

23 MAY 1986

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

אהוד המאירי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

תבע' רע' 1/83ב' - איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
24.1.1985

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
מועצה מקומית לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית.....	183/1/82
נישיבה מס'.....	15/82 מיום 7.9.82
הוחלט	
י"ש ב"ש	
מזכיר	יושב ראש

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז.....	
מרחב תכנון מקומי.....	כ"א
תכנית.....	183/1/82
הועדה המחוזית בנישבותה ת.....	15/82
מיום.....	7.9.82
לתכנית מנוכחת לשיל.....	238
סגן מנהל כללי לתכנון.....	יושב ראש הועדה

המכון לכלכלה ושמות מקרקעין INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

אהוד המאירי

כלכלן ושמואי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

אחיקם ביתן

כלכלן ושמואי מקרקעין (B. A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

תל-אביב, ב' בשבט תשמ"ה

24 בינואר 1985

מספרו: 6579/42

לכבוד .

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ר ע נ ה .

א.נ.,

תבע' רע/1/83ב' - איחוד וחלוקה ללא הסכמה

1. פרטי המקרקעין:

חלקות 42 - 84, 87 - 128 בגוש 6579, רעננה.

שטחי החלקות כמפורט בהמשך חוות הדעת.

2. מטרת חוות הדעת:

תבע' רע/1/83ב' מסמנת איחוד וחלוקה לחלקות שבנדון. מטרת חוות דעתי זו היא לשום את החלקות האמורות בהתאם ובכפוף לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. הבסיס לשומה מצב החלקות בהתאם למיקומן וסיווגן לפי תכנית המתאר ו/או מפת הגוש כמפורט בהמשך. תשלומי האיזון עוצבו עפ"י רמת המחירים ליום 6.8.82 (חוות הדעת המקורית).

3. ת.כ.נ.ו.ן:

בהתאם לתכנית המתאר לרעננה סווגו החלקות האמורות בשני אזורי בניה כלקמן:

חלקות	אזור מגורים	ה ע ר ה
103-87, 42-58	מגורים א'	
128-104, 84-59	מגורים ב'	

חלקה 67 וחלק מחלקות 111,112 נסמנו כדרך בתשלומי האיזון סווגו כאזור ב'.

2/..

4. טבלאות איזון :

4.1 החלקות נשומו על ידי בהתאם לקריטריונים הבאים:

א. בהנחה שהן ריקות ממבנים או נסיעות וחופשיות מכל חוב מחזיק או שעבוד (על חלקה 126 קיים בנין ישן שנראה כנטוש, על חלקות 61-69 מטע נטוש ועל חלקות 70-79 מטע מעובד).

ב. שווי החלקות הן לפני האיחוד והחלוקה והן לאחריה נשום בהתאם לסיווגן לפי המתאר כמפורט לעיל.

ג. שווי החלקות המצב קודם נשום בהתאם לימוקמן וצורת גבולותיהן כמופיע במפת הגוש.
 ד. שטח מגרשים חדש - בהתאם לטבלה שע"ג תכנית בנין עיר (ההפקעה 40% משטח הרשום).

4.2 להלן טבלאות האיזון :

מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שינוי בשווי יחסי (%)	תשלומי איזון (שקל) מקבל	משלם
42	1,000	-	66,675.-	
43	1,000	0.0099		15,642.-
44	1,000	0.0099		15,642.-
*45	1,000	0.0099		15,642.-
46	1,000	0.0427	67,465.-	
47	1,000	0.0099		15,642.-
48	1,000	0.0099		15,642.-
49	1,000	0.0427	67,465.-	
50	1,000	0.0099		15,642.-
51	1,000	0.0099		15,642.-
52	1,000	0.0427	67,465.-	
*53	1,000	0.0427	67,465.-	
*54	1,000	0.0099		15,642.-
*55	1,000	0,0427	67,465.-	
*56	1,000	0.0099		15,642.-
*57	1,000	0.0099		15,642.-

תשלומי איזון (שקל) מקבל	משלם	יחסי (%) ירידה	שינוי בשווי עליה	שטח רשום (מ"ר) 3	מס' חלקה
67,465.-		0.0427		1,000	*58
80,895.-		0.0512		1,000	*59
80,895.-		0.0512		1,000	60
	18,802.-		0.0119	1,000	61
80,895.-		0.0512		1,000	62
	18,802.-		0.0119	1,000	63
80,895.-		0.0512		1,000	64
	118,500.-		0.075	1,000	*65
	18,802.-		0.0119	1,000	66
180,751.-		0.1144		1,000	67
	18,802.-		0.0119	1,000	68
	18,802.-		0.0119	1,000	69
180,751.-		0.1144		1,000	*70
	18,802.-		0.0119	1,000	71
80,895.-		0.0512		1,000	72
30,967.-		0.0196		1,000	*73
	18,802.-		0.0119	1,000	*74
	18,802.-		0.0119	1,000	75
30,967.-		0.0196		1,000	*76
	18,802.-		0.0119	1,000	77
80,895.-		0.0512		1,000	78
	18,802.-		0.0119	1,000	79
80,895.-		0.0512		1,000	80
	26,544.-		0.0168	1,015	81
25,437.-		0.0161		1,018	82
66,043.-		0.0418		1,018	83
	177,750.-		0.1125	1,018	84
66,675.-		0.0422		1,000	87
	15,642.-		0.0099	1,000	88
150,573.-		0.0953		1,000	89
	15,642.-		0.0099	1,000	90

- 4 -

תשלומי איזון (שקל)		שינוי בשווי חסי (%)		שטח רשום (מ"ר)	מס' חלקה
<u>מקבל</u>	<u>משלם</u>	<u>ירידה</u>	<u>עליה</u>		
	15,642.-		0.0099	1,000	91
67,465.-		0.0427		1,000	92
	15,642.-		0.0099	1,000	93
67,465.-		0.0427		1,000	94
	15,642.-		0.0099	1,000	95
67,465.-		0.0427		1,000	96
	15,642.-		0.0099	1,000	97
67,465.-		0.0427		1,000	98
	15,642.-		0.0099	1,000	99
	15,642.-		0.0099	1,000	100
67,465.-		0.0427		1,000	101
	15,642.-		0.0099	1,000	102
67,465.-		0.0427		1,000	103
	18,802.-		0.0119	1,000	104
80,895.-		0.0512		1,000	105
	18,802.-		0.0119	1,000	*106
	118,500.-		0.075	1,000	107
	18,802.-		0.0119	1,000	108
	68,730.-		0.0435	1,000	*109
30,967.-		0.0196		1,000	*110
	118,500.-		0.075	1,000	111
	118,500.-		0.075	1,000	112
	18,802.-		0.0119	1,000	113
	18,802.-		0.0119	1,000	114
	18,802.-		0.0119	1,000	115
	18,802.-		0.0119	1,000	116
	18,802.-		0.0119	1,000	117
	118,500.-		0.075	1,000	118
	18,802.-		0.0119	1,000	119
	118,500.-		0.075	1,000	120

- 5 -

מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שינוי בשווי יחסי (%)	תשלומי איזון (שקל)
עליה	ירידה	משלם	מקבל
1,000	0.0119	18,802.-	121
1,000	0.075	118,500.-	122
1,000	0.0119	18,802.-	123
1,000	0.0119	18,802.-	124
1,064	0.0685	108,230.-	125
1,428	0.2302	363,716.-	126
1,240	0.02	31,599.-	127
1,233	0.0208	32,833.-	128
	1.4672	2,318,145.-	שקל 2,318,145.-

4.3 מהאמור לעיל עולה כי תשלומי האיזון מהווים כ-1.5% בלבד משווי התכנית. מיקום מגרשי הבניה ביחס לחלקות המקוריות הינו קרוב ככול האפשר.

4.4 מגרש מס' 2500 מיועד לכיסוי קופת האיזון, לפיכך אין הוא נכלל במסגרת הסבלה לעיל.

4.5 החלקות בהן קיים שינוי יחסי לדו"ח הקודם הן המסומנות בכוכב ומספרן:

110,109,106,76,74,73,70,65,59,58,57,56,55,54,53,45

מאחר ובכל שאר החלקות אין למעשה שינוי יחסי אין צורך להודיע לבעליהן שנית. את ההודעה יש לשגר לדעתי רק ל-16 החלקות הנ"ל.

ועל זאת באחי על החתום

א. ביתן
א. ביתן

שמאי מקרקעין.

24.1.198

6579/4

