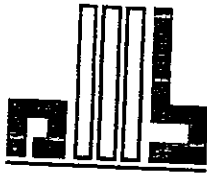


60052 (20)



חבר לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל

NEGEV-TEAM נגב תים (1997) בע"מ  
אליהו טלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351  
E-mail negev-t@bezeqint.net  
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

תאריך: 15/4/04  
תיק מס': 223-43

לשכת התכנון המחוזית  
מסד הפנימי-פתוח הדרום  
03.08.2004  
נתקבל

נתקבל  
14-06-2004

טבלת איזון  
תוכנית מפורטת 3001/מק/20  
שינוי לתוכנית מתאר 31/101/02/20  
"אשלים" - הגרעין הישן  
מ. אזורית רמת נגב

התבקשתי להכין טבלת איזון עפ"י חוק התכנון והבניה ס' 122 - "תוכנית אחוד וחלוקה, שלא בהסכמת הבעלים.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכנת טבלה המציגה את שווים היחסי של המגרשים הנכללים בתוכנית 3001/מק/20 בייעודם ובמצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים והזכויות במתחם "הגרעין הישן" באשלים ובהשוואה לשווים החדש של המגרשים בהתאם למגרשי התמורה, עפ"י תוכנית 3001/מק/20.

טבלת האיזון נכונה למועד עריכתה.

2. זיהוי הנכסים

גוש 39012, חלקה 3 (חלק).

מגרשים על פי מצב קיים: 1-28, 187-219, 401-402, 801-805, 904-905, 907-908, 913-914, 920.

מגרשים על פי מצב מוצע: 1-6, 9-16, 18-23, 25-28, 187-206, 208-219, 401-402, 801-805, 904-905, 907-908, 910-911, 913-914, 920, 926-928.

שטח: סה"כ מקיפה התוכנית שטח של 90.491 דונם, לרבות מגרשי בניה למגורים, אזור משולב לבנייני ציבור ומסחר, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח.

המתחם הוא השכונה הותיקה, הישנה, בישוב אשלים.

מספר הבית	בעל הזכויות	מס' מגרש
11	סוויסה	1
12	קלר	2
13	שבתאי כהן	3
14	דורמן אריק	4
22	מזוז	5
21	שטיימן	6
15	מנצור	9
16	רנו	10
20	קולבקר	11
19	לבקוב	12
18	יהלי לוי	13
17	אורן	14
114	ביסמוט	15
113	אוחיון	16
103	כהן תמר	18
102	גרינברג *	19
101	אבידן	20
119	קולבקר	21
118	קושניר	22
117	זנה	23
107	גנות	25
106	קיטאי	26
105	סיטבון	27
104	בן-ארי	28
31	נחום	187
30	ביטון	188
29	מלכה	189
28	איבגי	190
27	נחמני	191
33	צרפתי	193
32	פפוצה ויקטור *	194
34	זייבל	195
35	ג'ונטרי	196
40	טל	199
41	הורוביץ	200
42	פפוצה מרים *	201
36	הראל הדר ודרור	203
	+	204
38	כהן גלית ודודו	205

4

מספר הבית	בעל הזכויות	מס' מגרש
39	גלילי	206
45	ג'נסיס	208
44	אגודה *	209
43	קולבקר שי	210
46	קמחי ניסים	211
47	ראובני	212
48	לבל מזל	213
49	ביליבוק	214
50	קמחי בני	215
51	פוני פגי	216
52	אורבך *	217
53	שחר נעמי	218
54	כהן גל וחן	219

\* מגרשים בהליך רכישת זכויות שטרם הושלם. כל יתר המגרשים בבעלות מדינת ישראל.

#### 4. מועד הביקור במקום

בתאריך 1/4/04 ביקרתי במקום ובדקתי את המתחם וכן ביקרתי במשרדי הועדה המקומית רמת נגב וקיבלתי את נתוני התכנון.

#### 5. תאור הסביבה

הישוב אשלים היה במקור משק שיתופי שברבות הימים הפך לישוב קהילתי. המושב נמצא במרחק כ- 40 ק"מ מדרום מערב לבאר-שבע לאורך הכביש המוליך למעבר הגבול עם מצרים סמוך לניצנה. במרחק כ- 5 ק"מ ממשרדי המועצה האזורית רמת נגב ומקיבוץ טללים.

הישוב במרחק כ- 600 מ' מצפון לכביש.

## 6. זכויות במקרקעין

הקרקע היא קרקע מדינה בניהול מינהל מקרקעי ישראל.

המגרשים טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין.

המגרשים מוחכרים על ידי מינהל מקרקעי ישראל להוכרים הבאים :

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מס' בית	בעל הזכויות
1	0.5245	11	סוויסה
2	0.4213	12	קלר
3	0.4812	13	שבתאי כהן
4	0.5246	14	דורמן אריק
5	0.5952	22	מזוז
6	0.6798	21	שטיימן
7	0.5587		מינהל מקרקעי ישראל
8	0.500		מינהל מקרקעי ישראל
9	0.5706	15	מנצור
10	0.5734	16	דנו
11	0.6396	20	קולבקר
12	0.500	19	לבקוב
13	0.500	18	יהלי לוי
14	0.500	17	אורן
15	0.5095	114	ביסמוט
16	0.5627	113	אוחיון
17	0.500		מינהל מקרקעי ישראל
18	0.453	103	כהן תמר
19	0.580	102	גרינברג *
20	0.6814	101	אבידן
21	0.5185	119	קולבקר
22	0.5094	118	קושניר
23	0.4543	117	זנה
24	0.643		מינהל מקרקעי ישראל
25	0.5233	107	גנות
26	0.5033	106	קיטאי
27	0.4688	105	סיטבון
28	0.6866	104	בן-ארי
187	0.4751	31	נחום
188	0.5025	30	ביטון
189	0.5025	29	מלכה
190	0.5058	28	איבגי

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מס' בית	בעל הזכויות
191	0.4928	27	נחמני
192	0.4988		מינהל מקרקעי ישראל
193	0.7919	33	צרפתי
194	0.5297	32	פפוצה ויקטור *
195	0.8883	34	זייבל
196	0.5840	35	ג'ונטרי
197	0.4629		מינהל מקרקעי ישראל
198	0.4629		מינהל מקרקעי ישראל
199	0.5538	40	טל
200	0.5211	41	הורוביץ
201	0.5211	42	פפוצה מרים *
202	0.6613		מינהל מקרקעי ישראל
203	0.7749	36	הראל הדר ודרור
204	0.536		מינהל מקרקעי ישראל
205	0.5046	38	כהן גלית ודודו
206	0.5046	39	גלילי
207	0.5083		מינהל מקרקעי ישראל
208	0.5025	45	ג'נסיס
209	0.5025	44	אגודה *
210	0.5562	43	קולבקר שי
211	0.729	46	קמחי ניסים
212	0.5175	47	ראובני
213	0.5175	48	לבל מזל
214	0.5175	49	ביליבוק
215	0.5175	50	קמחי בני
216	0.6038	51	פוני פני
217	0.6383	52	אורבך *
218	0.5138	53	שחר נעמי
219	0.558	54	כהן גל חזן
	31.959		סה"כ לאזור מגורים א'

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	יעוד הקרקע	בעל הזכויות
401	2.540	אזור משולב מבני ציבור ומחסר	מינהל מקרקעי ישראל
402	12.900	אזור משולב מבני ציבור ומחסר	מינהל מקרקעי ישראל
	15.440	סה"כ לאזור משולב מבני ציבור	
801	0.131	שטח לבנייני ציבור	מינהל מקרקעי ישראל
802	0.166	שטח לבנייני ציבור	מינהל מקרקעי ישראל
803	0.181	שטח לבנייני ציבור	מינהל מקרקעי ישראל
804	0.205	שטח לבנייני ציבור	מינהל מקרקעי ישראל
805	0.227	שטח לבנייני ציבור	מינהל מקרקעי ישראל
	0.910	סה"כ לשטח בנייני ציבור	
904	0.876	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
905	2.311	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
907	0.192	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
908	0.134	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
910	0.287	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
911	0.174	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
913	1.433	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
914	2.507	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
920	4.478	שטח ציבורי פתוח	מינהל מקרקעי ישראל
	12.392	סה"כ לשטח ציבורי פתוח	
	19.155	סה"כ דרכים ותחנה	מינהל מקרקעי ישראל
	6.746	סה"כ דרכים משולבות	מינהל מקרקעי ישראל
	2.408	סה"כ שבילים להולכי רגל	מינהל מקרקעי ישראל
	90.491	סה"כ	

## 6. תאור המגרשים

המגרשים הנכללים במתחם הם מארבעה סוגים :

מגרשי מגורים.

מגרשים לשימוש משולב, מבני ציבור ומסחר.

מגרשים לבנייני ציבור.

מגרשים ציבוריים פתוחים.

עוד במסגרת התוכנית דרכים, חניות ודרכים משולבות.

מגרשי המגורים הם בגודל ממוצע של  $\frac{1}{2}$  דונם, הקטן 421 מ"ר והגדול 888 מ"ר.

חלק מהבתים בנויים, בתים חד-משפחתיים צמודי קרקע.

## 7. תכנון

## 7.א. מצב קיים

על פי המצב הקיים נכלל המתחם במסגרת תוכנית מתאר מס' 31/101/02/10.  
 התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4651, מיום 7/6/98.  
 מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת להרחבת הישוב אשלים והפיכתו לישוב קהילתי.  
 אזור מגורים א' יחולק למגרשים עפ"י תשריט.  
 תותר בניית בתי מגורים, אחד לכל מגרש. הבניין יכול להיות בן 2 קומות.  
 בקומת הקרקע 30% שטח עיקרי, 10% שטחי שרות. חניה 25 מ"ר.  
 בקומה מעל קומת קרקע 20% שטח עיקרי, 5% שטח שרות. סה"כ שטח לשימוש  
 עיקרי 50%, סה"כ שטחי בניה, עיקרי ושרות 70%.  
 אזור משולב בנייני ציבור ומסחר:  
 מגרש מינימום 500 מ"ר ובו תותר בניית 25% שטח עיקרי למבני ציבור בקומת קרקע,  
 ו- 15% שטח עיקרי למסחר.  
 שטח שרות 20%, חניה מקורה 3%.  
 סה"כ שטח עיקרי לבניה 50% למבני ציבור ו- 30% למסחר.

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	בעל הזכויות	הערה
1	0.5245	סוויסה	בית בנוי
2	0.4213	קלר	בית בנוי
3	0.4812	שבתאי כהן	בית בנוי
4	0.5246	דורמן אריק	בית בנוי
5	0.5952	מזוז	בית בנוי
6	0.6798	שטיימן	בית בנוי
7	0.5587	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
8	0.500	מינהל מקרקעי ישראל	בית בנוי
9	0.5706	מנצור	בית בנוי
10	0.5734	רנו	בית בנוי
11	0.6396	קולבקר	בית בנוי
12	0.500	לבקוב	בית בנוי
13	0.500	יהלי לוי	בית בנוי
14	0.500	אורן	בית בנוי
15	0.5095	ביסמוט	בית בנוי
16	0.5627	אוחיון	בית בנוי
17	0.500	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
18	0.453	כהן תמר	בית בנוי
19	0.580	גרינברג *	בית בנוי
20	0.6814	אבידן	בית בנוי

טבלת איזון  
אשלים - הגרעין הישן

מס' מגרש	שטח מגרש $\mu$ זנב	בעל הזכויות	הערה
21	0.5185	קולבקר	בית בנוי
22	0.5094	קושניר	בית בנוי
23	0.4543	זנה	בית בנוי
24	0.643	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
25	0.5233	גנות	בית בנוי
26	0.5033	קיטאי	בית בנוי
27	0.4688	סיטבון	בית בנוי
28	0.6866	בן-ארי	בית בנוי
187	0.4751	נחום	בית בנוי
188	0.5025	ביטון	בית בנוי
189	0.5025	מלכה	בית בנוי
190	0.5058	איבגי	בית בנוי
191	0.4928	נחמני	בית בנוי
192	0.4988	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
193	0.7919	צרפתי	בית בנוי
194	0.5297	פפוצה ויקטור *	בית בנוי
195	0.8883	זייבל	בית בנוי
196	0.5840	ג'ונטרי	בית בנוי
197	0.4629	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
198	0.4629	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
199	0.5538	טל	בית בנוי
200	0.5211	הורוביץ	בית בנוי
201	0.5211	פפוצה מרים *	בית בנוי
202	0.6613	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
203	0.7749	הראל הדר ודרור	בית בנוי
204	0.536	+	בית בנוי
205	0.5046	כהן גלית ודודו	בית בנוי
206	0.5046	גלילי	בית בנוי
207	0.5083	מינהל מקרקעי ישראל	מגרש ריק
208	0.5025	ג'נסיס	בית בנוי
209	0.5025	אגודה *	בית בנוי
210	0.5562	קולבקר שי	בית בנוי
211	0.729	קמחי ניסים	בית בנוי
212	0.5175	ראובני	בית בנוי
213	0.5175	לכל מזל	בית בנוי
214	0.5175	ביליבוק	בית בנוי
215	0.5175	קמחי בני	בית בנוי
216	0.6038	פוני פגי	בית בנוי
217	0.6383	אורבך *	בית בנוי
218	0.5138	שחר נעמי	בית בנוי
219	0.558	כהן גל וחן	בית בנוי
	<b>31.959</b>	סה"כ לאחזר מגדדים א'	



הערות	בעל הזכויות	יצוד הקרקע	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	אזור משולב מבני ציבור ומחסר	2.540	401
בני	מינהל מקרקעי ישראל	אזור משולב מבני ציבור ומחסר	12.900	402
		סה"כ לאזור משולב מבני ציבור	15.440	
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח לבנייני ציבור	0.131	801
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח לבנייני ציבור	0.166	802
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח לבנייני ציבור	0.181	803
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח לבנייני ציבור	0.205	804
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח לבנייני ציבור	0.227	805
		סה"כ לשטח בנייני ציבור	0.910	
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	0.876	904
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	2.311	905
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	0.192	907
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	0.134	908
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	0.287	910
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	0.174	911
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	1.433	913
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	2.507	914
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	שטח ציבורי פתוח	4.478	920
		סה"כ לשטח ציבורי פתוח	12.392	
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	סה"כ דרכים ותחיה	19.155	
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	סה"כ דרכים משולבות	6.746	
מגרש ריק	מינהל מקרקעי ישראל	סה"כ שבילים להולכי רגל	2.408	
		סה"כ	90.491	

## 7.2 מצב תכנוני חדש

תוכנית מפורטת 3001/מק/20 מהווה שינוי לתוכנית 31/101/02/20 מטרת התוכנית להתאים את חלוקת המגרשים לתשתיות הקיימות בישוב, כדי לצמצם את עלויות שינוי ופינוי תשתיות קיימות בשטח ובתחום המגרשים. כתוצאה מכך חלים שינויים קלים בחלוקת המגרשים ובגבולותיהם. זכויות הבניה על פי התוכנית החדשה תואמות לזכויות הבניה על פי התוכנית הישנה, למעט גודל מגרש מינימאלי למבני ציבור בתוכנית 31/10102/20 הוא 500 מ"ר. גודל מגרש מינימאלי למבני ציבור לפי תוכנית 3001/מק/20 הוא 100 מ"ר. עוד קובעת התוכנית החדשה כי חריגות מקווי בניין של בתים קיימים בשטח יחושבו כמאושרים.

בתוכנית בוטלו 5 מגרשי מגורים כדי ליצור דרכים, שטחי ירק, מקלט ציבורי, דרכים משולבות כדי לאפשר הגעה עם רכב למגרשים פנימיים. יש להביא בחשבון כי בעבר היה הישוב מושב שיתופי וכיום הוא ישוב קהילתי דבר ששינה את הצרכים והדרישות.

להלן שטחי המגרשים החדשים :

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	ייעוד הקרקע
1	0.651	אזור מגורים א'
2	0.558	אזור מגורים א'
3	0.643	אזור מגורים א'
4	0.642	אזור מגורים א'
5	0.532	אזור מגורים א'
6	0.615	אזור מגורים א'
9	0.588	אזור מגורים א'
10	0.650	אזור מגורים א'
11	0.643	אזור מגורים א'
12	0.606	אזור מגורים א'
13	0.590	אזור מגורים א'
14	0.633	אזור מגורים א'
15	0.513	אזור מגורים א'
16	0.625	אזור מגורים א'
18	0.527	אזור מגורים א'
19	0.480	אזור מגורים א'
20	0.614	אזור מגורים א'
21	0.557	אזור מגורים א'
22	0.502	אזור מגורים א'
23	0.599	אזור מגורים א'
25	0.652	אזור מגורים א'
26	0.537	אזור מגורים א'
27	0.501	אזור מגורים א'
28	0.664	אזור מגורים א'
187	0.555	אזור מגורים א'
188	0.560	אזור מגורים א'
189	0.651	אזור מגורים א'
190	0.606	אזור מגורים א'
191	0.663	אזור מגורים א'
192	0.653	אזור מגורים א'
193	0.660	אזור מגורים א'
194	0.594	אזור מגורים א'
195	0.665	אזור מגורים א'
196	0.478	אזור מגורים א'
197	0.430	אזור מגורים א'
198	0.363	אזור מגורים א'
199	0.481	אזור מגורים א'
200	0.469	אזור מגורים א'
201	0.453	אזור מגורים א'
202	0.503	אזור מגורים א'
203	0.630	אזור מגורים א'
204	0.530	אזור מגורים א'
205	0.497	אזור מגורים א'

טבלת איזון  
אשלים - הגרעין הישן

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	ייעוד הקרקע
206	0.548	אזור מגורים א'
208	0.498	אזור מגורים א'
209	0.513	אזור מגורים א'
210	0.594	אזור מגורים א'
211	0.688	אזור מגורים א'
212	0.529	אזור מגורים א'
213	0.563	אזור מגורים א'
214	0.534	אזור מגורים א'
215	0.532	אזור מגורים א'
216	0.629	אזור מגורים א'
217	0.627	אזור מגורים א'
218	0.515	אזור מגורים א'
219	0.626	אזור מגורים א'
<b>סה"כ לאזור מגורים א'</b>		<b>31.959</b>
401	2.472	אזור משולב מבני ציבור ומסחר
402	13.044	אזור משולב מבני ציבור ומסחר
<b>סה"כ לאזור משולב מבני ציבור ומסחר</b>		<b>15.516</b>
801	0.105	שטח לבנייני ציבור
802	0.161	שטח לבנייני ציבור
803	0.189	שטח לבנייני ציבור
804	0.215	שטח לבנייני ציבור
805	0.270	שטח לבנייני ציבור
<b>סה"כ לשטח בנייני ציבור</b>		<b>0.940</b>
904	0.750	שטח ציבורי פתוח
905	1.646	שטח ציבורי פתוח
907	0.224	שטח ציבורי פתוח
908	0.190	שטח ציבורי פתוח
910	0.245	שטח ציבורי פתוח
911	0.093	שטח ציבורי פתוח
913	1.105	שטח ציבורי פתוח
914	2.469	שטח ציבורי פתוח
920	4.660	שטח ציבורי פתוח
926	0.630	שטח ציבורי פתוח
927	0.352	שטח ציבורי פתוח
928	0.106	שטח ציבורי פתוח
<b>סה"כ לשטח ציבורי פתוח</b>		<b>12.470</b>
<b>סה"כ דרכים ותחיה</b>		<b>18.949</b>
<b>סה"כ דרכים משולבות</b>		<b>7.822</b>
<b>סה"כ שבילים לחולכי רגל</b>		<b>2.835</b>
<b>סה"כ</b>		<b>90.491</b>

8. עקרונות השומה

- 8.1 שומה זו תיערך בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 122, בחוק "התכנון והבניה" בו נקבעו ההוראות להכנת טבלת איזון באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה:
- \* כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם המגרש הישן של מקבל ההקצאה.
  - \* נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים המקוריים הנכללים בתוכנית האיחוד והחלוקה ושוויו היחסי של המגרש ביחס לסך שווי המגרשים המשתתפים בתוכנית.
  - \* נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים על פי התוכנית המוצעת.
- כמו כן נקבע שוויו היחסי של כל מגרש חדש ביחס לסך שווי כל המגרשים החדשים.
- \* היחס של המגרש הישן לסך המגרשים, יהיה קרוב ככל האפשר ליחס המגרש החדש אל סך מגרשי התמורה החדשים.
  - \* במידה ולא תשמר היחסיות כאמור יחושבו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים במצב המוצע.
- 8.2 המגרשים המשמשים למטרות ציבוריות ואחרות (דרכים, מבני ציבור, שצ"פ) לא יכללו בטבלת האיזון מכיוון שאינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני ואשר נרכשו בתמורה.
- 8.3 מגרשים בעלי ייעוד משולב במסחר לא יכללו בטבלת האיזון מאחר ואין בהם בעלי זכויות לא במצב הישן ולא במצב החדש. הזכויות במגרשים אלה יוקצו בעתיד בדרך שתקבע ועל פי זכויותיהם באותו מועד.
- 8.4 מגרשים שבוטלו לא יובאו בחשבון בטבלה מאחר ובביטולים הם תורמים לתכנון הכולל של השכונה ומאפשרים שווק המגרשים האחרים.
- 8.5 במגרשים הבנויים אני מתעלם מהמבנה העומד על המגרש וזאת משום שמגרש בנוי נותר אותו מגרש עם אותו בית גם במצב הישן וגם במצב החדש.
- המבנה במקרה זה אינו תורם לשווי המקרקעין במצב הישן ובמצב החדש ושוויו נותר כפי שהוא.
- 8.6 שווי המגרשים יקבע בשיטת ההשוואה כאשר מחיר הבסיס לצורך החישובים נלקח מטבלאות מינהל מקרקעי ישראל לערכי קרקע ביישוב אשלים.

9. ערכי קרקע

על פי טבלאות המינהל והחלטות ההנהלה נקבע ערך המקרקעין למ"ר מבונה, שימוש עיקרי ושימוש כשטח שרות.

הסכום לתשלום המבוסס על ערכי בסיס אלה הוא 31% מערך הקרקע.

כאן שכונה ישנה שבמקור היתה חלק מהמושב, צורת וחלוקת המגרשים היא מיושנת ולא רגילה ומתאימה ליישוב קהילתי ולפיכך אפחית מנתונים אלה כבסיס לחישוב 25%.

על בסיס אלה להלן הערכים :

שווי מ"ר מבונה לשימוש עיקרי 140 ₪.

שווי מ"ר מבונה לשטח שרות 76 ₪.

הסכומים לתשלום שיהוו את הבסיס לחישובים (31%) :

43 ₪ למ"ר שימוש עיקרי.

23.6 ₪ למ"ר שטח שרות.

הסכומים אינם כוללים מע"מ.

## מצב נכנס

מס' מגרש בתמורה	% מתוך סך השווי	שווי נטו	שטח מ"ר	מס' מגרש
1	1.70	12,260	524	1
2	1.37	9,850	421	2
3	1.56	11,250	481	3
4	1.70	12,280	525	4
5	1.70	12,280	525	5
6	2.20	15,900	680	6
9	1.85	13,360	571	9
10	1.86	13,400	573	10
11	2.08	14,970	640	11
12	1.62	11,700	500	12
13	1.62	11,700	500	13
14	1.62	11,700	500	14
15	1.65	11,910	509	15
16	1.83	13,170	563	16
18	1.47	10,600	453	18
19	1.88	13,570	580	19
20	2.21	15,930	681	20
21	1.68	12,140	519	21
22	1.65	11,910	509	22
23	1.47	10,620	454	23
25	1.69	12,230	523	25
26	1.63	11,770	503	26
27	1.52	10,970	469	27
28	2.22	16,070	687	28
187	1.54	11,110	475	187
188	1.63	11,740	502	188
189	1.63	11,740	502	189
190	1.64	11,830	506	190
191	1.60	11,530	493	191
192	1.62	11,670	499	192
193	2.57	18,530	792	193
194	1.72	12,400	530	194
195	2.88	20,770	888	195
196	1.89	13,660	584	196
197	1.50	10,830	463	197
198	1.50	10,830	463	198
199	1.80	12,960	554	199
200	1.69	12,190	521	200
	66.99	483,330	סה"כ	

מס' מגרש	שטח מ"ר	שווי נ"ח	% מתוך סך השווי	מס' מגרש בתמורה
201	521	12,190	1.69	201
202	661	15,460	2.14	202
203	775	18,130	2.51	203
204	536	12,538	1.74	204
205	505	11,810	1.64	205
206	505	11,810	1.64	206
208	503	11,770	1.63	208
209	503	11,770	1.63	209
210	556	13,000	1.80	210
211	729	17,050	2.36	211
212	518	12,110	1.68	212
213	518	12,110	1.68	213
214	518	12,110	1.68	214
215	518	12,110	1.68	215
216	604	14,130	1.96	216
217	638	14,920	2.07	217
218	514	12,020	1.67	218
219	558	13,050	1.81	219
	סה"כ	238,088	33.01	
		721,418	100%	

שווי כל % אחוז במצב ישן 7,214 ₪

מצב מוצע

ז

מס' מגרש ישן	מס' מגרש	שטח מ"ר	שווי נז	% מתוך סך השווי	מס' מגרש ישן
1	1	651	15,220	2.04	1
2	2	558	13,050	1.75	2
3	3	643	15,040	2.02	3
4	4	642	15,020	2.01	4
5	5	532	12,450	1.67	5
6	6	615	14,390	1.93	6
9	9	588	13,750	1.84	9
10	10	650	15,200	2.04	10
11	11	643	15,040	2.02	11
12	12	606	14,170	1.90	12
13	13	590	13,800	1.85	13
14	14	633	14,810	1.99	14
15	15	513	12,000	1.61	15
16	16	625	14,620	1.96	16
18	18	527	12,330	1.65	18
19	19	480	12,330	1.65	19
20	20	614	14,360	1.94	20
21	21	557	13,030	1.75	21
22	22	502	11,740	1.57	22
23	23	599	14,010	1.88	23
25	25	652	15,250	2.05	25
26	26	537	12,560	1.68	26
27	27	501	11,720	1.57	27
28	28	664	15,530	2.08	28
187	187	555	12,980	1.74	187
188	188	560	13,100	1.76	188
189	189	651	15,230	2.04	189
190	190	606	14,170	1.90	190
191	191	663	15,510	2.08	191
192	192	653	15,270	2.05	192
193	193	660	15,440	2.07	193
194	194	594	13,890	1.86	194
195	195	665	15,550	2.08	195
196	196	478	11,180	1.50	196
197	197	430	10,060	1.35	197
198	198	363	8,500	1.14	198
199	199	481	11,250	1.51	199
200	200	469	10,970	1.47	200
		סה"כ	514,520	69	



טבלת איוון  
אשלים - הגרעין הישן

מס' מגרש	שטח מ"ר	שווי נ"ג	% מתוך סך השווי	מס' מגרש ישן
201	453	10,600	1.42	201
202	503	11,770	1.58	202
203	630	11,740	1.57	203
204	530	12,400	1.66	204
205	497	11,630	1.56	205
206	548	12,820	1.72	206
208	498	11,650	1.56	208
209	513	12,000	1.61	209
210	594	13,900	1.86	210
211	688	16,090	2.16	211
212	529	12,370	1.66	212
213	563	13,170	1.77	213
214	534	12,500	1.68	214
215	532	12,440	1.67	215
216	629	14,720	1.97	216
217	627	14,650	1.97	217
218	515	12,050	1.62	218
219	626	14,640	1.96	219
	סה"כ	231,140	31	
		745,660	100%	

שווי כל % אחוז במצב החדש 7,457 ₪

טבלת איזון  
אשלים - הגרעין הישן

תשלומי איזון		מצב מוצע				מצב קיים			
לשלם לוועדה	לקבל מהוועדה	%	שווי נח	שטח מגרש תמורה	מס' מגרש	%	שווי נח	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
2,535		2.04	15,220	0.651	1	1.70	12,260	0.5245	1
2,833		1.75	13,050	0.558	2	1.37	9,850	0.4213	2
3,430		2.02	15,040	0.643	3	1.56	11,250	0.4812	3
2,312		2.01	15,020	0.642	4	1.70	12,280	0.5246	4
	224	1.67	12,450	0.532	5	1.70	12,280	0.5952	5
	2,013	1.93	14,390	0.615	6	2.20	15,900	0.6798	6
	75	1.84	13,750	0.588	9	1.85	13,360	0.5706	9
1,342		2.04	15,200	0.650	10	1.86	13,400	0.5734	10
	447	2.02	15,040	0.643	11	2.08	14,970	0.6396	11
2,088		1.90	14,170	0.606	12	1.62	11,700	0.500	12
1,715		1.85	13,800	0.590	13	1.62	11,700	0.500	13
2,759		1.99	14,810	0.633	14	1.62	11,700	0.500	14
	298	1.61	12,000	0.513	15	1.65	11,910	0.5095	15
970		1.96	14,620	0.625	16	1.83	13,170	0.5627	16
1,342		1.65	12,330	0.527	18	1.47	10,600	0.453	18
	1,715	1.65	12,330	0.480	19	1.88	13,570	0.580	19
	2,013	1.94	14,360	0.614	20	2.21	15,930	0.6814	20
522		1.75	13,030	0.557	21	1.68	12,140	0.5185	21
	597	1.57	11,740	0.502	22	1.65	11,910	0.5094	22
3,057		1.88	14,010	0.599	23	1.47	10,620	0.4543	23
2,684		2.05	15,250	0.652	25	1.69	12,230	0.5233	25
372		1.68	12,560	0.537	26	1.63	11,770	0.5033	26
372		1.57	11,720	0.501	27	1.52	10,970	0.4688	27
	1,044	2.08	15,530	0.664	28	2.22	16,070	0.6866	28
1,491		1.74	12,980	0.555	187	1.54	11,110	0.4751	187
969		1.76	13,100	0.560	188	1.63	11,740	0.5025	188
3,057		2.04	15,230	0.651	189	1.63	11,740	0.5025	189
1,938		1.90	14,170	0.606	190	1.64	11,830	0.5058	190
3,579		2.08	15,510	0.663	191	1.60	11,530	0.4928	191
3,206		2.05	15,270	0.653	192	1.62	11,670	0.4988	192
	3,728	2.07	15,440	0.660	193	2.57	18,530	0.7919	193
1,044		1.86	13,890	0.594	194	1.72	12,400	0.5297	194
	5,966	2.08	15,550	0.665	195	2.88	20,770	0.8883	195
	2,908	1.50	11,180	0.478	196	1.89	13,660	0.5840	196
	1,118	1.35	10,060	0.430	197	1.50	10,830	0.4629	197
	2,684	1.14	8,500	0.363	198	1.50	10,830	0.4629	198
	2,163	1.51	11,250	0.481	199	1.80	12,960	0.5538	199
	1,640	1.47	10,970	0.469	200	1.69	12,190	0.5211	200
43,617	28,633	69	514,520			66.99	483,330		

תשלומי איזון		מצב מוצע				מצב קיים			
לשם לוועדה	לקבל מהוועדה	%	שווי נח	שטח מגרש תמורה	מס' מגרש	%	שווי נח	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	2,013	1.42	10,600	0.453	201	1.69	12,190	0.5211	201
	4,176	1.58	11,770	0.503	202	2.14	15,460	0.6613	202
	7,009	1.57	11,740	0.630	203	2.51	18,130	0.7749	203
	596	1.66	12,400	0.530	204	1.74	12,538	0.536	204
	596	1.56	11,630	0.497	205	1.64	11,810	0.5046	205
597		1.72	12,820	0.548	206	1.64	11,810	0.5046	206
	522	1.56	11,650	0.498	208	1.63	11,770	0.5025	208
	149	1.61	12,000	0.513	209	1.63	11,770	0.5025	209
447		1.86	13,900	0.594	210	1.80	13,000	0.5562	210
	1,491	2.16	16,090	0.688	211	2.36	17,050	0.729	211
	149	1.66	12,370	0.529	212	1.68	12,110	0.5175	212
671		1.77	13,170	0.563	213	1.68	12,110	0.5175	213
-	-	1.68	12,500	0.534	214	1.68	12,110	0.5175	214
	74	1.67	12,440	0.532	215	1.68	12,110	0.5175	215
74		1.97	14,720	0.629	216	1.96	14,130	0.6038	216
	745	1.97	14,650	0.627	217	2.07	14,920	0.6383	217
	373	1.62	12,050	0.515	218	1.67	12,020	0.5138	218
1,118		1.96	14,640	0.626	219	1.81	13,050	0.558	219
2,907	17,893	31	231,140			33.01	238,088		
46,525	46,525	100%	745,660			100%	721,418		

כל אחוז במצב החדש מחושב לפי 7,457 נח

11. מסקנות

טבלת האיזון מראה כי מתקיים איזון בשעור חלקם של המגרשים המשתתפים בתוכנית לעומת מצבם במצב הישן.

עקב ההפרש הנמוך בשעורי התשלום ומספר המגרשים שבמצב החדש והמצב הישן הם בבעלות המינהל אני מסיק כי אין הצדקה לגבות תשלומי איזון וניתן לאשר התוכנית ללא תשלומים אלה.

הריני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכת זו נעשתה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולפי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ולראיה שהתקבלה החלטה  
\*אריה טלמון ע"מ\*  
שמאי מקרקעין ומודן לשמך  
מקדק

טלמון אריה  
טלמון אריה  
509090 סוג 504002  
טלמון אריה טלמון אריה  
1000/10/2008  
טלמון אריה טלמון אריה

רתמים

רביבים

משאבי שדה

טללים

אשלים

שדה בוקר

מדרשת בן גוריון