

לכבוד

04 במרץ 2020  
מספרנו: 10285-1/2020

מר אייל הלפרין

מנכ"ל חברת ה.ק.ר קזן 5 רעננה בע"מ

באמצעות מייל: [eyahl@hkr.co.il](mailto:eyahl@hkr.co.il)



**טבלאות איזון והקצאה - תוכנית 416-0814228**

**קזן 5 – החלפת שטחים בין מגרש מגורים לדרך**

**חלקות 402 וחלק מחלקה 430 בגוש 6586**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים**



1. רקע

1.1 במסגרת תכנית מס' 416-0814228 (להלן: "התכנית") המוצעת לנכס ברחוב קזן 5, מוצע לבצע בחלקות המפורטות בסעיף 3 (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



1.2 טבלאות האיזון נדרשות לצורך ביצוע איזון בין הבעלים במסגרת תכנית שמטרתה החלפתה שטחים בין חלקת מגורים לחלקת דרך בבעלות העירייה.

2. מטרת חוות הדעת

א. 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.



ב. הטבלאות יוכנו בהתאם פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לתקנות התו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתקן 15 – פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון ובהתאם להוראות הפסיקה הרלוונטית.

3. פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה כולל את החלקות וחלקי חלקות הבאות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6586	מוסדר	חלק	402	430



שטחן הכולל של חלקות וחלקי החלקות האמורות לעיל – 830 מ"ר.

4. ביקור במקום

ביקור בנכס נערך ביום 28.2.2020 ע"י דרור ברלב, שמאי מקרקעין. הנכס נסקר חיצונית.





5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תחום התכנית מהווה חלקת קרקע בשטח רשום של 754 מ"ר, הכוללת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הפונה בחזית מערבית לרחוב קזן 5. הבניין כולל 9 יח"ד.



5.2 שטח התכנית גובל:

- במזרח - מבנה מגורים בן 3 קומות בבנייה ותיקה הפונה לרחוב שליט.
- בצפון - סמטת שליט ולאחריה מבנה מגורים בן 5 קומות בבנייה ותיקה הפונה בחזית לרחוב קזן.
- במערב - רחוב קזן ומעברו בנין מגורים בן 6 קומות בבניה חדישה
- בדרום - חלקת קרקע ביעוד מגורים ב' הכוללת מבנה דו משפחתי.

5.3 להלן צילום אוויר של המתחם מתוך אתר הועדה המקומית:



5.4 רחוב קזן הינו רחוב ראשי בשכונת דרום מזרח. רחוב קזן נמשך מדרום לצפון ומחבר בין רחוב פרדס משותף מדרום לרחוב אחוזה מצפון.





**Dror Barlev**

Real Estate Appraiser, Engineer and Economist



**דרור ברלב**

שמאי מקרקעין, מהנדס וכלכלן

5.5 סביבת הנכס מאופיינת בבי מגורים צמודי קרקע, לצד בנייני מגורים בבניה ותיקה ומתחדשת בני 4-9 קומות. הנכס ממוקם מרחק הליכה קצרה מרחוב אחוזה המהווה את המעי"ר של העיר ועורק תנועה ראשי הכולל מבני מגורים מעל חזית מסחרית.

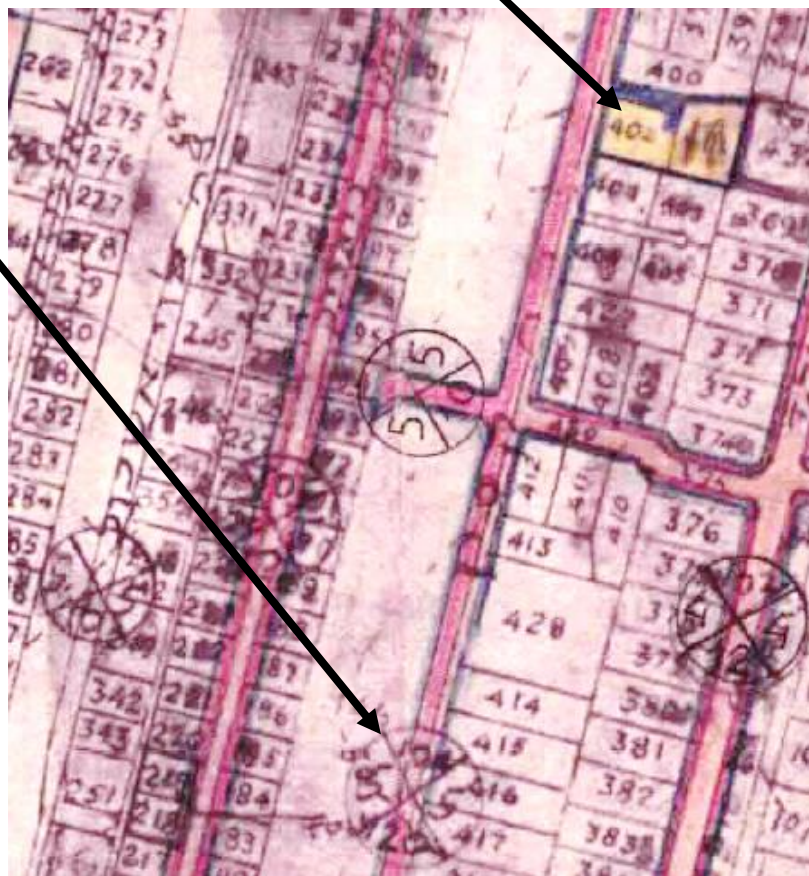


**6. מצב תכנוני**

6.1 **תוכנית רע/22/1** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1834 ביום ה-29.6.1972 מטרת התכנית: שינוי רוחב דרכים, שינוי יעוד מגרשים וקביעת שטחים לרפרצלציה. התכנית קובעת כי הנכס הנדון יסווג באזור מגורים ג' וכן מרחיבה את רוחב רחוב קזן ל-20 מ'. בהתאם לכך, סימנה התכנית כ-130 מ"ר משטח החלקה למטרת הרחבת רחוב קזן.

סימון ע"ג רוזטה רחוב רחוב קזן – 20 מ'

סיווג החלקה בייעוד מגורים ג'





6.2 **תוכנית רע/2000** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3813 ביום ה- 8.11.1990

התכנית סווגה את החלקה בייעוד אזור מגורים ג'.

בנספח א' לתב"ע – רשימת תכניות מפורטות, נקבע כי תכנית רע/2000 תהיה עדיפה על תכנית רע/22/1.

ההפרשות שנעשו לרווחה ציבורית לדרכים יישארו בתוקפם גם אם לא סומנו ולא צוינו ברע/2000 במפורש.

באזור מגורים ג' מותרת הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

סה"כ שטח מותר – 112% + 8% בקומת הקרקע.

שטח ב- % לקומה טיפוסית – 28%.

צפיפות:

כאשר ההפקעה עד 25% - 8 יח"ד לדונם.

כאשר ההפקעה מ-25% עד 32.5% - 9 יח"ד לדונם.

כאשר ההפקעה מ-32.5% - 10 יח"ד לדונם.

שטח מגרש מיני: 750 מ"ר.

קווי בניין:

חזית – 5 מ'

צדדי – 4 מ'

אחורי – 6 מ'

להלן תשריט התכנית בקטע הרלוונטי



6.3 **תוכנית רע/292/1 א'** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4719 ביום ה- 6.1.1999.

התכנית מסדירה בנית חדרי יציאה לגג בגגות שטחים בבנייני מגורים.  
התכנית קובעת כי בגגות שטחים ניתן להרחיב לכל יח"ד עליונה חדר יציאה לגג עד לשטח של 25 מ"ר  
נטו ליח"ד בתנאי שהעלייה לחדר היציאה לגג מתוך הדירה שמתחתיה.  
השטח יחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות קיימות.  
שטח המדרגות המובילות לדר היציאה לגג יחשב כשטח שירות נוסף, בנוסף לשטחי שירות המותרים  
בתכניות קיימות.



6.4 **התכנית המוצעת – 416 – 0814228**

התכנית המוצעת כוללת הוראות בדבר החלפת מיקום ייעודי קרקע בדרך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת  
הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.  
בשטח התכנית נכללות חלקות 402 בשלמות וחלק מחלקה 430 בגוש 6586.

מטרת התכנית

החלפת שטחים בין מגרש מגורים לדרך – לפי סעיף 62 א.א.1.

שטחי החלקות הנכנסות:

**חלקה 402:**

החלקה סווגה במסגרת תכנית רע/22/1 באזור מגורים ג' תוך הרחבת רחוב קזן:  
שטח בייעוד מגורים ג' – 623 מ"ר (לפי תכנית מדידה בתכנית המוצעת)  
שטח בייעוד דרך מאושרת - 131 מ"ר (לפי תכנית מדידה בתכנית המוצעת)

**חלקה 430:**

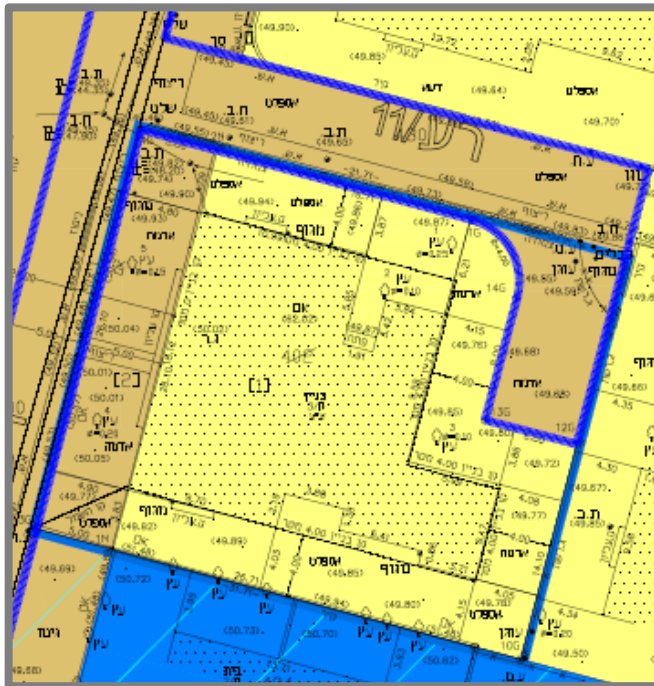
החלקה סווגה במסגרת תכנית רע/22/1 כדרך – הדרך נרשמה ע"ש הרשות המקומית.



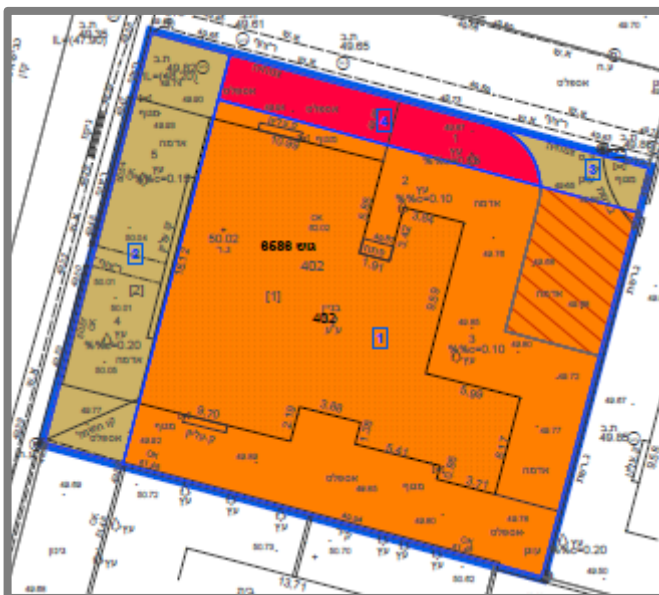


**להלן תשריט המצב הנכנס והמצב היוצא בתכני המוצעת**

**מצב קיים:**



**מצב מוצע:**





**מצב משפטי** .7

7.1 חוות הדעת מתבססת על נסחי הטאבו שהופקו ביום 19.8.19 וביום 26.2.2020 לכל החלקות המשתתפות בתכנית.



7.2 מצב הזכויות במקרקעין – בעלות.

7.3 חוות הדעת מתייחסת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון כשהוא ריק, פנוי ומשוחרר מכל חוב, שעבוד ו/או התחייבות לצד ג'.

7.4 חוות דעת זו איננה עוסקת בשאלות משפטיות ואיננה באה לקבוע דבר באשר לזכויות או חובות של צד זה או אחר, לרבות הזכויות הקנייניות ועניינה בסוגיית השווי בלבד.

**להלן פירוט הבעלויות ע"פ נסח הרישום:** 7.5

תת חלקה	שטח רשום	שם הבעילים הרשום	ת.ז. / ח.פ.	חלקים ברכוש המשותף	משכנתאות, הערות או שעבודים
1	64	סבאן שמעון	5353375	1/2	
		סבאן הגר	57139545	1/2	
2	72	דהן נירית	300429404	1/1	
3	68	אקרמן אורי יצחק	27856665	1/1	משכנתא דרגה ראשונה - בנק מזרחי טפחות
4	64	פדהצור אבי	7337794	1/2	
		פדהצור שושנה	6879999	1/2	
5	76	חזני אברהם	303658314	1/2	משכנתא דרגה ראשונה - בנק דיסקונט
		חזני ויקי הודיה	66466237	1/2	
6	71	נס נינה	52011079	1/3	
		נסים ענבל	33742040	1/3	
		לובטון רונן	33431826	1/3	
7	64	קפלן אסתר (בלומה)	57744187	1/1	
8	75	משיח יוסף	1000897	1/2	
		משיח אילנה	846686	1/2	
9	76	דודזון יהונתן	15723638	1/2	משכנתא דרגה ראשונה - בנק לאומי
		שטרנגרובסקי דודזון אריאלה	333846756	1/2	







**Dror Barlev**  
Real Estate Appraiser, Engineer and Economist



**דרור ברלב**  
שמאי מקרקעין, מהנדס וכלכלן

8. עקרונות השומה

8.1 עקרונות ההקצאה הינם בהתאם להלכת איראני ועפ"י סעיפים 122 (1) ו-122 (2) לחוק התו"ב :

8.1.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה



8.1.2 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 מטרת התכנית הינה "הצרת שטחים" – שטח של כ- 56 מ"ר המסווג כדרך בבעלות העירייה (חלק מחלקה 430), הממוקם בסמוך לחלק הצפון מזרחי של חלקה 402, יסווג בייעוד מגורים ג' ושטח קרקע זהה (כ- 56 מ"ר) הממוקמים בחלק הצפוני של חלקה 402 יסווג בייעוד דרך לצורך הרחבת סמטת שליט.

8.3 הובא בחשבון כי בשני המצבים שטח המגרש בייעוד מגורים ג' אינו משתנה ויישאר 623 מ"ר.



8.4 הובא בחשבון כי שטח הדרכים, הן דרך קיימת והן דרך מוצעת, המיועדים לרישום על שם הרשות המקומית אינו משתנה ויישאר כ- 207 מ"ר.

8.5 שווי המגרש בייעוד מגורים יחושב עפ"י שטחן הרשום של היחידות לפי נסח הרישום. סה"כ שטח בנוי רשום בבניין 360 מ"ר.

8.6 הובא בחשבון כי המבנה הנדון תורם לשווי המקרקעין הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

8.7 להלן עסקאות שווי מ"ר בנוי רשום למבני מגורים בבניה ותיקה בסביבת הנכס :

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר רשום
006586-0611-002-00	21/02/2019	לוי אשכול 16	1,760,000 ₪	1	1970	54	3	32,593 ₪
006586-0611-013-00	21/11/2018	לוי אשכול 16	1,740,000 ₪	1	1970	58	3	30,000 ₪
006586-0611-005-00	21/03/2018	לוי אשכול 16	1,770,000 ₪	3	1970	54	3	32,778 ₪
006586-0401-001-00	21/01/2018	קזן 7	1,800,000 ₪	1	1970	71	3.5	25,352 ₪
006586-0563-021-00	27/11/2017	קזן 8	1,840,000 ₪	3	1970	74	3.5	24,865 ₪
006586-0839-002-00	01/11/2017	שלום עליכם 6	1,660,000 ₪	1	1970	62	3	26,774 ₪
006586-0517-007-00	13/08/2017	קלאוזנר 10	2,060,000 ₪	2	1980	71	4	29,014 ₪
								<b>28,768 ₪</b>



8.8 לאור מיקום הנכס ומטרת חוות הדעת הבאתי בחשבון לצורך קביעת השווי בתאום לנכס נשוא חווה"ד, שווי מ"ר בנוי נטו בגבולות של כ- 27,000 ₪ למ"ר.

\* יובהר כי שווי זה מגלם שטחי שירות ומרפסות סגורות וגבוה בכ- 15% משווי מ"ר פלדלת.



סיכום .9

9.1 הטבלה מאוזנת ואין נדרשים תשלומי איזון – ראה נספח א'.

9.2 המקור לנתוני השטחים המשתתפים נלקח מתוך הטבלה אשר בתכנית המוצעת לא בוצע שחזור חלקות.



9.3 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון וההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

9.4 הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התיכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, תקנות התיכנון והבנייה [תכנית איחוד וחלוקה] התשס"ט – 2009, עפ"י תקנות שמאי מקרקעין [אתיקה מקצועית] התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום



דרור ברלב  
כלכלן ושמאי מקרקעין





**Dror Barlev**  
Real Estate Appraiser, Engineer and Economist



**דרור ברלב**  
שמואי מקרקעין, מהנדס וכלכלן

**נספח א' - טבלת איזון**

**תכנית מספר 416-0814228 - קזן 5 - החלפת שטחים**

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס							נתוני המקרקעין				מס"ד		
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל ישלם	שווי יחסי	שווי במצב יוצא	שטח בנוי במ"ר	ייעוד המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש	מס' המגרש	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	שטח בנוי במ"ר	ייעוד במצב נכנס	החלקים בבעלות או בזכויות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר	שם הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה		גוש	
-	-	100%	₪ 17,010,000	630	מגורים ג'	100.0%	623	1	100%	₪ 17,010,000	630	מגורים ג'	100%				לפירוט הבעלויות ראה הטבלה בס' 7.5	623	754	402	6586	1
					דרך מאושרת		131	2			דרך מאושרת					לרישום ע"ש עיריית רעננה	131	754	402	6586	2	
					דרך מאושרת		20	3			דרך מאושרת					עיריית רעננה	76	4,916	430	6586	3	
					דרך מוצעת		56	4													4	
		100.0%	₪ 17,010,000				830		100.0%	₪ 17,010,000							830					סה"כ בתנית

04/03/2020  
תאריך

4126146  
מספר רישיון

דרור ברלב  
כלכלן ושמואי מקרקעין

דרור ברלב  
שם שמואי המקרקעין



