

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 52132

5-2719

(20)

שאול לב

12.5.98

52132

רח' ז'בוטינסקי 33 רמת-גן, 52132

מגדלי התאומים 1 קומה 2

Fax: 03-5759987 :פקס'

Tel: 03-5755588 :טל'

AMIR HOFSHI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

אמיר חפשי - שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.Sc.AGR.)

אלי אריאלי - שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

YITZHAK YADO - ARCHITECT

יצחק יאדו - אדריכל

27 באוגוסט 1997

חספך ד'

עקרונות ומרכיבים לטבלת

איזון והקצאה לתוכנית

מפורטת רג/ 1063

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

בעריכת טבלת האיזון וההקצאה לתוכנית הנ"ל הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. הובא בחשבון שתוכנית רג/ 1063 מישתרעת על פני שטח של 9172 מ"ר הכולל את חלקות 515-518 בגוש 6181 בר"ג.

2. הובאו בחשבון שיטחי החלקות במצב קיים בהתאם לניסחי הרישום כדלקמן:

גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
6181	515	2171
	516	2370
	517	2266
	518	2365
סה"כ		9172

3. הובא בחשבון שבמצב הקיים החלקות כלולות במסגרת תוכנית רג/ 767 המסמנת את החלקות ל- 4 מגרשים שיעודן מגורים מיוחד.

במסגרת התוכנית ניתן לבנות על כ"א מהמגרשים בנין בן 7 קומות + דירת גג
הכולל 29 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 3045 מ"ר.
השווי היחסי של כ"א מהחלקות במצב הקיים הינו 25%.

4. בהערכת השווי במצב המוצע הובאו בחשבון שיטחי המגרשים והיעודים
המוצעים כמפורט בטבלה הנ"ל:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	סה"כ שטח במ"ר	
1001 א	1405	מגורים מיוחד	4375	6670
1001 ב	1345			
1001 ג	1625			
1001 ש		ש.פ.פ.	2295	
1002	1360	ש.ב.צ	1360	2502
1003	1050	ש.צ.פ	1050	
1004	92	דרך	92	
סה"כ	9172		9172	9172

5. בהערכת שווי המגרשים במצב המוצע הובאו בחשבון זכויות הבניה המוצעות
כמפורט בתקנון התוכנית, מס' יח"ד, שיטחי הדירות, מיקום המגרשים
והבינוי המוצע. סה"כ יבנו 3 בינינים בני 22-12 קומות מעל קומת קרקע ו - 3
קומות מרתף (בנין אחד בכ"א מהמגרשים). סה"כ 170 יח"ד בגודל ממוצע
עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד סה"כ שטחי הבניה כולל יציאות לגג 20,676 מ"ר
עיקרי.

6. הובא בחשבון שהשטחים הפרטיים הפתוחים יוקצו לכ"א מהמגרשים במצב המוצע בהתאם לחלק היחסי של כ"א מהחלקות מסך המגרשים במצב המוצע.
7. הובאה בחשבון הפחתה במגרש מס' 1001 ג' של כ- 3% בגין קירבה למגרש ציבורי.
8. שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בקומות הוערך ב- \$ 100,000 / יח"ד. שווי קרקע ליח"ד עליונה הכולל חדר יציאה לגג הוערך ב- \$ 130,000. הובאה בחשבון הפחתה לגודל פרויקט של כ- 20%.
9. בהקצאת הזכויות המוצעות לכ"א מהחלקות נישמרו האיזון והפרופורציונאליות היחסיים. כיוון שהאיזון קיים אין מקום לתשלומי איזון.
10. ערכי השווי בטבלה נקובים ב-\$ יציג ארה"ב לתאריך 25.8.97.

שאול לב

שמאי מקרקעין



