

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

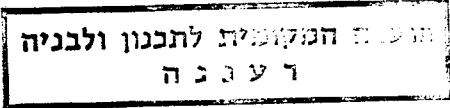
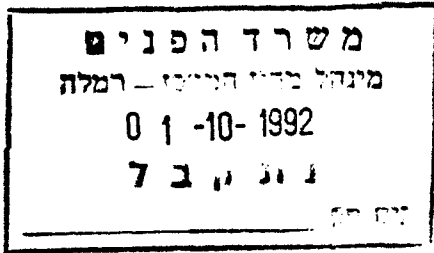
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

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.)



המכון לכלכלה ושמאות נוקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

FOUNDED IN 1971 - נוסד ב- 1971

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.)

כ"א באייר תשנ"א

תל-אביב, 5 במאי 1991

6579/4

מספרנו:

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.)

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

א.נ.נ.

לוח איזון והקצאות, רע/במ/2003

1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת התכנית שבנדון מוצע לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2 מקטע האיחוד והחלוקה מהווה קטע מהתכנית שבנדון.

1.3 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שווין של החלקות האמורות בהתאם לסימן ז'.

2. קריטריונים לשומה

2.1 בפסק דין של בית המשפט העליון בהרכב של 5 שופטים שניתן בע"א 186/78 נקבע כי חישוב תשלומי האיזון במקרה של חלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים יעשה בהתאם לתכנון הקודם ובכפוף לחלוקה החדשה ולתאריך מתן תוקף לתכנית.

משמעות ההחלטה היא כי התכנון מופרד לשני שלבים:

א. שלב האיחוד והחלוקה.

ב. שלב היטל ההשבחה.

בשלב א' מבצעים את שומת הקרקע ותשלומי איזון על בסיס סיווג הקרקע הקודם - פעולה בין הבעלים לבין עצמם.

בשלב ב' מחשבים את היטל ההשבחה - פעולה בין הבעלים לבין הרשות.

לאור זאת עוצבה חוות דעתי על בסיס סיווג הקרקע הקודם ומבלי להביא בחשבון את שינוי הייעוד.

3. פרטי המקרקעין

גוש 6579, רעננה.

חלקה	או קטע בתכנית	שטח רשום (מ"ר)	הערות
17	17,538	2 בעלים	
20	885	2 בעלים, חלקת מעבר	
37	18,504	בבעלות משותפת של כמה בעלים	
623	8,692	בבעלות אחת	
624	1,193	בבעלות משותפת של כמה בעלים	
625	8,745	בבעלות משותפת של כמה בעלים	
סה"כ	55,557 מ"ר		

.4 תכנון

4.1 תכנון קודם

במסגרת תכנית המתאר לרעננה רע/1/1 א' סווגו החלקות האמורות באזור חקלאי.
הבניה באזור זה אסורה למגורים.

4.2 תכנון מוצע

במסגרת תכנית רע/במ/2002 מתקבלים מגרשים חדשים לקבוצת האיחוד והחלוקה כדלקמן:

יעוד	שטח מוצע (מ"ר)	מגרש
מגורים א'	613	2099
מגורים א'	613	2100
מגורים א'	613	2101
מגורים א'	613	2102
מגורים א'	613	2103
מגורים א'	575	2104
מגורים א'	575	2105
מגורים א'	575	2106
מגורים א'	600	2107
מגורים א'	577	2109

- 4 -

<u>יעוד</u>	<u>שטח מוצע (מ"ר)</u>	<u>מגרש</u>
מגורים א'	575	2110
מגורים א'	575	2111
מגורים א'	554	2112
מגורים א'	554	2113
מגורים א'	564	2114
מגורים א'	564	2115
מגורים ג'	1580	2090
מגורים ג'	1580	2091
מגורים ג'	1580	2092
מגורים ג'	1580	2093
מגורים ג'	1580	2094
מגורים ג'	1580	2095
מגורים ג'	1580	2096
מגורים ג'	790	2097
מגורים ג'	<u>790</u>	2098

סה"כ 21,993 מ"ר

=====

סה"כ

5. לוח איזון והקצאה

- 5.1 כאמור לעיל עוצבה חוות הדעת עפ"י הקריטריונים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון.
- 5.2 הקצאת המגרשים החדשים לחלקות המקוריות עוצבה תוך שמירה על איפוס תשלומי האיזון.
כמו כן נשמר מיקום המגרשים המוקצים קרוב ככול האפשר למיקום החלקות המקוריות.
- 5.3 מטבלת האיזון וההקצאות הרצ"ב בנספח עולה כי התכנית מאוזנת - אין תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום,

א. בן
א. ביתן
שמאי מקרקעין



רצ"ב: טבלת איזון והקצאות.

5.5.1991

6579.4

רע/במ/2003-נספח ללוח איזון והקצאות

חלקה	בעלות שטח	חלקים	שווי יחסי (\$)	שווי יחסי	מגרש	שטח (מ"ר)	שווי (\$)	חלקים	שווי יחסי	איזון
17	17538 מורד סעיד מורד סלים	1/2 1/2	438450	0.31899	2099 2100 2101 2102 2103 2090 2091 2092	613 613 613 613 613 1580 1580 1580 1/2	438438	1/2	0.31897	0.0000
20	885 ישוע (סס) ביבר אירוניק סלון	1/2 1/2	15979	0.01163	2107	600 256/600	16000		0.01164	0.0000
37	18504 זרגרי מרדכי זרגרי מרים סיני עדנה כהן אבי צברי שלמה צברי חנה גלפרין זהבה כהן אבי שרד פרנציסרק שרד ארנה אלון עזרא בהט משה בהט שולמית ליבוניץ אליעזר ליבוניץ ארנה	2500/18504 2500/18504 4504/18504 1000/18504 500/18504 500/18504 1000/18504 1000/18504 125/4626 125/4626 250/2313 125/4626 125/4626 125/4626 125/4626	462600	0.33656	2104 2105 2106 2109 2110 2111 2093 2094 2092	575 575 575 577 575 575 1580 1580 1580 1/2	462625		0.33656	0.0000
623	8692 רפאלי שמעון רפאלי שמעון רפאלי שמעון	1097/2757 913/1838 581/5514	217300	0.15809	2098 2095 2112 2113	790 1580 554 554	217375		0.15814	0.0000
624	1193 ש.י.ל.ן. בע"מ נחום דוד גואטה סימונה גואטה עמוס רפאלי רבקה רפאלי יצחק רפאלי גבריאל וינאפל שושנה רפאלי עדינה אוברגוט רחל כהן מלכה רפאלי שמעון רפאלי יהודה רפאלי שמעון	3/10 1/10 1/20 1/20 21/2000 21/2000 41/2000 41/2000 41/2000 41/2000 62/2000 588/2000 720/20000 720/20000	21540	0.01567	2107	600 344/600	21500		0.01564	0.0000

חלקה =====	בעלות שטח =====	חלקים =====	שווי יחסי שווי (\$) =====	שווי יחסי =====	מגרש =====	שטח (מ"ר) =====	שווי (\$) חלקים =====	שווי יחסי =====	אילוץ =====
625	8745 גור מנשה	5830/87450	218625	0.15906	2096	1580	218625	0.15905	0.0000
	לביא אלי	2910/87450			2097	790			
	שלמה עמיר	2910/87450			2114	564			
	לביא יוסף	5330/87450			2115	564			
	בנקר פרומה	2665/87450							
	בנקר מכס	2665/87450							
	יונה יואב	21320/87450							
	ש.י.ל.ן. בע"מ	19596/87450							
	נחום דוד	6532/87450							
	גואטה סימונה	3266/87450							
	גואטה עמוס	3266/87450							
	צוקר פנחס	2915/87450							
	סירו יצחק	2915/87450							
	בן ציון ריקי-נצחיה	5330/87450							