

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

מוקדמת מס' 1.2.05
10**שאול לב**

שמואל מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

שמואל מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (H.S.c.AGR.)

שמואל מקרקעין וכלכלן חקלאי

SHLOMO MARCOVICH - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

שלמה מרקוביץ - שמואל מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

זיו גולדווסר - שמואל מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

11 באוקטובר 2004

מאוסרת

919-02 א'

עקרונות ומרכיבים לטבלת איזון והקצאה לתוכנית בב' / 671

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

1. תכנית בב' / 671 חלה על חלקות 14, 166, 167, 232 בגוש 6122. התוכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 166, 167 בגוש 6122. החלוקה לאיחוד וחלוקה נמצאים ברחוב הרב שר בבני ברק.
2. חלקות 166, 167 הינן חלקות צמודות הבנויות בעברו המזרחי של רחוב הרב שר. הסביבה מאופיינת ברובה בבניה נמוכה המשמשת לישיבות ולמגורי תלמידי ישיבות.
3. לחלן שטחי המגרשים עפ"י היעוד במצב מוצע.

שטח במ"ר	יעד	מגרש
465	מגרש ציבורי מיוחד	1
439	מגרש מגורים מיוחד	2
66	דרך	א3
970		סה"כ





SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

שמואל מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

שמואל מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

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

שמואל מקרקעין וכלכלן חקלאי

JACOB ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER & PRACTICAL ENGINEER

שמואל מקרקעין והנדסאי בנין

ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

שמואל מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

מאוסרת

להלן פירוט זכויות הבניה למגרשים:

טבלת שטחים למגרש 1:

שטח שירות	שטח עיקרי במ"ר	יעד	קומה	שטח מקרקעין	
				מפלג הקרקע במ"ר	מתחת לקרקע במ"ר
-	40	398	ח. אוכל מטבח אחסנה	מרתף	
30	-	200	מוסד חינוך ופנימייה	קרקע	
30	-	200	מוסד חינוך ופנימייה	א	
30	-	200	פנימייה	ב	
30	-	200	פנימייה	ג	
30	-	200	פנימייה	ד	
30	-			גג	
180.0	40	1,398		סה"כ	

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

שאול לב

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

- שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

ELI ARIFILI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (H.S. & AGR.)

- שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

JACOB ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER & PRACTICAL ENGINEER

- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (H.A.)

- שמאי מקרקעין וכלכלן (כ.א.)

מאשרת

בטבלת שטחים למגרש 2:

יח' דינר	שטחי שירות		שטח עיקרי במ"ר	יעוד	קומה
	מעל הקרקע במ"ר	מתחת לקרקע במ"ר			
-	-	380	-	אחסנה חניה	מרתף
1	45	-	60 60	ש. ציבורי מגורים	קרקע
2	50	-	150.0	מגורים	א
2	50	-	150.0	מגורים	ב
2	50	-	150.0	מגורים	ג
2	50	-	150.0	מגורים	ד
1	40	-	90.0	מגורים	ה
10	285	380	810.0		סה"כ

4. בהתאם לנסחי רישום מקרקעין החלקות רשומות כדלקמן:

גוש	מס' חלקה	שטח רשום	בעלים
6122	166	505 מ"ר	מנחם כרמל
6122	167	465 מ"ר	ישיבת סלובודקה "כנסת ישראל"

SHAUL LEV**REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)****שאול לב****שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)****SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)****שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)****ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.S. & AGR.)****שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי****JACOB ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER & PRACTICAL ENGINEER****שמאי מקרקעין והנדסאי בנין****ZIV GOLDWASSER - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)****שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)****מאשרת**

5. בהתאם לתוכנית מצב קיים 105 ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום

7.8.80

החלקות מיועדות לאזור מגורים א'.

התוכנית מאפשרת באזור מגורים א' בניית 2 יח"ד למגרש מינימלי של 750 מ"ר.

שטח בניה מקסימלי לקומה כולל מרפסות 30%.

מס' קומות 2 קומות.

בנוסף מאפשרת התוכנית בניית מרתף בשטח של 60% מקומת הקרקע לצורך

אחסנה.

שטח חלקה 166 נטו בניכוי הפקעות מתוכננות לדרך כ- 465 מ"ר.

שטח חלקה 167 נטו בניכוי הפקעות מתוכננות לדרך כ- 439 מ"ר.

6. טבלת האיזון וההקצאה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון

והבניה בדבר חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

7. הערכת השווי היחסי של הבעלים במצב קיים מתבססת על שטח החלקה נטו.

8. שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למגורים במצב חדש מוערך בגבולות \$ 800 / מ"ר.

הבאתי בחשבון הפחתה של כ- 30% בשווי לבנייני ציבור.

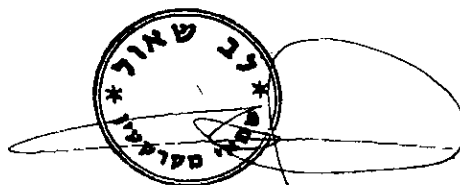
9. טבלת האיזון וערכי השווי נערכו לתאריך 1.3.02.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך.

בכבוד רב

שאול לב

שמאי מקרקעין



- 4 -

919-02 א'

טבלת איזון לתוכנית ב/1/67

מצב מוצע										מצב קיים									
חשבוני	אזור	שטח המגרש	שטח	החלק במגרש	יעד	שטח מגרש ב"ר	שם בעלים	מס' מגרש	שטח יחסי	החלק במגרש	יעד	בעלים רשום	שטח רשום של החלקה ב"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי			
מחשבוני	אזור	\$500,000	51.4%	1/1	מגרש מגורים	439	מנחם כרמל	2	48.6%	1/1	מגורים א'	מנחם כרמל	505	166	6122	1			
		\$567,000	48.6%	1/1	מגרש ציבורי מיוחד	465	ישיבת סלובודקה "נוסח ישורא"	1	51.4%	1/1	מגורים א'	ישיבת סלובודקה "נוסח ישורא"	465	167	6122	2			
		\$1,107,000	100%			904			100%				970			סה"כ			
				1/1	דרך	68	עיריית בני ברק	אכ											
						970							970			סה"כ			

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 671/03
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:
ביום 24/10/03 **לאשר את התכנית.**
גילת אוחיון
יו"ר הועדה המחוזית



עיריית בני ברק
 ציפורה כנזאז
 מנהלת מחלקת נכסים

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 22.04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף
 לתכנית מס' ב/1/67
 ביום 21.10.03
 משהדס הועדה

24.10.03

מס' 0