



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

1

רעננה, 17 אוגוסט 2023
מספרנו: 7385/1

לכבוד
הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
א.ג.נ.,

ממונה
סמכות מקומית



תכנית מס' 507-0629261 – מתחם האטד
נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה
טבלאות הקצאה ואיזון
עדכון למתן תוקף



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב – יפו

אישור תכנית שם התכנית 507-0629261 תא/מק/4920 מרחב האטד

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

תאריך 06/07/2022 פרוטוקול 22-0021 החלטה 13

תאריך 28/06/2023 פרוטוקול 23-0011 החלטה 9

מנהל ת"א

מנהל ת"א

ליאור שפיגל
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מנהל ת"א

ממונה מחוז ת"א

20-15-215

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירונית





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

2

<u>תוכן עניינים</u>	<u>עמוד</u>
1. מטרת חוות הדעת	3
2. פרטי המקרקעין	3
3. ביקור במקום	8
4. תיאור הסביבה והמקרקעין	8
5. תכנון	10
6. התכנית המוצעת – תא/מק/4920 – מתחם האטד (מס' 507-0629261)	23
7. רישוי	25
8. עקרונות השומה	26
9. נתוני שווי	31
10. סיכום	41





1. מטרת חוות הדעת

1.1 תכנית מס' 507-062926 – מתחם האטד (להלן: "התכנית") קובעת בתחומה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערכו טבלאות האיזון והקצאה למתחם התכנית. המועד הקובע הינו מועד הביקור בנכס.

1.3 טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו על פי הסעיפים הרלוונטים בחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

2. פרטי המקרקעין



2.1 להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות בשטח התכנית:

מספר גוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7385	מוסדר	חלק	1-4,6-8,11	10,12

שטחה הכולל של התכנית הינו 6.378 דונם.

שטח התחום לאיחוד וחלוקה הינו 5,828 מ"ר לפי מדידה.





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

4

2.2 המצב המשפטי

להלן פירוט החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה ופרטי רישומן:

גוש	חלקה	רישום	תקנון בית משותף	בעלות	נסח מעודכן מיום
7385	1	פנקס הבתים המשותפים	מוסכם	פרטיים	25.05.2022
	2	פנקס הזכויות	--	פרטיים	25.05.2022
	3	פנקס הזכויות	--	פרטיים	25.05.2022
	4	פנקס הזכויות	--	פרטיים	25.05.2022
	6	פנקס הבתים המשותפים	מצוי	פרטיים	25.05.2022
	7	פנקס הזכויות	--	פרטיים	25.05.2022
	8	פנקס הזכויות	--	פרטיים	25.05.2022
	10 (חלק)	פנקס הזכויות	--	עיריית תל אביב - יפו	25.05.2022
	11	פנקס הזכויות	--	עיריית תל אביב - יפו	25.05.2022

2.3 חלקה מס' 1 בגוש 7385:

2.3.1 החלקה כוללת שתי חלקות משנה וכן תקנון מוסכם אשר עניינו בהצמדת שטחים בלבד ולא בחלוקת זכויות הבניה.

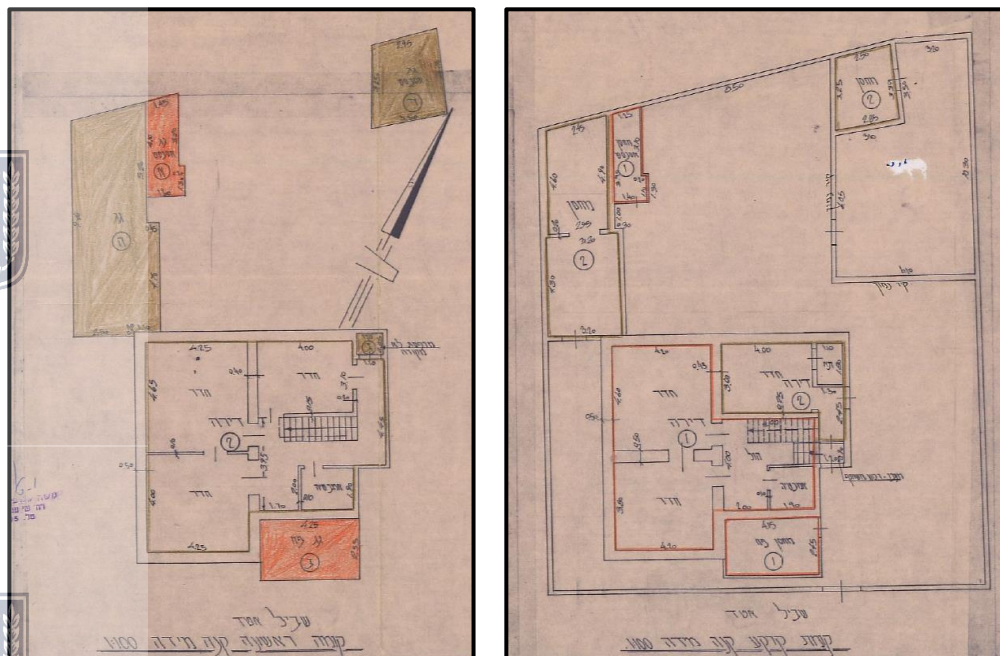
מס' חלקת משנה	שטח רצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	מס' בחסריט	חלקים ברכוש המשותף	צמירות
16/1	70.43	דירה רשמי מחסנים	קרקע	1	35/100	גג אסבסט בשטח 6.28 מ"ר צבוע כתום מסומן בתסריט באות א' . גג פח בשטח 10.84 מ"ר צבוע כתום מסומן בתסריט באות ב' .
16/2	129.31	דירה קוטג' ראשונה רשמי מחסנים	קרקע	2	65/100	מרפסת לא מקורה בשטח 0.94 מ"ר צבועה ירוק מסומנת בתסריט באות ג' . גג אסבסט בשטח 11.48 מ"ר צבועה ירוק מסומן בתסריט באות ד' . גג בשטח 32.69 מ"ר צבוע ירוק מסומן בתסריט באות ה' .



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

5

2.3.2 להלן החלקים הרלוונטיים מתשריט הבית המשותף:



2.4 חלקה מס' 6 בגוש 7385:

2.4.1 החלקה כוללת בסך הכל 22 חלקות משנה הרשומות כ- 2 מבנים, להלן פירוט תמצית הרישום:

מס' מבנה	מס' חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
I	1	550.18	בית מלאכה	קרקע ראשונה שניה	92/336
II	2	93.79	בית מלאכה	קרקע	16/336
	3	21.65	משרד	קרקע	4/336
	4	57.96	חנות	קרקע	10/336
	5	11.55	חנות	קרקע	2/336
	6	51.02	בית מלאכה	קרקע	9/336
	7	129.13	בית מלאכה	קרקע	22/336
	8	24.58	מסעדה	קרקע	4/336
	9	201.7	בית מלאכה	קרקע	34/336
	10	168.47	בית מלאכה	קרקע	28/336
	11	115.34	בית מלאכה	קרקע	19/336
	12	36.26	בית מלאכה	קרקע	6/336



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

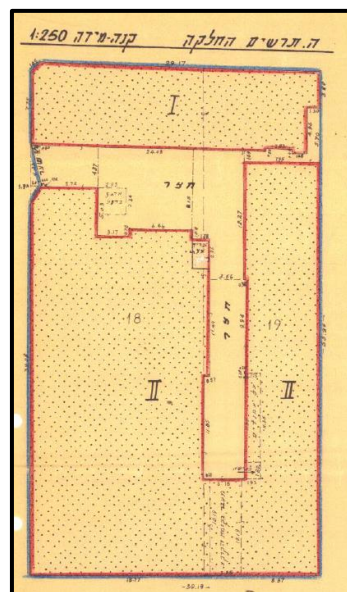
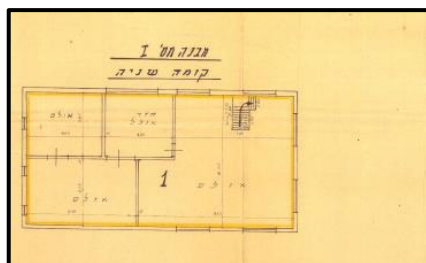
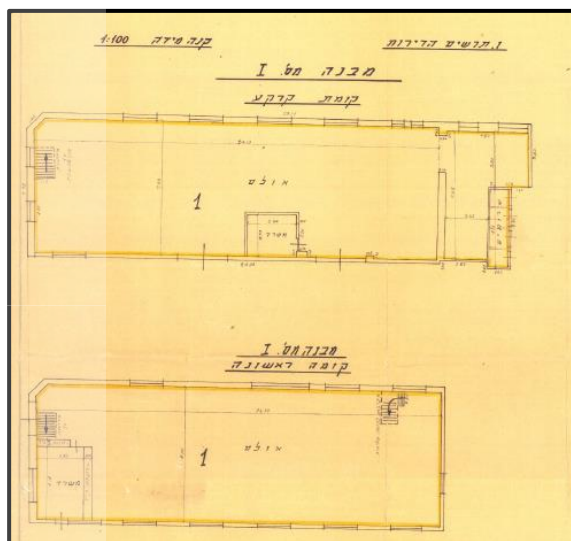
6

7/336	קרקע	בית מלאכה	41.75	13	
5/336	קרקע	בית מלאכה	31.23	14	
31/336	קרקע וראשונה	חנות	186.56	15	
5/336	ראשונה	דירה	30.04	16	
5/336	ראשונה	דירה	30.33	17	
19/336	ראשונה	דירה	112.15	18	
3/336	ראשונה	דירה	20.48	19	
5/336	ראשונה	דירה	30.08	20	
5/336	שניה	דירה	31.67	21	
5/336	שניה	דירה	27.28	22	



2.4.2 התקנון הינו תקנון מצוי.

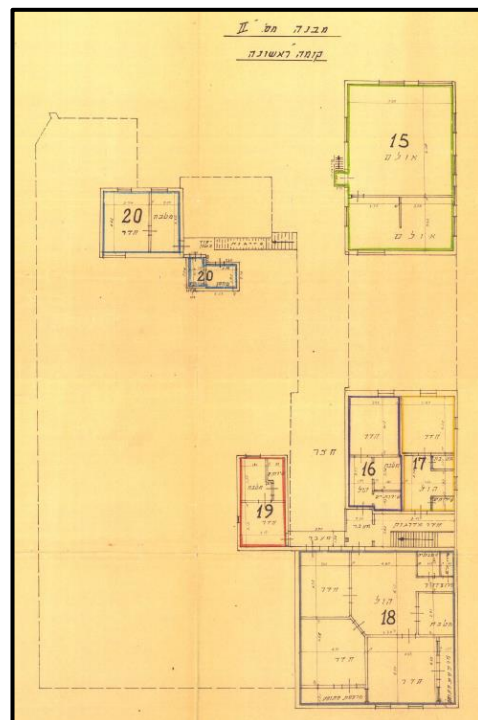
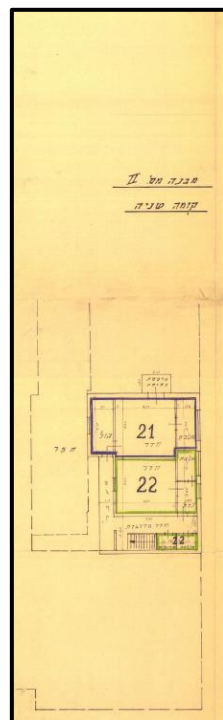
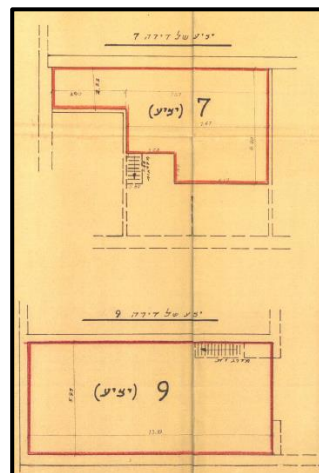
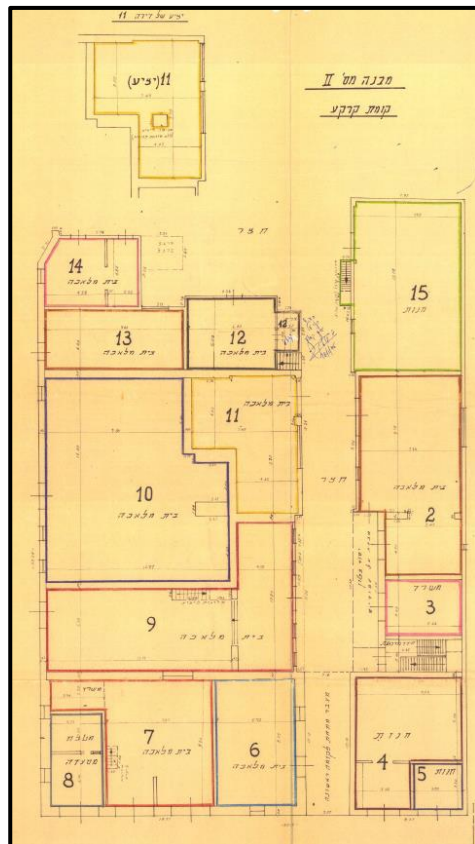
2.4.3 להלן החלקים הרלוונטיים מתשריט הבית המשותף:





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

7





3. ביקור במקום

נערך ביקור בתחום התכנית ביום 8.11.21 ע"י דניאל גב שמאי מקרקעין והח"מ.

4. תאור הסביבה והמקרקעין



4.1 פרויקט מתחם האטד מהווה חלק משכונה טמפלרית קטנה יחסית בשם "ואלהלה" אשר הוקמה בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20. מקום זה היווה מרכז תעשייתי משמעותי טרם קום המדינה וזאת במיוחד לאור מיקומו על דרך המסילה התורכית.

4.2 שכונת ואללהלה כוללת את בית רומנו, מתחם ליבר (כיום מגדל ליבר), מתחם נחושתן ומתחם האטד (נשוא חוות הדעת).



4.3 מתחם האטד ממוקם מזרחית למתחם נחושתן, מערבית למתחם ליבר ורחוב פינס, צפונית לדרך יפו ודרומית לתוואי המסילה (כיום רחוב אמזלג).

4.4 במתחם מספר מבני טמפלרים ותיקים כאשר רק ארבעה מבנים בלבד, הגובלים מצפון בתוואי המסילה, מיועדים לשימור במסגרת התכנית המוצעת – שביל האטד מס' 7, 9, 11, 13 הבנויים על חלקות מס' 1, 2, 3, 4 בהתאמה.

4.5 הסביבה מפותחת וכוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיו"ב.

4.6 גבולות התכנית –



מצפון – הקו האדום, פרויקט הרכבת הקלה – קו בבניה.

מדרום – רח' יפו.

ממזרח – רח' פינס.

ממערב – מגדל נווה צדק.





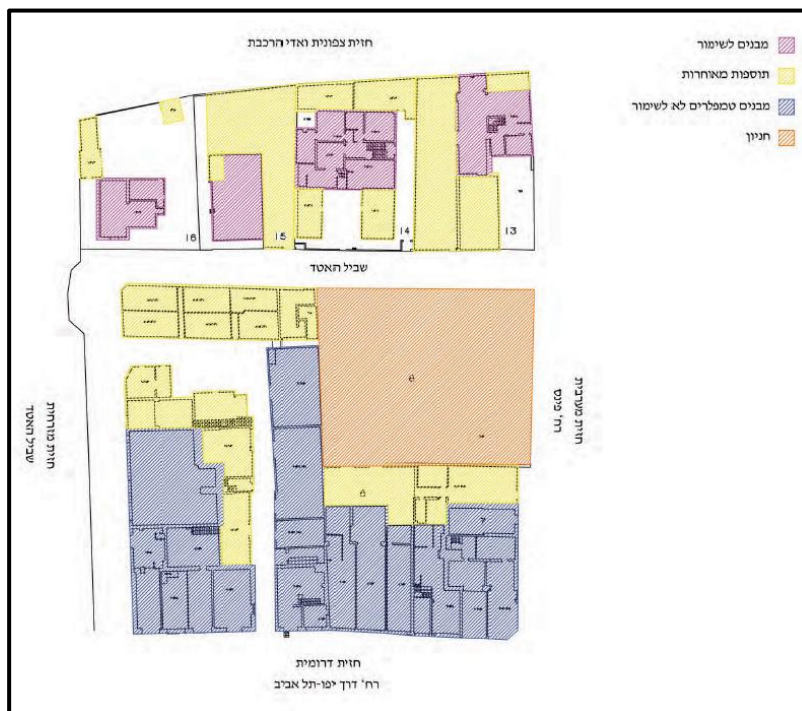
אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

9

4.7 להלן מיקום התכנית ע"ג מפת הסביבה להמחשה:



4.8 להלן מיקומם של מבני הטמפלרים המיועדים לשימור במתחם (מסומנים בורוד):





5. תכנון

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו עולים פרטי התכנון הבאים :

מס' תכנית	שם	תאריך מתן תוקף	ילקוט
תא/4241	שירותים ציבורים	15/04/2019	8200
תא/מק/4658	תכנית משלימה לתכנית לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו	08/04/2019	8195
תא/5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	22/12/2016	7407
תא/3954	סוככים עונתיים בבתי עסק	05/06/2014	6813
תא/2650	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב(הת)	04/09/2008	7001
תא/3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	16/02/2006	5495
תא/3365	מתקנים טכני - ביתני שמירה ואבטחה(3)	27/01/2004	5268
ע1	ע1 - מרתפים (4)	18/03/2003	5264
ג	תכנית "ג" - גגות - בניה על גגות בתים	21/04/1994	4208
1658	התרת תכניות טרנספורמטרים - ת"א -יפו	06/11/1975	2163
1200	פיתוח - מנשיה	03/07/1975	2123
א675	השהייה פיתוח לשנה - אזור מנשיה	09/06/1967	1366
איי(יפו)	תוכנית "איי" - יפו	11/10/1956	
(יפו)איי	תוכנית "איי" - יפו	15/08/1946	
26	שיפור הצלבות הרחובות לוינסקי	22/03/1934	

5.1 תכנית A – "איי" יפו

5.1.1 אושרה ביום 11.10.1956.

5.1.2 חלקות 1-4, 7, 8, 10

חלקות אלו מסומנות בתשריט התכנית כאזור מסחר (Commercial Zones).

- גודל חלקה מינימלי – 500 מ"ר או כפי הקיים.
- אחוזי בניה מקסימליים : 50%, בפינות 60%.
- קווי בניין : חזית – כמצוין בתוכנית, צידי- 2 מטרים או 0, חצר אחורית – 4 מטרים.
- גובה הבניינים : פי 5/4 רוחב הכביש, לא מעבר ל-25 מ'.
- מבנה שירות : 6 מ"ר, גובה מבנה השירות לא יחרוג מעבר ל-3 מ'.
- שלושה סוגי מסחר בלבד יורשו בתוך אזור התכנית, לפי המוגדר ומוסדר בטבלאות האזור המותקנות עבור כל אזור ואזור.
- מספר יחידות הדיור בכל חלקה : ללא הגבלה.





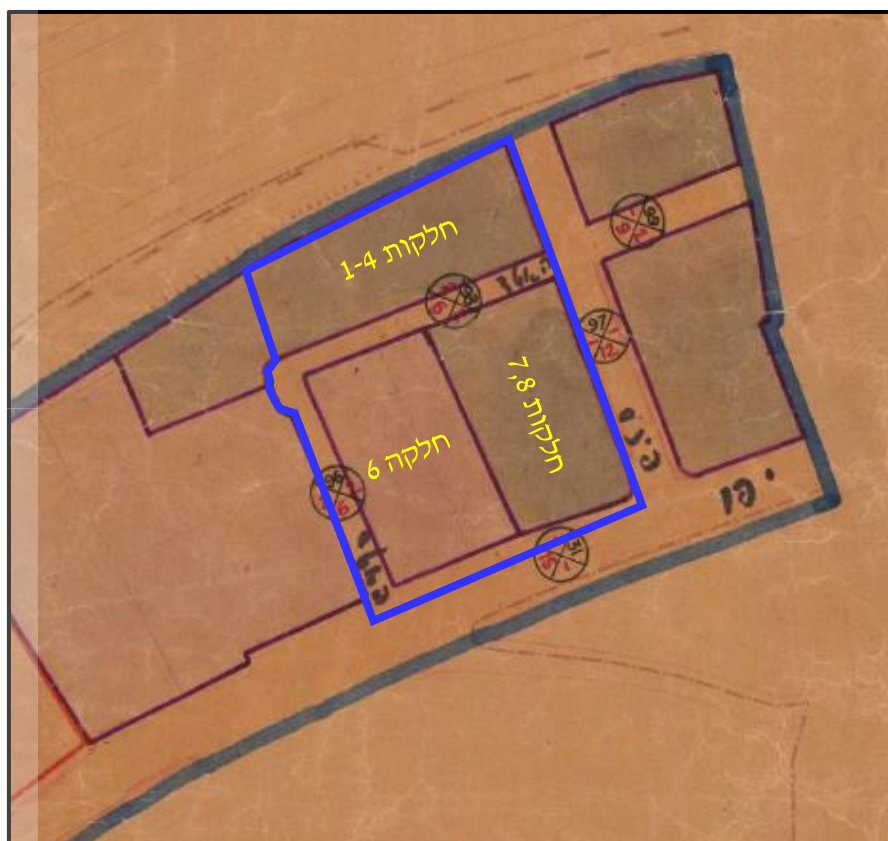
5.1.3 חלקה 6

חלקה זו מסומנות בתשריט התכנית כאזור תעשייה (Industrial Zones).

- גודל חלקה מינימלי – 500 מ"ר או כפי הקיים.
- אחוזי בניה מקסימליים: 50%, בפינות 60%.
- קווי בניין: חזית – כמצוין בתוכנית, צידי- 2 מטרים או 0, חצר אחורית – 4 מטרים.
- גובה הבניינים: פי 5/4 רוחב הכביש, לא מעבר ל-25 מ'.
- מבנה שירות: 6 מ"ר, גובה מבנה השירות לא יחרוג מעבר ל-3 מ'.
- מספר יחידות הדיור בכל חלקה: ללא הגבלה.



5.1.4 להלן חלק רלוונטי מתשריט התוכנית – מתחם התכנית מסומן באופן סכמטי בקו כחול





5.2 תכנית 675א – השהיית תוכנית אזור מנשיה

5.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1366 מיום 9.6.1967.

5.2.2 מטרת התוכנית:



להשהות חלק מת.ב.ע. 44, "הא", 38, 39, 57, 60, 216, 216 ב' לתקופה של שנה אחת לשם פתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

5.3 תכנית 1200 – פיתוח מנשיה

5.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3.7.1975.

5.3.2 מטרת התכנית:



לתכנן מחדש את השטח המפורט, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית.

5.3.3 יחס לתכניות מפורטות ולתכניות פרצלציה הקיימות:



התכניות המפורטות ותכניות הרפרצלציה שנתאשרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אשור תכנית זו, תבוטלנה לגבי שטח שלב א' של תכנית זו אולם תשארנה בתוקפן לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו. תכנית מס' 1101 תישאר בתוקף עד לבצוע המלא של תכנית זו.

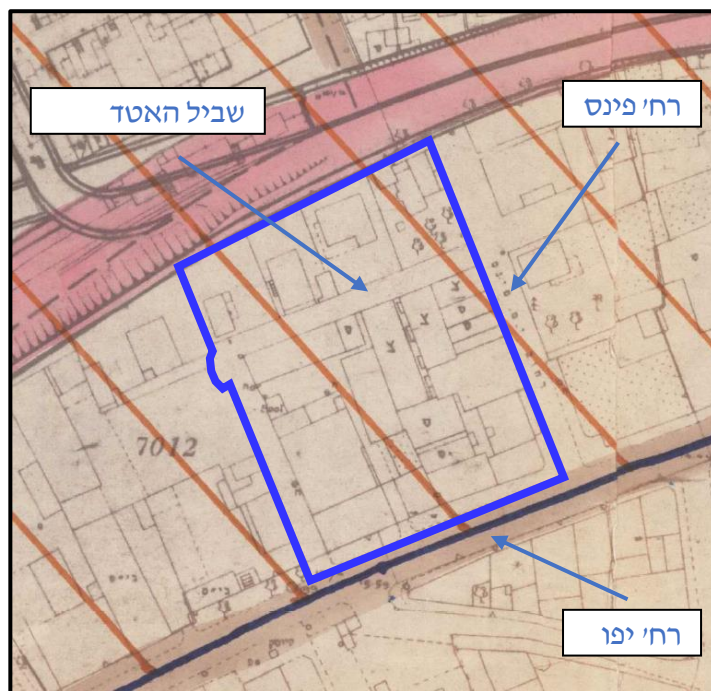
5.3.4 שטח לתכנון בעתיד:

לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.





5.3.5 להלן חלק רלוונטי מתשריט התוכנית – מתחם התכנית המוצעת מסומן באופן סכמטי בקו כחול



שטח המתחם מסומן בתשריט תכנית 1200 כשטח לתכנון בעתיד.

5.4 תכנית 1658 – התרת טרנספורמטורים

5.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 6.11.1975.

5.4.2 מטרת התכנית:

להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון תל-אביב – יפו.





5.5 תכנית ג – בניה על גגות בתים

5.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

5.5.2 מטרת התכנית:



א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליוניות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.
כל זאת ע"י:

- (1) קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בנין מגורים כולל גובהם, ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג, הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבנין על גג ביציאה לגג.
- (2) קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.
- (3) קביעת הוראות בניה לגגות משופעים ופרגולות.



ב. ביטול תכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

5.6 תכנית ע1 – מרתפים

5.6.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 18.3.2003.

5.6.2 מטרת התוכנית:



לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים כאמון להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

5.6.3 תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.





5.6.4 בניין לשימור (לפי הגדרת התכנית)

בניין אשר מתקיים לגביו אחד או יותר מהתנאים הבאים :



- א. בניין שסומן לבניין לשימור בתכנית בתוקף ביום תחילת תכנית זו.
- ב. בניין שסומן או שהוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיף 77-78 לחוק התו"ב לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית שפורסמה או סיום תוקף ההגבלות עפ"י הסעיפים הנ"ל.
- ג. בניין שסומן לשימור עפ"י תכניות שיאושרו לאחר תחילת תכנית זו.
- ד. בנין שנקבע לשימור על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק התו"ב.

5.7 תכנית תא/3365 – ביתני שמירה ואבטחה

5.7.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5268 מיום 27.1.2004.



5.7.2 מטרת התכנית :

לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת ביתני שמירה ואבטחה בתחום המגרש.

5.8 תכנית תא/3380 – מתקנים יבילים ארעיים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי ציבור

5.8.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.2.2006.

5.8.2 מטרת התכנית :



לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת מבנים יבילים ארעיים לשירות אתרי בניה ופיתוח ציבורי, כגון דרכים, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושטחים ציבוריים אחרים.





5.9 תא/2650 – שימור מבנים ואתרים בתל-אביב – יפו

5.9.1 פרסמה למתן תוקף בי.פ. 7001 מיום 4.9.2008.

5.9.2 מטרות התכנית:



א. ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א, תוך חשיפתם לציבור הרחב.

ב. להפעיל את השימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

ג. ליצור תמריצים לשיקום המבנים לשימור ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.



ד. לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו באמצעים הבאים:

- קביעת מבנים לשימור, מיקומם וסיווגם.
- קביעת הוראות לתעוד מבנים לשימור.
- קביעת הוראות לשימור מבנים על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.
- קביעת הוראות לעבודות במבנה לשימור הטעונות היתר בניה או אישור שיפוץ לפי תכנית זו, והתנאים לביצוען.
- קביעת תמריצים לתחזוקה ולשיקום מבנים לשימור.
- הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור.
- קביעת הוראות בדבר מבנים לשימור הנמצאים ע"פ תכניות תקפות בתחום דרך והוראות בדבר חניה במבנים לשימור.
- הגבלת הקלות לגובה והקלות לאיחוד חלקות.

ה. בהתאם לכך לשנות את התכניות התקפות על תיקונין החלות בתחום התכנית.



5.9.3 על-פי תשריט התוכנית ורשימת המבנים לשימור, במתחם נשוא חוות הדעת לא קיימים מבנים לשימור.



5.9.4 להלן חלק רלוונטי מתשריט התוכנית – אזור המתחם תחום בקו כחול



5.10 תכנית תא/3954 – סוככים עונתיים בבתי עסק

5.10.1 פרסמה למתן תוקף בי.פ. 6813 מיום 5.6.2014.

5.10.2 מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

5.11 תא/5000 – תכנית מתאר כוללנית לעיר תל-אביב – יפו

5.11.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

5.11.2 התכנית מהוות תכנית מתאר כוללנית אשר לא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה.

5.11.3 מטרת התכנית:

א. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.

ב. קידומה של תל-אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.





ג. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.

ד. 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.



ה. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

ו. מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

ז. בתכנית זו יעוד החלקות הכלולות במתחם הינו – אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.



5.11.4 **המתחם הנשום מסווג באזור תעסוקה מטרופוליני על רקע אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים, (מתחם תכנון 502), מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה על רקע בניה עד 8 קומות.**

רחוב יפו מסומן כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.

5.11.5 אזורי תעסוקה - כללי

הוראות בנוגע לאזורי תעסוקה יחולו על אזורים המסומנים בתשריט או מוגדרים בהוראות כאזור תעסוקה מטרופוליני או אזור תעסוקה עירוני או אזור תעסוקה מקומי או מוקד תעסוקה קיים או על שטחי תעסוקה שנקבעו בגין סמל של מוקד תעסוקה חדש.



א. שימושים

בכל אחד מאזורי התעסוקה ניתן לקבוע את מקבצי השימושים המפורטים באותו אזור תעסוקה להלן.

ב. שטחי בניה מרביים

שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם להוראות של כל אחד מאזורי התעסוקה המפורטים להלן.





5.11.6 שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני

א. ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;

מקבצי שימושים נוספים¹: מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים

אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס

זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם

לשימושים המותרים בתממ/ 5.

ב. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

5.11.7 ביאור מקבצי השימושים:

שם מקבצי השימושים	השימושים המותרים במקבץ	פירוט לדוגמה *
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.	דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דירה מוגן, מיעונוט סטודנטים, דירות ומיעונוט לבעלי צרכים מיוחדים.
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	מסעדות, בתי קפה, אטלזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.	קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.
תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.	מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תוכנה.
תעסוקה 2	עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.	מוסכים, מסגריות, גריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.



¹ היקף שטחי הבניה בשימושים הנוספים יכול להיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה קובעת בתכנית העתידית, (סעי' 3.1.1 (ד) לתקנון התכנית).



5.11.8 שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

5.11.9 הוראות:



- א. תכנית הבנייה לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים

5.11.10 קווי מתע"ן



סימון תוואי קווי המתע"ן בנספח התחבורה הינו בהתאם למאוסר בתכניות ארציות ומחוזיות. על תכנית הכוללת קו מתע"ן או הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות:

- א. תוואי קווי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם למאוסר בתכנית ארציות ומחוזיות, ויוטמעו בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתכניות אלו.
- ב. בתכנית הגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן העתידי, ובכלל זה בכל הנוגע לשימושים, לקו בנין למרתף, לעיצוב קומת הקרקע, לנגישות למגרש ולפתרונות חניה.



5.11.11 פרק 5 בתכנית קובע הוראות מיוחדות בנוגע לאזורי תכנון.

אזורי התכנון מסומנים בתשריט ובפרק זה יש התייחסות מיוחדת לכל אחד מהאזורים. ההתייחסות יכולה להיות מקלה יותר או מחמירה יותר מאשר ההתייחסות הכללית באזור הייעוד (בפרק 3) או בהוראות הכלליות (בפרק 4). כך למשל אם באזור הייעוד נקבע כי הרח"ק באזור ייעוד מסוים יהיה רח"ק 4, ובהוראות הכלליות בפרק העיצוב העירוני נקבע כי גובה הבניה יהיה 5-9 קומות, עדיין ייתכן שבאזור התכנון ייקבע כי בנוגע למתחם ספציפי, הרח"ק יהיה 5 וגובה הבניה 10 קומות, או שהרח"ק יהיה 3 וגובה הבניה 4 קומות. **בכל מקרה ההוראות המיוחדות באזורי התכנון (פרק 5) גוברות על ההוראות הכלליות שבאזורי הייעוד (פרק 3) ועל ההוראות שבפרק ההוראות הכלליות (פרק 4).**





5.11.12 הוראות מיוחדות לאזור תעסוקה מטרופוליני באזור תכנון 502 ע"י פרק 5 –

יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:



- א. שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ובניה עם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.
- ב. פיתוח ציר הירוק בתוואי המסילה הטורקית יערך תוך שימור קירות החומה מצידו המסילה ההיסטורית ושילוב מרכיבי טבע עירוני. מתחת לציר הירוק ניתן יהיה לאשר כביש ותת קרקעי, בנוסף לתוואי הרק"ל המתוכנן בתת הקרקע.

ג. ר-51 רחוב אילת

רח"ק מירבי – 7.



- יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.
- קו הבניין לבניה חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב.

ד. רחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת

בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר ע"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.



5.11.13 להלן מיקום הנכס ע"ג תשריטי התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים:

מיקום המתחם
בקירוב





5.12 תכנית תא/מק/4658 – תוכנית משלימה לתכנית קווי מתע"ן בעיר תל-אביב - יפו

5.12.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019.

5.12.2 מטרת התכנית:



מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו **בחלקם** למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התוכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

5.13 תכנית תא/4241 – שירותים ציבורים

5.13.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8200 מיום 15.4.2019.

5.13.2 מטרת התכנית:



קביעת שימושים וזכויות בניה להקמת מתקני שירותים ומבנים זמנים. הקמת המבנים הזמנים תתאפשר בשטחים בייעוד ציבורי, כדוגמת שצ"פ, שב"צ, דרכים ושטחים שייעודם ל"תכנון עתידי" או בשטחים שייעודם טרם נקבע בתכניות סטטוטוריות תקפות.





תכנית מתחם האטד מס' 507-0629261 התכנית המוצעת תא/מק/4920

6.

6.1 מטרת התכנית:



מימוש הפיתוח וההתחדשות העירונית לאורך מרחב המסילה באמצעות קביעת מגרש בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח פרטי פתוח; קביעת שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; שיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת הדרכים הסובבות. כל זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים. קביעת ארבעה מבנים טמפלריים כמבנים לשימור כולל גדרות ואלמנטי מבנים נוספים בסביבתם, וכן הוראות לשימור המבנים הללו במסגרת התכנית. זאת בנוסף לשמירה על התוואי ההיסטורי של שביל האטד והחומה ההיסטורית לאורך שצ"פ המסילה הגובל בתכנית מצפון.

6.2 להלן טבלת הזכויות מתוך תקנון התכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מריסות- בנוסף לשטח הקניסה (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		100A 100B		26275 (1)	(1) 7882							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		100A		8758	2628	127						
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>		100A 100B	(2) 3558	35033	10510 (3)	(3) 12920 (3)	(4) 165	40	5	(5) 2	0	(6) 0 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		1026	2056	720 (3)	2500		5	4	0	16	0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ההוכחה בטבלה זו נגזרת מהצגת כפי שנקבע בתכנית המתאר. הוכחות עובר שימוש מגורים מסחר ותעסוקה חושבו ע"י מכילת רח"ק 12.8 בשטח תת תאי שטח 100A ששטחו הוא: 1858 מ"ר.
- 100B ששטחו הוא: 1,706 מ"ר ביינוע מגורים מסחר ותעסוקה. לא תתאפשר בניה על קרקעות בתחום השפיי.
- קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט ובנספח הבנין.
- ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת תוכנית העיצוב, לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל.
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי וששטח לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.
- שטחי המסחר הינם מותר שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית. היקף שטחי המסחר הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. שטחי המסחר לא ייפחתו מ-600 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1, הנחיות מיוחדות.
- ז. קווי הבניין ביינוע מסחר ותעסוקה, מגורים הינם קווי הבניין לתא שטח 100A, קווי הבניין לתא שטח 100B הינם לפי המבנים לשימור הבנינים בפועל ויהיו בהתאם לתיק התינוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלה כוללים את שטחי הבנינים הקיימים לשימור בתא שטח 100B. שטח המבנים לשימור יקבע בהתאם לתיק התינוד. לא תותר תוספת שטחי בניה במבנים אלה למעט הקיים בפועל.
- (2) גודל המגרש כולל את תאי השטח 100A, 100B.
- (3) תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים. היקף השטחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- (4) גובה זה הינו הגובה מפלס הקניסיה הקובעת, בהתאם למבולות רתי"א גובה הבניה המירבי מפני הים לא יעלה על 180 מ'.
- (5) 2 מ' עבור המסד, 4 מ' עבור המגדל.
- (6) 0 מ' עבור המסד, 8 מ' עבור המגדל.
- (7) 12 מ' עבור כל יחיד או 6 מ' עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם להוראות סעיף 4.2 הוראות מיוחדות..

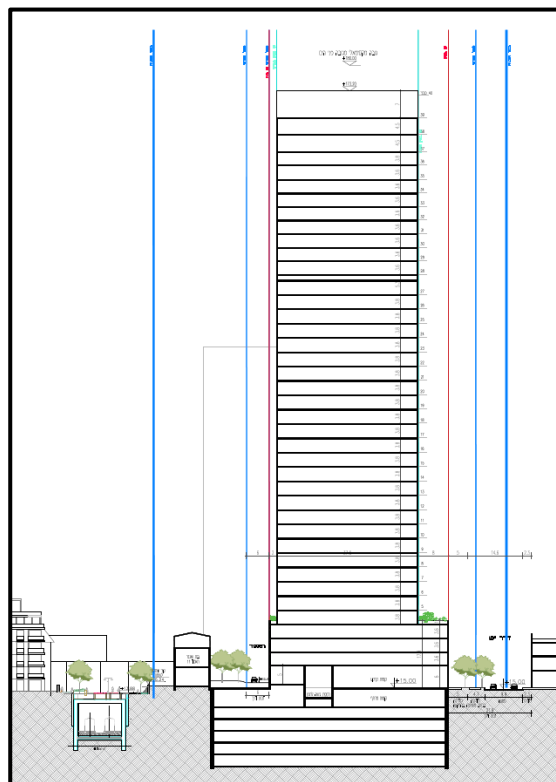
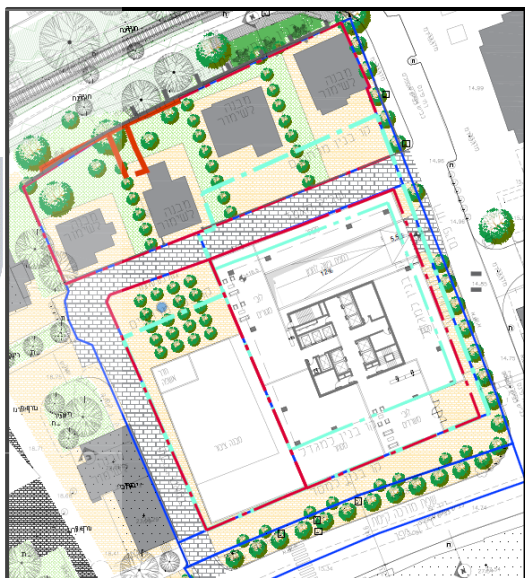




אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

24

6.3 להלו חלק רלוונטי מתשריט המצב המוצע ונספח הבינוי:



6.4 במסגרת קידום התכנית המוצעת, המבנים הבנויים על גבי חלקות 1, 2, 3, 4 מוכרזים כמבנים לשימור על פי החלטת ועדת השימור מס' 2002 מיום 7.6.2020.



7. רישוי

מעיון בארכיב האלקטרוני של הועדה המקומית תל אביב-יפו, המתנהל באתר העירייה, נמצאו היתרי הבניה המפורטים להלן:



גוש	חלקה	תת חלקה	מס' רישיון	תאריך	מהות
7385	1	2	267	20/07/1967	הקמת סככה זמנית, מקום לכביסה - 10.61 מ"ר
7385	3		856	21/02/1966	סככה לגילויטינה ומכונת חיתוך פחים בשטח של 42 מ"ר
7385	4		914	12/03/1973	הוספת סככה - 177.55 מ"ר קיים - 111.48 מ"ר סה"כ 288.03 מ"ר
7385	4		380	02/10/1974	תוספת 3 מרפסות פתוחות לדירה בקומה ב' קיים - 99.24 מ"ר מרפ' קיים - 6.17 מ"ר מרפ' מוצע - 18.15 מ"ר
7385	6	11	3/185	17/02/1982	הוספת סככה בקומה ב' וגג אסבסט עבור נגריה קיימת בת קומה אחת. 75.39 מ"ר
7385	7		4-950076	05/01/1995	חידוש גג קיים מאסבסט בגג פוליס באותה מתקונת





8. עקרונות השומה

.8

8.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:



(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

8.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:



<u>המצב לפני החלוקה</u>		<u>המצב אחרי החלוקה</u>
שווי כל חלקה בנפרד	=	שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)
שווי כל החלקות	=	שווי כל מגרשי התמורה

8.2 שווי יחסי במצב הנכנס

.8.2

8.2.1 בהתאם להנחיית השירות המשפטי של עיריית תל אביב תכנית 1200 היא תכנית מפורטת שבגינה ניתן להוציא היתרי בניה או לקדם תכניות חדשות.



שווי הקרקע במצב הקודם הינו בהתאם לייעודה הסטטוטורי של כל חלקה בתחום התכנית. שטח התכנית בשלמותו מסומן על פי תכנית תא/1200 כשטח לתכנון בעתיד ונמסר לי שלא הוצאו בתחום התכנית היתרים חדשים לאחר אישור תכנית תא/1200 בהתאם לסעי' 14 לתקנון התכנית. לפיכך, החלק היחסי במצב הקודם חושב על פי שטח הקרקע של כל אחת מהחלקות ולפי שווי של 29,000 ₪ למ"ר קרקע, תוך פיצוי בגין המחברים כמפורט להלן.

8.2.2 בהתאם להנחיית השירות המשפטי, הואיל וחלקה 11 משמשת כדרך בפועל, ונוצר מצב שבו השימוש בחלקה לדרך מייצר חוסר זמינות לניצול ובעייתיות מימוש - חלקה זו מקבלת מקדם של 0.1.





8.2.3 חלקה מס' 1 רשומה בפנקס הבתים המשותפים וכוללת תקנון מוסכם - בבחינת התקנון נמצא כי בכל הקשור לזכויות הבניה הנוספות, התקנון מפנה לתקנון המצוי של הבתים המשותפים. חלקה מס' 6 רשומה בפנקס הבתים המשותפים וכוללת תקנון מצוי. יתר החלקות רשומות בפנקס הזכויות.



הואיל ועל פי תקן 15 יש להעריך את שווי המקרקעין "במצב הנכנס" על פי שווי הקרקע בהתעלם מהמחבורים (בגנים מתקבל פיצוי על פי שווים הפיזי), רישום הבית המשותף בחלקות מס' 1 ו-6 אינו מבטל את אלמנט המושעא המתקיים בכל הקשור לזכויות בניה משותפות בקרקע. לפיכך, ניתנו מקדמי הפחתה למושעא בשיעור של 1% לכל 2 בעלים / תת חלקות ולא יותר מ- 10% כמפורט להלן:

מס' חלקה	מס' בעלים בחלקה / מס' חלקות משנה	מקדם מושעא
1	2	0.99
2	6	0.97
3	1	1
4	3	0.985
6	22	0.9
7	1	1
8	1	1
10	1	1
11	1	1



8.2.4 מקדם מיקום



לשווי הבסיסי יוחסה תוספת של 10% לחלקות הפונות לפארק המסילה (חלקות 1-4) לעומת חלקות הפונות לדרך יפו. לחלקות הגובלות ברחובות שביל האטד ופינס יוחסה תוספת בשיעור 5%.

8.2.5 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים. כל החלקות המפורטות במצב הקודם בטבלה מקבלות הקצאה עפ"י שוויין היחסי.





8.3 תרומת המחוברים

בשטח התכנית מבני מגורים תעשייה ומסחר בבנייה ותיקה מקורית וכן תוספות שנבנו בשנים מאוחרות יותר, היות ועסקינן במבנים אשר נבנו ברובם לפני קום המדינה, ניתנה התייחסות לבינוי המקורי כבינוי בהיתר וכמפורט להלן.



הפיצוי למחוברים ניתן על פי התרשמותי ממצבם הפיזי בביקור בנכס, הפיצוי משקף עלות בניה בלבד בהתחשב בפחתים לפי תקן שמאי מס' 15.

8.3.1 חלקות 1 – 4 כוללות כאמור מבנים המיועדים לשימור במסגרת תכנית זו.

בנסיבות, היות ושטח המבנה לשימור מוקצה חזרה לבעלים, שטח זה אינו מזכה בפיצוי בגין שווי המחוברים. על כן, הפיצוי בגין תרומת המחוברים נערך רק לאותם חלקי מבנים שנבנו בהיתר או לפני קום המדינה ושלא סווגו לשימור.

8.3.2 חלקה מס' 6 רשומה כבית משותף אשר תואם את הקיים בפועל, למעט תוספות בניה מאוחרות

אשר זוהו בשטח.



היות ומדובר ברישום בית משותף משנת 1975, הונח כי השטחים הכלולים ברישום הבית המשותף מהווים שטחים בהיתר המזכים בפיצוי בגין שווים הפיזי. בנוסף, בתיק התיעוד ניתנה התייחסות לאלמנטים בנויים מקוריים בחלקה 6.





תת חלקה	שטח	מחסן / יציע	סה"כ	שווי מ"ר	סה"כ פיצוי
1	550.18		550.18	2,900 ₪	1,595,522 ₪
2	93.79		93.79	2,900 ₪	271,991 ₪
3	21.65		21.65	2,900 ₪	62,785 ₪
4	57.96		57.96	3,630 ₪	210,421 ₪
5	11.55		11.55	3,630 ₪	41,932 ₪
6	51.02		51.02	3,630 ₪	185,226 ₪
7	76.92	52.21	129.13	3,630 ₪	468,801 ₪
8	24.58		24.58	3,630 ₪	89,237 ₪
9	123.75	77.95	201.7	2,900 ₪	584,930 ₪
10	168.47		168.47	2,900 ₪	488,563 ₪
11	58.17	57.17	115.34	2,900 ₪	334,486 ₪
12	36.26		36.26	2,900 ₪	105,154 ₪
13	41.75		41.75	2,900 ₪	121,075 ₪
14	31.23		31.23	2,900 ₪	90,567 ₪
15	186.56		186.56	2,900 ₪	541,024 ₪
16	30.04		30.04	2,900 ₪	87,116 ₪
17	30.33		30.33	2,900 ₪	87,957 ₪
18	112.15		112.15	2,900 ₪	325,235 ₪
19	20.48		20.48	2,900 ₪	59,392 ₪
20	26.32	3.76	30.08	2,900 ₪	87,232 ₪
21	31.67		31.67	2,900 ₪	91,843 ₪
22	27.28		27.28	2,900 ₪	79,112 ₪
סה"כ			2003.2		6,009,600 ₪



8.3.3 בחלקה מס' 7 נמצא היתר בניה משנת 1964 כמפורט בפרק הרישוי לעיל, על פי תשריט היתר הבניה והחתכים, בבדיקה בשטח המתחם ניתן לראות כי היקפי הבינוי תואמים את השטחים המופיעים כקיימים בתשריט היתר הבניה למעט תוספת בניה מאוחרות יותר שלא הובאו בחשבון. סה"כ שטח הזכאי לפיצוי בגין שווי תרומת המחוברים - 954 מ"ר.





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

30

8.3.4 להלן תמונה מתיק התייעוד בה ניתן לראות את חזית הבינוי לרחוב יפו בחלקות 6 ו-7 בשנות ה-40 :



8.3.5 להלן סיכום השטחי בגינם חושב פיצוי לשווים הפיזי של המחוברים :

גוש	חלקה	שטח המבנים במ"ר (במדידה גראפית)	שווי תרומות המחוברים בממוצע למ"ר ש"ח	סה"כ תרומות המחוברים בש"ח	סה"כ תרומות המחוברים בש"ח
7385	1	150	סומן לשימור	-	100,300 ₪
		50	2,000 ₪	100,300 ₪	
7385	2	190	סומן לשימור	-	40,000 ₪
		20	2,000 ₪	40,000 ₪	
7385	3	512	סומן לשימור	-	-
7385	4	314	סומן לשימור	-	355,000 ₪
		50	סומן לשימור	-	
		178	2,000 ₪	355,000 ₪	
7385	6	2,003	3,000 ₪	6,009,600 ₪	6,009,600 ₪
7385	7	783	3,000 ₪	2,349,000 ₪	2,690,600 ₪
		171	2,000 ₪	341,600 ₪	
7385	8	0	-	-	-
סה"כ				9,195,500 ₪	9,195,500 ₪

8.3.6 היות ושווי הקרקע במצב הנכנס הינו שווי לתכנון בעתיד (שווי דחוי), לחלקה 8 ששימוש הביניים בה לחניה פתוחה אינו כולל מחוברים, יוחסה תוספת לשווי בגין שימוש הביניים לתקופה של 5 שנים.





8.4 שווי יחסי במצב היוצא ועקרונות ההקצאה

8.4.1 שווי המגרש להקצאה חושב לאחר הפחתת שווי המחוברים לפיצוי.

8.4.2 ההקצאה במגרש נעשתה באופן שבו השווי היחסי של הקרקע במצב היוצא יהא שווה לשווי היחסי של הקרקע במצב הנכנס.

8.4.3 ניתן מקדם הפחתה למושעא המבטא את הגדלת המושעא בהקצאה במצב החדש.

8.5 ערכי השווי בתכנית חושבו באופן אקו' על בסיס מכנה משותף המבטא את שטח המתחם בדונם.

9. נתוני שווי

9.1 להלן עסקאות מכר לקרקע בתחום תכנית 1200 :

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע
30/12/2015	7112/8	48	1,010,311 ₪	21,048 ₪
05/04/2016	7112/8	13	285,937 ₪	21,995 ₪
29/02/2016	711/21	265	5,000,000 ₪	18,868 ₪
ממוצע				20,637 ₪

בהתאמה למאפייני הנכס הנישום, מיקומו ומועד העסקאות, נקבע שווי קרקע לפי 29,000 ₪ למ"ר.

9.2 שווי משרדים

סביבת הנכס המיידית ברחוב אילת מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר, תעשייה/מלאכה ומגורים. במעגל הרחב יותר ניתן למצוא את מע"ר תל אביב וציר רוטשילד הכולל גם שימושי תעסוקה רבים.



עסקאות המכר בסביבה כוללים שימושים מעורבים ובחלקם הניכר אף פוטנציאל לקידום תב"ע ומימוש זכויות בנייה נוספות. לפיכך, ניתוחם של העסקאות כולל הנחות עבודה רבות ביחס לשווי השימושים השונים.

האזור משנה צביונו ומתפתח בימים אלה עם קידומן של תכניות מכוח תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 והתקדמות הבניה של הרק"ל.

כפועל יוצא, קיים מחסור של עסקאות מכר לשטחי משרדים, שהרי אלה אינם בנמצא בסביבת הנכס ומעמידים בספק את היכולת לייצר שטחי משרדים בהיקף נרחב אשר ייהנו מביקושים כמו באזורים אחרים בעיר המאופיינים כאזורי תעסוקה.

נוסף לזאת, מצפון למתחם (מעברו הצפוני של דרך המסילה) ממוקם מתחם תעסוקה חזק ומוצלח בעיר בסביבת הרחובות יהודה הלוי – רוטשילד, המהווה מתחרה ישיר למתחם הנדון.

בהיעדר עסקאות השוואה כאמור, במתחם הנדון ובסביבה המיידית, נדגמו עסקאות שכירות ומחירי קרקע ממתחמים קרובים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

עם זאת, נמצאו התייחסויות שמאיות אובייקטיביות משמעותיות בסביבת הנכס המיידית, להן ניתן משקל רב יותר בקביעת שווי מרכיב הקרקע בבנייה למשרדים.



9.2.1 בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט" מיום 7.2.2018, חברת "בלאק קיוב" חתמה על הסכם שכירות לשטח של 1,100 מ"ר (קומה 26 בשלמות) במגדל "דיסקונט" (ברחוב יהודה הלוי) לתקופה של 5 שנים לפי דמ"ש חודשיים של 135 ש"ח למ"ר (מגלם שימוש בחניות).

9.2.2 בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 4.2.2018, חברת "גרטר" חתמה על הסכם שכירות לכלל שטחי המשרדים בפרויקט "רוטשילד 17" לתקופה של 10 שנים לפי 110 ש"ח למ"ר לחודש ברמת גמר מעטפת. בניין המשרדים כולל כ- 1,800 מ"ר בבינוי של 4 קומות, בנוסף 10 מקומות חניה.



9.2.3 במסגרת איסוף מידע ממקורות ופרסומים שונים נמצאו הנתונים הבאים:

- על פי הסכמי שכירות במגדל "דיסקונט", סך ההכנסות משכירות בגין 8,419 מ"ר, 97 מקומות חניה ו- 90 מ"ר מחסנים המושכרים ל-17 שוכרים שונים הינם 1,159,100 ש"ח/לחודש.

דמ"ש משקפים סך של כ- 125 ש"ח למ"ר משרדים וכ- 1,100 למקום חניה.





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

מיקום	שוכר	קומה	שטח אקו' במ"ר	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש חודשיים למ"ר בש"ח	סיום תקופת השכירות	הערות
שדרות רוטשילד	משרד עורכי דין	ק"ק + ק' 9-14	4,166	405,855	97	30/06/2020	
	משרד עורכי דין	13	639	60,777	95	31/08/2021	
	חברת השקעות	13	140	14,803	106	15/04/2021	
	משרד לשירותים פיננסיים	15-17	1,068	117,997	110	15/04/2021	כולל מרפסת חיצונית בשטח של כ- 31 מ"ר
שדרות רוטשילד	חברת היי-טק	1	180	19,945	111	30/04/2021	
	משרד עורכי דין	2	180	19,942	111	30/04/2021	
	חברת היי-טק	3	180	18,900	105	31/08/2021	קומה 3 ללא מעלית
שדרות רוטשילד	חברת היי-טק	קרקע	1,491	130,219	87	30/04/2022	
שדרות רוטשילד	משרד תיווך	1	160	13,107	82	31/12/2024	
	משרד עורכי דין	1	140	13,477	96	30/06/2020	
	משרד עורכי דין	2	303	26,903	89	30/06/2020	
	משרד חברת מדיה	1	90	8,009	89	30/04/2021	
אחד העם	משרד עורכי דין- כולל מרכיב ניהול	קרקע	253	32,238	127	09/04/2020	
	חברת השקעות- כולל מרכיב ניהול	1	121	12,729	105	31/08/2020	
	משרד עורכי דין- כולל מרכיב ניהול	1	121	15,624	129	09/04/2020	בהסכם מצוין 126 מ"ר
	חברת השקעות- כולל מרכיב ניהול	2	125	15,751	126	10/06/2020	
	משרד- כולל מרכיב ניהול	2	125	15,947	128	31/01/2021	
יבנה	בנין משרדים- משמש כמלון עלויות הסבה על השוכר	בנין בשלמות	812	95,418	118	31/01/2025	כולל 90 מ"ר מסעדה בקומות הקרקע



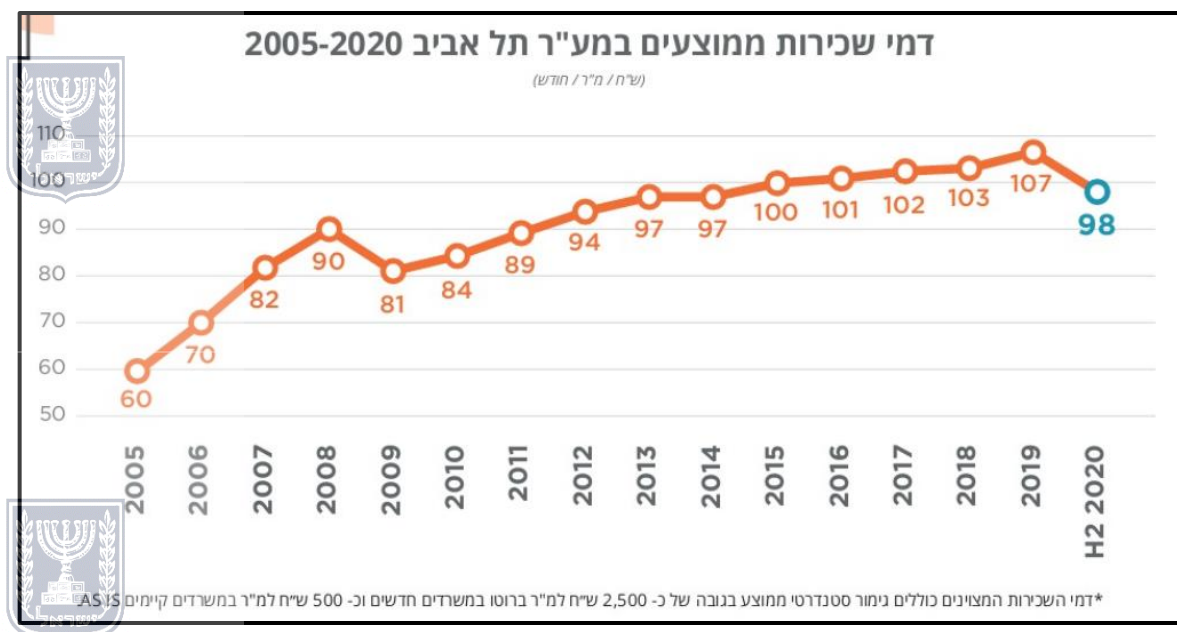
הערה: דמי הניהול משולמים בנפרד לחברת נכסי אריאל, בסך של 14 ש"ח למ"ר משרד נטו, העמסה של 7.0 ש"ח בגין שטחי ציבור ו-170 ש"ח למקום חניה.





9.2.4 בהתאם לסקירת שוק המשרדים של חברת אינטר ישראל (חציון שני 2020) עולים הנתונים הבאים:

לראשונה מזה עשור, שיעור השטחים הפנויים נושק ל-10%.



סיכום נתוני מע"ר ת"א
*דמי שכירות חודשיים ממוצעים משוקללים - ש"ח / מ"ר ברמת גמר, לפי הקצב עבודות פנים ממוצע של 2,500 ש"ח למ"ר.

ציר	שטחים (אלפי מ"ר) לניתוח סטטיסטי	מס' בניינים לניתוח הסטטיסטי	% שטחים בבעלות יחידה	דמי ש"ח* H2 2020	דמי ש"ח* H2 2019	שינוי בדמי ש"ח	שיעור שטחים פנויים H2 פנויים H2 2020	שיעור שטחים פנויים H2 2019
רוטשילד וציר החוף	148	11	76%	101	107	-6%	12%	3%
שאול המלך	141	8	88%	97	110	-12%	5%	4%
מנחם בגין	849	21	71%	103	115	-10%	6%	4%
יגאל אלון	387	11	79%	101	109	-8%	7%	2%
מתחם הבורסה ר"ג	520	18	44%	88	93	-6%	9%	9%
BBC בני ברק	434	11	30%	67	72	-7%	23%	16%
רמת החייל	263	21	75%	74	80	-8%	10%	9%

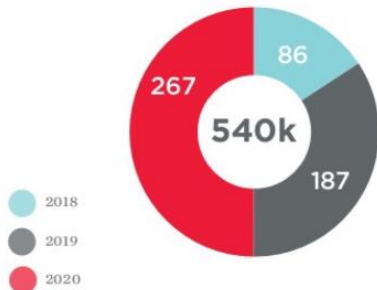




אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

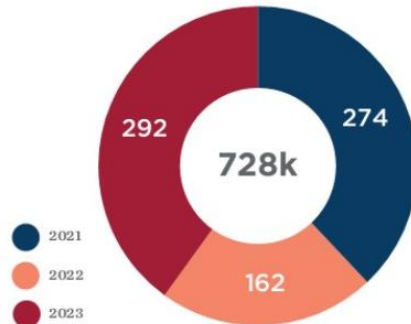
תוספת שטחי משרדים 2018 - 2020

(אלף מ"ר / שנה)



תוספת שטחי משרדים 2021 - 2023

(אלף מ"ר / שנה)



צפי לעודפי משרדים: תוספת של 730 אלף מ"ר עד 2023

למ"ר, לעומת 115 ש"ח בחציון המקביל אשתקד - משקף ירידה חדה של 10%. **ציר יגאל אלון:** ירידה של 8% בדמ"ש הממוצעים שהגיעו לכ-101 ש"ח למ"ר לעומת 109 ש"ח. שיעור השטחים הפנויים בציר זינק מ-2% ל-7% בחציון המסוקר.

מתחם הבורסה ברמת-גן: הדמ"ש הממוצעים הגיע לכ-88 ש"ח למ"ר לעומת 93 ש"ח בחציון המקביל אשתקד - משקף ירידה של 6%. בחציון הנוכחי המשיך אכלוס של פרויקט ספיר ובנוף המתחם ניתן כבר לראות את התקדמות בנייתו של פרויקט ONE בבעלות רוגובין ואקרו, עם כ-50 אלף מ"ר וצפי אכלוס לסוף 2022.

בני ברק: ירידה של 7% בדמ"ש הממוצעים שעמדו על כ-67 ש"ח למ"ר לעומת 72 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בחציון האחרון הסתיימה בנייתם של שני פרויקטים במתחם עם סך של כ-114 אלף מ"ר, מתוכם אוכלסו כ-60%. אלו כוללים את בניין לאומי כארד (כ-50 אלף מ"ר) ופרויקט הכשרת היישוב בשיתוף קבוצת סופרין (כ-64 אלף מ"ר). שיעור השטחים הפנויים בבני ברק נסק בחציון האחרון ל-23%, נתון שאין לו אח ורע הנובע בעיקר מההיקף הגדול של פרויקטים מרובי בעלים.

מתחם רמת החייל: צניחה של 8% בדמי השכירות שהגיעו לכ-74 ש"ח למ"ר לעומת כ-80 ש"ח בחציון המקביל אשתקד. שיעור השטחים הפנויים במתחם עמד על 10%.

מ"ר כאשר 39% בלבד הינם בבעלות יחידה. ב-2023 סך של כ-300 אלף מ"ר צפויים להתווסף, מתוכם 76% בבעלות יחידה.

הציר המוביל בכניסת שטחים חדשים הינו מנחם בגין עם כ-360 אלף מ"ר ב-3 השנים הקרובות ובמקום השני ציר ה-BBC עם כ-280 אלף מ"ר.

ירידות חדות בדמי השכירות הממוצעים בכל צירי המע"ר של ת"א

ציר חטשילד: לאחר יציבות בחודשים הראשונים לפרוץ הקורונה, נרשמה בחציון המסוקר ירידה של 6% בדמי השכירות הממוצעים שהגיעו לכ-101 ש"ח למ"ר לעומת 107 ש"ח. במקביל שיעור השטחים הפנויים זינק לכ-12% לעומת 3% בחציון המקביל אשתקד. לציר זה לא מתוכננים להתווסף משרדים חדשים בשנים הקרובות ונראה כי שטחים נוספים יתפנו, בהמשך ליציאתם של הבנקים מהשדרה המבוקשת.

ציר שאול המלך: דמי השכירות הממוצעים הגיעו לכ-97 ש"ח למ"ר לעומת כ-110 ש"ח - ירידה חדה של 12%. גם בציר זה לא צפויים להתווסף שטחים עד 2023.

ציר מנחם בגין: הציר היקר והנחשק ביותר בת"א ממשיך לשמור על המקום הראשון עם דמי שכירות ממוצעים שהגיעו ל-103 ש"ח

נראה כי גם בהתעלמות רגעית מהקיטון ב-Take-up עקב הקורונה, שוק המשרדים במע"ר ת"א צפוי לחוות עודף היצע משמעותי בשלוש השנים הקרובות: שטחי המשרדים שצפויים להתווסף ב-2021-2023 עומדים על כ-730 אלף מ"ר, כ-35% יותר מהשטחים שנכנסו ב-3 שנים שחלפו (2018-2020) - כ-540 אלף מ"ר.

היקף השטחים הפנויים נכון לסוף 2020 עומד על כ-270 אלף מ"ר. בתוספת השטחים שצפויים להיכנס עד סוף 2023, אנו אמורים לעמוד על כמיליון מ"ר של שטחי משרדים שהשוק אמור לעכל. כך, בתנאי שוק רגילים בהם קצב האכלוס השנתי עמד בשנים האחרונות על כ-175 אלף מ"ר בממוצע, אכלוס המלא אמור לקחת כ-6 שנים. בהינתן קצב ה-TAKE UP נטו בשנת 2020, צפי האכלוס מתארך ל-12 שנים.

כאמור, במהלך 2020 הושלמה בנייתם של כ-270 אלף מ"ר משרדים בצירי המע"ר של ת"א, רובם בפרויקטים מרובי בעלים (56%). אלו כוללים בין היתר את מגדל ספיר במתחם הבורסה (כ-62 אלף מ"ר), מגדל הכשרת היישוב של קב" סופרין ב-BBC (כ-80 אלף מ"ר) ומגדל סוזוקי ביגאל אלון, עם כ-21 אלף מ"ר. מתוך סך השטחים שהתווספו ב-2020 אוכלסו רק כ-50%.

ב-2021 צפוי מהפך עם מרבית הפרויקטים בבעלות יחידה (כ-74%) וסך של כ-275 אלף מ"ר. ב-2022 צפויים להכנס כ-162 אלף





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

9.2.5 בהתאם לדו"ח חברת נת"מ – מחקר לשוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון לשנת 2021, הסוקר בין היתר 58 מגדלי משרדים ב-Class A בתל אביב, עולים הנתונים הבאים:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש"ח)
רמת החייל	10	209,106	88.87%	91.33%	72.50	71.50	19.80	1,670
ציר ת. בגין	17	784,770	97.57%	98.58%	111.39	120.29	21.35	1,150
סיטי	5	104,204	92.55%	97.91%	122.60	126.60	22.20	1,310
מרכז תל אביב	2	29,850	96.60%	99.06%	114	114	22	1,300
ינאל אלון	9	368,048	95.32%	99.27%	111	121.94	18.11	961.11
בית המשפט	6	134,624	93.87%	93.61%	105.02	105.83	21	1,350
בורסה	9	372,959	94.86%	97.05%	87	92.92	18.22	922.73
סה"כ / ממוצע	58	2,003,561	95.20%	97.30%	103.36	107.58	20.38	1,097.69
השינוי			↑+2.16%			↑+3.92%		

* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

9.2.6 בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE (חציון שני 2021) עולים הנתונים הבאים:

	Sector	Rent ₪/sq m/mo	Q-o-Q (%)	Y-o-Y (%)	Occupancy (%)	Trend
Tel-Aviv	Office	101	4%	4%	95%	▲
	Retail	164	-1%	-7%	90%	▼

9.2.7 סיכום נתוני השכירות

מסקירת דמי השכירות מהפורטת לעיל עולה כי דמי שכירות למשרדים הצפויים להתקבל בנכס הנדון לאחר התאמה מינימלית למיקום (ר' פירוט בסעיף 9.1 לעיל), הינם בגבולות של כ- 85 ₪ - 90 ₪ למ"ר.

דמי שכירות אלה, משקפים מרכיב קרקע לבנייה במגדל של כ- 4,000 ₪ למ"ר מבונה קרקע ברוטו.





9.2.8 החלטות שמאים מכריעים

לצורך אימות הממצאים שהתקבלו, נסקרו החלטות של שמאים מכריעים אשר עסקו בקביעת שווי מרכיב הקרקע למשרדים, הממצאים להלן:



א. בגו"ח 7016/155 (בפינת הרחובות אילת ואליפלט, סמוך יחסית לנכס הנישום) נקבע במסגרת שומה מכרעת שווי לתעסוקה בסך 4,000 ש"ח למ"ר מבונה (לתאריך 6.1.2017).

ב. במסמך העקרונות לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית תא/4236 מיום 15.5.2018 (בפינת הרחובות אילת ואליפלט) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ש"ח לתעסוקה.

ג. בשומה מכרעת במתחם חסן ערפה נקבע במסגרת שומה מכרעת שווי מ"ר מבונה עיקרי² למשרדים בקומה 28 בסך של 4,890 ש"ח ובקומה 29 בסך של 4,940 ש"ח (לתאריך 17.3.2016).



ד. בשומה מכרעת ברח' השרון 13 ת"א נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי⁴ לתעסוקה בסך של 4,500 ש"ח (לתאריך 6.1.2017).

9.3 שווי מגורים

9.3.1 להלן עסקאות השוואה ממערכת מסמ"ק לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס:

תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	חניה צמודה	שומה חלקים	מחיר למ"ר
פינס 39 גו"ח 7421/1 מגדל ליבר									
27/6/2021	7,200,000 ₪	124	4	12	27	2016	2	1.00	53,226 ₪
25/12/2019	8,650,000 ₪	115	4	10	27	2016	1	1.00	72,609 ₪
24/9/2019	8,450,001 ₪	127	4	17	27	2016	1	1.00	64,173 ₪
23/9/2019	10,180,000 ₪	144	5	8	28	2017	2	1.00	66,528 ₪
22/7/2019	6,900,000 ₪	126	5	15	28	2016	2	1.00	50,000 ₪
20/6/2019	6,979,998 ₪	126	4	10	29	2016	2	1.00	50,635 ₪
6/6/2019	10,254,385 ₪	115	5	9	28	2016	2	1.00	83,951 ₪
23/4/2019	9,249,999 ₪	144	5	17	29	2011	2	1.00	60,069 ₪
10/4/2019	9,835,000 ₪	144	6	15	28	2016	2	1.00	64,132 ₪
18/3/2019	7,767,000 ₪	126	4	24	27	2016	1	1.00	59,262 ₪
13/2/2019	10,000,000 ₪	147	5	14	29	2017	2	1.00	63,946 ₪
6/2/2019	7,000,000 ₪	100	4	9	28	2016	0	1.00	70,000 ₪
מתקבל ממוצע									63,211 ₪



² השווי משקף כ- 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	חניה צמודה	שומה חלקים	מחיר למ"ר
רח' אילת 61 ג' ח 7384/2 מגדל נווה צדק									
6/12/2020	1,550,000 ₪	53	2	2	34	2007	1	0.50	47,170 ₪
11/11/2020	7,050,000 ₪	103	3	3	44	2007	1	1.00	65,534 ₪
15/7/2020	8,740,000 ₪	129	5	25	34	2007	1	1.00	65,426 ₪
22/4/2020	6,200,000 ₪	98	3	32	45	2005	1	1.00	60,204 ₪
7/1/2020	5,700,000 ₪	82	3	15	34	2007	1	1.00	65,854 ₪
8/8/2019	2,253,999 ₪	85	3	21	44	2007	1	0.50	45,976 ₪
14/5/2019	3,350,000 ₪	52	2	5	44	2007	1	1.00	58,654 ₪
31/3/2019	7,570,000 ₪	120	4	18	34	2007	1	1.00	60,583 ₪
3/2/2019	4,450,000 ₪	75	3	8	34	2007	1	1.00	55,333 ₪
26/11/2018	5,293,069 ₪	98	3	13	34	2007	1	1.00	50,950 ₪
מתקבל ממוצע									57,568 ₪

תאריך העסקה	מחיר מוצהר	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שנת בניה	חניה צמודה	שומה חלקים	מחיר למ"ר
נחלת בנימין 96 ג' ח 8987/16									
16/6/2021	3,857,849 ₪	70	3	2	7	2021	0	1.00	55,112 ₪
14/6/2021	3,757,848 ₪	67	3	1	7	2024	1	1.00	51,610 ₪
2/5/2021	3,557,896 ₪	68	3	2	7	2024	0	1.00	52,322 ₪
17/2/2021	3,407,896 ₪	67	3	1	7	2024	0	1.00	50,864 ₪
14/2/2021	3,507,896 ₪	67	3	2	7	2022	0	1.00	52,357 ₪
14/12/2020	2,807,896 ₪	54	2	2	7	2023	0	1.00	51,998 ₪
19/11/2020	2,207,896 ₪	40	2	1	7	2024	0	1.00	55,197 ₪
2/5/2020	2,957,896 ₪	62	3	1	7	2023	0	1.00	47,708 ₪
27/2/2020	3,457,896 ₪	70	3	4	7	2020	0	1.00	49,399 ₪
23/2/2020	3,637,896 ₪	65	3	5	7	2020	0	1.00	55,968 ₪
23/2/2020	3,457,896 ₪	59	3	5	7	2020	0	1.00	58,608 ₪
מתקבל ממוצע									52,831 ₪





מחיר למ"ר	שומה	חניה	שנת	מספר	קומה	מספר	שטח	מחיר מוצהר	תאריך
בנטרול חניה	חלקים	צמודה	בניה	קומות		חדרים	רשום		העסקה
דרך שלמה 46 גו"ח 7052/57									
41,849 ₪	1.00	1	2020	17	4	3	69	3,187,591 ₪	14/6/2021
33,718 ₪	1.00	1	2020	6	2	3	73	2,761,444 ₪	14/6/2021
48,603 ₪	1.00	1	2020	17	13	2	41	2,292,717 ₪	30/6/2021
39,443 ₪	1.00	1	2020	17	12	5	120	5,033,121 ₪	30/6/2021
48,780 ₪	1.00	1	2020	17	14	2	41	2,300,000 ₪	30/6/2021
48,781 ₪	1.00	0	2020	17	15	5	123	6,000,060 ₪	14/6/2021
39,233 ₪	1.00	1	2020	6	1	3	73	3,164,000 ₪	1/8/2021
45,366 ₪	1.00	1	2020	17	16	4	86	4,201,500 ₪	1/8/2021
41,849 ₪	1.00	1	2020	17	4	3	69	3,187,591 ₪	14/6/2021
33,718 ₪	1.00	1	2020	6	2	3	73	2,761,444 ₪	14/6/2021
48,781 ₪	1.00	0	2020	17	15	5	123	6,000,060 ₪	14/6/2021
48,603 ₪	1.00	1	2020	17	13	2	41	2,292,717 ₪	30/6/2021
39,443 ₪	1.00	1	2020	17	12	5	120	5,033,121 ₪	30/6/2021
48,780 ₪	1.00	1	2020	17	14	2	41	2,300,000 ₪	30/6/2021
39,233 ₪	1.00	1	2020	6	1	3	73	3,164,000 ₪	1/8/2021
45,366 ₪	1.00	1	2020	17	16	4	86	4,201,500 ₪	1/8/2021
47,411 ₪	1.00	0	2020	6	5	3	73	3,461,000 ₪	19/5/2021
47,411 ₪	1.00	0	2020	6	5	3	73	3,461,000 ₪	19/5/2021
47,951 ₪	1.00	0	2020	17	6	3	69	3,308,635 ₪	19/5/2021
47,951 ₪	1.00	0	2020	17	6	3	69	3,308,635 ₪	19/5/2021
44,114 ₪	מתקבל ממוצע								

שווי מ"ר בנוי מתואם למתחם הנדון הינו בגבולות של כ- 60,000 ₪ המשקף שווי קרקע בגבולות של כ- 28,000 ₪³



9.6 מסחר

היות וקיים קושי בניתוח עסקאות מכר לשטחים מסחריים ומתקיימת שונות גבוהה בין הממצאים המתקבלים, נערך סקר לדמ"ש המבוקשים בסביבה:



³ מע"מ 17%, יזמות 18% ע. בניה 15,500 ₪ מגלם פתרונות חניה במרתף מתחת לבנייני שימור.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

40

כתובת	סוג הנכס	סה"כ מ"ר אקו'	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר אקו'	מלל מתוך המודעה
אילת	חנות	75	6,400	85	חלל בשטח של 75 מ"ר + שטח גלריה מסודר ונעים לכל מטרה מלבד מזון
שמעון בן שטח	חנות/שטח מסחרי	24	3,500	146	סמוך לכיכר השעון, חנות חדשה, גובה תקרה 4.6 מטר, שירותים אפשר להוסיף גלריה, לכל מטרה- למעט ממכר מזון, אופציה למחסן
מרוזק ועזר 7	חנות	36	6,000	167	סמוך לכיכר השעון, חנות חדשה פינתית על ציר תנועה ראשי, 36 מ"ר, גובה תקרה 5.5 מטר, לכל מטרה- למעט ממכר מזון, שירותים, אופציה למחסן
דרך שלמה	חנות	120	16,000	133	חנות חדשה מרפסת ענקית בקרבת המקום חניה בשפע צמוד למתחם נוגה
אילת	חנות	100	6,250	63	ברחוב אילת בצמוד ל"מתחם נגה" ולתחנת "אליפלט" של הרכבת הקלה. חנות פינתית עם חשיפה גדולה לחזית הרחוב.
השוק היווני	חנות	63	7,900	125	במיקום מעולה בשוק היווני ביפו, מתאים לכל מטרה. (מלבד מזון)
אלנבי 138	חנות	94	12,000	128	להשכרה בלב העיר, רחוב אלנבי 38 סניף בנק לאומי לשעבר, שטח של 140 מטר הכולל: 60 מטר קרקע 50 מטר גלריה 30 מטר מרתף הנכס כרגע בשיפוץ, ניתן לחלוקה
יהודה הלוי 72	חנות	74	12,000	163	לכל מטרה, גודל 70 מ"ר, תקרות גבוהות, יש שירותי נכים, אפשר להוציא כ-20 שולחנות. חזית רחבה של כ-100 מטר לחנות יחידה בבנין מגורים ארוכה עד הגג, מחסן במרתף.
אלנבי 98	חנות	124	12,500	101	אלנבי במיקום מעולה בקרבת בית הכנסת הגדול חזיתית לרחוב 85 מ"ר חלל מפלס קרקע + 65 מ"ר גלריה נמוכת תקרה + 20 מ"ר מרתף שירותים בנכס, יש אפשרות למזון. כניסה מיידית
מרכולת 13	חנות	61	4,000	66	חנות משופצת מוארת 42 מ"ר, בגלריה 37 מ"ר ברו מים
רענן	חנות	145	12,000	83	חנות משופצת וחללים מאחור ומעל המהווה את כל הבניין (מבנה בשלמות)
חיים חבוש 23	חנות	120	14,400	120	חלל מסחרי. בבנין חדש לחלוטין. שטח כ-120 מ"ר נטו. חזית משני רחובות. וטרינות גדולות. מתאים גם למזון. מועד כניסה - רבעון ראשון 2022.
גאולה 47	חנות	80	6,500	81	חנות משרד וכדומה, מחולק ל-4 חדרים, תקרות גבוהות, ריצוף מצוייר, קיים שירותים ואמבטיה בנכס
אלנבי 46	חנות	71	11,500	162	שטח מסחרי עם תקרות גבוהות משופץ, ברמה גבוהה עם ישיבה בחוץ. פינת הרחובות אלנבי/יונה הנביא המפולרים כרגע בתל אביב. אפשרות לצידוד הקיים
אלנבי 31	חנות	64	7,800	122	חנות יפה עם חזית רחבה, יש שירותים בחנות והיא לכל מטרה (גם אוכל) 130 מ"ר + מעמ
אלנבי 128	חנות	50	6,300	127	חנות באלנבי 128, אזור פעיל עם תחנות אוטובוס, קרוב לפינת יהודה הלוי. שטח 37 מ"ר + 25 מ"ר גלריה לאחסון ושירותים. לא למזון
הקונגרס 6	חנות	76	5,950	78	חנות חדשה מהנילוניים כ-70 מ"ר במיקום מבוקש ומרכזי עם חלון ראוה רחב במיוחד, לכל מטרה (למעט מסעדה) ובנוסף יש 12 מ"ר מחסן, קיימות 3 כניסות נפרדות לחנות, יש מזגן מרכזי וממ"ד
דרך שלמה 123	חנות	34	5,500	164	חנות להשכרה 27 מ"ר + 13 מ"ר גלריה, כולל שירותים מיוזג וכיור
נווה שאנן	חנות	25	3,100	124	חנות כ-25 מ"ר כולל גלריה, במיקום מרכזי בנווה שאנן סמוך לדרך שלמה ולעליה

דמי השכירות המבוקשים בתיאום למיקומו של הנכס הנישום ומאפייניו משקפים שווי בגבולות של כ- 20,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 9.7 בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2020 מטעם השמאי הממשלתי הראשי עולה כי שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הינם(ללא שינוי מהסקר הקודם):
- בנכסי משרדים – 7.0%.
 - בנכסים מסחריים – 6.9%.



9. סיכום

- 9.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלאות האיחוד וחלוקה הרצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.
- 9.2 לוח האיזון נערך תוך שימוש בתוכנת אקסל ואבטיפוס של תוכנת Parcellate, תוכנה ייעודית להפקת לוחות איזון.
- 9.3 לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.00001 כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוהה יותר.
- 9.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.



ועל זאת באתי על החתום,

א. לוי
שמאי מקרקעין

