



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

קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



מני נוימן
שמאית מקרקעין

שני אהרון



שמאי מקרקעין
אופיר ברין
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לייזה נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל רוזנברג
שמאית מקרקעין

נועם שלום

שמאי מקרקעין

אסתי עמר-מצגר

שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד מזרחי

שמאית מקרקעין, כלכלנית



ביא אימבר
שמאי מקרקעין
רוני אלון
שמאי מקרקעין, כלכלנית
ויקטוריה פולק-מנחם

שמאית מקרקעין, כלכלנית

מאור נובורוצקי

שמאי מקרקעין, כלכלנית

ניב חנג

שמאי מקרקעין, כלכלנית

דור פריזס

שמאי מקרקעין, כלכלנית

סתיו גולדנברג-דוקר

שמאית מקרקעין, כלכלנית



דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלנית
רוני שלו
שמאי מקרקעין, כלכלנית

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית תא/מק/4895 מס' 507-0776815

התחדשות רחוב ברזיל

שכונת רמת אביב, תל אביב - יפו

(חלקות 3-4, 19-20 בגוש 6768)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0776815 תא/מק/4895 התחדשות רחוב ברזיל

אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

החלטה 9	פרוטוקול 220-0011	תאריך 08/07/2020
החלטה 11	פרוטוקול 221-0025	תאריך 15/12/2021
החלטה 10	פרוטוקול 224-0018	תאריך 25/09/2024
החלטה 3	פרוטוקול 225-0013	תאריך 25/06/2025
החלטה 13	פרוטוקול 225-0015	תאריך 09/07/2025
החלטה 17	פרוטוקול 225-0024	תאריך 24/12/2025

ליאור שמיר, עו"ד	מנהל העיר	מנהל האגף
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	אהוד כרמלי, יו"ר	אורלי אראל
תאריך...		

08-09-21%



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36 | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv

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



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תאריך: 30.12.2024
מספרנו: 10152-8

לכבוד,

תדהר, אקרו, תפ אראל בצפון תל אביב, שותפות מוגבלת

אזורים בניין (1965) בע"מ

בניין עיר ט.י.ג בע"מ



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

רחוב ליאון בלום 1-29 (אי זוגי) / רחוב ברזיל 6-34 (זוגי)

שכונת רמת אביב, תל אביב- יפו

(חלקות 3-4, 19-20 בגוש 6768)

1. רקע כללי

במסגרת תוכנית מס' 507-0776815 תא/מק/4895 התחדשות רחוב ברזיל (להלן: "התכנית המוצעת") במתחם הרחובות ליאון בלום מדרום ורחוב ברזיל מצפון, בעיר תל אביב יפו (להלן: "המתחם"), הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחטיבת קרקע בשטח של כ- 13.2 דונם יפוני 7 בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים 196 יח"ד ומבנה ציבורי ובמקומם ייבנו 9 מבני מגורים חדשים בבנייה המשלבת מגדלים בני 15 קומות ובנייני מגורים בבנייה מרקמית הכוללים סה"כ 475 יח"ד, מתוכן כ- 71 יח"ד בהישג יד ו- 404 יח"ד בשוק החופשי. בנוסף, התוכנית קובעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות נלווה לטבלאות הקצאה ואיזון במסגרת התוכנית המוצעת.

3. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י דור בר-און, שמאי מקרקעין, בתאריך 25.09.2024.



עמוד 1 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

5. פרטי זיהוי

גוש	חלקות	שטח חלקה רשום	שטח הכלול בחלוקה החדשה	כתובת	מספר יח"ד קיימות	ייעוד מצב קיים
6768	3	6,752 מ"ר	6,752 מ"ר	רחוב ליאון בלום 1-15 (אי זוגי) / ברזיל 20-6 (זוגי)	112	מגורים אי-2
	4	4,990 מ"ר	4,990 מ"ר	רחוב ליאון בלום 19-29 (אי זוגי) / ברזיל 24-34 (זוגי)	84	מגורים אי-2
	19	462 מ"ר	462 מ"ר	שצ"פ		
	20	1,003 מ"ר	1,003 מ"ר	רחוב ברזיל 22		מבני ציבור
סה"כ		13,207 מ"ר		196		

הערות הח"מ:

השטח שנכלל באיחוד וחלוקה והייעודים הינם בהתאם למפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 22.02.2021.



עמוד 2 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6. תיאור הסביבה והמתחם

6.1. תיאור הסביבה

שכונת רמת אביב, המהווה מיקום מרכזי ונגיש בצפון מערב העיר תל אביב. בשכונה צפיפות בניה נמוכה, ריבוי שטחים פתוחים ושטחי ציבור. בסמיכות לנכס ממוקם מתחם הקניות המרכזי "קניון עופר רמת אביב".

סביבת הנכס מאופיינת במבני רכבת ישנים ובתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים/דו משפחתיים/טוריים. חלק מהמבנים שופצו והורחבו עם השנים.

הסביבה שקטה ומטופחת בצמחיה רבה.

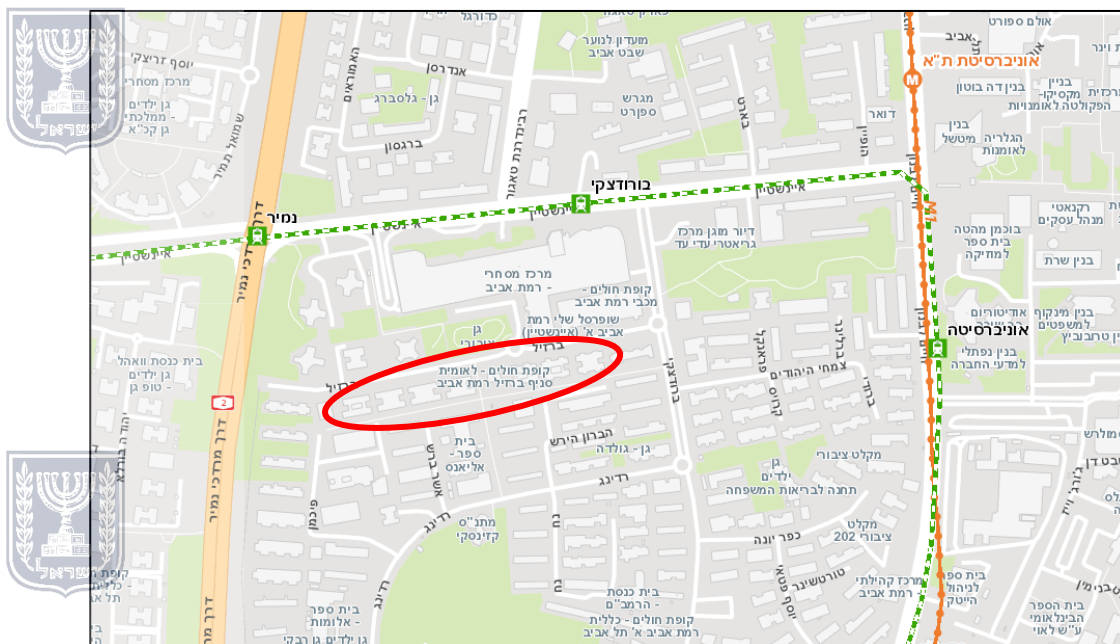
רחוב ברזיל, הינו רחוב דו סיטרי ללא מוצא, מסתעף מרחוב ברודצקי במזרח.

מזרחית לתכנית עתיד לעבור קו מטרומטר M1, התחנה הקרובה הינה תחנת "אוניברסיטת ת"א".

מזרחית וצפונית לתכנית עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה, התחנות הקרובות הינן תחנות "ברודצקי" ו-"נמיר".

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (מיקום החלקה מסומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



עמוד 3 מתוך 21

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



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.2. תיאור המתחם והחלקות

המתחם נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 13.2 דונם הכולל את חלקות חלקות 3, 4, 19 ו- 20 בשלמות בגוש 6768.

צורת החלקות רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

אורך חזית החלקות לרח' ברזיל הינו 344 מ' והעומק הינו 39 מ'.

להלן תשריט ותצ"א של החלקות¹ (התייחס להמחשה בלבד):



גבולות המתחם:

- צפון- חזית לרחוב ברזיל, מעברו בנייני מגורים, מרכז רפואי ושצ"פ. ומעבר למרכז רפואי מצוי "קניון עופר רמת אביב".
- דרום- חזית לרחוב ליאון בלום, מעברו מבני ציבור (בתי ספר), גינה ציבורית ובנייני מגורים ותיקים לצד חדשים.
- מזרח- צלע לחלקה 40 עליה בנוי בניין.
- מערב- צלע לחלקה 18 עליה בנוי בניין.

¹ מתוך אתר ה- GIS של עיריית תל אביב- יפו



עמוד 4 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.3. תיאור הבינוי הקיים

חלקות 3-4 ו-19-20 בגוש 6768, בשטח קרקע רשום כולל של כ-13.2 דונם, יוצרות חטיבת קרקע ארוכה וצרה.

על חלקות 3 ו-4 בנויים בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובהם מצויים 196 יח"ד. על חלקה 20 בנוי מבנה ציבורי וחלקה 19 מהווה שביל מעבר.

הבניה במתחם ותיקה, סטנדרט המגורים תואם את גיל הנכס. רמת האחזקה בבניינים סבירה.

להלן תמונות מייצגות של המבנים הבנויים כיום במתחם נשוא חוות הדעת:



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 5 מתוך 21

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר הועדה לתכנון ובניה של תל אביב, מידע ממנהל התכנון במשרד הפנים ועל מידע הקיים במשרדנו.

7.1. טבלת תכניות מאושרות רלוונטיות:

תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	שם התכנית
ל	19.2.1953	278	התכנית מהווה תכנית מתאר "שטחים מעבר לירקון". התכנית מסווגת את חלקה 19 כשטח ציבורי פתוח.
406	27.9.1962	963	תכנית בנין עיר רמת אביב. התכנית מסווגת את חלקות 3 ו-4 כאזור מגורים א' ואת חלקות 19-20 כשטח ציבורי פתוח.
524	23.5.1963	1012	תכנית שכונת רמת אביב א'.
2173	18.04.1988	3553	התכנית מהווה תכנית מפורטת לחלקות 3 ו-4 (כמפורט בהמשך)
2173 א'	1.7.1990	3778	התכנית חלה על חלקות 3 ו-4 ומטרתה לשנות תכנית 2173 לעניין קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
ג'	21.04.1994	4208	קובעת הוראות בנייה על הגג.
ע'1	18.3.2003	5264	התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.
ג'1	20.8.2007	5705	שינוי לתוכנית מתאר מקומית "ג'".
תא/מק/צ	18.7.2016	7304	תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מסווגת את חלקה 20 בייעוד למבני ציבור.
תא/5000	22.12.2016	7407	כמפורט בהמשך
תמ"א 38 על תיקונייה			
תמ"א 38	5397	18.05.2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 1/38 א	5704	16.08.2007	תיקון מס' 1 לתמ"א 38
תמ"א 2/38	5837	15.08.2008	תיקון מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 3/38	6430	11.06.2012	תיקון מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 3/38 א	2138	08.12.2016	תיקון מס' 3א לתמ"א 38



עמוד 6 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7.2. תכנית 2173

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3084 מיום 9.8.1984.

התכנית מהווה תכנית מפורטת לחלקות 3 ו-4 ומסווגת אותן בייעוד אזור מגורים א'2/ אזור משנה 4.

מטרת התכנית: להגדיל ולשנות את הדירות ב-7 בניינים מטיפוס H כפול בני שלוש קומות על קומת קרקע חלקית, כל בנין בן 28 יחידות דיור בנות 3 חדרים כל אחת.

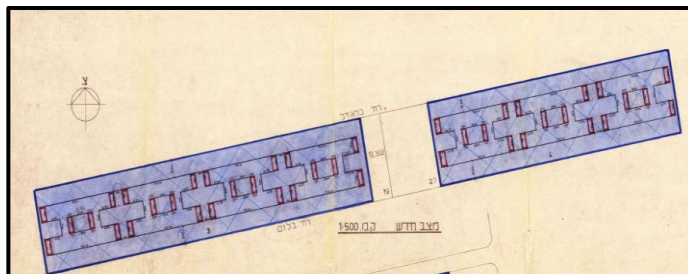
שינוי התכנית כדלקמן:

תוספת של כ-22 מ"ר לדירות בנות 3 חדרים בשטח של כ-70 מ"ר (באגפים החיצוניים) הכולל מרפסות והחלק היחסי במדרגות, תוספת של כ-11 מ"ר לדירות בנות 3 חדרים בשטח של כ-70 מ"ר (באגפים הפנימיים) הכולל מרפסות והחלק היחסי של המדרגות ושינויים בקווי בניין.

מקרא



תשריט



עמוד 7 מתוך 21



7.3. תכנית מתאר 5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית חלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו ועונה על ההגדרה של תכנית מתאר כוללת, מכוחה של תכנית זו תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בנייה.

מטרות התכנית, שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של העיר תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית וקידום המורשת הנוף והסביבה ומתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

נשוא חו"ד מהווה חלק ממתחם 106 א' רמת אביב א' מתחם להתחדשות עירונית, המיועד ע"פ תשריט אזורי ייעוד כאזור מגורים בבנייה עירונית וע"פ תשריט עיצוב עירוני כמרקם בנוי לשימור ואתר טבע עירוני בבניוי של עד 8 קומות והחלק המערבי בבניוי של עד 15

קומות.אזור מגורים בבניה עירוניתשימושים:

- 1) מקבצי שימושים ראשיים – מגורים.
- 2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- 3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית- שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- 4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1, למעט אם חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב אופיו.
- 5) מקבצי שימושים נוספים- שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

שטחי בניה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 דונם	2.5	2.5
דונם 0.5-1.5	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4

❖ הרח"ק האמור לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בסעיף 2 לעיל.

❖ צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.

❖ הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניו נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון:

106א' רמת אביב א'

יחולו **הוראות מתחם התחדשות עירונית** (בהתאם להוראות התכנית במתחמי התחדשות עירונית לוועדה המקומית האפשרות להוסיף זכויות בהיקף של 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני). בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

העמדת המבנים, שטחים פתוחים ומגוונים.

התייחסות תכנונית לגורמים אקלימיים.

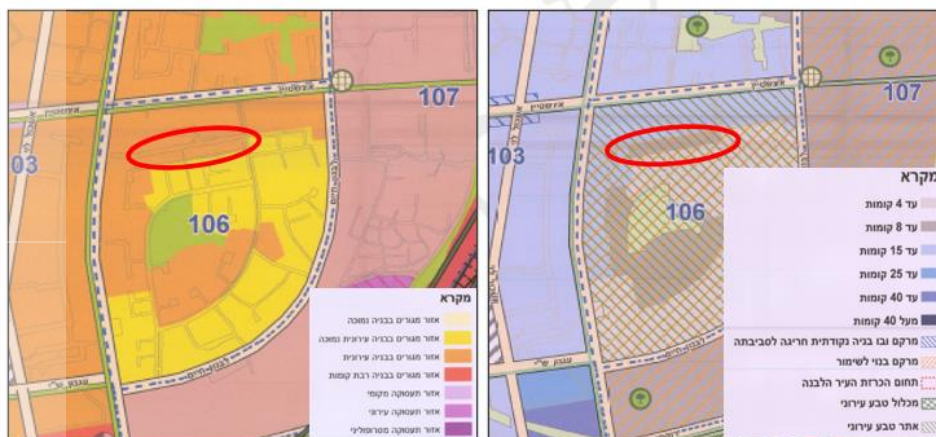
סימון מבנים, עצים ואתרים לשימוש על פי סקר היסטורי, סקר מבנים וסקר צמחיה.

קביעת מבנים בהם תותר בניה גבוהה מ- 4 קומות למטרות התחדשות עירונית או בדומה למבנים גבוהים הקיימים במתחם.

להלן מקטע מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד):

נספח אזורי ייעוד

נספח עיצוב עירוני





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7.4. מדיניות דיוור בהישג יד בתכנית הכוללת מגורים

בהתאם להחלטת ועדה 0025-22ב' - 16 מיום 31.08.2022 הוחלט כי שיעור ההקצאה ליחידות דב"י יעמוד על כ-15% בצפון ובמרכז העיר. כמו כן, להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחירי השוק (40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התו"ב) ולמשך זמן שלא יפחת מ-25 שנה.

7.5. תמ"א 70 - מתחמי השפעה



ביום 21.11.2023 החליטה הולנת"ע, לאחר ששמעה את עורך התכנית ואת התייחסותן של הועדות המחוזיות תל אביב ומרכז וחברי הוועדה, וקיימה דיון בתכנית, ממליצה למועצה הארצית להחליט על אישור התכנית, וזאת בכפוף למסמכי ההמלצות המפורטים בהחלטה. תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב מהווה תהליך משלים לקידום תכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב.

מערכת המטרו כוללת שלושה קוים באורך כולל של כ-150 ק"מ וכ-109 תחנות בתחומן של 24 רשויות במטרופולין.

התמ"א מייצרת מערכת כללים לתכנון מרחבי התחנות תוך השארת גמישות לתכנון המפורט.



על מנת לממש את חזונה, התכנית מנחה את התכניות המקומיות שיקודמו במרחבי תחנות המטרו, לתכנן בעוצמות בניה העומדות בערך המינימום, כאשר נפח הבינוי מבוסס על ידי ערכי רח"ק.

בנוסף להעצמת הבניה, התמ"א מתווה הנחיות בנושאים נוספים על מנת להבטיח תכנון של מרחבים אורבניים איכותיים לצד ההעצמה העתידית, כגון: הנחיות המרחב הציבורי, דיוור מגוון, מדיניות חניה, מענה לצרכי ציבור ועוד.

מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי וקביעת היקף הבינוי.



המרחב מחולק לשלושה מתחמים עיקריים:

מרחב הליבה - המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה.

טבעת ראשונה - המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחב של כ-300 מ' ממרכז תחנה (הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה).

טבעת שנייה - המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית.

על פי תשריט התכנית, ניתן לראות כי חלק מהמתחם ממוקם בתוך הטבעת השנייה למתחם ההשפעה² של תחנת מחנה אביב.

² "מתחם השפעה" – האזור הגיאוגרפי הסובב תחנת מטרו, המורכב מתחום הטבעת הראשונה ותחום הטבעת השנייה.



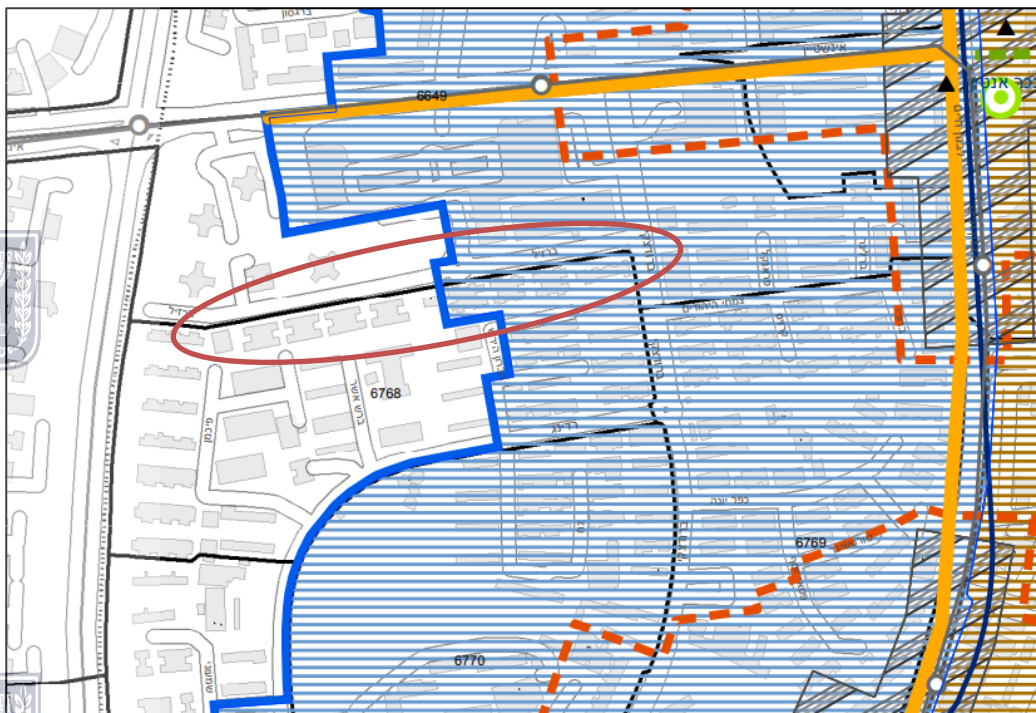


קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית (מיקום נשוא חווה"ד מסומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 11 מתוך 21

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

8. תכנית מפורטת מס' 507-0776815 - תא/מק/4895 התחדשות רחוב ברזיל-התכנית מוצעת

מונה תדפיס הוראות - 30, מונה תדפיס תשריט - 17.

תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי והגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.

רקע לתוכנית:

התכנית הינה תכנית מפורטת בשטח כולל של כ- 13.2 דונם.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ובמסגרתה יפנו 7 בנייני מגורים הכוללים 196 יח"ד ובמקומם מתוכננים להיבנות 9 בנייני מגורים חדשים הכוללים סה"כ 475 יח"ד, מתוכן כ- 71 יח"ד בהישג יד לתקופה מוגבלת ו- 404 יח"ד בשוק החופשי, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

במסגרת התכנית בתא שטח 101 מתוכננים להיבנות 2 מבנים בני 15 קומות עם בינוי מרקמי בן עד 8 קומות.

בתא שטח 102 מתוכננים להיבנות 3 מבנים בני 15 קומות ו- 4 מבנים בני עד 8 קומות.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש 6768 חלקות בשלמות 3-4, 19-20.

עיקרי הוראות התכנית:

- ❖ קביעת ייעודי קרקע- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- ❖ קביעת שימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
- ❖ קביעת שטחי בנייה- קביעת זכויות בנייה למגורים, ובהם דיור בר השגה, מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
- ❖ קביעת סה"כ 475 יח"ד, ומתוכן 71 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת.
- ❖ קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
- ❖ קביעת גובה הבנייה.
- ❖ קביעת קווי בניין, גובה ומספר קומות.
- ❖ קביעת הסדרי תנועה ותקן חנייה.
- ❖ קביעת תנאים להיתר בניה.
- ❖ קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור.
- ❖ קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה שלא בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 12 מתוך 21

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



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

ייעודי קרקע ושימושים

מגורים:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

מגורים, שטחים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין, יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י), שטחים משותפים לרווחת ופנאי הדיירים בזיקה לשטחים הפתוחים שבגן או בחצר, יותרו בריכות שחיה ציבוריות בכל המפלסים ובכל הבניינים על פי התקנות, מתקנים טכניים.



מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

בהתאם לתכנית ע-1, יותרו מחסנים דירתיים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.

מבנים ומוסדות ציבור:

עפ"י תכנית תא/מק/צ (507-0271700).

שטח ציבורי פתוח:

פיתוח גנני, ריהוט רחוב, פרגולות ומצללות, מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/ או מזרקה, ספסלים, ברזיות ושטחי פנאי, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני תאורה וכד', כמו כן יותר מעבר תשתיות תת קרקעי ומעבר רכב חירום לתחזוקה.



זכויות והוראות הבניה - מצב מוצע:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה			מספר יח"ד	גובה מבנה מעל כיסה קובעת (במטר)	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת			מתחת לכניסה קובעת		
									עיקרי	
מגורים	101	4,501	(1) 15,600	6,905	23,052	205	58	15	6	(2)
מגורים	102	5,960	(3) 21,800	8,000	29,529	270	58	15	6	(2)
סח"כ		10,461		14,905	(4) 52,581	475	58	15	6	5700
מבנים ומוסדות ציבור		2,246		6,756	2,252	(5)				

הערות ברמת הטבלה:



א. בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן יהיה להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העל קרקעיים לשטחי שירות על ותת קרקעיים בעת הוצאת היתר בניה.

ב. ניתן יהיה להמיר עד 10% מסך שטחי השירות העל קרקעיים לשטח עיקרי בעת הוצאת היתר בניה.

ג. קווי בניין כמסומן בתשריט.

ד. שטח ממוצע ליח"ד 77 מ"ר עיקרי.

ה. לפחות 30% מיח"ד יהיו בשטח קטן מ-45 מ"ר עיקרי.

ו. קביעת יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י): בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יח"ד כאמור ובתא שטח 102 יקבעו לפחות 40 יח"ד כאמור. הפחתה ממספר יחידות הדב"י בכל מגרש תהווה סטיה ניכרת.



ז. תמהיל יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל בתחום התוכנית.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר על קרקעי עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.

(2) מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת התחומה בשלושה קירות, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התו"ב. תירשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת סגירתן של מרפסות אלה.

(3) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר על קרקעי עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.

(4) השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מתחת לכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.

(5) לפי תא/ע"1.

איחוד וחלוקה:

סימון איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית, כפי שמופיע בתשריט.

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב תשכ"ה 1965, האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התו"ב ובהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

להלן מקטע מתשריט המצב המוצע³:

מגורים	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	



³ לפי מונה תדפיס 17 מתאריך 4.11.2024

עמוד 14 מתוך 21



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

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



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

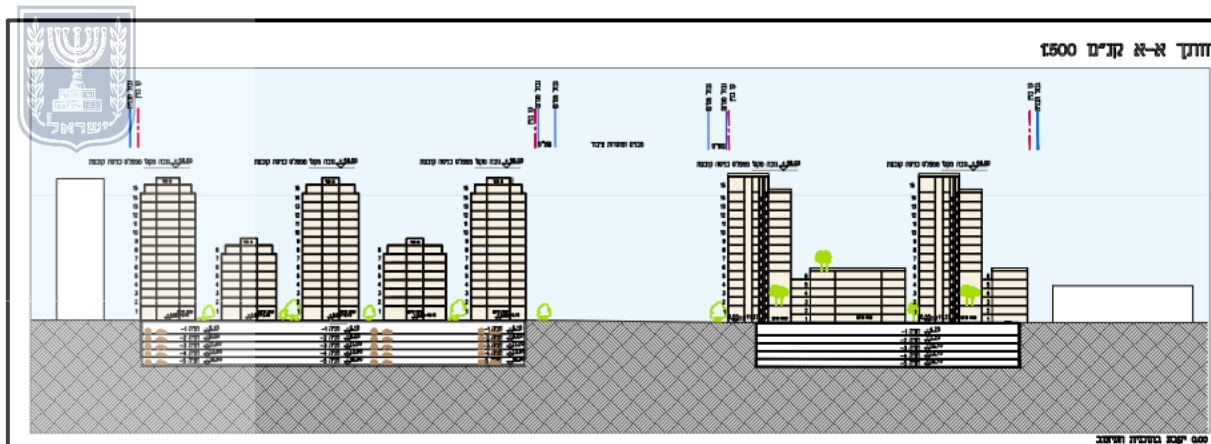


להלן קטעים מתוך תשריט הבינוי של התכנית המוצעת:

גגות:



קומת קרקע:



עמוד 15 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

9. המצב המשפטי

להלן תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים ומפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 15.2.2021:

גוש	חלקות	שטח החלקה הרשום	מספר יח"ד קיימות	שם הבעלים/החוכר	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	3	6,752 מ"ר	112	על החלקה רשומים בעלים/ חוכרים שונים	כמפורט בנספח השיעבודים
	4	4,990 מ"ר	84	כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון	
	19	462 מ"ר		עיריית תל אביב - יפו	
	20	1,003 מ"ר		בעלות עיריית תל אביב יפו בחכירה של קופת חולים לעובדים לאומיים של הסתדרות העובדים הלאומית בא"י	
		13,207 מ"ר	196		
סה"כ					

הערות הח"מ:

כפי שנמסר לנו ע"י עיריית ת"א נכון להיום קופת חולים לעובדים לאומיים הסתדרות העובדים הלאומית בא"י רשומה כחוכרת עפ"י הסכם בין העירייה לחוכר. אולם, העירייה רכשה את זכויותיהם ופועלת למחיקת הערה בגין החכירה.



עמוד 16 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10. עקרונות גורמים ושיקולים

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

10.1. מיקום הנכס, ברחובות ברזיל ולאון בלום, בשכונת רמת אביב, בעיר תל אביב - יפו.

10.2. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 כדלקמן:

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

10.2.2. מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.

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

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

10.2.5. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התכנון וההקצאות בהתאם לסעי' 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן ובתנאי שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה.



10.3. תכנוני

הובא בחשבון ייעודי החלקות בהתאם לתכניות מאושרות כמפורט בפרק התכנוני.

10.4. משפטי

שעבודים וזכויות אחרות הרשומים על החלקות כמפורט בנספח השעבודים (נספח ב' לחו"ד).

10.5. מצב נכנס:

10.5.1. שווי חלקות 3 ו-4: טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לעקרונות התחדשות עירונית

לפיה בוצעה הקצאה פרטנית לכל תת חלקה/ בעל זכויות תוך התייחסות לשווי הנגזר משטח הדירה עפ"י זכויות מתוכניות מאושרות ובהתאם לחלק היחסי המתקבל. הובאו בחשבון הזכויות ע"פ המפורט בפרק התכנוני בהתאם למיקום היחידה.



10.5.2. ייעוד החלקות וכמות היחידות חושבו בהתאם לתוכניות מאושרות ומסמכי הבית המשותף.

הפרויקט המוצע הינו במסגרת פינוי בינוי בו התמורות, כולל מגרש ההקצאה, נקבעים על בסיס הסכמים שנחתמו בין היזם לבין הדיירים.

10.5.3. הובאו בחשבון שטח התוכנית, החלקות הנכללות וייעודן בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה שנערכה ע"י מודד מוסמך מתאריך 22.2.2021.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10.6. שווי מצב יוצא בטבלה:

10.6.1. הובא בחשבון כי התכנית המוצעת תא/מק/4895 מס' 507-0776815 התחדשות רחוב ברזיל- מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשטח של כ- 13.2 דונם.

התכנית המוצעת מחלקת את המתחם הנדון לתאי שטח הכוללים מבנים חדשים בייעוד מגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.

10.6.2. זכויות הבניה העיקריות המפורטות בטבלת זכויות הבניה בתכנית המוצעת כוללות שטחי פנאי משותפים, כמו כן, לצורך אומדן תחשיב שטחים אלו לא הובאו בחשבון.

10.6.3. הובא בחשבון תקנון לתכנית המוצעת מס' 507-0776815 מועד הפקה 4.11.2024 מונה תדפיס הוראות 30.

10.6.4. בכל מתחם יוקצו הזכויות לבעלי הדירות הקיימות בתחום המתחם והזכויות ייקבעו על פי חלקם היחסי.

10.6.5. בהתאם לתכנית המוצעת 71 יחידות דיור יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת בהנחה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת של עשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

10.6.6. תרומת המחברים: הובא בחשבון ערך מחברים עפ"י ערך שווי של כ- 4,000 ₪ למ"ר בשים לב לשטחי יח"ד בהתבסס עפ"י היתרי בניה חתומים שנבדקו המיוחסים לכל תת חלקה כמפורט בטבלת ההקצאה.

10.6.7. הובאו בחשבון שטחי מגרשי התמורה וייעודים, מס' היחידות לתכנון במצב המוצע בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה שנערכה ע"י מודד מוסמך מתאריך 22.2.2021.

10.7. לא הובא בחשבון מקדם מושעא במצב הנכנס ובמצב היוצא.

10.8. לא קיימים תשלומי איזון.

10.9. המועד הקובע הינו מועד עריכת חו"ד.

10.10. הובאו בחשבון נתוני השוואה מהסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

11. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה מפרויקטים דומים מהסביבה הקרובה לנכס נשוא חוות הדעת.

הובא בחשבון שווי למקום חניה תת"ק ראשון בגבולות של 300,000 ₪ ולמקום חניה שני בגבולות של 200,000 ₪.

נתוני השוואה ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מפרויקט בארט של חברת אקרו-

תאריך עסקה	טיפוס	קומה	שטח פלדלת	מרפסת שמש	שטח אקו	מקומות חניה	מחיר מדווח	מחיר מדווח בנטרול מקומות חניה (1)	שווי מ"ר אקו בנטרול מקומות חניה, במעוגל	שווי מ"ר אקו, במעוגל
31.7.2023	דירת 5 חד'י	1	130.5 מ"ר	12 מ"ר	137 מ"ר	1	6,900,000 ₪	6,600,000 ₪	50,500 ₪	48,400 ₪
29.12.2022	דירת 5 חד'י	1	134.5 מ"ר	12 מ"ר	141 מ"ר	1	6,890,000 ₪	6,590,000 ₪	49,000 ₪	46,900 ₪
25.12.2022	דירת 5 חד'י	1	149 מ"ר	12 מ"ר	155 מ"ר	1	7,100,000 ₪	6,800,000 ₪	45,800 ₪	43,900 ₪
22.12.2022	דירת 3 חד'י	3	109 מ"ר	23 מ"ר	121 מ"ר	1	5,275,000 ₪	4,975,000 ₪	43,800 ₪	41,300 ₪
25.5.2022	דירת 5 חד'י	1	134 מ"ר	12 מ"ר	140 מ"ר	1	6,307,000 ₪	6,007,000 ₪	45,200 ₪	43,100 ₪
28.2.2022	פנטהאוז 5 חד'י	6	150 מ"ר	142 מ"ר	200 מ"ר	2	10,576,848 ₪	10,076,848 ₪	53,000 ₪	50,500 ₪

נתוני השוואה ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מפרויקט טאגור של חברת אשדר-

תאריך עסקה	טיפוס	קומה	שטח פלדלת	מרפסת שמש	שטח אקו	מקומות חניה	מחיר מדווח	מחיר מדווח בנטרול מקומות חניה (1)	שווי מ"ר אקו בנטרול מקומות חניה, במעוגל	שווי מ"ר אקו, במעוגל
19.9.2023	דירת 3 חד'י	4	82 מ"ר	12 מ"ר	88 מ"ר	1	5,170,000 ₪	4,870,000 ₪	58,800 ₪	55,300 ₪
31.7.2023	דירת 3 חד'י	5	81 מ"ר	12 מ"ר	87 מ"ר	1	5,042,190 ₪	4,742,190 ₪	58,000 ₪	54,500 ₪
30.4.2023	דירת 5 חד'י	2	125 מ"ר	12 מ"ר	133 מ"ר	2	7,500,000 ₪	7,000,000 ₪	56,300 ₪	52,600 ₪
24.8.2022	דירת 5 חד'י	7	124 מ"ר	12.0 מ"ר	132 מ"ר	2	7,945,000 ₪	7,445,000 ₪	60,100 ₪	56,400 ₪
6.7.2022	דירת 3 חד'י	7	81 מ"ר	12 מ"ר	87 מ"ר	1	5,219,998 ₪	4,919,998 ₪	60,000 ₪	56,600 ₪
30.6.2022	דירת 3 חד'י	6	81 מ"ר	12 מ"ר	87 מ"ר	1	5,130,000 ₪	4,830,000 ₪	59,000 ₪	55,500 ₪
15.3.2022	מיני פנטהאוז 5 חד'י	9	157 מ"ר	20.0 מ"ר	169 מ"ר	2	10,200,046 ₪	9,700,046 ₪	60,300 ₪	57,400 ₪

נתוני השוואה ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מפרויקט ברודצקי 29 של חברת אמריקה

ישראל-

תאריך עסקה	טיפוס	קומה	שטח פלדלת	חצר/מרפסת	שטח אקו	מקומות חניה	מחיר מדווח	מחיר מדווח בנטרול מקומות חניה	שווי מ"ר אקו בנטרול מקומות חניה, במעוגל	שווי מ"ר אקו, במעוגל
20.6.2024	דירת 4 חד'י	1	100 מ"ר	12 מ"ר	106 מ"ר	1	5,614,935 ₪	5,314,935 ₪	53,000 ₪	50,100 ₪
28.5.2024	דירת 3 חד'י	קרקע	60 מ"ר	ללא	60 מ"ר	1	3,606,522 ₪	3,306,522 ₪	60,100 ₪	55,100 ₪
21.4.2024	דירת 4 חד'י	1	100 מ"ר	12 מ"ר	105 מ"ר	1	5,582,467 ₪	5,282,467 ₪	53,000 ₪	50,200 ₪



עמוד 19 מתוך 21



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

סיכום ערכי שווי

על בסיס נתוני השוואה אלה, נקבעו בסיסי השווי עפ"י הערכים הבאים:

שווי מ"ר בנוי למגורים⁴ - 51,000 ₪/מ"ר

שווי קרקע למ"ר מבונה (יח"ד בשוק חופשי) - 22,400 ₪/מ"ר

שווי קרקע למ"ר מבונה (יח"ד בהישג יד) - 13,440 ₪/מ"ר⁵

שווי המגרשים המתוכננים

תא שטח	ייעוד	גודל מגרש במ"ר לפי תקנון התכנית	שטחי בנייה עיקריים מעל הכניסה (הקובעת 1)	מספר יח"ד	שווי	
					שווי למגורים	אחוז
101	מגורים	4,501 מ"ר	15,400 מ"ר	205	323,572,480 ₪	41.865%
102	מגורים	5,960 מ"ר	21,530 מ"ר	270	449,326,252 ₪	58.135%
סה"כ		10,461 מ"ר	36,930 מ"ר	475	772,898,732 ₪	100.00%

(1) - בהפחתת שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 20 מתוך 21

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

⁴ מגלם מקום חניה תת"ק ומרפסת שמש.

⁵ הובא בחשבון מקדם 0.6 בהשוואה לשווי מ"ר מבונה עיקרי בשוק החופשי.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חו"ד ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

באנו על החתום,



דור בר-און,
שמאי מקרקעין



איציק רפאל,
שמאי מקרקעין



נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון
נספח ב' - נספח שעבודים



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 21 מתוך 21

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



נספח א' טבלת הקצאה

[illegible]



נתוני מקרקעין																			מצב כספי		שטח החלקה הבלתי הדרשה במ"ר	שטח הרשות הממ"ר	שטח חלקה	נוש	מ.ס.ד.
תשלומי איוון	חלקים במגרש (שבר)	יחיד מגורש	שטח המבנה	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי							
תשלומי איוון	חלקים במגרש (שבר)	יחיד מגורש	שטח המבנה	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי	שטח יחסי							
782,945	/ 100,000,000	מגורים	0.455%	3,517,979	264,000	3,253,979	102	0.457%	1,724,800	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	19	77	66	6,752	3	6768	35					
452,993	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	20	88	88	6,752	3	6768	36					
452,993	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	20	88	88	6,752	3	6768	37					
886,401	/ 100,000,000	מגורים	0.515%	3,982,833	264,000	3,718,833	102	0.522%	1,971,200	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	21	88	66	6,752	3	6768	38					
782,945	/ 100,000,000	מגורים	0.455%	3,517,979	264,000	3,253,979	102	0.457%	1,724,800	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	22	88	66	6,752	3	6768	39					
1,163,368	/ 100,000,000	מגורים	0.674%	3,227,319	452,000	4,775,319	102	0.671%	2,531,200	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	23	113	113	6,752	3	6768	40					
525,060	/ 100,000,000	מגורים	0.305%	2,359,233	204,000	2,155,233	102	0.303%	1,142,400	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	24	102	102	6,752	3	6768	41					
525,060	/ 100,000,000	מגורים	0.305%	2,359,233	204,000	2,155,233	102	0.303%	1,142,400	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	24	102	102	6,752	3	6768	42					
525,060	/ 100,000,000	מגורים	0.305%	2,359,233	204,000	2,155,233	102	0.303%	1,142,400	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	25	102	102	6,752	3	6768	43					
525,060	/ 100,000,000	מגורים	0.305%	2,359,233	204,000	2,155,233	102	0.303%	1,142,400	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	25	102	102	6,752	3	6768	44					
1,235,434	/ 100,000,000	מגורים	0.718%	3,551,136	480,000	5,071,136	102	0.712%	2,488,000	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	26	120	120	6,752	3	6768	45					
782,944	/ 100,000,000	מגורים	0.455%	3,517,979	264,000	3,253,979	102	0.457%	1,724,800	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	27	66	77	6,752	3	6768	46					
452,992	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	28	88	88	6,752	3	6768	47					
452,992	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	28	88	88	6,752	3	6768	48					
905,985	/ 100,000,000	מגורים	0.527%	4,070,833	352,000	3,718,833	102	0.522%	1,971,200	מגורים א-2	1 / 1	7 / 880	880	29	88	88	6,752	3	6768	49					
452,992	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	7 / 880	880	30	88	88	6,752	3	6768	50					
452,992	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	7 / 880	880	30	88	88	6,752	3	6768	51					
905,985	/ 100,000,000	מגורים	0.527%	4,070,833	352,000	3,718,833	102	0.522%	1,971,200	מגורים א-2	1 / 1	7 / 880	880	31	88	88	6,752	3	6768	52					
224,047	/ 100,000,000	מגורים	0.130%	1,006,708	77,000	929,708	102	0.131%	492,800	מגורים א-1	1 / 4	7 / 880	880	32	77	88	6,752	3	6768	53					
224,047	/ 100,000,000	מגורים	0.130%	1,006,708	77,000	929,708	102	0.131%	492,800	מגורים א-1	1 / 4	7 / 880	880	32	77	88	6,752	3	6768	54					
224,047	/ 100,000,000	מגורים	0.130%	1,006,708	77,000	929,708	102	0.131%	492,800	מגורים א-1	1 / 4	7 / 880	880	32	77	88	6,752	3	6768	55					
224,047	/ 100,000,000	מגורים	0.130%	1,006,708	77,000	929,708	102	0.131%	492,800	מגורים א-1	1 / 4	7 / 880	880	32	77	88	6,752	3	6768	56					
443,200	/ 100,000,000	מגורים	0.258%	1,991,416	132,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	33	66	88	6,752	3	6768	57					
443,201	/ 100,000,000	מגורים	0.258%	1,991,416	132,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	33	66	88	6,752	3	6768	58					
782,945	/ 100,000,000	מגורים	0.455%	3,517,979	264,000	3,253,979	102	0.457%	1,724,800	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	34	66	77	6,752	3	6768	59					
782,945	/ 100,000,000	מגורים	0.455%	3,517,979	264,000	3,253,979	102	0.457%	1,724,800	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	34	66	77	6,752	3	6768	60					
452,993	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	36	88	88	6,752	3	6768	61					
452,993	/ 100,000,000	מגורים	0.263%	2,035,416	176,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	36	88	88	6,752	3	6768	62					
905,986	/ 100,000,000	מגורים	0.527%	4,070,833	352,000	3,718,833	102	0.522%	1,971,200	מגורים א-2	1 / 1	8 / 880	880	37	88	88	6,752	3	6768	63					
391,473	/ 100,000,000	מגורים	0.228%	1,758,989	132,000	1,626,989	102	0.228%	862,400	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	38	66	77	6,752	3	6768	64					
391,473	/ 100,000,000	מגורים	0.228%	1,758,989	132,000	1,626,989	102	0.228%	862,400	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	38	66	77	6,752	3	6768	65					
97,868	/ 100,000,000	מגורים	0.057%	439,747	33,000	406,747	102	0.057%	215,600	מגורים א-2	7 / 8	8 / 880	880	39	66	77	6,752	3	6768	66					
685,077	/ 100,000,000	מגורים	0.398%	3,078,231	231,000	2,847,231	102	0.400%	1,509,200	מגורים א-2	7 / 8	8 / 880	880	39	66	77	6,752	3	6768	67					
443,201	/ 100,000,000	מגורים	0.258%	1,991,416	132,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	40	66	88	6,752	3	6768	68					
443,201	/ 100,000,000	מגורים	0.258%	1,991,416	132,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	40	66	88	6,752	3	6768	69					
443,201	/ 100,000,000	מגורים	0.258%	1,991,416	132,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	41	66	88	6,752	3	6768	70					
443,201	/ 100,000,000	מגורים	0.258%	1,991,416	132,000	1,859,416	102	0.261%	985,600	מגורים א-2	1 / 2	8 / 880	880	41	66	88	6,752	3	6768	71					



[illegible]





[illegible]

[illegible]



מחבר לשכת המחקר והייעוץ

[illegible]



הערה לטבלה:

(1) כפי שנמסר לנו ע"י עיריית ת"א נכון להיום קומת חולים לעובדים לאומיים הסתדרות העובדים הלאומית בא"י רשומה כחוכרת עפ"י הסכם בין העירייה לחוכר. אולם, העירייה רכשה את זכויותיהם ומועלת למחיקת הערה בגין החכירה.



נספח ב' - שעבודים

תאריך: 30.12.2024

גוש	חלקה	תת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	3	1	
6768	3	2	
6768	3	3	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ. נרשמה משכנתה מדרגה שניה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ.
6768	3	4	
6768	3	5	
6768	3	6	
6768	3	7	
6768	3	8	
6768	3	9	
6768	3	10	
6768	3	11	
6768	3	12	
6768	3	13	
6768	3	14	
6768	3	15	
6768	3	16	
6768	3	17	
6768	3	18	
6768	3	19	
6768	3	20	
6768	3	21	
6768	3	22	
6768	3	23	
6768	3	24	
6768	3	25	
6768	3	26	
6768	3	27	
6768	3	28	
6768	3	29	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים ומשכנתאות והלוואות בע"מ. נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות בע"מ. נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
6768	3	30	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.
6768	3	31	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ. נרשמה הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 ע"ש בייט יורם, בייט רות, בייט שאול ובייטל צורן נעמי.
6768	3	32	
6768	3	33	
6768	3	34	
6768	3	35	
6768	3	36	נרשמה אזהרת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ. הערות: לשם יואל
6768	3	37	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש גולדברג עירית. הערות: להימנע מעשות עסקה.
6768	3	38	
6768	3	39	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ.

גוש	חלקה	תת חלקה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	3	40	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ.
6768	3	41	
6768	3	42	
6768	3	43	
6768	3	44	
6768	3	45	
6768	3	46	
6768	3	47	
6768	3	48	
6768	3	49	
6768	3	50	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
6768	3	51	
6768	3	52	
6768	3	53	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש נטע בדיחי יהודית. הערות: על המנעות מעשיית עסקה.
6768	3	54	
6768	3	55	נרשמה חכירה ראשית מהוונת, תאריך סיום 31.3.2058.
6768	3	56	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
6768	3	57	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש פלג תמר בתיה. נרשמה הערה על מינוי מנהל עיזבון ע"ש הרפז פי. הערות: רשם לענייני ירושה במחוז תל אביב מס' תיק 275150 מיום 13.5.19.
6768	3	58	
6768	3	59	
6768	3	60	
6768	3	61	הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש תשובה ויקטור ופרדקין תשובה ורד שושנה
6768	3	62	
6768	3	63	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות בע"מ.
6768	3	64	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות בע"מ.
6768	3	65	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
6768	3	66	
6768	3	67	
6768	3	68	
6768	3	69	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
6768	3	70	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
6768	3	71	נרשמה חכירה ראשית תאריך סיום 31.3.2010.
6768	3	72	
6768	3	73	נרשמה הערה בדרגה שווה (דרגה ראשונה) לטובת בנק משכנתאות לשכון בע"מ
6768	3	74	
6768	3	75	
6768	3	76	
6768	3	77	

גוש	חלקה	תת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	3	78	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש וייס עפרה וויס אפרים מייקל-הערות : בגין הימנעות מעשיית עסקה.
6768	3	79	
6768	3	80	
6768	3	81	
6768	3	82	נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), (1), (2) לפקודת המיסים ע"ש המוסד לביטוח לאומי סניף תל אביב, סכום : 10,283 ₪, הערות : מיום 26.1.93. נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), (1), (2) לפקודת המיסים ע"ש המוסד לביטוח לאומי, סכום : 10,927 ₪, הערות : מיום 3.3.93. נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), (1), (2) לפקודת המיסים ע"ש המוסד לביטוח לאומי, סכום : 16,010 ₪, הערות : מיום 30.11.95. נרשם צו עקול לטובת ההוצאה לפועל תל אביב, הערות : תיק 01-37349-86-6 הליך 100059426 מיום 2.3.2010. נרשם צו עקול לטובת ההוצאה לפועל תל אביב, הערות : תיק 01-03882-62-0 הליך 120026535 מיום 3.1.12.
6768	3	83	
6768	3	84	נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת אייזנשטיין פזית ואייזנשטיין אדם. נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, הלווים : אייזנשטיין פזית, אייזנשטיין אדם.
6768	3	85	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ. נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), (1), (2) לפקודת המיסים ע"ש מי אביבים 2010 בע"מ, סכום 16,452.74 ₪, הערות : מיום 8.9.14. נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיל 130 ע"ש מדינת ישראל, הערות : תיק המפקחת על רישום מקרקעין בת"א 282/14/ת מיום 29.9.14. נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 ע"ש המפקחת על הרישום תל אביב, הערות : תיק מס' 282-14/ת מיום 2.4.15. נרשמה הערה לפי סעיף 11א(1) לפקודת המיסים ע"ש עיריית תל אביב - יפו מיום 04.06.2020.
6768	3	86	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ. נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ.
6768	3	87	



גוש	חלקה	תת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	3	88	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
6768	3	89	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.
6768	3	90	
6768	3	91	
6768	3	92	
6768	3	93	
6768	3	94	
6768	3	95	
6768	3	96	
6768	3	97	
6768	3	98	
6768	3	99	
6768	3	100	
6768	3	101	
6768	3	102	
6768	3	103	
6768	3	104	הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש תשובה ויקטור ופרדקין תשובה ורד שושנה.
6768	3	105	
6768	3	106	
6768	3	107	
6768	3	108	
6768	3	109	
6768	3	110	
6768	3	111	
6768	3	112	
6768	4	1	
6768	4	2	
6768	4	3	
6768	4	4	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש טרלנט ענת, הערות : להמנע מעשות עסקה.
6768	4	5	נרשמה הערה בכפוף להוראות הצוואה בדבר יורש אחר יורש.
6768	4	6	
6768	4	7	
6768	4	8	
6768	4	9	
6768	4	10	
6768	4	11	
6768	4	12	
6768	4	13	
6768	4	14	
6768	4	15	
6768	4	16	
6768	4	17	
6768	4	18	
6768	4	19	
6768	4	20	
6768	4	21	
6768	4	22	
6768	4	23	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

גוש	חלקה	תת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	4	24	
6768	4	25	
6768	4	26	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
6768	4	27	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
6768	4	28	
6768	4	29	נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 ע"ש מפקחת על הרישום תל אביב, הערות: תיק מס' 641/14 מיום 24.12.14.
6768	4	30	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש כהן יהלי, הערות: הימנעות מעשיית עסקה ע"פ הסכם גירושין.
6768	4	31	
6768	4	32	
6768	4	33	
6768	4	34	
6768	4	35	
6768	4	36	נרשמה הערה בכפוף לתנאים בצוואה (יורש אחר יורש)
6768	4	37	
6768	4	38	
6768	4	39	
6768	4	40	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
6768	4	41	נרשמה הערה בכפוף לתנאים בצוואה
6768	4	42	
6768	4	43	
6768	4	44	
6768	4	45	
6768	4	46	
6768	4	47	
6768	4	48	
6768	4	49	נרשמה הערה לפי סעיף 126 ע"ש עמיר פרנצוס.
6768	4	50	
6768	4	51	
6768	4	52	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה (בדרגה שווה) לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ.
6768	4	53	
6768	4	54	נרשמה הערה לפי סעיף 126 ע"ש פרידמן עפרה ופרידמן אלעזר. נרשמה הערה לפי סעיף 126 ע"ש משכן הפועלים למשכנתאות בע"מ, הערות: פרידמן אלעזר ועפרה.
6768	4	55	
6768	4	56	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.
6768	4	57	נרשם שינוי בתנאי משכנתה מדרגה ראשונה לטובת לאומי למשכנתאות בע"מ. נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ. נרשמה הערה לפי סעיף 126 ע"ש מנצורי קמאר, הערות: פאונד, הלווים: וגנדי אבי. נרשם צו עקול ע"ש בית משפט השלום תל אביב, הערות: תיק מס' 50545-19.1.15 מיום 12-14. נרשמה הערה על מינוי נאמן ע"ש בית המשפט המחוזי תל אביב, הערות: ציק מס' פש"ר 59571-01-15 מיום 8.2.2015.
6768	4	58	

גוש	חלקה	תת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6768	4	59	
6768	4	60	
6768	4	61	
6768	4	62	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
6768	4	63	
6768	4	64	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
6768	4	65	
6768	4	66	
6768	4	67	
6768	4	68	
6768	4	69	
6768	4	70	
6768	4	71	
6768	4	72	
6768	4	73	נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
6768	4	74	
6768	4	75	נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים פקיד שומה גוש דן בסכום של 242,371 ל"י, הערות : הודעה מס' 002366649 מיום 15.10.79.
6768	4	76	
6768	4	77	
6768	4	78	
6768	4	79	
6768	4	80	נרשמה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס שבח תל אביב בסכום של 303,642 ₪.
6768	4	81	
6768	4	82	נרשמה הערה לפי סעיף 126 ע"ש ביטון איתי ושוגול ביטון מור. נרשמה הערה כפוף לתנאי צוואה. נרשמה הערה לפי סעיף 126 ע"ש ביטון איתי ושוגול ביטון מור. נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. הלוואים : שוגול ביטון מור, ביטון איתי.
6768	4	83	
6768	4	84	
6768	19		
6768	20		נרשמה חכירה ראשית ע"ש החוכר קופת חולים לעובדים לאומיים של הסתדרות העובדים הלאומית בא"י בשלמות לתקופה של 49 שנים עד ליום 13.6.2013, על כל הבעלים.