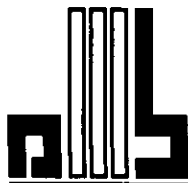


6006345 (2)



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

תאריך: 15 יוני 2009
מס' תיק: 09-241-236
תיקון געשים חלקות 17/07/2009

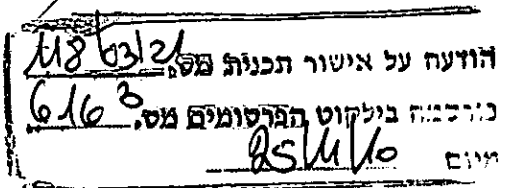
NEGEV-TEAM נגד תים (1997) בע"מ
אליהו שלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351
E-mail negev_t@netvision.net.il
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

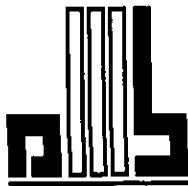
טבלת איזון

תכנית בניין עיר 118/03/21

רח' בן יהודה

שדרות





חבר לשכת שמאי מקרקעין
ב י ש ר א ל

תאריך: 15 יוני 2009
מס' תיק: 09-241-236
תיקון גושים חלקות 17/07/2009

טבלת איזון
תכנית בניין עיר 118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניין בשדרות להכין טבלת איזון על פי חוק התכנון והבניה סעיף 122 "תקנות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים", של המגרשים הנכללים בתוכנית 118/03/21.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא עריכת טבלה המציגה את שוויים היחסי של המגרשים הנכללים בתחום תוכנית בניין עיר 118/03/21 בייעודם ובמצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים בהתאם למגרשי התמורה בתוכנית זו.

התוכנית מסדירה רצף תכנוני אחוד של המרכז המתפתח של העיר שדרות, בתחום רח' בן יהודה, הופכת אזורי מלאכה לאזור מסחרי תוך הוספת מקומות חניה ציבוריים, הסדרת גבולות המגרשים וזכויות הבנייה.

2. מועד הביקור במקום

ביקרתי במקום בתאריך 1.4.2008 ובדקתי את הנכס בן היתר במהלך חודשים 5-6/2009 ע"י מר יניב ביליה שמאי מקרקעין במשרד "נגב תים בע"מ". בדקתי את השטחים והנכסים, את הזכויות במקרקעין והתוכניות, לצורך הכנת חוות הדעת.

3. מועד הקובע לטבלת האיזון

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון 01/09/2008, הוא מועד עדכון אחרון של תוכנית מפורטת מס' 118/03/21.

4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - אזור התעשייה והמלאכה הישן מרכז העיר שדרות.
- תוכנית - מתחם בן יהודה, מרחב תכנון מקומי שדרות.

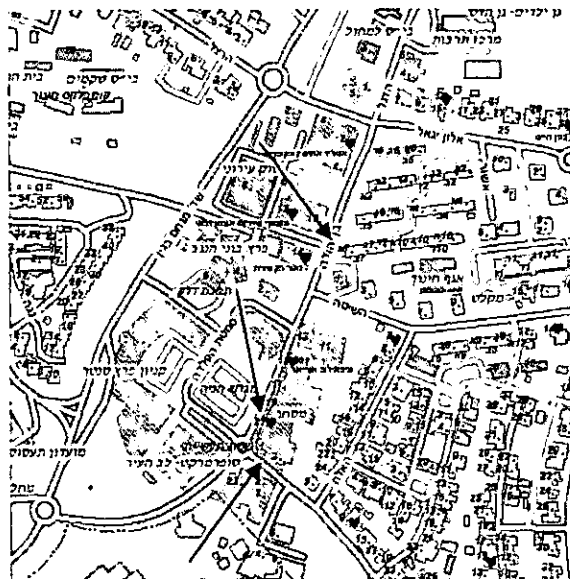
גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
1888	103-109,99	122
1897		103
1898	26,27,28,29,31,86,84,100,101 11,14,15	79,90,111
1899	32,33,34,38,123,124	119

טבלת איזון
תכנית בניין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

5. תאור המקרקעין והסביבה

רח' בן יהודה הוא ציר תנועה פנימי במרכז האזור הישן של העיר שדרות. ממזרח לרחוב אזור מגורים ישן בנוי בתים משותפים בנוי שלוש – ארבע קומות לצד בתים צמודי קרקע דו משפחתיים.

ממערב שדרות בגין המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, מחבר את הכניסה המערבית מכביש 25, אשקלון גתיבות, עם הכניסה המזרחית. סמוך לאזור התעשייה וכביש 232 בין צומת איבים וצומת יואב. ממערב אזור המרכז המסחרי הישן ובתי מגורים.



6. תאור המגרשים מצב קיים

6.1 מגרשים במצב קיים

המגרשים הנכללים בתוכנית זו נכללים ב – 9 תוכניות לפי הפירוט :

- תוכנית מתאר שדרות 101/02/21 - מגרשים 32, 33, 34, 38, 121, 123.
- תוכנית 102/03/21, 2/102/03/21 - תרש"צ 4/11/1
- מגרשים 99, 100, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 114, כביש 11, כביש 13.
- תוכנית 70/102/03/21 - מגרשים כביש 2.
- תוכנית 76/102/03/21 - מגרשים 7, 101.
- תוכנית 84/102/03/21
- תוכנית 25/102/03/21 א' - מגרשים 8, 9, 10A, 10B, 11, 14, 16, 25,
- 26, 27, 28/1, 28/2, 30, 31, כבישים.
- תוכנית 2018/מק/21
- תוכנית 2035/מק/21 - מגרש 15.

6.2 מגרשים מצב מוצע

- מגרשים באזור מסחרי : 10A, 103, 101, 28/1, 28/2, 200 – 212, 15, 213-219.
- מגרש באזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים) 400, מגרשי שצ"פ 800, 801.
- מגרשי דרך / בניה מוצעת 1000, 1001.
- כבישים : כביש 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8.

6.3 שטח התוכנית

תוכנית 118/03/21 כולה מקיפה שטח של כ- 43.531 דונם, לרבות מגרשים למגורים אזור מלאכה, אזור מסחרי מיוחד, חניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח.

7. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד וחלוקה, עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים הנוגעים לתוכנית 118/03/21 נשוא חוות הדעת. פרטי התכנון לוקטו מתוך מידע מהוועדה לתכנון ובניה שדרות, על בסיס ביקור במשרדי הוועדה.

7.1 תוכנית 101/02/21

7.1.1 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 29/05/1976.

7.1.2 מטרת התוכנית:

- להתוות את רשת הדרכים בשטח התכנית, לקבוע את רוחבן ואת המרווחים הקדמיים של מגרשים הגובלים בהן, כמסומן בתשריט
- לקבוע את ייעודי הקרקעות והשימוש בבניינים כמפורט בפרק "שימוש בקרקעות ובבניינים".

- לקבוע את ההגבלות החלות בשטח התכנית, כמפורט בטבלת האזורים.

- לקבוע אזורים לתעשייה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים.

7.1.3 מתחם בן יהודה מסומן בתשריט כצבע צהוב – יעוד למגורים.

7.1.4 אזור מתחם לתכנון מ'-1.

טבלת איזון
תוכנית בניין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות



7.2 תוכנית 25/102/03/21 א'- טבלת מגבלות בניה לאזורים

7.2.1 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 30/01/1986 י.פ. 3297.

7.2.2 מטרת התוכנית:

7.2.3 הקצאת מגרשים מחלוקה מחדש של מגרשים קיימים וקביעת יעודי קרקע למטרות הבאות: שטחים למסחר, שוק, שטחים ציבוריים פתוחים, חניות ודרכים ואזורי מלאכה.

חלקה	יעוד	צבע בתשריט	מס' קומות	אחוזי בניה	קו בנין			הערות
					א	צ	ק	
8	אזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים)	צבע אפור פסים אלכסונים ירוק	1	80%	0	0	0	האזור כולל דרכי גישה לדוכנים
10,11	אזור מסחרי	צבע אפור מותחם אפור כהה	1	80%	0	4	4	על שטח זה תוכן תוכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה
7	אזור מסחרי	צבע אפור כהה מתוחם אפור כהה	1	100%	0	0	0	
14	אזור מלאכה	צבע סגול מותחם בסגול כהה	1	90%	2	5	5	מבנים קיימים טרומי
27	אזור מלאכה	צבע סגול מותחם בסגול כהה	1	90%	2	4	5	מבנים קיימים טרומי
13	שטח ציבורי	צבע ירוק	-	-	-	-	-	כולל שבילים מקלטים וכו'

7.3 תוכנית 70/102/03/21

- 7.3.1 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 31/10/1991 י.פ. 3939.
- 7.3.2 מטרת התוכנית:
- להתוות את רשת הדרכים בשטח התכנית, לקבוע את רוחבן ואת המרווחים הקדמיים של מגרשים הגובלים בהן, כמסומן בתשריט.
 - לקבוע את ייעודי הקרקעות והשימוש בבניינים כמפורט בפרק "שימוש בקרקעות ובבניינים".
 - לקבוע את ההגבלות החלות בשטח התכנית, כמפורט בטבלת האזורים.
 - לקבוע אזורים לתעשייה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים.
- 7.3.3 שימושים סוגי מלאכות אשר יתאימו לאזור מלאכה זה, אחסון ומשרדים.
- 7.3.4 גובה מרבי עד שתי קומות עם חובת התקנת מעלית לנכים כולל כל הסדורים הנאותים עבור שטחי משרדים.
- 7.3.5 אחוזי בניה מרבי 90% משטח המגרש כולל כל השטחים המקורים (מגרש מס' 28 בקומה אחת ובמגרשים מס' 14, 15 בשתי הקומות).
- 7.3.6 קווי בניין לחזית כמסומן לצדדים, אחורי אפס או 5.00 מ', צדדי אפס או 5.00.

7.4 תוכנית 118/03/21 – הנדונה

טבלת איזון
תכנית בניין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

תוכנית מפורטת מס' 118/03/21 מהווה שינוי לתכנית מתאר משדרות 101/02/21 ולתכניות 102/03/21 (תשר"צ 4/11/1), 2/102/03/21 (תשר"צ 4/11/4), 70/102/03/21, 84/102/03/21, 25/102/03/21, 16/03/21, 116/03/21, 111/03/21, 2018/מק/21, 2035/מק/21, 2009/מק/21.

מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ברח' בן יהודה ע"י איחוד וחלוקה בלא הסכמת הבעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה כדלקמן:
 - שינוי מאזור מלאכה לאזור מסחר.
 - שינוי מאזור מגורים לאזור מסחר.
 - שינוי שצ"פ לאזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים).
 - שינוי מחניה ציבורית לשצ"פ.
 - שינוי מאזור שצ"פ לחניה ציבורית.
 - שינוי שצ"פ לאזור מסחרי.
- זכויות בניה תכליות ושימושים

- אזור מסחר מיעוד למסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א' בלבד.
- במגרשים 11 ו- 28 בלבד יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'.
- תתור בניה בשתי קומות שגובהן אינו עולה על 10 מ'.
- טבלת זכויות בניה:

קווי בנין	גובה מרבי	מס' קומות מרבי		תכנית מרבית		סה"כ	היקפי בניה מרביים למגרש ב- % משטח מגרש						מס' מגרש	אזור
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע	לחניון תת קרקעי	למבנה מעל הקרקע		שטח שירות למטרות חניה	שטח שירות למטרות שאינן חניה			שטח עיקרי			
								מתחת לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
ק	א	צ												
אפס לכל הכיוונים	10	2	2	80%	100%	375	160	10	5	20	180	15,10A, 10B, 28/1, 28/2, 200-219	מסחר	
	10	2	2	80%	80%	325	160	10	5	20	130	32,33,34,99, 103,123,124		
	4		1		100%	100					100	200		
	4		1			80					80	400	מסחר מיוחד שוק רוכלים	
												800,801,802	שצ"פ	

8. זכויות במקרקעין

כל המגרשים הם בבעלות מדינת ישראל המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל הגוף הרשמי מטעם המדינה הרשאי לנהל את הקרקעות. במרבית המגרשים קיימים חוכרים שונים ודיירי משנה.

טבלת איזון
תכנית בנין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

**טבלת הקצאות עפ"י גו"ח, מס' מגרשים, שטח המגרשים, יעודי הקרקע
ובעלויות – מצב קיים על פי נסחי רישום**

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד הקרקע	שם הבעלים
1898	79 חלק	7	134.00	אזור מסחרי	רשות פיתוח
	79 חלק	8 חלק	549.00	אזור מסחרי (שוק רוכלים)	רשות פיתוח
	79 חלק,	8 חלק	328.00	אזור מסחרי (שוק רוכלים)	רשות פיתוח
	29				מ.מ. שדרות
	86 חלק				מ.מ. שדרות
	79 חלק	8 חלק	208.00	אזור מסחרי (שוק רוכלים)	רשות פיתוח
	79 חלק	9	3,031.00	שצ"פ	רשות פיתוח
	79 חלק	A 10	219.00	אזור מסחרי	רשות פיתוח
	79 חלק	B 10	351.00	חניה מוצעת	רשות פיתוח
	79 חלק,	11	2,495	אזור מסחרי	רשות פיתוח
	11 חלק				
	14	14	900.00	אזור מלאכה	רשות פיתוח
	89 חלק				מ.מ. שדרות
	90, 26, 79 בחלקים	16	1,782.00	דרך/חניה מוצעת	מדינת ישראל
	90 חלק	25	747.00	חנייה קיימת	מדינת ישראל
	26 חלק	26	543.00	אזור מלאכה	רשות פיתוח, חוכרים שונים
	31 חלק	27	756.00	אזור מלאכה	מ.מ. שדרות
	27				חוכרים שונים
	79 חלק	28/1	335.00	אזור מלאכה	רשות פיתוח
	79 חלק	28/2	610.00	אזור מלאכה	רשות פיתוח
	79 חלק	30	132.00	שצ"פ	רשות פיתוח
	31 חלק	31	148.00	שצ"פ	מ.מ. שדרות
	79 חלק	101	16.00	אזור מסחרי	רשות פיתוח
1899	32	32	1,239	אזור	חמואל יצחק ת.ז.

טבלת איזון
חגנית בניין עיר
118/03/21
רוח בן יעודה
שדרות

061864443	מלאכה				
חוכרים שונים	אזור מלאכה	1,217	33	33	
חוכרים שונים	אזור מלאכה	1,278	34	34	
מ.מ. שדרות	שצ"פ	3,364	38	38	
סאני אבנר ת.ז. 5450765 סאני יצחק ת.ז. 5501650	אזור מלאכה	996.00	124	124	
חוכרים שונים	אזור מלאכה	1,046	123	123	
מדינת ישראל, רשות פתוח, ע. שדרות	אזור מלאכה	2,209	99	107, 109, 99 בחלקים	1888
מדינת ישראל	אזור מלאכה	231.00	100	38 חלק	
חוכרים שונים	אזור מלאכה	2,376	103	103	
רשות פיתוח				99 חלק	
מ.מ. שדרות	אזור מלאכה	1,031	104	108 חלק	
רשות פתוח				104	
חב' מבנה תעשייה בע"מ	אזור מלאכה	504.00	105	105	
מ.מ. שדרות				109 חלק	
חב' מבנה תעשייה בע"מ	אזור מלאכה	526.00	106	106,	
מ.מ. שדרות				109 חלק	
מ.מ. שדרות	שצ"פ	442.00	107	107 חלק	
מ.מ. שדרות	שצ"פ	168.00	108	108 חלק	
מדינת ישראל	שצ"פ	1,566	110	100 חלק	
רשות פיתוח	אזור מגורים	703.00	111	122 חלק	
מ.מ. שדרות	כביש 114	1,876	כביש 114	109 חלק	
רשות פיתוח, הסוכנות היהודית לא"י	כביש	680.00		103 חלק	1897
רשות פיתוח	כביש 6	1,632		79 חלק	1898
מדינת ישראל	כבישים 2	2,874		90 חלק	1898
מ.מ. שדרות	כבישים 3	680		111 חלק	1898
מדינת ישראל	כביש 11	1,230		119 חלק	1899
מדינת ישראל	כביש 13	504.00		119 חלק	1899

טבלת הקצאות עפ"י גו"ת, מס' מגרשים, שטח המגרשים, יעודי הקרקע

ובעלויות – מצב קיים

שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח במ"ר	מס' מגרש
	אזור מסחרי	219.00	A10
	אזור מסחרי	351.00	B 10
	אזור מסחרי	16.00	101
	אזור מסחרי	335.00	28/1
	אזור מסחרי	610.00	28/2
	אזור מסחרי	2,496.00	200
	אזור מסחרי	167.00	201
	אזור מסחרי	556.00	203
	אזור מסחרי	900.00	204
	אזור מסחרי	1,343.00	205
	אזור מסחרי	1,298.00	206
	אזור מסחרי	1,240	207
	אזור מסחרי	1,121.00	208
	אזור מסחרי	1,046.00	209
	אזור מסחרי	2,377.00	210
	אזור מסחרי	1,695.00	211
	אזור מסחרי	976.00	212
	אזור מסחרי	247.00	213
	אזור מסחרי	232.00	214
	אזור מסחרי	1,267.00	215
	אזור מסחרי	321.00	216
	אזור מסחרי	504.00	217
	אזור מסחרי	525.00	218
	אזור מסחרי	357.00	219
	אזור מסחרי	5,394.00	400
	מיוחד שוק רוכלים		
	שצ"פ	529.00	800
	שצ"פ	955.00	801
	דרך/ חניה מוצעת	2,945.00	1000
	דרך/ חניה מוצעת	1,217.00	1001
	כביש 1	1,634.00	
	כביש 2	2,859.00	
	כביש 3	658.00	
	כביש 4	502.00	
	כביש 5	704.00	
	כביש 6	1,224.00	
	כביש 8	1,911.00	

טבלת איזון
תכנית בנין עיר
118/03/21
רוח בן יהודה
שדרות

טבלת הנכסים עפ"י גו"ת, כתובת עירונית, שמות הבעלים והמחזיקים
על פי רשימה שנמסרה לי ע"י העירייה ביום 7/6/09

גוש	חלקה צ"ל מגרש	כתובת עירונית	שם הבעלים	שם המחזיק
1898		בן יהודה 2	עיריית שדרות	סוחרים
1898	10 A	יגאל אלון 4	עמר	עמר לירון
1898	10 A	יגאל אלון 4	עמר	שוקי בלגאן
1898	7	יגאל אלון 6	בן שימול שמעון	
1898	9, A8, 8	יגאל אלון 8	עיריית שדרות	
1898	26	בן יהודה 10	קדוש שלום	
1898	26	בן יהודה 10	עמר יעקב וסלביה	
1898	26	בן יהודה 10	בן עטר	איבט פריינטה
1898	26	בן יהודה 10	בן עטר	מאור הספר
1898	26	בן יהודה 10	בובה אסולין	
1898	26	בן יהודה 10	בובה אסולין	
1898	26	בן יהודה 10	מישל קטורה	
1898	26	בן יהודה 10	שרלי עמר	
1898	26	בן יהודה 10	קטורה אנדריי	
1898	26	בן יהודה 10	דדון ברוריה	
1898	26	בן יהודה 10	אלבז יהודה	
1898	27	בן יהודה 12	ממתקי שדרות	
1898	27	בן יהודה 12		פרחי יסמין
1898	27	בן יהודה 12	סלקום	
1898	27	בן יהודה 12	בית מעצבים	
1898	27	בן יהודה 12	HOT	
1898	27	בן יהודה 12		שי לתינוק
1898	27	בן יהודה 12	תומר בודהנה	
1898	27	בן יהודה 12	אסידו	
1898	27	בן יהודה 12	אסידו	
1898	27	בן יהודה 12	אסידו	
1898	A28	בן יהודה 14	מאפייה, חנות ביגוד, משרדים בקומה א'	
1898	B28	בן יהודה 14	אביטן מאיר	
1898	13, 15	סמטת הפלדה 2	פרץ בוני הגב	
1898	14	סמטת הפלדה 4	אלבז	
1899	32	בן יהודה 11	דקלים בע"מ	שוקניון
1899	33	בן יהודה 13	אבוהצירא+ דנינו	מסחרי + מחסן
1899	34	בן יהודה 15	אלי אוהיון	
1899	124	בן יהודה 17	סיאני אבנר	

טבלת איזון
חבנית בנין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

	לב העיר	בן יהודה 19	125	1899
	בוהדנה	בן יהודה 21	123	1899
	אמסלם שמעון	הנחלים 2	103	1888
	נגרית אדרי, מחשוב 2000, חשמל רכב, יואל פרץ, בן אבו צרלי, בן אבו אליעזר, אסום בע"מ	הנחלים 4	104	1888
חשמל מאור	חיים גבאי	הנחלים 6	105	1888
	חיים גבאי	הנחלים 8	106	1888
	אריה עזרא	הנחלים	108	1888

9. עקרונות גורמים ושיקולים

- 9.1 שומה זו – טבלאות איזון, נערכה על פי הוראות פרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק תכנון והבניה, בו נקבעו ההוראות בדבר הכנת טבלת איזון בתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר למקום בו היה המגרש הישן של מקבל ההקצאה.
- ב. נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים המקוריים הכלולים בתוכנית ושווי היחסי של כל מגרש ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתוכנית.
- ג. היחס של שווי המגרש הישן לסך שווי המגרשים הישנים יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שווי מגרש התמורה לסך שווי מגרשי התמורה.
- ד. במידה ולא תשמר היחסיות כאמור, יחושבו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים החדשים – המוצעים.
- 9.2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.
- 9.3 טבלת איזון נערכת למתחם בן יהודה בו מתקיים הליך של איחוד וחלוקה כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.
- 9.4 בתוכנית משתתפים כ- 40 מגרשים בהליך של איחוד וחלוקה בשטח כולל של כ- 43,531 מ"ר.
- 9.5 מגרשים במידה וקיימים ככל שהיו המשמשים כדרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת לא יכללו עם ערכי שווי בטבלת האיזון מכיוון שהם אינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני אשר נרכשו בתמורה.
- 9.6 שטח המגרשים אשר הובא בחשבון הוא שטח המופיע בתב"ע וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.
- 9.7 מגרשים אשר עליהם מוקמים מבנים אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.
- 9.8 השומה וטבלאות האיזון יקבעו בגישת השוואה ועל בסיס שווי שוק, לצורך חישוב שווי קרקע למסחר ולתעשייה אני מביא בחשבון נתוני דמי השכירות החלים בסביבת הנכס, חישוב שווי קרקע אנו מחשבים בשיטת החילוך.
- 9.9 שווי הקרקע המופיע בטבלה הינו ללא פיתוח.

- 9.10 לצורך חישוב אני מבצע הפחתות ותוספות למגרשים על פי הנתונים הבאים:
- א. מגרשים בעלי חזית מסחרית לכביש ראשי.
- ב. מגרשים בעלי צורה רגולארית מלבנית רגילה יבואו בתחשיב במקדם 1 בהתאם לכך יבואו בתחשיב מגרשים אי רגולאריים במקדם נמוך מ-1.
- 9.11 שווי בסיסי לחילוף שווי קרקע למסחר הינו עלות מ"ר בנוי בסך 3,900 ₪, בחילוף שווי הקרקע מתקבל שווי מ"ר קרקע למסחר בסך 765 ₪.
- 9.12 שווי מ"ר קרקע לתעשייה בחילוף מנתוני שוק ומנתוני שיווק מינהל מקרקעי ישראל לשנת 2009 בסך 80 ₪ /מ"ר אקוויוולנטי.
- 9.13 טבלת האיזון שלהלן מתארת את המצב הקיים של התוכנית מול המצב המוצע של התוכנית וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מכל מגרש במסגרת התוכנית.
- 9.14 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

10. ערכי שווי

שדרות היא עיר בת כ- 30,000 תושב, בחלק בצפוני מערבי של הנגב, העיר נמצאת במרחק קטן מרצועת עזה ובמשך שמונה השנים האחרונות סובלת ממטחי קסאמים בשגרת החיים בישוב. כתוצאה מכך חלה ירידה משמעותית בשווי נכסי נדל"ן בעיר.

במשך תקופה ארוכה לא נרכשו בעיר מקרקעין שהוקצו על ידי מינהל מקרקעי ישראל הן לבניה עצמית או לקבלנים לבניה רוויה.

מחירי דירות יד שנייה ירדו בתקופה האחרונה בשיעורים המגיעים עד 30% ויותר ובעיר היצע גדול של דירות יד שנייה למכירה. הערכים ששימשו כבסיס לחישובי השווי בטבלת האיזון מבוססים על עסקאות אחרונות שנערכו באזור, דמי שכירות המשולמים ברח' בן יהודה ובעיקר ב"פרץ סנטר" המצוי צמוד לאזור התוכנית וגובל בו מצפון.

שווי מ"ר קרקע לתעשייה ומלאכה

חילוף שווי קרקע ביעוד לתעשייה	
שווי מ"ר בני	1,680 ₪
הפחתה ליזמות שחוקה 15%	1.1
הפחתה עלויות בניה שחוקות	1,300 ₪
עלויות פיתוח למ"ר	150 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח	77 ₪

שווי מ"ר קרקע למסחר

חילוף שווי קרקע ביעוד למסחר	
שווי מ"ר בני	3,927 ₪
הפחתה ליזמות שחוקה 15%	1.15
הפחתה עלויות בניה שחוקות	2,500 ₪
עלויות פיתוח למ"ר	150 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח	765 ₪

מכלת איזון
תכנית בניין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

11. שווי חלקות מצב קיים

מספר מגרש התמורה	אחוז מתוך השווי	שווי המגרש	זכויות הבניה	שטח המגרש מ"ר	יעוד	מס' מגרש	גוש	מס"ד
10A	0.039	167,535 ₪	219.00	219	אזור מסחרי	10A	1898	1
10B	0.062	268,515 ₪	351.00	351	אזור מסחרי	10B		2
101	0.003	12,240 ₪	16.00	16	מסחר	101		3
201	0.024	102,510 ₪	134.00	134	אזור מסחר	7		4
400	0.078	335,988 ₪	439.20	549	אזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים)	8		5
400	0.046	200,736 ₪	262.40	328	אזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים)	8a		6
400	0.029	127,296 ₪	166.40	208	אזור מסחרי מיוחד (שוק רוכלים)	8b		7
400	0.000	0 ₪	0.00	3,031	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	9		8
200	0.441	1,908,675 ₪	2495.00	2,495	אזור מסחרי	11		9
204	0.015	64,800 ₪	810.00	900	אזור מלאכה	14		10
400	0.000	0 ₪	0.00	1,782	דרך / חניה מוצעת	16		11
1002	0.000	0 ₪	0.00	747	חנייה קיימת	25		12
202	0.009	39,096 ₪	488.70	543	אזור מלאכה	26		13
203	0.013	54,432 ₪	680.40	756	אזור מלאכה	27		14
28A	0.006	24,120 ₪	301.50	335	אזור מלאכה	28/1		15
28B	0.010	43,920 ₪	549.00	610	אזור מלאכה	28/2		16
201	0.000	0 ₪	0.00	132	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	30		17
302	0.000	0 ₪	0.00	148	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	31		18
205	0.021	89,208 ₪	1115.10	1,239	אזור מלאכה	32	1899	19
206	0.020	87,624 ₪	1095.30	1,217	אזור מלאכה	33		20
207	0.021	92,016 ₪	1150.20	1,278	אזור מלאכה	34		21
1000	0.000	0 ₪	0.00	3,364	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	38		22
208	0.017	71,712 ₪	896.40	996	אזור מלאכה	124		23
209	0.017	75,312 ₪	941.40	1,046	אזור מלאכה	123		24
211	0.037	159,048 ₪	1988.10	2,209	אזור מלאכה	99	1888	25
212	0.004	16,632 ₪	207.90	231	אזור מלאכה	100		26
210	0.040	171,072 ₪	2138.40	2,376	אזור מלאכה	103		27
215	0.017	74,232 ₪	927.90	1,031	אזור מלאכה	104		28
217	0.008	36,288 ₪	453.60	504	אזור מלאכה	105		29
218	0.009	37,872 ₪	473.40	526	אזור מלאכה	106		30
1001	0.000	0 ₪	0.00	442	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	107		31
214	0.000	0 ₪	0.00	168	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	108		32
1001	0.000	0 ₪	0.00	1,566	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	110		33
212	0.012	50,616 ₪	632.70	703	אזור מגורים	111		34
213	0.004	17,784 ₪	222.30	247	תעשייה ושצ"פ	99,109		35
8 כביש	0.000	0 ₪	0.00	1,876	כביש 114			36
1 כביש	0.000	0 ₪	0.00	1,632	כביש 6			37
2 כביש	0.000	0 ₪	0.00	2,874	כביש 2			38
5 כביש	0.000	0 ₪	0.00	680	כביש 3			39
6 כביש	0.000	0 ₪	0.00	1,230	כביש 11			40
3 כביש	0.000	0 ₪	0.00	504	כביש 13			
	1.000	4,329,279 ₪	סה"כ					

טבלת איזון
חברת בנין עיר
118/03/21
רח בן יעודה
שדרות

12. שווי חלקות מצב מוצע

מס"ד	גוש	מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש מ"ר	זכויות הבניה	שווי המגרש	אחוז מתוך השווי
1	1898	10A	אזור מסחר	219	442.93	ש"ח 338,841	0.010
2		10B	אזור מסחר	351	709.90	ש"ח 543,074	0.016
3		101	אזור מסחר	16	16.00	ש"ח 12,240	0.000
4		201	אזור מסחר	134	271.02	ש"ח 207,330	0.006
5		400	אזור מסחרי מיוחד (שוק רחלים)	5394	4315.20	ש"ח 3,301,128	0.099
6		200	אזור מסחר	2,496	2496.00	ש"ח 1,909,440	0.057
7		202	אזור מסחר	543	1098.22	ש"ח 840,138	0.025
8		203	אזור מסחר	556	1124.51	ש"ח 860,250	0.026
9		204	אזור מסחר	900	1802.25	ש"ח 1,378,721	0.041
10		28A	אזור מסחר	335	667.54	ש"ח 510,668	0.015
11		28B	אזור מסחר	610	1233.73	ש"ח 943,803	0.028
12		802	שצ"פ	148	0.00	ש"ח 0	0.000
13	1899	205	אזור מסחר	1,343	2716.12	ש"ח 2,077,832	0.062
14		206	אזור מסחר	1,298	2625.21	ש"ח 2,008,286	0.060
15		207	אזור מסחר	1,240	2507.90	ש"ח 1,918,544	0.058
16		208	אזור מסחר	1,121	2267.22	ש"ח 1,734,423	0.052
17		209	אזור מסחר	1,046	2115.54	ש"ח 1,618,388	0.049
18	1888	210	אזור מסחר	2,377	4807.48	ש"ח 3,677,722	0.110
19		211	אזור מסחר	1,695	3428.14	ש"ח 2,622,527	0.079
20		212	אזור מסחר	976	1973.96	ש"ח 1,510,079	0.045
21		213	אזור מסחר	247	499.56	ש"ח 382,163	0.011
22		214	אזור מסחר	232	469.22	ש"ח 358,953	0.011
23		215	אזור מסחר	1,267	2562.51	ש"ח 1,960,320	0.059
24		216	אזור מסחר	321	649.22	ש"ח 496,653	0.015
25		217	אזור מסחר	504	1019.34	ש"ח 779,795	0.023
26		218	אזור מסחר	525	1016.81	ש"ח 777,860	0.023
27		219	אזור מסחר	357	722.03	ש"ח 552,353	0.017
28		800	שצ"פ	529	0.00	ש"ח 0	0.000
29		801	שצ"פ	955	0.00	ש"ח 0	0.000
30		1000	דרך חניה מוצעת	2,945	0.00	ש"ח 0	0.000
31		1001	דרך חניה מוצעת	1,217	0.00	ש"ח 0	0.000
32		1002	חניה קיימת	747	0.00	ש"ח 0	0.000
33		כביש 1	כביש 1	1,634	0.00	ש"ח 0	0.000
34		כביש 2	כביש 2	2,859	0.00	ש"ח 0	0.000
35		כביש 3	כביש 3	658	0.00	ש"ח 0	0.000
36		כביש 4	כביש 4	502	0.00	ש"ח 0	0.000
37		כביש 5	כביש 5	704	0.00	ש"ח 0	0.000
38		כביש 6	כביש 6	1,224	0.00	ש"ח 0	0.000
39		כביש 8	כביש 8	1,911	0.00	ש"ח 0	0.000
					סה"כ	ש"ח 33,321,533	1.000

טבלת איזון
תכנית בנין עיר
118/03/21
רח' בן יהודה
שדרות

הערות:

- בטבלת האיזון נכללים 39 מגרשים חדשים.
- בעלויות במגרשים מעורבים חלקם בבעלות רשות מקומית/מדינה וחלקם בבעלות חכירה.
- במשרד שמאי כל נסחי הרישום הקיימים וכן רשימת בעלי הזכויות והמחזיקים על פי ע. שדרות.

הריני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכתי זו נעשתה בהתאם למידע שעמד 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.

בכבוד רב,

אליהו שלמון
שמאי מקרקעין ומנהל מוסד
* נב-תים (197) כע"ח *

יניב ביליה
שמאי מקרקעין
* נב-תים (197) כע"ח *

11. טבלת הקצאות ואיזון

תשלומי איזון		מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות משלם	בעל הזכויות קבל	בעל הזכויות שילם	בעל הזכויות קבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	שטח המגרש במ"ר	מגרש תמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	שם בעל הזכויות	בעלי הקרקע	שטח בחתכי ת"ר	מגרש	חלקה	גוש	סידורי
0 ₪	9958,663 ₪		0.0286	0.0101	338,841 ₪	219	10A	0.0387	167,535 ₪	עמר	ממ"י	219	10A	חלק 79	1898	1
0 ₪	1,536,488 ₪		0.0458	0.0162	543,074 ₪	351	10B	0.0620	268,515 ₪	עמר	ממ"י	351	10B	חלק 79	1898	2
0 ₪	0 ₪		0.0000	0.0004	12,240 ₪	16	101	0.0028	12,240 ₪	-----	ממ"י	16	101	חלק 79	1898	3
0 ₪	586,577 ₪		0.0175	0.0062	207,330 ₪	134	201	0.0237	102,510 ₪	בן שמואל שמעון	ממ"י	134	7	חלק 79	1898	4
0 ₪								0.0776	335,988 ₪	עיריית שדרות	ממ"י	549	8	חלק 79	1898	5
0 ₪								200,736 ₪	עיריית שדרות	ממ"י	328	8A	חלק 89, 29 חלק 79	1898	6	
0 ₪								127,296 ₪	עיריית שדרות	ממ"י	208	8B	חלק 79	1898	7	
0 ₪								0 ₪	עיריית שדרות	ממ"י	3031	9	חלק 79	1898	8	
0 ₪	1,841,491 ₪		0.0549	0.0985	3,301,128 ₪	5394	800, 400	0.0000	0 ₪	ממ"י	ממ"י	1782	16	חלקים 79, 26, 90	1898	9
0 ₪	12,872,629 ₪		0.3839	0.0569	1,909,440 ₪	2496	200	0.4409	1,908,675 ₪	בעלים שונים	ממ"י	2495	11	חלקים 79, 11	1898	10
876,866 ₪	0 ₪	0.0262		0.0411	1,378,721 ₪	900	204	0.0150	64,800 ₪	אלכז	ממ"י	900	14	בחלקים 14, 13	1898	11
0 ₪	0 ₪	0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	747	1002	0.0000	0 ₪	ממ"י	ממ"י	747	25	חלק 90	1898	12
537,352 ₪	0 ₪	0.0160		0.0251	840,138 ₪	543	202	0.0090	39,096 ₪	בעלים שונים	ממ"י	543	26	חלק 26	1898	13
438,692 ₪	0 ₪	0.0131		0.0257	860,250 ₪	556	203	0.0126	54,432 ₪	אסידו	ממ"י	756	27	חלק 31, 27	1898	14
323,866 ₪	0 ₪	0.0097		0.0152	510,668 ₪	335	28A	0.0056	24,120 ₪	קופלקור בע"מ	ממ"י	335	28A	חלק 79	1898	15
603,657 ₪	0 ₪	0.0180		0.0281	943,803 ₪	610	28B	0.0101	43,920 ₪	אביטן מאיר	ממ"י	610	28B	חלק 79	1898	16
207,330 ₪	0 ₪	0.0062		0.0062	207,330 ₪	167	201	0.0000	0 ₪	ממ"י	ממ"י	132	30	חלק 79	1898	17
0 ₪	0 ₪	0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	148	802	0.0000	0 ₪	ממ"י	ממ"י	148	31	חלק 31	1898	18
1,386,945 ₪	0 ₪	0.0414		0.0620	2,077,832 ₪	1343	205	0.0206	89,208 ₪	חב' דקלים בע"מ	ממ"י	1239	32	32	1899	19
1,329,667 ₪	0 ₪	0.0397		0.0599	2,008,286 ₪	1298	206	0.0202	87,624 ₪	אבוהצירא + דינו	ממ"י	1217	33	33	1899	20
1,205,910 ₪	0 ₪	0.0360		0.0572	1,918,544 ₪	1240	207	0.0213	92,016 ₪	אלי אחיון	ממ"י	1278	34	34	1899	21
0 ₪	0 ₪	0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	2945	1000	0.0000	0 ₪	ממ"י	ממ"י	3364	38	38	1899	22
1,179,037 ₪	0 ₪	0.0352		0.0517	1,734,423 ₪	1121	208	0.0166	71,712 ₪	סאני אבנר	ממ"י	996	124	124	1899	23
1,035,121 ₪	0 ₪	0.0309		0.0483	1,618,388 ₪	1046	209	0.0174	75,312 ₪	בוחרנה	ממ"י	1046	123	123	1899	24
1,390,752 ₪	0 ₪	0.0415		0.0782	2,622,527 ₪	1695	211	0.0367	159,048 ₪	עיריית שדרות	ממ"י	2209	99	99 בחלקים	1888	25
	0 ₪							0.0038	16,632 ₪	ממ"י	ממ"י	231	100	38 חלק	1888	26
989,265 ₪	0 ₪	0.0295		0.0450	1,510,079 ₪	976	212	0.0117	50,616 ₪	ממ"י	ממ"י	703	111	73 חלק	1888	27
2,270,270 ₪	0 ₪	0.0702		0.1097	3,677,722 ₪	2377	210	0.0395	171,072 ₪	אמסלם שמעון	ממ"י	2376	103	99, 103 חלק	1888	28
1,385,417 ₪	0 ₪	0.0413		0.0585	1,960,320 ₪	1267	215	0.0171	74,232 ₪	בעלים שונים	ממ"י	1031	104	104, 108 חלק	1888	29

₪498,756	₪0	0.0149		0.0233	₪779,795	504	217	0.0084	₪36,288	חיים גבאי	ממ"י	504	105	חלק 109, 105	1888	30
₪484,554	₪0	0.0145		0.0232	₪777,860	525	218	0.0087	₪37,872	חיים גבאי	ממ"י	526	106	חלק 109, 106	1888	31
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	1217	1001	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	442	107	חלק 107	1888	32
₪496,653	₪0	0.0148		0.0148	₪496,653	321	216								1888	33
₪552,353	₪0	0.0165		0.0165	₪552,353	357	219	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	1566	110	חלק 100	1888	34
₪358,953	₪0	0.0107		0.0107	₪358,953	232	214	0.0000	₪0	אריה עזרא	ממ"י	168	108	חלק 108	1888	35
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	1911	8 כביש	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	1876	114	חלק 109	1888	36
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	1634	1 כביש	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	1632	6 כביש	חלק 79	1898	37
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	2859	2 כביש	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	2874	2 כביש	חלק 90	1898	38
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	704	5 כביש	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	680	3 כביש	חלק 111	1898	39
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	1224	6 כביש	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	1230	11 כביש	חלק 119	1899	40
₪0	₪0	0.0000	0.0000	0.0000	₪0	658	3 כביש	0.0000	₪0	ממ"י	ממ"י	504	13 כביש	חלק 119	1899	41
₪17,795,847	₪17,795,847			1.000	₪33,528,861			1.000	4,329,279							

בכבוד רב,

