

מאשרת
9/6



חברי לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

13.6.00
11797-65

5 2949

25

מוקדמת מס' 5.....

שמאי מקרקעין בע"מ
רח' כצנלסון 51, גבעתיים 53208 טל' 6723506 (רב קווי) מקס 6723145

B.A.DIP (URBAN STUDIES)
B.A.

מאיר צור (ורשבסקי) שמאי מקרקעין
ספי רביב שמאי מקרקעין

טבלת איזון ולוח הקצאות
לחלק מתכנית בנין ערים ומפורטת תא/2627

1. רצ"ב טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית בנין ערים מפורטת תא/2627 המכילה בין היתר הוראות לאיחוד ולחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים.
2. תחום האיחוד והחלוקה החדשה הינו רק בחלק התכנית המוקף ברחובות הבאים:
 - רח' צ.ה.ל. בצפון.
 - רח' טולקובסקי במערב.
 - רח' מויאל בדרום.
 - רח' פומרוק (בביטול) במזרח.
3. האיחוד והחלוקה מחדש בוצעו בהתאם להוראות החוק כמפורט בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ולפסקי הדין המנחים (פס"ד אירני).
4. שטחי המגרשים החדשים ומיקומם ניתנו עד כמה שהדבר ניתן בקירבה לחלקות המקוריות ובהתאם לשווי.

מאשרת

מאיר צור שמאי מקרקעין בע"מ
רח' בצנלסון 51 גבעתיים 53208 טל' 672506 (רב קווי) פקס 6723145

5. השווי במצב קיים נקבע על פי תכנית בנין ערים תא/2627 א'. ובמצב חדש על פי תכנית בנין ערים תא/2627 א'.
6. לא נערך שיחזור של החלקות מכיוון ששטחי המגרשים במצב חדש זהים/גדולים לשטחי החלקות במצב קודם.
7. שווי המגרשים נקבע בהתאם לשווי שוק של מגרשי בניה באזור בזכויות בניה של 35% לקומה, סה"כ 2 קומות ובנוסף מרתפים ויציאות/בניה בחלל הגג. מספר יחידות הדיור למגרש מינימלי של 700 מ"ר הינו 4.
8. מגרשים חדשים 7 ו-9 שטחיהם הוגדלו בכ- 5% עקב קיום זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים 6 ו-8 בהתאם.
9. להלן שווי בסיסי:

שווי קרקע למגורים במצב קיים כ- \$ 1,000 למ"ר
ובמצב חדש כ- \$ 1,250 למ"ר

שווי לקרקע למגורים חלקה 22

בשל צורה וגודל כ- \$ 800 למ"ר

שווי דרך כ- \$ 150 למ"ר

ההקצאה נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית.

בכבוד רב

מאיר צור - שמאי מקרקעין

מאושרת
1976

טבלת איזון ולוח הקצאות לחלק מתכנית תא/2627 הכלול בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש

מצב קיים										מצב חדש									
מס' שורה	מס' גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	שטח כולל בתחומה	שטח לחישוב זכויות בניה	שווי ב-5	שווי יחסי % ב-5	שם הבעלים	כתובת	ת.ו.	חלק בבעלות	מס' מגרש מוצע	מס' במפה לצרכי רישום	שטח המגרש במ"ר	מס' יחידות יחידות למגורש	מס' יחידות מוקצות לבעלים	שווי ב-5	שווי יחסי % ב-5	חלק בבעלות
1	6624	22	16,001	762	762	609,600	12.29	רשות המיתוח	דרך פי"ת 114		בשלמות	8		715	4	3.4	762,137	12.29	0.85
2	6624	439	4,048	81	81	12,150	0.24	מדינת ישראל	דרך פי"ת 114		בשלמות	8		715	4	0.06	14,883	0.24	0.016
3	6624	447	3,568	643	643	96,450	1.94	מדינת ישראל	דרך פי"ת 114		בשלמות	8		715	4	0.54	120,305	1.94	0.134
4	6624	274	375	375	375	375,000	7.56	נוה הדר בע"מ			בשלמות	3		700	4	2.14	468,753	7.56	0.5357
5	6624	275	464	464	464	464,000	9.35	נוה הדר בע"מ			בשלמות	6		709	4	2.62	579,971	9.35	0.6545
6	6624	276	570	570	570	570,000	11.49	נוה הדר בע"מ			בשלמות	3		700	4	1.86	406,247	6.55	0.4643
7	6624	277	700	700	700	700,000	14.11	מזריצי מאיר			בשלמות	6		709	4	1.38	306,191	4.94	0.3455
8	6624	278	700	700	700	700,000	14.11	מזריצי מאיר			בשלמות	4		700	4	4	875,000	14.11	בשלמות
9	6624	279	710	710	710	710,000	14.31	מזריצי מאיר			בשלמות	5		700	4	4	875,000	14.11	בשלמות
10	6624	280	700	700	700	700,000	14.11	מזריצי מאיר			בשלמות	7		746	4	4	887,403	14.31	בשלמות
11	6624	433	165	165	165	24,500	0.49	ע.ת.א.			בשלמות	9		735	4	4	875,000	14.11	בשלמות
כללי			5,870	5,870	5,870	4,961,700	100%				בשלמות	10		865	דרך	4	30,386	0.49	בשלמות
														5,870			6,201,276	100%	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965
אשרור תכנית מס' 2627
התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום 3.6.00
מנהל האגף מתכנס מע"ר
יודע היתר (מס' 11798-65) מקומית
תאריך: 19/11/00

אישור הכניח מס' 2627
משרד המניס מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965
תכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק
אישור הכניח מס' 2627
משרד המניס מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965