



ISAAC (EACHO) NAIM

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

M.A., LAW STUDIES

יצחק (איצ'ו) נעים

כלכלן ושמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים

TEL. 052-2499414 טלפון.
FAX. 153-522499414 פקס.
E-MAIL. eacho.naim@gmail.com דוא"ל.

תאריך: 3 ינואר 2022

סימוכין: 1630 - 2022

מאושרת
סמכות מקומית



**תכנית מס' 507-0791996 (תא/3994/א')
התחדשות עירונית מתחם "וינגייט - לה גוארדיה"**

רחוב וינגייט 6,8,10 - לה גוארדיה 17,19,21

שכונת "יד אליהו", תל אביב

גוש: 7090, חלקות: 7-9

נספח לטבלת הקצאות ואיזון

למתחם המזרחי בתכנית (מתחם מס' 02)

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/3944 א איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 29/12/2021	פרוטוקול 21-0026	החלטה 7
תאריך 10/08/2022	פרוטוקול 22-0023	החלטה 13
מנהל האגף	מהנדס העיר	ד"ר סגור עזיד יו"ר ועדת המשנה
אוריאל אראל	אהוד כרמלי, אדרי	תאריך 27/1/2022

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

גרסא להפקדה
מונב תדפיס הוראות: 40





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

תוכן עניינים



3.....	מטרת חוות הדעת.....	1.
3.....	פרטי המתחם.....	2.
4.....	מועד הביקור במתחם.....	3.
4.....	המועד הקובע.....	4.
4.....	תאור הסביבה.....	5.
7.....	המצב המשפטי.....	6.
8.....	המצב התכנוני המאושר.....	7.
18	מצב תכנוני מוצע - תכנית מס' 507-0791996.....	8.
21	עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון.....	9.
23	ערכי שווי.....	10.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין



הנדון : נספח לטבלת הקצאות ואיזון

חלק מתכנית מס' 507-0791996 (תא/3994/א')

התחדשות עירונית מתחם "וינגייט - לה גוארדיה"

גוש: 7090, חלקות מגורים: 7-9

רחוב וינגייט 6,8,10 - לה גוארדיה 17,19,21

שכונת "יד אליהו", תל-אביב

המתחם המזרחי בתכנית (מתחם מס' 02)

1. מטרת חוות הדעת

- לוח הקצאות ואיזון, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, במסגרת תכנית מפורטת מס' 507-0791996 (תא/3994/א') - איחוד וחלוקה "מתחם וינגייט - לה גוארדיה".
- התכנית כוללת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים.
- תקנון זה מהווה נספח הסבר ללוח ההקצאות והאיזון הרצ"ב, בהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי מקרקעין, במשרד המשפטים.

2. פרטי המתחם

- הנכסים לפינוי: 86 דירות + 12 חנויות.
- שטח התכנית: כ- 13.5 דונם.
- השטח הנדון לאיחוד וחלוקה: כ- 6.3 דונם (המתחם המזרחי בתכנית - מתחם מס' 02).
- הזכויות: בעלות עיריית תל אביב עם חכירות וחכירות משנה מעיריית תל אביב יפו.
- בנייה מוצעת: 2 מגדלים בני 32 קומות כ"א, הכוללים 288 דירות + 1,600 מ"ר מסחר + 300 מ"ר שטח למבני ציבור.
- בנייה קיימת:

גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה	ייעוד	מס' יחידות
7090	7	וינגייט 6 / לה גוארדיה 17	2,400 מ"ר	מגורים א-3	35 דירות
	8	וינגייט 8 / לה גוארדיה 19	2,340 מ"ר	מגורים א-3	33 דירות
	9	וינגייט 10 / לה גוארדיה 21 שד' המעפילים 33	1,564 מ"ר	מגורים א-3	18 דירות + 12 חנויות
סה"כ					
					86 דירות + 21 חנויות

עמוד 3 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

3. **מועד הביקור במתחם:** ביקור במתחם נערך בתאריך 5/1/2021, ע"י החתום מטה.

4. **המועד הקובע:** חודש דצמבר 2021.

5. **תאור הסביבה**

5.1 תאור הסביבה

- המתחם הנדון, עליו בנויים הבניינים המיועדים לפינוי, בשטח של כ- 6.3 דונם, ממוקם במתחם הרחובות וינגייט - שדרות המעפילים - לה גוארדיה, בשכונת "יד אליהו", אשר בצידה הדרום מזרחי של העיר תל אביב - יפו.
- שכונת "יד אליהו" הינה שכונת מגורים מעורבת התחומה מצפון ברח' יצחק שדה, ממזרח בדרך משה דיין, מדרום בדרך ההגנה וממערב בנתיבי נתיבי איילון. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות אשר חלקם נבנו בשנות ה-50 של המאה הקודמת, לצד מבני משרדים ומסחר, מבני ציבור ועוד.
- המתחם ממוקם בצידה המערבי של שכונת "יד אליהו", בסמוך למחלף לה גוארדיה ולנתיבי איילון, ובקרבת היכל מנורה מבטחים, משרדי ממשלה, פארק גלית, ועוד. סביבת המתחם מאופיינת בתנועת כלי רכב ערה במרבית שעות היום.
- רח' לה גוארדיה מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את שכונת "יד אליהו", נמשך ממערב (מחלף לה גוארדיה / נציבי איילון) למזרח (דרך הטייסים).
- על ציר לה גוארדיה מתוכננות מס' תכניות להתחדשות עירונית אשר נמצאות בשלבים שונים, ומטרתן הינה הפיכת הרחוב לציר מרכזי הכולל שימושים מעורבים של מגורים לצד שימושי מסחר / משרדים ומבני ציבור.
- באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תאור המתחם והבניינים

- המתחם הנדון כולל 3 בנייני רכבת הבנויים על 3 חלקות סמוכות, התחומות כדלקמן:
 - < מצפון - רח' וינגייט
 - < ממזרח - שדרות המעפילים
 - < מדרום - רח' לא גוארדיה
 - < ממערב - בניין רכבת הממוקם ברח' לה גוארדיה 15 / רח' וינגייט 4
- הבניינים נבנו בשנות ה-50, עם תוספות בנייה שבוצעו במהלך השנים, בחלק מדירות המגורים.
- לדירות המגורים בכל אחד מהבניינים יש 2 כניסות: האחת מרח' וינגייט אשר מצפון לכל בניין, והשנייה מרח' לה גוארדיה אשר מדרום לכל בניין.

עמוד 4 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414





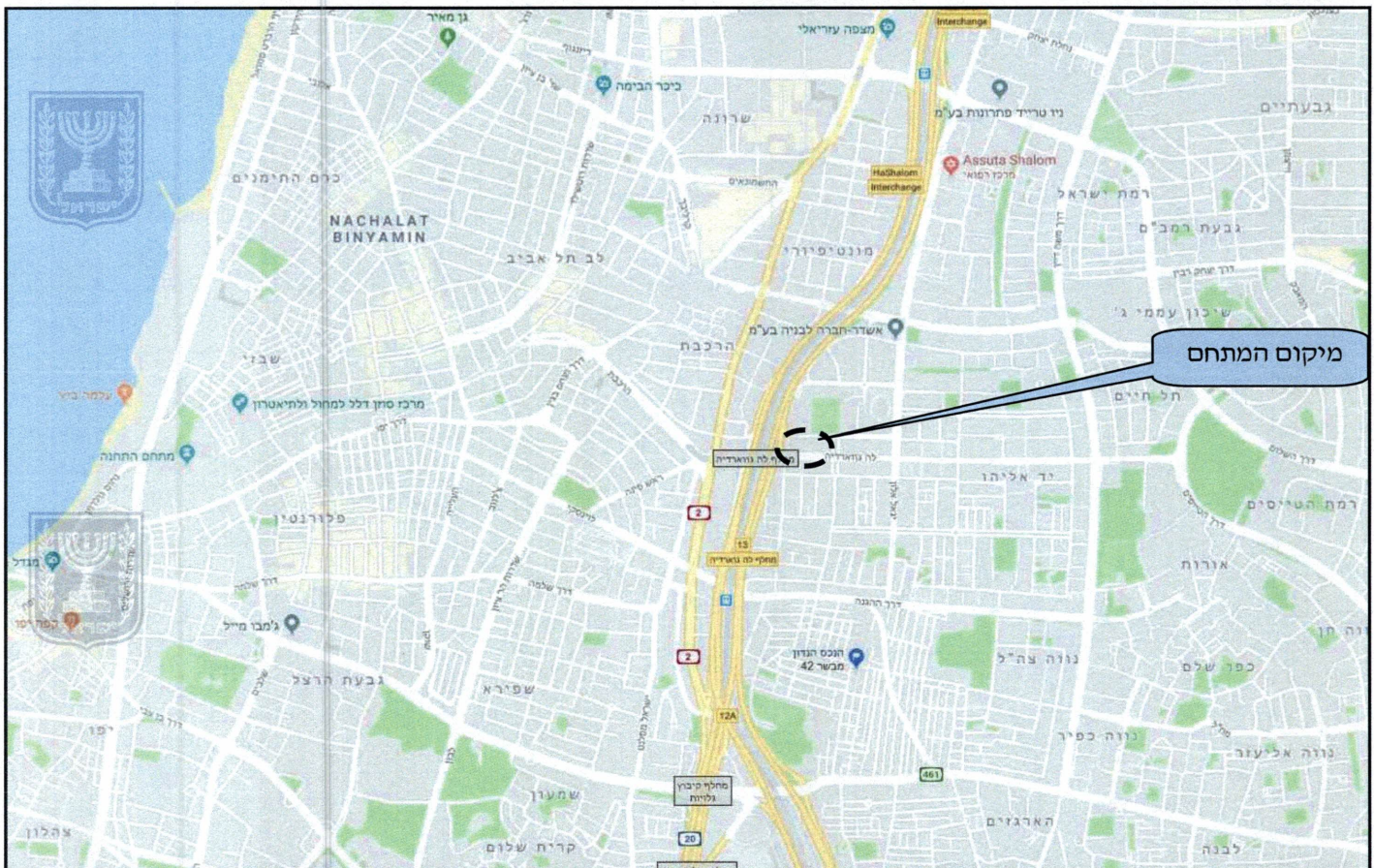
ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

- לבניין הבנוי על חלקה 9 יש חזית מזרחית רחבה לשדרות המעפילים, בה ממוקמות החנויות בקומת הקרקע.
- מצבם הפיסי והתחזוקתי של הבניינים ירוד ותואם את גילם.
- להלן תאור הבינוי הקיים על החלקות במתחם:

חלקה	כתובת	שטח החלקה	שימוש	מס' קומות	מס' יחידות
7	וינגייט 6 / לה גוארדיה 17	2,400 מ"ר	מגורים	3 מעל לק"ק למגורים	35 דירות
8	וינגייט 8 / לה גוארדיה 19	2,340 מ"ר	מגורים	3 מעל לק"ק למגורים	33 דירות
9	וינגייט 10 / לה גוארדיה 21 / שד' המעפילים 33	1,564 מ"ר	מגורים ומסחר	3 מעל לק"ק מסחרית	18 דירות + 12 חנויות

מפת הסביבה





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

תצלום אוויר ומפה על רקע חלקות



עמוד 6 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

6. המצב המשפטי

6.1 הזכויות בנכסים

- חלקות 7,8 אינן רשומות בבית משותף ורשומות בפנקס הזכויות, ואילו חלקה 9 רשומה בפנקס הבתים המשותפים.
- עפ"י נסחי טאבו לחלקות הנדונות, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בחודש פברואר 2021, עולה כי הבעלות בחלקות הינה של עיריית תל אביב יפו, עם חכירות וחכירות משנה כמפורט בנספח הערות ושעבודים. (מצ"ב נספח א')
- על חלק מזכויות החכירה רשומות הערות ושעבודים שונים, כמפורט בנספח א' לחוות הדעת.

הערה:

לא הוצגו בפני הסכמי החכירה של החוכרים השונים בחלקות.

6.2 הסכם פינוי בינוי

הוצגה בפני טיוטת הסכם פינוי בינוי, בין חברת "ענב יזום - לה גווארדיה" ("היזום"), לבין בעלי הזכויות של הדירות בבניינים ברח' לה גווארדיה 14, 19, 21, 17, ו-22 בתל אביב.

להלן עיקרי ההסכם:

- החלקות" - חלקות 7, 8, 9, 45 ו-49 בגוש 7090 - ברח' לה גווארדיה 17, 19, 21, 14 ו-22 בתל אביב, ועליהן בנויים בניינים משותפים המכילים 128 דירות מגורים.
 - "הבניינים הקיימים" - 5 בנייני מגורים המצויים על החלקות.
 - "הדיירים" - כל בעלי הזכויות ב-128 הדירות הנוכחיות בין בעלים, בין חוכרים ובין חוכרי משנה, או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים ו/או חוכרי משנה.
 - "הדירות החדשות" - 128 דירות חדשות שיבנה היזום במסגרת הפרויקט עבור הדיירים.
- שטח כל אחת מהדירות החדשות יהיה כמפורט להלן:

שטח דירה קיימת	שטח דירה חדשה
53 מ"ר (כולל)	85 מ"ר
מעל ל-53 מ"ר ועד 65 מ"ר	95 מ"ר
מעל ל-65 מ"ר ועד 75 מ"ר	105 מ"ר
מעל ל-75 מ"ר ועד 85 מ"ר	115 מ"ר
מעל ל-85 מ"ר ועד 95 מ"ר	125 מ"ר

עמוד 7 מתוך 23





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

מובהר, כי שטחי הדירות הקיימות, נקבעו על סמך הנתונים הרשומים בספרי העירייה, כפי שהם מפורטים בחשבונות הארנונה. על אף האמור, ככל שדייר הרחיב את דירתו הנוכחית על פי היתר בנייה כדין וזאת עד ולא יאוחר מיום 1.1.2012, אזי שטח ההרחבה יתווסף לשטח הדירה הנוכחית, ככל שהשטח הנ"ל לא נכלל בספרי העירייה ובחשבון הארנונה.

לכל דירה יירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין מקום חנייה מקורה, מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר ומרפסת שמש בשטח לפחות 10 מ"ר.

7. המצב התכנוני המאושר

7.1 על החלקות שבמתחם הנדון חלות התכניות הבאות:

מספר תכנית	י.פ.	תאריך	שם התכנית
K	143	22.2.51	מזרחית לואדי מוסררה
תא/87	184	23.8.51	שכונת מוגרבי - יד אליהו
תא/367	364	5.8.54	שינוי הזכויות באזורי מגורים - עבר אילון
תא/1205	1912	19.4.73	דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות.
מ	2829	24.6.82	שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן.
תא/2325	3523	28.1.88	הרחבות דיור - יד אליהו 3
2710	4540	3.7.97	הקמת מעליות בבניינים קיימים
ע/1	5264	18.3.03	מרתפים
תא/3366	5250	27.11.03	שינוי בקווי בניין ביד אליהו
תמ"א/38	6275	18.5.05	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
ג/1	5705	20.8.07	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות
תמ"א/2/38		4.10.10	
תמ"א/3/38	6430	11.6.12	
תא/3954	6813	5.6.14	פרגודים כלל עירוני
תא/5000	7407	22.12.16	תכנית מתאר תל אביב יפו
507-0301101 (תא/3944)	8218	2.5.19	מתחם וינגייט - לה גוארדיה התחדשות עירונית
תמ"א/3/38/א'		16.6.19	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובנייה מחדש.

עמוד 8 מתוך 23



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7.2 סיכום המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית מס' 507-0301101 (תא/3944) ;

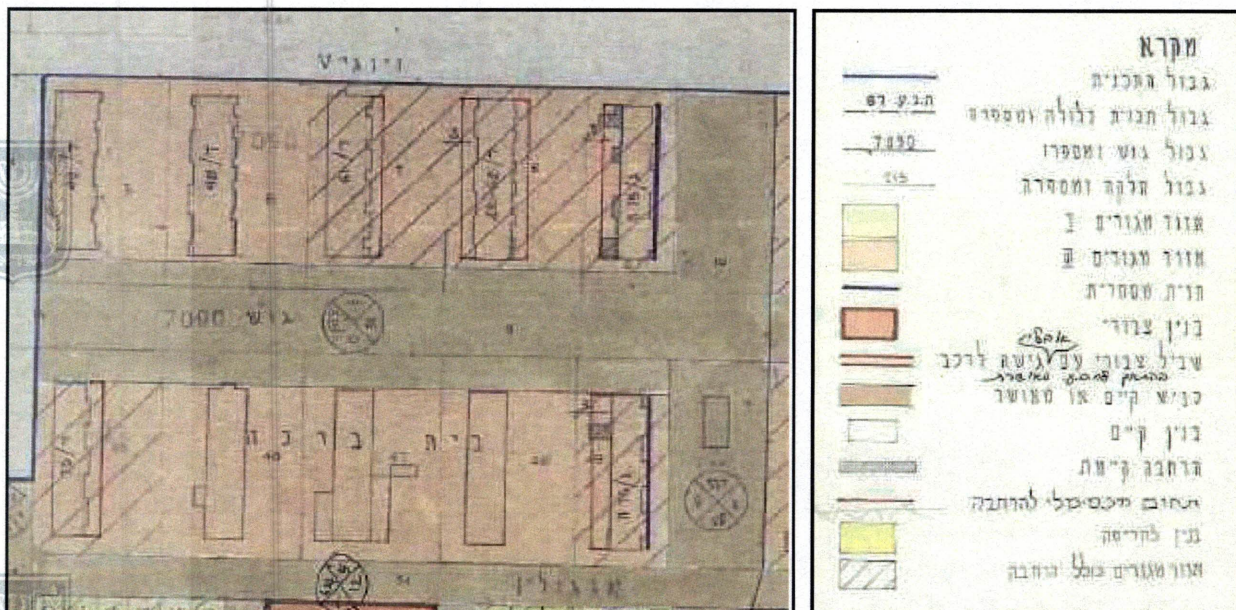
התחדשות עירונית מתחם וינגייט - לה גוארדיה

- עפ"י התכניות המפורטות לעיל חלקות מס' 7-9 בגוש 7090 היו מסווגות ערב אישורה של תכנית מס' 507-0301101 (תא/3944), באזור מגורים א-3.

- להלן ריכוז זכויות הבנייה בחלקות 7-9, עפ"י תכנית תא/2325:

כתובת	חלקה	טיפוס עפ"י תכנית 2325	דירה טיפוסית			סה"כ שטח שטח בנייה קיים	סה"כ שטח בנייה מותר
			מס' יח"ד	קיים	מותר		
לה גרדיה 17	7	ד' 61	24	61	77	2,209	2,790
			6	63	80		
			2	74	93		
			3	73	92		
לה גרדיה 19	8	ד' 42-62	18	62	80	1,746	2,250
			15	42	54		
לה גרדיה 21	9	ג' 75 ח'	18	75	109	1,350	1,962
סה"כ			86			5,305	7,002

תשריט תכנית תא/2325



עמוד 9 מתוך 23



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7.3 רישוי

מעיון בארכיב הממוחשב של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו, נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

חלקה	כתובת	המבקש	מס' היתר	תאריך	מסרת ההיתר
7	לה גאורדיה 17	"מוריה" שיכון מורים בע"מ	993	12.12.1950	לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר, המכיל: בקומות העמודים 6 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח, בקומות א', ב', ג' 10 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד' 3 חדרי כביסה.
		יסובר ירדה ויעקב	4/16	12.5.1982	הגדלת דירה ע"י תוספת בנייה בקומת קרקע (סגירת שטח פתוח) בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
8	לה גאורדיה 19	עיריית תל אביב ושיכון אזרחי	538	13.2.1950	לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר, המכיל: בקומת עמודים 6 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח, בקומות א', ב', ג' 15 חדרים עם ח"ש בכל קומה.
		ש. ערויה	4/17	28.6.1984	הגדלת דירה ע"י תוספת חדר בקומת קרקע של בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
		זוהר צבי	6-960773	27.8.1996	הרחבת דירה בקומת הקרקע ע"י תוספת חדר בין האגפים הקיימים (בין העמודים) בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
		זוהר צבי	6-201133	19.12.2000	הרחבת דירה בקומת קרקע באגף הקיצוני בבניין מגורים קיים בן 4 קומות.
		בן נתן עירד	09-0689	10.12.2009	שינויים והרחבת דירה קיימת בקומת עמודים חלקית ע"י סגירת שטח פתוח בין עמודים בכניסה האמצעית בבניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עם 3 כניסות, 33 יח"ד.
9	לה גאורדיה 21	עיריית תל אביב	373	31.7.1951	לבניין בן 4 קומות וגדר המכיל בקומה א' 12 חנויות עם ח"ש, בקומות ב', ג', ד' 12 חדרים עם ח"ש בכל קומה, על גג קומה ד' 3 מחסנים, 3 חדרי כביסה.
		עיריית תל אביב	82	23.4.1967	לשינוי פנימי בחנות למעדנים עבור חנה אליהו.
		עיריית תל אביב	839	4.3.1968	להקמת משתנה ציבורית.
		נוריאלי אהרון, ברון אורי, לוי מאיר	867	17.2.1972	שינויים פנימיים והוספת חדר בקומות ב', ג', ד'.
		עדה ונגיט מנחם	4/108	17.1.1980	הגדלת דירת מגורים בקומה הראשונה על ידי תוספת 2 חדרים בבית קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת.
		טוב יעקב, חרמוני דבורה, לוי גניה	6/77	19.6.1988	שינויים פנימיים והגדלת 3 דירות (17,23,29) בקומות ב', ג', ד', באגף אחד, ההגדלה היא ע"י תוספת 2 חדרים בחזית המערבית.
		גלפו ספיר, שרעבי מרים	6-950165	9.2.1995	הרחבת 2 דירות בקומות ב' ו-ג' ע"י תוספת 2 חדרים.

עמוד 10 מתוך 23



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7.4 תכנית מס' 507-0301101 (תא/3944) ; מתחם "וינגייט" - לה גוארדיה"

▪ סטטוס התכנית: התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8218 בתאריך 2.5.2019.

▪ כללי

התכנית מיועדת לאפשר הליך התחדשות עירונית לתא השטח בין רחוב וינגייט ורחוב להגוארדיה, מערבית לשדרות המעפילים.

התכנית מאפשרת פינוי חמישה מבני מגורים ותיקים ומבנה עירוני אחד, והקמת מבני מגורים מעל חזית מסחרית ומבנה תעסוקה.

▪ מטרת התכנית

הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעוד הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים.

▪ להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד ממגורים א-3 ושטח לתכנון בעתיד, למגורים ד' ותעסוקה.

- קביעת חובת חזית מסחרית

- קביעת שטחי בנייה על ותת קרקעיים

- קביעת הוראות בנייה:

א. קביעת קווי בניין

ב. קביעת מניין הקומות: עד 28 קומות מעל קומת קרקע כפולה + קומת גג חלקית

- קביעת הוראות בינוי

- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

- קביעת הוראות לרישום שטחים ציבוריים

▪ טבלת שטחים:

מצב מוצע				מצב מאושר		
%	מ"ר	ייעוד		%	מ"ר	ייעוד
3.93%	993.89	דרך ואו טיפול נופי	←	29.41%	7,425	דרך
29.39%	7,423.49	דרך מאושרת		11.77%	2,970	דרך משולבת
31.76%	8,021.53	דרך מוצעת		0.21%	54	חניה
27.16%	6,861.2	מגורים ד'		42.04%	10,611	מגורים א-3
7.76%	1,960.52	תעסוקה		5.4%	1,362	שטח לתכנון בעתיד
				4.74%	1,197	שטח פרטי פתוח
				6.43%	1,624	שטח ציבורי פתוח
100%	25,260.63	סה"כ		100%	25,243	סה"כ

עמוד 11 מתוך 23



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע															
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמו	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	1967	16000	6500	400 (1)	9000 (2)	31900	116	25 (3)	6	(4)	(4)	(4)	
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1		500	500 (5)			1000							
מגורים ד'	מגורים	2	2376	15070 (6)	7158		10737 (2)	32965	108	27 (8)	6	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	2		400	120	400 (1)		920							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2		150	150 (9)			300							
מגורים ד'	מגורים	3	2232	12640	6185		9000 (2)	27825	144	28 (10)	6	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	3		400	120	400 (1)		920							
מגורים ד'	מגורים	4	2234	12640	6185		9000 (2)	27825	144	28 (10)	6	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	4		400	120	400 (1)		920							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4		300	300 (11)			600							

הערות ברמת הטבלה

- לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהיינה דירות קטנות.
- שטחי השרות המפורטים בטבלה ישמשו גם את שטחי המסחר.
- ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 3 ו-4 בתיאום עם העיריה.
- יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר ליחיד בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים למגורים המפורטים בטבלה.

הערות ברמת הטבלה

- שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד, כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע.
- מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכנית ומספר הקומות.
- מעל קומת קרקע ועוד קומת גג חלקית.
- לפי המסומן בנספח בינוי.
- מתוך שטחים אלו 165 מ"ר ישמשו כשטחי שירות כהגדרתם בחוק. 335 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.
- 1,870 מ"ר מתוך האמור לעיל יהיו מותניים בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה.
- 17 יחיד מתוך האמור לעיל תהיינה מותנות בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה.
- במגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.
- באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, לא כולל בנייה על הגג.
- מתוך שטחים אלו, 50 מ"ר ישמשו כשטחי שירות כהגדרתם בחוק. 100 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.
- במגדל: 28 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.
- באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, לא כולל בנייה על הגג.
- מתוך שטחים אלו, 100 מ"ר ישמשו כשטחי שירות כהגדרתם בחוק. 200 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

עמוד 12 מתוך 23



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

■ הוראות לאזור מגורים ד'

- שימושים:

א. קומות מרתף:

1. כל השימושים המותרים על פי תכנית ע/1.
2. בקומת מרתף עליונה יותרו בנוסף גם שטחים עיקריים משותפים למגורים כמו מועדון דיירים, וכן שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר.
3. חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים.

ב. קומת קרקע:

1. מבואות כניסה למגורים.
2. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים.
3. שטחים עיקריים למסחר - שימוש מחייב בחזית רח' לה גוארדיה.

ג. קומות טיפוסיות:

1. שטחים עיקריים למגורים
2. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.

ד. קומת גג:

1. דירות גג
2. חדרים ומתקנים טכניים

ה. שטחים לצורכי ציבור:

1. במבנים ישולבו שטחים מבונים לצורכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה, שיירשמו על שם העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה.
2. שטח השימושים לצורכי ציבור לא יפחת מהקבוע בטבלה 5.
3. השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

- הוראות בינוי:

א. בינוי באגפים

1. הבינוי בכל מגרש יכלול שני אגפים: מבנה מרקמי לכיוון רח' לה גוארדיה, ומגדל לכיוון רח' וינגייט.
2. שני האגפים יבנו מעל מרתף חניה משותף.
3. ניתן לקשור בין האגפים ברצף בנוי בקומת הקרקע.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

ב. בנייה על הגגות - כללי

במסגרת זכויות הבנייה תותר בנייה על הגג ובלבד שתכנית הבנייה לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.

ג. מחסנים דירתיים

תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ- 10 מ"ר נטו בממוצע ליחיד. המחסנים יתוכננו במרתפים בלבד.

הוראות נוספות

רישום זיקת הנאה

1. השטחים במפלס הרחובות המשמשים את המרחב הציבורי ירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין, לרבות: הרחבת מדרכות, מעברים ציבוריים מקורים (קולונדות) וכו'.
2. סימון זיקת ההנאה בתשריט ובנספח הבינוי הינו עקרוני בלבד.
3. העירייה תהא רשאית לתחזק את השטחים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל במקום בעלי הזכויות.

תנאים למתן היתרי בנייה

1. הבטחת רישום השטחים בזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
2. הכנת מפה לצורכי רישום עם הגבולות הסופיים של המגרשים.
3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
4. תנאי למתן היתר בנייה לכל אחד מהמתחמים (תאי שטח 1-2, תאי שטח 3-4), יהיה הגשת תצ"ר על פי דין בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחילופין בהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר ידרש. כל אחת מהאפשרויות נתונה לכל מתחם בנפרד.

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי להיתר אכלוס הינו הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

הוראות בינוי

1. הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה גוארדיה הינה מחייבת. לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית.
2. אורך החזית המסחרית לא יפחת משני שליש אורך החזית בקומת הקרקע, ועומקה לא יפחת מ-6 מ'.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

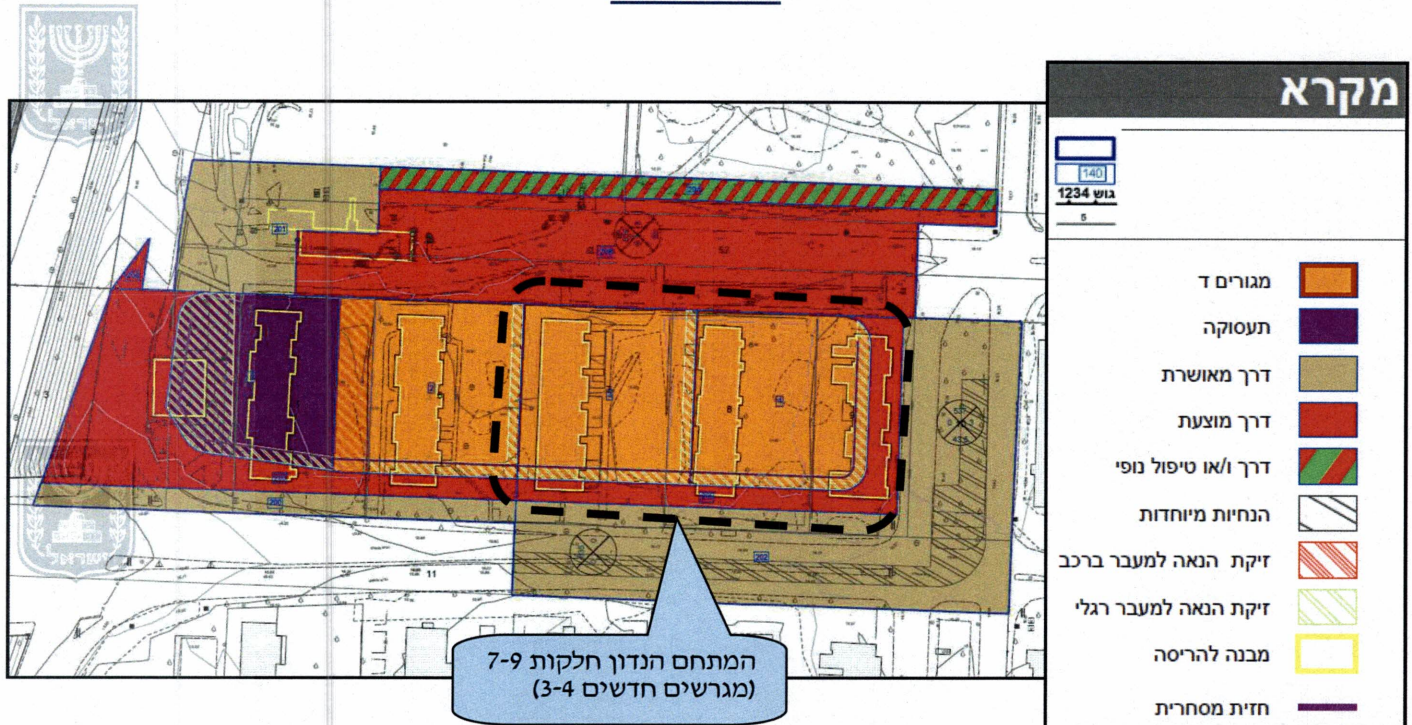
רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, הכלולים במגרשים עליהם יחולו הוראות איחוד וחלוקה או תצ"ר כאמור לעיל, יופרשו לצרכי ציבור במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. השטחים המיועדים לשטחי ציבור במסגרת הוראות תכנית זו, ואשר אינם נכללים במסגרת תכנית החלוקה החדשה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

איחוד וחלוקה

1. למגרשים 1 ו-2, ולמגרשים 3 ו-4, יבוצע הליך איחוד וחלוקה בהסכמה, או בהעדר הסכמה - על פי פרק ג' סימן ז' בחוק.
2. במגרשים 1 ו-2, הסכמה להליך איחוד וחלוקה תהווה תנאי למיצוי מלוא זכויות הבנייה על פי האמור בטבלה 5 וההערות המצורפות לה.

תשריט התכנית





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח בינוי

אזורי כללי מדרום מזרח



מבט כללי מצפון מזרח



עמוד 16 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

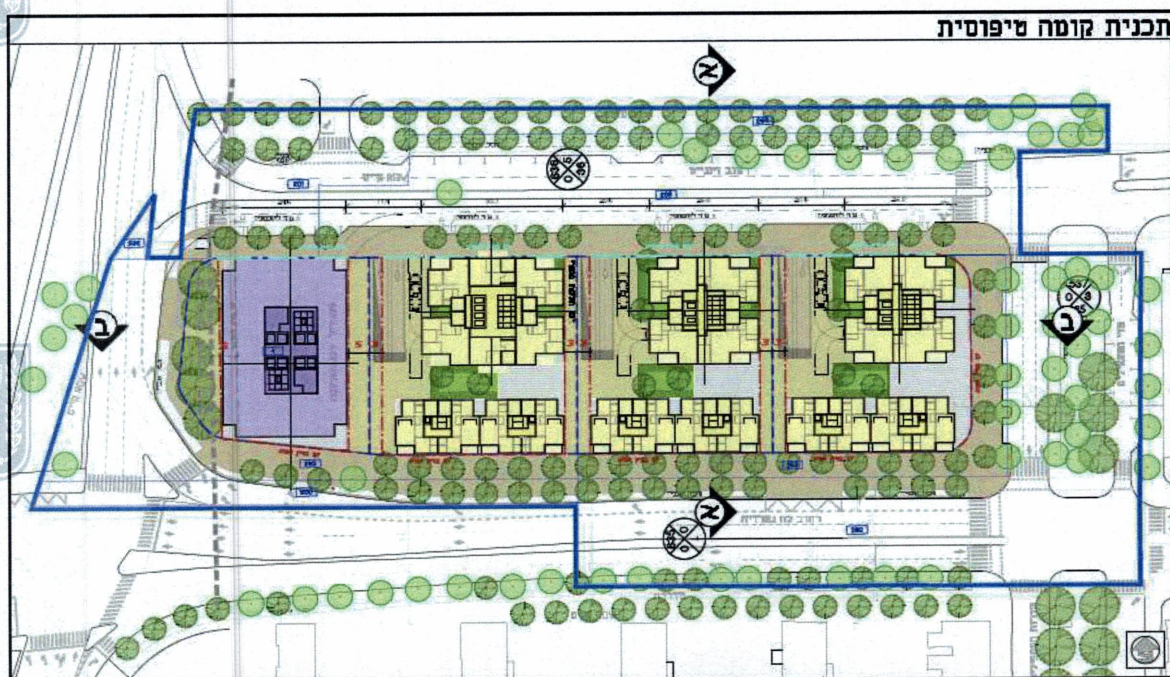
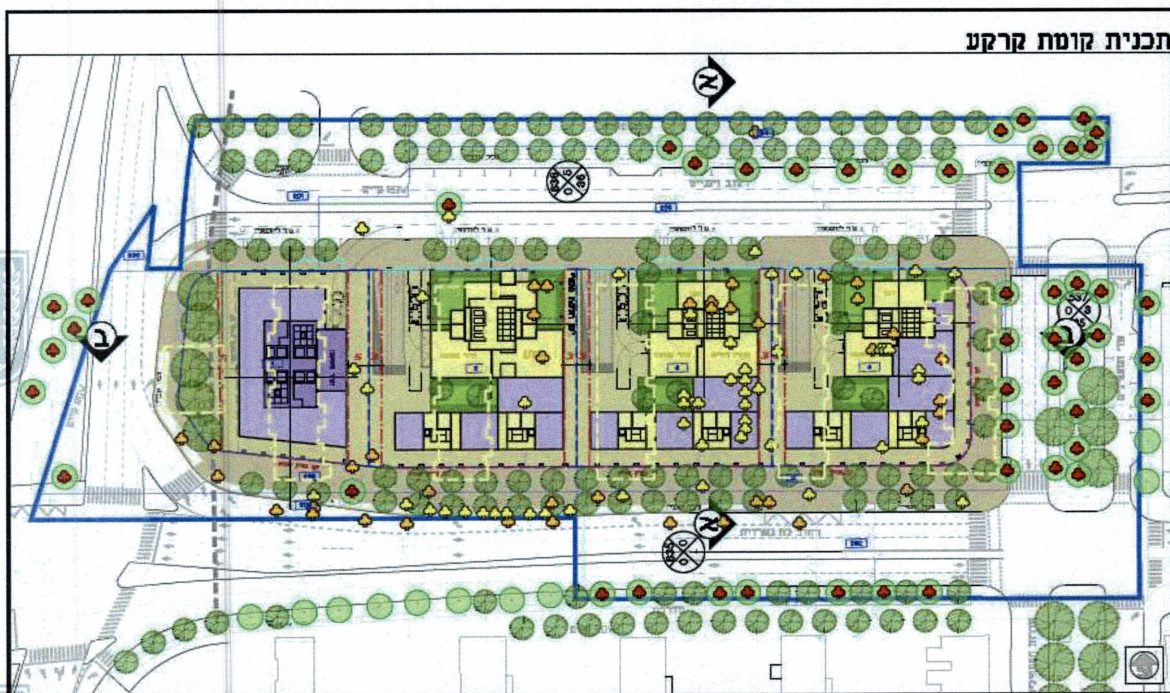
פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין



עמוד 17 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

8. מצב תכנוני מוצע - תכנית מס' 507-0791996

תא/3944 א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה

מטרת התכנית

מטרת התכנית לערוך איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה, בתחום מגרשים 1 עד 3 בהתאם לסעיף 6.12 בתכנית הראשית.
איחוד וחלוקה יתבצע בשני מתחמים נפרדים: מתחם 01 מגרשים 1 ו-2, ומתחם 02 מגרש 3, כמסומן בתשריט.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ניווד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

טבלת שטחים:

מצב מוצע				מצב מאושר		
%	מ"ר	ייעוד		%	מ"ר	ייעוד
34.65%	4,677.65	דרך מאושרת	←	34.77%	4,693.24	דרכים
50.77%	6,853.47	מגורים ד'		50.68%	6,840.5	מגורים ד'
14.57%	1,966.83	תעסוקה		14.55%	1,964.2	תעסוקה
100%	13,497.94	סה"כ		100%	13,497.94	סה"כ

הוראות לאזור מגורים ד'

שימושים:

כל השימושים וההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101, תא/3944, מתחם וינגייט - לה גוארדיה.

הוראות:

- < גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף) בתנאי שגובה הקולונדה בחזית לא יעלה על 6 מ' כדי לשמור על חזות אחידה של הרחוב. תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.
- < תותר הקמת חזית מסחרית לרחוב וינגייט ולזיקת הנאה בין מגרשים 2 ו-3.

עמוד 18 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

- < יותר קו בניין 0 למסחר בקומת קרקע בין המגרשים.
- < שאר הוראות בינוי יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

▪ טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

יחיד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניין (מטר)			
				מפל הבנייה הקובעת	מיתחת לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות עיקרי			מעל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	צידו - ימני	צידו - שמאלי	אחורי	קדמי
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	1968	16400	6100	31900	9400 (1)		116	25 (2)	6				
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	1968	500	500	1100	100								
מגורים ד'	מגורים	2	2373	15070	6758	32965	11137 (1)	167	108	27 (3)	6	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ד'	מסחר	2	2373	800	120	920									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	2373	150	150	400	100								
מגורים ד'	מגורים	3	4484	25280	11570	55650	18800 (1)	288	125	30 (5)	6	(4)	(4)	(4)	(4)
מגורים ד'	מסחר	3	4484	1600	240	1840									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3	4484	300	300	700	100								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- למחות 20% מוסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יחיד קטנות בכלל התוכנית.
- שטחי השירותות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.
- ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.
- בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש: 2,004 מ"ר למגרש 2 ו-3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא ייחודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

- מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכנית ומספר הקומות. שטחים שלא יכנסו בנפח המותר יבוטלו.
- מעל קומת קרקע ועוד קומת גג חלקית. ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת התוכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתוכנית. גובה מרבי לבניה כאמור בהוראות פרק 6 לתוכנית תא/3944.
- מגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג. ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית.
- כמסומן בתשריט.
- מגדל: 30 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג. ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתוכנית.



עמוד 19 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

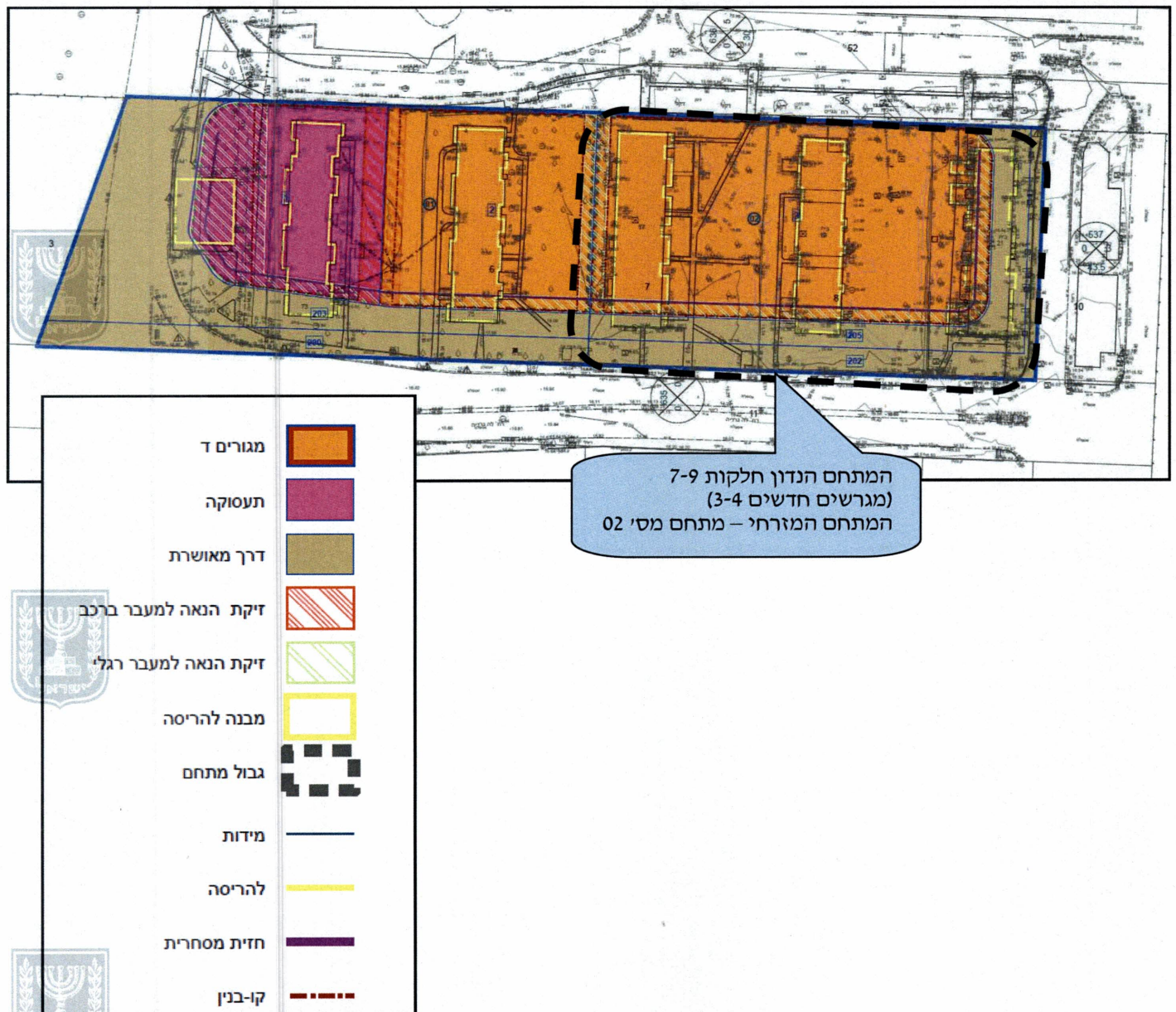
איחוד וחלוקה

בתכנית קיימים 2 מתחמים לאיחוד וחלוקה:

מתחם 01 - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, בהסכמת כל הבעלים.

מתחם מס' 02 - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

תשריט התכנית



עמוד 20 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



9. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון

בעת הכנת טבלת ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 טבלת ההקצאות והאיזון נערכה בהתאם להוראות החוק, התקנות והתקינה, לרבות תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי מקרקעין.

9.2 טבלת ההקצאה והאיזון כוללת את השטח לאיחוד וחלוקה של מתחם מס' 02, שבתשריט תכנית מס' 507-0791996 (כ- 6.3 דונם).

9.3 העקרונות המנחים, עפ"י האמור בהילכת אירני, ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבנייה, הינם:

- שוויון היחסי של מגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.
- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

9.4 מצב קיים

- המצב התכנוני הקיים הינו רצף התכניות המפורטות בסעיף 7 שלעיל, ערב אישורה של תכנית מס' 507-0301101 (תא/3944), המסווגות את החלקות הנדונות (חלקות מס' 7-9 בגוש 7090), באזור מגורים א-3.
- במצב הקיים בנויים על חלקות מס' 7-9, 3 בנייני רכבת הכוללים 86 דירות ו- 12 חנויות, הממוקמים ברח' וינגייט 6, 8, 10, רח' לה גוארדיה 17, 19, 21, ובשדרות המעפילים 33.
- חלקה מס' 9 רשומה בפנקס הבתים המשותפים, ואילו חלקות מס' 7, 8 אינן רשומות כבתים משותפים, ומופיעות בפנקס הזכויות.
- החלקות הנדונות בבעלות עיריית תל אביב יפו, עם חכירות וחכירות משנה לבעלי הדירות והחנויות.
- < בחלקה 9 החכירות רשומות באופן מוסדר, בשל העובדה כי החלקה רשומה כבית משותף, ומחולקת לתתי חלקות.
- < בחלקות 7, 8 אשר אינן רשומות כאמור כבית משותף, החוכרים אינם רשומים באופן מוסדר ומלא, וללא ייחוד של הדירות.



יצחק (איצ'ו) נעים כלכלן ושמאי מקרקעין

ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

- השווי היחסי במצב הנכנס מחושב לחלקות 7,8 לכל חלקה בשלמות, על בסיס שטחי הבנייה המותרים עפ"י תכנית מס' תא/2325, כמפורט בסעיף 7.2 שלעיל (עמ' 10), ובחלקה 9 מחושב השווי היחסי לכל חלקת משנה, עפ"י זכויות הבנייה המותרות בתכנית מס' תא/2325.
- להלן ריכוז זכויות הבנייה המותרות בחלקות מכח תכנית מפורטת מס' תא/2325:

כתובת	חלקה	טיפוס עפ"י תכנית 2325	דירה טיפוסית			סה"כ שטח שטח בנייה קיים	סה"כ שטח בנייה מותר
			מס' יח"ד	קיים	מותר		
לה גרדיה 17	7	די 61	24	61	77	2,209	2,790
			6	63	80		
			2	74	93		
			3	73	92		
לה גרדיה 19	8	די 42-62	18	62	80	1,746	2,250
			15	42	54		
לה גרדיה 21	9	גי 75 ח'	18	75	109	1,350	1,962
סה"כ			86			5,305	7,002

- שווי המחוברים לדירות המגורים מתבסס על פרוט השטחים הקיימים בטבלת השטחים שבתכנית מס' תא/2325, וביחידות המסחר על השטחים הרשומים מנסח הטאבו.

9.5 מצב מוצע

- התכנון החדש עפ"י תכנית מס' 507-0791996 (התכנית הנדונה), כוללת 2 מתחמי משנה, כדלקמן:
 - המתחם המערבי (מתחם 01), הכולל את מגרשים מס' 1,2, עם זכויות בנייה למגדל בן 29 קומות הכולל 167 יח"ד + מגדל בן 25 קומות המיועד למסחר ולתעסוקה. מתחם זה מנוהל ע"י חברת "טופ נדל"י".
 - המתחם המזרחי (מתחם מס' 02) הנדון, הכולל את מגרש מס' 3, עם זכויות בנייה ל- 2 מגדלים בני 30 קומות כ"א, המיועדים ל- 288 דירות + 1,600 מ"ר מסחר + מבני ציבור בשטח של 300 מ"ר עיקרי.
 - שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת: כ- 88 מ"ר (כ- 100 מ"ר פלדלת).
- מתחם מס' 02 הנדון מתוכנן להתבצע בהינף אחד.
- ההקצאות במצב היוצא הינן זכויות הבעלות במגרש מס' 3, במתחם מס' 02.
- ההקצאות שוייכו לבעלים ולחוכרים בחלקות המקור, בהסתמך על נסחי רישום עדכניים, וכדלקמן:
 - הזכויות בגין חלקות מס' 7,8 הוקצו לעיריית תל אביב יפו.
 - הזכויות בגין חלקה 9 הוקצו לחוכרים בחלקות המשנה.
- ההקצאות במצב היוצא מאוזנות ולא נדרשים תשלומי איזון בין בעלי הזכויות.

עמוד 22 מתוך 23



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

10. ערכי שווי

10.1 עפ"י הנחיית הועדה המקומית, ערכי השווי בטבלת ההקצאות הינם ערכי שווי אקווי, המתבססים על ערכי שווי כלליים, המתורגמים לניקוד אקוויולנטי, תוך חילוק השווי במספר בסיס 1,000.

10.2 ערכי השווי הגולמיים לצורך קביעת השווי האקוויולנטי הינם:

שווי מ"ר מבונה למגורים : 13,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר : 12,000 ₪
שווי מ"ר מחוברים : 2,500 ₪

10.3 לאור האמור לעיל, שווי אקווי לחלקות מס' 7-9 במצב הנכנס, הינו כדלקמן:

שווי אקווי	זכויות בנייה		מס' יחידות		שטח החלקה	חלקה	כתובת
	למגורים	למסחר	חנויות	דירות			
34,270	2,790			35	2,400	7	לה גוארדיה 17
29,250	2,250			33	2,340	8	לה גוארדיה 19
30,511	1,962	417.09	12	18	1,564	9	לה גוארדיה 21
96,031			12	86	6,304		סה"כ

10.4 שווי אקווי למגרש מס' 3 במצב המוצע, המיועד לבניית 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים קומת מסחר ושטחי ציבור (288 יח"ד + 1,000 מ"ר מסחר + 300 מ"ר מבני ציבור), הינו 396,480 נקודות.

הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין פרטי בנכסים שבנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

ובאתי על החתום,

נעים יצחק
שמאי מקרקעין



מצ"ב:

נספח א' - נספח הערות ושעבודים

עמוד 23 מתוך 23

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



נספח א'

נספח הערות ושעבודים



נספח הערות ושעבודים ; מתחם מס' 02 - המתחם המזרחי

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	בעלויות	החלק בבעלות	חכירות / חכירות משנה	ת.ז.	החלק בחכירה	משכנתאות והערות
לה גוארדיה / 17 וינגייט 6	7090	7	2,400					עיריית תל אביב יפו	בשלמות	חיים שטיינר משה פרידריך שלמה יוסף שלמה בקי שרית יחב	058448077 065089732 028984490 033393257 023551419	בשלמות בשלמות 1/2 1/2 בשלמות	דירה בקומת קרקע. משכנתא דרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
										פרידריך שרגא אהוד יעקב פרידריך ברגר איילת מילמן דוד	023774755 022992762 05066260-0	1/2 1/2 בשלמות	משכנתאות מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ולטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
										אורן טרייסטמן רחלי טרייסטמן פרלין מיכאל	27921527 27771039 309778512	1/2 1/2 בשלמות	הערת אזהרה - סעי' 126 לטובת כהן דרור, על החכירה של פרלין מיכאל, והערת אזהרה - סעי' 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, הלווים : כהן דרור, על החכירה של פרלין מיכאל.
										ישר שושנה שלום איתמר	068000769 30815287-5	בשלמות בשלמות	
													הערת אזהרה - סעי' 126, מיום 16/11/2015, לטובת צרפשטיין ריבי, על כל הבעלים.



כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	בעלויות	החלק בבעלות	חכירות / חכירות משנה	ת.ז.	החלק בחכירה	משכנתאות והערות
לה גווארדיה / 19 וינגייט 8	7090	8	2,340					עיריית תל אביב יפו	בשלמות	המאירי ניצה	30557086	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ.
										המאירי יהודה	05569033	1/2	
										יהודה זהבה	57850638	בשלמות	
										שיינגרטן דליה	07270853	1/2	דירה בקומה שניה דירה בקומה א' כניסה ב' בשטח של 50 מ"ר פונה לכיוונים מזרח מערב.
										גרנות שושנה	007270861	1/2	
										ורדי נינה	041303017	בשלמות	
										טופורק שרה	004772091	בשלמות	
										גולן טוביה	004109682	בשלמות	
										בן מנחם דוד	050162239	בשלמות	
										פישמן (גרשוביץ) שרית	057645152	2/3	
										גרשוביץ יורם	007107030	1/3	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרינברג אולגה ואיל, על החכירה של לוי יוסי, ולוי גינדי קרן. משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
										כהן בר נתן אירד	043541515	בשלמות	
										לוי יוסי	025382565	1/2	
										לוי גינדי קרן	031786783	1/2	
										נתיב בנימין	054205976	1/2	
										דויטש בעז	022681340	1/2	
										נתיב בנימין	054205976	1/2	
										דויטש בעז יונה	022681340	1/2	
										זילכה אסף	033824038	בשלמות	
										קינן אידה	077304731	בשלמות	
										לוקר ליאור	036681831	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
										לוקר הדר	301148755	1/2	
										אשרי יהודית	053448510	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה, בנק לאומי לישראל בע"מ.
										אשרי עזרא	051609014	1/2	
										ישראלי דורית	051290021	בשלמות	
דירה בת 2 חדרים בשטח של 37 מ"ר בקומת הקרקע, כניסה ג'.													



כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	בעלויות	החלק בבעלות	חכירות / חכירות משנה	ת.ז.	החלק בחכירה	משכנתאות והערות
לה גוארדיה / וינגייט 10 / שדרות המעפילים 33	7090	9	1,564	1	קרקע	18/768	26.6	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ		1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
				13	שניה	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / מנחם עזרא	7289524	1/2	
												1/2	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
												1	
				18	שניה	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / אהרון נוראולה	582271/ד	1/2	
												1/2	
												1/2	
												1/2	
												1/2	
												1/2	
												1/2	
												1/2	

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	בעלויות	החלק בבעלות	חכירות / חכירות משנה	ת.ז.	החלק בחכירה	משכנתאות והערות
לה גוארדיה 21	7090	9 (המשך)		20	שלישית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / גאולה ציפורה	55875553	1	
/				21	שלישית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / שטפס טובים מרגלית	004776738	1	
/				22	שלישית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / כהן משה ניצי	002185833	1	
וינגייט 10				23	שלישית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / אנה טוב	026725754	1	
/				24	שלישית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / דיין (רוקח) עדי	036399038	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה, בנק הפועלים בע"מ
שדרות המעפילים 33				25	רביעית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / רוקח ניסים אסף	036015899	1/2	
				26	רביעית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / בראל לי מולי	304821093	1	משכנתא מדרגה ראשונה, בנק מזרחי טפחות בע"מ
				27	רביעית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / בית אמפא-ת"א בע"מ	038504015	1	משכנתא מדרגה ראשונה, בנק אדנים למשכנתאות בע"מ
				28	רביעית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / קרן (אליעזר) קרן	031696917	1	משכנתא מדרגה ראשונה, בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
				29	רביעית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / דוד בן ישי	027488881	1/2	
				30	רביעית	32/768	62.72	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / פרץ שקלים לימור	022108831	1/2	
										עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / שקלים רוני	303775647	1	משכנתא מדרגה ראשונה, בנק לאומי לישראל בע"מ
										עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / גיימס בן שושן			

הערות:

- בחלקה 9, בחלקות המשנה 13-30, החוכרים הפרטיים הרשומים בטבלה הינם חוכרי משנה.
- בחלקה 9, בהתאם לרישומי עיריית תל אביב-יפו, בעלי הזכויות בתתי החלקות 1 - 14, 18 - 27, 29 טרם רכשו הקניית בעלות. לפיכך, זכויותיהם הינן בהתאם להסכם החכירה שנחתם עם עת"א ואו עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ.



תכנית מס' 507-079199 (תא/3944/א'), איחוד וחלוקה מתחם וינגייט - לה גוארדיה**טבלת הקצאות ולוח איזון ללא הסכמת בעלים****מתחם מס' 02 - המתחם המזרחי**

מס'ד		גוש	חלקה	שטח החלקה	השטח בתכנית	ייעוד	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח שטח (מ"ר)	שטח בני עפ"י תכנית 2325/תא (מ"ר)	בעלים	החלק בבעלות	מזב נכנס				מזב יחא				איוון תשלומי																			
													חוכרים / חוכיר משנה	ת.ז.	החלק בחכירה	שווי יחסי נכנס	שווי יחסי המוקצה בגין החלקה	החלק במגרש (מ"ר)	שטח המגרש	החלק במגרש		שווי יחסי המוקצה בגין החלקה	שווי יחסי המוקצה בגין החלקה	שווי יחסי המוקצה בגין החלקה																
1	7090	7	2,400	1,924	מגורים א-					1,775	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	שוניים (כמפורט בנספח חוכרים, הערות ושעבודים)				36,270	37.8%	3	מגורים ד'	4,483	1675/4483	4,438	145,238	37.8%	149,676	ללא תשלומי איוון													
2	7090	8	2,340	1,875	מגורים א-					1,572	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	שוניים (כמפורט בנספח חוכרים, הערות ושעבודים)				29,250	30.5%	3	מגורים ד'	4,483	1351/4483	3,930	117,128	30.5%	121,058	ללא תשלומי איוון													
3	7090	9	1,564	685	מגורים 3-א	1	18/768	26.6	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	715	0.74%	3	מגורים ד'	4,483	33/4483	67	2,864	0.74%	2,930	ללא תשלומי איוון																	
4																								2	14/768	22.7	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	556	0.58%	3	מגורים ד'	4,483	26/4483	57	2,227	0.58%	2,284
5																								3	14/768	22.7	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	556	0.58%	3	מגורים ד'	4,483	26/4483	57	2,227	0.58%	2,284
6																								4	18/768	27.3	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	715	0.74%	3	מגורים ד'	4,483	33/4483	68	2,864	0.74%	2,932
7																								5	18/768	27.3	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	715	0.74%	3	מגורים ד'	4,483	33/4483	68	2,864	0.74%	2,932
8																								6	14/768	22.7	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	556	0.58%	3	מגורים ד'	4,483	26/4483	57	2,227	0.58%	2,284
9																								7	14/768	22.7	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	556	0.58%	3	מגורים ד'	4,483	26/4483	57	2,227	0.58%	2,284
10																								8	18/768	27.3	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	715	0.74%	3	מגורים ד'	4,483	33/4483	68	2,864	0.74%	2,932
11																								9	18/768	27.3	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	715	0.74%	3	מגורים ד'	4,483	33/4483	68	2,864	0.74%	2,932
12																								10	14/768	22.7	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	556	0.58%	3	מגורים ד'	4,483	26/4483	57	2,227	0.58%	2,284
13																								11	14/768	22.7	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	556	0.58%	3	מגורים ד'	4,483	26/4483	57	2,227	0.58%	2,284
14																								12	18/768	26.6	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	1	715	0.74%	3	מגורים ד'	4,483	33/4483	67	2,864	0.74%	2,930

מס'ד	גוש	חלקה	שטח החלקה	השטח בתכנית	ייעוד	נתוני המקרקעין						מצב נכנס										מצב יוצא					תשלומי איזון
						ת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום (מי"ר)	שטח בנוי עפ"י תכנית תא/2325 (מי"ר)	בעלים	החלק בבעלות	חוכרים / חוכרי משנה	ת.ז.	החלק בחכימה	שווי אקו"ב בגין החלק בחלקה	שווי יחסי נכנס	מגרשי התמורה	יעוד	שטח המגרש (מי"ר)	החלק במגרש	שווי מוקצה האקו"ב המוחברים (1)	שווי אקו"ב המוקצה בגין בקרקע (2)	שווי יחסי הקרקע	סה"כ שווי אקו"ב מוקצה (1+2)			
15	7090 (המשך)	9 (המשך)	1,564	685	מגורים א-3	13	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / מנחס עזרא	7289524	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
16												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / מנחס נגיס	7144033	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
17						14	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / מנחס מזרחי	22279806	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
18						15	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / רבקה פרנקל	748711	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
19						16	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / ליבוביץ זילברמן תרצה	004544136	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
20						17	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / חרמוני ערן	054749916	1/3	424	0.44%	3	מגורים ד'	4,483	20/4483	52	1,697	0.44%	1,749			
21												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / חרמוני ענת	058005950	1/3	424	0.44%	3	מגורים ד'	4,483	20/4483	52	1,697	0.44%	1,749			
22												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / חרמוני ינון	032431488	1/3	424	0.44%	3	מגורים ד'	4,483	20/4483	52	1,697	0.44%	1,749			
23						18	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / אחרון נוראוהל	582271ד	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
24												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / אחרון טלעת	6576437	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
25						19	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / דוד צרפתי	2292095	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
26												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / צפנת צרפתי	2359656	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
27						20	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / גאולה ציפורח	55875553	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
28						21	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / שטפס טובים מרגלית	004776738	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
29						22	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / כחן משה ניצי	002185833	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
30						23	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / אנה טוב	026725754	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
31						24	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / דיין (רוקח) עדי	036399038	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
32												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / רוקח ניסים אסף	036015899	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624			
33						25	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / בראל לי מולי	304821093	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
34						26	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ		1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			
35						27	32/768	62.72	75	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / טוב (אליעזר) קרן	038504015	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248			

מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה	השטח בתכנית	ייעוד	תת-חלקה	שטח בנוי עפ"י תכנית 2325/תא (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף	בעלים	החלק בבעלות	חוכרים / חוכר משנה	ת.ז.	החלק בחכירה	שווי חלק בגין החלק בחלקה	שווי יחסי נכנס	מגרשי התמורה	ייעוד	שטח המגרש (מ"ר)	החלק במגרש	שווי מוקצה בגין המחוברים (1)	שווי המוקצה בגין החלק בקרקע (2)	שווי יחסי בקרקע	סה"כ שווי מוקצה (1+2)	תשלומי איוון	
36	7090 (המושך)	9	1,564	685	מגורים 3-א	28	75	62.72	32/768	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / דוד בן ישי	031696917	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248	ללא תשלומי איוון	
37						29	75	62.72	32/768	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / פרץ שקלים לימור	027488881	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624		
38												עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / שקלים רונן	022108831	1/2	636	0.66%	3	מגורים ד'	4,483	29/4483	78	2,545	0.66%	2,624		
39						30	75	62.72	32/768	עיריית תל אביב יפו	בשלמות	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ / גיימס בן שושן	303775647	1	1,271	1.32%	3	מגורים ד'	4,483	59/4483	157	5,091	1.32%	5,248		
מתחת לקו	7090	7	2,400	476	דרך					עיריית תל אביב יפו								3	מגורים ד'	4,483	47/4483	ראה הערות 4,5				
	7090	8	2,340	465	דרך					עיריית תל אביב יפו							202	דרך מאושרת	773	בשלמות						
	7090	9	1,564	879	דרך					עיריית תל אביב יפו							205	דרך מוצעת	1,048	בשלמות						
סכום				6,304											96,031	100%				6,304	1	11,936	384,544	100.0%	396,480	

הערות:

- שטחי הדירות לצורך חישוב שוויין המבונה, מתבסס על הזכויות המאושרות במסגרת תכנית מס' תא/2325.
- שטחי החנויות לצורך חישוב שוויין המבונה (חלקה 9) הינו עפ"י תשריט הבית המשותף.
- השטחים הבנויים לצורך קביעת שווי המחוברים מתבססים בדירות המגורים על טבלת השטחים הקיימים בתכנית מס' תא/2325, וביחידות המסחר (חלקות משנה 1-12 בחלקה מס' 9) על השטח הרשום בנסחי הטאבו.
- החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 3, כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בחיקף של 600 מ"ר ברוטו (300 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שרות).
- מכח בעלות עיריית תל אביב-יפו בחלקות מס' 7 - 9, אשר אינן מוקנות בחכירה לחוכרים המפורטים בנספח החוכרים והשעבודים, תירשם עיריית תל אביב-יפו כבעלים בשלמות בשטח הציבורי במגרש מס' 3.



חתימת השמאי

1058

מס' רשיון

יצחק נעים

שם שמאי המקרקעין

03/01/2022



תאריך