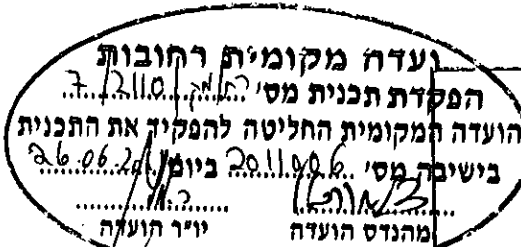


* הערכות כלליות * מס שבח * היטל השבחה * ממ"י * בדיקות : כדאיות , טרום רכישה * טבלאות איזון * ירידת ערך *

בס"ד

31/12/2010

סימוכין : 0610.1210



משרד הפנים

מחוז מרכז

22.02.2012

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

7/2110/מק/רח

נתקבל
תיק מס'

1. רקע כללי :

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתוכנית רח/מק/7/2110 בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות מיום 26/06/2011 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

הטבלה מהווה תיקון לטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה לתוכנית הראשית רח/2110 וכוללת את מגרש 839 בלבד (עפ"י תוכנית רח/2110) שהינו מגרש תמורה מחלקי חלקות 1, 10 ו- 37 בגוש 3651 (חלקי חלקות 27 ו- 6 בגוש 3651 עפ"י מפת מודד) ושטחו 3,989 מ"ר.

בתוכנית כלולות החלקות הבאות :

גוש	חלקות	מס' מגרשים (רח/2110)	שטח רשום בתוכנית	בעלויות
3651	27 (חלק) 6 (חלק)	839	3,989 מ"ר	שורץ נעמה וינר ברוך רוטשאס מלאך שוקרי משה ¹ שוקרי רות בר נתן גיל
סה"כ			3,989 מ"ר	

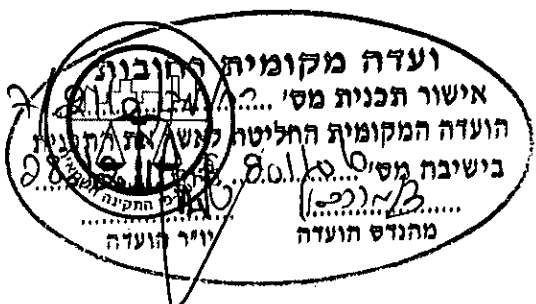
2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 15/12/10 ע"י החתום מטה.

¹ יורשי נתנאל שוקרי ז"ל



* הערכות כלליות * מס שבח * היטל השבחה * ממ"י * בדיקות : כדאיות , טרום רכישה * טבלאות איזון * ירידת ערך *

בס"ד

4. פרטי המקרקעין

גוש : 3651

חלקי חלקות : 6, 27 (מספרים ישנים 1, 10, 37) .

ישוב : רחובות

ועדות תכנון : מקומית - רחובות , מחוזית - מרכז .

5. תאור המקרקעין :

המקרקעין הכלולים בתוכנית האיחוד והחלוקה מהווים את מגרש 839

שהוקצה עפ"י תוכנית רח/2110 ששטחו כ- 3,989 מ"ר .

המגרש מלבני ומידותיו : אורך חזית כ- 90 מ' ועומקו כ- 45 מ' בממוצע

המגרש ריק ובעל שיפוע קל מצפון לדרום .

6. המצב התיכנוני :

להלן התוכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה :

תוכנית רח/2110 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5261 מיום

05.01.2004 מהווה תוכנית מתאר הכוללת תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת

הבעלים על חלק ממנה.

התוכנית משנה את יעוד השטח שבתחומה מאזור חקלאי לאזור תעסוקה הכולל :

תעשייה, משרדים, מסחר ויעדים אחרים.

המגרש נשוא השומה מיועד לאזור תעשייה ג' אשר זכויותיו כדלקמן :

אזור תעשייה ג' :

במגרש המיועד לאזור תעשייה ג' התכליות והשימושים המותרים הינם לתעשייה, משרד

וחזית מסחרית.

בהתאם להוראות התוכנית ניתן להקים מבנה בן 5 קומות מעל לקרקע עד לגובה של

22.5 מ' ובתוספת 3 מ' למתקנים על הגג, עם בנייה בשטח עיקרי על קרקעי בשיעור של

65% לתעשייה ו- 65% למסחר ולמשרדים, ובסה"כ בשיעור של 130% משטח

המגרש, וכן הותרה בניית שטחי שרות עליים בשיעור של 50% ובתוספת 200% שטחי

שרות תת-קרקעיים.

הבנייה נקבעה בתכנית של עד-50% משטח המגרש.

החזית המסחרית נקבעה לשיעור של 35% משטח קומת הכניסה בעומק של 12 מ'

הקטן מביניהם.

כמו כן נקבע, כי תותר המרת החזית המסחרית/משרדים בשטחי תעשייה.

קווי הבניין שנקבעו בתוכנית :

קו בניין קדמי-עפ"י תשריט , קו בניין צידי-5 מ'. קו בניין אחורי- 6 מ'.



• הערכות כלליות • מס שבח • היטל השבחה • ממ"י • בדיקות : כדאיות , טרום רכישה • טבלאות איזון • ירידת ערך •

בס"ד

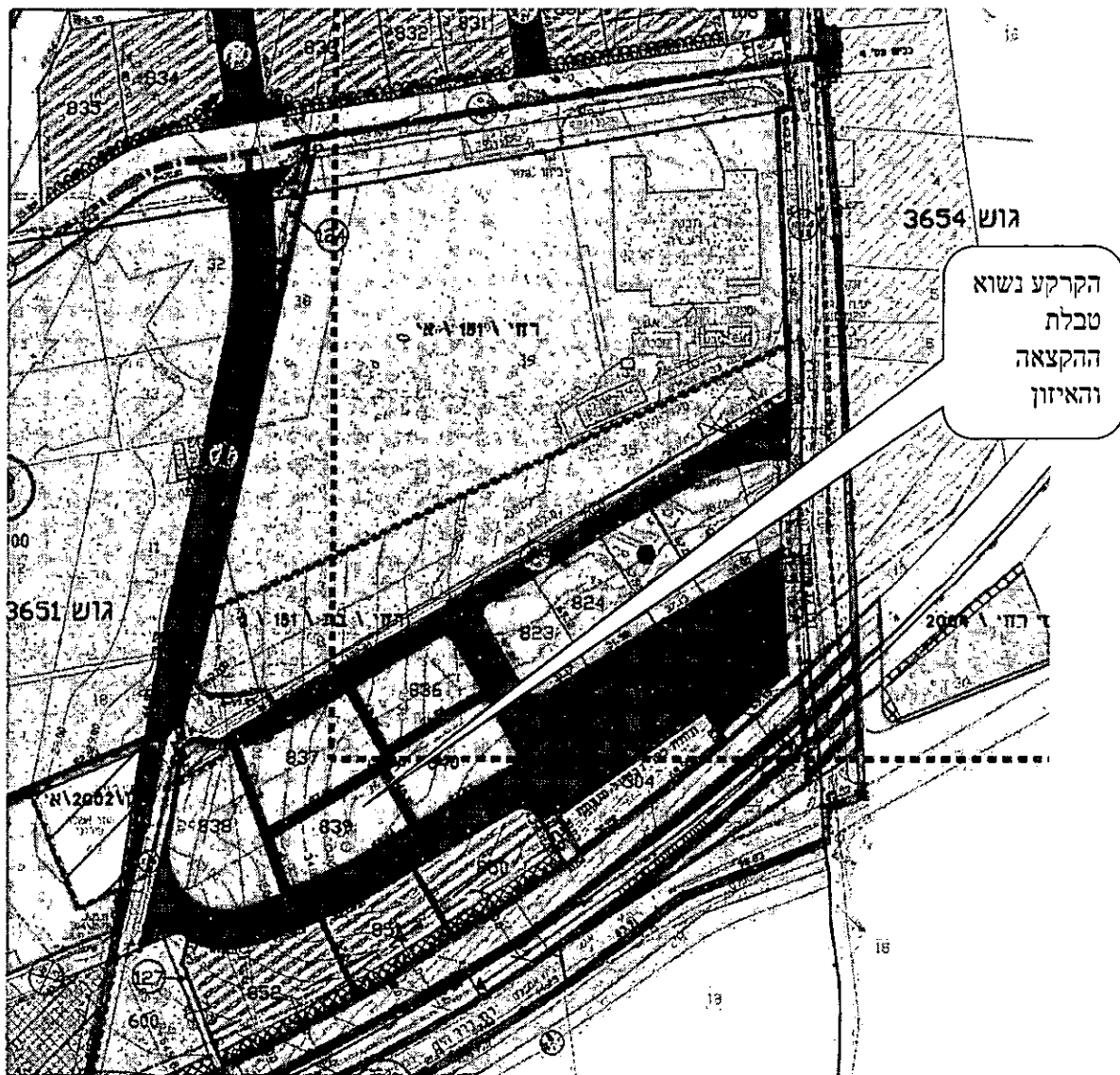
7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון הינה : רח/מק/2110/7

זכויות והוראות התכנית הינן כפי תוכנית רח/2110 לעיל , כאשר השינוי היחיד הינו

תיקון טבלת ההקצאה והאיזון .

חלק מתשריט תוכנית רח/2110



* הערכות כלליות * מס שבח * היטל השבחה * ממ"י * בדיקות : כדאיות , טרום רכישה * טבלאות איזון * ירידת ערך *

בס"ד

8. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הינן בבעלות פרטית כמפורט להלן :

שם ומשפחה	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	חלק יחסי במגרש
נעמה שוורץ	839	3,989	0.0612
ברוך וינר			0.0673
מלאך רוטש			0.3395
משה שוקרי			0.133
רות שוקרי			0.266
גיל בר נתן			0.133

9. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון :

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון :

9.1 הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה , בדבר עקרונות ההקצאה .

9.2 טבלת ההקצאות והאיזון דלהלן מתייחסת לשטח התחום בתכנית .

9.3 עפ"י פס"ד של ביהמ"ש העליון , שניתן בע"א 4914/91 ו - 5063/94 (אירני נגד

מ.מ. נהריה) נקבע כי ההקצאה החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי

של החלקות בכ"א מהמצבים התיכנוניים .

9.4 ההקצאה החדשה לא משנה את מיקום המגרש המקורי .

9.5 אין בתוכנית החדשה הפקעה כלשהיא .

9.6 נלקח בחשבון פס"ד בית משפט מחוזי , שניתן בעת"מ 2299-09 נחלת אמיר בע"מ נ'

ועדה מקומית לתכנון ובניה ר"ג ביום 12/05/10 .

10. עקרונות ושיקולים בקביעת שווי המקרקעין במצב נכנס ומצב יוצא :

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון

בהערכת שווי המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :

10.1 אין שינוי בזכויות והוראות הבניה בשני מצבי התכנון ולפיכך שווי המקרקעין לא

השתנה .

10.2 ההקצאה החדשה נעשתה בהסכמת רוב הבעלים , למעט ברוך וינר ז"ל .

10.3 חלקו היחסי במגרש של ברוך וינר ז"ל הוקצה למלאך רוטש בהסכמת יתר

הבעלים .



² עפ"י טבלת הקצאה ואיזון של תוכנית רח/2110 חלקו של נתנאל שוקרי הינו 0.532 ובהתאם לצו ירושה שעבר בטאבו זכויות נתנאל שוקרי עברו כמפואט בטבלה לעיל .

* הערכות כלליות * מס שבח * היטל השבחה * ממ"י * בדיקות : כדאיות , טרום רכישה * טבלאות איזון * ירידת ערך *

בס"ד

10.4 עבור הקצאת חלקו של ברוך וינר יפקיד מלאך רוטשס תשלומי איזון , בקופת עירית רחובות עפ"י שווים ביום הקובע .

10.5 תשלומי האיזון שישולמו ע"י מלאך רוטשס יועברו ליורשי ברוך וינר , לאחר קיזוז הוצאות תוכנית והיטלי השבחה .

10.6 יתר ההקצאות הינן כפי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית הראשית רח/2110 שנערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה , בדבר עקרונות ההקצאה .

9.3 טבלת ההקצאות והאיזון דלהלן מתייחסת לשטח התחום בתשריט לצרכי איזון .

11. ערכי שווי בתחום התוכנית

יעוד המגרש הנכלל בתוכנית תעשיה .

להלן עיסקאות בקרקע ביעוד תעשיה בסביבה :

תאריך	גוש חלקה	מגרש	שטח המגרש במ"ר	השטח הנמכר במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר קרקע
15/01/10	3651/10	837	5074	5074	5,000,000	985
09/03/10	3650/10	868	3,890	2815	3,620,000	1,285
22/03/10	3650/10	868	3,890	838	1,077,000	1,285

12. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי ענין 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 ועל - פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית .



עציון כוכבי

789

31/12/2010



שם שמאי המקרקעין

חתימת השמאי

מס' רישיון

תאריך

ETZION COHAVI

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

עציון כוכבי

שמואל וניהול מקרקעין

e-mail : etzc99@gmail.com 050-3446601 נייד : 08-9316316 פקס : 08-9365366

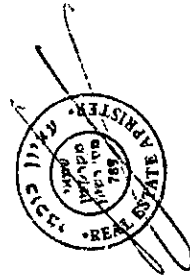
* הערכות כלליות * מס שבח * היטל השבחה * ממ"י * בדיקות : כדאיות , טרם רכישה * טבלאות איזון * ירידת ערך *

בס"ד

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית רח/מק/7/2110

תשלומי איזון בש"ח		מזב חדש - רח/מק/7/2110					מזב נכנס - רח/7/2110					נתוני המקרקעין				סידורי
בעל	זכויות	שווי יחסי	שווי יחסי	שווי יחסי	שטח	מגרש	שווי יחסי	מזב נכנס	שווי יחסי	חלק	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה מגרש	גוש	
אין	אין	0.0612	293026	0.0612	3990	839	0.0612	293026	0.0612	0.0612	שוורץ	3990	3990	839	3651	1
	322232	0	0	0	3990	839	0.0673	322232	0.0673	0.0673	נעמה	3990	3990	839	3651	2
											יוני ברון					
322232		0.4068	1947758	0.4068	3990	839	0.3395	1625526	0.3395	0.3395	רוטש	3990	3990	839	3651	3
											מלאך					
אין	אין	0.133	636804	0.133	3990	839	0.133	636804	0.133	0.133	משה	3990	3990	839	3651	4
	אין	0.266	1273608	0.266	3990	839	0.266	1273608	0.266	0.266	שוקרי	3990	3990	839	3651	5
	אין	0.133	636804	0.133	3990	839	0.133	636804	0.133	0.133	רות שוקרי	3990	3990	839	3651	6
322232	322232	1	4788000	1			1	4788000	1	1	גיל בר נתן	3990	3990	839	3651	סה"כ

שווי מגרש 839 : 4788000 ש



31/12/2010

789

עציון כוכבי



תאריך

מס' רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין