

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

נואשרת
סמכות מקומית

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

תאריך: 31 מרץ, 2022

מספרנו: 27168/2022

תוכנית 507-0766105

תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך

תל אביב-יפו

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
לפי הוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת הקצאות ולוח איזון-

מסמך עקרונות

אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0766105 תא/מק/4748 הפלך		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 27/07/2022	פרוטוקול 222-0022	החלטה 25
תאריך 03/05/2023	פרוטוקול 23-0007	החלטה 10
מנהל האגף	מזכיר העיר	דורון ספיר, עו"ד
אדלי אראל	אהוד מלי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
19-09-2023	ליאור שפירא - עומק	תאריך ישיבה ועדת המשנה להכנון ובניה

SHAUL ROSENBERG
REAL ESTATE APPRAISER
TOWN PLANNER
2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין
מתכנן עירוני
רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573
מגדל בסר 1, קומה 7

טל. TEL. 03-5752033
פקס FAX. 03-5752041
E - MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

תאריך: 31 מרץ, 2022
מספרנו: 27168/2022

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב-יפו

הנדון: איחוד וחלוקה מחדש - מסמך עקרונות

תכנית מס' 507-0766105

תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך

גושים (חלק): 7087, 7053

תל אביב-יפו

מוגשת בזאת טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית שבנדון, להלן מסמך העקרונות.

1. רקע כללי

תוכנית 507-0766105 (תא/מק/4748) ממוקמת בלב אזור מבואות יפו בין הרחובות הזרם ממערב, היסוד מצפון, רח' 3426 ממזרח ורחוב התחיה מדרום.

המצב הקיים מאופיין בשימושי קרקע של תעשייה ומלאכה. בתחום התכנית קיימים כיום, בין היתר, מבני משרדים וחניונים ציבוריים, כמו כן, רוב השטח מתאפיין בפלישות ובשימושי קרקע שאינם מאושרים או מוסדרים.

המבנים הקיימים הינם במצב ירוד, והשימושים שנעשים בהם אינם תואמים את השימושים והעקרונות התכנוניים שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת תא/5000, למעט מבנה תעסוקה המשמש כיום כמשרדי WEWORK, המהווים נכס חשוב להתפתחות האזור.

התכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של עד 890 יח"ד, מתוכן 15% דירות בהישג יד (דב"י). המגרשים משולבים בחזית מסחרית. בנוסף, התכנית קובעת מגרש למשרדים הכולל מגדל משרדים חדש לצד מבנה התעסוקה הקיים.

התכנית תואמת להוראות תכנית תא/5000 המגדירה את מרחב התכנון כמתחם להתחדשות עירונית וכאזור מגורים בבנייה עירונית.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.



3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך במהלך חודש ינואר 2022, ע"י רוני שרוני, שמאי מקרקעין ממשרדי.

4. פרטי המקרקעין

א. להלן פרטי החלקות הנכללות בתחום התכנית:

מספר גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	חלק	9-21, 24, 40, 42, 44-46, 48-49, 55-58, 61, 69-70, 73-74, 81-83, 90-91	64-65
7087	חלק		131

ב. שטח המקרקעין הנכלל בתוכנית ובתחום האיחוד וחלוקה : 55.234 דונם



5. תיאור הסביבה והמתחם

5.1. תיאור הסביבה והמתחם

מתחם התוכנית המוצעת הינו מתחם לאיחוד וחלוקה בשטח כולל של כ- 55.2 דונם המצוי בלב אזור מבואות יפו (שכונת גבעת הרצל) בחלקה בדרומי של העיר תל אביב.

סביבת מתחם מהווה אזור מעורב שימושים כגון מבני תעשייה ומלאכה, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבוריים, חניונים ציבוריים, שצ"פים, מגורים וכו'.

החלקות בתוכנית כוללות, בין היתר, חניונים ציבוריים, מבני מלאכה/תעשייה ואחסנה, מפעל בטון וכן שימושי מגורים שאינם מוסדרים.

הפיתוח הסביבתי חלקי.



המתחם גובל עם רחובות, כדלקמן:

מצפון	:	רחוב היסוד
ממזרח	:	רחוב 3426 (המשך של רח' אבולעפיה)
ממערב	:	רחוב הזרם
מדרום	:	רחוב התחיה



להלן ת.צ.א של סביבת מתחם התוכנית המוצעת:



6. המצב התכנוני

להלן פירוט עיקרי התוכניות המאושרות:

6.1 תוכנית תא/250

6.1.1 דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 418 מיום 02.06.1955.

6.1.2 מטרות התוכנית:

מטרת התוכנית היא לתכנן מחדש את השטחים הנכללים בתוכנית הזאת, להתוות דרכים חדשות ולאתר אזורים כדלקמן:

אזור מסחר ואחסנה, אזור תעשייה, אזור מלאכה, אזור לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות, אזור לבניינים ציבוריים, מגרשים מיוחדים, מגרשי חניה, מגרשים ציבוריים פתוחים.

6.1.3 שטח מינימלי של המגרשים הרלוונטיים:

אזור מלאכה	-	לא פחות מ- 100 מ"ר
אזור לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות	-	לא פחות מ-2,000 מ"ר

6.1.4 אחוזי בניה:

אזור מלאכה	-	50%
אזור לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות	-	40%



6.1.5. גובה הבניינים:

אזור מלאכה

- קומה אחת בגובה עד 5.3 מ' או 2 קומות עד 7 מ' עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

אזור לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות - 4 קומות

6.1.6. אזור תעשייה, מלאכה ובנייני תעשייה ומלאכה בקומות:

באזורים הנ"ל תורשנה התעשיות והמלאכות, בין היתר, כדלקמן:

צורכי מזון, שימורים, משקאות, מכולת, חלב, דגים, בשר, פירות, מאפיות, רפואות, בשמים, מוצרי חשמל, ברזל, נחושת, אלומיניום וכל מיני מתכות, מכונות, חלקי חילוף, בתי מלאכה מכניים, פחחות, מסגריות, מוסכים, בתי דפוס, מלט, חומרי בניין ואינסטלציה, מחסני תבואות, מגרסות, טחנות קפה, , הלבשה, טקסטיל, תעשיות צמר, מעבדות תעשייתיות וכו'.

6.1.7. הפקעה:

שטחי הדרכים, שטחי האזורים לבניינים ציבוריים, מגרשים ציבוריים פתוחים ומגרשי חניה מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו.

6.1.8. להלן תשריט התוכנית בחלק הרלוונטי:



6.2. תוכנית תא/500

6.2.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 598 מיום 08.05.1958.

6.2.2. מטרת התוכנית:

מטרת התוכנית היא שינוי תווי של רחובות, ביטול רחובות מאושרים, פתיחת רחובות חדשים ותיקון התוכנית המפורטת מס' 250 ("התוכנית הראשית") ותוכנית הבינוי בהתאם.





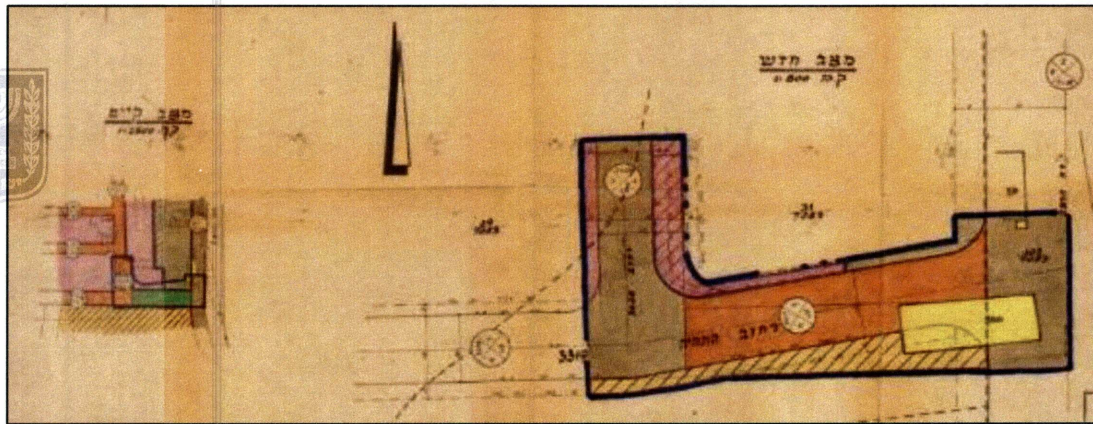
6.3. תוכנית תא/1046

6.3.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1439 מיום 28.3.1968.

6.3.2. מטרת התוכנית:

יצירת קשר ישיר בין רחוב התחיה ורחוב הרצל ע"י פתיחת דרך בהמשך לרחוב התחיה.

6.3.3. להלן תשריט התוכנית בחלק הרלוונטי:



6.4. תוכנית תא/1092

6.4.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1570 מיום 30.10.1969.

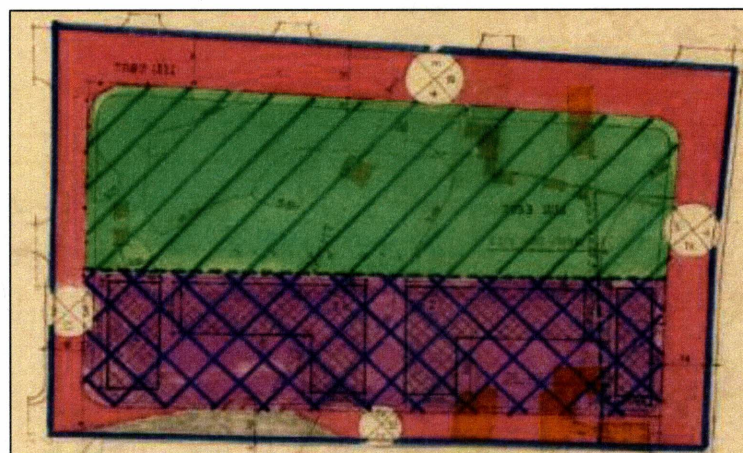
6.4.2. התוכנית מגדילה את אחוזי הבניה בשימוש לתעשיה מ- 120% ל- 150% באזור המסומן בתשריט. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה בייעודים הרלוונטיים למתחם שבנדון.

6.5. תוכנית תא/2170

6.5.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2907 מיום 24.3.1983.

6.5.2. מטרת התוכנית הינה לשנות את הבינוי בחלקות המצויות בקטע הצפוני של מתחם התכנית שבנדון ע"י חלוקת השטח לשני מגרשים כמפורט בתשריט התכנית.

6.5.3. להלן קטע מתשריט התוכנית – מצב מוצע:



6.6. החלטת ועדה 164ב' - 16 - מיום 1.5.1996

תוספת שטחי שירות לתכניות מפורטות, ביניהן תכנית תא/250. השטחים המפורטים בתכנית 250 הינם שטחים עיקריים ובנוסף אליהם יותרו שטחי שירות עיליים בשעור של עד 25% מהשטחים העיקריים המותרים. שטחי שירות תת"ק – עפ"י תכנית ע"– מרתפים (ע"1).

6.7. תוכנית תא/5000

6.7.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

6.7.2. להלן עיקרי מטרות התכנית:

- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תוכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

6.7.3. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תוכניות עתידיות.
- קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות בכל אזור ייעוד.
- קביעת הוראות להכנת תוכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- קביעת אזורי תכנון המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

6.7.4. התוכנית מפרטת בסעיף 1.3.1 את המסמכים המחייבים הכוללים את הוראותיה, התשריט, נספח אזורי התכנון, נספח התחבורה, נספח עיצוב עירוני והנספח הפרוגרמטי, מהם עולים הפרטים שלהלן בקשר למתחם התוכנית המוצעת:

- | | | |
|--------------|---|---|
| התשריט | - | אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים וסימון מוקד תעסוקה חדש |
| אזורי תכנון | - | אזור תכנון 703ב' מתחם להתחדשות עירונית, רחוב בן-צבי מסומן כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות |
| עיצוב עירוני | - | מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה ובו מותרת בניה של עד 15 קומות בחלק הדרומי ובחלק הצפוני של עד 8 קומות |

6.7.5. התוכנית מסווגת את החלקות הכלולות במתחם לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים - מתחם להתחדשות עירונית, מתחם 703ב' (מבואות יפו).

6.7.6. להלן טבלת הוראות למתחמי התכנון בחלק הרלוונטי:

המתחם	תשריט עם גבולות המתחם	הערות והוראות נוספות
703ב' אזור מגורים בבניה עירונית	נספח אזורי התכנון תשריט אזורי הייעוד	• יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעי' 5.3.2 לעיל. • תמהיל: מגורים מעל חזית מסחרית.

6.7.7. בהתאם לנתוני התכנון המפורטים בתוכנית, במתחם שבנדון יותר רח"ק 5.



התוכנית המוצעת:

6.8. תוכנית 507-0766105 – התחדשות עירונית מרחב הפלך

6.8.1. מטרת התכנית:

לקדם התחדשות עירונית במרחב הפלך ע"י הקמת מתחם מגורים חדש משולב בשטחי משרדים, מסחר ומבני ציבור, בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/5000.

6.8.2. עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לביצוע פינויים ולהריסת המבנים הקיימים במתחם, למעט מבנה משרדים WEWORK אשר מצוי בתא שטח מס' 201, לטובת יצירת מתחם מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור, בו רשת דרכים, וכן הרחבת דרכים קיימות במתחם.
- שינוי ייעודי קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור מלאכה, חניה ציבורית ודרכים למגורים ד', תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתכנית תא/5000.
- קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע במגרשים בייעוד מגורים ד', ביעוד תעסוקה וביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- הקמת עד 890 יחידות דיור חדשות במבני מגורים בבניה מרקמית ובמבנים גבוהים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.
- הקצאת 10% משטחי הבניה למגורים בבעלות פרטית לדב"י, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. ו- 20% משטחי הבניה למגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור מכליל להשכרה לצמיתות בבעלות עירונית.
- הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201.
- קביעת מגרש בייעוד תעסוקה שבו תותר הקמת מבנה תעסוקה חדש, בנוסף למבנה התעסוקה הקיים, וכן כיכר עם חזית מסחרית.
- קביעת גובה ומס' קומות עד 19 קומות.
- קביעת קווי בנין והוראות בינוי אחרות.
- הקצאת שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח בשטח כולל של 11.5 דונם, וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר להולכי רגל וכלי רכב בין המגרשים הפרטיים לתחום התכנית ובין המגרשים הפרטיים למגרשים הציבוריים בתחום התכנית.



6.8.3. להלן עיקרי יעודי הקרקע והשימושים:

מגורים ד'
שימושים
1. בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: דירות מגורים והשטחים הנלווים להן, תשתיות ומתקנים טכניים, שטחים לרווחת הדיירים. 2. בקומת הקרקע: מסחר לסוגיו, בתי אוכל, שירותים אישיים, שרותי ספורט ופנאי, שרותי בריאות, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות יום, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לובי כניסה, מועדוני דיירים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, ושטחי פריקה וטעינה. במפלס הקרקע יותר פיתוח גנני, וכן תותר הקמת מתקני הצללה וישיבה. כל שימושי המסחר בקומת הקרקע יחויבו בעמידה בדרישות משרד הבריאות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 3. תת הקרקע: שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1, שטחים לרווחת הדיירים, חדרים ומתקנים טכניים, תשתיות וכן שטחים עיקריים ושימושים סחירים המותרים בקומת הקרקע, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים בהתאם להוראות תא/5000. קומות המרתף יבנו באופן שתאפשר הסבתן לשימושים עיקריים. צמצום תקן החניה בעקבות הפעלת קווי המתע"ן המתוכננים בסמוך למתחם, יאפשר המרה של שטחי החניה בקומות המרתפים לשטחים עיקריים לשימושים מסחריים המותרים בקומת הקרקע. שימוש עיקרי במרתפים יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לממצאי חקירה סביבתית. שטחים אלו יהיו מעבר לשטחים העיקריים מעל לקרקע, כמפורט בטבלה 5. לא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לפני הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. 5. בקומת הגג: שימושים על-פי תוכנית "11". 6. 10% משטחי הבניה למגורים בבעלות פרטית יוקצו לדב"י בבעלות פרטית. פריסת יחידות הדב"י בתחום התכנית תיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי שתוכן בהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. 20% משטחי הבניה למגורים במגרש למגורים אשר בבעלות עירונית, יוגדרו כדיר מכליל להשכרה לצמיתות בבעלות עירונית.

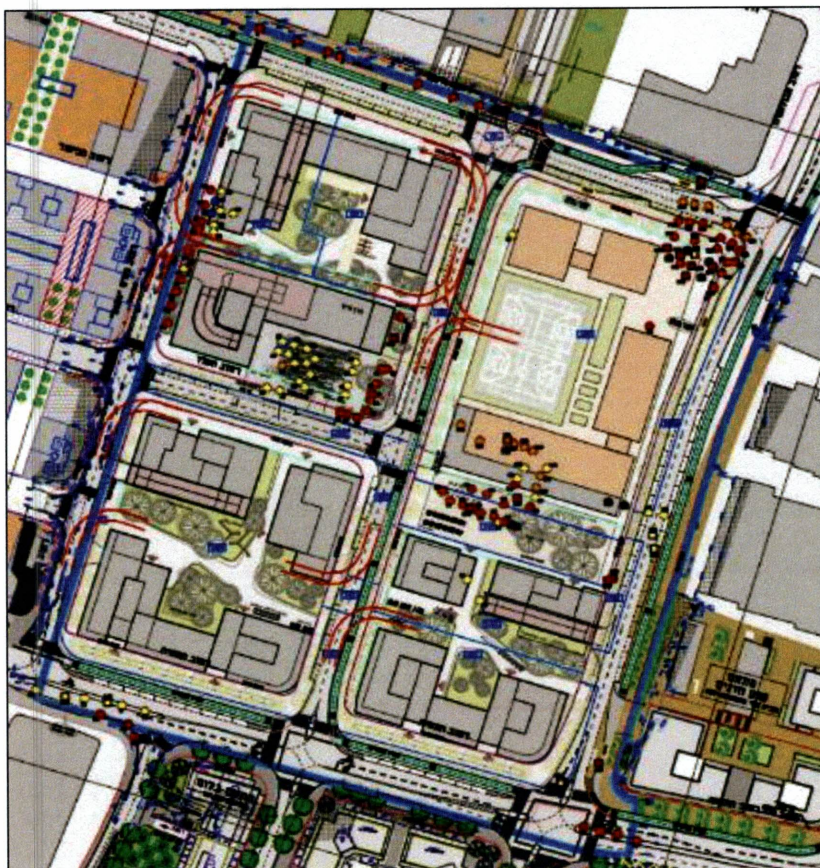
תעסוקה
שימושים
1. בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: תעסוקה ובכלל זה משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים אישיים ופיננסיים, שרותי בריאות, שירותים נלווים לתעסוקה כגון הסעדה וחדרי כושר, שטחים לצורכי ציבור. 2. בקומת הקרקע: לובי, מסחר לסוגיו- לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון בנקים ושירותים פיננסיים אחרים, שירותים אישיים, מכון ספורט ומרפאות), שימושי בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם ושימושים לצרכי ציבור. כל שימושי המסחר בקומת הקרקע יחויבו בעמידה בדרישות משרד הבריאות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 3. בתת הקרקע: שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר ושירותים לוגיסטיים. כמו כן יותרו שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה, מעבדות, חדרים נקיים, חוות שרתים, חללי עבודה משותפים, מחקר ופיתוח, שימושים עיקריים לרווחת משתמשי התעסוקה לרבות מועדוני משחקים, חדרי כושר ושירותים ומקלחות. 4. שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. 5. במפלס הקרקע: פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.

6.8.4. טבלת זכויות והוראות הבניה, כמפורט בתקנון התוכנית.

6.8.5. להלן תשריט מצב מוצע:



6.8.6. להלן קטע מנספח הבינוי:





7. מסמכי רישוי

להלן פירוט מסמכי רישוי אשר אותרו בארכיב הסרוק באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, בגין המחוברים הבנויים בתחום חטיבת הקרקע נשוא הטבלה:

7.1. היתר 5/043 מיום 26.4.1988 - חלקה 10 בגוש 7053

הקמת בנין חדש לתעשייה בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתף¹.

7.2. היתר שימוש חורג 7/960919 מיום 27.3.1996 - חלקה 10 בגוש 7053

שימוש חורג מתעשייה לאחסון ובדיקת בחינות בגרות עבור משרד החינוך בשטח של 2,736 מ"ר בבנין מס' 4 בשלמות לתקופה של 5 שנים מיום 18.11.1993.

7.3. היתר שימוש חורג 7/960324 מיום 1.4.1996 - חלקה 10 בגוש 7053

שימוש חורג מתעשייה למכללה להכשרת מורים בשטח של 3,664 מ"ר בבנין מס' א/3 בשלמות לתקופה של 5 שנים מיום 18.11.1993.

7.4. היתר 19/1170 מיום 25.12.19 - חלקה 10 בגוש 7053

הריסת מבנה קיים הנמצא בחלקו הדרומי של המגרש החניה הצפוני.



8. תרומת מחוברים

גוש	חלקה	קומה	שטח בנוי במ"ר	עלות מחוברים למ"ר	סה"כ
7053	10	קרקע	2,736	3,000 ₪	8,208,000 ₪
		מרתף	712	1,500 ₪	1,068,570 ₪
		סה"כ			9,276,570 ₪



¹ ראה להלן פירוט שטחי הבניה של בניינים 3 ו-4 בסעיפים 7.2 ו-7.3 לחוות הדעת בהתאמה.



9. פרטי החלקות שבתכנית

להלן פירוט החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה שטחן וייעודן כפי שנתקבלו מחברת אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	ייעוד החלקה	השטח ביעוד (במ"ר)
7053	9	2,423	2,423	דרך חניה ציבורית	1,422 1,001
	10	9,272	9,272	תעשיה ומלאכה בקומונה חניה ציבורית דרך	3,879 5,314 79
	11	649	649	אזור מלאכה	649
	12	499	499	אזור מלאכה	499
	13	86	86	אזור מלאכה	86
	15	106	106	אזור מלאכה	106
	16	405	405	אזור מלאכה	405
	17	481	481	אזור מלאכה	481
	18	601	601	אזור מלאכה	601
	19	17	17	אזור מלאכה	17
	20	558	558	אזור מלאכה	558
	21	25,228	25,228	תעשיה ומלאכה בקומונה חניה ציבורית אזור מלאכה דרך	4,578 3,776 12,834 4,040
	24	895	895	אזור מלאכה דרך	783 112
	40	671	671	דרך	671
	42	726	726	חניה ציבורית	726
	49	2,720	2,720	אזור מלאכה דרך	290 2,430
	55	718	718	תעשיה ומלאכה בקומונה	718
	56	28	28	אזור מלאכה	28
	61	125	125	אזור מלאכה	125
	69	309	309	חניה ציבורית	309
	73	17	17	אזור מלאכה	17
	81	780	780	חניה ציבורית תעשיה ומלאכה בקומונה	740 40
	82	258	258	תעשיה ומלאכה בקומונה	258
	91	537	537	חניה ציבורית	537
	14	11	11	דרך	11
	44	887	887	דרך	887
	45	729	729	דרך	729
	46	449	449	דרך	449
	48	513	513	דרך	513
	57	733	733	דרך	733
	58	154	154	דרך	154
	64	2,455	1,034	דרך	1,034
	65	517	517	דרך	517
	70	163	163	דרך	163
	74	91	91	דרך	91
	83	590	590	דרך	590
	90	629	629	דרך	629
	131	2,649	625	דרך	625
7087					
		58,679	55,234		55,234





10. הזכויות במקרקעין

פירוט הבעלויות הרשומות הינן עפ"י נסחי רישום מקרקעין, כמפורט בטבלת ההקצאות.

11. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון:

11.1. מיקומה של התוכנית המוצעת במרקם הכללי של העיר תל אביב-יפו, שכונת גבעת הרצל (מבואות יפו) בכלל, ובמרחב הפלך/שניר בפרט.



11.2. המצב התכנוני החל על החלקות השונות במתחם הנדון, ייעודי הקרקע והוראות הבניה, על פי תוכניות מתאר שבתוקף, במצב הקודם (הנכנס) ובמצב החדש (היוצא) על פי התוכנית החדשה.

11.3. הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנתוני המתחם וסביבתו.

11.4. הובאו בחשבון המבנים הקיימים במתחם אשר בגינם אותר היתר בניה, התורמים לשווי החלקות במצב הנכנס ועתידיים להיהרס במצב היוצא.

11.5. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למושע הן במצב הנכנס והן במצב היוצא כמפורט להלן:



בעלים אחד	:	1.0
2-5 בעלים	:	0.95
6 בעלים ומעלה	:	0.9

11.6. מצב נכנס:

11.6.1. הובאו בחשבון שטחי החלקות השונות הנכללות בתוכנית בהתאם לייעודן.

11.6.2. הובאו בחשבון הזכויות הקנייניות בנכס.

11.6.3. להלן פירוט מקדמי השווי שהובאו בחשבון במצב הנכנס:



- מקדם תעשיה ק"ק : 1.0
- מקדם תעשיה בקומות : 0.9
- מקדם הפחתה משוקלל ליעוד אזור מלאכה : 0.85

11.6.4. הובאו בחשבון השטחים הרשומים במרשם המקרקעין. התפלגות שטחי החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה ויעודן הינה על בסיס נתוני מדידה אנליטית שהועברו לידינו ע"י חברת אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ.



11.6.5. שטחים שיועדו לצרכי ציבור ולגביהם פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 ו/או 19 ונתפסה בהם חזקה, לא נכללו בתחשיב האיזון.

שטחים שיועדו לצרכי ציבור ולא פורסמו בגינם הודעות הפקעה ואף לא נתפסה בהם חזקה הובאו בחשבון בשווי עפ"י ייעודם.



יוער כי הוצגו בפני מסמכים המעידים על תחילת הליך עפ"י סעי' 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) בדבר חזרה מרכישת קרקע בכל תחום התכנית בו טרם נקנתה החזקה². השטחים בגינם החל תהליך של חזרה מרכישה הובאו בחשבון בשווי עפ"י ייעודם.

11.6.6. חלקה 10 בגוש 7053:

- שטח חלקה 10 הינו 9,272 מ"ר בייעוד תעשיה, חניה ציבורית ודרך.
- חלק הבעלות של מאגרי בניה בע"מ בחלקה הינו 4,000 מ"ר בייעוד תעשיה ומלאכה בקומות הממוקם בחלק הדרומי של החלקה ("להלן: "מגרש דרומי").
- חלק הבעלות של עיריית ת"א בחלקה הינו 5,272 מ"ר בייעוד לחניה ציבורית ודרך הממוקם בחלק הצפוני של החלקה (להלן: "מגרש צפוני").
- עפ"י חוזה מכר שהוצג בפני וכעולה מהיתרי הבניה בחלקה, הגעתי לכלל דעה כי המגרש הדרומי שייך בשלמות למאגרי בניה / מת"מ ואילו המגרש הצפוני שייך בשלמות לעיריית ת"א.

11.6.7. השטח לחניה ציבורית הובא בחשבון האיזון.



11.7. מצב יוצא:

11.7.1. להלן פירוט מקדמי התאמה סביבתיים למגרשי המגורים:

- קרבה לשב"צ ו/או משרדים : 0.94-0.98
- קרבה לשצ"פ : 1.03
- קרבה לדרך : 0.95-0.975

תחשיב שווי המגרשים כמפורט בנספח ב'.

11.7.2. אומדן השווי נערך עפ"י השימוש הטוב והיעיל בנכסים (HBU).



11.7.3. המגרשים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה.

11.7.4. הובא בחשבון מקדם שווי קרקע מגורים להשכרה לעומת מגורים ללא מגבלת השכרה בשעור של 0.5, וזאת בהתבסס על תקופת השכרה של 25 שנה בסבסוד מקסימלי בשעור של 40% משכ"ד ריאלי.



² בחלקה 55 בגוש 7053 בה פורסמה הודעה לפי סעי' 19 בדבר תפיסת חזקה אולם, לאור הליך החזרה מרכישה לפי סעי' 14 החלקה הובאה בחשבון מעל הקו.

11.7.5. מקדם מורכבות- חניון משותף:

בהתאם להוראות התוכנית: "תותר חניה תת קרקעית משותפת, לרבות קביעת תחום כניסת רכבים משותפת, עבור מגרשים 101 ו- 102 ומגרשים 104 ו-105..."

עולה מן האמור, כי תכנון מרתפי החניה למגרשים הנ"ל הינו במשותף ולעובדה זאת השלכות תכנוניות במורכבות מימוש הזכויות, כאשר מימוש הבניה במגרש אחד תלוי במגרש אחר.

מאידך, תכנון מרתף משותף לשני מגרשים יביא לצמצום עלויות וניצול טוב יותר של שטח קומות המרתף.

על פי התכנון הנוכחי, תחום כניסת הרכבים (רמפה) מסומן במגרשים 102 ו-105.

בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות בשל הקמת חניון משותף למגרשים 101 ו- 104 בשיעור של 0.98.

11.7.6. מגרש 201 (משרדים) בו נקבעו הוראות להקמת מבני ציבור, הובאה בחשבון הפחתה של עלות ההקמה לפי 10,400 ש"ח/מ"ר ברוטו כולל מע"מ המגלם עלות ברמת גמר מלא, עלויות עקיפות והקמת חניות.

בגין הקמת מבני ציבור בהיקף של 2,300 מ"ר ברוטו במסגרת התכנון המוצע הובאה בחשבון עלות הקמה של 50% מעלות ההקמה המפורטת לעיל.

11.8. טבלת ההקצאות נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.

בהתאם להוראות דלעיל, להלן עיקרי העקרונות עליהם התבססתי בהכנת טבלאות ההקצאה והאיזון:

✓ הקצאת הזכויות לבעלים במגרש המוצע תעשה קרוב ככל האפשר למיקום חלקת הבעלים המקורית.

✓ הקטנת שותפות במקרקעין.

✓ ריכוז זכויות של בעל זכות יחיד.

✓ שמירה על יחסיות ההקצאה.

11.9. זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות הוקצו באופן מאוזן וללא תשלומי איזון.

11.10. המועד הקובע- המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.

12. נתוני שווי

12.1. נתוני שווי למגורים

א. שומות מכריות

להלן ריכוז החלטות של שמאים מכריות בסביבה העסקית של המתחם שבנדון:

שומאי מכריות	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	מס' תוכנית	שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים
עומר סרחאן	16/01/2019	7016	187	ניצנה 20	הקלות	18,000 ₪
ארז כהן	06/12/2018	7052	65	דרך שלמה 48/בן עטר 14	תא/4485	16,800 ₪
אבישי זיו	21/11/2018	7052	57	דרך שלמה 46-48/הרא"ש 1,3	תא/4485	16,500 ₪
מרדכי דדון	13/09/2018	7016	155	אילת 22/אליפלט 23	תא/4236	21,700 ₪
יהודה פלד	06/09/2018	7016	135	אילת 18	תא/4236	20,000 ₪
נאוה סירקיס	06/01/2017	7016	155	אילת 22/אליפלט 23	תא/5000	17,730 ₪

ב. גישת הערך השיווי (שיטת החילוף)

להלן ניתוח עסקאות מכר למגורים מסביבת המתחם הנדון, כפי שדווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, תוך כדי שימוש בגישת הערך השיווי³ (גישת החילוף), כדלקמן:

✓ עסקאות מכר למגורים בגו"ח 7016/170, ברחוב אילת 26-28 פינת רחוב אליפלט 26:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי
03/05/2021	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	12	58	2,970,000 ₪	51,207 ₪
19/04/2021	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	8	65	3,400,000 ₪	52,308 ₪
23/02/2020	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	12	49	2,400,000 ₪	48,980 ₪
27/10/2019	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	5	74	2,800,000 ₪	37,838 ₪
17/07/2019	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	5	50	2,510,000 ₪	50,200 ₪
03/09/2018	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	12	64	3,150,000 ₪	49,219 ₪
06/08/2018	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	4	64	3,100,000 ₪	48,438 ₪
31/07/2018	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	5	54	3,000,000 ₪	55,556 ₪
04/01/2018	7016	170	אילת 26-28/אליפלט 26	2016	6	49	2,420,000 ₪	49,388 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי "פלדלת" (במעגל)							59	49,000 ₪

³ גישת הערך השיווי (שיטת החילוף) - על פי נגזר שוויה של הקרקע משווי הנכס הבנוי לאחר הפחתת רכיב היזמות ועלויות הבניה השונות.

	₪ 5
	₪ 5
	₪ 5
	₪ 4



מחיר למ"ר בנוי	מחיר עסקה	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
46,729 ₪	5,000,000 ₪	107	4	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	04/11/2021
41,130 ₪	4,730,000 ₪	115	9	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	05/09/2021
40,795 ₪	4,405,850 ₪	108	1	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	31/08/2021
39,720 ₪	4,250,000 ₪	107	3	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	17/12/2020
32,727 ₪	3,600,000 ₪	110	6	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	17/12/2020
41,664 ₪	4,458,000 ₪	107	5	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	11/11/2020
45,602 ₪	3,785,000 ₪	83	10	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	03/11/2020
43,795 ₪	3,635,000 ₪	83	7	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	05/08/2020
38,257 ₪	4,170,000 ₪	109	3	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	04/08/2020
46,078 ₪	4,700,000 ₪	102	10	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	02/07/2020
43,632 ₪	4,625,000 ₪	106	7	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	26/01/2020
41,321 ₪	4,380,000 ₪	106	7	2018	הרבי מברכך /קומפורט 11-9	31	7083	02/01/2020
41,800 ₪		104	שווי ממוצע למ"ר בנוי "פלדלת" (במעוול)					

✓ עסקאות מכר למגורים בגו"ח 7082/106, רחוב הרצל 138 פינת רחוב רבנו חננאל
:28

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
13/09/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	4	2	59	3,700,000	62,712 ₪
09/09/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	7	2	52	3,100,000	59,615 ₪
08/08/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	5	2	52	3,100,000	59,615 ₪
19/07/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	9	2	60	3,650,000	60,833 ₪
27/06/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	5	2	73	4,040,000	55,342 ₪
14/06/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	3	2	52	2,890,000	55,577 ₪
28/04/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	4	2	51	2,530,000	49,608 ₪
25/04/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	7	2	73	3,400,000	46,575 ₪
22/04/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	10	2	50	2,570,000	51,400 ₪
06/04/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	11	2	50	2,840,000	56,800 ₪
17/03/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	10	2	55	2,700,000	49,091 ₪
25/02/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	8	2	49	2,600,000	53,061 ₪
10/02/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	9	2	73	3,450,000	47,260 ₪
26/01/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	7	2	51	2,500,000	49,020 ₪
21/01/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	10	2	58	3,035,000	52,328 ₪
21/01/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	10	2	51	1,830,000	35,882 ₪
07/01/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	9	2	55	2,600,000	47,273 ₪
07/01/2021	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	11	2	51	2,850,000	55,882 ₪
21/12/2020	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	3	2	51	2,560,000	50,196 ₪
15/12/2020	7082	106	הרצל 138/רבנו חננאל 28	2020	5	2	50	2,494,800	49,896 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי "פלדלת" (במעוגל)									52,400 ₪
							56		

✓ עסקאות מכר למגורים בגו"ח 7052/57, דרך שלמה 46 פינת רחוב הרא"ש 1-3:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
10/11/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	15	92	4,556,000 ₪	49,522 ₪
30/09/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	11	120	5,132,831 ₪	42,774 ₪
01/08/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	1	73	3,164,000 ₪	43,342 ₪
01/08/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	16	86	4,201,500 ₪	48,855 ₪
30/06/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	12	120	5,033,121 ₪	41,943 ₪
14/06/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	4	69	3,187,591 ₪	46,197 ₪
14/06/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	2	73	2,761,444 ₪	37,828 ₪
19/05/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	6	69	3,308,635 ₪	47,951 ₪
19/05/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	5	73	3,461,000 ₪	47,411 ₪
19/05/2021	7052	57	דרך שלמה 46/הרא"ש 3-1	2020	3	69	3,330,572 ₪	48,269 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי "פלדלת" (במעוגל)							84	45,400 ₪

✓ עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר בנוי למגורים "פלדלת" בייחס למיקומו, מאפייניו ושטח יח"ד הממוצעות במתחם התוכנית המוצעת הינו בגבולות של 38,000 ₪ - 40,000 ₪ ובממוצע כ- 39,000 ₪/מ"ר בנוי "פלדלת".

גישת הערך השיווי (שיטת החילוף):

שווי ממוצע מ"ר בנוי למגורים	39,000 ₪
בניכוי מע"מ בשיעור 17%	33,333 ₪
בניכוי רווח יזמי בשיעור 17%	28,490 ₪
עלות בניה למ"ר (כולל העמסת עלויות עקיפות)	12,000 ₪-
שווי מ"ר מבונה מגורים "פלדלת" (במעוגל)	16,500 ₪



ג. מכרז רמ"י

להלן ניתוח מכרז רמ"י לבנייה רוויה בשכונת קרית שלום:

מספר מכרז	45/2021
מועד החלטת ועדת מכרזים	06/06/2021
גו"ח	6969/120-119
מס' מגרש	6970/58,75,76
מס' תב"ע	9
שטח המגרש במ"ר	תא/2494/1
מס' יח"ד במגרש	1,390
שטח עיקרי במ"ר ליח"ד	74
שטח יח"ד ממוצעת במ"ר עיקרי	7,400 (א')
שטח יח"ד ממוצעת במ"ר עיקרי	100
סכום ההצעה הזכוה כולל פיתוח	139,248,679 ₪ (ב')
שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים (ב') / (א')	18,817 ₪

ד. סיכום

עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים בייחס למיקומו, מאפייניו ושטח יח"ד ממוצעת במתחם התוכנית המוצעת הינו כ-16,500 ₪/מ"ר מבונה "פלדלת" ובהמרה לשווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים הינו- 19,200 ₪.

12.2. נתוני שווי למשרדים

א. שומות מכריעות

להלן ריכוז החלטות של שמאים מכריעים בסביבה העסקית של המתחם שבנדון:

הערות	שווי מ"ר מבונה עיקרי	מס' תוכנית	כתובת	חלקה	גוש	מועד קובע	שמאי מכריע
-	4,725 ₪	תא/4378	הרכבת 38	3	6894	22/01/2020	יהודה פלד
-	5,125 ₪	תא/4378	הרכבת-בני ברק-הגר"א	8-7, 15, 58	6894	22/01/2020	דוד טיגרמן
-	4,500 ₪	תא/מק/4511	דוד חכמי 38	25	6950	07/06/2019	ערן ירקוני
השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה עיקרי 4,550 ₪. ושווי מ"ר מבונה שירות 4,550 ₪ במקדם 0.5. בחישוב שה"כ השווי בחילוק לסך השטחים העיקריים מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקר למשרדים מגלם ש"ש בסך של- 5,233 ₪	5,233 ₪	תא/מק/4539	הרכבת 74	221	6977	21/05/2019	עומר סרחאן
השמאי המכריע קבע שווי למ"ר מבונה ברוטו משרדים- 4,000 ₪ ובהעמסה לש"ש בשיעור של- 35% מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים- 5,400 ₪	5,400 ₪	תא/4086	החרש 20	282	6977	25/12/2018	בועז קוט
-	4,300 ₪	תא/407	יוקנעם 10	27	7110	04/08/2018	נורית גירבי
-	4,450 ₪	תא/407	יוקנעם 3	25	7110	04/08/2018	יגאל יוסף
-	4,600 ₪	תא/4043	לבנדה 53	76-73	6977	11/07/2017	אמנון ניזרי
-	4,000 ₪	תא/5000	אילת 22/אליפלט 23	155	7016	06/01/2017	נאוה סירקיס
-	5,100 ₪	תא/5000	מנחם בגין 64	52	7077	06/01/2017	שלומי יפה



ב. שומת שווי הוגן (IFRS)

שומת שווי הוגן (IFRS) שנערכה ע"י משרד שמאי מקרקעין, אינג' יוסף זרניצקי, לנכס מקרקעין לצורך הכללתו בדוחות הכספים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס, ועיקריו כדלקמן:

המועד הקובע לחו"ד : 30/06/2021
 גוש : 6977
 חלקה : 282
 כתובת : החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף לה גוארדיה
 מהות הנכס : חלקת קרקע ביעוד לתעסוקה, בחלוקה חלק צפוני וחלק דרומי. חלק צפוני- בתחומו בנויים שלב א' ו-ב' של הפרויקט, הכוללים אולמות תצוגת רכב בשני מבנים בני 3 קומות כפולות מעל 6 קומות מרתף, כשמעל המבנה המערבי בנוי מגדל משרדים בן 31 קומות (ידוע כשלב ב' של הפרויקט). חלק דרומי- בתחומו מתוכנן שלב ג' של הפרויקט שיכלול ניצול זכויות בניה על בסיס תוכנית מאושרת תא/מק/4086.

שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים : 4,200 ₪
 שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר : 8,000 ₪

תחשיב המרה לשווי מ"ר מבונה עיקרי-

שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים (העמסה של- 35%) בסך של- 5,670 ₪.
 שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר (העמסה של- 15%) בסך של- 9,200 ₪.

ג. סיכום

עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בייחס למיקומו ומאפייניו של מתחם התוכנית המוצעת הינו כ- 5,850 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

12.3. נתוני שווי למסחר:

א. שומות מכריות

להלן ריכוז החלטות של שמאים מכריעים בסביבה העסקית של המתחם שבנדון:

שמואי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	מס' תוכנית	שווי מ"ר מבונה עיקרי	הערות
יהודה פלד	22/01/2020	6894	3	הרכבת 38	תא/4378	13,200 ₪	-
דוד טיגרמן	22/01/2020	6894	8-7, 15, 58	הרכבת-בני ברק-הגר"א	תא/4378	10,000 ₪	-
ערן ירקוני	07/06/2019	6950	25	דוד חכמי 38	תא/מק/4511	10,000 ₪	-
עומר סרחאן	21/05/2019	6977	221	הרכבת 74	תא/מק/4539	10,000 ₪	-
בועז קוט	25/12/2018	6977	282	החרש 20	תא/4086	7,600 ₪	השמואי המכריע קבע שווי למ"ר מבונה ברוטו למסחר- 6,600 ₪ ובהעמסה לשי"ש בשיעור של- 15% מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר- 7,600 ₪
מרדכי דדון	13/09/2018	7016	155	אילת 22/אליפלט 23	תא/4236	13,500 ₪	-
יהודה פלד	06/09/2018	7016	135	אילת 18	תא/4236	14,000 ₪	-
נורית גרבי	04/08/2018	7110	27	יוקנעם 10	תא/407	11,000 ₪	-
יגאל יוסף	04/08/2018	7110	25	יוקנעם 3	תא/407	11,160 ₪	-
אמנון ניזרי	11/07/2017	6977	76-73	לבנה 53	תא/4043	10,000 ₪	-
נאוה סירקיס	06/01/2017	7016	155	אילת 22/אליפלט 23	תא/5000	14,000 ₪	-
שלומי יפה	06/01/2017	7077	52	מנחם בגין 64	תא/5000	10,000 ₪	-

ב. סיכום

עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר מבונה מסחר בייחס למיקומו ומאפייניו של מתחם התוכנית המוצעת הינו כ- 11,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.



✓ עסקאות מכר בבית פנורמה בקומות העיליות, גו"ח 6988/32, רחוב דרך בן-צבי
90-84 :

[illegible]

✓ עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר בנוי לתעשייה בקומות העליונות בייחס למיקומו, מאפייניו ושטח יח"ד הממוצעות במתחם התוכנית המוצעת הינו כ- 10,900 ₪/מ"ר בנוי ברוטו.

10,900 ₪	שווי ממוצע מ"ר בנוי תעשייה
9,083 ₪	בניכוי רווח זימי בשיעור-20%
5,500 ₪-	עלות בניה למ"ר
3,600 ₪	שווי מ"ר מבונה ברוטו (במעוגל)

✓ עסקאות מכר לתעשייה/מלאכה בקומת הקרקע מסביבת המתחם הנדון:



✓ עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר בנוי לתעשייה בקומת הקרקע בייחס למיקומו, מאפייניו ושטח יח"ד הממוצעות במתחם התוכנית המוצעת הינו כ- **11,500 ₪/מ"ר בנוי ברוטו**.

גישת הערך השיורי (שיטת החילוץ) -

שווי ממוצע מ"ר בנוי תעשייה	11,500 ₪
בניכוי רווח יזמי בשיעור-20%	9,583 ₪
עלות בניה למ"ר	5,500 ₪-
שווי מ"ר מבונה ברוטו (במעוגל)	4,000 ₪

ב. שומות מכריות

להלן ריכוז החלטות של שמאים מכריות בסביבה העסקית של המתחם שבנדון:

שמי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	מס' תוכנית	שווי מ"ר בנוי
מרדכי דדון	13/09/2018	7016	7-6, 21-20	אילת 22/אליפלט 23	תא/4236	10,000 ₪
יהודה פלד	06/09/2018	7016	135	אילת 18	תא/4236	9,000 ₪
אייל יצחקי (*)	09/05/2018	7082	3-1	שלמה פינת הרצל	תא/4465	10,000 ₪
נאוה סירקיס	06/01/2017	7016	22,25,53-52	אילת 22/אליפלט 23	תא/5000	10,000 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי תעשייה (במעוגל)						
						9,800 ₪

(*) השמאי המכריע אייל יצחקי קבע כי שווי מ"ר בנוי לתעשייה בסביבה הינו כ-10,000 ₪ ובהתאם לנכס הנדון בשל מצבו הינו-8,500 ₪

ג. סיכום

עולה מן המקובץ לעיל, כי שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעשייה ומלאכה בייחס למיקומו ומאפייניו של מתחם התוכנית המוצעת, כמפורט:

- שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעשייה ומלאכה בקומת הקרקע - **4,000 ₪**
- שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעשייה ומלאכה בקומות העליונות - **3,600 ₪**

12.5. נתוני שווי לדיור בהישג יד (דב"י):

א. שומות מכריות

להלן ריכוז החלטות של שמאים מכריות בסביבה העסקית של המתחם שבנדון:

שמי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם ממגורים	הערות
מרדכי דדון	14.2.2020	7050	196	קהילת קנדה 28, ת"א	0.8	דב"י- שכירות מפוקחת לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה
אריז כהן	16.4.2019	6996	120	התאנה 12, חולון	0.58	השכרה לטווח ארוך, 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לתקופה של 20 שנה, 20% סבסוד.
רמה מאור	19.6.2019	6615	298	וילנסקי משה 11-17, ת"א	0.62	דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה, 20% סבסוד
שושי שרביט	18.7.2019	6110	226	דפנה 28, ת"א	0.78	שכירות לצמיתות וללא שכ"ד מפוקח
דורית פריאל	20.6.2018	6110	236	דפנה 18, ת"א	0.78	
אורית גולן	7.4.2020	6110	221	ארלוזורוב 194, ת"א	0.80	

13. תחשיב שווי המצב הנכנס

להלן תחשיב שווי ייעודי הקרקע השונים במצב הנכנס וקביעת מקדמי השווי לפי דונם קרקע.

שווי בסיסי למ"ר מבונה ברוטו תעשייה ומלאכה בק"ק - 4,000 ₪/מ"ר מבונה

13.1. אזור מלאכה

50%	אחוזי בניה - עיקרי
25%	אחוזי בניה - שירות מעיקרי
2	מס' קומות

קומה	שטח מבונה ברוטו במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם הפחתה משוקלל (יעוד + קומות)	סה"כ שווי
ק"ק	625	₪ 4,000	0.85	₪ 2,125,000
קומות	625	₪ 4,000		₪ 2,125,000
סה"כ שווי דונם מלאכה				₪ 4,250,000
במעוגל				₪ 4,250,000

13.2. אזור לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות

40%	אחוזי בניה - עיקרי
25%	אחוזי בניה - שירות מעיקרי
4	מס' קומות

קומה	שטח מבונה ברוטו במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם קומות	סה"כ שווי
ק"ק	500	₪ 4,000	1.00	₪ 2,000,000
קומות	1500	₪ 4,000	0.90	₪ 5,400,000
סה"כ שווי דונם תעשייה ומלאכה בקומות				
₪ 7,400,000				
במעוגל				
₪ 7,400,000				

13.3. חניה ציבורית

הובא בחשבון שווי של 1,850 ₪/מ"ר קרקע בייעוד לחניה ציבורית עפ"י 50 מקומות חניה לדונם המגלם שווי קרקע של 37,000 ₪ למקום חניה.

13.4. סיכום מקדמי השווי

שימוש	שווי לדונם	מקדם שווי
תעשייה ומלאכה בקומות	7,400,000 ₪	1.0
אזור מלאכה	4,250,000 ₪	0.57
חניה ציבורית	1,850,000 ₪	0.25
דרך ("מעל הקו")	-	0.10

14. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ובאתי על החתום

שאול רוזנברג,
שמאי מקרקעין



נספחים:

נספח א' - שווי מצב נכס

נספח ב' - שווי מגרשים

נספח ג' - שעבודים

