

GOREN- GERSHON

גרשון גרדן

AGRONOM, REAL ESTATE APPRAISER

אגרונום, שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין, הערכות זקיקים חקלאיים, יעוץ וניהול נכסים

איזון ג. תקוה
19/2/2003

טבלת הקצאות ולוח איזון

בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

תכנית ממ / מק / 5140

גני תקוה

גרשון גרדן
אגרונום, שמאי מקרקעין



ועדה מקומית ה-14
אישור תכנית מס 5740/מ.ת.ח.מ.
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2003004 ביום 21.02.03
שמואל תכנון
יו"ר הועדה

=====

GOREN- GERSHON

גרשון גורן

AGRONOM, REAL ESTATE APPRAISER

=====

אגרונום . שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין, הערכות נזקים תקלאיים, יעוץ וניהול נכסים.

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה

"המרכז"

הנדון : טבלת הקצאות ולוח איזון

תכנית ממ / מק / 5140 , גני תקוה

מצורף, טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית ממ/מק / 5140, גני תקוה.
להלן דברי הסבר, עקרונות ושיקולים בעריכת הטבלה.
טבלת הקצאות ולוח האיזון נערכו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה
פרק ג', סימן ז'.
חלקה 202 בגוש 6720 בשטח רשום 2069 מ"ר, בבעלות הקקל ומוחזרת
בחלקים שווים לאוחיון משה (חצי) ולתמם רינה וויטוריו (רבע ב"א)
החלוקה אינה בחלקים מסוימים והזכויות הינן משותפות.
בפועל כ"א מ- 2 קבוצות הבעלים מחזיק בחלק מסוים מהחלקה.
תכנית ממ / מק / 5140, מחלקת בין היתר את החלקה לשני מגרשים
כאשר טבלאות הקצאה ואיזון אלו, מקצה לכ"א מה- 2 מגרש מסוים
אותו מגרש המוחזק בפועל על- דם.
במצב הקיים, בהתאם לתכנית ממ/מק / 5024, 2 החלקים מיועדים למגורים,
בהתאם לנסח הרישום לכל אחד שטח שווה ובאין גורמים נוספים העשויים
לחשפיע על השווי, 2 החלקים הינם שווי ערך.
במצב המוצע, בהתאם לתכנית 5140, מגרש מס 1 מיועד להרחבת דרך,
הסדרי תנועה וחניה. שוויו מוערך על בסיס השווי במצב הקודם וזכות
החוכר לקבלת פיצוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצוי בגין
הפקעה.

=====

GOREN- GERSHON

גרשון גורן

=====

AGRONOM, REAL ESTATE APPRAISER

=====

אגרונום, שמאי מקרקעין

שחאות מקרקעין. הערכות נזקים חקלאיים. יעוץ וניהול נכסים.

מגרש 2, הוערך גם הוא על בסיס השווי הקודם ובשינויים שנגרמו בגין התכנית החדשה, להלן,

שטח המגרש גדל בכ- 49.5 מ"ר, ללא תוספת זכויות בניה, לפיכך תוספת זו הינה לחצר שערכה היחסי 35%, וגודל התוספת המשוקללת הינה 17 מ"ר כמו כן, בהתאם להוראות התכנית תבנה גדר בגבול המגרש ותנטע רצועת גינון, בנוסף תתאפשר כניסה למגרש החדש מתוך החניה המוצעת. גורמים אלו הוסיפו להערכתי כ- 1% לשווי המגרש. בגין קרבת המגרש לחניה המוצעת, הופחת ערכו של המגרש ב 10%.

על החתום

גורן גרשון

אגרונום, שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון , גוש 6720 , חלקה 202																		
תכנית מת' / מק' / 5140																		
גרי תקווה																		
מצב קיים																		
גוש	חלקה	שטח	תת חלקה	בעלים	שם חזר	שטח	יעוד	חלקים	שיוי חלק	שיוי חלק	שטח מגרש	מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	חלקים	שיוי חלק	שיוי חלק	יחסי תשלומי איזון
6720	202	2069	1	קקל	אוחיון משה	1034.5	מגורים	1	0.5	0.5	956	1	956	דור	1	0.5	0.5	0
6720	202	2069	2	קקל	תמס רינה	1034.5	מגורים	0.5	0.25	0.25	1084	2	1084	מגורים	0.5	0.25	0.25	0
6720	202	2069	2	קקל	תמס ויסוריו	1034.5	מגורים	0.5	0.25	0.25	1084	2	1084	מגורים	0.5	0.25	0.25	0
כל השטחים במ"ד																		



גיליון 2

שוי מנרשים קיימים ומוצעים		מצב קיים	
שוי	שטח מנרש	שטח מנרש	מנרש
1034.5	1034.5	1034.5	אוחיון
1034.5	1034.5	1034.5	תתם

מצב מוצע 956 1

סר	שטח אקויו	מקדם קירבה לחניה	מקדם גישה למנרש וגדר אקוסטית	שטח מקורי תו שטח	תו אקויו כחצר	שטח מקורי תו שטח	מקדם
956	1052	0.9	1.01	49.5	17	1034.5	2