

מאשרת



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה
- אולין דודון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
- **גדי קרו** שמאי מקרקעין
- **שרון ירחי** שמאי מקרקעין
- **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
- **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3807
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום... 11.7.2011... לאשר את התכנית.
גיסל אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3807 המסגר 34-36		
הומלצה להפקדה בישיבתה		
תאריך 16/04/2008	פרוטוקול 08-0015	החלטה 16
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך 10.9	ישיבה מס' 10.9	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
עודד גבולי, אדרי	חזי ברקוביץ, אדרי	תאריך

(9/ש - 7090-1)
1 ביוני 2011

דודון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

נספח לטבלת הקצאה לתכנית מפורטת תא/3807

"בית עזורי" - הבנין הירוק תל אביב

1. רקע כללי

- 1.1. טבלת הקצאה זו נערכת לזכות הבעלות והחכירות הכלולות בתחום תכנית תא/3807 - "בית עזורי" הבנין הירוק, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
- 1.2. בטבלת ההקצאה משתתפת חלקה אחת, גוש 7067 חלקה 1, בה רשומות בעלויות שונות וחכירות שונות, מתוכן בעלויות וחכירות ששטחן בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 2,332 מ"ר.
- 1.3. בטבלת ההקצאה, בעלי הזכויות, אחים עזורי - בנין ופיתוח בע"מ ונקרה החזקות בע"מ, בבעלות ובחכירה בהתאמה. השטח הרשום של הבעלויות והחכירות של בעלי הזכויות בתחום התכנית הינו 2,839 מ"ר.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

		● שמאות נכסים
		● ייזום והשקעות
		● פיתוח מקרקעין
		● תכניות עיסקיות
		● ניהול בניה
	יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין	
אוולין דודזון	כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים)	שלומי מערבי
גדי קרו	שמאי מקרקעין	מוטי מערבי
שרון ירחי	שמאי מקרקעין	שרון שומר

שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

1.4. תכליתה של תכנית תא/3807 – בית עזורי המגדל הירוק הינו קביעת מגרש למסחר, תעסוקה ותיירות, תוך איחוד וחלוקה של מגרשי החכירה פ/1, פ/2, פ/10 ופ/11, הרשומים בחלקה 1 בגוש 7067.

2. המועד הקובע

המועד הקובע בטבלת ההקצאה הינו חודש יוני 2011.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 19.9.2010 ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	7067
חלקות	:	1 (חלק)
שטח	:	2,332 מ"ר (שטח רשום 2,839 מ"ר).
מיקום	:	רחוב המסגר 34-36, רחוב חומה ומגדל 29, תל אביב.
ועדת תכנון	:	מקומית – תל אביב, מחוזית – תל אביב.

5. תאור המקרקעין

5.1. המקרקעין נמצאים במתחם הרחובות המסגר וחומה ומגדל, בתל אביב.

5.2. חלקה 1 בגוש 7067, בשטח רשום של 59,258 מ"ר, מהווה חלקת קרקע ועליה מבני משרדים, תעשייה ומגרשי בניה.



מכון התקנים הישראלי

נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אורחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

5.3. חכירה פ/1 ששטחה הרשום הינו 1,270 מ"ר פונה לרחוב חומה ומגדל, חכירה פ/2 ששטחה הרשום הינו 627 מ"ר פונה לרחוב המסגר 34, חכירה פ/10 ששטחה הרשום הינו 892 מ"ר פונה לרחוב המסגר 36, וחכירה פ/11 ששטחה הרשום 50 מ"ר כלואה במרכז המתחם.

5.4. חזית חכירה פ/2 וחכירה פ/10 נכללים בשטח רחוב המסגר.

5.5. במועד הקובע מבוצעות במקרקעין עבודות בנייה, למבנה מסחר ומשרדים, בשלבי שלד מעל קומות מרתף.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה.

6.1 תכנית בנין עיר 50

6.1.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בע"ר 1064 מתאריך 19.12.1940.

6.1.2 בהתאם לתכנית מסווג המתחם כאזור תעשייה, בזכויות בנייה של 50% משטח המגרש.

6.1.3 גובה הבנייה: בהתאם לצרכים מיוחדים, אבל לא יעלה על 15 מטר גובה.

6.1.4 בתשריט התכנית קיימת הפקעה לדרך, ברוחב משתנה, בתחום חלקה 1 (הנכס).

6.1.5 השימושים המותרים בתכנית 50 בנכס כוללים את כל השימושים המותרים באזורי דירות I, II, III, אזור בניה מחדש, אזור מסחרי וכן את השימושים שבאזור התעשייה.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

6.2 תכנית "E"

6.2.1 התכנית אושרה למתן תוקף בע.ר. מס' 1114 מיום 17.07.1941.

6.2.2 על פי הוראות התכנית, מסווגת החלקה כאזור תעשייה, כאשר זכויות הבנייה אינן מוגדרות, והן מבוססות על תכנית מס' 50, אשר אושרה בשנת 1940, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.
 אחוזי בנייה : 50% לקומה.
 גובה הבנייה : בהתאם לצרכים, אך לא יותר מ- 15 מטר.

6.2.3 מעיון בתשריט התכנית נראה כי קיימת הפקעה לדרך, ברוחב משתנה, בתחום חלקה 1 (הנכס).

6.2.4 השימושים המותרים בקומות שמעל לקומת הקרקע של הבניינים הפונים לדרך פתח תקווה כוללים את השימושים המותרים באזורי דירות I, II, III, בתכנית 50, וכן, בין השאר, בנקים, מסעדות, מלונות ואיכסון מלונאי וכו'.

6.3 תכנית 459

6.3.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1012 מיום 23.5.1963.

6.3.2 מטרת התכנית הינה להרחיב את רחוב המסגר.

בהתאם לתשריט התכנית מתוכננת הפקעה לדרך בחזית הנכס לרחוב המסגר.
 הרחבת הדרך הינה מרוחב של 15 מטר (וקו בנין של 3 מטר) לרוחב דרך של 28 מטר (וקו בנין של 0 מטר).



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

6.3.3. השטח המיועד לדרך יופקע על ידי עיריית תל אביב.

6.3.4. על תכנית 459 תחולנה הוראות תכנית E.

6.3.5. בהתאם לתשריט התכנית קיימת הרחבה של הדרך לתחום הנכס, ברוחב משתנה. הרחבת הדרך מצטרפת להפקעה קודמת לטובת רחוב המסגר לפי תכנית 50 / תכנית E, המסומנת כדרך קיימת בתשריט תכנית 459.

6.4. תכנית 1043

6.4.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 מיום 20.3.1969.

6.4.2. מטרת התכנית לקבוע הוראות בניה ואחוזי בנייה באזורי התעשייה, ובכלל זה בתחום תכנית 50 (E).

6.4.3. בהתאם לתכנית זכויות הבניה באזור תעשייה הינן בשיעור 40% לקומה, 5 קומות, ובסה"כ 200%.

6.4.4. בהתאם לתכנית, מבוטל באזורי התעשייה האלה השימוש של בתי משרדים.

6.5. תכנית 1406

6.5.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 4.9.1975.

6.5.2. מטרת התכנית הרחבת רחוב המסגר, על ידי שינוי תכנית 459.

6.5.3. בהתאם לתכנית מתוכננת הפקעה למדרכה בחזית הנכס לרחוב המסגר.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

6.5.4. מעיון בתשריט עולה כי השטח למדרכה, בתחום הנכס, אינו בנוסף לשטח הדרך שבתכנית 459.

6.5.5. קו הבניין לחזית הנכס, בהתאם לתשריט התכנית, הינו קו בנין אפס.

6.5.6. לצורך חישוב אחוזי הבניה ייחשב שטח הבניה מהברוטו לפני ההרחבה.

6.6. תכנית ח'

6.6.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.4.2001.

6.6.2. מטרת התכנית קביעת תקן חניה בתל אביב.

6.6.3. תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.

6.7. תכנית 1043 א'

6.7.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

6.7.2. בהתאם לתכנית מסווג הנכס באזור תעסוקה א'.

6.7.3. מטרת התכנית להרחיב את התכליות המותרות באזורי תעסוקה, לפרט שטחי שירות ולקבוע מגבלות והוראות למניעת מטרדים באזורי התעסוקה.



מכון התקנים הישראלי

נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

6.7.4. השימושים המותרים באזור תעסוקה, בין השאר, כוללים:

- משרדים בכל הקומות.
- תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה.
- מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים.
- בתי מלון (באזור תעסוקה א' בלבד)
- מסחר סיטונאי המשרת את התעשיות.
- מסחר קמעונאי בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי המותר לבנייה.
- שירותי מסחר קמעוני (אולמות תצוגה, אוכל וכו').
- אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים (כפוף לפרסום לפי סעיף 149).

6.7.5. שטחי שירות

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין

יותר שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע - מרתפים" על שינוייה.

במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו

1. יותר שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש.
2. בנוסף על האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שירות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות בתנאים הבאים:
 - * רוחבם עולה על 3 מטר.
 - * השטחים יהיו פתוחים לכלל ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור.
 - * תובטח פתיחתם בשעות עפ"י קביעת הוועדה המקומית.
 - * בשטחים אלה יותקנו מתקנים ושירותים לרווחת הציבור.

לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.



מכון התקנים הישראלי

נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

אין באמור בס"ק ב' לעיל, כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 וכדי לגרוע שטחי שירות.

הקלות

אין בתכנית זו כדי לשנות זכות הבעלים לפנות בכל עניין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י התכנית הראשית, לרבות תוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 147 לחוק, ערב אישור תכנית זו, הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים נחוצים לתפקוד נאות של הבניין.

6.8. היתר בנייה מס' 09-0379 מיום 10.5.2009

6.8.1. היתר הבניה ניתן להקמת מבנה משרדים עם קומת קרקע מסחרית מעל 5 קומות מרתפים.

6.8.2. השטח העיקרי בהיתר הבניה הינו כ- 4,869 מ"ר.

7. תכנית תא/3807 נשוא טבלת ההקצאה

7.1. מטרת תכנית הינה יצירת מגרש מס' 2 למסחר, תעסוקה ותיירות, בשטח של 2,308 מ"ר, והרחבת דרך (רחוב חומה ומגדל), ב- 24 מ"ר, תוך הגדלת זכויות הבניה לשטחים עיקריים לכ- 400% (סה"כ 9,230 מ"ר) ולגובה בניין עד 20 קומות.

7.2. התכנית קובעת כי מקומות החניה לזכויות החדשות המוקנות בתכנית (מעל 200%) לא יוצמדו, וכי החניון יהיה יחידה קניינית אחת ולא מפוצלת, וינוהל כחניון ציבורי.



מכון התקנים הישראלי

נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים)	שמואי מקרקעין	גדי קרו	שמאי מקרקעין	● שמאות נכסים
שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שמואי מקרקעין	שרון ירחי	שמאי מקרקעין	● ייזום והשקעות
מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין			● פיתוח מקרקעין
שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין			● תכניות עיסקיות
				● ניהול בניה

8. המצב המשפטי

8.1. חלק מחלקה 1 בגוש 7067 שנכלל בטבלת ההקצאה הינו בבעלות ובחכירה בהתאמה כדלהלן:

אחים עזרי - בנין ופיתוח בע"מ:

892/59258 חלקים	-	25/4/2001 בעלות רשומה מיום
10/פ בשטח של 892 מ"ר.	-	25/4/2001 חכירה רשומה מיום
527/59258 חלקים	-	17/4/2008 בעלות רשומה מיום
1/פ בשטח 1,270 מ"ר, 415/1000 חלקים	-	17/4/2008 חכירה רשומה מיום

נקרה החזקות בע"מ:

677/59258 חלקים	-	22/7/2001 בעלות רשומה מיום
2/פ בשטח של 627 מ"ר.	-	25/4/2001 חכירה רשומה מיום
11/פ בשטח של 50 מ"ר.		
743/59258 חלקים	-	17/4/2008 בעלות רשומה מיום
1/פ בשטח 1,270 מ"ר, 585/1000 חלקים	-	17/4/2008 חכירה רשומה מיום

8.2. בחלקה 1 בגוש 7067 ששטחה הרשום 59,258 מ"ר רשומים בעלי קרקע נוספים, חוכרים נוספים, משכנתאות, והערות שונות, ובכלל זה הערות על הפקעה על חלקים המחלקה לפי סעיפים 5 ו-7, כמפורט בנסח רישום המקרקעין.



מכון התקנים הישראלי

נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

● שמאות נכסים	● פיתוח מקרקעין	● ניהול בניה
● ייזום והשקעות	● תכניות עיסקיות	
● אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים)	● גדי קרו שמאי מקרקעין	
● שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	● שרון ירחי שמאי מקרקעין	
● מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין		
● שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין		

9. עקרונות

להלן העקרונות במצב נכנס ובמצב יוצא:

9.1. טבלאות ההקצאה נערכו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009, ובהתאם לתקנה 5, בדבר תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

9.2. זכויות הבעלים וחכירות בהתאמה כמפורט במצב המשפטי. השטח הרשום של הבעלות והחכירות בהתאמה גבוה יותר מהשטח בתחום התכנית.

9.3. בפרטי החלקות הקיימות הובאו בחשבון החכירות פ/1, פ/2, פ/10 ופ/11, בהתאם לשטח הנכלל בתחום תכנית תא/3807.

9.4. בפרטי המגרשים המוקצים, ההקצאה הינה לזכויות במגרש מס' 2 לפי התכנית.

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

11.6.11

תאריך

485

מספר רישיון



חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)

לתכנית מס' תא/3807 בית עזרי' המגדל הירוק

פרטי החלקות הקיימות												
מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה המדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זרות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	מגרש רשום בחכירה	שם החוכר הרשום	שטח החכירה הרשום (במ"ר)	החלקים הרשומים בחכירה
1	7067	1	59,258	2,332	אחים עזרי' - בנין ופיתוח בע"מ	ראה נספח	512297391	892/59258	10/פ	אחים עזרי' - בנין ופיתוח בע"מ	892	100/100
2					נקרה החזקות בע"מ	ראה נספח	512916875	677/59258	2/פ	נקרה החזקות בע"מ	627	100/100
3					אחים עזרי' - בנין ופיתוח בע"מ	ראה נספח	512297391	527/59258	1/פ	אחים עזרי' - בנין ופיתוח בע"מ		415/1000
4					נקרה החזקות בע"מ	ראה נספח	512916875	743/59258		נקרה החזקות בע"מ	1,270	585/1000
סה"כ												
				2,332				2839/59258			2,839	

טבלת הקצאה


טופס 2 עמ' 2
(תקנה 5)

לחכנית מס' תא/3807 בית עזרי' המגדל הירוק

פרטי המגרשים המוקצים												
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	החלקים	שטח המגרש במ"ר	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' חלקה מס' מגרש לפי החכנית	גוש	מס'ד	
		מסחר, תעסוקה והיזירות	50/100	2,238	512297391 512916875	ראה נספח	אחים עזרי' - בנין ופיתוח בע"מ	אחים עזרי' - בנין ופיתוח בע"מ		2	7067	1
		דךך	100/100	70			נקרה החזקות בע"מ	נקרה החזקות בע"מ		1	7067	2
		דךך	100/100	24			עריית תל אביב	עריית תל אביב		3	7067	3
				2,332								3

א.ב.ג.ד
תאריך

אבט
מס' רישיון


חתימת השמאי

טל.ג.ד.ה.א.ב.ג.
שם השמאי החותם

שלוש פוערי בני
מ.ר. 486
תל.א.ב.ג.ד.ה.א.ב.ג.
מסמך ושטחי מתקנים



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- | | | |
|------------------|---|---------------------------------------|
| ● שמאות נכסים | אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) | שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד |
| ● ייזום והשקעות | גדי קרו שמאי מקרקעין | מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין |
| ● פיתוח מקרקעין | שרון ירחי שמאי מקרקעין | שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין |
| ● תכניות עיסקיות | | |
| ● ניהול בניה | | |

נספח – שעבודים וזכויות אחרות הרשומים על החלקה

1. כללי – בעלויות / חכירות

- 1.1. גוש 7067 חלקה 1 הינה בשטח רשום של 59,258 מ"ר.
- 1.2. בחלקה מבני משרדים, תעשייה, מסחר ומגרשי בנייה.
- 1.3. בחלקה רשומים בעלים שונים, בחלקים שונים, ובין השאר, בבעלות אחים עזורי – בנין ופיתוח בע"מ ונקרה החזקות בע"מ.
- 1.4. בחלקה רשומות חכירות, ובין השאר, לטובת אחים עזורי – בנין ופיתוח בע"מ ונקרה החזקות בע"מ, בהתאם לבעלות הרשומה על שמם בחלקה.
- 1.5. תכנית תא/3807 בית עזורי המגדל הירוק חלה בתחום החכירות הרשומות על שם אחים עזורי – בנין ופיתוח בע"מ ונקרה החזקות בע"מ, כאשר שטח התכנית נופל משטח הבעלות/ חכירות הרשום.

2. משכנתאות

- 2.1. רשומה משכנתא מיום 26.10.2009, מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הבעלות והחכירה של אחים עזורי – בנין ופיתוח בע"מ ונקרה החזקות בע"מ.
- 2.2. רשומה משכנתא מיום 3.11.2009, מדרגה שניה, לטובת חיימוביץ ארז, בסך 4,000,000 ₪, על הבעלות והחכירה של אחים עזורי – בנין ופיתוח בע"מ ונקרה החזקות בע"מ.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

2.3. רשומות משכנתאות נוספות בחלקה על בעלויות / חכירות אחרות, שאינם מתייחסים לבעלים / חוכרים בתכנית תא/3807.

3. הערות

3.1. רשומה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 29.10.1978, המתייחסת גם לשטח החכירה שבתכנית תא/3807.

3.2. רשומה הערה מיום 27.10.2009 על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, לגבי שטחים המפורטים בהיתר שנועדו לשמש שטחי שירות לכל הבעלים, המתייחס להיתר הבניה שניתן למבנה שבשטח החכירה בתכנית תא/3807.

3.3. רשומות הערות בדבר צווי הריסה מהשנים 1962 עד 1975 על חלקיהם של בעלים שונים בחלקה, שאינם מתייחסים לבעלים / חוכרים בתכנית תא/3807.

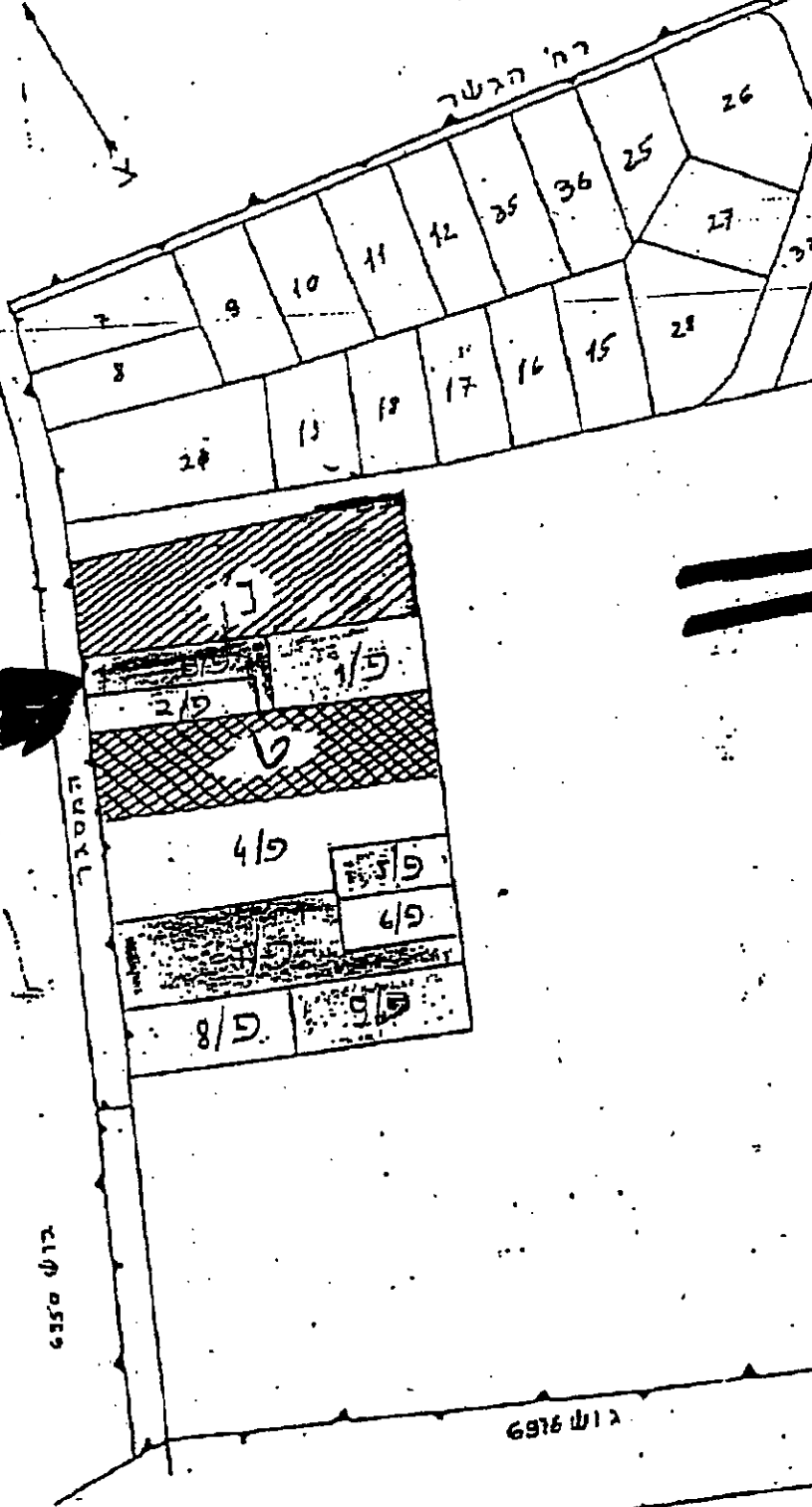
3.4. רשומה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 17.11.1971, שאינה מתייחסת לשטח החכירה שבתכנית תא/3807.

3.5. רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126, צווי עיקול, הערות לפי פקודת המיסים, צווי ניהול על ידי כונס נכסים, והערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, על הבעלויות ו/או חכירות של בעלים שונים, שאינם מתייחסים לבעלים / חוכרים בתכנית תא/3807.

פיצול חכרת ש.פ.נ.בעמ

רח' הגשר

שטח חכירה מקורית	שטח חכירה	מס' חכירה	מס' חכירה
בעלים			
ש.פ.נ.בעמ	10,410	1	-
י.צ.ב.א.בעמ	2,510	2	2
חלוקת בעמ	2,080	3	3
-	15,000		



מס' חכירה	שטח חכירה	מס' חכירה	מס' חכירה
121/5/5257	3 סוג ג	1/2/20	1/5
621/5/5257	6 סוג ד	2/2/19	2/5
342/5/5257	8 סוג ג	1/2/20	3/5
221/5/5257	6 סוג ג	4/2	4/5
474/5/5257	6 סוג ג	5/2	5/5
472/5/5257	6 סוג ג	6/2	6/5
210/5/5257	6 סוג ג	7/2	7/5
101/5/5257	6 סוג ג	17/2	8/5
105/5/5257	6 סוג ג	18/2	9/5
101/1/5257	ס"כ		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



מ.ר.ס.ל. ח.ה.מ.ל.
M.A.C.R.I. HOLDINGS LTD.
P.O. Box 5-4289196
Tel. 03-5122253

Jan 07 12:17

P. 6 035462253

