



# נספח שמאות

נספח לתכנית מס' 507-0190447

תא\3690 - הירקון 33-37

תל-אביב



גליון 2 מתוך 2

|                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| תחולה             | מנחה                                         |
| תיאור             | טבלאות איזון והקצאה                          |
| תאריך עריכת הנספח | 01/02/2017                                   |
| קנ"מ              | ---                                          |
| מסמכים            | טבלאות איזון והקצאה - עקרונות                |
|                   | טבלאות איזון והקצאה - נספח א שיעבודים והערות |
|                   | אמדין                                        |
|                   |                                              |

## שמות וזחתימות:

|            |        |                |        |
|------------|--------|----------------|--------|
| עורך הנספח | שם:    | סער קינן       | חתימה: |
|            | תאגיד: | אודלס קינן כהן |        |

תאריך: 1 לפברואר, 2017

סימוכין<sup>1</sup>: 13206

## עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת תא/3690 – הירקון 37-33 תל אביב

### 1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מספר תא/3690, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 11 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הנו 3,821 מ"ר. שטח התכנית בשלמות - 5,997 מ"ר. בטבלת האיזון וההקצאה 45 בעלי זכויות (44 בעלים רשומים + עיריית ת"א)

### 2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי הנו מועד הביקור בנכס - 11/12/2016.

### 3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור בנכסים נערך ע"י השמאית סער קינן ביום 11 לדצמבר, 2016.

### 4. פרטי המקרקעין

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| גוש        | 6914                               |
| חלקות      | 25-29, 34-36                       |
| ישוב       | תל אביב                            |
| ועדת תכנון | מקומית - תל אביב, מחוזית - תל אביב |

<sup>1</sup> סימוכין קודם 4900909



## 5. תיאור המקרקעין

### 5.1 תאור המתחם

תכנית תא/3690 המתוכננת על מתחם קרקע הממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר תל אביב.

מתחם הקרקע בעל צורה רגולארית דמוית ריבוע שלו 3 חזיתות, כדלקמן:

חזית צפונית לרחוב גאולה באורך של כ-64.5 מ'

חזית מזרחית לרחוב הירקון באורך של כ-61.6 מ'

חזית דרומית לרחוב הרב קוק באורך של כ-61.4 מ'

ממערב, גובל המתחם בפרויקט מגורים ומסחר, הכולל שני מגדלים בגובה כולל של 12 קומות.

מעבר לפרויקט זה משתרעת טיילת הרברט סמואל וחוף הים.

סביבת הנכס מאופיינת בשילוב של שימושי מלונאות, מסחר ומגורים.

מרבית מבני המגורים הנם מבנים ותיקים בני למעלה מ-70 שנה שצברו פתחים פיזיים ותכנוניים רבים וחלקם מבנים חדשים ומודרניים.

לאורך רצועת החוף קיימים מספר פרויקטים מפוארים, המשלבים מגורים ומלונאות, מעל קומת קרקע מסחרית.

רחוב הירקון מהווה ציר תנועה צר יחסית, ברם מרכזי וסואן במרבית שעות היממה.

הרחובות גאולה והרב קוק הנם רחובות צדדים, שקטים יחסית וחד סטריים.

חלק מהחלקות ריקות ופנויות ועל חלקן מבנים ותיקים.



## 5.2 תיאור פרטני של החלקות המרכיבות את המתחם

להלן תאור פרטני של כל חלקה וחלקה:

### חלקה 25 - הירקון 37 פינת גאולה 8

חלקה פינתית בעלת צורה רגולארית שפני הקרקע שלה מישוריים.

שטח החלקה הרשום - 543 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה דו קומתי המשמש למשרדים. רמת המבנה טובה.

שטח המבנה - 433.92 מ"ר<sup>2</sup>.

בעורף החלקה חניה פתוחה, סלולה אספלט שהגישה אליה מתאפשרת מרחוב גאולה באמצעות שער.

### חלקה 26 - רחוב הירקון 35 א'

חלקה רגולארית בעלת צורה כשל מלבן הפונה בחזית לרחוב הירקון. פני הקרקע מישוריים.

שטח החלקה הרשום - 280 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. מצב המבנה סביר לאחר שעבר שיפוץ חיצוני.

שטח המבנה כ- 327.4 מ"ר<sup>3</sup>.

### חלקה 27 - רחוב הירקון 35

חלקה רגולארית בעלת צורה כשל מלבן מוארך הפונה בחזית צרה לרחוב הירקון.

פני הקרקע מישוריים.

שטח החלקה הרשום - 274 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע. רמת המבנה סבירה לאחר שעבר שיפוץ חיצוני בחזית שלו.

שטח המבנה - 327.0 מ"ר<sup>4</sup>.

### חלקה 28 - רחוב גאולה 6

חלקה רגולארית בעלת צורה כשל מלבן, הפונה בחזית לרחוב גאולה.

פני הקרקע מישוריים.

שטח החלקה הרשום - 553 מ"ר

על החלקה בנוי מבנה מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע. רמת המבנה טובה לאחר שעבר שיפוץ חיצוני.

שטח המבנה כ- 680 מ"ר<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> בהתאם להיתר מספר 245 מיום 16/6/1947.

<sup>3</sup> בהתאם למדידה גראפית של קומה טיפוסית מתשריט היתר 376 מיום 24/8/1972.

<sup>4</sup> בהתאם למדידה גראפית של קומה טיפוסית מתשריט היתר 376 מיום 24/8/1972.



## חלקה 29 - גאולה 4

חלקה רגולארית בעלת צורה כשל מלבן הפונה בחזית לרחוב גאולה.  
החלקה ממוקמת בקו שני לים. פני הקרקע מישוריים.  
שטח החלקה הרשום - 547 מ"ר.  
על החלקה בנוי מבנה חד קומתי המשמש למגורים ומשרדים. רמת המבנה רגילה.  
שטח המבנה <sup>6</sup> - 180.8 מ"ר.

## חלקה 34 - רחוב הרב קוק 3

חלקה רגולארית בעלת צורה כשל מלבן הפונה בחזית לרח' הרב קוק.  
החלקה ממוקמת בקו שני לים. פני הקרקע מישוריים.  
שטח החלקה הרשום - 520 מ"ר.  
במועד הביקור בנכס החלקה ריקה ופנויה, סלולה אספלט ומשמשת כתניון פתוח בתשלום.

## חלקה 35 - הרב קוק 5

חלקה רגולארית בעלת צורה כשל מלבן הפונה בחזית לרח' הרב קוק.  
פני הקרקע מישוריים.  
שטח החלקה הרשום - 541 מ"ר.  
על החלקה בנוי מבנה דו קומתי הבנוי ברמה טובה לאחר עבר שיפוץ.  
שטח המבנה <sup>7</sup> - 447 מ"ר.

## חלקה 36 - הרב קוק 7 ו-7 א' פינת הירקון 33

חלקה פינתית בעלת צורה רגולארית כשל מלבן.  
פני הקרקע מישוריים.  
שטח החלקה הרשום - 563 מ"ר.  
על החלקה בנויים שני מבנים דו קומתיים במצב טוב לאחר שעברו שיפוץ חיצוני.

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| שטח המבנה המזרחי <sup>8</sup> - | 146.36 מ"ר. |
| שטח המבנה המערבי <sup>9</sup> - | 341.78 מ"ר. |
| סה"כ שטחים בנויים -             | 488.14 מ"ר. |

<sup>5</sup> בהתאם להיתר בניה 1046 מיום 17/6/1935 והיתרים מס' 183 ו-66 מיום 24/11/1940.

<sup>6</sup> עפ"י מדידה גראפית מתשריט היתרי בניה 652 מיום 21/11/1978.

<sup>7</sup> בהתאם למדידה גראפית של הקומות מתכנית היתר 376 מיום 24/8/1972 באמצעות תכנת Autodesk.

<sup>8</sup> בהתאם להיתר 1382 מיום 11/8/1933.

<sup>9</sup> בהתאם להיתר 1382 שאותר ומתייחס למבנה המזרחי לגביו וותרה תוספת קומה ב', לאור אופי הבינוי וגיל המבנה והעדר תכתובת לעניין בעייתיות כלשהי הן בתיק הבניין והן בנסח מעודכן מצאתי לנכון הנחה סבירה כי קומה ב' בתכנית זוהי לזו של קומת הקרקע בנויה בהיתר אף היא.



## 6. המצב התכנוני

להלן עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

### 6.1 תכנית 44 אשר אישורה פורסם ברשומות ביום 4/11/1937

מסווגת את החלקות נשוא חוות הדעת כ"אזור מגורים II".  
באזור זה נקבעו זכויות בניה של 40% לקומה X 3 קומות.

### 6.2 תכנית 1200 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3/7/1975

מסווגת את החלקות נשוא האיחוד והחלוקה כאזור לתכנון בעתיד והרתבה של רחוב הירקון.

בהתאם לתכנית זו, לא תורשה כל בנייה בחלקות אלו לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.

### 6.3 תכנית "מ" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982

בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה בבניין מגורים הנם 39-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.

התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.  
על אף האמור, לא יעלו אחוזי הבניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הנו 500 מ"ר ומעלה.  
לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.

הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר קומות שהותר בתכנית, בתנאים.

הצפיפות תהיה בהתאם להוראות התכנית החלה על המגרש.

תותר סגירת מרפסות בבניין קיים, בתנאים.



## 7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

התכנית נשוא טבלת האיזון וההקצאה היא תכנית מתאר מקומית הידועה בשם תא/3690.

מטרת התכנית:

פיתוח המתחם שבין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, הרב קוק וגאולה וקביעת זכויות הבניה בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כחלק מרצף של הפיתוח לאורך קו החוף. זאת ע"י הקמה ופיתוח של אזור מגורים ומלונאות משולב במסחר והרחבת רחוב הירקון.

|                                                                                                                                                                                                |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| מגורים מסחר ותיירות.                                                                                                                                                                           | יעוד               |
| מגרש מספר 1                                                                                                                                                                                    | זיהוי              |
| 3,144 מ"ר.                                                                                                                                                                                     | שטח המגרש          |
| מסחר, כניסה למרתפי חניה, שטחי שירות ומתקנים טכניים.                                                                                                                                            | שימושים בקומת קרקע |
| לובי למגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות והשימושים הנלווים להם וחדרים טכניים.                                                                                                               |                    |
| לובי למבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה.                                                                                                                                |                    |
| שימושי מלונאות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיוצ' והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים.                        | שימושים בקומות 1-5 |
| מבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימוש זה.                                                                                                                                      |                    |
| קומת מעבר בין קומות המסד לקומות שמעל, בגובה ברוטו של 6 מ' אשר תכלול שטחים לשימוש משותף של המגורים והמלונאות כגון בריכת שחיה, בית קפה, מרפסת גג/שמש פתוחה, גלריה ושטחי שירות לצורכי המבנה כולו. | שימושים בקומת מעבר |
| שימושי מלונאות הכוללים חדרי מלון, חדרי ישיבות, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל וכיוצ' והשימושים הנלווים להם, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים.                                 | קומות 6-8          |
| בקומות אלו יותרו שימושי מגורים, מתקנים וחדרים טכניים. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.                                                                                                          | קומות 10-21        |
| בגובה מכסימלי של 6 מ' ברוטו. שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.                                                                                                                     | קומת גג            |



|                |     |
|----------------|-----|
| מ"ר עיקרי      | 400 |
| מ"ר שטחי שירות | 120 |
| מ"ר סה"כ       | 520 |

## זכויות בניה תיירות

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| מ"ר עיקרי <sup>10</sup> | 8,170  |
| מ"ר שירות               | 3,773  |
| מ"ר סה"כ                | 11,943 |

עבור 276 יח"ד

## זכויות בניה מגורים

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| מ"ר עיקרי <sup>11</sup> | 5,966 |
| מ"ר שירות               | 2,012 |
| מ"ר סה"כ                | 7,979 |

עבור 78 יח"ד

## זכויות בניה מוסדות ציבור

|           |     |
|-----------|-----|
| מ"ר עיקרי | 200 |
| מ"ר שירות | 60  |
| מ"ר סה"כ  | 260 |

## הערות

ניתן להמיר שטחי בניה עיקריים ושירות ממגורים למלונאות ו/או מסחר.

לא ניתן להמיר שטחים משימוש מלונאות לשימושים אחרים.

סטייה מהוראה זו תהיה סטייה נכרת.

שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית ע"1 יוקצו 50 מקומות חניה ציבוריים במרתפי החניה. מקומות אלו יהיו בנוסף למקומות החניה המיועדים לשימושי הקרקע השונים לפי התקן. לצורך מימוש האמור לעיל, יתווספו עוד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המרבי המותר עפ"י ע"1.

ככל שיתוכננו ויבוצעו ממ"קים ולא ממ"דים, יתרת השטח הלא מנוצל, יתווסף לסה"כ השטח העיקרי.

תמהיל הדירות לפי מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, שטח יח"ד מינימלי - 50 מ"ר ברוטו.

סך "הדירות הקטנות" בפרויקט לא יפחת מ-20% מסך הדירות.

85 מ' / 20 קומות מעל הכניסה הקובעת.

4 מ' לכל הכיוונים

## צפיפות

## גובה מבנה

## קווי בניין

<sup>10</sup> 624 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המיועדים לתיירות יוקצו לטובת שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות בלבד.  
<sup>11</sup> 936 מ"ר מתוך שטחי הבניה העיקריים המיועדים לתיירות יוקצו לטובת שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות בלבד.



## 8. המצב המשפטי

בהתאם לנסחי טאבו שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 11/12/2016 עולה כי החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית, למעט 3 חלקי חלקות (105,107,109) הרשומות ע"ש עיריית תל אביב.

להלן הדגשים ביחס למספר הבעלים בחלקות השונות:

בחלקות 29,34 בעלות אחת<sup>12</sup>.

בחלקות 25,27 שני בעלים בכל אחת.

בחלקות 26,28,35,36 ריבוי בעלים יחסי (בכל אחת מהחלקות בין 7-12 בעלים).

למרות האמור:

לגבי חלקה 26, הוצגו בפניי טבלת ייחוד דירות והחלטת בימ"ש מיום 23/10/2000 לעניין פירוק שיתוף בדרך של ייחוד דירות.

על שני בעלי הזכויות בחלקה 27 רשומה הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה. עפ"י מכתב מעו"ד ארדון פרידמן עולה כי ההערה מתייחסת להסכם שיתוף ואכן הוצג בפניי הסכם שיתוף מיום 29/10/2013 שבו, בין היתר, בוצע ייחוד דירות בין שני בעלי הזכויות.

על כל הבעלים בחלקה 28 רשומה הערה לפי סעיף 126 בגין הסכם שיתוף. הוצג בפניי הסכם שיתוף מיום 20/5/2010 שבו, בין היתר, בוצע ייחוד דירות בין בעלי הזכויות.

בחלקה 35 רשומה הערת אזהרה לטובת בעלים אחד. עפ"י מכתב עו"ד ארדון פרידמן מיום 15/1/2017 יש בידינו את כל המסמכים הדרושים להשלמת הרישום בטאבו שעתיד להיעשות בימים הקרובים.

על כל הבעלים בחלקה 36 רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת עו"ד פרידמן ארדון על הימנעות מעשיית עסקה.

עפ"י מכתב מעו"ד ארדון פרידמן ושטר הרישום עולה כי ההערה מתייחסת להסכם שיתוף. הוצג בפניי הסכם שיתוף מ-2012 שבו, בין היתר, בוצע ייחוד דירות בין בעלי הזכויות.

יתרת פרטי הבעלות כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת למסמך זה.

<sup>12</sup> בהתייחס לחלקה 29 רשומה הערה על צו הריסה. ברצוני להבהיר כי במסגרת תרומת המבנה נלקחו אך ורק השטחים הבנויים בהיתר.



## 9. עקרונות גורמים ושיקולים

- 9.1 מטרת חוות דעת זו הנה הכנת טבלאות הקצאה ואיזון.
- 9.2 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- 9.3 במסגרת הכנת טבלאות האיזון וההקצאה מצאתי לנכון לנקוט במתודולוגיה שמאית בה נקבע לכל חלקה נקבע "שווי יחסי". הנ"ל לאור העובדה שהן במצב נכנס והן במצב יוצא ייעוד החלקות וזכויות הבניה שניתן לנצל בהן זהה.
- 9.4 במצב נכנס הובאו בחשבון העקרונות הבאים:
  - 9.4.1 מיקום החלקות השונות תוך מתן התייחסות למיקום החלקות. ביחס לים וביחס לרחוב הירקון, המהווה ציר תנועה מרכזי וסואן. חלקות עם חזית לרחוב הירקון נלקחו בחשבון במקדם הפחתה של 0.9. חלקות בקו שני לים נלקחו בחשבון במקדם 1.05.
  - 9.4.2 שטח החלקות והעובדה ששתיים מהחלקות פינתיות. לחלקות הפינתיות ניתן מקדם של 1.1. לחלקות בעלות חזית צרה במיוחד ניתן מקדם 0.95.
  - 9.4.3 כמות הבעלים בכל חלקה וחלקה. לחלקה 25 שהנה בעלת 2 בעלים ניתן מקדם 0.95. לגבי שאר החלקות הומצאו מסמכים לרבות הערות אזהרה המעידים על הסכמי שיתוף וייחוד דירות בין הבעלים ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה בגין ריבוי בעלים.
  - 9.4.4 כל חלקה שעליה היה בנוי מבנה שתרם לשווי הקרקע במצב הנכס, קיבלה, בנוסף לחלק היחסי בקרקע, גם את ערך תרומת המבנה, תוך מתן ביטוי לפחתים הפיזיים שנצברו במבנים השונים. הובא בחשבון כי כל המבנים עברו לאחרונה שיפוץ תיצוני ותורמתם לשווי דומה, למעט המבנה החד קומתי בחלקה 29 שמצבו רגיל<sup>13</sup>.
- 9.5 במצב יוצא הובאו בחשבון העקרונות הבאים:
  - 9.5.1 מדובר במגרש בניה אחד. הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע.
  - 9.5.2 שטח המגרש נלמד מתקנון התכנית ועפ"י מדידה גראפית מתשריט התכנית.
  - 9.5.3 זכויות הבניה נלמדו מהתקנון.
  - 9.5.4 השימוש המיטבי הנו המגרש כריק ופנוי.
  - 9.5.5 העובדה שהמגרש אינו ממוקם בקו ראשון לים וכי בצד המערבי שלו פרויקט מגורים הכולל 2 מבנים בני כ-12 קומות (כולל קרקע וקומות טכניות) כל אחד. בגין עובדה זו נחנה הבניין מנוף פתוח לכיוון הים רק מהקומה ה-13. סביר כי קומות המגורים ירוכזו בקומות העליונות באופן בו לכל הדירות יהיה נוף לים.
  - 9.5.6 החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב היוצא זהה לחלקו היחסי במצב הנכנס ולכן אין צורך בתשלומי איזון.

<sup>13</sup> המבנה החד קומתי בנוי בבניה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח ונראה כי ניתן לבנות מעליו קומה נוספת. לאור האמור, להערכתי המבנה תורם לשווי קרקע. לעניין זה יש לציין כי על הנכס רשום צו הריסה. כפי הנראה מתייחס לסככה שנבנתה בעורף המבנה. בכל מקרה תרומת המבנה מתייחסת לבנוי בהיתר בלבד.



10. ערכי שווי בתחום התכנית

| תאריך          | כתובת                 | תיאור                                                                                    | עסקה                                                                                | למ"ר                         |
|----------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>מסחר</b>    |                       |                                                                                          |                                                                                     |                              |
| 06/07/2016     | זרובבל 25             | חנות בשטח של 46 מ"ר                                                                      | 1,400 א' ש                                                                          | 30.4 א' ש למ"ר               |
| 17/5/2016      | פינסקר 33             | חנות בשטח של 54 מ"ר                                                                      | 1,075 א' ש                                                                          | 19.9 א' ש למ"ר               |
| 28/1/2016      | בן יהודה 25           | חנות בשטח של 520 מ"ר                                                                     | 10,750 א' ש                                                                         | 20.6 א' ש למ"ר               |
| 31/12/2015     | אלנבי 1               | חנות בשטח של 1,531 מ"ר                                                                   | 32,000 א' ש                                                                         | 20.9 א' ש למ"ר               |
| 12/08/2015     | הירקון 38             | חנות בשטח של 25 מ"ר                                                                      | 1,230 א' ש                                                                          | 49.2 א' ש למ"ר               |
| <b>מלונאות</b> |                       |                                                                                          |                                                                                     |                              |
| 7/4/2014       | הירקון 19<br>6916/118 | 50% ממלון רויאל ביץ' הכולל<br>230 חדרים +<br>2 דירות מגורים                              | 186 מ' ש למלון<br>23 מ' ש לדירות<br>* לפי דיווח מס<br>שבח<br>התמורה<br>207,776 א' ש | 1,620 א' ש לחדר<br>משקף מושע |
| 27/3/2013      | הירקון<br>כלכליסט     | מלון עסקים ותיק בשם<br>ישרוטל טאור הכולל 90<br>יחידות מלונאיות                           | 146,000 א' ש                                                                        | 1,622 א' ש<br>ליחידה מלונאית |
| 3/5/2015       | נס ציונה 4<br>6909/52 | 50% ממלון דה לה מר 3)<br>כוכבים) הכולל 27 חדרים.                                         | 16,050 א' ש                                                                         | 1,190 א' ש לחדר              |
| <b>מגורים</b>  |                       |                                                                                          |                                                                                     |                              |
| 29/6/2016      | הרברט<br>סמואל 10     | דירת דופלקס טורית של 190<br>מ"ר בקומות 1+2 במבנה<br>הקטן בפרויקט. 2 כיווני אויר<br>בלבד. | 16,850 א' ש                                                                         | 85.7 א' ש למ"ר               |
| 28/12/2015     | קו ראשון<br>לים       | דירת 200 מ"ר נטו בקומה 4<br>+ 30 מ"ר מרפסת לים                                           | 19,300 א' ש                                                                         | 90.0 א' ש למ"ר               |
| 28/10/2015     | גאולה 14<br>6914/44   | דירת 3 חדרים, 72 מ"ר<br>בקומה 5/13. בנין חדש.                                            | 4,622.7 א' ש                                                                        | 64.2 א' ש למ"ר<br>נטו        |
| 22/6/2015      |                       | דירת 4 חדרים 108 מ"ר נטו<br>בקומה 5. בנין חדש                                            | 6,597 א' ש                                                                          | 61.1 א' ש למ"ר<br>נטו        |
| 27/10/2015     | הרב קוק<br>6916/127   | דירת 2 חדרים, 50 מ"ר<br>בקומה 11/18. בנין חדש                                            | 4,370 א' ש                                                                          | 87.4 א' ש למ"ר               |
| 23/6/2015      | זרובבל 11<br>6916/70  | דירת 3 חדרים, 68 מ"ר נטו<br>בקומה 3/4. בנין חדש                                          | 3,750 א' ש                                                                          | 55.1 א' ש למ"ר               |
| 23/6/2015      | הרברט<br>סמואל        | דירת 2 חדרים, 45 מ"ר ברוטו<br>בקומה 14/20                                                | 3,150 א' ש                                                                          | 70.0 א' ש למ"ר<br>ברוטו      |
| 28/4/2015      | 36-42<br>6916/120     | דירת 6 חדרים, 147 מ"ר<br>בקומה 7/17                                                      | 12,800 א' ש                                                                         | 87.1 א' ש למ"ר<br>ברוטו      |



11. הצהרות

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה חשבונאית.

## סער קינן

שם שמאי המקרקעין



## נספח:

### תחשיב בסיסי לקביעת "ערך המבנים":

| מספר חלקה | שטח מבנים  | תרומת מבנים למ"ר | סה"כ תרומה  |
|-----------|------------|------------------|-------------|
| 25        | 433.92 מ"ר | 3,500 ₪ למ"ר     | 1,518,720 ₪ |
| 26        | 327.40 מ"ר | 3,500 ₪ למ"ר     | 1,145,900 ₪ |
| 27        | 327.00 מ"ר | 3,500 ₪ למ"ר     | 1,144,500 ₪ |
| 28        | 682.30 מ"ר | 3,500 ₪ למ"ר     | 2,388,050 ₪ |
| 29        | 180.80 מ"ר | 2,500 ₪ למ"ר     | 452,000 ₪   |
| 34        | אין מבנים  | -----            | -----       |
| 35        | 447.00 מ"ר | 3,500 ₪ למ"ר     | 1,564,500 ₪ |
| 36        | 488.14 מ"ר | 3,500 ₪ למ"ר     | 1,708,490 ₪ |
| סה"כ      |            |                  | 9,922,160 ₪ |

### תחשיב שווי יחסי מצב נכנס:

| חלקה | מאפיינים                                                | שטח קרקע | מקדם                                               | סה"כ אקוויוולנטי | חלק יחסי |
|------|---------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|------------------|----------|
| 25   | פינתית<br>חזית לירקון<br>2 בעלים<br>גדולה ורגולארית     | 543 מ"ר  | X<br>1.10<br>0.90<br>0.95<br>1.00<br><b>0.9405</b> | 510.692          | 0.135964 |
| 26   | חזית לירקון<br>ריבוי בעלים<br>קטנה וצרה                 | 280 מ"ר  | X<br>0.90<br>1.00<br>0.95<br><b>0.855</b>          | 239.400          | 0.063737 |
| 27   | חזית לירקון<br>2 בעלים<br>קטנה וצרה                     | 274 מ"ר  | X<br>0.90<br>1.00<br>0.95<br><b>0.855</b>          | 234.270          | 0.062371 |
| 28   | פונה לגאולה<br>ריבוי בעלים<br>גדולה ורגולארית           | 553 מ"ר  | X<br>1.00<br>1.00<br>1.00<br><b>1.00</b>           | 553.000          | 0.147228 |
| 29   | קו שני לים<br>בעלים אחד<br>גדולה ורגולארית              | 547 מ"ר  | X<br>1.05<br>1.00<br>1.00<br><b>1.05</b>           | 574.350          | 0.152912 |
| 34   | קו שני לים<br>בעלים אחד<br>גדולה ורגולארית              | 520 מ"ר  | X<br>1.05<br>1.00<br>1.00<br><b>1.05</b>           | 546.000          | 0.145364 |
| 35   | פונה לגאולה<br>ריבוי בעלים<br>גדולה ורגולארית           | 541 מ"ר  | X<br>1.00<br>1.00<br>1.00<br><b>1.00</b>           | 541.000          | 0.144033 |
| 36   | פינתית<br>חזית לירקון<br>ריבוי בעלים<br>גדולה ורגולארית | 563 מ"ר  | X<br>1.10<br>0.90<br>1.00<br>1.00<br><b>0.99</b>   | 557.370          | 0.148391 |
| סה"כ |                                                         |          |                                                    | 3,756.082        | 1.00000  |





תכנית מתאר מקומית תל אביב 3690 - הירקון 33-37  
ת הקצאה ואידון / אחד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעל  
ספח א' - פירוט נהוגי מקרקעין כולל שעבודים והערות

|  |  |  |  |  |  |       |  |  |  |  |     |
|--|--|--|--|--|--|-------|--|--|--|--|-----|
|  |  |  |  |  |  | 3.821 |  |  |  |  | סהכ |
|--|--|--|--|--|--|-------|--|--|--|--|-----|



1/02/2017

להלן סקר מחירים רלוונטי:

| תאריך          | כתובת                 | תיאור                                                                                  | עסקה                                                                                  | למ"ר                         |
|----------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>מסחר</b>    |                       |                                                                                        |                                                                                       |                              |
| 06/07/2016     | זרובבל 25             | חנות בשטח של 46 מ"ר                                                                    | 1,400 א' ש                                                                            | 30.4 א' ש למ"ר               |
| 17/5/2016      | פינסקר 33             | חנות בשטח של 54 מ"ר                                                                    | 1,075 א' ש                                                                            | 19.9 א' ש למ"ר               |
| 28/1/2016      | בן יהודה 25           | חנות בשטח של 520 מ"ר                                                                   | 10,750 א' ש                                                                           | 20.6 א' ש למ"ר               |
| 31/12/2015     | אלנבי 1               | חנות בשטח של 1,531 מ"ר                                                                 | 32,000 א' ש                                                                           | 20.9 א' ש למ"ר               |
| 12/08/2015     | הירקון 38             | חנות בשטח של 25 מ"ר                                                                    | 1,230 א' ש                                                                            | 49.2 א' ש למ"ר               |
| <b>מלונאות</b> |                       |                                                                                        |                                                                                       |                              |
| 7/4/2014       | הירקון 19<br>6916/118 | 50% ממלון רויאל ביץ<br>הכולל 230 חדרים +<br>2 דירות מגורים                             | 186 מ' ש למלון<br>23 מ' ש לדירות<br>* לפי דיווח מס<br>שבח סך התמורה<br>- 207,776 א' ש | 1,620 א' ש לחדר<br>משקף מושע |
| 27/3/2013      | הירקון<br>כלכליסט     | מלון עסקים ותיק בשם<br>ישרוטל טאוור הכולל 90<br>יחידות מלונאיות                        | 146 מ' ש                                                                              | 1,622 א' ש<br>ליחידה מלונאית |
| 3/5/2015       | נס ציונה 4<br>6909/52 | 50% ממלון דה לה מר 3)<br>כוכבים) הכולל 27 חדרים.                                       | 16,050 א' ש                                                                           | 1,190 א' ש לחדר              |
| <b>מגורים</b>  |                       |                                                                                        |                                                                                       |                              |
| 29/6/2016      | הרברט<br>סמואל 10     | דירת דופלקס טורית של<br>190 מ"ר בקומות 1+2<br>במבנה הקטן בפרויקט.<br>כיווני אויר בלבד. | 16,850 א' ש                                                                           | 85.7 א' ש למ"ר               |
| 28/12/2015     | קו ראשון<br>לים       | דירת 200 מ"ר נטו בקומה<br>4 + 30 מ"ר מרפסת לים                                         | 19,300 א' ש                                                                           | 90.0 א' ש למ"ר               |
| 28/10/2015     | גאולה 14              | דירת 3 חדרים, 72 מ"ר<br>בקומה 5/13. בנין חדש.                                          | 4,622.7 א' ש                                                                          | 64.2 א' ש למ"ר               |
| 22/6/2015      | 6914/44               | דירת 4 חדרים 108 מ"ר<br>נטו בקומה 5. בנין חדש                                          | 6,597 א' ש                                                                            | 61.1 א' ש למ"ר               |
| 27/10/2015     | הרב קוק<br>6916/127   | דירת 2 חדרים, 50 מ"ר<br>בקומה 11/18. בנין חדש                                          | 4,370 א' ש                                                                            | 87.4 א' ש למ"ר               |
| 23/6/2015      | זרובבל 11<br>6916/70  | דירת 3 חדרים, 68 מ"ר<br>נטו בקומה 3/4. בנין חדש                                        | 3,750 א' ש                                                                            | 55.1 א' ש למ"ר               |
| 23/6/2015      | הרברט<br>סמואל        | דירת 2 חדרים, 45 מ"ר<br>ברוטו בקומה 14/20                                              | 3,150 א' ש                                                                            | 70.0 א' ש למ"ר               |
| 28/4/2015      | 36-42<br>6916/120     | דירת 6 חדרים, 147 מ"ר<br>בקומה 7/17                                                    | 12,800 א' ש                                                                           | 87.1 א' ש למ"ר               |



## ניתוח המחירים:

### משחר

ערכי שווי שטחים מסחריים בסמוך לנכס הנישום נעים בגבולות של 20-50 א' נה למ"ר בשטחים קטנים.

עסקאות בשטחים גדולים של 500 מ"ר ומעלה משקפים רמת מחיר של 20-21 א' נה למ"ר. להערכתנו מיקום הנכס דומה במאפייניו (חשיפה ושטח) לעסקה שהתבצעה ברחוב בן יהודה.

### חישוב היתרה לקרקע:

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| שווי כבנוי           | 20,600 ₪         |
| בניכוי רווח יזמי 20% | 17,170 ₪ למ"ר    |
| אומדן עלות בניה      | 5,000 ₪ למ"ר (-) |
| יתרה לקרקע           | 12,170 ₪ למ"ר    |

### מלונאות

עסקה שנערכה לאחרונה לגבי מלון-רויאל ביץ', מגלמת מחיר לחדר מלונאי של 1,620 א' נה לחדר. יש להדגיש כי מלון רויאל ביץ' ממוקם בקו ראשון לים וכי ממרבית חדרי נשקף נוף פתוח לכיוון הים. הואיל והנכס שבנדון מצוי בקו שני לחוף, חדרי המלון מתוכננים להבנות בקומות הנמוכות ולמרביתם אין נוף לים כלל, מצאתי לנכון לאמוד שווי חדר מלונאי בהפחתה של 20% וסה"כ בגבולות 1,300 א' נה לחדר.

### חישוב היתרה לקרקע:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| שווי חדר                          | 1,300,000 ₪   |
| בניכוי רווח יזמי של 25%           | 1,040,000 ₪   |
| אומדן עלות הקמה לחדר <sup>1</sup> | 870,000 ₪ (-) |
| יתרה לקרקע לחדר מלונאי            | 170,000 ₪     |

### מגורים

בהמשך לעסקאות שאותרו בסביבת הנכס, ראוי לייחס לדירת מגורים בקו ראשון לים ערכי שווי של 70-100 א' נה למ"ר. בהתחשב בעובדה כי מצד אחד המתחם מצוי בקו שני לים (ולא ראשון) ברם מצד שני סביר כי קומות המגורים ירוכזו בקומות העליונות באופן בו למרבית דירות המגורים יהיה נוף פתוח לכיוון הים, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר ממוצע סביב ערכים של 70 א' נה למ"ר.

### חישוב היתרה לקרקע:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| שווי כבנוי                   | 70,000 ₪ למ"ר     |
| בניכוי מע"מ                  | 59,830 ₪ למ"ר     |
| בניכוי רווח יזמי 15%, במעוגל | 52,000 ₪ למ"ר     |
| אומדן עלות בניה <sup>2</sup> | 16,000 ₪ למ"ר (-) |
| יתרה לקרקע                   | 36,000 ₪ למ"ר נטו |

<sup>1</sup> על בסיס תקרת השקעה לחדר, נכון לאוקי 2015.

<sup>2</sup> מגלם עלות עודפת בבניית 1.5 מקומות חניה לכל דירה והעמסת שטחי שירות.





| שימוש                    | שטח עיקרי | שווי מ"ר מבונה / חדר מלונאי | סה"כ            |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------|
| מסחר                     | 400 מ"ר   | X 12.17 א' ש                | = 4,870 א' ש    |
| חדרי מלון                | 160 יחיד  | X 170 א' ש                  | = 27,200 א' ש   |
| מגורים                   | 5,966 מ"ר | X 36 א' ש                   | = 214,780 א' ש  |
| ממדים (12 מ"ר * 78 יחיד) | 936 מ"ר   | X 36 א' ש                   | = 33,700 א' ש   |
| סה"כ                     |           |                             | 280,550 א' ש    |
| שווי לאחר הפחתה לגודל    | 15%       |                             | 238,470 א' ש    |
| עלות עודפת מבני ציבור    | 260 מ"ר   | X 6 א' ש                    | 1,560 א' ש (-)  |
| עלות עודפת 50 חניות      | 1,750 מ"ר | X 6 א' ש                    | 10,500 א' ש (-) |
| ציבוריות                 |           |                             |                 |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| סה"כ אומדן שווי המתחם         | 226,410 א' ש |
| שווי לאחר הפחתה בגין מושע 15% | 192,490 א' ש |
| במעגל                         | 192,500 א' ש |



**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו**

שם התכנית: 507-0190447 תא: 3690 הירקון 33-37 (2)

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 10/08/2016 פרוטוקול: 116-00191 החלטה: 3

**אישורה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה**

תאריך: 1258 ישיבה מס': 08.05.2017

|           |                 |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| מנהל האגף | מנהל העיר       | יו"ר ועדת המשנה |
| אורן ארבל | עודד גפלי, אדרי | עמית חליל       |



**מינהל התכנון - מחוז תל-אביב**

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 507-0190447

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.5.17 לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



<sup>3</sup> חושב לפי שטח ברוטו של 75 מ"ר ליחידה מלונאית. בהתאם לתביע מתאפשרת בניה של עד 276 יחיד ברם מתקבלות יחידות קטנות מאד שלא עולות בקנה אחד עם המקובל למלוות בדרגה A בסביבה.

<sup>4</sup> מגלם חפירה של מרתף שלישי קרוב לים.

