

המוכון לכלכלה ושמאות 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 ושמאי מקרקעין (B. A.)
 מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)

אחיקם ביתן

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

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 15-09-1992
 נתקבל
 חיצוני

מינהל המקומי לתכנון ולבנה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (חודאת שעה) התשי"ג 1973
 אישור תכנית מס. 45
 הועדה לבנה למגורים (מס. 45)
 החליטה ביום 19.9.1992 לאשר את התכנית.
 מנהל משרד הפנים
 סגן הוועדה לבניה למגורים

המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין

INSTITUTE OF ECONOMICS & REAL ESTATE VALUATION

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

FOUNDED IN 1971 - נוסד ב- 1971

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

אחיקם ביתן

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

א' בתמוז תשנ"א

13 ביוני 1991

7655/5

תל-אביב,

מספרנו:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

א.נ.א.

לוח איזון והקצאות, רע/במ/2006

1. מטרת חוות הדעת

עפ"י

1.1 במסגרת התכנית שבנדון מוצע לבצע איחוד וחלוקה
סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2 האיחוד והחלוקה מהווים את התכנית שבנדון.

1.3 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שווין של החלקות האמורות בהצגם
לסימן ז'.

2. קריטריונים לשומה

2.1 בפסק דין של בית המשפט העליון בהרכב של 5 שופטים שניתן בע"א 186/78 נקבע כי חישוב תשלומי האיזון במקרה של חלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים יעשה בהתאם לתכנון הקודם ובכפוף לחלוקה החדשה ולתאריך מתן תוקף לתכנית.

משמעות ההחלטה היא כי התכנון מופרד לשני שלבים:
 א. שלב האיחוד והחלוקה.
 ב. שלב היטל ההשבתה.

בשלב א' מבצעים את שומת הקרקע ותשלומי איזון על בסיס סיווג הקרקע הקודם - פעולה בין הבעלים לבין עצמם.

בשלב ב' מחשבים את היטל ההשבתה - פעולה בין הבעלים לבין הרשות.

לאור זאת עוצבה חוות דעתי על בסיס סיווג הקרקע הקודם ומבלי להביא בחשבון את שינוי הייעוד.

3. פרטי המקרקעין

גוש 7655, רעננה.

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	הערות
29,7,6,5	71,963	בבעלות אחת (מדינת ישראל ורשות הפיתוח)
9	1,132	בבעלות אחת
10	20,637	בבעלות אחת
25	8,427	בבעלות אחת
26	<u>8,281</u>	בבעלות אחת
סה"כ	110,434 מ"ר	

4. חוזי שכירות על חלק מהשטח

הוצגו לעיוני העתקים של חוזי שכירות (מיום 27.2.50 ומיום 7.1.59). החוזה הראשון נתם בין האפוטרופוס לנכסי נפקדים לבין מר משה אלטמרק, והחוזה השני נתם בין רשות הפיתוח לבין מר יעקב אלטמרק. להלן סעיפים עקריים מהחוזה:

4.1 חוזה א'

4.1.1 נושא השכירות - חדר וחצי הממוקם ע"י חרבת עזון, רעננה.

4.1.2 תקופת השכירות - 1.2.50 - 1.5.50.

4.1.3 מטרת השכירות - דיור.

4.2 חוזה ב'

4.2.1 נושא השכירות - דירה סוג ג' בת 2 חדרים, ברח' 46/1 בעיר נאות שדה.

4.2.2 תקופת השכירות - 20 חודש מיום 1.8.58.

4.3 כמו כן הוצג לעיוני תשריט של מודד מוסמך המציג את השטח והמבנים שהושכרו בזמנו לה"ה אלטמרק.

4.4 יש לציין כי מביקור בשטח עולה שכיום המבנים אינם בשימוש ומצבם הפיסי ירוד. המבנים ניצבים על חלקה 6.

5. תאור השטח נשוא השומה

- 5.1 השטח נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע המתוחמת בין הרחובות בורוכוב (ממזרח), הפלמ"ח (מצפון), קרן היסוד (מערב), ושכונת קוטג'ים (דרום).
- 5.2 חטיבת הקרקע - מישורית ומכוסה בצמחית בור. לצד רחוב בורוכוב קיימים מספר מבנים רעועים המיועדים להריסה, והיו בעבר בשימוש של דייר מוגן.

6. תכנון6.1 תכנון קודם

במסגרת תכנית המטאר לרעננה רע/1/1 א' סווגו החלקות האמורות באזור חקלאי. הבניה באזור זה אסורה למגורים.

6.2 תכנון מוצע

במסגרת תכנית רע/במ/2006 מתקבלים מגרשים חדשים לקבוצת האיחוד והחלוקה כדלקמן:

<u>מגרש</u>	<u>שטח מוצע (מ"ר)</u>	<u>ייעוד</u>
2001	900	מגורים א'
2002	600	מגורים א'
2003	600	מגורים א'
2004	600	מגורים א'
2005	600	מגורים א'

<u>מגרש</u>	<u>שטח מוצע (מ"ר)</u>	<u>ייעוד</u>
2006	600	מגורים א'
2007	600	מגורים א'
2008	1,897	מגורים ג'
2009	1,306	מגורים ג'
2010	1,306	מגורים ג'
2011	1,284	מגורים ג'
2012	1,284	מגורים ג'
2013	400	מגורים א'
2014	2,592	מגורים ג'
2015	1,440	מגורים ג'
2016	1,440	מגורים ג'
2017	1,440	מגורים ג'
2018	2,592	מגורים ג'

הערה: חלק ממגרש זה מיועד להסדרת נושא השכירות של ה"ה אלטמרק.

<u>מגרש</u>	<u>שטח מוצע (מ"ר)</u>	<u>ייעוד</u>
2019	2,592	מגורים ג'
2020	2,592	מגורים ג'
2021	1,728	מגורים ג'
2022	864	מגורים ג'
2023	1,728	מגורים ג'
2024	<u>2,592</u>	מגורים ג' + מסחר
סה"כ	<u>33,577 מ"ר</u>	

7. לוח איזון והקצאה

7.1 כאמור לעיל עוצבה חוות הדעת עפ"י הקריטריונים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון.

7.2 הקצאת המגרשים החדשים לחלקות המקוריות עוצבה תוך שמירה על איפוס תשלומי האיזון.

כמו כן נשמר מיקום המגרשים המוקצים קרוב ככול האפשר למיקום החלקות המקוריות.

7.3 חלק ממגרש זמני 2015 הוקצה להסדרת נושא השכירות של ה"ה אלטמרק.

7.4 מטבלת האיזון והקצאות הרצ"ב בנספח עולה כי התכנית מאוזנת - אין תשלומי איזון.

ועל זאת באתי על החתום,

א. ביתן

שמאי מקרקעין



רצ"ב: טבלת איזון והקצאות.

13.6.1991

7655.5

חלקה	שטח	בעלות	חלקים	שווי (\$)	שווי יחסי	מגוש	שטח (מ"ר)	חלקים	שווי (\$)	שווי יחסי	שווי יחסי
5	21614	רשות הפיתוח	1/1	540350	0.198861921	2016	1440		144000		
						2020	2592		259200		
						2021	1728		172800		
						2022	864		86400		
						2017	1440	404/14400	4040		
סה"כ								666440	0.198481103	-0.000	
6	39520	רשות הפיתוח	1/1	950950	0.34997269	2014	2592		259200		
						2015	1440		144000		
						2019	2592		259200		
						2023	1728		172800		
						2024	2592		259200		
						2017	1440	7845/14400	78450		
						סה"כ					
7	9973	רשות הפיתוח	1/1	249325	0.09175765	2018	2592		259200		
						2017	1440	6151/14400	61510		
29	856	מדינת ישראל	1/1	10700	0.00393786						
סה"כ								320710	0.09551479	-0.000	
9	1132	קופמן ישראל	1/1	32262	0.011873199	2013	400		40000	0.01191292	0.0000
10	20637	חבצלת השדה בעמ	1/1	515925	0.189872928	2001	900				
						2002	600				
						2003	600				
						2004	600				
						2005	600				
						2006	600				
						2007	600				
						2008	1897				
						סה"כ					
25	8427	שפיגל סאיר	1/1	210675	0.077533516	2009	1306				
						2010	1306				
סה"כ							2612	261200	0.07779135	0.0002	
26	8281	שפיגל סאיר	1/1	207025	0.076190227	2011	1284				
						2012	1284				
סה"כ							2568	256800	0.07648092	0.0002	
סה"כ כלי				\$2,717,212	1				\$3,357,700	1	