

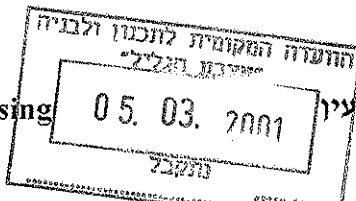
# Oded Haushner

Civil Eng. & Real Estate Appraising

Aviv Towers, Building B, 10th floor  
48 Petach Tikva RD. Tel-Aviv 66184

Fax. (+9723) 6873266 Tel. (רב קווי) (03) 6874646 טל.

2002933  
עודד האושנר

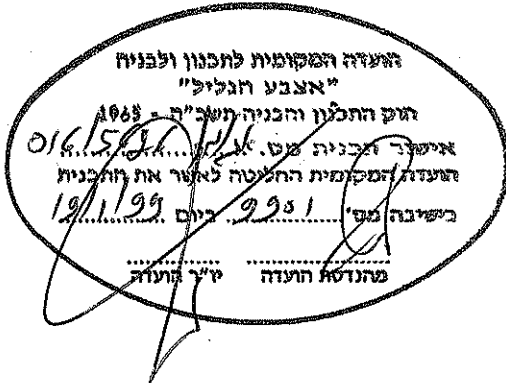


הנדסה אזרחית ושמות מקרקעין  
מגדלי אביב, בנין B, קומה 10  
דרך פיית 48, תל-אביב 66184

Oded Haushner Civil Eng. & Real Estate Appraiser  
Zeev Poran Engineer  
Rachel (Reli) Agami Real Estate Appraiser  
Shai Yedlin Economist, M.B.A. & Real Estate Appraiser  
Shmulik Sharon Economist & Real Estate Appraiser

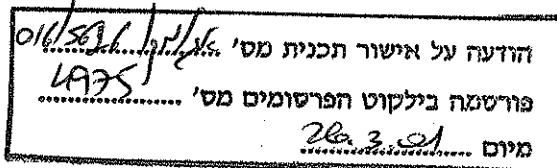
עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמי מקרקעין  
זאב פורן מהנדס  
רחל (רלי) אגמי שמאית מקרקעין  
שי ידלין כלכלן, M.B.A. ושמי מקרקעין  
שמוליק שרון כלכלן ושמי מקרקעין

תל אביב 02.07.98  
דו"ח מס' 4099



לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "אצבע הגליל"  
המועצה המקומית ראש פינה

הנדון: תב"ע אג/מק/016/5626 "שכונת עמידר" ראש פינה  
טבלאות איזון



1. מוגשת להלן טבלת איזון לתוכנית שבנדון.

2. הטבלה נערכה בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "אצבע הגליל", מיום 28.04.98, לפיה "... אם התוכנית איננה בהסכמת כל הבעלים, לרבות החוכרים הרשומים במ.מ.י כחוכרים של הדירות בתחום התוכנית - אז יש להכין טבלאות איזון, ..." ובכפוף לתקנון הת.ב.ע. ס' א-7 "מטרות התוכנית" א. אחד וחלוקה של מגרשים מחדש, לפי ס' א62 (א)(1).

3. קטע התב"ע הכולל הוראות איחוד וחלוקה:  
"מצב קיים" (נכנס) מגרשי מגורים לפי תב"ע מתאר, מספר 6, 7, 1-4, וכן, מגרשים ציבוריים מספר 10-12, 15.  
"מצב מוצע" (חדש) מגרשי מגורים מס' 6, 7, 1-4 לפי התב"ע שבנדון וכן מגרשים ציבוריים מספר 10-12, 15, 18.  
חלקי חלקות רישום משתתפות:  
גוש 13946: חלקי חלקות 49, 50, 61  
גוש 13962: חלקי חלקות: 2, 7, 9, 10, 12, 21, 30, 31, 32, 33 חלקות בשלמות: 34, 35.

4. במגרשים קיימים בנייני שיכון למגורים בני 2 קומות. 12 יחידות דיור (להלן: "יחיד") בשטח זהה בכל בניין. בסה"כ 6 מגרשים X 12 יחיד במגרש = 72 יחיד. כמות שטחי הציבור ה"קיימים/נכנסים" זהה לכמות שטחי הציבור ה"מוצעים/חדשים". שטחים אלו מתקזזים בין 2 מצבי התכנון.

5. הבניינים שבמגרשים זהים. בחשבון האיזון נלקח בחשבון שווי הקרקע בלבד.
6. המגרשים נבדלים זה מזה בשטח הקרקע ובצפיפות (יח"ד לשטח קרקע). עניין זה נלקח בחשבון האיזון, על פי מקדמי ערך לקרקע כחצר, מקדמים אלו נותנים ביטוי להבדלים בשטח הקרקע ובצפיפות.
7. המגרשים הוערכו לפי מהות מיקומם, צורתם, תפיסותם. השפעת גורמים אלו על שווי המגרשים נמצאה כדומה בכל המגרשים.
8. מצ"ב טבלת האיזון. יש לשלם תשלומי איזון. בתשלומי/תקבולי האיזון יישאו ו/או יקבלו בעלי הזכויות במגרשים בהתאם לחלקם במגרש. חלק כל דירה, בכל מגרש, הינו זהה לפי קביעתי.

9. להלן פירוט התשלומים/תקבולים בעלי הזכויות בכל מגרש ובכל דירה  
(למדד המחירים לצרכן 05/98 - פורסם ב- 15.6.98 \$ = 3.66 ש"ח):

במגרש חדש מספר 1 יש לשלם \$7,371 = 26,978 ש"ח. לדירה 2,248 ש"ח.  
במגרש חדש מספר 2 יש לקבל \$5,479 = 20,053 ש"ח. לדירה 1,671 ש"ח.  
במגרש חדש מספר 3 יש לקבל \$5,529 = 20,236 ש"ח. לדירה 1,686 ש"ח.  
במגרש חדש מספר 4 יש לשלם \$2,404 = 8,798 ש"ח. לדירה 733 ש"ח.  
במגרש חדש מספר 6 יש לשלם \$ 915 = 3,349 ש"ח. לדירה 280 ש"ח.  
במגרש חדש מספר 7 יש לשלם \$ 318 = 1,164 ש"ח. לדירה 97 ש"ח.

מספרי המגרשים במצב חדש ובמצב ישן לא משתנים. בכל מצב נשאר אותו מספר מגרש.

### הערכים הקובעים:

שווי קרקע ליח"ד במגרש הבסיס (מגרש מס' 1 הקטן ביותר ב"מצב קיים") הינו שווה ערך בש"ח ל- \$7,500.  
נקבעו מקדמי שווי לתוספת שטח קרקע כחצר, ביחס לשטח זה מגרש מס' 1 ב"מצב קיים". השיעורים, משווי קרקע למ"ר נעים בטווח שבין 40% - 16%, תלוי בגודל החצר וביחסיות ליתר המגרשים על פי שיקול דעתי המקצועי.

מצ"ב: טבלאות האיזון- 2 עמודים.

מכבוד רב,

**עודד האושנר**  
מנהל אזורי ושמות מקרקעין

תפוצה: 1-4 מועצה מקומית ראש פינה



