



אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין

קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



מני נוימן
שמאית מקרקעין

שני אהרון



שמאי מקרקעין
אופיר ברון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
ליה נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל רוזנברג
שמאית מקרקעין

נועם שלום

שמאי מקרקעין

אסתי עמר-מצגר

שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד מזרחי

שמאית מקרקעין, כלכלנית



ניא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלון
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק-מנדל

שמאית מקרקעין, כלכלנית

מאור נובורוצקי

שמאי מקרקעין, כלכלן

ניב חגב

שמאי מקרקעין, כלכלן

דור פריזט

שמאי מקרקעין, כלכלן

סתיו גולדנברג-דוקר

שמאית מקרקעין, כלכלנית



דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן
רועי שלו
שמאי מקרקעין, כלכלן
נסע רביב

שמאית מקרקעין, כלכלנית

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית 507-0915892

תא/מק/1/4100 - נס לגויים

דרך בן צבי, רח' היינה היינריך

שכונת נווה עופר, תל אביב-יפו

(חלקות שונות בגוש 7054, 7053, 7089)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0915892 תא/מק/1/4100 נס לגויים - איחוד וחלוקה			
מגרשים 30 ו-81			
אושדה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 01/03/2023	פרוטוקול 223-0004	החלטה 5	
תאריך 31/01/2024	פרוטוקול 224-0002	החלטה 15	
תאריך 08/05/2024	פרוטוקול 224-0006	החלטה 4	
תאריך 26/06/2024	פרוטוקול 224-0009	החלטה 11	
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 225-0003	החלטה 3	
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא	עו"ד
אורלי אוראל	אהוד ספיר, אדרי	יח"ר הועדה/יח"ר ועדת המעורבות	ליאור שפירא
	תאריך		

ליאור שפירא
יועץ הועדה המקומית
לתכנון ובניה

21-05-2025

אלי לוי
מנהל אגף תכנון והעירייה



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36 | תל-אביב | Israel 6350665

www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



תאריך: 01.04.2025

מספרנו: 10278-5

לכבוד

חלק מבעלי הזכויות במקרקעין

באמצעות משרד עו"ד ש.בירן ושות'



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית 507-0915892 - תא/מק/1/4100

שכונת נווה עופר, תל אביב-יפו

(חלקות שונות בגוש 7053,7054,7089)

1. רקע כללי



במסגרת תכנית איחוד וחלוקה תכנית מס' 507-0915892 - תא/מק/1/4100 - נס לוגיים המקודמת (להלן: "התכנית המוצעת") הגובלת ברחובות בן צבי מצפון והיינה היינריך ממערב בשטח של כ- 23 דונם (להלן: "המתחם"), מזמין חו"ד החל בהכנת התכנית במסגרתה יפוגו מבנים ותיקים בנויים ובמקומם ייבנה מתחם הכולל 2 מגרשים עליהם יוקמו שני מבנים בייעוד מסחר ותעסוקה. בסמוך למתחם עתיד לעבור קו המטרו הרכבת הקלה (הקו האדום והירוק). על המקרקעין חלה תכנית מאושרת שמספרה 507-0141317 - ת"א 4100 והמתחם מסווג על פי תכנית זו כמגרש מס' 30, כיום מקודמת התכנית המוצעת על המקרקעין אשר מפצלת את המגרש לשני תאי שטח נפרדים.

תא השטח אשר יוקצה לבעלי הזכויות פרטיים ולעיריית תל אביב הינו תא שטח/ מגרש מערבי מס' 1 (להלן: "מגרש מס' 1" / "תא שטח מס' 1") ותא השטח אשר יוקצה בשלמות לרמ"י הינו תא שטח/ מגרש מזרחי מס' 2 (להלן: "מגרש מס' 2" / "תא שטח מס' 2").



2. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות נלווה לטבלת הקצאה ואיזון למתחם במסגרת התכנית המוצעת.

3. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית.



4. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני במתחם נערך ע"י אריה קמיל, שמאי מקרקעין בתאריך 25.1.2023.

עמוד 1 מתוך 24



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
T. 972-(0)3-6961250 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

5. פרטי הנכס

מספר גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה
7053	121		465 מ"ר
	127		3,057 מ"ר
7054	1	דרך בן צבי פינת היינריך, דרך בן צבי פינת שרירא גאון	2,343 מ"ר
	2		380 מ"ר
	3		630 מ"ר
	4	רח' שרירא גאון 10	2,008 מ"ר
	5	רח' שרירא גאון 8	506 מ"ר
	6		51 מ"ר
	7	רח' שרירא גאון 1/ בן צבי 38	1,399 מ"ר
	8		3,933 מ"ר
	20		1,212 מ"ר
	23		49,598 מ"ר
	24		15,126 מ"ר
	14		1,772 מ"ר
7089	15		3,709 מ"ר
	57		1,857 מ"ר
	58		13,743 מ"ר

שטח המתחם נשוא חו"ד מהווה 22,556 מ"ר¹.



¹ בהתאם למפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 24.11.2022.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 תיאור הסביבה

דרום-מזרח העיר תל אביב, שכונת נווה עופר התחומה מרחוב הלוחמים מדרום, אזור תעסוקה צומת חולון ממזרח, דרך בן צבי מצפון ורחוב היינריך היינה ממערב.

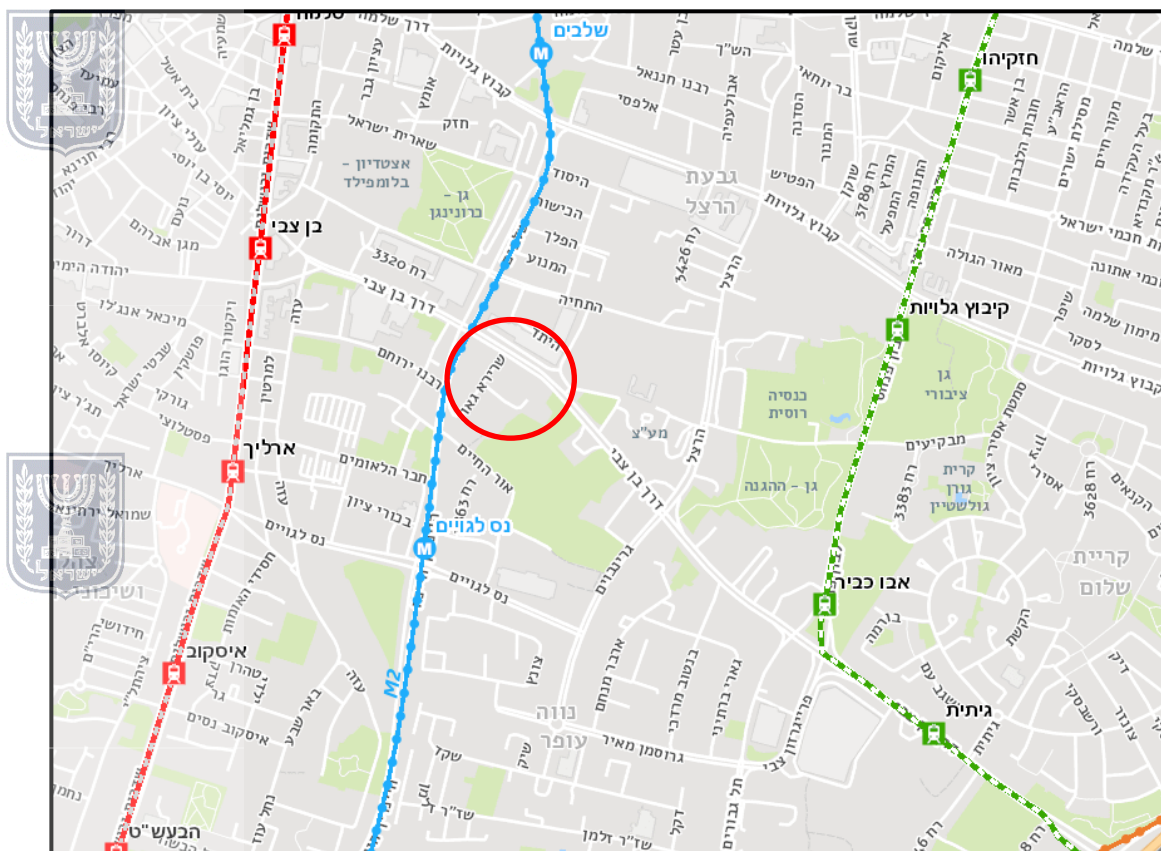
ניכר כי בשנים האחרונות האזור נמצא בתנופת פיתוח הכוללת בין היתר, שיפור וחיידוש רחוב בן צבי, הקמת פארק החורשות, אשר מושך אליו מבקרים רבים מכל רחבי העיר.

הסביבה נהנית מקרבה לצירי תנועה מרכזיים, נתיבי איילון, כביש מס' 1, עם נגישות טובה לצירי תנועה ראשיים למרכז העיר תל אביב, כגון דרך קיבוץ גלילות ודרך סלמה.

על רחוב היינה היינריך מערבית ובסמוך למתחם עתיד לעבור קו המטרו, ובהמשכו לצד מערב על דרך שדרות ירושלים עתיד לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה, מזרחית למתחם על דרך בן צבי ורחוב לבון פנחס עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה. בסמוך למתחם עתידות להיבנות תחנות רבות לרק"ל.

הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן מפת הסביבה (נשוא חו"ד סומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



עמוד 3 מתוך 24



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.2. הסביבה התכנונית

בסביבה הקרובה לנשוא חו"ד קיימות מספר תכניות, כדלקמן:

■ תכנית 507-0931071 (להלן: "פרויקט 1")

התכנית חלה על שטח של כ- 29.5 דונם, בין הרחובות התחיה מצפון, שלבים ממזרח, בן צבי מדרום ומגרשים סחירים ממערב.



התכנית מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא.

התכנית קובעת מגרש למוקד תעסוקה הכולל מבנה בן 25 קומות, מגרשים ביעוד מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים, מגרש למגורים הכולל בניין בן 25 קומות ושני מגרשים ציבוריים בשטח כולל של 4 דונם, ומתוכננת בהתאמה לתכנית תא/5000.

התכנית כוללת 401 יח"ד, כ- 3,000 מ"ר עיקרי למסחר, כ- 29,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה וכ- 21,400 מ"ר עיקרי למבני ציבור.

■ תכנית 507-0346098 - מתחם שוק הדגים (להלן: "פרויקט 2")



תכנית "מתחם שוק הדגים" הינה מרחב תכנון חדש בתחום "מבואות יפו" בסמוך לפארק החורשות. שטח מרחב התכנון הינו כ- 9 דונם וממוקם בין הרחובות הרצל במזרח, רחוב 3426 במערב, רחוב התחיה בדרום וחלקה 80 בגוש 7053 בצפון. התכנית מציעה מרחב תכנון חדש בעל שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.

התכנית כוללת 148 יח"ד, כ- 800 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 2,600 מ"ר עיקרי למבני ציבור.

■ תכנית 507-0135426 - שכונת פארק החורשות (להלן: "פרויקט 3")

תכנית "שכונת פארק החורשות" הינה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים, שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור, שימושי מגורים, מסחר ומשרדים.



התכנית כוללת 730 יח"ד וכ- 10,951 מ"ר עיקרי למבני ציבור.

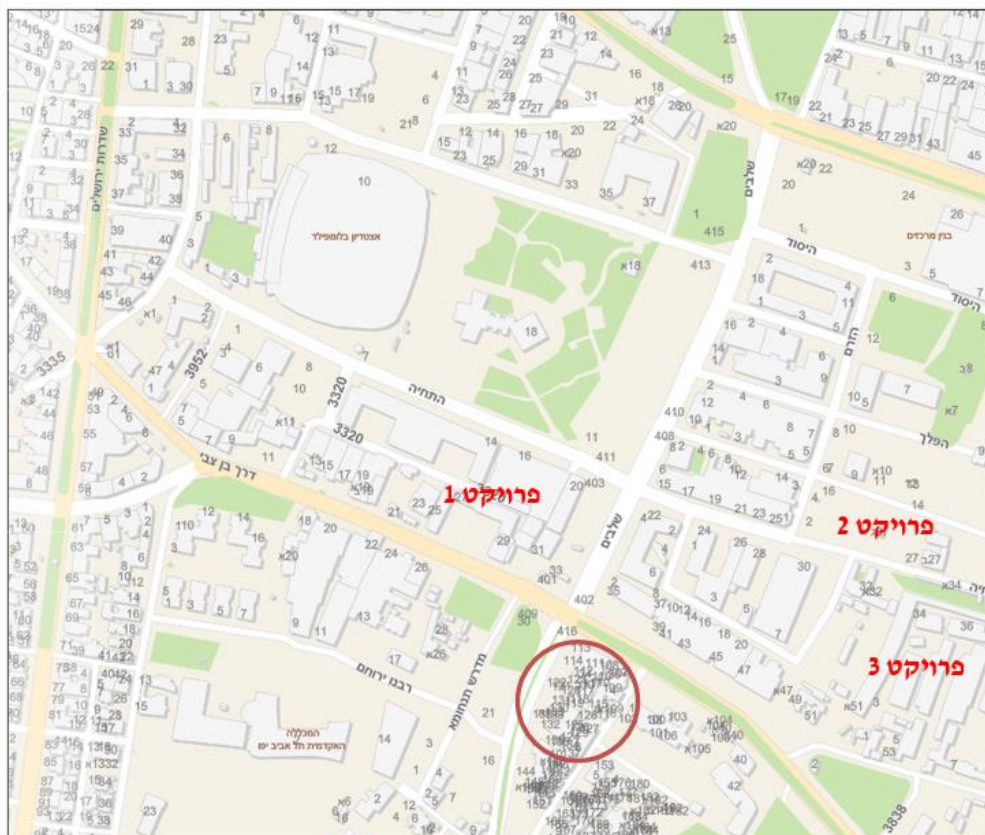


קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן תשריט הסביבה התכנונית (נשוא חו"ד סומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



עמוד 5 מתוך 24



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7. תיאור המתחם והחלקות

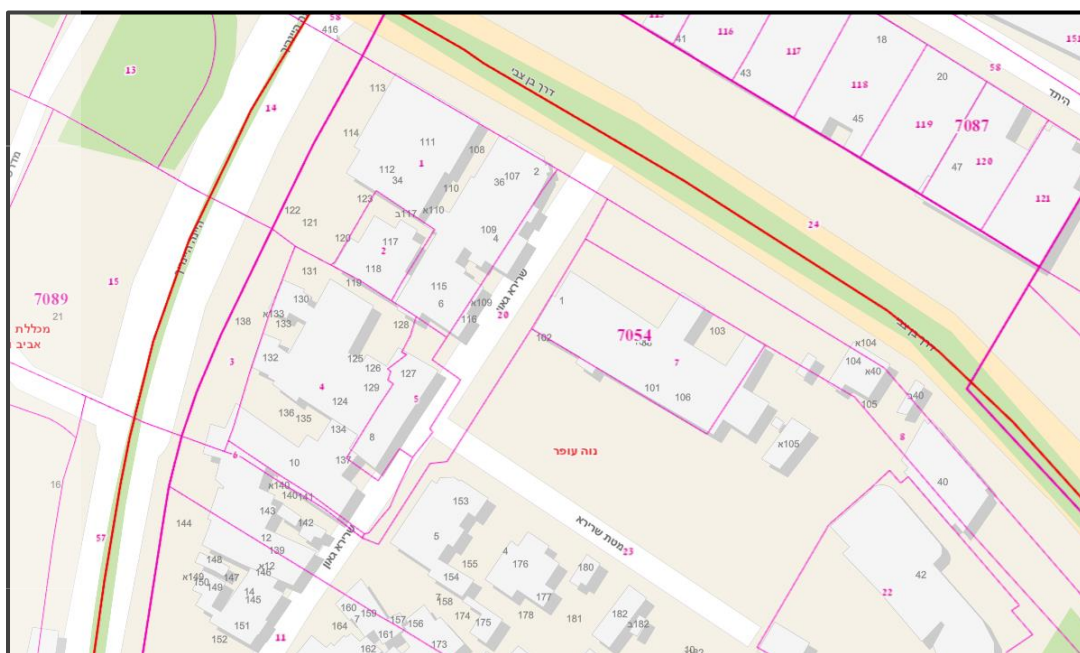
המתחם נשוא חו"ד בשטח של כ- 23 דונם וממוקם בשכונת נווה עופר בעיר תל אביב.

המתחם כולל חלקות שונות בגושים 7053, 7054, 7089.

על חלק מהחלקות בנויים מבנים ותיקים אשר במסגרת התכנית יפונו ובמקומם בשני מגרשים (מגרש 1 מערבי ומגרש 2 מזרחי) יוקמו 2 בניינים חדשים.

על מגרש 1 ייבנה בניין בן 29 קומות הכולל שטחי מסחר ותעסוקה ועל מגרש 2 ייבנה בניין בן 7 קומות הכולל שטחי מסחר ותעסוקה.

להלן מפה מתוך מערכת ה-GIS של עיריית תל אביב-יפו:



עמוד 6 מתוך 24



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Israel 36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



להלן תצ"א מתוך מערכת ה-GIS של עיריית תל אביב-יפו (המתחם סומן באדום להמחשה בלבד):



להלן תמונות אופייניות של חלק מהמבנים הבנויים במתחם נשוא חו"ד:





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

8. משפטי

להלן תמצית המידע מהעתק פנקסי הרישום המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 30.11.2022:

8.1. נסחי רישום מקרקעין

מספר גוש	חלקה	שטח החלקה	זכויות מוערכות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
7053	121	465 מ"ר	על החלקה רשומים בעלים כמפורט בטבלת ההקצאה	כמפורט בנספח השעבודים
	127	3,057 מ"ר		
7054	1	2,343 מ"ר		
	2	380 מ"ר		
	3	630 מ"ר		
	4	2,008 מ"ר		
	5	506 מ"ר		
	6	51 מ"ר		
	7	1,399 מ"ר		
	8	3,933 מ"ר		
	20	1,212 מ"ר		
	23	49,598 מ"ר		
	24	15,126 מ"ר		
7089	14	1,772 מ"ר		
	15	3,709 מ"ר		
	57	1,857 מ"ר		
	58	13,743 מ"ר		

8.2. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות מתאריך 14.4.2022 של החברה הלאומית לשיכון לישראל בע"מ עולה קיימות זכויות הרשומות בבעלות² חיה ליסטונד בחלקה 1 בגוש 7054. באישור הזכויות רשומות למחזיק הערת אזהרה והערות על משכנתא.

הערת הח"מ: יוער כי הטבלה משקפת את בעלי הזכויות בהתאם לנסחי הרישום, כמו כן, נרשמה הערה בטבלת ההקצאה ביחס לבעלת הזכויות חיה ליסטונד.

² אישור הזכויות מתייחס רק לשטח היחידה המקורי שנמכר לרוכש.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

9. תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר הועדה לתכנון ולבניה תל אביב יפו, מידע ממנהל התכנון במשרד הפנים ועל מידע הקיים במשרדנו:

9.1. להלן טבלה המרכזת את התכניות הרלוונטיות לנשוא חו"ד:

שם תכנית	י.פ.	אישור התכנית	מהות התכנית	מקטע מתשריט התכנית (המתחם סומן באדום להמחשה בלבד)
720	1560	25.4.1969	התכנית מהווה תכנית מתאר - תיקון לתכנית מתאר 432 דרום יפו. החלקות מסווגות בייעוד תעשייה, שצ"פ ודרכים.	
1990	2559	16.8.1979	תכנית מתאר לדרום יפו. התכנית חלה על חלק מהחלקות במתחם. החלקות מסווגות בייעוד אזור לתכנון בעתיד, דרכים ושצ"פ.	
תא/14/2523	4117	3.6.1993	כמפורט בהמשך.	
ג'	4208	21.4.1994	התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות.	
ע'1	5264	18.3.2003	התכנית קובעת הוראות ושימושים לבניית מרתפים.	
ג'-1	5705	20.8.2007	התכנית מעדכנת את הוראות תכנית ג' ע"י הגדלת שטח יציאה לגג עד 40 מ"ר, הגדלת תכסית בנייה לשיעור של 65%, קובעת הוראות בניה וגובה.	
5000	7407	22.12.2016	כמפורט בהמשך.	
תא/4100	7429	22.1.2017	כמפורט בהמשך.	
תתל/102		מורסם להפקדה בתאריך 13.10.2020	תכנית לתשתיות לאומיות - לקו מטרו במטרופולין ת"א נועדה לקבוע רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות שטחי התארגנות, מתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.	





שם תכנית	י.פ.	אישור התכנית	מהות התכנית	מקטע מתשריט התכנית (המתחם סומן באדום להמחשה בלבד)
תמ"א 70		בהליכי תכנון (דיון לקראת העברת התמ"א להערות/השגות)	תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א. נשוא חו"ד מסומן כמרחב עירוני מוטה מטרו.	

9.2. תכנית תא 14/2523

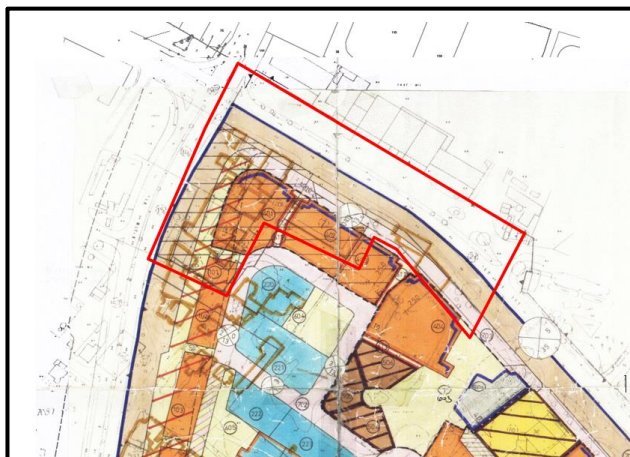
התכנית אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 4117 בתאריך 3.6.1993.

מטרת התכנית: לבטל הוראות של תכניות מתאר מס' 1990 ו-720, לתכנן את השטח הכלול בתכנית כדי למצות פוטנציאל מגורים ולקבוע 5 אזורי מגורים, קביעת הוראות בדבר זכויות בניה, קביעת אזורים של שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למוסדות ציבור, קביעת חזיתות מסחריות, דרכים, שטחים לחלוקה מחדש והכנת תכנית בינוי.

בהתאם לתשריט התכנית חלק מהחלקות מסומנות לאיחוד וחלוקה מחדש ובתחום יעוד לאזור מגורים א' (מגרש 101) ואזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (מגרשים 401-403).

כמו כן התכנית מסמנת את המבנים להריסה.

להלן מקטע מתשריט התכנית (המתחם סומן באדום להמחשה בלבד):





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

9.3. תכנית 5000 - מתאר תל אביב-יפו

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016.

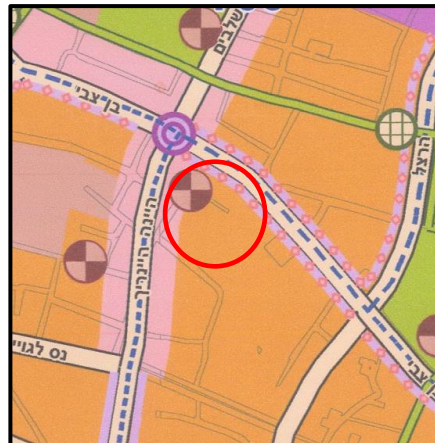
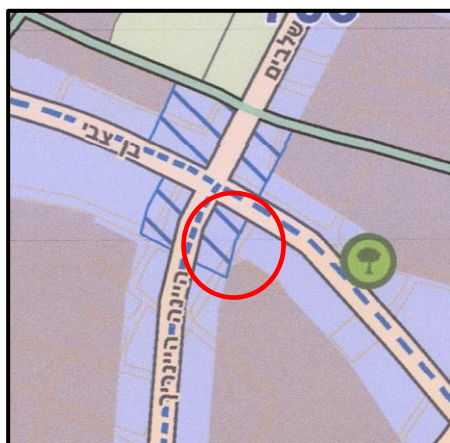
התכנית חלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו, מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה. תכנית מתאר מקומית כוללת העונה על הוראות סעיף זה הינה תכנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות). לפיכך, התכנית שלפנינו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה של גבולות שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון.

התכנית מסווגת את החלקות במתחם נשוא חו"ד כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים וכאזור מגורים בבניה עירונית בבינוי של עד 8 קומות ועד 15 קומות וכמרקם בו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

רח"ק בסיסי-מירבי במגרש מעל 1.5 דונם : 2.5-4.

להלן מקטע מנספח עיצוב עירוני³:

להלן מקטע מאזורי ייעוד³:



עד 8 קומות

אזור מגורים בבניה עירונית

עד 15 קומות

אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 11 מתוך 24

³ נשוא חו"ד סומן בעיגול אדום להמחשה בלבד.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

9.4. תכנית 507-0141317 - ת"א 4100 נווה עופר החדשה (נס לגויים)

התכנית אושרה לפרסום ברשומות בי.פ. 7429 בתאריך 22.1.2017.

החלקות נשוא חו"ד מסומנות בייעוד למסחר תעסוקה ותיירות (מגרש 30).

מטרת התכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה, בהמשך לשכונת נווה עופר, לצד יצירת מוקד חדש לתעסוקה ומלונאות.

הפיכת רחוב בן צבי בתחום התכנית לשדרה עירונית עם שימושי תעסוקה ומסחר לאורכה.

תכנון רח' היינריך בתחום התכנית כרחוב עירוני ראשי ולאורכו שימושים מגוונים-מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר ומוסדות ציבור.

יצירת מנגנונים לפיתוח המקום לצורך יישומה של התכנית.

קביעת מבנים לשימור כמנוף להתחדשות השכונה ויצירת זיקה למקום.

קביעת צמחייה בוגרת קיימת לשימור.

מסחר תעסוקה ותיירות:

מסחר, תעסוקה כולל משרדים ותעשייה שאינה מזהמת, אכסון מלונאי ושימושי תיירות נלווים, שטחים מבונים לצרכים ציבוריים, מבנים לשימור, שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור בכלי העירונית.

מבין הוראות הבינוי מצוין כי הכיכר תתוכנן על חניון תת קרקעי בתכנון משותף לתאי שטח 30 ו-31.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר			תכנית %		מס' קומות	
			מעל כניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
			עיקרי	שירות	שירות				
מסחר תעסוקה ותיירות	30	6,780	28,447	12,205	61,023	55%		25	10

מבין התנאים למתן היתר בניה:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי לכל מתחם התכנון בשלמותו בקנ"מ 1:250 לפחות לאישור ועדה מקומית.
- תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 30 יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

- התניות תחבורה: כל שלב תחבורתי שיבוצע בפועל יאפשר מתן היתרי בניה לשטחי תעסוקה/ מסחר ומגורים כמפורט:

רק"ל קו אדום - 15,000 מ"ר תעסוקה/מסחר + 600 יח"ד.

רק"ל קו ירוק - 15,000 מ"ר תעסוקה/מסחר + 600 יח"ד.

חניה:

החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף לעת מתן היתר הבניה.

שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע על פי שלבי ביצוע כמצוין בנספח מתחמי התכנון, שהינו נספח מנחה, הנספח מחלק את השטח לתחומים המסומנים בקו אדום ובאותיות לועזיות, המתחמים יהיו יחידה מיני לשיווק לקראת בניה בפועל, יתאפשרו שינויים במתחמי השיווק באזור הועדה המקומית.

שלבי הביצוע יכללו הקדמת עבודות פיתוח שטח זמניות/ סופיות במקומות הפנויים, שיווק הקרקע עפ"י המתחמים הסופיים, בניית מבני המגורים המסחר והתעסוקה במתחמי שיווק לפי בניה בשלבים, השלמת הפינויים, קבלת שטחים הציבוריים הנותרים מכל מתחם תכנון מהיזמים הפרטיים פנויים מכל אדם או חפץ והעברתם לעיריית תל אביב, המשך בניה והשלמת בניית השטחים הציבוריים, בכל שלבי הביצוע, האכלוס והפינוי יובטחו גישות נאותות לכל מגרש, סדר הפעולות אינו מחייב.

חלוקה ו/או רישום:

1. התכנית המוצעת קובעת הוראות איחוד וחלוקה, אשר יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב לגבי שלושת המתחמים המסומנים בתשריט, ולפי הצורך.
2. תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו.

מימוש התכנית:

- סדר הפעולות למימוש בניית המבנים בשטח מבוסס על חלוקתו למתחמי שיווק ואשר כוללים בתוכם חלקים פנויים למימוש מיידי בשלב ראשון וחלקים תפוסים למימוש בשלב שני כדלהלן: אישור תכנית לעיצוב אדריכלי לכל המתחם, הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור, קבלת טופס 4 לאחר החתמת 100% מהתושבים/ בעלי העסקים ובסיום הבניה בפועל, קבלת היתר לאכלוס לאחר פינוי והעברת השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב, היתר בניה לשלב ב' ובנייתו.
- התכנית תמומש בתוך 12 שנה מיום אישורה.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

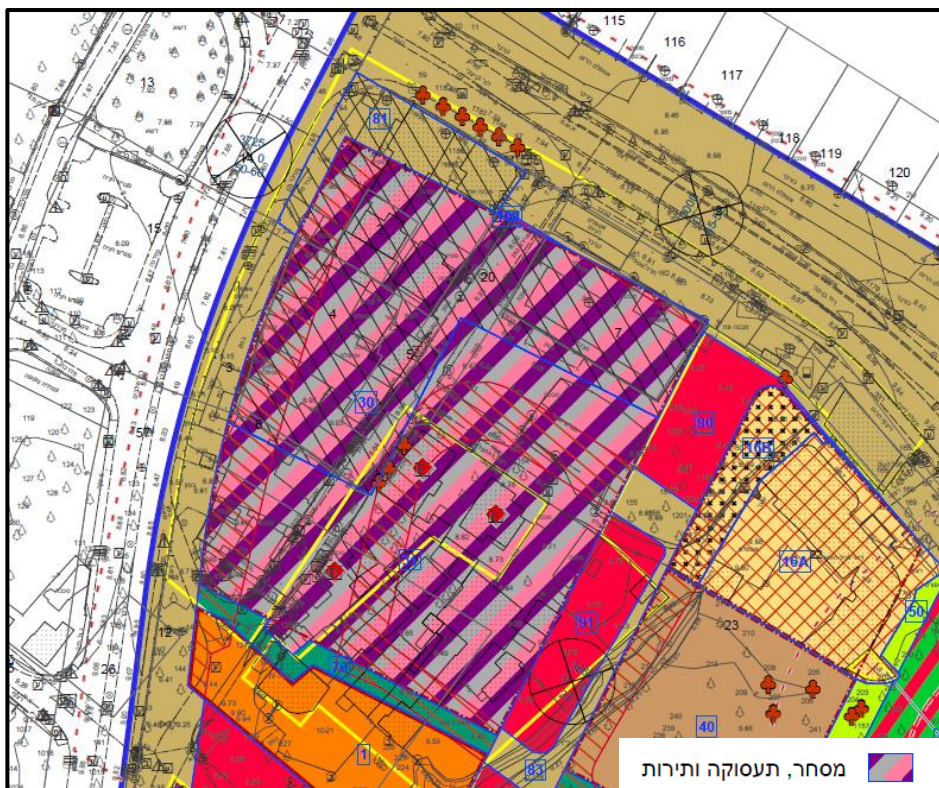


Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

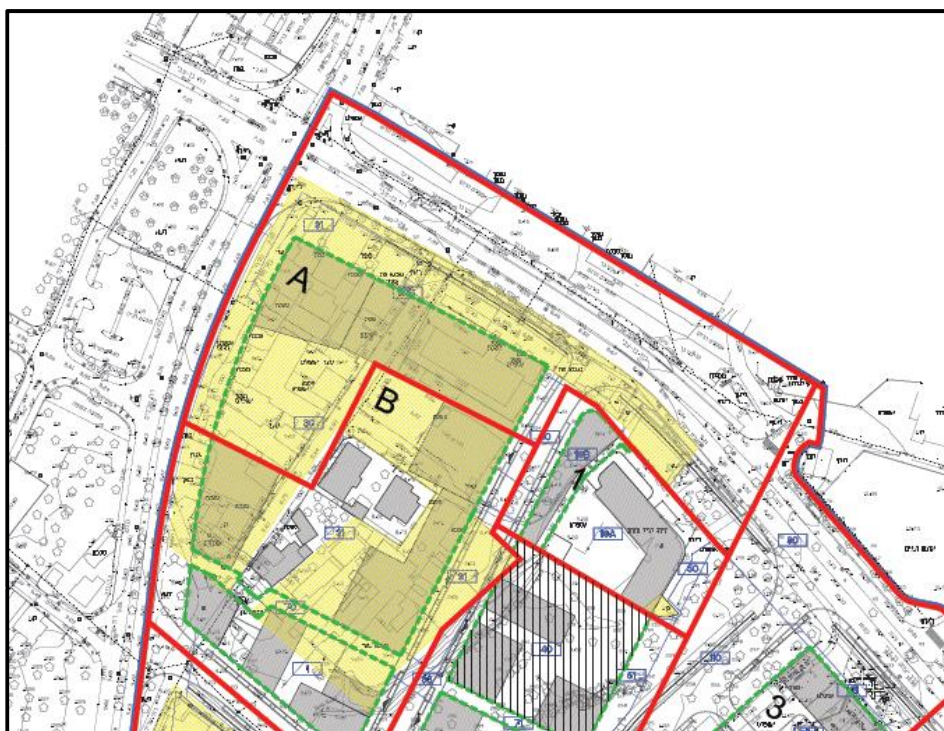


חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

להלן מקטע מתשריט התכנית:



להלן מקטע מתשריט מתחמי שיווק:



עמוד 14 מתוך 24

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Israel 36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv
T. 972-(0)3-6961250 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

9.5. תכנית 507-0915892 - תא/מק/1-4100 - נס לגויים - התכנית המוצעת

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשטח של כ- 22.556 דונם.

גושים וחלוקת בתכנית:

גוש	חלקה
7053	121,127
7054	1-5,6,7,8,20,23-24
7089	14-15,57-58

מטרת התכנית: קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, חלוקת מגרש 30 שנקבע בתכנית הראשית לשני תאי שטח נפרדים ושינוי הוראות בינוי ופיתוח לתכנית הראשית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתכנית הראשית, לשני תאי שטח נפרדים, לצורך מתן אפשרות למימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
2. תוספת למספר הקומות המרבי בבניין בתא שטח 2 מ-3 קומות בתכנית הראשית ל 7 קומות.
3. תוספת למספר הקומות המרבי בתא שטח 1 מ-25 קומות בתכנית הראשית ל- 29 קומות.
4. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 – לצורך גישת רכבים לחניון משותף עבור שני תאי השטח.
5. סימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במפלס הקרקע, בהתאם להוראות התכנית הראשית.
6. הגדרת קווי בניין בהתאם לגמישות שמאפשרת התכנית הראשית.
7. הוראות לשמירה על עצים קיימים בתחום התכנית.

ייעודי קרקע ושימושים:

שימושים:

1. בהתאם למצוין בתכנית הראשית תא/4100 נס לגויים.
2. במרתפים יותרו כל השימושים המותרים בתכנית ע 1.

הוראות בינוי:

1. בתא שטח 1 - הקמת מגדל עד 29 קומות.
2. בתא שטח 2 - הקמת מבנה מרקמי עד 7 קומות.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

הוראות מתאריזות:

הוראות יהיו בהתאם לתכנית הראשית, תא/4100 נס לוגיים (507-0915892), למעט האמור בתכנית זו.

איחוד וחלוקה:

1. תאי שטח 1,2,81 מיועדים לאיחוד וחלוקה.



2. איחוד וחלוקה יבוצע על פי לוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק ממסמכי התכנית וירשמו בלשכת רישום המקרקעין עפ"י כל דין.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין	מס' קומות		תכנית	שטחי בניה				גודל מגרש במ"ר	שימוש	תא שטח
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
				שירות		שירות	עיקרי			
(4)	10	(3) 29	(2) 32	(1)	44,016	8,875	20,686	4,224	מסחר תעסוקה ותיירות	1
(4)	10	(3) 7	(2) 90	(1)	17,007	3,311	7,780	2,556	מסחר תעסוקה ותיירות	2



הוראות טבלה 5:

א. במידה ויאושר שימוש מלונאי, יותר שטח למרפסות של עד 8 מ"ר ליחידה מלונאית, בנוסף לשטחים שבטבלה לעיל. שטחים אלו יהיו ייעודיים לשימוש זה בלבד ויבוטלו אם לא ינוצלו לשימוש זה.

ב. במידה ויחסרו שטחי שירות עבור תכנון מיטבי תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות. ג. יותר להמיר עד 5% מהזכויות מעל מפלס הכניסה הקובעת משירות לעיקרי, ללא שינוי בסך הזכויות הכולל.

ד. לא יתאפשר ניווד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת להוראת תכנית זו.



הערות לטבלת זכויות והוראות:

(1) עפ"י תכנית ע"1.

(2) סה"כ התכנית המצטברת בשני תאי השטח לא תעלה על 55%, שהיא התכנית המרבית הקבועה עבור תא שטח 30 בתכנית תא/4100.

(3) גובה הקומה הטכנית, כולל המעקה העליון, לא יעלה על 6 מטרים. כל המערכות הטכניות, חדרי המעליות, אנטנות וכיו"ב לא יחרגו מגובה זה. קומה זו לא תיחשב במניין הקומות המותר.

(4) כמסומן בתשריט.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

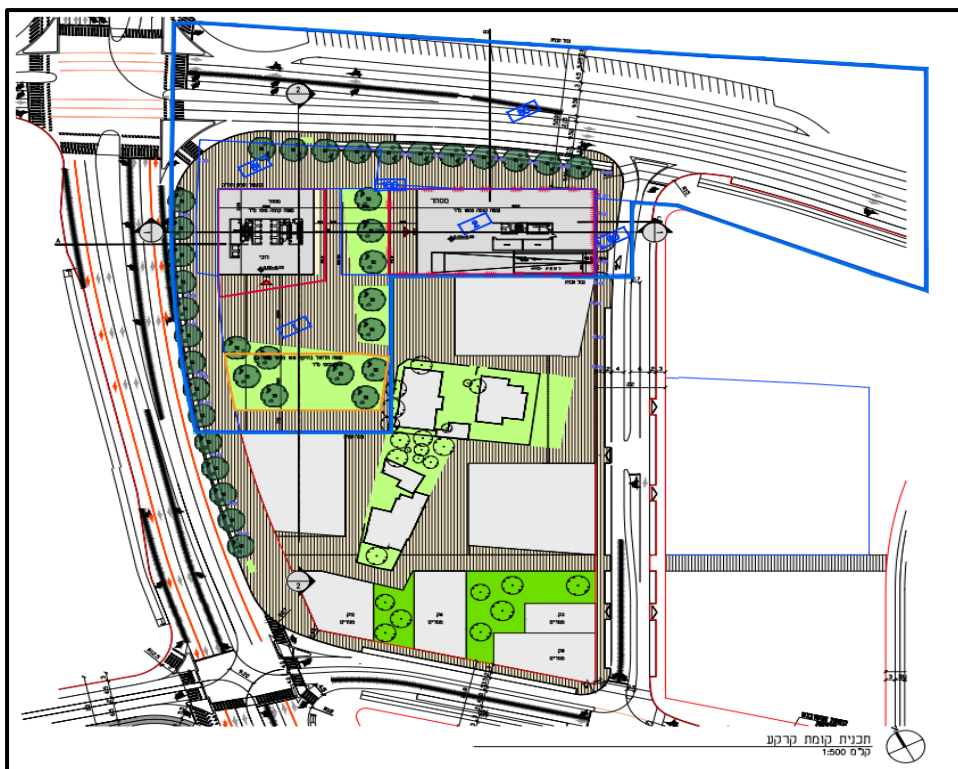


חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

להלן מקטע מתשריט מוצע:



להלן מקטע מתשריט בינוי:



עמוד 17 מתוך 24

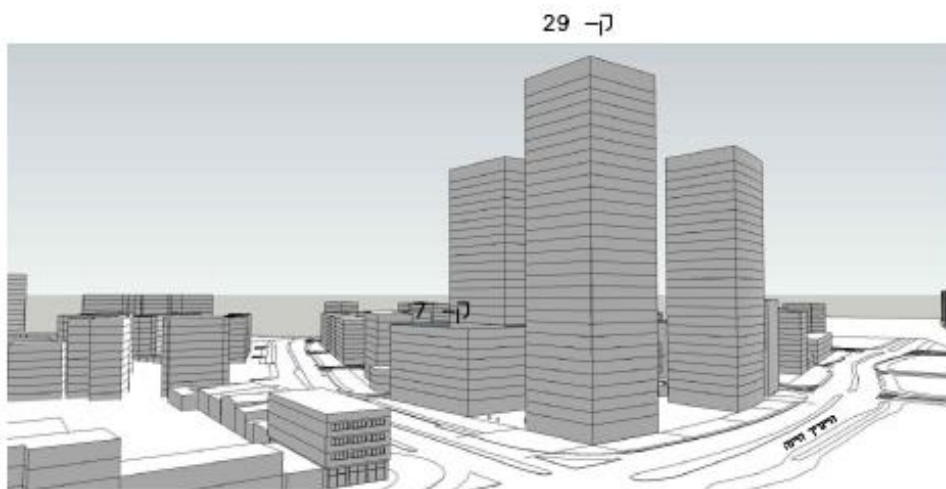


קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

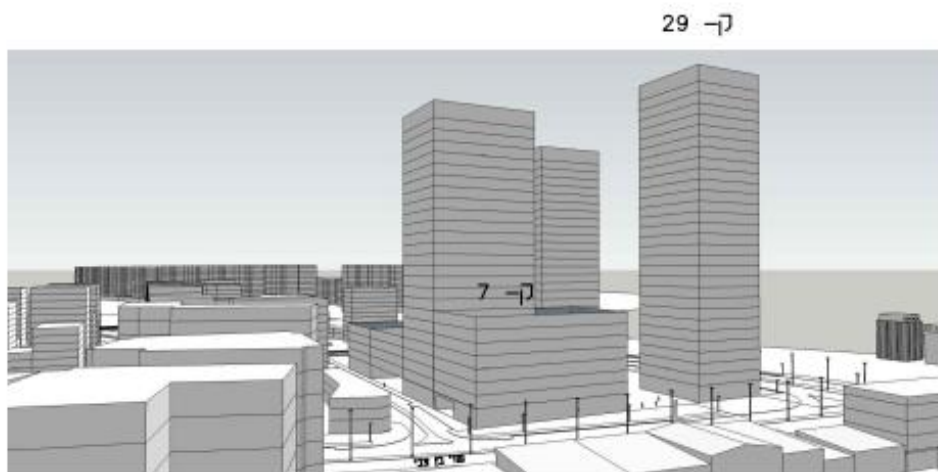
Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל



מבט ממערב - רח הווינר היינה



מבט מצפון - שדר בן צבי

עמוד 18 מתוך 24



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת הקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים ושיקולים הבאים:

10.1. מיקום הנכס המצוי בשכונת נווה עופר, דרום-מזרח העיר תל אביב.

10.2. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן

15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 כדלקמן:

10.2.1. שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום במרשם המקרקעין.

10.2.2. מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.

10.2.3. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

10.2.4. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.

10.2.5. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התכנון וההקצאות

בהתאם לסעי' 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן ובתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

10.3. תכנוני

הובא בחשבון תכניות מאושרות כמפורט בפרק התכנוני.

10.4. משפטי

שעבודים וזכויות אחרות הרשומים על החלקות כמפורט בטבלת ההקצאה (נספח א' לחו"ד).

10.5. שווי מצב נכנס בטבלה:

טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעל זכויות אשר נגזר משווי לפי שטח

הקרקע בייעודים השונים ובהתאם לתכניות מאושרות ולתכנית 14/2523 שאושרה בתאריך 3.6.1993.

10.5.1. לא הובא בחשבון בטבלת הקצאה מרכיב המחוברים היות ואינם מהווים את השימוש המיטבי.

10.5.2. בהתאם להחלטת ועדה הובא בחשבון במצב הנכנס שווי הנגזר משטח כל חלקה ובהתאם לחלק היחסי המתקבל לכל בעל זכויות.

10.5.3. הובאו בחשבון שטח התכנית, החלקות וייעודן במצב הנכנס בהתאם לטבלת שטחים ומפה תחומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 24.11.2022.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10.6. שווי מצב יוצא בטבלה:

10.6.1. הובא בחשבון כי התכנית המוצעת - תכנית מס' 507-0915892 - תא/מק/1/4100 - נס

לגויים מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשטח של כ- 23 דונם.

בין מטרותיה - הקמת מבנים חדשים בייעוד משולב של שטחי מסחר ותעסוקה.

10.6.2. הובא בחשבון חלוקת שטחים במצב המוצע לשימושי מסחר ותעסוקה⁴.

10.6.3. הובא בחשבון שווי אקווי משרדים/ תעסוקה מקדם 1 ושווי אקווי למסחר לפי מקדם של

כ- 2.27.

10.6.4. הובא בחשבון כי מגרש מס' 1 יוקצה לבעלי הזכויות הפרטיים (בחלק) ולעיריית תל אביב

(בחלק), כמפורט בטבלת ההקצאה.

10.6.5. הובא בחשבון כי מגרש מס' 2 יוקצה בשלמות לרמ"י/ מדינת ישראל כמפורט בטבלת

ההקצאה.

10.6.6. הובא בחשבון תקנון לתכנית המוצעת מס' 507-1132844 מועד הפקה 71 מונה תדפיס

הוראות 01.04.2025.

10.6.7. הובאו בחשבון שטחי מגרשי התמורה וייעודם בהתאם לטבלת שטחים ומפה חתומה ע"י

מועד מוסמך מתאריך 24.11.2022.

10.7. הובא בחשבון נתוני השוואה מהסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10.8. לא קיימים תשלומי איזון.

10.9. המועד הקובע הינו מועד עריכת חו"ד.



⁴ חלוקת שטחים לייעודים השונים בתיאום מול משרד האדריכלים.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

11. נתוני השוואה

להלן עסקאות השוואה לקרקע מהסביבה הקרובה לנשוא חוות הדעת.

- עפ"י דיווח מאתר מאיה, רכשה קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "החברה") ביום 10.3.2022, 100% מזכויות הבניה של חלקות 45, 46 וחלק מחלקה 53 בגוש 7051, וכן 75% מזכויות הבניה של חלקות 54-56 וחלק מחלקה 53 בגוש 7051, בתמורה לסך כולל של כ- 160 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

זכויות הבניה המקסימליות לפי תכנית תא/5000 - 825% בשימושים מעורבים למסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור.

להערכת החברה בכפוף לטבלאות איזון שיאושרו בתכנית המפורטת שהחברה תקדם מכוח תכנית תא/5000, החלק שרכשה החברה משקף כ- 52% מזכויות הבניה.

עפ"י ניתוח שערכנו, העסקה משקפת את הערכים הממוצעים הבאים:

שימוש	מ"ר לשיווק	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	15,876	₪ 30,000	₪ 476,280,000
מגורים דב"י	1,764	₪ 27,000	₪ 47,628,000
מסחר	621	₪ 25,000	₪ 15,525,000
תעסוקה	23,257	₪ 7,000	₪ 162,799,000
מקומות חניה	51	₪ 80,000	₪ 4,080,000
שווי המקרקעין לפני הפחתות			₪ 706,312,000
מטלה ציבורית			₪ 50,000,000 -
היטל השבחה			₪ 264,500,000 -
שווי המקרקעין לאחר הפחתות			₪ 391,812,000
דחיה עד להכנת תכנית מפורטת			0.78
שווי המתחם בשלמות			₪ 306,994,954
אחוז הרכישה			52%
סה"כ מחיר העסקה, במעוגל			₪ 159,600,000





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן ניתוח עסקאות מיום 8.2.2022 ומיום 1.3.2022 עבור חלקות 66,67,69 ו-104 בגוש 7088.

התמורה הכוללת בגין העסקאות – 123,719,175 ₪.

עפ"י ניתוח שערכנו, העסקה משקפת את הערכים הממוצעים הבאים:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	מחיר למ"ר	סה"כ
מגורים	7,316	27,500 ₪	201,182,080 ₪
מסחר מבנה לשימור	461	18,000 ₪	8,289,720 ₪
מלונאות מבנה לשימור	17	730,000 ₪	12,410,000 ₪
תעסוקה	653	6,500 ₪	4,246,255 ₪
מקומות חניה לתעסוקה	1	60,000 ₪	60,000 ₪
סה"כ המקרקעין לפני הפחתות			
מטלה ציבורית			3,523,840 ₪-
אומדן הקניית בעלות לרמ"י			30,880,000 ₪-
היטל השבחה תוכנית מאושרת			400,000 ₪-
היטל השבחה תכנית מוצעת			55,000,000 ₪-
סה"כ המקרקעין לאחר הפחתות			
דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.86		117,813,813 ₪
הכנסות משימוש ביניים			6,172,391 ₪
סה"כ מחיר העסקה, במעוגל			
			123,990,000 ₪





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

בהתאם לדיווח מאתר מאיה מיום 5.9.2021 זכו חברת קנדה ישראל, אלמוגים ויוסי אברהמי במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל המהווה קרקע עליה בנויים 3 מבנים בשטח כולל של כ- 27,000 מ"ר. בתמורה לסך כולל של כ- 685 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. זכויות הבניה המקסימליות לפי תכנית תא/5000 - 500% בשימושים מעורבים למסחר, מגורים ושטחי ציבור.

הנכס מושכר לצדדים שלישיים בדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 16.4 מיליון ₪.

עפ"י ניתוח שערכנו, העסקה משקפת את הערכים הממוצעים הבאים:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	מחיר למ"ר	סה"כ
מגורים	41,650	₪ 24,000	₪ 999,600,000
מסחר ברוטו	3,680	₪ 12,000	₪ 44,160,000
סה"כ המקרקעין לפני הפחתות			
מטלה ציבורית			₪ 29,440,000 -
היטל השבחה			₪ 272,680,000 -
סה"כ המקרקעין לאחר הפחתות			
דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.86		₪ 640,656,517
הכנסות משימוש ביניים			₪ 44,661,268
סה"כ מחיר העסקה, במעוגל			
			₪ 685,300,000

היצע מסחר:

ב"פרויקט VIEW" ברחוב בנטוב 5 גו"ח 6991/74 מוצע להשכרה חנות בשטח של כ- 130 מ"ר ברוטו בדמי שכירות של 20,000 ₪ לחודש (ללא דמי ניהול), המחיר משקף דמ"ש של כ- 153 ₪ למ"ר (סקר שוק).





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- 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 הוועדה לתקינה שמאית.



באתי על החתום,

אריה קמיל,



שמאי מקרקעין



נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון.



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 24 מתוך 24

נמל תל-אביב 36 | תל-אביב 6350665 | Israel 36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv
T. 972-(0)3-6961250 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il