



שמאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

200
2019261
סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמאית מקרקעין

משרד הפנים
מחוז מרכז
29. 10. 2012
נתקבל
תיק מס'

טבלת איזון

לתכנית מס' רח/מק/2010/א'1/1
גוש 3704 חלקות 242-244, 618, 621
הרצל 152, רחובות



ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' רח/מק/2010/א'1/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2005/2 ביום 29.10.2012
.....
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

ועדה מקומית רחובות
הפקדת תכנית מס' רח/מק/2010/א'1/1
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2002/2 ביום 29.10.2012
.....
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

מס': 1328/11

גוש 3704
הרצל 152

לכבוד
אדריכלית אפרת חובשי
מנהלת מח' תכנון עיר
הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות
בילו 2 (קניון רחובות)
רחובות

שלום רב,

הנדון: טבלת איזון
לתכנית מפורטת רח/מק/2010/24/א'1/
גוש 3704 חלקות 242-244, 618, 621
הרצל 152
רחובות

מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידכם לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית מופקדת רח/2010/24/א' העוסקת באיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
הטבלה נכונה לתאריך 23/8/2010.

1. פרטי המקרקעין והזכויות

גוש	3704
חלקה	618
השטח הרשום	709 מ"ר
מהות	מגרש ועליו מבנה מעורב של מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומה א'
המיקום	רח' הרצל 152 רחובות
זכויות	בעלים שונים



ש"אאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמהית מקרקעין

3704	גוש
242	חלקה
468 מ"ר	השטח הרשום
מגרש ועליו מבנה מגורים הכולל קומת קרקע וקומה א'	מהות

רח' הרצל 156 (בעורף) רחובות	המיקום
בעלים שונים	זכויות

3704	גוש
243	חלקה
468 מ"ר	השטח הרשום
מגרש ועליו מבנה מגורים הכולל קומת קרקע וקומה א'	מהות

רח' הרצל 154 (בעורף) רחובות	המיקום
בעלים שונים	זכויות

3704	גוש
244	חלקה
153 מ"ר	השטח הרשום
דרך פרטית המשמשת לגישה מרחוב הרצל לחלקות 242 ו-243	מהות

בעלים שונים	זכויות
-------------	--------

3704	גוש
621	חלקה
19 מ"ר	השטח הרשום
דרך ציבורית המשלימה את חלקה 244 בעלות של עיריית רחובות	מהות
	זכויות

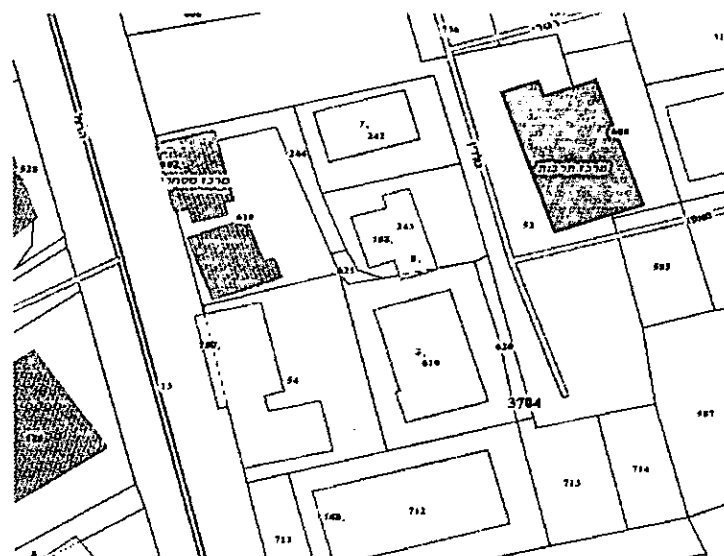
מס': 1328/11

גוש 3704
הרצל 152**2. תאור הסביבה והנכס**

2.1 החלקות שבנדון ממוקמות בדרום העיר רחובות ממזרח לרחוב הרצל מדרום לרחוב בנימין מצפון לרחוב עזרא וממערב לרחוב מנוחה ונחלה. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר ומגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

2.2 החלקות מהוות רצף קרקעי בשטח כולל של 1,817 מ"ר. חלקות 621 ו-244 משמשות כדרך גישה לחלקות המגורים שבעורף רחוב הרצל ולהן חזית לרחוב גולדין. על חלקה 242 וחלקה 243 קיימים בתי מגורים זהים הכוללים קומת קרקע וקומה א'. על חלקה 618 מבנה מעורב של מסחר ומגורים, הכולל חנויות בקומת הקרקע שחזיתן לרחוב הרצל 152 ודירות בקומה א'. המצב הפיסי של כל המבנים תואם את גילם.

2.3 גבולות מתחם המקרקעין:
 צפון - גן ציבורי
 מזרח - רחוב גולדין שרוחבו 6 מ' וממזרח לו מרכז תרבות ע"ש משה סמילנסקי
 דרום - בנייני מגורים
 מערב - רחוב הרצל

תרשים סביבה

מס': 1328/11

גוש 3704
הרצל 1523. המצב התכנוניהמצב הקודםרח/2010 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4309 מיום 1/6/1995

עפ"י התכנית המקרקעין ביעוד של מסחר ומגורים מעורב השימושים: מגורים משרדים ומסחר קמעונאי שאינו גורם למטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית וסביבתו ופעילותם מוגבלת לזמני פתיחתן של חנויות בלבד.
זכויות הבנייה: 18 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1459 מ"ר ב-5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של 397 מ"ר.

המצב חדשרח/מק/24/2010/א'1 פורסמה להפקדה ב-י.פ. 6052 מיום 21/1/2010

עפ"י התכנית המקרקעין ביעוד של מסחר ומגורים מעורב.צ. התכנית מאפשרת בניית מבנה הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה עם גגון לאורך רחוב הרצל רחוב רוטרי ורחוב גולדין קומה מפולשת ו-48 יחידות דיור ב-15 קומות + 3 קומות מרתף תת קרקעיות.
תמהיל הדירות יכלול דירות בנות 4 ו-5 חדרים בהיקף שלא יקטן מ-30% מסך יחידות הדיור.
זכויות הבנייה עפ"י תקנון התכנית: 48 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 3,103 מ"ר עפ"י התמהיל הבא:
33 דירות בנות 3 חדרים, 13 דירות בנות 4 חדרים, 2 דירות פנטהאוז בנות 5 חדרים
קומת המסחר בשטח של 623 מ"ר.

1328/11 :on

גוש 3704
הרצל 1524. המצב המשפטי

פרטי הבעלים המופיעים בנסחים, מוצגים בטבלת ההקצאות בסעיף 6.

5. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית מפקדת רח/24/2010/א' :

- 5.1 נלקח בחשבון, כי שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נגזר מזכויות הבנייה החלות בלבד – המבנים הקיימים אינם תורמים לשווי.
- 5.2 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לתאריך הכנת טבלת האיזון.

6. טבלת איזון ולוח הקצאות עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה לתכנית רח/מק/24/2010/א' 1

בסיס הנתונים לטבלה הינו :

שווי המקרקעין במצב הקודם :	₪ 9,200,000
שווי המקרקעין במצב חדש :	₪ 10,720,000



שמאות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמאית מקרקעין

פרטי המגרש המוקצים							מצב קיים								
שטח יחסי	שטח	היעדר	החלק	שטח בבל"ר	מגרש תמורה	גוש	שטח יחסי	שטח	היעדר	השטח	החלק	הבעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
										77.1	0.109	פסקין שלמה	709	618	3704
										77.1	0.109	פסקין יגאל			
										77.1	0.109	ברשף רינה			
										154.2	0.218	סופר חת			
										77.1	0.109	קורב הדיס			
										246.3	0.347	סופר אברהם			
										77.1	1.000				
										31.9	0.208	פסקין שלמה	153	244	3704
										31.9	0.208	פסקין יגאל			
										31.9	0.208	ברשף רינה			
										25.5	0.167	סופר חת			
										31.9	0.208	קורב הדיס			
										153.0	1.000				
										234.000	0.5	פסקין שלמה	468	242	3704
										234.000	0.5	פסקין יגאל			
										468.0	1.000				
										234	0.5	ברשף רינה	468	243	3704
										234	0.5	קורב הדיס			
										468.0	1.000				
19.08%	2,044,931 ₪	מגורמי-מסחר	0.191	1326	2	3704	19.08%	1,754,978 ₪	מגורמי-מסחר	343.0	0.191	פסקין שלמה			סך הכל
19.08%	2,044,931 ₪	מגורמי-מסחר	0.191				19.08%	1,754,978 ₪	מגורמי-מסחר	343.0	0.191	פסקין יגאל			
19.08%	2,044,931 ₪	מגורמי-מסחר	0.191				19.08%	1,754,978 ₪	מגורמי-מסחר	343.0	0.191	ברשף רינה			
10.00%	1,071,508 ₪	מגורמי-מסחר	0.100				10.00%	919,578 ₪	מגורמי-מסחר	179.7	0.100	סופר חת			
19.08%	2,044,931 ₪	מגורמי-מסחר	0.191				19.08%	1,754,978 ₪	מגורמי-מסחר	343.0	0.191	קורב הדיס			
13.70%	1,468,768 ₪	מגורמי-מסחר	0.137				13.70%	1,260,510 ₪	מגורמי-מסחר	246.3	0.137	סופר אברהם			
100.00%	10,720,000 ₪		1.000				100.00%	9,200,000 ₪		1798.0	1.000	סה"כ			
		שט"פ	1	167	1	3704			דרך			עיריית רחבת	19	621	3704
		דרך	1	260	3	3704									
		דרך	1	64	4	3704									
				1,817									1,817		



שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמהית מקרקעין

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על - פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ואין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך

על החתימה
סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמהית מקרקעין
מאיון מקרקעין מוסמכת