רוטשילד

מזרח: רח' ז'בוטינסקי

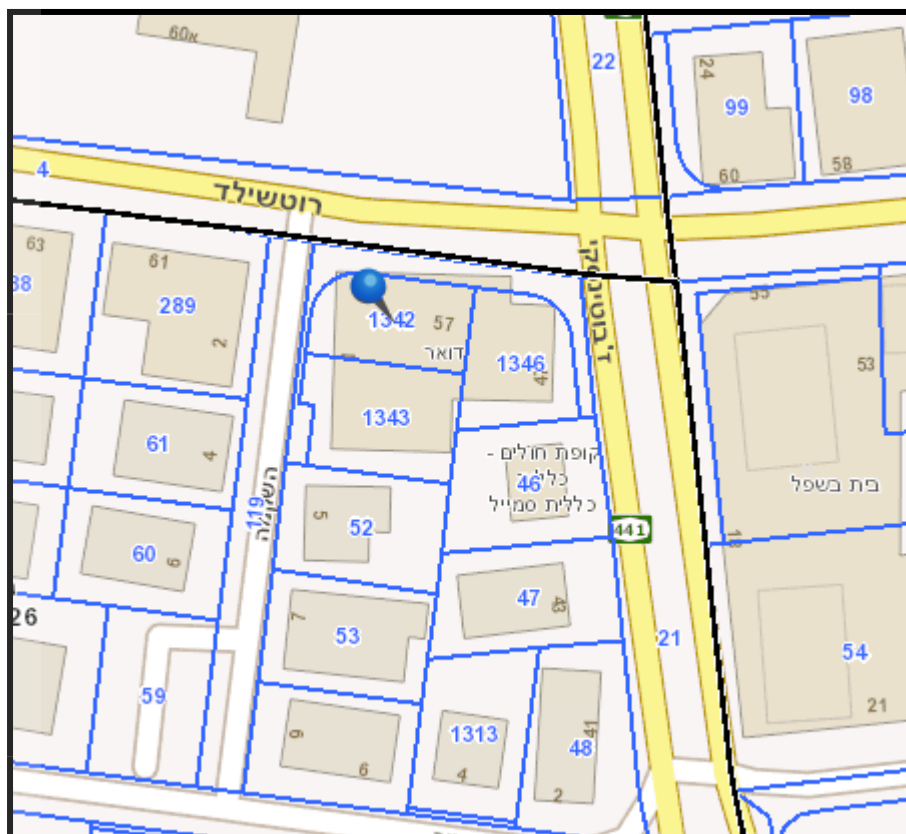
מערב: רח' השקמה

דרום: בנייני ציבור ובנייני מגורים



י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

בס"ד





שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

מיקום החלקות ע"ג תצלום אוויר מאתר הוועדה המקומית ראשון לציון





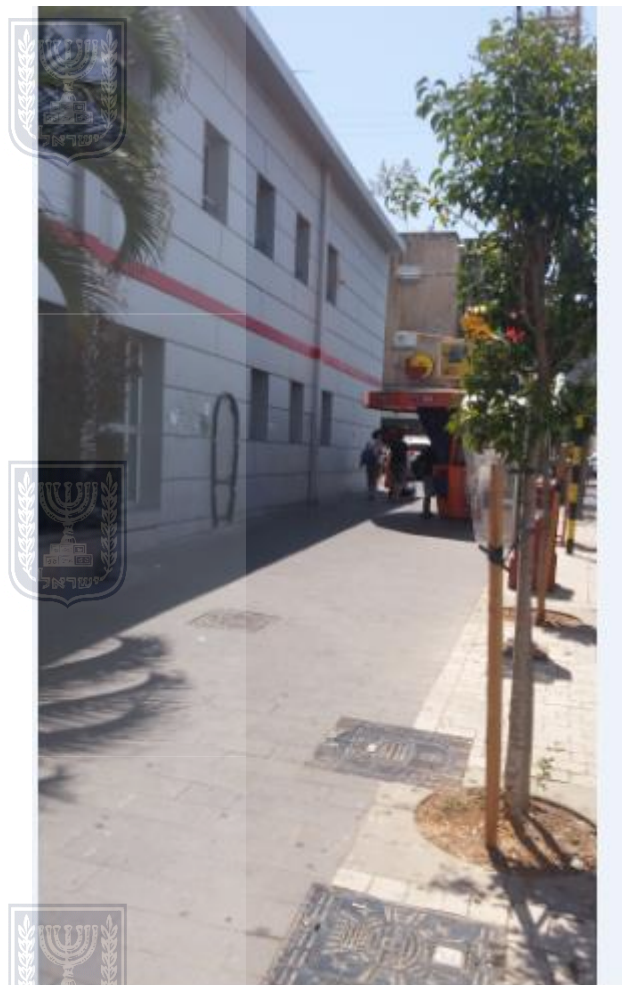
שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

תמונות מיום הביקור





שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמהית מקרקעין
בס"ד

6 המצב התכנוני

המצב הקודם

6.1 רצ/7/78 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1251 בתאריך 30/12/65

מטרת התכנית: הרחבת דרכים



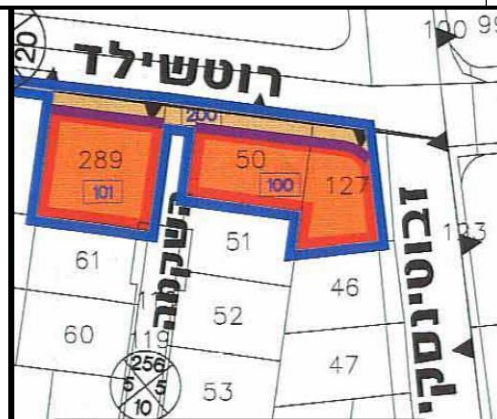
6.2 רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 בתאריך 30/7/70

המקרקעין הנדון ביעוד מגורים ד'.

6.3 רצ/74/5/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6270 בתאריך 21/7/11

מטרת התכנית

קביעת חזית מסחרית לאורך החזית הדרומית של ציר רוטשילד בכל המגרשים שיעודם מגורים ד', מרחוב זיבטינסקי במזרח ועד כמסומן בתשריט, וזאת כהתאמה למבחן המציאות. עפ"י תכנית מתאר רצ/1/1 בתוקף.



בנוסף חלות התוכניות הבאות:



שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

תוכניות כלליות			
מהות התכנית	פרסום דבר אישור התכנית ברשומות		תכנית
	תאריך	י.פ.	
קביעת שטח חדרים על הגג לעד 40 מ"ר ליחיד עליונה.	28/6/12	6439	רצ/1/1/6
שינוי הוראות בדבר נסיגה מקווי בניין [1].	16/1/12	6361	רצ/מק/1/ג/1
שינוי הוראות הבינוי למרפסות.	7/12/09	6030	רצ/מק/1/1/3
קירוי מרפסות פתוחות במרקזות.	26/8/08	5843	רצ/מק/1/1/2
מבנים לתשתיות וטרנספורמציה.	31/1/07	5622	רצ/מק/1/1/ח/1
הסדרת נגישות לנכים בבניי מגורים בבניה רוויה.	24/3/04	5285	רצ/מק/1/1/34
גגונים ופרגולות באזורי מגורים.	10/12/01	5038	רצ/1/1/30
ציפוי חזיתות.	6/5/01	4984	רצ/מק/1/1/33
הוראות בינוי למחסנים בדירות גן וקביעת קווי בניין [2].	21/12/98	4714	רצ/מק/1/1/25
הוראות בניה למחסנים . התכנית מתירה בניית מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד.	24/9/97	4571	רצ/מק/1/1/25
ביצוע תשתיות למתחמים חדשים.	15/8/91	3912	רצ/1/1/ח
תיקון לתקנון רצ/1/1/א.	13/11/90	3814	רצ/1/1/א/ב
הקמת חדרי גג בשטח שאינו עולה על 23 מ"ר ליחיד עליונה [3]. בנוסף, יותרו פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר.	8/12/88	3599	רצ/1/1/א



שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין
בס"ד

המצב החדש

6.4 רצ/מק/88/5/1 413-0423145 בהכנה

מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. הסדרת קווי בניין.
3. שינוי הוראות בינוי.
4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית.
5. קביעת מס' יחידות הדיור במגרש.
6. תיקון רישום של חלק מחלקה 1347 שנרשם בטעות כ"דרך" על שם העיריה בעודו מיועד בפועל למגורים, באמצעות התכנית יתוקן רישום הזכויות ויוחזר על שם מגישי התכנית.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 1342, 1343, 1346 וחלק מחלקה 1347 עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. קביעת קווי בניין ותכנית.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים עפ"י רצ/1/1 ו-רצ/1/1/ג מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבנייה, על ידי הגדלת השטח למסחר מ-312 מ"ר (המהווים 40% משטח החלקות ביעוד חזית מסחרית 780 מ"ר) ל-685 מ"ר (המהווים 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה) וחלוקתם בקומת הקרקע והמרתף של המבנה ובאופן שהגידול בסך כל השטח המותר למסחר בקומת הקרקע והמרתף אינו עולה על 25% מהשטח הכולל המותר לבנייה.
5. קביעת מס' יחידות הדיור במגרש - סה"כ 20 יח"ד.

שימושים

- ייעוד מגורים ד' - מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
ייעוד מסחר - מסחר בקומות הקרקע והמרתף.

י"ב/ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

בס"ד

6. הסדרת חזית מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי. (מגרש פינתי)

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

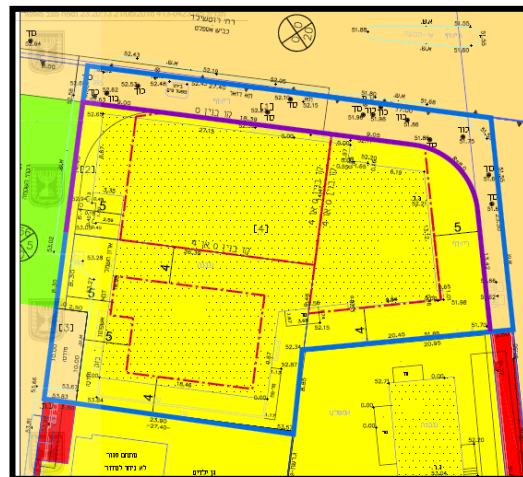
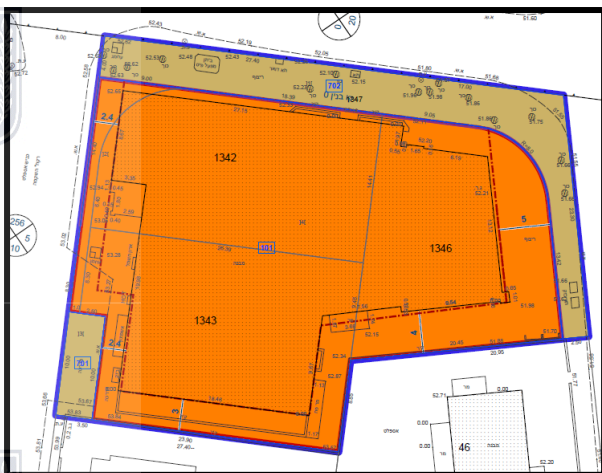
מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

קטע מתשריט התכנית

מצב מוצע

מצב קיים



7 המצב המשפטי

להלן פרטי נסחי הרישום של חלקות 1342, 1343, 1346, 1347 שהופקו מאתר האינטרנט של משרד המשפטים, ביום 24/6/2016.

גוש	חלקה	שטח מ"ר	בעלות	חלק	הערות
3926	1342	366	מדינת ישראל	1	הערת אזהרה ס' 126 לטובת בוק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ שטר 27654/2015/5 מיום 10/6/15
3926	1343	458	מדינת ישראל	1	הערת אזהרה ס' 126 לטובת בוק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ שטר 27654/2015/5 מיום 10/6/15
3926	1346	378	מדינת ישראל	1	הערת אזהרה ס' 126 לטובת בוק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ שטר 27654/2015/5 מיום 10/6/15
3926	1347	307	עירית ראשון לציון	1	הפקעה לפי ס' 19 שטר מס 8079/2016/1 מיום 21/2/16
סה"כ		1509			



שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

8 עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית להפקדה מס' 413-0423145 - רצ/מק/88/5/1



להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותי בהכנת הטבלה:

8.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז'
בחוץ התכנון והבנייה – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

8.2 הובא בחשבון תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט
2009 לרבות תיקון התשע"ג 2013.

8.3 הובא בחשבון המצב התכנוני הקודם.



8.4 הובא בחשבון במצב החדש הוראות התוכנית 413-0423145 -
רצ/מק/88/5/1.

8.5 הובא בחשבון הוראות תקן 15 לתקינה השמאית.

8.6 הובא בחשבון כי החלקות בבעלות אחת, לפיכך לא נלקח בחשבון תרומת
המבנים.

8.7 חוות הדעת כוללת את רכיב המע"מ.



8.8 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין למועד הקובע, גישת השומה הינה
שיטת ההשוואה, הובא בחשבון נתוני השוואה ממקרקעין בסביבת
הנכסים בנדון בהתאמות הנדרשות, נתוני ההשוואה ממאגר מס שבח
מוצגים בפרק 9.





שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

9 סקר שוק

סקר שוק למגורים בבנייה רוויה מתוך מאגר מס שבח

מפה	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חזרים
1	003926-1048-010-00	19/05/2016	1,655,000 ₪	1,655,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1996	96	4.0
2	003926-0313-013-00	16/05/2016	1,270,000 ₪	1,270,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1960	64	3.0
2	003926-0704-012-00	15/05/2016	1,290,000 ₪	1,290,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1970	53	3.0
3	003926-0958-008-00	10/05/2016	1,245,000 ₪	1,245,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1972	73	3.0
4	003926-0456-009-00	10/05/2016	1,100,000 ₪	1,100,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1960	71	3.5
5	003926-0152-013-00	09/05/2016	1,320,000 ₪	1,320,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	2011	76	3.0
6	003926-1313-003-00	08/05/2016	1,880,000 ₪	1,880,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	2008	87	4.0
7	003926-0866-013-00	06/05/2016	1,165,000 ₪	1,165,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1970	62	3.0
8	003926-0499-006-00	05/05/2016	1,365,000 ₪	1,365,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1960	59	3.0
9	003926-0379-002-00	01/05/2016	1,600,000 ₪	1,600,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1980	99	5.0
10	003926-0666-004-00	21/04/2016	1,240,000 ₪	1,240,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1997	64	3.0
10	003926-0302-012-00	20/04/2016	1,300,000 ₪	1,300,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	2008	79	3.5





שאלות מקרקעין ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה מהנדסת ושמאית מקרקעין בס"ד

גוש חלקה	*יום מכירה	*תמורה מוצהרת	*שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
003926-0695-012-00	19/04/2016	1,540,000 ₪	1,540,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1987	90	4.0
003926-0098-005-00	14/04/2016	1,410,000 ₪	1,410,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1970	77	4.0
003926-0876-023-00	13/04/2016	1,368,000 ₪	1,368,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	2016	98	4.0
003926-0667-007-00	12/04/2016	1,430,000 ₪	1,430,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1976	66	3.0
003926-0705-006-00	12/04/2016	675,000 ₪	675,000 ₪	דירה בבית קומות	0.500	ראשון לציון	1970	70	3.0
003926-1137-005-00	10/04/2016	1,530,000 ₪	1,530,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1987	90	4.0
003926-0673-003-00	10/04/2016	1,310,000 ₪	1,310,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1975	60	3.0
003926-0382-002-00	06/04/2016	543,334 ₪	543,334 ₪	דירה בבית קומות	0.333	ראשון לציון	1974	109	5.0
003926-0382-002-00	06/04/2016	543,333 ₪	543,333 ₪	דירה בבית קומות	0.333	ראשון לציון	0	0	0.0
003926-0382-002-00	06/04/2016	543,333 ₪	543,333 ₪	דירה בבית קומות	0.333	ראשון לציון	0	0	0.0
003926-0138-005-00	05/04/2016	1,375,000 ₪	1,375,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1970	63	3.0
003926-1272-042-00	04/04/2016	1,410,000 ₪	1,410,000 ₪	דירה בבית קומות	1.000	ראשון לציון	1978	82	3.5

מניתוח העסקאות הנ"ל עולה כי שווי מ"ר בנוי מגורים לדירות בגודל 50 מ"ר בגבולות של 21,000

₪.





שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/בטבת/ה'תשפ"א 27/בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

סקר שוק למסחר על פי דמי שכירות מבוקשים

מחירי דרישה לשכירות - חנויות בגודל עד 30 מ"ר ברחוב רוטשילד

מקור מידע	רחוב	מס'	שטח חנות מ"ר	שטח גלריה מ"ר	שטח אקווילונטי	דמי שכירות מבוקש לחודש	דמ"ש מבוקש למ"ר	נתוני קיצון
יד 2 9/2/16	רוטשילד	40	23		23	10,000 ₪		435 ₪
יד 2 9/2/16	רוטשילד	בסמטה - 46	18		18	3,500 ₪	194 ₪	
יד 2 8/2/16	רוטשילד	באזור רמז	15		15	2,000 ₪		133 ₪
יד 2 4/2/16	רוטשילד	51	30		30	14,750 ₪		492 ₪
יד 2 22/2/16	רוטשילד	35	30		30	4,500 ₪	150 ₪	
יד 2 11/1/16	רוטשילד	50	30		30	12,000 ₪		400 ₪

דמי שכירות למ"ר	202 ₪
שיעור היוון	8%
שווי מ"ר בנוי	30,245 ₪
ובמעוגל	30,000 ₪

שווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות של 30,000 ₪.

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

על החתום

סיגלית בת שלמה
מהנדסת ושמאית מקרקעין



נספח: טבלאות איזון והקצאה 1 עמוד



חבר לשכת שפאי
מקרקעין לישראל

רישיון מס' 1032

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

מס' 2134.4/16

י"ב/ב בטבת/ה'תשפ"א 27/ בדצמבר/2020

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

בס"ד

נספח - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים לתכנית מס' תכנית מס' 413-0423145 - רצ/מק/88/5/1

תשלומי		מצב יוצא					מצב נכנס				נתוני המקרקעין				סידורי
ל	ת	שוי יחסי	ייעוד	החלק במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש תמורה רצ/מק/88/5/1	שווי יחסי	ייעוד	החלק בנכס	שם בעלים רשום	שטח כלול בחלוקה החדשה מ"ר	שטח חלקה רשום מ"ר	חלקה	גוש	
0	0	100%	מגורים ד חזית + מסחרית	1	1238	101	30.45%	מגורים ד + חזית מסחרית	1	בזק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ *	366	366	1342	3926	1
							38.10%		1	בזק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ *	458	458	1343	3926	2
							31.45%		1	בזק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ *	378	378	1346	3926	3
			דרך	1	35	701		דרך	1	עירית ראשון לציון	307	307	1347	3926	4
			דרך	1	236	702				עירית ראשון לציון					5
0	0	100%			1,509		100%				1,509	1,509			סך הכול

* הערת אזהרה ס' 126 לטובת בזק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ שטר 27654/2015/5 מיום 10/6/15

מס רישיון: 1032



סיגלית בת שלמה