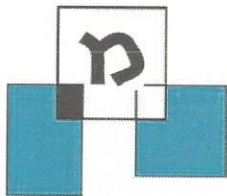




מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי בע"מ

❖ מיקי אדלשטיין	- כלכלן ושמאי מקרקעין
❖ יעקב שפיר	- אגרונום ושמאי מקרקעין
❖ ניר אנגל	- מהנדס ושמאי מקרקעין
❖ יוסי גרייף	- מהנדס ושמאי מקרקעין
❖ דגנית גלר	- מהנדסת ושמאית מקרקעין
❖ שרי ירון	- עו"ד
❖ אנה גלייזר	- כלכלה וניהול
❖ מורן טיבי	- מנהל ומשפט
❖ יהודה מגידו	- מהנדס



תכנית מפורטת 458-0417741 - קלנסווה

העקרונות והשיקולים בהכנת טבלאות ההקצאה והאיזון הם:

1. הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, הכנת טבלאות הקצאה ואיזון שלא בהסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה בין היתר ההוראות הבאות:

1.1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

1.2. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

1.3. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה,

ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

1.4. הקטנת מספר החלקות שבהן שותפות במקרקעין (מושע) ככל האפשר.

1.5. ריכוז זכויות של בעל זכות אחת במספר חלקות.



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה
ת.ד. 8801 נתניה 42505

miki@mikied.co.il

www.mikied.co.il



עמוד 2 מתוך 2



מיקי אדלשטיין
שמאות מקרקעין, שמאות הקלאית ויעוץ כלכלי בע"מ

עקרונות לטבלאות הקצאה ואיזון.docx-

16 אוקטובר 2017

2. הטבלאות יערכו ויוצגו על פי הוראות התכנון והבניה משנת 2009.



3. הוראות תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין לפי סימן ז' ולפרק ג' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965 על כל מרכביו הרלוונטיים ובהם:

3.1. המועד הקובע.

3.2. פרטי המקרקעין.

3.3. תיאור המקרקעין כולל מחוברים שאינם מבנים.

3.4. חלוקה למתחמים על פי המאפיינים הפיזיים שונים.

3.5. תיאור מבנים קיימים.

3.6. המצב התכנוני.

3.7. הזכויות הקנייניות.

3.8. ערכי השווי בתחום התכנית תוך אבחנה בין חלקות בלתי בנויות לבין חלקות

בנויות ותרומת המבנה הקיים לשווי בין במצב הקיים (מצב נכנס) לבין במצב

היצוא (המוצע).



4. לא יעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצורכי ציבור שנעשו בעבר.



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה
ת.ד. 8801 נתניה 42505

miki@mikied.co.il

www.mikied.co.il