

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

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

משרד הפנים
מחוז מרכז

19. 05. 2014

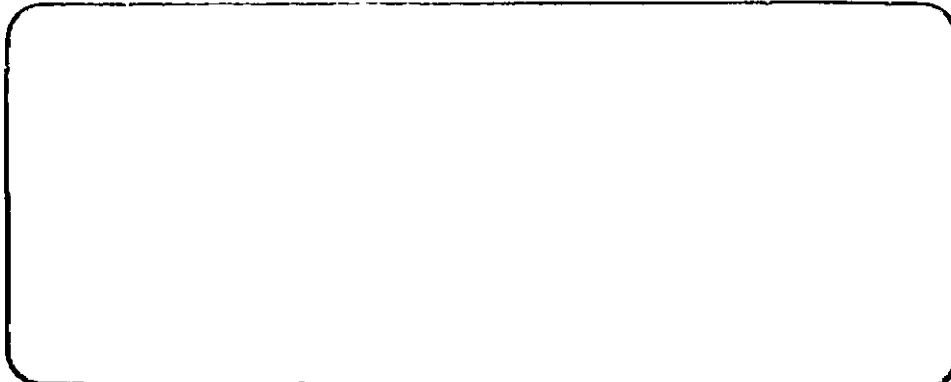
נתקבל
תיק מס'

2014/28 15.9.13
לאש. מה. תכנית

התכנית לא נקדעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

28.05
תאריך

60.7
י"ר הוועדה המחוזית



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

תכנית 2019/רע
בישיבה מס' 2011024 מיום 19.12.2011

הוחלט
למלאו בפני הוועדה המחוזית
יושב ראש
מזכיר

פרץ אהרן
מהנדס העירייה

אמנון בורג, עו"ד
יושב ראש
ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה

אוריאל אביגדור
אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achlkam 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)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

אסף לוי

שמאי מקרקעין

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניחול פרויקטים)

Ervin Arle Aichner

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

ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

Adir Kanlzo

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

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

Ron Marcus

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

רון מרקוס - אזור הצפון

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניחול פרויקטים)

Oma Ahovi, Office Managment

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תכנית רע/2019

לוח איזון והקצאות - חנות הדעת

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

חלקות שונות בגושים 7656, 7655 ו-7662, רעננה



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), 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

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achlkam Bitan

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

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arle Aichner

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

Adir Kanlzo

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

Ron Marcus

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Oma Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

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

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

רון מרקוס - אזור הצפון

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אתובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, ד' אדר תשע"ג

14 פברואר 2013

מספרנו: 7656

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית רע/2019

לוח איזון והקצאות - חנות הדעת

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

חלקות שונות בגושים 7656, 7655 ו-7662, רעננה



<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
4	3. ביקור במקום
4	4. תאור הסביבה והמקרקעין
5	5. תכנון
7	6. עקרונות השומה
8	7. סיכום

1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/2019 מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום ליום עריכת חוות הדעת את שוויין היחסי של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.
- 1.3 התכנית מחליפה את תכנית המגורים התקפה מס' רע/219/1 החלה על השטח. לוח האיזון נערך עפ"י הכללים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

2. פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה כולל את החלקות וחלקי חלקות הבאות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
7656	341, 336-339, 332, 299-330	334, 333
7655	189	
7662		8

שטחן הכולל של חלקות וחלקי החלקות האמורות לעיל הוא - 44,242 מ"ר.

3. ביקור במקום

ביקור אחרון במקום נערך ביום 13.06.2012 ע"י אסף לוי, שמאי מקרקעין. לפני ביקור זה נערכו כמה ביקורים במהלך השנים האחרונות.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 מתחם הקרקע האמור ממוקם דרומית לחלקו המערבי של איזור תעשיה רעננה.

4.2 את מתחם הקרקע האמור תוחמים הרחובות הבאים :

מדרום – רחוב ויצמן.

ממערב – רחוב עתידיים.

מצפון – רחוב היצירה וחלקות שונות ביעוד תעשיה, מסחר ומשרדים.

ממזרח – קאנטרי קלאב רעננה ושטחים פתוחים ביעוד ש.צ.פ.

4.3 בחלקו הצפוני של המתחם מתנהלים מס' בתי עסק ביניהם רחיצת מכוניות, מכירה של חומרי בנין וגלם. כמו כן, ממוקמים בשטח גרוטאות רבות, מבנים יבילים בשימושים שונים ובית מגורים.

5. תכנון

5.1 תכנית רע/219/1

5.1.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2623 מיום 27.4.80

5.1.2 התכנית מהווה תכנית אשר במסגרתה תוקצו מגרשי תמורה ביעוד מגורים א' לבעלי הקרקע תוך הפרשת שטחים לצרכי ציבור.
 בהתאם לתכנית סווגו 32 מגרשים באזור מגורים א': 1 מגרשים בשטח מקורב של 500 מ"ר ו-13 מגרשים בשטח מקורב של 70 מ"ר.
 אחוזי הבניה שנקבעו הם 50% בשני מפלסים (כולל מרפסות) בתוספת הקמת מחסן וסככה בשטח של 25 מ"ר ליח"ד.
 בכל מגרש מותרת הקמת 2 יח"ד.
 התכנית יצרה מגרש נוסף בשטח של כ-2,000 מ"ר ליח"ד אחת ומבני משק חקלאי לפי אישור הועדה המקומית.
 בנוסף נקבעו 2 מגרשים ביעוד ש.ב.צ ושטח נוסף כ-ש.צ.פ. ודרכים.

5.2 תכנית רע/2000

5.2.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.90

5.2.2 במסגרת תכנית זו סווגו החלקות באזורי מגורים א', ש.צ.פ, שטח לבנייני ציבור ודרך קיימת.

א. זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו למגורים א' הן כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר (אורך חזית מיני - 18 מ')

500 מ"ר (אורך חזית מיני - 16 מ')

שטח מותר לבניה 35% בכל קומה.

מס' קומות או גובה - 2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.

צפיפות - 2 יח"ד למגרש מיני של 750 מ"ר (2.65 יח"ד לדונם)

1 יח"ד למגרש מיני של 500 מ"ר (2 יח"ד לדונם)

ב. זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו לבנייני ציבור הן כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר (אורך חזית מיני - 20 מ')

אחוזי בניה בקומה - 35% משטח מגרש.

מספר קומות מרבי - 3-4 קומות

צפיפות עפ"י בינוי.

5.3 תכנית רע/1/292 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 ביום 6.1.99 במסגרת תכנית רע/1/292 א' הותרה בנייה בחלל גג רעפים בשיעור של עד 10% משטח המגרש. (תכנית זו אף מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 25 מ"ר עיקרי במקרה של בניה רוויה ללא גג רעפים).

5.4 תכנית רע/מק/1/400

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5098 מיום 30.7.02 במסגרת תכנית רע/מק/1/400 הותרה הקמת בריכת שחיה בשיעור של עד 10% משטח המגרש.

5.5 תכנית רע/1/284 ב'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5119 מיום 14.10.02 במסגרת תכנית רע/1/284 ב' הותרה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה 2.5 מ"ר.

5.6 תכנית רע/2019 – תכנית מוצעת

5.6.1 במסגרת התכנית מושא השומה – רע/2019 מוצע לשנות את יעוד חטיבת הקרקע ממגורים א',

ש.צ.פ, ש.ב.צ ודרך ליעודים כדלקמן:

- ◆ אזור מגורים ג'
- ◆ שטחים ציבוריים פתוחים
- ◆ שטחים למבני ציבור
- ◆ דרכים

5.6.2 שטחי החלקות, המגרשים, מספר יחידות הדיור והשטחים העיקריים לבניה כמפורט בלוח ההקצאות הרצי"ב.

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 לפי החלוקה</u>	<u>המצב לאחר החלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד	שווי כל מגרש תמורה בנפרד
-----	-----
=	=
שווי כל המגרשים	שווי כל מגרשי התמורה

6.3 שווי יחסי במצב הקודם

6.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע ביעוד למגורים א' בהתחשב במיקום של החלקות. שווי מ"ר קרקע למגורים א' חושב בסך של 8,000 ש"ח/מ"ר המגלם את שווי הקרקע כפנויה וזמינה לבניה.

6.3.2 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים, כל החלקות המפורטות במצב הקודם בטבלה מקבלות הקצאה עפ"י שוויין היחסי.

6.4 שווי יחסי במצב החדש

6.4.1 שווי הקרקע במצב החדש הינו כמגרשים ביעוד מגורים ג' (עם ובלי חזית מסחרית), כמפורט בטבלאות ההקצאה.

שווי מ"ר מבונה קרקע לדירת מגורים סטנדרטית חושב לפי 10,000 ש"ח / מ"ר המשקף שווי קרקע ליחיד בקומות אמצעיות של 103.8 מ"ר עיקרי – 1,038,000 ש"ח.
שווי מ"ר מבונה קרקע לחזית מסחרית (ממוצע) 5,000 ש"ח / מ"ר.

6.4.2 חובאו בחשבון מקדמי מיקום כדלקמן:

מקדם מיקום לכביש ראשי 0.85 - 1.0

מקדם בניה מעל מסחר - 0.95 – הופעל רק על שטחי המגורים.

חובאו בחשבון מקדמי בינוי כדלקמן:

דירה רגילה בקומה טיפוסית - מקדם 1.

מקדם לחצר דירת גן – מקדם 0.30.

מקדם למרפסת דירת הגג – מקדם 0.20.

6.4.3 השווי היחסי של כל מגרש נתקבל מתוך השווי הכולל של כל המגרשים המשתתפים באיחוד

ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון החדש.

6.5 חובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

7. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאה הרצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבנו מנחים אותנו לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון. לחוות האיזון נערכו תוך שימוש בתוכנת אקסל.

לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.001 (פרומיל) כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוה יותר.

ועל זאת באתי על החתום,
א. א. ביטן
שמאי מקרקעין



לוטת: לוח איזון והקצאות

14.2.2013

7656

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

עמ' 1

מצב בכנס

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

פרטי החלקות הקיימות													
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלקה המדושה במ"ר	שם הבנינים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים במלוח או בזכויות	עוד החלקה	שוי מצב קודם	שוי יחסי בהקצאה	שוי יחסי בתכנית
1	7656	299	504	504	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,845,993.33	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,934	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,073	0.30%	
										מגורים א'	4,032,000	2.604%	
2	7656	300	502	502	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,244	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
3	7656	301	502	502	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,244	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
4	7656	302	502	502	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,244	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
5	7656	303	502	502	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,244	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
6	7656	304	502	502	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,244	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
7	7656	305	505	505	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,853,624	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		174,279	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,097	0.30%	
										מגורים א'	4,040,000	2.610%	
8	7656	306	505	505	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,853,624	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		174,279	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,097	0.30%	
										מגורים א'	4,040,000	2.610%	
9	7656	307	504	504	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 55774		3,845,993	95.39%	
								2406 / 55774	2406 / 55774		173,934	4.31%	
								167 / 55774	167 / 55774		12,073	0.2994%	
										מגורים א'	4,032,000	2.604%	

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

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

מצב נכנס

עמ' 2

פרטי החלקות הקיימות													
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלקה המנדטית במ"ר	שם הגעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	יעוד החלקה	שוי מצב קודם	שוי יחסי בהקטאה	שוי יחסי בתכנית
10	7656	308	502	502	רשות הפיתוח	-			53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל				2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
11	7656	309	502	502	רשות הפיתוח	-			53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל				2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
12	7656	310	502	502	רשות הפיתוח	-			53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל				2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
13	7656	311	502	502	רשות הפיתוח	-			53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל				2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
14	7656	312	502	502	רשות הפיתוח	-			53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל				2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
15	7656	313	502	502	רשות הפיתוח	-			53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל				2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
16	7656	314	502	502	רשות הפיתוח	-	הערה דובר		53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל		אתר עתיקות		2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	
17	7656	315	502	502	רשות הפיתוח	-	הערה דובר		53201 / 55774		3,830,731	95.39%	
					ק"ן קיימת לישראל		אתר עתיקות		2406 / 55774		173,244	4.31%	
					מדינת ישראל				167 / 55774		12,025	0.30%	
										מגורים א'	4,016,000	2.594%	

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

מצב נכנס

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

עמ' 3

פרטי החלקות הקיימות												
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החובר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	ענף החלקה	שני מצב קודם	שני יחסי בתכנון
18	7656	316	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-	הערה על הפקעה טעימים 5 ו-7 לסובת ע. רעננה	55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
19	7656	317	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
20	7656	318	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
21	7656	319	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
22	7656	320	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
23	7656	321	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
24	7656	322	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%
25	7656	323	754	754	רשות הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		55774 / 53201	5753,728 / 260,211 / 18,061 / 6,032,000	מגורים א'	ש	95.39% / 4.31% / 0.30%

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

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

מצב נכנס

עמ' 4

פרטי החלקות הקיימות													
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הנכנס	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	עוד החלקה	שני מצב קודם	שני יחסי בהקצאה	שני יחסי בתכנית
26	7656	324	754	754	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	26
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
3.896%									מגורים א'	ש	ש	6,032,000	
27	7656	325	754	754	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	27
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
3.896%									מגורים א'	ש	ש	6,032,000	
28	7656	326	754	754	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	28
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
3.896%									מגורים א'	ש	ש	6,032,000	
29	7656	327	754	754	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-		53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	29
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
3.896%									מגורים א'	ש	ש	6,032,000	
30	7656	328	754	754	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-	הערה בדבר אתר עתיקות	53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	30
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
3.896%									מגורים א'	ש	ש	6,032,000	
31	7656	329	503	503	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-	הערה בדבר אתר עתיקות	53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	31
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
2.599%									מגורים א'	ש	ש	4,024,000	
32	7656	330	503	503	רשת הפיתוח קרן קיימת לישראל מדינת ישראל	-	הערה בדבר אתר עתיקות	53201 / 55774	53201 / 2406 / 167	ש	ש	95.39%	32
										ש	ש	4.31%	
										ש	ש	0.30%	
2.599%									מגורים א'	ש	ש	4,024,000	

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

עמ' 5

מצב נכנס - שטחים ציבוריים

אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי המקרקעין יועצי מדל"ן

פרטי החלקות הקיימות													
שני יחסי בתכנית	שני יחסי בהקצאה	שני מצב קודם	יעד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידור
			ש.כ.צ.	1 / 1				עיריית רעננה	1,840	1,840	332	7656	33
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	2,318	2,695	333		34
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	8,376	13,232	334		35
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	2,146	2,146	336		36
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	890	890	337		37
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	191	191	338		38
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	292	292	339		39
			דרך	1 / 1				עיריית רעננה	7,470	7,470	341		40
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	516	516	189	7655	41
			ש.צ.פ.	1 / 1				עיריית רעננה	851	15,483	8	7682	42
<p align="right">סה"כ 44,242</p> <p align="center">154,816,000</p> <p align="left">100.000%</p>													

14.2.2013
תמוך

100
מספר רישון


 חתמת השמאי

אחיקם ביתן
 שם שמאי המקרקעין

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

מצב יוצא - מגרשי בניה לשיווק

אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי המקרקעין ויועצי דל"ן

תשלומי איזון בש"ח		פרטי המגרשים המוקצים																	
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות תשלום	שויי מגרש יחסי	שויי מצב יוצא	מקדם בניה מעל מסחר	מקדם מקיום	מ"ר עיקרי למסחר	מ"ר עיקרי למגורים	מספר יח"ד	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים בשטר פשוט	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה המקצה ארעי/סופי	מספר מגרש לפי התכנית	גוש	מס' סידורי
									מגורים ג	1 / 1					רשות הפיתוח	101	7656	1	
								81	מגורים ג. ח. מסחרית	1 / 1	2,103				רשות הפיתוח	102	7656	2	
ש	ש	18.88%	ש 82,668,600	1.00	0.90	-	5,566	81	מגורים ג. ח. מסחרית	1 / 1	3,755				רשות הפיתוח	103	7656	3	
ש	ש	20.56%	ש 90,022,000	0.95	1.00	350	8,453	82	מגורים ג. ח. מסחרית	1 / 1	3,454				רשות הפיתוח	104	7656	4	
ש	ש	16.16%	ש 70,750,800	0.95	1.00	450	8,453	64	מגורים ג. ח. מסחרית	1 / 1	1,852				רשות הפיתוח	105	7656	5	
ש	ש	10.04%	ש 43,938,400	0.95	1.00	350	4,432	38	מגורים ג. ח. מסחרית	1 / 1	2,563				רשות הפיתוח	106	7656	6	
ש	ש	10.21%	ש 44,679,600	1.00	0.90	-	4,329	42	מגורים ג. ח. מסחרית	1 / 1	1,944				רשות הפיתוח	107	7656	7	
ש	ש	10.04%	ש 43,938,400	0.95	1.00	350	4,432	38	מגורים ג. ח. מסחרית	672973 / 1000000	305801 / 1000000				קח קיימת לישראל מדינת ישראל				
ש	ש	14.11%	ש 61,752,000	1.00	0.85	-	6,185	60	מגורים ג. ח. מסחרית	21226 / 1000000	3,681								
		100.00%	ש 437,749,800																סה"כ

14.2.2013
תאריך

100
מספר רישיון

Q
חתימת שמאי

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' רע/2019 - לוח איזון והקצאות

מצב יוצא - מגרשים ציבוריים

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

תשלומי איזון בש"ח		פרטי המגרשים המוקצים																
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שמי מגרש יחסי	שמי מצב יחסי				מ"ר עיקרי לבניה	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה המוקצה ארעילי/סופי	מספר מגרש לפי התכנית	מס' יחיד	
							לר	מבנים ומסגרת ציבור	1 / 1	3,864						301	8	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	1787						504	9	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	749						506	10	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	741						507	11	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	1965						508	12	
								דרך מאושרת	1 / 1	538						601	13	
								דרך מאושרת	1 / 1	427						602	14	
								דרך מאושרת	1 / 1	176						603	15	
								דרך מאושרת	1 / 1	113						604	16	
								דרך מאושרת	1 / 1	335						605	17	
								דרך מאושרת	1 / 1	52						606	18	
								דרך מאושרת	1 / 1	199						607	19	
								דרך מאושרת	1 / 1	1027						608	20	
								דרך מאושרת	1 / 1	213						609	21	
								דרך מצעת	1 / 1	181						610	22	
								דרך מצעת	1 / 1	1190						611	23	
								דרך מצעת	1 / 1	1053						614	24	
								דרך מצעת	1 / 1	99						615	25	
								דרך מצעת	1 / 1	793						616	26	
								דרך מצעת	1 / 1	82						617	27	
								דרך מצעת	1 / 1	274						618	28	
								דרך מצעת	1 / 1	1002						619	29	
								דרך מצעת	1 / 1	328						620	30	
								דרך מצעת	1 / 1	306						621	31	
								דרך מצעת	1 / 1	390						622	32	
								דרך מצעת	1 / 1	2220						623	33	
								דרך מצעת	1 / 1	443						624	34	
								דרך מצעת	1 / 1	10						625	35	
								דרך מצעת	1 / 1	269						627	36	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	1514						700	37	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	145						701	38	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	2158						702	39	
								שטח ציבור פתוח	1 / 1	247						703	40	
										44,242								

סה"כ שטח בתוכנית

14.2.2013
תאריך

100
מספר רישום

א.ג.א.
חברה להתייעלות

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין