

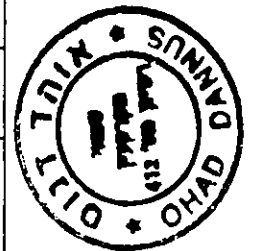


No. 1  
 Date  
 1911

No.	Name	Address	Profession	Age	Sex	Religion	Marital Status	Education	Occupation
1	J. H. Smith	123 Main St.	Teacher	35	M	M	Married	High School	Teacher
2	M. J. Brown	456 Oak St.	Farmer	45	M	M	Married	High School	Farmer
3	E. K. Green	789 Pine St.	Merchant	50	M	M	Married	College	Merchant
4	A. L. White	101 Cedar St.	Physician	40	M	M	Married	College	Physician
5	S. P. Black	202 Elm St.	Lawyer	30	M	M	Single	College	Lawyer

נספח א' - שווי חלקות רשומות  
תכנית רח/11/8/450, רח' שמעוני דוד 2, 4, רחובות.

שווי יחסי	שווי שווי	שווי שווי	שווי שווי	שווי שווי	שווי שווי	שווי שווי	תוספות והפחותות			שווי שווי	שטח ביעוד	יעוד	חלקים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	מס' סד'	
							תוספות	הפחותות	שווי מ"ר											
98.241%	3,886,450	3,852,250	4,750	0.95	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	4,750	13	דרך	1/1	עיריית רחובות	13	218	3703	1		
		34,200	475	0.95	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	72	דרך			"אירי" בע"מ	883	835	3703	2		
1.759%	69,600	69,600	400	0.80	0.90	0.90	1.00	1.00	0.90	174	מגורים ג' (חצר)	מגורים ג' (חצר)	8/698	גרסון נורית וישי	174	836	3703	3		
														שטרן תקוה ורפאל						
														אנשל עפרה						
														דישמנד יהודית						
														דואניס שחף ישראל						
														רפאלי אריאנה						
														קסיר צביה						
														עיריית רחובות						
														כהן רחל						
														שויד יערה ועוזיה						
														סלע ארי						
														בן נתן רות						
														פלכבאום שרה ויעקב						
														כהן יפעת						
														סיבה זן						
														וגמן יעל ואורי						
														כהן מורן						
														כהן בלה						
100%	3,956,050	3,956,050								1,070					1,070					סייה



שמאמקרקעין  
אוהד דנוס

1118450מח  
15/09/2013  
נספח ב

נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים  
תכנית רח' 11/8/450/רח' שמעוני דוד 2, 4, רחובות

שווי מגרש בשי"ח	שווי מתואם למי"ר בשי"ח	מקדם חניה תת קרקעית	מקדם שימור	מקדם תוסי' והפח'	מקדם צפיפות	מקדם מושע	מקדם קירבה לדרך ראשית	שווי מי"ר קרקע בסיסי למוגרים ד' בשי"ח	מס' קומות	שטח בניה עיקרי	מס' יח"ד לזונם נטו	מס' יח"ד במגרש	יעוד	שטח במי"ר	מס' מגרש
4,670,640	4,680	0.90	0.92	0.90	0.95	1.00	0.95	6,500	מרתף+קרקע תחתונה+קרקע עליונה+7 קומות	1,760	16.03	16	מגורים ד'	998	3
4,670,640													דרך	72	1
														1,070	



שמאי מקרקעין  
אריה דנוס

עמוד 3 מתוך 3



15.9.2013  
2/8972/ש

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 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

רועי אייל  
שמאי מקרקעין  
Roey Eyal  
Real Estate Appraiser

דורון נדב  
שמאי מקרקעין  
Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

הנדון: עקרונות ההקצאות והאיזון לחלקות 218 (חלק),  
836, 835 (חלק) בגוש 3703 בתכנית רח/11/8/450,  
רח' שמעוני פינת רח' מנוחה ונחלה, רחובות.

1. רקע כללי

טבלת ההקצאות והאיזון נערכת לחלקות 218 (חלק), 836, 835 (חלק) בגוש 3703, הכלולות בתחום תכנית רח/11/8/450. בטבלת ההקצאות והאיזון משתתפות 3 חלקות, המהוות מתחם קרקע ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה 1,070 מ"ר. סה"כ שטח התכנית – 2,801 מ"ר.

בטבלאות ההקצאה והאיזון רשום בעלים אחד המקבל מגרש ביעוד אזור מגורים ג', קבוצת בעלים המקבלת תשלום איזון ועיריית רחובות המקבלת שני מגרשים ביעוד דרך. נתוני המרשם הוצאו בימים 21.12.11 ו- 29.1.12.

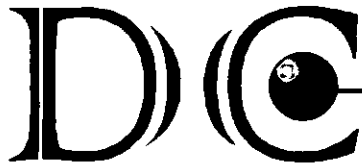
2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו היום.

3. מועד הביקור בנכס וזיהות המבקר

ביקור בנכס נערך מספר פעמים ולאחרונה ביום 26.1.12, ע"י הח"מ.





4. פרטי המקרקעין

גוש : 3703.

חלקות : 218 (ח), 835, 836 (ח).

ישוב : רחובות.

ועדות תכנון : מקומית - רחובות, מחוזית - מרכז.

5. תיאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים, כאמור, מתחם ששטחו 1,070 מ"ר, הממוקם במרכז העיר רחובות.

5.2. המתחם פונה בחזית צפונית לרח' שמעוני, הסלול כביש ומדרכות, שמעברו בית מגורים לשימור בן 3 קומות ובית מגורים ותיק בן 3 קומות ע"ע.

המתחם פונה בחזית מערבית לרח' מנוחה ונחלה, הסלול כביש ומדרכות, שמעברו מבנה מגורים בן 6 קומות וגג ע"ע. בדרום גובל במבני מגורים בני 3 ו- 4 קומות ע"ע ובמזרח בבית מגורים ותיק בן 3 קומות ע"ע, הבנוי בחלק המזרחי והעיקרי של חלקה 836 הנדונה (לא בתחום הרפרצלציה).

5.3. החלק מחלקה 218 מהווה חלק מרחוב מנוחה ונחלה הכולל גרם מדרגות מאבן המוביל לכניסה לבית לשימור ממערב.

5.4. בחלקה 835 קיים בחלק הצפון מערבי בית מגורים דו-קומתי המיועד לשימור, הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטויחים וגג רעפים בשטח כולל של כ- 330 מ"ר (לא כולל רחבות מקורות, גרמי מדרגות ומחסנים).

חצר הבית לא מטופחת וכוללת צמחייה, פסולת וגדר רשת ברזל וצמחייה טבעית.





5.5. החלק מחלקה 836 מהווה שטח לא מפותח הכולל צמחיית נוי, בר ופסולת.

5.6. הסביבה מהווה צפון מזרח מרכז העיר רחובות ומאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה ותיקה וחדשה.  
רחוב שמעוני מהווה ציר תנועה פנימי, דו-סטרי, בסביבה.  
רחוב מנוחה ונחלה מהווה ציר תנועה מרכזי, דו-סטרי, בסביבה.  
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

6. המצב התכנוני

6.1. על פי תכנית רח/8/450, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3258 מיום 17.10.85, יועדו חלקה 835 וחלק מחלקה 836 לאזור מגורים ג' ולדרך. בהוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים ג', ניתן להקים בשטח מגרש מינימאלי של 770 מ"ר או לפי הקיים, בית מגורים בן 4 קומות ע"ע עם בניה בשיעור של עד 30% בקומה ובסה"כ 120%. צפיפות הבנייה: 12 יח"ד לדונם נטו.  
עוד נקבע כי בקומת העמודים תותר בניה של מחסנים בשטח של עד 4 מ"ר לדירה ו- 30 מ"ר מבנה אחד.  
בגוש 3703 הבנייה תתבצע לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

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.





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/ג/2000/2, 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% מתכסית הגג, לפי הנמוך מבניהם.

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

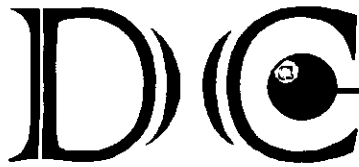
ג. תותר בניית פרגולה כחלק מה-40 מ"ר המותרים.

ד. בקומה חלקית תותר הקמת סככה/תוספות בניה עד 40 מ"ר.

ה. תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד 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.





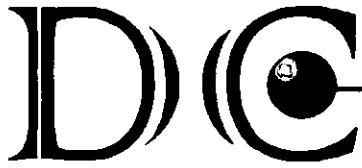
6.6. בהתאם לתכנית בקשה להיתר מאושרת שמספרה 1526/70 מיום 24.4.75, אושרה בחלקה 836 הקמת בית מגורים בן 3 קומות, 1,661.19 מ"ר כולל מרפסות (107.31% בניה), 18 יח"ד.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- 7.1. על פי תכנית בהכנה רח/מק/11/8/450 (מנוחה ונחלה פינת שמעוני), מיועדים הנכסים הנדונים לאזור מגורים ג' ולדרך.
- מטרות התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- קביעת הוראות וזכויות בניה למבנה מגורים חדש בן 16 יח"ד אשר ישתלב עם המבנה לשימור הקיים.
- עיקרי הוראות התכנית:
  - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
  - קביעת הוראות בדבר מבנה לשימור.
  - הגדלת מספר יח"ד מ- 9 ל- 16 יח"ד.
  - הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות ע"ע ל- מרתף + קומת קרקע תחתונה + קומת קרקע עליונה + 7 קומות.
  - הגדלת שטחים עיקריים מ- 930 מ"ר ל- 110 מ"ר בממוצע ליח"ד.
  - שינוי קווי בנין.
  - קביעת זכויות והוראות בניה.
- המבנה ישומר עפ"י הנחיות תיק תיעוד באישור מהנדס העיר.
- זכויות הבניה בתחום האיחוד וחלוקה מחדש כלהלן:

מס' מנרש	שטח במ"ר	שטח בניה במ"ר		מס' קומות	קווי בנין		
		מתחת לכניסה	מעל מפלס		מרתף+קרקע	מזרח	דרום
3	998	מרתפים עפ"י	+1,760	מרתף+קרקע תחתונה+קרקע עליונה+7 קומות	5.0	4.0	3.5
		1,230	192				
	370	רח/מק/2000/ב/3	מקורות				
	(שימור)						





-7-

8. הזכויות בנכסים

על פי נסחי רישום מקרקעין שהוצגו בפנינו, רשומות הבעלויות בחלקות 218, 835 ו- 836 בגוש 3703, כלהלן:

מס' חלקה	שם הבעלים	חלקים בבעלות
218	עיריית רחובות	1.00000
835	"איר" בע"מ	1.00000
836	תת חלקה 1 - גרסון נורית וישי	0.01146
	תת חלקה 2 - שטרן תקוה ורפאל	0.06877
	תת חלקה 3 - אנשל עפרה	0.05731
	תת חלקה 4 - רישמונד יהודית	0.04585
	תת חלקה 5 - דואניאס שחף ישראל	0.05731
	תת חלקה 6 - רפאלי אריאנה	0.04441
	תת חלקה 7 - קסירר צביה	0.05301
	תת חלקה 8 - עיריית רחובות	0.14900
	תת חלקה 9 - כהן רחל	0.03152
	תת חלקה 10 - שויד יערה ועוזיה	0.05731
	תת חלקה 11 - סלע ארז	0.04441
	תת חלקה 12 - בן נתן רות	0.05301
	תת חלקה 13 - פלברבאום שרה ויעקב	0.06877
	תת חלקה 14 - כהן יפעת	0.05731
	תת חלקה 15 - סיבהי דן	0.04585
	תת חלקה 16 - וגמן יעל ואורי	0.05731
	תת חלקה 17 - כהן מורן	0.04441
	תת חלקה 18 - כהן בלהה	0.05301

בחלקות רשומות הערות שונות בנושאים שונים.



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 בחלקה 835, הינו למגורים ג' ולדרך (שלא הופקעה עד היום).

הובא בחשבון כי היעוד במצב קודם בחלק החלקה 836, הינו למגורים ג', אך השימוש בפועל (לנוכח מימוש זכויות הבניה ביתרת שטח החלקה כאמור בס"ק 6.6 לעיל), הינו לחצר/שביל בלבד.

הונח כי זכויות הבניה הנותרות בשטח זה, ימוצו ביתרת שטח החלקה, שלא בתחום האיחוד והחלוקה.



9.4. הובא בחשבון כי לנוכח החזית המערבית הצרה של חלקה 836 הקיימת, ביטולה לא יפגע ביתרת החלקה ו/או הבינוי הקיים ו/או יתרת זכויות הבניה.

9.5. הובא בחשבון כי המבנה הוותיק הקיים בחלקה 835 אינו תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס וזאת, לנוכח היקף הבניה המאושר בחלקה במצב זה.

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

9.7. הובא בחשבון במצב תכנוני קודם, הפחתה לקרבה לדרך ראשית בחלקה 835 בשיעור של 5%.  
כמו כן, לא הייתה קיימת חובה לשמר את המבנה ולהתקין חניה תת קרקעית.  
בחלק מחלקה 836 – הפחתה למושע בשיעור 10% והפחתה לשוליות/מיקום בשיעור 10%.

9.8. מקדמי שווי במצב חדש (מגרש 3):

- הפחתה 5% לקרבה לדרך ראשית.
- הפחתה 5% להגדלת צפיפות.
- מקדם שימור - 0.92 (כ- - 520 ש"ח למ"ר קרקע).
- מקדם חניה תת קרקעית - 0.90 (כ- - 650 ש"ח למ"ר קרקע).





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:

- ביום 24.1.10, נמכרה בגוש 3703 חלקה 836, דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח נטו של 61 מ"ר במחיר של - 740,000 ש"ח.  
בהתאם ליחס ברוטו נטו של 25%, מתקבל שווי מ"ר בנוי למגורים של כ- 9,700 ש"ח.

- ביום 9.2.10, נמכרה בגוש 3703 חלקה 836, דירת מגורים בקומה שלישית בשטח נטו של 80 מ"ר במחיר של - 730,000 ש"ח.  
בהתאם ליחס ברוטו נטו של 25%, מתקבל שווי מ"ר בנוי למגורים של כ- 8,500 ש"ח.

- ביום 18.7.11, נמכר בגוש 3703 חלקה 836, דירת מגורים בקומה שנייה בשטח נטו של 61 מ"ר במחיר של - 850,000 ש"ח.  
בהתאם ליחס ברוטו נטו של 25%, מתקבל שווי מ"ר בנוי למגורים של כ- 11,200 ש"ח.

- בפרויקט שמעוני בגבעה, נמכרה דירת מגורים 4 חדרים בקומה שנייה בשטח של 100 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת + חניה ומחסן במחיר של - 1,340,000 ש"ח ("כלכליסט" 30.11.11).

- בפרויקט שמעוני בגבעה, נמכרה דירת מגורים 5 חדרים בקומה שלישית בשטח של 124 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת + חניה ומחסן במחיר של - 1,600,000 ש"ח ("כלכליסט" 27.9.11).

בהתאם לנתונים הנ"ל תוך ביצוע התאמות לכנס הנדון, מוערך שווי הקרקע למ"ר מבונה אקוי למגורים לפי - 3,000 ש"ח.

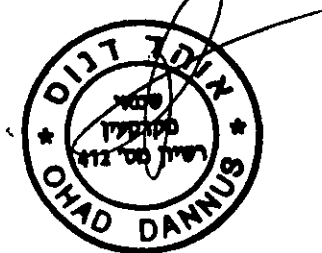




11. הצהרות

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

