

20 7575/10

14.1.10



דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

נבדק היתר התפקיד / לאשר
מטרת מיום 8.11.09
מתכנן המחוז
החלטת הועדה המחוזית / מנהל התכנון
14.2.10
16-2005
31.3.2009
ש/15604
עדכון שטחים

לכבוד
הועדה המקומית רחובות
ליעל משה בורוכוב, אדריכל
מנהל אגף התכנון
עיריית רחובות
ת.ד. 100
06-04-2009
ג. אפרת קובני
הועבר ל...

משרד הפנים
מחוז מרכז
19.04.2009
נתקבל
תיק מס':

הנדון: עקבנות ושיקולים לעריכת טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית רח/56/1200, איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, חלקות שונות בגוש 3705 מתחם "שוק אברבנאל", רחובות.

יובל דנוס
שמאי מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser
אסתר כהן
שמאית מקרקעין
Ester Cohen
Real Estate Appraiser
אוהד דנוס
שמאי מקרקעין
Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

מוטי דיאמנט
כלכלן חקלאי
ושמאי מקרקעין
Motty Diamant
B.SC. AGR & Real
Estate Appraiser
דני סנדיק-חבס
שמאית מקרקעין
Debby Sendyk-Iabas
Real Estate Appraiser

להלן העקרונות והשיקולים לעריכת הטבלאות בנדון, כולל תיקוני שטחים.
הטבלאות כוללות: טבלת הקצאות ראשית, נספח א' - הערכת שווי החלקות הרשומות/מקוריות ונספח ב' - הערכת שווי המגרש החדש.

1. תחום האיחוד והחלוקה החדשה בתכנית

1.1. התכנית כוללת חלקות 213-215, 257-259, 609, 612 ו-613 בשלמות וחלק מחלקות 605, 611 ו-598. השטח הכולל הוא 6,786 מ"ר.

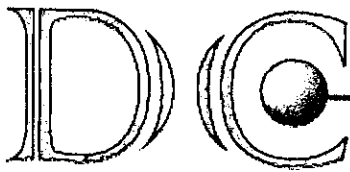
ליאת פרידמן-וקב
שמאית מקרקעין
Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

1.2. בבעלות עיריית רחובות - 6,786 מ"ר, חלקות 213 ו-257, שהופקעו והוקנו לעיריית רחובות. פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

משרד הפנים מחוז המרכז
שמאי מקרקעין
פועל התכנון יעל משה בורוכוב - 1965
Yaron Lahat
Real Estate Appraiser
אישור תכנית מס' רח/56/1200
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.11.09 לאשר את התוכנית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 4/10
בישיבה מס' 26/10
למעביר תכנית או לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז כהמלצה להפקדה לאשרת
יו"ר הועדה
מחננדס





2. העקרונות הקבועים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

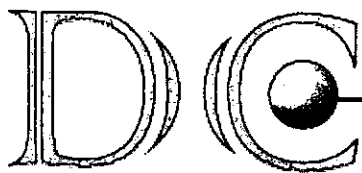
סעיף 122 לחוק קובע כלהלן:--
"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר,
יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:--

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

(2). שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים
החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של
המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים
הקודמים.

(3). לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל
ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם,
זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה שווי
מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה
המקומית את ההפרש".

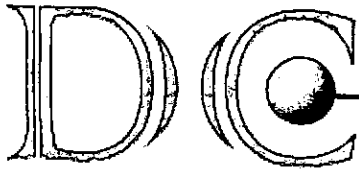




3. עקרונות ושיקולים בהערכת שווי החלקות במצב הקודם/הנכנס

- 3.1. לחלקות 215-214, 259-257, שיועדו לבנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי תכנית רח/104 ושימשו בפועל (להוציא חלקה 257) כחלק ממתחם שוק אברבנאל, יוחס מקדם שווי אקויוולנטי של 1.5.
- 3.2. לחלקה 213, שיועדה לאזור לבנייני ציבור ודרך מוצעת ומהווה בפועל חלקה פנויה ללא מבנים, יוחס מקדם שווי אקויוולנטי של 0.9.
- 3.3. לחלקה 612 שבבעלות העירייה שיועדה למגורים ומהווה בפועל ש.צ.פ., יוחס מקדם שווי אקויוולנטי של 1.3.
- 3.4. חלקות 598, 605, 609, 611 ו-613 שבבעלות העירייה, יועדו לדרך ולש.ב.צ. והן נכנסות לאיחוד וחלוקה ללא ערכים כספיים.





4. עקרונות ושיקולים בהקצאת המגרש במצב מוצע/יוצא

- 4.1. מגרש מס' 2 בשטח של 2,288 מ"ר, מיועד לאזור מגורים מיוחד להקמת מבנה בן 10 קומות עם 54 יח"ד. המגרש מוקצא לעיריית רחובות בחלקים יחסיים שווים לשווי החלקות במצב קודם.
- 4.2. לחלקה 213 (כיום בבעלות העירייה) מוקצאות זכויות של 5.89 יח"ד במגרש מתוך 54 יח"ד. יתרת הזכויות במגרש של 48.11 יח"ד מוקצאות לעיריית רחובות בעבור זכויותיה בחלקות 214, 215, 257-259 ו-612.
- 4.3. לעיריית רחובות מוקצא מגרש מס' 1 בשטח של 1,567 מ"ר המיועד לבנייני ציבור ומגרש מס' 3 בשטח של 2,931 מ"ר המיועד לדרך.
- 4.4. הזכויות המוקצאות הן שוות ויחסיות בשווין לכל החלקות בתכנית, ללא שותפויות וללא תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום

יובל דנוס
שמאי מקרקעין



רצ"ב

- 1- טבלת שומה, הקצאה ואיזון.
- 2- נספח א' - שווי החלקות הרשומות.
- 3- נספח ב' - שווי המגרש החדש.



12/10/05
 561200מח
 31.3.09
 עדכון שטחים

מרחב תכנון מקומי רחובות
טבלת שומה, הקצאה ואיזון לתכנית רח/1200/56

גוש 3705, רחובות

קרן איזון	מס' א צ א י ס					מ ר ט י ה מ ג ר ש ר י ס					פ ר ט י ה ק ל ח ה ט ה					שמות הבעלים ובעלי הזכויות
	שווי יחסי	מספר יחיד שטח / מוקצא	מספר יחיד במגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שווי יחסי מנספח א'	יעוד	שטח בבעלות הבעלים במ"ר	חלקים בבעלות		שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה	כתובת	
										מנה	מונה					
אין	0.10907	54	54	מגורים מיוחד	2,288	2	0.10907	בנייני ציבור ודרך מוצעת. החלקה פנויה	835	1	1	835	835	213		עיריית רחובות
תשלומי	0.17155	54	54	מגורים מיוחד	"	2	0.17155	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104.	788	1	1	788	788	214		עיריית רחובות
איזון	0.16937	54	54	מגורים מיוחד	"	2	0.16937	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק ולדרך.	778	1	1	778	778	215		עיריית רחובות
	0.16480	54	54	מגורים מיוחד	"	2	0.16480	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104.	757	1	1	757	757	257		עיריית רחובות
	0.16371	54	54	מגורים מיוחד	"	2	0.16371	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק.	752	1	1	752	752	258		עיריית רחובות
	0.16284	54	54	מגורים מיוחד	"	2	0.16284	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק.	748	1	1	748	748	259		עיריית רחובות
	0.05868	54	54	מגורים מיוחד	2,288	2	0.05868	מגורים על רקע ש.צ.פ.	311	1	1	311	311	612		עיריית רחובות

שמאי מקרקעין
 יובל דניס

מרחב תכנון מקומי רחובות

טבלת שומה, הקצאה ואיזון לתכנית רח/56/1200

גוש 3705, רחובות

12/10/05
 רח/561200
 31.3.09
 עדכון שטחים

קרו איזון	ה מ א צ א י ם				ה מ ג ר ש י ם				פ ר ט י				ה ח ל ק ה				שמות הבעלים ובעלי הזכויות
	שווי יחסי	מספר יחיד שטח / מוקצא	מספר יחיד במגרש	מספר יחיד במגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'ר	מס'ר	שטח בבעלות במ"ר	יעוד	שטח בבעלות במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	שטח בבעלות במ"ר	מס'ר חלקה	כתובת		
																שטח בבעלות במ"ר	
אין					ש.ב.צ	1,567	1		655	שטח לבנייני ציבור	655	1	1	609		עיריית רחובות	
תשלומי					דרך	2,931	3		359	דרך	359	1	1	611		עיריית רחובות	
איזון									183	דרך	183	1	1	613		עיריית רחובות	
									11	דרך	11	1	1	605		עיריית רחובות	
									609	דרך	609	1	1	598		עיריית רחובות	
	1.0000	54				6,786			6,786		6,786					סה"כ	

יובל דנוס
 שמאי מקרקעין

תכנית מס' רח/56/1200

נספח א' - שווי החלקות הרשומות

שווי יחסי	סיוה שווי במ"ר אקווילנטי	מקדם שווי	יעוד ומצב פנימי	שטח בתכנית במ"ר	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	שמות הבעלים
0.10907	751.5	0.90	בנייני ציבור ודרך מוצעת. החלקה פנויה	835	835	213	עיריית רחובות
0.17155	1,182.0	1.50	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק.	788	788	214	עיריית רחובות
0.16937	1,167.0	1.50	מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק ולדרך.	778	778	215	עיריית רחובות
0.16480	1,135.5	1.50	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104.	757	757	257	עיריית רחובות
0.16371	1,128.0	1.50	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק.	752	752	258	עיריית רחובות
0.16284	1,122.0	1.50	בנייני ציבור ודרך מוצעת על רקע אזור מסחרי לפי רח/104. בפועל שימשה לשוק.	748	748	259	עיריית רחובות
0.05868	404.3	1.30	מגורים על רקע ש.צ.פ.	311	311	612	עיריית רחובות
-	-	-	דרך	609	2,005	598	עיריית רחובות
-	-	-	שטח לבנייני ציבור	655	655	609	עיריית רחובות
-	-	-	דרך	183	183	613	עיריית רחובות
-	-	-	דרך	11	889	605	עיריית רחובות
-	-	-	דרך	359	1,538	611	עיריית רחובות
1.00000	6,890.3			6,786			

יובל דנוס
 (שמה מקרקעין)

12/10/05
5612000 רח
31.3.09
עדכון שטחים

נספח ב' - פרטי המגרשים המוקצאים

שטח שירות תת-קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	ייעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש
3,800	5,940	10	54	מגורים מיוחד	2,288	2

יובל דגוס
שמאי מקרקעין