

חבר לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל



נגג תים (1997) בע"מ  
אליהו טלמון מודד מוסמך ושמואי מקרקעין  
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351  
E-mail: negev\_t@netvision.net.il  
רחוב ביאליק 149 גא-שבע 84308

תאריך: 11 מרץ 2014  
מס' תיק: 220-54-12

השלמות: 19/03/14



נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת מס' 133/102/03/23  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים  
אזור המלאכה - אופקים

1. רקע כללי:

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים נערכת לגושים וחלקות הכלולים בתחום תוכנית מס' 133/102/03/23 (מצב קיים) זאת לצורך הפקדתה כחלק מתוכנית מס' 133/102/03/23 "אזור המלאכה אופקים", "תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים".

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 60 חלקות ועוד 6 חלקי חלקות, ששטחן הכולל כ- 82.55 דונם. שהן חלק משטח בתב"ע 2/101/02/23 (מצב מאושר) ומסומנות כמיועדות לתוכנית איחוד וחלוקה בתוכנית 133/102/03/23 (מצב מוצע).

בטבלת ההקצאה והאיזון שלא בהסכמת הבעלים כל הזכויות רשומות על שם מדינת ישראל וחוכרים שונים (ראה פרק המצב המשפטי).

בין היתר כוללת התוכנית 2 מתחמים א' ו- ב' כאשר מתחם א' כולל את כל המגרשים, החלקות והגושים המוצגים בטבלת ההקצאה והאיזון ואילו מתחם ב' מהווה את מגרשים 111-116 ומגרש 606 אשר יבאו במניין השטח הכולל של התוכנית (82.5 ד'), אך לא יכללו כחלק מטבלת ההקצאה והאיזון.

2. מועד חקובע לטבלת האיזון

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הוא מועד עריכת הטבלה.

3. מועד הביקור בגנט

ביקור במקרקעין נערך מטעמי ביום 18/11/2011 ובמועדים נוספים, ע"י מר יניב ביליה, שמאי מקרקעין במשרדי שבדק את השטחים והנכסים, את הזכויות במקרקעין ואת התוכניות

4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - אזור המלאכה, אופקים.
- תחום אחריות - הוועדה לתכנון ובניה אופקים.
- תוכנית - מצב קודם: - 24/102/03/23 (תרש"צ 4/12/3).
- 25/102/03/23 (תרש"צ 2/14/06).
- 26/102/03/23.
- 50/102/03/23 (תרש"צ 4/12/14).
- 72/102/03/23.
- 82/102/03/23.
- 134/102/03/23.
- 6/101/03/23.
- 47/בת/23.
- תוכנית מתאר מס' 2/101/02/23.
- מצב חדש - 133/102/03/23.

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	סוג חגוש	גושים
22,77,128,137,138,149	4,7,8-15,17-22,127,147,150,152-155,157-194	מוסדר	39557
1		לא מוסדר	100212

## 5. תיאור המקרקעין

נשוא טבלת האיזון והחלוקה היא בתחום העיר אופקים. תחילת התוכנית ברחוב הראשי, שד' הרצל והמשכה לכיוון מזרח לתחום אזור התעשייה והמלאכה של העיר.

אופקים עיר במחוז דרום בישראל, שוכנת כ- 24 ק"מ מערבית מבאר-שבע, 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 העיר אופקים מביאה לשינויים פנימיים, חידוש התשתיות ותנופת בניה, סביב אזור התעשייה ושטחי המסחר.

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

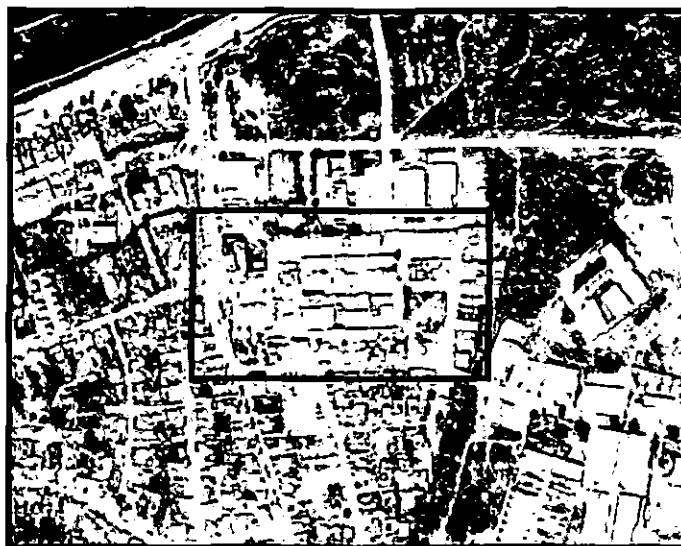
נשוא טבלת האיזון והקצאה הינו, אזור המלאכה והתעשייה הישן של העיר. האזור מאופיין במבני תעשייה טוריים, מרביתם בבעלות חברת "מבנה תעשייה" בע"מ.

האזור כולל בין היתר מגרשי תעשייה פתוחים בגדלים שונים, תחנת דלק, אולם אירועים, שטחי מסחר ושטחי תעשייה ומלאכה.

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

גבולות התוכנית:

- ממערב - שד' הרצל.
- מצפון - אזור התעשייה ובהמשכו שטח פתוח עד לכביש מס' 241.
- ממזרח - אזור התעשייה ושטחים פתוחים לכוון נחל פטיש.
- מדרום - רחוב ז'בוטינסקי ובתים צמודי קרקע (שכונת הרמב"ם).



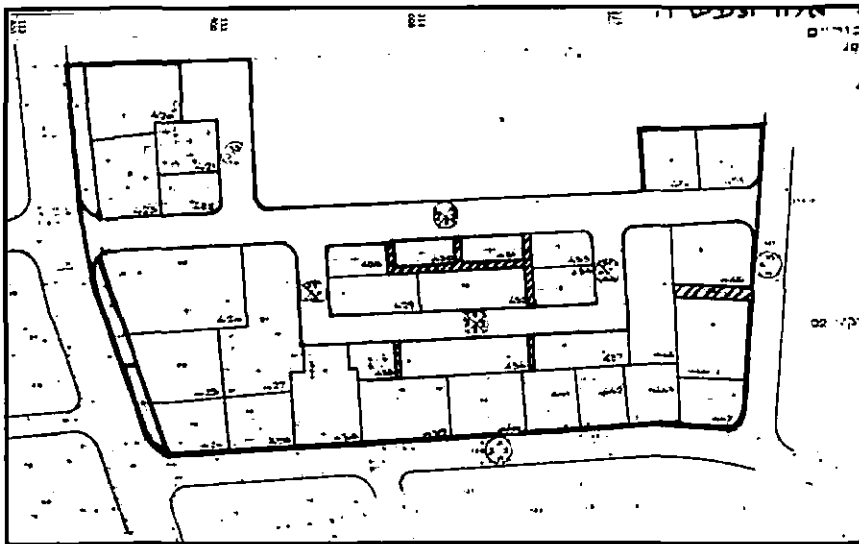
## 6. מצב תכנוני

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

6.1 תוכנית בניין עיר 24/102/03/23 (תרש"צ 4/12/3) אושרה בוועדה לשיכונים ציבוריים ביום 23/10/1968. מטרת התוכנית, קביעת תוכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, וביצוע פעולות רישום בהתאם מחוק.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

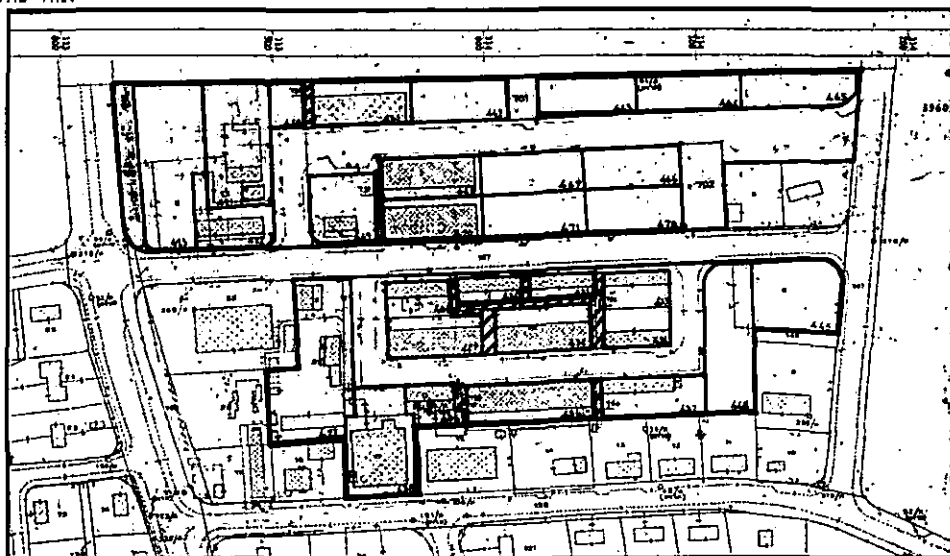
- סימון בתשריט - צבע סגול, ירוק ואדום.
- יעוד הקרקע - תעשייה, שטח ציבורי פתוח, דרכים בהתאמה.
- זכויות בניה - התוכנית אינה קובעת זכויות בניה אלא גובה מבנים בלבד.
- תשריט התוכנית -



6.2 תוכנית בניין עיר 25/102/03/23 (תרש"צ 4/12/6) אושרה בוועדה לשיכונים ציבוריים ביום 27/01/1977 מטרת התוכנית, קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", וביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם מחוק.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

- סימון בתשריט - צבע סגול, ירוק ואדום.
- יעוד הקרקע - תעשייה, שטח ציבורי פתוח, דרכים בהתאמה.
- זכויות בניה - התוכנית אינה קובעת זכויות בניה אלא גובה מבנים בלבד.
- תשריט התוכנית -

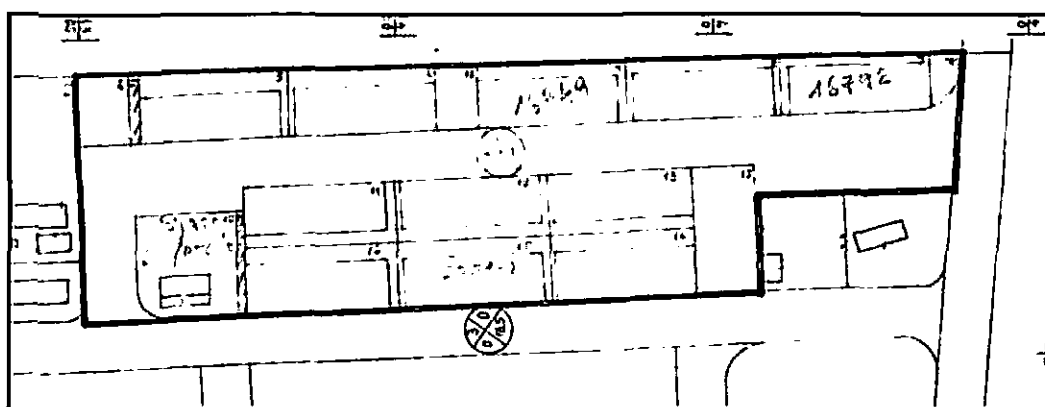


6.3 תוכנית בניין עיר 50/102/03/23 (תרש"צ 4/12/14) פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 02/02/1981 י.פ. 2692. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית 26/102/03/23.

מטרת התוכנית קביעת חלוקת השטחים ואופי הבינוי בשטח התוכנית.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

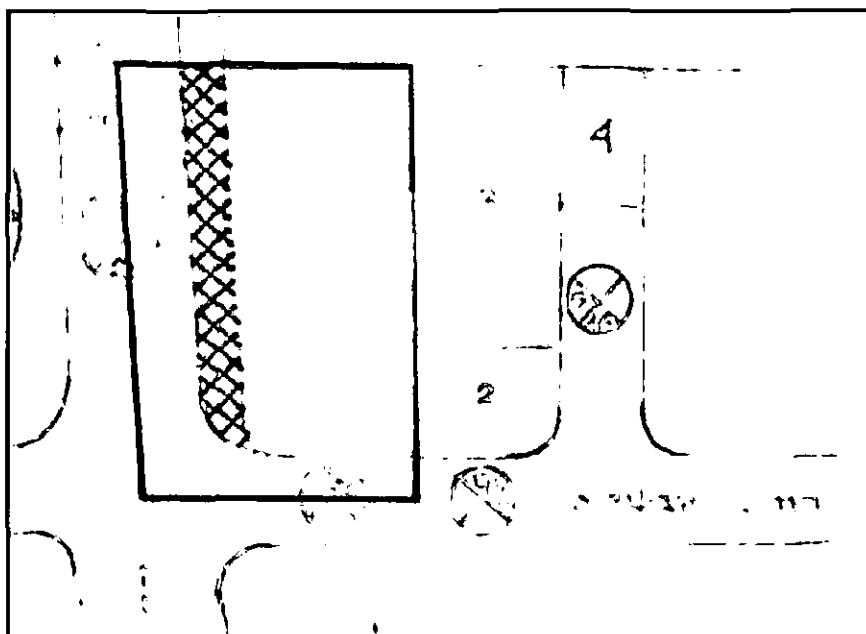
- סימון בתשריט - צבע סגול, ירוק ואדום.
- יעוד הקרקע - תעשייה, שטח ציבורי פתוח, דרכים בהתאמה.
- זכויות בניה - עד 85% משטח המגרש למבנים סטנדרטים.
- תשריט התוכנית -



6.4 תוכנית בניין עיר 72/102/03/23 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 17/05/1984 י.פ. 3053. מטרת התוכנית שינוי בתקנון באחוזי הבניה וקווי בנין, ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי וחניה פרטית (מגרש 922 בשטח 3,361 מ"ר).

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

- סימון בתשריט - צבע אפור.
- יעוד הקרקע - מסחר.
- מספר מגרש - 1.
- זכויות בניה - 15% מרתף.
- 35% קומת קרקע.
- 20% גלריה (יציע).
- 50% קומה א'.
- תשריט התוכנית -

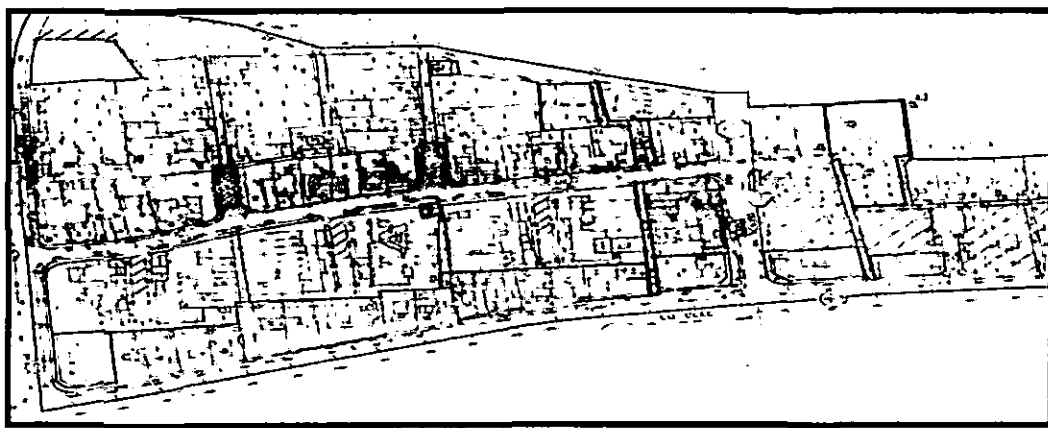


6.5 תוכנית בניין עיר 82/102/03/23 שפורסמה למתן תוקף ביום 30/1/1986 י.פ. 3297. מטרת התוכנית חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי בניה, צורתם ואורך חזיתם. יעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים, שטחי מגורים חניה ומסחר. שיקומם של בניינים.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלקמן:

- תכליות ושימושים - מגורים א', שטחי מסחר, בניני ציבור, מגורים ג' ושטח לשיקום.
- זכויות בניה בהתאם לטבלה להלן:

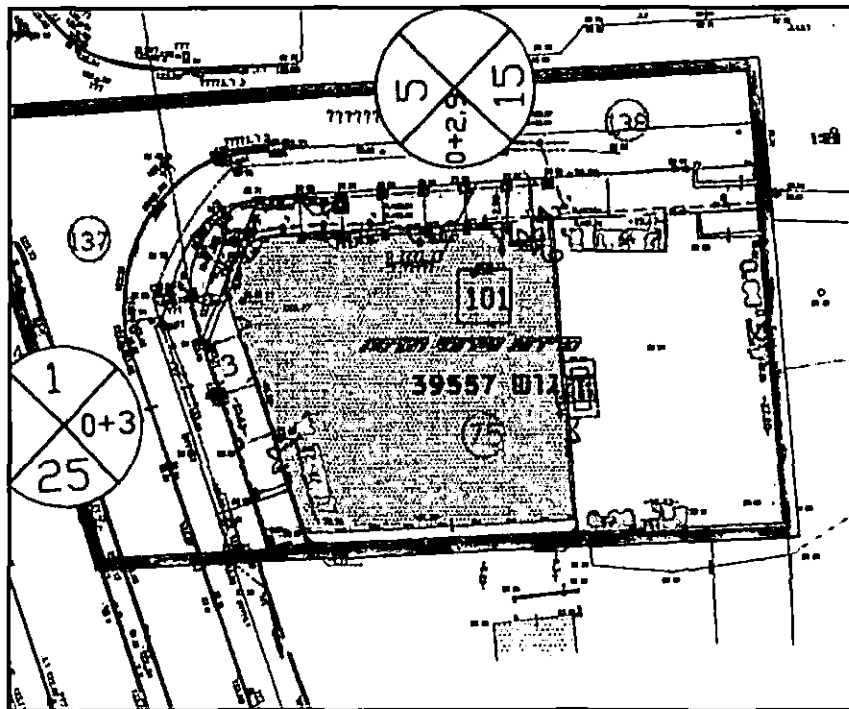
האזור	הסימון	מס' מגרש	בניה מרבית %	בניה מרבית בק"ק %	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד מרבי	קדמי	צדדי	אחורי	גובה מרבי
מגורים א'	צבע כתום	44-140	35	35	1	1	3.0	3 או 0.0	8.0	8.0
			45		2 (קוטג')	1	3.0	3 או 0.0	8.0	8.0
מגורים א'	צבע כתום עם פס סגול	230	50	10	2 (קוטג')	1	3.0	3 או 0.0	8.0	
מגורים ג'	צבע צהוב עם סימון 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/ס - 11/ס	75	45	2 (קרקע + 1)		3.0 + קולונדה	3.0 או 0.0	6.0	-
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה	1/צ - 10/צ	40	40	2	-	3.0	3.0	6.0	8.0
שטח שיקום	צבע כתום עם קוים אלכסוניים בשחור	150-220	60	60	2 (קוטג')	1	3.0	0.0	4.0	8.0



6.6 תוכנית בניין עיר 134/102/03/23 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 21/07/2008 י.פ. 5833. מטרת התוכנית הגדלת היקפי זכויות בניה עיקריים קביעת היקפי בניה מרביים. קביעת שימושים מותרים במגרש 101 ובמגרשים 202,201 קביעת מספר קומות מותר. קביעת תכסית מרבית מתן הוראות לתנאים למתן היתר בניה. ביטול חזית מסחרית שינוי קו בנין הפונה לדרך מס' 5 ובקווי בנין צדדיים.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

- סימון בתשריט - צבע אפור.
- יעוד הקרקע - מסחר.
- מספר מגרש - 101.
- זכויות בניה - 95% מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 31% שטח שרות מעל הכניסה הקובעת.
- סה"כ 126%
- תכסית מרבית 65%.
- 2 קומות מעל קומה טכנית חלקית.





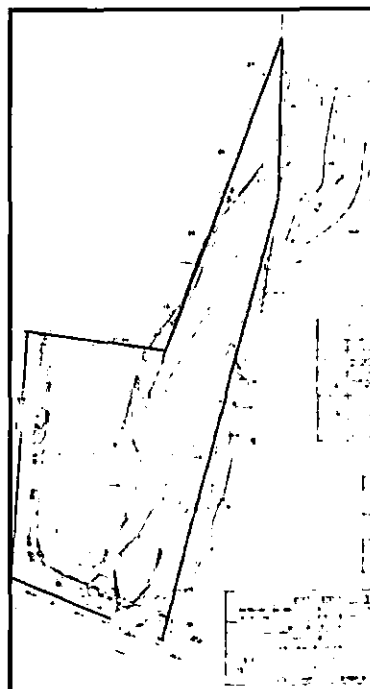
הערת הח"מ:

התוכנית נושקת לקו הכחול של מגרש 101 ואינה נכללת במניין המגרשים המופיעים בטבלה.

6.7 תוכנית בניין עיר 23/בת/47 פורמה למתן תוקף ברשומות ביום 15/03/1996 י.פ. 4391.  
מטרת התוכנית יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה ע"י שנויים בייעודי קרקע,  
איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלהלן:

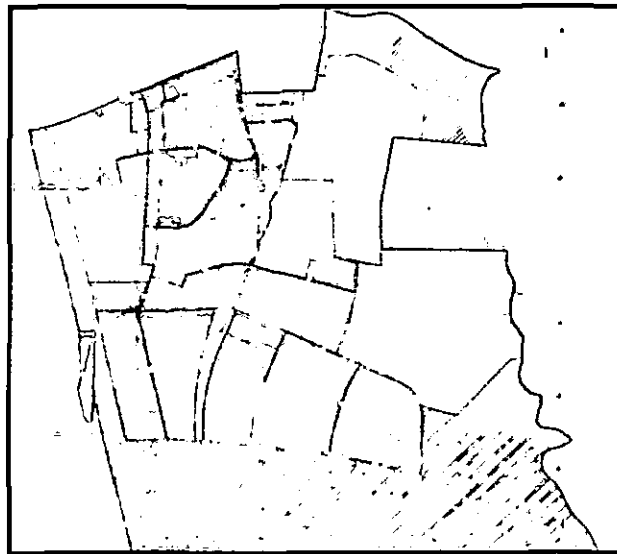
- סימון בתשריט - צבע אפור.
- יעוד הקרקע - מסחר.
- מספר מגרש - 1.
- זכויות בניה - 50% שטח עיקרי מעל הקרקע.
- 5% שטח שרות מתחת לקרקע.
- 5% שטח שרות מעל הקרקע.
- 35% תכסית.
- 2 קומות.
- תשריט התוכנית -



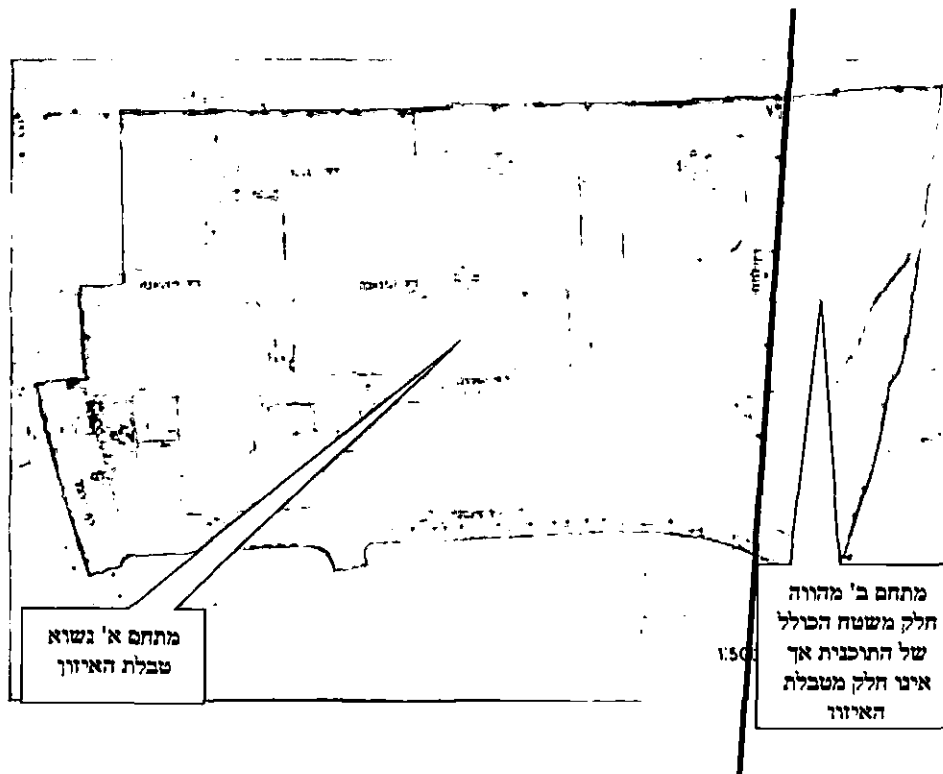
6.8 תכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23 שפורסמה למתן תוקף ביום 23/10/1988 ב.י.פ.  
3587.

מטרת התוכנית הכנת תכנית מתאר מקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 וקביעת הוראות בעניינים המפורטים: התוויית דרכים, יעוד שטחים למטרות: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים (כולל ציר להולכי רגל ופארק ספורט), מתקנים הנדסיים, בית עלמין, הכל כמפורט בתשריט ובהוראות תכנית זו

התוכנית אינה מגדירה זכויות בניה אלא אך ורק תכליות ושימושים כפי שמצוין במטרת התוכנית.



תשריט תוכנית 133/102/03/23.



7. זכויות במקרקעין

נבדקו זכויות במקרקעין ע"פ רישום בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום באר שבע.

נסחי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט וצורפו לחוות הדעת כנספח א'.

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הרשום	תת חלקה	חלקות	גוש
			רשות פיתוח	1.824		4	39557
			רשות פיתוח	0.319		152	39557
			רשות פיתוח	0.970		18	39557
			רשות פיתוח	1.432		20	39557
			רשות פיתוח	2.158		21	39557
			רשות פיתוח	0.681		153	39557
			רשות פיתוח	2.751		22	39557
			רשות פיתוח	0.887		19	39557
			רשות פיתוח	0.436		193	39557
			רשות פיתוח	1.369		194	39557
			רשות פיתוח	0.316		155	39557
			רשות פיתוח	0.980	1-6	160	39557
			רשות פיתוח	0.934		163	39557
			רשות פיתוח	0.986	1-3	169	39557
			רשות פיתוח	0.939		189	39557
			רשות פיתוח	1.124		190	39557
			רשות פיתוח	0.450		191	39557
			רשות פיתוח	1.055		172	39557
			רשות פיתוח	1.626		8	39557
			רשות פיתוח	1.502		9	39557
			רשות פיתוח	0.797		10	39557

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הרשום	תת חלקה	חלקות	גוש
			רשות פיתוח	0.302		154	39557
משכנתא לטובת בנק מזרחי מיום 15/02/2001 ללא הגבלת סכום	ת.ז. 67807768	חכמון הרצל	רשות פיתוח	0.868		6	39557
אגף המכס ומע"מ בסך ₪ 29,595	ת.ז. 6748919	סנה מיכאל	רשות פיתוח	0.967		7	39557
חברת הדלק הישראלית בע"מ ת.פ. 520018946	ת.ז. 38684619		אוזן רויט	0.796		11	39557
משכנתא לטובת בנק מזרחי ללא הגבלת סכום	ת.ז. 38684619		אוזן רויט	0.746	1	12	39557
	ת.ז. 025037391		אדרי אשר		2		
	ת.פ. 520024126		חברת תעשייה בע"מ		1		
משכנתא לטובת בנק מזרחי ללא הגבלת סכום	ת.ז. 38684619		אוזן רויט	0.818	2	13	39557
	ת.ז. 28479301		בן מחזה אליהו		3		
	ת.ז. 57133662		בוקובה יורם	1.161		14	39557
	ת.פ. 520024126		חברת תעשייה בע"מ	1.420	1-3	15	39557
	ת.פ. 520018078		מאפיית עותה בע"מ	1.264		17	39557
			רשות פיתוח	0.297		192	39557
	ת.פ. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	1.022	1-6	159	39557
	ת.פ. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.929		162	39557
	ת.פ. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.857		164	39557
	ת.פ. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.932		167	39557

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הרשום	תת חלקה	חלקות	גוש
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.944		168	39557
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.946		170	39557
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.925	1-6	173	39557
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.972	1	174	39557
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח		2		
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח		3		
	ת.ז. 22180236 ת.ז. 23001977	בסינינו יוסף בסינינו יורם	רשות פיתוח		4		
	פ.ח. 520024126	חברת מבנה תעשייה בע"מ	רשות פיתוח		5		
			רשות פיתוח		6		
		פ.ח. 520024133	חברת מבני תעשייה בע"מ	0.548		178	39557
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ	רשות פיתוח	0.548	1	179	39557
	פ.ח. 520024126	חברת מבני תעשייה בע"מ			2		
	ת.ז. 308731629	כצמן יוסף			3		
	ת.ז. 056376882	כהן גדי			4		
	פ.ח. 520024132		חברת מבני תעשייה בע"מ	0.466		180	39557
	פ.ח. 520024132		חברת מבני תעשייה בע"מ	0.473		181	39557
	ת.ז. 57526022		שמואל ברוך	0.625		182	39557
	פ.ח. 520024126		חברת מבני תעשייה בע"מ	0.931		183	39557
	פ.ח. 520024126		חברת מבני תעשייה בע"מ	0.809		184	39557
			רשות פיתוח	1.824		4	39557
			רשות פיתוח	1.824		4	39557

שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הרשום	תת חלקה	חלקות	גוש
			רשות פיתוח	7.150		127	39557
			רשות פיתוח	11.269		137	39557
			רשות פיתוח	5.993		138	39557
			רשות פיתוח	7.150		139	39557
			רשות פיתוח	3.205		147	39557
			מדינת ישראל	0.237		148	39557
			מדינת ישראל	0.752		149	39557
			עיריית אופקים	0.038		158	39557
			רשות פיתוח	0.260		161	39557
			רשות פיתוח	0.095		165	39557
			רשות פיתוח	0.755		166	39557
			עיריית אופקים	0.075		171	39557
			עיריית אופקים	4.568		175	39557
			עיריית אופקים	0.193		176	39557
			עיריית אופקים	3.347		177	39557
			עיריית אופקים	0.375		185	39557
			עיריית אופקים	0.116		186	39557
			עיריית אופקים	0.078		187	39557
			עיריית אופקים	0.077		188	39557

### הערת הח"מ:

מגרשים 111-116 ומגרש 606 (מספרי המגרשים בתוכנית החדשה) בגוש 1000212 חלקה 1 בחלק אינם קרקע מוסדרת לגבי שטחים אלו הרשומים על שם מדינת ישראל, קיימים חוזים אשר טרם הוסדרו עם מינהל מקרקעי ישראל.

"לפיכך עפ"י הנחיית שמאית הוועדה המחוזית מגרשים אלו יכללו בתחום התכנית אך לא יכללו בתחום האיחוד וחלוקה מחדש. חלוקת המגרשים הינה בהתאם לתשריט החלוקה שהתקבל מרמ"מ".

### 8. עקרונות גורמים ושיקולים

8.1 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 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 איזון על בסיס שווי המגרשים החדשים – המוצעים.

ה. שטח התוכנית חולק למתחמים א' ו- ב'.

8.2 טבלת האיזון נערכת לכלל שטח התוכנית בהם מתקיים הליך של איחוד וחלוקה כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.

8.3 מגרשים המשמשים לצורכי ציבור לרבות דרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת אינם משתתפים בהקצאה ובאיזון במצב יוצא.

8.4 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.

8.5 במגרשים בנויים אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.

8.6 התוכנית כוללת את מגרשים **מגרשים 111-116 ומגרש 606** אשר יבאו במניין השטח הכולל של התוכנית (82.5 ד'), אך לא יכללו כחלק מטבלת ההקצאה והאיזון ששטח הכולל של טבלת איזון הוא 69.7141 דונם..

- 8.7 בהתאם למדידה וחישוב של השטחים ע"י מודד מוסמך עולה כי שטח מתחם א', אשר בו מתקיים הליך של אחיוד וחלוקה ללא הקצאת בעלים והליך של טבלת הקצאה ואיזון הינו כ- 69.714 דונם.
- 8.8 העתק מסמך מינהל מקרקעי ישראל מיום 12/01/2012, הוצג לח"מ עולה כי קיימות התחייבויות של מינהל מקרקעי ישראל לביצוע מכר בחלקות המצויות בשטח לא מוסדר הכלול בתוכנית (גוש 100212 חלקה 1 בחלק), נתון זה מובא לידיעה ואינו חלק מטבלת ההקצאה והאיזון.
- 8.9 הוראות למגרש 504 במצב יוצא היה חלק ממגרש ביעוד לשטח ציבורי פתוח שמספרו 49 כמסומן התוכנית. נכון למועד התוכנית במגרש 49 קיים מבנה הבנוי על שצ"פ. בתוכנית החליטה הרשות המקומית המלווה ויוזמת את התוכנית להסדיר את השימושים בקטע זה של השצ"פ ולשנות את יעודו לשטח מסחרי.
- 8.10 על חלקה 185 שיעודה במקור בנייני ציבור הוקם מבנה תעשייה ומלאכה, לפיכך החליטה הרשות המקומית המלווה ויוזמת את התוכנית להסדיר את השימושים בקטע זה של במגרש ולשנות את יעודו לשטח תעשייה ומלאכה שמספרו בתוכנית 101.
- 8.11 השומה וטבלאות האיזון יקבעו בגישת השוואה ועל בסיס שווי שוק. לצורך חישוב שווי קרקע למסחר, תעשייה, מגורים א'
- 8.12 שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, ערכי השווי בבעלות מלאה.
- 8.13 בחילוץ שווי קרקע למגורים, מסחר, תעשייה הובאו בחשבון עלויות בניה ויזמות שחוקה עקב גיל המבנים, כל נתון בהתאם למצב המחוברים.
- 8.14 בהתאם למידע שנמסר בעל פה עולה כי על פי הנחיית הרשות, מכנים שנבנו בחריגה וללא היתר יסומנו בתוכנית בצבע צהוב כמיועדים להריסה במצב יוצא.
- 8.15 הובא בחשבון כי המחוברים המסומנים להריסה אינם תורמים לשווי המקרקעין ולכן לא הובאו בתחשיב השווי.
- 8.16 טבלת האיזון שלהלן מתארת את המצב הקיים (מאושר) של המתחמים כנגד המצב המוצע של המתחמים וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מבעלי הזכויות במגרשים הכלולים במסגרת מתחם א'.
- 8.17 מבדיקה שערכנו עולה כי הזכויות במצב נכנס המוקנות לבעלי הזכויות הם נמוכות ואילו במצב היוצא שופרו חלק מהזכויות נוספו מגרשים בעלי ערך כלכלי שבעבר שימשו ליעודיים ציבוריים. כל אלה הם הסיבה שלא ניתן להמנע מתשלומי איזון, תשלומים אלו בתוכנית הינם מזעריים ביחס לשינויים שחלו בתוכנית והן מהווים כ- 6.5% משווי הכולל במצב יוצא.
- 8.18 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.



**9. נתוני השוואה ותחשיבים:**

שווי קרקע לתעשייה:

- שיווק קרקע ע"י מינהל מקרקעי ישראל לתעשייה בעיר אופקים נעשה בכפוף לתשלום עבור הקרקע בסך של 130,000 ₪ לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ.
  - מגרש לתעשייה בגוש חלקה 39557/11, בשטח כ- 796 מ"ר נמכר בסך של 150,000 ₪ מתקבל שווי למ"ר בגבולות 188 ₪.
  - מגרש לתעשייה בגוש חלקה 100212/7, בשטח כ- 3,889 מ"ר נמכר בסך של 565,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר קרקע בגבולות 145 ₪.
- מסקנה מתקבל שווי דונם לתעשייה בגבולות 140,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.



שווי קרקע למסחר ומגנה תעשייה עם חזית מסחרית:

בהעדר עסקאות למסחר יחולץ שווי קרקע למסחר במקדם של פי 2 משווי קרקע לתעשייה לפיכך מתקבל הסך של 200,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ.

**10. הצהרה:**

הנני מצהיר כי אין כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

06/04/2014	1662		יניב ביליה
תאריך	מספר רישיון	חתימת השמאי	שם השמאי המקרקעין
06/04/2014	218		אליהו טלמון
תאריך	מספר רישיון	חתימת השמאי	שם השמאי המקרקעין