



DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

" אדר תשע"ג
20 פברואר 2013
סימוכין : 02-5450

משרד הפנים
מחוז מרכז
29-06-2015
נתקבל
תיק מס'

עיריית רעננה
אגף הנדסה
16.06.2015
נתקבל ע"י:



טבלת הקצאות ואיזון
מגרש 2058 בתכנית רע/2015
רעננה



נערך על-ידי

ד"ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך



ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 416-0160929 ד/א/ק/ל/27
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015007 מיום 2.3.15
איתן גינזבורג
יו"ר הוועדה
מנהל הוועדה
מרץ אוסנברג
תכנון ולבניה רעננה
מהנדס קעירייה





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

י" אדר תשע"ג
20 פברואר 2013
סימוכין: 02-5450

לכבוד



בעלי הזכויות במגרש 2058 בתכנית רע/2015
באמצעות עו"ד מר יובב פפר
א.ג.נ.;



הנדון: טבלת הקצאות ואיזון
מגרש 2058 בתכנית רע/2015
רעננה

לבקשתכם, הריני לחוות דעתי המקצועית כדלקמן:





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

1. מטרת חוות הדעת:

1.1 במסגרת פירוק שיתוף למגרש מתוך תכנית בניין עיר המכונה "שכונת מגורים בצפון העיר רעננה", מוצע לבצע תכנית מפורטת בדרך של תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מטרת חוות הדעת היא לערוך טבלת הקצאות ואיזון ולצורך כך לשום את שויין היחסי של הנכסים בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לבצע חלוקה עפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה.



2. מועד הביקור בנכס

19 בפברואר 2013



3. המועד הקובע להערכה

19 בפברואר 2013 (מועד הביקור בנכס)



3



DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

4. פרטי המקרקעין

נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ריקה המיועדות למגורים.

גוש : 7661

חלקת מקור : 49

שטח חלקת המקור : 41,419 מ"ר

מגרש : 2058

שטח מגרש 2058 : 3,767 מ"ר

בעלות : פרטית - ראו פירוט בעלויות להלן

מיקום : רעננה מתחם רע/2015 (ראו להלן תיאור הנכס)

צילום נסח רישום מצ"ב לחוות הדעת מעודכן ליום 29.05.2012





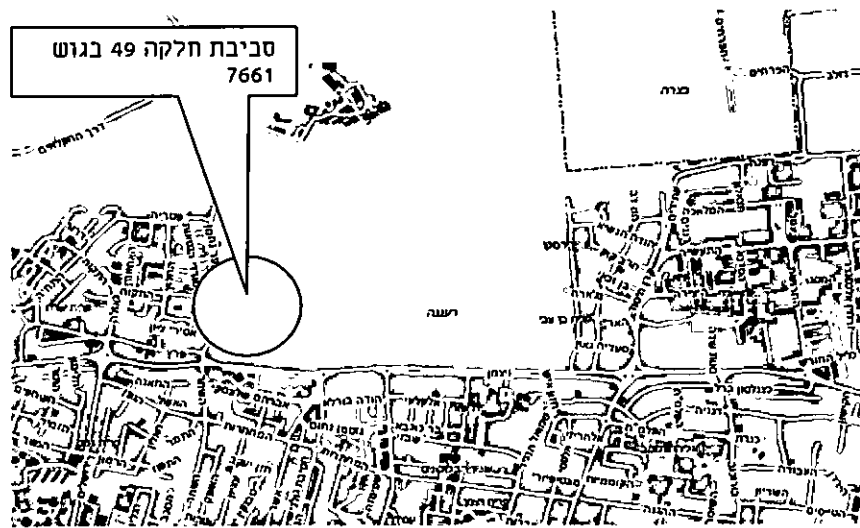
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

5. הסביבה והנכס

הסביבה

מיקום הנכס בחלק הצפוני של תחום של רעננה. חלקה 49 מהווה חלק מחטיבת קרקע מתוחמת בין שכונת קריית שרת ממזרח לשכונת רסקו ממערב. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע. אזור מפותח עירונית לרבות תשתיות מקומיות ושירותים קהילתיים.



גבולות המתחם:

- מצפון - חלקות חקלאיות.
- ממזרח - שכונת קרית בן צבי (רסקו) המאופיינת בבניה ותיקה צמודת קרקע.
- מדרום - רחוב ויצמן המהווה ציר תנועה אורכי מרכזי בעיר ומעברו שכונת וייצמן המאופיינת בבניה רוויה חדשה לצד בניה צמודת קרקע בדרך-כלל ישנה לצד מבנים משופצים או חדשים
- ממערב - שכונת קרית שרת, שכונה ותיקה, בניה צמודת קרקע, פיתוח סביבתי מלא.

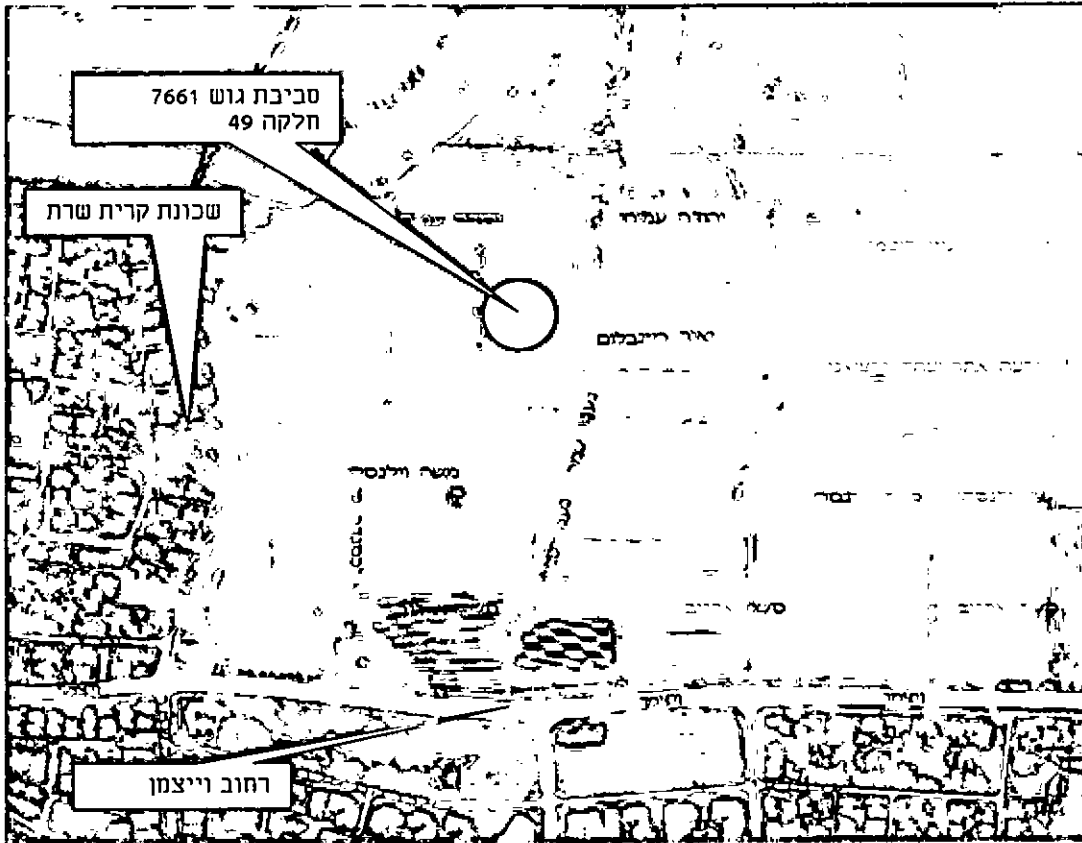




DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

המתחם על-רקע צילום אוויר





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

6. הרקע התכנוני

המתחם כלול במסגרת תכניות בניין עיר הבאות¹:

תכנית רע/1/1 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68. במסגרת התכנית סווגה חלקה 49 באזור חקלאי. זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו הן כדלהלן:



שטח מגרש מינימאלי – 10,000 מ"ר.

שטח מותר לבניה 150 מ"ר בכל דירה.

מס' מקסימלי של דירות על שטח מגרש מינימלי – 2 יח"ד.

השימושים המותרים באזור חקלאי: בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן הממשיך להתגורר במקום). מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימאלי לפי התקנון. בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם. האיתור לפי שיקול הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.



¹ צוינו תכניות הרלוונטיות בלבד לחוות הדעת בהתאם למטרתה.

7





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

ת/מ/מ/3 תכנית מתאר מחוזית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.1.82. עפ"י ת/מ/מ/3 נקבע כי הבניה ו/או השימוש בקרקע המסווגת כקרקע חקלאית יהיו קשורים במישרין ליצור חקלאי וכי בכל בקשה להיתר בניה בקרקע שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתן היתר זולת אם ניתן אישור של הוועדה לשמירת קרקע חקלאית.



סביבת נוש 7661
חלקה 49



תכנית רע/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.90. במסגרת תכנית זו סווגה חטיבת הקרקע באזור חקלאי. מקצת החלקות סווגו לדרכים (הרחבת רח' ויצמן ודרך כפר נחמן) ולדרכים חקלאיות. זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו כן כדלהלן:



שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר. הבניה תיועד לייצור חקלאי ותאושר עפ"י תכנית הגשה בוועדה המקומית.

התכליות והשימושים שהותרו באזור חקלאי: בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לא יינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כלשהו.

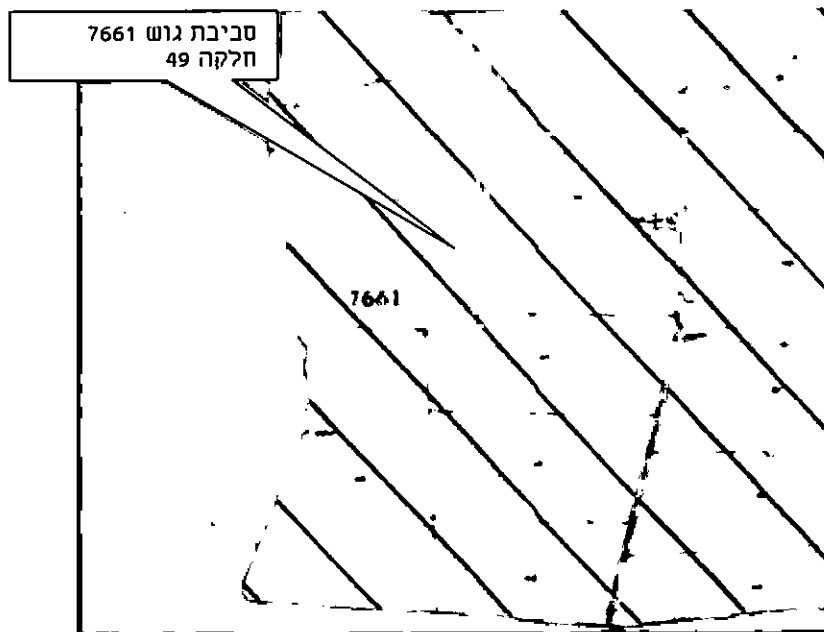
8



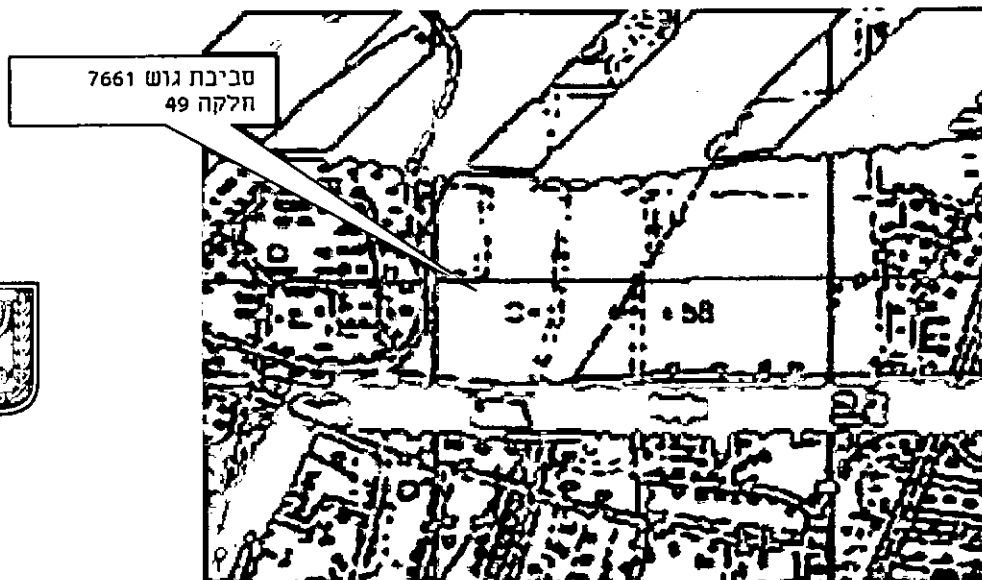


DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני



תמ"מ 3 שינוי מס' 21 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.03.
במסגרת תכנית זו סווגה חטיבת הקרקע באזור פיתוח עירוני.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

תכנית רע/2015 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6456 מיום 06.08.2012 בין מטרות התכנית הקמת שכונת מגורים חדשה בת 3,570 יח"ד הכוללת שטחים למטרות ציבוריות. הקמת מרכז מסחרי פתוח ומבנה ציבורי עם הוראות מיוחדות, המגדירים ככר-עירונית. התווית דרך עירונית ראשית בצפון העיר רעננה. הרחבת שטח ספורט עירונית. התווית דרך עירונית ראשית בצפון העיר רעננה. הרחבת שטח ספורט עירוני. שינוי יעוד קרקע חקלאית ודרכים ליעודים אחרים. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד ביניהם אזור מגורים ג' אזור מסחרי, שצ"פ קביעת הוראות בניה. התווית / ביטול / הרחבת דרכים. קביעת מעברים עיליים להולכי רגל קביעת זכות מעבר. קביעת הוראות לפיתוח השטח. קביעת הנחיות סביבתיות. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים. איחוד וחלוקה מחדש.



להלן סעיפים נבחרים לבינוי אשר מסווג במגורים ג':



מס' יחידות הדיור ומס' הקומות בכל בנין ובניין בתחום התכנית יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה, בתשריט ובנספח הבינוי.

בקומת הקרקע תהיינה מס' דירות הקרקע כלהלן:

- בבניינים בני 2 דירות בקומה, תהיה דירת קרקע אחת בלבד.
- בבניינים בני 3 דירות בקומה, תהיה 1-2 דירות קרקע בלבד.
- בבניינים בני 4 דירות בקומה, תהיה 2-3 דירות קרקע בלבד.



תותר הצמדת גינה לכל דירת קרקע בשטח של עד 60 מ"ר וזאת בגינות שיפנו לכיוון גבולות המגרש, בין אם לשטחים ציבוריים ובין אם למגרש שכן.

הגינות בכל מבנה יתוכננו ברצף וללא פגיעה בשטחים נוספים שאינם מוצמדים.

בכל גינה פרטית יהיה שטח לא מרוצף של 20 מ"ר לפחות.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

בבניינים בהם מסומנים ברזטה בתשריט ובנספח הבינוי קומת גג (האות ג'), מס' הדירות בקומה זו יהיה קטן ממס' הדירות שבקומה מתחתיה.

בכל מגרש לפחות שליש מהדירות תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר שטח עיקרי.

הקלות - בתכנית זו לא יחשבו כסטייה ניכרת, תוספת קומה ובתנאי שהמבנה לא יחרוג מהגובה מרבי של קומת קרקע + 5 + ג. שינוי מס' דירות בקומה.



הוראות בניה על גגות: גגות המבנים יהיו מרעפים בגוון אחיד ובהתאם להוראות תכנית מתאר מס' רע/292/1/א', בניה בחלל גג הרעפים תהייה עד 40 מ"ר לתכנית מתאר מס' רע/292/1/א'.

חניה - תהיה על פי התקן התקף העת מתן היתרי בניה אך לא פחות ממה שנקבע במסמכי התכנית, חובה להתקין לפחות 40% מסה"כ החניות הנדרשות בקומת חניון תת קרקעי.



תנאי למתן היתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של התשתיות לרבות מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן.

התכנית מלווה בטבלת הקצאות.

להלן עיקריים זכויות הבניה לבעלי הזכות במגרש 2058 בהתאם לזכויות בניה, מתוך טבלת הזכויות ונספח הבינוי. קווי בניין כמסומן בתשריט.

גוש / חלקה	מס' מגרש	שטח המגרש	יעוד	זכויות הבניה		מס' יח"ד	מבנים המחוברים, ראו תשריט		
				שטח עיקרי	שטח שרות		מבנה A	מבנה B	מבנה C
7661/49	2058	3,767 מ"ר	מגורים ג'	4,596 מ"ר	1,718 מ"ר	41	5 קומות + קומת קרקע + מרתף לחניה + גג/פנטהאוז. 12 יח"ד	5 קומות + קומת קרקע + מרתף לחניה + גג/פנטהאוז. 12 יח"ד	5 קומות + קומת קרקע + מרתף לחניה + גג/פנטהאוז. 17 יח"ד

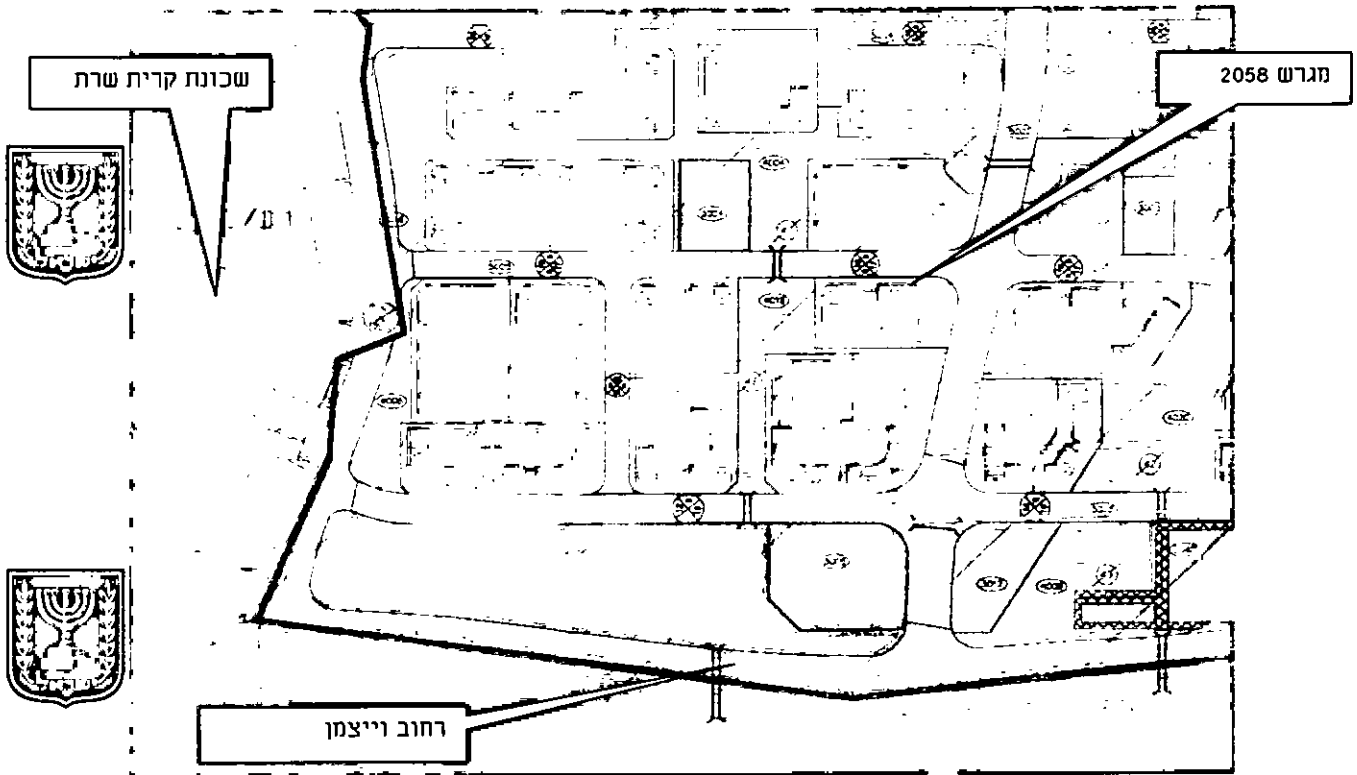




DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

סביבת מגרש 2058 מתוך תכנית רע/2015

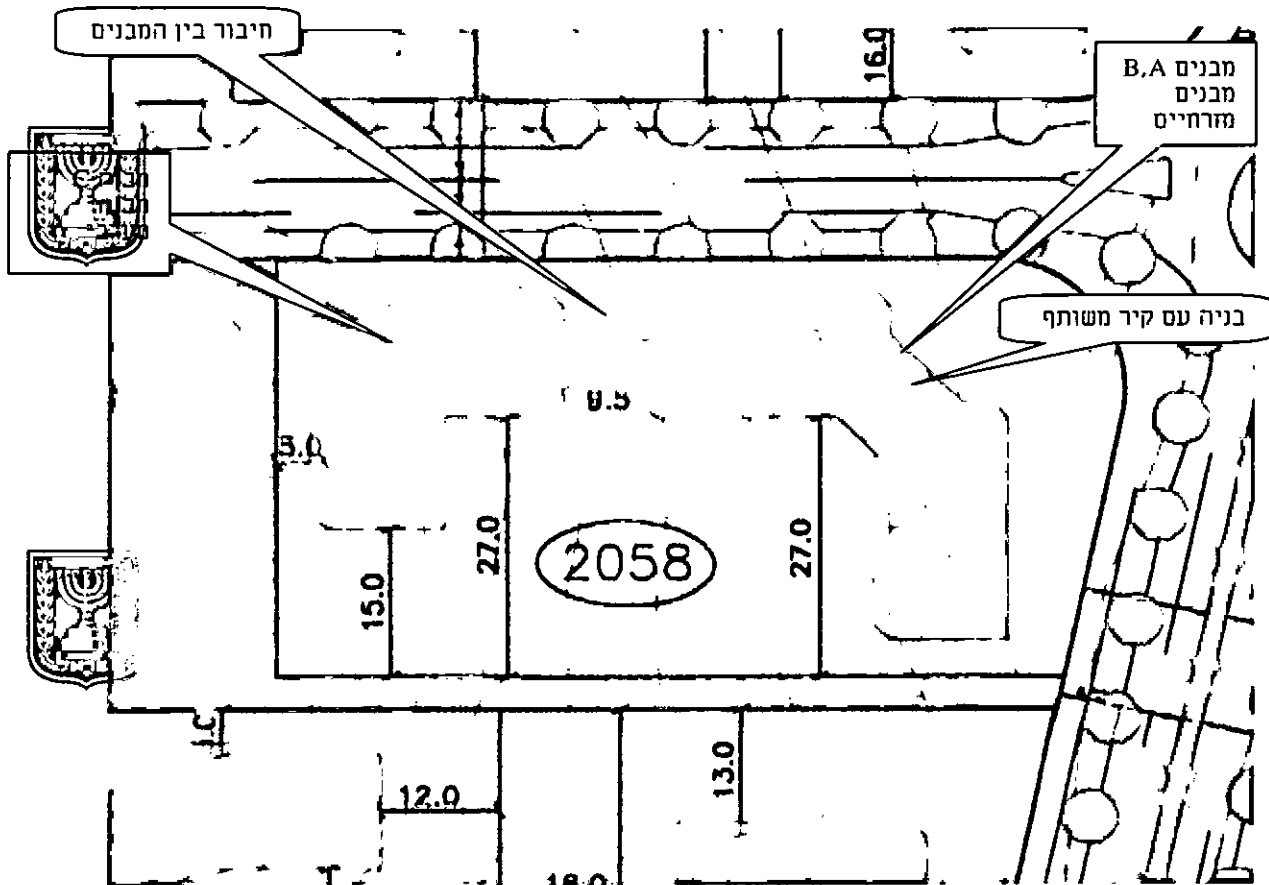




DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

להלן חלק מתשריט הבינוי בתוכנית רע/2015:





DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

7. הזכויות במקרקעין

להלן הזכויות במקרקעין בחלקת המקור (משקף את השווי היחסי במצב החדש בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית רע/2015).

חלק יחסי של הקבוצות	מצב נכנס		שטח המגרש 2058	שטח יחסי	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס תאגיד	שם בעלים רשום	שטח המגרש	מספר מגרש
	חלק יחסי של הקבוצות	חלקים בבעלות מגרש 2058							
0.648	0.299	112777	376700	הערה על צורך בהסכמה לפי סעיף 128 לטובת עו"ד יובב פפר	2779140	זיסברוד יפעת	3,767 מ"ר	מגרש 2058	
	0.025	9398	376700		14280796	פיינשטיין דנאל			
	0.025	9398	376700		1428078	פיינשטיין סבטלנה			
	0.050	18796	376700		54220470	סיגלר אסתר יפה			
	0.025	9398	376700		309262889	זלמן טטינה			
	0.025	9398	376700		309262798	זלמן ליאוניד			
	0.025	9398	376700		54878996	טריגרמן אורית			
	0.025	9398	376700		14691851	טריגרמן יוסף			
	0.025	9398	376700		54695754	סיגלר משה			
	0.025	9398	376700		25272071	צוילינג ערן			
	0.025	9398	376700		57311979	רוזן			
	0.025	9398	376700		24330086	רוז מאירה			
	0.025	9398	376700		51578938	תגר משה			
	0.012	4699	376700		53224408	גירפי אריה			
0.012	4699	376700	56472079	גירפי מיכל					
0.351	0.351	132349	376700	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל	3041068	משה שרון			
1.000	1.0	376698.00							





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

8. עקרונות לשומה למטרת הקצאה ואיזון

8.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת 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.

8.2 סעיף 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על המשוואה כדלהלן:



המצב לפני החלוקה המצב לאחר החלוקה

שווי החלקה (בנפרד) = שווי מגרש ההקצאה (בנפרד)
שווי כל החלקות במתחם שווי כל מגרשי ההקצאה במתחם

8.3 **הקטנת שותפות במקרקעין** - יש להפריד, ככל הניתן, את השותפויות במקרקעין תוך הקצאה, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה. במקום בו לא ניתן לבצע הפרדה זו, להקצות מגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה.



8.4 **ריכוז זכויות של בעל זכות אחד** - היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או מספר מגרשים כאמור.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

8.5 שווי הזכויות לצורך ביצוע האיזון²

8.5.1 אבחנה בין שוויים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב

הנכס



במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים³ לשווי. שוויין של חלקות בלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם האיחוד והחלוקה).

8.5.2 שוויין של המגרשים הבנויים במצב יוצא



תחשיב שווי המגרשים הבנויים במצב יוצא יכלול מבנים (ככל שאלה תורמים לשווי המגרשים במצב החדש).

8.5.3 שווי זכויותיהם של בעלי הזכויות במצב נכנס



שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות לצד ג' (לדוגמא: לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של חוכר בנכס שבבעלותו או חכירה זו לא נרשמה במרשם, דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותו הבעלים). אם הסכימו לכך כל בעלי הזכויות הנוגעים בדבר בחלקה מסוימת, יוכל שמאי להקצות זכויות גם למי שאינו בעלים או חוכר לדורות במצב הנכנס ובלבד שהחלקה אינה מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ואינה בבעלות הרשות המקומית. בחלקות שבהן הוקצו זכויות לבעלי זכויות אחרים כאמור, לא יעלה שווי ההקצאה של כל בעלי הזכויות בחלקה

² מבוסס על קיום מנחים של מועצת שמאי המקרקעין.

³ שווי הפיזי של חמבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

על שווי ההקצאה אילו חושבה לבעלי החלקה בשלמות כריקה ופנויה מכל בכל זכות.

8.5.4 הערכה על פי עקרון השימוש המיטבי

שווי הזכויות בנכסים במצב נכנס ובמצב יוצא יהיה שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי.



8.5.5 הפקעות והפרשות עבר

לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה או המגרש אשר יילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט:

חלקות או מגרשים המיועדת להפקעה בתוכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).



אושרה תוכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי שמופיע בתוכנית האמורה.

יש להביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכס.

8.5.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששווייה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית⁴.

8.5.7 בניה או שימוש שלא כדין

לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין.



8.5.8 הבטחות או הסכמות בלתי חוקיות עם הרשויות

לא יובאו בחשבון הסכמות או הבטחות אשר ניתנו בניגוד לחוק ו/או בחריגה מסמכות על ידי גורם ציבורי כלשהו ובכללן הסמכות לחישוב זכויות במצב נכנס על פי שטח החלקה הישנה טרם הפקעתה, חישוב המגלם התחשבנות עם הרשות המקומית/העירייה וכיוצא באלה.

8.6 ביצוע הקצאה במתחמים שבהם בנויים מבנים



במתחמים שבהם מצויים מבנים שלא התאפשרה הוצאתם, יבוצע תחשיב האיזון כדלקמן:

- א. יישום השמאי את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בנויות.
- ב. יישום השמאי את תרומת המבנים לשווי החלקות (ככל שקיימת).
- ג. תסוכם התרומה של כל המבנים במתחם האיחוד והחלוקה.
- ד. תופחת התרומה הכללית של המבנים מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.
- ה. יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווים יחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.
- ו. להקצאה היחסית של בעל זכות "שנכנס" עם מבנה, יוקצו זכויות נוספות ששוויין זהה לתרומת המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

⁴ יוערך שווים הממוצע של המגרשים לצרכי ציבור במצב נכנס (ובכללם דרך, קרקע למבני ציבור וכיוצא באלה) ויוכפל בשטח המוחזר לבעלות הפרטיים.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

9. מקדמי התאמה לבינוי המוצע:

סמיכות למפגש דרכים

בנין A בעל שתי חזיתות: חזית מזרחית לדרך עתידית ברוחב של 25 מ', 9 דירות פונות לכוון זו, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה של 3% לפינת דרכים, דרך ברוחב של 25 מ' ודרך צפונית ברוחב 17 מ'. הבאתי בעניין זה בחשבון בחשבון את מרחק המבנה מהדרכים והמרווח מהבניינים בחלקות שמעבר לכביש.



בנין B - חזית צפונית פונה לדרך ברוחב של 17 מ'.

בנין C - חזית צפונית פונה לדרך ברוחב של 17 מ'.

חלוקת הדירות בהתאם לבינוי המוצע

בנין A - מוצע דירת גן ומעליה 4 קומות 3 דירות בקומה, ובקומה חמישית שהיא למעשה הקומה השישית שתי דירות גג/פנטהאוז. סה"כ 15 דירות.



בנין B - מוצע דירת גן ומעליה 5 קומות 2 דירות בקומה, ובקומה השישית שהיא למעשה הקומה השביעית שתי דירות גג/פנטהאוז. סה"כ 13 דירות, תוספת של 1% למקדם צפיפות. ב מקדם הפחתה לבנין פנימי 2%.

בנין C - מוצע דירת גן ומעליה 5 קומות 2 דירות בקומה, ובקומה השישית שהיא למעשה הקומה השביעית שתי דירות גג/פנטהאוז. סה"כ 13 דירות, תוספת של 1% למקדם צפיפות.



קרבה לשצ"פ

מבנה C - הבינוי מציע חזית לכיוון שצ"פ מקדם סמיכות לשצ"פ 3% (+). מקדם זה מביא בחשבון את ההפרש בלבד המתחשב בהנאה חלקית למגרשים A, B מהשצ"פ.

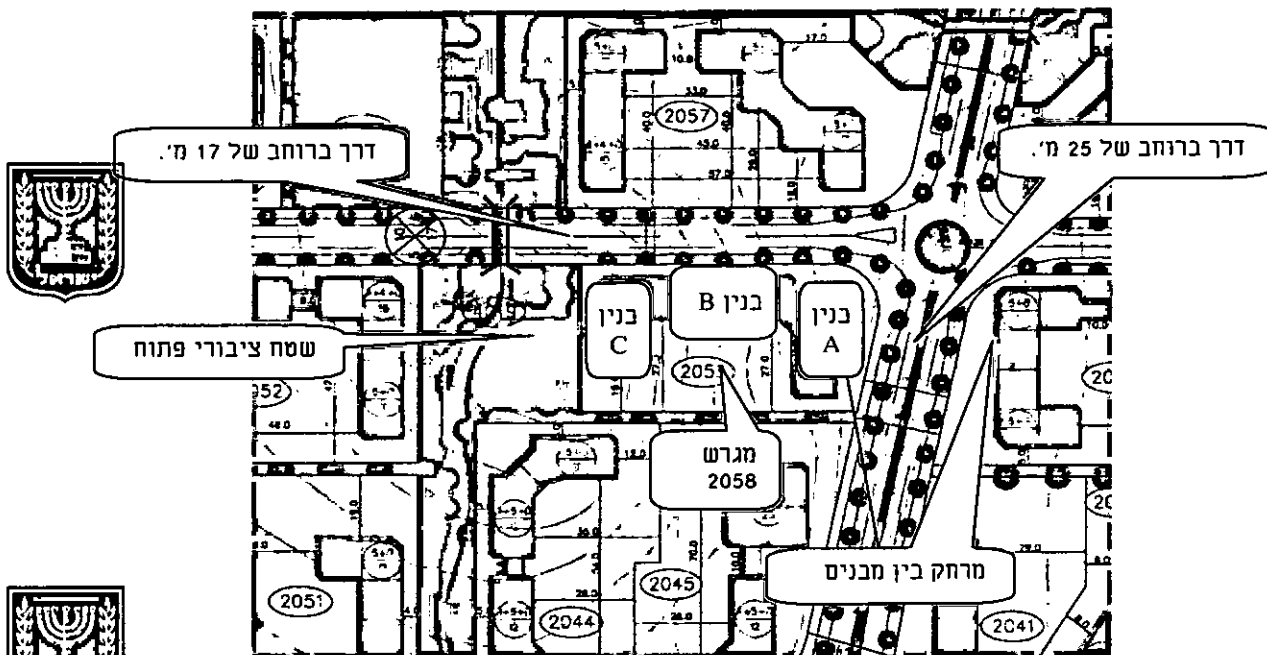




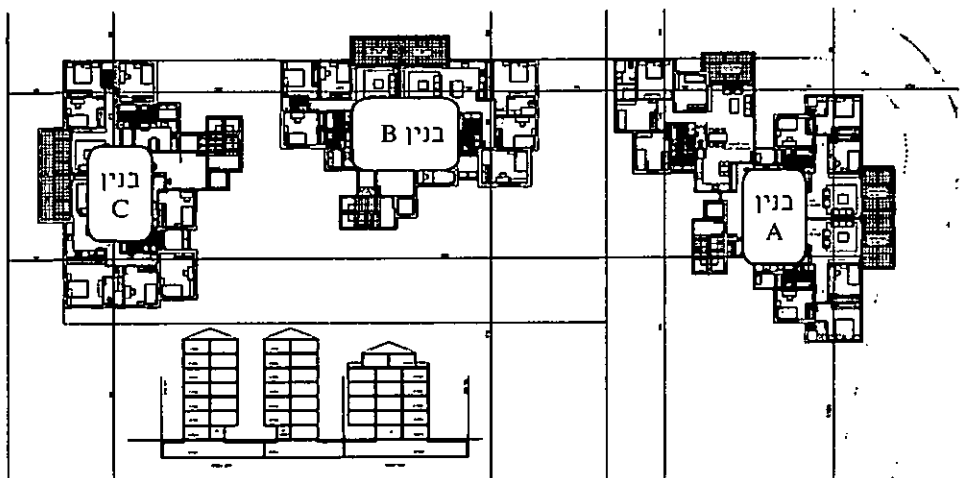
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

להלן חלק מתשריט הבינוי להמחשת המקדמי ההתאמה.



להלן תשריט הבינוי המוצע לקומה טיפוסית, בהתאמה למיקום המגרש לעיל.

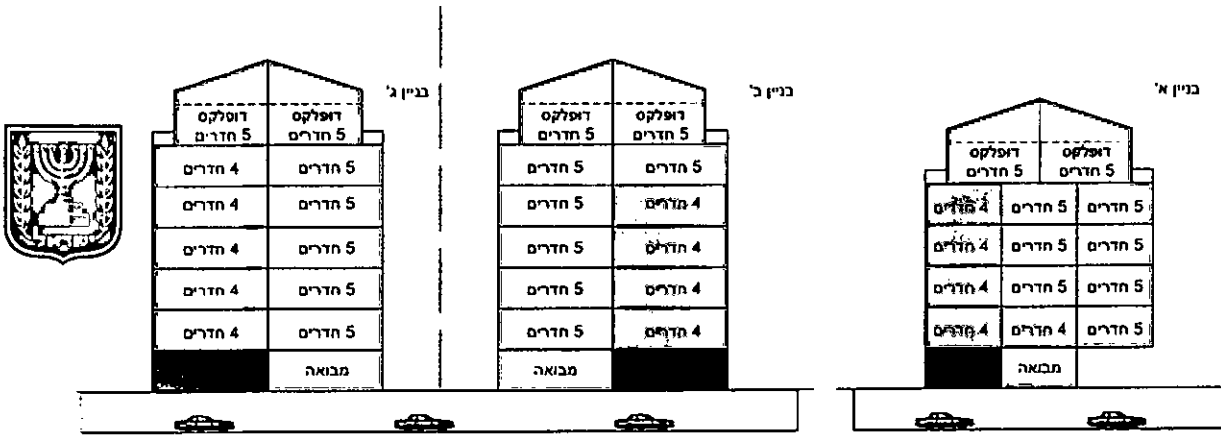




DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

חלוקה מוצעת





DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

10. נתונים השוואתיים

נתונים השוואתיים לדירות בבית קומות

כל הנתונים שלהלן מתוך דווחי מס שבח כפי שהם רשומים במאגר לסביבת הנכס בחתך דירות בבית קומות. בתחשיב הבאתי בחשבון אי דיוקים אפשריים בהקלדת הנתונים בדווחי רשויות המס.



כתובת	הנכס הנמכר	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	שנת בניה	שטח מ"ר בהפחתת מע"מ	שטח מ"ר בהפחתת רווח קבלני של 15%	שטח מ"ר בהפחתת עלות בניה 5,000 מ"ר
לב הפארק, רעננה	דירה	4.5	81	1	1,580,000	19,506	1997	16,672	14,497	9,497
התבור 3	דירה	4	85	2	1,600,000	18,824	1998	16,089	13,990	8,990
רימלט אלימלך 15	דירה	4	82	2	1,690,000	20,610	1994	17,615	15,318	10,318
סנה משה 15	דירה	4	84	-	2,000,000	23,810	1998	20,350	17,696	12,696
החרמון 3	דירה	4	86	1	1,560,001	18,140	1998	15,504	13,482	8,482
לב הפארק, רעננה	דירה	4	100	2	1,460,002	14,600	2012	12,479	10,851	5,851
הגלביע 7	דירה	3	75	1	1,340,000	17,867	2000	15,271	13,279	8,279
גובר רבקה 10	דירה	4.5	106	3	2,050,000	19,340	1995	16,530	14,374	9,374
סנה משה 23	דירה	4	103	1	2,000,001	19,417	2008	16,596	14,431	9,431
התבור 7	דירה	4	72	-	1,650,000	22,917	1997	19,587	17,032	12,032
הגלביע 7	דירה	3	75	1	1,300,000	17,333	1995	14,942	12,993	7,993
הגלביע 3	דירה	4	82	0	1,480,000	18,049	1997	15,559	13,530	8,530
סנה משה 15	דירה	4	83	0	1,640,000	19,759	2008	17,034	14,812	9,812
לב הפארק, רעננה	דירה	4	100	2	1,560,000	15,600	1992	13,448	11,694	6,694
לב הפארק, רעננה	דירה	5	128	2	3,050,000	23,828	2000	20,541	17,862	12,862
החרמון 4	דירה	5	72	1	1,410,000	19,583	1998	16,882	14,680	9,680
התבור 6	דירה	3	80	1	1,472,000	18,400	1997	15,862	13,793	8,793
התבור 3	דירה	4	85	1	1,750,000	20,588	1990	17,748	15,433	10,433





DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

ה	9,582	ה	14,582	ה	16,769	1998	ה	19,452	ה	1,420,000	2	73	4	דירה	החרמון 2
ה	8,419	ה	13,419	ה	15,432	1999	ה	17,901	ה	1,450,000	1	81	3.5	דירה	רימלט אלימלך 10
ה	12,612	ה	17,612	ה	20,253	2009	ה	23,494	ה	1,950,000	-	83	3	דירה	גובר רבקה 9
ה	9,055	ה	14,055	ה	16,164	1997	ה	18,750	ה	1,350,000	5	72	3	דירה	החרמון 4
ה	9,223	ה	14,223	ה	16,356	2000	ה	18,973	ה	1,385,000	2	73	3	דירה	רימלט אלימלך 8
ה	9,274	ה	14,274	ה	16,415	1999	ה	19,041	ה	1,390,000	2	73	3	דירה	הגלבע 6
ה	10,367	ה	15,367	ה	17,672	1991	ה	20,500	ה	1,640,000	-	80	3.5	דירה	גובר רבקה 8
ה	7,910	ה	12,910	ה	14,847	1997	ה	17,222	ה	1,240,000	1	72	3	דירה	הגלבע 3
ה	10,253	ה	15,253	ה	17,541	1998	ה	20,347	ה	1,465,000	2	72	3	דירה	רימלט אלימלך 6
ה	10,289	ה	15,289	ה	17,582	1998	ה	20,395	ה	1,550,000	2	76	4	דירה	התבור 4
ה	13,232	ה	18,232	ה	20,966	1997	ה	24,321	ה	1,970,000	-	81	3.5	דירה	גובר רבקה 7
ה	11,954	ה	11,954	ה	13,747	1996	ה	15,947	ה	1,515,000	3	95	4	דירה	התבור 7
ה	11,244	ה	11,244	ה	12,931	1998	ה	15,000	ה	1,575,000	1	105	4	דירה	התבור 4
ה	7,298	ה	12,298	ה	14,143	1990	ה	16,406	ה	2,100,000	2	128	4	דירה	גובר רבקה 7
ה	10,226	ה	15,226	ה	17,510	1997	ה	20,312	ה	1,625,000	2	80	4	דירה	גובר רבקה 7
ה	10,097	ה	15,097	ה	17,361	1994	ה	20,139	ה	1,450,000	2	72	3.5	דירה	החרמון 4
ה	9,869	ה	14,869	ה	17,099	1995	ה	19,835	ה	2,400,000	1	121	6	דירה	גובר רבקה 11
ה	9,743	ה	14,743	ה	16,954	1990	ה	19,667	ה	1,475,000	0	75	4	דירה	החרמון 5
ה	11,344	ה	16,344	ה	18,796	1994	ה	21,803	ה	1,787,878	2	82	4	דירה	רימלט אלימלך 17
ה	14,416	ה	14,416	ה	16,578	1997	ה	19,231	ה	2,000,000	1	104	4.5	דירה	רימלט אלימלך 15
ה	13,337	ה	13,337	ה	15,337	1978	ה	17,791	ה	1,530,000	2	86	4	דירה	החרמון 3

בהתאם למס"ד הנתונים לעיל שווי ממוצע למ"ר בחתך, דירות בקומות בסביבת המגרש 9,474 ₪ למ"ר עיקרי בבניה רוויה. ובמעוגל 9,500 ₪ למ"ר עיקרי.





DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

נתונים השוואתיים לדירות גן

תאריך מכירה	כתובת	הנכס הנמכר	מספר חדרים	שטח רשום במ"ר	שטח חצר צמוד במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	שנת בניה	שווי מ"ר בהפחתת מע"מ	שווי מ"ר בהפחתת רווח קבלני של 15%	שווי מ"ר בהפחתת עלות בניה 5,000 מ"ר
26/12/2012	סנה משה 21	דירת גן	4	80	81	1,820,000	22,750	1997	19,444	16,908	11,908
18/12/2012	רימלט אלימלך 19	דירת גן	3.5	84	-	1,450,000	17,262	1996	14,754	12,829	7,829
05/03/2012	סנה משה 21	דירת גן	3.5	80	-	1,935,000	24,188	2002	20,852	18,132	13,132
17/07/2011	סנה משה 15	דירת גן	5	108	-	2,600,000	24,074	1996	20,753	18,046	13,046
06/03/2011	הגלביע 5	דירת גן	4	100	-	1,750,000	17,500	2000	15,086	13,118	8,118

בהתאם למס"ד הנתונים לעיל שווי ממוצע למ"ר עיקרי בחתך, דירות גן לסביבת המגרש 10,807 ₪ למ"ר עיקרי בבניה רוויה. ובעיגול 10,800 ₪ למ"ר עיקרי.



תאריך מכירה	כתובת	הנכס הנמכר	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	שנת בניה	שווי מ"ר בהפחתת מע"מ	שווי מ"ר בהפחתת רווח קבלני של 15%	שווי מ"ר בהפחתת עלות בניה 5,000 מ"ר
13/06/2011	לב תפאוק, רעננה	דירת גן/פנטהאוז	5	123	2	2,820,000	22,927	2003	19,765	17,187	12,187
24/11/2011	בגין מנחם 11	דירת גן/פנטהאוז	5	110	4	2,900,000	26,364	1991	22,728	19,763	14,763
28/11/2011	בגין מנחם 13	דירת גן/פנטהאוז	5.5	127	3	3,000,000	23,622	1995	20,364	17,708	12,708
05/07/2012	רימלט אלימלך 21	דירת גן/פנטהאוז	5.5	124	2	2,750,002	22,177	1995	19,118	16,624	11,624
09/07/2012	שפירא משה 14	דירת גן/פנטהאוז	6	126	2	3,060,000	24,286	1995	20,936	18,205	13,205

בהתאם למס"ד הנתונים לעיל שווי ממוצע למ"ר עיקרי בחתך, דירות גן/ פנטהאוז לסביבת המגרש 12,897 ₪ למ"ר עיקרי בבניה רוויה. ובעיגול 12,900 ₪ למ"ר עיקרי.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

מהנתונים עולה דלקמן:

1.000	מקדס שווי דירה בקומות
כ- 1.13	מקדס שווי דירת גן
כ- 1.35	מקדס שווי דירת גג



11. עקרונות מרכזיים בטבלת הקצאה והאיזון

העקרונות המרכזיים בהקצאה המוצעת:

11.1 אומדן השווי אמור להתייחס להרכב הבעלות המשותפת למגרש 2058 ב' לעומת מגרש 2058 א' בבעלות נפרדת. כמפורט בשיקולים בחוות הדעת זו, הוקצו מגרשים נפרדים ככול הניתן תוך ריכוז הבעלות במגרש אחד. לא הבאתי בחשבון את ההפחתה למושעה למגרש 2058 ב'. ישום העיקרון הני"ל במקרה זה של הפרדת הבעלים פועל לטובת שני המגרשים בכלל ולמגרש 2058 א' בפרט.



11.2 הקטנת שותפות במקרקעין באמצעות חלוקה בין שני מגרשים: **מגרש 2058 ב'**

(בניינים B, C) ומגרש 2058 א' (בנין A)

ריכוז הבעלויות באופן שלכל קבוצה בעלות על אגף עצמאי.

צמצום תשלומי האיזון.



למשה שרון הוענקו 15 יח"ד בעוד ההקצאה על-פי חלקם היחסי 14.39 יח"ד.

11.3 בתשלומי האיזון התעלמנו מאיזונים הקטנים מחצי אחוז לדירה.





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

ראו נספח



טבלת הקצאות



ואיזונים



26





DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין. עורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.



השומה אינה ערוכה לשמש לצרכי אשראי בנקאי והתחשיב אינו כולל את הרכיבים הדרושים לכך. לפיכך חוות הדעת אינה יכולה לשמש כבסיס לבטוחה לאשראי או לכל מטרה אחרת מלבד זו הנקובה בחוות הדעת.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים.



בכבוד רב


ד"ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך



