



משרד הפנים  
מחוז מרכז  
05-05-2015  
נתקבל  
תיק מס'

**דנוס-כהן** שמאי מקרקעין בע"מ  
**Dannus-Cohen** Real Estate Appraisers LTD

5.7.2011

משרד הפנים ש/972  
מחוז מרכז  
16-02-2015  
נתקבל  
תיק מס'

לכבוד,  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
רחובות

ג.א.נ.

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

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

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

ירון להט  
שמאי מקרקעין  
Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

רועי אייל  
שמאי מקרקעין  
Roey Eyal  
Real Estate Appraiser

דורון נדב  
שמאי מקרקעין  
Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

הנדון: עקרונות ההקצאות והאיזון למגרשים 1-2  
בתכנית רח/מק/550/ג/18/א, חלקות 1217  
ו-1218 בגוש 3703, רח' אחד העם 8-10, רחובות.

1. רקע כללי

טבלת ההקצאות והאיזון נערכת לחלקות 1217 ו-1218 בגוש 3703, הכלולות בתחום תכנית רח/מק/550/ג/18/א. בטבלת ההקצאות והאיזון משתתפות 2 חלקות, המהוות מתחם קרקע ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה 1,103 מ"ר. בטבלאות ההקצאה והאיזון רשום בעלים אחד המקבל מגרש ביעוד אזור מסחרי ועיריית רחובות המקבלת מגרש ביעוד שצ"פ ועליו מבנה לשימור עפ"י התוספת הרביעית לחוק.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו היום.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 29.6.11, ע"י אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין ממשרד הח"מ.

ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' מ/מ/18/550  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 201503 ביום 30.06.15  
הממונה על המחוז  
יו"ר הוועדה המחוזית





4. פרטי המקרקעין

גוש : 3703.  
חלקות : 1217 ו- 1218.  
ישוב : רחובות.  
ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם ששטחו 1,103 מ"ר, הממוקם במרכז העיר רחובות.

5.2. המתחם פונה בחזית מערבית לרח' אחד העם, הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת, שמעברו בתי מגורים בבניה רוויה מעל קומת מסחר.  
בצפון גובל בשביל הולכי רגל סלול אספלט, שמעברו בית מגורים בבניה רוויה, במזרח בבית מגורים בבניה רוויה ובדרום בשטח ריק ופנוי.

5.3. החלקות במתחם בנויות ולהלן תיאורן:

1217 – בחלקה קיים בית מגורים חד-קומתי, הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג רעפים בשטח של כ- 104 מ"ר.  
בחזית הבית קיימת סככת אסבסט מעל אגדי ברזל ובעורף קיים מבנה עזר בצמוד למבנה הבנוי בניה קלה.  
חצר הבית לא מטופחת וכוללת עצי נוי ופרי, שביל מאבני בטון, פסולת, גדר ברזל מכוסה בד יוטה ושער ברזל.  
בנוסף, קיים חלק ממבנה חד-קומתי נטוש המיועד לשימור.





5.4. 1218 – בחלקה קיים חלק ממבנה חד-קומתי, נטוש המיועד לשימור. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג רעפים. חצר המבנה לא מטופחת ומשמשת לחניה פתוחה.

5.5. הסביבה מהווה מרכז העיר רחובות ומאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים, בבניה רוויה ותיקה וחדשה ובמבני מסחר ומשרדים. רחוב אחד העם מהווה ציר תנועה פנימי, חד-סטרי, בסביבה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

#### 6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית רח/13/135, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3301 מיום 13.2.86, ומטרתה אחוד וחלוקה מחדש של חלקות 390 ו-391 וקביעת יעודן, הקצאת שטח דרוש לבית משותף קיים ויעוד שטח לצרכי ציבור, מיועדות חלקות חדשות 1217-1218 כלהלן:  
1217-: מסחר בשטח של כ- 688 מ"ר.  
1218-: שצ"פ בשטח של כ- 415 מ"ר.  
בנוסף, מסומנים המבנים להריסה.

6.2. על פי תכנית רח/2000/ב', שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3447 מיום 1.5.87, באזור מסחרי ניתן יהיה לבנות מרתפים כפי שיקבע בתכנית המפורטות.  
השטחים המסחריים במרתפים יילקחו בחשבון לצורך תקני החנייה.

6.3. על פי תכנית רח/550/ג', שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3867 מיום 19.4.91, מיועד המתחם הנדון לאזור מסחרי ולשצ"פ.  
באזור מסחרי ניתן לבנות 90% בניה ב-3 קומות ובתכנית של 40% בניה למסחר ומשרדים.  
בנוסף, מסומן המתחם לאיחוד וחלוקה.  
עוד נקבע בתכנית כי לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י תכנית בינוי אחת ל-3 החלקות גם יחד (188, 390 ו-391).  
על מגרש זה תחול תוספת 30% מעל תקן החניה אשר יהיה במועד הבקשה להיתר בניה.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

**Dannus-Cohen** Real Estate Appraisers LTD

-4-

6.4. על פי תכנית רח/2000/ב'1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4412 מיום 28.5.96, הותרה הקמת מחסנים בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח המסחרי המותר על פי תכניות בנין הערים החלה על האזור.

שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות ויובאו בחשבון לצורך תקן החניה. בנוסף, תותר הקמת מרתף בקו בנין אפס בגבולות המגרש.

6.5. על פי תכנית שימור אתרים שפורסמה לפי סעיפים 77-78 מיום 3.11.08, מיועד המבנה שבחלקות 1217 ו- 1218 לשימור.





7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

7.1. על פי תכנית בהכנה רח/מק/550/ג/18/א (מהדורה 2 מעודכנת מיום 5.4.11), מיועד המתחם לאזור מסחרי ושצ"פ. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התו"ב. עיקרי הוראות התכנית: השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת הבעלים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התו"ב. רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק. השימושים וההוראות במסחר ובשצ"פ עפ"י התכנית בתוקף החלות על החלקות. בשצ"פ קיים מבנה לשימור בשטח של כ- 110 מ"ר. המבנה ישומר עפ"י הנחיות תיק תיעוד באישור מהנדס העיר.

זכויות הבניה במתחם כלהלן:

קווי בנין			מס' קומות	שטח בניה באחוזים			שטח מזערי/ מרבי במ"ר	מס' מגרש
מזרח	דרום	צפון		מעל/מתחת לכניסה קובעת	מעל			
					מתחת לכניסה קובעת	מפלס לכניסה קובעת		
				שירות	שירות	עיקרי		
4	4	4	(2) (1)/3	(2) (1)	(1)	90	690	1
							417	2

(1) עפ"י החלטת מליאת הועדה המקומית בעניין שטחי שירות מיום 23.7.03.

שטחי השירות העיליים המותרים: 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות ו- 20% בגג.

שטחי שירות תת קרקעיים: 3 קומות \* 100%.

שטחי השירות מחושבים מהשטח העיקרי למסחר.

(2) עפ"י תכנית רח/2000/ב/1.





-6-

8. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום מקרקעין שהוצגו בפנינו, רשומות הבעלויות בחלקות 1217 ו- 1218 בגוש 3703, כלהלן:

חלקים בבעלות	שם הבעלים	מס' חלקה
1/1	אחרון גבור חברה קבלנית לבנין בע"מ	1217
1/1	עיריית רחובות	1218

בנוסף רשומות הערות בחלקה 1217 כלהלן:

- צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל הרצליה.

- הערת אזהרה לטובת עידן מור חברה לבנין והשקעות בע"מ ולטובת לוי יחזקאל על כל הבעלים.

- הערה לפי סעיף 11א (1) (2) לפקודת המיסים בסך 2,603,490 ש"ח מיום 10.11.2010 (מס שבח) 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 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 השימוש המיטבי במצב קודם בחלקה 1217, הינו קרקע ריקה ופנויה בהתאם לתכנית רח/550/ג.

9.4. שטחי המגרשים בהתאם לנסחי הרישום.

9.5. הובא בחשבון כי למגרש המסחרי בתכנית רח/מק/550/ג/18/א, קיימת גישה דרך השצ"פ ומשביל הולכי רגל מצפון.





-8-

9.6. הובא בחשבון כי במצב תכנוני קודם, המבנה לשימור אינו מאפשר את ניצול זכויות הבניה בחלקה 1217 בצורה יעילה. בנוסף, בהתאם למגבלת קווי הבניין על מנת לנצל את שטחי השירות יש לבנות בתכסית של 30% בניה ב- 3 קומות.

9.7. הובא בחשבון במצב תכנוני חדש בינוי בתכסית של 40% בניה בקומת הקרקע למסחר.

9.8. הובא בחשבון בי בהתאם לתכנית רח/מק/550/ג/18/א, המבנה לשימור ממוקם במגרש השצ"פ.

9.9. מקדמי שווי במצב קודם:

- הפחתה להכנת תכנית בינוי שתכלול את חלקות 188, 390 ו- 391 ביחד כ- 10%.

מקדמי שווי במצב חדש:

- הפחתה כ- 10% למסחר בגין מיקום המסחר בעורף השצ"פ.







10. ערכי שווי בתחום התכנית

יעוד החלקות בשני מצבי התכנון הינו לאזור מסחרי ושצ"פ. בהתאם לסקרי מחירים המתבססים על נתוני מס שבח ונערכים על ידנו באופן שוטף מתוקף עבודתנו כשמאי הועדה לתכנון ובניה רחובות, עולים הנתונים כלהלן:

- ביום 18.8.10, נמכר בגוש 3704 חלקה 530, 53 מ"ר למסחר במחיר של 425,000 ש"ח.

- ביום 9.12.10, נמכר בגוש 3704 חלקה 626, 31 מ"ר למסחר במחיר של 280,000 ש"ח.

- ביום 20.12.10, נמכר בגוש 34 חלקה 733, 52 מ"ר למסחר במחיר של 423,000 ש"ח.

- ביום 11.8.10, נמכר בגוש 3703 חלקה 915, 42 מ"ר למשרד במחיר של 237,250 ש"ח.

- ביום 17.11.10, נמכר בגוש 3703 חלקה 130, 20 מ"ר למשרד במחיר של 110,000 ש"ח.

בהתאם לנתונים הנ"ל תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון, עולה שווי מ"ר מבונה כלהלן:

- שווי למ"ר מבונה למסחר: 4,800.- ש"ח.
- שווי למ"ר מבונה למשרדים: 2,400.- ש"ח.

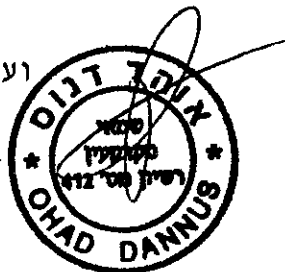
11. הצהרות

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 ואיזון לתכנית רח/מק/550/ג/18/א, רחוב אחד העם 10, רחובות.

קרו איזון	מצב מוצע						מצב קיים									
	שווי יחסי	חלקים בהקצאה	שווי מגרש בשיח	יעוד מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שווי יחסי	שווי החלקה בשיח	יעוד	חלקים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
לשלם בשיח (-) לקבל בשיח (+)	1.00	1.00	2,014,500	מסחר	688	1	1.00	1,783,300	מסחר	1.00	אהרון גיבור חברה קבלנית לבנין בע"מ	688	688	1217	3703	1
	-	1.00	-	שצ"פ	415	2	-	-	שצ"פ	1.00		עיריית רחובות	415	415	1218	3703
אין תשלומי איזון	1.00		2,014,500		1,103		1.00	1,783,300				1,103				סי"ח

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 3

נספח א' - שווי חלקות רשומות בתכנית רח/מק/550/ג/18/א,  
רחוב אחד העם 10, רחובות.

מס' סד'	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	שם בעלים	חלקים	יעוד	שווי המגרש בש"ח
1	3703	1217	688	688	אהרון גיבור חברה קבלנית לבנין בע"מ	1.00000	מסחר	1,783,300
2	3703	1218	415	415	עיריית רחובות	1.00000	שצ"פ	-
סייה			1,103			2.00000		1,783,300

תקצוץ רח מק 550 ג 18 א  
05/07/2011  
נספח ב

נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים בתכנית רח/מק/550/ג/18/א,  
רחוב אחד העם 10, רחובות

מס' מגרש ארעי	שטח במ"ר	יעוד	שווי מגרש יחסי
1	688	מסחר	2,014,500
2	415	שצ"פ	-
ס"ה	1,103		2,014,500

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין

עמוד 3 מתוך 3