

14.4.88

המכון לכלכלה ושמות מקרקעין INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

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

Achikam Bitan

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

אהוד המאירי

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

אחיקם ביתן

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

חות דעת על איחוד וחלוקה - רע/308/1 רעננה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רעננה	
תכנית	רע/308/1
בדיקה בסיסית	2/88
ביום	5.1.88
החלט	
להחליט	רע/308/1
ביום	14.4.88
יועץ	א. חמאירי
יועצת	א. חמאירי

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. רע/308/1	
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108(ג) לחוק	
יו"ר הוועדה המקומית	

המכון לכלכלה ושמואות מקרקעין INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, החשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

Ehud Hameiri

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

Achikam Bitan

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

ד' באדר תש"ן
4 במרס 1990
תל-אביב, 6579/189

מספרנו:

וד המאירי

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

יקס ביתן

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

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

א.נ.נ.

חוות דעת על איחוד וחלוקה - רע/308/1, רעננה

1. פרטי המקרקעין

- 1.1 חלקה 47 בגוש 7651, רעננה.
- 1.2 חלקות 187-227 בגוש 6579, רעננה.
- 1.3 שטח החלקות במאוחד 46,949 מ"ר.
- 1.4 שטחי החלקות והבעלות בהמשך חוות הדעת.

2. מטרת חוות הדעת

- 2.1 תכנית רע/308/1 מציעה איחוד וחלוקה בחלקות שנבדון.
- 2.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום שווין של החלקות בהתאם ובכפוף לאמור בטימן ז' (הסעיפים הנוגעים לאיחוד וחלוקה) חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

3. תכנון

3.1 תכנון קודם

3.1.1 החלקות נכללו בתכנית רע/1/173. תכנית זו לא בוצעה והתכנית הנוכחית רע/1/308 באה במקומה.

סיווג החלקות עפ"י תכנית המתאר לרעננה היא כדלקמן:

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>סיווג</u>	<u>הערות</u>
7651	47	דרך	חלקה דמוי משולש
6579	187	שצ"פ+דרך	על החלקה ברכת מים
	188-218	מגורים א'	מ.מ 750 מ"ר, 2 יח"ד,
	220-224		25% בסה"כ
	219	בניני ציבור	
	225-227	דרך	

3.2 תכנון מוצע

במסגרת תכנית רע/1/308 מוצע איחוד וחלוקה בחלקות.
להלן טבלת שטחי החלקות וסווגן.

ה ע ר ו ת	מצב מוצע				מצב קיים		
	יח"ד	ייעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
	1	מגורים א'	453	2001	662	47	7651
	2	מגורים א'	704	2002	1000	188	6579
	2	מגורים א'	704	2003	1004	189	
	2	מגורים א'	704	2004	1056	190	
	2	מגורים א'	704	2005	1047	191	
	2	מגורים א'	704	2006	1030	192	
	2	מגורים א'	704	2007	1056	193	
	3	מגורים א'	1056	2008	1058	194	
	2	מגורים א'	704	2009	1000	195	
	2	מגורים א'	704	2010	1001	196	
	2	מגורים א'	704	2011	1002	197	
	2	מגורים א'	704	2012	1004	198	
	2	מגורים א'	704	2013	1005	199	
	2	מגורים א'	704	2014	1007	200	
	2	מגורים א'	704	2015	1008	201	
	2	מגורים א'	704	2016	1010	202	
	2	מגורים א'	704	2017	1011	203	
	2	מגורים א'	704	2018	1013	204	
	2	מגורים א'	704	2019	1015	205	
	2	מגורים א'	704	2020	1016	206	
	1	מגורים א'	462	2021	1018	207	
	1	מגורים א'	462	2022	1027	208	
	1	מגורים א'	462	2023	1026	209	
	1	מגורים א'	462	2024	1026	210	
	2	מגורים א'	704	2025	1025	211	
	2	מגורים א'	704	2026	1025	212	
	2	מגורים א'	704	2027	1024	213	
	2	מגורים א'	704	2028	1023	214	
	3	מגורים א'	1056	2029	1023	215	
	3	מגורים א'	1055	2030	1043	218	
	2	מגורים א'	704	2031	1021	217	
	2	מגורים א'	704	2032	1022	216	
	2	מגורים א'	704	2033	1021	219	
	2	מגורים א'	704	2034	1020	220	
	2	מגורים א'	704	2035	1019	221	

ה ע ר ו ת	מצב מוצע				מצב קיים		
	יח"ד	ייעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
	2	מגורים א'	704	2036	1015	222	
	2	מגורים א'	704	2037	1015	223	
	2	מגורים א'	704	2038	1013	224	
		ש.צ.פ.	578	2039	1132	187	
		דרך	3674	2045	185	225	
					3727	226	
					3224	227	
		ש.צ.פ.	454	2040			
		דרך	7439	2041			
		ש.ב.צ.	184	2042			
		ש.צ.פ.	38	2043			
		ש.צ.פ.	87	2044			
		דרך	776	2046			
		דרך	714	2047			
		דרך	776	2048			
		דרך	332	2049			
		דרך	161	2050			
		ש.ב.צ.	5148	2051			
							סה"כ שטח קיים
							סה"כ שטח מוצע 46,949 מ"ר

3.2.2 באזור מגורים א' נקבעו זכויות בניה בשעור של 50% בסה"כ (עד 35% בקומת הקרקע).

מספר יחידות הדיור כמפורט בטבלה לעיל.

4. עקרונות השומה:

4.1 חוות דעתי עוצבה על בסיס סיווג החלקות לפני ואחרי האיחוד והחלוקה עפ"י סיווגן בתכנית המתאר. נובע מכך כי גם במצב החדש, למרות שזכויות הבניה באזור א' השתנו, נערכה השומה על פי הזכויות במצב הקודם - תכנית המתאר.

4.2 תכנית רע/173/173 הציעה איחוד וחלוקה. מאחר והתכנית לא בוצעה עוצבה חוות הדעת על בסיס הזכויות וסיווג החלקות לפי תכנית המתאר ומפת הגוש.

- 7 -

4.3 השומה עוצבה בהנחה שהזכויות במקרקעין פנויות וחופשיות מכל חוב מחזיק או שעבוד ובהתייחס אליהם כקרקע ריקה.

4.4 הואיל ומרבית השטח נמצא בעלות אחת (נחיתב, קרן הפנסיה של פועלי ועובדי מפעל משק ההסתדרות בע"מ) הרי טולת האיזון עוצבה על בסיס השווי המצטבר לבעל הרשום.

5. סיכום

חישובי מנחים אותי לכלל דעה כי ההקצאה כמפורט לעיל שומרת על האיזון בשווי המקרקעין. כלומר, שוויה היחסי של הקרקע נשמר לפני ואחרי פעולת האיחוד והחלוקה.
התכנית מאוזנת ואין תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום

א. ביתן

שמאי מקרקעין

