

77-96
א.ח.מ.א.
א.ח.מ.א.

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

4-9943
20

הערכת נכסים, החשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

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

Achikam Bitan

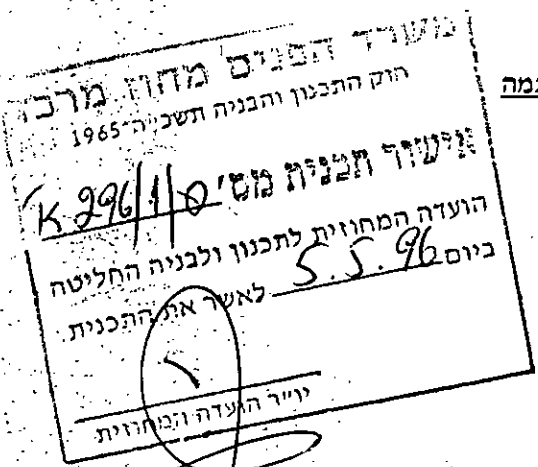
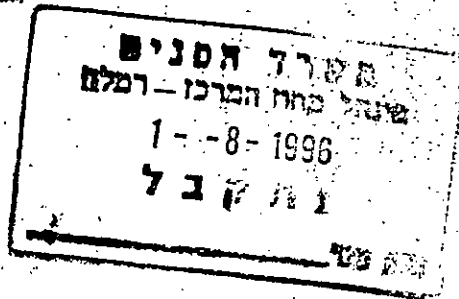
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B. A.)
Master of Business Administration (M.B.A.)

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.)



איחוד וחלוקה ללא הסכמה

6581/171,176

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רשומה	
הכנית	ד.ט. 296/14 א
בטיבה כס'	3/96 כיום 19.4.96
תחלט	להמליץ על ועדה מחוזית
מזכיר	

נבדק וניתן להפקיד / אשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה כיום 5.5.96
8-8-96
תאריך
מתכנת המחוז

המוכון לכלכלה ושמות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

נוסד ב- 1971 FOUNDED IN

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)

Yaron Shamban
Lic. Real Estate Valuer, Statistics (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)

ירון שמבן

סטטיסטיקאי ושמואי מקרקעין (B.A.)

ב' בטבת תשנ"ה

5 בדצמבר 1994

6581/176, 171

תלואים

סיסמנו

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

6581/171, 176

1. פרטי המקרקעין

חלקות 171 ו- 176 בגוש 6581, רעננה.

שטחן הרשום של החלקות:

חלקה 171 - 579 מ"ר

חלקה 176 - 1,066 מ"ר

סה"כ 1,645 מ"ר

2. מטרת חוות הדעת

2.1 במסגרת תכנית רע/1/296 מוצע לבצע בחלקות דלעיל איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.



חבר לשכת שמואי
מקרקעין בישראל

רח' אבן גבירול 88, ת"א 64046 TEL- AVIV 5239441 . 5224712 . 5227373
טל . 5224712 . 5239441 TEL פקס . 03-5224712 FAX

2.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום ליום 5.12.94 את שוויין של החלקות האמורות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה וע"פ הלכת איראני כפי שנפסק בבית המשפט העליון.

3. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום ב', 26.7.93.

4. תכנון

4.1 תכנון קודם

4.1.1 תכנית רע/1/א' (י.פ. 1482 מיום 31.10.68)

- א. במסגרת תכנית רע/1/א' סווגו החלקות באזור מגורים א', בו הותרה בניית שתי יח"ד על שטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר. הבניה בהיקף של 25% בסה"כ בקומה אחת או שתיים בתוספת מרפסות פתוחות ועוד 25 מ"ר מבנה עזר לכל יח"ד.
- ב. ע"פ התכנית האמורה מסומנת בחלקה 171 רצועת הפקעה ברוחב של 2.5 מ' לצורך הרחבת רחוב עקיבא. סה"כ שטח הרצועה להפקעה כ- 88 מ"ר (מדוד גרפית) ולכן שטח החלקה עפ"י תכנית רע/1/א' הינו 491 מ"ר.

4.1.2 תכנית רע/1/171 (י.פ. 2889 מיום 3.2.83)

- א. במסגרת תכנית רע/1/171 סווגו החלקות באזור מגורים א', ומיועדות לרפרצלציה בעתיד ע"פ תכנית נפרדת.
- ב. ע"פ התכנית הותרה בניית שתי יח"ד על שטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר או בניית יח"ד אחת על שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר. הבניה בשתי קומות בהיקף של 35% לקומה ובסה"כ 50% בקומה. אחוזי הבניה כוללים מרפסות, מבנה עזר, חדרי מדרגות וכו'.

ג. ע"פ התכנית הופקעה מחלקה 171 רצועה נוספת ברוחב של 2.5 מ' להרחבת רחוב עקיבא. סה"כ שטח הרצועה להפקעה כ- 128 מ"ר (מדוד גרפית).

ד. ע"פ התכנית יועדו המבנים שעל חלקה 171 להריסה.

4.2 תכנון מוצע - תכנית רע/1/296

4.2.1 במסגרת תכנית רע/1/296 מוצע לבצע בחלקות תכנית איחוד וחלוקה כדלקמן:

מצב קיים			מצב קיים	
סיווג	שטח מוצע (מ"ר)	מס' מגרש מוצע	שטח רשום (מ"ר)	חלקה
מגורים א'	508	2001	579	171
מגורים א'	963	2002	1,066	176
דרך *	174	2003		
	1,645		1,645	סה"כ

* תרשם ע"ש העירייה

הערה: התכנית מקצה בחזית רח' עקיבא רצועת קרקע להרחבת הדרך, ומשנה את הגבול בין חלקות המגורים בכדי להגדיל את מגרשם של בעלי חלקה 171.

4.2.2 אחוזי הבניה יהיו בשעור של 60% ומספר יחידות הדיור הכולל הינו כדלקמן:

מס' יח"ד מוצעות	מס' מגרש מוצע	חלקה מקורית מס'
2	2001	171
3	2002	176

5. תאור המקרקעין

5.1 חלקה 171

5.1.1 הנכס נשוא השומה מהווה מגרש עליו בנוי בית מגורים ישן בן קומה אחת.

5.1.2 המגרש פינתי ופונה ממערב לרח' עקיבא ומדרום לרח' אברבנאל.

5.1.3 המגרש טרפזי - רוחבו כ- 34 מ' ועומקו כ- 17 מ'. בעורפו גדר בלוקים ומעליה גדר רשת בגובה של 1.5 מ', בהיקף הנותר גדר חיה. בחצר - מחסן וחניה לרכב לא מקורה.

5.1.4 תאור הבית

הבית נשוא השומה בנוי בטון מזויין, קירות בלוקים וגג רעפים משופע מהמרכז. חזיתות הבית שפריץ והמרפסת סגורה בתריסי פלסטיק ואלומיניום. רצפת הבית גבוהה ממפלס הכביש בכ- 60 ס"מ. שטח הדירה ברוטו כ- 96 מ"ר. שטח המחסן הבנוי בטון מזויין + קירות בלוקים וגג אסבסט כ- 6 מ"ר.

5.2 חלקה 176

5.2.1 הנכס נשוא השומה מהווה מגרש עליו בנוי בית מגורים ישן בן קומה אחת.

5.2.2 המגרש מלבני ברוחב של כ- 31 מ' ועומקו כ- 34 מ', ופונה לרח' אברבנאל.

5.2.3 הבית ישן (כ- 30 שנה) שמור ומתוחזק. בחצר מחסן, סככה לחניה, דשא ועצי פרי מטופחים. בהיקף המגרש גדר בלוקים ומעליהם גדר רשת בגובה כ- 1.5 מ'.

5.2.4 תאור הבית

הבית נשוא השומה בנוי שלד בטון מזויין ומחופה בגג רעפים משופע מהמרכז.

ע"פ תכנית בנין עיר שטח הבית כולל: שלושה חדרים, מטבח, אמבטיה, תא שרותים ושתי מרפסות סגורות.

להלן פירוט השטחים:

13.20 מ"ר	חדר מגורים
13.68 מ"ר	חדר שינה
18.40 מ"ר	חדר שינה
7.68 מ"ר	מטבח
4.56 מ"ר	חדר רחצה
0.94 מ"ר	תא שרותים
<u>3.48 מ"ר</u>	מעברים

61.96 מ"ר	סה"כ
16.08 מ"ר	מרפסות סגורות
13.00 מ"ר	מחסן

6. עקרונות השומה

6.1 העקרון המנחה לצורך השומה האמורה הינו בהתאם להילכת איראני ובהתאם לאמור בסעי' 122 (1), ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

6.2 סעי' 122 (2), שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

$$\frac{\text{שווי כל מגרש}}{\text{שווי כל המגרשים}} = \frac{\text{שווי כל המגרשים}}{\text{שווי כל המגרשים}}$$

6.3 שווי כל אחת מהחלקות במצב הקודם חושב בהתאם לגורמים הבאים:

6.3.1 שטחי החלקות נטו.

6.3.2 מיקום חזיתי ומיקום עורפי.

6.3.3 מס' יחידות הדיור המותרות לבניה.

6.3.4 אחוזי הבניה המותרים.

6.4 שווי החלקה במצב החדש הינו בהתחשב לזכויות המוצעות ע"י תכנית רע/1/296.

6.5 שווי מצב קודם

6.4.1 שווי חלקה 171 במצב הקודם הינו בהתחשב בנוי על החלקה.

6.4.2 שווי חלקה 176 במצב הקודם אף הוא בהתחשב בבנוי על החלקה.

6.6 שווי במצב החדש

6.5.1 שווי חלקה 171 במצב החדש הינו בהתחשב בכך שיש להרוס את המבנים הקיימים על החלקה.

6.5.2 שווי חלקה 176 במצב החדש הוא בהתחשב בבנוי על החלקה.

7 תחשיבי השומה

7.1 חלקה 171 - מצב קודם

7.1.1 זכויות בניה במצב הקודם

מגורים 491.00 מ"ר X 25% = 122.75 מ"ר

מרפסות 122.75 מ"ר X 30% X 0.7* = 25.78 מ"ר

אקו'

מבני עזר 25.00 מ"ר X 1 יח"ד X 0.5 = 12.50 מ"ר

אקו'

161.03 מ"ר אקו'

המהווים 32.8% משטח החלקה

7.1.2 בתחשיב השווי במצב הקודם נלקחו בחשבון העובדות הבאות:

א. החלקה חזיתית לרח' סואן, דבר הפוגע בשווי.

ב. הבניה שהיתה אפשרית על החלקה הינה של יח"ד אחת בשטח אקויוולנטי של כ- 161 מ"ר אקו' עם יתרת חצר בשטח של כ- 330 מ"ר.

ג. הבית הקיים על החלקה.

7.1.3 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם את שווי החלקה במצב הקודם כדלקמן:

\$180,000	שווי המגרש האמור כריק ופנוי
+	
	עלות בניית הבית הקיים
\$ 50,000	כ- 100 מ"ר x \$500/מ"ר =
+	
\$ 10,000	פיתוח
<hr/>	
\$240,000	סה"כ שווי חלקה 171 במצב הקודם

7.2 חלקה 171 - מצב חדש

7.2.1 בתחשיב השומה במצב החדש נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

א. על המגרש ששטחו יהיה 508 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 יח"ד בהיקף בניה של 60% בשתי קומות.

ב. המגרש הינו חזיתי לרחוב סואן דבר הפוגע בשוויו.

7.2.2 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם את שווי החלקה במצב החדש כדלקמן:

	\$165,000	שווי מגרש ליח"ד אחת
x		
	2 יח"ד	מס' היח"ד לבניה
	\$330,000	סה"כ שווי מגרש התמורה לחלקה 171 במצב החדש

7.3 חלקה 176 - מצב קודם

7.3.1 זכויות בניה במצב הקודם

	=	מגורים 1,066 מ"ר x 25%
266.50 מ"ר		
55.97 מ"ר אקו'	=	מרפסות 266.5 מ"ר x 30% x 0.7*
25.00 מ"ר אקו'	=	מבני עזר 25.0 מ"ר x 2 יח"ד x 0.5*
347.47 מ"ר אקו'		

המהווים 32.6% משטח החלקה.

7.3.2 בתחשיב השווי במצב הקודם נלקחו בחשבון העובדות הבאות:

א. החלקה עורפית ונהנית משקט יחסי, דבר התורם לשווי.

ב. הבניה שהיתה אפשרית הינה ל- 2 יח"ד בשטח אקויוולנטי של כ- 174 מ"ר כ"א.

ג. הבית הקיים על החלקה.

7.3.3 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם את שווי החלקה במצב הקודם כדלקמן:

\$225,000		שווי מגרש ליח"ד אחת
X		
2 יח"ד		מס' יח"ד לבניה
\$450,000		

בית קיים 91 מ"ר X \$550/מ"ר = \$ 50,000

\$ 10,000 פיתוח

\$510,000 סה"כ שווי חלקה 176 במצב הקודם

7.4 חלקה 176 - מצב חדש

7.4.1 בתחשיב השווי במצב החדש נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

א. על המגרש ששטחו יהיה 963 מ"ר ניתן יהיה לבנות 3 יח"ד בהיקף בניה של 60% בשתי קומות.

ב. המגרש הינו עורפי ונהנה משקט יחסי דבר התורם לשווי.

ג. הבית הקיים מקשה על מימוש הזכויות עפ"י המצב החדש ולכן שווי נלקח בהפחתה מסוימת בגין פחת פונקציונאלי תכנוני.

7.4.2 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם את שווי החלקה במצב החדש כדלקמן:

\$220,000	שווי מגרש ליח"ד אחת	
x	3 יח"ד	
\$660,000	מס' יח"ד למגרש כולו	
\$ 40,000	תרומת הבית לשווי	
\$700,000	סה"כ שווי מגרש התמורה 176 במצב החדש	

8. בדיקת איזון התכנית

8.1 להלן בדיקת השווים היחסיים לפני ואחרי הפעולה המוצעת של איחוד והחלוקה מחדש בכפוף לעקרונות ולתחשיבים שפורטו לעיל.

8.2 להלן טבלת ההקצאה:

מצב חדש			מצב קיים		
שווי יחסי	שווי (\$)	מגרש תמורה מס'	שווי יחסי	שווי (\$)	חלקה מס'
32%	330,000	2001	32%	240,000	171
68%	700,000	2002	68%	510,000	176
100%	1,030,000	סה"כ	100%	750,000	סה"כ

8.3 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני בדעה כי ליום 5.12.94 קיים איזון
בשווי היחסי בין המצב הקודם לבין המצב החדש.

ועל זאת באתי על החתום,

א. ביתן

שמאי מקרקעין

5.12.1994

6581.171