

20 4019507



משרד הפנים מחוז מרכז	מ
12.03.2013	
12.9.2012 2/8972/ש	נתקבל תיק מס'

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
דנוס-כהן
שמואל מקרקעין בע"מ
02-2013
נתקבל
תכנון בנין ערים

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

ג.א.ג.

יובל דנוס
שמואל מקרקעין
Yuval Dannus
Real Estate Appraiser

אסתר כהן
שמאית מקרקעין
Ester Cohen
Real Estate Appraiser

הנדון: עקרונות ההקצאות והאיזון לחלקות 637, 643 ו- 644 (חלק) בגוש 3705, תכנית רח/מק/68/1200, רח' כובשי החרמון פ' רח' הרב זכריה מדאר, רחובות.

אוהד דנוס
שמואל מקרקעין
Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

1. רקע כללי

דבי סנדיק-חבס
שמאית מקרקעין
Debby Sendyk-Habas
Real Estate Appraiser

טבלת ההקצאות והאיזון נערכת לחלקות 637, 643 ו- 644 (חלק) בגוש 3705, הכלולות בתחום תכנית רח/מק/68/1200. בטבלת ההקצאות והאיזון משתתפות 3 חלקות, המהוות מתחם קרקע ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה 2,270 מ"ר. בטבלאות ההקצאה והאיזון רשום בעלים אחד המקבל מגרש ביעוד מסחרי ועיריית רחובות המקבלת תשלום איזון ושני מגרשים ביעוד דרך.

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

ירון להט
שמואל מקרקעין
Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו היום.

רועי אייל
שמאית מקרקעין
Roey Eyal
Real Estate Appraiser

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך מספר פעמים ולאחרונה ביום 16.8.12, ע"י רועי אייל שמאית מקרקעין.

דורון נדב
שמאית מקרקעין
Doron Nadav
Real Estate Appraiser



ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 68/1200/ש
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2013.09.2 ביום 21.09.13
.....
יו"ר הועדה
מהנדס חוועדה



4. פרטי המקרקעין

גוש : 3705.

חלקות : 637, 643 ו- 644 (חלק).

ישוב : רחובות.

ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם קרקע ששטחו 2,270 מ"ר, הממוקם בדרום מזרח מרכז העיר רחובות.

5.2. המתחם פונה בחזית צפונית לרח' כובשי החרמון הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת, שמעברו בית מגורים בבנייה רוויה. המתחם פונה בחזית מזרחית לרח' הרב זכריה מדאר, הסלול כביש אספלט, אי תנועה ומדרכות אבן משתלבת, שמעברו בית ספר תורני "אור לציון". בדרום ובמערב גובל המתחם בבתי מגורים בבנייה רוויה.

5.3. בחלקה 637 קיים מבנה מסחרי הבנוי שלד בטון, קירות מחופים אבן וגג בטון שטוח ששטחו כ- 437 מ"ר (לא כולל רחבה מקורה וגרמי מדרגות). חצר המבנה סלולה אבן משתלבת ומשמשת לחנייה פתוחה.

5.4. חלק מחלקה 643 משמש לדרך (רח' הרב זכריה מדאר) והחלק הנוסף סלול אבן משתלבת ומשמש לחנייה פתוחה (חלק מחניית המבנה המסחרי).

5.5. חלק מחלקה 644 סלול אבן משתלבת ומשמש לדרך (רח' כובשי החרמון).



חזרי לטבת שמאי מקרקעין
בישראל



-3-

5.6. הסביבה מהווה דרום מזרח מרכז העיר רחובות ומאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה ותיקה וחדשה.
רחוב כובשי החרמון מהווה ציר תנועה פנימי, דו-סטרי, ללא מוצא בסביבה.
רחוב הרב זכריה מדאר מהווה ציר תנועה מרכזי, דו-סטרי, בסביבה.
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית רח/1200, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3799 מיום 14.9.90, יועד המתחם לאזור מסחרי ולדרך.
באזור מסחרי ניתן לבנות, בשטח מגרש מינימאלי לפי תשריט, 30% בניה בקומת הקרקע למסחר, 20% בניה בקומה א' למשרדים ו-90% בניה בקומות ב' - ד' למגורים.
מס' יח"ד מקסימאלי לדונס: 9 יח"ד.
הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
לכל המבנים ניתן יהיה לבנות מרתף לחנייה, מקלט ושירותים מכניים, כאשר שטח המרתף לא יכלל באחוזי הבניה.
הגישה לחניה מעורף המגרש.

6.2. 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.
באזור מסחרי (בניינים עם חזית מסחרית) הותרה הקמת מרתפים הכוללים שטחים מסחריים (מחסנים בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח המסחרי המותר).





6.3. על פי תכנית רח/מק/2000/ב'3, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5645 מיום 26.3.07, שמטרתה שינוי הוראות בנוגע למחסנים. בהתאם להוראות הבניה, בכל מקום בו חלות הוראות רח/מק/2000/ב'1 בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה יחולו הוראות הבניה הבאות: נקבע כי קו הבניין הקדמי למרתף התת-קרקעי בבניה רוויה למגורים יהיה בין 5 מ' – 0 מ' ויקבע בכל מקרה לגופו. שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור.

6.4. על פי תכנית רח/מק/2000/ג'2, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5986 מיום 11.8.09, נקבעו הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב', ג', מיוחד ומסחרי בו מותרת בניה למגורים, ובלבד שאינם צמודי קרקע. התכנית קובעת הוראות שונות למימושה ובין היתר, קובעת כי:-

א. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומות עליונות בשטח של עד 40 מ"ר (כולל גרם מדרגות) או 65% מתכנית הגג, לפי הנמוך מבניהם.

ב. הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.

ג. בקומה חלקית תותר הקמת פרגולה, סככה/תוספות בניה עד 40 מ"ר.

ד. תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד כתוספת לבתים קיימים.





6.5. על פי תכנית רח/מק/2000/ג/3 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6126 מיום 18.8.10, נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

א. הוראות תכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים ולמעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד וביעודי קרקע המתירים בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבניה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.

ב. בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/מק/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתוצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

ג. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים. (גרם המדרגות לא יובא בחשבון).

ד. תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

ה. ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות/פתוחות כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים ע"פ הוראות רח/מק/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

-עוד נקבע כי על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/2 אלא אם שונו בתכנית זו.
-תכנית זו תחול גם בכל מקום בו צוין כי תכנית רח/מק/2000/ג/2 לא תחול בתחומה.





7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- על פי תכנית בהכנה רח/מק/1200/68 ("ברכת הארץ"), מיועד המתחם לאזור מסחר (עם מגורים) ולדרך.
- מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי משולב עם מגורים ע"י הסדרת צורה וגודל המגרש המאושר, זכויות הבנייה ושינוי קווי בנין וכן שינויים בהוראות התכנית.
- הוראות התכנית:
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 - הגדלת מספר יח"ד מ- 17 ל- 23 יח"ד.
 - העברת שטח ממשרדים למסחר.
 - הוספת 16% לשטח המגורים (6% + 5% + 2.5% * 2).
 - שינוי הוראות בניה: הוספת 5 קומות.
 - שינוי קווי בנין.
 - קביעת קווי בנין למרפסות.

קווי בנין (מטר)				מסי קומות	שטח בניה כמ"ר			גודל מגרש כמ"ר	מסי מגרש
צידי דרום	צידי מערב	קדמי לצפון	קדמי למזרח		מעל/מתחת לכניסה קובעת	מעל מפלס לכניסה קובעת			
				מתחת לכניסה קובעת		עיקרי	שירות		
5/0	5/0	5	8	2 קומות מרתף + 2 קומות מסחר + 8 קומות מגורים מעל ק.ע מפולשת	עפ"י 1/ב/2000	375 למסחר	938 למסחר	1,876	9
						2,438 למגורים	1,989 למגורים		

- שטחי שירות עפ"י פרוטוקול שטחי שירות מ- 23.7.03 ו- 15.2.11.
- הבנין יהיה בנוי מקומת עמודים, 2 קומות מסחר ו- 8 קומות מגורים.
- מרתף יבנה ב- 2 קומות עם כניסות נפרדות - אחת לדיירי הבנין והשנייה ללקוחות של המבנה המסחרי.
- יותר הקמת מחסן בקו בנייה צידי/אחורי "0".
- ניתן לבנות מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד ובנוסף, בניה בגג עפ"י תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.
- הקמת מחסן בקו בנייה צידי/אחורי "0".





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-7-

8. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום מקרקעין שהוצגו בפנינו, רשומה הבעלות בחלקות
637, 643 ו- 644 בגוש 3705, כלהלן:

מס' חלקה	שם הבעלים	חלקים בבעלות
637	ברכת הארץ בע"מ חברה 511601213	1.00000
643	עיריית רחובות	1.00000
644	עיריית רחובות	1.00000





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 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, מאפריל 2008 - "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".

9.3 הובא בחשבון כי היעוד במצב קודם בחלקות הנ"ל הינו למסחר ולדרך.

9.4 השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם בחלקה 637 הינו קרקע ריקה ופנויה.
לפיכך, לא הובא בחשבון שווי המבנה המסחרי.





9.5. הובא בחשבון במצב תכנוני קודם כי לא הייתה קיימת חובה להקים חניה תת קרקעית.

9.6. בתחשיב שווי מצב קודם לא הובא בחשבון כי הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

9.7. הובא בחשבון כי השטח המסחרי מתחלק באופן שווה בין שתי הקומות במצב תכנוני חדש.

9.8. שטח החלקות וחלקי החלקות המשתתפים באיחוד וחלוקה מחדש, בהתאם לנסחי הרישום ולמפת מדידה שהוצגה לי.

9.9. מקדמי שווי במצב קודם:

- מקדם 1.3 לחדרי גג/תוספת שטח בקומה חלקית.
- מקדם 0.6 למרפסת מקורה במגורים.
- מקדם 1 לשטח מ"ד במגורים.
- מקדם 0.8 לשטח שירות מסחרי עילי.
- מקדם 0.5 לשטח אחסנה למסחר במרתף.
- מקדם 0.98 למגורים מעל מסחר.

9.10. מקדמי שווי במצב חדש:

- מקדם 1.3 לחדרי גג/תוספת שטח בקומה חלקית.
- מקדם 0.6 למרפסת מקורה במגורים.
- מקדם 1 לשטח מ"ד במגורים.
- מקדם 0.7 לשטח מסחרי בקומה א'.
- מקדם 0.8 לשטח שירות מסחרי עילי.
- מקדם 0.5 לשטח אחסנה למסחר במרתף.
- מקדם 0.98 למגורים מעל מסחר.
- מקדם 0.4 לאחסנה למגורים במרתף.

- מחצית מעלות הקמת מקום חנייה תת קרקעי הן למסחר והן למגורים אינו מכוסה (עלות הקמה - 70,000 ש"ח).
- הפחתה להגדלת צפיפות התקוזה עם תוספת הקומות.





10. ערכי שווי בתחום התכנית

בהתאם לסקרי מחירים המתבססים על נתוני מס שבח ונערכים על ידנו באופן שוטף מתוקף עבודתנו כשמאי הועדה לתכנון ובניה רחובות, עולים הנתונים כלהלן:

עסקאות למסחר בעיר רחובות.

מס' סדורי	ת.עסקה	נוש	חלקה	רחוב	מס	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה בשי"ח	מחיר/מ"ר בשי"ח	מקדם למיקום	מקדם לגודל	מ"ר מבונה בשי"ח מתואם	שווי בנייה יזמות שחוקה	עלות בניה כוללת פחת	מ"ר מבונה בשי"ח במשול
1	6.1.12	3703	1049	הרצל	185	29		275,000	9,483	0.80	0.95	7,207	6,267	2,000	4,267
2	12.3.12	3701	325	טשרניחובסקי	67	30		237,800	7,927	0.95	0.95	7,154	6,221	2,000	4,221
3	19.3.12	3703	1049	הרצל	185	21	25	150,000	7,143	0.80	0.95	5,429	4,720	2,000	2,720
4	12.4.12	3703	1022	לוי אפשטיין	14	50		520,000	10,400	0.90	0.95	8,892	7,410	3,000	4,410
5	27.4.12	3703	530	בית המעלים	6	26		250,000	9,615	0.85	0.95	7,764	6,752	2,000	4,752
6	29.1.12	3703	40	לוי אפשטיין	23	27		400,000	14,815						
7	26.2.12	3703	1022	לוי אפשטיין	14	21	25	112,000	5,333						
8	4.4.12	3703	485	ש.בן ציון	55	23		1,400,000	60,870						
															4,074

הוא בחשבון בעסקאות 3-5, יחס ברוטו/נטו 20%.
עסקאות 6-8 לא הובאו בחשבון עקב סטייה מהתזת מהמגמה.

בהתאם לנתונים, שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות - 4,000 ש"ח.





עסקאות למגורים בסביבת הנכס בבנייה חדשה.

מחיר למ"ר בש"ח	מחיר בש"ח	שטח אקו'	שטח נטו	חדרים	קומה	חלקה	גוש	תאריך עסקה
9,720	1,040,000	107	100	5	4	122	3705	8.9.11
9,701	1,300,000	134	130	6	7	1	3705	11.9.11
11,682	1,250,000	107	100	4	1	701	3705	1.12.11
10,414	1,208,000	116	110	5	קרקע	44	3705	15.12.11
9,518	1,066,000	112	105	4	5	122	3705	11.1.12
9,065	970,000	107	100	4	קרקע	554	3705	24.1.12
9,308	1,210,000	130	125	5	2	22	3705	29.2.12
9,762	1,230,000	126	121	5	5	122	3705	1.3.12
9,896								ממוצע

9,896	ממוצע מ"ר בני
8,531	בחילוף מע"מ
7,109	בחילוף יזמות 20% ע.כ. כולל העמסה שנתית
-5,000	שירות, תכנון, פיקוח, אגרות, מימון ושיווק 5,000
2,109	שווי מ"ר מבונה אקו' במעגל

- בהתאם לעסקת מכר מיום 18.5.11, בגוש 3701 חלקה 47 (רחוב רמב"ם 95 בשכונת שעריים), נמכרו זכויות ל- 2.5 יח"ד במחיר של - 900,000 ש"ח, המהווה כ- 2,450 ש"ח למ"ר אקו'.

- ממוצע הנתונים עולה, שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים בגבולות - 2,300 ש"ח.





עסקאות למשרדים ברחובות.

ת.עסקה	נוש	חלקה	רחוב	מס	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה בשי"ח	מחיר/מר בשי"ח	מקדם למיקום	מקדם לגודל	מ"ר מבונה בשי"ח מתואם	שווי מ"ר בניכוי יזמות שחוקה	עלות בניה כולל פחת	מ"ר מבונה בשי"ח במעוגל
1.1.2012	3703	171	אחד העס	1	-	50	306,240	6,125	0.95	0.95	5,528	4,807	3,000	1,807
6.2.12	3703	1049	הרצל	185	219	263	1,475,000	5,613	0.95	1.00	5,332	4,637	2,000	2,637
6.2.12	3703	76	הרצל	175	915	1,098	3,900,000	3,552	0.95	1.00	3,374	2,934	2,000	934
ממוצע														1,792

הובא בתשנ"ב בעסקאות ברחוב הרצל, יחס בחטולטו 20%.

בהתאם לנתונים, שווי מ"ר מבונה משרדים, המגלם שטחי שירות בגבולות
- 1,800 ש"ח.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-13-

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



חברת לשכת שמאי מקרקעין
ישראל

נספח א' - שווי חלקות רשומות
בתכנית רח/מק/68/1200, רח' מדר פינת כובשי החרמון, רחובות.

שווי יחסי	ס"ה שווי בש"ח	שווי מ"ר קרקע בש"ח	שטח מסחרי במ"ר	יעוד	חלקים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סדי
0.86088	7,865,050	4,870	1,615	מסחרי ודרך	1.00000	ברכת הארץ בע"מ חברה 511601213	1,682	1,682	637	3705	1
0.13806	1,261,330	4,870	259	מסחרי ודרך	1.00000	עיריית רחובות	544	544	643	3705	2
0.00107	9,740	4,870	2	מסחרי ודרך	1.00000	עיריית רחובות	44	645	644	3705	3
1.00000	9,136,100		1,876		3.00000		2,270	2,871			ס"ה

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1

נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים
בתכנית רח/מק/68/1200, רח' מדר פינת כובשי החרמון, רחובות

שווי למ"ר קרקע בשייח	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש
4,900	מסחרי	1,876	9
-	דרך	394	1
		2,270	סייה

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1

טבלת הקצאות ואיזון לתכנית רח/מק/68/1200, רח' מדר פינת כובשי החרמון, רחובות.

קרו איזון	מצב מוצע								מצב קיים							
	שווי יחסי	שווי מגיע בשיח	שווי החלק בשיח	חלקים בהקצאה	שווי מגרש בשיח	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש	שווי יחסי	יעוד	חלקים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
- 1,278,900	0.86088	7,913,500	9,192,400	1.00000	9,192,400	1,876	מסחר	9	0.86088	מסחרי ודרך	1.00000	511601213	1,682	637	3705	1
1,269,100	0.13806	1,269,100	-	1.00000	-	394	דרך	1	0.13806	מסחרי ודרך	1.00000	עיריית רחובות	544	643	3705	2
9,800	0.00107	9,800							0.00107	מסחרי ודרך	1.00000	עיריית רחובות	44	644	3705	3
-	1.00000	9,192,400	9,192,400	2.00000					1.00000		3.00000		2,270			סייה

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1