

# המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

## Ehud Haimeiri

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)

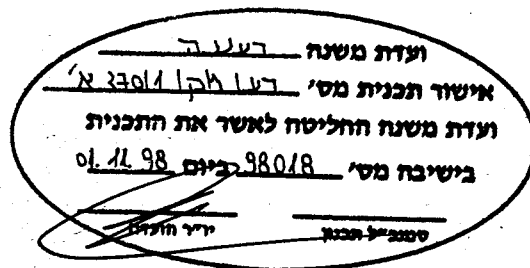
## אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

רע/מק/1/370 א' לוח איזון והקצאות



# המוכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

FOUNDED IN 1971 ב' נוסד

## Ehud Hameiri

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)

## Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Master of Business Administration (M.B.A)

## אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

תל-אביב, כ"א בסיון התשנ"ח

15 ביוני 1998

מספרו: 6586/296

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

רע/מק/1/370 א' לוח איזון והקצאות

## 1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת תכנית רע/מק/1/370 א' יש לבצע בחלקות המפורטות בהמשך, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, לפי סעיף 125 סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום את שווין ושווין היחסי של החלקות האמורות בהתאם לסימן ז' לחוק ועפ"י הלכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

רח' דניאל פריש 3, תל-אביב 64731 Tel-Aviv, 03-6095093 (רב קווי), פקס. 03-6095092  
3, Daniel Frish St, Tel-Aviv 64731, Tel. (972-3) 6095093

2. פרטי המקרקעין

מקום	שטח (החלק בתכנית)	חלקות	גוש
רעננה	803 מ"ר	296 (חלק)	6586
	1,382 מ"ר	535 (חלק)	

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום ד' 10.6.98.

4. תאור הנכס והסביבה

- 4.1 הנכס מושא השומה מהווה חלק מחלקות 296 ו- 535, רעננה.
- 4.2 חלק מחלקה 296 הינו החלק הצפוני של חלקה 296. חלק חלקה זה מהווה קרקע ריקה המיועדת למגורים הממוקמת ברחוב ארלוזורוב. גבולות חלק החלקה:  
צפון - המשך חלקה 296 עליה ניצבים שני בתי מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות וגג רעפים.  
מערב - רח' ארלוזורוב שמעברו בתי מגורים צמודי קרקע.  
מזרח - שטח ציבורי פתוח.  
דרום - שטח חקלאי - חורשה.
- 4.3 חלק מחלקה 535 מתחלק לשני חלקים כדלקמן:
- 4.3.1 חלק צפוני הנמצא בקרן הרחובות החורשה - לוי אשכול ועליו ניצב גן משחקים.  
גבולות חלק חלקה זה:  
צפון - רח' החורשה.  
מערב - חלק מחלקה 296 עליה ניצבים שני בתי מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות וגג רעפים.  
מזרח - רח' לוי אשכול שמעברו בית מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות.  
דרום - חלק דרומי של חלקה 535 המהווה ש.צ.פ.

- 4.3.2 חלק דרומי הנמצא ברח' לוי אשכול ומהווה שטח ציבורי פתוח. גבולות חלק החלקה:  
 צפון - חלק צפוני של חלקה 535 עליה ניצב גן המשחקים.  
 מערב - חלק מחלקה 296 המהווה קרקע ריקה המיועדת למגורים.  
 מזרח - רח' לוי אשכול שמעברו שטח חקלאי - חורשה.  
 דרום - שטח חקלאי חורשה.

- 4.4 באזור קיים פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

5. תכנון

5.1 תכנון קודם

5.1.1 תכנית רע/2000

במסגרת תכנית רע/2000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.90 סווגו החלקות כדלקמן:

מספר יח"ד	מספר קומות	אחוזי בניה	שטח מגרש מינימלי	עוד	חלקה
3	2	70%	750	מגורים ב' דמוי א'	296 (חלק)
עפ"י בינוי	3 - 4	35% לקומה	500	ש.ב.צ.	535 (חלק)
	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תשריט	ש.צ.פ.	

5.1.2 תכנית רע/284/1 א'

במסגרת תכנית רע/284/1 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מיום 16.1.89 הותרה בניית מרתף בשטח היקף המבנה לכל יח"ד בחלקה 296 (חלק).

5.2 תכנון חדש

בהתאם לתכנית רע/מק/370/1 א' מוצע לאחד ולחלק מחדש את חלקי החלקות מושא השומה ולשנות את מיקום ש.ב.צ. ואזור מגורים ב'. זכויות הבניה ישארו לפי תכניות רע/2000 ורע/284/1 א'.

6. עקרונות השומה6.1 שווי לפי תכנון קיים

6.1.1 שוויה של כל אחת מחלקי החלקות חושב עפ"י התכנון הקיים לכל חלק חלקה.

6.1.2 חושב השווי היחסי של כל חלק חלקה מתוך השווי הכולל של כל חלקי החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

6.2 שווי לפי תכנון חדש

6.2.1 עפ"י תשריט התכנית, הוקצו המגרשים החדשים בקירבת שטחי החלקות הישנות הנכללות באיחוד.

6.2.2 שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב עפ"י התכנון החדש.

6.2.3 חושב השווי היחסי של כל מגרש מתוך השווי הכולל של כל המגרשים המשתתפים באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון המוצע.

7. לוח איזון והקצאות

7.1 הקצאת המגרשים החדשים לחלקות המקוריות עוצבה תוך שמירה על איזון מלא. מיקום המגרשים המוקצים נשמר קרוב למיקום חלקי החלקות המקוריות. כמו כן נשמרה הקצאה אחידה של שטח מגרשי הבניה ביחס לשטח חלקי החלקות המקוריות.

7.2 חוות דעתי עוצבה עפ"י הקריטריון הבא:  
שווי יחסי של כל חלק חלקה בתכנון קיים מתוך השווי הכולל של כל חלקי החלקות המשתתפות באיחוד והחלוקה החדשה לעומת שווי יחסי של כל מגרש בתכנון המוצע מתוך השווי של המגרשים דלעיל.

7.3 רצ"ב טבלת הקצאות ואיזון.

8. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, מנחים אותי חישובי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.



15.6.1998

(רע586) 6586.296

לוח הקצאות לתכנית רע/מק/370 א'

מצב חדש									מצב קודם									
שינוי בשווי	שווי יחסי	שווי כולל	יעוד	החלק בנכס	בעלים רשומים	שטח בתכנית	מס' מגרש	גוש	שווי יחסי	שווי כולל	יעוד	החלק בנכס	בעלים רשומים	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	
			מגורים	1/4	גאון זמירה	803	2001	6586			מגורים	1/4	גאון זמירה	803	5,559	חלק	296	6586
				1/4	פינקלשטיין משה							1/4	פינקלשטיין משה					
				1/4	המלי מלכה							1/4	המלי מלכה					
				1/4	פינקלשטיין צבי							1/4	פינקלשטיין צבי					
=	62%	803,000				803			62%	803,000				803				
		375,000	ש.ב.צ.	1/1	עירית רעננה	750	2003	6586		375,000	ש.ב.צ.	1/1	עירית רעננה	750	1,501	חלק	535	6586
		126,400	ש.צ.פ.			632	2002			126,400	ש.צ.פ.			632				
=	38%	501,400				1,382			38%	501,400				1,382				
	100%	1,304,400				2,185			100%	1,304,400				2,185				

כ"ג