

5006335

20

DANNUS - COHEN - REAL ESTATE APPRAISERS שמואי מקרקעין - כהן - דנוס

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596 פקס: 7528324 טל: 7528322-3 רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

E-Mail: ddc_it@yahoo.com דואר אלקטרוני:

YUVAL DANNUS	REAL ESTATE APPRAISER	שמואי מקרקעין	יובל דנוס
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמוית מקרקעין	אסתר כהן
DEBBY SENDYK-HABAS	M.A. & REAL ESTATE APPRAISER	M.A. ושמוית מקרקעין	דבי סנדיק-חבס
OHAD DANNUS	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ושמואי מקרקעין	אוהד דנוס
YUVAL SHALEV-NAGAR	B.A. ECONOMIST	B.A. כלכלן	יובל שלו - נגר
LIAT FRIEDMAN	B.A. GEOGRAPHY	B.A. גאוגרפיה	ליאת פרידמן

עיריידן רמת-גן
מח' תכנון
- 6 - 07 - 2005
מס' מכתב

24.10.2004

4951

18.7.05
תכנית מוקדמת מס'

לכבוד,
הועדה המקומית רמת-גן
רח' המעגל 26
רמת-גן

ג.א.נ.

הנדון: טבלאות שומה, הקצאות ואיזון לתכנית
רג/מק/758/ב/1, גוש 6643 חלקות 20 - 22, 29,
34, 37, 40, 43, 45, 48, 51, 86, 89, 93 - 96,
אצטדיון ר"ג וקניון איילון, רמת-גן.

אנו מתכבדים להגיש בזאת טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון בנדון (להלן: "טבלאות ההקצאה") המבוססות על תכניות בנין ערים רג/758, רג/758/א' ו - רג/758/ב' וכן, מבוססות על תכנית לצורכי רישום מעודכנת מיום 23.5.03 ועל נסחי רישום של החלקות מהשנים 2002 ו - 2003.

1. מטרת טבלאות ההקצאה

מטרת טבלאות ההקצאה לתת ביטוי לאיחוד החלקות הנדונות ולחלוקתן מחדש למגרשים, על מנת לאפשר רישום זכויות הבעלים ובעלי הזכויות בחלקות חדשות, המתאימות למצב העובדתי בשטח, שתואם את התכנית האחרונה רג/758/ב'.

2. הרכב טבלאות ההקצאה

טבלאות ההקצאה מורכבות משלושה חלקים ואליהן מצורפים נסחי הרישום של החלקות להוכחת הזכויות.



-2-

2.1. טבלת ההקצאות הראשית שקובעת הקצאת המגרשים החדשים לכל חלקה וחלקה.

2.2. נספח א' לטבלה, שעניינו הערכת שווי אקויוולנטי של החלקות במצב תכנוני קודם על פי תכניות מאושרות רג/758 ו - רג/758/א'.

2.3. נספח ב' לטבלה, שעניינו הערכת שווי אקויוולנטי של המגרשים או החלקות הארעיות במצב תכנוני חדש על פי תכנית מאושרת רג/758/ב'.

3. מקדמי שווי להערכת השווי היחסי

א. שווי החלקות והמגרשים הוערך במ"ר אקויוולנטי, כאשר שטח החלקה או המגרש מהווה בסיס והוא מוכפל במקדמי שווי המבטאים יעוד וגודל.

לשטחי ציבור מובהקים כמו דרכים וש.צ.פ. בבעלות העירייה לא ניתנו ערכים והם מחוץ לאיזון "ומתחת לקו". שטחים אלה יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.

ב. מקדמי השווי ליעודים השונים ולשטחים השונים מוצגים בנספחים א' ו - ב' לטבלת ההקצאות.



- 3 -

4. תוצאות טבלת ההקצאות

התוצאות המתקבלות מעקרונות ההקצאה הן:-

- א. חלקה ארעית 6, ביעוד למגרש מיוחד (אצטדיון), בשטח של 27,098 מ"ר, תירשם ע"ש ר"פ ועיריית ר"ג כחוכרת לדורות.
- ב. חלקה ארעית 7, ביעוד למגרש מסחרי (קניון), בשטח של 22,065 מ"ר, תירשם ע"ש ר"פ ועיריית ר"ג כחוכרת לדורות.
- ג. חלקה ארעית 8, ביעוד לחניה, בשטח 106,870 מ"ר, תירשם ע"ש ר"פ ועיריית ר"ג כחוכרת לדורות.
- ד. חלקות ארעיות 5, 9 ו- 10, בשטח כולל של 31,112 מ"ר, שיעודן ש.צ.פ. ודרכים יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.
- ה. חלקה ארעית 4, ביעוד לתכנון בעתיד, בשטח של 36,985 מ"ר, שמכילה כיום את מטווה ר"ג, שטח לרחיצת מכוניות, מגרש ספורט וחניה, יירשם בשותפות ע"ש רשות הפיתוח עם חכירה לעיריית רמת-גן, רשות הפיתוח ומדינת ישראל, על פי החלקים שנקבעו בטבלת ההקצאות.
- ו. ההקצאה מאוזנת וללא תשלומי איזון. הערכים נקובים במטרים אקווילנטיים.



- 4 -

5. מסמכים מצורפים

א. טבלת הקצאות – 2 עמודים.

נספח א' - 2 עמודים.

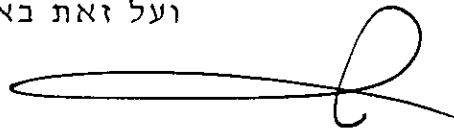
נספח ב' – עמוד אחד.

ב. 17 נסחי רישום של החלקות המשתתפות בחלוקה החדשה.

ועל זאת באנו על החתום,



אוהד דנוס



יובל דנוס

שמאי מקרקעין



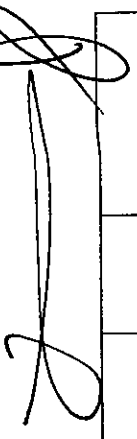
מרתב תכנון מקומי רמת-ג

לוח הקצאות לתכנית רג/מ/ק/758/ב.1

גוש 6643

מס' סדר	מצב מוצע							מצב קיים							
	הערות	החלק	שם החוכר	החלק	שם המעלים	שטח חלקה ארעית	מס' בתכנית	מס' חלקה ארעית	החלק	שם החוכרת	החלק	שם המעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה
1	יש לייחד את החכירה הדרושה לטובת עיריית רמת-גן בתלקות 29, 21, 20, 48 -1, 45, 43, 37, 34 לתלקות ארעיות 6, 4 -1-8 בשלמות.	בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	36,985	10	4	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	3,604	3,604	20
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	27,098	1	6	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	6,319	6,319	21
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	6,319	6,319	29
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	10,815	10,815	34
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	1,708	1,708	37
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	30	30	43
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	85,880	85,880	45
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	57,095	57,095	48
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	1,742	1,742	22
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	3,615	3,615	40
		בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	106,870	13,14,15	8	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	רשות הפיתוח	4,674	4,674	51
2		-	2525/10000	מדינת ישראל	22,065	3	7	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	מדינת ישראל	1,742	1,742	22	
								בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	מדינת ישראל	3,615	3,615	40	
								בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	מדינת ישראל	4,674	4,674	51	
3		-	7475/10000	רשות הפיתוח	22,065	3	7	בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	3,297	3,297	93	
								בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	9,915	9,915	94	
								בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	רשות הפיתוח	364	364	95	
4	יתרת חלקה 86 (חלקה ארעית 2) תרשם עיש הפעלים הקודמים, קוד עיש עיריית רמת-גן.	-	-	בשלמות	3,551	18	5	בשלמות	עיריית רמת גן	בשלמות	עיריית רמת גן	6,053	7,921	86	
								בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	עיריית רמת גן	1,859	1,859	89	
								בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	עיריית רמת גן	224,130	224,130		
								בשלמות	עיריית רמת-גן	בשלמות	עיריית רמת גן	224,130	224,130		

יובל דנוס
אוהד דנוס
שמאי מקרקעין



תכנית רמ/מק/758/ב.1, רמת-ג

נספח א' - שווי החלקות במצב קודם

גוש 6643

שווי יחסי	שווי מתואם	סייף תוספות והפחתות	שווי גודל		יעוד	חלקים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	שם החוכרת	שם הבעלים	מס' סדר
			גודל	מקדמי שווי								
0.0482	937	0.26	1.00	0.26	חניה ומסחר	1.00	3,604	3,604	20	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	1
0.0488	948	0.15	1.00	0.15	חניה	1.00	6,319	6,319	21	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	2
0.0488	948	0.15	1.00	0.15	חניה	1.00	6,319	6,319	29	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	3
0.1113	2,163	0.20	1.00	0.20	מגרש ספורט	1.00	10,815	10,815	34	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	4
0.0176	342	0.20	1.00	0.20	מגרש ספורט	1.00	1,708	1,708	37	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	5
0.0003	6	0.20	1.00	0.20	מגרש ספורט	1.00	30	30	43	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	6
0.2253	4,380	0.05	0.30	0.17	מגרש ספורט וחניה	1.00	85,880	85,880	45	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	7
0.1498	2,912	0.05	0.30	0.17	מגרש ספורט וחניה	1.00	57,095	57,095	48	עיריית רמת גן	רשות הפיתוח	8
0.6500	12,635										ש"ה	
0.0134	261	0.15	1.00	0.15	חניה	1.00	1,742	1,742	22		מדניית ישראל	9
0.0372	723	0.20	1.00	0.20	מגרש ספורט	1.00	3,615	3,615	40		מדניית ישראל	10
0.0337	654	0.14	1.00	0.14	ד"ר	1.00	4,674	4,674	51		מדניית ישראל	11
0.0840	1,639										ש"ה	

יובל דנוס
אוהד תמיר
שמאי מקרקעין

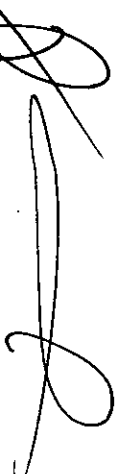
עמוד 1 מתוך 2

תכנית רמק/758/ב/1, רמת-ג

נספח א' - שווי החלקות במצב קודם

נוש 6643

שווי יחסי	שווי מתואם	ס"ח תוספות והפחתות	מקדמי שווי		יעוד לפי 758/ג	חלקים בעלות ובחכירה	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	שם החוכרת	שם הבעלים	מס' סד'י
			גודל	יעוד וזכויות								
0.0254	495	0.15	1.00	0.15	חניה	1.00	3,297	3,297	93		רשות הפיתוח	12
0.0765	1,487	0.15	1.00	0.15	חניה ודרך	1.00	9,915	9,915	94		רשות הפיתוח	13
0.0028	55	0.15	1.00	0.15	חניה ודרך	1.00	364	364	95		רשות הפיתוח	14
0.1608	3,126	0.15	1.00	0.15	חניה ודרך	1.00	20,841	20,841	96		רשות הפיתוח	15
0.2660	5,163										ס"ח	
-	-				דרך	1.00	6,053	7,921	86		עיריית רמת גן	16
-	-				דרך	1.00	1,859	1,859	89		עיריית רמת גן	17
1.0000	19,436					17.00	224,130				ס"ח	



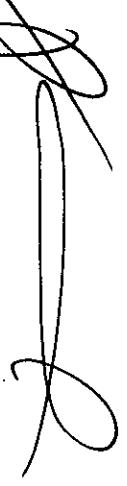
יובל דניס אוחובניס
שמואל מורקעין

עמוד 2 מתוך 2

תכנית רג/מק/758/ב/1, רמת-ג

נספח ב' - שווי המגרשים החדשים

שווי נחסי	שווי מגרש במ"ר אקוי	ס"ה תוספות והפחתות	מ ק ד מ י ם		יעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה ארעית	מס' מגרש בתכנית	מס' סד'
			גודל	יעוד וזכויות					
0.326	36,985	1.00	1.00	1.00	תכנון בעתיד	36,985	4	10	1
0.350	39,717	1.80	1.00	1.80	מסחרי	22,065	7	3	2
0.169	19,237	0.18	0.90	0.20	תניה	106,870	8	13,14,15	3
0.155	17,614	0.65	1.00	0.65	מגרש מיוחד	27,098	6	1	4
					דד	25,103	9	8	5
					ש.צ.פ.	3,551	5	18	6
					דד	2,458	10	8	7
1.000	113,552					224,130			ס"ה


 יובל דנוס אוחדנס
 שמאי מקרקעין שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 1

בתכנית רג/מק/758/א/1 ורג/מק/758/ב/1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן

אישור חכנית מס' ר"ג/מק/1/2/788

מכח סעיף 108(ג) לחוק

הועדה המקומית החליטה לאשר את החכנית

בישיבתה מס' 2008009 ביום 26.6.05

מהנדס העיר יו"ר הועדה

11.7.2005
כ"א
כ"ב