

(20)

4-12/06

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)

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)

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
רע/212/1 ג' לוח איזון והקצאות

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 212/1/ג

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה

תכנית רע/212/1 ג'

בישיבה מס' 2/94 מיום 1.3.94

תחלט

להחליט בפני ועדה מתוזזת

מזכיר יושב ראש

1

תיק מס'

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

תל-אביב, י"ד אב תשנ"ט

27 ביולי 1999

מספרנו: 6587/134

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.ג.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים רע/212/1 ג' לוח איזון והקצאות

1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/212/1 ג' מוצע לערוך בחלקות המפורטות בהמשך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, לפי סעיף מס' 125 סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום את שווין היחסי של החלקות האמורות בהתאם לסימן ז' לחוק ועפ"י הלכת איראני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.



- 2 -

2. פרטי המקרקעין

גוש	חלקות	שטח רשום	מקום
6587	134	1,522 מ"ר	רעננה
6587	147	1,003 מ"ר	רעננה
6587	152	2,365 מ"ר	רעננה

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום ד' 16.8.98.

4. תאור הסביבה4.1 חלקה 152

החלקה ממוקמת בקרן הרחובות הדרום מערבית של הרחובות רש"י וקצין, רעננה. על החלקה מושא השומה נטוע פרדס. ממערב לחלקה שדה ומדרום לה לול עופות. בסביבה הקרובה בנויים קוטג'ים.

4.2 חלקה 147

החלקה ממוקמת בדרום רחוב רש"י רעננה. על החלקה בנוי לול עופות. ממערב, מצפון ומדרום שדות חקלאיים, ממזרח בנויים קוטג'ים.

4.3 חלקה מס' 134

החלקה ממוקמת בהמשכו של רחוב קצין (בחלק הדרומי), החלקה מהווה שדה ריק. סביבת החלקה מאופיינת בבניה צמודת קרקע.

5. תכנון5.1 תכנון קודם5.1.1 תכנית רע/212/1

במסגרת תכנית רע/212/1 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 3390 מיום 14.10.86 סווגו החלקות כדלקמן:

חלקה 147

תכנית רע/212/1 סיווגה את החלקה הנ"ל באזור מגורים א' בו הותרה 2 יח"ד בשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר (או יח"ד אחת על מגרש מינימלי של 500 מ"ר) בהיקף של 35% בקומה ובסה"כ 50% בשתי קומות.

חלקה 152

במסגרת תכנית רע/212/1 סווגה החלקה באזור מגורים א' בו הותרה 2 יח"ד בשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר (או יח"ד אחת על מגרש מינימלי של 500 מ"ר) בהיקף של 35% בקומה ובסה"כ 50% בשתי קומות.
בדרום החלקה סומן שטח לבנייני ציבור.

התפלגות השטחים עפ"י התכנית (חלקה 152):

מגורים א'	1,505 מ"ר
שטח לבנייני ציבור	785 מ"ר
דרך משולבת	75 מ"ר

עפ"י התכנית האמורה השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

חלקה 134

עפ"י התכנית האמורה סווגה החלקה כשטח ציבורי פתוח.
שטח החלקה 1,522 מ"ר.

5.1.2 תכנית רע/2000

במסגרת תכנית מיתאר רע/2000 אשר דבר אישורה פורסם ב.פ. 3813 מיום 8.11.90 נקבע שתכנית רע/212/1 תישאר עדיפה בשלמותה.

5.1.3 תכנית רע/284/1 א'

במסגרת תב"ע רע/284/1 א' שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 3613 בתאריך 16.1.89, הותרה בניית מרתף בשטח היקף המבנה בחלקה 147 ובחלק מחלקה 152.

5.2 תכנון חדש – רע/212/1 ג'

בהתאם לתכנית רע/212/1 ג' מוצע לאחד ולחלק מחדש את החלקות מושא השומה, זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח במ"ר	שטחים עיקריים		שירות		יעוד	מס' יחיד
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי		
147	2001	600		35% בקומה 60% בשתי קומות 10% בחלל גג רעפים	35%	11%	מגורים א' מיוחד	2
152	2002	600		35% בקומה 60% בשתי קומות 10% בחלל גג רעפים			מגורים א' מיוחד	2
152	2003	600		35% בקומה 60% בשתי קומות 10% בחלל גג רעפים			מגורים א' מיוחד	2

מס' יח"ד	יעוד	שירות		שטחים עיקריים		שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה
		על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי			
3	מגורים ב' דמוי א'	13%	35%	35% בקומה סה"כ 70% בשתי קומות		750	2004	152
	ש.צ.פ.	בהתאם להוראות תכנית המיתאר רע/2000				2,137	2005	חלקים מחלקות
	שביל					90	2006	152
	דרך					113	2007	ו- 134

הערה:

מרתפים בהתאם להוראות תכנית מיתאר מס' רע/284/1 א'.

6. עקרונות שומה6.1 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 שוויו ל כל אחד מהמגרשים החדשים חושב עפ"י התכנון החדש.

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

7. לוח איזון והקצאות

7.1 חוות דעתי עוצבה עפ"י הקריטריון הבא:

שווי יחסי ל 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.

7.2 רצ"ב טבלת הקצאות ואיזון.

סיכום חוות הדעת

8.

בהתבסס על השווי היחסי של כל חלק מתוך השווי הכולל של כל החלקות (בבעלות שמיר), במצב הקודם לעומת שוויין היחסי במצב החדש מנחים אותי חישובי כי בהקצאה האמורה לא נשמר האיזון בין החלקות ולכן נוצרו תשלומי איזון כדלקמן:

שוויה היחסי של חלקה 147 עלה ב- 6.4% המהווים \$ 165,206 (מאה שישים וחמישה אלף מאתיים ושישה דולר ארה"ב).

שוויה היחסי של חלקה 152 ירד ב- 6.4% המהווים \$ 165,206 (מאה שישים וחמישה אלף מאתיים ושישה דולר ארה"ב).

ועל זאת באתי על החתום,

א. ביתן
שמאי מקרקעין



[illegible]