

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

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

Orna Ahovi, Office Management

אורנה אחובי, מנהלת המשרד



תכנית מס' 416-0376467 - רע/מק/2021
לוח איזון והקצאות - חוות הדעת
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
חלקות שונות בגוש 7650, רעננה
גרסה שניה להפקדה



ועדת משנה רעננה
הפקדת תכנית מס' 416-0376467
ועדת משנה החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 20/7 010 ביום 28.05.17
איוון גינזבורג
יו"ר ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה



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



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

אילן קדוש

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה אייכנר

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

Orna Ahovi, Office Management

אורנה אהובי, מנהלת המשרד



בני ברק, ב' אלול תשע"ז

24 אוגוסט 2017

מספרנו: 7650

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,

תכנית מס' 416-0376467 - רע/מק/2021

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



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

אתר הבית: www.ab-shamaim.com



עמוד

תוכן עניינים

3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
4	3. ביקור במקום
5 - 4	4. תאור הסביבה והמקרקעין
14 - 6	5. תכנון
17 – 15	6. עקרונות השומה
17	7. סיכום



1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית רע/מק/2021 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 ליום עריכת חוות הדעת את שוויין היתסי 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.



2. פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה כולל את החלקות וחלקי חלקות הבאות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
7650	376, 374, 368, 362	22, 26, 358, 360, 415,
	416, 411, 409	419, 417

שטח הכולל של חלקות וחלקי החלקות האמורות לעיל הוא – 103,414 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 בחלקן סלול כביש 531.

4.2 הסביבה מאופיינת בשטחים פתוחים רובם אינם מעובדים, מרכז מסחרי ובתי דיור מוגן מצפון ובתי מגורים הממוקמים ממזרח ומדרום לחלקות.

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	249, 45-46	19, 22, 26-28 ,
		250 , 35



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.



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 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 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.



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 רישפון.



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.

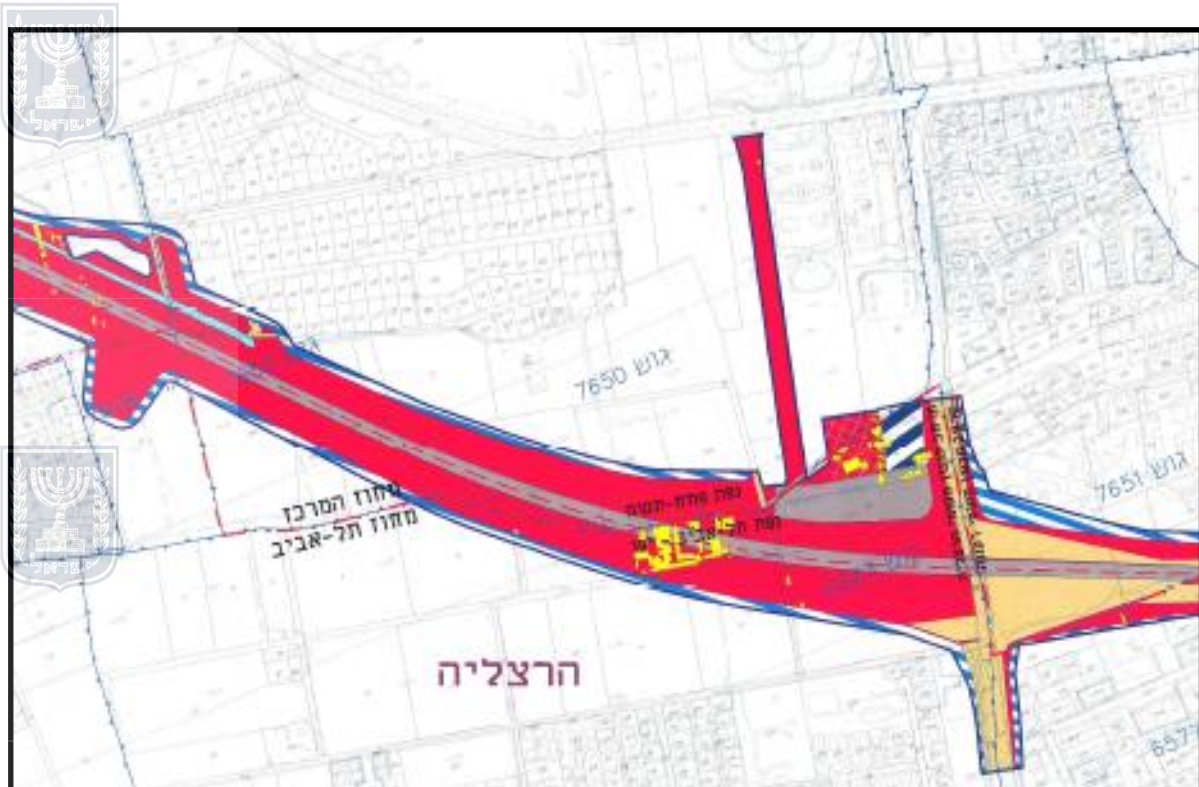
י. קביעת עקרונות למסמכי ביצוע התוכנית והגדרת תכולתם.



יא. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

5.5.3 במסגרת סעיף 6.4 לתקנון התכנית נקבע כי מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תכנית 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:





5.6 תכנית רע/3000 – תכנית מתאר כוללת רעננה

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 היום. 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 סווגה במתחם התעסוקה המערבי – מתחם מס' 7 בתשריט. בנוסף לאמור בסעיף 25 לתקנון התכנית יחולו על תכנית מקומית במתחם התעסוקה המערבי ההוראות הבאות:

שימושים - במתחם התעסוקה המערבי יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים ותעסוקה 1.

ב. שימושים משניים – מסחר 1 ו- 2, מתח"מ ומלונאות ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.



ג. **מגרש לשימושים משניים** - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 28.1. ב' לעיל.





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 0.5 דונם	עד 250% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת



גובה - גובה הבניה לא יעלה על 10 קומות.

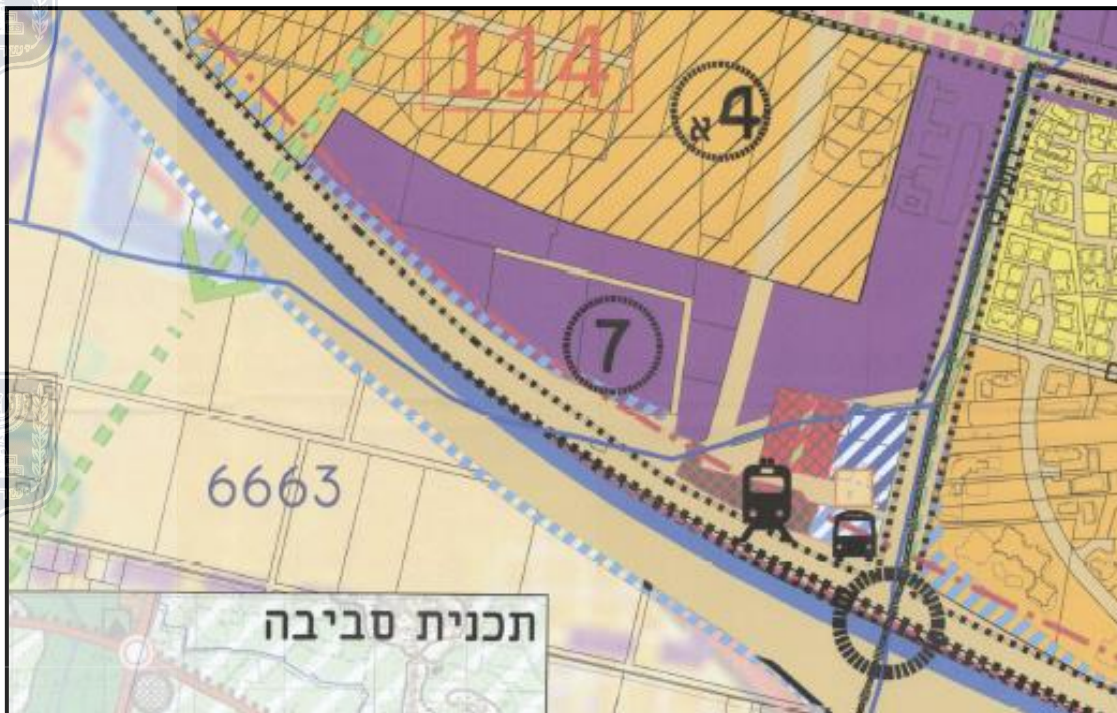
התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

תכנית הכוללת מלוונאות בתחומה תוכן בהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.



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





5.7 תכנית רע/מק/2021 – תכנית מוצעת מס' 416-0376467

5.7.1 במסגרת התכנית מושא השומה – תכנית מס' 416-0376467 - רע/מק/2021 – אזור תעסוקה רעננה, מוצע כלהלן:

- ◆ שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד תעסוקה ומסחר ודרך מוצעת.
- ◆ קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד
- ◆ קביעת זכויות והוראות בניה לכל יעוד
- ◆ התוויית דרכים חדשות
- ◆ קביעת הוראות לפיתוח שטח והנחיות סביבתיות



5.7.2 שטחי החלקות, שטח המגרשים והשטחים העיקריים לבניה כמפורט בלוח ההקצאות הרצ"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) שווי 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 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 רע/3000 החייבת בהיטל השבחה ביחס לתכנונית שקדמו לה.

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 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/2021 ייגבה היטל משלים למלוא ההשבחה הנובעת מההפשרה.

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 ו/או ירידת ערך ואף מונו בחלק מהן שמאים מייעצים. ראו בנספח עקרונות חישוב השווי הנכנס של חלקות אלה.

6.3.5 שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000 חושב לפי 1,000 ש"ח/מ"ר. חלקות אשר סומנו כדרכים חקלאיות בתכנית רע/2000 הובאו בחשבון במקדם שווי של 60% משטח חקלאי.



6.3.6 לא הובא בחשבון שווי הנטוע והקיים על גבי החלקות השונות מתוך שמירה על עיקרון השוויון וכן בשל התלות ההדדית של החלקות.

6.3.7 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.

6.3.8 השטח הנכנס בתכנית מבוסס על מדידה אנליטית שהועברה לעיוני ע"י עורך התכנית.



6.4 שווי יחסי במצב החדש

6.4.1 שווי הקרקע במצב החדש הינו כמגרשים ביעוד תעסוקה ומסחר, כמפורט בטבלאות ההקצאה.

שווי מ"ר מבונה קרקע לתעסוקה (ממוצע) חושב לפי שווי של 2,400 ש"ח/מ"ר עיקרי.
שווי מ"ר מבונה קרקע למסחר (ממוצע) 5,000 ש"ח / מ"ר עיקרי.
בטבלה הבאה עסקאות השוואה לשווי החדש:

תאריך העסקה	ג"ח	מחיר מוערך	שטח נטו	תב"ע חלה	סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	לפי תבע	מהות הזכות	זבניה עיקרי	זבניה שירות	מ"ר עיקרי	מ"ר שירות	סה"כ מ"ר אקווי מבונה	שווי למ"ר*
20/1/2013	7657-4	55,622,648 ₪	22118	2002 יא	מכר	0.500	11059	א2002	בעלות	180%	30%	19,906	3,318	21,565	2,579 ₪
21/7/2013	7657-76	18,144,000 ₪	25596	2002	מכר	0.190	5009	--	בעלות	120%	20%	6,011	1,002	6,512	2,786 ₪
31/7/2013	7657-76	427,350 ₪	25596	2002	מכר	0.000	125	--	בעלות	120%	20%	150	25	163	2,630 ₪
18/7/2013	7658-118	40,500,000 ₪	39334	2002	מכר	0.280	11250	רע2002	בעלות	180%	20%	20,250	2,250	21,375	1,895 ₪
18/3/2015	7658-86	7,150,000 ₪	2166	2002	מכר	1.000	2166	--	בעלות	120%	20%	2,599	433	2,816	2,539 ₪
18/3/2015	7658-86	10,350,000 ₪	2708	2002	מכר	1.000	2708	--	בעלות	120%	20%	3,250	542	3,520	2,940 ₪
16/6/2015	7658-116	216,090,001 ₪	43418	2002 ו	מכר	1.000	43418	--	בעלות	180%	20%	78,152	8,684	82,494	2,619 ₪
4/6/2015	7657-144	14,999,999 ₪	5890	2002 כג	קומביניה	0.690	4070	--	בעלות	142%	20%	5,779	814	6,186	2,425 ₪
														2,552 ₪	בממוצע

* הערה: השווי הנייל כולל שטח בניה כולל אקוויולנטי של עיקרי מקדם 1; שטחי שירות מקדם 0.5





בנוסף, ערכי השווי מסתמכים על שומות מכרעות בעיר רעננה לשטחי מסחר באזורים תעסוקה ובמיוחד הכרעתו של השמאי בועז קוט בחלקה 2 בגוש 7657.

6.4.2 למגרשי הש.פ.פ. נקבע מקדם של 30% משווי מ"ר מבונה למסחר כחצר.

6.4.3 שטחי המסחר נקבעו עפ"י הוראות התב"ע בקומת הקרקע בלבד לפי תכנית של כ-30% למסחר.



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

6.4.5 השווי היחסי של כל מגרש נתקבל מתוך השווי 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, 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 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



לוטח: לוח איזון והקצאות



24.8.2017

7650



נספח – חישוב שווי נכנס בחלקות בהן הוגשו תביעות

חלקות 46 + 249

בעלי חלקות 46 ו-249 תבעו בשלמות פיצויים עבור ההפקעה לדרך. במסגרת הליך התביעה ניתנה החלטתו של השמאי המייעץ מר עאטף עאלם ולפיכך נקבע כדלקמן:



שווי חדש לשטח המסומן כדרך נקבע שווי אפס. שטח חקלאי צמוד לכביש לפי שווי של 95% משטח חקלאי בסביבה. שטח במגבלות בניה לפי שווי של 85% משטח חקלאי בסביבה. בלוח האיזון חושב כל השטח החקלאי הנכנס לתכנית לפי מקדם 0.95 כפי שקבע השמאי עאטף ללא הפעלת המקדם לשטח במגבלות בניה (מאחר ולטענתנו אין פגיעה בשטח מגבלות בניה אשר נכלל בתכנית חדשה).

חישוב שווי השטח החקלאי הכלול בתכנית במצב הנכנס –

חלקה 46 - $2,731 \text{ מ"ר} \times 0.95 \times 1,000 \text{ שח/מ"ר} = 2,594,450 \text{ ש"ח}$

חלקה 249 - $13,539 \text{ מ"ר} \times 0.95 \times 1,000 \text{ שח/מ"ר} = 12,862,050 \text{ ש"ח}$



איחוד וחלוקה ללא הסכמה - תכנית מס' 416-0376467 - רע/מק/2021 - אזור התעסוקה רעננה מערב

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

Main data table with columns: מס"ד, גוש, חלקה, שטח, שטח החלקה, מס' החלקה, מצב נכנס, הבעלות, מעב, מקדם, שטח מיוחס למבנים, ייעוד, החליקים, הבעלות או זכויות אחרות, מעב נכנס, שטח עיקרי, שטח מסחר, שטח במבצע, שטח יחסי, תשלומי איזון, בעל הזכויות, יושב ראש הוועדה.



מספר תעודת זהות: 1700



איחוד וחלוקה ללא הסכמה - תכנית מס' 416-0376467 - רע/מק/2021 - אזור התעסוקה רעננה מערב
אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

Table with columns for 'מס' (Tax ID), 'תשלומי איזון' (Balance Payments), 'מצב נכנס' (Current Status), 'מצב יוצא' (Exit Status), and various financial metrics. It includes sub-sections for 'מס' 101 and 'מס' 111, with rows detailing property values, taxes, and legal proceedings.

