

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
התימה

Dr. Uri Horowitz
Economist, Real Estate Appraiser
10 Tel Dan st., Hod Hasharon - 45221

ד"ר אורי הורוביץ
כלכלן ושמואי מקרקעין
רח' תל דן 10, הוד
השרון - 45221

P.O.B. 3668 FAX: 09-7400727 Tel: 09-7404664

2.3.04

טבלת איזון לתכנית הר19/1000 - איזון כיכר רמתיים

(תיקון למסמך מיום 15.1.01, לפי הנחיית פרוטוקול ישיבת ועדת התנגדויות מיום 25.1.04)

1. מטרת השומה

הכנת טבלת איזון לחלקות 229, 228, 230 ו-251, גוש 6455. הכנת טבלה ראשונית לחלוקת זכויות הבניה בין ארבעת החלקות.

2. פרטי הנכס ומיקומו

חלקות הממוקמת בפינת הרחובות דרך מגדיל ודרך השרון, שה"כ שטח המתחם הינו 2,736 מ"ר שנוצר מהחלקות כדלקמן:

מספר חלקה	שטח (מ"ר)
229	614
230	1,066
228	586
251	470

3. תאריך הביקור בנכס

מספר ביקורים בחודשים ינואר-פברואר 2000 ע"י אורי הורוביץ.

4. בעלות

פרטית.

5. תיאור הנכס והסביבה

האיזור הינו איזור מרכז רמתיים (מבנים בני ארבעים-חמישים שנה ויותר).

מגרש 229 - מגרש צר וארוך. אורך כ-52 מ"ר, רוחב 10.0 מ"ר. באיזור הגובל בדרך מגדיל המגרש מתרחב לרוחב 17.5 מ"ר. בחזית המגרש ממוקם בית בן קומה אחת כגודל 88 מ"ר. עורף המגרש ריק. בבית ממוקמות שתי חנויות, חנות ספרים וחנות מונות.

מגרש 230 - מגרש מלבני בשטח 1,066 מ"ר. רוחב 22.5 מ"ר, אורך 42.5 מ"ר בצד הקצר ו-52.01 מ"ר בצד הארוך.

מנהל תכנון והנדסה
ד"ר אורי הורוביץ
1968

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בית 251/04
לאשר את התכנית.

ד"ר הורוביץ המחוזית

נבדק ונחתם לתפקודו לאשור
25/04/04
אורי הורוביץ
תאריך

8-11
11.3.04

במגרש ממוקם בית בן שתי קומות בשטח של 228 מ"ר, מהם כ-126 מ"ר בקומה ב' ועוד 102 מ"ר בקומה א'.

מגרש 228 - מגרש פינתי ברח' דרך רמתיים. על המגרש, בגודל 586 מ"ר, ממוקם בנין בן שתי קומות. בקומה א' בהיקף החיצוני הפינתי גם לדרך רמתיים וגם לדרך השדרן, ממוקמות חנויות, בסה"כ כשש חנויות. בקומה ב' ישנם משרדים. סה"כ שטח הבנין כ-320 מ"ר.

מגרש 251 - מגרש בן 470 מ"ר שיש עליו מבנה בן קומה אחת בגודל 158 מ"ר שבחזיתו שלוש חנויות ובעורפו בית דפוס. בחצר המבנה ישנו מחסן מפח בגודל של 700 מ"ר. הבנין הוא בנין שבנוי כנראה ממספר רב של תוספות על בית בסיסי שיצר את המבנה הקיים בפועל.

שווי המחסן הונרך עפ"י 25% משווי שטח בנוי כך שבסה"כ יש במגרש 175 מ"ר אקויוולנטיים.

6. המצב התכנוני

מצב קודם - איזור מגורים ג' זהה לכל המגרשים.

מצב חדש - בנין למסחר ומשרדים עם פירוט כדלקמן:

- 3 קומות מרתף חניה.

- 1,000 מ"ר מסחרי קרקע.

- 6,027 מ"ר משרדים.

7. עקרונות טבלת האיזון

7.1 הוסכם שבמצב חדש בעלי המגרשים 228 ו-251, שנמצאים כיום באיזור עדיף על דרך רמתיים, יקבלו את זכויותיהם בבנין החדש באותו איזור (**דהיינו באיזור הקרוב יותר לצומת**).

לאור העובדה ש**מיקום** הזכויות במצב הנוכחי ובמצב חדש הוא **זהה**, טבלת האיזון לא נכנסה לשינויי שווי בגין **מיקום** ובסיס התחשיב היה גודל המגרש והבינוי במצב נוכחי.

7.2 טבלת האיזון התייחסה לחלוקת זכויות בין המגרשים ללא חלוקה פנימית של הזכויות בתוך החלקות.

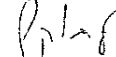
7.3 כהתאם להלכת אירני נלקח בחשבון שווי המבנים במצב קיים.

7.4 במצב הקיים המצב התכנוני של ארבע החלקות הינו זהה - איזור מגורים ג'.

7.5 שווי מ"ר מבונה במצב קיים נאמד לפי 300 \$ למ"ר אחיד לכל המבנים.

7.6 שווי קרקע במצב קיים כפנוי לפני תשלום היטל השבחה נלקח בחשבון לפי 1,700 \$ למ"ר לפי שווי זכויות נוכחיות על מגרש זמין.

7.7 מדידת השטחים המבונים נעשתה על פי חישוב גרפי לפי מפת המדידה של התביע.



2.8 חלוקת הנכסים במצב חדש בכל סוגי הנכסים נעשתה **במזומניות שוות** לשווי במצב קודם, והיינו כל מגרש במצב חדש קיבל זכויות בכל אחד מסוגי הנכסים לפי חלקו היחסי בשווי במצב קודם.

2.9 כל החישונים לתאריך הכנת השומה, מרץ 2001.

2.8 סיכום

טבלת האיזון עפ"י העקרונות מצורפת לחוות הדעת.

2.9 הצהרה

אני מצהיר בזה כי אין לי כל ענין אישי בנכס הנדון והשומה נעשתה לפי מיטב ידיעותי וניסיוני.

בברכה,
אורי אורי
ד"ר אורי הורוביץ

לוט: טבלת איזון
צילום מפת התביע

אורי

11.3.04

Dr. Uri Horowitz
Economist, Real Estate Appraiser
10 Tel Dan st., Hod Hasharon - 45221

P.O.B. 3660 FAX: 09-7400727 Tel: 09-7404664

ד"ר אורי הורוביץ
כלכלן ושומאי מקרקעין
רח' תל דן 10, הוד השרון - 45221

טבלת איזון לכינון המתיים

שווי קרקע (דולר למ"ר) 1700
שווי מבנה (דולר למ"ר) 300

שטח מסתי (מ"ר) 1,000
שטח משרדים (מ"ר) 6,027

שטח מגורים / משרדים (מ"ר)

מצב עתיד (מ"ר)				מצב היום				
סה"כ	מגורים	משרדים	קרקע	%	שווי \$	שטח מבנה (מ"ר)	גודל מ"ר	מס חלקה
1,536	0	1,318	219	21.87%	1,070,200	88	614	229
2,700	0	2,316	384	38.42%	1,880,600	228	1,066	230
1,568	0	1,345	223	22.31%	1,092,200	320	586	228
1,222	0	1,049	174	17.40%	851,500	175	470	251
7,027	0	6,027	1,000	100.00%	4,894,500			

מס' 1301

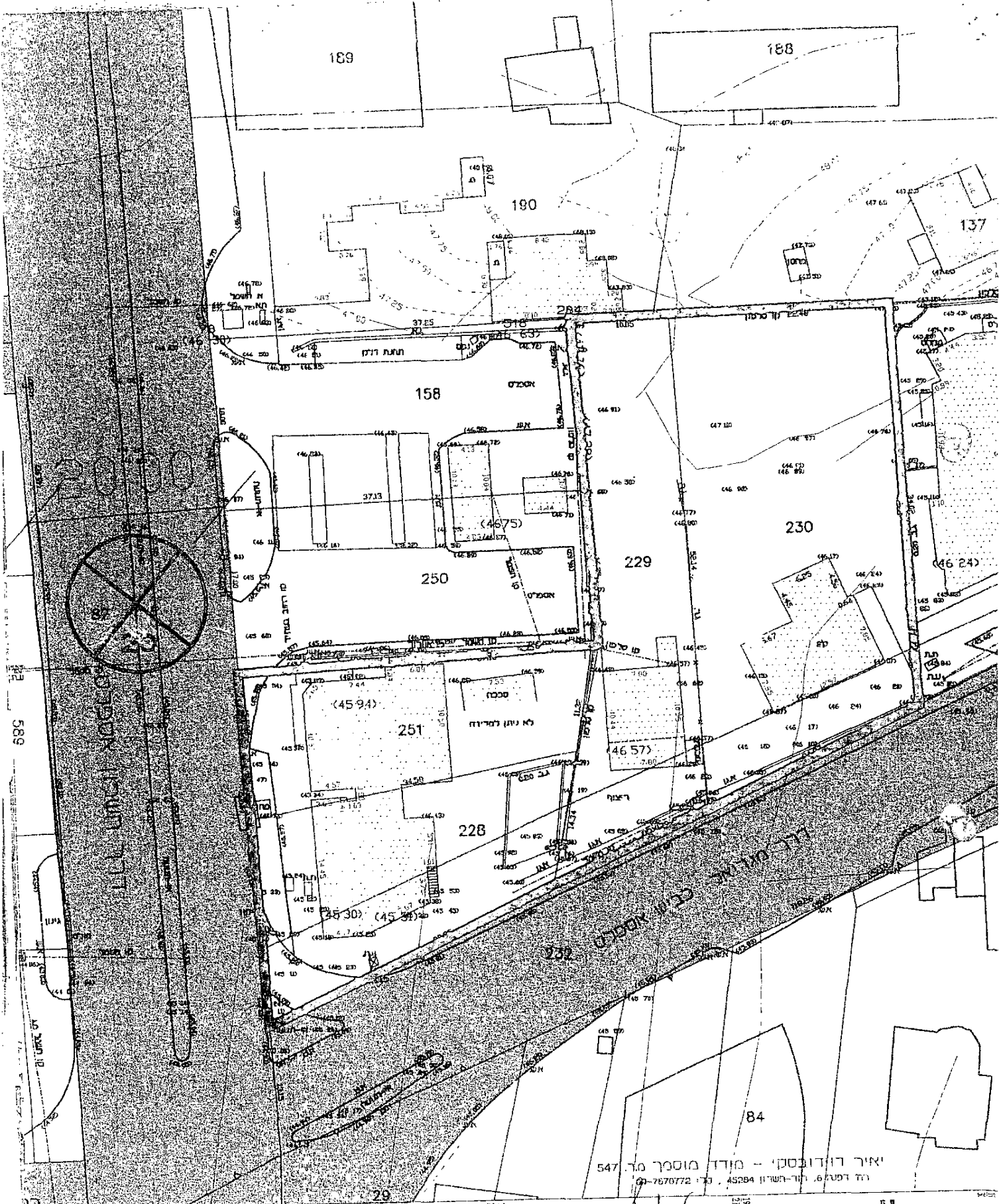
מס' 1304, מס' 1305, מס' 1306

מס' 1301 / מס' 1304 / מס' 1305 / מס' 1306
מס' 20010010
מס' 20010010
מס' 20010010

מס' 20010010

מס' 20010010
מס' 20010010
מס' 20010010
מס' 20010010

מס' 1304



589

יארד הודובסקי - מוסד מוסר מ. 547
 רח' רמטה 6, תל-אביב 48284, טל: 7670772

11.3.04