



1/26

שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
סיגלית שבת-שלמה
(קעטני) ל
מהנדסת ושמאית מקרקעין
תכנון בנין עיריית

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תכנית מס' רח/מק/950/23/ב' תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

- גוש 3654, חלק מחלקה 12
 - גוש 3655, חלק מחלקה 100
 - גוש 3656, חלק מחלקות 82, 83, 100
- שכונת "אפרים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
11. 11. 2013
נתקבל
תיק מס'

בסמוך לרחובות: פריד וששת הימים רחובות



ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 0125815-414-015
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2013.002 ביום 28.8.13
יו"ר הועדה
מהנדס תועדה



שטאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)
מהנדסת ושטאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

לכבוד:
הועדה המקומית רחובות

שלום רב,

הנדון: תכנית מס' רח/מק/23/950 / ב'
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

גוש 3654 חלק מחלקה 12, גוש 3655 חלק מחלקה 100
גוש 3656 חלק מחלקות 82,83, 348

בסמוך לרחובות: פריד וששת הימים

שכונת "אפריים" - רחובות

1. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידכם לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בגין תכנית מס' רח/מק/23/950 - ב', העוסקת באיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
הטבלה נכונה למאי 2013.

2. פרטי המקרקעין והזכויות

גושים:	3654,	3655,	3656
חלקי חלקות:	12,	100,	82,83,348
שטח:	99.46 דונם (על פי מפה לצורכי רישום)		
מהות:	תכנית שינוי מתאר מפורטת לתכנית רח/23/950		
מיקום:	שכונת "אפריים" בסמוך לרחובות: פריד ו- ששת הימים, רחובות		

3/26



שמות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

3. ביקור בנכס

בתאריך 28/10/2012 ביקר בנכס שמאי מקרקעין, אילן שמשוני ממשרדי.
בתאריך 8/11/2012 ערכה הח"מ ביקור בנכס ובסביבה.

4. תאור הסביבה והנכס

- 4.1 המגרשים שבנדון ממוקמים בשכונת "אפרים" בחלקה המערבי של העיר, מדרום ל"דרך הים" (דרך יבנה).
- סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה למגורים לצד פרויקט בניה חדש בהליכי בניה.
- 4.2 המגרשים בתחום התכנית מהווים רצף קרקעי בשטח כולל של 94.422 דונם, חטיבת הקרקע מישורית, כוללת צמחיית בר דלילה לרבות כ- 5. עצי אקליפטוס בשולי חטיבת הקרקע הדרומיים.
- 4.3 חטיבת הקרקע נוטה לצורת משולש וכוללת פיתוח תשתיות קצה מלא.
- 4.4 גבולות מתחם המקרקעין:
 - צפון - רחוב דרך הים ומעברו אזה"ת.
 - מערב - רחוב דרך ששת הימים ומעברו שכונת "קריית משה".
 - דרום מזרח - רחוב משה פריד ומעברו שכונת "סלע" ומושב גיבתון.

תרשים סביבה



מיקום הנכס
ע"ג תצ"א

¹ שכונת "חצרות המושבה"

4/26



שמאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תמונות סביבת הנכס



5/26



שאלות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

5. המצב התכנוני

המצב הקודם

תכנית רח/23/950, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4843 מיום 17/01/2000

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

התכנית כוללת 13 נספחים, המסמכים המחייבים הינם:

- תקנון
- תשריט
- נספח תחבורה
- נספח חוות דעת סביבתית

שטח התכנית - כ- 99.46 דונם

מיקום התכנית - גוש 3654, חלק מחלקה 12

גוש 3655, חלק מחלקה 100

גוש 3566, חלקה 348 בשלמות,

חלק מחלקות: 82, 83

מטרות התכנית - קביעת תכליות ושימושים למגורים, מסחר

והקצאת קרקע לצרכי ציבור; והכול תוך קבעת

מגבלות בנייה, הנחיות בנייה, קביעת תנאים להיתר

בניה, קביעת שלבי ביצוע ואיחוד וחלוקה מחדש

ייעוד:

להלן רשימת מספרי מגרשים וייעודם, בהתעלם מאזורים "ציבוריים"

ייעוד מגורים ב' - מגרשים 10-19

ייעוד מגורים ב' מיוחד ומסחר - מגרשים 20-25, 30-35

ייעוד מגורים מיוחד ומסחר - מגרשים 1-9



שמאות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

שימושים ותכליות:

להלן טבלת שימושים ותכליות בהתעלם מאזורים "ציבוריים"

קומה תת קרקע	מגורים ב' מחסנים דירתים מחסן משותף לדיירים, חניה, מתקנים סכניים ופיתוח סביבתי	מגורים ב' מיוחד ומסחר מחסנים דירתים מחסן משותף לדיירים, חניה, מתקנים סכניים ופיתוח סביבתי	מגורים מיוחד ומסחר מחסנים דירתים מחסן משותף לדיירים, חניה, מתקנים סכניים ופיתוח סביבתי
מסחר	חנויות מכל הסוגים, גלריות, מזנונים, בתי קפה, מוסדות פיננסיים, משרדים, מועדונים, מרפאות, בתי מרקחת, מעברי שרות, ארקדות, מתקנים סכניים והנדסיים, שירותים ציבוריים, שירותי אשנב, דואר. לא יותרו חנויות הגורמות למטרד סביבתי	חנויות מכל הסוגים, גלריות, מזנונים, בתי קפה, מוסדות פיננסיים, משרדים, מועדונים, מרפאות, בתי מרקחת, מעברי שרות, ארקדות, מתקנים סכניים והנדסיים, שירותים ציבוריים, שירותי אשנב, דואר. לא יותרו חנויות הגורמות למטרד סביבתי	חנויות מכל הסוגים, גלריות, מזנונים, בתי קפה, מוסדות פיננסיים, משרדים, מועדונים, מרפאות, בתי מרקחת, מעברי שרות, ארקדות, מתקנים סכניים והנדסיים, שירותים ציבוריים, שירותי אשנב, דואר. לא יותרו חנויות הגורמות למטרד סביבתי
קרקע	מגורים, לובי, מחסן משותף לדיירים, מתקנים סכניים, פיתוח סביבתי, זיקת הנאה ומעבר לציבור	מגורים, לובי, מועדון דיירים, מחסן משותף לדיירים, מתקנים סכניים, פיתוח סביבתי, זיקת הנאה ומעבר לציבור	מגורים, לובי, מועדון דיירים, מחסן משותף לדיירים, מתקנים סכניים, פיתוח סביבתי, זיקת הנאה ומעבר לציבור
טיפוסי	מגורים, מתקנים סכניים והנדסיים	מגורים, מתקנים סכניים והנדסיים	מגורים, מתקנים סכניים והנדסיים, בקומה ראשונה גינה
גג	חדרי מגורים ומתקנים סכניים והנדסיים	חדרי מגורים ומתקנים סכניים והנדסיים	חדרי מגורים ומתקנים סכניים והנדסיים

הוראות בניה²:

א. שטחים:

- השטחים המותרים לבניה הם ע"פ טבלת זכויות הבניה.
- יותר ניוד של 10% שטחי שרות בין המפלסים, בין המגרשים ובין הייעודים.
- יותר ניוד של 10% שטחים עיקריים בין המפלסים ובין המגרשים.
- תותר הקמת חזית מסחרית בשטח כול של 7,000 מ"ר שטחים מסחריים למטרות עיקריות ושטחי שרות בשטח של עד 100% מהשטחים העיקריים, למעט שטחי פריקה וטעינה וחצר משק, הכול במסגרת שטחי הבניה המותרים.

² מובא להלן עיקרי הוראות הבניה

7/26



שאלות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

ב. כללי:

1. יותר ניוד של 15% במס' יח"ד בין המפלסים ובין המגרשים.

ג. תכליות המוגבלות בשטח:

1. תותר בניית מחסן משותף בשטח של עד 20 מ"ר לבניין נטו.

2. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד נטו.

3. תותר בניית מועדון לדיירי הבניין בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לבניין.

4. שטח רצפת גלריה לא יעלה על 50% משטח החנות אותה היא משרתת ותיחשב שטח שרות.

ד. גגות:

1. יותרו חדרים על הגג בשטח שלא יעלה על 50% שטח עיקרי ובהתייחס לנסיגה³.

³ גודל הנסיגה משתנה ממגרש למגרש ומפורט בתקנון

8/26



שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

טבלת זכויות בניה מצב קיים:

מצב קיים									
שטח עיקרי ליה"ד מ"ר	סה"כ שטח עיקרי למגורים מ"ר	מסחר מ"ר	שטח עיקרי מתחת קומה קובעת מ"ר	שטח עיקרי מעל קומת קובעת מ"ר	קומות מעל הקרקע	יה"ד	שטח מגרש מ"ר	מס מגרש	ייעוד
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	995	10	מגורים ב'
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	988	11	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	988	12	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	988	13	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	995	14	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	995	15	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	988	16	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	988	17	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	988	18	
144	2,011		465	1,546	(+2) 5	14	995	19	
144	2,311	176	464	1,847	(+2) 6	16	926	20	מגורים ב' מיוחד ומסחר
145	2,612	176	464	2,148	(+2) 7	18	920	21	
146	2,913	176	464	2,449	(+2) 8	20	922	22	
155	3,407	204	461	2,946	(+2) 9	22	993	23	
156	3,738	204	461	3,277	(+2) 10	24	989	24	
157	4,069	204	461	3,608	(+2) 11	26	995	25	
157	4,069	204	461	3,608	(+2) 11	26	995	30	
156	3,738	204	461	3,277	(+2) 10	24	989	31	
155	3,407	204	461	2,946	(+2) 9	22	993	32	
146	2,913	176	464	2,449	(+2) 8	20	922	33	
145	2,612	176	464	2,148	(+2) 7	18	920	34	
144	2,311	176	464	1,847	(+2) 6	16	926	35	
							4,700	40	שטח פרטי פתוח
143	13,741	1,259		13,741	(+) ק 24	96	2,700	1	מגורים ב' מיוחד ומסחר
143	13,741	1,259		13,741		96	2,700	2	
156	6,251	296	1,354	4,897	(+) 10ק	40	3,005	3	
156	6,251	296	1,354	4,897		40	3,005	4	
156	6,251	296	1,354	4,897		40	3,005	5	
156	6,251	296	1,354	4,897		40	3,180	6	
156	6,251	296	1,354	4,897		40	3,180	7	
156	6,251	296	1,354	4,897		40	3,005	8	
		426					1,920	9	מסחר
	123,198	6,574	18,324	104,874		824			סך הכול

9/26



שמות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. תנאי להיתרי בניה יהיה הפקדה בפועל של התכנית למחלף במפגש דרך יבנה וששת הימים.
- ב. דו"ח סביבתי כולל פתרונות אקוסטיים.
- ג. אישור הסכם פיתוח השטח, כולל השצ"פ בין הבעלים לעירייה.
- ד. פינוי בפועל של המבנים המיועדים להריסה, כולל שטחים המיועדים לצרכי ציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להסכם בין הזום לעירייה.
- ה. לא יינתן היתר בניה למגרשים 20-25 ו- 30-35 אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס העיר, פיתוח השצ"פ במגרש 40 הצמוד להם.
- ו. לא יינתן היתר בניה למגרשים 10-19 אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס העיר, פיתוח השצ"פ במגרש 55.
- ז. לא יינתן היתר בניה למגרשים 1-8 אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס העיר, פיתוח ששת המגרשים המיועדים לפיתוח נופי.
- ח. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית לכל מגרש בניה בנפרד אלא למס' מגרשים המופיעים כשלב משלבי הביצוע בנספח התשתיות.

תנאים להוצאת טופס 4

מתן טופס 4 לחיבור חשמל לבניינים, יינתן לאחר ביצוע בפועל של תכנית שקיבלה את אישור משרד התחבורה, להסדרי תנועה ברח' ששת הימים/יד ושם ובצמתים יבנה/ ששת הימים, ששת הימים/ יד ושם. הביצוע בפועל ייקבע ע"פ הטבלה שלהלן:

שלב	שטח בנייה פרטית	שלבי ביצוע בתשתית תחבורה
	מצטבר	
1	40,000 מ"ר	הרחבת הכביש הדרומי בכניסה לרוחבו המלא
2	80,000 מ"ר	הרחבת רחוב ששת הימים לרו מסלולי
3	130,000 מ"ר	השלמת המחלף

⁴ פירוט חלקי

10/26



שמות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

מפת חלוקה:

גבולות המגרשים יקבעו ע"פ מפת חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך. מיד עם אישור התב"ע, תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

בניינים להריסה:

הבניינים, הגדרות וכל המבנים הקבועים והזמניים התחומים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו לפני תחילת הבניה של השלבים השונים בכל מגרש; הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את היתרי הבנייה בביצוע פינוי זהריסה כאמור.

המצב החדש

תכנית מוצעת רח/מק/950/23/ב'

מטרת התכנית: שינוי הבינוי של תכנית 23/950 ע"פ דרישת הוועדה המקומית, לצורך קביעת מגרש לבי"ס ורצועת שצ"פ למעבר לתשתיות תוך חלוקת שטחי הבנייה קביעת הוראות בניה בהתאם.

עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת שטח שב"צ למטרת הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים אחרים, הקצאת שטח שצ"פ למעבר תשתיות.
3. שינוי מפלס הכניסה ביחס למפלס הרחוב ע"פ תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה.
4. תוספת 316 יח"ד, מהן 170 יח"ד קטנות ללא תוספת שטח עיקרי.
5. שינוי מס' קומות במגרשים החדשים ללא שינוי במס' הקומות המקסימאלי המוגדר בתב"ע התקפה.
6. שינוי קווי בניין.
7. שינוי שטח מינימאלי לגדלי מגרשים
8. תוספת מרתפים מתחת לקומת הקרקע עד גבולות המגרש.
9. המרת חלק משטחי המסחר למגורים.
10. ניווד זכויות בניה ויח"ד בין המגרשים.
11. זכות מעבר בין מגרשים.

11/26



שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

שימושים ותכליות:

להלן טבלת שימושים ותכליות בהתעלם מאזורים "ציבוריים"

מגורים ב'	מגורים ד'	מגורים ומסחר	פרטי פתוח
<p>דירות למגורים בכל הקומות כולל דירות גן וחדרים על הגג, גובה הבניין עד 21 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>שטחי שרות ומתקנים לרווחת הדיירים, מרתפים, חדרי טרנספורמציה, חניה ומחסנים, דירתיים ומחסן משותף.</p>	<p>דירות למגורים בכל הקומות כולל דירות גן וחדרים על הגג, גובה הבניין עד 21 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>שטחי שרות ומתקנים לרווחת הדיירים, מרתפים, חדרי טרנספורמציה, חניה ומחסנים, דירתיים ומחסן משותף.</p> <p>וזכות מעבר להולכי רגל</p>	<p>מגורים: דירות למגורים כולל דירות גן וחדרים על הגג, מתקנים טכניים לרווחת הדיירים, מבני עזר, מרתפים, חדרי טרנספורמציה, חניה ומיסעות, מחסנים, בריכות שחייה לשימוש הדיירים וזכות מעבר.</p> <p>מסחר: חנויות כלבו ומחסני מכר, מסעדות ובתי קפה, בנקים ושירותי דואר, משרדים, מרפאות, מעבדות רפואיות, מכוני בדיקה, בתי מרקחת, מכוני כושר ומתקני ספורט וכל שימוש מסחרי אחר</p>	<p>רמפות, גדרות, חניה תת קרקעית, מרתפים, מערכות תשתית וזכות מעבר.</p>

הוראות נוספות

1. גזוזטראות שאינן מקורות תחושבנה במסגרת שטחי גגות לא מקורים.
2. תותר בניית מחסנים לרווחת הדיירים בכל הקומות במסגרת שטחי השירות. מחסנים עד 6 מ"ר נטו ליח"ד יוצמדו ויירשמו ע"ש הדיירים.
3. יותר ניוד של 15% במס' יחידות דיור בין המפלסים ובין המגרשם בהסכמת בעלי הזכויות.
4. יותר ניוד של 15% של שטחים עיקריים ושטחי שרות בין המגרשים שבעלי הזכויות בהם הוא אותו אחד.
5. ניתן לנייד שטחי שרות לצורך חניה.

12/26



שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

מצב מוצע							
מסחר מ"ר	עיקרי ליח"ד מ"ר	מגורים עיקרי מ"ר	קומות מעל הקרקע	מספר יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס מגרש	ייעוד
	128.46	3,340	ק+7	26	1,991	105	מגורים ב
	128.46	3,340	ק+7	26	1,991	104	
	122.37	4,650	ק+10	38	1,991	103	
	128.46	3,340	ק+7	26	1,991	102	
	128.46	3,340	ק+7	26	1,991	101	
	104.22	5,315	ע+14	51	2,404	806	מגורים 7
	104.22	5,315	ע+14	51	1,968	805	
	121.95	10,610	ע+24	87	3,505	804	
	121.95	10,610	ע+24	87	3,769	803	
	104.22	5,315	ע+14	51	2,002	802	
	104.22	5,315	ע+14	51	2,382	801	
	104.82	9,853	ע+24	94	3,068	201	
	104.82	9,853	ע+24	94	2,898	202	
	104.82	9,853	ע+24	94	2,748	203	
	104.82	9,853	ע+24	94	2,956	204	
	104.83	6,604	ק+14-ק+7	63	4,256	205	
	104.83	6,604	ק+14-ק+7	63	3,321	206	
	104.82	9,853	ע+24	94	3,173	207	
4,720		2,515	ק+3-ע+6	24	3,329	208	
4,720		125,478		1140	סך הכול		

13/26



שמות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושמהית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

6. המצב המשפטי

א. נסחי רישום

מעיון בנסחי רישום מקרקעין המתנהלים בפנקס הזכויות, עולים בין היתר הנתונים הבאים:

1. גוש 3654, חלקה 12, שטח רשום 115,575 מ"ר, הבעלות רשומה בחלקים כלהלן:

רשות הפיתוח - 105573/115573
א.ק בניה יזום ובניה ח.פ 513095034 - 10000/115573

רשומות הערות שונות, ובין היתר הערות לפי פקודת הדרכים והערות בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית רחובות והערות בדבר ייעוד בהתאם לתקנה 27.

2. גוש 3655, חלקה 100, שטח רשום 4,014 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל. הערת רשם המקרקעין - דרך.

רשומה הערה על הפקעה על חלק מהחלקה לפי ס' 5 ו-7, לטובת עיריית רחובות שפורסמה בילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004.

3. גוש 3656, חלקה 82, שטח רשום 5,973 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל הערת רשם המקרקעין - דרך.

רשומות הערות על הפקעה על חלק מהחלקה לפי ס' 19, לטובת עיריית רחובות.

4. גוש 3656, חלקה 83, שטח רשום 6,482 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל, הערת רשם המקרקעין - דרך.

5. גוש 3656, חלקה 348, שטח רשום 17,374 מ"ר, בבעלות רשות הפיתוח רשומה הערת על הפקעה על חלק מהחלקה לפי ס' 19, לטובת עיריית רחובות.

14/26



שמאות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, השע"ג
27 במאי, 2013

ב. חוזי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל

1. חווה חכירה מהוון מיום 02/01/2012, מסרת ההקצאה - מגורים בבנייה רוויה ומסחר.

1.1 המוכר:

חובות	המקום
25,700 מ"ר בערך	שטח
גוש 3654, חלק מחלקה 12, גוש 3656, חלק מחלקה 348	גוש / חלקה
1,2,3,4,5,6,7,8,9 לפי תכנית רח/23/950	מס' מגרשים

1.2 החוכרים:

מגדלי מירב (1990) בע"מ החלק בנכס 0.5
רוויה הספקת מים באר יעקב בע"מ החלק בנכס 0.25
נווה יסמין בע"מ החלק בנכס 0.25

1.3 תקופת החכירה - 98 שנים מיום אישור העסקה, דהיינו מיום 0/08/2011 עד ליום 09/08/2109.
תקופת חכירה נוספת - 98 שנים מתום תקופת החכירה.

15/26



שטאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושטאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

2. חוזה פיתוח מהוון מיום 08/03/2011 מטרת ההקצאה - מגורים משולב עם מסחר.

2.1 המוכר:

מקום	רחובות
שטח	26,098 מ"ר בערך
גוש / חלקה	גוש 3654, חלק מחלקה 12 גוש 3656, חלק מחלקה 348
מס' מגרשים	10-25, 30-35, 40 לפי תכנית רח/23/950

2.2 היזם: חצרות המושבה שותפות מוגבלת.

2.3 יום אישור העסקה - 08/01/2004

תקופת הפיתוח - 145 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 08/02/2016.

תקופת החכירה - 08/01/2004 ועד ליום 07/01/2060.

7. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית רח/מק/23/950 ב'

להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותי בעריכת הטבלה:

7.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה - חלוקה ללא הסכמת בעלים.

7.2 הובא בחשבון תקן 15 של מועצת השמאים.

7.3 שטחי המגרשים במצב נכנס עפ"י תכנית רח./23/950.

7.4 שטחי המגרשים במצב יוצא עפ"י תשריט לצורכי רישום.

7.5 הובא בחשבון המצב התכנוני הקודם על פי הוראות תכנית רח./23/950.

7.6 הובא בחשבון המצב התכנוני החדש על פי הוראות תכנית רח/מק/23/950 ב'.

7.7 בקביעת שווי הזכויות במצב הקודם ובמצב החדש, לא הובא בחשבון עלויות הריסת מבנים קיימים ו/או העתקת עצים קיימים.

16/26



שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

7.8 בקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון הובא בחשבון, כי חטיבת הקרקע אינה מפותחת.

7.9 בקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון הופעלו מקדמי התאמה לגודל, מיקום ואופי הבינוי.

7.10 השפ"פ מגולם במגרשי המגורים במצב החדש.

7.11 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לתאריך הכנת טבלת האיזון.

7.12 ערכי השווי מוצגים ללא מע"מ.

17/26



שטאות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושטאית מקרקעין

מס': 1697/13
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

8. טבלת איזון

כאמור, נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פהק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית רח/מק/23/950/ב'.
להלן פרטי הנתונים עליהם מתבססת הטבלה תוך הפעלת מקדמי התאמה למיקום וגודל.

להלן נתוני השווי הבסיסיים בטבלה ללא מע"מ וללא פיתוח

מצב קודם

מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למגורים כ-1,300 ש'
מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למסחר כ-2,450 ש'
הופעלו מקדמי התאמה למיקום גודל ובינוי.

מצב חדש

מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למגורים כ-1,400 ש'
מ"ר מבונה עיקרי ממוצע למסחר כ-1,340 ש'
הופעלו מקדמי התאמה למיקום גודל ובינוי.



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

שאלות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

השאלות איות	מזב ידא						מזב נכס							פרטי החלקות הרשומות						
	שוי יחסי למגרש	יח"ד	יעוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	התמורה	שוי יחסי למגרש	יח"ד	יעוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' תאגיד	כעל הזכות	כעלים רשום	שטח משותף בזכויות במ"ר	שטח רשום במ"ר	הלקה	גוש	סידורי
אין	2.87%	26	מגורים ג	1	1,991	105	1.65%	14	מגורים ב	1	955	10	550017958	חזה פיתוח בין רחובות לחצרות המושבה	מדינת ישראל עיריית רחובות (1)	77,500	115,573	12	3654	1
							1.65%	14	"	1	988	11	"	"	מדינת ישראל עיריית רחובות (2)	17,370	17,374	348	3656	2
	2.87%	26	"	1	1991	104	1.65%	14	"	1	988	12	"	"	עיריית רחובות (3)	1,220	4,014	100	3655	3
							1.65%	14	"	1	988	13	"	"	עיריית רחובות (4)	440	5,973	82	3656	4
	4.20%	38	"	1	1991	103	1.65%	14	"	1	995	15	"	"	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5
							1.65%	14	"	1	988	16	"	"						
2.87%	26	"	1	1,991	102	1.65%	14	"	1	988	17	"	"							

- (1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 3075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
- (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
- (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
- (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)

מהנדסת ושמהית מקרקעין

שמות מקרקעין

ניהול נכסים ויעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

איזון תשלומי	מצב יריבא						מצב נכנס						פרטי החלקות הרשומות							
	שוי יחסי למגרש	יה"ד	ייטרד	החלק בזכות	שמה מגרש במ"ר	מגרשי התמורה	שוי יחסי למגרש	יה"ד	ייטרד	החלק בזכות	שמה מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' תאגיד	בעל חזקת	כפלים רשום	שמה משותף בתכנית במ"ר	שמה רשום במ"ר	חלקה	גרש	סידורי
איך	2.87%	26	מגורים ב	1	1,991	101	1.65%	14	מגורים ב	1	988	18	550017958	חזה פיתוח בין החברות להושבה המושבה	מדינת ישראל עיריית רחובות (1)	77,500	115,573	12	3654	1
							1.65%	14	"	1	995	19	"	"	מדינת ישראל עיריית רחובות (2)	17,370	17,374	348	3656	2
	4.35%	51	מגורים ד	1	2,333	806	2.08%	16	מגורים ב מיוחד ומסחר	1	926	20	"	"	עיריית רחובות (3)	1,220	4,014	100	3655	3
							2.31%	18	מגורים ב מיוחד ומסחר 6 ח'	1	920	21	"	"	עיריית רחובות (4)	440	5,973	82	3656	4
	4.35%	51	"	1	2,039	805	2.54%	20	מגורים ב מיוחד ומסחר	1	922	22	"	"	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5

- (1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 5075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
- (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
- (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
- (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

שמאות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תשלומי איזון	מזבב יחבא						מזבב נכנס						פריטי החלקות הירשומות								
	שוי יחסי למגרש	יח"ד	ייעוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מגורשי התמורה	שוי יחסי למגרש	יח"ד	ייעוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' תאגיד	בעל הזכות	בעלים רשום	שטח משותף בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי	
אין	8.64%	87	מגורים ד	1	3,505	804	2.80%	22	מגורים ב מיוחד ומסווי	1	993	23	550017958	חנה פיתוח בין מגרי להצרות המעשבה	מדינת ישראל עיריית רחובות (1)	77,500	115,573	12	3654	1	
							3.03%	24	"	1	989	24	"	"	מדינת ישראל עיריית רחובות (2)	17,370	17,374	348	3656	2	
	8.64%	87	"	1	3,769	803	3.26%	26	"	1	995	25	"	"	עיריית רחובות (3)	1,220	4,014	100	3655	3	
							3.26%	26	"	1	995	30	"	"	עיריית רחובות (4)	440	5,973	82	3656	4	
	4.35%	51	"	1	2,062	802	3.03%	24	"	1	989	31	"	"	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5	
							2.80%	22	"	1	993	32	"	"							
							2.54%	20	"	1	922	33	"	"							
4.35%	51	מגורים ד	1	2322	801	2.31%	18	מגורים ב מיוחד ומסווי	1	920	34	"	"								

(1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 5075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
 (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
 (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
 (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמהית מקרקעין

שמות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תשלומי איוון	מזב ירובא						מזב נכנס						פרטי החלקות הרשומות							
	אין	שודי יחסי למגורש	יה"ד	ייצוד	החלק בזכות	שטח מגורש במ"ר	התמורה	שודי יחסי למגורש	יה"ד	ייצוד	החלק בזכות	שטח מגורש במ"ר	מס' מגורש	מס' תאגיד	בעל הזכות	בעלים רשום	שטח משותף בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
							2.08%	16	"	1	926	35	550017958	חנה סיתה בין מ.מ.י לחצרות המשכה	מדינת ישראל עיריית רחובות (1)	77,500	115,573	12	3654	1
							1.77%		שטח	1	4,790	40	"	"	מדינת ישראל עיריית רחובות (2)	17,370	17,374	348	3656	2
	3.48%	94	מגורים ד	0.5	3,068	201	5.66%	96	מגורים מיוחד ומסודר	0.5	2,700	1	511475386 *	הסכם חכירה בין מ.מ.י למגדלי מירב *	עיריית רחובות (3)	1,220	4,014	100	3655	3
	1.74%			0.25			2.83%			0.25			510046634 **	הסכם חכירה לרויה הספקת מים **	עיריית רחובות (4)	440	5,973	82	3656	4
	1.74%			0.25			2.83%			0.25			513668566 ***	הסכם חכירה בין מ.מ.י לנה יטמין ***	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5

- (1) הפקעה לפי ס' 7-1 ו-13/6/91 מיום 3889 מיום 15/5/02, י.ג. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.ג. 5502 מיום 6/3/05, י.ג. 5618 מיום 18/1/07
 (2) הפקעה לפי ס' 19 י.ג. 5666 מיום 21/5/07
 (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
 (4) הפקעה לפי ס' 19 י.ג. 5666 מיום 21/5/07, י.ג. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

שאלות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תשלומי איזון	מצב ירצא						מצב נכנס						פרטי החלקות הרשומות								
	שווי יחסי למגרש	יח"ד	יישור	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	התמורה מגרשי	שווי יחסי למגרש	יח"ד	יישור	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' תאגיד	בעל הזכות	בעלים ושום	שטח משותף בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי	
אין	3.48%	94	מגורים 7	0.5	2,898	202	5.66%	96	מגורים מיוחד ומסחר	0.5	2,700	2	511475386 *	הסכם חכירה בין מ.מ.י למגדלי מירב *	מדינת ישראל עיריית רחובות (1)	77,500	115,573	12	3654	1	
	1.74%			0.25			2.83%		0.25				510046634 **	הסכם חכירה בין מ.מ.י לרייה הספקת מים **	מדינת ישראל עיריית רחובות (2)	17,370	17,374	348	3656	2	
	1.74%			0.25			2.83%		0.25				513668566 ***	הסכם חכירה בין מ.מ.י לגז יסמין ***	עיריית רחובות (3)	1,220	4,014	100	3655	3	
	3.48%	94	"	0.5	2,748	203	2.20%	40	"	0.5	3,005	3	*	*	עיריית רחובות (4)	440	5,973	82	3656	4	
	1.74%			0.25			1.10%			0.25			**	**	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5	
	1.74%			0.25			1.10%			0.25			***	***							
	3.48%	94	"	0.5	2,956	204	2.20%	40	"	0.5	3,005	4	*	*							
1.74%			0.25			1.10%			0.25			**	**								
1.74%			0.25			1.10%			0.25			***	***								

(1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 5075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
 (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
 (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
 (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

שמות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

השולמי איזון	מבב יחבא						מבב נכנס						פרטי החלקות הרשומות								
	שווי יחסי למגרש	יח"ד	יישוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מגרשי התמורה	שווי יחסי למגרש	יח"ד	ייעוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' תאגיד	בעל הזכות	בעלים רשום	שטח משותף בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי	
איץ	2.36%	63	מגורים ז	0.5	4,256	205	2.20%	40	מגורים מיוחד ומסויד	0.5	3,005	5	511475386 *	הסכם חכירה בין מ.מ.י למגדלי מירב *	מדינת ישראל עיריית רחובות (1)	77,500	115,573	12	3654	1	
	1.18%			0.25			1.10%			0.25			510046634 **	הסכם חכירה בין מ.מ.י לרדיה הספקת מים **	מדינת ישראל עיריית רחובות (2)	17,370	17,374	348	3656	2	
	1.18%			0.25			1.10%			0.25			513668566 ***	הסכם חכירה בין מ.מ.י לנח יסמין ***	עיריית רחובות (3)	1,220	4,014	100	3655	3	
	2.36%	63	"	0.5	3,321	206	2.20%	40	"	0.5	3,180	6	*	*	עיריית רחובות (4)	440	5,973	82	3656	4	
	1.18%			0.25			1.10%			0.25			**	**	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5	
	1.18%			0.25			1.10%			0.25			***	***							
	3.48%	94	"	0.5	3,173	207	2.20%	40	"	0.5	3,180	7	*	*							
	1.74%			0.25			1.10%			0.25			**	**							
	1.74%			0.25			1.10%			0.25			***	***							

(1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 5075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
 (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
 (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
 (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

שאלות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תשלומי איזון	מצב יומא						מצב נכנס						פרטי החלקות הרשומות							
	שוי יחסי למגרש	יח"ד	ייצוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מגרשי התמורה	שוי יחסי למגרש	יח"ד	ייצוד	החלק בזכות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' תאגיד	בעל הזכות	בעלים רשום	שטח משותף בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי
איך	2.73%	24	מגורים ומסחר	0.5	3,329	208	2.20%	40	מגורים מיוחד ומסחר	0.5	3,005	8	511475386 *	הסכם חכירה בין מ.מ.י למנדלי * מירב *	מדינת ישראל	77,500	115,573	12	3654	1
	1.36%			0.25			1.10%			0.25			510046634 **	הסכם חכירה בין מ.מ.י לרית הטמקת ** מים **	עיריית רחובות (1)	17,370	17,374	348	3656	2
	1.36%			0.25			1.10%			0.25			513668566 ***	הסכם חכירה בין מ.מ.י לנזה יסמין ***	עיריית רחובות (2)	1,220	4,014	100	3655	3
							0.29%		מסחר	0.5	1,920	9	*	*	עיריית רחובות (3)	440	5,973	82	3656	4
							0.14%			0.25			**	**	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5
						0.14%			0.25				***	***						

- (1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 5075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
 (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
 (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
 (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

סיגלית בת שלמה
(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

שמות מקרקעין
ניהול נכסים ויעוץ



מס': 1697/12
י"ח בסיוון, תשע"ג
27 במאי, 2013

תשלומי איזון	מצב ידבא						מצב נכנס						פרטי החלקות הרשומות							
	שנתי יחסי למגורש	יה"ד	ייעוד	החלק בזכות	שטח מגורש במ"ר	מגורשי התמורה	שנתי יחסי למגורש	יה"ד	ייעוד	החלק בזכות	שטח מגורש במ"ר	מס' מגורש	מס' תאגיד	בעל הזכות	בעלים רשום	שטח משותף בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי
			שב"צ	1	8033	301			מתקנים הנדסיים	1	2,870	70		עיריית רחובות	מדינת ישראל	77,500	115,573	12	3654	1
			"	1	2,990	302			בנייני ציבור	1	3,010	56		עיריית רחובות	עיריית רחובות (1)	17,370	17,374	348	3656	2
			שב"מ	1	10,296	560			"	1	3,335	57		עיריית רחובות	עיריית רחובות (2)	1,220	4,014	100	3655	3
			"	1	247	561			"	1	3,335	58		עיריית רחובות	עיריית רחובות (3)	440	5,973	82	3656	4
			"	1	7,203	570			שב"פ	1	12,970	55		עיריית רחובות	מדינת ישראל	2,930	6,482	83	3656	5
			"	1	417	600			פיתוח נופי	1	4,210	60		עיריית רחובות						
			"	1	995	610			"	1	260	61		עיריית רחובות						
			"	1	237	620			"	1	252	62		עיריית רחובות						
			דד	1	17,253	500			"	1	1,030	63		עיריית רחובות						
			דד	1	55	501			דד	1	16,340	50		עיריית רחובות						
	100.00%	1,140			99,460		100%	824		99,460					99,460					סה"כ

- (1) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 י.פ. 3889 מיום 13/6/91, י.פ. 5319 5075 מיום 15/5/02, י.פ. 5319 5319 מיום 5/8/04, י.פ. 5502 מיום 6/3/05, י.פ. 5618 מיום 18/1/07
 (2) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07
 (3) הפקעה לפי ס' 5 ו-7 ילקוט פרסומים 5319 מיום 5/8/2004 עמוד 3572
 (4) הפקעה לפי ס' 19 י.פ. 5666 מיום 21/5/07, י.פ. 5679 מיום 12/6/07

26/26



שמאות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

(קעטבי)
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1697/12
ג' בסיוון, תשע"ג
12 במאי, 2013

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.

ולראיה, באתי על החתום

