

4. פרטי המקרקעין

גוש : 3703.
חלקות : 486-489.
ישוב : רחובות.
ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם ששטחו 3,030 מ"ר, המהווה חלק מתכנית רח/9/2010/א ששטחה 7,513 מ"ר. המתחם ממוקם בכניסה הצפונית לרחובות.

5.2. המתחם פונה בחזית מזרחית לרחי הרצל, הסלול כביש אספלט, אי תנועה ומדרכות אבן משתלבת, שמעברו שטח קרקע פנוי. בדרום גובל במבנה דו-קומתי המשמש למגורים מעל קומת מסחר. במערב ובצפון גובל במספר בתי מגורים בבניה רוויה, בני 3-5 קומות.

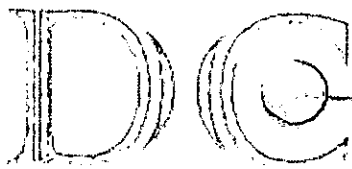
5.3. המתחם כולל 3 חלקות בנויות (486, 488 ו-489) וחלקה פנויה (487). להלן תיאורן:

486 - בחלקה קיים מבנה מגורים, ותיק, דו-קומתי, ששטחו כ- 400 מ"ר.

המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג בטון. חצר הנכס לא מטופחת וכוללת עצי נוי, שביל אבן וגדר רשת.

487 - החלקה פנויה, סלולה אספלט, מגודרת ומשמשת לחניון ציבורי בתשלום.





488 - בחלקה קיים מבנה מסחרי, חד-קומתי, הממוקם בעורף שטחו כ- 190 מ"ר (כולל סככה, מחסן, מרפסת וממ"ד). המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג רעפים. חלקים מהמבנה בנויים בניה קלה. חצר הנכס סלולה אספלט וכוללת חניות מקורות פח מעל אגדי ברזל וגדר.

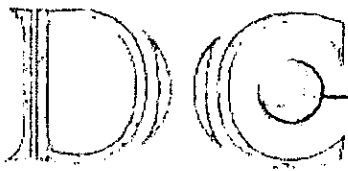
489 - בחלקה קיים מבנה חד-קומתי, המשמש למסחר ומשרדים, שטחו כ- 375 מ"ר. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג אסבסט. חצר הנכס סלולה אבן משתלבת וכוללת גדר, חניה ודרך מעבר למשרדים בעורף.

5.4. הסביבה מהווה אזור צפון רחובות, המתאפיין בבתי מגורים בבניה רוויה מעל קומת מסחר. רחוב הרצל מהווה ציר תנועה ראשי, החוצה את העיר לאורכה, מצפון לדרום. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית רח/2000/ג, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3447 מיום 1.5.87, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות, בשטח של עד 23 מ"ר.





6.2. על פי תכנית רח/2010, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4309 מיום 1.6.95, יועדה החלקה בנדון לאזור מגורים מרכזי מוצע. בהוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים מרכזי מוצע ניתן להקים, בשטח מגרש מינימאלי של 700 מ"ר וברוחב חזית מינימאלי של 18 מ', 150% בניה, בתכסית קרקע של 40% בניה, ב- 5 קומות ע"ע. אחוזי הבניה יחושבו משיעור של 70% מהשטח הרשום של החלקה כולל הפקעות עבר. קווי בנין: - קדמי - 5 מ', צדדי - 5 מ' ואחורי - 6 מ'. תותר הקמת קומת מרתף למקלט, חניה ומחסנים עד 5 מ"ר נטו לדירה (בכפוף להוראות תכנית רח/2000/ב').

6.3. על פי תכנית רח/2000/ב'1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4412 מיום 28.5.96, הותרה הקמת מרתף באזור מגורים של בתי קומות בבניה רוויה, לשימושים: - חניה, חדרי אשפה, חדר דודים ומחסנים לדיירי הבית. ס"ה שטח המחסנים הפרטיים לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד.

6.4. היתרי בניה:

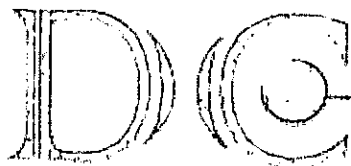
חלקה 486:

- על פי תכנית מס' 1481/74 מיום 16.2.77, אושר שינוי שימוש מסוכנות לתצוגת רהיטים לדירה, בשטח של 45 מ"ר. בנוסף, מסומנת תכסית המבנה.

חלקה 489:

- על פי תכנית מאושרת מס' 277 מיום 18.9.49, להקמת מרפסת בבית קפה, ס"ה שטח המבנה כולל המרפסת 194.6 מ"ר.





- על פי תכנית מאושרת מס' 4275 מיום 6.7.56, להוספת חדר ומרפסת לבניין קיים, להריסת קיר וסתימת פתחים, בניית קיר מבלוקים במקום קיר עץ קיים ושימוש חלק המרפסת הקיימת בתור חדר וביטול בית שימוש, ס"ה שטח המבנה - 214.1 מ"ר.

- על פי תכנית מאושרת מס' 529/91 מיום 29.1.92, להחלפת ריצוף + בניית קיר, מסומנת תכסית המבנה.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

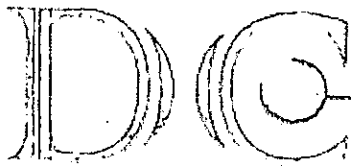
7.1. על פי תכנית רח/9/2010/א, שאושרה בוועדה המחוזית ביום 24.6.07, מיועדים מגרשים ב' ו- ג' לאזור מעורב מסחר ומגורים עם בניה בקיר משותף, איחוד וחלוקה, ש.פ.פ., בנינים להריסה ולשטח בעל זיקת הנאה לציבור.

מטרת התכנית: קביעת הנחיות לביצוע איחוד וחלוקה בעתיד, יעוד קרקע להרחבת דרכים קיימות, שינוי יעוד מגרשים מאזור מגורים מרכזי/מסחר לאזור מעורב מסחר ומגורים, יעוד מגרשים לש.פ.פ. אשר ישמשו את הציבור, יעוד המבנה שבמגרש ה' לשימור וקביעת זכויות והוראות בניה.

זכויות הבניה במגרש ב' כלהלן:

- מרתף חניה - 3,700 מ"ר.
- מסחר: שטח עיקרי - 700 מ"ר.
- שטח שירות - 500 מ"ר.
- משרדים: שטח עיקרי - 1,395 מ"ר.
- שטח שירות - 555 מ"ר.
- מגורים: שטח עיקרי - 3,450 מ"ר.
- שטח שירות - 1,232 מ"ר.





-6-

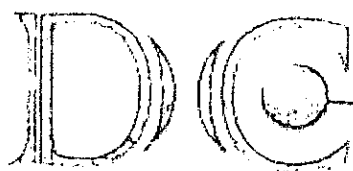
זכויות הבניה במגרש ג' כלהלן:

מרתף חניה – 4,864 מ"ר.
מסחר: שטח עיקרי – 700 מ"ר.
שטח שירות – 292 מ"ר.
משרדים: שטח עיקרי – 1,362 מ"ר.
שטח שירות – 547 מ"ר.
מגורים: שטח עיקרי – 3,405 מ"ר.
שטח שירות – 1,216 מ"ר.

שטחי השרות כוללים מרתפים, מרחבים מוגנים, חניה ומחסנים בשטח
4 מ"ר ליח"ד.

המחסנים ייבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף בלבד.

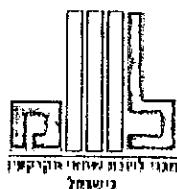


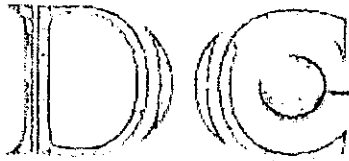


8. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 26.4.09, רשומות הבעלויות בחלקות 486 - 489 בגוש 3703, כלהלן:

מס' חלקה	שם הבעלים	חלקים בבעלות	הערות
486	אשליל לבנין והשקעות בע"מ	בשלמות	-
487	אדמה חברה לניהול נכסי נדל"ן ושיווק בע"מ	בשלמות	-
488	רובינשטיין עמי	1/2	צו הריסה על הבעלות של רובינשטיין עמי.
	רביד רינה	1/4	הערת אזהרה על הבעלות של רובינשטיין עמי.
	רביד טל	1/8	
	רביד שלי	1/8	
489	וינרב לוטה	בשלמות	הערת אזהרה על כל הבעלים. צו ניהול ע"י מנהל עיזבון לטובת וינרב שאול על כל הבעלים. צו מניעה לטובת בית משפט לענייני משפחה על כל הבעלים.





9. עקרונות, מרכיבים ושיקולים בטבלאות ההקצאה והאיזון

9.1 בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן:-

"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.

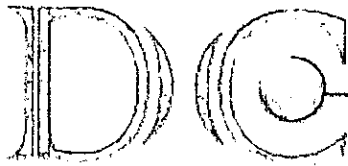
(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.2 מסמך זה נערך בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".

9.3 הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב קודם בחלקות 487 ו- 488, מהווה קרקע ריקה ופנויה ובחלקות 486 ו- 489, שווי החלקות כבנויות.

9.4 במצב קודם הובא בחשבון בינוי של שני חדרי גג לחלקות 487 ו- 488, בהתאם לתכנית רח/2000/ג.





9.5 בחלקות 486 ו- 489, שטחי הבניה בהתאם להיתרים קיימים, היכן שלא נמצאו היתרים, הובאו בחשבון שטחי הבניה הקיימים בהפחתה.

9.6 הובאה בחשבון דחייה להכנת תכנית בינוי במצב קודם.

9.7 הובא בחשבון כי במצב חדש הבעלויות במגרשים ב' וג' הינה במושע וכרוכה בביצוע פינויים.
לפיכך, נערך איזון לכל צמד חלקות רשומות היוצרות מגרש חדש אחד בשני מתחמי איזון נפרדים, למתחם ב' ולמתחם ג'.

9.8 הערכת שווי מ"ר ממוצע מבונה למסחר במצב החדש, הביאה בחשבון את שטחי המסחר המתוכננים (חזית ועורף).

9.9 שטחי המגרשים בהתאם לתשריט תכנית רח/9/2010/א.

9.10 אין בטבלאות תשלומי איזון מאחר ואיזון השווי נערך באמצעות קביעת החלק היחסי של כל בעל זכויות במגרשים במצב החדש (תשלומי איזון של עד - \$ 120 הינם זניחים ודינם להתבטל).

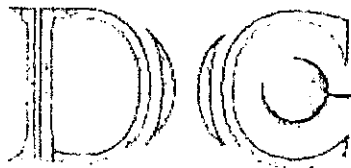
9.11 מקדמי שווי במצב קודם:

- הפחתה בגין דחייה להכנת תכנית בינוי 10% (-)
- תוספת בגין חדרי גג לפי מקדם 1.5
- תוספת בגין מחסנים בקומת קרקע לפי מקדם 0.4
- הפחתה לשווי מחסנים בנויים ופונקציונליות בעורף בחלקה 489 50% (-)
- הפחתה לשווי מסחר ללא היתר (מספרה) 50% (-)

מקדמי שווי במצב חדש:

- הפחתה למושע 10% (-)
- תוספת בגין חדרי גג 50% (+)
- תוספת בגין מחסנים בקומת קרקע לפי מקדם 0.4





10. ערכי שווי בתחום התכנית

ערכי שווי במצב קודם:

ש"ח	7,000.-	- בהתאם לעסקאות ממס שבח שווי למ"ר בנוי למגורים מוערך לפי
ש"ח	11,000.-	- בהתאם למחירי ביקוש, מ"ר בנוי למסחר מוערך לפי
ש"ח	2,800.-	- בהתאם למחירי ביקוש, שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים מוערך לפי

ערכי שווי במצב חדש:

ש"ח	4,060.-	- בהתאם למחירי ביקוש ולבינוי המתוכנן, ממוצע מ"ר קרקע מבונה למסחר במגרש ב' מוערך לפי
ש"ח	4,045.-	- בהתאם למחירי ביקוש ולבינוי המתוכנן, ממוצע מ"ר קרקע מבונה למסחר במגרש ג' מוערך לפי
ש"ח	2,800.-	- בהתאם לנתוני ביקוש, שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים מוערך לפי
ש"ח	1,600.-	- בהתאם לנתוני ביקוש, שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים מוערך לפי

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
 הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום,



אוהד דנוס
שמאי מקרקעין



טבלת הקצאות ואיון לתכנית רח/9/2010 - מארשים א' (חלק ו- ב' רחוב הרצל 195 - רחובות.

מס' סדר	נתוני המקרקעין				שם בעלים	מצב נכנס				מצב יוצא				מס' סדר	
	שטח בתכנית במי"ר	שטח רשום במי"ר	חלקה	גוש		יעד	מגורים מרכזי מוצע	מגורים מרכזי מוצע	שוי נכנס בשי"ח	שוי יחסי	תדמית המבנים בשי"ח	שוי יחסי	שוי נכנס בשי"ח		יעד
1	616	754	486	3703	אשיל לבנון והשקעות בע"מ	1	1	2,169,000	0.50000	631,000	0.50000	2,169,000	מגורים מרכזי מוצע	1.232	ב'
2	616	754	487	3703	אדמה חברה לניהול נכסי דלי"ן ושיווק במי"מ	1	1	2,169,000	0.50000		0.50000	2,169,000	מגורים מרכזי מוצע		
3	276	14,372	93	3703	עיריית רחובות	1	1	-	-		-	-	דד	1.00000	א'
סיכום	1,508	15,880						4,338,000	1	631,000	1	4,338,000		1,508	סיכום

-- טבלת הקצאות ואיון נערכה לחלק מתחום התכנית לבד.
-- שטח מגרשי התמורה בתחום לתעריף התכנית.



אורח נוס
שמיא מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1

1492010
16/08/2009
נספח א' מגרש ב'

נספח א' - שווי חלקות רשומות
בתכנית רח/2010/9א' - מגרשים א' (חלק) ו- ב', רח' הרצל 195-197, רחובות.

תדומת המבנים בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב נכנס בש"ח	יעוד	חלקים בנכס		שם בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
				מונה	מכנה					
631,000	0.50000	2,169,000	מגורים מרכזי מוצע	1	1	אשליל לבנין והשקעות בע"מ	754	486	3703	1
	0.50000	2,169,000	מגורים מרכזי מוצע	1	1	אדמה חברה לניהול נכסי נדל"ן ושיווק בע"מ	754	487	3703	2
631,000	1.00000	4,338,000					1,508			ס"ח

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

1492010
16/08/2009
נספח ב מגרש ב

נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים
בתכנית רח/2010/א-9 - מגרשים א' (חלק) ו- ב', רחוב הרצל 195-197, רחובות.

שווי מצב מוצע בשי"ח	יעוד	שטח במ"ר	מגרש התמורה
15,353,000	מעורב מסחר ומוגורים + ש.פ.פ.	1,232	ב'
-	דרך	276	א'
15,353,000		1,508	סי"ה



אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

טבלת הקצאות ואיון לתכנית רח/9/2010-א - מגרשים א' (חלק) ו- ג', רחוב הרצל 199 - רחובות.

סדר איון	מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין				מס' סדר		
	שווי מנוע בשי"ח	שווי מצב בשי"ח	שווי יוצא בשי"ח	החלק במגרש	יעוד	שטח במ"ר	מגרשים	התמורה	מגרש	תרומות המבנים בשי"ח	שווי יחסי	שווי מצב נכנס בשי"ח	יעוד	חלקים בנכס	חלקים בנכס	שטח בתכנית במ"ר		שטח רשום במ"ר	גוש חלקה
איון תשלומי	3,641,175	3,641,123	0.23980	1,216	ג'	0.24772	1,084,500	מגורים מרכזי מוצע	1	2	0.24772	1,084,500	מגורים מרכזי מוצע	1	2	616	754	488	3703
	1,820,588	1,820,562	0.11990			0.12386	542,250		1	4	0.12386	542,250		1	4				
	910,294	910,281	0.05995			0.06193	271,125		1	8	0.06193	271,125		1	8				
	910,294	910,281	0.05995			0.06193	271,125		1	8	0.06193	271,125		1	8				
	7,901,649	7,901,754	0.52040			0.50437	2,209,000		1	1	0.50437	2,209,000		1	1	600	768	489	3703
			1.00000	דרך	א'	-	-						דרך	1	1	306	14,372	93	3703
	15,184,000	15,184,000	1.00000		סירה	1,522	485,000		1	1	1,522	485,000				1,522	15,894		

** טבלת התקצאות והאיון נערכה לחלק מתחום התכנית בלבד.

**שטח מגרשי התמורה בותאם לתעריף התכנית.

אורח דנוס
שמאי מקרקעין



עמוד 1 מתוך 1

192010
16/08/2009
נספח א מגרש ג

נספח א' - שווי חלקות רשומות
בתכנית רח/2010/א' - מגרשים א' (חלק) ו-ג', רח' הרצל 199-201, רחובות.

תדומת המבנים בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב נכנס בש"ח	יעוד	חלקים בנכס		שם בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
				מונה	מכנה					
	0.24772	1,084,500	מגורים מרכזי מוצע	1	2	0502343 רובינשטיין עמי ת.ז.	754	488	3703	1
	0.12386	542,250		1	4	06457277 רביד רינה ת.ז.				
	0.06193	271,125		1	8	2425774 רביד טל ת.ז.				
	0.06193	271,125		1	8	2519487 רביד שלי ת.ז.				
485,000	0.50457	2,209,000	מגורים מרכזי מוצע	1	1	וינרב לוטה	768	489	3703	2
485,000	1.00000	4,378,000					1,522			סי'ה

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1

1א92010
16/08/2009
נספח ב מגרש ג

נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים
בתכנית רח/א/9/2010 - מגרשים א' (חלק ג'-ג', החוב הרצל 199-201, רחובות).

שווי מצב מוצע בשי"ח	יעוד	שטח במ"ר	מגרש התמורה
15,184,000	מעורב מסחר ומגורים + ש.פ.פ.	1,216	ג'
-	דרך	306	א'
15,184,000		1,522	סי"ה

אורח דנוס
שמאי מקרקעין



עמוד 1 מתוך 1