

606695 (2)



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

חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

תאריך: 12 עבמבר 2009
מס' תיק: 600-215-09

טבלת הקצאה ואיזון
הוערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תוכנית מפורטת מס' 43/101/02/25
שכונה חרמי ישראל
מתחם - אזור מגורים ג'

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 43/101/02/25
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/9/11 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

43/101/02/25
4346

28/10/11

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
26 10 2011
נתקבל



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

2

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 גא-שבע 84308

תאריך: 12 נובמבר 2009
מס' תיק: 600-215-09

לכבוד
מר אבי היקלי
מהנדס המועצה המקומית לתכנון ובניה
דימונה

א.ג.ג.

הנדון:

טבלת הקצאה ואיזון
הוערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תוכנית מפורטת מס' 43/101/02/25
שכונת חכמי ישראל
מתחם - אזור מגורים ג'

התבקשתי ע"י עיריית דימונה, הוועדה המקומית, באמצעות האדריכל מר יהודה ליכט. להכין טבלת איזון והקצאה עפ"י חוק תכנון ובניה סעיף 122 " איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים" למתחם "אזור מגורים ג', שכונת חכמי ישראל, דימונה על פי תוכנית 43/101/02/25.

1. מטרת הערכה

מטרת הערכה, עריכת טבלה המציגה את שווים היחסי של מגרשים הנכלל, במתחם אזור מגורים ג', שכונת חכמי ישראל, דימונה, עפ"י תוכנית 65/במ/25. בייעודם ומצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים והזכויות במתחם ובהשוואה לשווים החדש של המגרשים בהתאם למגרשי התמורה עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה 4/101/02/25.

חווית הדעת נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) בתשס"ט 2009 ובהתאם לתקן 15 בתקינה השמאית.

2. מועד הקובע לטבלת האיזון

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון 11/11/2009, מועד הביקור במקום.

3. מועד הביקור בג'ט

ביקור במקרקעין נערך מטעמי ביום 11/11/2009 ע"י מר יניב ביליה שמאי מקרקעין במשרד "נגב תים בע"מ". בדקתי את השטחים והנכסים, את הזכויות במקרקעין, ועל פי כל אלה להלן טבלת האיזון.

4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - שכונה חכמי ישראל, (שכונת פינטו), אזור מגורים ג', דימונה.
- תוכנית - מצב קודם 65/במ/25, מצב חדש 43/101/02/25 בהכנה.

גוש	סוג הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
39522	מוסדר		57,58
39525	מוסדר		269
39526	מוסדר	1-15,24-28,32	29-31,33
39527	מוסדר	13-16,24-26,28,29,46	41,42,44,45

5. תיאור המקרקעין

שכונה חכמי ישראל, דימונה, ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר, השכונה מאופיינת בבניה רוויה ובניה צמודת קרקע.

מתחם נשוא טבלת האיזון והקצאה הוא "אזור מגורים ג'", ממוקם בחלק המזרחי של השכונה.

גבולות המתחם (אזור מגורים ג') הם:

- מצפון - רחוב הרב אלנקווה ושכונת נווה חורש.
- מזרם - שטח ירוק ורחוב הרב יהודה אלחריזלי.
- ממזרח - רחוב הרב חיים פינטו.
- מערב - רחוב רוטשילד ושטח פתוח.

המתחם בנוי בצורת האות "ר", בפינת הרחובות הרב אלנקווה ורחוב רוטשילד כאשר הצטלבות הרחובות היא הפינה הצפון מזרחית של המתחם.

בנייני המגורים בנויים לאורך רחוב רוטשילד ולאורך רחוב הרב אלנקווה. בנייני המגורים הפנימיים בנויים בחזית לרחוב שלמה אבן גבירול החוצה את המתחם מכיוון דרום לצפון מערב בצורת "קשת".

בניינים אלו גובלים מזרם מערב עם פארק משחקים "שטח ציבורי פתוח".

6. מגרשים בתחום התוכנית מצב מאושר

מס"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש נפ"י תוכנית	שטח המגרש רשום	יעוד הקרקע
1	41/101/02/25	39527	13	446	3,655	3,710	מגורים ג'
2	65/בח/25	39527	14	447	3,600	3,564	מגורים ג'
3	65/בח/25	39525	1	448	3,000	3,466	מגורים ג'
4	65/בח/25	39525	2	449	3,600	3,634	מגורים ג'
5	65/בח/25	39525	3	450	2,995	3,114	מגורים ג'
6	65/בח/25	39525	4	451	3,600	3,677	מגורים ג'
7	65/בח/25	39525	5	452	3,200	3,171	מגורים ג'
8	65/בח/25	39525	6	453	3,450	3,542	מגורים ג'
9	65/בח/25	39525	7	454	3,300	3,201	מגורים ג'
10	65/בח/25	39525	8	455	3,250	3,261	מגורים ג'
11	65/בח/25	39525	9	456	4,100	4,068	מגורים ג'
12	65/בח/25	39525	10	457	3,800	3,847	מגורים ג'
13	65/בח/25	39525	11	458	2,700	2,757	מגורים ג'
14	65/בח/25	39525	12	459	2,800	2,788	מגורים ג'
15	65/בח/25	39525	13	460	4,300	3,900	מגורים ג'
16	65/בח/25	39525	14	461	4,200	4,176	מגורים ג'
17	2/65/בח/25	39525	15	462	4,055	3,961	מגורים ג'
18	65/בח/25	39527	15	463	4,700	4,690	מגורים ג'
19	65/בח/25	39527	16	464	1,800	1,865	מגורים ג'
20	65/בח/25	39527	26	923	100	59	שצ"פ
21	41/101/02/25	39527	25	922	100	63	שצ"פ
22	65/בח/25	39525	24	921	100	137	שצ"פ
23	65/בח/25	39525	26	920	100	126	שצ"פ
24	65/בח/25	39525	27	935	205	125	שביל
25	65/בח/25	39526	28	939		134	שביל
26	65/בח/25	39525	25	919	2,600	2,350	שצ"פ
27	65/בח/25	39525	24	918	300	1,029	שצ"פ
28	65/בח/25	39527	28	925	130	151	שצ"פ
29	65/בח/25	39527	29	926	160	132	שצ"פ
30		39527	46			3,808	כביש
31		39527	41 חלק			783	כביש
32		39527	44 חלק			1,130	כביש 5
33		39527	42 חלק			711	כביש 5
34		39526	30 חלק			3,252	כביש 1

טבלת איזון חקונתה
 שטח חקשי ישראל
 דיטעה

כביש 1	1,819			30 חלק	39526		35
כביש 4	2,273			29 חלק	39526		36
כביש 4	3,067			29 חלק	39526		37
כביש 3	1,083			31 חלק	39526		38
כביש	5,648			32	39526		39
כביש	665			33 חלק	39526		40
כביש 3	8,102			269	39525		41
כביש	294			58 חלק	29522		42
	103,333 *			סה"כ שטח המגרשים			

* קיימת אי התאמה בין השטח הרשום לבין שטח התכנית.

בתחום התוכנית מצב מאושר וכללים:

- 42 מגרשים, חלקות וחלקי חלקות.
- 19 מגרשים ביעוד למגורים ג'.
- 10 מגרשים ביעוד לשצ"פ ושבילים.
- 13 מגרשים ביעוד לדרכים/כבישים.
- סה"כ שטח החלקות 103,333 מ"ר.

מגרשים בתחום התוכנית 43/101/02/25 מצב מוצע:

מס'ד	תוכנית מס'	גוש	תא שטח מגרש	שטח המגרש ב- מ"ר	יעוד המקרקעין
1	43/101/02/25	39525	446	2,801	מגורים ג'
2	43/101/02/25	39525	447	2,934	מגורים ג'
3	43/101/02/25	39525	448	3,053	מגורים ג'
4	43/101/02/25	39525	449	3,036	מגורים ג'
5	43/101/02/25	39525	450	2,646	מגורים ג'
6	43/101/02/25	39525	451	3,074	מגורים ג'
7	43/101/02/25	39525	452	2,949	מגורים ג'
8	43/101/02/25	39525	453	2,805	מגורים ג'
9	43/101/02/25	39525	454	3,076	מגורים ג'
10	43/101/02/25	39525	455	3,263	מגורים ג'
11	43/101/02/25	39525	456	3,952	מגורים ג'
12	43/101/02/25	39525	457	3,841	מגורים ג'
13	43/101/02/25	39525	458	2,051	מגורים ג'
14	43/101/02/25	39525	459	2,020	מגורים ג'

טבלת איזון והקצאה
שכונת חכמי ישראל
דיסטריקט

מגורים ג'	3,889	460	39525	43/101/02/25	15
מגורים ג'	4,179	461	39525	43/101/02/25	16
מגורים ג'	3,512	462	39525	43/101/02/25	17
מגורים ג'	4,139	463	39525	43/101/02/25	18
מגורים ג'	1,865	464	39525	43/101/02/25	19
שצ"פ	658	100	39525	43/101/02/25	20
שצ"פ	503	101	39525	43/101/02/25	21
שצ"פ	378	102	39525	43/101/02/25	22
שצ"פ	96	103	39525	43/101/02/25	23
שצ"פ	645	104	39525	43/101/02/25	24
שצ"פ	263	105	39525	43/101/02/25	25
שצ"פ	255	106	39525	43/101/02/25	26
שצ"פ	118	107	39525	43/101/02/25	27
שצ"פ	298	108	39525	43/101/02/25	28
שצ"פ	819	109	39525	43/101/02/25	29
שצ"פ	353	110	39525	43/101/02/25	30
שצ"פ	475	111	39525	43/101/02/25	31
שצ"פ	597	112	39525	43/101/02/25	32
שצ"פ	605	113	39525	43/101/02/25	33
שצ"פ	253	114	39525	43/101/02/25	34
שצ"פ	843	115	39525	43/101/02/25	35
שצ"פ	1,028	918	39525	43/101/02/25	36
שצ"פ	2,351	919	39525	43/101/02/25	37
שצ"פ	125	920	39525	43/101/02/25	38
שצ"פ	135	921	39525	43/101/02/25	39
שצ"פ	61	922	39525	43/101/02/25	40
שצ"פ	60	923	39525	43/101/02/25	41
שצ"פ	296	925	39525	43/101/02/25	42
שצ"פ	129	926	39525	43/101/02/25	43
שביל	97	935	39525	43/101/02/25	44
שביל	134	939	39525	43/101/02/25	45
כביש 6	711	1	39525	43/101/02/25	46
כביש	3,810	2	39525	43/101/02/25	47
כביש 5	1,129	3	39525	43/101/02/25	48
כביש 1	1,825	4	39525	43/101/02/25	49
כביש 4	3,067	5	39525	43/101/02/25	50
כביש	5,649	5	39525	43/101/02/25	51

כביש	8,100	6	39525	43/101/02/25	52
כביש	670	7	39525	43/101/02/25	53
כביש	294	8	39525	43/101/02/25	54
כביש	1,082	9	39525	43/101/02/25	55
כביש 1	3,256	10	39525	43/101/02/25	56
כביש 4	2,273	11	39525	43/101/02/25	57
כביש 2	785	12	39525	43/101/02/25	58
כביש 3	377	13	39525	43/101/02/25	59
	103,688	סה"כ שטח המגרשים			

בתחום התוכנית מצב מוצע וכללים:

- 59 מגרשים, חלקות וחלקי חלקות.
- 19 מגרשים ביעוד למגורים ג'.
- 26 מגרשים ביעוד לשצ"פ ושבילים.
- 14 מגרשים ביעוד לדרכים/כבישים.
- סה"כ שטח המגרשים 103,688 מ"ר.

7. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד וחלוקה, עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים הנוגעים למתחם מגורים ג' שכונת חכמי ישראל, דימונה. פרטי התכנון לוקטו מתוך מידע מהוועדה לתכנון ובניה דימונה, על בסיס ביקור במשרדי הוועדה.

7.1 תוכניות מצב קודם

תוכנית 65/במ/25 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 16/06/1991. מטרת התוכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 932 יח"ד, קביעת ייעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלקמן:

- סימון בתשריט - צבע צהוב, אזור מגורים ג'.

- צבע ירוק, שטח שצ"פ.

- צבע חום, דרך מאושרת.

- תכליות ושימושים:

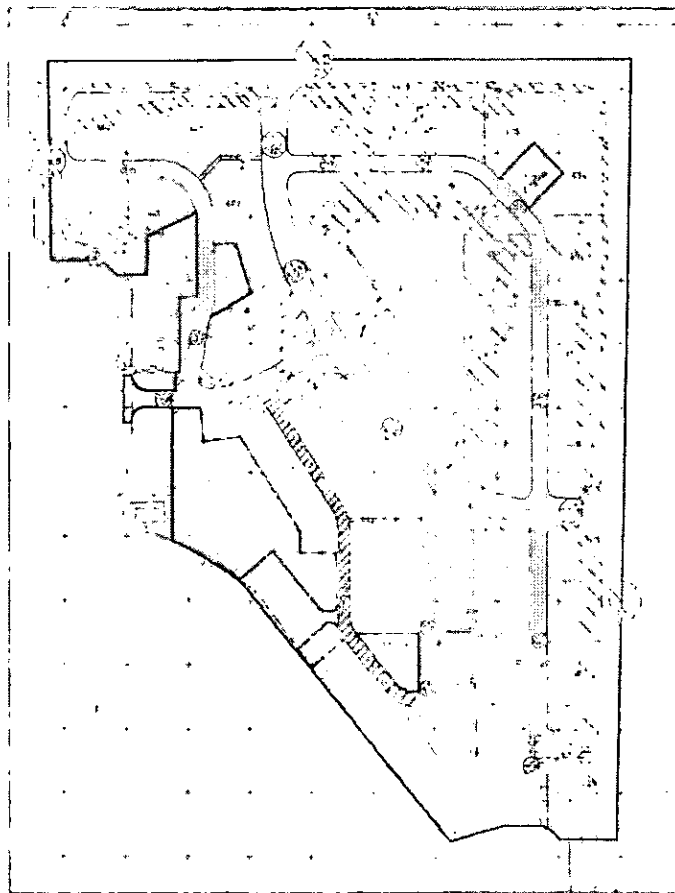
- תותר בניית בניני מגורים של 3 קומות מפני מפלס הכניסה, לדירות בקומת הקרקע תוצמד חצר, במגרשים 448,450,463 תתור הקמת בנינים בגובה 3 קומות בקומה חלקית על עמודים ממפלס הכניסה, שהכניסה בצד הנמוך של המגרש.

- זכויות בניה

קו בניין									
צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	מספר יח"ד	זכויות בניה במ"ר	תכסית	שטח	יעוד	מספר מגרש
5	6	5	3	24	2,160	900	3,655	מגורים ג'	446
5	6	5	3	24	2,160	900	3,600	"	447
5	6	10	3	18	1,620	650	3,000	"	448
5	6	5	3	24	2,160	900	3,600	"	449
5	6	10	3	24	2,160	900	2,995	"	450
5	6	5	3	24	2,160	900	3,600	"	451
5	6	10	3	18	1,620	650	3,200	"	452
5	6	5	3	24	2,160	900	3,450	"	453
5	6	5	3	18	1,620	650	3,300	"	454
5	6	5	5	18	1,620	650	3,250	"	455
5	6	5	3	28	2,520	1000	4,100	"	456
5	6	5	3	28	2,520	100	3,800	"	457

טבלת איזון חקלאה
שטות חכשי ישראל
דישנה

5	6	10	3	18	1,620	650	2,700	"	458
5	6	10	3	18	1,620	650	2,800	"	459
5.3	6	5	3	30	2,700	1100	4,300	"	460
5	6	5	3	30	2,700	1100	4,200	"	461
5	6	6,5	3	30	2,700	1100	4,055	"	462
5	6	6,5	3	30	2,700	1100	4,700	"	463
5	6	8,5	3	12	1,080	450	1,800	חגורים ג'	464

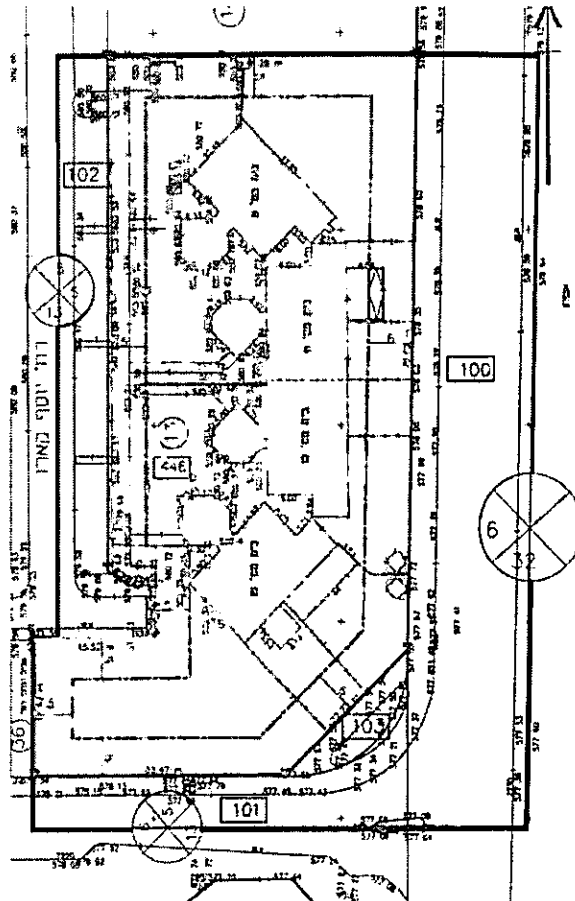


תוכנית 41/101/02/25 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23/10/2008. מטרת התוכנית הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות עבור דירה 15/2 בקומת הקרקע, מגרש 446.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלקמן:

- סימון בתשריט - צבע כתום, אזור מגורים ג'.
- תכליות ושימושים:
- תותר בניית בניני מגורים של 3 קומות מפני מפלס הכניסה, לדירות בקומת הקרקע תוצמד חצר,
- זכויות בניה -

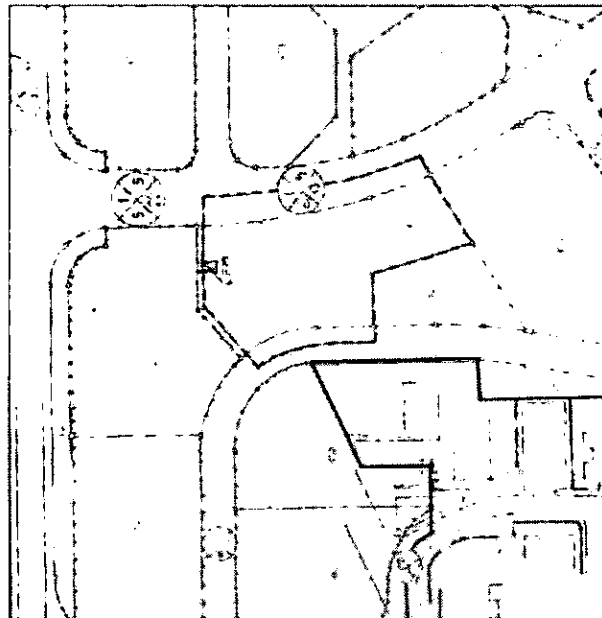
קו בניין			מספר יה"ד	זכויות בניה במ"ר	תכסית	שטח	יעוד	מספר מגרש
צדדי	אחורי	קדמי						
כמסומן בתשריט			24	2,189.84	929.84	3,705	מגורים ג'	446



תוכנית 2/65/כמ/25 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 22/04/1993. מטרת התוכנית שינוי בקווי בנין מועריים, שינוי בחלוקה למגרשים, איחוד מגרשים ושינוי יעוד.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלקמן:

- סימון בתשריט - צבע צהוב, מגורים ג'.
- תכליות ושימושים:
- תותר בניית בניני מגורים של 3 קומות מפני מפלס הכניסה, לדירות בקומת הקרקע תוצמד חצר.



8. זכויות במקרקעין

כל המגרשים הם בבעלות מדינת ישראל המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל הגוף הרשמי מתאם המדינה הרשאי לנהל את הקרקעות.
דירות המגורים הבנויות במגרשים אלו בבעלות חוכרים שונים.
נספח א' לטבלת האיזון הם נסחי רישום לחלקות.

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 למתחמים בהם מתקיים הליך של אחוד וחלוקה כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.
- 9.4 מספרי המגרשים הישנים והחדשים המוצעים בתוכנית ניתנו עפ"י מצב תכנוני קודם ועפ"י מצב תכנוני חדש בהתאם לתשריט התוכנית החדשה.
- 9.5 בוצע שקלול גישת ההשוואה תוך מתן דגש לגישת ההשוואה העדיפה יותר.
- 9.6 מגרשים קיימים ככל שהיו, המשמשים כדרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת, יכולים בטבלה אך לא יכללו עם ערכי שווי בטבלת האיזון מכיוון שהם אינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני אשר נרכשו בתמורה.

- 9.7 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע הישנה והחדשה וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.
- 9.8 במגרשים בנויים אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.
- 9.9 השומה וטבלאות האיזון יקבעו בגישת השוואה ועל בסיס שווי שוק. לצורך חישוב שווי קרקע למגורים ג' אני מביא בחשבון נתוני מכרזי מינהל מקרקעי ישראל נכון למועד 06-08/2009 לבנייה רוויה שכונת ממשית.
- 9.10 שווי מ"ר הקרקע למגורים בסך 117 ש"ח המופיע בטבלה הינו ללא פיתוח. שווי למבנה ציבור ומוסדות הינו במקדם 0.7 משווי מ"ר קרקע למגורים דהיינו בסך 82 ש"ח במעוגל.
- 9.11 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.
- 9.12 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

10. חישובים

שווי יחסי מצב מאושר:

מס"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש עפ"י תוכנית	שטח המגרש רשום	יעוד הקרקע	זכויות בניה עפ"י תב"ע 2/65/בח/25	שווי מ"ר קרקע	שווי מגרש מצב חדש	שווי יחסי מצב חדש
0.055	41/101/02/25	39527	13	446	3,655	3,710	מגורים ג'	2,160	117 ₪	252,720 ₪	0.055
0.055	65/בח/25	39527	14	447	3,600	3,564	מגורים ג'	2,160	117 ₪	252,720 ₪	0.055
0.041	65/בח/25	39525	1	448	3,000	3,466	מגורים ג'	1,620	117 ₪	189,540 ₪	0.041
0.055	65/בח/25	39525	2	449	3,600	3,634	מגורים ג'	2,160	117 ₪	252,720 ₪	0.055
0.055	65/בח/25	39525	3	450	2,995	3,114	מגורים ג'	2,160	117 ₪	252,720 ₪	0.055
0.055	65/בח/25	39525	4	451	3,600	3,677	מגורים ג'	2,160	117 ₪	252,720 ₪	0.055
0.041	65/בח/25	39525	5	452	3,200	3,171	מגורים ג'	1,620	117 ₪	189,540 ₪	0.041
0.055	65/בח/25	39525	6	453	3,450	3,542	מגורים ג'	2,160	117 ₪	252,720 ₪	0.055
0.041	65/בח/25	39525	7	454	3,300	3,201	מגורים ג'	1,620	117 ₪	189,540 ₪	0.041
0.041	65/בח/25	39525	8	455	3,250	3,261	מגורים ג'	1,620	117 ₪	189,540 ₪	0.041
0.064	65/בח/25	39525	9	456	4,100	4,068	מגורים ג'	2,520	117 ₪	294,840 ₪	0.064
0.064	65/בח/25	39525	10	457	3,800	3,847	מגורים ג'	2,520	117 ₪	294,840 ₪	0.064
0.041	65/בח/25	39525	11	458	2,700	2,757	מגורים ג'	1,620	117 ₪	189,540 ₪	0.041
0.041	65/בח/25	39525	12	459	2,800	2,788	מגורים ג'	1,620	117 ₪	189,540 ₪	0.041
0.068	65/בח/25	39525	13	460	4,300	3,900	מגורים ג'	2,700	117 ₪	315,900 ₪	0.068
0.068	65/בח/25	39525	14	461	4,200	4,176	מגורים ג'	2,700	117 ₪	315,900 ₪	0.068
0.068	2/65/בח/25	39525	15	462	4,055	3,961	מגורים ג'	2,700	117 ₪	315,900 ₪	0.068
0.068	65/בח/25	39527	15	463	4,700	4,690	מגורים ג'	2,700	117 ₪	315,900 ₪	0.068
0.027	65/בח/25	39527	16	464	1,800	1,865	מגורים ג'	1,080	117 ₪	126,360 ₪	0.027
0.000	65/בח/25	39527	26	923	100	59	שצ"פ		0 ₪	0 ₪	0.000
0.000	41/101/02/25	39527	25	922	100	63	שצ"פ		0 ₪	0 ₪	0.000
0.000	65/בח/25	39525	24	921	100	137	שצ"פ		0 ₪	0 ₪	0.000
0.000	65/בח/25	39525	26	920	100	126	שצ"פ		0 ₪	0 ₪	0.000
0.000	65/בח/25	39525	27	935	205	125	שביל		0 ₪	0 ₪	0.000
0.000	65/בח/25	39526	28	939		134	שביל		0 ₪	0 ₪	0.000
0.000	65/בח/25	39525	25	919	2,600	2,350	שצ"פ		0 ₪	0 ₪	0.000

טבלת איזון חקלאות
שכונת חקמי ישראל
דימונה

0.000	0 ₪			שצ"9	1,029	300	918	24	39525	65/בח/25	27
0.000	0 ₪			שצ"9	151	130	925	28	39527	65/בח/25	28
0.000	0 ₪			שצ"9	132	160	926	29	39527	65/בח/25	29
0.000	0 ₪			כביש	3,808			46	39527		30
0.000	0 ₪			כביש	783			41 חלק	39527		31
0.000	0 ₪			כביש 5	1,130			44 חלק	39527		32
0.000	0 ₪			כביש 5	711			42 חלק	39527		33
0.000	0 ₪			כביש 1	3,252			30 חלק	39526		34
0.000	0 ₪			כביש 1	1,819			30 חלק	39526		35
0.000	0 ₪			כביש 4	2,273			29 חלק	39526		36
0.000	0 ₪			כביש 4	3,067			29 חלק	39526		37
0.000	0 ₪			כביש 3	1,083			31 חלק	39526		38
0.000	0 ₪			כביש	5,648			32	39526		39
0.000	0 ₪			כביש	665			33 חלק	39526		40
0.000	0 ₪			כביש 3	8,102			269	39525		41
0.000	0 ₪			כביש	294			58 חלק	29522		42
1.000	4,633,200 ₪				103,333					סה"כ שטח המגרשים	

שווי יחסי מצב מוצע

מס"ד	תוכנית מס'	גוש	תא שטח מגרש	שטח המגרש ב- מ"ר	יעוד המקרקעין	זכויות בניה עפ"י תכ"ע 2/65/בח/25	שווי מ"ר קרקע	שווי מגרש מצב חדש	שווי יחסי מצב חדש
1	43/101/02/25	39525	446	2,801	מגורים ג'	2,762	117 ₪	323,154 ₪	0.0519
2	43/101/02/25	39525	447	2,934	מגורים ג'	2,762	117 ₪	323,154 ₪	0.0519
3	43/101/02/25	39525	448	3,053	מגורים ג'	2,762	117 ₪	323,154 ₪	0.0519
4	43/101/02/25	39525	449	3,036	מגורים ג'	2,767	117 ₪	323,739 ₪	0.0520
5	43/101/02/25	39525	450	2,646	מגורים ג'	2,230	117 ₪	260,910 ₪	0.0419
6	43/101/02/25	39525	451	3,074	מגורים ג'	2,762	117 ₪	323,154 ₪	0.0519
7	43/101/02/25	39525	452	2,949	מגורים ג'	2,068	117 ₪	241,956 ₪	0.0389
8	43/101/02/25	39525	453	2,805	מגורים ג'	2,767	117 ₪	323,739 ₪	0.0520
9	43/101/02/25	39525	454	3,076	מגורים ג'	2,230	117 ₪	260,910 ₪	0.0419
10	43/101/02/25	39525	455	3,263	מגורים ג'	2,230	117 ₪	260,910 ₪	0.0419
11	43/101/02/25	39525	456	3,952	מגורים ג'	3,286	117 ₪	384,462 ₪	0.0618
12	43/101/02/25	39525	457	3,841	מגורים ג'	3,286	117 ₪	384,462 ₪	0.0618
13	43/101/02/25	39525	458	2,051	מגורים ג'	2,230	117 ₪	260,910 ₪	0.0419

0.0419	₪260,910	₪117	2,230	מגורים ג'	2,020	459	39525	43/101/02/25	14
0.0652	₪405,522	₪117	3,466	מגורים ג'	3,889	460	39525	43/101/02/25	15
0.0652	₪405,522	₪117	3,466	מגורים ג'	4,179	461	39525	43/101/02/25	16
0.0631	₪392,535	₪117	3,355	מגורים ג'	3,512	462	39525	43/101/02/25	17
0.0651	₪404,937	₪117	3,461	מגורים ג'	4,139	463	39525	43/101/02/25	18
0.0257	₪160,173	₪117	1,369	מגורים ג'	1,865	464	39525	43/101/02/25	19
0.0138	₪86,100	₪82	1,050	מבנים ומוסדות פנאי	658	100	39525	43/101/02/25	20
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	503	101	39525	43/101/02/25	21
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	378	102	39525	43/101/02/25	22
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	96	103	39525	43/101/02/25	23
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	645	104	39525	43/101/02/25	24
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	263	105	39525	43/101/02/25	25
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	255	106	39525	43/101/02/25	26
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	118	107	39525	43/101/02/25	27
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	298	108	39525	43/101/02/25	28
0.0182	₪113,160	₪82	1,380	מוסדות ציבור ודת	819	109	39525	43/101/02/25	29
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	353	110	39525	43/101/02/25	30
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	475	111	39525	43/101/02/25	31
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	597	112	39525	43/101/02/25	32
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	605	113	39525	43/101/02/25	33
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	253	114	39525	43/101/02/25	34
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	843	115	39525	43/101/02/25	35
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	1,028	918	39525	43/101/02/25	36
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	2,351	919	39525	43/101/02/25	37
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	125	920	39525	43/101/02/25	38
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	135	921	39525	43/101/02/25	39
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	61	922	39525	43/101/02/25	40
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	60	923	39525	43/101/02/25	41
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	296	925	39525	43/101/02/25	42
0.0000	₪0	₪0	0	שצ"פ	129	926	39525	43/101/02/25	43
0.0000	₪0	₪0	0	שביל	97	935	39525	43/101/02/25	44
0.0000	₪0	₪0	0	שביל	134	939	39525	43/101/02/25	45
0.0000	₪0	₪0	0	כביש 6	711	1	39525	43/101/02/25	46
0.0000	₪0	₪0	0	כביש	3,810	2	39525	43/101/02/25	47

טבלת איזון חקלאות
שנת חשבון ישראל
דיסטרו

0.0000	0₪	0₪	0	כביש 5	1,129	3	39525	43/101/02/25	48
0.0000	0₪	0₪	0	כביש 1	1,825	4	39525	43/101/02/25	49
0.0000	0₪	0₪	0	כביש 4	3,067	5	39525	43/101/02/25	50
0.0000	0₪	0₪	0	כביש	5,649	5	39525	43/101/02/25	51
0.0000	0₪	0₪	0	כביש	8,100	6	39525	43/101/02/25	52
0.0000	0₪	0₪	0	כביש	670	7	39525	43/101/02/25	53
0.0000	0₪	0₪	0	כביש	294	8	39525	43/101/02/25	54
0.0000	0₪	0₪	0	כביש	1,082	9	39525	43/101/02/25	55
0.0000	0₪	0₪	0	כביש 1	3,256	10	39525	43/101/02/25	56
0.0000	0₪	0₪	0	כביש 4	2,273	11	39525	43/101/02/25	57
0.0000	0₪	0₪	0	כביש 2	785	12	39525	43/101/02/25	58
0.0000	0₪	0₪	0	כביש 3	377	13	39525	43/101/02/25	59
1.000	6,223,473₪				103,688			סה"כ שטח המגרשים	

סגלת איזון הדגמתי
שכונת תלמי ישראל
דיסטרו

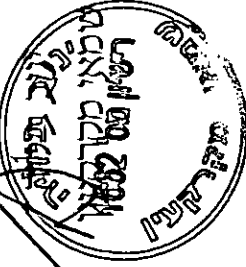
	26,175 ₪		0.0041	0.0640	404,973 ₪	4139	463	0.0682	315,900 ₪	חוכרים שונים	מדינת ישראל	4690	15	39527	40
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	421	115								41
	12,286 ₪		0.0019	0.0253	160,173 ₪	1865	464	0.0273	126,360 ₪	חוכרים שונים	מדינת ישראל	1865	16	39527	42
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	60	923	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	59	26	39527	43
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	61	922	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	63	25	39527	44
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	135	921	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	137	24	39525	45
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	125	920	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	126	26	39525	46
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	97	935	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	125	27	39525	47
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	134	939	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	134	28	39526	48
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	2351	919	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	2350	25	39525	49
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	1028	918	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	1029	24	39525	50
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	296	925	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	151	28	39527	51
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	129	926	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	132	29	39527	52
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	3810	2	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	3808	46	39527	53
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	785	12	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	783	41 חלק	39527	54
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	1129	3	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	1130	44 חלק	39527	55
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	711	1	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	711	42 חלק	39527	56
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	3256	10	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	3252	30 חלק	39526	57
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	1825	4	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	1819	30 חלק	39526	58
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	2273	11	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	2273	29 חלק	39526	59
		0.0000	0.0000	0.0000	0 ₪	3067	5	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	3067	29 חלק	39526	60

טבלת איוון הדפסאות
שנות חכמי ישראל
דישנות

288,600 ₪	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1,082	9	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	1083	כביש 3	חלק 31	39526	61	
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	5649	5	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	5648	כביש	חלק 32	39526	62	
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	670	7	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	665	כביש	חלק 33	39526	63	
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	8100	6	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	8102	כביש 3	חלק 269	39525	64	
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	294	8	0.0000	0 ₪		מדינת ישראל	294	כביש	חלק 58	39522	65	
288,600 ₪	0.0456	0.0456	1.0000	6,323,509 ₪	1.0000	4,633,200 ₪			1.0000									

בנבד רב,

[Handwritten signature]



שמואל גינזבורג

[Handwritten signature]

