



לכבוד יי/אייר/תשע"ח, כפר יונה,

25/04/2018

מספרנו: אור יהודה

הועדה למתחמי דיור מועדפים

רח' כנפי נשרים 22, ירושלים

ג.א.נ.,



מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

טבלת איזון והקצאות-

תכנית מס' תמל / 1046

למתן תוקף

בהתאם להחלטה למתן תוקף- הוועדה הארצית לתכנון ולבניה

של מתחמים מועדפים לדיור מיום 21/2/2018



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317

טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:





- 2 -

1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת

1.1 פרטים כלליים

מס' תכנית: תמל/1046 (להלן: "התכנית").
שטח תכנית: 1673.42 דונם
שטח איחוד וחלוקה ללא הסכמה: 36.486 דונם
סוג התכנית: תכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
מיקום: ממערב לאזור התעשייה הדרומי אור יהודה, מצפון לנחל איילון ולדרך 412 ושטחי נתב"ג, ממזרח ומדרום לרמת פנקס, באור יהודה.

1.2 מטרת חוות הדעת

מטרת חוות דעת זו הינה להכין לוח איזון והקצאות לחלוקות זכויות הבעלות בתחום התכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009, בכפוף להחלטת הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים.

2. פרטי המקרקעין ומצב משפטי

2.1 מתחם התכנית תמל/1046 כולל את החלקות וחלקי החלקות כדלקמן¹:

מספר נחש	סוג נחש	חלק / כל הנחש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6225	מוסדר	חלק	13-27, 29-32, 34, 36-37, 60, 63	38, 68, 73
6230	מוסדר	חלק	1-47, 49, 56-63	48, 65
6482	מוסדר	חלק		1-7, 10, 119
6483	מוסדר	חלק	38, 87, 89, 105, 107, 109, 115, 117, 119, 121, 124, 127	97, 99, 101, 103, 156, 168
6820	מוסדר	חלק		33
7210	מוסדר	חלק		170, 200
7214	מוסדר	חלק		12
7215	מוסדר	חלק		33, 116
7263	מוסדר	כל הנחש	2-92	

2.2 החלקה הכלולה בתחום איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מהווה את חלקה 18 וחלק מחלקות 11, 59, 61, 63, 71, 83, 101, בגוש 6222 בשטח של 36,486 מ"ר.

¹ לפי מסמכי התכנית.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:





2.3 בתכנית איחוד וחלוקה קיימות 14 חלקות / חלקי חלקות. ראה נספח 1.

ביקורים במקום

3. ערכתי ביקורים בשטח התוכנית ובסביבתו ביום 14.7.2016 ביום 21.9.2016 , ביום 4/6/2017 ו 1/4/2018.

תיאור הסביבה והמקרקעין



4.1 הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע חקלאית הממוקמת ממערב לאזור התעסוקה הדרומי של אור יהודה ממערב לרחוב הגליל המהווה את תחום הפיתוח הדרום מערבי של העיר אור יהודה.

4.2 השטח משמש, ברובו לחקלאות. על חלק מהחלקות במקטע המרכזי של חטיבת הקרקע קיימים מטעים. בצד המזרחי של חטיבת הקרקע גדולי שדה וירקות בעיבוד עונתי. בחלק המזרחי עובר קו חשמל וממוקמת בגבילות לתוכנית, תחנת טרנספורמציה של אור יהודה. תחום האיחוד וחלוקה ללא הסכמה הינו – ממערב "לחוות הכפר", שם ממוקמות החלקות הכלולות בתחום האיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

4.3 גבולות הנכס :

ממזרח : אזור תעסוקה דרומי אור יהודה.

מצפון : רחוב השומר והגליל באור יהודה המהווים את קצה הדופן הדרומי המבונה של העיר.

מדרום : נחל איילון דרך 412.

ממערב : כביש 4 צומת מסובים.



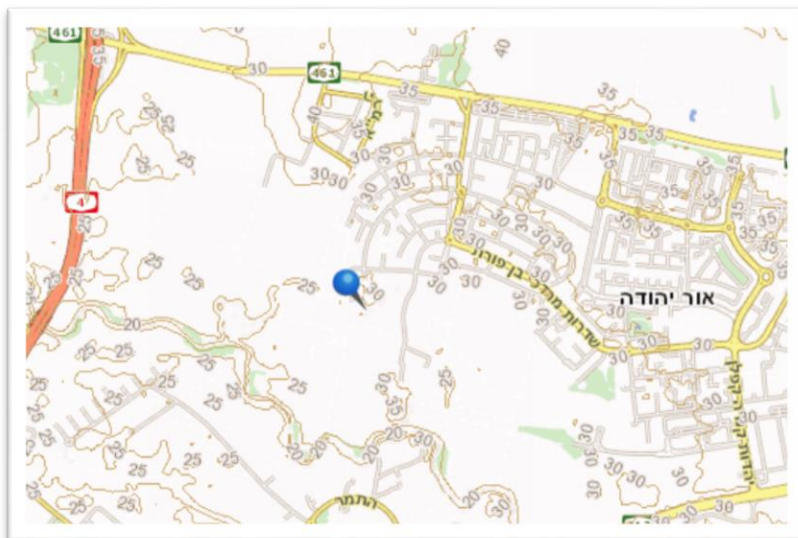
4.4 על המקרקעין הידוע כגוש 6222 חלקה 18 , 101 קיימים שטחים חקלאיים מעובדים בגידולי שדה.

מבט ממזרח למערב		גוש 6222 חלקה 18	

4.5 רצ"ב מפת גבהים של המקרקעין נשוא התוכנית ולפיה השטח כללית מישורי בגובה משתנה של 45- 50 מטר מעל פני הים.



- 4 -



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





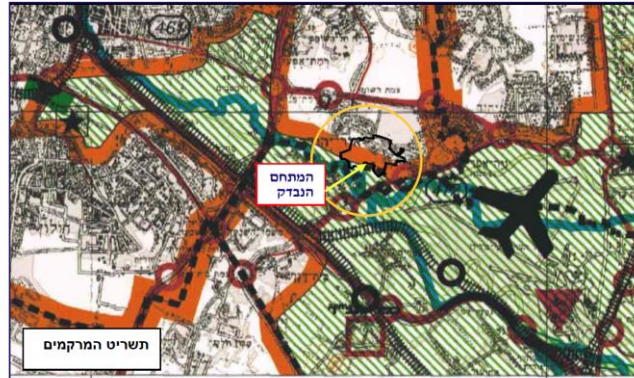
- 5 -

5. תכנון במצב הקודם

5.1 תמא / 35 / 1

במסגרת תכנית המתאר הארצית שאושרה ביום 7/7/2016 סווגה חטיבת הקרקע במרקם עירוני.

תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת, אושרה על ידי הממשלה ב: 27.11.05.
 בתמ"א 35 נכלל הישוב כולו, עד לרצועת נחל האילון, כביש מס' 4 וכביש מס' 412 - כאזור לפיתוח עירוני.



על פי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, עולה כי בחלקו הצפוני של המתחם לא קיימות מגבלות סביבתיות וחלקו הדרומי הינו אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. על פי הוראות התמ"א ניתן יהיה להפקיד תכנית בשטח זה אם התקיימו מספר תנאים: הכנת נספח נופי סביבתי וחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה על הנספח ובחינת הממצאים.

5.2 תמא / 22 תוכנית מתאר ארצית ליער וייעור מאושרת על ידי הממשלה מיום 16/11/1995 בשולי המתחם מסווג אזור נטיעות בגדות נחלים נחל איילון.

5.3 תמא / 4 / 2 מאושרת על ידי הממשלה 30/4/1997. התוכנית מטילה מגבלות בניה לגובה בשל קרבה למגנל"ה בין 60+ ל 86+ בהנחה שגובה פני הקרקע הוא כ- 30+, מגבלת הגובה נעה בין 7 קומות עד 11 קומות. בנוסף, קיימות מגבלות רעש של בניה באזורי רעש LDN 65-70 שימושים לפי קבוצה ב' ואזור רעש LDN 70-75 שימושים מקבוצה ג'.

5.4 תוכנית מתאר מחוזית 5/ 5 מאושרת מיום 10/11/2017.

על פי התוכנית האמורה, המקרקעין בדרום העיר מיועד כאזור תעסוקה משני, בחלק הדרומי מוצע מרכז תחבורה ואזור תחזוקה ותפעול דיפו מוצע. בחלק הדרומי של המתחם מוצע פארק מטרופוליני עם ציר ירוק.



5.5 R/6 במסגרת תכנית המתאר המחוזית המנדטורית R/6 שאושרה למתן תוקף בע.ר. משנת 1942 סווגה חטיבת הקרקע באזור חקלאי.
 זכויות הבניה באזור חקלאי הן כדלקמן²:

² תרגום מאנגלית של הוראות התוכנית.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100



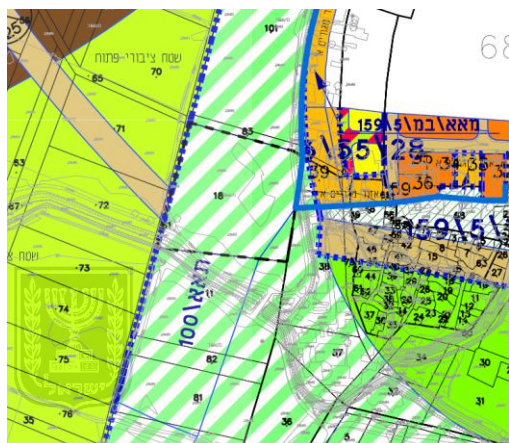


- 6 -

בנינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאות, גינון ומשק כלליות לרבות בית המגורים של האיכר. מבנה מחסה לשומרים, מבנים וצנרת הדרושים לאספקת מים וחשמל ובכלל זה תחנות כוח, בניני מגורים, תעשיה ובניני ציבור בהסכמה ספציפית של הוועדה המחוזית. גודל מינימאלי של כל חלקה – 1,000 מ"ר. ובתנאי שחזית החלקה לא תפחת מ 25 מטר. בניני המגורים לא יעלו על 150 מ"ר בנינים המיועדים לתעשייה באזור חקלאי לא יעלו על 40% מסך השטח הכולל של החלקה שיהיה מינימום 1000 מ"ר, לבניני מגורים או תעשיה או אחרים. גובה הבנינים שתי קומות או 9 מטר. כל הקרקעות הנזכרות ספציפית, תהיינה כפופות, לתנאי הסכימה הנוגעת בדבר.



5.6 מא/100- תוכנית מתאר אור יהודה



במסגרת התכנית אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2977 מיום 3/11/1983 הוגדרו שימושי קרקע מגבלות וזכויות בניה כדלקמן:

5.4.1 אזור חקלאי: השימושים המותרים, חקלאות, גנות, חממות משתלות בניני עזר.

זכויות בניה: שטח מגרש מינימלי 10,000 מ"ר, רוחב מינימלי חזית: 50 מטר, כל בניה אסורה פרט לבניני עזר בשטח של עד 200 מ"ר מקסימום לצורך עיבוד השטח עליו הם מוקמים.

5.4.2 אזור למתקני טיהור וביוב: השימושים המותרים מבנים הקשורים עם מתקני ביוב וטיהור שפכים בריכות ואגנים לחמצון לפי דרישות משרד הבריאות. זכויות ומגבלות בניה: לפי תוכנית מפורטת.

5.4.3 שטח ציבורי פתוח: השימושים המותרים גנים לרבות שדרה וחורשה, מגרשי ספורט ושעשועים, בריכות שחיה, קיוסקים, בנינים שתכליתם כרוכות בשטחים ציבוריים פתוחים – בהסכמת הוועדה המקומית. מתקני נופש ונוי, תיעול ביוב ניקוז קווי חשמל, טלפון. בתי שימוש ציבוריים, תקני חניה לפי סעיף ה בתקנון. זכויות הבניה: בניה אסורה פרט למתקני נופש ונוי לפי פרוגרמה שתקבע.



5.7 מא/במ/159/5

במסגרת התכנית אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4146 מיום 23/9/1993, סווג שטח של כ- 390 דונם בחלק הצפון מערבי של אור יהודה באזור "חוות הכפר", כשטח חקלאי ודרכים לרבות שבילי אופניים. המבנים בשטח החקלאי מסומנים להריסה.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 7 -

5.8 הכרזה על קרקע חקלאית

בהתאם להכרזה של הולק"ח (לימים הולקחש"פ) משנת 1982 סווג מרבית שטח התכנית תמל/1046 כקרקע חקלאית מוכרזת.

6. תכנית במצב החדש - תמל/1046

6.1 להלן נתוני התכנית עפ"י תשריט ותקנון שהועברו לעיוני³:



שטח התכנית : 1,673.422 דונם
תאריך עדכון מהדורה : 22/3/2018
סוג תכנית : מפורטת.
סוג איחוד וחלוקה : איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
מטרת התכנית : קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים בדרום ובמערב העיר אור יהודה בשטח של כ 1,800 דונם, בהם דירות מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח פאר עירוני לפנאי ונופש לאורך נחל איילון המשמש בחלקו מתקן ויסות א/2 למי הנחל, והכל- תוך חיזוק קשרים תפקודיים בין חלקי העיר הבנויים, והשלמת שימושים ציבוריים



- עקרי הוראות התכנית : קביעת ייעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן :
1. שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית ליעודים הבאים : מגורים, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה, ספורט ונופש, חניון, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, פארק/גן ציבורי, שביל, דרך מאושרת/מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שטחים פתוחים.
 2. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
 3. קביעת מגרשים להקמת 1,876 יח"ד.
 4. קביעת השטח והאמצעים לביצוע מפעל ניקוז לאורך נחל איילון, עבודות ניקוז ופיתוח השטח כפארק ציבורי.
 5. התוויית מערכת דרכים חדשה, תוך שיפור הנגישות בין שכונות העיר.
 6. קביעת אתר למסוף תחבורה.
 7. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
 8. קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
 9. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.



³ גרסה מיום 22/3/2018 מונה תדפיס תשריט 71.



- 8 -

10. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.

11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

6.2 נתונים כמותיים :

מצב מוצע		
יחיד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	20,745.11	1.24
מגורים ד'	72,514.69	4.32
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	10,576.96	0.63
מסחר	180.19	0.01
מסחר ותעסוקה	274,309.31	16.36
נחל/ תעלה/מאגר מים	43,544.91	2.60
ספורט ונופש	24,821.21	1.48
פארק / גן ציבורי	516,626.28	30.81
שביל	23,062.32	1.38
שטח ציבורי פתוח	209,398.67	12.49
שטחים פתוחים	8,067.59	0.48
תחבורה	12,669.68	0.76
סה"כ	1,676,940.16	100

6.3 טבלת שטחי קרקע בתחום איחוד וחלוקה ללא הסכמה ⁴:

מצב נכנס :

בתחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים						
גוש	חלקה	שטח רשום בדונם	שטח החלקה נכלל בתוכנית בדונם			יחידה
			קרקע חקלאית	מבני ציבור	ש.צ.פ.	
6222	11	10.099	7.079		7.079	3.020
	18	11.553	11.553		11.553	0.000
	59	8.416		0.007	0.007	8.409
	61	2.135			0.596	1.539
	63	2.666		0.058	0.007	2.601
	64	1.467		0.069	0.069	1.398
	65	1.954		0.076	0.814	1.064
	66	2.399		0.392	0.148	1.859
	67	3.696			0.065	3.631
	69	9.020		1.466	2.460	5.094
	70	7.600		0.792	6.732	0.076
	71	6.844			2.634	4.210
	83	0.910	0.546		0.546	0.364
	101	19.206	0.992		0.992	18.214
	סה"כ		20.170	2.860	13.456	36.486

⁴ השטחים על פי טבלה שהעביר מודד התכנית מיום 7.5.2017 ומיום 1/3/2018.



- 9 -

6.4 מצב יוצא :

בתחום שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		
שטח בדונם	יעוד	מס מגרש
0.181	מסחר	303
0.181	סה"כ מסחר	
3.226	מבנים ומוסדות ציבור	405
3.226	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	
0.896	שטח ציבורי פתוח	611
1.044		613
4.482		615
2.745		616
9.167	סה"כ שטח ציבורי פתוח	
1.729	דרך מוצעת	761
3.739		762
5.468	סה"כ דרך מוצעת	
18.444	מסחר ותעסוקה	836
18.444	סה"כ מסחר ותעסוקה	
36.486	סה"כ	

6.5 טבלת זכויות בניה :

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מפלס הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מפלס הקובעת	מפלס הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
									6655		2005	4650		836	מסחר	מסחר ותעסוקה
									30300		8300	22000		836	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16		52	81220	44265	10305	26650	2000	18444	836	מסחר ותעסוקה
3	3	3	3		1	5		33	58		13	45	175	181	303	מסחר

6.6 שימושים ותכליות-מסחר תעסוקה :

1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, אולמות אירועים, מוסדות פיננסיים.
2. משרדים.
3. מפעלי הייטק או מפעלים ומתקנים לוגיסטיים.
4. אכסון מלונאי לסוגיו בתאי שטח מס' 835-840 בלבד.
5. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:



- 10 -

6.7 שימושים ותכליות : מסחר

מסחר
שימושים
1. קיוסק.
הוראות
בינוי ו/או פיתוח 1. בתא שטח מס' 303 לא תותר תוספת בניה מעבר לקבוע בטבלה מס' 5. כל תוספת בניה - לרבות מחסנים, הקמת גדרות, מבני עזר, וכו' תחשב סטיה ניכרת מתכנית.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:





- 11 -

7. תבחינים לשומה

7.

בעת הכנת השומה נשקל השימוש בגישות השומה השונות, תוך מתן תשומת הלב, בין היתר, לנקודות הבאות:

- 7.1 הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע הממוקמת מדרום לעיר אור יהודה וממערב לשכונת העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת אירני ועפ"י סעיף 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:



- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
- סעיף 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

המצב לאחר החלוקה

המצב לפי החלוקה

$$\frac{\text{שווי כל מגרש תמורה בנפרד}}{\text{שווי כל המגרשים}} = \frac{\text{שווי כל מגרש תמורה בנפרד}}{\text{שווי כל המגרשים}}$$



7.3 שווי יחסי במצב הקודם

- א. שווי זכויות הבעלות בקרקע במצב הקודם הוערך עפ"י ייעוד החלקה לפי המצב התכנוני כמפורט לעיל.
- ב. שווי המקרקעין 6222/18, 6222/101 הוערך בהתאם לייעודו לפי תממ/מ 100, בהתחשב בהיקף הבניה, והשימושים האפשריים.
- ג. במצב הקודם הובאו בחשבון השוויים הבאים:
 - שווי החלקה בייעוד חקלאי לפי תוכנית תממ/מ 100 : 800 ש"ח/מ"ר.
- ד. בשטח קיימים עיבודים חקלאיים עונתיים, לרבות מערכת השקיה וצנרת השקיה. בהתחשב בכך שהשווי המיטבי הינו קרקע לפיתוח לתעסוקה, אשר מגלם בתוכו גם את השימוש החקלאי (לרבות הכשרת השטח והצנרת), ששווי נמוך יותר, לא הובאו בחשבון ההשקעות החקלאיות, באומדן השווי.
- ה. חושב השווי היחסי של החלק בבעלות פרטית, בחלקה של ה"ה אמיל לטוינסקי מתוך השווי הכולל של החלקה במצב התכנוני הקודם, בהתחשב בבעלות (במושאע) משותפת עם מדינת ישראל.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:





- 12 -

7.4 שווי יחסי במצב החדש

א. ערכי שווי בסיסיים:

ייעוד	שווי למ"ר עיקרי
מסחר	6,000 ₪
תעסוקה	1,700 ₪
קרקע חקלאית	800 ₪



- ב. חושב השווי היחסי של כל מגרש מתוך השווי הכולל של המגרשים המשתתפים באיחוד ובחלוקה החדשה, עפ"י התכנון החדש.
- ג. שטחי המגרשים במצב החדש הם בהתאמה לטבלת שטחים שנערכה ע"י מודד מסמך משה פלוס מהלפרין פלוס בע"מ מיום 3/2018. שטחי המגרשים הסופיים יקבעו על פי תוכנית לצרכי רישום.

7.5 נתוני השוואה



חוות הדעת התבססה, בין היתר, על נתוני ההשוואה הבאים, תוך ביצוע התאמות רלבנטיות לנתוני הנכס נשוא השומה:

א. מסחר, תעסוקה ומשרדים:

על פי על פי נתוני סקר שוק מאן נכסים רבעון שני 2016 דמי השכירות למשרדים ברמת גמר מלאה בתל אביב הם כ- 88 ₪ למ"ר. מחירו של מ"ר משרד עומד על סך מ- 15,086 ₪ ברמת גן 71 ₪ למ"ר ו 12,171 ₪ בהתאמה. סך התפוסה הממוצעת עומדת על 90% במשרדים ו 95% במסחר. שיעור תשואה מהשכרת משרדים 8%. שטחי לוגיסטיקה ואחסנה עומדים על 50 ₪ למ"ר ו 8,571 ₪ למ"ר. בשנת 2016 חלה ירידה בכמות העסקאות.



על פי דיווח חברת השתתפויות בנכסים נכון לרבעון הראשון 2016 דמי השכירות למ"ר משרדים בסובב נתבי"ג עומד על סך 55 ₪ למ"ר לגמר מלא, בבניין מודרני ללא דמי ניהול. שטחי אחסנה ותעשייה ללא דמי ניהול עומדים על סך של 43 ₪ למ"ר. שיעור התשואה למשרדים 8.0% לתעשייה ולוגיסטיקה 8.1% ושטחי מסחר 7.6%.

בתאריך 1/3/2016 דיווחה חברת ריט כי התקשרה יחד עם חברת סלע קפיטל בעסקה לרכישת מלוא הזכויות במתחם "גלובל פארק" בלוד, תמורת סך של כ-195,800,000 ₪. המתחם כולל 2 מבני משרדים בשטח של כ-21,400 מ"ר וכן 660 מקומות חניה, עפ"י הדיווח הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-97% וצפוי להניב תשואה שנתית בשיעור של כ-7.4%.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- ב. על פי דיווח לבורסה של חברת ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ במהלך חודש יולי 2016 נכס מקרקעין באור יהודה הידוע כגוש 6483 חלקה 139 ברחוב איינשטיין 3 אור יהודה מגרש 11 על פי תוכנית מאא/ בת/ 158/ 6/ המהווה את בניין מע"צ הישן, בסכום 36.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
- הבניין בן ארבע קומות בשטח של 5,000 מ"ר ברוטו ועוד 4,300 מ"ר שטחי מרתפים הכולל כ- 100 מקומות חניה. בד בבד החברה השכירה את הנכס לשוכר את הבניין לא כולל החניות בדמי שכירות של 3.1 מיליון ₪ לשנה לתקופה של 10 שנים. ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים. נקבעה תקופת התאמה של חמישה חודשים בהם לא ישולמו דמי שכירות אך השוכר יישא בעלויות החלות על הנכס. בנוסף הוסכם כי לאחר תקופת ההתאמה תינתן הנחה של 50% בדמ"ש. מחיר למ"ר מושכר הינו כ- 52 ₪ למ"ר משרדים.
- ג. בתאריך 25/12/2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לעניין שיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2016. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2016 בנכסי משרדים הינו בגבולות 7.8%.
- בהתאם לממצאי הסקירה, קיים קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי מע"ר של ערי גוש דן נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו'.
- ד. בשומה מכרעת של גב' לבנה אשד, מיום 28.6.2011 שנערכה לחלקה 6178/173 רובע בר אילן קרית אונו, לתאריך הקובע 18.9.2009 נקבעו ערכי השווי הבסיסיים הבאים כזמינים לבניה: קרקע חקלאית – 710,000 ₪ לדונם. קרקע ליח"ד בשטח 110 מ"ר עיקרי- 550,000 ₪ (5,000 ₪ למ"ר עיקרי). קרקע למשרדים - 1,850 ₪ למ"ר מבונה ברוטו. לערך זה יש לבצע התאמת נטו ברוטו.
- ה. בשומה מכרעת של מר אבישי זיו מיום 25/2/2015 למקרקעין באור יהודה בגוש 6228 חלקות 11,34,43 נקבע שווי של 1,850 ₪ למ"ר אקוויוולנטי למועד 16/6/2014 לבניה צמודת קרקע טורית.
- ו. בשומה מכרעת של ניקי פרימו מיום 18/9/2016 למקרקעין הידוע כגוש 6010 חלקות 153-154 הממוקם ביישוב אזור, באזור התעשייה, למועד הקובע 23/7/2014 למבנה המשמש למסחר ותעסוקה, נקבע שווי למ"ר בנוי משרדים בגובה של 6,125 ₪ למ"ר.
- ז. על פי נתוני רשות המיסים, ביום 25/11/2015, נמכרו 20% מהמקרקעין הידוע כגוש 6219 חלקה 195 באזור התעשייה באור יהודה בסכום של 8,126,600 ₪. סך שטחי הבניה עיקרי ושירות המותרים במקרקעין הפנוי כיום, הינם כ- 6,260 מ"ר לפי החלק היחסי שנמכר. סך שטחים אקוויוולנטיים 4,900 מ"ר. סך שווי למ"ר אקוויוולנטי 1,657 ₪ למ"ר הכוללים זכויות בניה לשטחים מסחריים ושטחי תעסוקה.
- ח. הובאו בחשבון נתוני העסקאות המצורפים על פי אתר רשות המיסים:



- 14 -



א. נתוני משרדים ותעסוקה:						
גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה בש"ח*	מהות	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
007216-0053-001-00	08/03/2016	9,000,000	תעשייה	1970	1500	6,000 ₪
007216-0014-000-00	21/03/2016	800,000	משרד	1979	70	11,429 ₪
007216-0160-000-00	28/03/2016	8,000,000	משרד	1990	1260	6,349 ₪
007216-0044-009-00	14/07/2016	300,000	תעשייה	1970	83	3,614 ₪
006483-0139-000-00	07/07/2016	29,200,000	משרדים	2005	5455	5,353 ₪
006226-0057-003-00	18/07/2016	810,000	תעשייה	1980	121	6,694 ₪
					ממוצע	6,573 ₪



ב. נתוני עסקאות מסחר חנות						
גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה בש"ח*	מהות	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
007210-0184-000-00	03/01/2017	390,000	חנות	1980	32	12,188 ₪
007210-0047-001-00	04/01/2015	300,000	חנות	1959	42	7,143 ₪
7215-0015-005-00	15/12/2014	250,000	חנות	1973	25	10,000 ₪
					ממוצע	9,777 ₪

7.6 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 15 -

8. **סיכום**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין המגרשים ולכן לא נוצרו תשלומי איזון. מאז הכנת הטבלאות להפקדת התוכנית, לא חלו שינויי מחירים, המצדיקים שינוי הערכים הנקובים לעיל.



9. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי ושיקולי המקצועיים.

10. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה, התשס"ט 2009), ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



רצ"ב:

1. לוח איזון והקצאות

[טבלה למתן תוקף אור יהודה](#)

ועל זאת באתי על החתום,



דוד בריל, שמאי מקרקעין



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 16 -

טבלת מרכזת בעלויות במקרקעין נשוא טבלאות איחוד וחלוקה :

גוש	חלקה	אחוז בעלות	שטח חלקה רשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר) (1)	שם הבעלים	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על בעלויות פרטיות
6222	11	100%	10,099	7,079	מדינת ישראל	הערה על הפקעה חלק מחלקה - סעיף 19. שם המוטב איגוד ערים דן (ביוב), הערה : ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים
6222	83	100%	910	546	מדינת ישראל	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב : איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .
6222	101	100%	19,206	992	רשות הפתוח	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב : איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים . בתנאי שטר שטר מקורי 6309/1995/1
6222	18	99.32%	11,553	11,553	רשות הפתוח	
		0.68%			אמיל לטוינסקי	
6222	59	100%	8,416	7	מדינת ישראל	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב : איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .
6222	63	100%	2,666	65	מדינת ישראל	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב : איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס : 09-8988693 Tel Fax : נייד : 052-3228100 Mobile :





- 17 -

שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .						
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .	מדינת ישראל	69	1,467	100%	64	6222
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .	מדינת ישראל	540	2,399	100%	66	6222
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .	מדינת ישראל	65	3,696	100%	67	6222
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .	רשות הפתוח	3,926	9,020	100%	69	6222
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .	מדינת ישראל	7,524	7,600	100%	70	6222



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:



- 18 -



הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים דן (ביוב), הערה ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים .	מדינת ישראל	2,634	6,844	100%	71	6222
	מדינה-אני"נ	596	2,135	100%	61	6222
	מדינה-אני"נ	890	1,954	100%	65	6222



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:





- 19 -

27/02/2017
 א' אדר תשע"ז
 שעה: 18:19

תאריך

30352

נסח מס'



משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 חלקה: 18



תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית אור יהודה מ. א. עמק לוד	11,553.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1392/1934	28/02/1934	מכר	אמיל לטוינסקי
החלק בנכס			
30 / 4432			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3297/1957	27/02/1957	מכר	רשות הפתוח
החלק בנכס			
4402 / 4432			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביוב)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 20 -

תאריך: 12/04/2017
 ט"ז ניסן תשע"ז
 שעה: 19:25
 נסח מס' 50109

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6222 חלקה: 101



הנכס נוצר ע"י שטר:	11220/2003	מיום:	27/07/2003	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר
עיריית אור יהודה מ. א. עמק לוד	19,206.00

המספרים הישנים של החלקה

6222/99



בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
11220/2003/2	27/07/2003	חלוקה	רשות הפתוח
			החלק בנכס
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11220/2003/1002	27/07/2003	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביו"ב)
			בתנאי שטר מקורי
			6309/1995/1
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 21 -

20/08/2017
כ"ח אב תשע"ז
שעה: 10:08

תאריך

119425

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 חלקה: 83



תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית אור יהודה מ. א. עמק לוד	910.00	מירי

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
25682/2016/5	רישום שוטף

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מכר	מדינת ישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביוב)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100



- 22 -



תאריך: 08/12/2014
 ט"ז כסלו תשע"ה
 שעה: 12:16
 נסח מס': 41156

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6222 חלקה: 59



תיאור הנכס			
רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מ"ר
עיריית אור יהודה מ.א. עמק לוד	8,416.00	מ"ר	
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6887/1964	18/05/1964	מנר	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביבז)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח מקונן זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

תאריך: 06/11/2014
 י"ג חשוון תשע"ה
 שעה: 11:34
 נסח מס': 24750

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6222 חלקה: 11

תיאור הנכס			
רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מ"ר
עיריית אור יהודה מ.א. עמק לוד	10,099.00	מ"ר	
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מנר	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביבז)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח מקונן זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 23 -

09/11/2014
 ט"ז חשון תשע"ה
 שעה: 10:16

תאריך

25522 נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 חלקה: 64



תיאור הנכס

רשיות
 עיריית אור יהודה
 מ. א. עמק לוד
 שטח במ"ר 1,467.00
 סוג המקרקעין מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מכר	מדינת ישראל

החלק בנסח בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביג)

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653
 זכות שימוש ביהם לרצועה ברוחב 10 מטרים.

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט בייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

09/11/2014
 ט"ז חשון תשע"ה
 שעה: 10:16

תאריך

25521 נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 וחלקה: 63

תיאור הנכס

רשיות
 עיריית אור יהודה
 מ. א. עמק לוד
 שטח במ"ר 2,666.00
 סוג המקרקעין מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מכר	מדינת ישראל

החלק בנסח בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביג)

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653
 זכות שימוש ביהם לרצועה ברוחב 10 מטרים.

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט בייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317

טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:



- 24 -



09/11/2014
 ט"ז חשון תשע"ה
 שעה: 10:19

תאריך

25529

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 חלקה: 66



תיאור הנכס

רשומות
 עיריית אור יהודה
 ת. א. עמק לוד
 שטח במ"ר
 2,399.00
 סוג המקרקעין
 מירי

בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מכר	מדינת ישראל
החלק בנסח בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביג)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100



- 25 -



09/11/2014
 ס"ז חשון תשע"ה
 שעה: 10:20

תאריך

25535 נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 חלקה: 67



תיאור הנכס

רשויות
 עיריית אור יהודה
 מ. א. עמק לוד
 שטח במ"ר 3,696.00
 סוג המקרקעין מיר

בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מכר	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמותו			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	העברה על היקשת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים ד' (ביב)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח





- 26 -

תאריך: 09/11/2014
 ט"ז חשוון תשע"ה
 שעה: 10:24
 נסח מס': 25545

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: חולון
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6222 חלקה: 69



תיאור הנכס

רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית אור יהודה מ.א. עמק לוד	9,020.00	מיר
שטרי תיקון	סוג תיק/שטר	רישום שטח
26267/2008/1		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9913/1967	10/08/1967	מכר	רשות הפתוח
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביוב)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

תאריך: 09/11/2014
 ט"ז חשוון תשע"ה
 שעה: 10:25
 נסח מס': 25550

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: חולון
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6222 חלקה: 70

תיאור הנכס

רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית אור יהודה מ.א. עמק לוד	7,600.00	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6987/1964	18/05/1964	מכר	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6309/1995/1	21/03/1995	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביוב)
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.			

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
טלפון פקס: 09-8988693 נייד: 052-3228100





- 27 -

תאריך
 08/12/2014
 ט"ז כסלו תשע"ה
 שעה: 12:17
 נסח מס' 41165

משרד המשפטים
 באגף כרישום והסדר מקרקעין
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין, וולין

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6222 חלקה: 71



תיאור הנכס

רשיות
 עיריית אור יהודה
 מ. א. עמק לוד
 שטח במ"ר 6,844.00
 סוג המקרקעין מירי

בעלויות

מס' שטר 6987/1964
 תאריך 18/05/1964
 מהות פעולה מכר
 הבעלים מדינת ישראל
 החלק בנכס בשלמות

הערות

מס' שטר 6309/1995/1
 תאריך 21/03/1995
 מהות פעולה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
 שם המוטב איגוד ערים דן (ביזב)
 הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653
 זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט בייר שלו כהעתק נאמן של הנסח



ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317
 טלפון פקס: 09-8988693 Tel Fax: נייד: 052-3228100 Mobile:





תשלומי איזון		פרטי מגרשים מוקצים																			פרטי חלקות קיימות																		
מקבל	משלם	סה"כ שווי לקבוצה	סה"כ שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב יוצא	עוד המגרש המוקצה	חלקים ב-%			חלקים בשטח	שטח המוקצה (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' זרות או מספר תאגיד	שטח המגרש המוקצה	שטח המגרש (מ"ר)	מספר חלקות	מספר חלקות	מס' נזש	מס' סדורי	סה"כ שווי יחסי לקבוצה	סה"כ שווי לקבוצה	שווי יחסי באחוזים	שווי החלקה	יעד החלקה/מגרש	החלקות בבעלות		חלקים בשטח	מס' זרות או מספר תאגיד	שטח המגרש המוקצה	שטח המגרש (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בתחשיב (מ"ר)	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלקה	נזש	מס' סדורי				
-	-	37.77%	29,713,986 ₪	37.77%	29,713,986 ₪	מסחר, ותעסוקה	37.92%	37,915	/	100,000	6,993	18,444		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב איגוד ערים (דן ביב), הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 וזכות שימוש ביוחס לרצועה ברוחב 10 מטרים	מדינת ישראל	836	6222	1		37.77%	6,091,264.00	35.12%	5,663,200.00 ₪	קרקע חקלאית	100.00%	1	1		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב איגוד ערים (דן ביב), הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 וזכות שימוש ביוחס לרצועה ברוחב 10 מטרים	מדינת ישראל	7,079	10,099	בשלמות	11	6222	1			
																					37.77%	6,091,264.00	2.65%	428,064.00 ₪	קרקע חקלאית	100.00%	1	1		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים (דן ביב), הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 וזכות שימוש ביוחס לרצועה ברוחב 10 מטרים.	מדינת ישראל	546	910	חלקי	83	6222	2		
-	-	61.84%	48,656,015 ₪	61.84%	48,656,015 ₪	מסחר ותעסוקה	62.09%	62,085	/	100,000	11,451	18,444		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים (דן ביב), הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 וזכות שימוש ביוחס לרצועה ברוחב 10 מטרים. בתנאי שטר מס' 6309/1995/1	רשות המזון	836	6222	2		61.84%	9,973,438.63	4.92%	793,600.00 ₪	קרקע חקלאית	100.00%	1	1		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, שם המוטב: איגוד ערים (דן ביב), הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/8/94 עמוד 4653 וזכות שימוש ביוחס לרצועה ברוחב 10 מטרים. בתנאי שטר מס' 6309/1995/1	רשות המזון	992	19,206	חלקי	101	6222	3			
																						9,973,438.63	56.92%	9,179,838.63 ₪	קרקע חקלאית	99.32%	4402	4432			רשות המזון								
-	-	0.39%	309,000 ₪	0.39%	309,000 ₪	מסחר	100.00%	1	/	1	181	181		ת.א. לא קיים	אמיל לטוינסקי	303	6222	4		0.39%	62,561.37	0.39%	62,561.37 ₪	קרקע חקלאית	0.68%	30	4432			אמיל לטוינסקי	11,553	11,553	בשלמות	18	6222	4			
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	100.00%	78,679,000 ₪	100.00%	78,679,000 ₪						18,625										100.00%	16,127,264.00	100.00%	16,127,264.00 ₪								20,170	41,768						



2
27/04/2018