

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)

Ilan Kadosh

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

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

Adir Kanizo

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

Yaniv Rozenfeld

Economist (B.A)



Daniel Gev

Economist & Bachelor of Business Administration (B.A)

Yael Bitan Golan

Graduate of the Real Estate Appraisal Program

Orna Ahovi, Office Managment

אחיקם ביתן

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

אילן קדוש

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.)

דניאל גב

כלכלן ובוגר במינהל עסקים (B.A)

יעל ביתן גולן

בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין

אורנה אהובי, מנהלת המשרד



תכנית מס' 416-0452573 - רע/מק/2020
לוח איזון והקצאות - חוות הדעת
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
חלקות שונות בגוש 7650, רעננה
גרסה שניה להפקדה



ועדת משנה (ע"מ)
הפקדת תכנית מס' 416-0452573
ועדת משנה החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 217010 ביום 28.5.20
איתן גינזבורג, ע"מ
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ולבניה רעננה



רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), בני-ברק 5126107, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

ש מאי מקרקעין ויועצי נדל"ן הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין



Achikam Bitan

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

Ilan Kadosh

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

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

Adir Kanizo

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

Yaniv Rozenfeld

Economist (B.A)

Daniel Gev

Economist & Bachelor of Business Administration (B.A)

Yael Bitan Golan

Graduate of the Real Estate Appraisal Program

אחיקם ביתן

כלכלן וש מאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אילן קדוש

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה אייכנר

ש מאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן וש מאי מקרקעין (B.A.)

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.)

דניאל גב

כלכלן ובוגר במינהל עסקים (B.A)

יעל ביתן גולן

בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין

Orna Ahovi, Office Management

אורנה אהובי, מנהלת המשרד



בני ברק, ט' אלול תשע"ז

31 אוגוסט 2017

מספרנו: 7650

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית מס' 416-0452573 - רע/מק/2020

לוח איזון והקצאות - חוות הדעת
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
חלקות שונות בגוש 7650, רעננה
גרסה שניה להפקדה



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), בני-ברק 5126107, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

אתר הבית: www.ab-shamaim.com



<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
4	3. ביקור במקום
5 - 4	4. תאור הסביבה והמקרקעין
12 - 6	5. תכנון
16 – 13	6. עקרונות השומה
16	7. סיכום



מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/מק/2020 מוצע לבצע בחלקות המפורטות בסעיף הבא (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 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 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) – לרבות תיקון 2013.



פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה כולל את החלקות וחלקי חלקות הבאות:



גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
7650	23-24, 47-81, 121-122, 128-132, 139-176	22, 26, 259-260, 263, 285
	178-224, 226-228, 232-237, 258, 261, 277	297, 358, 360, 415, 417, 419-421
	279, 281, 283, 286, 290, 292, 346, 366, 378	
	380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396	
	398, 400, 403, 406	



שטח הכולל של חלקות וחלקי החלקות האמורות לעיל אשר נכלל בתחום התכנית הוא – 320,060 מ"ר.



3. **ביקור במקום**

ביקור אחרון במקום נערך ביום 23.8.2017 ע"י אחיקם ביתן ואדיר קניזו, שמאי מקרקעין.

4. **תאור הסביבה והמקרקעין**



4.1 החלקות מושא השומה מהוות מתחם קרקע ריקה הממוקמת בדרום מערב העיר רעננה, מדרום לדרך הפארק. מרבית החלקות ריקות ופנויות. על חלק מהן סולל כביש 531.

4.2 הסביבה מאופיינת בשטחים פתוחים רובם אינם מעובדים, מרכז מסחרי ובתי דיור מוגן מצפון.

4.3 **גבולות המתחם**

מצפון – מרכז קניות מול הפארק ובתי אבות בעיר רעננה.

ממערב – שטחים חקלאיים בהרצליה וברעננה.

ממזרח – רחוב ירושלים הנמשך בין הערים הרצליה ורעננה ומעברו שטחים חקלאיים ושכונות מגורים.

מדרום – שכונת גן רש"ל בעיר הרצליה.

4.4 להלן פירוט החלקות הכלולות במתחם האיחוד וחלוקה :

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
7650	139- ,128-132 ,121-122 , 47-81 ,23-24 ,258 ,232-237 ,226-228 ,178-224 ,176 ,292 ,290 ,286 ,283 ,281 ,279 ,277 ,261 ,388 ,386 ,384 ,382 ,380 ,378 ,366 ,346 ,406 ,403 ,400 ,398 ,396 ,394 ,392 ,390	22 , 26 , 259-260 , 263 , 285 , 419-421 ,417 ,415 ,360 ,358 ,297

4.5 החלקות הכלולות בתחום האיחוד וחלוקה הינן חלקות חקלאיות ברובן.

חלק מהחלקות כלולות בתחום תוואי כביש 531 הכוללת תשתית להתקנת מסילת ברזל לרכבת במרכז הכביש.

חלק מהחלקות החקלאיות במתחם כוללות מבנים חקלאיים בבניה קלה ומבנים נוספים שנבנו ללא היתרים.

חלק מהחלקות החקלאיות מהוות דרכי עפר חקלאיות בבעלות פרטית.



4.6 להלן תצ"א של מתחם התכנית משנת 2015 מאתר הועדה המקומית:





5. תכנון

5.1 תכנית רע/1/1 א'

5.1.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68.



5.1.2 במסגרת תכנית זו סווגו החלקות באזור חקלאי.
בחלק מהחלקות סומנו דרכים חדשות ו/או דרכים קיימות.

5.2 ת/מ/מ/3

5.2.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.1.82.

5.2.2 עפ"י ת/מ/מ/3 נקבע כי הבניה ו/או השימושים 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.



5.3 תכנית רע/2000

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

5.3.2 במסגרת תכנית זו סווגה חטיבת הקרקע באזור חקלאי. מקצת החלקות סווגו לדרכים ראשיות ולדרכים חקלאיות.

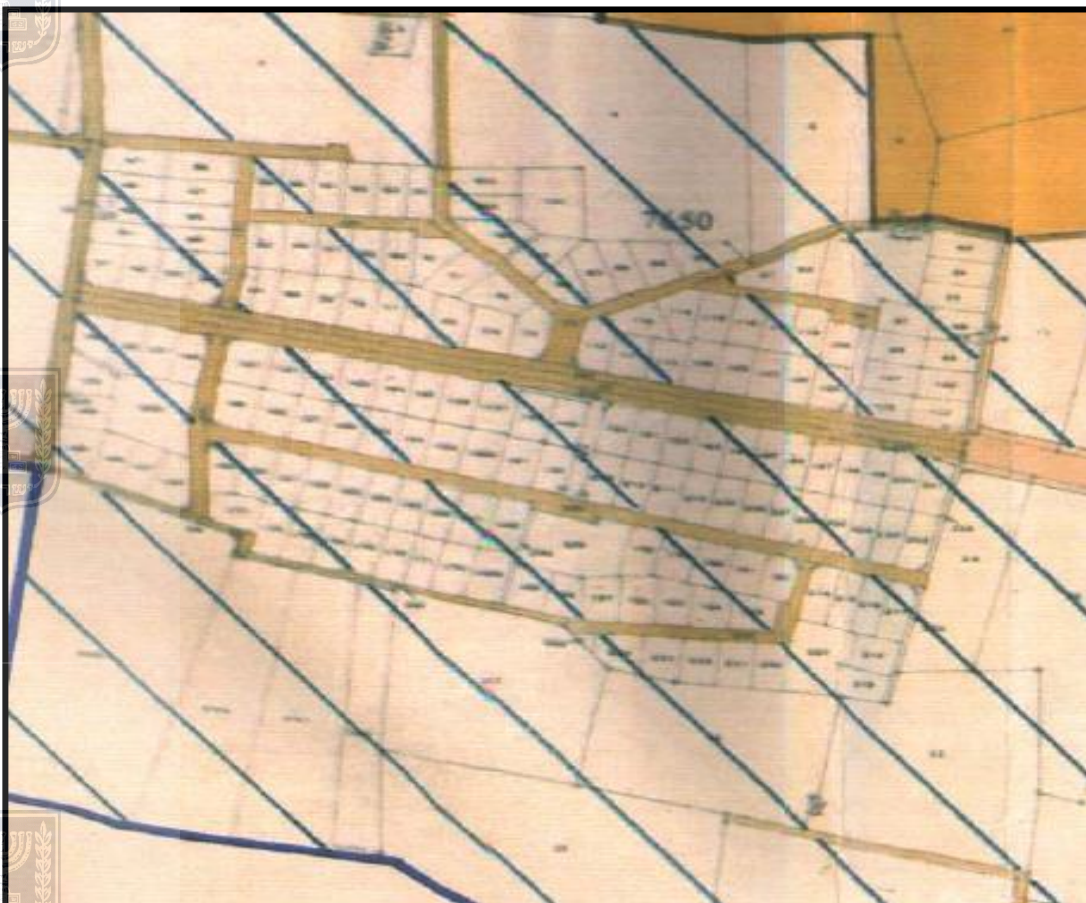
זכויות הבניה שניתנו במסגרת תכנית זו הן כדלהלן:
שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר.

הבניה תיועד לייצור חקלאי ותאושר עפ"י תכנית הגשה בוועדה המקומית.

5.3.3 התכליות והשימושים שהותרו באזור חקלאי הם:

בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לא ינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כל שהוא.

5.3.4 להלן תשריט המתחם מתוך התכנית:





5.4 תמ"מ 3 שינוי מס' 21

5.4.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.03.

5.4.2 במסגרת תכנית זו סווגה חטיבת הקרקע באזור פיתוח עירוני ודרך בינעירונית 531.



5.5 תת"ל/15 – מסילת השרון ודרך מס' 531

5.5.1 דבר אישור התכנית פורסם בי.פ. 5749 מיום 13.12.2007.

5.5.2 מטרות התוכנית כפי שנקבעו בתקנון התוכנית-

א. קביעת הוראות מפורטות בדבר התוויה של מסילת ברזל (מסילת השרון), המאושרת בשינוי 12 לתמ"א 23, בקטע שבין תחנת סוקולוב בכפר סבא לבין התחברותה עם מסילת החוף; והוראות בדבר תוספת מסילות לאורך התוואי הקיים של מסילת החוף בקטע בין תחנת האוניברסיטה בתל אביב לבין אזור רשפון.



ב. קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך (כביש מס' 531) המאושרת בתמ"א/3 על שינוייה, בקטע שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח, ודרך (כביש מס' 20) המאושרת בתמ"א/3 על שינוייה בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין חיבורה עם כביש 2 מצפון לקיבוץ שפיים, כולל מחלף שפיים.

ג. קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך מקומית בין רעננה לבין שפיים, כולל מחלף במפגשה עם דרך מס' 20 ומחלף שפיים במפגש עם דרך מס' 2, ומערכת דרכים מקומית ברעננה לפיזור התנועה ממחלף חן ואליו.



ד. ייעוד שטחים למסילת ברזל, לדרך, לדרך חקלאית, לשטח משולב לדרך ולשיקום נופי, לנחל, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לפיתוח נופי, לשביל, לשטח לעבודות עפר זמניות ולחניון, וקביעת הוראות לגבי יעודים אלה.

ה. קביעת אמצעים להגנה על הסביבה.

ו. קביעת אופן שיקומה של מסילה מבוטלת.



ז. הטלת מגבלות בניה על שטחים סמוכים לדרך המוצעת בתכנית.



ח. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח למסילת הברזל, לתחנות להעלאת נוסעים ולהורדתם, לדרך, למבני הדרך ולמתקניה, לרבות פיתוח ושיקום נופי וסביבתי.

ט. הסדרת מפגשים בין מסילות ברזל לבין דרכים.

י. קביעת עקרונות למסמכי ביצוע התוכנית והגדרת תכולתם.



יא. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

5.5.3 במסגרת סעיף 6.4 לתקנון התכנית נקבע כי מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תכניות האיחוד והחלוקה על פי ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.

5.5.4 להלן הקטע הרלוונטי מתוך תשריט התכנית הכולל את המתחם הנדון:





תכנית רע/3000 – תכנית מתאר כוללת רעננה 5.6

5.6.1 דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7237 מיום 30.3.2016.

5.6.2 מטרת התכנית קביעת עקרונות התכנון לפיתוח העיר רעננה עד לשנת 2035. וכן הקניית כלים לאישור תוכניות מתאר מקומיות ללא צורך בשינוי תכנית זו.



5.6.3 במסגרת התכנית חולקה העיר ל-10 מתחמי תכנון הכוללים מתחמים למגורים, למע"ר, לתעסוקה, לנופש מטרופוליני ולאזור חקלאי כמפורט בתשריט מתחמי התכנון ויעודי הקרקע.

הגדרת המתחמים בתכנית המתאר הכוללת אינה משנה את המצב התכנוני הקיים ערב אישורה. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בה, היקפי הבניה ואופייה יוכלו להשתנות במסגרת תכניות מפורטות אשר יאושרו מכוחה של תכנית זו.

כמו כן, סווגה העיר לאזורי ההתייחסות המסומנים במספרים 101 – 115 בתשריט מתחמי התכנון ויעודי הקרקע. אזורי ההתייחסות מאפשרים בחינה מרחבית של תכניות מפורטות והשתלבותן בסביבה הסמוכה להן.



5.6.4 המתחם סווג במתחם מגורים בבניה גבוהה טבעת חיצונית - מתחם מס' 4א' בתשריט באזור התייחסות מס' 114.

5.6.5 בנוסף לאמור בסעיף 16, 17 ו-18 לתקנון התכנית יחולו על תכנית מקומית במתחם מגורים בבנייה גבוהה ההוראות הבאות:

שימושים – במתחמי המגורים יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם:



א. שימושים ראשיים – מגורים.

ב. שימושים משניים – משרדים ומסחר 1.

5.6.5 **זכויות בניה** - זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.6 דונם	עד 280% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.6 דונם עד 1 דונם	עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 2 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

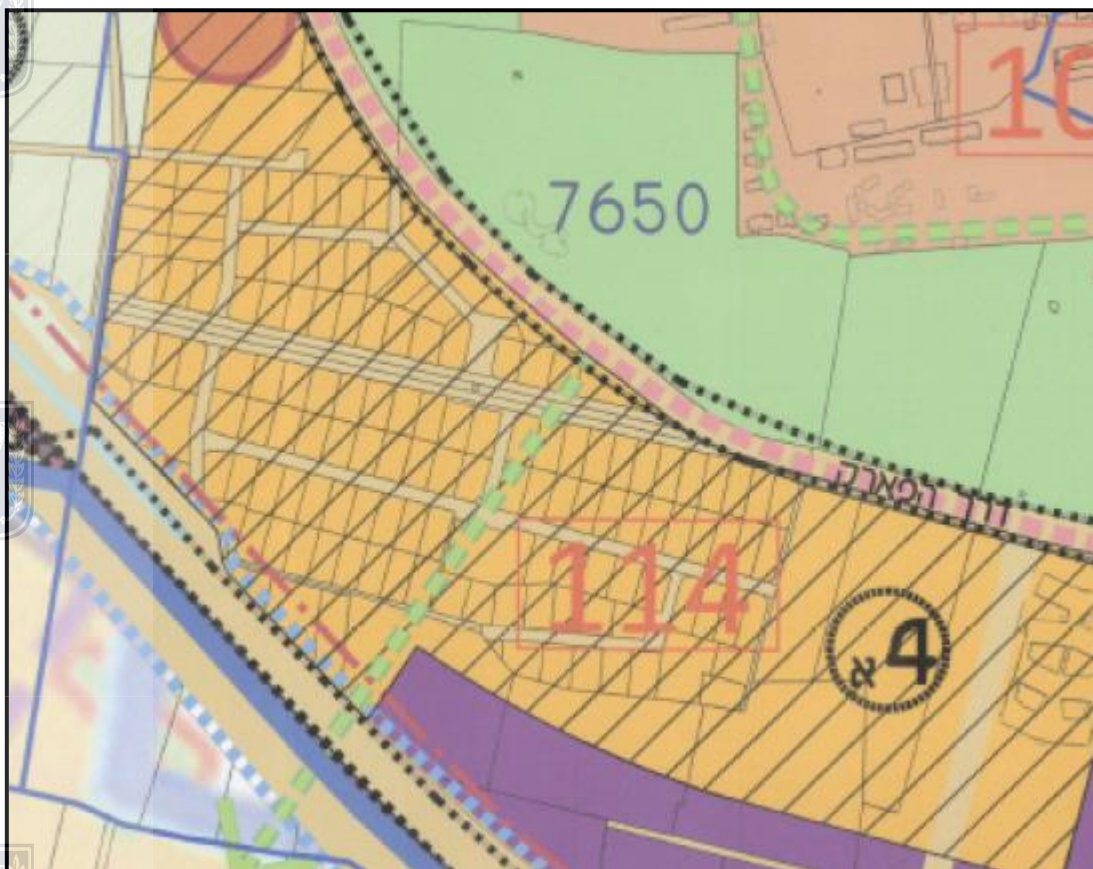




צפיפות – הצפיפות לא תפחת ממוצע של 14 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

גובה - גובה הבניה לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

5.6.6 להלן הקטע הרלוונטי של המתחם הנדון בתשריט רע/3000 :





5.7 תכנית רע/מק/2020 – תכנית מוצעת מס' 416-0452573

5.7.1 במסגרת התכנית מושא השומה – תכנית מס' 416-0376467 - רע/מק/2020 – שכונת מגורים במערב רעננה, מוצע כלהלן:

- ◆ שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים לייעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- ◆ קביעת 1,975 יח"ד.
- ◆ הגדרת השימושים המותרים בכל ייעוד.
- ◆ קביעת קווי בניין, זכויות בניה והוראות בניה.
- ◆ הוראות בינוי
- ◆ איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.



5.7.2 שטחי החלקות, שטח המגרשים והשטחים העיקריים לבניה כמפורט בלוח ההקצאות הרצ"ב.



5.7.3 דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק מהשטח החקלאי בדרום מערב רעננה המיועד על פי תמ"מ/21/3 לפיתוח עירוני ועל פי תכנית המתאר הכוללת לרעננה רע/3000 לפיתוח למגורים. התכנית כוללת גם חלק מהשטח שהופקע לצורך סלילת כביש 531 ודרך הגישה אל תחנת הרכבת והיא ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.7 לתת"ל 15.

התכנית המוצעת מיועדת להקמת שכונת מגורים ובה 1,975 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות. כמו כן, קובעת התכנית שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים.



התכנית תואמת את מדיניות התכנון לעיר רעננה כפי שמתווה תכנית המתאר רע/3000 והיא תכנית במסכות הועדה המקומית. כמו כן תואמת את מסמך המדיניות התכנונית של אזור ההתייחסות 114 עפ"י תכנית המתאר.





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 – לפי המצב התכנוני לפני תכנית רע/3000 (החייבת בהיטל השבחה ביחס לתכניות שקדמו לה בעת מימוש).

6.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם מבוסס על ערכי שווי חקלאיים ולא בהתאם ליעודים שנקבעו בתכנית מתאר כוללת רע/3000. למען הסר ספק חל חיוב בהיטל השבחה על מימוש לתכנית רע/3000. השווי המופיע בטבלה משקף שווי חקלאי.

6.3.2 עלי להטעים כי טרם שולם היטל השבחה לתכנית רע/3000 בכל החלקות במתחם זה, היטל ההשבחה ייגבה על פי הלכת "פמיני".

מטבע הדברים, עיקר ההשבחה תחושב לתכנית רע/3000. עבור תכנית רע/מק/2020 ייגבה היטל משלים למלוא ההשבחה הנובעת מביטול מקדם הדחיה למימוש מלא.

6.3.3 חישוב השווי הקודם לכל חלקה בתכנית זו נערך בהתבסס על החלטת הועדה המחוזית מחוז מרכז בישיבה מספר 2014019 מיום 01.12.2014 בה נקבע ביחס לתכנית רע/2012/ב' כי ניתן לקדם תכנית זו בהתאם לחישוב שווי המצב הקודם של הדרכים ומסילות הברזל בשווי זהה לשווי למתחם לתכנון לבניה חדשה ("חקלאי").





6.3.4 בחלק מהחלקות בתכנית הוגשו תביעות לפיצויי הפקעה עבור כביש 531, בחלקן אף מונו שמאים מייעצים ו/או מכריעים ובהתאם לדיווח שניתן מחברת נת"ע – חלק מבעלי החלקות אף קיבלו פיצוי עבור ירידת הערך והפקעת השטח. בעלי מקרקעין אשר קיבלו/דרשו פיצויי הפקעה לא קיבלו זכויות בניה ונכללו בתכנית "מתחת לקו".
(ראה בנספח פירוט החלקות והשטחים שעבורן לא הוקצו זכויות).



חלקות בהן סומנה הפקעה לדרך הפארק במסגרת תכנית רע/2000 – שטח הפקעה זה לא נכלל במסגרת המצב הנכנס ולא הוקצו זכויות לבעלים במסגרת תכנית זו.

6.3.5 שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000 חושב לפי שווי בסיסי של 1,000 ש"ח/מ"ר. לחלקות אשר סומנו כדרכים חקלאיות בתכנית רע/2000 ניתן מקדם שווי של 60% בהשוואה לשטח חקלאי. ראה בנספח האסמכתאות לשווי הקודם.

6.3.6 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות מתוך שמירה על עיקרון השוויון וכן בשל התלות ההדדית של החלקות. בנוסף שווי החלקות על בסיס השווי שחושב כולל השקעות ככול שקיימות במי מהחלקות.



6.3.7 השווי היחסי של כל חלקה חושב כיחס של שוויה לשווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים. כל החלקות המפורטות במצב הקודם בטבלה מקבלות הקצאה עפ"י שוויין היחסי.

6.3.8 השטח הנכנס בתכנית מבוסס על מדידה אנליטית שהועברה לעיוני ע"י עורך התכנית ו/או עפ"י שטחי החלקות בפועל כפי שנרשמו במסגרת התצ"ר שהוכן לרישום כביש 531 ומסילת הברזל.



6.4 שווי יחסי במצב החדש

שווי הקרקע במצב החדש מבוסס על שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח של כ- 105 מ"ר עיקרי לפי שווי של 1,100,000 ש"ח, דהיינו שווי מ"ר מבונה קרקע של כ- 10,476 ש"ח (הובא בחשבון כי מועדון הדיירים הנכלל בשטח העיקרי בכל מגרש אינו תורם לשווי מחד ואינו גורע ממנו מאידך).
השווי הנ"ל מבוסס על עסקאות השוואה מתחום תכנית רע/2015 – שכונת נווה זמר.
להלן מדגם מייצג של ערכי השווי בתחום התכנית:





6.4.1. עסקאות קרקע כפי שדווחו באתר מסמ"ק:

ריכוז חוזים למכר של קרקעות ליח"ד בבנייה רוויה בתחום תכנית רע/2015 - שכונת נווה זמר

מחיר קרקע ליח"ד	כמות יח"ד	הערות	מחיר העסקה	מגרש	חלקה חדשה (ישנה)	תאריך חוזה
₪ 1,179,997	0.4717	היטל השבחה על הקונה	₪ 375,000	2028	(31) 116	23/02/2015
₪ 1,217,097	0.9434	היטל השבחה על הקונה	₪ 785,000	2028	(31) 116	18/03/2015
₪ 1,121,697	0.9434	היטל השבחה על הקונה	₪ 695,000	2028	(31) 116	09/08/2015
₪ 1,207,785	0.79	היטל השבחה על הקונה	₪ 650,000	2075	(59) 162	17/09/2015
₪ 1,500,000	1	דירת גג לפי הסכם ייחוד	₪ 1,500,000	2035	(40) 123	17/01/2016
₪ 1,035,000	1	היטל השבחה על הקונה	₪ 1,035,000	2050	(45) 137	07/03/2016
₪ 1,145,000	1	היטל השבחה על הקונה	₪ 1,145,000	2050	(45) 137	13/03/2016
₪ 1,020,000	1	היטל השבחה על הקונה	₪ 1,020,000	2050	(45) 137	13/04/2016
₪ 1,020,000	1	היטל השבחה על הקונה	₪ 1,020,000	2050	(45) 137	14/09/2016

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת ללא עסקת קיצון ₪ 1,118,322

עסקת השוואה מיום 13.11.2016 בחלקה 156 בגוש 7661 (מגרש 2069 בתחום תכנית רע/2015 בנווה זמר) במסגרתה נמכרו 48 יח"ד תמורת סך של **1,200,000 ש"ח/יח"ד**.



חוזה מכר מיום 6.7.16 במגרש 2022 (חלקה חדשה 110) הכולל מכירת מחצית מהמגרש (ממכר של 17 יח"ד) לפי שווי קרקע ליח"ד של 1,050,000 ש"ח.

בנוסף, ערכי השווי מסתמכים על שומות מכריעות בעיר רעננה בכלל ובשכונת נווה זמר בפרט תוך ביצוע התאמות למועד ולמיקום.

כאמור לעיל, השווי עליו מבוסס לוח האיזון הינו שווי מ"ר קרקע מבונה של כ- 10,476 ש"ח/מ"ר עיקרי.



שווי מ"ר מבונה קרקע לחזית מסחרית חושב בממוצע לפי שווי של כ- 5,000 ₪ / מ"ר בשל היקף המסחר ומיקומו בשולי השכונה בסמוך למתחם התעסוקה.

6.4.2 הובאו בחשבון מקדמי מיקום כדלקמן:

מקדם למגרש עם חזית לכביש הגישה הדרומי / דרך הפארק - 0.95.

מקדם למגרש עם חזית לש.צ.פ קטן – 1.05

מקדם למגרש עם חזית לש.צ.פ גדול – 1.10

מקדם למגרש עם חזית לש.ב.צ קטן צמוד / לא צמוד – 0.95

מקדם למגרש עם חזית לש.ב.צ גדול צמוד – 0.925

מקדמי המיקום הופעלו אך ורק על שטחי המגורים ולא על שטחי המסחר.





כמו כן, מקדמי המיקום חושבו באופן יחסי בכל מגרש רק לדירות המושפעות מהשכנות למטרד או ליתרון. כלומר חזית לאותו "מטרד"/"יתרון" ולא יחסית לכלל יחידות המגרש.

6.4.3 למגרשים הכוללים שטח מסחרי בקומת הקרקע הובא בחשבון מקדם הפחתה המקזז את תוספת השווי של המסחר כך הובטח שתוספת שטח המסחר אינה פוגעת בשווי המגרש.

6.4.4 הובאו בחשבון מקדמי בינוי כדלקמן (אופי המבנים – תמהיל דירות גג/פנטהאוז):

דירה רגילה בקומה טיפוסית - מקדם 1.

מקדם לדירת גג (דופלקס) - 1.35.

מקדם לדירת פנטהאוז - 1.65.

באופן זה התקבל מקדם בינוי לכל מגרש.



6.4.5 מאחר וחלק הארי של התכנית במצב הנכנס כולל חלקות קטנות אשר בהתאם לתכנון המוצע לא ניתן להקצות לחלקות אלו זכויות במגרש בלעדי כך שהקצאה משותפת (מושע) מתחייבת במקרה זה – לא הובא בחשבון הפחתה להגדלת מרכיב המושע.



6.4.6 ההקצאה בכל מגרש ביחס להוראות תכנית רע/3000 וביחס לשטח המגרש.

6.4.7 השווי היחסי של כל מגרש חושב כיחס שבין שווי המגרש לשווי הכולל של כל המגרשים המשתתפים באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון החדש.

6.5 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

7. סיכום



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

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



ועל זאת באתי על החתום.

א. ביתן

שמאי מקרקעין



לוטה: לוח איזון והקצאות

31.8.2017

7650



נספח א' – חישוב שווי נכנס בחלקות בהן הוגשו תביעות

חלקות 229-231 לשעבר

בכל אחת מחלקות אלו מחזיקה חב' נוף נאה בגוש 7650 רעננה בע"מ ב-50% מהחלקה. החברה קיבלה פיצוי עבור השטח שהופקע לכביש 531 ולפיכך רק עבור החברה הוקצו זכויות מהשטח החקלאי הנותר בעוד ליתר הבעלים בחלקה הוקצו זכויות עבור כל שטח החלקה לרבות השטח שהופקע.



חלקה 240 לשעבר

בעלי החלקה, חב' טרמוסינטקס בע"מ, מצויים בהליך תביעה שאף כלל שומה מייעצת של השמאי אבישי זיו אשר פסק מהו גובה הפיצוי עבור השטח שהופקע. לפיכך, במסגרת התכנית הוקצו לחב' זכויות עבור השטח שלא הופקע בלבד. על אף שהשמאי המייעץ קבע כי יש להביא בחשבון ליתרת השטח הפחתה בשל הימצאותו במסגרת מגבלות בניה, לוח האיזון התעלם מכך, לטובת בעלי הקרקע, מאחר והנחת העבודה היא שהשטח למגבלות בניה אינו פוגע בשווי המקרקעין כפי שפסק השמאי המכריע.



חלקה 247 לשעבר

92.5% מבעלי חלקה 247 קיבלו פיצוי עבור השטח שהופקע לכביש. לפיכך – עבור בעלים אלו בלבד הוקצו זכויות עבור השטח החקלאי הנותר לאחר ההפקעה ואילו ליתר הבעלים החלקה הוקצו זכויות עבור כל שטח החלקה המקורי לרבות השטח שהופקע.

חלקה 248 לשעבר



בעלי חלקה 248 קיבלו פיצוי עבור השטח שהופקע לכביש. לפיכך – הוקצו זכויות עבור השטח החקלאי הנותר בלבד ואילו השטח שהופקע לא הקנה זכויות לבעלי הקרקע.



נספח שווי מצב קודם - עסקאות השוואה בסמוך לתאריך הקובע מכל העיר

מבוא

בניתוח המחירים להלן נסקרו עסקאות שדווחו באתר מס שבו לכל הקרקעות חקלאיות בתחומי העיר רעננה, תוך מתן דגש לנושאים שונים כמפורט להלן:

(1) כל עסקה שדווחה נבחנו פרטיה בדקדקנות לרבות שטח רשום, שטח נמכר, ייעוד הקרקע וכו'

(2) ייעוד הקרקע מעודכן עפ"י הייעוד בתכניות תקפות במועד העסקה

(3) עסקאות קיצון גבוהות ונמוכות סומנו בצבע אדום ולא נכללו במוצעים.

(4) העסקאות חולקו בהתאם לגושים שנכללו בתכניות השונות ברחבי העיר רעננה וכמיון משני סווגו על פי שנת העסקה

(5) החל משנת 2009 מקודמת תכנית מתאר כוללנית רע/3000 בשנת 2010 בוצע הליך של שיתוף הציבור (בכך כבר התכנית הייתה ידועה לכל.

תב"ע רע/3000 גורמת להיות כל השטחים החקלאיים בתחום העיר רעננה בעלי פוטנציאל ספציפי

לפיכך כל העסקאות המפורטות להלן אשר בוצעו לאחר הליך שיתוף הציבור כוללות בהכרח פוטנציאל ספציפי

אותו יש לנטרל מהערכת השווי במצב הקודם לפי הלכת לוסטרניק רע"א 4487/01

(6) להלן פירוט של השתלשלות הליכי האישור של תב"ע רע/3000:

הליך במקומית

אוקטובר - נובמבר 2010

שיתוף הציבור

דיון בו. מקומית - המלצה להפקדת תכנית 18/12/2011

תהליך במחוזית

17/01/2012

קבלת תכנית

22/05/2014

פרסום להפקדה ברשומות

14/07/2014

הוגשו התנגדויות

18/02/2015

החלטה בדין בהתנגדויות

30/03/2016

פרסום לאישור ברשומות

נובע מכך כי כל העסקאות מוטות משמעותית לצד הגבוה עקב התקדמות אישור תכנית רע/3000

עסקאות השוואה

ריכוז כל העסקאות בגוש 6588

גוש: 6588

תאריך	חלקה	מחיר	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר	ייעוד קרקע לפי רע/3000
03/03/2014	14	ש"ח 6,500,000	41,081	3,490	1,862	מתחם לאיחוד וחלוקה
15/07/2014	2	ש"ח 60,000	41,742	50	1,200	מתחם לאיחוד וחלוקה
23/07/2014	2	ש"ח 300,000	41,742	250	1,200	מתחם לאיחוד וחלוקה
18/08/2014	2	ש"ח 300,000	41,742	250	1,200	מתחם לאיחוד וחלוקה
31/05/2015	42	ש"ח 523,642	27,579	1,062	493	מתחם לאיחוד וחלוקה
03/08/2015	42	ש"ח 760,000	27,579	760	1,000	מתחם לאיחוד וחלוקה
27/08/2015	60	ש"ח 185,001	28,247	243	761	מתחם לאיחוד וחלוקה
27/08/2015	60	ש"ח 185,001	28,247	243	761	מתחם לאיחוד וחלוקה
09/10/2015	42	ש"ח 760,000	27,579	760	1,000	מתחם לאיחוד וחלוקה
30/03/2016	6	ש"ח 650,002	41,413	500	1,300	מתחם לאיחוד וחלוקה
31/03/2016	6	ש"ח 650,000	41,413	500	1,300	מתחם לאיחוד וחלוקה

ממוצע: 1,366 ש"ח

ממוצע: 803 ש"ח

ממוצע: 1,300 ש"ח

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

ריכוז כל העסקאות בגוש 6584							
גוש: 6584							
תאריך	חלקה	מחיר	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר	יעוד קרקע לפי רע/3000	
13/01/2014	52	2,300,000 ₪	24,844	2,500	920 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	ממוצע: 920 ₪
גוש: 6588							
תאריך	חלקה	מחיר	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר	יעוד קרקע לפי רע/3000	
11/12/2014	50	628,248 ₪	2,693	1,795	350 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	ממוצע: 350 ₪
29/12/2014	50	314,125 ₪	2,693	897	350 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	
19/08/2015	56	3,000,000 ₪	2,251	2,251	1,333 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	ממוצע: 1,048 ₪
12/11/2015	36	7,020,000 ₪	18,400	9,200	763 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	
ריכוז כל העסקאות בגוש 6587							
גוש: 6587							
תאריך	חלקה	מחיר	שטח רשום	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר	יעוד קרקע לפי רע/3000	
06/02/2015	49	12,600,000 ₪	81,470	16,294	773 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	ממוצע: 1,458 ₪
28/02/2016	276	270,000 ₪	6,058	126	2,143 ₪	מתחם לאיחוד וחלוקה	

נתוני רקע לעסקאות - רע/2020 ו-רע/2021:							
במסגרת תכנית כוללנית לעיר רעננה, רע/3000, סווגו בגוש 7650 חלקות ביעודים שונים; מגורים ותעסוקה.							
כאשר כל החלקות מסומנות לאיחוד וחלוקה חדשה ומימושן מותנה בהכנת תכנית מפורטת.							
על בסיס תכנית זו מקודמות כיום תכניות רע/2020 ו-רע/2021 בסמכות הועדה המקומית:							
עסקאות בחלקות בתחום תכנית רע/2020:							
גוש: 7650							
תאריך	חלקה	מחיר	שטח רשום	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר	יעוד קרקע לפי רע/3000 + תכנית בהכנה	
20/01/2014	165	1,700,000 ₪	1,002	1,002	1,697 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	ממוצע: 1,557 ₪
23/09/2014	131	490,000 ₪	1,000	400	1,225 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
30/07/2014	188	900,000 ₪	1,009	504	1,786 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
24/07/2014	210	180,000 ₪	1,002	125	1,440 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
04/09/2014	164	1,225,000 ₪	1,003	613	1,998 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
17/10/2014	72	300,000 ₪	1,004	251	1,195 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
30/03/2015	155	700,000 ₪	1,003	333	2,102 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
22/06/2015	206	1,379,880 ₪	1,002	1,002	1,377 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
14/10/2015	246	782,033 ₪	14,175	500	1,564 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
06/09/2015	246	1,471,640 ₪	14,175	1,000	1,472 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
17/09/2015	246	75,001 ₪	14,175	1500	50 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
25/02/2016	51	1,570,000 ₪	1,013	1,013	1,550 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
10/01/2016	23	93,600 ₪	21,698	52	1,800 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
10/01/2016	23	356,400 ₪	21,698	198	1,800 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
25/03/2016	210	760,000 ₪	1,002	250	3,040 ₪	איחוד וחלוקה חדשה למגורים	
							ממוצע: 2,047 ₪

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - תכנית מס' 416-0452573 - רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה
אחיקים ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

Table with 31 columns: מס'ד, גוש, חלקת מקור, חלקה חדשה, חלקה (במ"ר), שטח החלקה הרשום (במ"ר), שטח החלקה הכלולה (במ"ר), שם, שם המכרזים, שם הזוהר, מס' תמ"מ, שטח המבנה, שטח המגרש, שטח המוקצה, מס' חלקה, ייעוד, מקדם, שטח מיוחס למבנה, שטח נכנס, שטח יחסי, מס'ד, חלקת מקור, חלקה חדשה, חלקה (במ"ר), שטח החלקה הרשום (במ"ר), שטח החלקה הכלולה (במ"ר), שם, שם המכרזים, שם הזוהר, מס' תמ"מ, שטח המבנה, שטח המגרש, שטח המוקצה, מס' חלקה, ייעוד, מקדם, שטח מיוחס למבנה, שטח נכנס, שטח יחסי. Includes various property entries and a summary row at the bottom.

31.8.2017 תאריך

98 מספר רישון

חתימת השמאי

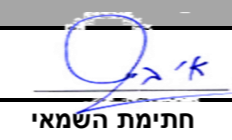
אחיקים ביתן שם שמאי המקרקעין

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - תכנית מס' 416-0452573 - רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה
אחיקים ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

מס'ד	גוש	חלקת מקור	חלקה חדשה (במ"ר)	שטח החלקה הכללה בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה שטח המגרש	שם	הבעלים	שם חוכרים	מט' זרות מט' תאגיד	מב נכס	החלקים הבלתי במוכרות	החלקים הבלתי במוכרות בשבר פשוט	ייעוד במצב נכס	מקדם ייעוד	מב נכס			מס' המגרש	מס' החלקה	מס' המוקצה	מס' המגרש	מצב יוצא					שטח יביל	שטח יחס													
															מב נכס	מב נכס	מב נכס					מס' המוקצה	מס' המגרש	מס' המוקצה	מס' המגרש	מס' המוקצה			מס' המגרש	מס' המוקצה	מס' המגרש	מס' המוקצה	מס' המגרש	מס' המוקצה	מס' המגרש	מס' המוקצה					
						דיין ורד										7,827	7,83					0.14%																			
281						דיין גיא										7,827	7,83					0.14%																			
																2,495,000	2,495.00	1	חקלאי	100%			1,698			1019	1.94%		5,670,000	1.94%											

31.8.2017
תאריך

98
מספר רישוי



אחיקים ביתן
שם שמאי המקרקעין

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - תכנית מס' 416-0452573 - רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה
אחיקים ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

מס"ד	גוש	חלקת מקור	חלקה חדשה (במ"ר)	שטח החלקה הכלולה בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הכלולה בחלוקה הישנה (במ"ר)	שם הבעלים	שם הזכרים	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות פשוטות		ייעוד במצב נכנס	מקדם ייעוד	שטח מיוחס למצב נכנס	שטח נכנס	שטח יחסי	מס' המגרש	מס' החלקה	שטח המגרש	מס' החלקה	מצב יוצא						תשלומי איוון בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל				
										מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה										מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה			מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה		
948	7650		47	1,023	1,023	חייט מיכאל חייט אליהו		5144758 235392	50.00%	1	/	2		511.500	511.5	10.17%	מגרש	מס' החלקה	מס' החלקה	מס' החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה	מס' חלקה או חזקות הרשומים על החלקה					
949	7650		48	1,002	1,002	ירקוני משה כפיר דודר		5219324 09506/א	50.00%	1	/	2		501.000	501.0	9.96%																
951	7650		49	1,004	1,004	ריבלין גלעד נירן אביטל בלהה		68986090 31286677	50.00%	1	/	2		502.000	502.0	9.98%																
952	7650		50	1,002	1,002	חייט שלמה		555612	100.00%	1	/	1		1,002.000	1,002.0	0.34%																
953	7650		175	1,000	1,000	רן נעם		2489101	50.00%	1	/	2		500.000	500.0	0.17%																
954	7650		175	1,000	1,000	רן שפר		2896982	50.00%	1	/	2		500.000	500.0	0.17%																
955	7650		59	1,012	1,012	לש צבי		25505298	100.00%	1	/	1		1,012.000	1,012.0	0.34%																
956	7650		52	1,010	1,010	פירלמן חיה ריבלין אסתר		295875 2900710	50.00%	1	/	2		505.000	505.0	0.17%																
957	7650		53	1,003	1,003	ליפקה דילן ריטה ליפקה דילן (ריטה)		217477445 217477445	50.00%	1	/	2		501.500	501.5	0.17%																
958	7650		70	1,030	1,030	גפני תמר		57488728	100.00%	1	/	1		1,030.000	1,030.0	0.35%																
959	7650		54	1,037	1,037	ליפקה דילן ריטה ליפקה דילן (ריטה)		217477445 217477445	50.00%	1	/	2		518.500	518.5	0.18%																
960	7650		55	1,002	1,002	גפני עופר שלמוזן משה		5639044 5603547	50.00%	1	/	2		501.000	501.0	0.17%																
961	7650		58	1,093	1,093	ליפקה דילן ריטה ליפקה דילן (ריטה)		217477445 217477445	50.00%	1	/	2		546.500	546.5	0.19%																
962	7650		73	1,006	1,006	בוטסיה פיליפ רנה ג'וזף		T293873	100.00%	1	/	1		1,006.000	1,006.0	0.34%																
963	7650		62	1,006	1,006	ארביב שלמה גפני יצחק גפני תמר		5203048 58630930 75748872	50.00%	1	/	6		167.667	167.67	0.06%																
964	7650		74	1,006	1,006	ארביב שלמה		52030483	50.00%	1	/	2		503.000	503.0	0.17%																
965	7650		61	1,007	1,007	ארביב שלמה גפני תמר חן שלמה		24143919 24143919 24143919	50.00%	1	/	6		167.667	167.67	0.06%																
966	7650		61	1,007	1,007	ארביב שלמה גפני תמר חן שלמה		5203048 75748872 55504872	50.00%	1	/	6		167.833	167.83	0.06%																
967	7650			3,019	3,019				100.00%	1	/	1		3,019.000	3,019.0	1.03%																
968	7650			10,200	10,200				100.00%	1	/	1		10,200.000	10,200.0	3.48%																

31.8.2017
תאריך

98
מספר רישיון

חתימה וזיממאי

אחיקים ביתן
שם שמאי המקרקעין



איחוד וחלוקה ללא הסכמה - תכנית מס' 416-0452573 - רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה
אחיקים ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

Table with 30 columns including 'מס'ד', 'שם', 'מס' זיהוי', 'החלקים', 'מקדם', 'מחיר', 'שטח', and various financial/valuation data for property units and common areas. The table is divided into sections for 'מס'ד' and 'מס' זיהוי'.

31.8.2017
תאריך

98
מספר רישון

חתימת השמאי

אחיקים ביתן
שם שמאי המקרקעין



