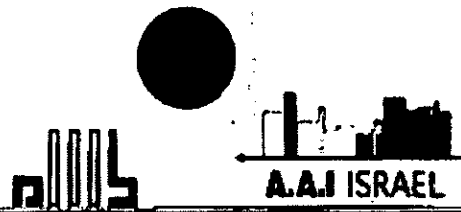


5007578 (2)



מאיר צור - שמאי מקרקעין בע"מ

רח' כנולסון 51, גבעתיים 53208 טל 6723506 (רב קווי) פקס 6723145

חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר) חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

מאיר צור (ורשבסקי) - שמאי מקרקעין B.A. DIP (URBAN STUDIES)

1.5.08

136-18267

עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת תא/3596 - מתחם ליבר

1. רצ"ב לוח הקצאות וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לתכנית תא/3596 עפ"י נסחי רישום מקרקעין מעודכנים.
2. תחום החלוקה החדשה משתרע על שטח של 5,989 מ"ר וכולל את חלקות 8, 13, 142, 143 וחלק מחלקה 125 בגוש שומא 6925 וחלקות 12, 21 וחלקים מחלקה 20 בגוש שומא 7012.
3. האיחוד והחלוקה החדשה בוצעו בהתאם להוראות החוק המפורטות בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
4. במצב קיים ניתן שווי ומשקל שווה לכל חלקי החלקות המשתתפות ביעוד קודם באזור מסחרי מיוחד ובחניה הציבורית שהיו במקור חלקות בבעלות ובתחום ביח"ר ליבר כ-2,000 \$ למ"ר מגרש ואילו חלקות הדרך הרשומות בבעלות ע.ת.א וחלקות 125 ו-20 שהינם ללא בעלות רשומה (ראה להלן) והיוו דרכים מבוטלות אינם מקבלות זכויות בלוח ההקצאות.
5. במצב חדש ניתן שווי ומשקל שווה לכל המגרשים לבניה עפ"י שתי החלופות התכנוניות המעוגנות בת.ב.ע. לפי כ-2,600 \$ קרקע למ"ר מגרש (במדויק 2,598.88 \$).
6. השווי לחלקות ומגרשים כפנויים מכל מחזיק, שעבוד או משכנתא ובאם רשומות הערות שכאלה בחלקות הקיימות הן תרשמנה בהתאמה במגרשי התמורה.
7. חלקים מחלקה 125 בגוש 6925 ומחלקה 20 בגוש 7012 הינן דרכים מבוטלות המופיעות בגוש ללא בעלות. הגושים עצמם בהסדר ועפ"י הבהרות שקבלנו מפקיד ההסדר הרי בתום ההסדר הן תרשמנה ע"ש עיריית תל אביב. בת.ב.ע. תא/2342 חלקות אלו לא נשאו זכויות בניה ולכן בטבלת האיזון הינן מופיעות ללא זכויות בניה ו"מתחת לקו" הן במצב הקיים והן במצב החדש. (מקבלות דרכים, שבילים ושי.צ.פ.).
8. טבלת "האיחוד והחלוקה החדשה" מאוזנת ללא תשלומי איזון כספיים.
9. אין להקיש מהשווי הנקוב בטבלה לענין היטל השבחה משום שמדובר בסדרי גודל יחסיים בלבד ולצורך היטל השבחה יש לערוך שומות פרטניות.
10. שינויים במדידה של שטח המגרשים החדשים לא יחשבו כשינוי בתוכנית.



אשר עליוני טעון בל"מ
17.11.08
22.2.09
18.5.09

אשרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ישור תכנית מס' 3596
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
1.6.09
יום 2.11.09 לאשר את התכנית.
נילה ארז



מאיר צור - שמאי מקרקעין בע"מ

רח' כנולסון 51, גבעתיים 53208 טל' 6723506 (רב קווי) פקס 6723145

מאיר צור (ורשבתסקי) - שמאי מקרקעין
B.A. DIP (URBAN STUDIES)

חבר האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"יר)

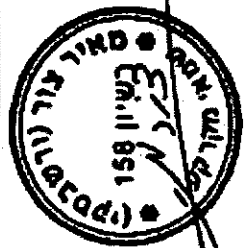
עבלת הקצאה ואיזון לתכנית תא/3596 - מתחם ליבר

1.5.08

ט18267

פרטי החלקות הקיימות

שוי יחסי באחוזים	יעד החלקה	החלקים בעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכולל בחלוקת החדשה	שטח החלקה במ"ר	הלקה	גוש	מס' סד'
13.2	מסחרי מיוחד	בשלמות	513816157	-	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	610.32	610.32	8	6925	1
6	מסחרי מיוחד	בשלמות	513816157	-	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	277.5	277.5	13	6925	2
38.32	מסחרי מיוחד	בשלמות	513816157	-	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	1,771	1,771	142	6925	3
21.26	מסחרי מיוחד	בשלמות	513816157	-	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	982	982	12	7012	4
21.22	מסחרי מיוחד	בשלמות	513816157	-	אמריקן קולוני טאורס בע"מ	980	980	21	7012	5
100						4,620.82	4,620.82			סך ביניים
-	דרך	בשלמות		-	עיריית תל אביב יפו	131	131	143	6925	11
-	דרך	חלק		-	ללא בעלות רשומה	340	-	125	6925	12
-	דרך	חלק		-	ללא בעלות רשומה	897	-	20	7012	13
						5,989				סה"כ כללי



מאיר צור
שמאי מקרקעין



מאיר צור - שמאי מקרקעין בע"מ

רח' כנולסון 51, נבתיים 53208 טל' 6723506 (רכ קוו) פקס 6723145

מאיר צור (ור שבעסקי) - שמאי מקרקעין
B.A. DIP (URBAN STUDIES)

חבר האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

1.5.08

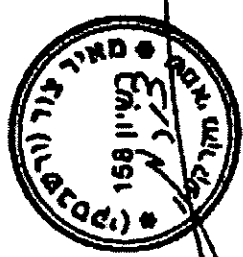
טל 18267-136 אנט

טבלת הקצאה ואיוון לתכנית הא/3596 מתחם ליב

פרטי המגרשים המוקצים

תשלומי איוון	משלם מקבל	שיוי יחסי כולל של המגרש באחוזים	שיוי החלק היחסי במגרש	מס' יחיד	יעוד	החלקים במסגרת	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר / רשום / לא רשום	שם בעלים / רשום	מס' חלקה	מס' התוכנית	מס' גוש / שומא
-	-	100	100	-	מגרש מיוחד	נעלמות	2,628	513816157	-	אמריקו קובוני		101	6925
-	-	-	-	-	שטחים פתוחים מבנים ומסודות ציבור	נעלמות	928		-	טאורס בע"מ		201	
-	-	-	-	-	דרך	נעלמות	81		-	ללא בעלות רשומה		402	6925
-	-	-	-	-	דרך	נעלמות	1,128		-	ללא בעלות רשומה		401	6925
-	-	-	-	-	שטח לנעלם תל	נעלמות	91		-	ללא בעלות רשומה		501	6925
-	-	-	-	-	דרך	נעלמות	147		-	ללא בעלות רשומה		403	6925
-	-	-	-	-	ש.צ.פ.	נעלמות	516		-	עיריית תל אביב יפו		302	6925
-	-	-	-	-	ש.צ.פ.	נעלמות	470		-	עיריית תל אביב יפו		301	6925
							5,989						

עתידי כלי



מאיר צור
מנהל מחלקת תכנון