



טבלת הקצאות ולוח איזון - תמ"ל/3009
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

תשלומי איזון		מצב יוצא								מצב נכנס								נתוני המקרקעין								
בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם	שווי יחסי במצב היוצא	שווי הקצאה	חלק יחסי במגרש/ים לרישום	שווי מגרש בשלמות	ייעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש במ"ר המוקצה במ"ר	מס' החלקה המוקצה (ארעי / סופי)	מס' המגרה התמורה	סה"כ להקצאה	שווי יחסי	שווי לבעלים	שווי החלקה בשלמות	החלק בנכס באחוזים	מס' זיהוי	שם החוכר	מס' זיהוי	בעלות	יעוד	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד		
אין איזון תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.356%	9,220,702	1.43527%	642,437,865				רי להלן		0.356%	1,545,333	4,636,000	33.333%				רשות הפיתוח	קרקע חקלאית	2,318	2,318	3	3639	1		
		0.356%	9,220,702	1.43527%	642,437,865				רי להלן		0.356%	1,545,333	4,636,000	33.333%				רשות הפיתוח	קרקע חקלאית	2,318	2,318	3	3639	2		
		14.643%	378,987,543	58.99209%	642,437,865				רי להלן		14.643%	63,516,000	63,516,000	100.000%				רשות הפיתוח	קרקע חקלאית	31,758	95,032	4	3639	3		
		9.466%	245,008,919	38.13737%	642,437,865				רי להלן		9.466%	41,062,000	41,062,000	100.000%				רשות הפיתוח	קרקע חקלאית	20,531	50,172	5	3639	4		
		2.781%	71,988,504	100.000%	71,988,504	מגורים ד'	1,882		102																5	
		6.227%	161,166,851	100.000%	161,166,851	מגורים ד'	3,289		103																6	
		3.833%	99,217,511	100.000%	99,217,511	מגורים ד'	6,032		105																7	
		1.882%	48,720,000	100.000%	48,720,000	מגורים ד'	2,341		106																8	
		2.867%	74,214,000	100.000%	74,214,000	מגורים ד'	2,248		107																	9
		1.882%	48,720,000	100.000%	48,720,000	מגורים ד'	2,317		109																	10
		2.127%	55,062,000	100.000%	55,062,000	מגורים ד'	1,991		110																	11
		3.220%	83,349,000	100.000%	83,349,000	מגורים ד'	1,842		114																	12
		24.821%									24.821%															סה"כ ההקצאה
אין איזון תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.677%	17,522,517	3.3351%	525,400,973				רי להלן		0.677%	2,936,667	8,810,000	33.333%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	4,405	4,405	1	3638	14		
		0.677%	17,522,517	3.3351%	525,400,973				רי להלן		0.677%	2,936,667	8,810,000	33.333%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	4,405	4,405	1	3638	15		
		1.863%	48,207,804	9.1754%	525,400,973				רי להלן		1.863%	8,079,333	24,238,000	33.333%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	12,119	12,119	2	3638	16		
		1.863%	48,207,804	9.1754%	525,400,973				רי להלן		1.863%	8,079,333	24,238,000	33.333%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	12,119	12,119	2	3638	17		
		0.682%	17,657,764	3.3608%	525,400,973				רי להלן		0.682%	2,959,333	17,756,000	16.667%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	8,878	8,878	3	3638	18		
		1.364%	35,315,528	6.7216%	525,400,973				רי להלן		1.364%	5,918,667	17,756,000	33.333%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	8,878	8,878	3	3638	19		
		0.682%	17,657,764	3.3608%	525,400,973				רי להלן		0.682%	2,959,333	17,756,000	16.667%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	8,878	8,878	3	3638	20		
		0.461%	11,933,609	2.2713%	525,400,973				רי להלן		0.461%	2,000,000	36,840,000	5.429%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	18,420	18,420	9	3638	21		
		0.461%	11,933,609	2.2713%	525,400,973				רי להלן		0.461%	2,000,000	36,840,000	5.429%			511296808	סאדאב (1988) בנין והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	18,420	18,420	9	3638	22		
		2.180%	56,422,106	10.7389%	525,400,973				רי להלן		2.180%	9,456,000	28,368,000	33.333%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	14,184	14,184	10	3638	23		
		0.569%	14,738,008	2.8051%	525,400,973				רי להלן		0.569%	2,470,000	9,880,000	25.000%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	4,940	5,645	11	3638	24		
		1.139%	29,476,015	5.6102%	525,400,973				רי להלן		1.139%	4,940,000	9,880,000	50.000%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	4,940	5,645	11	3638	25		
		0.569%	14,738,008	2.8051%	525,400,973				רי להלן		0.569%	2,470,000	9,880,000	25.000%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	4,940	5,645	11	3638	26		
		1.227%	31,761,302	6.0452%	525,400,973				רי להלן		1.227%	5,323,000	10,646,000	50.000%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	5,323	9,666	1	3639	27		
		1.227%	31,761,302	6.0452%	525,400,973				רי להלן		1.227%	5,323,000	10,646,000	50.000%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	5,323	9,666	1	3639	28		
		4.657%	120,545,316	22.9435%	525,400,973				רי להלן		4.657%	20,202,658	66,758,000	30.263%			511296808	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	קרקע חקלאית	33,379	39,653	2	3639	29		
		1.034%	26,768,950	100.000%	26,768,950	מגורים ד'	2,976		100																	30
		3.977%	102,946,449	100.000%	102,946,449	מגורים ד'	2,220		101																	31
		6.061%	156,877,213	100.000%	156,877,213	מגורים ומסחר	7,699		500																	32
		1.744%	45,148,025	100.000%	45,148,025	מגורים ומסחר	4,310		501																	33
7.482%	193,660,336	100.000%	193,660,336	מגורים ד'	4,894		104																	34		
20.299%									20.299%															סה"כ ההקצאה		





תשלומי איזון		מצב יוצא								מצב נכנס										נתוני המקרקעין				
		שווי יחסי במצב היוצא	שווי הקצאה	חלק יחסי במגרש/ים לרישום	שווי מגרש בשלמות	ייעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' החלקה המוקצה (ארעי / סופי)	מס' מגרש התמורה	סה"כ להקצאה	שווי יחסי	שווי לבעלים	שווי החלקה בשלמות	החלק בנכס באחוזים	מס' זיהוי	שם החוכר	מס' זיהוי	בעלות	יעוד	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.077%	1,988,950	2.853%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.077%	333,333	17,756,000	1.877%			023949670	צלח משה	קרקע חקלאית	8,878	8,878	3	3638	268
		0.077%	1,988,950	2.853%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.077%	333,333	17,756,000	1.877%			040534976	צלח סמי	קרקע חקלאית	8,878	8,878	3	3638	269
		0.077%	1,988,950	2.853%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.077%	333,333	17,756,000	1.877%			024578270	טוביאן ישועה שי	קרקע חקלאית	8,878	8,878	3	3638	270
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	43,962,000	2.275%	רי נספח	רי נספח	054212212	לוי עופר	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	271
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	43,962,000	2.275%	רי נספח	רי נספח	032252645	נורוויד מירב	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	272
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	52,412,000	1.908%			012347670	מלכא אשר	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	273
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	43,962,000	2.275%	רי נספח	רי נספח	023884067	יוסף אברהם	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	274
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	43,962,000	2.275%	רי נספח	רי נספח	023884067	יוסף אברהם	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	275
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	43,962,000	2.275%	רי נספח	רי נספח	023884067	יוסף אברהם	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	276
		0.058%	1,491,713	2.140%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.058%	250,000	43,962,000	0.569%	רי נספח	רי נספח	069925147	דואני שלום	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	277
		0.058%	1,491,713	2.140%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.058%	250,000	43,962,000	0.569%	רי נספח	רי נספח	022825178	ששקו אלעזר	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	278
		0.051%	1,325,834	1.902%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.051%	222,200	43,962,000	0.505%	רי נספח	רי נספח	051938603	דאר חדר	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	279
		0.051%	1,325,834	1.902%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.051%	222,200	43,962,000	0.505%	רי נספח	רי נספח	053297099	דאר שרה	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	280
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	43,962,000	2.275%	רי נספח	רי נספח	023884067	יוסף אברהם	קרקע חקלאית	21,981	21,981	5	3638	281
		0.016%	425,635	0.611%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.016%	71,333	52,412,000	0.136%			513743302	פאילנד בע"מ	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	282
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	36,840,000	2.714%			012347670	מלכא אשר	קרקע חקלאית	18,420	18,420	9	3638	283
		0.231%	5,966,850	8.560%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.231%	1,000,000	36,840,000	2.714%			023884067	יוסף אברהם	קרקע חקלאית	18,420	18,420	9	3638	284
		0.154%	3,977,896	5.706%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120		0.154%	666,666	36,840,000	1.810%			027719608	יעקובי יריב	קרקע חקלאית	18,420	18,420	9	3638	285
		2.693%	69,707,126	100.000%	69,707,126	מגורים ד'	2,169		120	2.693%														
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.226%	5,840,838	4.934951%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.226%	978,889	8,810,000	11.111%			059071811	גדות הילה	קרקע חקלאית	4,405	4,405	1	3638	287
		0.343%	8,884,571	7.506615%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.343%	1,489,000	17,868,000	8.333%			059071811	גדות הילה	קרקע חקלאית	8,934	8,934	4	3638	288
		0.196%	5,065,627	4.279972%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.196%	848,968	17,868,000	4.751%			024878852	חרודי רועי	קרקע חקלאית	8,934	8,934	4	3638	289
		0.073%	1,889,423	1.596382%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.073%	316,656	7,024,000	4.508%			024878852	חרודי רועי	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	290
		0.073%	1,889,423	1.596382%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.073%	316,656	7,024,000	4.508%			059071811	גדות הילה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	291
		1.295%	33,521,503	28.322473%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		1.295%	5,618,000	52,412,000	10.719%			059071811	גדות הילה	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	292
		1.295%	33,521,503	28.322473%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		1.295%	5,618,000	52,412,000	10.719%			024878852	חרודי רועי	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	293
		0.506%	13,103,441	11.071158%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.506%	2,196,057	66,758,000	3.290%			024878852	חרודי רועי	קרקע חקלאית	33,379	39,653	2	3639	294
		0.506%	13,103,441	11.071158%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.506%	2,196,057	66,758,000	3.290%			059071811	גדות הילה	קרקע חקלאית	33,379	39,653	2	3639	295
		0.030%	768,392	0.649218%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.030%	128,778	4,636,000	2.778%			024878852	חרודי רועי	קרקע חקלאית	2,318	2,318	3	3639	296
		0.030%	768,392	0.649218%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117		0.030%	128,778	4,636,000	2.778%			059071811	גדות הילה	קרקע חקלאית	2,318	2,318	3	3639	297
		4.573%	118,356,550	100.000%	118,356,550	מגורים ד'	3,184		117	4.573%														
סה"כ ההקצאה																								



תשלומי איזון		מצב יוצא								מצב נכנס										נתוני המקרקעין				
		שווי יחסי במצב היוצא	שווי הקצאה	חלק יחסי במגרש/ים לרישום	שווי מגרש בשלמות	ייעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' החלקה המוקצה (ארעי / סופי)	מס' מגרש התמורה	סה"כ להקצאה	שווי יחסי	שווי לבעלים	שווי החלקה בשלמות	החלק בנכס באחוזים	מס' זיהוי	שם החוכר	מס' זיהוי	בעלות	יעד	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			038452736	גביש עופר	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	625
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			037593084	ברזלי יניב	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	626
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			035922558	ברזלי הילה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	627
		0.018%	477,344	0.765921%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.018%	80,000	7,024,000	1.139%			022566905	חנדלר ניר	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	628
		0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			023756752	גרבי חיים עופר	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	629
		0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			300940327	דנינו עידן ימין	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	630
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			053277604	כהן אברהם יונה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	631
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			055866867	כהן אברהם ברוריה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	632
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			058633819	סעדיה אלדד	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	633
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			058645250	סעדיה פלטה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	634
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.018%	477,344	0.765921%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.018%	80,000	7,024,000	1.139%			032040198	דוד טובל דיקלה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	635
		0.017%	451,325	0.724172%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.017%	75,639	7,024,000	1.077%			022784466	אביאל שירזי יעל	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	636
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			027106244	משיח ניר	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	637
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			031909070	אסייג משיח מיכל	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	638
		0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			023677008	ווקנין יורם	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	639
		0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			032040198	דוד טובל דיקלה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	640
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			029341732	לוזון גיא	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	641
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			027426139	לוזון קרן	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	642
		0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			029495793	ברדה אבי אברהם	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	643
		0.009%	238,672	0.382961%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.009%	40,000	7,024,000	0.569%			037538048	גולצי ידידיה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	644
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			309462000	דמלה קאסאו	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	645
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	7,024,000	0.285%			015980410	דמלה בוסנה ברכה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	646
		0.023%	584,004	0.937061%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.023%	97,875	3,512,000	1.393%			023625205	עששו משה	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	647
		0.026%	674,794	1.082738%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.026%	113,091	7,024,000	1.610%			68412105	איבגי דוד	קרקע חקלאית	3,512	3,512	7	3638	648
		0.863%	22,338,016	35.842379%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.863%	3,743,714	52,412,000	7.143%			050888270	בירן צבי	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	649
		0.014%	358,008	0.574441%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.014%	60,000	52,412,000	0.114%			058633819	סעדיה אלדד	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	650
		0.005%	119,336	0.191480%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.005%	20,000	52,412,000	0.038%			058645250	סעדיה פלטה	קרקע חקלאית	26,206	26,206	8	3638	651
		0.234%	6,045,227	9.699845%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.234%	1,013,143	28,368,000	3.571%			054376942	עדיני יעל	קרקע חקלאית	14,184	14,184	10	3638	652
		0.467%	12,090,453	19.399690%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119		0.467%	2,026,286	28,368,000	7.143%			050888270	בירן צבי	קרקע חקלאית	14,184	14,184	10	3638	653
		2.408%	62,322,917	100.000%	62,322,917	מגורים ד'	1,942		119	2.408%														
100.000%	2,588,257,103		2,588,257,103		93,849			100.000%	100.000%	433,776,000									216,888		סה"כ מעל הקו		655	





תשלומי איזון		מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני המקרקעין					
		שווי יחסי במצב היוצא	שווי הקצאה	חלק יחסי במגרש/ים לרישום	שווי מגרש בשלמות	ייעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' החלקה המוקצה (ארעי / סופי)	מס' מגרש התמורה	סה"כ להקצאה	שווי יחסי	שווי לבעלים	שווי החלקה בשלמות	החלק בנכס באחוזים	מס' זיהוי	שם החוכר	מס' זיהוי	בעלות	יעד	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		מבנים ומוסדות ציבור	13,332		400				100.000%				מדינת ישראל	דרך מאושרת	4,336	11,897	6	3638	656				
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		מבנים ומוסדות ציבור	7,337		401				100.000%				עיריית נס-ציונה	דרך מוצעת	5,668	17,146	170	3638	657				
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		מבנים ומוסדות ציבור	2,054		402				100.000%				עיריית נס-ציונה	שטח ציבורי פתוח	6,931	38,560	231	3638	658				
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		מבנים ומוסדות ציבור	2,288		403				100.000%				עיריית נס-ציונה	דרך מאושרת	2,708	11,891	256	3639	659				
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	6,969		301															660			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	2,827		302																661		
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	2,348		303																662		
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	11,172		304																663		
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	1,510		305																664		
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	5,526		306																665		
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	1,523		309															666			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטח ציבורי פתוח	1,014		800															667			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,249		550															668			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		פארק / גן ציבורי	1,718		310															669			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		פארק / גן ציבורי	2,232		311															670			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		פארק / גן ציבורי	13,827		600															671			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		פארק / גן ציבורי	7,098		601															672			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		מתקנים הנדסיים	979		1400															673			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שביל	503		1000															674			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שביל	722		1001															675			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		שביל	607		1002															676			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		דרך מוצעת	18,278		700															677			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		דרך מוצעת	7,861		704															678			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		דרך מוצעת	16,460		705															679			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		דרך מוצעת	808		706															680			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		דרך מאושרת	1,547		750															681			
				יירשם ע"ש מדינת ישראל		דרך מאושרת	6,597		751															682			
				יירשם ע"ש הרשות המקומית		דרך מאושרת	3,296		752															683			
						236,531													236,531			סה"כ התכנית					



18/12/2025
תאריך



חתימת השמאי

4136623
מס' רשיון

דניאל גב
שם שמאי המקרקעין

18/12/2025
תאריך



חתימת השמאי

1019
מס' רשיון

אסף לוי
שם שמאי המקרקעין





נספח שעבודים								
גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	1	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/1	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	1	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/1	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	1	יאס שחר	032535890	23870/2020/1 19371/2023/1	18/06/2020 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), על ההערה של רותם שני יזמות והשקעות	126	
3638	1	עסיס ליאלי אתי	300118205	23870/2020/1 19404/2023/1	18/06/2020 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), על ההערה של רותם שני יזמות והשקעות		
3638	1	יאס יחזקאל	052245560	23870/2020/1	18/06/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), על ההערה של רותם שני יזמות והשקעות		
3638	2	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/2	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	2	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/2	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	2	שהרבני אברהם	046818456	32782/2021/1	16/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	124	
3638	2	שהרבני אברהם	046818456	32782/2021/1	16/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	124	
3638	2	יהודה יחזקאל	048717748	30698/2020/1 19374/2023/1 19405/2023/1	28/07/2020 23/04/2023 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	126	
3638	2	אוהבי ניב	308276989	23870/2020/1 19371/2023/1	18/06/2020 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), על ההערה של רותם שני יזמות והשקעות	122	
3638	2	נחמיאס אילנית	033614389	55824/2024/2	18/11/2024	הערה לפי סעיף 16 (ז) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חובות מס רכישה	127	
3638	2	נחמיאס יואב	033618166	55824/2024/2	18/11/2024	הערה לפי סעיף 16 (ז) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חובות מס רכישה	127	
3638	2	כחן צמח עליזה	069481174	2565/2025/5	13/01/2025	הערה לפי סעיף 16 (ז) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חובות מס רכישה	127	
3638	2	כחן צמח עליזה	069481174	2565/2025/5	13/01/2025	הערה לפי סעיף 16 (ז) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חובות מס רכישה	127	
3638	3	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/3	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	3	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/3	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	3	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/3	18/12/2005	משכנתה		100, 101, 500, 501, 104
3638	3	יאס לינוי	311501027	27810/2018/1 19401/2023/1 19406/2023/1	17/06/2018 23/04/2023 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)		
3638	3	מזרחי אבירם	200752624	27810/2018/1 19401/2023/1 19406/2023/1	17/06/2018 23/04/2023 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	126	
3638	3	יאס יחזקאל	052245560	27810/2018/1 19401/2023/1 19406/2023/1	17/06/2018 23/04/2023 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	126	
3638	4	חרודי גיל	022587513	30693/2020/1	28/07/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	124	
3638	4	שחר גדעון	024614224	35801/2024/1	29/07/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	113	
3638	4	אורפלי חיים	027151901	35801/2024/1	29/07/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	113	
3638	4	בירנבאום רפאל	033148222	35801/2024/1	29/07/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	113	
3638	4	ברקוביץ אמיר	318555349	35801/2024/1	29/07/2024 11/12/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	126	
3638	4	חדד אביהו מתנאל משה	305628497	64095/2021/3	10/11/2021	הערה על אי התאמה תקנה 29	113	
3638	4	חדד נעמי רחל	308541705	64095/2021/3	10/11/2021	הערה על אי התאמה תקנה 29		
3638	4	לוי רועי	319055117	35801/2024/1	29/07/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	126	
3638	4	בר אליהו	055982904	35801/2024/1	29/07/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	126	
3638	4	לוי רועי	319055117	35801/2024/1	29/07/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	126	
3638	4	בר אליהו	055982904	35801/2024/1	29/07/2024 11/12/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126	126	



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	4	מימון יונתן	213688302	35801/2024/1	29/07/2024 11/12/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126		126
3638	4	הורוביץ ריף	314872557	35801/2024/1	29/07/2024 11/12/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126		126
3638	4	ברקוביץ אמיר	318555349	35801/2024/1	29/07/2024 11/12/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126		126
3638	4	סער תמיר	028126431	35801/2024/1	29/07/2024 11/12/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126		126
3638	4	חרודי רונן	5678792	35801/2024/1 64095/2021/13 10963/2024/1	29/07/2024 10/11/2024 05/03/2024	תיקון טעות סופר - הערת אזהרה סעיף 126 הערה על אי התאמה תקנה 29 הערת אזהרה סעיף 126		108, 122 108, 122 122
3638	5	צרוך משה	058832981	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		126
3638	5	לוי אריק	027760370	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לוי עופר	054212212	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	נורוויד מירב	032252645	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	עשור לימור (רחל)	029390994	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		123
3638	5	אליאשווילי סימה	016926503	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		125
3638	5	יוסף אברהם	023884067	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	יוסף אברהם	023884067	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	יוסף אברהם	023884067	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	צרוך יצחק	057674665	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		126
3638	5	רפאלי יצחק	065328486	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	חלפון אפרים	069076685	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	דואני שלום	069925147	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	שקו אלעזר	022825178	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	זנה גלית	032248056	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		125
3638	5	בן צור אבי מאיר	022704886	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		125
3638	5	מזרחי יוסף	022040968	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		125
3638	5	אביטבול גיל	036143642	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		113
3638	5	אבן חיים יהודה דודי	036311959	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		113
3638	5	יוסף אברהם	023884067	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		120
3638	5	רודניק ולדימיר	306059676	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	רודניק סופיה	306059684	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עסיס דורין	203460886	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עסיס צבי	203565759	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יאמפולסקי ויקטוריה	312913940	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יאמפולסקי מיכאל	316915891	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	כח עוזי	050606334	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	כח אריה	052126059	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	מנחם בת חן	308454677	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לוי חיה גאולה	057848913	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	חוטר חיים	050522895	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	נעמן עמוס	073368458	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לביא רון איריס	022707566	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אהרונב זהבה זוליאכא	016348344	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	מוהר דני	023765464	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	סולמון עמיקם	037508371	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	שדה זאב	14662092	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	קורקטור אלכסנדר	307675645	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עוזרי חיים	057078263	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עוזרי יובל	305164923	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עוזרי סיגל	058624438	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	קורנינו רות	067289009	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	5	בן עזרא טליה	301863098	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	רדע ניסים	054933874	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	רדע יעל	056201601	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יוסובב דניאל	306575366	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יוסובב סוזנה	303638233	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	שבתאי מוזל	032367658	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	הררי חנה	023766892	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	חי אביבה	057996555	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	חי שמעון חי	055533277	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אלקבץ רות אידה	006330393	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אלקבץ רפאל	063603419	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	קניג אבר יעקב	23598238	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	קניג בן שלמה מיכל	25174814	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	פיסחוב שמאי	316908821	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	דנילוב איליאס	316870914	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אהרונ רחל	036720639	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אהרונ אברהם	021649892	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עדני עליזה	024950925	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	עדני יחיאל	024206542	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	גיא-יהודה עפרה	022303549	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יעקובוב אמיליה	309245884	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יעקובוב יורי	308677673	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	קוראל אתי	016393365	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	מכלוף צוריאל	300946423	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	סאפל אדוארד	309411163	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	סאפל זינאידה	323395053	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יעקובוב רייב שושנה	203628839	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	רויב אלכסנדר	314191644	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לב אושרת	034856773	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לב תומר	031549587	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יהלומי איריס רחל	023885221	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	יהלומי ברק	059709071	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	כלף שאול	058707159	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	הרשברג הילה	029590353	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	ניומן מרגלית	056453723	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	גבעתי דוד	046577664	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	בן רחמים מיכל	025596420	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	שלו אראלה	054916911	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	שלו הדר	054704200	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	ירמיהו גייט	328720248	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	ירמיהו קומודה	336293410	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	איסחרוב שלמה סמון	014464358	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אסינג יעקב	323507178	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	רמדש קפיטל בע"מ	514298793	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	ערוסי טל	031779226	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	ערוסי בתיה	021387550	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	אלוני רות	058354630	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לסטר זחר	029366911	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לסטר דריאל שרון	023023427	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	לובנשטיין דליה	009701723	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
3638	5	שינדלר לורה	013650197	58002/2022/1	24/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126		111
3638	5	שינדלר רון	057114969	58002/2022/1	24/10/2022	הערת אזהרה סעיף 126		111



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	5	נחרי ציון	057984130	37476/2019/1 14869/2023/1 15284/2023/1 15816/2023/1 16140/2023/1	18/08/2019 20/03/2023 22/03/2023 26/03/2023 27/03/2023	הערת אוהרה סעיף 126 הערת אוהרה סעיף 126 הערת אוהרה סעיף 126 הערת אוהרה סעיף 126 הערת אוהרה סעיף 126		111
3638	5	קרקעליסט בע"מ	515939866	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה	ר' רשימה מטה		111
רשימת הערות								
3638	5			1013/2020/1	06/01/2020	תיקון הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	111, 113, 120, 122, 123, 125, 126
3638	5			1013/2020/2	06/01/2020	תיקון הערת אוהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	111, 113, 120, 122, 123, 125, 126
3638	5			1013/2020/3	06/01/2020	תיקון הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ,	111, 113, 120, 122, 123, 125, 126
3638	5			1013/2020/4	06/01/2020	תיקון הערת אוהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	111, 113, 120, 122, 123, 125, 126
3638	5			21225/2017/1	21/05/2017	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	111, 113, 120, 122, 123, 125, 126
3638	5			25025/2024/1	29/05/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, ההערה של: רמדש קפיטל בע"מ,	111, 113, 120, 122, 123, 125, 126
3638	5			31800/2018/1	11/07/2018	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: מזורחי יוסף, החכירה של: מזורחי יוסף,	120
3638	5			42386/2021/1	27/07/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ, על ההערה של: רמדש קפיטל בע"מ,	120
3638	5			42520/2018/1	07/10/2018	צו עקול	על ההערה של: לוי יובל,	120
3638	5			48366/2019/1	06/11/2019	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			48483/2019/1	07/11/2019	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			49301/2018/1	21/11/2018	הערה על מינוי מנהל עיזבון	על הבעלות של: לוי עופר, על החכירה של: לוי עופר,	
3638	5			49391/2019/1	13/11/2019	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			49788/2019/1	17/11/2019	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			49862/2019/1	17/11/2019	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			50157/2019/1	18/11/2019	הערת אוהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	5			50390/2019/1	19/11/2019	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			642/2020/1	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			642/2020/2	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			642/2020/3	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			642/2020/4	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			642/2020/5	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			696/2020/1	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			696/2020/2	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			696/2020/3	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			696/2020/4	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			696/2020/5	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			721/2020/1	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			721/2020/2	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			721/2020/3	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			721/2020/4	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			721/2020/5	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			759/2020/1	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			759/2020/2	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			759/2020/3	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			759/2020/4	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			759/2020/5	05/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			823/2020/1	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			823/2020/2	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ,	



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	5			823/2020/3	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			823/2020/4	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			823/2020/5	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			875/2020/1	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			875/2020/2	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			875/2020/3	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			875/2020/4	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			875/2020/5	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			920/2020/1	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			920/2020/2	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			920/2020/3	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			920/2020/4	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			920/2020/5	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			985/2020/1	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: רמדש קפיטל בע"מ, על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			985/2020/2	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			985/2020/3	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			985/2020/4	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			985/2020/5	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			985/2020/6	06/01/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	על החכירה של: רמדש קפיטל בע"מ, רמדש קפיטל בע"מ,	
3638	5			15040/2025/1	10/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15040/2025/2	10/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15040/2025/3	10/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15040/2025/4	10/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15040/2025/5	10/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15357/2025/1	11/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, החכירה של: לובנשטיין דליה,	122





גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	5			15843/2025/3	13/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15843/2025/4	13/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			15843/2025/5	13/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16410/2025/1	17/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16410/2025/2	17/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16410/2025/3	17/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16410/2025/4	17/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16410/2025/5	17/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16913/2025/1	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16913/2025/2	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16913/2025/3	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			16913/2025/4	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17015/2025/1	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17015/2025/2	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17015/2025/3	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17015/2025/4	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17015/2025/5	19/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17901/2025/1	24/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17901/2025/2	24/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17901/2025/3	24/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			17901/2025/4	24/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			14475/2018/1	27/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לוי עופר,	
3638	5			14156/2022/1	02/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: לוי עופר, על החכירה של: לוי עופר,	
3638	5			53288/2021/1	14/09/2021	הערה על אי התאמה תקנה 29	על הבעלות של: לוי עופר, על החכירה של: לוי עופר,	
3638	5			36387/2011/2	09/08/2011	תיקון הערה על פי צו	על הבעלות של: צרור יצחק,	
3638	5			28710/2024/1	20/06/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	על הבעלות של: צרור יצחק, על החכירה של: צרור יצחק,	
3638	5			18207/2018/2	23/04/2018	הערה לפי סעיף 11א(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	על ההערה של: בובי מנשה,	
3638	5			19917/2018/1	01/05/2018	צו עקול	על ההערה של: לוי יובל,	
3638	5			29963/2021/1	03/06/2021	הערה על מינוי נאמן	על ההערה של: לוי יובל,	



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	5			23659/2020/1	17/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: קרקעליסט בע"מ, על החכירה של: קרקעליסט בע"מ,	
3638	5			23783/2020/1	17/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: קרקעליסט בע"מ, על החכירה של: קרקעליסט בע"מ,	
3638	5			33698/2020/1	16/08/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: קרקעליסט בע"מ, על החכירה של: קרקעליסט בע"מ,	
3638	5			42482/2020/1	14/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: בחטינון יהודה, בחטינון ברוריה, על החכירה של: בחטינון ברוריה, בחטינון יהודה,	
3638	5			43899/2020/1	22/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: בחטינון יהודה, בחטינון ברוריה,	
3638	5			44178/2020/1	25/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: בחטינון יהודה, בחטינון ברוריה,	
3638	5			45055/2020/1	29/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: בחטינון יהודה, בחטינון ברוריה, על החכירה של: בחטינון ברוריה, בחטינון יהודה,	
3638	5			45929/2020/1	04/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: בחטינון יהודה, בחטינון ברוריה, על החכירה של: בחטינון ברוריה, בחטינון יהודה,	
3638	5			51390/2019/1	27/11/2019	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: קרקעליסט בע"מ, על החכירה של: קרקעליסט בע"מ,	
3638	5			22657/2025/1	22/04/2025	הערת אזהרה	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			24379/2025/1	03/05/2025	תיקון טעות סופר	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	113
3638	5			36251/2025/1	06/07/2025	הערת אזהרה	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	113
3638	5			36763/2025/1	08/07/2025	הערת אזהרה	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			36912/2025/1	08/07/2025	הערת אזהרה	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			36912/2025/2	08/07/2025	הערת אזהרה	על הבעלות של: לובנשטיין דליה, על החכירה של: לובנשטיין דליה,	122
3638	5			51921/2019/1	01/12/2019	הערת אזהרה סעיף 126	על הבעלות של: קרקעליסט בע"מ, על החכירה של: קרקעליסט בע"מ,	רי לעיל
3638	7	חרודי רונן	5678792	19375/2023/1 27361/2011/1	23/04/2023 15/06/2011	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) הערת אזהרה סעיף 126		108
3638	7	סטקלוב גונן	059100511	19375/2023/1 30690/2020/1	23/04/2023 28/07/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) תיקון הערת אזהרה סעיף 126		108
3638	7	סטקלוב מיכל	022818827	19375/2023/1 30690/2020/1	23/04/2023 28/07/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) תיקון הערת אזהרה סעיף 126		108
3638	7	עשור משה	023625205	10297/2025/1 48152/2025/1	17/02/2025 08/09/2025	הערת אזהרה סעיף 126 הערת אזהרה סעיף 126		126 123
3638	8	עשור משה	023625205	48152/2025/1	08/09/2025	הערת אזהרה		123
3638	8	חרודי רונן	056787922	30681/2020/1 19400/2023/1 38422/2018/1	28/07/2020 23/04/2023 23/08/2018	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני הערת אזהרה סעיף 126		113
3638	8	קפלנסקי אמיר	022360390	14068/2023/1	15/03/2023	הערה על מינוי אפוטרופוס		118
3638	8	קרקעליסט בע"מ	515939866	35442/2020/1	25/08/2020	הערת אזהרה סעיף 126		111
3638	8	דדבייב אברהם	310789854	38679/2025/1	45855	הערת אזהרה		118
3638	8	ארנטראוט עפר	027990142	30681/2020/1 19400/2023/1	28/07/2020 23/04/2023	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני		108



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3638	8	בר אליהו	055982904	30681/2020/1 19400/2023/1	28/07/2020 23/04/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	126
3638	8	ברקוביץ דורון	058694530	30681/2020/1 19400/2023/1	28/07/2020 23/04/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	126
3638	8	ברקוביץ אביב	204739510	30681/2020/1 19400/2023/1	28/07/2020 23/04/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	126
3638	8	מועלם גל	314880444	30681/2020/1 19400/2023/1	28/07/2020 23/04/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	126
3638	8	חרודי גיל	022587513	30681/2020/1 19400/2023/1	28/07/2020 23/04/2023	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) - על ההערה של רותם שני	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	126
3638	9	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/4	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3638	9	סאדאב (1988) בנין והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/4	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3638	9	יעקובי יריב	027719608	6562/2017/1	09/02/2017	הערת אזהרה סעיף 126	120	120
3638	10	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/5	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3638	10	חוני יעקב	050942671	21328/2024/1	08/05/2024	הערה על מינוי אפוטרופוס	113	113
3638	10	שהרבני אברהם	046818456	34600/2021/1	23/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	124	124
3638	10	שהרבני אברהם	046818456	34600/2021/1	23/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	124	124
3638	10	יעקבי חנה	074300690	47983/2017/1	12/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	113	113
3638	10	שוע דורון	023099625	27810/2018/2 52385/2025/1	17/06/2018 19/10/2025	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערת אזהרה סעיף 126	126	126
3638	10	קזו כהן יעקב	057657272	27810/2018/2 25476/2025/1	17/06/2018 07/05/2025	תיקון הערת אזהרה סעיף 126 הערת אזהרה התחייבות מיום 01/05/2025	126	126
3638	10	חיים יואל	057459463	69177/2022/1	21/12/2022	הערת אזהרה סעיף 126	127	127
3638	10	רמדש קפיטל בע"מ	514298793	69379/2022/1 25025/2024/1 42373/2021/1	22/12/2022 29/05/2024 27/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126 הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	111	111
3638	10	פריז דוד	32210999	55805/2025/1	05/11/2025	משכנתה	113	113
3638	10	ארנטראוט ציונה	041899790	52369/2025/1	19/10/2025	הערת אזהרה סעיף 126	108	108
3638	10	ארנטראוט עפר	027990142	53364/2025/1	22/10/2025	הערת אזהרה סעיף 126	108	108
3638	10	נסירוב שחר שאול	312545726	27510/2025/3	18/05/2025	מס רכישה רחובות הערה לפי סעיף 16 (ז) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב / חובות מס רכישה	113	113
3638	11	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/6	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3638	11	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/6	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3638	11	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43351/2005/6	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3639	1	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43348/2005/1	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3639	1	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	43348/2005/1	18/12/2005	משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3639	2	ד.מ.ז. לבנין חברה לפתוח והשקעות בע"מ	511296808	59620/2022/1 43348/2005/2	31/10/2022 18/12/2005	הערה על אי התאמה תקנה 29 משכנתה	100, 101, 500, 501, 104	100, 101, 500, 501, 104
3639	2	זומריץ עמיחי יואל	007842693	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29	124	124
3639	2	זומריץ אביבה	065460040	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29	124	124
3639	2	זומריץ אביבה	065460040	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29	124	124
3639	2	זומריץ עמיחי יואל	007842693	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29	124	124
3639	2	בר-נתן יוסף	723493	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29	115, 116	115, 116
3639	2	חרודי ברית	305179848	59620/2022/1 27361/2011/1	31/10/2022 15/06/2011	הערה על אי התאמה תקנה 29 הערת אזהרה סעיף 126	108	108
3639	2	חרודי זוהר	312461817	59620/2022/1 27361/2011/1	31/10/2022 15/06/2011	הערה על אי התאמה תקנה 29 הערת אזהרה סעיף 126	108	108
3639	2	חרודי חדס	209135318	59620/2022/1 27361/2011/1	31/10/2022 15/06/2011	הערה על אי התאמה תקנה 29 הערת אזהרה סעיף 126	108	108



גוש	חלקה	שם הבעלים	מספר זיהוי	מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	פירוט (רלוונטי לחלקה 3638/5)	מס' מגרש הקצאה
3639	2	חרודי גיל	022587513	59620/2022/1 30684/2020/1	31/10/2022 28/07/2020	הערה על אי התאמה תקנה 29 תיקון הערת אזהרה סעיף 126		124
3639	2	חרודי רועי	024878852	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29		117
3639	2	גדות הילה	059071811	59620/2022/1	31/10/2022	הערה על אי התאמה תקנה 29		117
3639	2	כהן חרודי אסנת	057861858	27361/2011/1	15/06/2011	הערת אזהרה סעיף 126		108
3639	2	כהן גלדיס גילי	029446135	27361/2011/1	15/06/2011	הערת אזהרה סעיף 126		118
3639	2	כהן יחזקאל	028956399	27361/2011/1	15/06/2011	הערת אזהרה סעיף 126		108
3639	2	חרודי רונן	5678792	27361/2011/1 38606/2018/1	15/06/2011 26/08/2018	הערת אזהרה סעיף 126 הערת אזהרה סעיף 126		122
3639	2	פנחס פלג	028428043	27361/2011/1	15/06/2011	הערת אזהרה סעיף 126		108
3639	3	נסירוב משה	057409708	19887/2024/1	01/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126		113
3639	3	קאשי אריק	452042665	19887/2024/1	01/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126		122
3639	3	קאשי דוד	542554037	19887/2024/1	01/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126		122
3639	3	קאשי שאול גיפרי	516531552	19887/2024/1	01/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126		122





חכירה ראשית ראשונה - 1/2 בתנאי שטח מקורי 32994/1994/1 - סימון בתשריט א'							חכירה ראשית שניה - 1/2 בתנאי שטח מקורי 32994/1994/1 - סימון בתשריט ב'							בעלות						
שם החוכר	החלק בזכות	שטח במ"ר	על הבעלות של	שטח לבעלים בשלמות	שטח מוחכר בחכירה זו	שם החוכר	החלק בזכות	שטח במ"ר	על הבעלות של	שטח לבעלים בשלמות	שטח מוחכר בחכירה זו	ת.ז.	חלק יחסי בחלקה	שטח לבעלים (מ"ר)	סה"כ חלק יחסי בחלקה לבעלים	ז. בעלות ללא חכירה רשומה	בעלות			
עדני יחיאל	גיא-יהודה עפרה	25.00	10.00	25.00	12.50	עדני יחיאל	גיא-יהודה עפרה	25.00	10.00	25.00	12.50	024206542	0.114%	25	0.11%	25		גיא-יהודה עפרה		
יעקובוב אמיליה	יעקובוב אמיליה	10.00	5.00	10.00	5.00	יעקובוב אמיליה	יעקובוב אמיליה	10.00	5.00	10.00	5.00	309245884	0.045%	10	0.05%	10		יעקובוב אמיליה		
יעקובוב יורי	יעקובוב יורי	10.00	5.00	10.00	5.00	יעקובוב יורי	יעקובוב יורי	10.00	5.00	10.00	5.00	308677673	0.045%	10	0.05%	10		יעקובוב יורי		
קוראל אתי	קוראל אתי	10.00	5.00	10.00	5.00	קוראל אתי	קוראל אתי	10.00	5.00	10.00	5.00	016393365	0.045%	10	0.05%	10		קוראל אתי		
מכלוף צוריאל	מכלוף צוריאל	10.00	5.00	10.00	5.00	מכלוף צוריאל	מכלוף צוריאל	10.00	5.00	10.00	5.00	300946423	0.045%	10	0.05%	10		מכלוף צוריאל		
סאפל אדוארד	סאפל אדוארד	10.00	5.00	10.00	5.00	סאפל אדוארד	סאפל אדוארד	10.00	5.00	10.00	5.00	309411163	0.045%	10	0.05%	10		סאפל אדוארד		
סאפל ויטאידה	סאפל ויטאידה	10.00	5.00	10.00	5.00	סאפל ויטאידה	סאפל ויטאידה	10.00	5.00	10.00	5.00	323395053	0.045%	10	0.05%	10		סאפל ויטאידה		
יעקובוב רוייב שושנה	יעקובוב רוייב שושנה	10.00	5.00	10.00	5.00	יעקובוב רוייב שושנה	יעקובוב רוייב שושנה	10.00	5.00	10.00	5.00	203628839	0.045%	10	0.05%	10		יעקובוב רוייב שושנה		
רוייב אלכסנדר	רוייב אלכסנדר	10.00	5.00	10.00	5.00	רוייב אלכסנדר	רוייב אלכסנדר	10.00	5.00	10.00	5.00	314191644	0.045%	10	0.05%	10		רוייב אלכסנדר		
לב אושרת	לב אושרת	10.00	5.00	10.00	5.00	לב אושרת	לב אושרת	10.00	5.00	10.00	5.00	034856773	0.045%	10	0.05%	10		לב אושרת		
לב תומר	לב תומר	10.00	5.00	10.00	5.00	לב תומר	לב תומר	10.00	5.00	10.00	5.00	031549587	0.045%	10	0.05%	10		לב תומר		
יחלומי איריס רחל	יחלומי איריס רחל	10.00	5.00	10.00	5.00	יחלומי איריס רחל	יחלומי איריס רחל	10.00	5.00	10.00	5.00	023885221	0.045%	10	0.05%	10		יחלומי איריס רחל		
יחלומי ברק	יחלומי ברק	10.00	5.00	10.00	5.00	יחלומי ברק	יחלומי ברק	10.00	5.00	10.00	5.00	059709071	0.045%	10	0.05%	10		יחלומי ברק		
כליף שאול	כליף שאול	20.00	10.00	20.00	10.00	כליף שאול	כליף שאול	20.00	10.00	20.00	10.00	058707159	0.091%	20	0.09%	20		כליף שאול		
הרשברג חילה	הרשברג חילה	40.00	20.00	40.00	20.00	הרשברג חילה	הרשברג חילה	40.00	20.00	40.00	20.00	029590353	0.182%	40	0.18%	40		הרשברג חילה		
ניומן מרגלית	ניומן מרגלית	60.00	30.00	60.00	30.00	ניומן מרגלית	ניומן מרגלית	60.00	30.00	60.00	30.00	056453723	0.273%	60	0.27%	60		ניומן מרגלית		
נבעתי דוד	נבעתי דוד	40.00	20.00	40.00	20.00	נבעתי דוד	נבעתי דוד	40.00	20.00	40.00	20.00	046577664	0.182%	40	0.18%	40		נבעתי דוד		
בן רחמים מיכל	בן רחמים מיכל	20.00	10.00	20.00	10.00	בן רחמים מיכל	בן רחמים מיכל	20.00	10.00	20.00	10.00	025596420	0.091%	20	0.09%	20		בן רחמים מיכל		
שלו אראלה	שלו אראלה	15.00	7.50	15.00	7.50	שלו אראלה	שלו אראלה	15.00	7.50	15.00	7.50	054916911	0.068%	15	0.07%	15		שלו אראלה		
שלו חדר	שלו חדר	15.00	7.50	15.00	7.50	שלו חדר	שלו חדר	15.00	7.50	15.00	7.50	054704200	0.068%	15	0.07%	15		שלו חדר		
ירמיהו גייטו	ירמיהו גייטו	10.00	5.00	10.00	5.00	ירמיהו גייטו	ירמיהו גייטו	10.00	5.00	10.00	5.00	328720248	0.045%	10	0.05%	10		ירמיהו גייטו		
ירמיהו קומודה	ירמיהו קומודה	10.00	5.00	10.00	5.00	ירמיהו קומודה	ירמיהו קומודה	10.00	5.00	10.00	5.00	336293410	0.045%	10	0.05%	10		ירמיהו קומודה		
איסחרוב שלמה סמון	איסחרוב שלמה סמון	20.00	10.00	20.00	10.00	איסחרוב שלמה סמון	איסחרוב שלמה סמון	20.00	10.00	20.00	10.00	014464358	0.091%	20	0.09%	20		איסחרוב שלמה סמון		
אסייג עיקב	אסייג עיקב	40.00	20.00	40.00	20.00	אסייג עיקב	אסייג עיקב	40.00	20.00	40.00	20.00	323507178	0.182%	40	0.18%	40		אסייג עיקב		
רמדש קמיטל בע"מ	רמדש קמיטל בע"מ	76.50	38.25	76.50	38.25	רמדש קמיטל בע"מ	רמדש קמיטל בע"מ	76.50	38.25	76.50	38.25	514298793	0.348%	76.5	0.34%	76.5		רמדש קמיטל בע"מ		
קרקעליסט בע"מ	קרקעליסט בע"מ	125	125	125	125.00	קרקעליסט בע"מ	קרקעליסט בע"מ	125	125	125	125.00	515939866	0.57%	125	0.57%	125		קרקעליסט בע"מ		
ערוסי טל	ערוסי טל	10.00	5.00	10.00	5.00	ערוסי טל	ערוסי טל	10.00	5.00	10.00	5.00	031779226	0.045%	10	0.05%	10		ערוסי טל		
ערוסי בתיה	ערוסי בתיה	10.00	5.00	10.00	5.00	ערוסי בתיה	ערוסי בתיה	10.00	5.00	10.00	5.00	021387550	0.045%	10	0.05%	10		ערוסי בתיה		
אלוני רות	אלוני רות	20.00	10.00	20.00	10.00	אלוני רות	אלוני רות	20.00	10.00	20.00	10.00	058354630	0.091%	20	0.09%	20		אלוני רות		
לסטר וחר	לסטר וחר	20.00	10.00	20.00	10.00	לסטר וחר	לסטר וחר	20.00	10.00	20.00	10.00	029366911	0.091%	20	0.09%	20		לסטר וחר		
לסטר דריאל שרון	לסטר דריאל שרון	20.00	10.00	20.00	10.00	לסטר דריאל שרון	לסטר דריאל שרון	20.00	10.00	20.00	10.00	023023427	0.091%	20	0.09%	20		לסטר דריאל שרון		
לובנשטיין דליה	לובנשטיין דליה	7,990.50	3,995.25	7,990.50	3,995.25	לובנשטיין דליה	לובנשטיין דליה	7,990.50	3,995.25	7,990.50	3,995.25	009701723	36.352%	7990.5	36.35%	7990.5		לובנשטיין דליה		
נבע טליה	נבע טליה	125	125	125	125.00	נבע טליה	נבע טליה	125	125	125	125.00	032430571	0.569%	125	0.56%	125		נבע טליה		
סה"כ	סה"כ	20,146.20	10,073.10	20,146.20	10,073.10	סה"כ	סה"כ	20,146.20	10,073.10	20,146.20	10,073.10	100.000%	21,981	100.00%	21,981	100.00%	1834.80	סה"כ		

חכירת משנה - 3,000 מ"ר בתנאי שטח מקורי 27862/2016/1 - סימון בתשריט א'2 (על זכויות חכירה ראשית)							שם החוכר							החלק בזכות							החלק בזכות באחוזים							שטח בחכירת משנה לחוכר							על החכירה של							שטח חכירה ראשית							שטח מוחכר בחכירה זו																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								



רעננה, 18 דצמבר 2025

מספרנו: תמל/3009

לכבוד

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.



תמ"ל 3009

מתחם "חרודי", נס ציונה

נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים





תוכן עניינים	עמוד
1. מטרת חוות הדעת	3
2. פרטי המקרקעין	3
3. המצב המשפטי	4
4. ביקור במקום	5
5. תיאור הסביבה והמקרקעין	5
6. תכנון	6
7. רישוי	15
8. התכנית המוצעת – תמ"ל 3009	16
9. נתוני שווי	18
10. עקרונות השומה	25
11. סיכום	31



1. מטרת חוות הדעת

1.1 התכנית מוצעת, תמ"ל 3009 (להלן: "**התכנית המוצעת**"), מבצעת בחלק מתחומה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "**מתחם האיחוד והחלוקה**").

1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערכו טבלת האיזון והקצאה **למתחם** האיחוד וחלוקה. המועד הקובע לחוות דעת זו הינו מועד הביקור בנכס.

1.3 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה על פי הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

2. פרטי המקרקעין

2.1 להלן פירוט החלקות הכלולות בתחום האיחוד וחלוקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3638	מוסדר	חלק	1-5, 7-10	6, 11, 170, 231
3639	מוסדר	חלק	3	1-2, 4-5, 256

שטח הכולל של החלקות וחלקי החלקות הכלול באיחוד וחלוקה הינו כ- 236.531 דונם.

3. המצב המשפטי

3.1 טבלת האיחוד וחלוקה כוללת 19 חלקות, המצויות ברובן בבעלות פרטית, חלקן בבעלות רשות מקומית, חלקן בבעלות רשות הפתוח ומדינת ישראל.

3.2 נסחי רישום המקרקעין רשומים בפנקס הזכויות ומעודכנים רובם מיום 1.04.2025. כל פרטי הרישום מפורטים בלוח האיזון ונסחי הרישום מצ"ב כנספח.

להלן פירוט החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה ופרטי רישומן :

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרוייקט (דונם)	נתוני המקרקעין (לפי נסח)						
	נסח מעודכן מיום	בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר/ לא מוסדר	גו"ח	מספר חלקה	מספר גוש
4.405	01/04/2025	פרטיים	4.405	מוסדר	3638-1	1	3638
12.119	01/04/2025	פרטיים	12.119	מוסדר	3638-2	2	3638
8.878	01/04/2025	פרטיים	8.878	מוסדר	3638-3	3	3638
8.934	01/04/2025	פרטיים	8.934	מוסדר	3638-4	4	3638
21.981	01/04/2025	פרטיים	21.981	מוסדר	3638-5	5	3638
4.336	01/04/2025	מדינת ישראל	11.897	מוסדר	3638-6	6	3638
3.512	19/05/2025	פרטיים	3.512	מוסדר	3638-7	7	3638
26.206	01/04/2025	פרטיים	26.206	מוסדר	3638-8	8	3638
18.42	01/04/2025	פרטיים	18.42	מוסדר	3638-9	9	3638
14.184	01/04/2025	פרטיים	14.184	מוסדר	3638-10	10	3638
4.94	01/04/2025	פרטיים	5.645	מוסדר	3638-11	11	3638
5.668	01/04/2025	רשות מקומית	17.146	מוסדר	3638-170	170	3638
6.931	01/04/2025	רשות מקומית	38.56	מוסדר	3638-231	231	3638
5.323	01/04/2025	פרטיים	9.666	מוסדר	3639-1	1	3639
33.379	01/04/2025	פרטיים	39.653	מוסדר	3639-2	2	3639
2.318	01/04/2025	רשות הפיתוח, פרטיים	2.318	מוסדר	3639-3	3	3639
31.758	01/04/2025	רשות הפיתוח	95.032	מוסדר	3639-4	4	3639
20.531	01/04/2025	רשות הפיתוח	50.172	מוסדר	3639-5	5	3639
2.708	01/04/2025	רשות מקומית	11.891	מוסדר	3639-256	256	3639
236.531	סה"כ שטח התכנית						

4. ביקור במקום

בוצעו מספר ביקורים בשטח התכנית ע"י הח"מ, שמאי מקרקעין, כאשר האחרון נערך ביום 22.6.2025 (להלן: "המועד הקובע").



5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תיאור הסביבה

5.1.1 החלקות נשוא חוות הדעת מהוות חלק ממתחם קרקע חקלאית מצפון לעיר נס ציונה ומעברת המערבי של שכונת גבעת התור.



5.1.2 הטופוגרפיה מישורית ומאופיינת בשיפוע ממערב למזרח, באופן בו החלק המערבי של המתחם גבוה מחלקו המזרחי.

5.1.3 גבולות תחום האיחוד וחלוקה -

מצפון - קרקע חקלאית מעובדת בחלקה בתחום ועמ"ק ראשון לציון.

מדרום - קרקע חקלאית מעובדת בחלקה הידועה כחלקות מס' 223, 222 ו-214-216 בגוש 3639 ורחוב המאה ואחד אשר מעברו הדרומי שכונת מגורים "גני איריס".



ממזרח - שכונת מגורים "גבעת התור" ומעברה כביש מס' 412.

ממערב - קרקעות חקלאיות הידועות כחלקות מס' 208 ו-254 בגוש 3639 ומעברם המערבי כביש מס' 42.

5.2 תיאור המקרקעין

מקצתן של החלקות מהוות אדמת בור והיתר מעובדות לצרכי חקלאות. במתחם מספר מבנים המשמשים לצרכי חקלאות ומגורים להם לא נמצאו היתרי בניה.



6. תכנון

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה, על המתחם חלות תכניות בניין עיר כמפורט להלן:

תב"ע	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
נס/1/1	2.11.1972	מתאר מקומית - ייעוד הקרקע חקלאי
תמ"מ 3	31.3.1982	תכנית מתאר לחקלאי
נס/במ/133/1	31.12.1998	שינוי ייעוד מחקלאי בחלק המזרחי של התכנית
תמ"מ 3/21	12.11.2003	תכנית מתאר
תמ"מ א 35	27.12.2005	תכנית מתאר
תמ"מ א 4/35	11.7.2022	תכנית מתאר
407-0528539	לא בתוקף	תכנית כוללנית

להלן יפורטו התכניות הרלוונטיות לקביעות השווי בטבלת האיזון:

6.1 נס/1/1

6.1.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1874 מיום 02.11.1972.

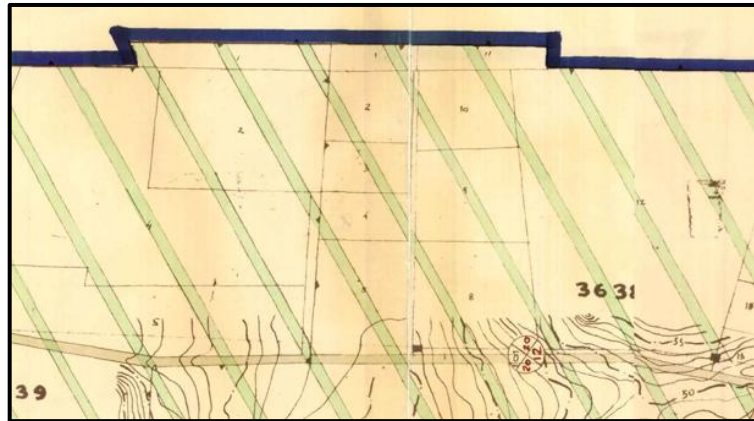
6.1.2 תחום האיחוד וחלוקה מסומן בתכנית בייעוד חקלאי ובדרומה ייעוד דרך קיימת הידועה כרחוב המאה ואחד.

6.1.3 רשימת השימושים באזור חקלאי – חקלאות, משתלות, גנות, רפתות ולולים במרחק 100 מ' מאזורי מגורים, מתקני השקיה, תיעול, ניקוז והספקת מים וביוב. במגרשים ששטחם גדול מ-30 דונם תותר יחידת דיור + 2 יח' לעובדים בזכויות על פי אישור הועמ"ק.

6.1.4 דרכים ונטיעות

- א. מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים.
- ב. אין להקים על כל קרקע שנועדה לדרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת דרך, החזקתה ותיקונה, ואלה אשר פורטו בסעיף תיעול מתחת לפני הדרך.
- ג. שום איש לא יתקין בתוך אזור דרך כל צינור, כבל, תעלה, מבלי לקבל על כך הסכמת המהנדס בכתב.

6.1.5 להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



6.2 תמ"מ/3

6.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.03.1982.

6.2.2 תחום האיחוד וחלוקה מסומן בתכנית ביעוד חקלאי.

6.2.3 שטח חקלאי

א. המטרה

1. לייעד שטחים לעיבוד חקלאי וכן לשימוש כחגורת ירק מסביב ליישובים.
2. לקבוע תכליות ושימושים המותרים באזור זה.
3. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת בנינים באזור זה.

ב. תכליות ושימושים

- 1) עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה.
- 2) בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים, לרבות התוויתן וסלילתן של דרכים הדרושות למטרות אלה.
- 3) שימוש כחגורת ירק שמותר לבצע בה פעולה מן הפעולות המפורטות בסעיפים א' ו-ג', אף שאינן נקשרות למטרות עסקיות.
- 4) הוראות לחלוקת קרקע חקלאית תקבענה בתכניות מתאר מקומיות או בתכניות מפורטות.

6.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4718 מיום 31.12.1998.

6.3.2 מטרת התכנית

- א. שינוי יעודה של הקרקע מחקלאי למצוין להלן:
- (1) קביעת אזורי מגורים.
 - (2) קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 - (3) קביעת שטחים לבניני ציבור.
 - (4) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת הוראות לבניה באזורים השונים.
- ג. חלוקה חדשה.

6.3.3 התכנית מסמנת חלק מהמתחם הנדון בייעודים הבאים:

דרך מוצעת – חלקה מס' 170 בגוש 3638.

שצ"פ – חלקה מס' 231 בגוש 3638.

6.3.4 תכליות ושימושים באזור שטח ציבורי פתוח

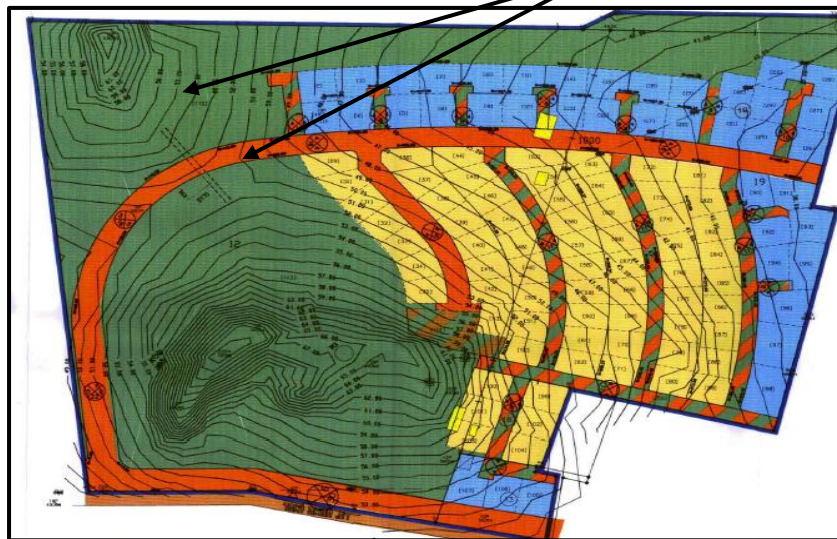
- א. מתקנים לגן ונוי לרבות פרגולות.
- ב. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים, ושבילים להולכי רגל.
- ד. בתי שימוש ציבוריים.
- ה. מתקני טרנספורמציה לחשמל ותשתיות לטלפון וגז.
- ו. בתי קפה ומזנונים (כמופיע בסעיף 188 לחוק התו"ב).
- ז. חנית מטע.

6.3.5 תכליות ושימושים לדרכים ושולבות

- א. כבישים, דרכים משולבות, אי תנועה ופסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.



6.3.6 להלן תשריט התכנית



6.4 תמ"מ/3/21

6.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

6.4.2 חלק ממטרות התכנית – שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

6.4.3 התכנית מסמנת את שטח המתחם בייעוד "אזור פיתוח עירוני".

6.4.4 תכליות ושימושים ב-"אזור פיתוח עירוני"

א. יותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכנית המפורטות.

ב. בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים בסעיף 6.1 לתכנית זו והנדרשים לפיתוח הישוב.

6.4.5 הנחיות והוראות תכנון

א. בתכנית מתאר מקומית, כאמור בסעיף 6.1 לתכנית, ייקבעו סך יחידות הדיור או שטחי הרצפות למגורים באזור פיתוח עירוני בהתאם לעקרונות הבאים:

- (1) קבעה המועצה הארצית בתכנית מתאר או בדרך אחרת יעד אוכלוסייה ליישוב, יהווה יעד זה את הבסיס לחישוב תוספת יחידות הדיור או שטחי רצפות בתחום התכנית.
- (2) תוספת יחידות הדיור או שטחי רצפות הדרושים לבנייה ייקבעו גם לפי קריטריון רווחת מגורים בשנת היעד.
- (3) תוספת יחידות הדיור או שטחי רצפות תותאם למערכות תשתית ורווחה עירוניות, אזוריות ומטרופוליניות.

(4) תוספת שטחי רצפות הנדרשת לחידוש ושיקום מרכזי הישובים.

(5) תמנע גלישה לשטחים חקלאיים או פתוחים לסוגיהם מעבר לקבוע בתכנית זו.

ב. יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בהסכמת המועצה הארצית או ועדת משנה שלה ובכפוף לתנאים הבאים:

- (1) התוספת בתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" בלבד.
- (2) התוספת בהמשך רצוף וצמוד דופן.
- (3) התוספת בשטח תחושב כך שסך כל תוספות ההרחבה מיום תחילת התכנית לא יעלו על 10% מהשטח המיועד לאזור פיתוח עירוני של הישוב כמסומן בתשריט.
- (4) הוגש סקר הבוחן את השטחים הפנויים בתחום האזור המיועד לפיתוח העירוני, את מדרג ופריסת הצפיפויות העירוניות הקיימות ואת ייעול השימוש בקרקע בתחום העירוני הבנוי, ואשר מצביע על אפשרויות מיצוי הפוטנציאל לבינוי והמצדיק הרחבה נוספת.
- (5) הבינוי העירוני המוצע לא יפגע באופי המרקם הכפרי הסמוך.
- (6) הבטחת קיום מערכות תשתית עירוניות ואזוריות נאותות.

6.4.6 להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית





6.5 תמ"א/35

6.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.

6.5.2 חלק ממטרות התכנית-



- א. מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
- ב. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים, גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופוליניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.
- ג. מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת לענות על הצרכים של מגזרי אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגזרים ובין אזורי הארץ השונים.
- ד. שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שמירה על ערכי הטבע, חקלאות, נוף ומורשת, שמירה על האופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצורכי מערכת הביטחון.
- ה. שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בניה בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכת תשתית – ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני.
- ו. עידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.



6.5.3 התכנית מסמנת את שטח המתחם ביעוד "מרקם עירוני".

6.5.4 הוראות ביחס למרקם עירוני - תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם העירוני תופקד בתנאים המפורטים בסעי' 7.1.1 לתכנית.



6.5.5 להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית



6.6 תכנית מתאר ארצית/4/35

6.6.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10659 מיום 11.07.2022.

6.6.2 **עיקרו של שינוי 4 לתמ"א 35** – יצירת מתווה תכנוני המאפשר צפיפות עירונית גבוהה הנשענת על

יתרונותיו של מרחב עירוני צפוף. השינוי מתמקד באיכות סביבת המגורים ובצפיפות המגורים בכל סביבת המגורים (ברוטו), ולא בשטחי המגורים לבדם (הנטו), כפי שהיה נהוג עד כה. הגדלת הצפיפות בברוטו ולא בנטו, מאפשרת התייחסות לסביבת המגורים כמכלול ותוספת משמעותית של יח"ד במרחב התכנית, ללא העלאה משמעותית של הצפיפות במגרשי המגורים עצמם. השינוי מבקש לייצר סביבות מגורים קומפקטיות, אינטנסיביות, מרובות שימושים והמשכיות, הנשענות על מרחב ציבורי מרושת ורציף, עשיר בהזדמנויות ושירותים בקרבת הבית. עפ"י תפיסה זו, המדיניות קובעת הנחיות ליצירת צפיפות מרחבית גבוהה, המהווה סף כניסה לתחבורה ציבורית איכותית, שירותים ותשתיות הנדרשים בסביבת הבית, וצפיפות נמוכה יחסית בסביבת המגורים המידית, המאפשרת גיוון בטיפולוגיות בנייה ועירוב שימושים, ובהתאם לעקרונות.

6.6.3 מטרת התכנית

תיקון הוראות התכנית ולוח 1 בכל הנוגע לצפיפות יחידות דיור בדגמים 1-5.

6.6.4 השינויים בלוח 1 (דגמי ישוב 1-4)

נושא	צפיפות מינימאלית				פרישת שטחי המגורים	דיור מכליל
	צפיפות נטו ביח"ד לד'			צפיפות ברוטו באנשים		
	מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי			
דגם ישוב	3	50,001-200,000	20,000	16	14	4 או כפל הצפיפות המאושרת (הנמוך מביניהם)
תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים:						
במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור.						
במתחם רגיל: לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור.						
במתחם חריג: לשיקול דעת מוסד התכנון.						



7. רישוי

מעיון בארכיב תיקי הבניין האלקטרוני המתנהל באתר הועמ"ק נס ציונה נמצאו היתרי הבניה הבאים:

7.1 גו"ח 3638/6



7.1.1 היתר בניה מס' 2193 מיום 19.04.1993 – ניתן עבור הנחת קו ביוב לחיבור מחנה הג"א.

7.1.2 היתר בניה מס' 2000125 מיום 20.11.2000 – ניתן עבור עבודות סלילה, קירות תומכים ומערכות.

7.1.3 היתר בניה מס' 2007045 מיום 12.03.2007 – ניתן עבור החלפת עמוד תאורה קיים בעמוד חדש ואנטנות תקשורת בגובה של כ-17.50 מ' + ארון תקשורת ברח' ויצמן.

7.1.4 היתר בניה מס' 2011018 מיום 02.02.2011 – ניתן עבור הרחבת צומת רח' ויצמן - 101 – מרגולין.



7.2 גו"ח 3638/170

7.2.1 היתר בניה מס' 2013156 מיום 20.11.2013 – ניתן עבור הקמת גשר הולכי רגל חדש (במקום גשר שנהרס) בחציית רח' התור.

7.3 גו"ח 3639/256

7.3.1 היתר בניה מס' 2010093 מיום 18.07.2010 – ניתן עבור הקמת מתקן תקשורת (עמוד תאורה).



7.3.2 היתר בניה מס' 2011082 מיום 26.05.2011 - ניתן עבור הקמת מתקן תקשורת (עמוד תאורה).





8. תמ"ל 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה - התכנית המוצעת

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לקביעת השווי:

8.1 מטרת התכנית



הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב העיר נס ציונה בהיקף של 2,382 יח"ד בתוספת שטחי מסחר בהיקף של כ- 11,000 מ"ר, שטחי ציבור פתוחים ובנויים וכן מתחם לשימור מורשת חקלאית.

8.2 שימושים ביעוד מגורים ד'

א. מגורים.

ב. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, מגורים מסוג דיור בהישג יד.

ג. שימושים של 'חזית פעילה', כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.



ד. בתאי שטח שבהם הוקנו בטבלה 5 זכויות עבור מבנים ומוסדות ציבור, יותרו שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, שירותי בריאות, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים.

ה. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.

8.3 בתאי השטח בהם מסומנים "הנחיות מיוחדות ג'", תותר הקמת בניין רב-קומות אחד בלבד.

8.4 בתאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד.



על תאי השטח 100 ו-105 יחולו הוראות התוספת השישית לחוק, ומחצית מיחידות הדיור בו יחולו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ויחולו עליהן הוראות התוספת השישית לחוק.

8.5 שימושים ביעוד מגורים ומסחר

א. מגורים.

ב. שימושים המותרים בחזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.

ג. מסחר לסוגיו, בתי אוכל, מסעדות, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים, מוסדות פיננסים ושירותים עסקיים, בתי קולנוע, מרפאות.



ד. בתא שטח 500 שסומן בסימון הנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ויחולו עליהם הוראות התוספת השישית לחוק.



- 8.6 השטח המסומן בתשריט כ-"מתחם לשימור" כולל שלושה מבני משק לשימור, חצר משק, אזור לנטיעות בתבניות נוף אופייניות ושורת עצי מורשת המיועדים לשימור.
- הנחיות לגבי המבנים המיועדים לשימור ייכללו כדלקמן:
- כל מרכיבי המבנים המיועדים לשימור יישמרו אף הם. אין לפגוע בערכים, מאפיינים ובמרכיבים העיקריים של מבנה המיועד לשימור.
 - רשות הרישוי רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי.
 - לא תותר בנייה חדשה, אולם יותרו תוספות בנייה במבנים לשימור ככל שתוספות אלה הכרחיות לצורך שחזור המופע ההיסטורי של המבנה לפי ממצאי תיק התיעוד ו/או לצורך פתיחתם לציבור לתפקוד המבנה. תוספות אלו ימוקמו ככל הניתן באופן מוצנע מבלי לפגוע בערכי השימור.
 - ישמר שער הכניסה למתחם החקלאי מרחוב המאה ואחד. תותר העתקתו בשלמות מחוץ לרצועת הדרך תוך שמירה על מיקום הכניסה למתחם.
 - ככל שקיימים במקום מרכיבים נוספים של משק חקלאי כגון תעלות מים, מתקנים חקלאיים או מתקנים ששימשו את הפרדס- הם יהיו חלק מפיתוח המתחם לשימור.

8.7 איחוד וחלוקה



השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

הבעלות בחלקים הציבוריים שאינם מבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם תחילת תוקפה של תכנית זו, ובכפוף לכל דין.

8.8 חניה



מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

בכל מקרה תקן החניה למגורים לא יעלה על 1:1 ליח"ד.

מקומות החניה יוקצו במרתפי חניה תת קרקעיים בלבד.





8.9 להלן תשריט המצב המוצע

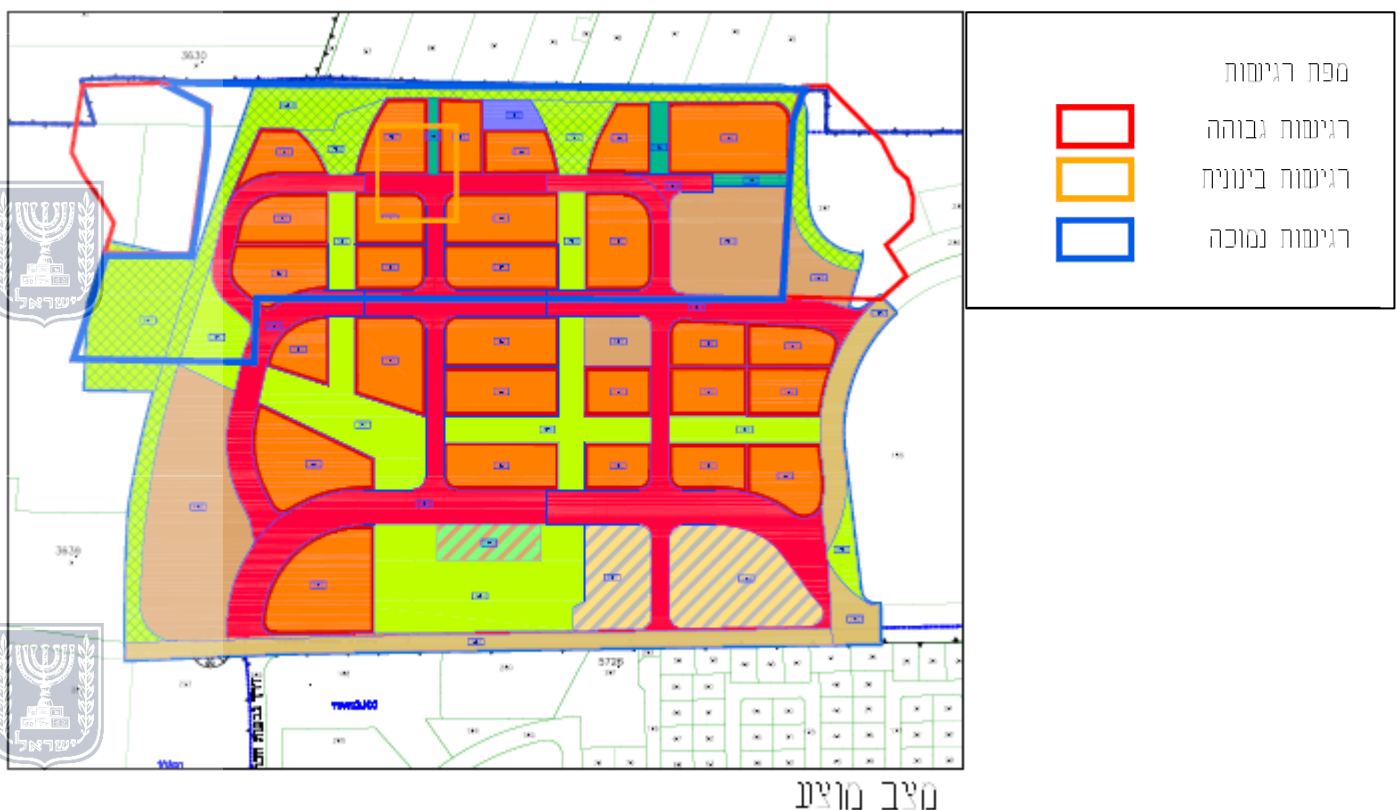


8.10 עתיקות

בהתאם למידע שנמסר לי בתחום התכנית קיימים אתרי עתיקות מוכרזים הנמצאים בצפון התכנית, להלן מפת רגישויות ארכיאולוגיות בתחום התכנית:



להלן סימון הפוליוגונים על גבי המצב המוצע – ניתן לראות כי אין מגרשים סחירים בתחום הרגישות הגבוהה.



מצב מוצע

9. נתוני שווי

9.1 שווי קרקע חקלאית במצב הנכנס

להלן עסקאות השוואה לשטח חקלאי בסביבת התכנית.

סקר המחרים מציג את נתוני ההשוואה העדכניים ביותר למועד עריכת חוות הדעת:

עסקאות מכר לקרקע חקלאית - גוש 3755 (שטחים פתוחים בתכנית מתאר כוללנית לנס ציונה (מופקדת))					
תאריך העסקה	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
01/08/2023	19	נס ציונה	300,000 ₪	200	1,500 ₪
25/07/2023	20	נס ציונה	176,752 ₪	100	1,768 ₪
25/07/2023	21	נס ציונה	132,564 ₪	75	1,768 ₪
20/06/2023	19	נס ציונה	89,000 ₪	50	1,780 ₪
18/06/2023	19	נס ציונה	125,000 ₪	50	2,500 ₪
28/05/2023	19	נס ציונה	220,000 ₪	100	2,200 ₪
10/05/2023	20	נס ציונה	256,410 ₪	150	1,709 ₪
13/04/2023	19	נס ציונה	93,600 ₪	50	1,872 ₪
13/04/2023	19	נס ציונה	93,600 ₪	50	1,872 ₪
13/04/2023	19	נס ציונה	93,600 ₪	50	1,872 ₪
13/04/2023	19	נס ציונה	93,600 ₪	50	1,872 ₪
10/04/2023	19	נס ציונה	95,000 ₪	50	1,900 ₪
19/03/2023	19	נס ציונה	130,000 ₪	50	2,600 ₪
15/03/2023	19	נס ציונה	126,000 ₪	50	2,520 ₪
12/03/2023	19	נס ציונה	125,000 ₪	50	2,500 ₪

עסקאות מכר לקרקע חקלאית בעיר רחובות						
תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
18/09/2024	3798	71	רחובות	200,000 ₪	80	2,500 ₪
12/09/2024	3798	24	רחובות	500,000 ₪	100	5,000 ₪
12/09/2024	3798	24	רחובות	300,000 ₪	50	6,000 ₪
11/09/2024	3798	24	רחובות	2,835,000 ₪	700	4,050 ₪
27/08/2024	3798	71	רחובות	200,000 ₪	100	2,000 ₪
19/08/2024	3798	47	רחובות	58,500 ₪	20	2,925 ₪
19/08/2024	3798	71	רחובות	320,000 ₪	80	4,000 ₪
15/08/2024	3798	47	רחובות	58,500 ₪	20	2,925 ₪
01/08/2024	3798	10	רחובות	710,000 ₪	200	3,550 ₪
16/07/2024	3798	65	רחובות	200,000 ₪	42	4,762 ₪
11/07/2024	3798	65	רחובות	200,000 ₪	500	400 ₪
26/06/2024	3798	65	רחובות	403,200 ₪	500	806 ₪
18/06/2024	3798	10	רחובות	593,800 ₪	439	1,353 ₪
13/03/2024	3798	188	רחובות	65,000 ₪	20	3,250 ₪
13/03/2024	3798	188	רחובות	65,000 ₪	20	3,250 ₪
11/03/2024	3798	47	רחובות	58,500 ₪	20	2,925 ₪
11/03/2024	3798	47	רחובות	58,500 ₪	20	2,925 ₪
14/02/2024	3798	47	רחובות	58,500 ₪	20	2,925 ₪
14/02/2024	3798	47	רחובות	58,500 ₪	20	2,925 ₪
13/02/2024	3798	145	רחובות	123,900 ₪	125	991 ₪
13/02/2024	3798	145	רחובות	123,900 ₪	125	991 ₪
13/02/2024	3798	145	רחובות	352,000 ₪	285	1,235 ₪
13/02/2024	3798	145	רחובות	245,625 ₪	125	1,965 ₪
13/02/2024	3798	145	רחובות	245,625 ₪	125	1,965 ₪
13/02/2024	3798	65	רחובות	219,000 ₪	42	5,214 ₪
31/01/2024	3798	10	רחובות	1,000,000 ₪	500	2,000 ₪
29/01/2024	3798	10	רחובות	1,120,660 ₪	500	2,241 ₪
18/01/2024	3798	9	רחובות	500,000 ₪	212	2,358 ₪
14/11/2023	3798	145	רחובות	18,300 ₪	25	732 ₪
03/09/2023	3798	188	רחובות	174,400 ₪	80	2,180 ₪
20/06/2023	3798	145	רחובות	300,000 ₪	250	1,200 ₪
24/05/2023	3798	34	רחובות	880,750 ₪	677	1,301 ₪
03/01/2023	3798	188	רחובות	52,500 ₪	23	2,283 ₪
01/01/2023	3798	155	רחובות	340,000 ₪	500	680 ₪
01/01/2023	3798	155	רחובות	485,000 ₪	500	970 ₪

2,479 ₪

מתקבל בממוצע

9.2 מגורים

9.2.1 להלן ניתוח מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בסביבת הנכס:

ניתוח מכרז 67/2023, תאריך 30/06/2024											
מתחם	מגרש	יעוד	גודל מגרש	סה"כ מ"ר עיקרי למגורים (בניכוי מועדון דיירים)	יח"ד	סה"כ פלדלת	שם זוכה	מחיר זוכה	הוצ' פיתוח כנגד קבלה	סה"כ תשלום (ללא מע"מ) בניכוי הפרשה מבונה לצ"צ	שווי למ"ר מבונה פלדלת מגורים כדחוי ע"פ הוראות התכנית
א	101	מגורים ד'	4,486 מ"ר	9,934 מ"ר	113	11,290 מ"ר	שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ	95,400,018 ₪	12,275,851 ₪	107,675,869 ₪	9,537 ₪
ב	104	מגורים ד'	8,085 מ"ר	17,472 מ"ר	194	19,800 מ"ר	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	177,510,332 ₪	21,469,384 ₪	198,979,716 ₪	10,049 ₪
ג	107	מגורים ד'	8,096 מ"ר	18,724 מ"ר	208	21,220 מ"ר	עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ	172,950,180 ₪	15,168,678 ₪	181,552,858 ₪	8,556 ₪
ד	108	מגורים ד'	5,507 מ"ר	13,030 מ"ר	145	14,770 מ"ר	י. זילברמיץ ובנו בע"מ	120,123,087 ₪	10,546,969 ₪	126,358,056 ₪	8,555 ₪
ה	110	מגורים ד'	7,995 מ"ר	19,086 מ"ר	212	21,630 מ"ר	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות	203,333,333 ₪	15,407,943 ₪	214,429,276 ₪	9,914 ₪

מתקבל בממוצע



9.2.2 בתכנית המוצעת קיימים מגרשים הכוללים שטח ממוצע ליח"ד שבין כ- 68 מ"ר לכ- 110 מ"ר בהתאם לסקר מחירים לעסקאות מכר בדירות מגורים בגדלים שונים נמצא כי קיימת שוליות ודירות בשטח קטן מייצרות שווי למ"ר גבוה יותר. עם זאת, קיים פער גם בעלויות הבניה למ"ר, ושקלול הנתונים מעיד כי שווי הקרקע למ"ר מבונה פלדלת הינו זהה.

9.3 מסחר

9.3.1 להלן סקר עסקאות מכר לשטחי מסחר בפרויקט תעשייה עתירת ידע ומשרדים (ק"ק מסחרית) חדש בדרום העיר נס ציונה גו"ח 3851/36 תכנית נס/ 144:

פרויקט מגורים חדש - קומת קרקע מסחרית גו"ח 3851/36									
תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	קומה	מספר קומות	מחסן אקו' 0.3	מ"ר אקו'	שנת בניה	מחיר למ"ר
18/04/2024	ללא רחוב 1	1,904,420 ₪	85	0	8	0	85	2022	22,405 ₪
08/02/2024	ללא רחוב 999	1,120,600 ₪	48	0	8	10	51	2022	21,973 ₪
08/02/2024	ללא רחוב 36	1,467,648 ₪	56	0	8	7	58.1	2022	25,261 ₪
18/12/2023	ללא רחוב 36	1,085,152 ₪	39	0	8	0	39	2022	27,824 ₪
04/12/2023	ללא רחוב 36	1,126,710 ₪	42	0	8	0	42	2022	26,826 ₪
מתקבל בממוצע									
								20%	20,715 ₪
								ע. בנייה	13,215 ₪
								מ"ר מבונה (במעוגל)	13,000 ₪

9.3.2 להלן סקר מודעות למחירי דמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר בנס ציונה אשר יש בהן כדי להוות אינדיקציה לקביעת השווי:

תאריך עדכון	כתובת	שטח	קומה	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר	מלל מתוך המודעה
18/07/2024	ויצמן	28	קרקע	4,500 ₪	161 ₪	חנות בנס ציונה, ברח' וייצמן שבמרכז העיר, שטח 28 מ"ר, קיים כיור מים ומזגן מפוצל. ארנונה 300 ש"ח לחודש. כניסה מיידית ואפשרות 01/01/24 ש"ח מבוקש - 4,500 ש"ח + מע"מ.
18/10/2023	השייטת 4	63	קרקע	11,655 ₪	185 ₪	במרכז הדרי סמל המבוקש בנס ציונה 52.5 נטו מטר 63 ברוטו מטר מחיר: 185 ש"ח למטר ש"ח + דמי ניהול 15 ש"ח למטר מיקום פצצה! בין השוכרים במרכז מאפיה, מספרה, בגדים, AMPM קפה לנדוור, דלי קרים, כל קופ"ח
18/10/2023	וייצמן	25	1	4,500 ₪	180 ₪	בלב ליבו של רחוב וייצמן צמוד לבנקים ישנה גמישות ניכרת לשכר החודשי לשלושה חודשים ראשונים
18/10/2023	וייצמן 17	26	קרקע	5,000 ₪	192 ₪	להשכרה חנות בגודל 26 מ"ר ברחוב וייצמן משופצת עם מיזוג ושיירות בתוך החנות
18/10/2023	דרך הנפת הדגל	80	קרקע	10,800 ₪	135 ₪	בפארק המדע החדש והמתפתח של נס ציונה. איזור מלא תנועה למסחר. מתאים למגוון עסקים רחב. שטחים במגוון גדלים כולל מיקומים למזון עם ההכנות הנדרשות לכך 50/100/150/200/300 אכלוס יוני 25
				171 ₪	162 ₪	מתקבל בממוצע הפחתה למו"מ
				5%		

בהתחשב בנתוני ההיצע לעיל, מתקבל שווי למסחר בגבולות של כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו¹.

9.4 מגורים להשכרה לטווח ארוך

- שווי הקרקע בייעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך מושפע ממספר רב של משתנים ביניהם:
- גובה מחירי השכירות בסביבה וערכי השווי למגורים – במקומות מבוקשים למגורים בהם דמי השכירות גבוהים יחסית, יתקבלו ערכים גבוהים יותר.
 - תקופת ההשכרה.
 - שיעור ההיוון הנובע משיעור הריבית בשוק, הציפיות לאינפלציה והתשואה על אג"ח ממשלתית לטווח ארוך כמוצר המשקף את ציפיות השוק לריבית ואינפלציה בטווח הארוך.
 - שיעור הדירות במחיר מפקח וגובה ההנחה בדמי השכירות.

בהתאם לאמור לעיל, לא בוצעה סקירה של עסקאות / מכרזים לדיור להשכרה במקומות אחרים, אלא ניתוח של שווי הקרקע בהתאם לקבוע בפרק כ"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי² כמפורט להלן:

¹ שווי בנוי כ- 27,700 ₪, יזמות 20%, ע. בניה כוללת פתרונות חניה – 8,500 ₪, דחייה לקידום היתר.

² סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

9.4.2 מגורים להשכרה לטווח ארוך בבעלות מדינה

הנחות בסיס

מספר חודשים בשנה	12 חודשים
מספר יח"ד	100 יח"ד
שטח דירה ממוצע	90 מ"ר
דמי אחזקה בדירות המפוקחות כולל מע"מ	5.3 ש"ח למ"ר
דמי אחזקה ליח"ד מפוקחת כולל מע"מ	478 ₪
עלות ניהול ותחזוקה שוטפת לבעל הנכס (מעבר לתשלום ועד בית בדירה מפוקחת)	478 ₪
הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג ע"י בעל הנכס (לכל הדירות)	143 ₪
עלות אחזקה חודשית ליח"ד מפוקחת לבעל הנכס (כולל העמסה של קרן שיפוץ ושדרוג לכל הדירות)	621 ₪
שיעור היתרון	4.85%
מס' שנים (לשכירות ארוכת טווח)	15 שנים
אחוז הדירות המיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח	50%
שכר דירה מפוקח מגובה שכר דירה רגילה	80%
אומדן לעליה במחירי הדירות לשנה (ריאלי)	1.00%
עליה במחירי השכירות לשנה - ריאלי	0.50%
עלויות שיווק ופירסום- משווי המכירה	2.5%
עלות שיפוץ יח"ד בסוף תקופת ההשכרה (ערך מהווה)	75,000 ₪
רווח יזמי מבוקש	15%

סיכום - שווי הקרקע למגורים, השכרה ארוכת טווח

שווי מהווה כולל מע"מ	243,168,000 ₪
שווי בניכוי רווח יזמי	211,450,435 ₪
עלויות הקמה	148,177,169 ₪ -
יתרה לקרקע כולל מע"מ	63,273,266 ₪
יתרה לקרקע ללא מע"מ	53,621,412 ₪
שטח פלדלת למגורים	9,000 מ"ר
שטח ברוטו עילי למגורים (תוספת 25%)	11,250 מ"ר
שווי קרקע ליח"ד	536,214 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת לדיור להשכרה	6,000 ₪

שווי הנכס כבנוי הוערך כהיוון של כלל הפדיון הצפוי מהפרויקט (דמ"ש ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה), בהתחשב בתמהיל יח"ד המוצע בפרויקט וכקבוע בפרק כ' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.



9.4.3 מגורים להשכרה לטווח ארוך בבעלות פרטית

הנחות בסיס

מספר חודשים בשנה	12 חודשים
מספר יח"ד	100 יח"ד
שטח דירה ממוצע	90 מ"ר
דמי אחזקה בדירות המפוקחות כולל מע"מ	5.3 ש"ח למ"ר
דמי אחזקה ליח"ד מפוקחת כולל מע"מ	478 ₪
עלות ניהול ותחזוקה שוטפת לבעל הנכס (מעבר לתשלום ועד בית בדירה מפוקחת)	478 ₪
הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג ע"י בעל הנכס (לכל הדירות)	143 ₪
עלות אחזקה חודשית ליח"ד מפוקחת לבעל הנכס (כולל העמסה של קרן שיפוץ ושדרוג לכל הדירות)	621 ₪
שיעור היוון	4.85%
מס' שנים (לשכירות ארוכת טווח)	20 שנים
אחוז הדירות המיועדות לדיוור בשכר דירה מפוקח	50%
שכר דירה מפוקח מגובה שכר דירה רגילה	80%
אומדן לעליה במחירי הדירות לשנה (ריאלי)	1.00%
עליה במחירי השכירות לשנה - ריאלי	0.50%
עלויות שיווק ופירסום- משווי המכירה	2.5%
עלות שיפוץ יח"ד בסוף תקופת ההשכרה (ערך מהווה)	75,000 ₪
רווח יזמי מבוקש	15%

סיכום- שווי הקרקע למגורים, השכרה ארוכת טווח

סה"כ שווי בנוי	216,640,000 ₪
שווי בניכוי רווח יזמי	188,382,609 ₪
עלויות הקמה	148,177,169 ₪
יתרה לקרקע כולל מע"מ	40,205,440 ₪
יתרה לקרקע ללא מע"מ (מתואם עסקאות השוואה)	34,072,407 ₪
שטח פלדלת למגורים	9,000 מ"ר
שווי קרקע ליח"ד	340,724 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת לדיוור להשכרה	3,800 ₪



9.5 סיכום ערכי השווי

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות לרבות מיקום התכנית, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוחות ההקצאה והאיזון יבוססו על הנתונים הבאים:

ערכי שווי למצב הנכנס

ייעוד חקלאי -

2,000 ₪ למ"ר קרקע.

לפי הנחיית הייעוץ השמאי לוועדת התכנון, סקרתי עסקאות בתוך מתחם התכנית מהן עולה כי קיימת שונות סטטיסטית גבוהה במחירים המתקבלים בעסקאות שונות. שונות זו - אינה מאפשרת לקבוע כי קיים יתרון לבעלות יחיד או כי קרקעות הנמכרות תחת בעלות משותפת נסחרות בשווי נמוך יותר.

כמו כן לא נמצא כי עסקאות בחלקות עם נוכחות עתיקות אינן מייצרות פער בשווי בשל עניין זה. לסקירת העסקאות ראה נספח א' - עסקאות מכירה של קרקע ספקולטיבית בתחום התכנית.



ללא שווי.

דרך -

בהתחשב בהומוגניות המתחם לאיחוד וחלוקה ובהתחשב בהעדר נפקות לערכי השווי השקליים בלוח האיזון לצורך שומות היטל השבחה, הרי שבכל קביעת שווי לעניין המצב הנכנס, תתקבל תוצאה זהה מבחינת השווי היחסי במצב הנכנס בלוח האיזון.

ערכי שווי למצב היוצא

ייעוד מגורים -

12,000 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת.

ייעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך פרטי

3,800 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת.

ייעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך מדינה

6,000 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת.

ייעוד מסחר -

13,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו.

שימושי מסחר בגלריה -

6,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.

שימושי שירות למסחר בקומת מרתף -

5,200 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.



הואיל ובכל מגרש 25% מהשטח המסחרי מנוצל בקומת הגלריה, והואיל וקיימים שטחי בניה למסחר גם בקומת המרתף בשטח של 50% משטחי המסחר בק"ק, הרי ששווי מ"ר מסחרי משוקלל הינו 13,325 ₪.



10. עקרונות השומה

10.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:



(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

10.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

המצב אחרי החלוקההמצב לפני החלוקה

שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)

שווי כל חלקה בנפרד

----- = -----

שווי כל מגרשי התמורה

שווי כל החלקות

10.2 כללי



10.2.1 בהתאם להוראות החוק, בוצעה ההקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.

10.2.2 במקרים בהם אותרו באופן מובהק בעלויות זהות, בוצע איחוד של ההקצאה לאותם בעלים.

10.2.3 בהתאם להוראות תקן 15, במקרים בהם ניתן היה להקטין את הבעלות המשותפת, דהיינו לפצל קבוצות בעלים בחלקת המקור, לצורך הקצאה במגרשי תמורה שונים, זו בוצעה בזהירות, תוך התחשבות בפרמטרים שונים העשויים לשקף רכישה משותפת ובקשות לאיגום זכויות שהתקבלו בהליך הפרסום שהתקיים.



10.2.4 ניתנה עדיפות להקצאה בבעלות יחיד ככל הניתן ושאיפה להקטנת מרכיב הבעלות המשותפת.



10.3 שווי יחסי במצב הקודם

10.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לבניה לפי תמ"א 35 על תיקוניה ותמ"מ/מ/21/3 על תיקוניה.
לא נמצאו הבדלי שווי בין מיקומים שונים וחלקות שונות בתחום התכנית.



10.3.2 שווין של דרכים חקלאיות (מתרכות) חושב לפי ייעודן הסטטוטורי.
ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 28.9.2022.
מסקירת עסקאות השוואה בחלקות מתרכה במתחם, לא נמצאו פערי שווי ביחס לחלקות רגולריות.

10.3.3 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים (סטטוטורית), בבעלות הרשות המקומית או המדינה, לא משתתפים בתחשיבי האיזון.
ר' בעניין זה גם חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 27.6.2022.



10.3.4 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות (היכן שקיים), שכן השימוש היעיל והטוב של החלקות נובע משווין כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי הגבוה משווי בשימוש חקלאי.

10.3.5 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים (כמפורט בפרק התכנוני), כל החלקות המפורטות במצב הקודם אשר לגביהן נקבע שווי בטבלה, מקבלות הקצאה עפ"י שוויין היחסי.



10.3.6 בחלקה 5 גוש 3638 קיימות חכירות רשומות רבות, לפירוט המשמעות ר' נספח חכירות מצורף.



10.3.7 להלן שווי החלקות במצב הנכנס

נספח שווי מצב נכנס									
גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום בדונמים	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה בדונמים	שטח יעוד/מגרש בדונמים	יעוד הקרקע	ייעוד ציבורי בבעלות ציבורית	שווי למ"ר	סה"כ החלקה	שווי יחסי
3638	1	4.405	4.405	4.405	קרקע חקלאית		2,000 ₪	8,810,000 ₪	2.031%
3638	2	12.119	12.119	12.119	קרקע חקלאית		2,000 ₪	24,238,000 ₪	5.588%
3638	3	8.878	8.878	8.878	קרקע חקלאית		2,000 ₪	17,756,000 ₪	4.093%
3638	4	8.934	8.934	8.934	קרקע חקלאית		2,000 ₪	17,868,000 ₪	4.119%
3638	5	21.981	21.981	21.981	קרקע חקלאית		2,000 ₪	43,962,000 ₪	10.135%
3638	6	11.897	4.336	4.336	דרך מאושרת	כן	- ₪	- ₪	
3638	7	3.512	3.512	3.512	קרקע חקלאית		2,000 ₪	7,024,000 ₪	1.619%
3638	8	26.206	26.206	26.206	קרקע חקלאית		2,000 ₪	52,412,000 ₪	12.083%
3638	9	18.420	18.420	18.420	קרקע חקלאית		2,000 ₪	36,840,000 ₪	8.493%
3638	10	14.184	14.184	14.184	קרקע חקלאית		2,000 ₪	28,368,000 ₪	6.540%
3638	11	5.645	4.940	4.940	קרקע חקלאית		2,000 ₪	9,880,000 ₪	2.278%
3638	170	17.146	5.668	5.668	דרך מוצעת	כן	- ₪	- ₪	
3638	231	38.560	6.931	6.931	שטח ציבורי פתוח	כן	- ₪	- ₪	
3639	1	9.666	5.323	5.323	קרקע חקלאית		2,000 ₪	10,646,000 ₪	2.454%
3639	2	39.653	33.379	33.379	קרקע חקלאית		2,000 ₪	66,758,000 ₪	15.390%
3639	3	2.318	2.318	2.318	קרקע חקלאית		2,000 ₪	4,636,000 ₪	1.069%
3639	4	95.032	31.758	31.758	קרקע חקלאית		2,000 ₪	63,516,000 ₪	14.643%
3639	5	50.172	20.531	20.531	קרקע חקלאית		2,000 ₪	41,062,000 ₪	9.466%
3639	256	11.891	2.708	2.708	דרך מאושרת	כן	- ₪	- ₪	
סה"כ			236.531					433,776,000 ₪	100.000%

הערה: ייעוד הקרקע בחלקה 3638/170 דרך מוצעת – הכוונה בפועל לדרך קיימת שכן מדובר בתכנית מאושרת.



10.4 שווי יחסי במצב היוצא

10.4.1 על פי סקר המחירים המפורט לעיל וערכי השווי שנקבעו, הוערכו זכויות הבעלות במגרשים השונים.

10.4.2 למגרשים השונים חושבו מקדמי התאמה כמפורט להלן:

0.95	קרבה לשב"צ קטן –
0.95	קרבה לשב"צ גדול מעבר לכביש / שביל –
1.05	נוף לשטחים הפתוחים ³ -
0.98	מקדם שימושים מעורבים בגין שימושי מסחר / שב"צ במגרש -
0.94	מקדם דחיה בשל נוכחות עתיקות (רמה בינונית בלבד)

10.4.3 במגרש 501 נקבעו שלושה מבני משק לשימור בשימוש מסחרי בשטח כולל של 639 מ"ר, בהתחשב בהוראות השימור המפורטות בסעי' 6.1.8 לתקנון התכנית, עלות השימור העודפת הוערכה על ידי בסך של 10,000 ₪ למ"ר. להלן תחשיב החלק המסחרי בלבד של מגרש 501 בהתחשב באמור לעיל:

תחשיב שטחי מסחר אק' למגרש 501

שטח מסחרי עילי במבנה חדש	586	X	13,325	=	7,805,525	₪
שטח מסחרי במבנה השימור (ק"ק)	473	X	13,000	=	6,149,000	₪
שטח מסחרי במבנה השימור (ק"א)	166	X	6,500	=	539,500	₪
סה"כ מסחר במבנה השימור	639				556	

עלות השימור

6,390,000	=	10,000	X	639
7,805,525				
6,688,500				
8,104,025				1225
6,617				

שווי המסחר במגרש 501 בניכוי עלות השימור

הבניה חדשה

הבניה הקיימת

סה"כ בניכוי עלות השימור

שווי למ"ר מבנה מסחרי משוקלל

³ למגרש 124 חושב מקדם נוף חלקי בשל חסימת נוף ממגרש 1400.



10.4.4 ההקצאה במגרשים נעשתה באופן שבו השווי היחסי של הקרקע במצב היוצא יהא שווה לשווי היחסי של הקרקע במצב הנכנס.

10.4.5 ככל שניתן היה לקיים הקצאה לקבוצות בעלים מאוגדות במגרשים/ הכוללים רק את חברי הקבוצה - הרי שאין לראות בכאלה כמייצרות בעלות משותפת, ליתר הבעלים המשותפים שאינם מאוגדים חושב מקדם הפחתה לבעלות משותפת ובלבד שאינו חופף למקדמי דחיקה אחרים.



10.4.6 שטחי ציבור מבוני חושבו ברמת מעטפת לפי סך כולל של 7,000 מ' למ"ר בהתאם לאומדן של עלויות הבניה אשר אושרר בקביעות שמאים מכריעים.

10.4.7 להלן שווי המגרשים במצב היוצא





נספח שווי מגורים מצב יוצא																			
מס' תא שטח	ייעוד	שימוש	שטח מגרש	שטח ברוטו מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	מס' יח"ד	ש"ש על פי הנחיית האדריכל (מ"ר) (מגורים)	ש"ש משותפים למ הערות לטבלה 5 (מגורים)	סה"כ שטחי שירות נדרשים (מ"ר) (מגורים)	לשטח פלדלת מגורים / מסחר (מ"ר)	מקדם שב"צ קטן	מקדם שב"צ גדול מעבר לכביש	נוף לשטחים הפתוחים	מקדם שימושים מעורבים מסחר /שב"צ	מקדם דחייה לרגישות בינונית לעתירות	מקדם מושעא	מקדם משוקלל	שווי מ"ר	סה"כ שווי שימוש	סה"כ שווי המגרש
100	מגורים ד'	מגורים - הנחיות מיוחדות	2,976	9,666	65	17	2711	3,816	5,850				0.98		1.00	0.98	3,800	21,785,400	26,768,950
100	מגורים ד'	מסחר		374	0				374						1.00	1.00	13,325	4,983,550	
101	מגורים ד'	מגורים	2,220	12,420	80	26	1906	4,020	8,400				0.98		1.00	0.98	12,000	98,784,000	102,946,449
101	מגורים ד'	מסחר		312	0				312						1.00	1.00	13,325	4,162,449	
102	מגורים ד'	מגורים	1,882	8,102	53	17	1636	2,537	5,565				0.98		1.00	0.98	12,000	65,444,400	71,988,504
102	מגורים ד'	מסחר		491	0				491						1.00	1.00	13,325	6,544,104	
103	מגורים ד'	מגורים	3,289	18,464	122	24	2761	5,654	12,810				0.98		1.00	0.98	12,000	150,645,600	161,166,851
103	מגורים ד'	מסחר		790	0				790						1.00	1.00	13,325	10,521,251	
104	מגורים ד'	מגורים	4,894	23,286	151	22	4045	7,431	15,855	0.95	0.95	1.05	0.98		1.00	0.98	12,000	185,988,663	193,660,336
104	מגורים ד'	מסחר		712	0				712						1.00	1.00	13,325	9,491,673	
104	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור		260	0				260						1.00	1.00	-7,000	-1,820,000	
105	מגורים ד'	מגורים - הנחיות מיוחדות	6,032	24,807	176	22	5156	8,967	15,840		0.95		0.98		1.00	0.93	6,000	88,482,240	99,217,511
105	מגורים ד'	מסחר		806	0				806						1.00	1.00	13,325	10,735,271	
106	מגורים ד'	מגורים	2,341	6,698	58	17	1652	2,638	4,060						1.00	1.00	12,000	48,720,000	48,720,000
107	מגורים ד'	מגורים	2,248	9,155	62	17	1591	2,645	6,510		0.95				1.00	0.95	12,000	74,214,000	74,214,000
108	מגורים ד'	מגורים	2,172	9,126	62	17	1542	2,596	6,530		0.95				1.00	0.95	12,000	74,442,642	74,442,642
109	מגורים ד'	מגורים	2,317	6,682	58	17	1636	2,622	4,060						1.00	1.00	12,000	48,720,000	48,720,000
110	מגורים ד'	מגורים	1,991	7,036	46	17	1424	2,206	4,830	0.95					1.00	0.95	12,000	55,062,000	55,062,000
111	מגורים ד'	מגורים	3,458	8,986	78	17	2378	3,704	5,282				0.98		0.95	0.93	12,000	59,015,701	57,286,701
111	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור		260	0				260						0.95	0.95	-7,000	-1,729,000	
112	מגורים ד'	מגורים	3,579	12,113	111	17	2456	4,343	7,770						1.00	1.00	12,000	93,240,000	93,240,000
113	מגורים ד'	מגורים	3,805	15,933	109	17	2603	4,456	11,477						1.00	1.00	12,000	137,726,911	137,726,911
114	מגורים ד'	מגורים	1,842	9,013	63	17	1327	2,398	6,615			1.05			1.00	1.05	12,000	83,349,000	83,349,000
115	מגורים ד'	מגורים	3,835	15,398	100	17	3198	4,898	10,500		0.95		0.98		1.00	0.93	12,000	117,306,000	119,059,686
115	מגורים ד'	מסחר		268	0				268						1.00	1.00	13,325	3,573,686	
115	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור		260	0				260						1.00	1.00	-7,000	-1,820,000	
116	מגורים ד'	מגורים	5,291	15,525	98	17	3569	5,235	10,290		0.95	1.05			1.00	1.00	12,000	123,171,300	123,171,300
117	מגורים ד'	מגורים	3,184	13,627	92	17	2200	3,764	9,863					0.94	1.00	1.00	12,000	118,356,550	118,356,550
118	מגורים ד'	מגורים	3,584	14,232	97	17	2460	4,109	10,124						1.00	0.94	12,000	114,195,710	114,195,710
119	מגורים ד'	מגורים	1,942	7,777	54	17	1392	2,310	5,467						0.95	0.95	12,000	62,322,917	62,322,917
120	מגורים ד'	מגורים	2,169	8,740	60	17	1540	2,560	6,180					0.94	1.00	0.94	12,000	69,707,126	69,707,126
121	מגורים ד'	מגורים	3,143	10,520	68	17	2173	3,329	7,191			1.05	0.98		1.00	1.03	12,000	88,793,279	85,713,279
121	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור		440	0				440						1.00	1.00	-7,000	-3,080,000	
122	מגורים ד'	מגורים	2,616	8,962	57	17	1830	2,799	6,163			1.05	0.98		0.95	0.98	12,000	72,292,050	70,563,050
122	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור		260	0				260						0.95	0.95	-7,000	-1,729,000	
123	מגורים ד'	מגורים	2,287	7,687	50	17	1617	2,467	5,220			1.05			1.00	1.05	12,000	65,776,721	65,776,721
124	מגורים ד'	מגורים	1,908	7,078	46	17	1370	2,152	4,926			1.01			0.96	0.95	12,000	56,714,077	56,714,077
125	מגורים ד'	מגורים	2,053	6,942	46	17	1464	2,246	4,696			1.05		0.94	1.00	0.99	12,000	55,616,214	55,616,214
126	מגורים ד'	מגורים	2,762	9,473	61	17	1925	2,962	6,511			1.05		0.94	1.00	0.99	12,000	77,114,226	77,114,226
127	מגורים ד'	מגורים	2,020	5,245	30	17	1443	1,953	3,292			1.05			0.95	1.00	12,000	39,411,154	39,411,154
500	מגורים ומסחר	מגורים - הנחיות מיוחדות	7,699	28,510	199	21	6489	10,600	17,910				0.98		1.00	0.98	3,800	66,696,840	156,877,213
500	מגורים ומסחר	מסחר		6,768	0				6,768						1.00	1.00	13,325	90,180,373	
501	מגורים ומסחר	מגורים	4,310	7,238	30	17	3578	4,088	3,150				0.98		1.00	0.98	12,000	37,044,000	45,148,025
501	מגורים ומסחר	מסחר		1,225	0				1,225						1.00	1.00	6,617	8,104,025	
סה"כ																		2,588,257.103	



11. סיכום

11.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלאות האיחוד וחלוקה הרצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.



11.2 לוח האיזון נערך תוך שימוש בתוכנת אקסל ואבטיפוס של תוכנת Parcellate.

11.3 לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.00001 כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוהה יותר.

11.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.



ועל זאת באנו על החתום,



ד. גב,
שמאי מקרקעין



א. לוי,
שמאי מקרקעין



תמ"ל 3009
מתחם "חרודי", נס ציונה
נספח א' – עסקאות בתחום שטח התכנית





נספח א - עסקאות בתחום שטח התכנית					
תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
12/11/2024	3638	10	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
07/11/2024	3638	10	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
07/11/2024	3638	10	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
06/11/2024	3638	10	415,000 ₪	47 מ"ר	8,830 ₪
04/11/2024	3638	10	820,000 ₪	101 מ"ר	8,119 ₪
01/08/2024	3638	10	2,000,000 ₪	507 מ"ר	3,945 ₪
19/12/2022	3638	10	179,000 ₪	20 מ"ר	8,950 ₪
29/12/2024	3638	8	3,978,000 ₪	936 מ"ר	4,250 ₪
25/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
18/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
16/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
16/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
16/12/2024	3638	8	415,000 ₪	47 מ"ר	8,830 ₪
12/12/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
11/12/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
11/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
09/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
09/12/2024	3638	8	800,000 ₪	94 מ"ר	8,511 ₪
08/12/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
05/12/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
05/12/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
04/12/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
04/12/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
02/12/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
02/12/2024	3638	8	3,872,000 ₪	624 מ"ר	6,205 ₪
27/11/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
27/11/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
27/11/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
20/11/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
03/11/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
03/11/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
31/10/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
30/10/2024	3638	8	390,000 ₪	60 מ"ר	6,500 ₪
15/10/2024	3638	8	430,000 ₪	47 מ"ר	9,149 ₪
10/10/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
08/10/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
26/09/2024	3638	8	420,000 ₪	283 מ"ר	1,484 ₪
19/09/2024	3638	8	3,779,100 ₪	936 מ"ר	4,038 ₪





תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
19/09/2024	3638	8	420,000 ₪	283 מ"ר	1,484 ₪
19/09/2024	3638	8	420,000 ₪	283 מ"ר	1,484 ₪
19/09/2024	3638	8	420,000 ₪	283 מ"ר	1,484 ₪
17/09/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
12/09/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
11/09/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
09/09/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
09/09/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
05/09/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
04/09/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
01/09/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
29/08/2024	3638	8	800,000 ₪	94 מ"ר	8,511 ₪
29/08/2024	3638	8	800,000 ₪	94 מ"ר	8,511 ₪
29/08/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
28/08/2024	3638	8	800,000 ₪	94 מ"ר	8,511 ₪
26/08/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
22/08/2024	3638	8	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
21/08/2024	3638	8	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
21/08/2024	3638	8	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
09/06/2023	3638	8	600,000 ₪	83 מ"ר	7,229 ₪
11/08/2020	3638	8	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
10/02/2025	3638	7	557,745 ₪	98 מ"ר	5,691 ₪
10/02/2025	3638	7	557,745 ₪	98 מ"ר	5,691 ₪
18/11/2024	3638	7	475,000 ₪	56 מ"ר	8,482 ₪
13/08/2020	3638	7	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
17/08/2020	3638	7	304,000 ₪	38 מ"ר	8,000 ₪
18/08/2020	3638	7	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
18/08/2020	3638	7	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
19/08/2020	3638	7	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
20/08/2020	3638	7	477,000 ₪	60 מ"ר	7,950 ₪
29/06/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
02/07/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
02/07/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
05/07/2020	3638	7	318,000 ₪	39 מ"ר	8,154 ₪
08/07/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
08/07/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
09/07/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
21/07/2020	3638	7	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
20/03/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
19/03/2025	3638	5	430,000 ₪	47 מ"ר	9,149 ₪





תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
19/03/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
19/03/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
12/03/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
06/03/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
06/03/2025	3638	5	425,000 ₪	47 מ"ר	9,043 ₪
05/03/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
03/03/2025	3638	5	425,000 ₪	47 מ"ר	9,043 ₪
03/03/2025	3638	5	425,000 ₪	47 מ"ר	9,043 ₪
27/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
27/02/2025	3638	5	415,000 ₪	47 מ"ר	8,830 ₪
27/02/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
26/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
20/02/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
19/02/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
19/02/2025	3638	5	415,000 ₪	47 מ"ר	8,830 ₪
17/02/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
17/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
17/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
17/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
13/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
13/02/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
13/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
10/02/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
10/02/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
06/02/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
06/02/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
03/02/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
30/01/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
30/01/2025	3638	5	390,000 ₪	47 מ"ר	8,298 ₪
29/01/2025	3638	5	405,000 ₪	47 מ"ר	8,617 ₪
27/01/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
27/01/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
22/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
22/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
21/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
20/01/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
20/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
16/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
13/01/2025	3638	5	420,000 ₪	47 מ"ר	8,936 ₪
09/01/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪





תאריך העסקה	גוש	חלקה	מחיר מוצהר	מ"ר קרקע נמכר	מחיר למ"ר קרקע
06/01/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
06/01/2025	3638	5	410,000 ₪	47 מ"ר	8,723 ₪
06/01/2025	3638	5	800,000 ₪	94 מ"ר	8,511 ₪
02/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
01/01/2025	3638	5	400,000 ₪	47 מ"ר	8,511 ₪
31/12/2024	3638	5	415,000 ₪	47 מ"ר	8,830 ₪
14/12/2022	3638	5	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
08/11/2022	3638	5	179,000 ₪	20 מ"ר	8,950 ₪
24/10/2022	3638	5	179,000 ₪	20 מ"ר	8,950 ₪
24/10/2022	3638	5	179,000 ₪	20 מ"ר	8,950 ₪
11/08/2020	3638	5	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
11/09/2020	3638	5	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
15/09/2020	3638	5	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
15/09/2020	3638	5	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
20/10/2022	3638	5	179,000 ₪	20 מ"ר	8,950 ₪
19/05/2022	3638	4	320,000 ₪	100 מ"ר	3,200 ₪
29/02/2024	3638	2	540,000 ₪	100 מ"ר	5,400 ₪
24/07/2022	3638	2	3,060,000 ₪	679 מ"ר	4,507 ₪
04/08/2020	3638	1	318,000 ₪	40 מ"ר	7,950 ₪
05/08/2020	3638	1	318,000 ₪	40 מ"ר	7,950 ₪
06/08/2020	3638	1	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
09/08/2020	3638	1	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
10/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
10/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
11/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
12/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
12/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
13/08/2020	3638	1	318,000 ₪	40 מ"ר	7,950 ₪
20/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
20/08/2020	3638	1	159,000 ₪	20 מ"ר	7,950 ₪
09/08/2020	3638	1	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
27/07/2020	3638	1	200,000 ₪	22 מ"ר	9,091 ₪
22/07/2020	3638	1	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
24/07/2020	3638	1	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪
24/07/2020	3638	1	159,000 ₪	18 מ"ר	8,833 ₪