

9

זאב זק"ש שמאות מקרקעין בע"מ נוסד ב-1978

שרשבסקי מרש אדריכלים
 06-01-2802
 הועבר ל.....

לשכת התכנון המחוזית
 מס' 28.04.2002
 בתקבל

זאב זק"ש - שמאי מקרקעין - רשיון מס' 141
 עקב בו דוד - שמאי מקרקעין וכלכלן
 עדי סמולסקי - מהנדסת בניין ושמאית מקרקעין

5 בדצמבר 2001
 כ' בכסלו תשס"ב

לכבוד
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 באר שבע

א.נ.נ.

הנדון: טבלת איזון - תוכנית מפורטת 53/119/03/5

ע"פ החלטתכם הוזמנתי ע"י מר איזי אביטוב להכין טבלת איזון לתוכנית שבנדון כך שחוות דעתי זו תצורף לתוכנית.

משרד התכנון מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 53/מא/05/5
 החדשה
 המעידה הפתוחות לתכנון ולבניה החליטה
 בהס' 15/10/01
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

א. תאור המקום

ישוב: באר שבע מחוז הדרום. שכונה: ו
 גוש: 38108. חלקה: 57 (חלק).
 רח': מבצע קדם.
 שטח התוכנית: 1336 מ"ר.

הודעה על אישור תכנית מס' 53/מא/05/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5079
 מיום 20/10/01

מגיש התוכנית: אביטוב איזי את יוסי.
 המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ.
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל. חוכמי
 יוסף אביטוב ישראל.

שם התוכנית החדשה: תוכנית מפורטת מס' 53/119/03/5 המהווה
 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 28/119/03/5 ות.מ 33/119/03/5
 תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים.

ב. מטרת חוות הדעת

בדיקת וקביעת האיזון בשווי הנכסים בין בעלי הקרקעות ו/או
 החוכרים לדורות במצב לפני התכנון החדש לבין שווי הנכסים
 ע"פ התוכנית החדשה וקביעת תשלומי איזון נדרשים.

זאב זק"ש שמאות מקרקעין בע"מ נוסד ב-1978

זאב זק"ש - שמאי מקרקעין - רשיון מס' 141
 יעקב בן זח - שמאי מקרקעין וכלכלן
 עדי סמולסקי - מהנדסת בניין ושמאית מקרקעין

- 2 -

ג. מצב קיים

להלן טבלאות המרכזות את הנתונים המספריים של המגרשים במצב נתון קיים לפני שינוי התוכנית.

ג.1 מצב קיים פרוט יעודי קרקע

| האחוז | יעוד הקרקע | שטח במ"ר | מס מגרש |
|---------|-------------|----------|----------|
| 28.14 | שצ"פ | 376 | 16 (חלק) |
| 39.37 | שצ"פ | 526 | 24 |
| 10.03 | חניה פרטית | 134 | 66 (חלק) |
| 22.46 | איזור מסחרי | 300 | 75 |
| 100.000 | | 1336 | סה"כ |

ג.2 מצב קיים בעלויות ויעוד.

| בעלות | יעוד | שטח במ"ר | מס מגרש |
|------------------|-------------|----------|---------|
| מינהל | שצ"פ | 376 | 16 חלק |
| מינהל | שצ"פ | 526 | 24 |
| מינהל | חניה פרטית | 134 | 66 חלק |
| אבוטבול + אביטוב | איזור מסחרי | 300 | 75 |
| | | 1336 | סה"כ |

ג.3 ריכוז טבלת מקורות במצב קיים וחלקו היחסי של כל משתתף

| ב % | יעוד | שטח | הבעלים |
|-------|--------|------|------------------------------|
| 77.54 | ציבורי | 1036 | מינהל מקרקעי ישראל |
| 22.46 | מסחרי | 300 | אבוטבול יוסף אביטוב ישראל |
| 100% | | 1336 | סה"כ מקורות |

קמס. 07-6275887

טל. 07-6281990

באר-שבע מיקוד 84159 ת.ד. 5994

קמס. 08-8538844

טל. 08-8538833

אשדוד - רח' רוגוזין מרכז מסחרי א'

טלמקס. 03-5234292

טל. 054-308800

תל-אביב רח' רחל 10

זאב זק"ש שמאות מקרקעין בע"מ נוסד ב-1978

זאב זק"ש - שמאי מקרקעין - רשיון מס' 141
 יעקב בן דוד - שמאי מקרקעין וכלכלן
 עדי סמולסקי - מהנדסת בניין ושמאית מקרקעין

- 3 -

ד. מצב חדש

להלן טבלאות המרכזיות את הנתונים בדבר המגרשים בתוכנית החדשה.

ד.1 פרוט המגרשים שטחים יעודים ובעלות.

| מס מגרש | שטח במ"ר | יעוד הקרקע | בעלות |
|---------|----------|--------------------------------|---------------|
| 1 | 802 | איזור משולב מגורים מיוחד ומסחר | אי.זי. אברמוב |
| 2 | 134 | איזור משולב מגורים מיוחד ומסחר | מינהל |
| 3 | 290 | שצ"פ | מינהל |
| 4 | 110 | שצ"פ | מינהל |
| סה"כ | | 1336 | |

ד.2 ריכוז טבלת שימושים

| הבעלים | שטח | יעוד | ב % |
|------------------------------|------|-------------|---------|
| מינהל מקרקעי ישראל | 400 | שצ"פ | 29.94% |
| מינהל מקרקעי ישראל | 636 | מגורים+מסחר | 47.60% |
| אבוטבול יוסף אביטוב ישראל | 300 | מגורים+מסחר | 22.46% |
| סה"כ מקורות | 1336 | | 100.00% |

פקס. 07-6275887

טל. 07-6281990

באר-שבע מיקוד 84159, ת.ד. 5994

פקס. 08-8538844

טל. 08-8538833

אשדוד - רח' רוגוזין מרכז מסחרי א'

טלפקס. 03-5234292

טל. 054-308800

תל-אביב רח' רחל 10

זאב זק"ש שמאות מקרקעין בע"מ נוסד ב-1978

זאב זק"ש - שמאי מקרקעין - רשיון מס' 141
יעקב בן דוד - שמאי מקרקעין וכלכלן
עדי סמולסקי - מהנדסת בניין ושמאית מקרקעין

- 4 -

ה. משמעות השינוי

אם וכאשר תאושר התוכנית יהיה צריך היזם איזי אברמוב לרכוש מאת מינהל מקרקעי ישראל 502 מ"ר שהם מתוכננים כחלק ממגרש מס' 1. הזכויות שהוא ירכוש מפורטות בסעיף ז'.

ו. עקרונות השומה

קיימות 3 גישות עקרוניות לשומת שווי נכס מקרקעין:

א. גישת ההשוואה (או גישת השוק). מבססת את אומדן שווי הנכס על עיסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ובמידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעיסקות ההשוואה.

ב. גישת התשואה (או גישת היוון ההכנסות) מבססת את אומדן שווי הנכס נשוא השומה עפ"י היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך חיי הנכס.

ג. גישת החילוץ - ע"פ שיטה זו שמים את שווי הקרקע על בסיס שווי הנכס כולו. בהפתת עלות הקמת אותו מבנה כיום, תוך התאמה של ההפתת הנדרשות מהנכס הנדון.

את שווי המגרשים קבעתי בשיטת ההשוואה והחילוץ.

ז. גורמים המשפיעים על השומה

1. שווי מגרשים למסחר בסביבה הקרובה.
2. שווי ממגרש למגורים בסביבה הקרובה.
3. לקחתי בחשבון כי במקום יבנה מבנה משולב של מסחר ומגורים.

פקס. 07-6275887

טל. 07-6281990

באר-שבע מיקוד 84159, ת.ד. 5994

פקס. 08-8538844

טל. 08-8538833

אשדוד - רח' רוגוזין מרכז מסחרי א'

טלפקס. 03-5234292

טל. 054-308800

תל-אביב רח' רחל 10

זאב זק"ש שמאות מקרקעין בע"מ נוסד ב-1978

זאב זק"ש - שמאי מקרקעין - רשיון מס' 141
יעקב בן דוד - שמאי מקרקעין וכלכלן
עדי סמולסקי - מהנדסת בניין ושמאית מקרקעין

- 5 -

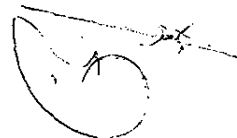
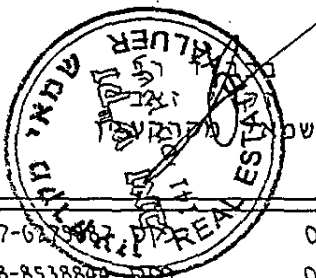
4. ההבדלים העקריים בין התוכנית החדשה לישנה מבחינת הבינוי המתוכנן הם כדלקמן:

- א. שטח לשימוש מסחרי היה 180 מ"ר בנוי. שטח לשימוש מסחרי חדש 249 מ"ר בנוי תוספת של 69 מ"ר.
- ב. ע"פ מצב קיים לא היה שטח למגורים. במצב חדש יהיה בנין מגורים בן 5 קומות מעל קומה מסחרית + טכנית, שטחי ברוטו כמפורט להלן בקומת קרקע - 40 מ"ר לובי + מדרגות + מעלית בקומה א-ה - 18 דירות ששטחן יחד מגיע ל- 1400 מ"ר + 785 מ"ר שטחי שרות.
5. פתרונות חניה למסחר יהיו במגרש מס' 2.
6. פתרונות חניה עבור המגורים יהיו על מגרש מס' 1.
7. הקומה הטכנית בבנין תשמש למעבר צנרת ביוב מים וחשמל.
8. מסמך זה הוכן תוך התבססות על תקנון שנמסר לי ומספרי המגרשים נלקחו מתקנון זה.

סיכום

היות ובשלב ראשון יש אישור התב"ע ובשלב שני החלפת בעלות המשמעות של טבלאות האיזון החדשות היא כי כדי לשמור על האיזון בין מקורות למושים יצטרך היזם לחכור שטחים ממדינת ישראל תמורת תשלום. היזם יצטרך לחכור חלק ממגרש מס' 1 (502 מ"ר) שעדיין איננו ברשותו ועל שטח זה יבנה הבניין המתוכנן. החכירה תהיה בזכויות בניה ע"פ התב"ע החדשה. שווי חלק מגרש מס' 1 \$ 150,000 - מאה חמישים אלף דולר. ההתחשבות בין מינהל מקרקעי ישראל לבין העירייה בגין היטל ההשבחה תהיה כמקובל.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון, וכי מסמך זה נעשתה לפי מיטב ידיעותי המקצועיות, הבנתו ונסיוני. השומה הוכנה ע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועלפי הכללים המקצועיים של שמאי מקרקעין בישראל.



| | | |
|------------------|----------------|-----------------------------------|
| 07-621990 | טל. 07-6281990 | כאר-שבע מיקוד 84159, ת.ד. 5994 |
| 08-8538844 | טל. 08-8538833 | אשדוד - רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' |
| 03-5234292 טלפקס | טל. 054-308800 | תל -אביב רח' רחל 10 |