

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

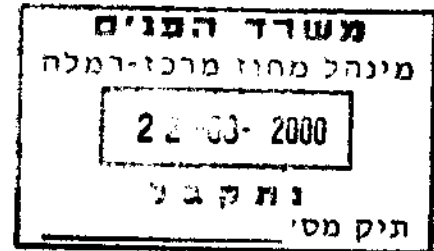
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

אהוד המאירי

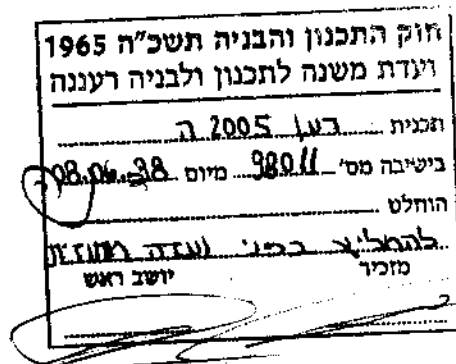
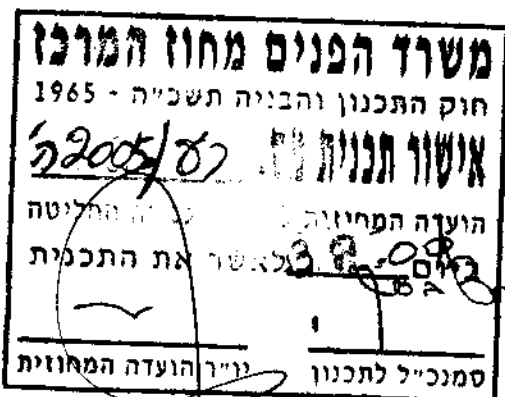
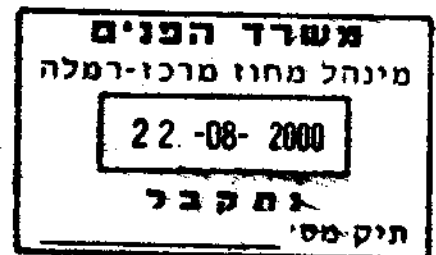
כלכלן ושמואי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אחיקם בייטן

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



תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
רע/2005 ה' לוח איזון והקצאות



המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

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)

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)

Rami Sivion

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

רמי שביון

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

Danny Mor

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

דני מור

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

Moty Marchevsky

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

מוטי מרצ'בסקי

שמאי מקרקעין
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

Gilad Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer

גלעד המאירי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

תל-אביב, כ"ה אדר א' תש"ס
2 במרץ 2000
מספרנו: 7651/40

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים רע/2005ה' לוח איזון והקצאות

1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/2005ה' מוצע 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 להיום את שוויין היחסי של החלקות האמורות בהתאם לסימן ז' לחוק ועפ"י "הלכת אירני", כפי שנפסק בבית המשפט העליון.



2. פרטי המקרקעין

מקום	שטח (החלק בתכנית)	חלקות	גוש
רעננה	9,681 מ"ר	40 (חלק)	7651
	4,724 מ"ר	42 (חלק)	
	4,405 מ"ר	43 (חלק)	
	6,427 מ"ר	44 (חלק)	
	63 מ"ר	153 (חלק)	
	269 מ"ר	152 (חלק)	
סה"כ 25,569 מ"ר			

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום 28.10.98.

4. תאור הנכס והסביבה

- 4.1 הנכס מושא השומה מהווה חלק מחלקות 40, 42, 43, 44, 152 ו-153 בגוש 7651, רעננה.
- 4.2 המגרשים מושא השומה מהווים מגרשים ריקים הממוקמים בקירבת קרן רחוב הפרחים ורחוב הלוטוס.
- 4.3 ממערב ומזרח למגרשים נשוא השומה מתבצעת בניה חדשה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות.
- 4.4 בחלקו הצפוני של רח' הלוטוס אשר בהמשכו רח' המיתר קיימים בתי מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות.

.5 תכנון

5.1 תכנון קודם

תכנית רע/2005

במסגרת תכנית המיתאר מס' רע/2005 שפורסמה למתן תוקף ביום 13.9.94, סווגו חלקי החלקות כדלקמן:

חלקה	יעוד	שטח מגרש לבניה (מ"ר)	אחוזי בניה
42 (חלק)	מסחרי ופרטי פתוח	3,630	60%
44 (חלק)	מסחרי ופרטי פתוח	3,687	60%
43 (חלק)	ש.צ.פ.	גינות ושבילים	
40 (חלק)	ש.ב.צ.	עפ"י תכנית רע/2000	
153 (חלק)	ש.צ.פ.	גינות ושבילים	
152 (חלק)	ש.צ.פ.	גינות ושבילים	

5.2 תכנון חדש

5.2.1 בהתאם לתכנית רע/2005 מוצע לאחד ולחלק מחדש את חלקי החלקות מושא השומה ולשנות את מיקום שטחי ש.ב.צ. ולשנות את מיקום יעוד אזור המסחרי ולשנותו לאזור מגורים ג'.

5.2.2 טבלת זכויות בניה:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	שטחים תת קרקע	עיקריים על קרקע	שטחי תת קרקע	שירות על קרקע	מס' קומות	מס' יחיד
2042	2,180	אזור מגורים ג'		2,900	100% חניה	25%	קרקע + 4	26
2044	4,820	אזור מגורים ג'		6,413	100% חניה	25%	קרקע + 4	58
2,050	11,757	ש.ב.צ.		35% בקומה	100%	30%	בהתאם לתכנית רע/2000	
2051	2,632	דרך						
2052	3,848	דרך						
2053	63	דרך						
2054	269	דרך						
סה"כ	25,569							84

6. עקרונות השומה**6.1 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 חלקי החלקות 42, 44 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 שווי של מגרשים חדשים מס' 2044 ו- 2042 חושב עפ"י התכנון החדש.

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

6.2.4 לא חושב שווי היחסי של מגרשים בעלי יעוד לשטח ציבורי פתוח, לשטח בנוי ציבורי ולדרך.

7. לוח איזון והקצאות

7.1 הקצאת המגרשים החדשים לחלקות המקוריות עוצבה תוך שמירה על איזון מלא של חלקי חלקות 42, 44. 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 מגרשים מס' 2044, 2042 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.

ועל זאת באתי על החתום,

א.ק.
א. ביתן

שמאי מקרקעין



2.3.2000

7651.40

שטחים בבעלות עיריית רעננה

מצב חדש				מצב קודם		
	יעוד	שטח (במ"ר)	מגרש	שטח (במ"ר)	חלקה	גוש
	ירשם על שם עיריית רעננה	ש.ב.צ.	11,757	2050	9,681	40(חלק)
דרך		2,632	2051	4,405	43(חלק)	7651
דרך		3,848	2052	269	152(חלק)	7651
דרך		63	2053	63	153(חלק)	7651
דרך		269	2054			
		7,000		11,151		סה"כ שטחי קרקע לבניה*
		25,569		25,569		סה"כ שטח בתכנית

* ראה טבלה קודמת