

1010519, 20

# מסילתי חיים - חברה לשמאות מקרקעין בע"מ



Mesilaty Haim - real estate appraisal co. Ltd.

שמאות מקרקעין \* ניהול נכסים \* ייעוץ כלכלי והנדסי \* משפט וגישור

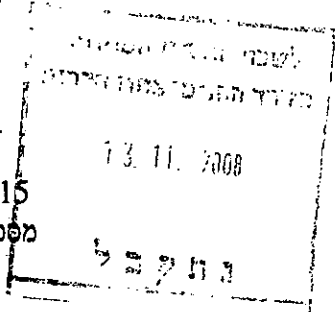
**HAIM MESILATY**  
Real estate appraiser & Economist, (L.L.B).

**YOSSY WEIDENFELD**  
Real estate appraiser, Civil Engineer &  
Master in Business Administration (MBA)

**GERRY YAAKOV**  
Civil Engineer

**ITZHAK OVED**  
Property Manager

15 בספטמבר, 2008  
מספרינו : 2008667



עיריית קרית מלאכי  
טיהר הודסה

23. 10. 2008

דואר נכנס

חיים מסילתי  
שמאי מקרקעין, כלכלן ומשפטן

יוסי וידנפלד  
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
ומוסמך במינהל עסקים (MBA)

גרי יעקב  
מהנדס אזרחי

יצחק עובד  
מנהל נכסים

טבלת איזון  
תכנית מפורטת מס' 7/101/03/18  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים  
ללא הסכמת הבעלים  
המהווה שינוי לתכנית מס' 107/03/18  
ולת"ר ש"צ 5/35/18  
קרית מלאכי

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 7/101/03/18  
הועדה לפיקוח להכנת תכנית החלטה  
ביום 10/10/08  
מנהל אזור התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 7/101/03/18  
בדרישה בלתי תלויה  
ביום 6/10/08

עמוד 1 מתוך 6



נייד : 054 - 3300559  
estate@netvision.net.il  
www.appraiser.org.il

פקס : 077 - 9347468

רח' חובבי ציון 46 (קניון "לב העירי"), פתח תקווה. טל' : 03 - 9347468  
רח' בן גוריון 1 (מגדל בטר 2, קומה 27), בני ברק. טל' : 03 - 6142327  
שד' בר יהודה 63, קריית מלאכי. טל' : 08 - 8583523



15 בספטמבר, 2008  
מספרינו : 2008667

טבלת איזון  
תכנית מפורטת מס' 7/101/03/18  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים  
ללא הסכמת הבעלים  
המהווה שינוי לתכנית מס' 107/03/18  
ולת"ש"צ 5/35/18  
קרית מלאכי

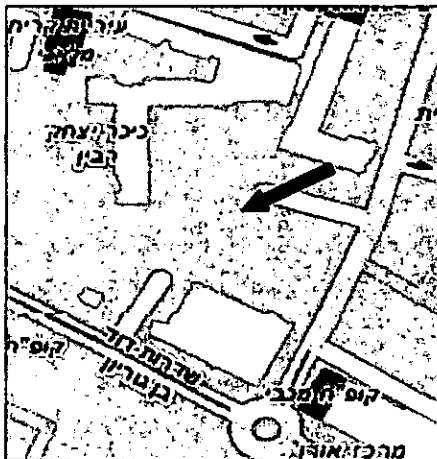
לכבוד  
מר ישעיהו בן - ישי  
א.ג.נ.,

נתבקשתי לערוך טבלת איזון על פי חוק תכנון ובניה (1965), זאת למטרת אישורה כחלק מתכנית מס' 7 / 107 / 03 / 18.

## 1. החלטת הוועדה המחוזית:

על פי הוראות סעיף 122 לחוק תכנון והבניה ל"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של בעלים" יש לערוך ולהגיש טבלת איזון למגרשים הנכללים בתכנית 7/107/03/18 לצורך הפקדת התכנית.

## 2. פרטי הנכס<sup>1</sup>:



איתור סביבת הנכס על גבי מפת עיר

גוש : 2407.  
חלקות : 71, 81, 85, 86, 91 (בחלק).  
שטח התכנית : 6,244 מ"ר.  
כתובת : מרכז עסקים אזרחי (מול העירה), קריית מלאכי.  
תב"ע : 7/107/03/18 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים.

<sup>1</sup> על בסיס תכנית מס' 7/107/03/18.



### 3. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בלב המע"ר (מרכז עסקים ראשי) של העיר קרית מלאכי. מרכז העסקים תחום בין רחובות רש"י ממזרח, שדרות בן גוריון מדרום ורח' זבוטינסקי מצפון מערב. מרכז העסקים כולל בין היתר את כיכר רבין, כאשר סביבה בנויים מבנים חד - קומתיים ישנים המשמשים לחנויות. מצפון לנכס בנויים מבני ציבור לרבות עיריית קרית מלאכי, משרדי ביטוח לאומי, דואר, בנקים, כאשר מצפון להם בנוי בית גיל המהווה מרכז עסקים חדיש. התכנית ערוכה בחלקה הדרומי של כיכר רבין הפונה בחזית לשדרות בן - גוריון.

#### תאור הנכס

במסגרת התכנית נכללות חלקות כדלקמן:

חלקה 86 בגוש 2407 עליה קיים קיוסק וסביבו מרפסת מקורה.

חלקה 71 בגוש 2407 עליה קיימת חנות לממכר ביגוד.

חלק חלקה 81 בגוש 2407 המיועדת לשטח ציבורי פתוח משתרעת מרח' בן גוריון, לכיוון הרחבה המרכזית, עד לחנויות המתחמות מכיוון צפון.

בנוסף קיימות חלקות אשר ייעודן במסגרת התכנית לא משתנה והן:

חלקה 85 בגוש 2407 המיועדת לחניה.

חלק מחלקה 91 המהווה חלק מדרך בן גוריון.

כמו כן קיימות שתי חלקות המהוות מעין "איים תכנוניים" אשר אינן כלולות בתכנית (חלקה 73 בגוש 2407 המיועדת ומשמשת כחניה וחלקה 89 בגוש 2407 אשר לא הוגדר לה ייעוד מפורשות).

### 4. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת הינה הכנת טבלת איזון המציגה את שוויין היחסי של החלקות הכלולות בתכנית מס' 7/107/03/18 ב"מצב נכנס" ו"במצב יוצא" (כמגרשי תמורה).

### 5. יום הביקור בנכס:

בנכס נערכו מספר ביקורים.

ביקור אחרון בנכס נערך על ידי אריאל עזרא - שמאי מקרקעין מטעם החתום מטה - ביום 27 באוגוסט, 2008.

### 6. המועד הקובע לחוות הדעת:

יום הביקור האחרון בנכס.

עמוד 3 מתוך 6





## נתוני תכנון:

7. משיחה עם גורמי תכנון במחלקת ההנדסה בעיריית קריית מלאכי ועל פי מידע תכנוני כפי שנמסר בעל פה<sup>2</sup>, עולה כי על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן:

## מצב קיים

### 7.1 תכנית מספר 107/03/18

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3263 מיום 27.10.85.

התכנית חלקה את השטח לדרכים וחניה, שטח פתוח ציבורי, לשטח לבנייני ציבור, למרכז עסקים אזרחי, איזור שימוש מעורב למסחר + איזור מגורים ומסחר, קביעת קווי בניין וחלוקה למגרשים.

### להלן השימושים במגרשים הכלולים בתכנית

גוש	חלקה	שימושים
2407	86, 71	ביעוד מסחר, שימושים מותרים בין היתר: חניות, מזנון, משרדים.
	81	ביעוד שצ"פ, שימושים מותרים בין היתר: כיכר, גינות, סככות צל ומשחקי ילדים. (הבניה אסורה).
	85	מיועדת להרחבת כביש.
	91	ביעוד לדרך, מהווה חלק משדרות בן גוריון מיקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
	73	ביעוד לחניה, מהווה חניה.
	89	השטח מוגדר כלא כלול.

## מצב מוצע

### 7.2 תכנית מספר 7/107/03/18

פורסמה להפקדה בי.פ. 5621 מיום 30.1.07.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לתוספת שטחי מסחר באזור מרכז העסקים של קריית מלאכי.

התכנית מיעדת את מגרשים 1,2 ל "מסחר".

### הוראות בניה במגרשים 1 ו- 2 לפי תכנית מס' 7/107/03/18.

גובה מקסימלי - ב - מ'	קווי בניין ב - מ'			סך כל הקומות - ב - מ"ר	מספר קומות	תכנית מרבית - ב - מ"ר	הקפי בניה מרביים				שטח המגרש - ב - מ"ר	מס' מגרש	יעוד	
							סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	שימוש עיקרי				שימוש שירות
	דמי	אחורי	צד											
5	לפי הסימון בתשריט			78	1	78	78			7	71	78	1	אזור מסחרי
5	לפי הסימון בתשריט			80	1	80	80			8	72	78	2	

**אין שינויים משמעותיים ביעודים האחרים !!**

<sup>2</sup> המידע המחייב הינו המידע בכתב.

עמוד 4 מתוך 6



## זכויות במקרקעין:

8.

המקרקעין הכלולים בתכנית הינם בבעלות עיריית קרית מלאכי, מדינת ישראל ובניהול מינהל מקרקעי ישראל.

במסגרת התכנית שתי חלקות המוחזקות בחכירה על ידי חוכרים פרטיים.

- 7.1 גוש 2407 חלקה 86, מגרש בשטח 13 מ"ר. הזכויות הן חכירה מהוונת על שם בן - ישי ישעיהו.
- 7.2 גוש 2407 חלקה 71, בשטח 70 מ"ר, זכויות החכירה על שם מימון אבוטבול.
- 7.3 גוש 2407 חלקה 81, בשטח 4,770 מ"ר, כאשר 75 מ"ר נכנסים לטבלת האיזון, בעלים עיריית ק. מלאכי.
- 7.4 גוש 2407 חלקה 73, בשטח 438 מ"ר (מהווה "אי תכנוני"), בעלים עיריית קרית מלאכי.
- 7.5 גוש 2407 חלקה 89, בשטח 12 מ"ר (מהווה "אי תכנוני"), בעלים רשות הפיתוח.
- 7.6 גוש 2407 חלקה 91, בשטח 8,367 מ"ר, כאשר רק 1,333 מ"ר נכללים בתכנית, בעלים עיריית קרית מלאכי.

## עקרונות, גורמים ושיקולים:

9.

- 9.1 שומה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' ס' 122 בחוק תכנון ובניה על פיו נקבעו הוראות להכנתה של טבלת איזון באחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
- 9.2 מטרת השומה היא עריכת טבלה המציגה את שווים היחסי של המגרשים הנכללים בתכנית מס' 107/03/18 בייעודם החדש ובמצב הקיים, ביחס לכלל המגרשים והזכויות במתחם בהשוואה לשווים החדש של המגרשים בהתאם למגרשי התמורה בתכנית מס' 7/107/03/18, זאת על פי בקשת יוזם התכנית מר ישעיהו בן - ישי.
- 9.3 התכנית מקיפה שטח של 6.244 דונם, הכוללת שטחי מסחר, שצ"פ, דרכים וחניה.
- 9.4 בטבלת האיזון הובאו בחשבון שווים היחסי של המגרשים<sup>3</sup>.
- 9.5 הובא בחשבון שוויה של כל אחת מהחלקות המקוריות הכלולות בתכנית ושוויו היחסי של כל מגרש תמורה ביחס לשאר המגרשים שבתכנית.
- 9.6 הובא בחשבון שוויו של כל אחד מהמגרשים על פי תכנית מס' 7/107/03/18 המוצעת באופן יחסי לסך שווי המגרשים במצב ה"חדש".
- 9.7 הובא בחשבון היחס של המגרש במצב "קיים" (ישן) לסך המגרשים והשאיפה לכך שיהיה קרוב ככל האפשר ליחס מגרש התמורה שלו אל סך מגרשי התמורה.
- 9.8 הובאו בחשבון תשלומי איזון כאמור. על פי הכללים במידה ולא תשמר היחסיות ישלמו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים במצב ה"חדש".
- 9.9 המגרשים המשמשים כדרך, או כל מטרה ציבורית אחרת יכללו בטבלת האיזון "מתחת לקו" בשווי אפס, זאת לאור הימצאותם בקו ה"כחול" של התכנית.
- 9.10 שווי המגרשים נקבע על ידי גישת ההשוואה והגישה הכלכלית, מתוך סקר שנערך בנכסים בסביבה.

<sup>3</sup> על פי הנחיה לא הובאו בחשבון המחוברים.

עמוד 5 מתוך 6



## 10. נתוני השוואה:

1. מכרזים 95/2005 מיום 29.6.05  
נמכר ע"י מ"מ זכויות למגרש משולב, מסחר, מגורים ומשרדים בסכום של 4,767,555 ₪.  
מחישוב שווי למ"ר מבונה על פי זכויות הבניה, מניב שווי למסחר של כ- \$150 - \$200 למ"ר מבונה.
2. על פי בדיקה במרכז המסחרי בו נכללת התכנית דמי השכירות הינם בגובה של כ- \$15 - \$14 ובהתאמה לפרויקט בית גיל בו נמכר כיום מ"ר מסחרי בטווח מחירים \$1,750 - \$2,200 (שער דולר 4.2 ₪/\$), הגעתי לכלל דעה כי מ"ר מסחרי שווי מ"ר מסחרי הוא \$1,750, חילוף שווי הקרקע על פי שיטת השווי "השירי" תוך ביצוע ההפחתות הנדרשות מניב ערך מבונה של \$300 / מ"ר מבונה.
3. שווי מ"ר צ"פ כבעל שכירות נמוכה חושב על פי ערך של 30% משווי קרקע סמוכה (30% X \$300/מ"ר) = \$90/מ"ר.

## 11. טבלאות שווי:

### מצב נכנס

מס' מגרש	בעלים	שטח	שווי מגרש	אחוז מהשווי
802	בן - ישי	13	\$4,680.00	14.43%
801	אבוטבול	70	\$21,000.00	64.75%
81	עיריית קרית מלאכי	75	\$6,750.00	20.81%
			\$32,430.00	100.00%

### מצב יוצא

מס' מגרש	בעלים	שטח	שווי מגרש	אחוז מהשווי
2	בן - ישי	80	\$24,000.00	50.63%
1	אבוטבול	78	\$23,400.00	49.37%
			\$47,400.00	100.00%

## 12. טבלת איזון:

ראה נספח א'.

הבני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.

חוות הדעת נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור בכתב מאת הח"מ

ולראיה באתי על החתום

חיים מסילתי

שמאי מקרקעין, כלכלן ומשפטן

**חיים מסילתי**  
**שמאי מקרקעין**  
**גרשיון מס' 845**

עמוד 6 מתוך 6

לוט: נספח א' - טבלת איזון.

תשלום ירוק														
תשלום ירוק			שטח במ"ר			שטח במ"ר			שטח במ"ר			שטח כללי במ"ר		
לקבל ג-	% לקבל ג-	\$ לתת ג-	שטח במ"ר	שטח במ"ר	מס מגרש	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח כללי במ"ר	שטח כללי במ"ר	מס מגרש	מס גוש	מס חלקה	שם הבנינים	מס"ד
		\$17,159.67	לחשיב	לחשיב	2	14.43%	\$4,680	13	13	802	2407/86	2407/86	רשות הפיתוח	1
\$7,293.80	15.39%	\$23,400	78	78	1	64.75%	\$21,000	70	70	801	2407/71	2407/71	רשות הפיתוח	2
\$9,865.86	20.81%	\$0	0			20.81%	\$6,750	75	4770	81	2407/81	2407/81	עיריית ק. מלאכי	3
\$17,159.67	36.20%	\$47,400				100.00%	\$32,430	4695						
		\$0					\$0	58	58	85	2407/85	2407/85	עיריית ק. מלאכי	4
		\$0					\$0	1333	8376	91	2407/91	2407/91	עיריית ק. מלאכי	5
		\$0					\$0	12	12	89	2407/89	2407/89	רשות הפיתוח	6
		\$0					\$0	438	438	73	2407/73	2407/73	עיריית ק. מלאכי	7
\$17,159.67	36.20%	\$17,159.67				100.00%	\$47,400	6244	13737					מס"ד

**חיים פסיגלי**  
**שמואל מקרקעין**  
**רשיון מס' 845**  
