

# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

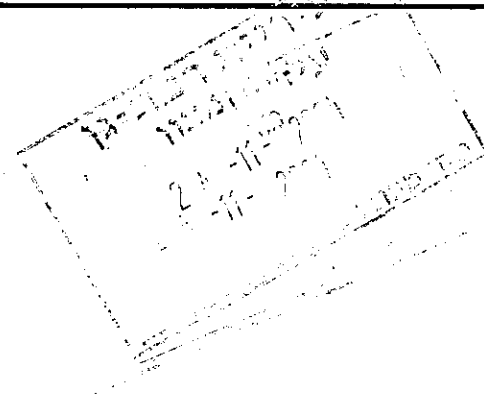
## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

**ADI NAOR**  
LIC. REAL ESTATE APPRAISER

**Yael Haron-Amramy**  
LIC. REAL ESTATE APPRAISER

**ERAN OMER**  
LIC. REAL ESTATE APPRAISER

**IRENE ROSENTHAL**  
LIC. REAL ESTATE APPRAISER



עדי נאור  
שמאי מקרקעין

יעל הרון-עמרמי  
שמאית מקרקעין

ערן עומר  
שמאי מקרקעין

אירן רוזנטל  
שמאית מקרקעין

תאריך: 23 בנובמבר 2004

סימוכין: רג-3055

לכבוד

עיריית רמת גן

א.ג.נ.,

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים**  
**תכנית מפורטת רג/מק/3/1251**  
**רמת - גן**



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 1. מטרת השומה

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לתוכנית רג/מק/3/1251 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

### 2. התאריך הקובע לשומה

27 באוקטובר 2004.

### 3. כללי - פרטי הנכס

גוש	6207	6207	6108
חלקות וחלקי חלקות	844	137	306,309,312
		832	315,318,321
		836	679,682,684
מגרש		1	
		עפ"י רג/במ/7	
יעוד	מגרש מיוחד תע"י	מגרש מיוחד תע"י	
שטח	1,383 מ"ר <sup>2</sup>	9,800 מ"ר <sup>1</sup>	
בעלות	פרטיים	מדינת ישראל, ע.ת"א, ע.ר"ג, נתיבי איילון, פרטיים.	
מהות הנכס	מגרשים בלתי מבונים ביעוד לתעשיה עתירת ידע.		

<sup>1</sup> שטח עפ"י ת.ב.ע.

<sup>2</sup> שטח חלקה רשום.



**4. תאור הסביבה והנכס**

מיקום המגרשים שבנדון 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-11,200 מ"ר, התחומה ע"י תוואי נתיבי איילון ממערב ורח' מנחם בגין ממזרח.  
הסביבה מאופיינת בשימושי קרקע מעורבים למסחר, משרדים ותעשייה ובנויה בנייני משרדים רבי קומות לצד מבני תעשייה בני 2-4 קומות.  
הפיתוח הסביבתי מלא.

נשוא השומה מהווה חלקות/מגרשים כדלקמן:

- חלקה 844 בגוש 6207, בשטח רשום של 1,383 מ"ר.
- מגרש מס' 1 (עפ"י תוכנית רג/במ/7) בשטח של כ-9,800 מ"ר.

המגרשים הנ"ל מהווים חלק ממגרשי "דופן האיילון" הכוללים מגרשים הגובלים בנתיבי איילון צפון ומהווים את חזית מתחם הבורסה לכיוון תל אביב.



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 5. הרקע המשפטי

עפ"י נסחי מקרקעין שהוצגו בפני, הבעלויות בחלקות שבנדון, כדלקמן:

מגרש	גוש	חלקה	בעלויות	חכירות/הערות		
5	6207	844	עיריית תל-אביב יפו חברת נתיבי אילון בע"מ הילקסט הולדינג בע"מ	עזרא אליהו עזרא נחום כדורי אפי כדורי ישראל		
1	6207	137	קון קיימת לישראל	עיריית רמת גן		
		832	עיריית רמת גן			
		836	מדינת ישראל			
	6108		306	חברת נתיבי אילון בע"מ		
			309	חברת נתיבי אילון בע"מ		
			312	גירי אליהו סליח חי מנחם יעקב שמש אהרון שמעון	חברת נתיבי אילון בע"מ	
			315	חי מנחם יעקב נחלת אמיר בגוש 6108 בע"מ		
				318	עיריית תל-אביב יפו	
				321	חברת נתיבי אילון בע"מ	
				679	מדינת ישראל	
				682	עיריית תל-אביב יפו	
				684	עיריית תל-אביב יפו	



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

6. הרקע התכנוני

### 6.1 תוכניות בנין עיר בתוקף

הנכס הנדון כלול בתוכניות בנין עיר כדלקמן:

מס' תוכנית	י.פ.	תאריך
רג/במ/7/1001/4	4151	21.10.93
רג/במ/13/1001/3	4253	13.10.94

טבלת זכויות הבניה:

מס' קומות	שטחי שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שטח חלקה/ מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש	חלקה	גוש
	תת קרקעי	עילי						
8 מעל ק"ק + ק.טכנית	גרעין - 500 חניה - 3,000	גרעין - 1,200 ממ"ק - 200 ח.מכונות - 600	4,009	1,383 מ"ר (רשום)	מגרש מיוחד ת.ע.י.	5	844	6207
3 ק' מרתף 4 ק' חניה מעליהם קומות 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	9,800 מ"ר (עפ"י ת.ב.ע.)	מגרש מיוחד ת.ע.י.	1	137	6207
							832	
							306	6108
							309	
							312	
							315	
							318	
							321	
							679	
							682	
							684	
	16,500		54,009	11,183				סה"כ



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### 6.2 תוכנית מוצעת: רג/מק/3/1251

התוכנית פורסמה להפקדה ביום 12.5.2002.

התוכנית כוללת שטח של כ-21,305 מ"ר מתוכם כ-12,415 מ"ר מיועדים לאיחוד וחלוקה חדשה.

#### מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

#### הוראות התוכנית:

1. לאחד את מגרש מס' 1 עפ"י תוכנית רג/במ/4/1001/7 עם חלקה 844 בגוש 6207 ולחלק למגרשים מס' 100 ו-200.
2. זכויות הבניה יהיו ללא שינוי עפ"י השכויות הקיימות, דהינו: זכויות הבניה במגרש מס' 100 ע"פ הקיים לחלקה 844 בתוכנית רג/במ/3/1001/13 וזכויות הבניה במגרש 200 ע"פ הקיים למגרש מס' 1 בתוכנית רג/במ/4/1001/7.
3. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
4. הכניסה לחניה למגרש מס' 200 תהיה בדומה לכניסה למגרש מס' 1 עפ"י תוכנית רג/במ/4/1001/7, עם הזזה לכיוון צפון.

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



**7. עקרונות ושיקולים בשומה**

7.1 השטח הכלול בתב"ע רג/ מק/ 1251/3, מסתכס בכ-21,305 מ"ר.

השטח הכלול בתחום איחוד וחלוקה: 11,183 מ"ר.

7.2 המגרשים הכלולים בתוכנית הינם גובלים, ולאחר החלוקה מחדש נותרו במקומם המקורי. לפיכך נשמר העיקרון בהתאם לאמור בסעיף 122 (1) סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, כי כל מגרש יוקצה קרוב ככל האפשר למקום בו היתה קודם החלוקה של מקבל ההקצאה.

7.3 שטחי המגרשים עליהם התבססו הינם:

מגרש 5 - חלקה 844 עפ"י רישום: 1,383 מ"ר.

שטח מגרש 1 - עפ"י התב"ע: 9,800 מ"ר.

7.4 בעת אומדן שווי המגרשים במצב חדש, הובאו בחשבון השיקולים כדלקמן:

מגרש מס' 1:

נגרע שטח חצר בלבד ושטח חניה, ללא פגיעה בזכויות הבניה ובפונקציונליות הבינוי.

מגרש מס' 5:

הובא בחשבון תוספת מקומות חניה בחניון תת קרקעי ושיפור פונקציונליות התכנון.



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

8. טבלת איזון

מצב טבלת איזון המהווה חלק בלתי נפרד משומה זו.

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



ובאתי על החתום,

עדי נאור

שמאי מקרקעין

- 8 -

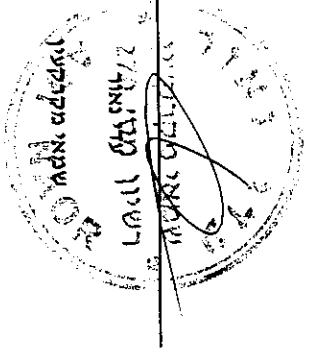


"בית גמא" מנחם בגין 16 רמת גן 52521 טלפון: 03-5757750/1/2 פקס: 03-5757753  
Adi-naor@barak.net.il



**טבלת איזון לתוכנית רג/מק/1251/3**

איזון																		
מגב חודש						מגב קודם												
מקבל מאזנים \$	משלם מאזנים \$	שינוי בשוי יחסי	שוי יחסי ב-%	שוי מאזנים \$	חלק יחסי בבעלות	שם התגלים או הזמנים לחרשים בבעלים	יעד	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	חלקה / מגרש	שוי יחסי	שוי מאזנים \$	חלק יחסי בבעלות	שם התגלים או הזמנים לחרשים בבעלים	יעד	שטח מגרש / שטח חלקה במ"ר	חלקה/ מגרש	נוש	
165.23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	-165.23	1.07%	100%	4,000	100%	הילקוריסט הולדינג בטיימ** (ואה פורט מצי"ג)	מגרש מיוחד	1,792	100	24.84%	3,800	100%	הילקוריסט הולדינג בטיימ** (ואה פורט מצי"ג)	מגרש מיוחד	1,383	844	6207	
				15,440		עיריית רמת גן		11,183		100%	15,300		עיריית רמת גן		11,183		6207	
						מדינת ישראל	מגרש מיוחד	9,391	200	75.16%	11,500		מדינת ישראל	מגרש מיוחד	9,800	1	6207	
		-1.07%	74.09%	11,440	42.48%	עיריית תל אביב-יפו	ת.ע.י					37.50%	עיריית תל אביב-יפו	ת.ע.י		4/1001/7	6108	
					13.30%	נתיבי איילון פרטיים* (ואה פורט מצי"ג)	מגרש מיוחד					4.88%	נתיבי איילון פרטיים* (ואה פורט מצי"ג)	מגרש מיוחד			6108	
						עיריית רמת גן						16.92%	עיריית רמת גן				6207	
						מדינת ישראל	מגרש מיוחד	9,800				40.70%	מדינת ישראל	מגרש מיוחד	9,800		6207	
						עיריית תל אביב-יפו	ת.ע.י						עיריית תל אביב-יפו	ת.ע.י			6108	
						נתיבי איילון פרטיים* (ואה פורט מצי"ג)	ת.ע.י						נתיבי איילון פרטיים* (ואה פורט מצי"ג)	ת.ע.י			6108	
						הילקוריסט הולדינג בטיימ** (ואה פורט מצי"ג)	מגרש מיוחד	1,383				100%	הילקוריסט הולדינג בטיימ** (ואה פורט מצי"ג)	מגרש מיוחד	1,383		844	
						עיריית רמת גן							עיריית רמת גן				6207	



5

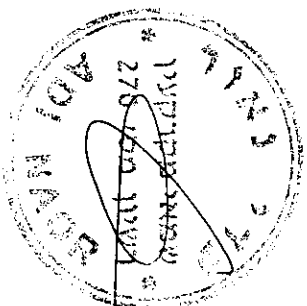
\* הערות : לחלק פירוט הבעלות המקוריות בחלקות נתיבי אילון והעגלים הפרטיים :

חלק בבעלות	בעלות	שטח 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
1550/1568	גורד אילתו סליח חי מנחם יעקוב שמש אהרון שמעון נחלת אמיר בנוש 6108 בע"מ	1,568	312	6108
18/1568	חברת נתיבי אילון בע"מ			
1570/1754	גורד אילתו סליח חי מנחם יעקוב שמש אהרון שמעון נחלת אמיר בנוש 6108 בע"מ	1,754	315	6108
184/1754	חברת נתיבי אילון בע"מ			

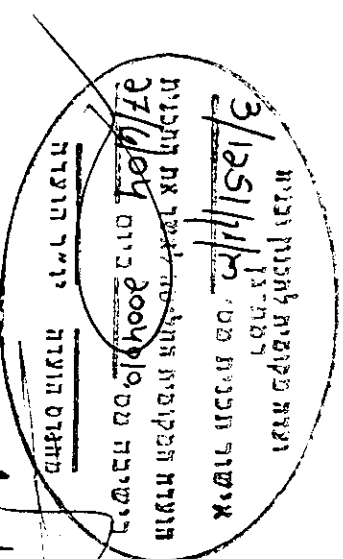
\*\* הערות : הבעלות היושבות בחלקה 6207/844, נדלקות :

- חילקרטס חולדינג בע"מ - 91.60%
- עיריית תל-אביב יפו - 7.25%
- חברת נתיבי אילון בע"מ - 1.15%

חלקי עיריית תל-אביב יפו ונתיבי אילון נמכרו להילקרטס חולדינג בע"מ.



עדי נאור  
שמאות מקרקעין



14.12.2004  
א.א. כהן

