

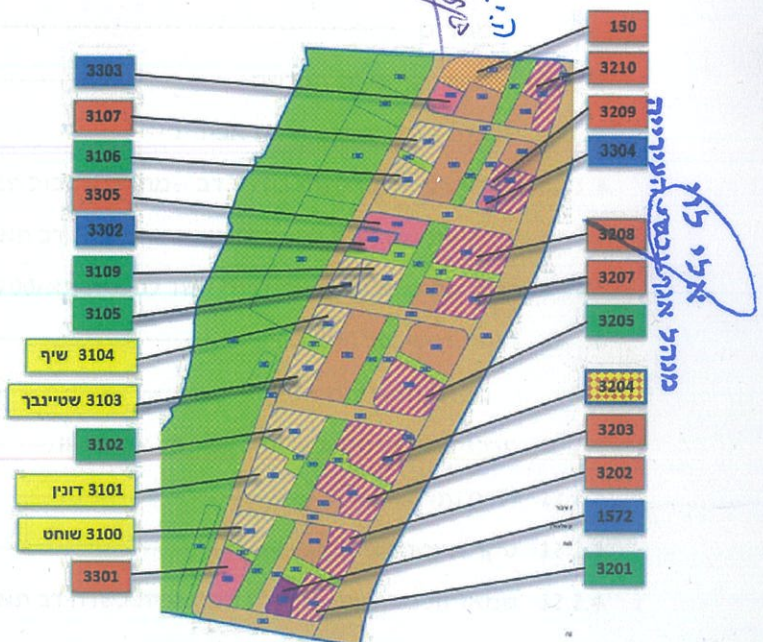


10:43:34 24/04/2025 507-0973057 תכנית הערכות שווי יעוץ כלכלי ליווי תכנוני

25.4.2023 + עדכון מדידה אנליטית מיום 24.12.2023 + עדכון בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.24 + עדכון בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 19.3.2025.

כחול שרת
סמכות מקומית

תכנית איחוד וחלוקה מספר 507-0973057
רובע דב – צפון הרובע - תא/4444/2

[illegible]

עורך הנספח: יוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין



צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין | קהילת סלונקי 11 תל אביב

bary@cherniavsky.co.il | 052-2630022 | 02-5865820 **ברי צ'רניאבסקי**
yoni@cherniavsky.co.il | 052-8685447 | 03-6954097 **יוני צ'רניאבסקי**



תוכן עניינים

4	1. רקע כללי	4
4	2. המועד הקובע	4
4	3. מועד הביקור בנכס	4
4	4. פרטי המקרקעין	4
5	5. תיאור המקרקעין וסביבתו	5
6	6. תכנית רובע שדה דב מס' 507-0403931 - תא/4444	6
8	7. המצב התכנוני – תכניות מאושרות	8
8	8. התכנית המוצעת למתחם צפון הרובע	8
13	9. המצב המשפטי	13
13	10. עקרונות, גורמים ושיקולים	13
20	11. התפלגות בעלי הזכויות	20
21	12. סקר שוק, ניתוח והערכה	21
21	12.1 מגורים	21
21	12.1.1 שכונות נופי ים ולי' החדשה	21
23	12.1.2 שכונות נווה אביבים ורמת אביב ג'	23
23	12.1.3 מכרזי רמ"י לקרקעות בשדה דב – מתחם אשכול תמל/3001	23
25	12.1.4 שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444	25
26	12.1.5 דו"ח החוקרת השמאית לבנה אשד לתכנית תא/3700 מתחמים 1-5	26
26	12.1.6 מגורים- סיכום והערכה	26
27	12.2 מסחר ומשרדים	27
27	12.2.1 מרכזים מסחריים בשכונות צפון תל אביב	27
36	12.2.2 דו"ח נת"מ	36
36	12.2.3 סקר אינטר ישראל	36
36	12.2.4 שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444	36
37	12.2.5 סיכום סקר שוק למשרדים ולמסחר	37
37	12.2.6 סיכום והערכה – שטחי מסחר ומשרדים	37
38	12.3 מלונאות	38
38	12.3.1 שומות מכריעות ואומדן בטבלת הקצאה ואיזון	38





12.3.2	שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444	39
12.3.3	סיכום והערכה - שטחי מלונאות	40
12.4	דיור מוגן	40
13.	סיכום	42
13.1	סיכום – הערכה לשווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי	42
13.2	סיכום – מקדמי שווי במתחם רובע הצפון	42
13.3	סיכום הקצאה	44
14.	רשימת נספחים	46





תכנית איחוד וחלוקה מספר 507-0973057

רובע דב – צפון הרובע- תא/4444/2

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון המצ"ב הינה חלק ממסמכי תכנית איחוד וחלוקה מס' 507-0973057 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- 393 דונם, ושטח זה חופף 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 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):



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6883	מוסדר	חלק	10	
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	16, 37, 77, 82, 204, 207
6900	מוסדר	חלק		6, 9, 23

5. תיאור המקרקעין וסביבתו

המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה כולל במלואו את שטח התכנית המוצעת 507-0973057. שטח המתחם הינו כ- 393 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 מס' 507-0915108 – מרכז רובע דב תא/4444/1

מזרח: שכונת נופי ים ושטח פתוח – מתחם תכנית 3388

מערב: טיילת הים

צפון: שטח פתוח- מתחם תכנית 3700



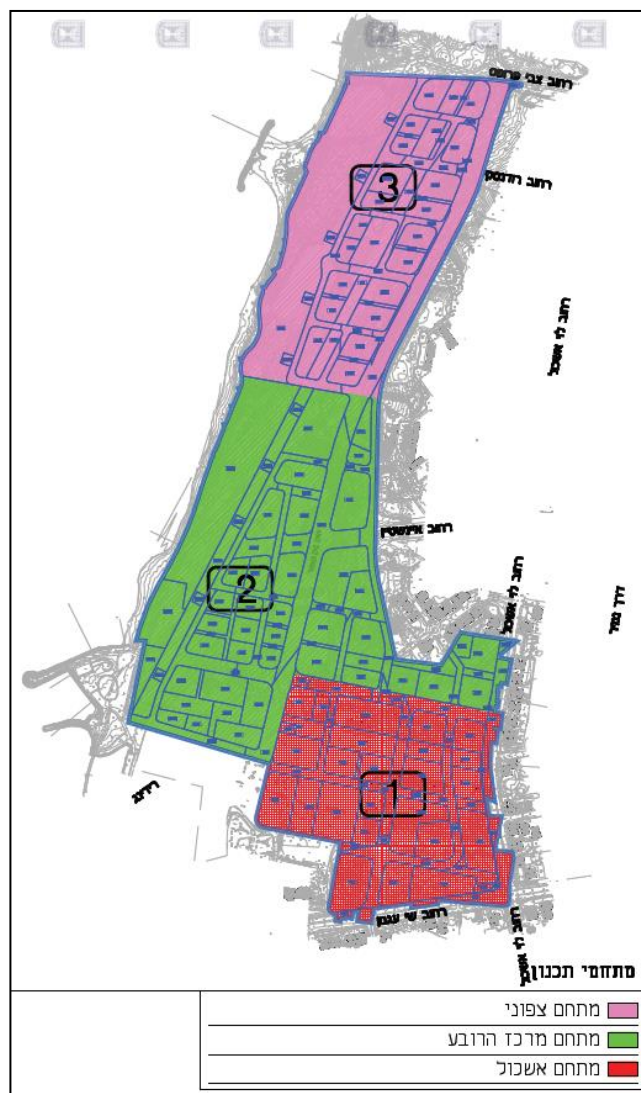
6. תכנית רובע שדה דב מס' 507-0403931 - תא/4444

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 – צפון 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/4444, 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 צפון הרובע

התכנית המוצעת למתחם צפון 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 מוקמי + מגדלים		מגורים מגדל		מגורים מוקמי		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			
						דיר מיוחד	4,663	150
6,515	80			6,515	80	מגורים ומסחר	3,168	3100
16,347	203	8,805	110	7,542	93	מגורים ומסחר	4,865	3101
14,284	177	7,364	92	6,920	85	מגורים ומסחר	4,702	3102
7,351	90			7,351	90	מגורים ומסחר	3,036	3103
9,095	113	7,205	90	1,890	23	מגורים ומסחר	2,639	3104
5,027	62			5,027	62	מגורים ומסחר	2,306	3105
6,145	76			6,145	76	מגורים ומסחר	2,880	3106
6,630	82			6,630	82	מגורים ומסחר	3,151	3107
11,570	144	7,123	89	4,447	55	מגורים ומסחר	3,620	3109
27,460	343	17,638	220	9,822	123	מגורים ותעסוקה	7,081	3204
25,966	323	17,638	220	8,328	103	מגורים ותעסוקה	6,476	3208
20,872	260	17,638	220	3,234	40	מגורים ותעסוקה	3,449	3201
10,839	135	7,605	95	3,234	40	מגורים ותעסוקה	3,432	3202
14,885	185	7,204	90	7,681	95	מגורים ותעסוקה	5,543	3203
25,723	320	17,638	220	8,085	100	מגורים ותעסוקה	6,064	3205
12,055	150	7,204	90	4,851	60	מגורים ותעסוקה	4,223	3207
20,468	255	17,638	220	2,830	35	מגורים ותעסוקה	3,607	3209
22,085	275	17,638	220	4,447	55	מגורים ותעסוקה	4,453	3210
						מלונאות (אכסון מלונאי)	3,585	3301
						מלונאות (אכסון מלונאי)	2,120	3302
						מלונאות (אכסון מלונאי)	2,032	3303
						מלונאות (אכסון מלונאי)	1,034	3304
						מלונאות (אכסון מלונאי)	3,177	3305
						תעסוקה	1,943	1572
263,317	3,273	158,338	1,976	104,979	1,297		93,249	סה"כ



מסחר	תעסוקה	מלונאות	דיוור מיוחד		לוגיסטי	ציבורי
			סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)		
סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח עילי עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי ומתחת כניסה קובעת + שטח שירות מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל כניסה קובעת (מ"ר)
150	315		300	21,000		
3100	1,150					
3101	1,150					
3102	1,150					
3103	1,100					
3104	850					
3105	650					
3106	1,150					
3107	1,150					
3109	700					
3204	1,400	4,198				1,000
3208	1,300	3,551				750
3201	950	1,000				
3202	1,100	1,551				
3203	1,400	3,000				
3205	1,000	3,800				
3207	1,000	2,000				
3209	1,300	1,695				
3210	1,100	3,200				
3301	750	17,711				
3302	824	6,358				
3303	826	13,627				
3304	150	3,292				
3305	600	17,256				
1572	300	4,100			3,700	
סה"כ	23,365	28,095	58,244	21,000	3,700	1,750

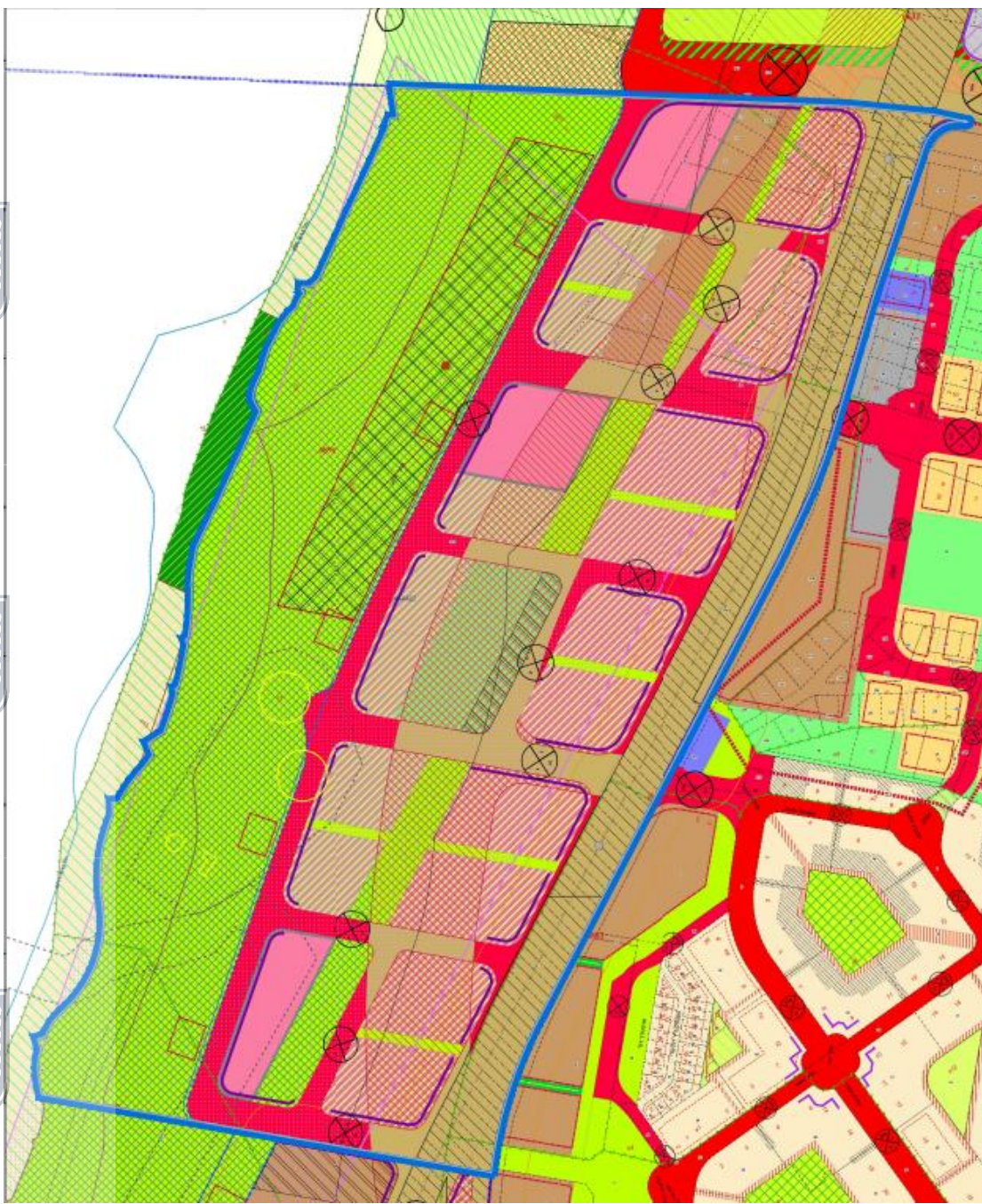
בנוסף, התכנית מציעה זכויות לדיור בר השגה ומבני ציבור כמפורט בהוראות התכנית.

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





תשריט מצב מאושר (בהתאם לתכנית תא/444)





יעודים - מצב מוצע





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

- 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.
- שטחים לתחשיב: טבלת האיזון מבוססת בין היתר על שטחי מדידה לפי חלוקה אנליטית מיום 25.4.2023 שנערכה ע"י ברני גטניו מודד מוסמך.
- 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".
- 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 עקרונית 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 תא/4444 (מ"ר)	החלקה ההיסטורית עפ"י 1111	החלקה הרשומה כיום וצריכה להיקבל את השלמת הזכויות	החלק היחסי המגיע לכל חלקה "מקבלת"	בעלים של חלקה מקבלת
6634	2,307	308	700	6649/95	6634/303,307	19.04%	מדינה
				6649/96	6634/304	6.87%	פרטיים
				6649/99	6634/306	30.43%	פרטיים - חברת הירקון
				6649/97	החלקה "בלועה" בשלמות בדרך	43.65%	
			2,307.00		100%		
6634	12,372	281	1,252	6634/4	6634/246	17.07%	מדינה + חברת הירקון
				6634/8	6634/242	10.09%	מדינה
				6634/10	6634/232	2.66%	עיריה
				6634/11	6634/228	23.32%	מדינה
				6634/12	6634/226	8.53%	פרטיים
				6634/76	6634/279	2.89%	פרטיים
				6634/77	6634/264	3.14%	פרטיים
				6634/90	6634/275	2.57%	פרטיים
				6634/98	6634/270,271	1.64%	עיריה
				6634/196	החלקה "בלועה" בשלמות בדרך	4.38%	
				6634/197	6634/253	3.42%	מדינה
				6634/206	6634/260	10.94%	פרטיים - חברת הירקון
				6634/207	6634/257	1.39%	מדינה
				6634/215	6634/249	5.25%	מדינה
				6634/217	6634/243	1.43%	מדינה + חברת הירקון
			12,408		100.00%		
6634		226		6634/12	6634/226		פרטיים. ההפקעה לשימוש עגנון לא נרשמה.
6648	186	187	186	6648/35	החלקה "בלועה" בשלמות בדרך	100.00%	
6896	745	167	745	6896/27	6896/158	100%	מדינה + פרטיים
6634	845	349	41	6634/14	6634/329	95.15%	עיריה + רשות הפתוח
				6634/310	6634/331	4.85%	מדינה + הירקון
			845		100.00%		



- 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

חנדון : 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: למגרשים שאינם גובלים באחד משימושים אלה ניתן מקדם של 1% (מקדם 1.01).





יא. שטחי הדירות: כל הדירות המתכוננות הינם בשטח ממוצע של כ- 80-82 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
1	אבן גבירול- צד מערבי
0.95	אבן גבירול- צד מערבי וגובל במרכז לוגיסטי
1.04	אינו גובל בדרך הים ואינו גובל באבן גבירול
1.04	גובל בדרך הים ובסמוך לחניון ציבורי/מסוף אוטובוסים
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:

מגורים	אינו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול)	1.05
מגורים	חזית אחת לדרך ראשית	1.02

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:

גובל באבן גבירול	1.05
ממזרח לרח' 8 ומעל מרכז לוגיסטי	1
גובל בדרך הים	1.1
בין רח' 14 לאבן גבירול	1.05
בין אבן גבירול לים אך אינו גובל בים	1.075



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 שוי
0	מגורים/מסחר/תעסוקה	1.01
1	מגורים/מסחר/תעסוקה	1
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 (מעוגל)	מקדם לקומות מי תהום
150	דיור מיוחד	3	0	1.01
3100	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3101	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3102	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3103	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3104	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3105	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3106	מגורים ומסחר	2	0	1.01
3107	מגורים ומסחר	2	0	1.01
3108	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3109	מגורים ומסחר	3	0	1.01
3204	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3208	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3201	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3202	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3203	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3205	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3207	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3209	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3210	מגורים ותעסוקה	4	1	1
3301	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	0	1.01
3302	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	0	1.01
3303	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	0	1.01
3304	מלונאות (אכסון מלונאי)	4	1	1
3305	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	0	1.01
1572	תעסוקה	2	0	1.01



יז. בתאי שטח 3204, 3208 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 3
סה"כ קבוצת עו"ד משה שורר	0.00%
סה"כ קבוצת כצמן	0.00%
סה"כ קבוצת עו"ד מינקוביץ'	0.00%
סה"כ קבוצת טיסונה/עו"ד קוקיא/פטאל	0.00%
מספר בעלים שלא זכאים לזכויות (קיבלו ב- 3388)	
סה"כ קבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכז זכויות	0.06%
סה"כ פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לריכוז זכויות	1.26%
סה"כ הירקון	1.22%
סה"כ קבוצת עו"ד עוזי שוחט	2.10%
סה"כ קבוצת עו"ד שטיינברך	2.26%
סה"כ קבוצת עו"ד נעמה שיף	2.78%
סה"כ קבוצת עו"ד מרים דובין	5.01%
סה"כ פרטיים	14.69%
סה"כ מדינת ישראל ורשות פיתוח	51.23%
מדינת ישראל [חלקה 204]	30.69%
סה"כ עיריית תל אביב - יפו	3.40%
סה"כ	100.000%

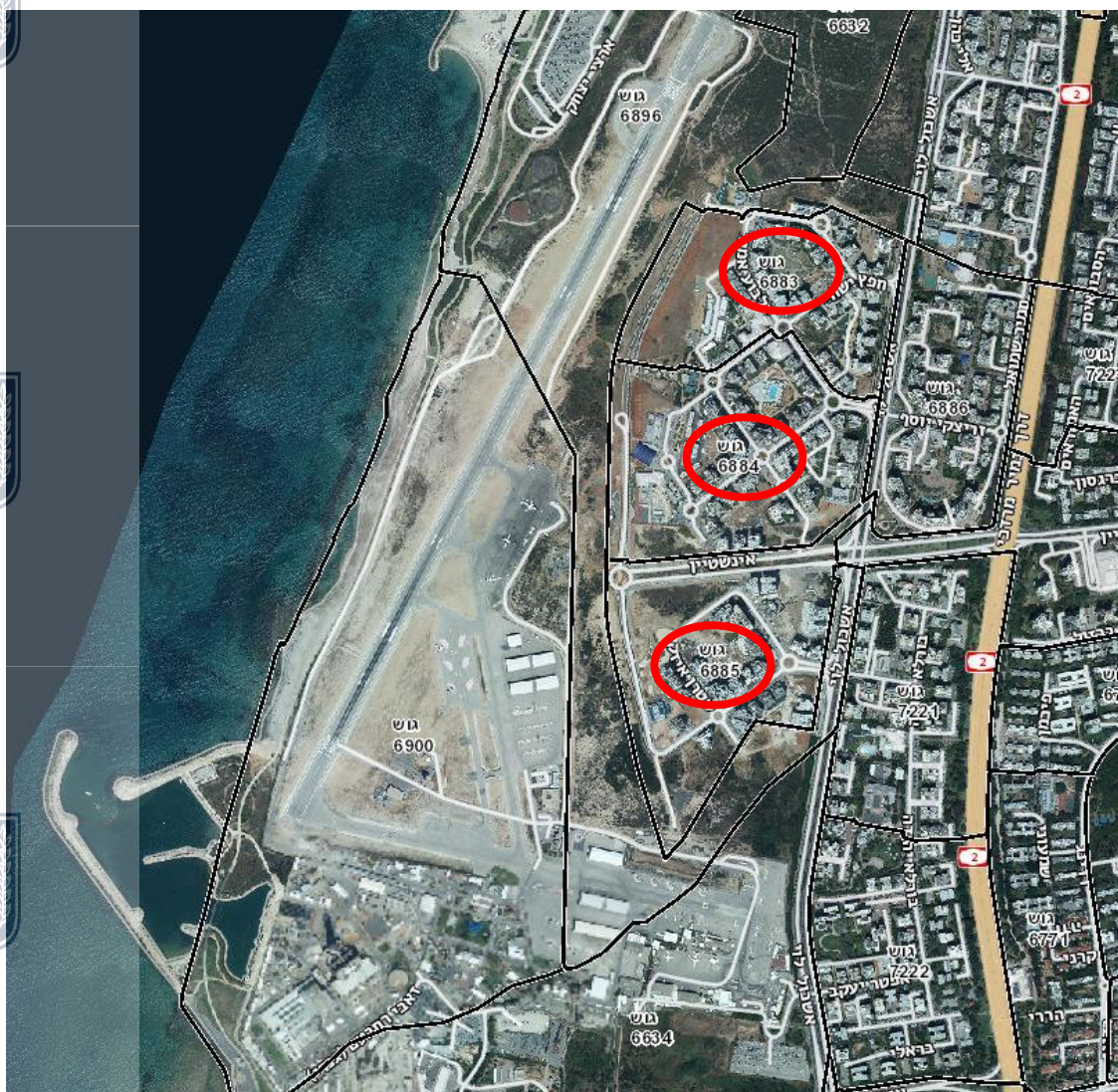


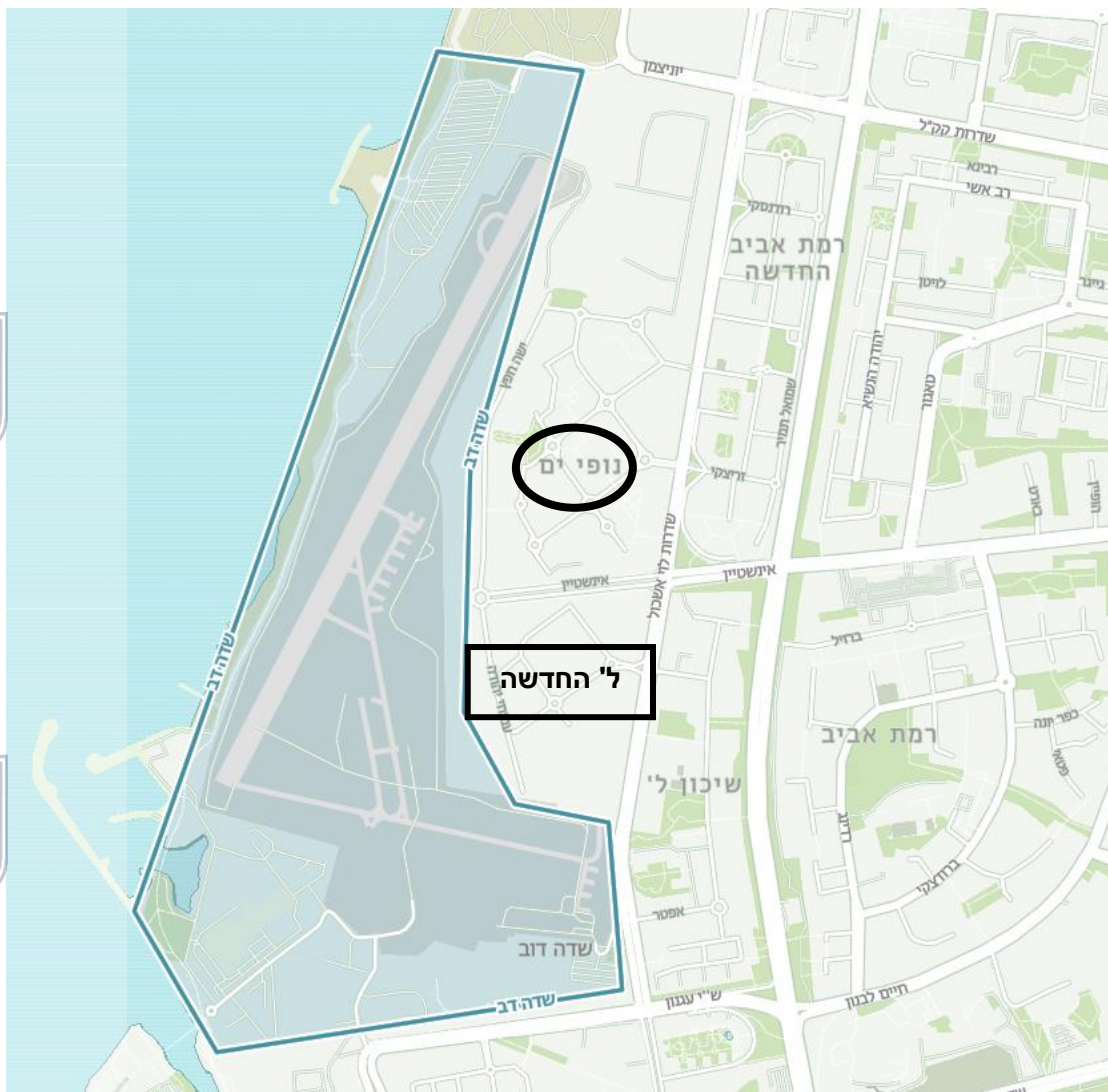
12. סקר שוק, ניתוח והערכה

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



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





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:

שמואל 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, לי 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.



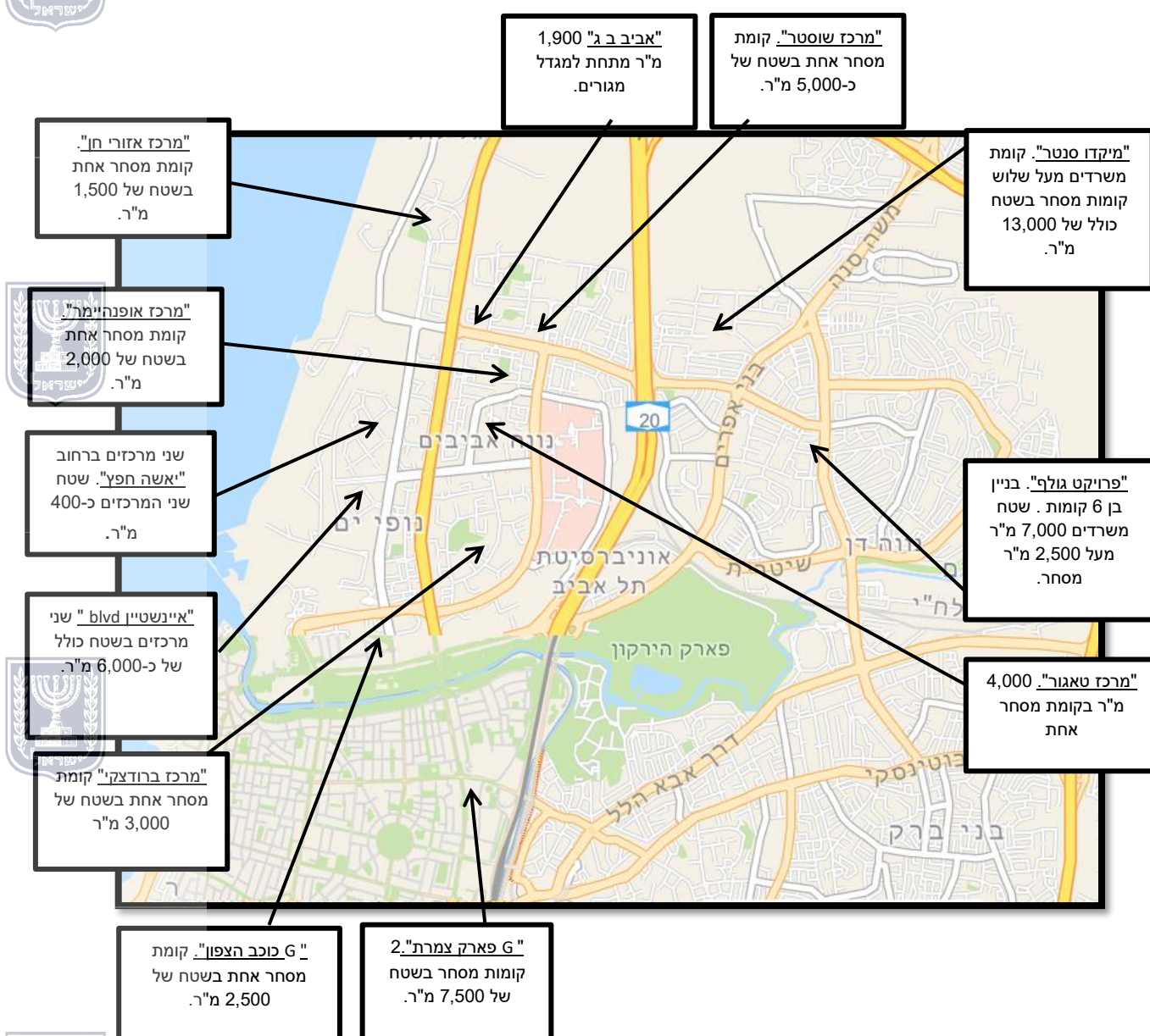
מסחר ומשרדים

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



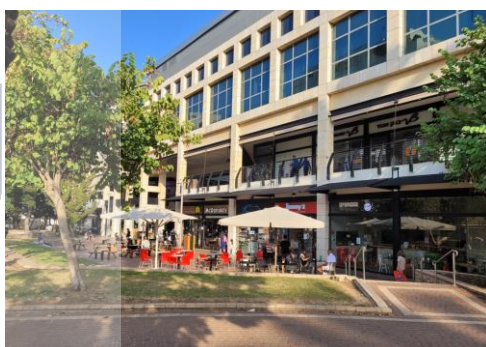
בניין משרדים בן 6 קומות מעל 2,500 מ"ר שטחי מסחר.

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 מכה, 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 ש"ח 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 היוזם חברת אביב שטחי מסחר בטווח מחירים של 420-440 ש"ח 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 ממגורים - 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 צפון הרובע (מגרש 2501) 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, נראה כי 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 שמאויות מכריעות לתכנית המתארית לשדה דב תא/4444

להלן דוגמאות לשומות 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 :

שמי 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.

12.4 דיור מוגן

בהעדר עסקאות או מכרזים לקרקעות המיועדות לדיור מוגן באזור התכנית הנדונה בשדה דב, שעשויות להיות בסיס טוב לניתוח והערכת שווי המגרש המיועד בתכנית לדיור מוגן, נראה כי הגישה המתאימה ביותר להערכת שווי המגרש הינה באמצעות ניתוח מקדם ההתאמה בין קרקע לדיור מוגן לבין קרקע למגורים. לצורך כך נערך ניתוח של מכרזי קרקע לשימוש של דיור מוגן ב- 7 ערים בשנים 2021-2022 וכן ניתוח של מכרזי קרקע ושומות מכריות לשימוש של מגורים ב- 7 ערים אלה במועדים המתאימים להשוואה.

כמו-כן, לאור השוונות הקיימת בתכניות השונות בנוגע לשיעורי השטח "העיקרי" ושטח ה"שירות" מסך שטחי הבניה העיליים (עיקרי ושירות) הניתוח שנערך מבוסס על המחיר למ"ר עילי מבונה במכרזי הקרקע לדיור מוגן ביחס למחיר למ"ר עיקרי מבונה למגורים.





להלן סיכום תוצאות המכרזים והניתוח:

עיר	מועד מכרז דיור מוגן	מס' המכרז	מחיר מ"ר מבונה עילי (עיקרי ושירות) לדיור מוגן	מועד מכרז בנייה רוויה / מועד קובע בשומה מכרעת	מס' המכרז / שומה מכרעת	מחיר מ"ר מבונה עיקרי למגורים (ש"ח)	שווי מ"ר מבונה עילי (עיקרי ושירות) לדיור מוגן חלקי שווי מ"ר מבונה עיקרי לבנייה רוויה
בית שמש	2021	213/2020 141/2021 166/2021 159/2021	1,980 ₪	2021	350/2020 297/2020 350/2020	8,785	23%
ראשון לציון	15/12/2021	115/2021	4,911 ₪	18/10/2021	153/2020	12,463	39%
דימונה	16/03/2022	281/2021	655 ₪	30/06/2021	065/2021	1,003	65%
אור יהודה	11/10/2021	203/2021	2,562 ₪	03.05.2021	254/2020	12,083	21%
נהריה	19/04/2021	193/2020	685 ₪	23.11.2020	שמאי מכריע דוד דדון - שומה מיום 30.06.2021	2,008	34%
אשדוד	17/01/2022	200/2021	3,262 ₪	12.01.2021	שמאי מכריע אלי כהן - שומה מיום 12.01.2021	5,909	55%
קריית מלאכי	24/01/2022	237/2021	1,391 ₪	14.10.2020	שמאית מכריעה רינת וויס רביב - שומה מיום 16.06.2021	3,218	43%
							40.1%

הערות

- בבית שמש הובא בחשבון ממוצע 4 מכרזים לדיור מוגן ב- 2021 וממוצע 3 מתחמים במכרז למגורים בשנת 2021.
- בהערכת שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים הובאו בחשבון מקדמי התאמה לזמן עבור הערכים שנקבעו בשומות המכריעות.

לפיכך, מקדם ההתאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברטו עילי לדיור מוגן הינו 0.4.





13. סיכום

סיכום – הערכה לשווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי

13.1

שימוש	שווי מ"ר מבונה בסיסי	
מגורים	32,500	למ"ר עיקרי
מסחר - קומת רחוב	35,000	למ"ר בחוטו (עיקרי ושירות)
מקדם למסחר בקומה שאיננה קומת הרחוב	0.5	
תעסוקה	6,200	למ"ר בחוטו (עיקרי ושירות)
לוגיסטי	6,200	למ"ר בחוטו (עיקרי ושירות)
מלונאות	9,000	למ"ר עיקרי
דירור מוגן	13,000	למ"ר בחוטו (עיקרי ושירות)
עלות מטלה ציבורית ברמת גמר	-9,500	למ"ר בחוטו (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.

סיכום – מקדמי שווי במתחם רובע הצפון

13.2

מיקום מגורים ביחס לים	מקדם
אבן גבירול- צד מערבי	1
אבן גבירול- צד מערבי וגובל במרכז לוגיסטי	0.95
אינו גובל בדרך הים ואינו גובל באבן גבירול	1.04
גובל בדרך הים ובסמוך לחניון ציבורי/מסוף אוטובוסים	1.04
גובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי	1.06
גובל בדרך הים	1.08



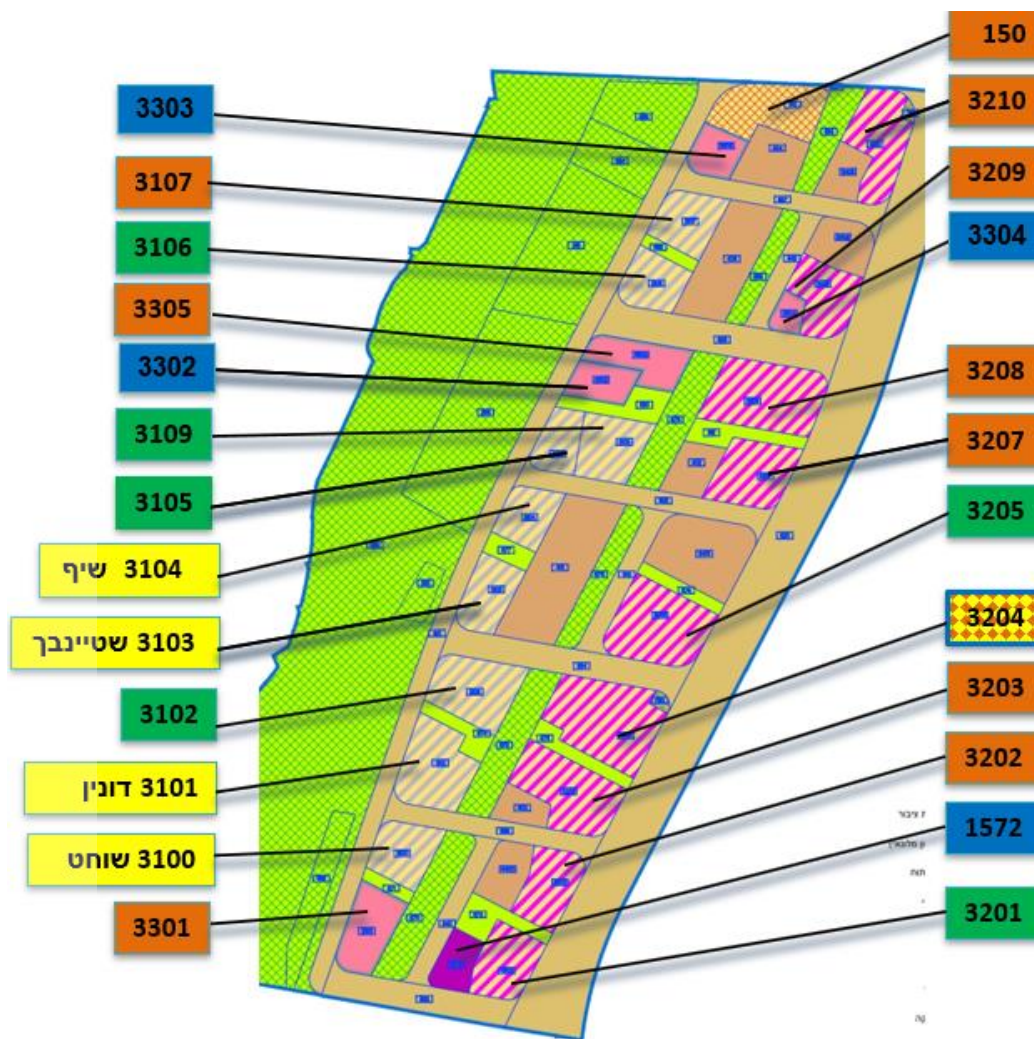
שימוש	מאפיין	מקדם	הערות/הסברים
מגורים	מרקמי	0.95	
מגורים	מגדל	1.05	
מגורים	איו גובל במגרש למבני ציבור/כיכר עירונית	1.01	מגרשים : 3100,3101,3102,3105,3109,3201,3202,3204,3205,3208,3209,3210
מגורים	גובל בשצ"פ משמעותי	1.02	מגרשים : 3100,3101,3102,3109,3203,3204,3208
מגורים	איו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול)	1.05	מגרשים : 3100,3101,3102,3103,3104,3105,3106,3107
מגורים	חזית אחת לדרך ראשית	1.02	מגרשים : 3201,3202,3203,3204,3205,3206,3207,3208,3209,3210
מסחר/תעסוקה/לוגיסטי/מלונאות	גובל באבן גבירול	1.05	מגרשים : 3201,3202,3203,3204,3205,3206,3207,3208,3209,3210
מסחר/תעסוקה/לוגיסטי/מלונאות	ממזרח לרח' 8 ומעל מרכז לוגיסטי	1	מגרש 1572
מסחר/תעסוקה/לוגיסטי/מלונאות	גובל בדרך הים	1.1	מגרשים : 3100,3101,3102,3103,3104,3105,3106,3107,3301,3302,3303
מסחר/תעסוקה/לוגיסטי/מלונאות	בין רח' 14 לאבן גבירול	1.05	מגרש 3304
מסחר/תעסוקה/לוגיסטי/מלונאות	בין אבן גבירול לים אך איו גובל בים	1.075	מגרשים : 150,3109
כל השימושים	חדירה למי תהום	0.99-1.01	כמוסבר לעיל
כל השימושים	הפחתה בגין מושע	0.8	מגרשים : 3100,3101,3103,3104,3204





13.3 סיכום הקצאה

קבוצה	שווי יחסי מגיע במתחם 3	מגרש מוקצה	החלק במגרש	מספר יח"ד אבסולוטי מוקצה (ללא שימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות), במעוגל	שווי יחסי יוצא של המגרש	שווי יחסי לבעלים
סה"כ קבוצת ע"ד משה שורר	0.00%		ביקשו ריכוז זכויות במתחם אחר			
סה"כ קבוצת בצמן	0.00%		ביקשו ריכוז זכויות במתחם אחר			
סה"כ קבוצת ע"ד מינקוביץ'	0.00%		ביקשו ריכוז זכויות במתחם אחר			
סה"כ קבוצת טיסונה/ע"ד קוקיא/פטאל	0.00%		ביקשו ריכוז זכויות במתחם אחר			
מספר בעלים שלא זכאים לזכויות (קיבלו ב- 3388)			לא זכאים להקצאת זכויות			
סה"כ קבוצת פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכוש זכויות	0.06%	3204	0.75%	3	7.72%	0.06%
סה"כ פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לריכוז זכויות	1.26%	3204	16.34%	56	7.72%	1.26%
סה"כ הירקון	1.22%	3204	15.84%	54	7.72%	1.22%
סה"כ קבוצת ע"ד עוזי שוחט	2.10%	3100	100.00%	80	2.10%	2.10%
סה"כ קבוצת ע"ד שטיינברך	2.261%	3103	100.00%	90	2.261%	2.26%
סה"כ קבוצת ע"ד נעמה שיף	2.78%	3104	100.00%	113	2.78%	2.78%
סה"כ קבוצת ע"ד מרים דונין	5.01%	3101	100.00%	203	5.01%	5.01%
סה"כ פרטיים	14.69%			599		14.69%
סה"כ רשות הפתוח	0.32%	3204	4.20%	14	7.72%	0.32%
סה"כ מדינת ישראל	50.90%	3204	50.56%	173	7.72%	3.90%
			100.00%	0	2.96%	2.96%
			100.00%	82	2.52%	2.52%
			100.00%	323	9.13%	9.13%
			100.00%	135	3.96%	3.96%
			100.00%	185	5.42%	5.42%
			100.00%	150	4.28%	4.28%
			100.00%	255	7.23%	7.23%
			100.00%	275	7.78%	7.78%
			100.00%	0	1.95%	1.95%
			100.00%	0	1.85%	1.85%
	51.23%			1,593		51.31%
מדינת ישראל [חלקה 204]		3204	10.12%	35	7.72%	0.78%
		3102	100.00%	177	5.51%	5.51%
		3105	100.00%	62	1.87%	1.87%
		3106	100.00%	76	2.35%	2.35%
		3109	100.00%	144	4.34%	4.34%
		3201	100.00%	260	6.88%	6.88%
		3205	100.00%	320	8.87%	8.87%
	30.69%			1,074		30.60%
סה"כ מדינת ישראל + רשות הפתוח + מדינת ישראל [חלקה 204]	81.91%					81.91%
סה"כ עיריית תל אביב - יפו		3204	2.19%	7	7.72%	0.17%
		3302	100.00%	0	0.87%	0.87%
		3303	100.00%	0	1.55%	1.55%
		3304	100.00%	0	0.35%	0.35%
		1572	100.00%	0	0.46%	0.46%
	3.40%			7		3.40%
סה"כ	100.000%			3,273	100.000%	100.000%



פרטיים	
מדינת ישראל	
מדינת ישראל חלקה 204	
עיריית תל אביב	
פרטיים לא מאוגדים שביקשו לרכז זכויות + פרטיים לא מאוגדים אשר לא הגישו בקשה לרכז זכויות + הירקון+ רשות הפיתוח+ מדינת ישראל + מדינת ישראל חלקה 204+ עיריית תל אביב- יפו	



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 6896/14, 6896/16.

בכבוד רב,


יוני צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין





נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיוון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיוון 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 והאיוון.

דיו	מלכאות				תעסוקה				מסחר								סה"כ מגורים מרקמי + מגדלים		מגורים מגדל			מגורים מרקמי			ישיב	שטח המגרש (מ"ר)	תא שטח	
	מספר יחיד	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח עיקרי מתחת בניסה קובעת (מ"ר)	שטח בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח שירות מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח אקוויולנטי למסחר (מ"ר)	מקדם לשטח מסחרי שמעל קומת הרחוב	שטח ברוטו בקומות שמעל קומת הרחוב (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל בניסה קובעת לתחשיב לפי 30% תכנית של (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח שירות מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מעל בניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יחיד	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	מספר יחיד	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	מספר יחיד	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)					
	15,750	300						315	0.50	0	315	315	31	284										דור מיוחד	4,663	150		
								1,050	0.50	200	950	1,150	115	1,035	6,515	80						81	6,515	80	מגורים ומסחר	3,168	3100	
								1,150	0.50	0	1,150	1,150	115	1,035	16,347	203	80	8,805	110	81	7,542	93	81	7,542	93	מגורים ומסחר	4,865	3101
								1,150	0.50	0	1,150	1,150	115	1,035	14,284	177	80	7,364	92	81	6,920	85	81	6,920	85	מגורים ומסחר	4,702	3102
								1,005	0.50	189	911	1,100	110	990	7,351	90						82	7,351	90	מגורים ומסחר	3,036	3103	
								821	0.50	58	792	850	85	765	9,095	113	80	7,205	90	82	1,890	23	82	1,890	23	מגורים ומסחר	2,639	3104
								650	0.50	0	650	650	65	585	5,027	62						81	5,027	62	מגורים ומסחר	2,306	3105	
								1,007	0.50	286	864	1,150	115	1,035	6,145	76						81	6,145	76	מגורים ומסחר	2,880	3106	
								1,048	0.50	205	945	1,150	115	1,035	6,630	82						81	6,630	82	מגורים ומסחר	3,151	3107	
								700	0.50	0	700	700	70	630	11,570	144	80	7,123	89	81	4,447	55	81	4,447	55	מגורים ומסחר	3,620	3109
					4,198	1,050	3,148	1,400	0.50	0	1,400	1,400	140	1,260	27,460	343	80	17,638	220	80	9,822	123	80	9,822	123	מגורים ותעסוקה	7,081	3204
					3,551	888	2,663	1,300	0.50	0	1,300	1,300	130	1,170	25,966	323	80	17,638	220	81	8,328	103	81	8,328	103	מגורים ותעסוקה	6,476	3208
					1,000	250	750	950	0.50	0	950	950	95	855	20,872	260	80	17,638	220	81	3,234	40	81	3,234	40	מגורים ותעסוקה	3,449	3201
					1,551	388	1,163	1,065	0.50	70	1,030	1,100	110	990	10,839	135	80	7,605	95	81	3,234	40	81	3,234	40	מגורים ותעסוקה	3,432	3202
					3,000	750	2,250	1,400	0.50	0	1,400	1,400	140	1,260	14,885	185	80	7,204	90	81	7,681	95	81	7,681	95	מגורים ותעסוקה	5,543	3203
					3,800	950	2,850	1,000	0.50	0	1,000	1,000	100	900	25,723	320	80	17,638	220	81	8,085	100	81	8,085	100	מגורים ותעסוקה	6,064	3205
					2,000	500	1,500	1,000	0.50	0	1,000	1,000	100	900	12,055	150	80	7,204	90	81	4,851	60	81	4,851	60	מגורים ותעסוקה	4,223	3207
					1,695	424	1,271	1,191	0.50	218	1,082	1,300	130	1,170	20,468	255	80	17,638	220	81	2,830	35	81	2,830	35	מגורים ותעסוקה	3,607	3209
					3,200	800	2,400	1,100	0.50	0	1,100	1,100	110	990	22,085	275	80	17,638	220	81	4,447	55	81	4,447	55	מגורים ותעסוקה	4,453	3210
		17,711		17,711				750	0.50	0	750	750	75	675											מלכאות (אכסון מלכאי)	3,585	3301	
		6,358		6,358				730	0.50	188	636	824	82	742											מלכאות (אכסון מלכאי)	2,120	3302	
		13,627		13,627				718	0.50	216	610	826	83	743											מלכאות (אכסון מלכאי)	2,032	3303	
		3,292		3,292				150	0.50	0	150	150	15	135											מלכאות (אכסון מלכאי)	1,034	3304	
		17,256		17,256				600	0.50	0	600	600	60	540											מלכאות (אכסון מלכאי)	3,177	3305	
					4,100	1,025	3,075	300	0.50	0	300	300	30	270										תעסוקה	1,943	1572		
15,750	300	58,244	0	58,244	28,095	7,025	21,070	22,550		1,631	21,735	23,365	2,336	21,029	263,317	3,273		158,338	1,976					104,979	1,297		93,249	סה"כ





צ'רניאבסקי
שמות מקרקעין

תכנית מס' 507-0973057 - שדה דב
רובע דב - צפון הרובע תא/4444/3

25.4.2023
וחקוק בהתאם להחלטת ועדת שדרים מיום 19.3.2025

נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיוון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיוון 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 והאיוון.

תא שטח	מיוחד	לוגיסטי				ציבורי				שווי מ"ר מבונה בסיסי						שווי בסיסי - מגורים מקומי (ש"ח)	שווי בסיסי - מגורים מגדל (ש"ח)	שווי בסיסי - דירור מיחד (ש"ח)	שווי בסיסי - מסחר (ש"ח)	שווי בסיסי - לוגיסטי (ש"ח)	שווי בסיסי - מלמאות (ש"ח)	סה"כ שווי בסיסי למסחר, תעסוקה ולמלמאות (ש"ח)		
		שווי בסיסי - שירות (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות + שטח שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)								שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)	שווי בסיסי - שירות מעל קובעת (מ"ר)
150	5,250	21,000								35,000				13,000		0	273,000,000	11,025,000	0	0	0	11,025,000		
3100										35,000	32,500					0	211,737,500	36,757,000	0	0	0	36,757,000		
3101										35,000	32,500					0	245,115,000	40,250,000	0	0	0	40,250,000		
3102										35,000	32,500					0	224,900,000	40,250,000	0	0	0	40,250,000		
3103										35,000	32,500					0	238,907,500	35,189,000	0	0	0	35,189,000		
3104										35,000	32,500					0	61,425,000	28,729,750	0	0	0	28,729,750		
3105										35,000	32,500					0	163,377,500	22,750,000	0	0	0	22,750,000		
3106										35,000	32,500					0	199,712,500	35,245,000	0	0	0	35,245,000		
3107										35,000	32,500					0	215,475,000	36,667,750	0	0	0	36,667,750		
3109										35,000	32,500					0	144,527,500	24,500,000	0	0	0	24,500,000		
3204										35,000	32,500	1,000	300	700		0	319,215,000	49,000,000	26,027,600	0	0	75,027,600		
3208										35,000	32,500	750	225	525		0	270,660,000	45,500,000	22,016,200	0	0	67,516,200		
3201										35,000	32,500					0	105,105,000	33,250,000	6,200,000	0	0	39,450,000		
3202										35,000	32,500					0	105,105,000	37,268,000	9,616,200	0	0	46,884,200		
3203										35,000	32,500					0	249,632,500	49,000,000	18,600,000	0	0	67,600,000		
3205										35,000	32,500					0	262,762,500	35,000,000	23,560,000	0	0	58,560,000		
3207										35,000	32,500					0	157,657,500	35,000,000	12,400,000	0	0	47,400,000		
3209										35,000	32,500					0	91,975,000	41,686,750	10,509,000	0	0	52,195,750		
3210										35,000	32,500					0	144,527,500	38,500,000	19,840,000	0	0	58,340,000		
3301										35,000						0	0	26,250,000	0	0	0	159,399,000		
3302										35,000						0	0	25,550,000	0	0	0	57,222,000		
3303										35,000						0	0	25,123,000	0	0	0	122,643,000		
3304										35,000						0	0	5,250,000	0	0	0	29,628,000		
3305										35,000						0	0	21,000,000	0	0	0	155,304,000		
1572															6,200		0	0	25,420,000	22,940,000	0	0	48,360,000	
סה"כ	5,250	21,000	3,600	100	3,700												3,411,817,500	5,145,985,000	273,000,000	778,741,250	22,940,000	174,189,000	524,196,000	1,500,066,250





נספח מס' 1 - תחשיב הערכת שווי המגרשים במצב היוצא

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיוון הינו סוף 2022. מודגש כי ערכי השווי נאמדים אך ורק למטרת ההקצאה והאיוון ולא לצרכים אחרים. כמו-כן, אנו נמצאים כיום בתקופה שבה קיים קושי משמעותי בהערכת מחירי הנדל"ן הצפויים בתכנית 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 והאיוון.

תא שטח	מקדמים לשימוש מגורים דויר מיוחד												מקדמים לשימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות		עלות מטלה ציבורית	מקדם מושג	מקדם פי תחום	שווי המגרש (ש"ח)	שווי יחסי יוצא של המגרש
	מיקום יחס לים	מקדם מיקום קרבה לים	גובה משמעותי	גובה ציבורי/כוכב עירוני	אין גובה במבני ראשי/תעסוקה	מרחקי	מגדל	מקדם משוקלל למגורים	מקדם משוקלל למגורים	מקדם משוקלל למגורים	מיקום	מקדם							
150	אין גובה בדרך הים ואין גובה באבן גבירול	1.04	1	1.00	1.05					1.09	בין אבן גבירול לים אין גובה בים	1.075	1.00	1.0100	313,067,554	2.96%			
3100	גובה בדרך הים	1.08	1.02	1.01	1.05	0.95	1.05	1.11	1.23		גובה בדרך הים	1.10	0.80	1.0100	222,544,429	2.10%			
3101	גובה בדרך הים עם כינוי עירוני משמעותי	1.06	1.02	1.01	1.05	0.95	1.05	1.09	1.20		גובה בדרך הים	1.10	0.80	1.0100	529,884,586	5.008%			
3102	גובה בדרך הים עם כינוי עירוני משמעותי	1.06	1.02	1.01	1.05	0.95	1.05	1.09	1.20		גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	583,168,191	5.51%			
3103	גובה בדרך הים	1.08	1	1	1.05	0.95	1.05		1.19	1.08	גובה בדרך הים	1.10	0.80	1.0100	239,235,023	2.26%			
3104	גובה בדרך הים ובסמוך לחינו ציבורי/מסוף אוטובוסים	1.04	1	1	1.05	0.95	1.05		1.15	1.04	גובה בדרך הים	1.10	0.80	1.0100	293,963,120	2.78%			
3105	גובה בדרך הים ובסמוך לחינו ציבורי/מסוף אוטובוסים	1.04	1.00	1.01	1.05	0.95	1.05		1.16	1.05	גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	198,169,774	1.87%			
3106	גובה בדרך הים ובסמוך לחינו ציבורי/מסוף אוטובוסים	1.04	1	1	1.05	0.95	1.05		1.15	1.04	גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	248,410,760	2.35%			
3107	גובה בדרך הים ובסמוך לחינו ציבורי/מסוף אוטובוסים	1.04	1	1	1.05	0.95	1.05		1.15	1.04	גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	266,506,973	2.52%			
3109	אין גובה בדרך הים ואין גובה באבן גבירול	1.04	1.02	1.01	1.05	0.95	1.05		1.18	1.07	בין אבן גבירול לים אין גובה בים	1.075	1.00	1.0100	458,791,966	4.34%			
3204	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.02	1.01	1.02	0.95	1.05		1.10	1.00	גובה באבן גבירול	1.05	0.80	1.0000	816,332,217	7.715%			
3208	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.02	1.01	1.02	0.95	1.05		1.10	1.00	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	966,432,603	9.13%			
3201	אבן גבירול - צד מערבי וגובה במרכז לוגיסטי	0.95	1	1.01	1.02	0.95	1.05		1.03	0.93	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	728,214,782	6.88%			
3202	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1	1.01	1.02	0.95	1.05		1.08	0.98	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	419,451,770	3.96%			
3203	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.02	1.00	1.02	0.95	1.05		1.09	0.99	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	573,480,065	5.42%			
3205	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.00	1.01	1.02	0.95	1.05		1.08	0.98	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	938,725,063	8.87%			
3207	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.00	1.00	1.02	0.95	1.05		1.07	0.97	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	453,293,348	4.28%			
3209	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.00	1.01	1.02	0.95	1.05		1.08	0.98	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	764,894,582	7.23%			
3210	אבן גבירול - צד מערבי	1.00	1.00	1.01	1.02	0.95	1.05		1.08	0.98	גובה באבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	822,778,651	7.78%			
3301											גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	206,256,039	1.95%			
3302											גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	91,959,692	0.87%			
3303											גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	164,168,026	1.55%			
3304											בין דח' 14 לאבן גבירול	1.05	1.00	1.0000	36,621,900	0.35%			
3305											גובה בדרך הים	1.10	1.00	1.0100	195,873,744	1.85%			
1572											ממזרח לדח' 8 ומעל מרכז לוגיסטי	1.00	1.00	1.0100	48,843,600	0.46%			
סה"כ															10,581,068,457	100.000%			



מס' סידורי	פרטי המקרקעין				חזב מנס										חזב יונא					תשלומי איזון
	נוש	חלקה	שטח רושום (מ"ר)	שטח החלקה הנבדל מבנתים 4444 (מ"ר)	חלקה "מקבלת" השלמות זכויות ענ"י עקבות מספר 1111 - קלי מספר 8.7.19	שם הבעלים	שם חסר	מספר זהות או מס' האידי	שטבוידים או זכויות אחרות בנחלה	החלק בנחלות	הנחלה לפי החלקה הישנה או לפי המסמך בנחלות	שטח הנחלה	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש בשלמותו (מ)	החלק המגרש - מכנה		החלק המגרש - מכנה	החלק המגרש - מכנה	החלק המגרש - מכנה	
1	קבוצת ע"ר מאל שטיינברג																			תשלומי איזון
2	6634	15	24,434	24,434	חן מפעלים יגן			301642922			1600	9	/	0.563%						תשלומי איזון
3	6634	15	24,434	24,434	דרוקט מפעלים טילה			60408606			1600	9	/	0.563%						תשלומי איזון
4	6634	15	24,434	24,434	אביבאב עדי			32899759			1600	9	/	0.563%						תשלומי איזון
5	6634	15	24,434	24,434	עבד הילה			37695186			1600	9	/	0.563%						תשלומי איזון
6	6634	82	492	492	אשר לאור			27393826			6	1	/	16.667%						תשלומי איזון
7	6634	82	492	492	אשר שמואל לרן			66952673			6	1	/	16.667%						תשלומי איזון
8	6634	82	492	492	זורב אן			305622607			492	46		9.350%						תשלומי איזון
9	6634	82	492	492	זורב ש			211604400			492	9		1.829%						תשלומי איזון
10	6634	82	492	492	זורב ש			20846580			492	9		1.829%						תשלומי איזון
11	6634	82	492	492	שישעון ע			325013415			492	6		1.220%						תשלומי איזון
12	6634	82	492	492	שישעון עדי			207133901			492	6		1.220%						תשלומי איזון
13	6634	82	492	492	שישעון עדי חנה			315373563			492	6		1.220%						תשלומי איזון
14	6634	83	494	494	שלף אביטל			4817957			24	5		20.833%						תשלומי איזון
15	6634	83	494	494	נבד עופרה			55317283			24	5		20.833%						תשלומי איזון
16	6634	83	494	494	מנצח עודד קלמן			40346124			72	5		6.944%						תשלומי איזון
17	6634	83	494	494	לבבי חוה			34715797			72	5		6.944%						תשלומי איזון
18	6634	83	494	494	מנצח נמר			204529408			72	5		6.944%						תשלומי איזון
19	6634	83	494	494	שלף אביטל			481755			8	1	/	12.500%						תשלומי איזון
20	6634	83	494	494	מנצח עופרה			5531728			8	1	/	12.500%						תשלומי איזון
21	6634	83	494	494	מנצח דבורה			544773338			16	1	/	6.250%						תשלומי איזון
22	6634	14	13,005	13,005	פרנקל סילווה			15481567			7803	100		1.282%						תשלומי איזון
23	6634	14	13,005	13,005	פרנקל סילווה			15481567			7803	200		2.563%						תשלומי איזון
24	6634	83	494	494	מנצח נמר			204529408			48	1	/	2.083%						תשלומי איזון
25	6634	83	494	494	מנצח עודד (קלמן)			40346124			48	1	/	2.083%						תשלומי איזון
26	6634	83	494	494	לבבי חוה			34715797			48	1	/	2.083%						תשלומי איזון
27	6634	88	502	502	אדיר חוה			28128213			4	1	/	25.000%						תשלומי איזון
28	6634	88	502	502	אדיר דניאלה			25265000			4	1	/	25.000%						תשלומי איזון
29	6634	165	534	534	לענד אברהם			54503719			2	1	/	50.000%						תשלומי איזון
30	6634	165	534	534	ששעון דבורה ששל			481815222			2	1	/	50.000%						תשלומי איזון
31	6634	167	612	612	גורן ארי			36333241			6	1	/	16.667%						תשלומי איזון
32	6634	167	612	612	גורן חמי			52795325			6	1	/	16.667%						תשלומי איזון
33	6634	172	581	581	באיר דוד נמר			86843955			186	1	/	32.014%						תשלומי איזון
34	6634	172	581	581	באיר ה קנז			537217546			186	1	/	28.571%						תשלומי איזון
35	6634	172	581	581	ששעון ארזון			67525147			83	6	/	7.229%						תשלומי איזון
36	6634	172	581	581	ששעון ברחרי- ברעטה			68611508			83	6	/	7.229%						תשלומי איזון
37	6634	172	581	581	חוה חיים			57986176			1162	5	/	0.430%						תשלומי איזון
38	6634	172	581	581	חוה יעקב			29565231			1162	5	/	0.430%						תשלומי איזון
39	6634	172	581	581	לב משה			8604480			2324	125	/	5.379%						תשלומי איזון
40	6634	172	581	581	לב שפרה ריבא			54372081			2324	125	/	5.379%						תשלומי איזון
41	6634	172	581	581	חוה חלטה			22733927			1162	31	/	2.668%						תשלומי איזון
42	6634	172	581	581	חוה חיים			57986176			1162	31	/	2.668%						תשלומי איזון
43	6634	172	581	581	חוה יעקב			29565231			1162	31	/	2.668%						תשלומי איזון
44	6634	172	581	581	פרי אה			300004660			584	31	/	5.336%						תשלומי איזון
45	6634	173	584	584	פרי אה			300004660			584	53	/	9.075%						תשלומי איזון
46	6634	173	584	584	חור מקס חרן			23744600			584	63	/	10.788%						תשלומי איזון
47	6634	173	584	584	חור שרגא			59614818			584	63	/	10.788%						תשלומי איזון
48	6634	173	584	584	חורא דוד צבי			59809939			584	63	/	10.788%						תשלומי איזון
49	6634	173	584	584	חורא דוד			59693698			584	50	/	8.562%						תשלומי איזון
50	6634	222	917	917	אנוס יעקב			54523550			251198	2938	/	1.166%						תשלומי איזון
51	6634	222	917	917	אנוס חילי			58380569			251198	2745	/	1.093%						תשלומי איזון
52	6634	222	917	917	אנוס חילי			58380569			4118	39	/	0.947%						תשלומי איזון
53	6634	223	9,925	9,925	אשר אברהם			3269800			1647200000	45832821	/	2.782%						תשלומי איזון
54	6634	223	9,925	9,925	אשר נול			38358628			1647200000	20745956	/	1.259%						תשלומי איזון
55	6634	223	9,925	9,925	אשר לאור			27393826			1647200000	20745956	/	1.259%						תשלומי איזון
56	6634	223	9,925	9,925	אשר שמואל לרן			66952673			1647200000	20745956	/	1.259%						תשלומי איזון
57	6634	223	9,925	9,925	אנוס יעקב משה			54523550			6434375	154414	/	2.400%						תשלומי איזון
58	6634	223	9,925	9,925	נול טאטס צבי			57648529			62799500000	527478224	/	0.840%						תשלומי איזון
59	6634	223	9,925	9,925	נול חוה			208142158			62799500000	527478224	/	0.840%						תשלומי איזון
60	6634	223	9,925	9,925	נול ליהא			200730331			62799500000	527478224	/	0.840%						תשלומי איזון
61	6634	223	9,925	9,925	נול יובי			26494351			62799500000	527478224	/	0.840%						תשלומי איזון
62	6634	223	9,925	9,925	נול איה			58380569			8236000000	540449	/	0.840%						תשלומי איזון
63	6634	223	9,925	9,925	לעטשנין אורית			25585306			8236000000	116215565	/	1.411%						תשלומי איזון
64	6634	223	9,925	9,925	לעטשנין יורן			55590327			8236000000	116215565	/	1.411%						תשלומי איזון
65	6634	223	9,925	9,925	שטיינברג יוכאל			66758509			8236000000	41491185	/	0.504%						תשלומי איזון
66	6634	305	1,034	1,034	חוה חיים			57986176			2068	125	/	6.044%						תשלומי איזון
67	6634	305	1,034	1,034	חוה יעקב			29565231			2068	125	/	6.044%						תשלומי איזון
68	6634	305	1,034	1,034	גורן חילי			36169027			8	1	/	12.500%						תשלומי איזון
69	6634	305	1,034	1,034	גורן חילי			34348647			8	1	/	12.500%						תשלומי איזון
70	6896	28	7,231	7,231	מלחיה חוף			49815483			1000	46		4.600%						תשלומי איזון
71	6896	28	7,231	7,231	חורא חוה			25089426			1000	23	/	2.300%						תשלומי איזון

מס' סידור	פרטי התקרקעין					חצב מנס					חצב יונא					תשלומי איזון
	נוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח החלקה הנכללת בתכנית 4444 (מ"ר)	חלקה "מקבילה" השלמת זכויות ענ"י עקרונות 1111- קליט מספר ערריה ד"א מיום 8.7.19	שם הבעלים	שם חוכר רשום	מספר הזות או מס' האיגוד	זכויות אחרות הרשומות בחלקה	החלק בבעלות	שיעור הבעלות לפי החלוקה הרשומה לאחר עדכון שינוי	סכ"כ שטח בנתחם 2 לאחר החלוקה עם רש"י לפי החלוקה 2007-2008	החלקה לפי החלוקה הרשומה לאחר עדכון שינוי	החלקה לפי החלוקה הרשומה לאחר עדכון שינוי	החלקה לפי החלוקה הרשומה לאחר עדכון שינוי	
72	6896	28	7,231	7,231	הרש משה			51735736		1000 / 23	2.300%	0.000%				
73	6896	28	7,231	7,231	גורדא זסי ריחמאל			59019356		100000 / 968	0.968%	0.000%				
74	6896	28	7,231	7,231	סולדאט טאל			69252880		6250 / 227	3.632%	0.000%				
75	6896	28	7,231	7,231	שימון שני טנה			315373563		4000 / 23	0.575%	0.000%				
76	6896	28	7,231	7,231	שימון שני			207128901		4000 / 23	0.575%	0.000%				
77	6896	28	7,231	7,231	שימון שני			325013415		4000 / 23	0.575%	0.000%				
78	6896	28	7,231	7,231	זבי שני			208463580		3000 / 23	0.767%	0.000%				
79	6896	28	7,231	7,231	זבי שני			211694400		3000 / 23	0.767%	0.000%				
80	6896	28	7,231	7,231	זאלי אראל			207232810		80 / 1	1.250%	0.000%				
81	6896	28	7,231	7,231	למנטאני טאה			322885765		80 / 1	1.250%	0.000%				
82	6896	28	7,231	7,231	שירי טנה			65532434		20 / 1	5.000%	0.000%				
83	6896	29	7,464	7,464	נסי ד.ר. פרימס בע"מ			514516442		16000 / 171	1.069%	0.000%				
84	6896	29	7,464	7,464	טל בני			55524870		186600 / 1125	0.603%	0.000%				
85	6896	29	7,464	7,464	פרידה טל			69418333		186600 / 1125	0.603%	0.000%				
86	6896	29	7,464	7,464	מקסמן גולריה			309661627		186600 / 1250	0.670%	0.000%				
87	6896	29	7,464	7,464	מקסמן דואל			307755553		186600 / 1250	0.670%	0.000%				
88	6896	29	7,464	7,464	למסן מיכאל			14810162		7464 / 125	1.675%	0.000%				
89	6896	29	7,464	7,464	למסן טאה			59572081		7464 / 125	1.675%	0.000%				
90	6896	29	7,464	7,464	גליה יוב יוסף			35799196		3732 / 65	1.742%	0.000%				
91	6896	29	7,464	7,464	זאקא סאף			37277282		3732 / 65	1.742%	0.000%				
92	6896	29	7,464	7,464	שחמן עדיאל קוק אור			37583853		746400 / 1250	0.167%	0.000%				
93	6896	29	7,464	7,464	עדיאל קוק נסים			24832453		746400 / 1250	0.167%	0.000%				
94	6896	29	7,464	7,464	ענבר טנה			48854418		746400 / 3750	0.502%	0.000%				
95	6896	29	7,464	7,464	ענבר טנה			44741841		746400 / 3750	0.502%	0.000%				
96	6896	29	7,464	7,464	טניסמני בע"מ			515684582		746400 / 5000	0.670%	0.000%				
97	6896	29	7,464	7,464	דודי גולריה			327193991		746400 / 7500	1.005%	0.000%				
98	6896	29	7,464	7,464	טאה שני			31701568		746400 / 3000	0.402%	0.000%				
99	6896	29	7,464	7,464	טאה שני			31570369		746400 / 3000	0.402%	0.000%				
100	6896	29	7,464	7,464	דודי ריי			38089132		746400 / 5000	0.670%	0.000%				
101	6896	29	7,464	7,464	אילנה אביד			36980365		746400 / 6000	0.804%	0.000%				
102	6896	29	7,464	7,464	הטנברג ל"ק			15785611		746400 / 7000	0.938%	0.000%				
103	6896	29	7,464	7,464	הטנברג יונת			301614665		746400 / 1500	0.201%	0.000%				
104	6896	29	7,464	7,464	קאפמן ריין			308259332		746400 / 1500	0.201%	0.000%				
105	6896	29	7,464	7,464	נוני מירית			53325080		746400 / 2600	0.348%	0.000%				
106	6896	29	7,464	7,464	נוני איתמר			51755924		746400 / 2600	0.348%	0.000%				
107	6896	29	7,464	7,464	טניסמני עדי			27395920		7464 / 25	0.335%	0.000%				
108	6896	29	7,464	7,464	טניסמני לאורה			54187372		4000 / 57	1.425%	0.000%				
109	6896	29	7,464	7,464	גולד טאה			5102671		2000 / 57	2.850%	0.000%				
110	6896	29	7,464	7,464	נסי ד.ר. פרימס בע"מ			514516442		248800 / 693	0.279%	0.000%				
111	6896	29	7,464	7,464	קנאט ש . קרילוט בע"מ			511310641		248800 / 693	0.279%	0.000%				
112	6896	29	7,464	7,464	בנוס ריי			28706950		746400 / 10000	1.340%	0.000%				
113	6896	29	7,464	7,464	טניסמני בורדום			29467008		746400 / 3000	0.402%	0.000%				
114	6896	75	1,000	1,000	טלחן זאלי			52261896		125 / 26	20.800%	0.000%				
115	6896	75	1,000	1,000	בנו טנה			48609979		1200 / 18	1.500%	0.000%				
116	6896	75	1,000	1,000	דודי אביד			69937628		6000 / 313	5.217%	0.000%				
117	6896	75	1,000	1,000	דודי אביד			7234312		6000 / 313	5.217%	0.000%				
118	6896	75	1,000	1,000	נסי ד.ר. פרימס בע"מ			514516442		1200 / 28	2.333%	0.000%				
119	6896	75	1,000	1,000	נסי ד.ר. פרימס בע"מ			514516442		1200 / 64	5.333%	0.000%				
120	6896	75	1,000	1,000	פרימס טון רנה			36671873		1200 / 18	1.500%	0.000%				
122	6896	77	662	737	אריאל אהוד			1117936		2 / 1		0.000%				
123	6896	77	662	737	נוני מירית			59240713		4 / 1		0.000%				
124	6896	77	662	737	נוני טניס			22536486		4 / 1		0.000%				
125	6634	79	490	490	אריב קלי			30224596		4 / 1	25.000%	0.000%				
126	6634	79	490	490	כריסטנובי נעה			7879521		4 / 1	25.000%	0.000%				
127	6634	226	11,336	26,132	קראס בנוס זאלי			57239394		3250000 / 13112	0.403%	0.000%				
128	6634	281	12,372	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
129	6634	226	11,336	11,336	קראס ברק			200924801		3250000 / 13112	0.403%	0.000%				
130	6634	281	12,372	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
131	6634	226	11,336	11,336	קראס עדי			22192744		3250000 / 13112	0.403%	0.000%				
132	6634	281	12,372	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
133	6634	226	11,336	11,336	קראס עיריה			318672862		3250000 / 13112	0.403%	0.000%				
134	6634	281	12,372	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
135	6634	226	11,336	11,336	קריקטנסקי אילנה			307272575		3250000 / 6556	0.202%	0.000%				
136	6634	281	26,132	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
137	6634	226	11,336	11,336	חשד מרדכי			23549314		3250000 / 6556	0.202%	0.000%				
138	6634	281	26,132	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
139	6634	226	11,336	11,336	דודי פריס			306743913		3250000 / 52448	1.614%	0.000%				
140	6634	281	26,132	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
141	6634	226	11,336	11,336	זליברבר מיכאל שלמה			22529150		3250000 / 3278	0.101%	0.000%				
142	6634	281	26,132	26,132	עיריית חל אביב יוני	6634/226				1 / 1	100.000%	0.000%				
143	6634	226	11,336	11,336	זליברבר ריטה			11270469		3250000 / 3278	0.101%	0.000%				

מס' סידורי	נוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)		חלקה "מקבילה" הנכללת במכירת 4444 (מ"ר)	חלקה "מקבילה" חלקה זכויות קנייניות ענ"י קניינות 1111 - יולי מספר עררית מ"א מיום 8.7.19	חצב מנס										חצב יונא										תשלומי איזון																																																																																																																																																						
			שם הבעלים	שם חוכר			מספר זהות או מס' האידי	זכויות אחרות הרשומות בחלקה	החלק בבקעות	הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות		סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	סכ"כ שני כנס בתחום 2 לאחר החלוקה עם רח"ל החלוקה 2001 - לאחר עדכון בעלות	שיעור הבעלות הישנה או לפי המסמך בעלות

ועדכון מדידה אנליטית מיום 24.12.2023
ועדכון בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.24
ועדכון בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 19.3.2025

עמוד 4 מתוך 15

14.8.24 ועדכון בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום

תכנית מס' 507-0973057
רובע דב- צפון הרובע - תא/4444/2
נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון

עמוד 5 מתוך 15

מס' סידורי		פרטי המקרקעין				חשב נכס										חשב יוצא										תשלומי איוון																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		גוש	חלקה	שטח רושום	שטח החלקה	חלקה "מקבילה" השלמת זכויות ע"י עקרונות 1111 - לפי מסמך עריכת ח"ל מיום 8.7.19	שם הבעלים	שם חזקר	מספר הזאת או מס' האיגוד	זכויות אחרות הרשומות בחלקי	החלק בבניעות	שיעור הבניעות לפי החלק הרושם או לפי הסכם שנחתם	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת		החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת	החלקה לפי החלקה 2 לאחר עסקת

מצב נכנס													מצב יוצא																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
מס' סדר	נוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח החלקה הנכללת בזכויות (מ"ר)	שם הבעלים	שם שוכר רשום	מספר הזאת או סמ' האגיד	זכויות אחרות - בחלקי	שטח החלקה הנכללת בזכויות (מ"ר)	שם הבעלים	שם שוכר רשום	מספר הזאת או סמ' האגיד	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה	חלקה בגרסה

[illegible]

עמוד 9 מתוך 15

יוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין | רחוב קהילת סלונקי 11, תל אביב-יפו | 052-8685447, 03-6954097 | yonicherniavsky.co.il

תכנית מס' 507-0973057

רובע דב- צפון הרובע - תא/2/4444

נספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיוון



מס' תשלומי איוון	מס' התקרקעין										מס' תשלומי איוון										
	שם	חלקה	שטח רושם (מ"ר)	שטח הבנייה (מ"ר)	שטח המבנה (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)											
715	6632	277	1,000	373							715	6632	277	1,000	373						
716	6632	277	1,000	373							716	6632	277	1,000	373						
717	6632	277	1,000	373							717	6632	277	1,000	373						
718	6632	277	1,000	373							718	6632	277	1,000	373						
719	6634	149	870	442							719	6634	149	870	442						
720	6634	149	870	442							720	6634	149	870	442						
721	6634	149	870	442							721	6634	149	870	442						
722	6634	149	870	442							722	6634	149	870	442						
723	6634	208	669	669							723	6634	208	669	669						
724	6634	208	669	669							724	6634	208	669	669						
725	6696	208	13,005	14							725	6696	208	13,005	14						
726	6634	167	612	612							726	6634	167	612	612						
727	6634	167	612	612							727	6634	167	612	612						
728	6634	15	24,434	24,434							728	6634	15	24,434	24,434						
729	6634	15	24,434	24,434							729	6634	15	24,434	24,434						
730	6696	75	1,000	1,000							730	6696	75	1,000	1,000						
731	6634	85	559	559							731	6634	85	559	559						
732	6632	732	501	501							732	6632	732	501	501						
733	6632	733	373	1,000	277						733	6632	733	373	1,000	277					
734	6632	734	373	1,000	277						734	6632	734	373	1,000	277					
735	6632	735	373	1,000	277						735	6632	735	373	1,000	277					
736	6632	736	373	1,000	277						736	6632	736	373	1,000	277					
737	6696	737	7,798	6,492	16						737	6696	737	7,798	6,492	16					
738	6634	168	608	608							738	6634	168	608	608						
739	6634	168	608	608							739	6634	168	608	608						
740	6634	168	608	608							740	6634	168	608	608						
741	6634	168	608	608							741	6634	168	608	608						
742	6634	168	608	608							742	6634	168	608	608						
743	6634	168	608	608							743	6634	168	608	608						
744	6634	168	608	608							744	6634	168	608	608						
745	6634	168	608	608							745	6634	168	608	608						
746	6634	168	608	608							746	6634	168	608	608						
747	6634	168	608	608							747	6634	168	608	608						
748	6634	168	608	608							748	6634	168	608	608						
749	6696	749	7,798	6,492	16						749	6696	749	7,798	6,492	16					
750	6634	750	9,127	9,127	222						750	6634	750	9,127	9,127	222					
751	6634	751	9,925	9,925	223						751	6634	751	9,925	9,925	223					
752	6634	752	9,127	9,127	222						752	6634	752	9,127	9,127	222					
753	6634	753	9,925	9,925	223						753	6634	753	9,925	9,925	223					
754	6634	754	584	584	169						754	6634	754	584	584	169					
755	6634	755	584	584	169						755	6634	755	584	584	169					
756	6634	756	584	584	169						756	6634	756	584	584	169					
757	6632	757	420	420	279						757	6632	757	420	420	279					
758	6696	758	580	580	78						758	6696	758	580	580	78					
הכ"צ קבוצת ע"ר מרים דנין																					
קבוצת ע"ר נעמה שיי																					
760	6696	760	59753731								760	6696	760	59753731							
761	6696	761	54664222								761	6696	761	54664222							
762	6696	762	54664222								762	6696	762	54664222							
763	6696	763	54664222								763	6696	763	54664222							
764	6696	764	510205784								764	6696	764	510205784							
765	6634	765	51594257								765	6634	765	51594257							
766	6634	766	10739936								766	6634	766	10739936							
767	6696	767	34405452								767	6696	767	34405452							
768	6632	768	28982791								768	6632	768	28982791							
769	6632	769	22964449								769	6632	769	22964449							
770	6634	770	58254004								770	6634	770	58254004							
771	6634	771	58254004								771	6634	771	58254004							
772	6634	772	52921780								772	6634	772	52921780							
773	6634	773	24932774								773	6634	773	24932774							
774	6634	774	66480203								774	6634	774	66480203							
775	6634	775	24932774								775	6634	775	24932774							
776	6634	776	33537002								776	6634	776	33537002							
777	6634	777	66480203								777	6634	777	66480203							
הכ"צ קבוצת ע"ר נעמה שיי																					
קבוצת ע"ר מיקוביץ																					
780	6696	780	14804389								780	6696	780	14804389							
781	6696	781	37622883								781	6696	781	37622883							
782	6696	782	37622883								782	6696	782	37622883							
783	6696	783	37622883								783	6696	783	37622883							
הכ"צ קבוצת ע"ר מיקוביץ																					
784	6696	784	37622883								784	6696	784	37622883							
הכ"צ קבוצת ע"ר נעמה שיי																					
785	6696	785	37622883								785	6696	785	37622883							

מס' חש	פרטי המקרקעין					חשב מנס										חשב יונא					תשלומי איוון			
	נוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח החלקה הנכלל בתכנית 4444 (מ"ר)	חלקה "מקבילה" השלמת זכויות ענ"י עקרונות 1111-לפי מספר ערירת מ"א מיום 8.7.19	שם הבעלים	שם חוכר רשום	מספר זהות או מס' האידי	זכויות אחרות הרשומות בחלקה	החלק בבקעות	שטח הבעלות	החלקה לפי החלקה עם רח"ל לפי חלקה 3001-לאחר עדכון בעלות	מס' מרש התחורה	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	שטח המגרש בשלמותו (מ)	החלק המגרש - מכנה	החלק המגרש - מונה	החלק במגרש (באחוזים)	עוד/שימושים	שטח החלק במגרש - לחשב לפי השטח הסחיר - לא כלול מבני ציבור (מ"ר)		מס' חשוי לבעלים (מ"ר)	השטח היחסי	מס' חשוי היחסי
858	6634	281	26,132	12,372	6634/240	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
859	6634	242	17,982	17,982		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
860	6634	281	26,132	12,372	6634/242	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
861	6634	243	21,771	21,771		מדינת ישראל				19771	/	21771	90.813%											
862	6634	281	26,132	12,372	6634/243	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
863	6634	246	28,507	28,507		מדינת ישראל				18068	/	28507	63.381%											
864	6634	281	26,132	12,372	6634/246	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
865	6634	246	28,507	28,507		מדינת ישראל				6219	/	28507	21.816%											
866	6634	281	26,132	12,372	6634/246	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
867	6634	249	5,972	5,972		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
868	6634	281	26,132	12,372	6634/249	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
869	6634	253	120	120		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
870	6634	281	26,132	12,372	6634/253	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
871	6634	257	1,360	1,360		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
872	6634	281	26,132	12,372	6634/257	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
873	6634	303	78	78		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
874	6634	307	404	404		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
875	6634	308	4,962	2,307	6634/303,307	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
876	6634	312	374	374		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
877	6634	314	2,590	2,590		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
878	6634	316	3,296	481		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
879	6634	331	37	37		מדינת ישראל				11050	/	48675	22.702%											
880	6634	349	845	845	6634/331	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
881	6896	16	8,492	7,798		מדינת ישראל				374472	/	8492000	4.410%											
882	6896	28	7,231	7,231		מדינת ישראל				593	/	1000	9.300%											
883	6896	29	7,464	7,464		מדינת ישראל				268704	/	7464000	3.600%											
884	6896	31	3,348	3,348		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
885	6896	32	2,688	2,688		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
886	6896	34	3,074	3,074		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
887	6896	35	1,120	1,120		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
888	6896	37	2,135	2,017		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
889	6896	45	1,363	1,363		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
890	6896	46	1,612	1,612		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
891	6896	47	2,111	2,111		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
892	6896	72	1,524	1,524		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
893	6896	73	1,358	1,358		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
894	6896	74	859	859		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
895	6896	82	448	427		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
896	6896	158	6,253	6,253		מדינת ישראל				940	/	1000	94.000%											
897	6896	167	15,329	745	6896/158	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
898	6900	6	11,273	11,273		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
899	6900	9	187,531	89,184		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
900	6900	23	419,558	393,615		מדינת ישראל				1	/	1	100.000%											
901						מדינת ישראל																		
902						מדינת ישראל																		
903						מדינת ישראל																		
904						מדינת ישראל																		
905						מדינת ישראל																		
906						מדינת ישראל																		
907						מדינת ישראל																		
908						מדינת ישראל																		
909						מדינת ישראל																		
910						מדינת ישראל																		
911						מדינת ישראל																		
912						מדינת ישראל							50.901%											
913		6634	222	917		רשות הפתוח				12590	/	20590	61.146%											
914		6634	223	9,925		רשות הפתוח				4119	/	20590	20.005%											
915		6634	329	8,297		רשות הפתוח				1446	/	18016	8.026%											
916		6634	349	845	6634/329	עיריית חל אביב יפו				1	/	1	100.000%											
917						מדינת ישראל																		
918						מדינת ישראל																		
919						מדינת ישראל																		
920						מדינת ישראל																		
921						מדינת ישראל																		
922						מדינת ישראל																		
923						מדינת ישראל																		
924						מדינת ישראל																		
925						מדינת ישראל																		
926						מדינת ישראל																		
927						מדינת ישראל																		

ועדכון מדידה אנליטית מיום 24.12.2023
ועדכון בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 14.8.24
ועדכון בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 19.3.2025

עמוד 14 מתוך 15



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%
6896	14	בילו שאול	2,601	12	0.46%	260,100	1,690	0.65%
6896	14	בילוימה הניה	2,601	12	0.46%	260,100	1,690	0.65%
6896	14	גולן חיים	2,601	6	0.23%	260,100	845	0.32%
6896	14	גולן יפעת	2,601	6	0.23%	260,100	845	0.32%
6896	14	גולדשטיין בני	2,601	7	0.27%	260,100	986	0.38%
6896	14	ניר אברם	2,601	7	0.27%	260,100	986	0.38%
6896	14	נצר יוחם	2,601	12	0.46%	260,100	1,690	0.65%
6896	14	כץ דוד	2,601	12	0.46%	260,100	1,690	0.65%
6896	14	כץ עידן	2,601	12	0.46%	260,100	1,690	0.65%
6896	14	זייליג גבריאל	2,601	7	0.27%	260,100	986	0.38%
6896	14	כץ זייליג מיכל	2,601	7	0.27%	260,100	986	0.38%
סך הכל			2,601	200	7.69%	261,000	20,000	7.69%

חלק רשום בחלקה			חלק בהתאם להסכם שיתוף		
מבנה	/	מונה	מבנה	/	מונה
7,803	/	90	780300	/	6,339
7,803	/	42	780300	/	-
7,803	/	60	780300	/	8,451
7,803	/	36	780300	/	5,070
7,803	/	36	780300	/	5,070
7,803	/	18	780300	/	2,535
7,803	/	18	780300	/	2,535
7,803	/	300	780300	/	30,000
1.15%			0.81%		
0.54%			0.00%		
0.77%			1.08%		
0.46%			0.65%		
0.46%			0.65%		
0.23%			0.32%		
0.23%			0.32%		
3.84%			3.84%		

גוש	חלקה	שם בעלים רשום
6896	14	נצר פחיס
6896	14	גלנטר בנימין
6896	14	ראובני שרא
6896	14	גולן חיים
6896	14	גולן יפעת
6896	14	פתן אריאל אהרן
6896	14	פתן קרן
סך הכל		

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 / -	100000 / -	0.00%	
6896	16	גלברמן אלונה	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	הכס גבריאל	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	זילברשטיין נאחא	100,000 / 840	0.84%	100000 / 1,162	100000 / 1,162	1.16%	
6896	16	יורב אמיר	100,000 / 1,749	1.75%	100000 / 2,418	100000 / 2,418	2.42%	
6896	16	יורב אורנה	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	יורב שמואל	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	מיק ארנון	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	קינן נייר יוסף	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	קינן ירון	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	קרוזל עומר	100,000 / 420	0.42%	100000 / 580	100000 / 580	0.58%	
6896	16	שטינמץ עמוס ישראל	100,000 / 753	0.75%	100000 / 1,042	100000 / 1,042	1.04%	
6896	16	שטינמץ שני חנה	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	100000 / 344	0.34%	
6896	16	שטינמץ עדי	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	100000 / 344	0.34%	
6896	16	שטינמץ ים	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	100000 / 344	0.34%	
6896	16	שטינמץ ליה	100,000 / 249	0.25%	100000 / 344	100000 / 344	0.34%	
6896	16	היימן חזיתיה	100,000 / 840	0.84%	100000 / 1,162	100000 / 1,162	1.16%	
סך הכל			100,000 / 11,800	11.80%	100000 / 11,800	100000 / 11,800	11.80%	