

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 ושמואי מקרקעין
רח' תל דן 10, הוד השרון – 45221

29 ינואר, 2006
טבת תשס"ו

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משגה מיום 29/12/04
מתכנת המחזז / תאריך 1.2.06

לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מתאר מפורטת הר 20/19/1000

(הוכן לפי בקשת מר ששון נח)

1. מטרת השומה

לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה לפי בקשת מזמין השומה.

2. התכנית

לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית שבנדון נערכה בהתאם לתכניות בניין עיר תקפות ובהתאם לתכנית המפורטת.

3. תאור שטחי החלקות והבעלויות של החלקות הנכללות

להלן פירוט מספרי החלקות שטחי החלקות והבעלויות של החלקות הנכללות בתכנית הר 20/19/1000 שכולן ממוקמות בגוש 6456 (רח' הראשונים פינת רח' השחר הוד השרון):

- חלקה 132 בשטח 1,087 מ"ר בבעלות קרסניצקי יהודית (בשלמות).
- חלקה 133 בשטח של 1,076 מ"ר בבעלות קלפר זיין רוזמרי 3/4, קלפר לאה נטשה (1/8) וקלפר דבורה (1/8).
- חלקה 133 בשטח של 932 מ"ר בבעלות מאיר ענת (329/1448), מאיר כרמל (329/1448), גרזון שרה (395/724).
- חלקה 249 בשטח של 904 מ"ר בבעלות סולומון שלמה (1/2), שי ציון (1/2).
- סה"כ שטח ארבעת המגרשים בתכנית 3,999 מ"ר.

4. המגרשים בתכנית החדשה

- בתכנית שבנדון נקבעו שני מגרשי בניה עם אחוזי בניה זהים
- מגרש 100 הכולל 1321.3 מ"ר.
 - מגרש 101 הכולל 911.7 מ"ר.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 20/19/1000
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.12.04 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון

5. עקרונות חלוקת הזכויות

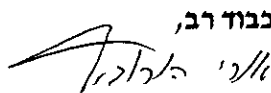
- 5.1 לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערכו לפי ההוראות שנקבעו החוק התכנון והבנייה. השווי הפרופורציונאלי של המגרשים הנכללים בתכנית במצב קודם היו זהה לשווי המגרשים במצב חדש.
- 5.2 חלוקת הזכויות מתבססת על שווי הקרקע ושווי המבנים הממוקמים עליה לפי הלכת אירני
- 5.3 הפרופורציה בבעלות על הקרקע בהתבסס על נתוני שטח נכנס כמפורט בטבלה.
- 5.4 נלקחו בחשבון המבנים הקיימים על חלקה 133 ועל חלקה 248.
- 5.5 שווי אחיד לכל מ"ר של שטח מבונה בפועל.
- 5.6 שווי אחיד לכל מ"ר של שטח קרקע שנכנס לתכנית.
- 5.7 חלוקת הזכויות על פי המגרשים שיועדו לבנייה בתכנית החדשה נערכה בהנחה שזכויות הבנייה במונחי שטח מבונה תתחלקנה בצורה פרופורציונאלית לשני המגרשים החדשים.
- 5.8 גודל סך השטח המבונה בטבלת ההקצאות הרצ"ב היו 2,333 מ"ר. בעתיד באם ישתנה גודל השטח המבונה יהיה שינוי פרופורציונאלי בהקצאות ויתכן גם שינוי בחלוקת הזכויות בין המגרשים שבתכנית.
- 5.9 בחלקה 248 התחלפו הבעלים. חלוקת הזכויות בין הבעלים בחלקה 248 תהיה על פי הסכם שיתוף.
- 5.10 בטבלה אין תשלומי איזון.

6. טבלת זכויות

טבלת ההקצאות המצורפת להלן נערכה על בסיס עקרונות חלוקת הזכויות שהוצגו כמפורט לעיל.

7. הצהרה

אני מצהיר בזה שאין לי כל עניין בנכס הנידון והשומה נערכה לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני.

בכבוד רב,

ד"ר אורי הורוביץ
שמאי מקרקעין רשיון מס' 317

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

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

ד"ר אורי הורוביץ
כלכלן ושטאי מקרקעין
רח' תל דן 10, חוד השרון – 45221

טבלת ההקצאות לתכנית הר 2019/1000

נתונים

שוי מ"ר קרקע \$	500.00
שוי מ"ר בנין \$	550.00
שטח מבנה חדש מ"ר	2233.00
שטח מגרש 101 מ"ר	911.70
שטח מגרש 100 מ"ר	1321.30

מצב חדר		מצב קודם		שטח מ"ר		תלקה		גוש
זכאי לשטח	מגרש	שטח לשותף	אחוז בשוי	חלק בבניית	שם	שטח מ"ר	תלקה	גוש
0.435	100	574.3	25.72%	1087	1.000	1087	132	6456
0.369	100	487.2	21.82%	807	0.750	140	1076	133
0.061	100	81.1	3.63%	134.5	0.125	65	932	248
0.061	100	81.1	3.63%	134.5	0.125	65	932	248
0.133	101	120.8	5.41%	211.564	0.227	904	249	6456
0.133	101	120.8	5.41%	211.564	0.227	904	249	6456
0.211	101	192.2	12.98%	508.872	0.546	904	249	6456
0.074	100	97.6			גרון שרה			
0.262	101	238.9	10.70%	452	0.500	904	249	6456
0.262	101	238.9	10.70%	452	0.500	904	249	6456
1.00	1.00	2233	100.00%	3999				

הערות

א. בחלקה 248 התחלפו הגבלים וז"ם הסכם שיתוף, ההקצאות הסופיות תהיינה לפי.
 ב. גודל סך השטח המבונה בטבלת ההקצאות הרצ"ב הינו 2233 מ"ר. בעתיד, באם ישונה גודל השטח המבונה יהיה שינוי פורופורציונלי בהקצאות ויתכן גם שינוי בחלוקת הזכויות בין המגרשים שבתכנית.

23/10/06
 חתימה
 23/10/06