

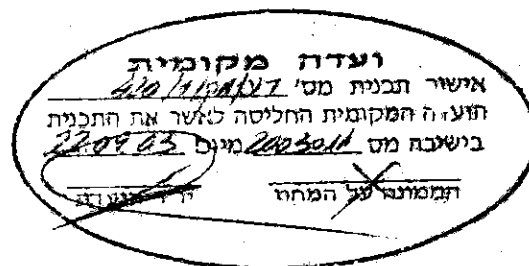
אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

20

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

19.11.03

תכנית רע/מק/420/1 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 139, 140, 145, 146, 151 בגוש 6583, רעננה
עדכון לחוות דעת מיום 15.4.2002



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

Gil Weinlos

Civil Engineer & Lic. Real Estate Valuer (B.Sc)

Orna Ahovi, Office Managment

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

גיל וינלוס

מהנדס אזרחי, שמאי מקרקעין (B.Sc)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד



תכנית רע/מק/1/420 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 139, 140, 145, 146, 151 בגוש 6583, רעננה
עדכון לחוות דעת מיום 15.4.2002



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 32 (בית ליסין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

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)

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.)

Moty Marchevsky

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

מוטי מרצ'בסקי

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

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

אסף לוי

שמאי מקרקעין

Gil Weinlos

Civil Engineer & Lic. Real Estate Valuer (B.Sc)

גיל וינלס

מהנדס אזרחי, שמאי מקרקעין (B.Sc)

Orna Ahovi, Office Managment

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, י"ט אלול תשס"ג

16 ספטמבר 2003

מספרנו: 6583/139

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית רע/מק/420/1 – לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 139, 140, 145, 146, 151 בגוש 6583, רעננה
עדכון לחוות דעת מיום 15.4.2002

1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/מק/420/1 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. שווי תוספת השטח עוצב לפי מחירי 1972, מעודכנים להיום לפי המדד ובהתאם לזכויות הבניה של רע/4/1.
- 1.3 עדכון זה לחוות הדעת נערך לאחר עיון במכתבו של מר ש.רווה מהנדס המועצה המקומית רעננה מיום 15.4.1977 ובהסתמך על החלטת ועדת המשנה בישיבה מס' 2003009 מיום 28.7.2003.



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 139, 140, 145, 146 בשלמות בגוש 6583, רעננה.
חלק מחלקה 151 בגוש 6583, רעננה.

2.2 בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מיום 11.3.2002 שטחן הרשום של החלקות הינו כדלקמן:

שטח רשום	מס' חלקה
1,000 מ"ר	139
1,002 מ"ר	140
1,007 מ"ר	145
1,005 מ"ר	146
1,889 מ"ר	151

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 15.4.2002 ע"י אסף לוי בהנחיית אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקות מושא השומה מהוות מגרשי בניה (וחלק מהדרך העוברת ביניהם) הממוקמים משני עבריו של רחוב שמריהו לוי, ברעננה.

4.2 חלקה 139 – פונה בחזיתה המערבית לרח' שמריהו לוי מס' 12.
חלקה 140 – פונה בחזיתה המערבית לרח' שמריהו לוי מס' 10 (מדורס לחלקה 139).
חלקה 145 – פונה בחזיתה המזרחית לרח' שמריהו לוי מס' 11 (ממערב לחלקה 139).
חלקה 146 – פונה בחזיתה המזרחית לרח' שמריהו לוי מס' 9 (דרומית מערבית לחלקה 139).
חלק חלקה 151 – מהווה את רח' שמריהו לוי העובר בין החלקות האמורות.

4.3 רחוב שמריהו לוי נמשך מצפון לדרום ומתעקל מזרחה ומחבר בין הרחובות פרדס משותף שבדרום לרח' ברנדס שבמזרח.

4.4 על החלקות מושא השומה (למעט חלקה 151 המהווה כביש סלול) קיימים בתי מגורים צמודי קרקע להלן תיאורם (הנכסים נסקרו חיצונית):

4.4.1 חלקה 139 – על החלקה בשלמות בנויות 2 יח"ד בנות 2 קומות כ"א, גגות הבתים שטוחים וקירות החוץ מחופים טיח שפריץ, החלקה מגודרת ע"י גדר אבן.

4.4.2 חלקה 140 – על החלקה בשלמות בנויות 2 יח"ד בנות 2 קומות כ"א הבנויות בקיר משותף, גגות המבנה עשויים רעפים, בפינה הצפונית – מערבית סככה מקורה לרכב.

4.4.3 חלקה 145 – במחצית החלקה הצפונית בנוי בית מגורים חד קומתי מחופה גג רעפים המהווה בפועל 2 יח"ד הבנויות בקיר משותף כאשר חלקו הצפוני משמש כגן ילדים, מחצית החלקה הדרומית ריקה.

4.4.4 חלקה 146 – על החלקה בשלמות בנויות 2 יח"ד בנות 2 קומות כ"א, המבנים מחופים גג רעפים, במרכז החלקה סככה לרכב.

4.5 סביבת הנכס מושא השומה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 3 – 1 קומות.

הערה: בפועל מתזיקים בעלי החלקות בשטח המוצע כתוספת, גדרות החצרות כוללות את השטח המוצע כתוספת מזה שנים לכל אחת מהחלקות

5. תכנון

5.1 תכנית רע/1 א' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68.

במסגרת התכנית נקבע יעוד החלקות 139, 149, 145, 146 באזור מגורים א' בו הותרה בניית 25% לשטח עיקרי בתוספת 30% למרפסות ו- 25 מ"ר מבני עזר ליח"ד. שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר בו הותרה בניית 2 יח"ד.

רח' שמריהו לווין לפי תכנית זו מסתיים מצפון עם חלקה 138 דאז ומהווה רח' ללא מוצא. מול החלקות האמורות סומנה רחבת סיבוב.

5.2 תכנית רע/4 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1807 מיום 24.2.72.

במסגרת התכנית סומן ביטול חלק מדרך ברח' שמריהו לווין (המהווה את חלק מחלקה 151) ושינוי יעוד לאזור מגורים כאשר הדרך שבוטלה מהווה למעשה מגרשי השלמה לחלקות 139, 140, 145, 146 אשר "הופכות" לחלקות רגולריות (התכנית אינה מבצעת איחוד וחלוקה).

לפי מכתבו של ש. רוזה מהנדס המועצה מיום 15.4.77 משתנה גבול חזית חלקה 140 לרח' שמריהו לווין וכן עפ"י תכנית זו נוסף לחלקה שטח דרך מבוטלת ויורד שטח להרחבת הרחוב. סה"כ שטח החלקה אינו קטן וכמו כן נשמרות זכויות הבניה (לפי החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.76) המכתב מצורף בנספח.

5.3 תכנית רע/305 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3793 מיום 31.1.90.

במסגרת התכנית סווגו החלקות האמורות באזור מגורים א' בו הותרה בניה של 2 יח"ד בהיקף בניה של 35% בקומת קרקע ובסה"כ 50% בשתי קומות. אחוזי הבניה כוללים מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב. במסגרת התכנית הופקעו מהחלקות שטחים ביעוד לדרך.

5.4 הערה: בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בהתאם לתכניות האמורות ניתן לבנות חדר בעליית הגג בהתאם לתכנית רע/292 א'. ניתן לבנות מרתף בהתאם לתכנית רע/284 ב' וניתן לבנות בריכת שחיה בהתאם לתכנית רע/מק/400.

5.5 תכנית רע/מק/420/1 – תכנית מוצעת

במסגרת התכנית מושא השומה – רע/מק/420/1 מוצע לאחד ולחלק את החלקות האמורות כדלקמן:

מס' חלקה	שטח רשום או בתכנית	הרחבת רח' שמריהו לוי	שטח נטו לפי רע/1/305	מס' מגרש מוצע	שטח מוצע	שינוי בשטח נטו
139	1,000 מ"ר	23 מ"ר -	977 מ"ר	2003	1,084 מ"ר	107 מ"ר +
140	1,002 מ"ר	45 מ"ר -	957 מ"ר	2004	994 מ"ר	37 מ"ר +
145	1,007 מ"ר	23 מ"ר -	984 מ"ר	2001	1,093 מ"ר	109 מ"ר +
146	1,005 מ"ר	48 מ"ר -	957 מ"ר	2002	990 מ"ר	33 מ"ר +
151 (חלק)	998 מ"ר	139 מ"ר +	1,137 מ"ר	2005	851 מ"ר	286 מ"ר -
סה"כ	5,012 מ"ר		5,012 מ"ר		5,012 מ"ר	

5.6 המגרשים מושא השומה ביעוד מגורים א'.

5.7 במסגרת התכנית מוצעת השלמת המגרשים לחלקות רגולריות תוך שמירה על רוחב של 10 מ' לאורכו של רחוב שמריהו לוי.

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:

<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 א'.
- ב. העובדה כי גדרות המגרשים נבנו כשהם כוללים את השטח המוצע תוך יישור קו לרחוב.
- ג. העובדה כי השטח מצורף לחלקות אשר בנויות בחלקן ואשר בעליהן מחזיקים בשטח זה בפועל בהתחשב במכתבו של מהדס המועצה דאז ש. רווה המצורף בנספח.
- ד. הובא בחשבון מיקום החלקות.
- ה. הבתים במצב הקודם והחדש לא נלקחו במסגרת השווי.
- ו. השלמת המגרשים יוצרת חלקות רגולריות.
- ז. השטח הנוסף לחלקות הבניה מהווה שטח להשלמה.
- ח. ערכי הקרקע המפורטים להשלמה ותשלומי האיזון הנובעים מהם חושבו למועד אישור תכנית רע/4/1 בהתאם לזכויות הבניה אשר הוענקו על ידה והשווי עודכן לצורך האיחוד והחלוקה לפי ערכי השווי לשנת 1972 בתוספת הצמדה בלבד.

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, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה לא נשמר האיזון ויש לבצע תשלומי איזון כמפורט בטבלה הרצ"ב.

ועל זאת כאתי על החתום,

א. ביתן
שמאי מקרקעין



לוטה:

טבלת איזון והקצאות
מכתבו של ש. רוזה מיום 15.4.77

16.9.2003

6583-139

לוח אידון והקצאות לתכנית רע/מק/420/1

מצב חודש														מצב קודם					
אידון	תשלומי	שכני	שווי	שווי	שווי	שער	החלק	בעלים	שטח	מספר	גוש	שווי	שווי	שער	החלק	בעלים	שטח	חלקה	גוש
מקבל	משלם	בשוי	יחסי	כחשלו	קודם	מגורים א'	בכס	רשומים	בתכנית	מגרש		יחסי	כולל	מגורים א'	בכס	רשומים	רשום		
\$0	\$16,800	0.42%	25.71%	\$16,800	\$1,000,000	מגורים א'	1/2	ברק עמיעוז זאב גל דליה	1,084	2003	6583	25.28%	\$1,000,000	מגורים א'	1/2	ברק עמיעוז זאב גל דליה	1,000	139	6583
\$0	\$0	0.00%	24.20%	\$0	\$957,000	מגורים א'	1/1	ברגר חות מבית גנעמן	994	2004		24.20%	\$957,000	מגורים א'	1/1	ברגר חות מבית גנעמן	1002*	140	
\$0						מגורים א'	180/1007 180/1007 647/2014	מוסד רפאל מוסד שרה בן אור אחובה מוצרי יעקב						מגורים א'	180/1007 180/1007 647/2014		1,007	145	
\$0	\$17,200	0.43%	25.90%	\$17,200	\$1,007,000	מגורים א'	1/4	הוד דבורה	1,093	2001		25.46%	\$1,007,000	מגורים א'	1/4	הוד דבורה			
\$0	\$0	0.00%	24.20%	\$0	\$957,000	מגורים א'	1/2	קירשנר אבגדור	990	2002		24.20%	\$957,000	מגורים א'	1/2	קירשנר אבגדור	1005**	148	
\$34,000		-0.86%				מגורים א'	1/2	קירשנר אבגדור				0.86%	\$34,000	מגורים א'	1/1	קוזן יהודה לייב (ליאס)	998***	151 (חלק)	
						דרר	1/1	קוזן יהודה לייב (ליאס)	851	2005	6583			דרר	1/1	קוזן יהודה לייב (ליאס)		151 (חלק)	6583
\$34,000	\$34,000	0.00%	100.00%	\$3,955,000		סה"כ שווי קודם+תשלומי			5,012			100.00%	\$3,955,000				5,012		סה"כ

הערה : השטח אשר סומן להרחבת רח' שמריה לזין לפי תכנית רע/305/1 ואו לפי תכניות מספות אך טרם נרשם בנסחי הרשום ירשם ע"ש עוריות רעננה.

* חושב לפי שטח של 994 מ"ר
 ** חושב לפי שטח של 990 מ"ר
 *** חושב לפי יתרת שטח של 170 מ"ר

המועצה המקומית רעננה

טל: 052-23222-3

המחלקה הטכנית

ת.ד. 24



רעננה, בד' ניסן תשל"ז

15 אפריל 1977

456/77

מס'

לכבוד

גב' רות ברגר

רח' ביאליק 108

רמת-גן

א.נ.,

הנדון: חלסה 140 בגוש 6583 ברח' שמריהו לוי

בהתאם לתכנית שפורסה רע/4/1, משתנה גבול חזית החלקה לרח' שמריהו לוי.

עפ"י תכנית זו, נוסף לחלקה חסם דרך מבוטלת ויורד שטח להרחבת הרחוב.

סה"כ שטח החלקה אינו קטן וכמו-כן נשמרו זכויות הבניה. (החלטה הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.12.76)

טפחה המדויק של החלקה יקבע רק לאחר הכות השריש מדירה ע"י מודד מוסמך.

בניה על החלקה תאוטר רק לאחר רישום השטחים החדשים.

בכבוד, רב,

ש.ה.
מנהל המחלקה הטכנית.

קל/רז