

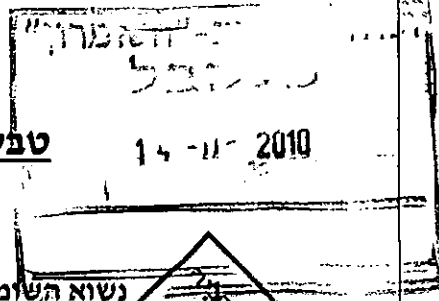
הצגת לוח

3006526 (20)

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

Jacob Birenbaum - Land Appraiser	יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
Yehekel Jossef - Land Appraiser & Eng.	יחזקאל יוסף - שמאי מקרקעין ומהנדס
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין
Chai Marmur - Land Appraiser	חי מרמור - שמאי מקרקעין
Dany Fredkin - Land Appraiser & Eco.	דני פרדקין - שמאי מקרקעין וכלכלן

4/10/2010
17256/10
לפרסום למתן תוקף

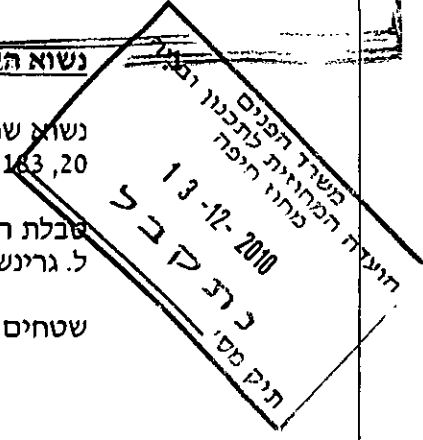


טבלת איזון לתוכנית בנין עיר ש/934 – אור עקיבא (לפי הזמנת הועדה המקומית "השומרון")

נשוא שומה זו הינה חלקה מספר 9 (חלק) בגוש 10629 וחלקות מספר: 17, 18, 19 (חלק), 20, 183 (חלק), 200 (חלק) בגוש 10646.

טבלת האיזון מבוססת על מפת מדידה המהווה חלק ממסמכי התוכנית ואשר נערכה ע"י ל. גרינשפן – מודד מוסמך מיום 6/4/08.

שטחים אלה כלולים בתחום לאיחוד וחלוקה שבתוכנית בנין עיר ש/934.



2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלאות איזון לתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

3. רישום הבעלות

- רישום הבעלות הינו בהתאם לרישום בפנקסי הזכויות, לשכת רישום מקרקעין בחיפה.
- כל השטחים שבתוכנית הינם בבעלות מינהל מקרקעי ישראל חלקם בחכירות משנה ומהווים ארבע קבוצות כדלקמן:
- קבוצה ראשונה - (סידורי 1 בטבלת האיזון) – שטחים בחכירת משנה של מבני תעשייה בע"מ.
 - קבוצה שניה - (סידורי 7 - 2 בטבלת האיזון) – שטחים בחכירת משנה של יזמי התוכנית (אמות השקעות בע"מ + ליפסיר בע"מ).
 - קבוצה שלישית - (סידורי 8 בטבלת האיזון) – שטחים לגביהם קיימת החלטת הועדה המחוזית לצרפם לטבלת האיזון. לא הוצג בפני חוזה חכירת השטח הנ"ל.

רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
7 Menahem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

קבוצה רביעית –

(סידורי 18 – 9 בטבלת האיזון)

א. שטחים שלגביהם לא נמצא תיעוד כי הינם בחכירה כלשהי.

ב. שטחים בחכירת תשלובת קיסריה ורדינון בע"מ (חלקה 189 שורה 12) היו כלולים בתוכנית המופקדת. חלקה זו נמחקה מטבלת האיזון בעקבות החלטת הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתוכנית מיום 21/7/09. חלקה זו אינה כלולה במתחם לאיחוד וחלוקה שבתוכנית.

חלק מהחכירות רשומות בפנקסי המקרקעין ולגבי חלק מהחכירות הוצגו בפני חוזי חכירה אשר טרם נרשמו.

שטחים אשר לגביהם לא הוצגו חכירות רשומות או חוזי חכירה - הונח כי שטחים אלה אינם מוחכרים כלל ולפיכך הינם כלולים בקבוצה הרביעית.

4. טבלאות האיזון נערכו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

5. בטבלת האיזון מופיעים תשלומי איזון דולריים. תשלומים אלה יתורגמו לש"ח ביום תחילת התוכנית, לפי השער היציג.

6. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית בהתאם לחוק.

7. טבלת האיזון ולוח ההקצאות אינם משקפים את זכויות החכירה המוקנות למי מהחוכרים המפורטים בה, ככל הנוגע לשטח המוכר ו/או לזכויות הבניה. החוכרים יידרשו להשלים זכויות בהתאם להחלטות, הוראות ונוהלי המינהל המחייבים ביום ביצוע העסקה במינהל מקרקעי ישראל.

8. א. בתוכנית ובטבלאות האיזון כלול חלק מחלקה 9 בגוש 10629 (שורות 7,8,13-17).

חלקה 9 עברה חלוקה רצונית, אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין בשנת 2010 (אחרי הפקדת התוכנית).

החלק מחלקה 9 בגוש 10629, אשר היה כלול בתוכנית המופקדת מהווה כיום חלק מחלקה 24 בגוש 10629.

לפיכך כל האמור במסמכי התוכנית לגבי החלק מחלקה 9 בגוש 10629 הכלול בתחום לאיחוד וחלוקה תקף גם לגבי החלק מהחלקה החדשה מספר 24 בגוש 10629.

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

ב. ע"פ תעודות שינוי שם של חברה מאת רשם החברות שהועברו אלי עולה כדלקמן:

ביום 10/4/2006 שינתה חברת ליפסיר בע"מ את שמה לחברת נאות מגור יזום ובנייה בע"מ, מספר חברה 520033846.

ביום 5/11/2008 שינתה חברת נאות מגור יזום ובנייה בע"מ את שמה לחברת "אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ", מספר חברה 520033846 (להלן: "החברה").

יצויין כי בפנקסי המקרקעין עדיין רשומה החברה בשמה הקודם (ליפסיר בע"מ).

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין בנכס הנדון וחוות דעתי נעשתה לפי מיטב הבנתי המקצועית. הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באתי על החתום

יעקב בירנבאום
שמאי מקרקעין



הגדרה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית 934/א-א
תכנית 934/א-א

הומלצה לאישור

בישיבה מס' _____ מיום _____

תאריך 24-11-06

יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הגדרה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית 934/א-א
תכנית 934/א-א

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' _____ מיום 06-01-06

תאריך 24-11-06

יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 934/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.7.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תכנות מס. 934/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5397
מיום 05-05-05 עמוד 2674

הודעה על אישור תכנית מס. 934/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6203
מיום 23.2.11

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 934/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5924
מיום 3.3.09