

2-12046

23

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)

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

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

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
19-06-2000
ז' ח' כ' ב' ל'
תיק מס' _____

תכנית רע/מק/1/376 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 143, 144 בגוש 6581, רעננה

ועדת משנה בעננה
אישור תכנית מס' 376/1/מק/1
ועדת משנה החליטה לאשר את התכנית
ביוזמה מס' 3-4-2000
סגן יו"ר הוועדה

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

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

FOUNDED IN 1971 - נוסד ב-

Ehud Hameiri

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

אחיד 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.)

תכנית רע/מק/1/376 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 143, 144 בגוש 6581, רעננה



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)

Achikam Bitan

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

Rami Sivion

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

Danny Mor

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

Moty Marchevsky

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

Gilad Hameiri

Economist & Lic. Real Estate Valuer

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)

רמי שביון

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

דני מור

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

מוטי מרצ'בסקי

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

גלעד המאירי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

תל-אביב, כ"ו טבת תש"ס

4 בינואר 2000

מספרנו: 6581/143

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.ג.,

תכנית רע/מק/1/376 - לוח איזון והקצאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

חלקות 143, 144 בגוש 6581, רעננה

1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת תכנית רע/מק/1/376 מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שוויין היחסי של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

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

2. פרטי המקרקעין

2.1 חלקות 143, 144 בגוש 6581, רעננה.

2.2 שטחן הרשום של החלקות:

שטח רשום	מס' חלקה
919 מ"ר	143
1,405 מ"ר	144

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 29.12.99.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקה מושא השומה מהווה חטיבת קרקע הממוקמת במזרח העיר רעננה.

4.2 גבולות חטיבת הקרקע האמורה:

ממערב - חלקה 477 הפונה אל רחוב אינשטיין.

מצפון - חלקה 142 עליה ניצבים בתי מגורים צמודי קרקע.

ממזרח - רחוב אחד העם.

מדרום - רחוב אברבנאל.

4.3 החלקות האמורות ממוקמות ברח' אחד העם פינת אברבנאל.

4.4 חלקה 143 ממוקמת ברח' אחד העם 43, חלקה 144 ממוקמת בקרן הרחובות אברבנאל ואחד העם.

4.5 על חלקה 143 ניצב בית מגורים בן 2 קומות מחופה בגג רעפים, על חלקה 144 קיים בית מגורים בן קומה אחת מחופה בגג רעפים, בעורף הבית קיימת סככה המיועדת להריסה.

4.6 רחוב אחד העם נמשך מצפון לדרום ומחבר בין הרחובות אחוזה שבדרום לרח' צ'יפמן שבצפון.

4.7 סביבת הנכס מושא השומה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 2 - 1 קומות.

5. תכנון

5.1 תכנון קודם

5.1.1 במסגרת תכנית רע/171 סווגו החלקות האמורות באזור מגורים ב' דמוי א' (בחלקות האמורות סומנו לשטח לרה פרצלציה בעתיד) בו הותרה בניה של 4 יח"ד לדונם נטו בהיקף בניה של 37.5% שטח בניה בקומה ובסה"כ 60% בשתי קומות. אחוזי הבניה הינם כוללים מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב.

5.1.2 במסגרת התכנית האמורה סומנה הפקעה להרחבת רחוב אחד העם והפקעה לטובת דרך חדשה, סה"כ שטח החלקות לאחר ההפקעות האמורות 2,324 מ"ר.

5.2 תכנון חדש

5.2.1 במסגרת תכנית מושא השומה – רע/מק/1/376 חולקו החלקות האמורות כדלקמן:

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח	מס' יח"ד
143	2001	515 מ"ר	2
	2003	358 מ"ר	1
144	2002	672 מ"ר	2
	2004	457 מ"ר	2

5.2.2 המגרשים מושא השומה סווגו ביעוד מגורים ב' דמוי א', אחוזי הבניה נקבעו על 66%.

5.2.3 במסגרת התכנית הופקע שטח של 322 מ"ר למטרת דרך (מגרש 2005).

הערה

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בהתאם לתכניות האמורות ניתן לבנות חדר בעליית הגג בהתאם לתכנית רע/1/292 א' ומרתף בהתאם לתכנית רע/1/284 א'.

6. עקרונות השומה

6.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 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 שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים 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:

המצב לפני החלוקה המצב לאחר החלוקה

שווי כל חלקה בנפרד שווי כל מגרש תמורה בנפרד

----- = -----

שווי כל החלקות שווי כל מגרשי התמורה

6.3 שווי יחסי במצב הקודם

השווי היחסי של כל אחת מהחלקות במצב הקודם חושב בכפוף לגורמים ולשיקולים הבאים:

6.3.1 הובא בחשבון באומדן השווי היחסי מיקום החלקות, גודלן, יעודן ונתוניהן.

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

6.4 שווי במצב החדש

6.4.1 שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב *כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:

א. יעוד המגרש החדש – מגורים ב' דמוי א'.

ב. מספרי יחידות הדיור ושטחן העיקרי.

ג. הובא בחשבון מיקום החלקות.

6.4.2 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון המוצע.

6.4.3 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

* הואיל והבנוי הקיים נמצא גם במצב הקודם (מצב נכנס) וגם במצב החדש (מצב יוצא) חושבו המגרשים כקרקע ריקה.

7. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום,

א. ביתן
שמאי מקרקעין



לוטה : טבלת איזון והקצאות

טבלת איזון והקצאות

מצב חודש - רע/ מק/ 1 / 376										מצב קודם - רע/ 1 / 171										
תשלומי איזון (\$-ב)	שינוי בשווי (\$-ב)	שווי יחסי	שווי כולל (ב-)	שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
0	61,550	42%	759,950	873	2003	2003	873	2003	873	2003	873	2003	873	2003	873	2003	873	2003	873	2003
		18%	322,200	358	2001	2001	358	2001	358	2001	358	2001	358	2001	358	2001	358	2001	358	2001
		24%	437,750	515	2002	2002	515	2002	515	2002	515	2002	515	2002	515	2002	515	2002	515	2002
		35%	618,240	672	2004	2004	672	2004	672	2004	672	2004	672	2004	672	2004	672	2004	672	2004
		23%	411,300	457	2005	2005	457	2005	457	2005	457	2005	457	2005	457	2005	457	2005	457	2005
0	69,890	58%	1,029,540	1129	2005	2005	1129	2005	1129	2005	1129	2005	1129	2005	1129	2005	1129	2005	1129	2005
				322			322				322				322					
				2324			2324				2324				2324					
0	131,440	100.0%	1,789,490	2324			2324				2324				2324					