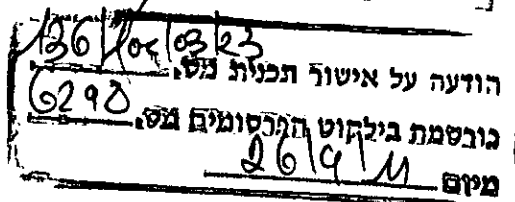
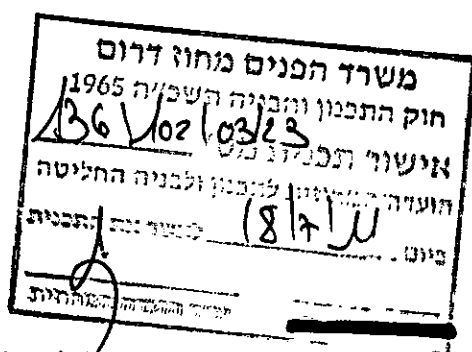


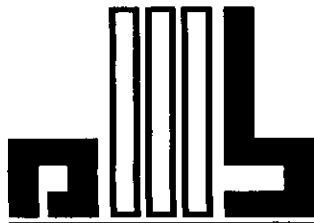
6006672 (20)
 נגב תים (1997) בע"מ
 NEGEV-TEAM
 אליהו שלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
 סל': 08-6276578 פקס: 08-6280351
 E-mail: negev_t@netvision.net.il
 רחוב ביאליק 149 גא-שבע 84308

חבר לשכת שמאי מקרקעין
 בישראל

תאריך: 22 נובמבר 2010
 מס' תיק: 600-170-10

טבלת הקצאה ואיזון
תוכנית מפורטת מס' 136/102/03/23
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים
רחוב הרצל - אופקים





חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

נגג תים (1997) גרמ
אליהו סלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
טל: 08-6276578 פקס: 08-6280351
E-mail negev_t@netvision.net.il
רחוב ביאליק 149 גאר-טבע 84308

תאריך: 22 נובמבר 2010
מס' תיק: 600-170-10

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז דרום
גאר טבע
א.ג.ג.
הערון:

טבלת הקצאה ואיזון
תוכנית מפורטת מס' 136/102/03/23
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים
רחוב הרצל - אופקים

התבקשתי ע"י מר שלמה כהן מחברת ספיר נגב בע"מ, באמצעות האדריכלית הגב' ליפובצקי נטליה, להכין טבלת הקצאה ואיזון עפ"י חוק תכנון ובניה, סעיף 122 "איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת הבעלים" לתוכנית מפורטת מס' 133/102/03/23 אזור המלאכה, באופקים.

1. מטרת הערכה

מטרת הערכה, עריכת טבלה המציגה את שווים היחסי של כל המגרשים הנכללים בתוכניות קודמות כפי שיפורט להלן, בייעודם ומצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים והזכויות, בהשוואה לשווים החדש של המגרשים, בהתאם למגרשי התמורה עפ"י תוכנית 136/102/03/23.

חווות הדעת נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009, ובהתאם לתקינה השמאית "תקן 15", טבלאות איזון וחלוקה.

2. מועד הקובע לטבלת האיזון

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון היא 22/11/2010, מועד הביקור במקום.

3. מועד הביקור בגוש

ביקור במקרקעין נערך מטעמי ביום 22/11/2010 ע"י מר יניב ביליה, שמאי מקרקעין ממושרדי שבדק את השטחים והנכסים, את הזכויות במקרקעין ואת התוכניות

4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - רחוב הרצל, אופקים.
- תוכנית - מצב קודם: 93/102/03/23 -
- מצב חדש - 136/102/03/23.
- גוש - 39556.
- חלקה בשלמות - 13.
- חלקי חלקות - 100,99,83.
- כתובת - רחוב הרצל, אופקים.

5. תאור המקרקעין

נשוא טבלת האיזון והחלוקה בתחום העיר אופקים. מיקום התוכנית ברחוב הראשי, שד' הרצל, בקטע הרחובות יהדות דרום - אפריקה - הרצל ממערב, כצלסון - הרצל ממזרח.

אופקים עיר במחוז דרום בישראל, שוכנת כ- 24 ק"מ מערבית מבאר-שבע. היא הוכרזה כעיר בשנת 1995.

העיר המונה כ- 30,000 נפש, עוברת תנופת פיתוח בתחומי התשתיות, המסחר והתעשייה. בניית תחנת רכבת בעיר וסלילת מסילה, אשר תחבר בין ב"ש לת"א, דרך המושבים והעיר אופקים מביאה לשינויים פנימיים, חידוש התשתיות ותנופת בניה, סביב אזור התעשייה ושטחי המסחר.

בישוב קיימים מגוון תכליות ושימושים כגון: בניה צמודת קרקע, בניה רוויה 3-4 קומות, אזור תעשייה, המרכז המסחרי הישן, מרכז "BIG", מוסדות חינוך תרבות ועוד.

נשוא טבלת האיזון והקצאה הינה חלקה מס' 13 ועליה בנוי בחזית לרחוב הרצל מבנה משולב ובעורף בתי מגורים צמודי קרקע עם קיר משותף.

רמת הפיתוח והתשתיות באזור מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, כיכרות, תשתיות חשמל, ביוב ומים וכו'.

גבולות התוכנית:

- ממערב - שד' הרצל.
- מצפון - בתי מגורים ורחוב יהדות דרום אפריקה.
- ממזרח - רח' משעול הנרקיס.
- מדרום - בתי מגורים צמודי קרקע.

6. תכנון:

מגרשים בתוכנית מצב מאושר

מס"ד	גוש	חלקה	מספר מגרש	שטח בתוכנית בדונם	יעוד הקרקע
1	39556	13	13/א	1.44	מגורים א'
2	39556	13	13/ב	0.39	מבנה ציבור עם יחידת מגורים עם חזית מסחרית

בתחום התוכנית במצב מאושר נכללים:

- 2 מגרשים, גוש אחד וחלקה אחת.
- מגרש ביעוד למגורים א'.
- מגרש ביעוד למגורים עם חזית מסחרית.

מגרשים מצב מוצע

מס"ד	מס' מגרש	גוש	חלקה	שטח המגרש בדונם	יעוד הקרקע
1	13/א	39556	13	1.256	מגורים א'
2	13/ב	39556	13	0.18	מגורים ג'
3	13/ג	39556	13	0.388	מסחר

בתחום התוכנית מצב מוצע נכללים:

- 3 מגרשים, גוש אחד וחלקה אחת.
- מגרש ביעוד למגורים א'.
- מגרש ביעוד למגורים ג'.
- מגרש ביעוד למסחר.

7. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד וחלוקה. פרטי התכנון לוקטו מתוך מידע מהוועדה לתכנון אופקים ומאתר מינהל מקרקעי ישראל באינטרנט.

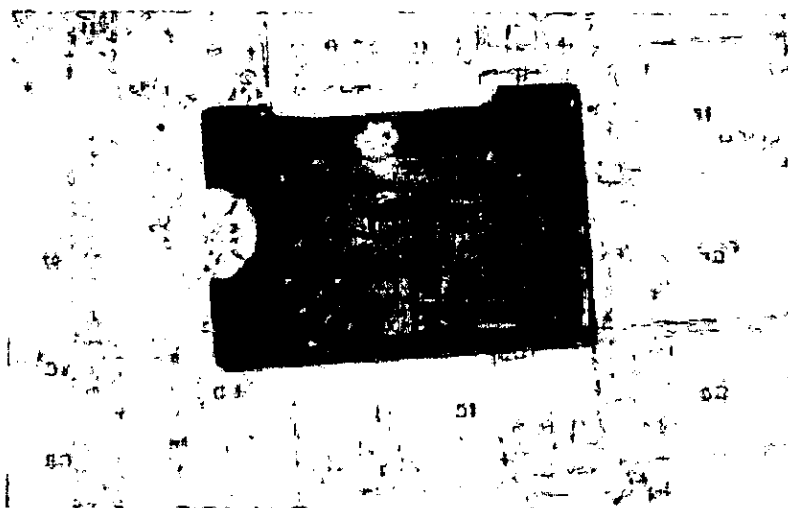
7.1 תוכנית בניין עיר 93/102/03/23 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24/03/1988 י.פ. 3547. מטרת התוכנית שינוי יעוד ממגורים א' לאזור מגורים א', מבני ציבור עם יחידת מגורים וחזית מסחרית עם בליטת גגון לכוון רח' הרצל.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

- סימון בתשריט - צבע כתום וחום מקווקו באלכסון.
- יעוד הקרקע - מגורים, מבנה ציבור ומסחר.
- זכויות בניה -

ייחוד	ציון במסרים	מס' חזית	מס' וסמך מנימלי	מס' קומות ואחוז בניה	וז בניה מס' וקו בנין מנימלי	מס' חזית	מס' חזית	מס' חזית	מס' חזית
מגורים א'	וצבת בוס	13	א/13	1.436 ד'	1	35%	45%	3	0
מבנה ציבור	וצבת חום עם סטים	13	ב/13	0.388 ד'	2	70%	140%	3	0
עם חזית מסחרית	וכמוס' וקו סכור וקווי' רח' הרצל	13							

- תשריט התוכנית -



שטח תכנון ואיזון

תוכנית מס' 133/102/03/23

אזור הסלמה - אופקים

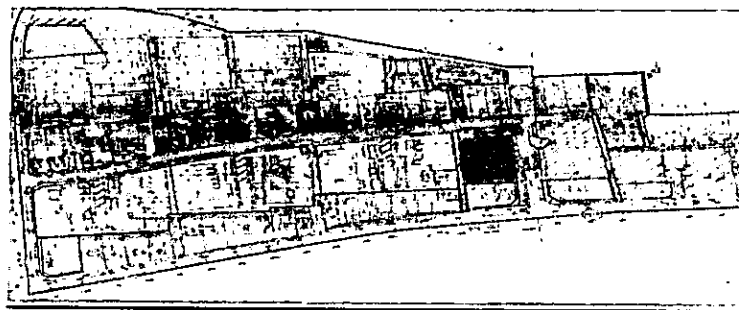
7.2 תוכנית בניין עיר 82/102/03/23 שפורסמה למתן תוקף ביום 30/1/1986 י.פ. 3297. מטרת התוכנית חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי בניה, צורתם ואורך חזיתם. יעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים, שטחי מגורים חניה ומסחר. שיקומם של בניינים.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלקמן:

- תכליות ושימושים - מגורים א', שטחי מסחר, בניני ציבור, מגורים ג' ושטח לשיקום.

- זכויות בניה בהתאם לטבלה להלן:

האזור	חסימון	מס' מגרש	בניה מרבית %	בניה מרבית בק"ק %	מס' קומות מרבי	מס' יחיד מרבי	קדמי	צדדי	אחורי	גובה מרבי
מגורים א'	צבע כתום	44-140	35	35	1	1	3.0	3 או 0.0	8.0	8.0
			45		2 (קוטג')	1	3.0	3 או 0.0	8.0	8.0
מגורים א'	צבע כתום עם פס סגול	230	50	10	2 (קוטג')	1	3.0	3 או 0.0	8.0	
מגורים ג'	צבע צהוב עם סימון A	40	90	30	3 (קרקע + 2)	90	3	עפ"י תוכנית בינוי	עפ"י תוכנית בינוי	-
שטח למסחר	צבע אפור מותחם באפור כהה	1/11 - 1/11	75	45	2 (קרקע + 1)		3.0 + קולונדה	3.0 או 0.0	6.0	-
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה	1/10 - 1/10	40	40	2	-	3.0	3.0	6.0	8.0
שטח שיקום	צבע כתום עם קוים אלכסוניים בשתור	150-220	60	60	2 (קוטג')	1	3.0	0.0	4.0	8.0



8. זכויות במקרקעין

נבדקו זכויות במקרקעין ע"פ רישום בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום באר שבע.
נסח הרישום הופק בלשכת רישום המקרקעין ביום 17/11/2010 וצורף לחוות הדעת כנספח א'.
בנוסף הובאו חלק מנתוני הנסחים בחוות הדעת.

מס"ד	גוש	חלקות	תת חלקה	בעלי הקרקע	חכירות	ת.ז.
1	39556	13	1	רשות פיתוח	אוחיון חגניה	781578515
2	39556	13	2	רשות פיתוח	פרץ קמירה	6023492
3	39556	13	3	רשות פיתוח		
4	39556	13	4	רשות פיתוח	עטיה יצחק	6465652
5	39556	13	4	רשות פיתוח	עטיה אעשה	6465653
6	39556	13	5	רשות פיתוח		
7	39556	13	6	רשות פיתוח		
8	39556	13	7	רשות פיתוח	כהן פורטונה	6424333
9	39556	13	7	רשות פיתוח	כהן איסקנדר	6424332
10	39556	13	8	רשות פיתוח	אוזן יעקב	61771994
11	39556	13	8	רשות פיתוח	ספיר נגב בע"מ	513857052

9. עקרונות גורמים ושיקולים

9.1 שומה זו – טבלאות איוון, נערכה על פי הוראות פרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק תכנון והבניה, בו נקבעו ההוראות בדבר הכנת טבלת איוון 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 ושוויו היחסי של כל מגרש ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתוכנית.

ג. היחס בין שווי המגרש במצב הישן לסך שווי המגרשים הישנים יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שווי מגרש התמורה לסך שווי מגרשי התמורה.

ד. במידה ולא תשמר היחסיות כאמור, יחושבו תשלומי איוון על בסיס שווי המגרשים החדשים – המוצעים.

9.2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.

9.3 טבלת האיוון נערכת למתחמים בהם מתקיים הליך של איחוד וחלוקה כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.

- 9.4 מגרשים קיימים ככל שהיו, המשמשים כדרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת, לא יכללו עם ערכי שווי בטבלת האיזון מכיוון שהם אינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני שנרכשו בתמורה.
- 9.5 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.
- 9.6 במגרשים בנויים אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.
- 9.7 השומה וטבלאות האיזון יקבעו בגישת השוואה ועל בסיס שווי שוק. לצורך חישוב שווי קרקע למסחר, תעשייה, מגורים א'
- 9.8 שווי הקרקע הינו ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות מלאה.
- 9.9 שווי קרקע למסחר בגישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי קרקע ללא פיתוח בסך של 250 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.
- 9.10 שווי קרקע למבנה ציבור הינו 70% משווי קרקע בסביבה. השימוש במקרקעין בסביבה הוא מסחר משולב מגורים ועל פי זאת נקבל כי שווי קרקע למבני הציבור 175 ₪/מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח.
- 9.11 שווי קרקע למגורים ג' הינו כ- 70% משווי קרקע למגורים א'. שווי קרקע למגורים א' בסך של 70 ₪ במעוגל בהתאם למכרז מנהל מקרקעי ישראל, דהיינו שווי קרקע למגורים ג' הינו בסך של 50 ₪ למ"ר במעוגל.
- 9.12 בחילוץ שווי קרקע למגורים, ומסחר, הובאו בחשבון עלויות בניה ויזמות שחוקה עקב גיל המבנים, נתוני מכרזי מנהל מקרקעי ישראל בסמוך למועד השומה.
- 9.13 טבלת האיזון שלהלן מתארת את המצב הקיים של המתחמים מול המצב המוצע של המתחמים וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מכל מגרש במסגרת המתחם.
- 9.14 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

10. חישובים

שווי קרקע למסחר:

דמי שכירות למ"ר/חודש	-	30 ₪.
דמי שכירות למ"ר/שנה	-	360 ₪.
שיעור היוון לתעשייה	-	10%.
שווי מ"ר בנוי	-	3,600 ₪.
הפחתה יזמות שחוקה	-	20%.
הפחתה עלויות בניה שחוקות	-	2,500 ₪.
הפחתה פיתוח למ"ר קרקע	-	250 ₪
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 250 ₪.		

שווי קרקע מגנה ציבור:

שווי קרקע למבני ציבור הינו 70% משווי קרקע בסביבה לפי שווי קרקע יחולץ משווי קרקע למסחר. מתקבל שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ למבני ציבור בסך 175 ₪ במעוגל.

שווי קרקע למגורים א':

ניתוח מכרז בש/128/2010 מיום 13/10/2010 ביעוד למגורים בבניה רוויה (מגורים א' קוטג'ים טוריים), מתקבל שווי מ"ר קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בסך של 70 ₪ במעוגל.

שווי קרקע למגורים ג' הינו בסך של 50 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.

על בסיס כל אלה יבוצעו חישובי טבלת האיזון.

שגל וקצת ואיון
חברת ספרות סל 133/102/03/23
אור הסל - אפקים

שווי יחסי - מצב נכס

שוי יחסי	שוי מגרש	זכויות בניה במ"ר	נתונים					
			יעוד הקרקע	שטח בתוכנית בדונם	מספר מגרש	חלקה	גוש	מס"ד
0.3473	₪61,740	882	מגורים א'	1.44	13/א	13	39556	1
0.6527	₪116,025	546	מבנה ציבור עם יחידת מגורים עם חזית מסחרית	0.39	13/ב	13	39556	2
1.0000	₪177,765							

שווי כל אחוז הוא 1,695 ₪.

שווי יחסי - מצב מוצע

שוי יחסי	שוי המגרש	זכויות בניה במ"ר (שטח מבונה)	נתונים					
			יעוד הקרקע	שטח המגרש במ"ר	חלקה	גוש	מס' מגרש	מס"ד
0.2514	₪59,710	853	מגורים א'	1256	13	39556	13/א	1
0.2591	₪61,550	1231	מגורים ג'	180	13	39556	13/ב	2
0.4895	₪116,250	465	מסחר	388	13	39556	13/ג	3
1.0000	₪237,510							

שווי כל אחוז הוא : 3,205 ₪.

ד י נ ת י ש ר א ל
 משרד המשפטים
 פ ר י ש ו ם ו ה ס ד ר מ ק ר ק ע י ן
 לשכת רישום מקרקעין באר שבע
 העתק רישום מרוכז מפנקט בתים משותפים
 תאריך 17/11/2010
 י' בכסלו תשע"א
 דף 1 שעה 09:23
 נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
 נסח מס. 733

ש : 39556 חלקה : 13
 =====

וש משותף שטח במ"ר: 1,824.00 תיק ב"מ: 3145/73 תת חלקות: 10 תקנון: מוסכם

קת משנה: 1 שטח במ"ר: 27.60 חלק ברכוש המשותף: 1/9
 קומה: ראשונה
 ע ל ו י ו ת

592/73/0 בשלמות רשות הפתוח
 כ י ר ו ת

28967/10/1 אוחיון חנניה (ת.ז. 78157815) בשלמות
 ופה: 49 שנים ת.סיום: 4/03/2039 חלק ברכוש: בשלמות

קת משנה: 2 שטח במ"ר: 44.90 חלק ברכוש המשותף: 1/9
 קומה: ראשונה
 ע ל ו י ו ת

592/73/0 בשלמות רשות הפתוח
 כ י ר ו ת

8870/08/1 פרץ קמירה (ת.ז. 6023492) בשלמות
 ופה: 49 שנים ת.סיום: 3/11/2032 חלק ברכוש: בשלמות
 ש י פ נ ת א ו ת

8870/08/2 בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) בשלמות
 גה: ראשונה סכום: 551.02 ש"ח

קת משנה: 3 שטח במ"ר: 27.60 חלק ברכוש המשותף: 1/9
 קומה: ראשונה
 ע ל ו י ו ת

592/73/0 בשלמות רשות הפתוח

קת משנה: 4 שטח במ"ר: 45.70 חלק ברכוש המשותף: 1/9
 קומה: ראשונה
 ע ל ו י ו ת

592/73/0 בשלמות רשות הפתוח
 כ י ר ו ת

1089/76/1 1/2 עטיה יצחק (ת.ז. 6465652)
 1089/76/1 1/2 עטיה אעשה (ת.ז. 6465653)
 ברכוש: בשלמות
 ש י פ נ ת א ו ת

1089/76/2 בשלמות בנק אפוקאי כללי בע"מ

תאריך 7/1/2010
 י' בכסלו תשע"א
 דף 2 שעה 19:23
 נסח מס. 733

לשכת רישום מקרקעין באר שבע
 העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
 =====
 נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

ת י ש ר א ל
 משרד המשפטים
 רישום והסדר מקרקעין

		גוש : 39556 חלקה : 13
		מ ש כ נ ת א ו ת
		דרגה: ראשונה סכום: 7,000.00 לירה
		חלקת משנה: 5 שטח במ"ר: 45.70 חלק ברכוש המשותף: 1/9
		קומה: ראשונה
		ב ע ל ו י ו ת
92/73/0	בשלמות	רשות הפתוח
		חלקת משנה: 6 שטח במ"ר: 44.90 חלק ברכוש המשותף: 1/9
		קומה: ראשונה
		ב ע ל ו י ו ת
92/73/0	בשלמות	רשות הפתוח
		חלקת משנה: 7 שטח במ"ר: 59.90 חלק ברכוש המשותף: 1/9
		קומה: ראשונה
		ב ע ל ו י ו ת
92/73/0	בשלמות	רשות הפתוח
256/06/1	1/2	כהן פורטונה (ת.ז. 6424333)
256/06/1	1/2	כהן איסקנדר (ת.ז. 6424332)
		תקופה: 49 שנים ת.סיום: 18/01/2041 חלק בנכס: בשלמות
		חלקת משנה: 8 שטח במ"ר: 27.60 חלק ברכוש המשותף: 1/9
		קומה: ראשונה
		ב ע ל ו י ו ת
92/73/0	בשלמות	רשות הפתוח
		ח כ י ר ו ת
755/07/1	בשלמות	אוזן יעקב (ת.ז. 061771994)
		תקופה: 49 שנים ת.סיום: 11/07/2048 חלק בנכס: בשלמות
		ה ע ר ו ת
1756/07/1		ספיר נגב בע"מ (חברה 513857052)
		חלקת משנה: 9 שטח במ"ר: 27.60 חלק ברכוש המשותף: 1/9
		קומה: ראשונה
		ב ע ל ו י ו ת
12/73/0	בשלמות	רשות הפתוח

תאריך 7/11/2010

י' בכסלו תשע"א

שעה 12:30 דף 3

נסח מס. 733

לשכת רישום מקרקעין באר שבע
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
=====
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
רישום והסדר מקרקעין

חלקה : 13

גוש : 39556

חצ"כ י ר ו ת

1071/08/1

בשלמות

אוחנה מרים (ת.ז. 69028272)

תקופה: 49 שנים ת.סיום: 29/06/2054 חלק בנכס: בשלמות

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

(*) שם המוטב קוצר לצרכי הדפסה.

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 116.00 ש"ח

ח ו ת מ ת (ה ל ש כ ה)