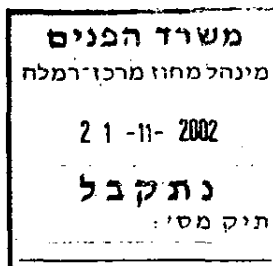
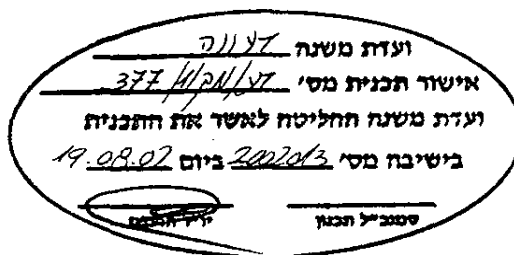


אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין



תכנית רע/מק/1/377 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 73, 74 בגוש 6581, רעננה



אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

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.)

Moty Marchevsky

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

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Eilanit Tzivin

Lic. Real Estate Valuer

אחיקם ביתן

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

רמי שביון

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

מוטי מרצ'בסקי

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

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילנית ציבין

שמאית מקרקעין

Orna Ahovi, Office Management

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, כ"ג שבט תשס"ב

05 פברואר 2002

מספרנו: 6581/73

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

**תכנית רע/מק/1/377 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 73, 74 בגוש 6581, רעננה**

מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/מק/1/377 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' ויצמן 32 (בית ליסין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

2. פרטי המקרקעין

2.1 חלקות 73 ו-74 בגוש 6581, רעננה.

2.2 שטחן הרשום של החלקות:

מס' חלקה	שטח רשום
73	1,725 מ"ר
74	1,726 מ"ר

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 25.7.2001 ע"י אסף לוי בהנחיית אחיקס ביתן.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

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

4.2 גבולות חטיבת הקרקע האמורה:

ממערב - חלקה 547 הפונה אל רחוב שברץ.

מצפון - חלקה 72 עליה ניצב מבנה מגורים.

ממזרח - רחוב אחד העם.

מדרום - דרך מוצעת וחלקות ביעודים שונים.

4.3 החלקות האמורות ממוקמות ברח' אחד העם מספרים 3, 5.

4.4 על חלקה 73 ניצב בית מגורים חד קומתי מחופה גג בטון, בעורף החלקה קיימות סככות. על חלקה 74 קיים בית מגורים חד קומתי מחופה בגג רעפים, בעורף הבית קיים מתסן טרומי.

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

4.6 סביבת הנכס מושא השומה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 3 - 1 קומות.

5. תכנון

5.1 תכנון קודם

במסגרת תכנית רע/171/1 סווגו החלקות האמורות באזור מגורים ב' דמוי ג' בו הותרה בניה של 4 קוטג'ים ע"ע או 6 יח"ד לדונם נטו בהיקף בניה של 75% ב- 3 קומות ע"ג עמודים. אחוזי הבניה הינם כוללים מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב.
במסגרת התכנית סומנו להפקעה: ש.צ.פ בשטח של 979 מ"ר ודרך חדשה בשטח של 172 מ"ר.

5.2 תכנון חדש

5.2.1 במסגרת התכנית מושא השומה - רע/מק/377/1 חולקו החלקות האמורות כדלקמן:

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח	מס' יח"ד
73	2001	1,220 מ"ר	12
74	2002	1,220 מ"ר	12
	2003	896 מ"ר	ביעוד דרך
	2004	115 מ"ר	ביעוד ש.צ.פ

5.2.2 המגרשים מושא השומה סווגו ביעוד מגורים ב' דמוי ג', אחוזי הבניה העיקריים נקבעו ל- 86%.

5.2.3 במסגרת התכנית הוקצו 115 מ"ר לש.צ.פ והוקצו 896 מ"ר ביעוד לדרך.

הערה

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בהתאם לתכניות האמורות ניתן לבנות חדר בעליית הגג בהתאם לתכנית רע/292/1 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, כשוויו 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:

<u>המצב לפני החלוקה</u>	<u>המצב לאחר החלוקה</u>
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 ונתונייהן.

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 ג'.

ב. מספרי יחידות הדיור ושטחן העיקרי.

ג. הובא בחשבון מיקום החלקות.

ד. הבתים במצב הקודם והחדש אינם תורמים לשווי.

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.

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. ק' א.
ש.מ.א.י. מקרקעין



לוטא: טבלת איזון והקצאות

מצב קודם																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
מצב חדש																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
מש	חלקה	שטח רשום	שטח תכנית	שטח לפי רע"1/174	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי	גוש	מספר מגרש	שטח בתכנית	בעלים רשומים	החלק בגנס	יעוד	שווי כולל	שווי יחסי

הערה: השטח אשר עמדו ש.צ.פ. ולא דרך סומן להפקעה מחלוקת 74,73 ע"י תכנית רע"1/174 אך טרם נרשם בגנסי הרישום.