

# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

**ADI NAOR**

LIC. REAL ESTATE APPRAISER

**Yael Haron-Amramy**

LIC. REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST & LAW (M.A.)

**ASSAF SHAUL**

LIC. REAL ESTATE APPRAISER

**ADI SHICHRUR**

LIC. REAL ESTATE APPRAISER & LAW (L.L.B.)

**ELAD GIBLI-HARARI**

LIC. REAL ESTATE APPRAISER

**עדי נאור**

שמאי מקרקעין

יעל הרון-עמרמי

שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

אסף שאול

שמאי מקרקעין

עדי שחרור

שמאי מקרקעין ומשפטן (L.L.B.)

אלעד גיבלי-הררי

שמאי מקרקעין

תאריך: 30 ביוני 2008

סימוכין: רג-1.4524

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רמת גן

א.ג.נ.,

**טבלת איזון**  
**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים**  
**תוכנית בנין עיר רג/מק/1500א**  
**רח' מנחם בגין, רמת גן**

ועדת משקיפה להצגת נתונים  
רמת גן  
מיסוד מפגשים מס' בא/סא/600/א  
בהצגת מסקנות מהליטה לחסר מה מבצעים  
מיסיפא פסי/208/2008  
פרוטוקול  
יו"ר הועדה

**מאושרת**

17.7.08



A.A.I. ISRAEL  
רשות מקרקעי ישראל  
מס' ת.ד. 3580 רמת גן 52515

בית גיבור ספורט, רח' מנחם בגין 7 רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753  
ת.ד. 3580 רמת גן 52515 [naor@adinaor.com](mailto:naor@adinaor.com)

# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 1. מטרת השומה

נתבקשתי לערוך טבלת איזון למגרש C בתוכנית רג/1500 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. התאריך הקובע לשומה: אוקטובר 2006.

### 2. כללי – פרטי הנכס

ג.6108 ח.682,321,318	ג.6207 ח.847 ג.6108 ח.679,321	ג.6108 ח.679,682,321	ג.6207 ח.844 ג.6108 ח.682,321 679	פרטי גושים, חלקות וחלקי חלקות
מגרש 2 (חלק) עפ"י רג/במ/1001/7/4	מגרש 1 (חלק) עפ"י רג/במ/1001/4/7	מגרש 200 (חלק) עפ"י רג/מק/1251/3	מגרש 100 (חלק) עפ"י רג/מק/1251/3	מס' מגרש
ש.צ.פ.	דרך	מגרש מיוחד תע"י	מגרש מיוחד תע"י	יעוד
58 מ"ר	607 מ"ר	873 מ"ר	1,792 מ"ר	שטח נישום
	עיריית רמת גן	מדינת ישראל, ע.ת"א, ע.ר"ג, נתיבי איילון, פרטים.	פרטיים	בעלות
מגרש C (עפ"י ת.ב.ע. רג/1500) בשטח של כ-3,300 מ"ר וביעוד תעסוקה.				

### 3. תאור הסביבה והנכס

מיקום הנכס הנדון ברח' מנחם בגין, בחלק המערבי של אזור התעשייה בורסת היהלומים, בעיר רמת גן, בסמוך לגבול הערים רמת גן – תל אביב. נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-3,300 מ"ר, התחומה ע"י תוואי נתיבי איילון ממערב ורח' מנחם בגין ממזרח. הסביבה מאופיינת בשימושי קרקע מעורבים למסחר, משרדים ותעשייה ובנויה בנייני משרדים רבני קומות לצד מבני תעשייה בני 2-4 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

נשוא השומה מהווה מגרש C עפ"י ת.ב.ע. רג/1500, נוצר מאיחוד וחלוקה של חלקות/מגרשים כדלקמן:

- חלק ממגרש 200 עפ"י ת.ב.ע. רג/מק/1251/3, סה"כ כ-873 מ"ר.
- חלק ממגרש 100 עפ"י ת.ב.ע. רג/מק/1251/3, סה"כ כ-1,792 מ"ר.
- חלקים בחלקות שונות בגושים 6108 ו-6207 ביעוד דרך ושטח ציבורי פתוח, סה"כ כ-665 מ"ר.



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 4. הרקע התכנוני

#### 4.1 מצב תכנוני קודם

תכנית רג/במ/4/1001:

תכנית רג/במ/4/1001 פורסמה למתן תוקף ביום 21.10.1993 (י.פ. 4151), ובמסגרתה נוצרו מגרשים כדלקמן:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד
I	6,400	דרכים
2	1,550	ש.צ.פ.

תכנית רג/מק/3/1251:

תכנית רג/מק/3/1251 פורסמה למתן תוקף ביום 10.2.2005 (י.פ. 5366), ובמסגרתה נוצרו מגרשי תמורה כדלקמן:

מס' קומות	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש זמני
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
8 מעל ק"ק + ק.טכנית	גרעין - 500 חניה - 3,000	גרעין - 1,200 ממ"ק - 200 ח.מכונות - 600	4,009	מגרש מיוחד ת.ע.י.	1,792	100
3 ק' מרתף 4 ק' חניה מעליהם קומת אולמות ו-10 קומות משרדים	חדר מדרגות ומחסנים - 1,000	חניה - 8,000 ממ"ק, ח.מדרגות, פירים אנכיים - 2,000	חניון עירוני - 40,000 אולמות - 3,000 ת.ע.י. - 7,000	מגרש מיוחד ת.ע.י.	9,391	200
	16,500		54,009		11,183	סה"כ



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 4.2 מצב תכנוני חדש - תכנית רג/1500

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 2.8.2006 (י.פ.5562) ובמסגרתה נוצר מגרש C.

זכויות הבניה כדלקמן:

מס' קומות	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי כמ"ר	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש זמני
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
5 קומות מרתף + קניסה + 2 קטניות + 36 קומות, עד 155 מ'.	11,600	9,600	21,950	תעסוקה	3,330	C

בתקנון התכנית נקבע כדלקמן:

- הבעלות בשטח המסומן בתשריט כ"קרקע משלימה 12" המהווה חלק ממגרש C, תוקנה לבעלים של חלקה 844.
- הבעלים של מגרש C ישלמו לבעלים של הקרקע המשלימה את שוויה כפי שיקבע שמאי מקרקעין שימונה ע"י הועדה המקומית, או יפקידו את הסכום אשר נקבע ע"י השמאי הנ"ל בידי הועדה המקומית בעבור הבעלים של הקרקע המשלימה.



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 5. עקרונות ושיקולים בשומה

- 5.1 מטרת תכנית בנין עיר רג/מק/מק/1500א הינה יצירת מגרש C ע"י איחוד וחלוקה שלא בתסכמת בעלים.
- אפשרויות הניצול במגרש C הוגדרו בתכנית רג/1500 שבתוקף.
- 5.2 טבלת האיזון נערכה במטרה לקבוע את הסכום אותו ישלמו הבעלים של מגרש C לבעלים של הקרקע המשלימה בהתאם להוראות סעיף 15(ו) בתכנית רג/1500.
- 5.3 זכויות הבעלים במגרש 200 וזכויות מדינת ישראל במגרש 100, חושבו ביחס למגרש מס' 1 בתכנית רג/במ/4/1001/7 בהתעלם מתכנית רג/מק/3/1251.
- 5.4 השטחים המסווגים ביעוד לדרך ו-ש.צ.פ. חושבו בהתאם למקדמים שמאיים מקובלים.
- 5.5 מצ"ב טבלת איזון.

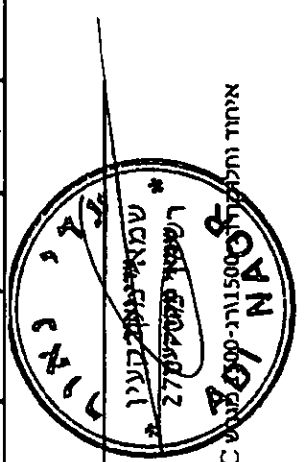
הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות, וכי אין לי ענין אישי בכנס שבנדון.

ובאתי על החתום,  
~~עדי נאור~~  
שמאי מקרקעין  
רשיון מס' 5772  
\* \* \*  
שמאי מקרקעין  
עדי נאור



**טבלת איזון לתוכנית רג/מגרש C (1)**

איזון		מצב חדש										מצב קודם (נפ"י רג/מסק/גמ/ג)													
מקבל	מסלם	שינוי	שינוי	שינוי	שחוי	חלק	שם המכלים	יעוד	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	חלקה / מגרש	שינוי	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	שטח נכס	יעוד	שם המכלים	חלק	שחוי	חלק	שם המכלים	יעוד	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	שטח נכס	חלקה / מגרש	נוש	
מסלם	מסלם	שינוי	שינוי	שינוי	שחוי	חלק	שם המכלים	יעוד	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	חלקה / מגרש	שינוי	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	שטח נכס	יעוד	שם המכלים	חלק	שחוי	חלק	שם המכלים	יעוד	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	שטח נכס	חלקה / מגרש	נוש	
5	\$	0.02%	0.00%								0.02%	1.2			מרתום (3)			0.12%				1			6108
1,953	\$	-8.20%	0.00%								8.20%	452		מגרש	מרתום (3)			44.10%			מגרש	385			6108
											2.47%	136		מרתום (2)	מרתום (3)			13.30%			מרתום	116			6207
		0.00%	19.9%		4,742	19.9%	מרתום ישראל				7.90%	435			מרתום (2)			42.48%				371			
											8.71%	480			מרתום (4)						מגרש	409			6207
	2,657	11.150%	80.1%		19,088	80.1%	המקדש הולדינג בע"מ	תעבורה			68.95%	3,800			מרתום (7)						מרתום	1,383			6108
											0.41%	22			מרתום (7)			57.62%			מרתום	81			6108
554		-2.33%	0.00%								0.42%	23			מרתום (7)			57.62%			מרתום	33			6108
71		-0.30%	0.00%								2.33%	128			מרתום (7)			100%			מרתום	466			6207
73		-0.31%	0.00%								0.30%	16			מרתום (7)			42.38%			מרתום	60			6108
2,657	\$	0.00%	100%		23,830						0.31%	17			מרתום (7)			42.38%			מרתום	25			6108
											100%	5,511										3,330			



עדי נאור שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

הערות

- (1) ערכי השווי בסבלה הינם מתאימים לתאריך 26.10.2006 (מועד הפקדת תכנית רג/1500)
- (2) זכות הבעלות ישומה ע"ע עיריית רמת גן והועברה למדינת ישראל.
- (3) חלק הפעלים המרטיים חושב בהתאם לחלקים הרשומים בחלקת המקור. להלן מרש הבעלות המקורית בחלקת נתיבי אילון הפעלים הפרטיים:

חלק בבעלות	בעלות	רשום במ"ר	חלקה	גוש
בשלמות	חברת נתיבי אילון בע"מ	3,792	306	6108
בשלמות	חברת נתיבי אילון בע"מ	1,486	309	6108
18/1568	גוריי אליהו סליח חי מנחם יעקוב שמש אהרון שמעון נהלת אמיר בנוש 6108 בע"מ	1,568	312	6108
1550/1568	חברת נתיבי אילון בע"מ			
184/1754	גוריי אליהו סליח חי מנחם יעקוב שמש אהרון שמעון נהלת אמיר בנוש 6108 בע"מ	1,754	315	6108
1570/1754	חברת נתיבי אילון בע"מ			

- (4) זכויות הבעלים במגרש 200 חכיות מדינת ישראל במגרש 100 חוש בו ביחס למגרש 1 בתכנית רג/במ/4/1001/7 בהתעלם מתכנית רג/מק/3/1251
- (5) חלק ממגרש 1 בתכנית רג/במ/4/1001/7
- (6) חלק ממגרש 2 בתכנית רג/במ/4/1001/7
- (7) זכויות הבעלים בהתאם ללוח הקצאות לתכנית רג/במ/4/1001/7