



צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין

הערכות שווי • יעוץ כלכלי • ליווי תכנוני
10:32:16 16/12/2024 507-0915108

25.4.2023 + עדכון בהתאם להחלטת בימ"ש מיום 7.12.2023 (תיק ה"פ 64975-09-16) + עדכון

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.24

תכנית איחוד וחלוקה מספר 507-0915108

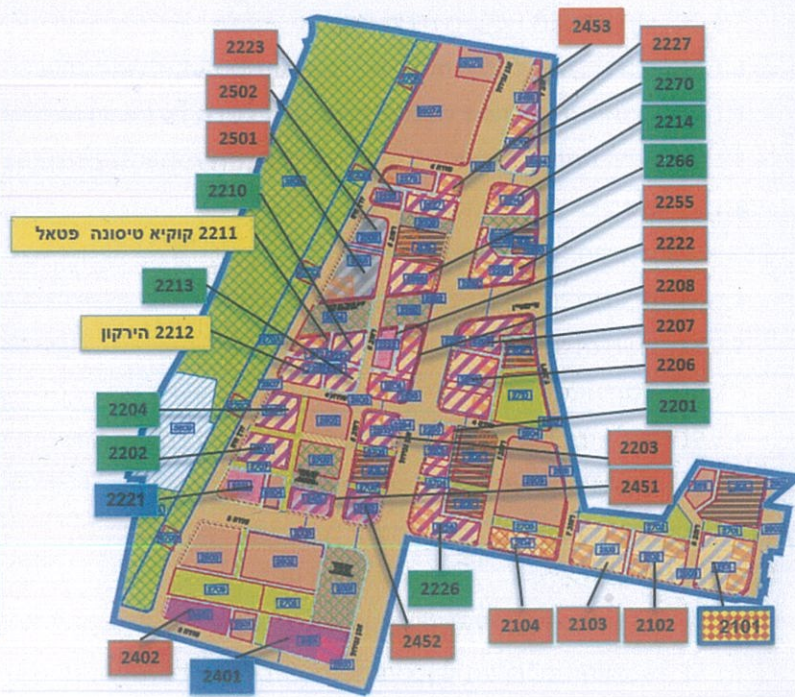
רובע ד' - מרכז הרובע - תא/4444/1

מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
התכנית 507-0915108 תא/מק/1/4444 מרכז רובע שדה דב			
מתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
החלטה 14	פרוטוקול 222-0019	15/06/2	
החלטה 7	פרוטוקול 223-0008	10/05/2	
החלטה 14	פרוטוקול 224-0015	14/08/2	
ליאור שפירא, עו"ד		מנהל העירייה	יו"ר הוועדה/עו"ד ועדת המשנה
תאריך:			



ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובניה

	פרטיים
	מדינת ישראל
	מדינת ישראל חלקה 204
	עיריית תל אביב-יפו
	מדינת ישראל + מדינת ישראל חלקה 204 + רשות הפיתוח + עירייה + קבוצת עו"ד שוחט + קבוצת עו"ד מינקביץ + פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכז זכויות פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לריכוז זכויות



עורך הנספח: יוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין

צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין | קהילת סלוניקי 11 תל אביב

ברי צ'רניאבסקי | 052-2630022 | 02-5865820
יוני צ'רניאבסקי | 052-8685447 | 03-6954097



**תוכן עניינים**

4	רקע כללי	1.
4	המועד הקובע	2.
4	מועד הביקור בנכס	3.
4	פרטי המקרקעין	4.
5	תיאור המקרקעין וסביבתו	5.
6	תכנית רובע שדה דב מס' 507-0403931 - תא/4444	6.
8	המצב התכנוני – תכניות מאושרות	7.
8	התכנית המוצעת למתחם מרכז הרובע	8.
14	המצב המשפטי	9.
14	עקרונות, גורמים ושיקולים	10.
22	התפלגות בעלי הזכויות	11.
23	סקר שוק, ניתוח והערכה	12.
23	מגורים	12.1
23	שכונות נופי ים ולי' החדשה	12.1.1
25	שכונות נווה אביבים ורמת אביב ג'	12.1.2
25	מרכזי רמ"י לקרקעות בשדה דב – מתחם אשכול תמל/3001	12.1.3
27	שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444	12.1.4
28	דו"ח החוקרת השמאית לבנה אשד לתכנית תא/3700 מתחמים 1-5	12.1.5
28	מגורים- סיכום והערכה	12.1.6
29	מסחר ומשרדים	12.2
29	מרכזים מסחריים בשכונות צפון תל אביב	12.2.1
38	דו"ח נת"מ	12.2.2
38	סקר אינטר ישראל	12.2.3
38	שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444	12.2.4
39	סיכום סקר שוק למשרדים ולמסחר	12.2.5
39	סיכום והערכה – שטחי מסחר ומשרדים	12.2.6
40	מלונאות	12.3
40	שומות מכריעות ואומדן בטבלת הקצאה ואיזון	12.3.1
41	שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444	12.3.2
42	סיכום והערכה - שטחי מלונאות	12.3.3
42	סיכום	13.
42	סיכום – הערכה לשווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי	13.1





43-----	סיכום – מקדמי שווי במתחם מרכז הרובע	13.2
44-----	סיכום הקצאה	13.3
46 -----	רשימת נספחים	14.
46 -----	הצהרה	15.





טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה מספר 507-0915108

רובע דב – מרכז הרובע- תא/4444/1

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון המצ"ב הינה חלק ממסמכי תכנית איחוד וחלוקה מס' 507-0915108 אשר הינה תכנית "איחוד וחלוקה" ללא הסכמת הבעלים.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות החלקות וחלקי החלקות כמסומן בתשריט התכנית וכמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.

שטח הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה הינו כ- 569 דונם, ושטח זה חופף כמעט בשלמותו את שטח התכנית.

בטבלה משתתפים בעלי הקרקע בתחום האיחוד והחלוקה כמפורט להלן בטבלת ההקצאה והאיזון.

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות שהינן תכניות המשכיות לתכנית המתארית תא/4444 שדה דב והקמת רובע חדש תחתיו שיכלול מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, דיור בר השגה, דיור מוגן.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיזון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכניות שדה דב ומכאן קיים גם קושי בהערכת שווי הקרקעות. אולם, גם אם יחול שינוי כולל ואחיד בערכי השווי של הקרקעות בתחום התכנית (למשל תוספת/הפחתה של 10%) הדבר לא ישפיע על ההקצאה והאיזון.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני בסביבת המתחם נערך ע"י החתום מספר פעמים בשנים 2021-2022.

4. פרטי המקרקעין

שטח התכנית כולל את החלקות כדלקמן (מתוך תקנון התכנית, סעיף 1.5.5):



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	78, 80, 82, 84, 86, 88-89, 270-271, 275, 279, 302-307	79, 81, 83, 85, 87, 264, 281, 308
6884	מוסדר	חלק		2
6885	מוסדר	חלק		4, 18-20
6896	מוסדר	חלק	28, 158	29, 167, 204
6900	מוסדר	חלק		6, 9, 22-23

5. תיאור המקרקעין וסביבתו

המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה כולל כמעט במלואו את שטח התכנית המוצעת 507-0915108. שטח המתחם הינו כ- 569 דונם והוא ברובו מישורי, ובחלקו בעל שיפועים מתונים. המתחם נמצא באזור צפון תל אביב. במעגל הקרוב למתחם נמצאות שכונות המגורים "כוכב הצפון" "תכנית ל", "נופי ים" ובסמוך אליו נמצא נמל תל אביב, תחנת רידינג, חוף תל ברוך והטיילת. במעגל השני נמצאות שכונות רמת אביב, הצפון הישן ופארק הירקון.

גבולות המתחם (כללי):

דרום: מתחם תכנית תמל/3001 (החלק הדרומי של רובע דב)

מזרח: שכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: טיילת הים

צפון: מתחם תכנית מס' 507-0973057 – צפון רובע דב- תא/4444/3.



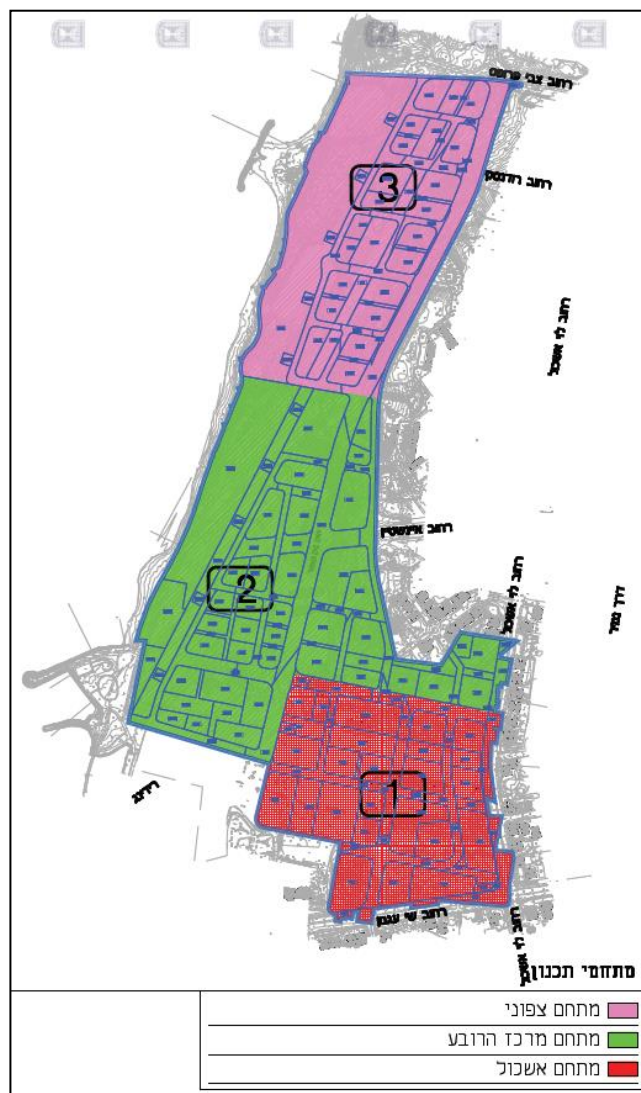
6. תכנית רובע שדה דב מס' 507-0403931 - תא/444

התכנית המרכזית הרלבנטית לתכנית דן הינה תכנית רובע שדה דב (להלן: "תכנית הרובע"), אשר אושרה בוועדה המחוזית תל אביב, ופורסמה לאישור בעיתונים ביום 14.8.2020. תכנית הרובע מציעה פיתוח של רובע עירוני הכולל 16,000 יח"ד, 3,700 חדרי מלון, 126,000 מ"ר למסחר, 322,695 מ"ר לתעסוקה ו- 5,075 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. תכנית הרובע הינה תכנית מתארית עם הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, אשר מגדירה 3 מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. התכנית דן הינה תכנית מפורטת עבור מתחם מס' 2 – מרכז הרובע. לפיכך, עקרונות התכנון, זכויות הבנייה והשימושים בתכנית דן נגזרים מתכנית הרובע. כמו-כן, תכנית הרובע כוללת נספח מחייב לעקרונות שומה בו נקבעו העקרונות לקביעת השווי היחסי הנכנס של כל אחת מהחלקות בתחום תכנית הרובע. העיקרון המרכזי בעניין השווי היחסי הנכנס הינו העיקרון הקבוע בהוראות התכנית בסעיף 6.1 (4): "האיחוד והחלוקה יערך ביחס



לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו. " בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית תא/444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה.

3 מתחמי התכנון שנקבעו בתכנית הרובע





7. המצב התכנוני – תכניות מאושרות

סקירת התכניות המאושרות החלות במתחם האיחוד וחלוקה מצוינות במסמך עקרונות השומה המחייב, שהינו חלק מתכנית המתאר רובע שדה דב. מאחר והתכנית דן הינה תכנית המשכית לתכנית הרובע אין רלבנטיות לסקירה נוספת של התכניות המאושרות החלות במתחם.

8. התכנית המוצעת למתחם מרכז הרובע

התכנית המוצעת למתחם מרכז הרובע כוללת שימושים של מגורים (בבניה מרקמית, מגדלונים ומגדלים), דיור מוגן, דיור להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור.

להלן סיכום זכויות הבנייה במגרשים המוצעים (הפירוט המלא של הזכויות מופיע בתקנון התכנית).

סיכום זכויות הבנייה המוצעות במגרשים המיועדים להקצאה





סה"כ מגורים מרקמי + מגדלים		מגורים מגדל		מגורים מרקמי		יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	תא שטח
סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד			
34,221	436	26,056	332	8,165	104	מגורים ומסחר	8,284	2101
33,289	424	27,322	348	5,967	76	מגורים ומסחר	7,067	2102
33,289	424	27,322	348	5,967	76	מגורים ומסחר	6,958	2103
27,478	350	27,478	350			מגורים/דיר מיוחד	4,459	2104
23,789	303	20,256	258	3,533	45	מגורים ותעסוקה	3,776	2201
7,301	93			7,301	93	מגורים ותעסוקה	4,004	2202
10,363	132	7,066	90	3,297	42	מגורים ותעסוקה	3,678	2203
7,929	101			7,929	101	מגורים ותעסוקה	3,815	2204
25,594	326	17,272	220	8,322	106	מגורים ותעסוקה	8,498	2206
32,188	410	28,106	358	4,082	52	מגורים ותעסוקה	5,862	2207
34,308	437	28,106	358	6,202	79	מגורים ותעסוקה	6,153	2208
6,595	84			6,595	84	מגורים ותעסוקה	2,990	2210
12,470	159	12,470	159			מגורים ותעסוקה	2,506	2211
5,283	67			5,283	67	מגורים ותעסוקה	2,862	2212
4,632	59			4,632	59	מגורים ותעסוקה	2,403	2213
24,652	314	20,255	258	4,397	56	מגורים ותעסוקה	3,710	2214
27,242	347	20,255	258	6,987	89	מגורים ותעסוקה	7,124	2226
26,693	340	20,255	258	6,438	82	מגורים ותעסוקה	4,436	2227
29,990	382	28,106	358	1,884	24	מגורים ותעסוקה	5,862	2255
24,102	307	20,255	258	3,847	49	מגורים ותעסוקה	4,173	2266
27,478	350	20,255	258	7,223	92	מגורים ותעסוקה	4,924	2270
						מלונאות (אכסון מלונאי)	3,986	2221
						מלונאות (אכסון מלונאי)	2,440	2222
						מלונאות (אכסון מלונאי)	1,753	2223
						תעסוקה	7,321	2401
						תעסוקה	4,320	2402
						מסחר תעסוקה ותיירות	3,128	2451
						מסחר תעסוקה ותיירות	3,174	2452
						מסחר תעסוקה ותיירות	2,004	2453
						עירוני מעורב	6,744	2501
						עירוני מעורב	2,878	2502
458,886	5,845	350,835	4,469	108,051	1,376		141,292	סה"כ



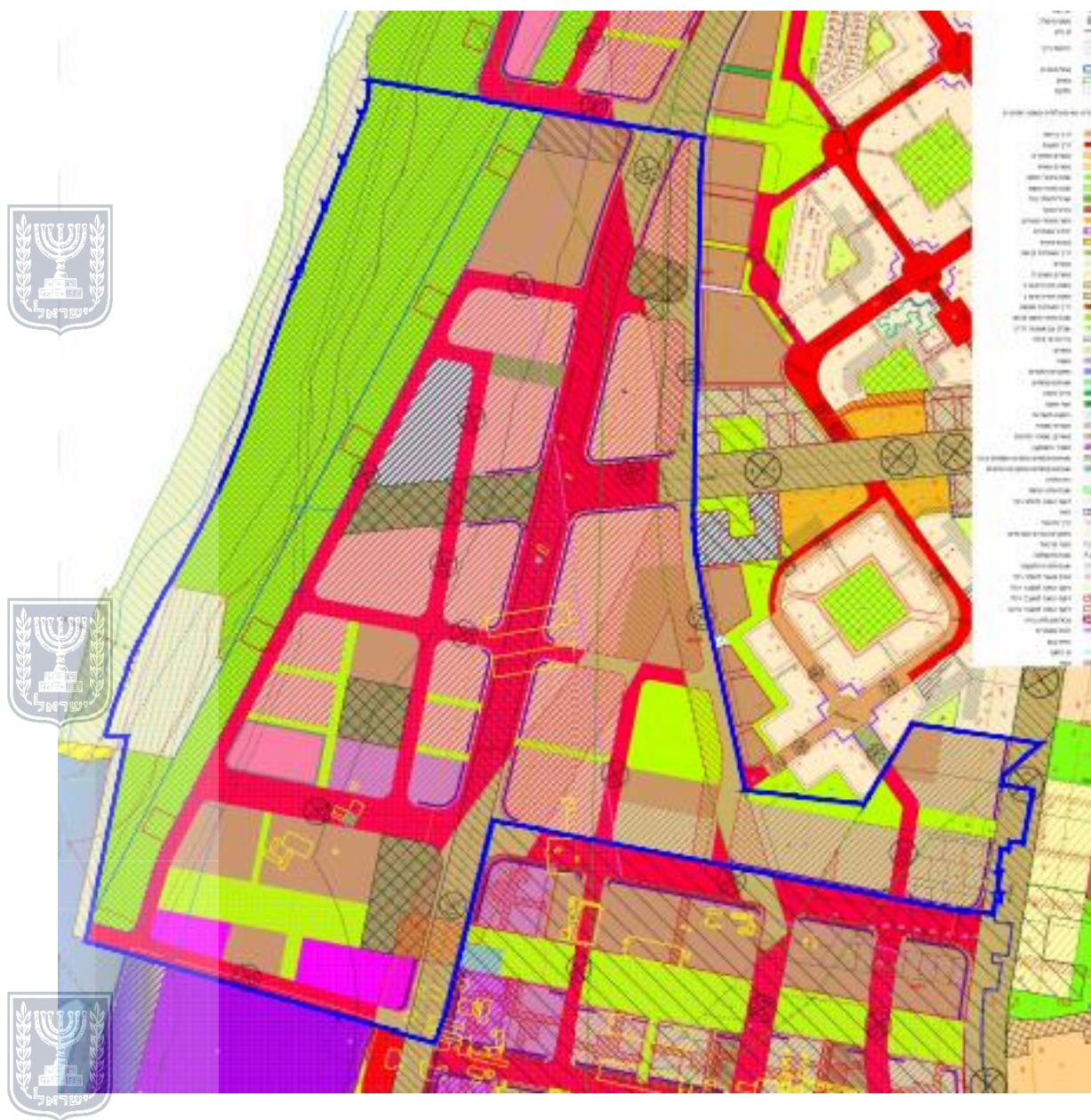
מסחר	תעסוקה	מלונאות	לוגיסטי	ציבורי	תא שטח	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	שטח ברוטו מתחת כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)
					2101	1,766					
					2102	1,766					
					2103	1,766					
					2104	1,185					
					2201	1,174	1,865				
					2202	1,216	1,935				
					2203	1,125	1,784				
					2204	1,160	1,842				
					2206	2,558	4,107				
					2207	1,772	2,834			1,201	
					2208	2,158	3,453				
					2210	914	1,442				
					2211	771	1,210				
					2212	878	1,382				
					2213	742	1,162				
					2214	1,131	1,792				
					2226	2,156	3,442				
					2227	1,345	2,143				
					2255	1,775	2,833			1,074	
					2266	1,219	1,940				
					2270	1,491	2,380				
					2221		18,980				
					2222		3,485				
					2223		3,485				
					2401	3,422	46,000	1,000	3,000		
					2402	3,104	13,499	1,000			
					2451	2,154	7,200	1,000	3,485		
					2452	1,107	14,000	1,000	10,950		
					2453	758	3,500		10,950		
					2501	11,933	19,360	1,500	10,930		
					2502	1,674	6,450	500	3,645		
					סה"כ	54,220	147,555		65,910	3,000	2,275

בנוסף, התכנית מציעה זכויות לדיור בר השגה, דיור מוגן ומבני ציבור כמפורט בהוראות התכנית.

פירוט נוסף של זכויות הבניה מופיע בתחשיבים המצורפים לחוות דעת זו.



תשריט מצב מאושר (בהתאם לתכנית תא/4444)





יעודים - מצב מוצע





נספח תנועה





9. המצב המשפטי

- הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה הנדון מפורטות בטבלת ההקצאה והאיזון שלהלן, והן מבוססות על נסחי רישום מקרקעין.
- עפ"י אישור משפטי שנמסר לח"מ הובאו בחשבון הסכמי שיתוף בחלקות 6896/14, 6896/16 בהתאם למכתב עו"ד מיכאל שטיינבך מיום 30.9.2020 המפרט את הסכמי השיתוף ואת החלקים של הבעלים בחלקות אלה כתוצאה מהסכמי השיתוף. מכתב עו"ד שטיינבך מצורף כנספח לחוות דעת זו.
- לצורך האיחוד והחלוקה הובאו בחשבון בעלי הזכויות בכל התכנית המתארית לרובע לשדה דב, כפי שנקבע בסעיף 6.1 (4) בהוראות התכנית המתארית המאושרת: "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו."



10. עקרונות, גורמים ושיקולים

- א. טבלת ההקצאה והאיזון הוכנה בהתאם לס' 122 לחוק התו"ב, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, ותקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
- ב. שטחים לתחשיב: טבלת האיזון מבוססת בין היתר על שטחי מדידה לפי חלוקה אנליטית מיום 20.11.2022, שנערכה ע"י ברני גטניו מודד מוסמך.
- ג. עקרון שמירת השווי היחסי: העקרון החשוב ביותר בעריכת טבלת הקצאה ואיזון הינו שמירת השווי היחסי בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא (בהתאם לס' 122 לחוק התו"ב). במקרה הנדון נשמר השווי היחסי של כל אחד מהבעלים הרשומים "במצב היוצא" לעומת "המצב הנכנס".
- ד. עקרון העל הנגזר מתכנית תא/4444: הערכת השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס מבוססת על סעיף 6.1 (4) בתכנית המתארית לשדה דב תא/4444: "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו." בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית תא/4444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה.





ה. חלקות הרשומות בבעלות עיריית תל אביב יפו:

- הובא בחשבון סעיף 7.4 במסמך עקרונות השומה של התכנית המתארית לפיו בעלי הקרקע שהופקעה מהם קרקע בתכנית 1111 לצורך דרכים ייכנסו לאיחוד וחלוקה כמו יתר הבעלים בתכנית. בהקשר זה, נמסר לי מסמך מעיריית תל אביב המפרט אילו חלקות צריכות "לקבל" את הזכויות בגין חלקות הדרכים (רחובות לוי אשכול ושי עגנון) הרשומות כיום בבעלות עיריית תל אביב יפו.

להלן מסמך עיריית תל אביב מיום 8.7.19:





8.7.19

לכבוד: יוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין

להלן הנתונים בנוגע לחלקות הרשומות על שם עיריית תל אביב, והכלולות ברחוב לוי אשכול/שי עגנון.
יש להעניק להן זכויות עפ"י עקרונות תכנית מתאר 1111.
הנתונים מבוססים על מפת מדידה מיום 13.6.2016 שהוכנה ע"י משרד גטניו ושות' מודדדים מוסמכים בע"מ.
נתונים אלה רלבנטיים לעניין תוכניות מפורטות לרובע שדה דב.

בברכה,

דני ארצי - מנהל תחום מקרקעין, מינהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

רחוב לוי אשכול/שי עגנון	שטח הנכלל בתכנית 4444/תא לפי מדידה (מ"ר)	שטח להחזרה לפי מדידה (מ"ר)	שטח מתואם לתכנית 4444/תא (מ"ר)	החלקה ההיסטורית 1111 עפ"י 1111	החלקה הרשומה כיום וצריכה "לקבל" את השלמת הזכויות	החלק היחסי המגיע לכל חלקה "מקבלת"	בעלים של חלקה מקבלת
6634	2,307	308	438	439.33	6649/95	6634/303,307	מדינה
							פרטיים
							פרטיים - חברת הירקון
6634	2,307	308	1,004	1,007.06	6649/97	החלקה "בלועה" בשלמות בדרך	
6634	12,372	281	2,300	2,307.00	6634/4	6634/246	מדינה + חברת הירקון
							מדינה
							עיריה
							מדינה
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
							פרטיים
6634	12,408	186	190	186	6648/35	6634/226	פרטיים. ההפקעה לשימוש עגנון לא נרשמה.
6634	845	349	745	745	6896/27	6896/158	מדינה + פרטיים
							עיריה + רשות הפתוח
							מדינה + הירקון
6634	845	349	845	845	6634/14	6634/329	מדינה + פרטיים
							עיריה + רשות הפתוח
							מדינה + הירקון



- יושמה בקשת עיריית תל אביב להקצות חלק מהחלקות הרשומות בבעלותה במגרשים המיועדים לבעלים פרטיים. להלן רשימת החלקות אותן ביקשה העירייה להקצות במגרשי הפרטיים:

תל אביב-יפו
עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

כ' באב, התש"פ
10 באוגוסט, 2020
מספרנו: 31966820

אל : דני ארצי – מנהל תחום מקרקעין
מאת : מנהל אגף נכסי העירייה

הנדון : תמ"ל/3001 - רשימת חלקות בבעלות העירייה מכח הפקעה לפי סעי' 19

בהמשך להחלטת מליאה מס' 129 של הותמ"ל מיום 22.07.2020, להלן רשימת חלקות במתחם תמ"ל/3001 הרשומות בבעלות העירייה מכוח הפקעה לפי סעיף 19 ללא תמורה:

6632/279
6634/237
6634/238
6634/302
6634/308
6896/78
6896/79
6896/83
6896/167

בברכה,
אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

העתק:
אורית ברנדר – רכות תכנון עיר בכירה
יהודה הרינגמן – מנהל מחלקת קידום זכויות בנכסים
שחר יצחקי – בוחן זכויות מקרקעין
תיקים: תב"ע תמ"ל/3001, תב"ע/4444.

השטחים בגושים חלקות אשר הופקעו ורשומים על שם עיריית תל אביב, מוחזקים על ידה והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל אביב לבעלים מהן הופקעו.





כמו-כן, נמסר לי כי התקבל אישור בע"פ מעיריית תל אביב למימוש מנגנון ריכוז הזכויות גם עבור חלקות הרשומות בבעלות העירייה ואמורות להימסר לפרטיים כמפורט לעיל.

ו. עקרון ריכוז והפרדת בעלויות: לאחר שמתקיים עקרון שמירת השווי היחסי, עקרון ריכוז והפרדת בעלויות הינו העיקרון החשוב ביותר בהקצאת זכויות בטבלת איזון.



בשאיפה ליישם את עקרון ריכוז והפרדת הבעלויות ככל הניתן, פרסמה רמ"י בחודש אפריל 2019 מודעות בעיתונות ובאתר האינטרנט שלה המזמינות את בעלי הזכויות במתחם שדה דב להגשת העדפות ובקשות לתכנית איחוד וחלוקה.

כמו-כן, רמ"י הציעה לבעלים הפרטיים מנגנון לריכוז זכויות במתחם אחד בלבד במקום שלושה מתחמים, בכפוף לתנאים מסוימים. ההצעה לריכוז זכויות פורסמה באתר האינטרנט של רמ"י ביום 1.6.2020 והודעת הבהרה פורסמה ביום 15.9.2020.



חלק ניכר מבעלי הקרקע מימשו את האפשרות לריכוז זכויות, מרבית הבעלים שביקשו לרכז זכויות התאגדו לקבוצות, חלקן מיוצגות ע"י עורכי דין, ובהתאם לבקשות שהוגשו לרמ"י בוצעה ההקצאה תוך הפרדת בעלויות ככל הניתן.

ז. דירות בהישג יד להשכרה (דב"י): שטחים ביעוד לדב"י נקבעו כמטרה ציבורית וסומנו בשטח הצבוע חום בתשריט. מגרשי דב"י הוצבו "מתחת לקו".

ח. עירוב שימושים של מגורים ומסחר/שטחי ציבור: בכל מגרשי המגורים מוצעת בחלק מהבניינים קומת קרקע מסחרית ו/או קומת קרקע מסחרית בשילוב שטחי ציבור [נמסר לי ע"י אדריכלי התכנית כי המיקום המדויק של שטחי מסחר ושטחי ציבור ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן בעתיד לכל מגרש]- לפיכך לא נמצא לנכון לקבוע מקדם שמאי לעניין עירוב שימושים מסוג זה.



ט. סמיכות לשצ"פ: למגרשים שגובלים בשצ"פ משמעותי ניתן מקדם תוספת של 2% לשימוש המגורים (מקדם 1.02).





י. סמיכות למבני ציבור/כיכר עירונית/פארק/גן ציבורי: למגרשים שאינם גובלים באחד משימושים אלה ניתן מקדם של 1% (מקדם 1.01).

יא. שטחי הדירות: כל הדירות המתכוננות הינם בשטח ממוצע של כ- 79 מ"ר עיקרי. לפיכך, אין צורך להביא בחשבון מקדמים לשטח הדירות.

יב. מיקום ביחס לים: הובאו בחשבון מקדמי השווי למגורים כדלקמן:

מקדם	מיקום מגורים ביחס לים
0.96	מזרחית לרח' 7
0.98	אבן גבירול- צד מזרחי
1	אבן גבירול- צד מערבי
0.98	אבן גבירול- צד מערבי ובסמוך למגרש 2607A
1.03	גובל ממזרח רח' 6
1.06	גובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי
1.08	גובל בדרך הים

יג. סמיכות לדרכים מרכזיות: הובאו בחשבון מקדמים לשימוש מגורים בגין קרבה לדרך מרכזית (אבן גבירול, שדרה 3 ממזרח לאבן גבירול, לוי אשכול, איינשטיין), כדלקמן:

1.05	אינו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול, שדרה 3 ממזרח לאבן גבירול, לוי אשכול, איינשטיין)
1.02	חזית אחת לדרך ראשית
0.99	2 חזיתות לדרך ראשית

יד. מרקמי לעומת מגדל: הובא בחשבון כי במגדלים צפוי נוף לים או נוף אורבני לעומת הנוף המוגבל יחסית שצפוי בבניינים המרקמיים. למגדל הובא בחשבון מקדם 1.05 ולבניין מרקמי הובא בחשבון מקדם 0.95.

טו. מיקום שטחי תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי: הובאו בחשבון מיקום שימושים לתעסוקה/מלונאות/לוגיסטי כמפורט להלן:





0.95	מזרחית לרח' 7
1	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול
1.05	בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6
1.075	מערבית לרח' 6 אך אינו גובל בדרך הים
1.1	בין רח' 5/6 לדרך הים
0.95	גובל בשדרה 2 ומעל מרכז לוגיסטי
1	גובל בשדרה 2



טז. חדירה אל מתחת למפלס מי תהום : עפ"י הערכת אדריכלי התכנית בחלק מהמגרשים צפויה חלק מהחניון לחדור אל מתחת למפלס מי התהום. המקדמים השמאים שהובאו בחשבון בגין התייקרות הבנייה במגרשים שצפויה בהם חדירה לאזור מי התהום הינם כדלקמן :

מספר קומות לתוך מי תהום	שימושים	מקדם שווי
0	מגורים/מסחר/תעסוקה	1.01
1	מגורים/מסחר/תעסוקה	1
2	מגורים/מסחר/תעסוקה	0.99
0	מסחר, תעסוקה, מלונאות	1.01
1	מסחר, תעסוקה, מלונאות	0.99

להלן הערכת אדריכלי התכנית והמקדם השמאי לעניין מי התהום, כדלקמן :





מספר מגרש	יעוד	מספר קומות חניה	מספר קומות חלקי או מלא מתחת לפני תהום	מקדם שווי
2101	מגורים ומסחר	3	1	1
2102	מגורים ומסחר	3	1	1
2103	מגורים ומסחר	3	1	1
2104	מגורים / דיור מוגן ומסחר	1	0	1.01
2201	מגורים ותעסוקה	4	2	0.99
2202	מגורים ותעסוקה	1	0	1.01
2203	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2204	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2206	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2207	מגורים ותעסוקה	3	1	1
2208	מגורים ותעסוקה	3	0	1.01
2210	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2211	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2212	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2213	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2214	מגורים ותעסוקה	4	2	0.99
2227	מגורים ותעסוקה	3	1	1
2255	מגורים ותעסוקה	3	1	1
2266	מגורים ותעסוקה	3	1	1
2270	מגורים ותעסוקה	3	0	1.01
2221	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	0	1.01
2222	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	0	1.01
2223	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	0	1.01
2226	מגורים ותעסוקה	2	0	1.01
2401	תעסוקה	2	1	0.99
2402	תעסוקה	1	0	1.01
2451	מסחר תעסוקה ותיירות	1	0	1.01
2452	מסחר תעסוקה ותיירות	2	0	1.01
2453	מסחר תעסוקה ותיירות	2	0	1.01
2501	עירוני מעורב	2	0	1.01
2502	עירוני מעורב	2	0	1.01

יז. בתאי שטח 2207, 2255 שהינם ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, מוצעות גם זכויות בנייה

למבני ציבור. בהתאם להנחיה משפטית שנמסרה לי, הזכויות לשטחי הציבור הוקצו לעיריית תל אביב "מתחת הקו".

יח. מקדם מושע: במגרשים המוקצים למספר בעלים בשותפות (מושע) הובאה בחשבון הפחתה של 20% (מקדם 0.8).

יט. תשלומי איזון: ההקצאה נערכה ללא צורך בתשלומי איזון.





11. התפלגות בעלי הזכויות

לאחר שהבעלים הפרטיים הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י, להלן השווי היחסי של קבוצות הבעלים:

קבוצה	שווי יחסי מגיע במתחם 2
סה"כ קבוצת עו"ד מרים דונין	0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד נעמה שיף	0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד שטיינברך	0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד משה שורר	0.00%
סה"כ קבוצת כצמן	0.00%
מספר בעלים שלא זכאים לזכויות (קיבלו ב- 3388)	0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד עוזי שוחט	0.008%
סה"כ קבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכז זכויות	0.112%
סה"כ קבוצת עו"ד מינקוביץ'	0.057%
סה"כ פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לריכוז זכויות	1.381%
סה"כ קבוצת טיסונה/עו"ד קוקיא/פטאל	2.230%
סה"כ הירקון	1.222%
סה"כ פרטיים	5.01%
סה"כ מדינת ישראל ורשות הפיתוח	60.91%
סה"כ מדינת ישראל [חלקה 204]	30.69%
סה"כ עיריית תל אביב - יפו	3.40%
סה"כ	100.000%



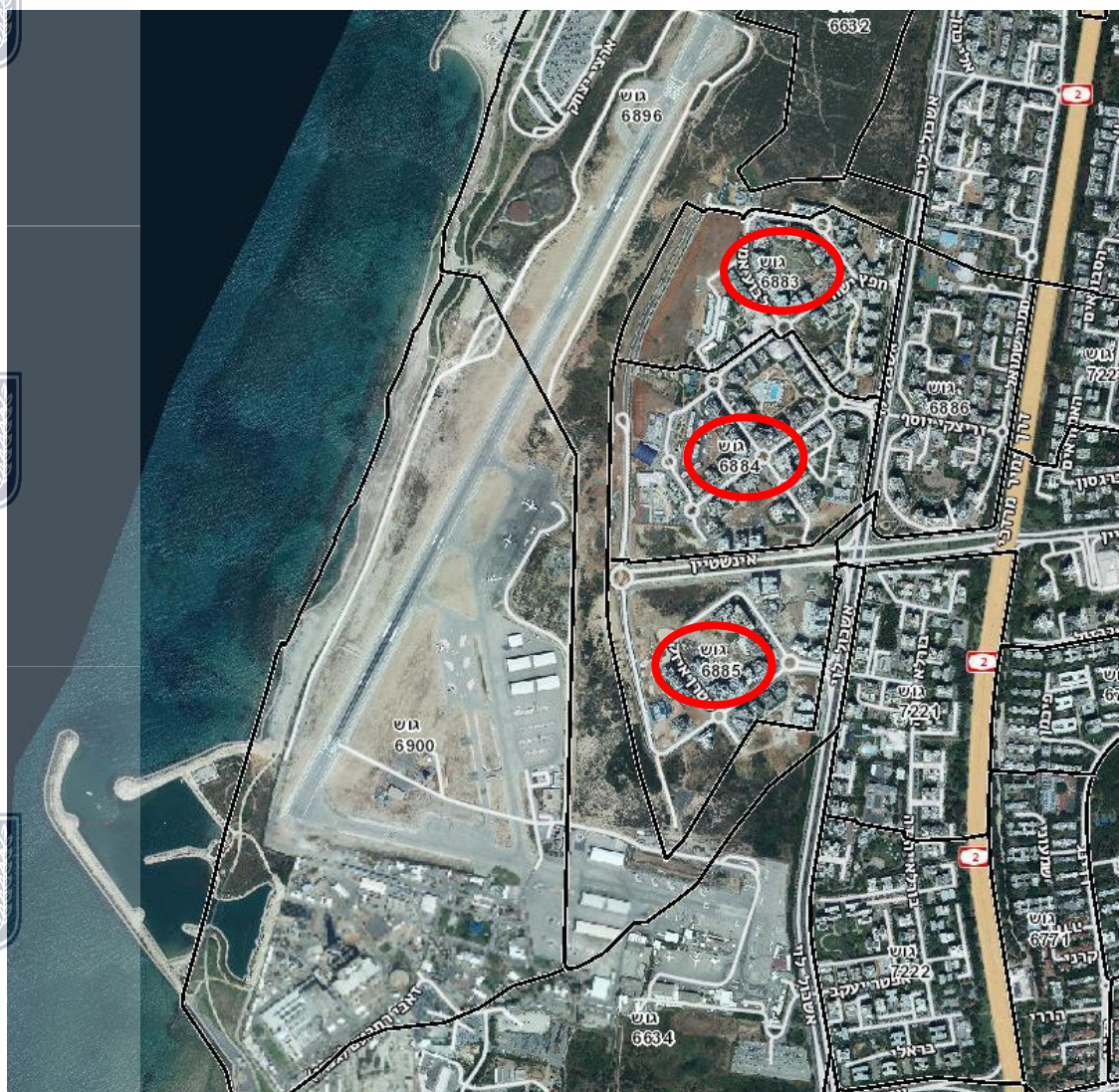


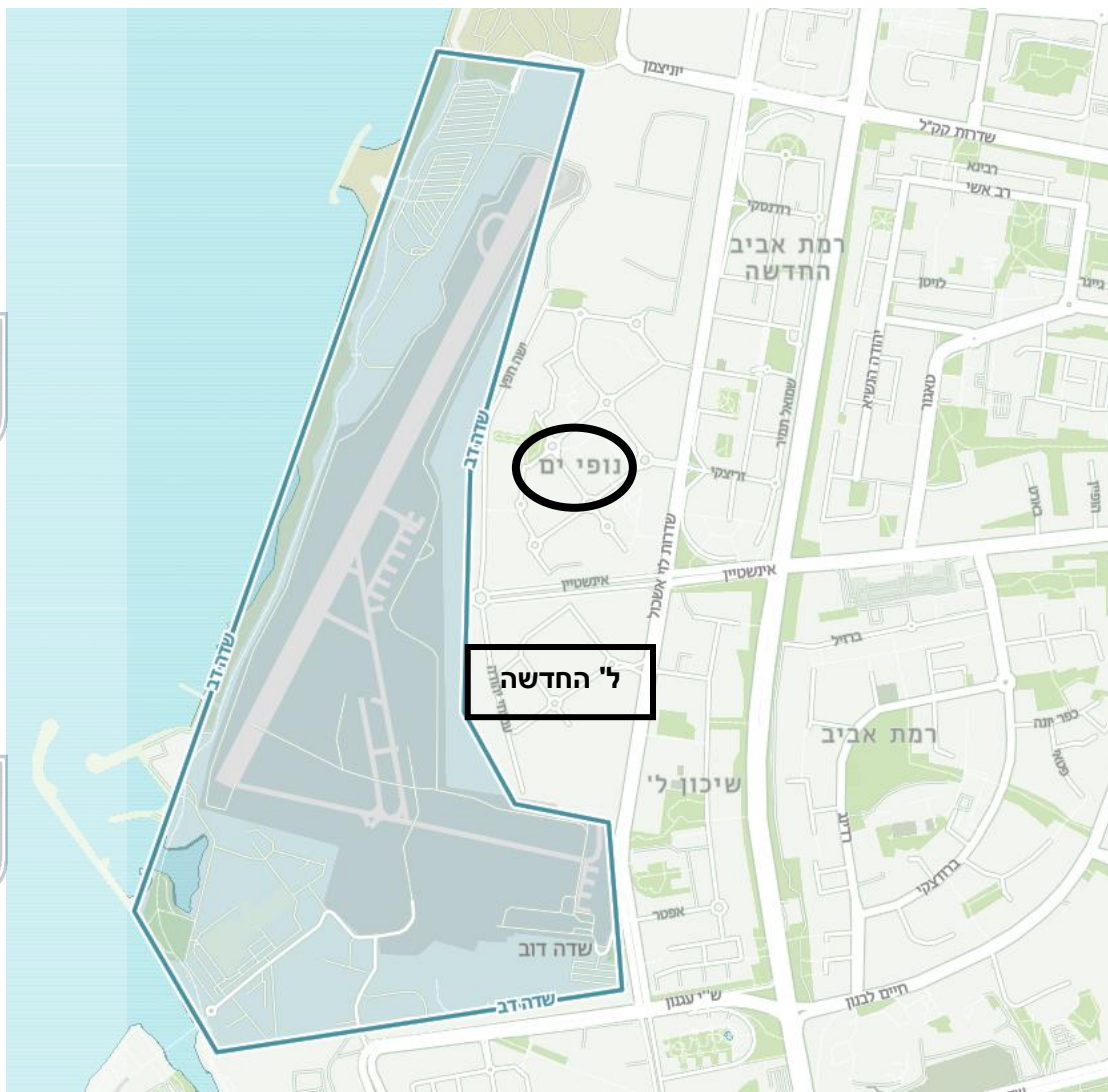
12. סקר שוק, ניתוח והערכה

12.1 מגורים

12.1.1 שכונות נופי ים ול' החדשה

להלן סקירת מחירי דירות חדשות בעת האחרונה בגושים 6883, 6884, 6885 – שכונות נופי ים ול' החדשה (נתוני רשות המיסים):





להלן תוצאות סיכום סקר מחירי הדירות בשכונת נופי ים ולמד החדשה:

שכונה	גוש	מועד ממוצע לעסקאות	שטח פלדלת	מחיר ממוצע למ"ר פלדלת (כולל מע"מ)
נופי ים	6883	02/04/2022	119 מ"ר	40,724 ₪
נופי ים	6884	27/03/2022	121 מ"ר	40,353 ₪
ל' חדשה	6885	04/04/2022	116 מ"ר	44,898 ₪
ממוצע		01/04/2022	118 מ"ר	41,991 ₪



12.1.2 שכונות נווה אביבים ורמת אביב ג'

להלן תוצאות סיכום סקר מחירי הדירות בשכונות נווה אביבים ורמת אביב ג' :

שם הפרויקט	מיקום	מספר היחיד בפרויקט	מחיר ממוצע למ"ר לפי עסקאות	תאריך ממוצע לעסקאות	מחיר ממוצע כיום למ"ר
אשדר בטאגור	טאגור 2,4,6 - נווה אביבים	144 יחיד בפרויקט פינוי בינוי	63,070 ₪	04/05/2022	64,712 ₪
אשדר באינשטיין	אינשטיין 63-67 - נווה אביבים	44 יחיד בפרויקט הריסה ובניה	53,054 ₪	27/03/2022	58,208 ₪
אושה 11	אושה 11 - נווה אביבים	32 יחיד	56,100 ₪	09/02/2022	
התנאים	התנאים 4-10 - נווה אביבים	44 יחיד בפרויקט הריסה ובניה	55,033 ₪	06/03/2022	60,107 ₪
אביב ב-ג'	אבא אחי מאיר 1 - רמת אביב ג'	64 יחיד	73,447 ₪	05/06/2022	
בארט	בארט 5-9 - רמת אביב	112 יחיד	46,712 ₪	25/02/2022	59,754 ₪
התנאים 20-26	התנאים 20-26 - נווה אביבים	74 יחיד			63,724 ₪
ממוצע			57,903 ₪	29/03/2022	61,301 ₪

12.1.3 מכרזי רמ"י לקרקעות בשדה דב – מתחם אשכול תמל/3001

ביום 24.8.2021 פורסמו תוצאות מכרזי רמ"י לשיווק 4 מגרשים בתכנית מתחם אשכול בשדה דב, בהתאם לתמ"ל/3001. להלן תוצאות וניתוח המכרזים :





מגרש	101	107	110	111	ממוצע
הצעה 1	1,177,777,555 ₪	1,457,777,888 ₪	677,888,555 ₪	1,311,373,055 ₪	
הצעה 2	1,101,055,555 ₪	1,264,790,118 ₪	633,790,518 ₪	1,291,770,770 ₪	
הצעה 3	1,092,770,770 ₪	1,245,835,405 ₪	555,975,534 ₪	1,253,291,088 ₪	
הצעה 4	1,019,844,191 ₪	1,222,770,770 ₪	550,770,770 ₪	1,155,411,000 ₪	
הצעה 5	1,009,676,407 ₪	1,108,175,000 ₪	537,999,999 ₪	1,108,010,000 ₪	
הצעה 6	969,483,000 ₪	1,063,010,000 ₪	528,689,000 ₪	1,054,000,036 ₪	
הצעה 7	902,010,000 ₪	952,555,555 ₪	522,939,391 ₪	988,362,102 ₪	
הצעה 8	844,260,005 ₪	946,000,036 ₪	473,010,000 ₪	982,555,555 ₪	
הצעה 9	840,555,555 ₪	940,556,556 ₪	466,430,874 ₪	915,666,555 ₪	
הצעה 10	840,000,036 ₪	917,024,368 ₪	461,789,000 ₪	905,556,556 ₪	
הצעה 11	791,856,056 ₪	888,987,555 ₪	456,555,555 ₪	876,395,555 ₪	
הצעה 12	777,666,555 ₪		440,500,036 ₪		
הצעה 13	757,432,180 ₪		427,666,555 ₪		
הצעה 14	715,556,557 ₪		418,555,188 ₪		
הצעה 15			346,338,889 ₪		
הצעה 16			330,000,018 ₪		
סה"כ מספר הצעות	14	11	16	11	
מיקום ההצעה הזוכה	ההצעה השלישית	ההצעה הראשונה	ההצעה השנייה	ההצעה השלישית	
הצעה זוכה	1,092,770,770 ₪	1,457,777,888 ₪	633,790,518 ₪	1,253,291,088 ₪	
שם הזוכה	אביסרור משה ובניו	ק.מ. מדף 5 (קבוצת חנן מור)	משולם לוינשטיין, אלייד נדל"ן, מבנה נדל"ן	ג.ז. מדף 35 (קבדה ישראל)	
שטח עיקרי למגורים	31,933 מ"ר	36,000 מ"ר	17,170 מ"ר	37,650 מ"ר	
מספר יח"ד	406 יח"ד	458 יח"ד	230 יח"ד	480 יח"ד	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	79 מ"ר	79 מ"ר	75 מ"ר	78 מ"ר	78 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	91 מ"ר	91 מ"ר	87 מ"ר	90 מ"ר	90 מ"ר
שטח עיקרי למסחר	1,120 מ"ר	1,050 מ"ר	910 מ"ר	1,400 מ"ר	
שטח עיקרי למלונאות	0 מ"ר	1,476 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	
שטח עיקרי למבני ציבור (הנחה למטלת יזם)	350 מ"ר				
מקדם למסחר	1.23	1.23	1.23	1.23	
מקדם למלונאות	0.32	0.32	0.32	0.32	
מקדם למבני ציבור	-0.35				
שטח עיקרי אקוויולנטי לשיווק	33,191 מ"ר	37,764 מ"ר	18,292 מ"ר	39,376 מ"ר	
שווי מ"ר עיקרי לפי ההצעה הגבוהה	35,484 מ"ר	38,602 מ"ר	37,059 מ"ר	33,304 מ"ר	36,112 ₪
שווי מ"ר פלדלת לפי ההצעה הגבוהה	30,784 מ"ר	33,489 מ"ר	31,927 מ"ר	28,885 מ"ר	31,271 ₪
שווי קרקע ליח"ד לפי ההצעה הגבוהה	2,788,883 ₪	3,034,224 ₪	2,766,558 ₪	2,612,263 ₪	2,800,482 ₪
שווי מ"ר עיקרי לפי ההצעה הזוכה	32,923 ₪	38,602 ₪	34,649 ₪	31,829 ₪	34,501 ₪
שווי מ"ר פלדלת לפי ההצעה הזוכה	28,562 ₪	33,489 ₪	29,850 ₪	27,605 ₪	29,879 ₪
שווי קרקע ליח"ד לפי ההצעה הזוכה	2,587,593 ₪	3,034,224 ₪	2,586,588 ₪	2,496,563 ₪	2,676,242 ₪
ממוצע 5 הצעות גבוהות	1,080,224,896 ₪	1,259,869,836 ₪	591,285,075 ₪	1,223,971,183 ₪	1,038,837,747 ₪
שווי מ"ר עיקרי לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות	32,545 ₪	33,361 ₪	32,325 ₪	31,084 ₪	32,329 ₪
שווי מ"ר פלדלת לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות	28,234 ₪	28,943 ₪	27,848 ₪	26,960 ₪	27,998 ₪
שווי קרקע ליח"ד לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות	2,557,886 ₪	2,622,298 ₪	2,413,117 ₪	2,438,158 ₪	2,507,865 ₪





לסיכום:

מתקבל ששווי מ"ר מבונה עיקרי לפי ממוצע ההצעות הגבוהות ביותר הינו כ- 36,100 ₪.

מתקבל ששווי מ"ר מבונה עיקרי לפי ממוצע ההצעות הזוכות הינו כ- 34,500 ₪.

מתקבל ששווי מ"ר מבונה עיקרי לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות הינו כ- 32,300 ₪.



12.1.4 שמאות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444

לאחרונה ניתנו מספר שומות מכריעות בנוגע להשבחה הנובעת מהתכנית המתארית לשדה דב – תכנית תא/4444.

המועד הקובע בשומות אלה הינו 29.8.2020 (המועד הקובע לתכנית תא/4444).

להלן סיכום ההערכות של השמאים המכריעים אייל יצחקי ואלדד חיימי:

שמואי מכריע	מועד הוצאת השומה	שווי מגורים
אייל יצחקי	8.3.2022	בניתוח המכרזים של שדה דב העריך השמאי המכריע 31,700 ₪ למ"ר דירתי, כלומר כ- 36,500 ₪ למ"ר עיקרי [לא צוין אילו הצעות הובאו בחשבון, מהו השווי שהוערך לשימושי המסחר ומטלות הציבור וכיצד חולץ מרכיב המגורים]. לאחר התאמה למועד הקובע לתכנית תא/4444 ולאחר שהשמאי המכריע הביא בחשבון את שווי הקרקע בשכונת נופי ים (בגישת החילוץ) הוא העריך למועד הקובע שווי של 23,750 ₪ למ"ר דירתי, כלומר 27,300 ₪ למ"ר עיקרי .
אלדד חיימי	9.3.2022	בניתוח המכרזים של שדה דב העריך השמאי המכריע 30,400 ₪ למ"ר דירתי, כלומר כ- 35,000 ₪ למ"ר עיקרי [השמאי המכריע הביא בחשבון את ההצעות הזוכות, וניטרל שימושי מסחר, מלונאות]. לאחר התאמה למועד הקובע לתכנית תא/4444 השמאי העריך שווי מ"ר דירתי ב- 25,825 ₪ ולאחר שבוצעה הפחתה נוספת מנימוקים שונים העריך השמאי המכריע למועד הקובע שווי של 24,000 ₪ למ"ר דירתי, כלומר 27,600 ₪ למ"ר עיקרי .





12.1.5 דו"ח החוקרת השמאית לבנה אשד לתכנית תא/3700 מתחמים 1-5

במהלך השנים 2020-2021 נשמעו ההתנגדויות לתכניות המפורטות במתחמים 1-5 בתכנית תא/3700 – קרקע הגובלת מצפון בשדה דב. ההתנגדויות נשמעו בפני השמאית לבנה אשד, אשר מונתה כחוקרת להליך זה. להלן סיכום המלצות החוקרת בענין מקדמי שווי לשימושים השונים כפי שהן מופיעות בדו"ח מיום 25.4.2021:

מגורים: מקדם 1 [על בסיס 16,700 ש"ח למ"ר מבונה]
מסחר: מקדם 1.2 [על בסיס 20,000 ש"ח למ"ר מבונה]
תעסוקה: מקדם 0.33 [על בסיס 5,500 ש"ח למ"ר מבונה]
מלונאות: מקדם 0.3 [על בסיס 5,000 ש"ח למ"ר מבונה]

12.1.6 מגורים- סיכום והערכה

לפי הסקר שהובא לעיל נמצא כי מחירי דירות יד שנייה בשכונות הצמודות לשדה דב, ל' החדשה ונופי ים, היו בסביבות 42,000 ש"ח למ"ר למועד ממוצע של עסקאות באפריל 2022. בשכונות נווה אביבים ורמת אביב ג' מחירי דירות חדשות היו בסביבות 58,000 ש"ח למ"ר למועד ממוצע של עסקאות במרץ 2022 וכיום מוצעות הדירות לפי מחיר ממוצע של כ- 61,000 ש"ח למ"ר. לפיכך, ככל שלא תחול ירידת מחירים כתוצאה מתנודות בשוק או משבר כלשהו, מחירי הדירות בשדה דב צפויים להיות לפחות 60,000 ש"ח למ"ר ואף למעלה מכך.

לפי ניתוח מכרזי הקרקעות במתחם אשכול בשדה דב מתקבל ששווי מ"ר מבונה עיקרי לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות הינו כ- 32,300 ₪ (הממוצע שהתקבל לניתוח הצעות הזוכות הינו 34,500 ש"ח – דומה להערכת השמאים המכריעים שלפי הניתוח שלהם המחירים היו בטווח של 35,000 – 36,000 ש"ח).

לאור היקף היחיד המתוכננת בתכנית שדה דב, תקופת הפיתוח והבניה הצפויה עד למימוש מלא של התכנית, ואי הודאות הגלומה בכך, סביר להערכתי לבסס את תחשיבי שווי המגרשים לצורך הכנת טבלת האיזון לתכנית הנדונה, עפ"י שווי בסיסי של 32,500 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי, שהינו במעוגל ממוצע 5 ההצעות הגבוהות במכרזי הקרקעות מאוגוסט 2021 במתחם אשכול.



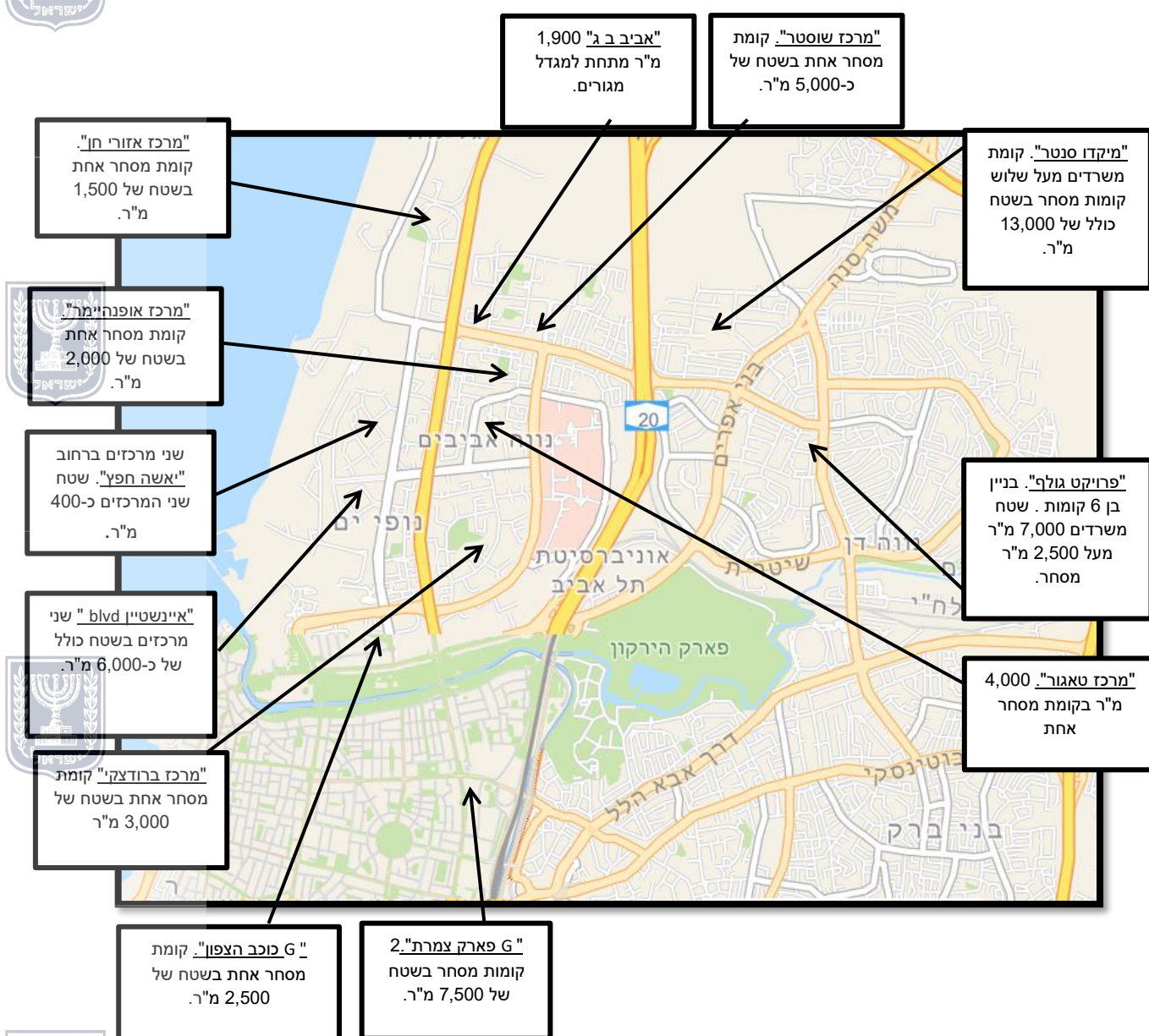
מסחר ומשרדים

12.2

מרכזים מסחריים בשכונות צפון תל אביב

12.2.1

לצורך הערכת שווי השטחים למסחר ולמשרדים בוצע סקר שוק למרכזי מסחר ותעסוקה בשכונות צפון תל אביב.





קומפלקס כיתן ברחוב משה סנה, שכונת נאות אפקה א', תל אביב



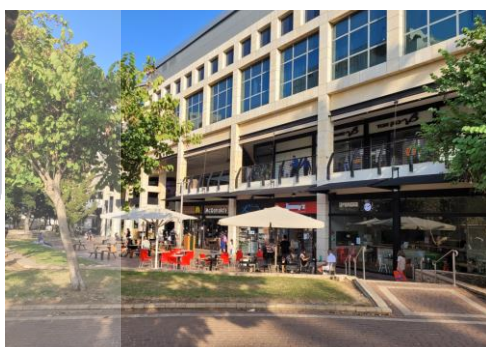
בניין משרדים בן 6 קומות מעל 2,500 מ"ר שטחי מסחר.

דמי השכירות למשרדים: לפי פרסום בגלובס (28.7.2021) שטחי המשרדים בשטח של 7,000 מ"ר הושכרו לחברת הי-טק ל- 5 שנים תמורת 50 מיליון ש"ח, מחיר המבטא 119 ש"ח למ"ר.

דמי השכירות למסחר: במרכז 2,000 מ"ר מסחר בק"ק. דמי השכירות המבוקשים הם 400 ש"ח למ"ר. דמי הניהול 25 ש"ח למ"ר. בנוסף בקומת מינוס 1 יש 1,000 מ"ר נוספים שהושכרו במלואן למכון כושר.

מקור: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001379737>

מיקדו סנטר בשכונת תל ברוך צפון תל אביב



מרכז מסחרי ששטחו הכולל כ- 13,000 מ"ר בשכונת תל ברוך צפון. 3 קומות מסחר מתחת ל- 2 קומות משרדים.





תמהיל החנויות : במרכז כ-35 חנויות, 3 בתי קפה, חנויות בגדים, סופר מנה, משרד תיווך ,
אופטיקה, בנק, מכבסה וכיוצ"ב.

קומת המשרדים מאוכלסת ברובה על ידי רופאים.

דמי שכירות למסחר : המחיר למ"ר הינו בטווח של 350-450 למ"ר : דמ"ש בחנויות
שממוקמות בקומת הרחוב הינם כ- 450 ₪ למ"ר, ודמ"ש בחנויות הממוקמות בקומת הגן
שהיא הקומה התחתונה הינם כ- 350 ₪ למ"ר.

דמי שכירות למשרדים : 110 ₪ למ"ר . דמי הניהול כ-20 ₪ למ"ר.

G צמרת בשכונת פארק צמרת, רחוב ניסים אלוני, תל אביב



2 קומות מסחר בשטח כולל של 7,500 מ"ר מתחת לקומת משרדים בשטח של 2,500 מ"ר.

דמי שכירות למסחר : המחיר למ"ר הינו בטווח של 350-450 ₪ למ"ר בהתאם למיקום.

G כוכב הצפון - רחוב מאיר יערי 19 תל אביב





מרכז מסחרי שכונתי שנפתח בשנת 2021, בשטח כולל של 2,500 מ"ר, בשכונת כוכב הצפון.

תמהיל החנויות : מסעדת מזון מהיר, מעדנייה, בתי קפה, גלדריה, חנות אופנה, סטימצקי, אביזרי סלולר וכיוצ"ב.

דמי שכירות למסחר : כ- 300 ₪ למ"ר.



מרכז מסחרי אזורי חן



מרכז מסחרי וותיק בשטח כולל של 1,500 מ"ר. במרכז כ-20 חנויות שחלקן פונות לרחוב וחלקן בתוך חלל פנימי סגור.

כל החנויות הפונות לרחוב מושכרות על ידי שוכר אחד (מסעדת "גרקו").

תמהיל החנויות : פיצוצייה, בית קפה, מעדנייה, חנות יין, חנות סלולר, חנות ירקות.

דמי שכירות : שטח החנויות הוא בין 25-35 מ"ר והן מושכרות ב- 7,000 ₪ לחנויות הקטנות ו- 9,000 ₪ לחנויות הגדולות. מחיר המבטא טווח מחירים של 260-280 ₪ למ"ר.





מרכז שוסטר רמת אביב ג'



מרכז מסחרי וותיק בשטח של כ- 5,000 מ"ר. בתקופה האחרונה המרכז שופץ חלקית (החלפת ריצוף, צביעת קירות, ביצוע פינות ישיבה מוצלות).
תמהיל החנויות: מגוון רחב של חנויות בתחום הקולינרי, חנויות אופנה והנעלה, מספרות ומכוני יופי, בנקים, חנויות מחשבים, טבע, פארם, וכיצי"ב.

דמי שכירות: במרכז מוצעת חנות בשטח של 40 מ"ר בסך של 11,000 ₪ לחודש - מחיר המבטא 275 ₪ למ"ר. במרכז מוצעת חנות בשטח של 55 מ"ר בסך של 17,000 ₪ לחודש מחיר המבטא 310 ₪ למ"ר.

מרכז אופנהיימר, שכונת נווה אביבים





מרכז מסחרי וותיק המורכב משני מבנים נפרדים בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר.

תמהיל החנויות: בתי קפה, סופרמרקט, מספרה, חנות חיות, חנות טבע, אופטיקה, חנות פרחים, מעדניות, אביזרי סלולר, חנות אופניים וכיוצ"ב.

רוב החנויות הן בשטח של בין 25-35 מ"ר. חלק מהחנויות חוברו ליצירת חנות גדולה.

למרכז ביקוש רב ושכ"ד לחנויות בשטחים הקטנים הינו בטווח של 500-600 ₪ למ"ר.



פרויקט אביב לימיטד, רמת אביב ג'



מגדל מגורים בן 19 קומות מעל כ- 1,900 מ"ר מסחר.

הפרויקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים.

בפרויקט מוצעים להשכרה מטעם היזם חברת אביב שטחי מסחר בטווח מחירים של 420-440 ₪ למ"ר.



מרכז מסחרי ברודצקי רמת אביב





מרכז מסחרי וותיק בשטח מסחרי של כ- 3,000 מ"ר.

המרכז ממוקם ברמת אביב ה"ירוקה" ברחוב ברודצקי בסמיכות לבית ספר התיכון אליאנס.
יש בו כ-50 חנויות שרובן בשטח של בין 25-30 מ"ר.

תמהיל החנויות: בתי קפה, סופרמרקט, פאב, אופטיקה, חנות טבע, מספרה, סלולר, ביגוד,
קצביה וכיוצ"ב.

דמי שכירות: חנויות בחזית לרחוב ברודצקי ששטחן כ- 30 מ"ר מושכרות ב-15,000 ₪, מחיר
המבטא 500 ₪ למ"ר.

דמי השכירות בחנויות הממוקמות בעורף המרכז המסחרי הינו בטווח של 350-400 ₪ למ"ר.

מרכז מסחרי טאגור נווה אביבים



מרכז מסחרי וותיק הכולל כ- 30 חנויות בשטח מסחרי כולל של כ-4,000 מ"ר.

תמהיל החנויות: בנק, סופרמרקט, סופר פארם, בתי קפה, מעדניות, מחשבים, וכיוצ"ב.

דמי השכירות: החנויות הקטנות ששטחן 25-30 מ"ר מושכרות בסך של כ- 15,000 ₪, מחיר
המבטא טווח מחירים של 500-600 ₪ למ"ר.



מרכז מסחרי ברחוב יאשה חפץ, שכונת נופי ים



שני מרכזים קטנים שבכל אחד מהם 5-6 חנויות, סה"כ שטח מסחרי בשני המרכזים כ-400 מ"ר.

תמהיל החנויות: קיוסק, פיצרייה, מעדנייה, בית מאפה, צרכנייה, ניקוי יבש.

דמי השכירות המבוקשים לחנויות בשטח של 40 מ"ר הינו בטווח של 400-450 ₪ למ"ר.

במרכז מוצעת חנות להשכרה בשטח של 30 מ"ר ב- 12,500 ₪. לחנות מרתף בשטח של 50 מ"ר המחושב לפי המתווך במחיר של 50 ₪ למ"ר. לפיכך, דמי השכירות המוצעים עבור השטח העילי של החנות מבטאים מחיר של כ- 330 ש"ח למ"ר.

מרכז מסחרי איינשטיין blvd ברחוב איינשטיין 7,10, שכונת נופי ים:

חלק דרומי



חלק צפוני



מרכז מסחרי המחולק לחלק הצפוני ששטחו כ- 3,800 מ"ר והחלק הדרומי ששטחו כ- 2,300 מ"ר.



בשני החלקים כ-20 חנויות כאשר כביש מפריד ביניהם. בימים אלא נבנית בסמוך תחנת רכבת קלה.

תמהיל החנויות :

איינשטיין 10 :סופר-מרקט, קצב, מסעדה.

איינשטיין 7 : מספרה, חנות חיות, בנק, מסעדה, סופר –מרקט, בית קפה.

דמי השכירות הינם בד"כ בטווח של 260-280 ₪ למ"ר.



הרצליה הילס של הי חברת אזורים ברחוב אריק איינשטיין , הרצליה



30,000 מ"ר משרדים מעל 3,500 מ"ר מסחר בבניין בן 10 קומות .

דמי השכירות למשרדים : המחיר המבוקש הוא 85 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

דמי השכירות למסחר : המחיר המבוקש הוא 200 ₪ למ"ר ברמת מעטפת. דמי אחזקה 21 ₪ למ"ר.





12.2.2 דו"ח נת"מ

לפי סקר של חברת נת"מ מחירי השכירות של משרדים Class A בתל אביב במחצית הראשונה של 2022 היו כדלקמן:

בציר מנחם בגין: 171 ש"ח למ"ר.

בסיטי: 175 ש"ח למ"ר.

במרכז תל אביב: 129 ש"ח למ"ר.

ביגאל אלון: 190 ש"ח למ"ר.

במתחם בית המשפט: 129 ש"ח למ"ר.

12.2.3 סקר אינטר ישראל

לפי סקר של חברת "אינטר ישראל" לחציון ראשון של שנת 2022, דמי השכירות הממוצעים בצירי המע"ר השונים הינו 150 ש"ח למ"ר.

12.2.4 שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444

לאחרונה ניתנו מספר שומות מכריעות בנוגע להשבחה הנובעת מהתכנית המתארית לשדה דב – תכנית תא/4444.

המועד הקובע בשומות אלה הינו 29.8.2020 (המועד הקובע לתכנית תא/4444).

להלן סיכום ההערכות של השמאים המכריעים אייל יצחקי ואלדד חיימי:

שמוי מכריע	מועד הוצאת השומה	שמוי מסחר	שמוי משרדים
אייל יצחקי	8.3.2022	לפי מקדם של 0.8 ממגרים - 19,000 ש"ח למ"ר ברוטו (לשיטת השמאי המכריע שטח עיקרי בתוספת 30%) לשימושים בקומת קרקע ובקומה עליונה	5,500 ש"ח למ"ר ברוטו
אלדד חיימי	9.3.2022	23,000 ש"ח למ"ר עיקרי לשימושים בקומת קרקע ובקומה עליונה	5,500 ש"ח למ"ר ברוטו 7,150 ש"ח למ"ר עיקרי



12.2.5 סיכום סקר שוק למשרדים ולמסחר

המרכז המסחרי	דמ"ש למ"ר למסחר (₪)	דמ"ש למ"ר משרדים (₪)
מתחם גולף	400	120
מיקדו סנטר	350-450	110
G פארק צמרת	350-450	
G כוכב הצפון	300	
מרכז אזורי חן	260-280	
מרכז שוסטר	300	
מרכז אופנהיימר	500-600	
אביב לימיטד	420-440	
מרכז ברוזצקי	350-400	
מרכז טאגור	500-600	
מרכז מסחרי בנופי ים	400-450	
מרכז איינשטיין blvd	260-280	
הרצליה הילס	200	85
סקר נת"מ- שוק המשרדים CLASS A בתל אביב (מלבד רמת החייל) במחצית הראשונה של 2022		129-190
סקר חברת אינטר ישראל- שוק המשרדים במע"ר של תל אביב במחצית הראשונה של 2022		150

12.2.6 סיכום והערכה – שטחי מסחר ומשרדים

דמי השכירות המקובלים במרכזים השכונתיים בשכונות צפון תל אביב הינם בד"כ בטווח של 300-500 ש"ח למ"ר. בניגוד לשכונות צפון תל אביב המאופיינות בד"כ בבנייני מגורים ללא מסחר אך לצד קיומו של מרכז מסחרי שכונתי, הרי שבשכונות שדה דב מרבית שטחי המסחר מתוכננים כ"מסחר רחוב" – שטחים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני מגורים, תעסוקה ומלונאות. החרג לכך הינו המרכז המסחרי המתוכנן בקו הראשון לים בתכנית מרכז הרובע (מגרשים 2501,2502) שיכלול מסחר, תעסוקה ומלונאות (ללא מגורים). לפיכך, קיים קושי מסוים לבצע השוואה ישירה בין המרכזים השכונתיים בשכונות צפון תל אביב, לבין "מסחר הרחוב" המאפיין את שכונות שדה דב. יחד עם זאת, נראה שבהיעדר מרכזים מסחריים שכונתיים בשכונות שדה דב, ולאור העובדה ששכונות שדה דב יכללו גם שימושים של משרדים ומלונאות, סביר להניח



ש"מסחר הרחוב" יהווה תחליף למרכזים מסחריים שכונתיים, ולפיכך, סביר להתבסס על דמי השכירות שנמצאו במרכזים המסחריים השכונתיים בצפון תל אביב. לאור אופיו של המסחר המתוכנן בשדה דב, היקפו והעובדה כי יחלוף זמן לא מועט עד לפיתוח מלא והתבססות של שכונות שדה דב (בדומה לשכונות הצפוניות של תל אביב) סביר להערכתי להביא בחשבון בתחשיבים למשרדים ולמסחר את ההערכות הבאות:

דמ"ש ממוצעים למסחר בין 300-400 ש"ח למ"ר ברוטו, ובממוצע 350 ש"ח למ"ר ברוטו. דמ"ש ממוצעים למשרדים בין 100-120 ש"ח למ"ר ברוטו, ובממוצע 110 ש"ח למ"ר ברוטו.

שיעור היוון : 8%

רווח יזמי : 25%

משרדים	מסחר	
110	350	דמ"ש למ"ר בנוי ברוטו
8.00%	8.00%	שיעור היוון (מגלם סיכון ואי ודאות לאור היקף שטחים המסחר והמשרדים והזמן הצפוי למימוש מלא של התכנית)
16,500	52,500	שווי מ"ר בנוי ברוטו
25%	25%	שיעור רווח יזמי (מגלם סיכון ואי ודאות לאור היקף שטחים המסחר והמשרדים והזמן הצפוי למימוש מלא של התכנית)
13,200	42,000	שווי בנייני יזמות
7,000	7,000	עלות הקמה למ"ר ברוטו - מעטפת
6,200	35,000	שווי למ"ר מבונה ברוטו

לפיכך, בגישת החילוץ מתקבלת ההערכה לשווי למסחר של כ- 35,000 ש"ח למ"ר ברוטו בקומת קרקע, ושווי למשרדים של כ- 6,200 ש"ח למ"ר ברוטו.

12.3 מלונאות

12.3.1 שומות מכריעות ואומדן בטבלת הקצאה ואיזון

להלן ריכוז הכרעות מכריעות של שמאים מכריעים בענין שווי קרקע למלונאות, וכן האומדן שהובא בחשבון בתכנית איחוד וחלוקה בנמל תל אביב:





שם השמאי	סוג חוות הדעת	גו"ח	רחוב	מאפיינים	מועד עריכת השומה	מועד קובע לשווי	שווי מ"ר מבונה
ד"ר גד נתן	שומה מכרעת	7229/83,63-66	דניאל 2-8	מלון הכולל 120 חדרים, 18 קומות מעל 4 קומות מרתף, משולב במגרש הכולל מסחר ומגורים.	01.11.2016	09.09.2015	8,700 למ"ר עיקרי
אלי כהן	שומה מכרעת	6962/213	יורדי הסירה 4-6. שער ציון 3,5,7	מלון הכולל 45 חדרים בבניין בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף, במגרש משולב 31 יח"ד.	26.06.2018	16.04.2015	8,700 למ"ר עיקרי
יצחק ברמן	שומה מכרעת	6962/49	יורדי הסירה 16	מלון בוטיק: 35 חדרים, 6 קומות מעל 2 קומות מרתף.	30.08.2015	28.08.2013	8,000 למ"ר עיקרי
נאוה סירקיס	שומה מכרעת	7017/37	יחשלים 8	מלון הכולל 115 חדרים בבניין בן 8 קומות מעל 2-3 קומות מרתף.	25.10.2017	28.04.2016	12,600 למ"ר עיקרי
שמואל חזנברג	שומה מכרעת	6933/92	בתר 14	מלון בוטיק הכולל 47 חדרים, 5 קומות מעל 2 קומות מרתף.	17.01.2017	28.03.2018	9,000 למ"ר אקווי
נאוה סירקיס	שומה מכרעת	6907/32	בן יהודה 25. הירקון 74. שלום עליכם 5	מלון הכולל 90 חדרים, 22 קומות מעל משרדים ומסחר.	12.2016	25.05.2014	10,000 למ"ר עיקרי
עומר סרחאן	שומה מכרעת	6977/221	הרכבת 74	חלקה מחופה אספלט הכוללת מבנים מבניה קלה	17.09.2020	21.05.2019	10,000 למ"ר עיקרי
בועז קוט	שומה מכרעת	6894/60	הרכבת 52	חלקה עם מבנה שלד במצב 5 קומות	15.12.2020	27.12.2019	9,000 למ"ר עיקרי
בועז קוט	שומה מכרעת	6962/121-122,124	הושע - נמל תל אביב - שער ציון	חלקה פנויה בשימוש חניון	11.08.2020	15.08.2018	12,000 למ"ר עיקרי
שאוול חזנברג	טבלה הקצאה ואיזון לתוכנית 507-0166918	6962/118,121-122,124-140	הושע, נחשון, שער ציון - נמל תל אביב	מלון הכולל לפחות 110 חדרים, משולב במגרש למגורים.	10.05.2018	07.05.2018	10,000 למ"ר עיקרי

12.3.2 שמאות מכריות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444

להלן דוגמאות לשומות מכריות בנוגע להשבחה הנובעת מהתכנית המתארית לשדה דב – תכנית תא/4444.

המועד הקובע בשומות אלה הינו 29.8.2020 (המועד הקובע לתכנית תא/4444).

להלן סיכום ההערכות של השמאים המכריות אייל יצחקי ואלדד חיימי :

שמאי מכריע	מועד הוצאת השומה	שווי מלונאות
אייל יצחקי	8.3.2022	9,000 ₪ למ"ר עיקרי
אלדד חיימי	9.3.2022	9,000 ₪ למ"ר עיקרי





12.3.3 סיכום והערכה - שטחי מלונאות

לאור הסקר שהובא לעיל, ולאור היקף שטחי המלונאות המתוכננים בשכונות שדה דב, וההערכה כי יחלוף זמן לא מועט עד לפיתוח מלא והתבססות של שכונות שדה דב סביר להערכתי להביא בחשבון בתחשיבים שווי של 9,000 ש"ח למ"ר עיקרי מבונה בסיסי. בנוסף הובאו בחשבון מקדמי שווי כפי שמפורט להלן.

13. סיכום

13.1 סיכום – הערכה לשווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי

שימוש	שווי מ"ר מבונה בסיסי	
מגורים	32,500	למ"ר עיקרי
מסחר - קומת רחוב	35,000	למ"ר בחטו (עיקרי ושירות)
מקדם למסחר - קומת רחוב אך מתחת כניסה קובעת	1	
מקדם למסחר בקומה שאיננה קומת הרחוב במגרש 2502 (עירוני מעורב)	0.75	
תעסוקה	6,200	למ"ר בחטו (עיקרי ושירות)
לוגיסטי	6,200	למ"ר בחטו (עיקרי ושירות)
מלונאות	9,000	למ"ר עיקרי
עלות מטלה ציבורית ברמת גמר	-9,500	למ"ר בחטו (עיקרי ושירות)

הערכים הנ"ל הינם לשווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע "בסיסי". בנוסף, הובאו בחשבון מקדמי שווי כפי שמפורט להלן.

כאמור, המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיזון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכניות שדה דב ומכאן קיים גם קושי בהערכת שווי הקרקעות. אולם, גם אם יחול שינוי כולל ואחיד בערכי השווי של הקרקעות בתחום התכנית הדבר לא ישפיע על ההקצאה והאיזון.



13.2 סיכום – מקדמי שווי במתחם מרכז הרובע

מיקום מגורים ביחס לים	מקדם
מזרחית לרח' 7	0.96
אבן גבירול- צד מזרחי	0.98
אבן גבירול- צד מערבי	1
אבן גבירול- צד מערבי ובסמוך למגרש 2607A	0.98
גובל ממזרח ברח' 6	1.03
גובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי	1.06
גובל בדרך הים	1.08



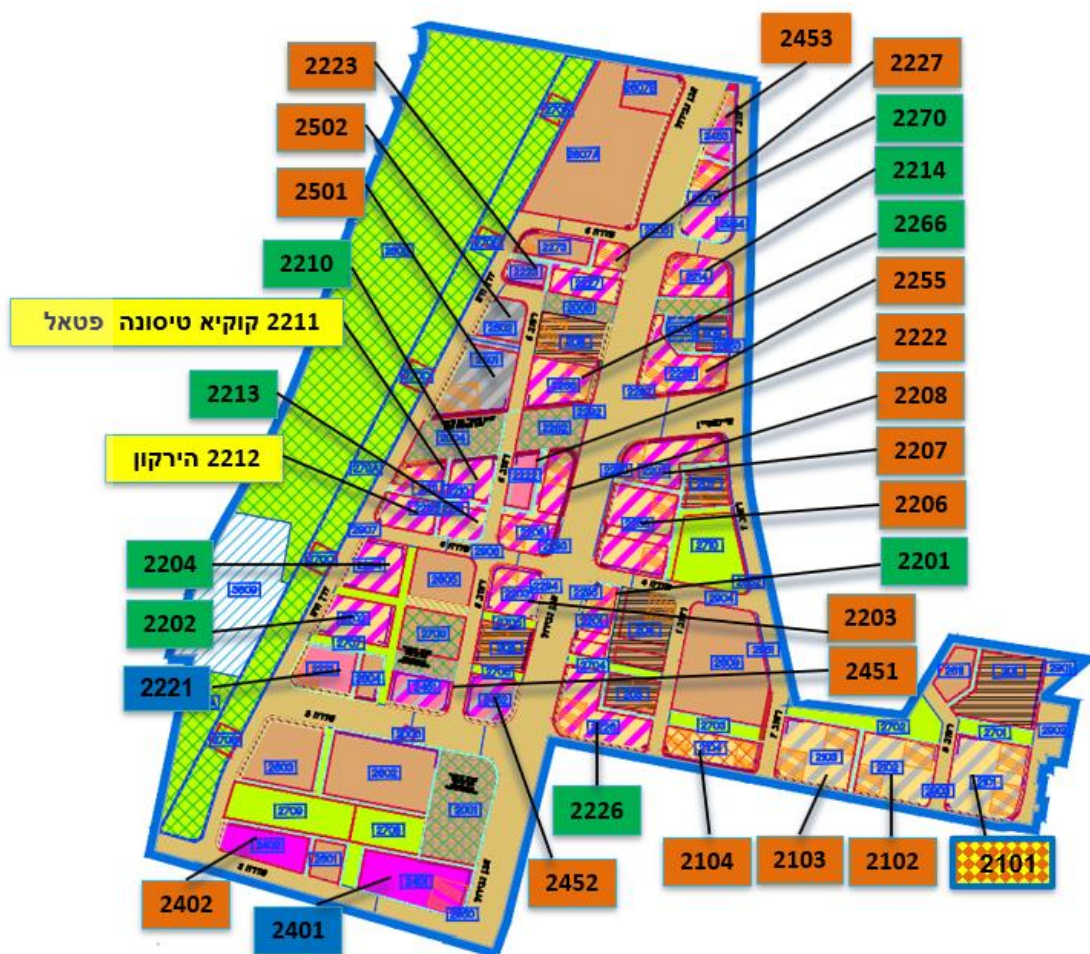
שימוש	מאפיין	מקדם	הערות/הסברים
מגורים	מרקמי	0.95	
מגורים	מגדל	1.05	
מגורים	אינו גובל במגרש למבני ציבור/כיכר עירונית/פארק/גן ציבורי	1.01	מגרשים : 2270,2214,2255,2207,2206,2201,2226 2103,2102,2101
מגורים	גובל בשצ"פ משמעותי	1.02	מגרשים : 2202, 2214, 2206
מגורים	אינו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול, שדרה 3 ממזרח לאבן גבירול, לוי אשכול, איינשטיין)	1.05	מגרשים : 2210, 2202, 2204, 2211
מגורים	חזית אחת לדרך ראשית	1.02	מגרשים : 2201, 2203, 2208, 2266, 2227 2103,2102, 2270, 2214, 2206
מגורים	2 חזיתות לדרך ראשית	0.99	מגרשים : 2207, 2101, 2255
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	מזרחית לרח' 7	0.95	מגרשים : 2103, 2102, 2101
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1	מגרשים : 2255, 2226, 2201, 2206, 2207 2104, 2270, 2453, 2214
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	מגרשים : 2227, 2266, 2208, 2203, 2452 2222
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	מערבית לרח' 6 אך אינו גובל בדרך הים	1.075	מגרשים : 2451, 2213, 2210
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	בין רח' 5/6 לדרך הים	1.1	מגרשים : 2211, 2223, 2221, 2204, 2202 2502, 2501, 2212, 2223
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	גובל בשדרה 2 ומעל מרכז לוגיסטי	0.95	מגרש 2401
מסחר/תעסוקה/מלונאות/לוגיסטי	גובל בשדרה 2	1	מגרש 2402
כל השימושים	חדירה למי תהום	0.99-1.01	כמוסבר לעיל
כל השימושים	הפחתה בגין מושע	0.8	מגרשים : 2211, 2101





סיכום הקצאה 13.3

קבוצה	שווי יחסי מגיע במתחם 2	מגרש מוקצה	החלק במגרש (במעוגל)	מספר יח"ד אבסולוטי מוקצה (ללא שימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות), במעוגל	שווי יחסי יוצא של המגרש (במעוגל)	שווי יחסי לבעלים (במעוגל)
סה"כ קבוצת עו"ד מרים דזיין	0.00%					0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד נעמה שיף	0.00%					0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד שטיינברך	0.00%					0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד משה שורר	0.00%					0.00%
סה"כ קבוצת כצמן	0.00%					0.00%
מספר בעלים שלא זכאים לזכויות (קיבלו ב- 3388)	0.00%					0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד עוזי שוחט	0.008%	2101	0.16%	1	4.896%	0.008%
סה"כ קבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכוז זכויות	0.112%	2101	2.29%	10	4.896%	0.112%
סה"כ קבוצת עו"ד מינקוביץ'	0.057%	2101	1.16%	5	4.896%	0.057%
סה"כ פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לריכוז זכויות	1.381%	2101	28.20%	123	4.896%	1.38%
סה"כ קבוצת טיסונה/עו"ד קוקיא/פטאל	2.230%	2211	100.00%	159	2.230%	2.23%
סה"כ הירקון	1.222%	2212	100.00%	67	1.222%	1.22%
סה"כ פרטיים	5.01%			365		5.01%
סה"כ רשות הפתוח	0.324%	2101	6.62%	29	4.90%	0.32%
סה"כ מדינת ישראל	60.582%	2101	54.37%	237	4.90%	2.66%
		2103	100.00%	424	6.17%	6.17%
		2104	100.00%	350	5.29%	5.29%
		2227	100.00%	340	5.05%	5.05%
		2203	100.00%	132	2.18%	2.18%
		2206	100.00%	326	5.28%	5.28%
		2208	100.00%	437	6.83%	6.83%
		2207	100.00%	410	6.00%	6.00%
		2102	100.00%	424	6.17%	6.17%
		2255	100.00%	382	5.65%	5.65%
		2222	100.00%	0	0.18%	0.18%
		2223	100.00%	0	0.18%	0.18%
		2402	100.00%	0	1.22%	1.22%
		2451	100.00%	0	1.07%	1.07%
		2452	100.00%	0	1.46%	1.46%
		2453	100.00%	0	0.79%	0.79%
		2501	100.00%	0	3.58%	3.58%
		2502	100.00%	0	0.82%	0.82%
	60.91%			3,491		60.91%
סה"כ מדינת ישראל [חלקה 204]		2101	5.08%	22	4.90%	0.25%
		2201	100.00%	303	4.52%	4.52%
		2226	100.00%	347	5.28%	5.28%
		2270	100.00%	350	5.30%	5.30%
		2204	100.00%	101	1.78%	1.78%
		2210	100.00%	84	1.41%	1.41%
		2213	100.00%	59	1.02%	1.02%
		2214	100.00%	314	4.74%	4.74%
		2266	100.00%	307	4.69%	4.69%
		2202	100.00%	93	1.71%	1.71%
	30.69%			1,980		30.69%
סה"כ עיריית תל אביב - יפו		2101	2.122%	9	4.90%	0.10%
		2221	100.00%	0	1.01%	1.01%
		2401	100.00%	0	2.29%	2.29%
	3.40%			9		3.40%



	פרטיים
	מדינת ישראל
	מדינת ישראל חלקה 204
	עיריית תל אביב-יפו
	מדינת ישראל + מדינת ישראל חלקה 204 + רשות הפיתוח + עירייה + קבוצת עו"ד שוחט + קבוצת עו"ד מינקביץ + פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכז זכויות פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לריכוז זכויות



14. רשימת נספחים

- נספח מס' 1: תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא.
נספח מס' 2: טבלת הקצאה ואיזון.
נספח מס' 3: מכתב עו"ד שטיינבך בנוגע להסכמי שיתוף בחלקות 6896/16, 6896/14.



15. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



בכבוד רב,




יוני צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין

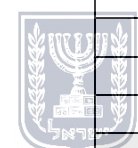
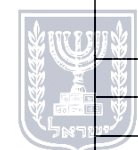




תכנית מס' 507-0915108 - שדה דב
רובע דב - מרכז הרובע תא/4444/1

נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדמים אך ורק למטרת ההקצאה והאיזון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכניות שדה דב ומכאן קיים גם קושי בהערכת שווי הקרקעות. אולם, גם אם יחול שינוי כולל ואחיד בערכי השווי של הקרקעות בתחום התכנית הדבר לא ישפיע על ההקצאה והאיזון.



תא שטח	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	מגורים מרקמי			מגורים מגדל			סה"כ מגורים מרקמי + מגדלים		מסחר						
			מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד בממוצע (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד בממוצע (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח שירות מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו של- 30% 40% לתחשיב לפי תכנית	שטח ברוטו בקומות שמעל קומת הרחוב	מסחרי שמעל קומת הרחוב	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2101	8,284	מגורים ומסחר	104	8,165	79	332	26,056	78	436	34,221	1,656	110	1,766	1,766	0	1.00	סה"כ שטח שירות מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2102	7,067	מגורים ומסחר	76	5,967	79	348	27,322	79	424	33,289	1,656	110	1,766	1,766	0	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2103	6,958	מגורים ומסחר	76	5,967	79	348	27,322	79	424	33,289	1,656	110	1,766	1,766	0	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2104	4,459	מגורים/דירור מיוחד				350	27,478	79	350	27,478	1,123	62	1,185	1,185	0	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2201	3,776	מגורים ותעסוקה	45	3,533	79	258	20,256	79	303	23,789	1,102	72	1,174	1,133	41	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2202	4,004	מגורים ותעסוקה	93	7,301	79				93	7,301	1,142	74	1,216	1,201	15	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2203	3,678	מגורים ותעסוקה	42	3,297	79	90	7,066	79	132	10,363	1,055	70	1,125	1,103	22	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2204	3,815	מגורים ותעסוקה	101	7,929	79				101	7,929	1,089	71	1,160	1,145	16	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2206	8,498	מגורים ותעסוקה	106	8,322	79	220	17,272	79	326	25,594	2,401	157	2,558	2,549	9	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2207	5,862	מגורים ותעסוקה	52	4,082	79	358	28,106	79	410	32,188	1,663	109	1,772	1,759	13	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2208	6,153	מגורים ותעסוקה	79	6,202	79	358	28,106	79	437	34,308	2,022	136	2,158	1,846	312	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2210	2,990	מגורים ותעסוקה	84	6,595	79				84	6,595	857	57	914	897	17	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2211	2,506	מגורים ותעסוקה				159	12,470	78	159	12,470	723	48	771	752	19	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2212	2,862	מגורים ותעסוקה	67	5,283	79				67	5,283	823	55	878	859	19	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2213	2,403	מגורים ותעסוקה	59	4,632	79				59	4,632	694	48	742	721	21	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2214	3,710	מגורים ותעסוקה	56	4,397	79	258	20,255	79	314	24,652	1,060	71	1,131	1,113	18	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2226	7,124	מגורים ותעסוקה	89	6,987	79	258	20,255	79	347	27,242	2,016	140	2,156	2,137	19	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2227	4,436	מגורים ותעסוקה	82	6,438	79	258	20,255	79	340	26,693	1,263	82	1,345	1,331	14	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2255	5,862	מגורים ותעסוקה	24	1,884	79	358	28,106	79	382	29,990	1,663	112	1,775	1,759	16	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2266	4,173	מגורים ותעסוקה	49	3,847	79	258	20,255	79	307	24,102	1,145	74	1,219	1,219	0	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2270	4,924	מגורים ותעסוקה	92	7,223	79	258	20,255	79	350	27,478	1,400	91	1,491	1,477	14	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2221	3,986	מגורים ותעסוקה															מגורים ותעסוקה
2222	2,440	מגורים ותעסוקה															מגורים ותעסוקה
2223	1,753	מגורים ותעסוקה															מגורים ותעסוקה
2401	7,321	תעסוקה									3,112	310	3,422	2,196	1,226	1,000	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2402	4,320	תעסוקה									2,804	300	3,104	1,296	1,808	1,000	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2451	3,128	מסחר ותעסוקה									1,954	200	2,154	938	1,216	1,000	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2452	3,174	מסחר ותעסוקה									987	120	1,107	952	155	1,000	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2453	2,004	מסחר ותעסוקה									698	60	758	601	157	1.00	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2501	6,744	עירוני מעורב									10,083	1,850	11,933	2,698	9,235	1,500	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
2502	2,878	עירוני מעורב									1,449	225	1,674	1,151	523	0.75	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)
סה"כ	141,292		1,376	108,051		4,469	350,835		5,845	458,886	49,296	4,924	54,220	39,316	14,904	6,000	סה"כ שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)



נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיזון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכניות שדה דב ומכאן קיים גם קושי בהערכת שווי הקרקעות. אולם, גם אם יחול שינוי כולל ואחיד בערכי השווי של הקרקעות בתחום התכנית הדבר לא ישפיע על ההקצאה והאיזון.

		ציבורי			לוגיסטי			דיור מיוחד		מלונאות			תעסוקה	תעסוקה						תא שטח	
 למ"ר מסחר (ש"ח)	למ"ר מגורים (ש"ח)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח שירות מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח שירות מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח עיקרי מתחת כניסה קובעת (מ"ר)	שטח עיקרי מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח שירות מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח אקוויולנטי למסחר (מ"ר)	מקדם לשטח עיקרי מתחת כניסה קובעת	שטח ברוטו מתחת כניסה קובעת (מ"ר)			
35,000	32,500																1,766			2101	
35,000	32,500																1,766			2102	
35,000	32,500																1,766			2103	
35,000	32,500																1,185			2104	
35,000	32,500												1,865	280	1,585		1,174			2201	
35,000	32,500												1,935	290	1,645		1,216			2202	
35,000	32,500												1,784	268	1,516		1,125			2203	
35,000	32,500												1,842	276	1,566		1,160			2204	
35,000	32,500												4,107	616	3,491		2,558			2206	
35,000	32,500	1,201	58	1,143									2,834	425	2,409		1,772			2207	
35,000	32,500												3,453	518	2,935		2,158			2208	
35,000	32,500												1,442	217	1,225		914			2210	
35,000	32,500												1,210	180	1,030		771			2211	
35,000	32,500												1,382	207	1,175		878			2212	
35,000	32,500												1,162	172	990		742			2213	
35,000	32,500												1,792	267	1,525		1,131			2214	
35,000	32,500												3,442	517	2,925		2,156			2226	
35,000	32,500												2,143	323	1,820		1,345			2227	
35,000	32,500	1,074	42	1,032									2,833	423	2,410		1,775			2255	
35,000	32,500												1,940	290	1,650		1,219			2266	
35,000	32,500												2,380	360	2,020		1,491			2270	
											18,980		18,980							2221	
											3,485		3,485							2222	
											3,485		3,485							2223	
35,000					3,000	200	2,800						46,000	11,500	34,500		4,422	1.00	1,000	2401	
35,000													13,499	3,374	10,125		4,104	1.00	1,000	2402	
35,000											3,485		3,485	7,200	1,800	5,400		3,154	1.00	1,000	2451
35,000											10,950		10,950	14,000	3,500	10,500		2,107	1.00	1,000	2452
35,000											10,950		10,950	3,500	875	2,625		758			2453
35,000											10,930	0	10,930	19,360	4,840	14,520		11,124	1.00	1,500	2501
35,000											3,645	0	3,645	6,450	970	5,480		1,918	0.75	500	2502
		2,275	100	2,175	3,000	200	2,800	0	0	65,910	0	65,910	147,555	32,488	115,067		57,655			סה"כ	



נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיזון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכניות שדה דב ומכאן קיים גם קושי בהערכת שווי הקרקעות. אולם, גם אם יחול שינוי כולל ואחיד בערכי השווי של הקרקעות בתחום התכנית הדבר לא ישפיע על ההקצאה והאיזון.

תא שטח	שווי מ"ר מבונה בסיסי				סה"כ שווי בסיסי למסחר, תעסוקה, לוגיסטי ומלונאות (₪)	שווי בסיסי - מלונאות (₪)	שווי בסיסי - לוגיסטי (₪)	שווי בסיסי - תעסוקה (₪)	שווי בסיסי - מסחר (₪)	שווי בסיסי - מגורים מגדל (₪)	שווי בסיסי - מגורים מרקמי (₪)	שווי מ"ר מבונה בסיסי				סה"כ
	למ"ר תעסוקה (ש"ח)	למ"ר מלונאות (ש"ח)	למ"ר לוגיסטי (ש"ח)	למ"ר ציבורי (ש"ח)												
2101					61,810,000	0	0	0	61,810,000	846,820,000	265,362,500					
2102					61,810,000	0	0	0	61,810,000	887,965,000	193,927,500					
2103					61,810,000	0	0	0	61,810,000	887,965,000	193,927,500					
2104					41,475,000	0	0	0	41,475,000	893,035,000	0					
2201	6,200				52,653,000	0	0	11,563,000	41,090,000	658,320,000	114,822,500					
2202	6,200				54,557,000	0	0	11,997,000	42,560,000	0	237,282,500					
2203	6,200				50,435,800	0	0	11,060,800	39,375,000	229,645,000	107,152,500					
2204	6,200				52,020,400	0	0	11,420,400	40,600,000	0	257,692,500					
2206	6,200				114,993,400	0	0	25,463,400	89,530,000	561,340,000	270,465,000					
2207	6,200			-9,500	79,590,800	0	0	17,570,800	62,020,000	913,445,000	132,665,000					
2208	6,200				96,938,600	0	0	21,408,600	75,530,000	913,445,000	201,565,000					
2210	6,200				40,930,400	0	0	8,940,400	31,990,000	0	214,337,500					
2211	6,200				34,487,000	0	0	7,502,000	26,985,000	405,275,000	0					
2212	6,200				39,298,400	0	0	8,568,400	30,730,000	0	171,697,500					
2213	6,200				33,174,400	0	0	7,204,400	25,970,000	0	150,540,000					
2214	6,200				50,695,400	0	0	11,110,400	39,585,000	658,287,500	142,902,500					
2226	6,200				96,800,400	0	0	21,340,400	75,460,000	658,287,500	227,077,500					
2227	6,200				60,361,600	0	0	13,286,600	47,075,000	658,287,500	209,235,000					
2255	6,200			-9,500	79,689,600	0	0	17,564,600	62,125,000	913,445,000	61,230,000					
2266	6,200				54,693,000	0	0	12,028,000	42,665,000	658,287,500	125,027,500					
2270	6,200				66,941,000	0	0	14,756,000	52,185,000	658,287,500	234,747,500					
2221		9,000			170,820,000	170,820,000	0	0	0	0	0					
2222		9,000			31,365,000	31,365,000	0	0	0	0	0					
2223		9,000			31,365,000	31,365,000	0	0	0	0	0					
2401	6,200		6,200		458,570,000	0	18,600,000	285,200,000	154,770,000	0	0		6,200			
2402	6,200				227,333,800	0	0	83,693,800	143,640,000	0	0					
2451	6,200	9,000			186,395,000	31,365,000	0	44,640,000	110,390,000	0	0					
2452	6,200	9,000			259,095,000	98,550,000	0	86,800,000	73,745,000	0	0					
2453	6,200	9,000			146,780,000	98,550,000	0	21,700,000	26,530,000	0	0					
2501	6,200	9,000			607,747,250	98,370,000	0	120,032,000	389,345,250	0	0					
2502	6,200	9,000			139,935,500	32,805,000	0	39,990,000	67,140,500	0	0					
סה"כ					3,544,571,750	593,190,000	18,600,000	914,841,000	2,017,940,750	11,402,137,500	3,511,657,500					



נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיזון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכניות שדה דב ומכאן קיים גם קושי בהערכת שווי הקרקעות. אולם, גם אם יחול שינוי כולל ואחיד בערכי השווי של הקרקעות בתחום התכנית הדבר לא ישפיע על ההקצאה והאיזון.

תא שטח	מקדמים לשימושי מסחר, תעסוקה, לוגיסטי, מלונאות				מקדם מושע	מקדם מי תהום	שווי המגרש (ש"ח)	שווי יחסי יוצא של המגרש
	מקדמי	מגדל	מקדם משוקלל למגורים	מקדם משוקלל למגדל				
2101	0.95	1.05	0.91	1.01	מזרחית לרח' 7	0.95	923,372,080	4.90%
2102	0.95	1.05	0.94	1.04	מזרחית לרח' 7	0.95	1,163,022,404	6.17%
2103	0.95	1.05	0.94	1.04	מזרחית לרח' 7	0.95	1,163,022,404	6.17%
2104	0.95	1.05	0.96	1.06	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	998,041,390	5.29%
2201	0.95	1.05	0.96	1.06	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	852,043,718	4.52%
2202	0.95	1.05	1.09	1.20	בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	321,665,052	1.71%
2203	0.95	1.05	0.98	1.08	בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	410,298,323	2.18%
2204	0.95	1.05	1.07	1.18	בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	335,742,500	1.78%
2206	0.95	1.05	0.98	1.08	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	996,418,650	5.28%
2207	0.95	1.05	0.93	1.03	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	1,131,520,975	6.00%
2208	0.95	1.05	0.97	1.07	בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	1,288,155,626	6.83%
2210	0.95	1.05	1.03	1.14	מערבית לרח' 6 אך אינו גובל בדרך הים	1.075	266,858,045	1.41%
2211	0.95	1.05	1.08	1.19	בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	420,561,287	2.23%
2212	0.95	1.05	1.08	1.19	בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	230,479,936	1.22%
2213	0.95	1.05	1.03	1.14	מערבית לרח' 6 אך אינו גובל בדרך הים	1.075	192,234,350	1.02%
2214	0.95	1.05	0.98	1.08	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	893,265,166	4.74%
2226	0.95	1.05	0.93	1.03	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	995,353,496	5.28%
2227	0.95	1.05	0.95	1.05	בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	952,998,815	5.05%
2255	0.95	1.05	0.93	1.03	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	1,066,326,941	5.65%
2266	0.95	1.05	0.97	1.07	בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	883,605,210	4.69%
2270	0.95	1.05	0.96	1.06	בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	999,825,036	5.30%
2221					בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	189,781,020	1.01%
2222					בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	33,262,583	0.18%
2223					בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	34,846,515	0.18%
2401					גובל בשדרה 2 ומעל מרכז לוגיסטי	0.95	431,285,085	2.29%
2402					גובל בשדרה 2	1.00	229,607,138	1.22%
2451					מערבית לרח' 6 אך אינו גובל בדרך הים	1.075	202,378,371	1.07%
2452					בין רח' אבן גבירול לרח' 5/6	1.05	274,770,248	1.46%
2453					בין רח' 7 לרח' אבן גבירול	1.00	148,247,800	0.79%
2501					בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	675,207,195	3.58%
2502					בין רח' 5/6 לדרך הים	1.10	155,468,341	0.82%
סה"כ							18,859,665,698	100.00%

תכנית מס' 507-0915108
רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

[illegible]

מצב יוצא													מצב נכנס				פרטי המקרקעין				מס' סידורי				
תשלומי איזון	סכ"כ השווי היחסי	השווי היחסי	סכ"כ השווי לבעלים (ש"ח)	שווי החלק במגרש - מתוכם לפי השטח ההסחרי לא כולל מבני ציבור (ש"ח)	יעוד / שימושים	החלק במגרש (באחוזים)	החלק המגרש - מונה		החלק המגרש - מונה	הערות	מס' מגרש התמורה	סכ"כ שווי נכנס בתחתום 1 לאחר החלפת ענן רח"ל לפי המל"מ/3001 - לאחר עדכון שיעור*	שיעור הבעלות החלקה לפי החלטה ע"י ר"מ/לפי המל"מ/3001 - לאחר עדכון שיעור*	החלקה בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים בחלקה*	מספר זכות או מס' תאגיד	שם חוכר	שם הבעלים	חלקה "מקבלת" השולטת זכויות ע"י עקרונות 1111 - לפי מסמך עריית ת"א מיום 8.7.19	שטח החלקה הנכלל בתכנית 4444/תא (מ"ר)		שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש	
													0.504%	0.504%	8236000000 / 41491185	66758509			שיינבר מיכאל		9,925	9,925	223	6634	65
													0.044%	0.044%	2068 / 125	57986176			נתן חיים		1,034	1,034	305	6634	66
													0.044%	0.044%	2068 / 125	29565231			נתן שבע		1,034	1,034	305	6634	67
													12.500%	12.500%	8 / 1	36169027			דני ספי		1,034	1,034	305	6634	68
													12.500%	12.500%	8 / 1	33439647			דני יוחנן		1,034	1,034	305	6634	69
													4.600%	4.600%	1000 / 46	49815483			מלרס ספי		7,231	7,231	28	6896	70
													2.300%	2.300%	1000 / 23	25089426			דודי אוריאל		7,231	7,231	28	6896	71
													2.300%	2.300%	1000 / 23	51735736			חירש נטלי		7,231	7,231	28	6896	72
													0.968%	0.968%	100000 / 968	59019356			ברידה ספי ירחמיאל		7,231	7,231	28	6896	73
													3.632%	3.632%	6250 / 227	69252880			טלמה נאלי		7,231	7,231	28	6896	74
													0.575%	0.575%	4000 / 23	315373563			שיינברג נשי חנה		7,231	7,231	28	6896	75
												0.575%	0.575%	4000 / 23	207133901			שיינברג נד		7,231	7,231	28	6896	76	
												0.575%	0.575%	4000 / 23	325013415			שיינברג ים		7,231	7,231	28	6896	77	
												0.767%	0.767%	3000 / 23	208462580			ערב נשי		7,231	7,231	28	6896	78	
												0.767%	0.767%	3000 / 23	211604400			ערב נד		7,231	7,231	28	6896	79	
												1.250%	1.250%	80 / 1	207232810			אמל אריאל		7,231	7,231	28	6896	80	
												1.250%	1.250%	80 / 1	322885765			למנטשניץ נאיה		7,231	7,231	28	6896	81	
												5.000%	5.000%	20 / 1	65532434			חידה גוטה		7,231	7,231	28	6896	82	
												1.069%	1.069%	16000 / 171	514516442			נסי ד.ד. פרימיום בע"מ		7,464	7,464	29	6896	83	
												0.603%	0.603%	186600 / 1125	55524870			טל נד		7,464	7,464	29	6896	84	
												0.603%	0.603%	186600 / 1125	69418333			פרידה טל		7,464	7,464	29	6896	85	
												0.670%	0.670%	186600 / 1250	309661627			קנעסניק גולדית		7,464	7,464	29	6896	86	
												0.670%	0.670%	186600 / 1250	307755553			קנעסניק דניאל		7,464	7,464	29	6896	87	
												1.675%	1.675%	7464 / 125	14810162			למנן מיכאל		7,464	7,464	29	6896	88	
												1.675%	1.675%	7464 / 125	59572081			למנן נאיה		7,464	7,464	29	6896	89	
												1.742%	1.742%	3732 / 65	35799196			בללי יניב יוסף		7,464	7,464	29	6896	90	
												1.742%	1.742%	3732 / 65	37277282			חאקן סאף		7,464	7,464	29	6896	91	
												0.167%	0.167%	746400 / 1250	37583853			חשמן שדאל קרן אור		7,464	7,464	29	6896	92	
												0.167%	0.167%	746400 / 1250	24832453			עוזאל דט נסים		7,464	7,464	29	6896	93	
												0.502%	0.502%	746400 / 3750	48854418			עובד מנחם		7,464	7,464	29	6896	94	
												0.502%	0.502%	746400 / 3750	44741841			עובד חנה		7,464	7,464	29	6896	95	
												0.670%	0.670%	746400 / 5000	515064582			פטרסמנה בע"מ		7,464	7,464	29	6896	96	
												1.005%	1.005%	746400 / 7500	327193991			דודי אלברט		7,464	7,464	29	6896	97	
												0.402%	0.402%	746400 / 3000	31701568			טורארי צין		7,464	7,464	29	6896	98	
												0.402%	0.402%	746400 / 3000	31570369			טורארי ענבר		7,464	7,464	29	6896	99	
												0.670%	0.670%	746400 / 5000	38089132			דודי נד		7,464	7,464	29	6896	100	
												0.804%	0.804%	746400 / 6000	36980365			אלית אביעד		7,464	7,464	29	6896	101	
												0.938%	0.938%	746400 / 7000	15785611			חונגבר לויף		7,464	7,464	29	6896	102	
												0.201%	0.201%	746400 / 1500	301614665			חונגבר יונת		7,464	7,464	29	6896	103	
												0.201%	0.201%	746400 / 1500	308259332			קאסנן ירון		7,464	7,464	29	6896	104	
												0.348%	0.348%	746400 / 2600	53325080			נוני חיות		7,464	7,464	29	6896	105	
												0.348%	0.348%	746400 / 2600	51755924			נוני איתמר		7,464	7,464	29	6896	106	
												0.335%	0.335%	7464 / 25	27399520			טירסאס עדו		7,464	7,464	29	6896	107	
												1.425%	1.425%	4000 / 57	54187372			מקוביצר ליארה		7,464	7,464	29	6896	108	
												2.850%	2.850%	2000 / 57	5102671			גית אהוד		7,464	7,464	29	6896	109	
												0.279%	0.279%	248800 / 693	514516442			נסי ד.ד. פרימיום בע"מ		7,464	7,464	29	6896	110	
												0.279%	0.279%	248800 / 693	511310641			קבצות ש. קפילוט בע"מ		7,464	7,464	29	6896	111	
												1.340%	1.340%	746400 / 10000	28706950			ברנס דני		7,464	7,464	29	6896	112	
												0.402%	0.402%	746400 / 3000	29467008			קסטור אברהם		7,464	7,464	29	6896	113	
												20.800%	20.800%	125 / 26	52261856			טלמן אלדד		1,000	1,000	75	6896	114	
												1.500%	1.500%	1200 / 18	49806979			נחן עמנואל		1,000	1,000	75	6896	115	
												5.217%	5.217%	6000 / 313	60937828			דמנן אביעד		1,000	1,000	75	6896	116	
												5.217%	5.217%	6000 / 313	7324312			יורל מרדכי		1,000	1,000	75	6896	117	
												2.333%	2.333%	1200 / 28	514516442			נסי ד.ד. פרימיום בע"מ		1,000	1,000	75	6896	118	
												5.333%	5.333%	1200 / 64	514516442			נסי ד.ד. פרימיום בע"מ		1,000	1,000	75	6896	119	
												1.500%	1.500%	1200 / 18	36671873			פרנסים נתן ניבה		1,000	1,000	75	6896	120	
												50.000%	50.000%	2 / 1	1117936			אריאל אהוד		662	737	77	6896	121	
												25.000%	25.000%	4 / 1	59240713			נאני חיות		662	737	77	6896	122	
												25.000%	25.000%	4 / 1	22536486			נאני שפית		662	737	77	6896	123	
												25.000%	25.000%	4 / 1	30224596			אורבן נילי		490	490	79	6634	124	
												25.000%	25.000%	4 / 1	7879521			כריסטנברג נינה		490	490	79	6634	125	
												0.403%	0.403%	3250000 / 13112	57239394			קראס בנצח יאלי		11,336	11,336	226	6634	126	
												100.000%	100.000%	1 / 1				עיריית חל אביב יוני	6634/226	12,372	26,132	281	6634	127	
												0.403%	0.403%	3250000 / 13112	200924801			קראס ברק		11,336	11,336	226	6634	128	

[illegible]



תכנית מס' 507-0915108
רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

עמוד 4 מתו

תכנית מס' 507-0915108
רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

[illegible]

תכנית מס' 507-0915108
רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

[illegible]

ועדכון בהתאם להחלטת בימ"ש מיום 7.12.2023 (תיק ה"פ 64975-09-16)

14.8.24 ועדכון בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום

תכנית מס' 507-0915108

רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1

נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

תכנית מס' 507-0915108
רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

[illegible]

תכנית מס' 507-0915108
רובע דב- מרכז הרובע - תא/4444/1
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

[illegible]

מצב יוצא													מצב כנוס													פרטי המקרקעין					מס' סידורי
תשלומי איזון	סה"כ השווי היחסי	סה"כ השווי (ש"ח)	שווי החלק במגרש - מחושב לפי השטח הסחירי לא כולל מבני ציבור (מ"ר)	יעוד / שימושים	החלק במגרש (באחוזים במעוקל)	החלק המגרש - מכנה	החלק המגרש - מכנה	הערות	מס' חגורה	סה"כ שוי כנוס במחלקה 1 לאחר החלטה ע"י ר"ת/לפי חלטה/3001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות בולקה לפי החלטה ע"י ר"ת/לפי חלטה/3001 - לאחר עדכון בעלות	החלק בבעלות	שם הבעלים	שם חוכר רשום	מספר זכות או מס' תאגיד	שעבודים או רשומים אחרות בחלקה*	חלקה "מקבלת" השטח זכויות ע"י עקרונות 1111 - לפי מסמך עריית ת"א מאי 8.7.19	שטח הולקה הנכלה בהכנית תא/4444 (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש										
										0%	16.667%	6 / 1	58254004					קאסן אלינע	337	866	148	6634	772								
										0%	16.667%	6 / 1						שחר אביטל	337	866	148	6634	773								
										0%	12.500%	8 / 1	52921780					שחר אביטל	337	866	148	6634	774								
										0%	4.167%	24 / 1	24932774					מיכאל שגית	337	866	148	6634	775								
										0%	4.167%	24 / 1	66480203					ק פ י	337	866	148	6634	776								
										0%	5.556%	18 / 1	24932774					מיכאל שגית	337	866	148	6634	777								
										0%	9.722%	72 / 7	33537002					כרמל דודר פטח	337	866	148	6634	778								
										0%	5.556%	18 / 1	66480203					י פ ג	337	866	148	6634	779								
										0.000%								סה"כ קבוצת ע"ד נעמה שיף					780								
									2101	0.028%	1.661%	1866 / 31	14804389					קמל ליה	7,464	7,464	29	6896	782								
									2101	0.028%	1.661%	1866 / 31	37622883					קמל רחל	7,464	7,464		6896	783								
										0.057%								סה"כ קבוצת ע"ד פייגוביץ'					784								
																		לשעבר חלק מקבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכוש זכויות					785								
										0%	100.000%	1 / 1						עירית חל אביב יוני	2,307	4,962	308	6634	787								
										0%	50.000%	2 / 1	12529913					למל אבירם	575	171	6634	788									
										0%	7.303%	11982 / 875	55374953					כלכל אליה מאיר	1,997	1,997	38	6896	789								
										0%	4.695%	95856 / 4500	55374953					כלכל אליה מאיר	1,997	1,997	38	6896	790								
										0%	25.038%	1997 / 500	416892					עוזיק אסתר	1,997	1,997	38	6896	791								
										0%	4.173%	95856 / 4000						עוזיק אסתר	1,997	1,997	38	6896	792								
										0%	25.000%	4 / 1						רינס יהודית	868	868	304	6634	793								
										0%	100.000%	1 / 1	6634/304					עירית חל אביב יוני	2,307	4,962	308	6634	794								
										0%	25.000%	4 / 1						רינס נול	868	868	304	6634	795								
										0%	100.000%	1 / 1						עירית חל אביב יוני	2,307	4,962	308	6634	796								
										0%	50.000%	8 / 4						רינס יוחאל	868	868	304	6634	797								
										0%	100.000%	1 / 1	6634/304					עירית חל אביב יוני	2,307	4,962	308	6634	798								
										0%	25.038%	1997 / 500	28731693					דוד בבי שיר אריקה	1,997	1,997	38	6896	799								
																		לשעבר קבוצת ע"ד גרנות					800								
										0%	1.052%	28507 / 300	24367617					גרא אורנה	28,507	28,507	246	6634	802								
										0%	100.000%	1 / 1						עירית חל אביב יוני	6634/246	12,372	26,132	281	6634	803							
										0%	1.052%	28507 / 300	22990600					רו פק אילת	28,507	28,507	246	6634	804								
										0%	100.000%	1 / 1						עירית חל אביב יוני	6634/246	12,372	26,132	281	6634	805							
										0%	1.403%	28507 / 400	67887505					טימאנקי בגריאל	28,507	28,507	246	6634	806								
										0%	100.000%	1 / 1						עירית חל אביב יוני	6634/246	12,372	26,132	281	6634	807							
																		לשעבר קבוצת משפחת שובי					808								
										0%	0.163%	30000 / 49	28432177					פרומט ריקפת	24,434	24,434	15	6634	810								
										0%	0.163%	30000 / 49	42258111					שבי יעקב	24,434	24,434	15	6634	811								
										0%	0.163%	30000 / 49	300446507					שבי כר	24,434	24,434	15	6634	812								
										0%	16.667%	6 / 1	46029054					שבי דודק	483	483	80	6634	813								
										0%	16.667%	6 / 1	74350562					שבי חת	483	483	80	6634	814								
																		לשעבר קבוצת ע"ד שי כהן					815								
										0%	2.075%	4000 / 83	5060109					דואק (שרון) רנה	7,798	8,492	16	6896	817								
										0%	5.650%	2000 / 113	10285930					זוסמן יעקב	7,798	8,492	16	6896	818								
										0%	2.825%	4000 / 113	54239892					זוסמן איתן	7,798	8,492	16	6896	819								
										0%	2.825%	4000 / 113	311984033					זוסמן קרין	7,798	8,492	16	6896	820								
										0%	11.300%	1000 / 113	853524					ריבין אסתר	7,798	8,492	16	6896	821								
										0%	2.950%	2000 / 59	50652155					שרק חגית	7,798	8,492	16	6896	822								
										0%	2.950%	2000 / 59	7188402					שפירא גרשן גדליה	7,798	8,492	16	6896	823								
										0%	2.075%	4000 / 83	5290600					שרן ששה	7,798	8,492	16	6896	824								
										0%	2.075%	4000 / 83	4132003					שרן ננה	7,798	8,492	16	6896	825								
										0%	2.075%	4000 / 83	5564272					שרן נעמי	7,798	8,492	16	6896	826								
									2101	0.008%	16.667%	6 / 1	34366757					אייזנברג שנית		483	483	80	6634	828							
										0.008%								סה"כ קבוצת ע"ד עדי שוחט					830								
																		קבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכוש זכויות					832								
									2101	0.112%	100.000%	1 / 1	55878052					אשכנז בעז אלמנסוד		492	81	6634	833								
										0.000%	25.000%	4 / 1	4621645					אשכנז דניס	584	584	173	6634	834								
										0.112%								סה"כ קבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכוש זכויות					835								

[illegible]

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח הולקה הנכלל בתכנית 4444 (מ"ר)	חלקה "מקבלת" השלטות זכויות ע"י עקרונות 1111 - לפי מסמך עריית ת"א מיום 8.7.19	מצב כנוס						מצב יוצא						תשלומי איזון
						שם הבעלים	שטח בבעלות	החלק בבעלות	שטח הבעלות	שטח החלק הרשום	החלקה ע"י ר"א לפי תמל" 3001 - לאחר עדכון בעלות	מס' חגירה	החלק המגרש - מונה	החלק במגרש (באחוזים במעגל)	יעוד / שימושים	שטח החלק במגרש - מונה	שטח החלק הרשום	
900	6900	9	187,531	89,184	מדינת ישראל	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2103	1	100%	מגרש ומסחר	1,163,022,404	6,167%	
901	6900	23	419,558	393,615	מדינת ישראל	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2101	100,000,000,000,000,000	54.359%	מגרש ומסחר	502,028,800	2,662%	
902					מדינת ישראל							2104	1	100%	מגרש ומסחר	998,041,390	5,282%	
903					מדינת ישראל							2203	1	100%	מגרש ומסחר	410,298,323	2,177%	
904					מדינת ישראל							2227	1	100%	מגרש ומסחר	952,998,815	5,052%	
905					מדינת ישראל							2206	1	100%	מגרש ומסחר	996,418,650	5,282%	
906					מדינת ישראל							2207	100,000,000,000,000,000	97%	מגרש ומסחר	1,131,520,975	6,992%	
907					מדינת ישראל							2102	1	100%	מגרש ומסחר	1,163,022,404	6,167%	
908					מדינת ישראל							2255	1,000,000,000,000,000,000	97.059%	מגרש ומסחר	1,066,326,941	5,955%	
909					מדינת ישראל							2208	1	100%	מגרש ומסחר	1,288,155,626	6,830%	
910					מדינת ישראל							2222	1	100%	מגרש ומסחר	33,262,583	0,176%	
911					מדינת ישראל							2223	1	100%	מגרש ומסחר	34,846,515	0,185%	
912					מדינת ישראל							2402	1	100%	מגרש ומסחר	229,607,138	1,217%	
913					מדינת ישראל							2451	1	100%	מגרש ומסחר	202,378,371	1,073%	
914					מדינת ישראל							2452	1	100%	מגרש ומסחר	274,770,248	1,457%	
915					מדינת ישראל							2453	1	100%	מגרש ומסחר	148,247,800	0,786%	
916					מדינת ישראל							2501	1	100%	מגרש ומסחר	675,207,195	3,580%	
917					מדינת ישראל							2502	1	100%	מגרש ומסחר	155,468,341	0,824%	
918					מדינת ישראל													
919					מדינת ישראל													
920					מדינת ישראל													
921	6634	222	917	917	רשות הפתוח	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2101	100,000,000,000,000,000	6.622%	מגרש ומסחר	61,146,555	0,324%	
922	6634	323	9,925	9,925	רשות הפתוח	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2101	100,000,000,000,000,000	6.622%	מגרש ומסחר	61,146,555	0,324%	
923	6634	329	8,297	8,297	רשות הפתוח	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2101	100,000,000,000,000,000	6.622%	מגרש ומסחר	61,146,555	0,324%	
924	6634	349	845	845	רשות הפתוח	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2101	100,000,000,000,000,000	6.622%	מגרש ומסחר	61,146,555	0,324%	
925					מדינת ישראל													
926					מדינת ישראל													
927					מדינת ישראל													
928					מדינת ישראל													
929					מדינת ישראל													
930					מדינת ישראל													
931					מדינת ישראל													
932	6896	204	503,981	411,107	מדינת ישראל (חלקה 204)	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2101	100,000,000,000,000,000	5.0781%	מגרש ומסחר	46,889,483	0,249%	
933					מדינת ישראל							2270	1	100.0000%	מגרש ומסחר	999,625,036	5,301%	
934					מדינת ישראל							2226	1	100.0000%	מגרש ומסחר	995,353,496	5,270%	
935					מדינת ישראל							2201	1	100.0000%	מגרש ומסחר	852,043,718	4,510%	
936					מדינת ישראל							2204	1	100.0000%	מגרש ומסחר	335,742,500	1,780%	
937					מדינת ישראל							2210	1	100.0000%	מגרש ומסחר	266,858,045	1,410%	
938					מדינת ישראל							2213	1	100.0000%	מגרש ומסחר	192,234,350	1,019%	
939					מדינת ישראל							2214	1	100.0000%	מגרש ומסחר	893,265,166	4,736%	
940					מדינת ישראל							2266	1	100.0000%	מגרש ומסחר	883,605,210	4,660%	
941	6634	15	24,434	24,434	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
942	6634	15	24,434	24,434	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
943	6634	124	897	897	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
944	6634	125	864	864	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
945	6634	142	882	882	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
946	6634	143	776	776	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
947	6634	144	617	617	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
948	6634	146	834	834	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
949	6634	156	505	505	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
950	6634	157	505	505	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
951	6634	164	550	550	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
952	6634	210	670	670	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
953	6634	232	83	83	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
954	6634	281	26,132	26,132	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
955	6634	270	778	778	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
956	6634	271	268	268	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
957	6634	281	26,132	26,132	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
958	6634	324	1,179	1,179	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
959	6634	329	8,297	8,297	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
960	6634	349	845	845	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
961	6883	10	12,979	12,979	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	
962	6884	2	15,234	15,234	עיריית תל אביב יפו	100.000%	1	/	1	100.000%	1	2202	1	100.0000%	מגרש ומסחר	321,665,052	1,706%	

[illegible]

מס' סידורי	פרטי המקרקעין				מצב נכס										מצב יוצא										תשלומי איזון
	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח החלקה הנכלל בתכנית (מ"ר)	חלקה "מקבלת" השלטת זכויות ע"י עקרונות 1111 - לפי מסמך עיריית ת"א מיום 8.7.19	שם הבעלים	שם חוכר רשום	מספר זכות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים בחלקה*	החלק בבעלות	החלק בהשכרה לפי החלקה עם רח"ל - לפי תמל" 3001 - לאחר בעלות	שיעור הבעלות	סה"כ שטח במתחם I לאחר ההסכם 8/1	מס' התמורה	הערות	החלק המגרש - מונה	החלק המגרש - מונה	החלק במגרש (באחוזים במעוגל)	יעוד / שימושים	מוחשב לפי השטח המיועד לא כולל מבני ציבור (ה"ש) לבעלים (ה"ש)	סה"כ השטח (ה"ש)	השטח היחסי	סה"כ השטח היחסי		
1024														2908		1	/	1	100%	פארק / ק ציבורי	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1025														2901		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1026														2902		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1027														2903		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1028														2904		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1029														2905		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1030														2906		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1031														2907		1	/	1	100%	דרך מאושרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1032														2960		1	/	1	100%	דרך חשופת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1033														2961		1	/	1	100%	דרך חשופת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1034														2962		1	/	1	100%	דרך חשופת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1035														2963		1	/	1	100%	דרך חשופת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1036														2964		1	/	1	100%	דרך חשופת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1037														3609		1	/	1	100%	שטח ע"י חבנית מאושרת אחרת	לרשום בבעלות עיריית תל אביב-יפו				
1038																									
1039																									

הערות כלליות

שיעור הבעלות בחלקה במצב הנכנס והשטח היחסי הנכנס מוצגים באחוזים ברמה של 3 ספרות לאחר הנקודה.
שיעבודים והערות כמפורט בנסח' הרישום.
הוצגו הסכמי שיתוף בחלקות 6896/14, 6896/16 ובהתאם לאישור משפטי שנמסר לח"מ, החלק היחסי של הבעלים בחלקות אלה מבוסס על הסכמים אלה.
החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2207 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו ע"י בהיקף של 1,201 מ"ר.
החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש מס' 2255 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו ע"י בהיקף של 1,074 מ"ר.

עפ"י הסכמה בין מנהלי הגוש ו'בן רמ', אשר קיבלה תוקף של פס"ד מיום 7.12.2023 בתיק ה"פ 64975-09-16, למנהלי הגוש הגדול ויקוצ בשלמות מגרשים 2201, 2204, 2210, 2213, 2214, 2266, 2202 וכן חלק של 100,000,000,000,000 / 4,185,233,131,677,282 (4.1852% במעוגל) ממגרש 2101, ולמדינה ויקוצ בשלמות מגרשים 2226, 2270 וכן חלק של 100,000,000,000,000,000 / 892,837,102,491,758 (0.8928% במעוגל) ממגרש 2101.

שם השמאי עורך הטבלה:
יוני צ'רניאבסקי
מספר רישון שמאי מקרקעין: 1763

יוני צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין





יום רביעי 30 ספטמבר 2020

לכבוד
עו"ד שרית דנה
בדוא"ל: sarit@zinger-law.co.il

ח.ג.



הנדון: הקצאת זכויות במסגרת תא/4444
בהתאם להסכמי שיתוף וחלוקה – גוש 6896 חלק מחלקות 14 ו-16

1. החלקות שבנדון כלולות בחלקן בתחום התכנית שבנדון ובחלקן בתחום תכנית תא/3388. הבעלות בחלקות הינה במושעא.
2. בהתאם להסכמי חלוקה ושיתוף שנחתמו בין חלק מבעלי הזכויות בחלקות אלו (במסגרת רכישת זכויות בחלקה), הסכימו הבעלים על חלוקת הזכויות ביניהם כך שחלק מהבעלים יקבלו מלא זכויותיהם בתכנית שבנדון, וחלק יקבלו הזכויות בתכנית תא/3388 הנ"ל, וכמפורט בהסכמים.
3. ההסכמים דווחו לרשויות המס, ואושרו על ידי הרשויות.
- העתקי נסח טאבו עדכני של חלקה 14 בגוש 6896 + הסכמי החלוקה בחלקה זו מצ"ב כנספח "א".
- העתק נסח טאבו עדכני של חלקה 16 בגוש 6896 + הסכם החלוקה ושיתוף בחלקה זו מצ"ב כנספח "ב".
4. מצורפת טבלה המציגה את החלקים בבעלות הצדדים להסכמים הנ"ל כפי שהינם רשומים בנסח הטאבו, וכפי שהינם צריכים להיות רשומים בהתאם להסכם השיתוף בטבלאות ההקצאה, ולאחר מכן בחלקות החדשות שיווצרו לאחר רישום התכנית.
5. אני לרשותך לכל הבהרה נדרשת בנושא.



בב"ח ובכבוד רב,

מיכאל שטיינבך, עו"ד



בית עוז, דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607 טל: 03-6017000 פקס: 03-6017001
14 Abba Hillel Rd, Beit OZ, Ramat Gan 5250607, Israel T. 972-3-6017000 F. 972-3-6017001
e-mail: michael@steinbachlaw.co.il web: www.steinbachlaw.co.il



גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק רשום בחלקה	מבנה / מונה	אחוזים	חלק בהתאם להסכם שיתוף	מבנה / מונה	אחוזים
6896	14	נצר פחיס	2,601 / 100	3.84%	260,100 / 5,916	2.27%	260,100 / 5,916	2.27%
6896	14	בילו שאול	2,601 / 12	0.46%	260,100 / 1,690	0.65%	260,100 / 1,690	0.65%
6896	14	בילו מה הניה	2,601 / 12	0.46%	260,100 / 1,690	0.65%	260,100 / 1,690	0.65%
6896	14	גולן חיים	2,601 / 6	0.23%	260,100 / 845	0.32%	260,100 / 845	0.32%
6896	14	גולן יפעת	2,601 / 6	0.23%	260,100 / 845	0.32%	260,100 / 845	0.32%
6896	14	גולדשטיין בני	2,601 / 7	0.27%	260,100 / 986	0.38%	260,100 / 986	0.38%
6896	14	ניר אברם	2,601 / 7	0.27%	260,100 / 986	0.38%	260,100 / 986	0.38%
6896	14	נצר יחנס	2,601 / 12	0.46%	260,100 / 1,690	0.65%	260,100 / 1,690	0.65%
6896	14	כץ דוד	2,601 / 12	0.46%	260,100 / 1,690	0.65%	260,100 / 1,690	0.65%
6896	14	כץ עידן	2,601 / 12	0.46%	260,100 / 1,690	0.65%	260,100 / 1,690	0.65%
6896	14	זייליג גבריאל	2,601 / 7	0.27%	260,100 / 986	0.38%	260,100 / 986	0.38%
6896	14	כץ זייליג מיכל	2,601 / 7	0.27%	260,100 / 986	0.38%	260,100 / 986	0.38%
סך הכל								
			2,601 / 200	7.69%	261,000 / 20,000	7.69%	261,000 / 20,000	7.69%

גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק רשום בחלקה	מבנה / מונה	אחוזים	חלק בהתאם להסכם שיתוף	מבנה / מונה	אחוזים
6896	14	נצר פחיס	7,803 / 90	1.15%	780300 / 6,339	0.81%	780300 / 6,339	0.81%
6896	14	גלנטר בנימין	7,803 / 42	0.54%	780300 / -	0.00%	780300 / -	0.00%
6896	14	ראובני שרא	7,803 / 60	0.77%	780300 / 8,451	1.08%	780300 / 8,451	1.08%
6896	14	גולן חיים	7,803 / 36	0.46%	780300 / 5,070	0.65%	780300 / 5,070	0.65%
6896	14	גולן יפעת	7,803 / 36	0.46%	780300 / 5,070	0.65%	780300 / 5,070	0.65%
6896	14	פתן אריאל אהרן	7,803 / 18	0.23%	780300 / 2,535	0.32%	780300 / 2,535	0.32%
6896	14	פתן קרן	7,803 / 18	0.23%	780300 / 2,535	0.32%	780300 / 2,535	0.32%
סך הכל								
			7,803 / 300	3.84%	780300 / 30,000	3.84%	780300 / 30,000	3.84%

גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק רשום בחלקה	מבנה / מונה	אחוזים	חלק בהתאם להסכם שיתוף	מבנה / מונה	אחוזים
6896	16	שם שם ברכה/קמילוטו	100,000 / 3,262	3.26%	100000 / -	0.00%	100000 / -	0.00%
6896	16	גלברמן אלונה	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	הכס גבריאל	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	זילברשטיין נאח	100,000 / 840	0.84%	100000 / 1,162	1.16%	100000 / 1,162	1.16%
6896	16	יורב אמיר	100,000 / 1,749	1.75%	100000 / 2,418	2.42%	100000 / 2,418	2.42%
6896	16	יורב אורנה	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	יורב שמואל	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	מיק ארנון	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	קינן נייר יוסף	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	קינן ירון	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	קרוזל עומר	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	0.58%	100000 / 580	0.58%
6896	16	שטינמץ עמוס ישראל	100,000 / 753	0.75%	100000 / 1,042	1.04%	100000 / 1,042	1.04%
6896	16	שטינמץ שני חנה	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	0.34%	100000 / 344	0.34%
6896	16	שטינמץ עדי	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	0.34%	100000 / 344	0.34%
6896	16	שטינמץ ים	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	0.34%	100000 / 344	0.34%
6896	16	שטינמץ ליה	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	0.34%	100000 / 344	0.34%
6896	16	היימן חזיתיה	100,000 / 840	0.84%	100000 / 1,162	1.16%	100000 / 1,162	1.16%
סך הכל								
			100,000 / 11,800	11.80%	100000 / 11,800	11.80%	100000 / 11,800	11.80%