

BFKS & Co.

בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
בכנ"ה ושחמאות מקרקעין

11 במרץ 2020
מספרנו: 35802.10B/30.582

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
507-0320929-0320424
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 14.9.2020
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 507-0320929 (תא/4486 - פניקס דבורה הנביאה)
חלקה 98 [בחלק] בגוש 6639 וחלקה 98 [בשלמות] בגוש 6338
רח' דבורה הנביאה 126-128, "רמת החייל", תל אביב

1. רקע כללי

התבקשנו ע"י מגישת התכנית (הפניקס דבורה לביטוח בע"מ), לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית תכנית מס' 507-0320929 (תא/4486 פניקס דבורה הנביאה), המהווה תכנית **איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים** של מתחם תעסוקה המצוי מדרום לרח' דבורה הנביאה, באזור התעשייה "רמת החייל", תל אביב.

התכנית חלה על שטח קרקע של כ- 12.7 דונם, הכולל חלקים מחלקה 98 בגוש 6639, ואת חלקה 59 בגוש 6338 בשלמות.

עפ"י התכנית המוצעת, המבנים המצויים ע"ג המתחם הנדון מסווגים להריסה, ובמקום עתיד להיבנות פרויקט משולב של מגורים, תעסוקה ומסחר לצד מבני ציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאה הינו מועד עריכתה - 11.3.2020.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור במתחם נערך ביום 21.1.2020 ע"י רונן רוזנטל - שמאי מקרקעין.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0320929 תא/4486 פניקס דבורה הנביאה		
הומלצה למתן תוקף		
תאריך 13/11/2019	פרוטוקול 19-0018	החלטה 8
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 14.09.2020	מס' 1335	
מנהל האגף	מנהל סניף	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אריה כהן, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
אוריאל אראל	אוריאל אראל	תאריך 14.09.2020

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

אנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)

דורית גבר דוט

עורכת דין (LL.B.)

ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

שרית צייציאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (A.B.A.)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יהונתן קמר

עורך דין (LL.B.) ושמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

לילך נוה

כלכלנית (B.A.), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A.)

עידו צברי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

איתי חן

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יהונתן ונונו

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc.)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

רון בכר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A.)

רועי כהן

כלכלן (B.A.)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

נופר שמש

כלכלנית (B.A.)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A.)

4. פרטי המקרקעין הכלולים באיחוד והחלוקה החדשה

גוש:	6338	6639
חלקה:	59	98
שטח החלקה (הרשום):	12,468 מ"ר	4,563 מ"ר
שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה(*):	12,468 מ"ר	227 מ"ר
יעוד הקרקע במצב הקיים:	תעסוקה + שפ"פ + דרך	תעסוקה + שפ"פ
סה"כ שטח התכנית הכלול באיחוד וחלוקה:	12,695 מ"ר	
כתובת עירונית:	דבורה הנביאה 126-128, אזור תעשייה רמת החייל, תל אביב	
וועדת תכנון מקומית:	תל אביב	
וועדת תכנון מחוזית:	תל אביב	

(*) – שטחי החלקות והמגרשים כפי שנמדדו ע"י מר איל רבינוביץ' – מודד התכנית.

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 תיאור הסביבה

הסביבה היא אזור התעשייה "רמת החייל", הנמצא ממזרח לרח' ראול ולנברג, ממערב לכביש 4 ומצפון לנחל הירקון, בחלק הצפון-מזרחי של תל-אביב.

אזור התעשייה "רמת החייל" ששימש בעבר לתעשייה, מלאכה ומוסכים, מאופיין החל מתחילת שנות ה-90 במעבר מאזור תעשייה לאזור המשמש בעיקר לתעשייה עתירת ידע עם שימושי מסחר נלווים.

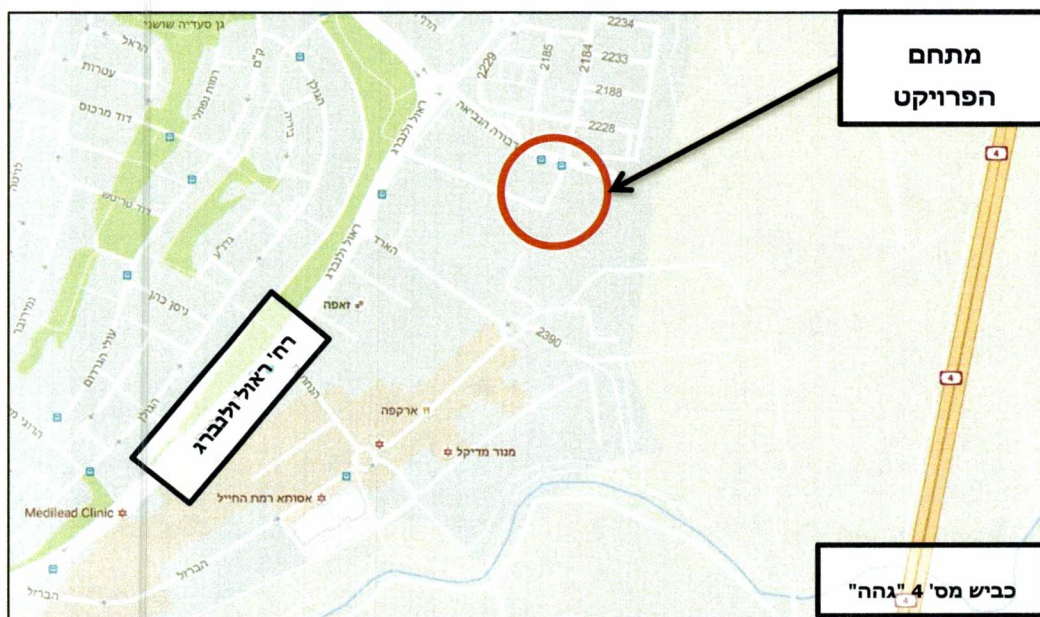
הסביבה מאופיינת כיום בבניינים חדישים (ברובם בני 4 עד 7 קומות), הבנויים בבניה קשיחה ומשמשים בעיקר לתעשייה עתירת ידע עם שימושים מסחריים בקומת הקרקע (בעיקר מסעדות ובתי קפה).

בשנים האחרונות התווספו באזור התעסוקה שימושים נוספים, כגון בית חולים "אסותא" ובית מלון עסקי.

הנכס מושא חוות הדעת נמצא בחלק הצפוני של אזור התעשייה, דרומית למתחם "קריית עתידים" ומזרחית לרח' ראול ולנברג. הנכס נמצא בצדו הדרומי של רח' דבורה הנביאה, בין מתחם הכולל מרכול מרשת "טיב טעם" ודיר מוגן "עד 120" ממערב, לבין שטחים פתוחים ומעברם תחנת כוח של חברת החשמל, ממזרח.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית ברמה טובה, הכוללים כבישים חדשים, כיכרות, מדרכות מאבנים משתלבות, גינון ותאורה. ניכר כי ברוב שעות היום קיימת מצוקת חניה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום המתחם



5.2 תיאור המתחם

מקרקעי המתחם כוללים שתי חלקות – חלק מחלקה 98 בגוש 6639, שהינה חלקה בלתי מבונה המצויה בדופן המתחם מדרום מזרח, וחלקה 59 בגוש 6338, שהינה חלקה מבונה, עליה ניצבים שני מבנים חד קומתיים המשמשים כמרכז ("רמי לוי") וכמבנה מסחרי.

מתחם הפרויקט ניצב בקצהו המזרחי של רח' דבורה הנביאה, בקרבת חניון האוטובוסים של "קריית עתידים".

גבולות המתחם:

- מצפון - רח' דבורה הנביאה ומעברו מבני תעסוקה המהווים חלק מאזור התעשייה "קריית עתידים".
- ממזרח - חניון האוטובוסים "קריית עתידים".
- מדרום - חלקה 34 שהינה בלתי מבונה בחלק הסמוך למתחם.
- ממערב - חלקה 60, הכוללת את פרויקט "מגדל ויתניה".

הבניינים הניצבים על חלקה 59 הינם מבנה תעשייה חד קומתי וותיק, שהוקם בשנות ה-70 של המאה הקודמת והוסב למרכז, בשטח בנוי עילי כולל של כ- 4,600 מ"ר.

ומבנה מסחרי חד קומתי חדש, בשטח בנוי של כ- 870 מ"ר.

סטנדרט הבנייה ומצבם הפיזי של המבנים טוב.

תצלום אוויר עם סימון מתחם הפרויקט

(מתוך מערכת הממ"ג של עיריית תל אביב - יפו)



6. מצב תכנוני תקף

6.1 תכניות רלוונטיות החלות על המקרקעין

מס' תכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף ברשומות	מהות התכנית
תגפ 277	299	06/09/1950	אזור תעשייה - מזרחית ליד המעביר
299		02/07/1953	אזור תעשייה - עבר הירקון
1043	1514	20/03/1969	אזורי תעשייה בעיר תל אביב
738	1933	12/07/1973	תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון
721	2139	04/09/1975	אזור תעשייה - עבר הירקון המזרחי
פרוטוקול 183ב'		05/02/1997	תוספת שטחי שירות לתכנית 1043
א1043	5040	20/12/2001	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב - יפו
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
3561	7784	03/05/2018	אזור תעסוקה צפוני רמת החייל

המצב התכנוני התקף, מעוגן בעיקרו בתכנית **תא/3561** (אזור תעסוקה צפוני רמת החייל), שסיווגה את החלק הארי של החלקות הנדונות ביעוד **"תעסוקה"**. דופן החלקות, סווג ביעוד **"שטח פרטי פתוח"** עם סימון של זיקת הנאה לכל אורכו.

6.2 סיכום זכויות הבניה במצב המאושר

ייעוד המגרש: אזור תעסוקה.

שימושים: כל התכליות שנקבעו בתכנית 1043/א, לרבות משרדים, תע"י, מוסדות בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שירותי רכב וכו'. בקומת יותרו שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים (מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה) סניפי בנק, מסעדות, אולמות בידור ושמחה, פאבים וכו'.

תכסית: עד 50% (ועד 60% בתנאים).

מגרש מינימלי: דונם.

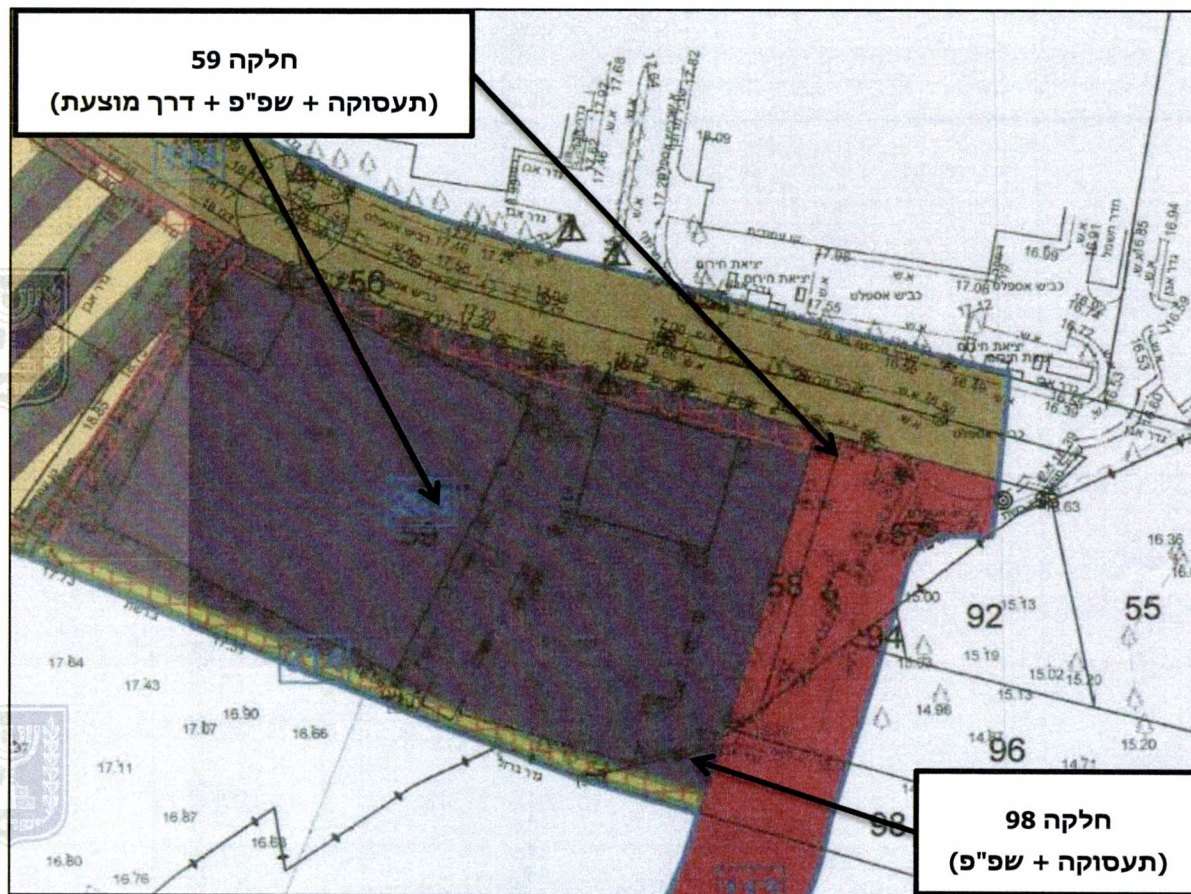
מס' קומות: תותר בניה של 20 קומות עיליות ועד 4 קומות מרתף.

זכויות בניה: שטח עילי: 425% עיקרי (מתוכם עד 25% ישמשו לשימושים מסחריים) + 175% שירות.

שטח תת קרקעי: 400%.

מרתף: יתוכנן בהתאם להוראות פשט ההצפה של אגן הירקון בכפוף לתמ"מ 5/2.

סימון החלקות הנדונות ע"ג תשריט תכנית תא/3561



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – מס' 15070320929

תכנית מוצעת מס' **507-0320929** ("תא/4486 – פניקס דבורה הנביאה) שמטרתה הינה "קביעת זכויות והוראות בניה בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים" של מתחם קרקע בשטח של כ- 12.7 דונם המסווג לאיחוד וחלוקה מחדש – ללא הסכמת כל הבעלים.

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיים:

7.1 עיקרי התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע מאזור תעסוקה שטח פרטי פתוח ודרך ל: מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בנייה על קרקעיים לשימושי תעסוקה, מגורים ומסחר.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת מגרש למבנה ציבור.
5. קביעת שטח לדרך חדשה.
6. קביעת הסדרי תנועה, חניה, תפעול ופיתוח השטח.
7. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה **ללא הסכמת הבעלים** בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965².

7.2 הוראות התכנית

עפ"י תשריט התכנית, המתחם הנדון סווג כ- 2 תאי שטח סחירים: **תא שטח מס' 100 ביעוד "תעסוקה" ותא שטח מס' 301 ביעוד "מגורים ד"**, יתר המתחם סווג כשטחים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, ושטחים ציבוריים פתוחים).

להלן עיקרי הוראות הבניה ליעודים הסחירים הרלוונטיים:

תעסוקה (תא שטח מס' 100):

שימושים:

תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, מעבדות, ושטחים נלווים לכל אחד מהשימושים. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

מרפסות:

שטחי מרפסות בנוסף לשטחים המוצגים להלן יכללו במסגרת השטחים העיקריים המותרים. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, האוסרת את סגירתן של המרפסות שהתווספו מעבר לשטחים המותרים.

¹ עפ"י מונה תדפיס 91.

חזית מסחרית:

ברחוב הברזל ודבורה הנביאה תהא חזית מסחרית מחייבת לאורך קומת הקרקע.

מלונאות:

לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהא בבעלות אחודה. לא יותקנו ביחידות מונים יחידתיים של גז, חשמל, מים וכו'. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדרי אוכל, בריכה, מועדון וכו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.

מגורים ד' (תא שטח מס' 301):שימושים:

מגורים, שטחים לרווחת ופני הדיירים, מתקנים הנדסיים, מחסנים, חניה תת קרקעית.

תמהיל:

סה"כ מוצעות 244 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר עיקרי. לפחות 40% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר כולל ממ"ד, וכ- 20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד.

דיוור בהישג יד:

20% מסך יחידות הדיוור (והשטח המותר לבנייה) בפועל יהיו עבור דירות בהישג יד להשכרה, לתקופת שכירות שלא תפחת מעשרים שנה במחיר מפוקח בהתאם לחוק.

מרפסות:

שטחי מרפסות בנוסף לשטחים המוצגים להלן יכללו במסגרת השטחים העיקריים המותרים. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, האוסרת את סגירתן של המרפסות שהתווספו מעבר לשטחים המותרים.

7.3 הוראות נוספותזיקת הנאה:

ירשמו זיקות הנאה במפלס הפיתוח, למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בהיקף ובתוך המתחם כמסומן בתשריט. תירשם זיקת הנאה במפלס הפיתוח לטובת הציבור בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, בהיקף שלא יפחת מ 1,000 מ"ר. יותרו העברת תשתית עירונית בתחום זיקת ההנאה היקפית, יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור בתחום זיקת ההנאה. בתחום זיקת ההנאה 3 מ' לאורך רחוב דבורה הנביאה ישאר מעבר להולכי רגל לתשתית ולנטיעות עצים.

חניה:

החניה תהא תת קרקעית בלבד, יותרו 2 רמפות לחניון, ירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר ברכב בתת הקרקע בין כל תאי השטח לפי הצורך.

תקן החניה לתעסוקה יהיה לפי המחמיר מבין התקן התקף או 1:240 מ"ר. תקן החניה לשאר השימושים יהיה לפי התקן התקף במתן היתר הבניה.

איחוד וחלוקה:

איחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, שצ"פים, דרכים וכן מבנים ומוסדות ציבור יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

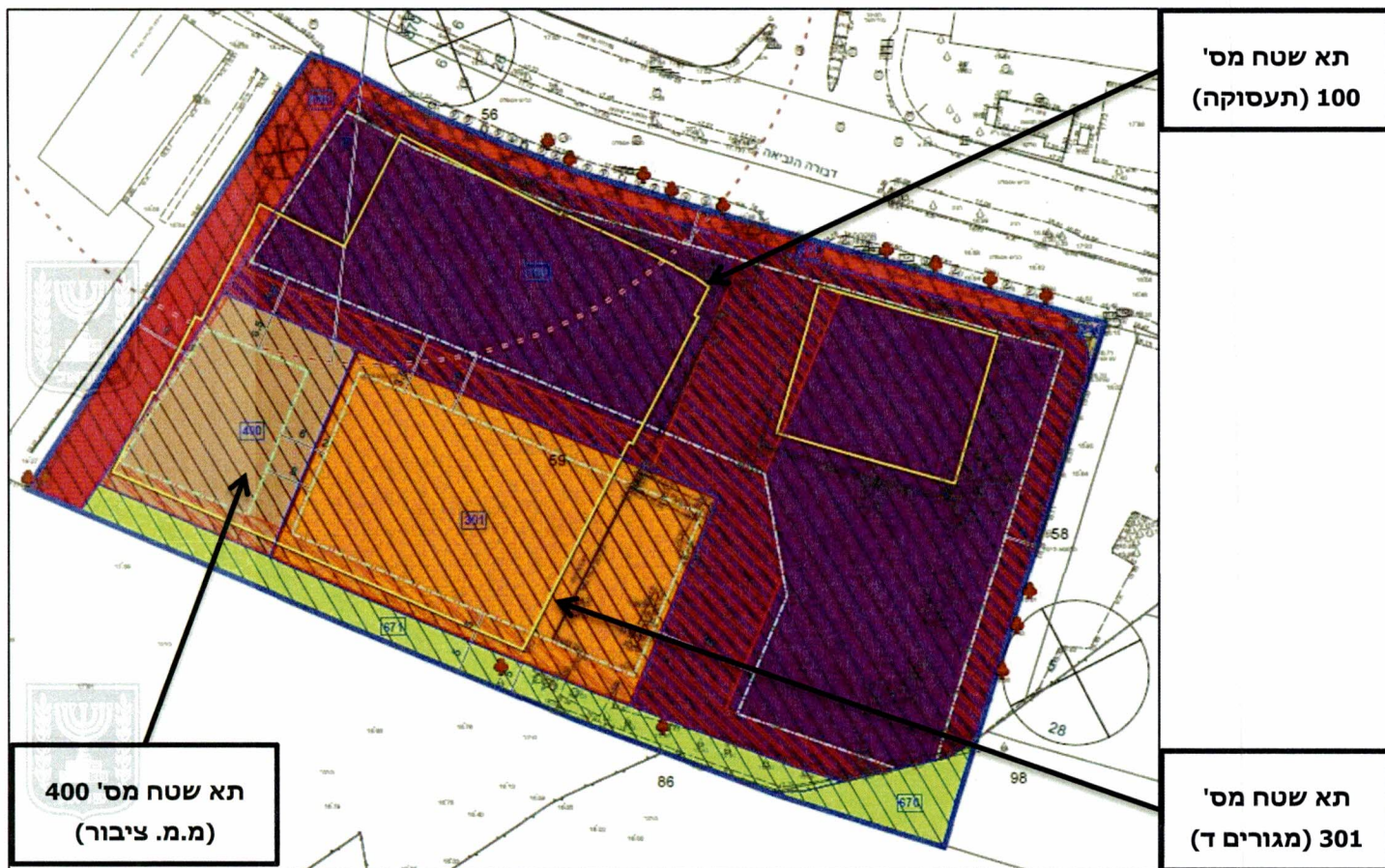
7.4 סיכום זכויות הבניה

מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטח מתחת כניסה קובעת (במ"ר)		שטח עילי (במ"ר)		תא שטח	יעוד
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
1,500	7	42	52,000	1,800	18,760	46,700	100	תעסוקה
2,928	7	27	16,800		5,500	19,500	301	מגורים ד

הערות:

- תכנית הבינוי העילי לא תעלה על 60% במפלס הפיתוח ו- 85% בתת הקרקע.
- ניתן יהיה להוסיף עוד 1,000 מ"ר עבור שטח בקומת הכניסה לבניין מקומה באופן כלשהו בגובה 4-5 מ' או יותר בתנאי שלא יהיה סגור ביותר משני קירות.
- ניתן להמיר עד 20,000 מ"ר שטחים כוללים בשימוש תעסוקה לשימוש מלונאות (עד 250 חדרים).
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי בשטח עיקרי של 8 מ"ר.
- מתוך סה"כ השטח העיקרי לתעסוקה יוקצו עד 2,000 מ"ר שטחים עיקריים לטובת מסחר עילי. בשטחים העיקריים התת קרקעיים במגרש התעסוקה יותרו שימושים מסחריים.
- מתוך 244 יחידות הדיוור למגורים יוקצו לפחות 50 יח"ד בהישג יד להשכרה.

תשריט תכנית 507-0320929



8. רישוי הבניה

להלן פירוט היתרי הבניה המתייחסים למבנים במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה, כפי שאותרו בתיקי הבניין:

- היתר בניה מס' **519**, מיום 21.9.1973, ניתן ל- "בנין בן קומה אחת לאחסון נייד המכיל מקלט, אולם וח"ש".
- היתר בניה מס' **601**, מיום 24.10.1976, ניתן ל- "הוספת מבנה למחסן בן קומה אחת עבור החסנת נייר והוספת מקלטים בחצר".
- היתר בניה מס' **09-0936**, מיום 20.12.2009, ניתן ל- "שינויים פנימיים בבניין קיים עבור אחסון ותוספת בניה ע"י הקמת מפלס נוסף בתוכו עבור שטחים נלווים, שינויים בפיתוח השטח ע"י הסדרת מקומות חניה לרכבי פרטיים חניות תפעוליות. שימוש חורג ממבנה אחסון לחנות מזון (ספר מרקט - מגה עתידיים) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה מיום 3.3.2004".
- היתר בניה מס' **14-0379**, מיום 24.4.2014, ניתן ל- "הקמת מבנה בן קומה אחת עבור מסחר והסעדה המכיל: 8 חנויות, 3 מחסנים משותפים, חדר טרפו, חדר אשפה וממ"מ. במגרש שינויים בפיתוח שטח ע"י הסדרת 147 מקומות חניה לרכבים פרטיים, 6 חניות לנכים וחניה 1 תפעולית".
- היתר בניה מס' **15-0557** (שינוי להיתר בניה מס' 14-0379), מיום 21.5.2015, ניתן ל- "תוספת 2 גרמי מדרגות ורמפת נגישות לכיוון דרום בתכנית פיתוח שטח לצורך הנגשת מבנה קיים".

להלן סיכום שטחי המבנה כפי שעולה מתוכניות ההגשה הנלוות להיתרים שלהלן:

המבנה המערבי "מבנה המסחר"

שטח שירות						שטח עיקרי	מפלס
סה"כ שטח המבנה	סה"כ ש"ש	מ.מ. טכניות	אחסנה בליתות	מ.מ. טכניות	מקלט		
871.53	329.5	94.61	135.98	94.61	30	542.03	קרקע

המבנה המזרחי "מבנה המרכול"

מבנה מערבי "מבנה המרכול"							
שטח שירות					שטח עיקרי		
סה"כ שטח המבנה	סה"כ ש"ש	שטח מפולש	אחסנה	מ.מ. טכניות	מקלט	סה"כ שטח עיקרי	אולם מכירה
4,431	1,369	78	1,056	92	142	3,062	3,062
223	119			119		104	104
4,653	1,487	78	1,056	211	142	3,166	3,062

9. מצב משפטי

9.1 נסח רישום מקרקעין

חלקה 59:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, שהופק ביום 4.11.2019, רשומה חלקה 59 בגוש 6338 בשטח (רשום) כולל של 12,468 מ"ר, בבעלות **רשות הפיתוח - בשלמות.**

חלקה 98:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, שהופק ביום 4.11.2019, רשומה חלקה 98 בגוש 6639 בשטח (רשום) כולל של 4,563 מ"ר, בבעלות **עיריית תל אביב - יפו.**

לא רשומות הערות, משכנתאות וזיקות הנאה על החלקות הנדונות.

9.2 הסכמי חכירה

הוצגו בפנינו שני חוזי חכירה מהוונים³ שנחתמו ביום 6.7.2007 וביום 10.2.2008, בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ ("החוכר") לגבי שני חלקים (מגרשים) שונים מחלקה 59 בגוש 6338 ("החלקה"). להלן עיקרי הדברים:

מגרש ב:

המגרש: גוש 6338, חלקה 59 (חלק)

שטח: 8,156 מ"ר

מטרת החכירה: תעשיה עתירת ידע, משרדים ומסחר.

קיבולת הבניה: 16,312 מ"ר מבונים

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 2.6.2008 ועד 1.6.2057.

(הערה: לא מצוינת אופציה להארכת תקופת החכירה).

³ תיק רמ"י - מס' 50143881 א'.

מגרש ה:

המגרש: גוש 6338, חלקה 59 (חלק)

שטח:

4,312 מ"ר

מטרת החכירה:

אזור תעסוקה ב' לפי תב"ע 1043 א' (המאפשר תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר בקומת הקרקע).

קיבולת הבניה:

8,624 מ"ר מבונים

תקופת החכירה:

49 שנים החל מיום אישור העסקה 29.11.2007 ועד 28.11.2056.
(הערה: לא מצוינת אופציה להארכת תקופת החכירה).

9.3 אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל

הוצג בפנינו אישורים על רישום זכות בנכס מרשות מקרקעי ישראל, אשר הופקו ביום 1.5.2018⁴, מהם עולים הפרטים הבאים:

- זכויות החכירה במגרש ב' בחלקה 59 בגוש 6338 בשטח 8,156 מ"ר בערך, רשומות על שם **הפניקס חב לביטוח בע"מ**. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 1.6.2057.
- זכויות החכירה במגרש ה' בחלקה 59 בגוש 6338 בשטח 4,312 מ"ר בערך, רשומות על שם **הפניקס חב לביטוח בע"מ**. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 28.11.2056.

נכון למועד אישורים אלו הרישומים, ההערות והפעולות לרבות התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו' לגבי הנכס הנדון, הינם כדלקמן:

קיים עיקול הוצאה לפועל פתח-ת, מיום 16.4.2018 תיק: 5060270318 הליך: ע534.
נכון למועד אישורים אלו לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

⁴ כפי שנמסר מהחברה, לא ניתן להפיק אישורי זכויות עדכניים מאחר והחברה נמצאת בתהליך רישום זכויות.
⁵ הוצג בפנינו אישור מיום 2.5.2018 מרשות מקרקעי ישראל, כי הרשות ביטלה ברישומיה את צו העיקול.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן פרוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה:

א. לוח ההקצאות מיועד להוות חלק ממסמכי תכנית 507-0320929 (תא/4486 – פניקס דבורה הנביאה), והוא נערך בהמשך להוראות התכנית אשר קבעה **איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים**.

ב. השטח לאיחוד וחלוקה מחדש מתפרש על כל מתחם הקרקע הכלול בתחום "הקו הכחול" של התוכנית.

ג. במצב התכנוני המאושר: מסווגות חלקות 59 בגוש 6338 והחלק הנדון מחלקה 98 בגוש 6639 ביעוד תעסוקה ושפ"פ במסגרת תכנית תא/3561.

יודגש, כי חלקה 98 הנדונה, מהווה 227 מ"ר בלבד מתוך חלקה בשטח בשלמות של 4,563 מ"ר. יתרה מכך, בהתאם להוראות תכנית תא/3561 שטחו המזערי של מגרש מינימלי הינו 1,000 מ"ר אי לכך, חלקה זו אינה "עומדת בפני עצמה" ועל כן הובא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות/ ישימות בשיעור של 30%.

ד. במצב התכנוני המוצע: קובעת התוכנית שני תאי שטח סחירים, תא שטח מס' 100 ביעוד תעסוקה, ותא שטח מס' 301 ביעוד מגורים ד'. יתר המגרשים סווגו כמגרשים לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרכים) אשר ירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו, בשלמות.

ה. תקן 15: בהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15 ("פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה") של הוועדה לתקינה שמאית, הקצאת הזכויות במצב היוצא כוללת שני מרכיבים:

1. הקצאה כפיצוי בגין השווי הפיזי של המחוברים ("תרומת המחוברים").
2. הקצאת יתרת הזכויות עפ"י החלק היחסי בשווי הקרקע במצב הנכנס.

בנוסף, עפ"י הוראות התקן מגרשים שייעודם לצרכי ציבור (אינם סחירים) לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

ו. תרומת המחוברים: ע"ג חלקה 59 הנדונה מצויים שני מבני מסחר חד קומתיים. מבנה מערבי בשטח ברוטו של כ- 871 מ"ר ומבנה מערבי בשטח ברוטו של כ- 4,650 מ"ר – זאת בהתאם להיתרי הבניה שאותרו בתיק הבניין המתנהל באגף ההנדסה של עיריית תל אביב – יפו.

ז. במצב היוצא: הוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין זכויות בתא שטח מס' 101 ו- 301, זאת בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, כפי שנקבע במצב הנכנס ובפרופורציה זהה בין המגרשים. מכאן שהאיזון הינו מובנה **ואין צורך בתשלומי איזון**.

ח. שטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם למדידה שנערכה ע"י מר אייל רבינוביץ' – מודד התכנית. יודגש כי שטחי המגרשים הסופיים יקבעו במסגרת עריכת מפה לצרכי רישום.

ט. שווי הזכויות לשימושים השונים, נקבע בגישת ההשוואה וגישת החילוץ, ובהתחשב במאפיינים הפיזיים המיוחדים של כל חלקה ומגרש.

י. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15.



11. ערכי שווי בתחום התכנית**11.1 ערכי שווי****קרקע למסחר ומשרדים:**

- ביום 30.6.2018 חתמה חב' אמות על הסכם עם חב' אלייד נדל"ן, לרכישת מחצית מהזכויות (מושע) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם, ברח' הלח"י בעיר בני ברק, הממוקם במתחם העסקים הצפוני של העיר, בצמוד למתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון, תמורת 100 מ' ש. [מקור: דיווח של חב' אמות במגנא]
- מניתוח העסקה, עולה כי, העסקה משקפת מחיר למשרדים של כ- **2,300 ₪** למ"ר מבונה.
- נציין, כי בתחום המגרש עובר קו מתח חשמל עילי, שבעתיד מתוכנן להיטמן בקרקע.
- ביום 20.12.2016 מכרה חב' לודזיה בשני הסכמים זכויות בניה בחטיבת קרקע ברח' מצדה בבני ברק לפי 1,900 ש' למ"ר ברוטו לזכויות מאושרות למסחר ומשרדים למגדל בן 26 קומות משרדים מעל קומת מסחר ולפי 2,070 ש' למ"ר ברוטו לזכויות בניה עתידיות שיתווספו למגדל המשרדים עפ"י תב"ע בהכנה (היטל השבחה יכול על המוכרת) [מקור: שומה שפורסמה ע"י חב' לודזיה במגנא].
- ביום 7.12.2015 פרסמה חב' אשטרום דיווח מיידי במגנא לפיו החברה מנהלת מו"מ מול חברת 'דן' לרכישת 50% מזכויותיה של דן בחלק ממגרש 'דן' (13.5 דונם מתוך 15.5 דונם), הממוקם בצומת הרח' בן גוריון, אבא הלל סילבר ודרך ששת הימים בבני ברק, תמורת סך של כ- 85 מיליון ש'.
- עפ"י התב"ע החלה על המגרש זכויות הבניה המיוחסות לממכר הינן בהיקף של כ- 29,500 מ"ר לשימושים עיקריים. לפיכך, העסקה משקפת מחיר ממוצע של כ- **2,900 ₪** למ"ר עיקרי לתעסוקה⁶.

עסקאות שכירות - מסחר:

- בפרויקט הבנוי בסמוך וממערב לנכס הנדון מושכר מרכול לרשת "טיב טעם" בשטח של כ- 5,100 מ"ר, בהתאם תוספת להסכם מיום 17.6.2018, למשך 5 שנים (ותקופות אופציה ל- 9 שנים נוספות) תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **96 ₪** למ"ר לחודש. [מקור: פורסם במגנא במסגרת שומה לנכס].
- "בית זיואל" הממוקם ברח' הברזל והכולל בניינים בשימושי מסחר, משרדים ומלון עסקי, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,800 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **130 ₪** למ"ר לחודש. [מקור: פורסם במגנא במסגרת שומה לנכס ביום 30.6.2016].

⁶ יודגש כי מיקום הנכס הנדון עדיף.

- בפרויקט למסחר ומשרדים הממוקם ברח' ראול ולנברג מושכרים שטחי מסחר בהיקף 3,200 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **125 ₪** למ"ר לחודש. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

עסקאות מכר – משרדים וחניות (בנוי):

- בתאריך 22.2.2017, נמכר משרד ברח' הברזל 34, בשטח של 260 מ"ר, בקומה 5 מתוך 6, תמורת 4,050,000 ₪. העסקה מגלמת מחיר של כ- **15,500 ₪** למ"ר. [מקור: דיווח מס שבח].

- בתאריך 29.11.2016 דיווחה חב' אמות לבורסה על רכישת בניין למשרדים ומסחר בהיקף שטח של כ- 13,400 מ"ר עילי הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות משרדים וחניות תת קרקעי הכולל 312 מקומות חניה, הממוקם ברח' הברזל 30, ברמת החייל. בתאריך 14.5.2017 הושלמה העסקה, כאשר להערכת החברה, היקף השקעתה בפרויקט, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים הקיימים, יסתכמו בסך של כ- 280 מיליון ₪ וה- NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ- 19-21 מיליון ₪ לשנה.

מניתוח העסקה על בסיס שטחי הבניה הקיימים ומידע נוסף הקיים במשרדנו, מצביע על ערכי שווי ממוצעים כדלקמן:

משרדים - כ- **12,000 ₪/מ"ר** בנוי מעטפת

מקום חניה - כ- **135,000 ₪** בתת הקרקע

- בתאריך 30.5.2016 נחתמה עסקה בפרויקט CU הממוקם בפינת הרחובות ראול ולנברג והנחושת, למכירת משרד בשטח של כ- 174 מ"ר ברוטו, בקומה 2, בתוספת 4 מק' חניה וכ- 40 מ"ר מחסן, תמורת 2,600,000 ₪. העסקה משקפת כ- **11,500 ₪/מ"ר משרדים** בהנחה שמחיר למקום חניה הוא בגבולות ה- 100,000 ₪ ומ"ר מחסן כ- 5,000 ₪/מ"ר.

באותו פרויקט, בתאריך 8.2.2016 נמכר משרד בשטח של כ- 151 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלא, בבניין A בקומה 4, בתוספת 3 מקומות חניה וכ- 15 מ"ר מחסן, תמורת 2,540,000 ₪. העסקה משקפת כ- **14,400 ₪/מ"ר משרדים** בהנחה שמחיר למקום חניה הוא בגבולות ה- 100,000 ₪ ומ"ר מחסן כ- 5,000 ₪/מ"ר.

[מקור: שומה מפורסמת הקיימת על הנכס]

עסקאות שכירות – משרדים:

- בבניין חדש ברמת החייל הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ- 8,000 מ"ר ברמת גמר מעטפת וכ- 210 מק' חניה במרתף תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- **70 ₪/מ"ר/חודש, וכ- 800 ₪/מק' חניה/חודש** [המקור: מידע פנימי במשרדנו].
- ברח' ראול ולנברג מושכר בשלמותו בניין משרדים בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו- 6 קומות למרתף חניה, לתקופה ארוכה המסתיימת בשנת 2026, שטחי משרדים בהיקף של כ- 7,000 מ"ר ברמת גמר מלא (השוכר קיבל תקציב לביצוע התאמות) מושכרים לפי **91 ₪ למ"ר/חודש** ומקומות חניה לפי **730 ₪ מק' חניה/חודש**. [המקור: נכס בטיפול משרדנו].
- ברחוב דבורה הנביאה 122 הכולל שימושים למסחר ומשרדים, נחתם הסכם שכירות עם חברת "טבע" שטחי משרדים בהיקף של כ- 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חניה, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **90 ₪ למ"ר/חודש**. [מקור: דיווח של חברת ויתניה מיום 16.12.2018].
- במתחם תעסוקה בסביבת הנכס, מושכרים שטחי משרדים לחב' המספקת שירותי חללי עבודה משותפים (בסגנון "WeWork") בהיקף של כ- 2,800 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של כ- **86 ₪ למ"ר/חודש**. [המקור: נכס בטיפול משרדנו].
- ב"מתחם עוגן" הממוקם ברח' הברזל 6-10 הכולל שימושים למסחר ומשרדים, מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 26,000 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **78 ₪ למ"ר/חודש**. חניה תמורה דמי שכירות ממוצעים של כ- **615 ₪ למק' חניה/חודש** [מקור: עפ"י הערכת שווי המצורפת לדוחות הכספיים לסוף שנת 2018 של חברת ישרס].
- ברח' הברזל הושכרו 1,015 מ"ר שטחי משרדים לממשלת סין, לתקופה של 10 שנים בתמורה ל- 20 מיליון ₪, מתוכם 5,500,000 ₪ הינם לטובת התאמת הנכס לצרכי השוכר. עסקה זו מגלמת דמי שכירות ממוצעים לשטחי מעטפת בגבולות ה- **60 ₪/מ"ר/חודש**. [המקור: כתבה מעיתון "גלובס" מיום 30.3.2017].
- ב"בית זיויאל" הממוקם ברח' הברזל הכולל בין היתר, בנינים בשימושי מסחר, משרדים ומלון עסקי, מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 13,500 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **70 ₪ למ"ר לחודש**. [מקור: פורסם במגנא במסגרת שומה לנכס ביום 30.6.2016].

עסקאות למגורים

להלן סיכום עסקאות לפרויקטים למגורים בשכונת נווה שרת הסמוכה:

תאריך העסקה	מחיר מדווח	סוג הנכס	מס' חדרים	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר	הדמיה
20/08/2019	2,480,000 ₪	דירה	4	86	5	28,837 ₪	
20/03/2019	2,700,000 ₪	דירה	4	90	5	30,000 ₪	
07/06/2018	2,680,000 ₪	דירה	4	90	6	29,778 ₪	
07/05/2018	2,570,000 ₪	דירה	4	86	5	29,884 ₪	
18/01/2017	2,000,000 ₪	דירה	3	56	1	35,714 ₪	
27/09/2017	3,900,000 ₪	פנטהאוז	5	125	7	31,200 ₪	
24/09/2017	2,400,000 ₪	דירה	4	100	5	24,000 ₪	
18/09/2017	2,430,000 ₪	דירה	4	100	6	24,300 ₪	
04/09/2017	2,370,850 ₪	דירה	4	100	6	23,709 ₪	
03/08/2017	2,355,000 ₪	דירה	4	86	5	27,384 ₪	
16/03/2017	2,450,000 ₪	דירה	4	86	5	28,488 ₪	
04/01/2017	2,555,850 ₪	דירה	4	100	5	25,559 ₪	
						28,238 ₪	ממוצע

תאריך העסקה	מחיר מדווח	סוג הנכס	מס' חדרים	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר	הדמיה
12/08/2018	4,200,000 ₪	דירה	5	122	1	34,426 ₪	
28/12/2016	3,950,000 ₪	דירה	4	122	3	32,377 ₪	
22/12/2016	3,910,000 ₪	דירה	5	122	3	32,049 ₪	
15/12/2016	3,800,000 ₪	דירה	5	122	3	31,148 ₪	
11/08/2016	2,400,000 ₪	דירה	3	64	1	37,500 ₪	
						33,500 ₪	ממוצע

תאריך העסקה	מחיר מדווח	סוג הנכס	מס' חדרים	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר	הדמיה
04/09/2019	3,790,000 ₪	דירה	4	116	1	32,672 ₪	
17/04/2019	3,966,600 ₪	דירה	5	119	2	33,333 ₪	
28/02/2019	2,040,000 ₪	דירה	2	57	1	35,789 ₪	
11/12/2018	3,950,000 ₪	דירה	5	119	1	33,193 ₪	
29/11/2018	3,850,000 ₪	דירה	4	116	2	33,190 ₪	
23/07/2018	2,080,000 ₪	דירה	2	57	0	36,491 ₪	
03/07/2018	2,000,000 ₪	דירה	2	58	1	34,483 ₪	
11/06/2018	3,270,000 ₪	דירה	4	105	0	31,143 ₪	
17/05/2018	3,700,000 ₪	דירה	4	113	0	32,743 ₪	
30/04/2018	3,600,000 ₪	דירה	5	113	0	31,858 ₪	
30/04/2018	2,090,000 ₪	דירה	2	57	2	36,667 ₪	
05/03/2018	2,105,000 ₪	דירה	2	58	2	36,293 ₪	
26/02/2018	2,080,000 ₪	דירה	2	58	1	35,862 ₪	
						34,132 ₪	ממוצע

תאריך העסקה	מחיר מדווח	סוג הנכס	מס' חדרים	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר	הדמיה
29/07/2019	4,580,001 ₪	דירה	5	136	3	33,676 ₪	
12/05/2019	4,400,000 ₪	דירה	5	133	0	33,083 ₪	
20/03/2018	4,170,000 ₪	דירה	5	138	3	30,217 ₪	
12/02/2018	2,120,000 ₪	דירה	3	74	1	28,649 ₪	
31/01/2018	2,400,000 ₪	דירה	3	78	1	30,769 ₪	
						31,279 ₪	ממוצע

11.2 סיכום ערכי השווי

מניתוח הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס, הגענו לכלל דעה כי ניתן להשתית את תחשיב שווי הנכס הנדון על השווים - כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למסחר	-	9,000 ₪ ⁷
שווי מ"ר מבונה למשרדים	-	2,700 ₪ ⁸
שווי מ"ר מבונה למגורים	-	11,500 ₪ ⁹
תרומת המחוברים למ"ר	-	4,300 ₪.

⁷ השווי משקף דמ"ש בסך של כ- 120 ₪ / לחודש לפי שיעור היוון של 7.75% בהפחתת שיעור יזמות מקובל (25%) ועלויות בנייה (לפי 5,850 ₪ למ"ר).
⁸ השווי משקף דמ"ש של כ- 70 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון של 7.75% בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה מוערכות (6,500 ₪ למ"ר). בתחשיב השווי הובאה בחשבון הפחתה של כ- 15% בגין היקף השטחים במתחם המתוכנן.
⁹ השווי נגזר משווי מ"ר בנוי ממוצע של 30,000 ₪ בניכוי מע"מ, יזמות (20%) ועלויות בנייה מוערכות (10,000 ₪ למ"ר).



12. תחשיבים

12.1 ריכוז שווי החלקות במצב הנכנס

להלן תחשיב שווי החלקות במצב הנכנס:

חלקה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	מקדם העמסה	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם אי סחירות	סה"כ שווי
59	מסחר	4,900	1.10	5,390	9,000 ₪	1.0	48,505,875 ₪
	משרדים	48,017	1.35	64,823	2,700 ₪		175,022,573 ₪
	סה"כ						
98	מסחר	46	1.10	51	9,000 ₪	0.70	320,513 ₪
	משרדים	919	1.35	1,240	2,700 ₪		2,343,553 ₪
	סה"כ						

12.2 ריכוז השווי של המגרשים במצב המוצע

להלן שווי המגרשים במצב המוצע:

מגרש	גורם	שטח עיקרי במ"ר	מקדם העמסה (*)	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
100	מסחר ת"ק	1,800	1.10	1,980	9,000 ₪	0.5	8,910,000 ₪
	מסחר עילי	2,000	1.10	2,200	9,000 ₪	1.0	19,800,000 ₪
	משרדים	44,700	1.35	60,345	2,700 ₪	1.0	162,931,500 ₪
	סה"כ						191,641,500 ₪
301	מגורים	19,500	12	22,428	11,500 ₪	1.0	257,922,000 ₪
	סה"כ						257,922,000 ₪

(*) מקדם העמסה שטחי שירות לשטחי המגורים הינו בגין שטח ממ"ד לכל יח"ד.



13. הצהרות

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיזון, בבעלי הזכויות במזמין העבודה.

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

משה פרידמן

שם שמאי המקרקעין

341

מס' רישיון



חתימת השמאי

רון רוזנטל

שם שמאי המקרקעין

4125894

מס' רישיון



חתימת השמאי

11.3.2020

תאריך

מנהל גוף נכסי העירייה