



ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

30/07/2017

סימננו : עקרונית ההקצאה /תוקף

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רמת גן

א.נ.,

הנדון : לוח הקצאות ואיזון.

תכנית מס' 506-0303826

מתחם תל השומר מערב - תכנית רג/1489, תגפ/568

גוש 6233 חלקות 28,27,33,36,37,40,41,199,200,44 (ח)

גוש 6232 חלקות 15,60,44 (ח).

1. מטרת חוות הדעת:

התכנית שבנדון מציעה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965.
מטרת חוות דעתי הינה הערכת שווין היחסי של החלקות ועריכת לוח הקצאות ואיזון.

2. פרטי המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה כוללים את החלקות הבאות :

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6232	מוסדר	חלק	15	60,44
6233	מוסדר	חלק	28,33,40,199-200	27,36-37,41,44

שטח התכנית 149.874 דונם.

3. ביקור במקום:

ערכתי מס' ביקורים במקום ולאחרונה בתאריך 10/5/2016 .





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

4. תיאור המקרקעין והסביבה:

החלקות הנכללות בתכנית מהוות חטיבת קרקע חקלאית הגובלת בצידו הדרום מזרחית של בית חולים תל- השומר. בצידה המזרחי של חטיבת הקרקע נמצא מחנה תל- השומר. בצד המערבי בית חולים תל- השומר ושטחים של רמת אפעל. חטיבת הקרקע פנוייה ואין עליה מחוברים. חטיבת הקרקע נמצאת במרחק של כ- 600 מ' מדרך 461.



5. המצב המשפטי:

להלן ריכוז הבעלויות על פי נסחי רישום שהופקו בתאריך 15/10/2015. חטיבת הקרקע כוללת חלקות רבות בבעלות פרטיים במושע, חלק מהחלקות בבעלות המדינה /עירייה אפטרופוס. להלן ריכוז הפרטים:



בעלים	סוג רישום	גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח כלול בתכנית במ"ר	יעוד
פרטיים במושע	רשומה	6233	28	18637	18637	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
פרטיים במושע	רשומה	6233	33	23975	23975	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
פרטיים במושע	רשומה	6233	36	35282	31,422	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
פרטיים במושע	רשומה	6233	37	18237	17,999	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
פרטיים במושע	רשומה	6233	40	6081	6081	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
פרטיים במושע	רשומה	6233	200	12033	12033	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
פרטיים במושע	רשומה	6233	27	11946	8,940	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
האפטרופוס לנכסי נפקדים	רשומה	6233	44	3636	981	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז/מתורקה
רשות הפיתוח	רשומה	6233	41	13235	13,182	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
קרן קיימת לישראל	רשומה	6232	60	13137	10,445	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
קרן קיימת לישראל	רשומה	6232	15	3849	3849	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז
עיריית רמת גן	רשומה	6232	44	3660	515	אזור פיתוח/חקלאי מוכרז/מתורקה
מדינת ישראל	רשומה	6233	199	1815	1815	דרך

ריכוז מפורט יותר לפי בעלים יהיה בטבלת ההקצאות.



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

6. המצב התכנוני:

6.1 תכנון קיים:

6.1.1 תכנית R 6

פורסמה למתן תוקף בע. ר מיום 26.3.42.

החלקות מסווגות באיזור פיתוח .

6.1.2 הכרזה על קרקע חקלאית:

על פי הנמסר לי בוועדה המקומית, הקרקע מוכרזת כקרקע חקלאית.

6.1.3 תג"פ 586.

פורסמה למתן תוקף בי"פ 4448 מיום 13.10.1996.

התכנית בתחום מרחב גלילי ונמצאת מזרחית לבית חולים תל- השומר.

מטרתה שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור בית חולים וקביעת דרכים חדשות.

השטחים הנכללים בתחום תדמ"ת 2004 מסווגים לשטח ביעוד בית חולים ושטח ביעוד דרך.

6.1.4 תכנית ר"ג 865 בית חולים תל- השומר:

פורסמה למתן תוקף בי"פ 4445 מיום 26.9.1996.

התכנית חלה על מתחם בית חולים תל- השומר, וקבעה יעוד של מרכז רפואי, דרכים

ומערכות תנועה, שטחים למבני צבור ושטח לתחנת דלק.

על פי התכנית, מוצע חבור רח' קציר לרח' יעקב דורי בכביש מעוגל.

6.1.5 תכנית תדמ"ת 2004

פורסמה למתן תוקף בתאריך 8/1/2009 י.פ. 5897

התכנית משתרעת על שטח של 109.38 דונם.

תחולת התכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
6232		23, 27, 32, 35, 36, 40, 41, 62, 63
6233	83	29, 30, 33, 34, 36, 38, 39, 41, 62, 64, 80, 196, 198.
6235	330	326, 331, 460, 467, 468, 469, 478, 479, 480, 481, 494, 631, 634, 635, 638.



מגדל בשר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

מיקום הדרך:

התכנית חלה על שטח בתחום הועדות המקומיות רמת גן, אפעל, ושטחים ללא תחום שיפוט בין דרך 461 בדרום ודרך יעקב דורי בצפון.

מטרת התכנית:

1. יעוד שטח לדרך.

2. לאפשר פיתוח דרך כמתואר בתשריט.

3. לשנות יעוד קרקע מדרך קיימת, שטח חקלאי, מחנה צבאי ושטח מיוחד בית חולים, לשטחים המיועדים לדרכים, לעיצוב נוף בשולי הדרך ולשצ"פ.

4. לייעד שטח כאופציה לתוואי רכבת קלה.

הוראות התכנית:

בתחום הדרך תותר הקמת מתקני דרך לרבות מעברים תת- קרקעיים ו/או עיליים להולכי רגל ולכלי רכב וכן מערכות תשתית.

תכנית פיתוח שתוכן לדרך ולשטחים אשר בתחומה תכלול גם את מפלסי וחתכי הדרך לאשור הועדה המחוזית.

אחוד וחלוקה הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לדרך ו/או לשטח לעיצוב נופי בשולי הדרך (הכלול בדרך) ו/או לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רמת גן או מועצה מקומית אפעל, או מדינת ישראל, בדרך של הפקעה ו/או איחוד וחלוקה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ וחופשיים משעבוד כלשהו.

הפיצוי בגין העברת שטחים יינתן במסגרת תכניות איחוד וחלוקה בשטחים הגובלים

בתכנית זו ובין היתר במסגרת תכניות תגפ 586/א' ר"ג/1200 /א' תג"פ 686 ב' ר"ג/1200/ב' קא/298 או כל תכנית אחרת בשטחים הגובלים בתכנית זו.

לצורך האיחוד והחלוקה שווי השטחים שהועברו לרשויות על פי תכנית זו יחושב על פי שווים טרם אישורה של תכנית זו.

רכבת קלה:

עם השלמת תכנונו של קו רכבת קלה בתחום התכנית יוכן נספח נוסף, אשר יכלול את התוואי ומיקום התחנות.



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

6.2 תכנון חדש: תכנית מס' 506-0303826

מתחם תל השומר מערב - תכנית רג/1489, תגפ/568



מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים עירונית בהיקף של 1,088 יח"ד המשלבת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ מרכזי ושטחים פתוחים נוספים.

עיקרי הוראות התכנית:-

- (1) איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
- (2) שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי ונוף כפרי פתוח לאזור מגורים, ומגורים ומסחר (עם חזית מסחרית לאורך הרחוב הראשי דרך מוטה גור ולאורך הכביש התחום את הפרוייקט מדרום) למסחר ותעסוקה, לשטח לבנייני ציבור, לש.צ.פ, לשטח לתכנון בעתיד ולדרכים.



מגדל בשר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

(3) קביעת זכויות בנייה למגורים בסך 65,625 מ"ר עיקרי בתוספת 7,500 מ"ר למרפסות, למגורים ומסחר בסך 48,615 מ"ר עיקרי בתוספת 5,556 מ"ר למרפסות ו- 7,408 מ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע, ליעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בסך 36,700 מ"ר עיקרי ובנוסף 1,500 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו- 1,500 מ"ר עיקרי למסחר במרתף העליון, ליעוד מסחר ותעסוקה בסך 7,087 מ"ר עיקרי וליעוד מבנים ומוסדות ציבור בסך 27,826 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע ובמרתף העליון.

(4) קביעת תכליות, שימושים והוראות בנייה.

(5) קביעת זיקת הנאה.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
(1) במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה. (2) במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים. (3) קומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים. (4) קומות גג: חדרים על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.	
הוראות	4.1.2
א קווי בנין (1) כמופיע בתשריט. (2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.5).	
ב הוראות בינוי (1) 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר. (2) יותרו מס' בניינים על מגרש. (3) יותר חיבור בין המבנים מעל קומת הקרקע ע"י קורות, פרגולות ואלמנטים אדריכליים אחרים, ובלבד, שיעשה בהסכמה בין בעלי הזכויות במגרשים הרלוונטיים ולשיפור חזות המבנים. (4) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. (5) חישוב זכויות הבנייה למרפסות, כמופיע בסעיף 5, הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. (6) חומרי הגמר יהיו באישור מה"ע. (7) נספח הבינוי המנחה מחייב בנושאים הבאים בלבד: מספר קומות מירבי וקווי הבנין. (8) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.5, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.	



מגדל בשר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

מגורים	4.1
(9) המרחק המינימאלי בין שני המבנים הנמצאים באותו תא שטח לא ייקטן מ-10 מ'.	
מרתפים (1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית. (2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים לשהייה הממושכת של אנשים. (3) תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, וינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים. (4) יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, וינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם. (5) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.	ג
דרכים וחניות (1) הנגישות למגרשים תהיה באמצעות דרך מס' 4. (2) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.	ד
זיקת הנאה (1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. (2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין. (3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.	ה



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com



ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	(1) במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה. (2) במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים. חזית מסחרית לכיוון דרך מס' 1 (מוטה גור) ודרך מס' 2. (3) בקומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים. (4) בקומות גג: חדרי על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין (1) כמופיע בתשריט. (2) קו בניין לחזית מסחרית כמופיע בתשריט. במידה, וקו ר"ל לא יעבור בתחום דרך מס' 1 (מוטה גור), יהיה קו בניין לחזית מסחרית 0.0 לכיוון דרך מס' 1. (3) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.5).
ב	הוראות בינוי (1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.5, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. (2) יותרו מס' בניינים על מגרש. (3) 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר. (4) יותר חיבור בין המבנים מעל קומת הקרקע ע"י קורות, פרגולות ואלמנטים אדריכליים אחרים, ובלבד, שיעשה בהסכמה בין בעלי הזכויות במגרשים הרלוונטיים ולשיפור חזות המבנים. (5) במידה ושטח המסחר לא ינוצל בשלמותו, ניתן יהיה להסב הזכויות הנותרות להגדלת יח"ד. (6) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. (7) חישוב זכויות הבנייה למרפסות, כמופיע בסעיף 5, הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. (8) חומרי הגמר יהיו באישור מה"ע. (9) נספח הבינוי המנחה מחייב בנושאים הבאים בלבד: מספר קומות מירבי וקווי הבנין. (10) המרחק המינימאלי בין שני המבנים הנמצאים באותו תא שטח לא ייקטן מ-10 מ'.
ג	דרכים וחניות (1) הנגישות למגרשים, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 4. (2) תותר פריקה וטעינה עילית לשטח המסחרי. (3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה. (4) חניית המגורים תופרד מחניית המסחר.
ד	מרתפים (1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.



מגדל בטר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

	(2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים לשהייה הממושכת של אנשים. (3) תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים. (4) יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם. (5) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.
ה	זיקת הנאה (1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. (2) זיקת הנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין. (3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.
ו	מסחר (1) חזית מסחרית תלווה את דרך מס' 1 (מוטה גור) ודרך מס' 2, וזאת כמופיע בתשריט. גובה המסחר יהיה קומה אחת בגובה של עד 6 מ'. יתאפשר קו בניין 0.0 בין מגרשים סמוכים ליצירת רצף החזית המסחרית. (2) חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות. (3) פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בניוי ועיצוב אדריכלי, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר.
4.3 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים (1) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה. (2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים וארועים, מועדוני בריאות וספורט, מוסדות ציבור. (3) שטחים לצורכי ציבור שיירשמו על שם הרשות המקומית. (4) יותר שימוש לדיוור מוגן
4.3.2	הוראות
א	קווי בניין (1) כמופיע בתשריט. במידה, וקו רק"ל לא יעבור בתחום דרך מס' 1 (מוטה גור), יהיה קו בניין לחזית מסחרית 0.0 לכיוון דרך מס' 1. (2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.5).
ב	הוראות בניוי (1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.5, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. (2) במידה ושטח המסחר לא ינוצל בשלמותו, ניתן יהיה להסב הזכויות הנותרות להגדלת שטח התעסוקה. (3) חומרי הגמר יהיו באישור מה"ע.



מגדל בטר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com



ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

	(4) נספח הבינוי המנחה מחייב בנושאים הבאים בלבד : מספר קומות מירבי וקווי הבנין. (5) חזית מסחרית תלווה את דרך מס' 2, וזאת כמופיע בתשריט. גובה המסחר יהיה קומה אחת בגובה של עד 6 מ'.
ג	דרכים וחניות (1) הנגישות למגרשים, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 4. (2) תותר פריקה וטעינה עילית לשטח המסחרי. (3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה. (4) חניית מבנים ומוסדות ציבור תופרד מחניית המסחר ותעסוקה. (5) לא תותר הצמדת חניות לשימושי מסחר ותעסוקה.
ד	מרתפים (1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית. (2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים לשהייה ממושכת של אנשים. (3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.
ה	מסחר (1) חזית מסחרית תלווה את דרך מס' 2, וזאת כמופיע בתשריט. גובה המסחר יהיה קומה אחת בגובה של עד 6 מ'. (2) חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות. (3) פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר.

4.4 מסחר ותעסוקה	
4.4.1 שימושים	
	(1) במרתפים : חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה. (2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים וארועים, מועדוני בריאות וספורט וכדומה. (3) על אף האמור לעיל, לא יותרו בתא שטח 303 השימושים המשמשים לשהיית האוכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קימונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/ גני ארועים, שימושים מעורבים הכוללים כל אחד מאלה וכן מגרשי החניה שלהם.
4.4.2 הוראות	
א	הוראות בינוי (1) בתחום ייעוד זה הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי אשר תאושר על ידי מהנדס העיר טרם מתן היתרי בניה. (2) תכסית מירבית לא תעלה על המוגדר בטבלה מס' 5 בהוראות התכנית. (3.1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

4.4	מסחר ותעסוקה
	(3.2) גובה קומת מסחר לא תעלה על 3.5 מ' ברוטו. (4) לאורך החזית המסחרית תתוכנן קולונדה שרוחבה לא פחות מ-4 מ' ובהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. בשטח הקולונדה תיקבע זיקת ההנאה למעבר הציבור. (5) קווי הבניין למרתפים יהיו (ובלבד שתשמר תכנית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.
ב	דרכים וחניות (1) הנגישות למגרשים, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 4. (2) תותר פריקה וטעינה עילית לשטח המסחרי. (3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה. (4) לא תותר הצמדת חניות לשימושי מסחר ותעסוקה.
ג	מרתפים (1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית. (2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים לשהייה ממושכת של אנשים. (3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.
ד	תנאים למתן היתר בנייה (1) תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר ותעסוקה במגרש 303, בדיקת המערכות המכניות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבני המגורים במגרש 115 בתכנית תמל/1002. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן- 1990
ה	זיקת הנאה (1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. (2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין. (3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.
ו	מסחר (1) חזית מסחרית תלווה את דרך מס' 1 (מוטה גור), וזאת כמופיע בתשריט. גובה המסחר יהיה קומה אחת בגובה של עד 6 מ'. (2) חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות. (3) פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	(1) השימושים במבנים ומוסדות ציבור יהיו לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות. משרדי העירייה ושימושי דת יותרו רק בצירוף לאחד מהשימושים המפורטים בסעיף זה.



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	(2) יתאפשר ערוב שימושים ציבוריים באותו מגרש. (3) תינתן עדיפות לתכנון של מעונות יום וגני ילדים. (4) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, שטחי לימוד, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה.
4.5.2	הוראות
א	קווי בנין (1) כמופיע בתשריט. (2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.5).
ב	הוראות בינוי (1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.5, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. (2) יותרו מס' בניינים על מגרש. (3) חומרי הגמר יהיו באישור מה"ע. (4) נספח הבינוי המנחה מחייב בנושאים הבאים בלבד: מספר קומות מירבי וקווי הבנין.
ג	חניה (1) תותר חניה עילית ותת קרקעית. (2) תותר הקמת חניונים ציבוריים לפי הצורך. (3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.
ד	מרתפים (1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית. (2) פתחי האוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים לשהייה ממושכת של אנשים. (3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.
ה	זיקת הנאה (1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. (2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין. (3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.



מגדל בשר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושומאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	3	11	(1) 86	72	45	513	21903	11319		3024	7560	4439	101		מגורים
(2)	(2)	3	11	(1) 86	72	45	516	21753	11169		3024	7560	4380	102		מגורים
(2)	(2)	3	11	(1) 86	72	45	535	21853	10429		3024	7560	4090	103		מגורים
(2)	(2)	3	12	(1) 86	80	45	637	20246	8486		3360	8400	3328	104		מגורים
(2)	(2)	3	12	(1) 86	58	45	559	16270	7744		2436	6090	3037	105		מגורים
(2)	(2)	3	12	(1) 86	58	45	592	15513	6987		2436	6090	2740	106		מגורים
(2)	(2)	3	12	(1) 86	53	45	673	12929	5138		2226	5565	2015	107		מגורים
(2)	(2)	3	12	(3) 86	80	45	585	21269	9509		3360	8400	3729	108		מגורים
(2)	(2)	3	12	(3) 86	80	45	585	20914	9154		3360	8400	3590	109		מגורים
(2)	(2)	(4) 3	12	(1) 86	76	(4) 65	591	22482	9700		3192	7980	3804	201	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								322	1288	3804	201	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	13	(1) 86	52	(4) 60	650	13562	5316		2184	5460	2085	202	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2085	202	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	13	(1) 86	52	(4) 60	647	13478	5309		2184	5460	2082	203	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								105	420	2082	203	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	13	(1) 86	52	(4) 60	648	13468	5299		2184	5460	2078	204	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								105	420	2078	204	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	13	(1) 86	52	(4) 60	652	13539	5293		2184	5460	2076	205	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2076	205	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	12	(1) 86	47	(4) 60	602	13031	5520		1974	4935	2287	206	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2287	206	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	11	(1) 86	42	(4) 60	517	13367	6591		1764	4410	2699	207	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2699	207	מסחר	מגורים ומסחר

מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com



ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמואי מקרקעין

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(2)	(2)	(4) 3	10	(1) 86	11.4	30	(4) 65	512	12148	6048		1260	3150	2635	208	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1									338	1352	2635	208	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 3	10	(1) 86	15.5	60	(4) 65	547	21211	9891		2520	6300	3879	209	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1									500	2000	3879	209	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(4) 5	10	(1) 86			(4) 75	1214	25861	10008	860	3195	7987	2131	A301	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)		1								408	1023	2131	A301	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)											680	1700	2131	A301	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(4) 5	6	(1) 67			(4) 75	1112	58908	20381	2140	9375	23443	5298	B301	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)		1									1022	2547	5298	B301	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(4) 5	7	(1) 86			(4) 80	1005	18915	9598		2030	6087	1882	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)		1									200	1000	1882	302	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	3	5	(1) 72			65	584	49086	18940	2500	8920	18726	9005	401		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	3	5	(1) 67			46	418	18040	9000	500	2440	6100	4314	402		מבנים ומוסדות ציבור



ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
864	(2)	(2)	101		מגורים
864	(2)	(2)	102		מגורים
864	(2)	(2)	103		מגורים
960	(2)	(2)	104		מגורים
696	(2)	(2)	105		מגורים
696	(2)	(2)	106		מגורים
636	(2)	(2)	107		מגורים
960	(2)	(2)	108		מגורים
960	(2)	(2)	109		מגורים
912	(2)	(2)	201	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	201	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	202	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	202	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	203	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	203	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	204	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	204	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	205	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	205	מסחר	מגורים ומסחר
564	(2)	(2)	206	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	206	מסחר	מגורים ומסחר
504	(2)	(2)	207	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	207	מסחר	מגורים ומסחר
360	(2)	(2)	208	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	208	מסחר	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	209	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	209	מסחר	מגורים ומסחר



ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמואי מקרקעין

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			קדמי	אחורי	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות	תעסוקה	301	(2)	(2)	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות	מסחר	301	(2)	(2)	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור	301	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	302	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	מסחר	302	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	303	(2)	(2)	
מסחר ותעסוקה	מסחר	303	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור		401	(2)	(2)	
מבנים ומוסדות ציבור		402	(2)	(2)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) הגובה המצויין הנו הגובה המירבי המותר לבנייה מעל מפלס הבנייה הקובעת, כולל חדרי מעליות, מעקות, מתקנים טכניים, תרנים ואנטנות. בכל מקרה אין לחרוג מגובה 86.0 מ' מעל פני הים.
- (2) יותר ניווד זכויות בנייה רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת לקרקע באותו תא שטח בהיקף עד 5%. לא יותר ניווד משטח שירות לשטח עיקרי.
- (3) 20% מסך כל יחיד יהיו קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ולאחר תוספת שטחי שרות - סה"כ 75 מ"ר.
- (4) מחסנים דירתיים יותר במרתפים בלבד.
- (5) במידה ותידרש הקמת המסוף לתחבורה הציבורית בתא שטח 603 ביעוד שצ"פ, תותר בנייה לצורך השירותים הנלווים למסוף שלא תעלה על 10% ברוטו משטח המגרש.
- (6) לא תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה הינו אבסולוטי מעל פני הים.





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim

Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים

מהנדס ושמואי מקרקעין

(2) כמופיע בתשריט.

(3) גובה אבסולוטי מעל פני הים.

(4) עבור כל השימושים בתא שטח.





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

7. ערכי קרקע

7.1 קרקע חקלאית:

- נסקרו עסקאות בתוך המתחם והן מובאות להלן.

גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה*	מהות	ישוב	שטח בעסקה	שווי מ"ר
006233-0027-000-00	08/12/2009	500,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	370	1,351 ₪
006233-0027-000-00	11/04/2010	500,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	370	1,351 ₪
006233-0033-000-00	06/10/2010	1,100,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	1000	1,100 ₪
006233-0037-000-00	02/11/2010	525,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	389	1,350 ₪
006233-0037-000-00	25/11/2010	1,500,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	1000	1,500 ₪
006233-0037-000-00	28/12/2010	187,500 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	1,500 ₪
006233-0036-000-00	10/01/2011	300,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	200	1,500 ₪
006233-0033-000-00	30/06/2011	550,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	500	1,100 ₪
006233-0033-000-00	25/07/2011	320,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	250	1,280 ₪
006233-0036-000-00	01/08/2011	300,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	200	1,500 ₪
006233-0033-000-00	28/11/2011	225,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	1,800 ₪
006233-0033-000-00	15/03/2012	1,800,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	1000	1,800 ₪
006233-0033-000-00	06/06/2012	750,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	375	2,000 ₪
006233-0037-000-00	20/09/2012	280,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	2,240 ₪
006233-0033-000-00	24/10/2012	280,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	2,240 ₪
006233-0028-000-00	17/01/2013	750,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	388	1,933 ₪
006233-0033-000-00	26/02/2013	257,400 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	2,059 ₪
006233-0033-000-00	01/05/2013	288,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	2,304 ₪
006233-0037-000-00	18/08/2013	178,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	92	1,935 ₪
006233-0037-000-00	03/11/2013	330,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	125	2,640 ₪
006233-0037-000-00	07/11/2013	267,661 ₪	מגורים	רמת גן	185	1,447 ₪
006233-0028-000-00	01/02/2015	1,000,000 ₪	מגורים	רמת גן	776	1,289 ₪
006233-0033-000-00	12/05/2015	425,000 ₪	מגורים	רמת גן	125	3,400 ₪
006233-0037-000-00	26/05/2015	825,000 ₪	ללא תיכנון	רמת גן	1000	825 ₪

- עסקאות אלו מושפעות מהליכי התכנית לכן אינם משקפים נכונה את השווי כחקלאי.

- לפיכך הסתמכתי על פסיקות שמאים מכריעים בקרקעות חקלאיות בגוש דן.

- בגוש 6369 בגבעת שמואל נכון ל- 29/6/2012

- השמאי ניקי פרימו פסק שווי מ"ר חקלאי לפי 800 ₪/מ"ר

- השמאי אייל יצחקי פסק לפי 850 ₪/מ"ר

- השמאי שאול אשרת פסק לפי 850 ₪/מ"ר

- בגוש 6617 ברמת השרון

- השמאית גבע בלטר פסקה לפי 1,300 ₪/מ"ר

- השמאית נורית גרבי פסקה לפי 1,200 ₪/מ"ר



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com



ר. שרם שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרם
מהנדס ושמאי מקרקעין

- השמאית לבנה אשד פסקה לפי 1,260 ש"מ/מ"ר
 - השמאי אבישי זין לפי 1,264 ש"מ/מ"ר
- בהתאמות הנדרשות סביר לבסס את השווי בהתעלם מהליכי התכנית לפי 900 ש"מ/מ"ר.



7.2 ערכי קרקע למשרדים

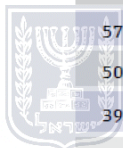
• מחקר נת"מ חורף 2016

סקר מגדלי משרדים Class A בפריפריה של תל אביב - חורף 2016

בסקר זה נבדקו 55 בניינים מסוג Class A ב- 8 אזורים מרכזיים במרחק של עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 698,337 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

האזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שטחים מושכרים (מ"ר)	שעור אכלוס קיץ 2015	שעור אכלוס חורף 2016	מחיר למ"ר קיץ 2015 (ש"מ / מ"ר)	מחיר למ"ר חורף 2016 (ש"מ / מ"ר)	דמי ניהול (ש"מ / מ"ר)	חנייה (ש"מ / מ"ר)
הרצליה פיתוח	17	196,116	193,680	91.87%	98.76%	86.41	88.03	20.1	570
סביב נת"ג	5	87,500	8,092	90.74%	92.48%	65.51	63.49	16	500
פתח תקווה	9	116,342	153,264	94.97%	92.14%	69.32	71.64	19.4	395
רעננה	7	112,075	99,295	82.04%	88.60%	71.96	68.4	17.5	480
נתניה פולג	6	55,700	42,000	79.63%	75.40%	58.46	57.41	14.2	300
רחובות נס ציונה	4	57,000	54,685	96.64%	95.94%	63.98	65.21	13	375
כפר סבא/ הוד השרון	4	48,604	39,754	66.67%	81.79%	65.48	65.89	15.2	410
ראש העין	3	25,000	23,737	81.58%	94.95%	57.3	56	16	350
סה"כ / ממוצע	55	698,337	614,507	85.52%	90.01%	67.3	67.0	16.4	422.5



ממוצע	67 ש"מ
שווי בנוי	9,459 ש"מ
בניכוי רווח יזם	7,882 ש"מ
בניכוי עלות הקמה ונלווים	5,500 ש"מ
שווי מ"ר מבונה	2,382 ש"מ



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

סקר מגדלי משרדים Class B בפריפריה של תל אביב - חורף 2016

בסקר זה נבדקו 55 בניינים מסוג Class B - 8 אזורים מרכזיים במרחק של עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 613,289 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

האזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שטחים מושכרים (מ"ר)	שעור אכלוס קיץ 2015	שעור אכלוס חורף 2016	מחיר למ"ר קיץ 2015 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חורף 2016 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש"ח / מ"ר)
הרצליה פיתוח	11	99,287	97,044	94.36%	97.74%	74.23	73.36	18.3	520
סביב נתב"ג	6	45,471	43,193	92.49%	94.99%	54.39	52.76	15	300
פתח תקווה	6	86,000	77,309	83.74%	89.89%	52.19	55.01	12.6	390
רעננה	6	43,372	37,576	82.11%	86.72%	64.73	69.12	16.4	430
נתניה פולג	4	83,232	80,949	99.31%	97.26%	49.62	51.27	9.75	275
רחובות נס ציונה	4	62,192	61,132	99.74%	98.30%	60.65	60.48	11.75	390
כפר סבא / הוד השרון	4	48,604	67,465	95.65%	86.87%	58.05	58.98	16	400
ראש העין	3	116,070	106,510	84.95%	91.76%	50.38	48.09	11.5	280
סה"כ / ממוצע	55	613,289	517,178	91.54%	92.94%	58.03	58.63	13.91	373.13

ממוצע	58 ש"ח
שווי בנוי	8,188 ש"ח
בניכוי רווח יזם	6,824 ש"ח
בניכוי עלות הקמה ונלווים	4,800 ש"ח
שווי מ"ר מבונה	2,024 ש"ח

• עסקאות שע"מ בסביבה

גוש חלקה	מכירה יום*	מכירה שווי**	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006367-0168-000-00	29/12/2014	462,500 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2009	75	6,167 ש"ח
006367-0168-000-00	03/12/2014	8,000,000 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2010	1254	6,380 ש"ח
006393-0245-304-00	26/05/2014	79,000 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	12	6,583 ש"ח
006368-0287-405-00	04/11/2014	1,188,000 ש"ח	משרד	1	גבעת שמואל	2014	157	7,567 ש"ח
006367-0168-000-00	29/01/2015	2,225,000 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2010	264	8,428 ש"ח
006367-0168-000-02	16/07/2014	1,272,000 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2010	148	8,595 ש"ח
006361-0387-008-00	30/10/2014	2,000,000 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	1996	231	8,658 ש"ח
006393-0211-006-00	10/04/2014	2,163,168 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	1996	246	8,793 ש"ח
006367-0168-005-00	26/11/2014	1,855,825 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2010	211	8,795 ש"ח
006393-0245-202-00	07/01/2014	832,300 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	94	8,854 ש"ח
006393-0245-006-05	07/10/2014	2,705,361 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	300	9,018 ש"ח
006393-0245-005-06	13/11/2014	2,220,566 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	245	9,064 ש"ח
006367-0168-000-00	15/03/2015	1,527,750 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2010	167	9,148 ש"ח
006393-0245-006-03	06/04/2014	1,337,041 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	145	9,221 ש"ח
006368-0287-408-00	20/04/2015	1,007,500 ש"ח	משרד	1	גבעת שמואל	2014	109	9,243 ש"ח
006393-0245-608-00	28/01/2015	1,725,060 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	186	9,275 ש"ח
006393-0245-006-06	27/11/2014	2,813,470 ש"ח	משרד	1	פתח תקווה	2014	300	9,378 ש"ח



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושומאי מקרקעין

9,512 ₪	126	2014	פתח תקווה	1	משרד	1,198,471 ₪	21/08/2014	006393-0245-001-24
9,578 ₪	167	2014	פתח תקווה	1	משרד	1,599,549 ₪	27/07/2014	006393-0245-004-06
9,648 ₪	144	2015	גבעת שמואל	1	משרד	1,389,300 ₪	03/03/2015	006368-0287-204-00
10,181 ₪	167	2014	פתח תקווה	1	משרד	1,700,308 ₪	16/01/2014	006393-0245-304-00
10,183 ₪	147	2014	פתח תקווה	1	משרד	1,496,850 ₪	20/07/2014	006393-0245-005-02
10,338 ₪	185	2014	פתח תקווה	1	משרד	1,912,541 ₪	29/07/2014	006393-0245-602-00
10,400 ₪	75	2014	פתח תקווה	1	משרד	780,000 ₪	04/05/2015	006368-0287-000-00
10,565 ₪	120	2007	פתח תקווה	1	משרד	1,267,789 ₪	25/05/2014	006194-0222-000-00
10,619 ₪	113	2000	פתח תקווה	1	משרד	1,200,000 ₪	22/04/2015	006367-0200-011-00
11,005 ₪	245	2014	פתח תקווה	1	משרד	2,696,179 ₪	24/02/2014	006393-0245-402-00
11,215 ₪	82	2014	גבעת שמואל	1	משרד	919,605 ₪	27/08/2014	006368-0287-306-00
11,275 ₪	102	2015	גבעת שמואל	1	משרד	1,150,000 ₪	14/12/2014	006368-0287-205-00
12,040 ₪	101	2015	גבעת שמואל	1	משרד	1,216,040 ₪	20/04/2015	006368-0287-305-00
9,313 ₪								
7,770 ₪			בניכוי רווח יזמי					
5,500 ₪			בניכוי עלויות בניה + נלווים					
2,270 ₪			שווי מ"ר מבונה					

• בשומה זו יילקח שווי קרקע מבונה למשרדים לפי 2,200 ₪/מ"ר.



7.3 ערכי קרקע למגורים

מתוך מערכת שע"מ

גוש חלקה	יום מכירה	שווי* מכירה	מחוז	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	ח ד ר ס	עלות הקמה	קרקע ליחידה	קרקע למ"ר אק"י
006236-0005-345-00	06/01/2014	893,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	142	5	1,127,000 ₪	785,004 ₪	5,392 ₪
006236-0005-038-00	09/01/2014	883,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	143	5	1,133,000 ₪	757,615 ₪	5,168 ₪
006236-0005-087-00	09/01/2014	955,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	143	5	1,133,000 ₪	911,615 ₪	6,218 ₪
006236-0005-031-00	10/01/2014	727,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	112	4	947,000 ₪	608,523 ₪	5,264 ₪
006236-0005-001-00	12/01/2014	963,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	125	5	1,025,000 ₪	1,036,726 ₪	8,062 ₪
006236-0005-013-00	13/01/2014	683,333	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	100	4	875,000 ₪	586,575 ₪	5,662 ₪
006236-0005-062-00	22/01/2014	910,595	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	143	5	1,133,000 ₪	814,663 ₪	5,557 ₪
006236-0005-342-00	10/02/2014	768,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	117	4	977,000 ₪	667,643 ₪	5,536 ₪
006236-0005-064-00	11/02/2014	770,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	124	4	1,019,000 ₪	629,208 ₪	4,931 ₪
006236-0005-321-00	12/02/2014	867,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	143	5	1,133,000 ₪	721,968 ₪	4,925 ₪
007185-0204-021-00	20/02/2014	3,000,000	דירה בבית קומות	1	קריית אונו	2014	126	4	1,031,000 ₪	1,105,752 ₪	8,532 ₪
006236-0005-369-00	26/02/2014	940,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	142	5	1,127,000 ₪	885,532 ₪	6,082 ₪
006236-0005-383-00	03/03/2014	793,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	100	4	875,000 ₪	823,115 ₪	7,945 ₪
006236-0005-027-00	11/03/2014	888,000	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	142	5	1,127,000 ₪	772,335 ₪	5,305 ₪
007185-0204-007-00	19/03/2014	3,050,000	דירה בבית קומות	1	קריית אונו	2014	136	5	1,091,000 ₪	1,081,365 ₪	7,746 ₪
006236-0005-051-00	26/03/2014	908,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	142	5	1,127,000 ₪	816,375 ₪	5,607 ₪
006236-0005-080-00	26/03/2014	959,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	142	5	1,127,000 ₪	926,171 ₪	6,361 ₪
006236-0005-352-00	24/04/2014	755,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	118	4	983,000 ₪	633,125 ₪	5,207 ₪
006236-0005-347-00	29/04/2014	757,255	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	121	4	1,001,000 ₪	618,686 ₪	4,965 ₪
006236-0005-334-00	15/05/2014	726,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	112	4	947,000 ₪	607,809 ₪	5,258 ₪



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

גוש חלקה	**יום מכירה	*שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	ח' ד' ס'	עלות הקמה	קרקע ליחידה	קרקע למ"ר אק'
006236-0005-000-00	19/05/2014	3,650,000	דירה בבית קומות	1	רמת גן	2014	150	6	1,175,000	1,424,715	9,275
006236-0005-089-00	29/05/2014	798,589	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	119	4	989,000	719,095	5,865
006236-0005-332-00	30/05/2014	893,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	143	5	1,133,000	779,004	5,314
006236-0005-043-00	11/06/2014	745,073	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	112	4	947,000	646,630	5,594
006236-0005-015-00	11/06/2014	867,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	128	5	1,043,000	813,393	6,181
007185-0204-002-00	22/06/2014	3,097,000	דירה בבית קומות	1	קריית אונו	2014	136	5	1,091,000	1,114,840	7,986
006236-0005-025-00	17/07/2014	720,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	100	4	875,000	665,551	6,424
006236-0005-002-25	13/08/2014	669,000	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	107	4	917,000	513,918	4,647
006236-0005-002-44	31/08/2014	895,591	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	125	5	1,025,000	890,572	6,925
006236-0005-105-00	31/08/2014	2,391,595	דירה בבית קומות	1	רמת גן	2014	100	4	875,000	828,415	7,996
006236-0005-003-07	09/09/2014	700,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	112	4	947,000	550,773	4,764
006236-0005-003-28	16/09/2014	738,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	112	4	947,000	632,764	5,474
006236-0005-003-70	16/09/2014	790,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	112	4	947,000	744,698	6,442
006236-0005-002-18	19/09/2014	706,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	100	4	875,000	635,607	6,135
006236-0005-003-46	28/09/2014	760,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	112	4	947,000	680,531	5,887
006236-0005-003-40	29/09/2014	750,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	112	4	947,000	659,142	5,702
006236-0005-003-49	17/10/2014	778,990	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	112	4	947,000	719,175	6,221
006236-0005-002-37	23/10/2014	691,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	100	4	875,000	603,523	5,826
006236-0005-020-00	23/10/2014	910,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	125	5	1,025,000	921,941	7,169
006236-0005-003-56	26/10/2014	940,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	125	5	1,025,000	987,532	7,679
006236-0005-022-00	28/10/2014	733,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	112	4	947,000	622,781	5,387
006236-0005-004-00	19/11/2014	842,591	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	125	5	1,025,000	777,210	6,044
006236-0005-017-00	20/11/2014	717,290	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	107	4	917,000	617,205	5,581
006236-0005-030-00	24/11/2014	755,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	107	4	917,000	699,837	6,328
006236-0005-026-00	24/11/2014	903,357	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2014	125	5	1,025,000	907,182	7,054
006236-0005-000-00	26/11/2014	973,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	130	5	1,055,000	1,027,403	7,690
006236-0005-103-00	11/12/2014	917,449	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	154	5	1,199,000	763,323	4,843
006236-0005-061-00	11/12/2014	793,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	112	4	947,000	749,690	6,485
006236-0005-029-00	14/12/2014	778,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	126	4	1,031,000	633,607	4,889
006236-0005-002-62	31/12/2014	959,974	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	147	5	1,157,000	896,280	5,951
006236-0005-003-76	14/01/2015	824,924	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	129	4	1,049,000	715,423	5,395
006236-0005-055-00	15/01/2015	800,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	128	4	1,043,000	669,375	5,086
006236-0005-006-00	20/01/2015	700,287	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	107	5	917,000	580,838	5,252
006236-0005-003-33	28/01/2015	936,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	149	5	1,169,000	834,264	5,467
006236-0005-003-68	02/02/2015	989,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	125	5	1,025,000	1,091,625	8,489
006236-0005-039-00	11/02/2015	955,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	150	5	1,175,000	868,903	5,657
006236-0005-003-67	12/02/2015	818,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	130	4	1,055,000	695,875	5,209
006236-0005-082-00	10/03/2015	837,223	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	112	4	947,000	843,729	7,299
007185-0209-010-00	10/03/2015	1,550,000	דירה בבית קומות	0.5	קריית אונו	2012	130	5	1,055,000	1,152,977	8,630
007185-0207-005-00	22/03/2015	2,400,000	דירה בבית קומות	1	קריית אונו	2013	110	4	935,000	774,402	6,817
006236-0005-060-00	05/04/2015	833,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	130	4	1,055,000	727,246	5,443
006236-0005-090-00	05/04/2015	856,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	128	4	1,043,000	788,440	5,991



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרם שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושומאי מקרקעין

גוש חלקה	**יום מכירה	*שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	ח' ד' ס'	עלות הקמה	קרקע ליחידה	קרקע למ"ר אק'
006236-0005-065-00	07/04/2015	831,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	128	4	1,043,000	734,968	5,585
006236-0005-054-00	15/04/2015	820,757	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	118	4	983,000	772,510	6,353
007185-0208-020-00	27/04/2015	2,600,000	דירה בבית קומות	1	קריית אונו	2012	130	4	1,055,000	796,852	5,964
006236-0005-008-00	12/05/2015	909,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2016	148	5	1,163,000	781,802	5,157
006236-0005-066-00	12/05/2015	836,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2013	126	4	1,031,000	758,375	5,852
006236-0005-071-00	13/05/2015	844,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	127	4	1,037,000	769,486	5,892
006236-0005-050-00	19/05/2015	973,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	148	5	1,163,000	920,115	6,069
006236-0005-063-00	26/05/2015	997,923	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	148	5	1,163,000	971,449	6,408
006236-0005-075-00	01/06/2015	1,011,257	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	148	5	1,163,000	999,969	6,596
006236-0005-030-00	09/06/2015	795,590	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	127	4	1,037,000	664,680	5,089
006236-0005-073-00	29/06/2015	840,001	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	130	4	1,055,000	741,671	5,551
006236-0005-002-82	28/08/2015	883,333	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	130	4	1,055,000	834,353	6,245
006236-0005-003-23	30/08/2015	777,333	דירה בבית קומות	0.33	רמת גן	2015	128	4	1,043,000	619,631	4,708
										ממוצע	6,102
										ילקח לפי	6,000

7.4 ערכי קרקע למסחר

לפי מחירי ביקוש מסחרי מכירה מאתר זה וזה

תאריך פרסום	מחיר	שטח	כתובת	איזור / ישוב	סוג הנכס	מחיר למ"ר
26/01/2012	3,888,373	500	המפעלים	פתח תקווה	חניות	7,777
07/04/2013	900,000	115	המלאכה	ראש העין	חניות	7,826
28/09/2013	200,000	23	סחרוב דוד	ראשון לציון	חניות	8,696
24/10/2013	2,250,000	250	דרך המכבים	ראשון לציון	חניות	9,000
02/05/2012	195,000	20	נפתלי פלסין	ראשון לציון	חניות	9,750
20/10/2013	900,000	90	כיכר המייסדים 4	ראשון לציון	חניות	10,000
28/01/2012	2,200,000	217	יוסף לישנסקי	ראשון לציון	חניות	10,138
14/10/2013	4,500,000	400	רוטשילד-חנות ענקית	ראשון לציון	חניות	11,250
05/05/2013	350,000	30	מרכז העיר, מוהליבר	פתח תקווה	חניות	11,667
19/04/2013	600,000	50	קזז יחזקאל	אור יהודה	חניות	12,000
24/10/2013	6,750,000	500	דרך המכבים	ראשון לציון	חניות	13,500
19/10/2013	500,000	35	פינסקר	פתח תקווה	חניות	14,286
01/10/2013	500,000	35	פינסקר	פתח תקווה	חניות	14,286
03/10/2013	3,000,000	200	בן גוריון	גבעת שמואל	חניות	15,000
08/01/2012	850,000	56	טרנטברג	ראשון לציון	חניות	15,179
29/05/2013	2,500,000	157	שלמה המלך	קרית אונו	חניות	15,924
10/07/2012	295,000	18	הרצל	ראשון לציון	חניות	16,389
24/10/2013	350,000	21	סטרומה	פתח תקווה	חניות	16,667
02/09/2012	600,000	34	רוטשילד	פתח תקווה	חניות	17,647
12/05/2013	820,000	35	תחנה מרכזית, אורלוב	פתח תקווה	חניות	23,429
12/03/2013	1,100,000	40	יהושע שטמפפר	פתח תקווה	חניות	27,500
26/09/2013	1,150,000	41	סחרוב דוד	ראשון לציון	חניות	28,049
07/06/2013	520,000	29	נגבה	ראשון לציון	חניות	17,931
26/05/2013	550,000	27	מרכז העיר	פתח תקווה	חניות	20,370
07/10/2012	850,000	40	ברקוביץ'	פתח תקווה	חניות	21,250



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

21,600 ₪	חנניות	ראשון לציון	פינסקר40	29	626,400 ₪	21/10/2012
22,000 ₪	חנניות	ראשון לציון	רוטשילד	50	1,100,000 ₪	02/10/2013
15,523 ₪	ממוצע					
12,935 ₪		בניכוי רווח יזם				
5,500 ₪		בניכוי עלות בניה ונלווים				
7,435 ₪		שווי מ"ר מבונה				



7.5 לפי מחירי ביקוש מסחרי השכרה מאתר זה

תאריך פרסום	מחיר	שטח	כתובת	איזור / ישוב	סוג הנכס	ד"ש למ"ר
22/04/2013	1,700 ₪	30	סחרוב דוד	ראשון לציון	חנניות	57 ₪
28/06/2013	5,200 ₪	90	פיק"א	ראשון לציון	חנניות	58 ₪
16/10/2013	59 ₪	108	בזל	פתח תקווה	חנניות	59 ₪
02/05/2013	3,000 ₪	50	מרכז, וולפסון	ראשון לציון	חנניות	60 ₪
19/09/2013	2,500 ₪	40	הרצל44	ראשון לציון	חנניות	63 ₪
17/07/2013	2,000 ₪	30	יוסף ספיר	רמת גן	חנניות	67 ₪
20/06/2013	70 ₪	200	לא צוין	פתח תקווה	חנניות	70 ₪
01/10/2013	6,500 ₪	90	שינקין	ראשון לציון	חנניות	72 ₪
29/08/2013	7,500 ₪	100	האצל	ראשון לציון	חנניות	75 ₪
06/12/2012	7,500 ₪	100	תעשיה אפק, עמל	ראש העין	חנניות	75 ₪
23/10/2013	2,500 ₪	33	גולדהירש 2 פינת בר כוכ...	פתח תקווה	חנניות	76 ₪
14/08/2013	80 ₪	840	ק. ראשי ציר ר"מ 840	פתח תקווה	חנניות	80 ₪
03/09/2013	4,350 ₪	53	הרצל94	ראשון לציון	חנניות	82 ₪
08/06/2013	2,500 ₪	30	מוהליבר16	פתח תקווה	חנניות	83 ₪
24/10/2013	85 ₪	120	המגשימים	פתח תקווה	חנניות	85 ₪
01/08/2013	15,000 ₪	170	סחרוב דוד	ראשון לציון	חנניות	88 ₪
24/10/2013	90 ₪	500	דרך המכבים	ראשון לציון	חנניות	90 ₪
04/10/2013	1,800 ₪	20	החלמונית	ראשון לציון	חנניות	90 ₪
08/08/2013	3,600 ₪	40	שמעון פרס	ראשון לציון	חנניות	90 ₪
04/10/2013	4,500 ₪	50	רוטשילד	ראשון לציון	חנניות	90 ₪
16/08/2013	2,600 ₪	27	אורלוב	פתח תקווה	חנניות	96 ₪
17/10/2013	100 ₪	40	סחרוב דוד	ראשון לציון	חנניות	100 ₪
06/06/2013	100 ₪	140	דוד סחרוב17	ראשון לציון	חנניות	100 ₪
05/07/2013	100 ₪	160	הרצל30	ראשון לציון	חנניות	100 ₪
06/10/2013	3,000 ₪	30	סחרוב דוד	ראשון לציון	חנניות	100 ₪
29/06/2013	7,200 ₪	70	סחרוב	ראשון לציון	חנניות	103 ₪
16/10/2013	4,500 ₪	42	ביאליק	ראשון לציון	חנניות	107 ₪
23/10/2013	4,000 ₪	37	גילי ישראל	ראשון לציון	חנניות	108 ₪
17/12/2012	3,800 ₪	35	קרית אונו, אל הנכס	קרית אונו	חנניות	109 ₪
15/05/2013	3,650 ₪	33	רמב"ם40	פתח תקווה	חנניות	111 ₪
05/09/2013	4,000 ₪	36	הרצל	ראשון לציון	חנניות	111 ₪
20/08/2013	3,700 ₪	33	טרומפלדור	פתח תקווה	חנניות	112 ₪
01/08/2013	120 ₪	350	דרך המכבים	ראשון לציון	חנניות	120 ₪
26/08/2013	3,000 ₪	25	סחרוב	ראשון לציון	חנניות	120 ₪
14/08/2013	3,500 ₪	28	אורלוב80	פתח תקווה	חנניות	125 ₪



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

תאריך פרסום	מחיר	שטח	כתובת	איזור / ישוב	סוג הנכס	ד"ש למ"ר
03/09/2013	2,500 ₪	18	חובבי ציון 42	פתח תקווה	חניויות	139 ₪
21/10/2013	1,500 ₪	10	האתרוג	גבעת שמואל	חניויות	150 ₪
01/09/2013	3,000 ₪	20	חפץ חיים	פתח תקווה	חניויות	150 ₪
26/09/2013	6,000 ₪	40	אנה פרנק 4	פתח תקווה	חניויות	150 ₪
25/10/2013	8,500 ₪	56	הרצל 50	ראשון לציון	חניויות	152 ₪
28/08/2013	5,100 ₪	33	רוטשילד	ראשון לציון	חניויות	155 ₪
11/10/2013	6,200 ₪	39	תרמב	ראשון לציון	חניויות	159 ₪
01/05/2013	4,000 ₪	25	הרצל 94	ראשון לציון	חניויות	160 ₪
03/10/2013	6,700 ₪	41	סחרוב דוד	ראשון לציון	חניויות	163 ₪
19/05/2013	2,500 ₪	15	שחם	פתח תקווה	חניויות	167 ₪
26/05/2013	6,000 ₪	35	מרכז, ההגנה	פתח תקווה	חניויות	171 ₪
27/11/2012	6,000 ₪	35	קרית אונו, אל הנכס	קרית אונו	חניויות	171 ₪
14/10/2013	4,300 ₪	25	קניון זהב	ראשון לציון	חניויות	172 ₪
14/10/2013	4,300 ₪	25	קניון זהב	ראשון לציון	חניויות	172 ₪
24/08/2013	3,800 ₪	21	איכילוב יצחק	פתח תקווה	חניויות	181 ₪
19/09/2013	14,000 ₪	75	ז'בוטינסקי 16	לראשון לציון	חניויות	187 ₪
				ממוצע		112 ₪
				שווי לפי תשואה 8.5%		15,861 ₪
				בניכוי רווח יזם		13,218 ₪
				בניכוי עלות בניה ונלווים		5,500 ₪
				שווי מ"ר מבונה		7,718 ₪

יילקח שווי מ"ר למסחר לפי 7,500 ₪/מ"ר מבונה



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמואי מקרקעין

7.6 טבלת שווי המגרשים החדשים

שווי יחסי	שווי מגרש	שווי	שווי מ"ר	שטח אק'	מקדם משוקלל	מקדם מושע	מקדם מס' יח"ד לקומה	מקדם צורה	מקדם צפיפות	קרבה לב"ח תל השומר	קרבה לש.ב.צ.	קרבה למסחר	קרבה לש.צ.פ.	קרבה לכביש ראשי	תאי שטח	גודל מגרש	תאי שטח	שימוש	יעוד
5.388%	48,719,192 ₪	48,719,192 ₪	6,000	8119.87	93.51%	92%	100%	100%	102.67%	99%	100%	100%	100%	100%	101	4439	101	מגורים	מגורים
5.379%	48,635,727 ₪	48,635,727 ₪	6,000	8105.95	93.35%	92%	100%	100%	102.49%	99%	100%	100%	100%	100%	102	4380	102	מגורים	מגורים
5.848%	52,876,787 ₪	52,876,787 ₪	6,000	8812.80	92.54%	92%	100%	100%	101.60%	99%	100%	100%	100%	100%	103	4090	103	מגורים	מגורים
5.699%	51,531,129 ₪	51,531,129 ₪	6,000	8588.52	89.02%	92%	100%	100%	97.74%	99%	100%	100%	100%	100%	104	3328	104	מגורים	מגורים
4.124%	37,291,117 ₪	37,291,117 ₪	6,000	6215.19	88.85%	92%	98%	100%	100.56%	98%	100%	100%	100%	100%	105	3037	105	מגורים	מגורים
4.153%	37,551,167 ₪	37,551,167 ₪	6,000	6258.53	89.47%	92%	98%	100%	99.28%	98%	100%	100%	102%	100%	106	2740	106	מגורים	מגורים
4.013%	36,290,917 ₪	36,290,917 ₪	6,000	6048.49	94.63%	100%	98%	98%	96.67%	98%	100%	100%	104%	100%	107	2015	107	מגורים	מגורים
5.919%	53,524,107 ₪	53,524,107 ₪	6,000	8920.68	92.46%	92%	100%	100%	99.11%	100%	98%	99%	104%	100%	108	3729	108	מגורים	מגורים
6.042%	54,639,398 ₪	54,639,398 ₪	6,000	9106.57	94.39%	92%	100%	100%	98.65%	100%	100%	99%	104%	100%	109	3590	109	מגורים	מגורים
6.970%	63,025,826 ₪	52,158,326 ₪	5,700	9150.58	99.84%	100%	100%	100%	100.00%	100%	100%	99%	104%	96%	201	3804	201	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		10,867,500 ₪	7,500	1449.00	100.00%	100%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	201		201	מסחר	מגורים ומסחר
3.982%	36,011,850 ₪	31,946,850 ₪	5,700	5604.71	89.37%	92%	100%	100%	97.30%	100%	100%	100%	104%	96%	202	2085	202	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		4,065,000 ₪	7,500	542.00	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	202		202	מסחר	מגורים ומסחר
4.084%	36,927,175 ₪	33,383,425 ₪	5,700	5856.74	93.39%	100%	100%	100%	97.28%	100%	100%	100%	100%	96%	203	2082	203	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		3,543,750 ₪	7,500	472.50	100.00%	100%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	203		203	מסחר	מגורים ומסחר
3.788%	34,249,326 ₪	30,705,576 ₪	5,700	5386.94	85.90%	92%	100%	100%	97.26%	100%	100%	100%	100%	96%	204	2078	204	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		3,543,750 ₪	7,500	472.50	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	204		204	מסחר	מגורים ומסחר
3.845%	34,766,985 ₪	30,701,985 ₪	5,700	5386.31	85.89%	92%	100%	100%	97.25%	100%	100%	100%	100%	96%	205	2076	205	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		4,065,000 ₪	7,500	542.00	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	205		205	מסחר	מגורים ומסחר
3.844%	34,761,565 ₪	30,696,565 ₪	5,700	5385.36	95.01%	100%	100%	100%	98.97%	100%	100%	100%	100%	96%	206	2165	206	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
		4,065,000 ₪	7,500	542.00	100.00%	100%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	206		206	מסחר	מגורים ומסחר

מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמואי מקרקעין

שוי יחסי	שוי מגרש	שוי	שוי מ"ר מבונה	שטח אק'	מקדם משוקלל	מקדם מושע	מקדם מס' יח"ד לקומה	מקדם צורה	מקדם צפיפות	קרבה לבי"ח תל השומר	קרבה לש.ב.צ	קרבה למסחר	קרבה לש.צ.פ.	קרבה לכביש ראשי	תאי שטח	גודל מגרש	תאי שטח	שימוש	יעוד
3.344%	נח30,239,684	נח26,174,684	נח5,700	4592.05	90.66%	92%	100%	100%	102.65%	100%	100%	100%	100%	96%	207	2585	207	מגורים	מגורים ומסחר
		נח4,065,000	נח7,500	542.00	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	207		207	מסחר	מגורים ומסחר
3.252%	נח29,408,368	נח18,913,468	נח5,700	3318.15	91.71%	92%	100%	100%	106.05%	100%	100%	99%	100%	94%	208	2372	208	מגורים	מגורים ומסחר
		נח10,494,900	נח7,500	1399.32	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	208		208	מסחר	מגורים ומסחר
6.028%	נח54,504,646	נח37,629,646	נח5,700	6601.69	91.23%	92%	100%	100%	103.30%	100%	100%	99%	100%	96%	209	3879	209	מגורים	מגורים ומסחר
		נח16,875,000	נח7,500	2250.00	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	209		209	מסחר	מגורים ומסחר
3.178%	נח28,735,648	נח20,269,348	נח2,200	9213.34	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	301 A	2131	301 A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
		נח8,466,300	נח7,500	1128.84	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	301 A		301 A	מסחר	מסחר ותעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
															301 A		301 A	מבנים מוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
8.692%	נח78,597,972	נח57,919,776	נח2,200	26327.17	90.16%	92%	100%	98%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	301 B	5298	301 B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		נח20,678,196	נח7,500	2757.09	90.16%	92%	100%	98%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	301 B		301 B	מסחר	מסחר ותעסוקה
2.429%	נח21,964,448	נח14,374,448	נח2,200	6533.84	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	302	1882	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		נח7,590,000	נח7,500	1012.00	92.00%	92%	100%	100%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	302		302	מסחר	מסחר ותעסוקה
															401	8408	401		מבנים מוסדות ציבור
															402	4314	402		מבנים מוסדות ציבור
100.000%	נח904,253,035	נח904,253,035																	



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

8. עקרונות השומה:

טבלת ההקצאות והאיזון מבוססת, בין היתר על העקרונות הבאים:

8.1 שווי ההקצאה ביחס לשווי כל המתחם יהיה לפי שוויו של המגרש הקודם של מקבל

ההקצאה ביחס לשווים של כל המגרשים הקודמים. וזאת על פי הנאמר בסעיף 122

(2) לחוק התכנון והבניה, דהיינו יש לקיים את הנוסחה הבאה:

מצב לפני אחוד וחלוקה	מצב לאחר אחוד וחלוקה.
שווי כל מגרש בנפרד	שווי התמורה המוקצית בנפרד
=	
שווי כל המגרשים	שווי כל התמורות המוקצות

8.2 שווי יחסי של כל מגרש במצב קודם נקבע על פי שטחו היחסי ביחס לשטחי כל המגרשים.

8.3 הובא בחשבון במצב הקודם בעלויות קודמות לשטחים שהופקעו על פי תכנית

תדמ"ת 2004 על פי הוראות התכנית שקבעה כדלקמן:

"הפיצוי בגין העברת שטחים יינתן במסגרת תכניות איחוד וחלוקה בשטחים

הגובלים בתכנית זו ובין היתר במסגרת תכניות תגפ 586/א' ר"ג/1200 א' תג"פ 686

ב' ר"ג/1200 א' קא/298 או כל תכנית אחרת בשטחים הגובלים בתכנית זו.

לצורך האיחוד והחלוקה שווי השטחים שהועברו לרשויות על פי תכנית זו יחושב על

פי שווים טרם אישורה של תכנית זו."

8.4 נלקחו מקדמים במצב החדש בגין קרבה לרכבת הקלה, לש.צ.פ, למסחר, לש.ב.צ.,

כ"כ נלקח בחשבון גודל המגרש ביחס למס' היחידות המוצעות עליו.

8.5 נלקח מקדם מושע במצב הקודם והחדש לפי 92%.

8.6 שווי מ"ר מבונה אפקטיבי במגורים כולל שטת ממ"ד נלקח לפי שווי מבונה 6,000

שח/מ"ר. במגורים מעל מסחר לפי 5,700 שח/מ"ר מבונה

8.7 שווי מ"ר מבונה במסחר נלקח לפי שווי מבונה 7,500 שח/מ"ר.

8.8 שווי מ"ר מבונה במשרדים נלקח לפי שווי מבונה 2,200 שח/מ"ר.

8.9 שטחי המגרשים המוצעים תואמים חלוקה אנליטית חדשה. שטחי המגרשים

הסופיים ייקבע במפה לצרכי רישום.



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181, 1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

8.10 שטחי החלקות במצב הנכנס נלקחו לפי השטח הרשום כאשר החלקה בשלמות כנסת לתכנית. בחלקות שרק חלק מהם נכנס לתכנית, השטח נלקח על פי מדידה של מודד מוסמך.

8.11 עיריית ר"ג מקבלת זכויות במגרש סחיר, היות והיא נרשמה כבעלים בחלקה 44 במקום מועצת רמת אפעל שהיתה רשומה במועד הסדר הקרקעות בשנת 1931 ולא נרשמה כתוצאה מהפקעות.

8.12 חלקת המתרוכה מס' 44 נישומה במצב הנכנס לפי היעוד שלה כאזור פיתוח עם הכרזה כחקלאי בדומה ליתר החלקות.

8.13 חלקה 27 כלולה בשטח התכנית בחלקה. החלקה אמנם רשומה במושע כאשר רשות הפיתוח רשומה בחלק 3000/11946 חלקים, אלא שעל פי מסמך שהובא לעיוני (מצורף כנספח ב') שהינו החלטת מחוז תל אביב והמרכז, עולה כי השטח הרשום ע"ש רשות הפיתוח הינו בפועל השטח של המשולש שצורף לבית חולים תל השומר וכיום נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית.

8.14 ההקצאות בטבלה נעשו לפי קבוצות כאשר נוספה עמודה נוספת של יחס פנימי בקבוצה.

8.15 לבקשת שמאי הועדה המחוזית מצורף נספח א' המהווה דוגמא להבנת ההקצאות.

8.16 ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

9. הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,

אינג' ר. שרים

מהנדס ושמאי מקרקעין.





ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספח א' : דוגמא להבנת ההקצאות

טור מס' 1

		שונים	קבוצה
		6233	גוש
		28	חלקה
		סגרון מקס נסים	שם הבעלים
		18637	שטח כלול בתכנית במ"ר
		אזור פיתוח/חקלאי מוכרז	יעוד
		388/18637	החלק בחלקה
		388	שטח החלק במ"ר
		0.92	מקדם מושע
		321,264 ₪	סה"כ שווי
		0.2577%	שווי יחסי %
		9.7773%	שווי יחסי מכל התכנית לקבוצה %
		2.6354%	שווי יחסי פנימי בקבוצה %
		1	מס' סידורי
		שונים	קבוצה
		סגרון מקס נסים	שם הבעלים
הקצאה לכל הקבוצה			
301B	205	108	מגרש
מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	מגורים	יעוד
5298	2076	3729	שטח מגרש במ"ר
78,597,972 ₪	34,766,985 ₪	53,524,107 ₪	שווי מגרש
23.1906%	100.0000 %	66.1708%	חלק במגרש לכל הקבוצה
1247.518491	2076	2454.212865	שטח החלק
18,507,441 ₪	34,766,985 ₪	35,226,482 ₪	שווי ההקצאה בש"ח
2.0157%	3.8448%	3.9168%	שווי יחסי לכל הקצאה %
		9.7773%	שווי יחסי לקבוצה %
		2.6354%	שווי יחסי פנימי בקבוצה %
ההקצאה לסגרון מקס נסים בכל מגרש הינה מכפלת השווי היחסי הפנימי בקבוצה * החלק במגרש לכל הקבוצה			
			יוצא כי ההקצאה לסגרון במגרשים היא כדלקמן
301B	205	108	מגרש
0.6112%	2.6354%	1.7439%	חלק מחושב במגרש המוקצה לסגרון מקס נסים



מגדל בסר 3 רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197181,1825

E-mail: ramis@poran-shrem.com



נספח ב' חלק רשות הפיתוח בחלקה 27

מס' החיק _____
מס' השטר _____

9634/3

מחוז : תל אביב
נפה : _____
עיר או כפר : תל אביב

שטר חליפין

שטר זה מעיד שעל פי ההסכם שנעשה בינינו בנוכחות פקיד משרד ספרי האחוזה תל אביב החלפנו את הנכסים הרשומים בתור חלקות בגוש 6233 הרשומות בשם תל אביב וחלקה 40 בגוש 6233 הרשומה בשם רשות הפיתוח

אנחנו רשות הפיתוח ותל אביב בע"מ

מודיע(ים) בזה שהננו הבעלים היחידים של הנכסים הנ"ל כפי שהם מתוארים ברשימה הנקיים מכל ערעור וכי החליפין הם בלי כל חמורה נוספת. מחזור בסך של 30,000 ₪

חלופי הנכסים הנ"ל ייעשו כדלקמן:

מינהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפיתוח מעבירה בחליפין ל תל אביב בע"מ 38/444 חלקה 40 שטח 6081 חלקים בשלמות

תל אביב בע"מ מעבירה בחליפין ל רשות הפיתוח 30,000 ₪

גוש 6233 חלקה 28 שטח 11.946 חלקים 3000/11946 8943/11946

תאריך: יום 19 חודש אדר שנת 5779
נחתם בחתימת ידו של מר מינהל מקרקעי ישראל
נחתם בחתימת ידו של מר תל אביב
ממנהל מקרקעי ישראל

אני מעיד בזה שביום 19 באר שנת 5779 מינהל מקרקעי ישראל בשם תל אביב ומר תל אביב ואישרו שהחתימות או החותמות שעל השטר הזה הם שלהם וכי ערכו את השטר הזה ברצונם הטוב והחפשי והבינו את תוכנו.

פקיד לשכת רושם הקרקעות

שטר זה נרשם במשרד ספרי האחוזה לפי מס. בספר האחוזה מס. דף מס. של כפר או עיר אגרת רשום בסך ל"י אגורה שולמה לפי קבלה מס מיום



מחוז וול אביב והמרכז

חליפין של קרקעות בין רשות הפיתוח לבין חברה תל-סמן בע"מ - תל לטיוינסקי - תל אביב

תיק מס. 6233

הצעה מס. תא/10999

ישיבת ההנהלה המיוחדת אל המינהל
(עסקות) מס. 40 מיום 8.4.73.

להלן הצעת חליפין של קרקעות :-

1. רשות הפיתוח מוסרת לחברה תל סמן בע"מ את הקרקע הבאה :-

המקום	גוש	חלקה	השטח בממ"ר	החלקים
סקיה	6233	40	6,081	בשלמות

בחמורה מוסרת חברה תל סמן בע"מ לרשות הפיתוח את הקרקע הבאה :-

המקום	גוש	חלקה	השטח בממ"ר	החלקים	שטח החלקים בממ"ר
סקיה	6233	27	11,946	3000/11,946	3,000

משרד הבריאות מרחיב את בית חולים תל השומר ומקים מבנים חדשים בשטח. לצורך זאת הוא זקוק לכבישי גישה למבני החדשים, אחת מהדרכים הללו חוצה את החלקה 27 בגוש 6233 ששטחה 11,946 ממ"ר והינה כבעלות חברה תל סמן בע"מ - השטח הנלקח מתוך החלקה לצורך הדרך הוא 3,000 ממ"ר.

לאחר מ"מ ארוך ומייגע הסכימה חברה תל סמן בע"מ למסור לרשות הפיתוח את השטח של 3,000 ממ"ר מתוך החלקה 27/6233, בתנאי שתקבל בחליפין את החלקה 40 בגוש 6233 ששטחה 6,081 ממ"ר.

החלקה 40 בגוש 6233 הוקצתה בזמנו למשרד הבריאות לשם הרחבת בית"ח תל השומר (פרוסקול מליאת רשות הפיתוח מיום 8.2.60).

משרד הביטחון הודיענו, כי הוא מוכן לוותר על החלקה 40 בגוש 6233 ולמסור אותה בחליפין לחברה תל סמן בע"מ.

לפי מכתביו של השמאי הממשלתי מיום 19.3.73 ו-5.4.72, החליפין יהיו סבירים במידה וחברה תל סמן תשלם לרשות הפיתוח סך של 30,000 ל"י במזומנים.

חברה תל סמן בע"מ הסכימה לשלם ההפרש בסך של 30,000 ל"י.

האדריכל המחוזי מודיע: כי כביש גישה חוצה את החלקה 27 ואין מניעה למסור בחליפין בחמורה את החלקה 40 בשלמות.

הוחלט: (1) לאשר החליפין הנ"ל, עט הביצוע תשלם חברה אל סמן בע"מ לרשות הפיתוח סך של 30,000 ל"י.

(2) הוצאות רישום החליפין (כולל מס שבח מקרקעין) יחולו על רשות הפיתוח, במידה והוצאות אלה יעלו על הסך של 30,000 ל"י ישלם משרד הביטחון ההפרש.

