

507-0135426-20-21

תכנית 507-0135426 19/01/2015 12:47 21 נספח טבלאות איזון והקצאה טבלת הקצאה ואיזון עקרונות שומה

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 507-0135426  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 8.12.14 לאשר את התכנית  
 גילה ארנון  
 יו"ר הועדה המחוזית



חברת זכ מחקר וסקרים (1989) בע"מ  
 שמאות, תכנון וניהול נכסים  
 ZC RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.  
 Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor  
 JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser  
 EREZ COHEN - LL.B. R.E. Appraiser - Geographer  
 DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser  
 ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser  
 ODED LEVY - R.E. Appraiser, MBA  
 EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser  
 DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer  
 RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration  
 ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner  
 OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושומאי מקרקעין  
 יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושומאי מקרקעין  
 ארי כהן - משפטן, גאוגרף ושומאי מקרקעין  
 ד"ר גד נתן - משפטן, שומאי מקרקעין  
 צחי טנא - משפטן, שומאי מקרקעין  
 עודד לוי - שומאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים  
 איל קלודובסקי - שומאי מקרקעין  
 דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושומאי מקרקעין  
 רפי לוי - B.A. מנהל עסקים ושומאי מקרקעין  
 אורי זלזוטגורה - שומאי מקרקעין ומתכנן ערים  
 אושרת זינגר קוסטו - שומאית מקרקעין

DATE: 19/01/2015 תאריך:  
 REF: 21204.1-2 סימנו:

# תכנית מס' תא/4000 - שכונת פארק החורשות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים טבלת הקצאה ואיזון עקרונות שומה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/4000 מתחם בוק (חדש)		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 20/06/2012	פרוטוקול 12-0015	החלטה 10
תאריך 17/04/2013	פרוטוקול 13-0005	החלטה 15
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 08.12.2014	ישיבה מס' 1179	
מנהל האגף	יו"ר ועדת המענה	תאריך
אורלי ארנון	מנהל האגף	תאריך
עוזר מנהל, אדרי	מנהל האגף	תאריך

דורון שפירא, עו"ד  
 מ"מ וסגן ראש העירייה

מבואות יפו  
 א.ק. נו"ל בע"מ  
 ח.פ. 51965/980

15.1.15  
 מנהל אגף נכסי העירייה



## 1. רקע כללי

תכנית שכונת פארק החורשות הינה חלק מ"מתחם בזק המורחב" כפי שהוגדר במסמך המדיניות למבואות יפו, שהוציאה עיריית ת"א ואושר במרץ 2007 על ידי הוועדה המקומית.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה, הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים, שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, שימושים מסחריים - כולל חזיתות מסחריות לאורך צירי תנועה ראשיים, ושימושי משרדים/מסחר/מגורים ושני מבנים לשימור: סביל אבו נבוט הממוקם בשצ"פ ובית באר.

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' תא/4000 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 20/6/12 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 19 חלקות ששטחן הכולל 58.343 דונם שהן כלולות בתכנית ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.

בטבלת ההקצאה והאיזון 14 בעלי זכויות (10 בעלים רשומים ו 4 ארבעה בעלי זכויות חכירה חוזיות עם מינהל מקרקעי ישראל). פירוט מצב הזכויות בסעיף 9 שלהלן.

המסמך שלהלן מפרט את העקרונות לפיהם בוצעה ההקצאה וזאת על בסיס הוראות חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והנחיות התקינה של הוועדה לתקינה שמאית.

## 2. מועדים

המועד הקובע לערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון - מועד עריכת חוות הדעת

ביקור במקרקעין נערך בין היתר בתאריכים - 23/2/2012, ו- 4/2/2014, ע"י ארז כהן ואיל קלודובסקי, שמאי מקרקעין.

## 3. פרטי המקרקעין

הפרטים שלהלן מתייחסים לשטח המיועד לחלוקה מחדש -

גוש 7053 -	חלקות: 25-33, 51, 60	חלקי חלקות: 36, 49, 50, 52, 63, 64, 77
גוש 7054 -	חלקות:	חלקי חלקות: 21

מיקום - תל אביב - יפו, מתחם פארק החורשות (אבו כביר).

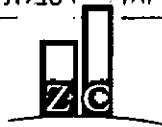
מהות השטח - קרקע הכוללת מספר שימושים מסחריים כפי שיפורט בסעיף 4 שלהלן.

שטח התכנית - 58.343 דונם (תואם לשטח לאיחוד וחלוקה).

וועדה מקומית - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

וועדה מחוזית - הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב.

הזכויות - בעלות מעורבת הכוללת - רשות פתוח, עיריית ת"א, אפוטרופוס נכסי נפקדים, חברות ופרטיים. חלק מהחלקות נרשמו הערות אזהרה לטובת בזק ורשות הדואר. קיימת מערכת הסכמים הקובעת את חלוקת הזכויות במתחם בפועל אשר תפורט בסעיף 9 שלהלן.



#### 4. תיאור המקרקעין

##### 4.1 תיאור המתחם

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע מפותחת המורכבת מחלקות וחלקי חלקות בגוש 7053 ו 7054 רחוב הרצל פינת דרך בן צבי, בתל אביב.

שטחו הכולל של המתחם כ- 58.5 דונם במתחם מבנים, סככות, מחסנים דרכים ושטחים פתוחים.

גבולות - במזרח - רחוב הרצל; בצפון - רחוב התחייה; במערב - רחוב היתד; בדרום - רחוב צבי הרמן סגל. במתחם נכלל גן סביל אבו נבוט שמדרום לרחוב זה.



שטח המתחם - 58.343 דונם

שטח ברפרצלציה - 55.343 דונם

טופוגרפיה - מישורית.

בניה - המתחם מתחלק לשלושה אזורים עיקריים -

מתחם בזק לשעבר - המחולק ל- 3 תתי מתחמים (מתחם מרכזי, מתחם ריכוז עובדים ומתחם מרכזות) במתחם מבנים, סככות ומחסנים בגדלים שונים מרביתם חד קומתיים בבניה ותיקה. כיום מושכרים מרבית המבנים במתחם לאחסנה, חלקם משמשים כגלריות ומבנה נוסף המשמש כבית ספר.

מתחם הדואר - מצוי בחלק המערבי של המתחם ומשמש בעיקר כחניון רכבים פתוח וכולל מס' מבנים חד קומתיים.



מתחם מע"צ הכולל מבנה דו קומתי המכונה "בית הבאר" והמיועד שימור.

גן סביל אבו נבוט - מצוי בחלק הדרומי של המתחם וכולל מבנה לשימור.

תשתיות - המתחם מהווה כיום שטח עירוני הכולל תשתיות מלאות. בתחום בזק כבל מתח גבוה תת קרקעי המזין את המבנים במתחם.

בתחום זה שני מבנים לשימור -

- סביל אבו נבוט. מבנה ששימש בעבר להשקיית עוברי אורח המצוי בגן סביל אבו נבוט.

- בית הבאר המצוי במתחם מע"צ.





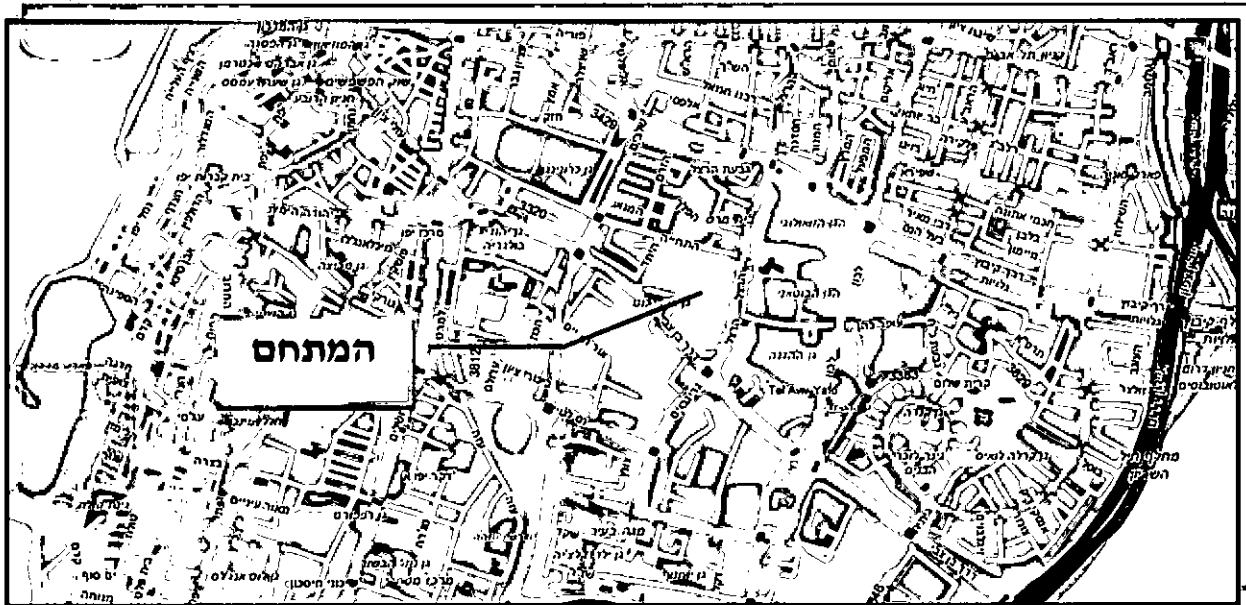
## 4.2 תיאור הסביבה

המתחם מצוי בדרום העיר תל אביב בסמיכות לאזור יפו.

הסביבה מאופיינת ברובה בשימושים מעורבים של תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים וכוללת תשתיות עירוניות מלאות.

ממזרח למתחם מצויים, בין היתר, בית הספר לטבע, הגן הבוטאני, הגן הזואולוגי והמכון לרפואה משפטית.

הגישה למתחם מרחוב הרצל המהווה ציר תנועה מרכזי באזור בכיוון צפון דרום. רחוב הרצל מצטלב עם דרך קיבוץ גלויות המחברת את הסביבה בין היתר לנתיבי איילון במזרח.





## 5. מצב תכנוני מאושר

התכנית מהווה שינוי לתכניות המאושרות שלהלן -


התכנית	מתן תוקף	עיקרי התכנית	קטע מהתשריט
תא/250	י.פ. 418 מיום 2/6/55	התכנית מהווה תכנית מתאר למתחם וסביבתו וכוללת את כל שטח המתחם מלבד השצ"פ שבחלקה 34. ייעוד לב המתחם (חלקות 25,32,33,60) "מגרש מיוחד". זכויות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת שיאושרו מעת לעת. התכליות בין היתר - בתי מלון, בתי קולנוע, אולמי אספות, משרדים ועוד. ייעוד החלק המערבי (חלקות 26-28) "אזור תעשייה". זכויות הבניה 40% לקומה 3 x 3 קומות. התכליות הינן מפעלי תעשייה כמפורט בהוראות התכנית. ייעוד הפינה הדרום מערבית של המתחם (חלקות 29-31) "אזור מסחר והחסנה". זכויות הבניה 40% לקומה 3 x 3 קומות. התכליות הינן קומתו קרקע מסחרית קומות עליונות משרדים הכל כמפורט בהוראות התכנית.	
תא/500	י.פ. 598 מיום 8/5/58	מטרת התכנית בין היתר לשנות תוואי דרכים, לבטל דרכים ולהרחיב דרכים קיימות. כמתחם נקבעה הרחבת דרך מדרום לשטח בזק (המגרש המיוחד).	
תא/1046	י.פ. 1439 מיום 28/3/68	התכנית משלימה את תוואי רחוב התחייה כך שיתחבר לרחוב הרצל.	
תא/33	י.פ. 3853 מיום 7/3/91	התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מבני ציבור והיא מוכלת ע"י התכנית הנדונה על המתחם הנדון.	
"ע"1 - מרתמים	י.פ. 5167 מיום 18/3/03	התכנית קובעת הוראות בדבר בנית מרתמים בתל אביב.	
"ג"1 - גגות תל אביב - יפו	י.פ. 5705 מיום 20/8/07	התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בתי מגורים בתל אביב.	
תא/2975	י.פ. 6298 מיום 26/9/11	התכנית מהווה תכנית מתאר מפורטת למתחם מע"צ שמדרום למתחם הנדון. בתחום הקו הכחול של התכנית נכללים רחוב חדש התוחם את המתחם מדרום וגן סביל אבו נבוט שמדרום לו. אין בהוראות התכנית הנחיות מהותיות הנוגעות למתחם הנדון, מלבד סימון מבנה בגן אבו נבוט לשימור.	



התכנית מצויה בשלבי מילוי תנאים להפקדה. חוות הדעת מבוססת על מהדורת מילוי תנאים להפקדה נכונה ליום 26/05/2014.

הקמת שכונת מגורים חדשה אשר תהווה עוגן מגורים וזרז לפיתוח מתחם מבואות יפו, בהתאם למסמך מדיניות מבואות יפו שאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מצב מוצע		
יחיד	מ"ר מלוטט	אחוזים מלוטט
יחיד מאגרות	11,303	19.37
יחיד מוצעת	10,652.1	18.26
מבנים ומסדות ציבור	5,858.56	10.04
מגורים ד'	16,826.88	28.84
מגורים מסחר ותעסוקה	1,054.15	1.81
מסחר ותעסוקה	796.55	1.37
טח פרטי פנח	5,985.57	10.26
טח ציבורי פנח	5,866.85	10.06
סה"כ	58,343.65	100

יחיד	תא שטח	נודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תארי יחיד	צפיפות יחיד לדונם	טובה מבנה - מפל הקבוצה (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)	
			מנוחת לביטה הקבוצת						מפל הכניסה הקבוצת	מפל הכניסה למגרש		
			עיקרי	סירות								
נודל מגרש כוללי			עיקרי	סירות	סה"כ מגרש				צדד - יפני	צדד - שבילי	אחוזי	
	301	5857	10951	6570	32122	528	24	5	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	101A	(3) 3227	(4) 7098	3000	18327	568	24	58 (5)	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	102A	(3) 4474	(4) 17236	7260	36360	778	39	45 (5)	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	103A	(7) 2905	(8) 6444	2680	14532	569	23	67 (9)	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	104A	(7) 3958	(11) 1085	4350	25328	645	32	126 (9)	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	105A	(7) 4088	(12) 10733	4213	25370	621	30	122 (9)	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	106A	(7) 1949	(12) 5377	1934	10624	545	29	56 (9)	(1)	(2)	(2)	
מגרש ד'	107A	(7) 1931	(12) 5377	1934	10594	549	29	56 (9)	(1)	(2)	(2)	
מגרש שטח מסוקה	701A	(7) 1127	(13) 4770	1948	10570	538	43	40 (5)	(1)	(2)	(2)	
מגרש שטח מסוקה	801	796	(14)									

שטח לבניני ציבור (תא שטח 301) שצ"פ ודרכים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רשם המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה.

בתכנית מסומנים מבנים לשימור כלהלן -

מבנה סביל אבו נבוט.

מבנה בית הבאר. ע"פ מדידה שהוצגה בפני שטח המבנה - 686 מ"ר בקומת הקרקע ו- 519 מר. בקומה א'.



## 7. תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית

טבלאות ההקצאה והאיזון והמסמך המלווה נערכו לפי הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית<sup>1</sup> והבהרה מס' 1 לתקן אשר פורסמה ביום 8/6/12.

לעניין זה יובהרו נושאים כלהלן לפי הסעיפים שבתקן-

סעיף 8.1 - ע"פ התקן והבהרה 1 יש להביא בחשבון בחישוב ההקצאות מבנים אשר תורמים לשווי הנכסים ביעודם הקודם. במתחם 3 סוגי מבנים מבחינת השווי -

בית הבאר - לפי הנחיות התקן יש להעריך את השווי כקרקע ריקה בתוספת השווי הפיזי של המבנה. במקרה הנדון, לאור מצבו של המבנה, העובדה שעל פי תיק התייעוד של המבנה נכללים בו חלקים המיועדים להריסה והוצאות השימור של המבנה הגעתי לכלל מסקנה כי אין להביא בחשבון שווי פיזי לבנוי אלא להעריך את המגרש כקרקע ריקה.

מבני בזק - מבנים ישנים בתחום המגרש ביעוד מגרש מיוחד. זכויות הבניה במגרש במצב קודם אינן מוגדרות. שווי המקרקעין מבוסס על הציפייה לקביעת זכויות במסגרת תכנון מפורט במגרש במיקום טוב ובשטח גדול. לפיכך, נכון למועד הקובע לחוות דעת זו נובע שווי המקרקעין משימושים שאינם השימוש הקיים כך שהמבנים הקיימים ממילא אינם תורמים לשווי.

מבני הדואר - מתחם הדואר כולל שטח פתוח בעיקרו ומספר מבנים קטנים. השווי המיטבי למקרקעין מתבסס על האפשרות לניצול הזכויות המלאות בקרקע ביעודה לתעשייה, לפיכך גם במקרה זה המבנים אשר מימוש הזכויות מצרך הריסתם אינם תורמים לשווי.

מבני מגורים - בחלק הדרומי של המתחם מס' מבני מגורים אשר נבנו ע"י פולשים ללא היתר. ע"פ הנחיות סעיף 8.7 לתקן אין להביא מבנים אלו בחשבון באיזון.

סעיף 8.5 - ע"פ התקן אין לבצע שיחזור הפקעות עבר במסגרת איחוד וחלוקה. במקרים בהם משפיעות הפקעות העבר על שווי המקרקעין יובאו לידי ביטוי הפקעות העבר במסגרת קביעת השווי. במקרה זה אין להפקעות העברת השפעה על השווי מאחר והמקרקעין הינם מקרקעין מתוכננים המחולקים למגרשים סופיים.

סעיף 8.6 - ע"פ הוראות התקן מגרשים בבעלות עיריית תל אביב-יפו המיועדים לצורכי ציבור לא יכללו במסגרת האיזון.

## 8. רישוי

לאור האמור לעיל ובכפוף להוראות סעיף 5.6 לתקן 15 המוזכר לעיל אין צורך בהתייחסות להיתרי בניה במקרה בו המבנים הקיימים אינם תורמים לשווי המקרקעין במצב התכנוני המאושר.

<sup>1</sup> תקן מס' 15 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/08.



9. מצב משפטי

9.1 מידע מפנקס הזכויות

מעיון בהעתקי מידע מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות רשת האינטרנט ביום 30/1/2012 עולה המידע שלהלן -

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	החלקה בנכס	מועד רישום בעלות	הפקעות	הערות
7053	25	773 מ"ר	המנוח שרף שני	3/20	06/08/1973	סעיפים 5 ו-7 י.פ. 719 מיום 26/11/59	העדר זכויות לירשי עבדאללה בן עלי שניר
			עבדאללה שניר סייד	3/80	23/11/1973	סעיפים 5 ו-7 י.פ. 864 מיום 3/8/61	אפוטרופוס נכסי נפקדים ע"פ צו קניה מיום 3160 מיום 14/2/85
			עבדאללה שניר מחמד	3/80	23/11/1973		צו ניהול ע"י כונס נכסים עו"ד ערן בלינט
			עבדאללה שניר יוסף	3/80	23/11/1973		
			עבדאללה שניר עלי	3/80	23/11/1973		
			עבדאללה שניר גלילה	3/80	23/11/1973		
			אבו אל סייד מוחמד סייד	1/8	23/11/1973		
			פאטמה				
			עבדאללה שניר מחמוד	3/80	23/11/1973		
			החברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ	1/2	25/03/1975		
	26	880 מ"ר	המנוח שרף שני	3/20	06/08/1973		העדר זכויות לירשי עבדאללה בן עלי שניר
			עבדאללה שניר סייד	3/80	23/11/1973		צו ניהול ע"י כונס נכסים עו"ד ערן בלינט
			עבדאללה שניר מחמד	3/80	23/11/1973		
			עבדאללה שניר יוסף	3/80	23/11/1973		
			עבדאללה שניר עלי	3/80	23/11/1973		
			עבדאללה שניר גלילה	3/80	23/11/1973		
			אבו אל סייד מוחמד סייד	1/8	23/11/1973		
			פאטמה				
			החברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ	1/2	25/03/1975		
			האפוטרופוס לנכסי נפקדים	3/80	31/05/1988		
	27	1,428 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		
	28	2,211 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		
	29	566 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		אזהרה (126) - בזק, דואר
	30	558 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		אזהרה (126) - בזק
	31	589 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		אזהרה (126) - בזק
	32	25,460 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		אזהרה (126) - בזק
	33	3,074 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		אזהרה (126) - בזק, דואר
	36	3,127 מ"ר	רשות הפיתוח	1	06/08/1973		אזהרה (126) - בזק, דואר
	49	2,270 מ"ר	עיריית תל אביב	1	06/08/1973		
	50	1,035 מ"ר	עיריית תל אביב	1	06/08/1973		
	51	3,000 מ"ר	עיריית תל אביב	1	06/08/1973		
	52	3,846 מ"ר	עיריית תל אביב	1	06/08/1973		
	60	3,230 מ"ר	בנין והכשרה עראן בע"מ	1	29/07/1970	סעיפים 5 ו-7 י.פ. 719 מיום 26/11/59	אזהרה (126) - בזק
	63	919 מ"ר	עיריית תל אביב	1	29/07/1970	בשטח 3,100 מ"ר	
	64	2,455 מ"ר	עיריית תל אביב	1	29/07/1970	בשטח 3,100 מ"ר	
	77	14,352 מ"ר	עיריית תל אביב	1	28/08/1981	סעיפים 5 ו-7 י.פ. 719 מיום 26/11/59	
	21	19,032 מ"ר	עיריית תל אביב	1	17/06/1991	בשטח 220 מ"ר	



9.2.1 מכתב עו"ד אמיר חן מיום 8 לנובמבר 2012

עו"ד חן פנה אלי בכתב כ"כ חברת "מבואות יפו א.ק." נדל"ן בע"מ" כלהלן - החברה זכאית להירשם כבעלת הזכויות בחלק מחלקות 25, 32, 33 ו- 60 בגוש 7053. בנוסף הוצג בפני מכתב אשר הופנה אל בוק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ ע"י הגבי גילה כהן ממחלקת עסקות עירוניות במנהל מקרקעי ישראל (כיום רשות מקרקעי ישראל) אשר הינה בעלת זכויות קודמת לפיו ביום 18/3/2013 אישרה הנהלת המנהל את העסקה עם החברה בכפוף לתשלום דמי היתר.

במכתבו של עו"ד חן מפורטת שרשרת הסכמים אשר בסופם נכון למועד זה מצויה החברה בהליכי חתימה על חוזה חכירה ורישום זכויות בעלות עבור המקרקעין שיפורטו להלן והם מבוססים על תשריט שאושר במחלקת המדידות (מכתב עו"ד חן והתשריט וכן מכתב ממ"י מצורפים כנספח).

כפי שעולה מהמכתב זכויות החברה הינן כלהלן -

גוש	חלקה	שטח במ"ר	מהות הזכות	הערות
7053	25	600	חכירה	כפוף להשלמת הפקעה.
	60	2,500	חכירה	כפוף להשלמת הפקעה.
		730	בעלות	כפוף להשלמת הליך עראן.
	32	25,434	חכירה	כלול בחוזה חכירה הצפוי להחתם בקרוב.
	33	30	חכירה	כלול בחוזה חכירה הצפוי להחתם בקרוב.
		29,294 מ"ר	סה"כ	

9.2.2 מכתב עו"ד אמיר חן מיום 26 לינואר 2014 ועדכון לו מתאריך 27 לאפריל 2014

המכתב מסכם את המצב להיום של הליך השלמת העברת הזכויות לטובת חברת "מבואות יפו א.ק." נדל"ן בע"מ" ו-"טארה יסודות נדל"ן בע"מ". הזכויות במתחם הועברו מחברת בוק כלהלן:

- א. ביום 16/9/2009 מכרה בוק את זכויותיה במתחם לקרן ריאלטי.
- ב. ביום 10/8/2011 מכרה קרן ריאלטי את זכויותיה במתחם למבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ.
- ג. ביום 8/11/2012 מכרה מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ מחצית מזכויותיה במתחם לחברת טארה יסודות נדל"ן.

להלן פירוט המצב המשפטי עבור חלקי המתחם -

גוש	חלקה	שטח במ"ר	מהות הזכות	הערות
7053	25	773	חכירה	שטחים אלו הופקעו עבור בוק בשנת 1959. עד היום החליך לא הושלם. לבקשת רמ"י הוכן תצ"ר שקיבל אישור רמ"י וממ"י לחתימת שר האוצר. ע"פ סיכום עם רמ"י עם השלמת הרישום שטח זה ייכלל בחוזה החכירה <sup>2</sup> .
	60	2,514	חכירה	בגין שטח זה נתנם בעבר הסכם רכישה עם הבעלים חברת עראן. כיום מתנהל הליך בבימ"ש מחוזי ת"א. בתום ההליך יועברו הזכויות. בגין העסקה קיימים אישורי מיסים <sup>4</sup> .
		730	בעלות	ע"פ מכתב הגבי גילה כהן ממחלקת עסקאות עירוניות ברמ"י לחברת בוק מיום 20/3/13 אושרה עסקת העברת הזכויות לבוק בכפוף לתשלום דמי היתר עד לשטח בנוי קיים של 16,484 מ"ר. למכתב צורפה טיוטת חוזה חכירה. הטייטה מתייחסת למגרש בשטח 25,460 מ"ר בקיבולת בניה כאמור.
	32	25,434	חכירה	ע"פ מכתב עו"ד חן חתימת חוזה החכירה מתעכבת עד להשלמת הליך ערעור בוק על גובה דמי ההיתר. עם חתימת חוזה החכירה ניתן יהיה לרשום זכויות החברה.
	33	30	חכירה	
		29,481 מ"ר	סה"כ	

מתוך האמור לעיל התבקשתי לרכז את הזכויות האמורות ברצף אחד.

זכויות אלה הוקצו לבעלים הרשומים תוך הפרדתן וריכוזן כך שניתן יהיה לממשן במסגרת התכנית הזכויות מיוצגות בטבלת ההקצאה המצורפת כמספרים הסיפוריים שלהלן - 1-9,24,26,28.

<sup>2</sup> הוצגה בפני תצ"ר חתום ע"י המודד ברנרד גטניו מתאריך 16/3/2014 ומכתב רמ"י לשר האוצר מתאריך 1/4/2014 אליו צורף נוסח הודעה על הפקעה לפי סעיף 19 לחתימת שר האוצר.



### 9.3 זכויות נוספות שאינן רשומות בתחום התכנית

בנוסף לאמור בסעיף 9.2 שלעיל במתחם שני גופים נוספים (מע"צ ודואר) הטוענים לזכויות משפטיות במקרקעין אשר אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין. מאחר וזכויות אלו טרם הוסדרו במרשם המקרקעין נערכו טבלאות ההקצאה כלהלן -

- א. ההקצאה נערכה עבור הבעלים הרשומים בלבד.
- ב. הזכויות הנטענות רוכזו והופרדו להקצאות נפרדות, בכדי שבעת הסדרת הזכויות, ככל שיוסדרו, ניתן יהיה לממשן.

הקצאות אלו מחולקות כלהלן -



מתחם הדואר - כולל את שטח חלקות 27-31, הוגדר כמספרים סידוריים - 19-23 בטבלת ההקצאה

מתחם מע"צ - כולל חלק מזערי מחלקה 32 (26 מ"ר מתוך 25,460 מ"ר) ואת מרבית שטח חלקה 33 (3,044 מ"ר מתוך 3,074 מ"ר), הוגדר כמספרים סידוריים 25,27 בטבלת ההקצאה

### 9.4 סיכום הזכויות

טבלאות ההקצאה יערכו על בסיס הזכויות כפי שרשומות בלשכת רישום המקרקעין. במסגרת עקרונות החלוקה יובאו בחשבון הזכויות המפורטות בסעיפים 9.2 עד 9.4 במטרה לשמור על רציפות והפרדת הזכויות הבלתי רשומות.





## 10. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית תא/4000 ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והתקינה של הוועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן -

- 10.1 הובא בחשבון מיקום המתחם באזור "אבו כביר", דרום תל אביב - יפו.
- 10.2 הובא בחשבון המצב התכנוני המאושר החל על הקרקע לצורך הכנת טבלאות האיזון כקרקע ביעוד - מגרש מיוחד, תעשייה ומסחר וכן שימושים ציבוריים - דרכים ושטחים פתוחים.
- 10.3 לא הובאו בחשבון היתרים למבנים הקיימים במתחם מאחר ואינם תורמים לשווי הנכס במצב הקיים וכמפורט בסעיף 7 לחוות דעת זו.
- 10.4 הובא בחשבון מצב הזכויות בקרקע בבעלות פרטית, עירייה, רשות הפיתוח, אפוטרופוס נכסי נפקדים בשווי מלא תוך התחשבות בסוג הבעלות. הקצאת הזכויות מבוצעת על בסיס הבעלות הרשומה תוך התחשבות במערך הסכמים המפורט בסעיף 9.2-9.4 לחוות הדעת.
- 10.5 ההקצאה כוללת 682 יח"ד בשטח ממוצע של 88 מ"ר (מלבד מגרש 101 הכולל יח"ד בשטח ממוצע של כ- 93 מ"ר), 4,320 מ"ר למסחר (מתוכם 700 מ"ר במבנה לשימור) 4,254 מ"ר לתעסוקה הניתנים להמרה ל 48 יח"ד נוספות בשטח ממוצע של כ- 93 מ"ר.
- 10.6 החלוקה מהווה חלוקה שלא בהסכמה כמשמעותה בהוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 10.7 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' וסעיף 7 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כלהלן -
  - 10.7.1 מיקום מגרש ההקצאה קרוב ככל שניתן לחלקה הקיימת.
  - 10.7.2 הקטנת שותפויות במקרקעין.
  - 10.7.3 ריכוז ההקצאה לבעלים במגרשים שלמים ומרוכזים ככל שניתן.
  - 10.7.4 שמירה על יחסיות בשווי המגרשים בין המצב הנכנס למצב היוצא.
- 10.8 הובא בחשבון, בהתאם להוראות סעיף 8 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כי -
  - 10.8.1 ההערכה בוצעה על בסיס נתוני שוק קיימים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. ערכי השווי והמקדמים השונים מבוססים על הנתונים המפורטים בסעיף 11 שלהלן.
  - 10.8.2 בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית לא קיימים מבנים התורמים לשווי הקרקע במצב התכנוני הקודם. לפיכך, הקרקע הוערכה כקרקע ריקה בשלמות.
  - 10.8.3 שווי זכויותיו של כל בעל זכויות יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מכל זכות בלתי רשומה או מהתחייבויות לצד ג'. לא הובאה בחשבון זכות שאינה זכות בעלות רשומה. כל זכות חוזית הקיימת למי שאינו בעלים תוסדר בשלב המימוש מול בעלי הזכויות.
  - 10.8.4 הקרקעות יוערכו ויוקצו בהתאם למצב התכנוני הקודם כאמור והבעלות במועד אישור תכנית.
  - 10.8.5 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא משתתפים בתחשיב האיזון. שטחים אלו יוקצו לרשות המקומיות בהתאם להוראות התכנית.
  - 10.8.6 לא הובאה בחשבון בניה שנעשתה שלא כדין.
  - 10.8.7 מגרש 701 כולל זכויות בניה למסחר וכן לתעסוקה או מגורים (זכויות תחליפיות). המגרש הוערך לפי השווי הטוב והיעיל (H.B.U) בשימוש מסחר ומגורים.
  - 10.8.8 מגרש 101 כולל מבנה לשימור המיועד לשימוש מסחרי. לאור האמור בסעיף 7 לחוות הדעת הוערך המגרש כבעל זכויות בניה התואמות למבנה לשטח המבנה הקיים.
- 10.9 ההערכה נכונה למועד הקובע לחוות דעת זו והיא אינה כוללת מע"מ.
- 10.10 שטח החלקות הכלולות בחלוקה החדשה מבוסס על מידע שהתקבל מאדריכל התכנית.



## 11. ערכי שווי בתחום התכנית

לצורך עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון הבאתי בחשבון ערכי שווי ומקדמים כלהלן -

### 11.1 ערכי שווי במצב קיים

המתחם במצבו הקיים מתחלק לשלושה ייעודי קרקע שונים. להלן פירוט הנתונים לפיהם נקבע שווי המקרקעין בכל אחד מהייעודים -

#### 11.1.1 מגרש מיוחד



ייעוד הקרקע ייחודי ונדיר ולכן לא ניתן לאתר נתוני השוואה. מאידך קיימת עסקה ספציפית למתחם הנדון שפרטיה כלהלן -

תאריך	מיקום	שטח בדונם	מחיר	מחיר לדונם	מקדמים	מחיר מתואם לדונם
					מועד	גודל
01/08/2011	הנכס הנדון	29.294	#####	3,601,420 ₪	1.1	1
						3,961,562 ₪

בהתחשב בנתוני הנכס ובהם - העסקה שנעשתה עבור הנכס, שטח הנכס רציפותו וצורתו, מגוון תכליות רחב המותר ע"פ תב"ע, פוטנציאל גבוה להרחבת זכויות (ע"פ תב"ע אין מגבלה על הזכויות מלבד אישור הוועדה המחוזית וניצול הבניה בפועל בנכס (מהווה בפועל תכנית של מעל 50%). סביר לאמוד שווי דונם במתחם בייעוד "מגרש מיוחד" ב- 4,000,000 ₪.

#### 11.1.2 מגרש לתעשייה



ייעוד קרקע לתעשייה בסביבה זו נדיר פחות אם כי שימושי התעשייה בסביבה פוחתים. להלן מספר עסקאות בייעוד לתעשייה מהסביבה -

תאריך	מיקום	שטח בדונם	מחיר	מחיר לדונם	מקדמים	מחיר מתואם לדונם
					מועד	גודל
16/04/2012	קיבוץ גלויות	7.555	21,007,600 ₪	2,780,622 ₪	1.05	1
10/05/2009	חיל השריון	0.315	500,000 ₪	1,587,302 ₪	1.35	0.9
16/04/2009	קיבוץ גלויות	1.933	2,932,300 ₪	1,516,968 ₪	1.35	0.95
15/03/2011	הרצל	6.3	33,000,000 ₪	5,238,095 ₪	1.1	1
						3,223,832 ₪

בהתחשב בנתוני הנכס ובהם - שימושים מוגבלים אשר כבר אינם תואמים לסביבה, גודל מגרש וכיוצ"ב. סביר לאמוד שווי דונם במתחם בייעוד "תעשייה" ב- 3,300,000 ₪.



#### 11.1.3 מגרש מסחרי

גם ייעוד הקרקע המסחרי נדיר בסביבה זו ולפיכך לא אותרו עסקאות השוואה. בהתחשב בשטח המגרש, בתכליות, במיקום במתחם סביר לאמוד את שווי המגרשים המסחריים ביחס של 1.2 למגרשים שבייעוד תעשייה ולפיכך סביר לאמוד שווי דונם במתחם בייעוד "מסחרי" ב- 3,900,000 ₪.





## 11.2 ערכי שווי למצב המתוכנן

לצורך קביעת שווי המגרשים בתכנית החדשה הובאו בחשבון מרכיבי שווי כלהלן -

### 11.2.1 שווי קרקע למגורים

אותרו מחירים מתוך מכרזי רמ"י ונתוני מס שבח לקרקעות לבניה רוויה למגורים כמפורט להלן -

תאריך	מיקום	יח"ד	מחיר	מחיר ליח"ד	מקדמים	מחיר מתואם ליח"ד
					גודל	מועד
11/01/2012	צהיתלי	21	7,057,750 ₪	336,083 ₪	1.05	333,479 ₪
14/06/2011	בן צבי 76	66	23,700,000 ₪	359,091 ₪	1	375,250 ₪
07/01/2013	וכטנברג	36	13,359,861 ₪	371,107 ₪	1	352,552 ₪
ממוצע						353,760 ₪

לפיכך נקבע שווי קרקע ליח"ד לפי 350,000 ₪ ליח"ד בשטח 88 מ"ר ו- 360,000 ליח"ד בשטח 93 מ"ר.

### 11.2.2 שווי קרקע למסחר

לצורך אומדן שווי הזכות למסחר בקומת קרקע של מבני המגורים (חזית מסחרית) אותרו עסקאות לחנויות ביפו כלהלן -

גוש	חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר בנוי
7088	6	01/11/2012	400,000 ₪	1960	18 מ"ר	22,222 ₪
7076	1	18/12/2012	400,000 ₪	1955	35 מ"ר	11,429 ₪
7067	64	17/12/2012	4,050,000 ₪	1960	297 מ"ר	13,636 ₪
7083	60	20/01/2013	850,000 ₪	1950	61 מ"ר	13,934 ₪
7084	7	06/12/2012	290,000 ₪	1930	23 מ"ר	12,609 ₪
7061	76	10/10/2012	2,735,000 ₪	1950	89 מ"ר	30,730 ₪
7084	228	12/09/2012	1,215,000 ₪	1959	35 מ"ר	34,714 ₪
7088	85	07/08/2012	2,900,000 ₪	1960	251 מ"ר	11,554 ₪
7084	1	18/02/2013	900,000 ₪	1960	60 מ"ר	15,000 ₪
7060	57	04/03/2013	280,000 ₪	1990	24 מ"ר	11,667 ₪
7084	7	08/05/2013	285,000 ₪	1930	26 מ"ר	10,962 ₪
7061	197	23/02/2012	2,020,000 ₪	1973	185 מ"ר	10,919 ₪
7081	16	07/05/2012	1,845,308 ₪	1970	116 מ"ר	15,908 ₪
7076	94	22/07/2012	220,000 ₪	1970	15 מ"ר	14,667 ₪
7076	94	05/09/2012	272,658 ₪	1960	15 מ"ר	18,177 ₪
7079	12	07/01/2012	950,000 ₪	1970	37 מ"ר	25,676 ₪
7071	62	05/11/2012	734,000 ₪	1940	73 מ"ר	10,055 ₪
7071	33	15/11/2012	133,333 ₪	1940	76 מ"ר	1,754 ₪
7085	113	19/03/2012	224,138 ₪	1950	15 מ"ר	14,943 ₪
7084	7	22/03/2012	525,000 ₪	1940	23 מ"ר	22,826 ₪
ממוצע						16,169 ₪
						2,109 ₪
						5,000 ₪
						9,060 ₪

לאור הנתונים נקבע שווי מ"ר מבונה עבור חזית מסחרית במתחם לפי 9,000 ₪.

### 11.2.3 מבנה לשימור

במגרש 101 נכלל מבנה לשימור דו קומתי בשטח 1,205 מ"ר המיועד למסחר.



מחד - על המגרש מבנה קיים המיועד להיות מבנה עצמאי והינו בעל מאפיינים ייחודיים.  
מאידך - עלויות השימור עלולות על בניית מבנה מודרני.

לאור היתרונות והחסרונות למבנה זה הוערכו הזכויות בו לפי שווי מ"ר מבונה למסחר. שווי הזכויות בקומה א' הובא בחשבון במקדם 0.5 כמקובל במבני מסחר.



#### 11.2.4 מקדמים לפי מיקום ומצב בעלות

בנוסף לאמור לעיל נקבע שווי המגרשים גם על בסיס השפעת שימושים ציבוריים סמוכים ובעלות משותפת כמפורט להלן -

0.95	קרבה למגרש ציבורי
1.05	קרבה לשצ"פ
0.95	קרבה למגרש מסחרי
0.98	בעלות משותפת מצב חדש
0.84	הפקעה הסטורית שלא בוצעה

הערות -



א. הונח כי מרכיבים אלו אינם משפיעים על המבנה לשימור כמבנה מסחר עצמאי.

ב. מקדם בגין הפקעה לביצוע מביא בחשבון שחייה למימוש של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

#### 11.2.5 חישוב שווי המגרשים

להלן חישוב שווי המגרשים בתכנית המוצעת -

מגרש יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	מ"ר מסחרי	שווי מ"ר מבנה מסחר	קרבה למבני צ	קרבה לשצ"פ	קרבה למבנה מסחרי	בעלות משותפת	שווי המגרש במעוגל
101	75	360,000 ₪ x	1,446 מ"ר	9,000 ₪ x	0.95 x	1.05 x	0.95 x	37,160,000 ₪ =
102	180	350,000 ₪ x	1,400 מ"ר	9,000 ₪ x	0.95 x	1 x	1 x	71,820,000 ₪ =
103	67	350,000 ₪ x	550 מ"ר	9,000 ₪ x	0.95 x	1 x	1 x	26,980,000 ₪ =
104	126	350,000 ₪ x	0 מ"ר	9,000 ₪ x	1 x	1 x	1 x	44,100,000 ₪ =
105	122	350,000 ₪ x	0 מ"ר	9,000 ₪ x	1 x	1.05 x	1 x	44,840,000 ₪ =
106	56	350,000 ₪ x	450 מ"ר	9,000 ₪ x	1 x	1 x	0.98 x	23,180,000 ₪ =
107	56	350,000 ₪ x	450 מ"ר	9,000 ₪ x	1 x	1 x	0.95 x	22,470,000 ₪ =
701	48	360,000 ₪ x	270 מ"ר	9,000 ₪ x	1 x	1 x	1 x	19,710,000 ₪ =
סה"כ	730		4,566 מ"ר					290,260,000 ₪

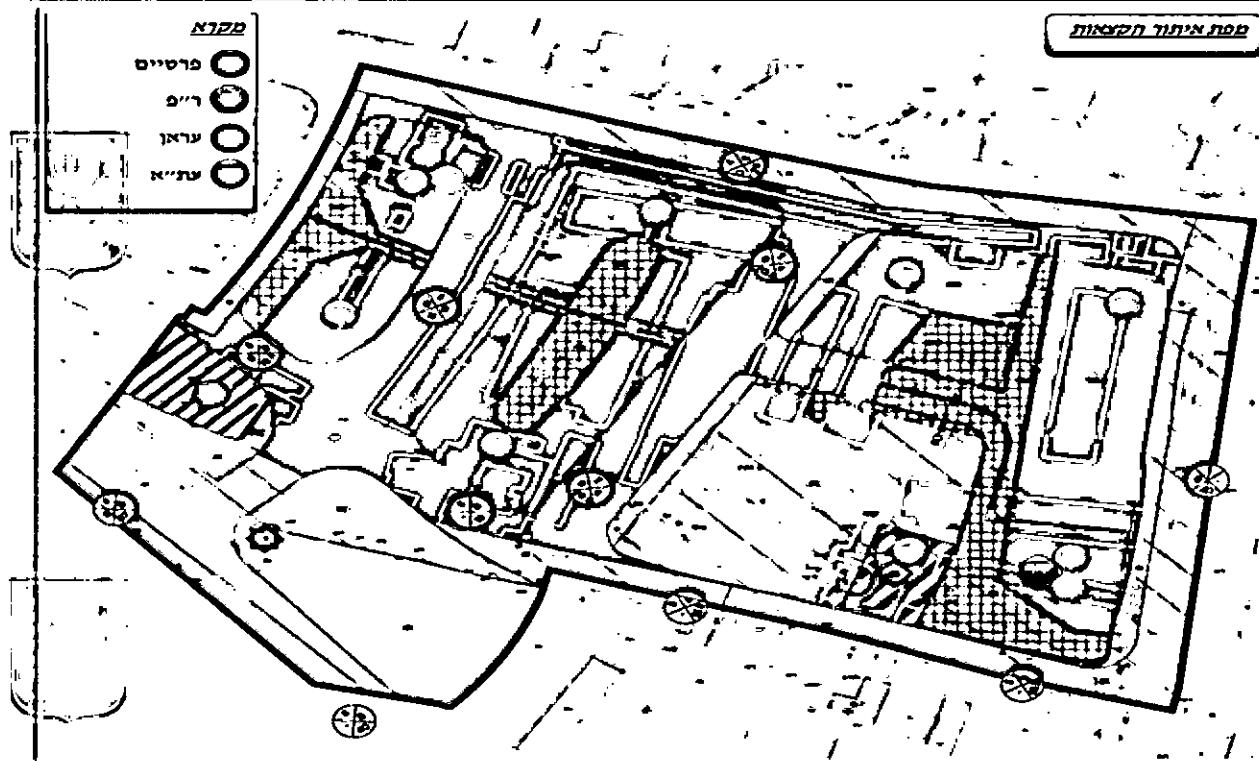
שווי מבנה הבאר (שימוש מסחרי) במגרש 101 מביא בחשבון קומה א' במבנה מסחרי במקדם 0.5



## 12. סיכום ההקצאות

לאור האמור לעיל להלן סיכום ההקצאות כפי שמפורטות בטבלאות ההקצאה המצורפות לחוות הדעת בחלוקה למגרשים -

מגרש	הקצאה רשומה	הקצאה עתידית בפועל	סה"כ חלקים	יח"ד	מ"ר מסחרי מתוכנן
101	רשות הפיתוח	מע"צ	0.621	46.5	897.3 מ"ר
	עיריית תל אביב	עיריית תל אביב	0.168	12.6	243.2 מ"ר
	בנין והכשרה עראן בע"מ	אקרו + טארה	0.116	8.7	168.3 מ"ר
	רשות הפיתוח	אקרו + טארה	0.095	7.1	137.2 מ"ר
	סה"כ		1.000	75.0	1,446.0 מ"ר
102	ר"פ	אקרו + טארה	1.000	180.00	1,400.00 מ"ר
103	ר"פ	אקרו + טארה	1.000	67.00	550.00 מ"ר
104	ר"פ	אקרו + טארה	1.000	126.00	0.00 מ"ר
105	ר"פ	אקרו + טארה	1.000	122.00	0.00 מ"ר
106	המנוח שרף שני	אקרו + טארה	0.032	1.77	14.19 מ"ר
	עבדאללה שניר סיד	אקרו + טארה	0.008	0.44	3.55 מ"ר
	עבדאללה שניר מחמד	אקרו + טארה	0.008	0.44	3.55 מ"ר
	עבדאללה שניר יוסף	אקרו + טארה	0.008	0.44	3.55 מ"ר
	עבדאללה שניר עלי	אקרו + טארה	0.008	0.44	3.55 מ"ר
	עבדאללה שניר גלילה	אקרו + טארה	0.008	0.44	3.55 מ"ר
	אבו אל סיד מוחמד סיד פאטמה	אקרו + טארה	0.026	1.47	11.82 מ"ר
	עבדאללה שניר מחמד	אקרו + טארה	0.008	0.44	3.55 מ"ר
	החברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ	אקרו + טארה	0.105	5.89	47.33 מ"ר
	המנוח שרף שני	המנוח שרף שני	0.035	1.98	15.88 מ"ר
	עבדאללה שניר סיד	עבדאללה שניר סיד	0.009	0.50	3.98 מ"ר
	עבדאללה שניר מחמד	עבדאללה שניר מחמד	0.009	0.50	3.98 מ"ר
	עבדאללה שניר יוסף	עבדאללה שניר יוסף	0.009	0.50	3.98 מ"ר
	עבדאללה שניר עלי	עבדאללה שניר עלי	0.009	0.50	3.98 מ"ר
	עבדאללה שניר גלילה	עבדאללה שניר גלילה	0.009	0.50	3.98 מ"ר
	אבו אל סיד מוחמד סיד פאטמה	אבו אל סיד מוחמד סיד פאטמה	0.029	1.65	13.24 מ"ר
	החברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ	החברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ	0.118	6.59	52.94 מ"ר
	האפוטרופוס לנכסי נפקדים	האפוטרופוס לנכסי נפקדים	0.009	0.50	3.98 מ"ר
	רשות הפיתוח	דואר ישראל	0.545	30.47	245.11 מ"ר
	בנין והכשרה עראן בע"מ	אקרו + טארה	0.010	0.55	4.31 מ"ר
	סה"כ		1.000	56.01	450.00 מ"ר
107	ר"פ	דואר ישראל	1.000	56.00	450.00 מ"ר
701	בנין והכשרה עראן בע"מ	אקרו + טארה	1.000	48.00	270.00 מ"ר





### 13. הצהרות וחתימה

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

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



09/12/2014

תאריך

324

מספר רשיון

חתימת השמאי

ארז כהן

שם שמאי המקרקעין



### נספחים

נספח הערות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על החלקות הקיימות.  
מכתב עו"ד חן ותשריט וכן מכתב ממ"י לעניין זכויות החכירה במתחם.



**נספח הערות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על החלקות הקיימות**  
(הספרור לפי מס' בטבלת ההקצאות)



מס' הערה	תוכן ההערה
1	שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס 101103 26/11/1959 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 הערות: י.פ. מס' 719 מיום 26/11/59
2	101155 03/08/1961 הערה על הפקעה 0001 סעיפים 5 ו-7 הערות: י.פ. מס' 864 מיום 3/8/61
3	009051 06/08/1973 הערה 0003 הערות: היורשים של עבדאללה בן עלי שניר שהם: איברהים, זיינו, עאישה, ונג'יה בני עבדאללה בן עלי שניר קבלו את חלקם בירושת אביהם ולא נותרו להם זכויות בחלקה זו.
4	שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס 027530 26/12/1988 הערת אפוסטרופוס אפוסטרופוס לנכסי נפקדים (כללי נפקדים) הערות: צו הקניה פורסם בי.פ. 3160 מיום 14.2.85 על הבעלות של : עבדאללה שניר מחמוד
5	040375 15/11/2005 צו נהול ע"י עו"ד באליונט ערו 0001 כונס נכסים עו"ד זכאכ ויקטור הערות: חיק בימ"ש השלום ת"א א 018348/03 מיום 22/9/05
6	שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס 029654 06/10/1999 הערת אזהרה - בזק החברה הישראלית לתקשורת 0002 סעיף 126 בע"מ על כל הבעלים
7	001839 09/01/2002 הערת אזהרה - רשות הדואר 0001 סעיף 126 על כל הבעלים
8	שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס 001160 02/01/2000 הערת אזהרה - בזק החברה הישראלית לתקשורת 0001 סעיף 126 בע"מ על כל הבעלים
9	שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס 009550 29/07/1970 הערה על הפקעה 0001 סעיפים 5 ו-7 הערות: י.פ. מס' 719 מיום 26/11/59 על שטח של 3100 מ"ר
10	022188 02/11/1987 הערת אזהרה - בזק החברה הישראלית לתקשורת 126 סעיף בע"מ על כל הבעלים
11	שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה החלק בנכס 013990 08/03/1991 הערה על הפקעה 0001 סעיפים 5 ו-7 הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 3843 מיום 7.2.91 שטח של כ-220 מ"ר