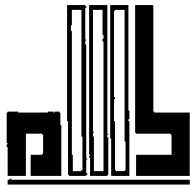


6006217



חבר לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל

NEGEV-TEAM נגב תים (1997) בע"מ  
אליהו שלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351  
E-mail: negev\_t@netvision.net.il  
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

תאריך: 29/8/07  
תיק מס': 600-50-07

17/9/07

19/08/08

61/12/08

לכבוד  
הועדה המחוזית  
מחוז הדרום  
באר-שבע  
א.ג.נ.

התאחדות המגשרים בתחום הדרום  
הוקמה בשנת 1965  
58/103/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטיה  
ביום 2/11/09  
לשם: התכנית  
מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הערון:  
טבלת איזון  
תכנית בנין עיר מפורטת  
מס' 58/103/03/5

מרכז אזרחי  
באר - שבע

הודעה על אישור תכנית מס. 58/103/03/5  
נורסכה בני לקוט המרסומים מס. 6058  
יום 2/11/09

התבקשתי להכין ולהגיש טבלת איזון על פי חוק התכנון והבניה, סעיף 122 "תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים" של המגרשים הכלולים בתכנית.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא עריכת טבלה המציגה את שוויים היחסי של המגרשים הנכללים בתחום התכנית בייעודם ובמצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים והזכויות בתכנית, ובהשוואה לשוויים החדש של המגרשים בהתאם למגרשי התמורה על פי התקנות.

## 2. זיהוי הנכסים

התכנית חלה על גוש 38016, חלקה 17, חלק מחלקות 16, 25, 28.

מגרשים במצב קיים: 16 (2,110 מ"ר) מגרש מסחרי.  
18 (13,176 מ"ר) מגרש לבנייני ציבור

סה"כ שטח התכנית 17.816 דונם.

## 3. מגרשים במצב מוצע

מגרש מס' 2 (2,316 מ"ר) ביעוד למסחר ומשרדים.

מגרש מס' 1 (12,908 מ"ר) מבנים ומוסדות ציבור.

## 4. מועד הביקור בנכס והמועד הקובע

בתאריך 20/6/07 ביקרתי במקום בנוכחות מזמין השומה, מר קובי שמשון ובדקתי אותו.

המועד הקובע לעניין השומה הוא תאריך עדכון התכנית, 1/05/08.

## 5. תאור הסביבה

השטח הנכלל בתכנית הוא שטח מתוך המרכז האזרחי של באר-שבע.

המתחם נמצא בין שדרות רגר ממערב, רח' הנריטה סולד מצפון, רחבת קריית הממשלה ובית המשפט ממזרח. רח' וולפסוןה מדרום.

האזור נמצא בשלבי פיתוח מתקדמים. באזור נמצא את קריית הממשלה, בית המשפט החדש, תחנת הרכבת, התחנה המרכזית, הקניון העירוני, בנייני משרדים ומסחר שונים. הפעילות באזור גדולה וגדלה.

## 6. זכויות בנכס

החלקות הנכללות במסגרת התכנית והזכויות בהן על פי נסחי רישום מיום 24/12/08 והודעת מינהל מקרקעי ישראל מיום 20/07/08 הן:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח מ"ר	זכויות
38016	28		15,154	בעלות מדינת ישראל
38016	25		2,165	בעלות עיריית ב"ש לצרכי ציבור
38016	17		2,192	
		1	564.62	זריזי זאב 28/100, סבן גילה 3/50, זילברשמידט יצחק 3/50, שוקרון יפה 3/50, זילברשמידט יעקב 3/50, זילברשמידט חנה חגית 3/50, ל.א. שמשון נכסים בע"מ 42/100
38016		2	1,005.29	עדן חשמל בע"מ הערות: ל.א. שמשון נכסים בע"מ
38016		3	39.37	זריזי יוכבד 46/100, סבן גילה 27/250, זילברשמידט יצחק 27/250, שוקרון יפה 27/250, זילברשמידט יעקב 27/250, זילברשמידט חנה חגית 27/250
38016		4	16.32	ויזינגר חנה 1/8, אריאלי יהודה 1/8, אריאלי יוסף 1/8, אריאלי רחל 5/8
38016		5	19.53	בן אליהו שלמה בשלמות
38016		6	19.53	בן צבי סובילה 1/2, בן צבי שאול 1/2
38016		7	19.53	אוחיון ראובן בשלמות
38016		8	16.32	אוחיון ראובן בשלמות
38016		9	16.32	איטל אבי בשלמות
38016		10	19.21	טאובה בנימין בשלמות
38016		11	620.22	"מבטחים" מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים. הערות: ל.א. שמשון נכסים בע"מ.
38016		13	626.00	נאמני הקדש "מרכז לשיקום עיוורים בנגב"
38016		14	626.00	ל.א. שמשון נכסים בע"מ בשלמות
38016		17	233.00	ל.א. שמשון נכסים בע"מ בשלמות
38016		18	383.40	ל.א. שמשון נכסים בע"מ בשלמות
38016		19	646.39	ל.א. שמשון נכסים בע"מ בשלמות
38016	16		1,254.0	מדינת ישראל

- מצורפים נסחי הרישום

### 7. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא מציאת פתרון חניה למבנה הבנוי במגרש 16 והתאמת זכויות הבניה במגרש 16 שיעודו הוא מסחר ומשרדים לבניה הקיימת בפועל.

### 8. נתוני תכנון

במצב ישן חלות על השטח שתי תכניות בנין עיר .

תכנית 34/103/03/5 מגרש מס' 18 .

תכנית 19/103/03/5 מגרש מס' 16 .

### מצב ישן

פרטים	קרקע		יעוד
	מס' מגרש/שטח בדונם		
מגרש ועליו בנין בן 5 קומות מעל קומת מרתף.	2.110	16	מסחר/משרדים
מגרש עם מבנה בית המשפט בן 12 קומות	13.176	18	בנייני ציבור

זכויות בניה במגרש מס' 18 מצב ישן על פי תכנית 34/103/03/5

היטל קרקע מירבי	מס' קומות מירבי	אחוזי בניה						שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור	
		מתחת לכניסה קובעת			מעל כניסה הקובעת						
		סה"כ	חניה מ"ר	שטח שרות	סה"כ	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר				
40	20	300	255	20	25	260	100	160	13,176	18	מבני ציבור
		(73,780)	(33,599)	(2,635)	(3,294)		(13,176)	(21,076)			

זכויות בניה במגרש 16 מצב ישן על פי תכנית 19/103/03/5

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	% בניה לקומה	מס' קומות	% בניה
מסחר	16	2,110		8	150
					3,165 מ"ר

\* על פי התב"ע לא מופיע המרתף שבמבנה.

מצג חדש על פי התכנית המוגשת בזאת.

פרטים	קרקע		יעוד
	מס' מגרש/שטח בדונם		
מגרש ועליו בנין בן 5 קומות	2.316	2	מסחר ומשרדים
מגרש עם בנין בית המשפט בן 12 קומות	12.908	1	מבנה ציבור ומוסדות

מס' קומות		גובה המבנה במ'	שטחי בניה מ"ר						גודל מגרש מ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
			תכסית %	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	20	70	45%	572	73,850	2,650 + 33,600 לחניה	3,300	13,200	21,100	12,908	1	מבנים ומוסדות ציבור
1	8	26	הבניה על בסיס תכסית קיימת	218	5,050	350	800 (1)	400 מסחר	2,500 משרדי 1,000 מסחר	2,316	2	מסחר ומשרד

(1) שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ישמש כארכיב.

### 9. הבדל בין התוכניות

9.1 מבני ציבור – מגרש 18 במצב ישן למגרש 1 במצב חדש

מגרש מס'	שמוש	מצב ישן מ"ר	מצב חדש מ"ר	הפרש מ"ר
	שטח מגרש	13,170	12,908	מ"ר - 262
18	שטח עיקרי מעל לקרקע	21,082	21,100	מ"ר + 18
	שטח שרות מעל לקרקע	13,176	13,200	מ"ר + 24
	שטח עיקרי מתחת לכניסה	3,294	3,300	מ"ר + 6
	שטח שרות מתחת לכניסה	2,635	2,650	מ"ר + 15
	חניה מתחת לכניסה	33,599	33,600	מ"ר + 1
16	שטח מגרש	2,110	2,316	מ"ר + 206
	שטח עיקרי מעל לכניסה	3,165	3,500 ** 2,500) משרדים 1,000 (מסחר)	מ"ר + 335 **
	שטח שרות מעל לכניסה	1,000*	1,000 *	
	שטח עיקרי מתחת לכניסה	800 **	800 **	-
	שטח שרות מתחת לכניסה	350 **	350 **	-

\* על פי יחס שטחי שרות לשטח עיקרי במגרש הסמוך ועל פי המצב החדש.  
\*\* על פי מצב קיים

### 10. ערכי שווי

בדקתי מחירי מסחר/משרדים/קרקע בעסקאות שנעשו באזור.

מכירות של נכסים מסחריים קיימים.

מכירת משרדים בבנייני משרדים.

השכרות של נכסי מסחר ומשרדים וכן חניות המושכרות ונמכרות בבנייני משרדים בסמוך.

## נתוני השוואה

ב"מגדל הרכבת" מוכרת חברת דיזינגוף סחר שטחים במחירים הבאים:

- משרד בשטח עד 100 מ"ר לפי \$1050 למ"ר ברמת מעטפת.
- משרד בשטח 700 מ"ר נמכר לאחרונה לפי \$920 למ"ר ברמת מעטפת.
- דמי השכירות שגובה החברה הם \$10.5 - \$12 למ"ר לפי שטח המושכר.

- ביולי 2007 מכרה חב' דיזינגוף סחר 168 מ"ר במחיר \$993,950 (ש"ח \$1,400 למ"ר). השטח מושכר לפי \$7,546 (ש"ח \$11 למ"ר).

בבנין "רסקו סיטי" מוכרת החברה שטחים ברמת מעטפת במחיר \$1,000-\$1,100 למ"ר השכרת שטחים בבנין "רסקו סיטי" נעשית במחירים של \$12 - \$10 למ"ר המביעים שווי של כ-\$1,460 למ"ר מושלם.

מקום חניה נמכר בחניון התת קרקעי שבמקום במחיר \$12,000 למקום חניה. דמי שכירות לחניה בבנין כ-\$100 לחודש.

בבנין רסקו הישן מושכרים שטחי משרדים במחירים של \$7-9 למ"ר.

במגדל המשרדים שמעל לקניון העירוני משכירים משרדים במחיר של כ-\$14 למ"ר. המביעים שווי של כ-\$1,800 למ"ר מושלם.

להלן טבלת נתונים מרוכזים לגבי מחירי משרדים ומסחר חדשים בסביבה ומחירי שוק.

הערות	מחיר מ"ר משרד	מ"ר משרדים	מחיר מ"ר מסחר	מ"ר מסחרי	פרוייקט
הסכם מיוחד עם הממשלה	מושכר ב-40-50 ש"ח	33,000	להשכרה 150 ש"ח מכר: 18,000 ש"ח	17,000	"קרית הממשלה"
שטחים בודדים	6,500 ש"ח שכירות 50 ש"ח	6,500	14,000 ש"ח	1,400	"רסקו סיטי"
רובו מאוכלס	7,000 ש"ח	6,500	14,000 ש"ח	1,000	"בניין אביסרור"
	5,500 ש"ח	13,000	14,700 ש"ח	4,500	"דיזינגוף סחר"
בשלב תכנון מתקדמים		62,000		40,000	פרוייקט "הנשיאים"
270 יח"ד רובן בנויות	בתכנון	6,000	12,000 ש"ח רובו משווק	1,500	"מגדלי קרן"

על פי כל אלה קבלתי את ערכי הבסיס לחישוב השווי בטבלת האיזון.

## ערכים לביסוס

1. שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר באזור 4,500 ₪ למ"ר.
2. שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים באזור 1,100 ₪ למ"ר.
3. שווי קרקע לחניה באזור 8,500 ₪ לחניה. (כ-25 מ"ר)
4. שווי שטח שצ"פ - 350 ₪ למ"ר.

## 11. גורמים ושיקולים בשומה

שומה זו נערכת בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 122 בחוק תכנון ובניה בו נקבעו ההוראות להכנת טבלת איזון בתכניות אחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

- 11.1 הקצאת השטחים – המגרשים בתכנית יהיו קרוב ככל האפשר למיקום המגרש של בעל הזכויות במצב הישן.  
כאן המגרש שומר על מיקומו למעט שינוי גבול קטנים.
- 11.2 סך שוויים של המגרשים הכלולים בתכנית מהווה שוויה של התכנית במצב ישן.
- 11.3 נקבע שוויו של כל מגרש במצב הישן הכלול בתכנית ושווי היחסי של כל מגרש ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתכנית.
- 11.4 נקבע שווי של כל אחד מהמגרשים בתכנית המוצעת ושווי היחסי של כל מגרש ביחס לשווי כל המגרשים החדשים.
- 11.5 היחס של המגרש הישן לסך המגרשים במצב הישן יהיה קרוב ככל האפשר ליחס מגרש התמורה אל סך מגרשי התמורה
- 11.6 תשלומי האיזון ישולמו על בסיס שווי המגרשים במצב החדש.
- 11.7 המגרש המשמש כדרך לא ישתתף בטבלה מכיוון שהוא אינו מציין או מייצג מגרש בעל ערך קנייני.



11.8 התכנית עורכת שינויים קלים בזכויות הבניה במגרש 1,2 וזאת על פי המצב הקיים בפועל.

11.9 במגרש מס' 2 נוסף שטח בחצר שישמש כחניה בעורף המבנה.

10.10 המבנים הקיימים על שני המגרשים שבתכנית אינם משתנים והתכנית מאשרת את מצב הבניה הקיים.

10.11 שווי המקרקעין נקבע על בסיס השווי הבסיסי כפי שנקבע ובהתאם לבניה הקיימת ושטח המגרשים והשימוש כחניה בשטח שנוסף למגרש 2 ומבלי שאני מביא בחשבון שווי המבנים הבנויים.

#### שווי המגרשים במצב קיים

מגרש	האחוז מתוך סך השווי	שווי המגרשים ₪	שטח דונם	מס' מגרש	יעוד הקרקע
2	8.53%	335,000	2.110	16	מגרש מסחרי
1	91.47%	3,590,000	13.176	18	בנייני ציבור
	100%	3,925,000			סה"כ

#### שווי מגרשים במצב חדש

מגרש	האחוז מתוך סך השווי	שווי המגרשים ₪	שטח דונם	מס' מגרש	יעוד הקרקע
16	10.7%	421,900	2,316	2	מגרש מסחרי
18	89.3%	3,514,100	12,908	1	בנייני ציבור
	100%	3,936,000			סה"כ

כל אחוז = 39,360

### טבלת איזון

תמורה		מצב מוצע				מצב קיים		
לקבל ש"ח	לשלם ש"ח	הפרש %	% מהשווי	שווי קרקע ש"ח	מס' מגרש	% מהשווי	שווי קרקע ש"ח	מס' חלקה
	85,411	+ 2.17	10.7	421,900	2	8.53	335,000	16
85,411		- 2.17	89.3	3,514,100	1	91.47	3,590,000	18
85,411	85,411		100	3,936,000		100	3,925,000	סה"כ

כל אחוז = 39,360 ש"ח

על פי נתוני הטבלה בעלי הזכויות בחלקה 16 צריכים לשלם תשלום איזון בסך של:

85,411 ש"ח (שמונים וחמישה אלף ארבע מאות ואחד עשרה ש"ח) לבעלי הזכויות בחלקה 18.

הריני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הגדון וכי הערכתי זו געשתי בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.

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

