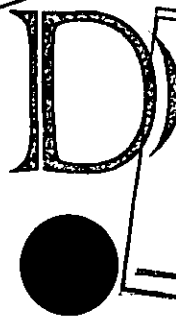


4072410-56



דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.05.2011  
02.2011  
נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.05.2011  
נתקבל  
תיק מס'

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.S.C. AGR & Real  
Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס  
שמאית מקרקעין

Debby Sendyk-Habas  
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב  
שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev  
Real Estate Appraiser

ירון לחט  
שמאי מקרקעין

Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

**טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון**

לתכנית רח/2110/ב/3,

רחוב האצ"ל,

רחובות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10/10/10  
לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
10/10/10

התכנית לא   
התכנית נקבעה טעונה אישור הש  
התכנית נקבעה טעונה אישור הש

יו"ר הוועדה המחוזית  
7 תשרי 2010

מנהל מנהל התכנון  
מנהל מנהל התכנון

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

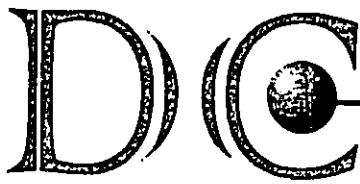
החלטת הוועדה המחוזית משנה ג' תש"ס (10.10.10)

15/10/10  
תאריך אוריכלית זיסמן פוסק  
מתכנת מרכז מרכז

נערך על ידי: אוהד דנוס - שמאי מקרקעין

חוק התכנון והבניה, תש"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 3/ב/3/2110/רח  
בישיבה מס' 256/2010/2110/רח  
למעבר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקיד/לאשר





24.3.2008

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
רחובות

יובל דנוס  
שמאי מקרקעין 8300/ש

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  
שמאי מקרקעין  
ושמאי מקרקעין

Motty Diamant  
B.SC. AGR & Real  
Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס  
שמאית מקרקעין

Debby.Sendyk-Habas  
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב  
שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev  
Real Estate Appraiser

ירון להט  
שמאי מקרקעין

Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
רחובות

הנדון: עקרונות טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון לאיחוד  
וחלוקה בתכנית רח/2110/ב/3, רח' האצ"ל, רחובות.

אנו מתכבדים להגיש בזה העקרונות שביסוד הטבלאות בנדון.  
בתכנית רח/2110/ב/3 מתוכננות החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה כלכלן חקלאי  
עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. תחום האיחוד וחלוקה חדשה שבתכנית

גוש 3648 - חלקות 8 (חלק), 142 (חלק), 143 (חלק),  
153, 303 (חלק), 304 (חלק).

שטח הרהפרצלציה 39,473 מ"ר.

פרט לחלקות 8 (בבעלות מדינת ישראל) ו- 153 (בבעלות  
עיריית רחובות), יתר החלקות כוללות בעלים פרטיים במושע,  
בכל אחת.





2. העקרונות הקבועים בחוק

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 שיוקצב 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 מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

3. המצב התכנוני הקיים

3.1. המצב התכנוני הקיים מהווה תכניות מאושרות R/6, מח/140 ורח/30. בהתאם לתכניות הנ"ל, חלקות 303 ו-304 הן ביעוד חקלאי, חלקות 142 ו-143 הן ביעוד שצ"פ, חלקה 153 ביעוד דרך וחלקה 8 ביעוד חקלאי ודרך. החלקות ממוקמות ממערב לרח' האצ"ל, המהווה אחת הכניסות הראשיות לעיר רחובות, במערב העיר.

ערכי השווי שנקבעו למצב קיים הם כלהלן:-

שווי דונם בסיסי ביעוד חקלאי	-\$ 100,000.
שווי דונם בסיסי ביעוד שצ"פ	-\$ 50,000.
שווי דונם בסיסי משולב	
חקלאי/דרך - בבעלות מדינת ישראל	-\$ 75,000.

בנוסף, יוחס מקדם שווי בגין צורה - 0.9 לחלקה 8 ו- 0.95 לחלקות 142 ו-143.

בחלקות 303 ו-304 קיימים מחוברים שונים. המחוברים לא מובאים בחשבון מאחר והמגרשים החדשים בהם יוותרו, מוקצאים לבעלי המחוברים.

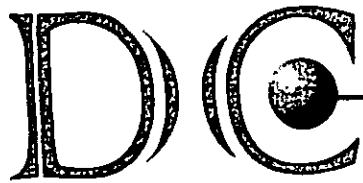
לחלקת הדרך (153), בבעלות עיריית רחובות, לא יוחס שווי והיא מקבלת בהקצאה החדשה שטחי ציבור בתכנית.



4. מצב תכנוני מוצע

- 4.1. מתוכננים 5 מגרשים חדשים להקצאת זכויות, מהם 4 מגרשים ביעוד מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע עם שפ"פ ומגרש חמישי ביעוד תחנת תדלוק מרמה א' + מסחר ושרותי דרך עם שפ"פ. יתר המגרשים המתוכננים מהווים מגרשים ציבוריים שיירשמו ע"ש העירייה, ללא תמורה.
- 4.2. העיקרון המרכזי בהקצאה הוא שמירת הבעלויות בחלקות הנכנסות והימנעות משותפויות חדשות ככל שניתן. עקרון מרכזי נוסף הוא הקצאת זכויות קרוב ככל האפשר למיקום החלקה הקודם.
- 4.3. שווי בסיסי לדונם במגרש ביעוד מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע עם שפ"פ, המיועד לבניית 160% בניה עיקרית + 60% בניה שטחי שירות ו- 2 קומות מרתף - - \$ 550,000.
- שווי בסיסי לדונם במגרש ביעוד תחנת תדלוק מרמה א' + מסחר ושרותי דרך עם שפ"פ, המיועד לבניית 120% בניה עיקרית + 45% בניה שטחי שירות ו- 2 קומות מרתף - - \$ 450,000.
- שווי קרקע בסיסי לתחנת תדלוק מרמה א', בנוסף לשווי זכויות הבניה לעיל - - \$ 1,000,000.





נוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ


Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-5-

4.4. מקדמי שווי

- 5% צורה (צר וארוך)
- 5% חזיתות (פחות מ- 3)

ועל זאת באתי על החתום,

  
 אוהד דנוס  
 שמאי מקרקעין




רצ"ב: טבלת שומה, הקצאה ואיזון.  
 נספח א' - שווי החלקות.  
 נספח ב' - שווי מגרשים חדשים.



**טבלת הקצאות ואיזון לתכנית רח/ב/2110, רח' האצ"ל, רחובות.**

רח' 13211011  
23/01/2011  
טבלת הקצאות

קוד איוון לשים (-) לקבל (+)	מצב מוצע										מצב קיים					
	שווי מנוע	שווי יחסי	סויה \$	החלק \$	שווי \$	כ- \$	הקצאה	שטח במ"ר	מגרש	מס' מגרש	שווי יחסי	הלקים	שטח בתכנית	שם בעלים	הלקה	נוש
N	48,830	0.00328	48,847	48,847	3,387,450	0.01442	6,159	17	0.00328	1.00000	0.180	מירצקי עופר ת.ז. 5367862	8	3648	1	
	199,577	0.01339	199,589	199,589	3,387,450	0.05892	6,159	17	0.02542	0.52668	1.985	קרן קיימות לישראל	142	3648	2	
1	89,679	0.00602	89,700	89,700	3,387,450	0.02648	6,159	17		0.23666		מרי פרי חברה בע"מ				
	89,679	0.00601	89,666	89,666	3,387,450	0.02647	6,159	17		0.23666		סגנו יוסף				
1	141,463	0.00949	141,494	141,494	3,387,450	0.04177	6,159	17	0.01802	0.52668	1.407	קרן קיימות לישראל	143	3648	3	
	63,566	0.00426	63,582	63,582	3,387,450	0.01877	6,159	17		0.23666		מרי פרי חברה בע"מ				
ש	63,566	0.00426	63,582	63,582	3,387,450	0.01877	6,159	17		0.23666		סגנו יוסף				
						1.00000	4,222	19		1.00000	0.539	עיריית רחובות	153	3648	4	
ל	4,823,112	0.32352	4,823,119	845,625	1,691,250	0.50000	3,075	15	0.64705	0.50000	24.002	מוטלין חיים ת.ז. 0502317	303	3648	5	
				1,140,618	2,281,235	0.50000	4,366	16								
1				1,345,495	3,387,450	0.39720	6,159	17								
				1,491,381	2,982,763	0.50000	4,755	22								
מ	1,013,223	0.06797	1,013,228	177,649	1,691,250	0.10504	3,075	15		0.10504		סולמו נכסים ובניו בע"מ				
				239,621	2,281,235	0.10504	4,366	16								
1				282,649	3,387,450	0.08344	6,159	17								
				313,309	2,982,763	0.10504	4,755	22		0.39496		מוטלין יוסף ת.ז. 5023320				
N	3,809,889	0.25556	3,809,891	667,976	1,691,250	0.39496	3,075	15		0.39496						
				900,997	2,281,235	0.39496	4,366	16								
1				1,062,846	3,387,450	0.31376	6,159	17								
				1,178,072	2,982,763	0.39496	4,755	22		0.28823	11.360	דר-פז חברה לבנין והשקעות	304	3648	6	
1	1,315,892	0.08826	1,315,860	1,315,860	4,565,385	0.28823	9,223	18	0.30624	0.28823		מירצקי עופר ת.ז. 5367862				
	241,714	0.01621	241,708	241,708	4,565,385	0.05294	9,223	18		0.05294		מירצקי בנימין ת.ז. 010405017				
1	241,714	0.01621	241,708	241,708	4,565,385	0.05294	9,223	18		0.05294		מירצקי בנימין ת.ז. 010405017				
	2,023,143	0.13570	2,023,092	2,023,092	4,565,385	0.44314	9,223	18		0.44314		מסו נכסים י.ד. (1999) בע"מ				
1	371,518	0.02492	371,508	371,508	4,565,385	0.08138	9,223	18		0.08138		מסו דרור ת.ז. 055351111				
	371,518	0.02492	371,508	371,508	4,565,385	0.08138	9,223	18		0.08138		מסו יהודה ת.ז. 05277409				
	14,908,083	1.00000	14,908,083	14,908,083	7.00000				1.00000	6.00000	39.473					

  
 אהוד דטס  
 שמאי מקרקעין

נספח א' - שווי חלקות רשומות  
תכנית רח/2110/ב/3, רח האצ"ל, רחובות.

שווי יחסי	שווי מתואם \$-ב	מקדם צורה	שווי דונם בסיסי \$-ב	יעוד	חלקים בבלות	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	שם בעלים	חלקה	גוש	מס' סדר
0.00328	12,150	0.90	75,000	חקלאי/זרד	1.00000	0.180	2.677	מדינת ישראל	8	3648	1
0.02542	94,288	0.95	50,000	שפ"פ	0.52668 0.23666 0.23666	1.985	3.960	קרן קיימת לישראל פרי פרי חברה בע"מ סגמן יוסף	142	3648	2
0.01802	66,833	0.95	50,000	שפ"פ	0.52668 0.23666 0.23666	1.407	1.818	קרן קיימת לישראל פרי פרי חברה בע"מ סגמן יוסף	143	3648	3
				זרד	1.00000	0.539	0.539	עיריית רחובות	153	3648	4
0.64705	2,400,200	1.00	100,000	חקלאי	0.50000 0.10504 0.39496	24.002	28.561	מושלין חיים ת.ז. 0502317 סולפו נכסים וגניו בע"מ מושלין יוסף ת.ז. 502320	303	3648	5
0.30624	1,136,000	1.00	100,000	חקלאי	0.28823 0.05294 0.05294 0.44314 0.08138 0.08138	11.360	14.132	דד-פו חברה לבנין והשקעות 5367862 ת.ז. מירצקי עופר ת.ז. 010405017 ת.ז. מירצקי בנימין ת.ז. פסו נכסים י.ד. (1999) בע"מ 05535111 ת.ז. פסו דרור ת.ז. 05277409 ת.ז. פסו יהודה ת.ז.	304	3648	6
1.00000	3,709,470				6.00000	39.473					ס"ה



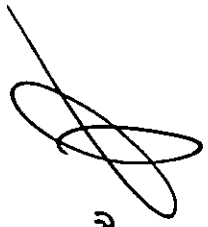
אודה דנוס  
שמואי מקרקעין



נספח ב' - שווי מגרשים חדשים  
תכנית רח' 2110/ב/3, רח' האצ"ל, רחובות

שווי יחסי	שווי מתואם \$-ב	תוספות והפחותות			שווי בסיסי \$-ב	אחוזי בניה	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש
		סי"ה תוספות והפחותות	מקדם חזיתות	מקדם צורה					
0.11345	1,691,250	1.00	1.00	1.00	1,691,250	160% עיקרי + 60% שירות + 2% מרתף	מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע, ש.פ.פ.	3,075	15
0.15302	2,281,235	0.95	0.95	1.00	2,401,300	שירות + 2% מרתף	מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע, ש.פ.פ.	4,366	16
0.22722	3,387,450	1.00	1.00	1.00	3,387,450	60% עיקרי + 60% שירות + 2% מרתף	מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע, ש.פ.פ., ש.ב.צ. (5%) בניה	6,159	17
0.30624	4,565,385	0.90	0.95	0.95	5,072,650	160% עיקרי + 60% שירות + 2% מרתף	מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע, ש.פ.פ.	9,223	18
0.20008	2,982,763	0.95	0.95	1.00	3,139,750	תחנת תדלוק אי + 45% עיקרי + 120% שירות + 2% מרתף	תחנת תדלוק מרמה אי + מסחר ושרותי דרך, ש.פ.פ.	4,755	22
							ש.צ.פ.	4,222	19
							דרך	7,673	30
1.00000	14,908,083				15,692,400			39,473	סי"ה

\* 5% משטחי הבניה העיקריים הבנויים כיעוד למבנה ציבור בצירוף שטחי השירות הנלווים להם ובגמר מלא, כתחליף להפקעות לצרכי ציבור, ייבנו ע"י בעלי המגרש ויירשמו ע"י הרשות המקומית לכשייבנו ועל כן, לא מובאים בחשבון בהקצאה והאיוון של כלל הבעלים.



אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין

עמוד 3 מתוך 3