

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### נספח לטבלת הקצאה ואיזון

**בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 413-0630244**

**חלקות 27 ו-28 בגוש 5032**

**רחוב ספיר 5 פינת רחוב שפירא 3-5**

**אזור תעשיה מערבי, ראשון-לציון**



עמוד 1 מתוך 23

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראשון-לציון"

רחוב הכרמל 20

ראשון-לציון

ג.א.נ.,

תאריך: 17.08.2022

מספר: 19003.6

### נספח לטבלת הקצאה ואיזון

בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 413-0630244

חלקות 27 ו-28 בגוש 5032

רחוב ספיר 5 פינת רחוב שפירא 3-5, אזור תעשיה מערבי, ראשון-לציון

לבקשתכם, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לענין שבנדון.

לצורך מתן חוות הדעת נערך ביקור בנכס ובסביבתו, נבדק המצב התכנוני באתר ההנדסי ובמשרדי מחלקת ההנדסה של עיריית ראשון-לציון וכן נערך סקר מחירי שוק של נכסים בני השוואה. וזאת חוות דעתי:

#### 1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת

נתבקשתי להכין טבלת הקצאה ואיזון בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בהתאם להוראות תכנית מפורטת מוצעת מס' 413-0630244 ובהתאם להוראות תכנית רצ/20/168 אשר בתוקף.

טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לקרקע המורכבת מחלקה 27 (1,990 מ"ר) וחלקה 28 (6,169 מ"ר) בגוש 5032 הסמוכות זו לזו. החלקות מהוות יחד קרקע בשטח של 8,159 מ"ר (עפ"י נסחי רישום מקרקעין). במצב הקודם, בהתאם לתכנית רצ/20/168, כוללת הקרקע את מגרש 223 (1,990 מ"ר ביעוד לתעסוקה), מגרש 224 (6,044 מ"ר ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית) וחלק ממגרש 706 (125 מ"ר ביעוד לדרך). במצב החדש, בהתאם לתכנית מוצעת 413-0630244, כוללת הקרקע את תא שטח 200 (2,467 מ"ר ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית), תא שטח 201 (5,567 מ"ר ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית) ותא שטח 700 (125 מ"ר ביעוד לדרך).

בטבלת ההקצאה והאיזון 2 בעלי זכויות, עיריית ראשון-לציון ומר שבתאי בנימין.

#### 2. תאריך ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ובסביבתו בתאריך 10.07.2022 ע"י הח"מ.

#### 3. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 10.07.2022.

עמוד 2 מתוך 23



## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 4. פרטי הנכס

מהות הנכס:

קרקע ועליה מבני תעשיה ומלאכה ותיקים.

גוש:

5032

חלקות:

27 28

שטח חלקה רשום: 1,990 מ"ר 6,169 מ"ר (עפ"י נסחי רישום מקרקעין).

זכויות מוערכות: חלקה 27 - בבעלות עיריית ראשון-לציון (בשלמות).

חלקה 28 - בבעלות עיריית ראשון-לציון (3669/6169) + שבתאי בנימין (2500/6169).

מיקום:

רחוב ספיר יוסף 5 פינת רחוב שפירא משה 3-5, אזור תעשיה מערבי, ראשון-לציון.

### 5. תאור הסביבה והנכס

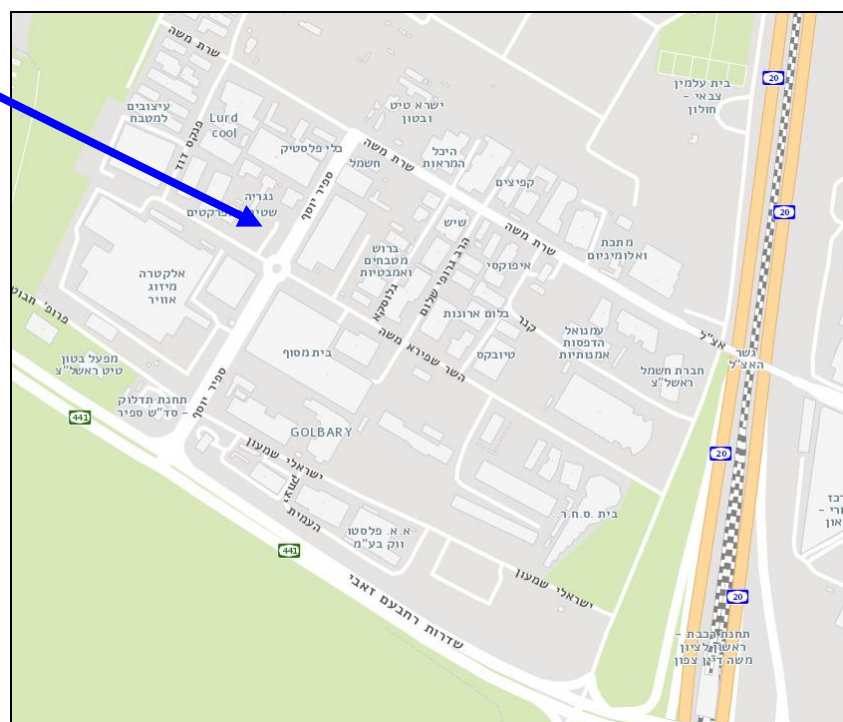
#### 5.1 תאור סביבה

הנכס נשוא ההערכה ממוקם בחלק המערבי של אזור התעשיה המערבי של ראשון-לציון.

הסביבה בה נמצא הנכס משתרעת ממערב לנתיבי איילון (דרום) ומצפון לשדרות רחבעם זאבי (המשך רחוב משה דיין), דרומית לבית העלמין האזורי.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבנים חד ודו-קומתיים לצד מבנים בני 3 קומות המשמשים בעיקר למלאכה, אחסנה, תעשיה קלה, תצוגה ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב.

דרומית לסביבת הנכס ממוקם מתחם ה-1000 הנמצא בשלבי בניה ופיתוח. דרום-מזרחית לסביבת הנכס ממוקמת תחנת הרכבת משה דיין וסמוך לה שטחי חניה לרכב. דרומית לנכס מתחם גדול המשמש את חברת אלקטרה. דרום-מזרחית לנכס ממוקם "בית מסוף" המשמש ברובו לתעשיה, מלאכה ואחסנה.



עמוד 3 מתוך 23

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

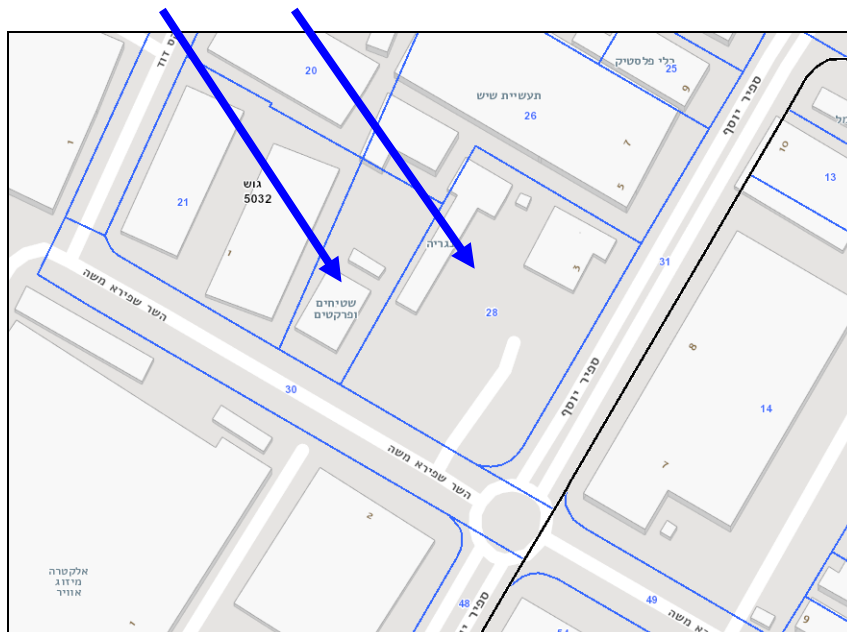
### 5.2 תאור החלקות

חלקות 27 ו-28 בגוש 5032 ממוקמות בקרן הרחובות ספיר יוסף ושפירא משה, בעבר המערבי של רחוב ספיר ובעבר הצפוני של רחוב שפירא.

חלקה 27 הינה בעלת צורה טרפזית, בשטח רשום של 1,990 מ"ר. חלקה 28 הינה בעלת צורה מלבנית עם פינה דרום-מזרחית מעוגלת, בשטח רשום של 6,169 מ"ר. השטחים עפ"י נסחי רישום מקרקעין. החלקות סמוכות זו לזו ויחד יוצרות מגרש אחד בשטח כולל של 8,159 מ"ר.

הקרקע בעלת טופוגרפיה מישורית.

על החלקות מבני תעשייה ומלאכה ותיקים, סככות ושטחי עבודה המשמשים למוסכים ואחסנה פתוחה.

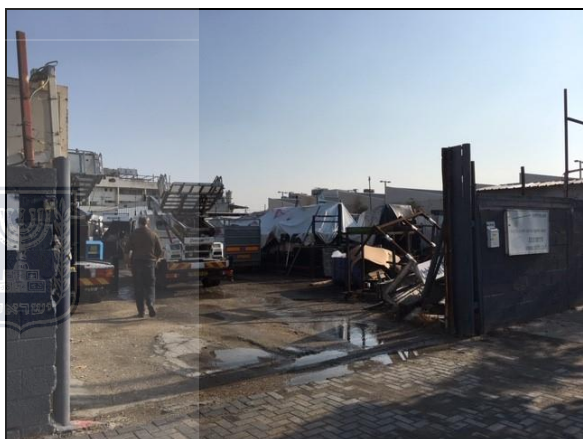
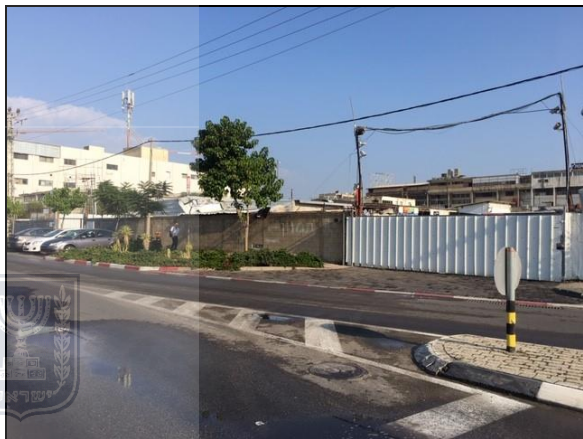


עמוד 4 מתוך 23



## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 5.3 תמונות של הנכס וסביבתו





## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 6. מצב תכנוני

#### 6.1 תכניות בנין עיר

כפי שנבדק באתר ההנדסי ובמשרדי מחלקת ההנדסה של עיריית ראשון-לציון חלות על החלקות שבנדון בין היתר תכניות בנין עיר כדלקמן:

| מס' תכנית      | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום ברשומות | מהות התכנית                                                             |
|----------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| רצ/1/1         | 1646          | 30.07.70            | תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון                                           |
| רצ/168/8       | 2561          | 31.08.79            | תכנית מפורטת - ביטול דרכים קיימות, פתוח דרכים חדשות ושינוי חלוקת מגרשים |
| רצ/1/1/ח       | 3912          | 15.08.91            | ביצוע תשתיות במתחמים חדשים                                              |
| רצ/1/1/יא      | 4303          | 11.05.95            | מרתפי חניה, מתקנים על הגג ורמפות לרכב                                   |
| רצ/מק/1/1/18   | 4427          | 14.07.96            | קווי בנין במגרשים פינתיים                                               |
| רצ/מק/1/1/טו   | 4431          | 28.07.96            | רמפות עליה לרכב בתוך מגרשים באזורי תעשיה                                |
| רצ/מק/1/1/יד   | 4454          | 5.11.96             | הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשיה ומלאכה                          |
| רצ/מק/168/8/16 | 5157          | 10.02.03            | קביעת מגרש מינימלי באזור התעשיה החדש                                    |
| רצ/1/1/יג      | 5280          | 9.03.04             | קביעת שטחי שרות                                                         |
| רצ/מק/1/1/ח/1  | 5622          | 31.01.07            | מבנים לתשתיות וטרנספורמציה                                              |
| רצ/מק/1/1/יא/1 | 5715          | 10.09.07            | תיקון הנחיות בינוי למרתפי חניה                                          |
| רצ/מק/1/1/39   | 5947          | 7.05.09             | שינוי גובה מבנים באזור תעשיה                                            |
| רצ/2/36/1/1    | 6404          | 24.04.12            | הצבת סוככים לבתי אוכל                                                   |
| רצ/22/168      | 7318          | 9.08.16             | אזור תעסוקה מטרופוליני משני                                             |
| רצ/20/168      | 7461          | 2.03.17             | אזור תעשיה מערבי - "ראשון איילון"                                       |
| רצ/2030        | 7531          | 26.06.17            | תכנית מתאר ראשון-לציון                                                  |
| רצ/2/84/1      | 8083          | 17.01.19            | תכנית שימור מבנים ואתרים בראשון-לציון                                   |

#### הערות:

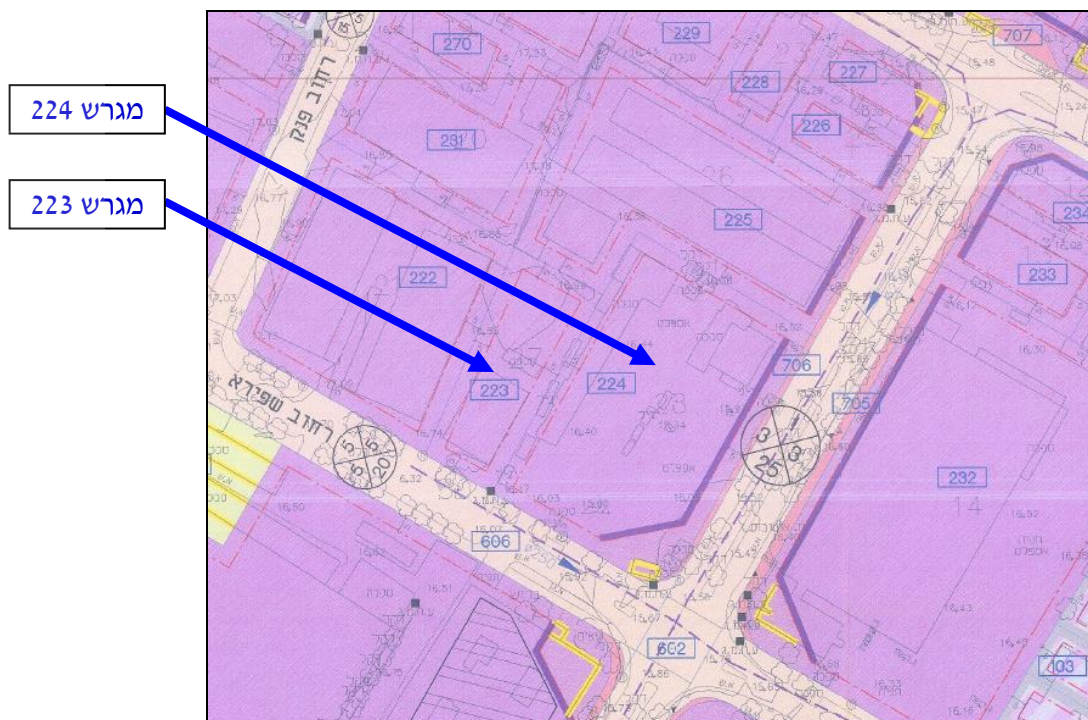
בנוסף חלות על החלקות שבנדון תכניות מתאר מחוזיות וארציות, לרבות תמ"א/4 (תכנית מתאר ארצית חלקית נמל התעופה בן גוריון) ותמ"א/10/ד/10 (מתקנים פוטו וולטאיים).





## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 6.2 יעוד הקרקע ועיקרי זכויות והוראות הבניה (עפ"י תכנית רצ/20/168)



יעוד הקרקע : מגרש 223 : אזור תעסוקה (1,990 מ"ר).

מגרש 224 : אזור תעסוקה עם חזית מסחרית (6,044 מ"ר).

מגרש 706 (חלק) : דרך (125 מ"ר).

שימושים עיקריים : משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, מפעלי בטון.

שימושים משניים : שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות) מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים (חינוך, תרבות, דת, רווחה). מתקנים הנדסיים לצרכי האזור עצמו דוגמת תחנת טרנספורמציה לחשמל או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. חניה תת-קרקעית וחניה עילית. אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י תמ"א 12 על תיקוניה.

זכויות בניה : שטח מגרש מינימלי : 1,500-3,500 מ"ר 3,500 מ"ר ומעלה

אחוזי בניה (על-קרקעי) : 190% עיקרי + 60% שרות 260% עיקרי + 90% שרות

אחוזי בניה (תת-קרקעי) : 120% שרות 165% שרות

סה"כ אחוזי בניה : 370% 515%

מס' קומות מעל הכניסה : 4/6 קומות 8/20 קומות

גובה : 15.5/22.5 מ' 90 מ' (לבנין של 20 קומות)

מס' קומות מתחת לכניסה : 4 קומות 5 קומות

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

הערות :

אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש לאחר הפחתת שטחי הפקעה אם קיימים.  
תותר המרת שטחים עבור שטחי מלונאות. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם  
לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים.

מס' קומות :

הבניה במגרשי התעסוקה תורכב מבניה מגדלית ובניה מרקמית. גובה הבינוי  
המקסימלי יהיה עד 8 קומות לבניה מרקמית ועד 20 קומות לבניה מגדלית, בהתאם  
להוראות המפורטות בתכנית וכמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

חזית מסחרית :

במקומות המוגדרים בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח תוקם חזית מסחרית או חזית  
פעילה אחרת (כניסות למבנים) לאורך של לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב  
המסומנת בתשריט. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.  
אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי + שרות)  
מעל הקרקע, במימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש. מתוך השטח הכולל למסחר  
ניתן להקצות עד 30% לצרכי שרות.

במקרה של בניה במימוש חלקי לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי + שרות)  
מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע.

איחוד מגרשים :

במגרשים סמוכים ביעוד זה שיאוחדו, אחוזי הבניה וגובה הבניה יקבעו לפי שטח  
המגרש המאוחד החדש.

חניה :

הקצאת מקומות חניה במגרש תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר  
בניה, במקביל להקצאת שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית.  
עד שתמומש במלואה מערכת להסעת המונים, עפ"י הוראות המעבר, בשלבי הביניים  
תתאפשר הקמת מקומות חניה מעבר למותר עפ"י התקנות התקפות לעת אישור  
התכנית, אולם מקומות החניה העודפים יתוכננו באופן שיאפשר הסבתם בעתיד  
לשימושים אחרים כשטחי שרות כחלק מהיקף שטחי השרות המותרים ביעוד זה.  
הסבת השימוש תתבצע עם הפעלת מערכת הסעת ההמונים. הפחתת מקומות החניה  
תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

הוראות נוספות :

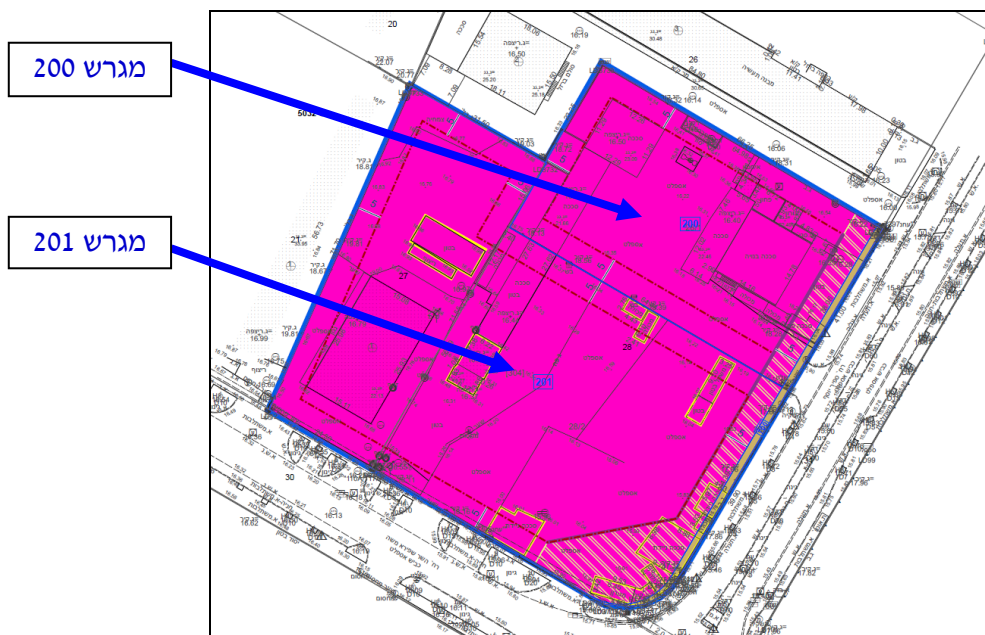
התכנית קובעת הוראות בניה נוספות ומפורטות, לרבות הוראות בינוי מפורטות  
באזורים השונים, הפקעות לצרכי ציבור, תנאים למתן היתר בניה, הוראות בינוי  
ופיתוח, עצים בוגרים, חניה, איכות הסביבה, גובה מבנים ובטיחות טיסה, רעש  
מטוסים, שימושים אסורים בתכנית, איסוף וטיפול בשפכים, ניקוז ותיעול נגר עילי,  
מניעת זיהום קרקע ומקורות מים, רעש, פסולת, חשמל, תיאום עם רק"ל, חיזוק  
מבנים בפני רעידות אדמה, שלבי ביצוע ומימוש התכנית.





## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 6.3 יעוד הקרקע ועיקרי זכויות והוראות הבניה (עפ"י תכנית מוצעת 413-0630244)



#### שם התכנית:

תכנית רצ/מק/24/8/168 איחוד חלקות רחוב משה שפירא פינת ספיר. מס' תכנית 413-0630244.

#### רקע ודברי הסבר:

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

#### מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים, קביעת קווי בנין, קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים, קביעת זיקות הנאה וקביעת גובה מבנה.

#### זכויות בניה במצב מוצע:

| 700     | 201         | 200         | תא שטח:                 |
|---------|-------------|-------------|-------------------------|
| דרך     | אזור תעסוקה | אזור תעסוקה | יעוד הקרקע:             |
|         | חזית מסחרית | חזית מסחרית | הערה:                   |
| 125 מ"ר | 5,567 מ"ר   | 2,467 מ"ר   | שטח מגרש:               |
|         | 12,930 מ"ר  | 6,565 מ"ר   | שטח עיקרי (על-קרקעי):   |
|         | 4,361 מ"ר   | 2,273 מ"ר   | שטח שרות (על-קרקעי):    |
|         | 8,236 מ"ר   | 4,125 מ"ר   | שטח שרות (תת-קרקעי):    |
| 8 קומות | 8 קומות     | 8 קומות     | מס' קומות מעל הכניסה:   |
| 5 קומות | 4 קומות     | 4 קומות     | מס' קומות מתחת לכניסה:  |
| 31 מ'   | 31 מ'       | 31 מ'       | גובה מעל הכניסה הקובעת: |

עמוד 9 מתוך 23

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### שימושים (באזור תעסוקה):

שימושים עיקריים: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות, מזנונים, אולמות ארועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות. שימושים משניים: שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות) מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים (חינוך, תרבות, דת, רווחה). מתקנים הנדסיים לצרכי האזור עצמו דוגמת תחנת טרנספורמציה לחשמל או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. חניה תת-קרקעית. אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י תמ"א 12 על תיקוניה.

### חזית מסחרית (באזור תעסוקה):

במקומות המוגדרים בתשריט תוקם חזית מסחרית או חזית פעילה אחרת (כניסות למבנים) לאורך של לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב המסומנת בתשריט. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. בשטח שבין תחום הדרך לקו הבנין תחויב זיקת הנאה עפ"י המסומן בתשריט. גובה קומה מסחרית עד 5 מ'. תותר קומת גלריה חלקית. שטחי הבניה של הגלריה מהווים חלק מסך שטחי הבניה המסחריים המותרים במגרש. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי + שרות) מעל הקרקע, במימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש. מתוך השטח הכולל למסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שרות. במקרה של בניה במימוש חלקי לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי + שרות) מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע.

### חניה:

מספר מקומות חניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. עד שתמומש במלואה מערכת להסעת המונים, עפ"י הוראות המעבר, תתאפשר הקמת מקומות חניה מעבר למותר עפ"י התקנות התקפות לעת אישור התכנית, אולם מקומות החניה העודפים יתוכננו באופן שיאפשר הסבתם בעתיד לשימושים אחרים כשטחי שרות כחלק מהיקף שטחי השרות המותרים ביעוד זה. הסבת השימוש תתבצע עם הפעלת מערכת הסעת המונים. הפחתת מקומות החניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ליד כל מבנה לתעסוקה יש להקצות אזור חניה לאופניים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. יש להבטיח שמקום החניה לאופניים יהיה נגיש למשתמש.



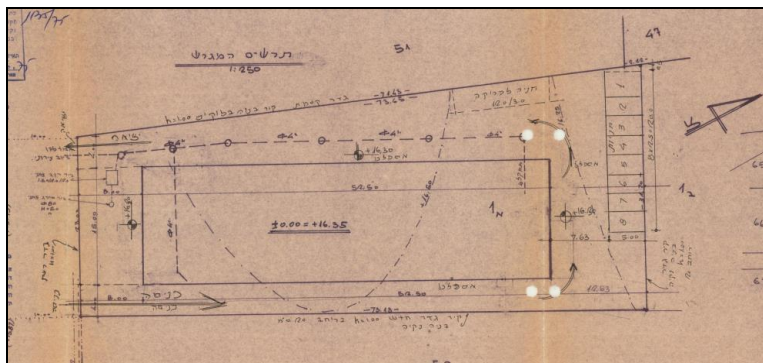
## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 6.4 מסמכי רישוי והיתרים

בתיקי הבנין הסרוקים נמצאו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים :

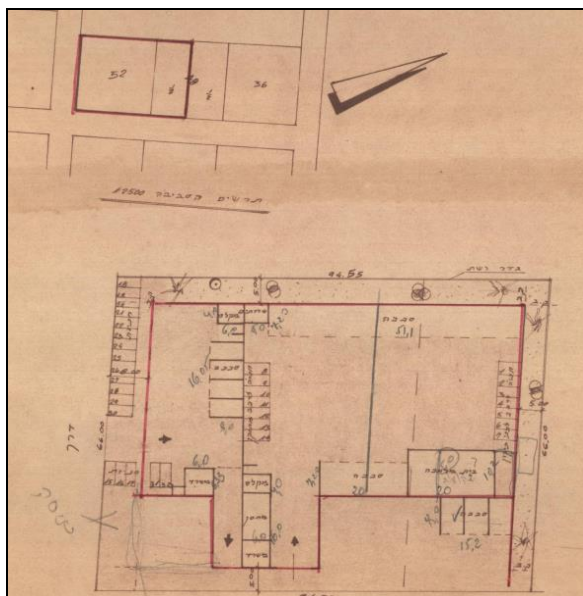
#### חלקה 27

א. תכנית בניה מאושרת המצורפת להיתר בניה מס' רש/1129 מיום 25.09.75, להקמת בנין חדש בית מלאכה מכני בשטח של 787.5 מ"ר וכן מקלט בשטח של 12 מ"ר.



#### חלקה 28

א. היתר בניה מס' רש/72/314 מיום 27.08.72, לבניית מוסך, מקלט, מחסן, משרד, שרותים, סככה וחניות. עפ"י תכנית היתר הבניה הותרה הקמת מוסכים ומסעדה בשטח כולל של 1,273.75 מ"ר (72 מ"ר משרדים + 25 מ"ר חדרי שרות + 772.75 מ"ר סככות + 260 מ"ר מחסנים + 144 מ"ר עסק הארחה). בנוסף 30 מ"ר מקלטים ו-81 מ"ר מרפסות.



ב. היתר בניה מס' 9716886 מיום 6.02.97 לבניית מרכזיית תאורה על מדרכת הרחובות ספיר פינת שפירא.

עמוד 11 מתוך 23

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 7. מצב משפטי

#### 7.1 נסח רישום מקרקעין (חלקה 27)

- הוצג בפני נסח רישום מקרקעין (לא חתום), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 17.08.22, לפיו:
- חלקה 27 בגוש 5032 רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ברחובות.
  - חלקה 27 בגוש 5032 הינה בשטח רשום של 1,990 מ"ר.
  - זכויות הבעלות רשומות על-שם **עיריית ראשון-לציון** (בשלמות).
  - על החלקה רשומה הערה מיום 11.03.01 בדבר צו הריסה, לטובת בית משפט לעניינים מקומיים ראשון-לציון (תיק בימ"ש ב"ש 100/2000 מיום 5.03.01, חב' דולפין מוסכים בע"מ, שבתאי בנימין, גייר יאיר וכהן זק).

#### 7.2 נסח רישום מקרקעין (חלקה 28)

- הוצג בפני נסח רישום מקרקעין (לא חתום), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 17.08.22, לפיו:
- חלקה 28 בגוש 5032 רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ברחובות.
  - חלקה 28 בגוש 5032 הינה בשטח רשום של 6,169 מ"ר.
  - זכויות הבעלות רשומות על-שם **עיריית ראשון-לציון** (3669/6169) ו**שבתאי בנימין** (2500/6169).
  - על כל הבעלים רשומה הערה מיום 28.01.97 בדבר הסכם שיתוף (הסכם מיום 26.12.96).
  - על החלקה רשומה הערה מיום 11.03.01 בדבר צו הריסה, לטובת בית משפט לעניינים מקומיים ראשון-לציון (תיק בימ"ש ב"ש 100/2000 מיום 5.03.01, חב' דולפין מוסכים בע"מ, שבתאי בנימין, גייר יאיר וכהן זק).

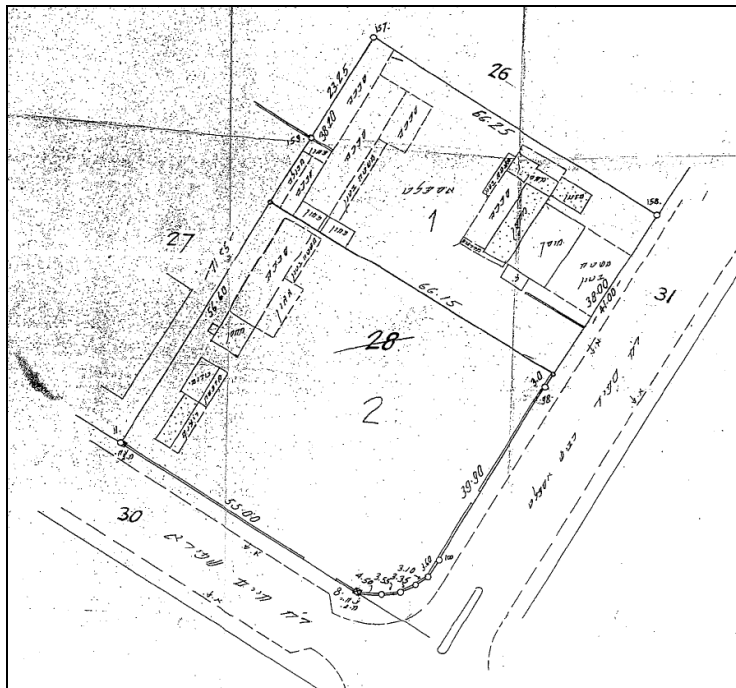
#### 7.3 הסכם שיתוף

- הוצג בפני העתק הסכם שיתוף מס' 3431 שנערך ונחתם בראשון-לציון ביום 26.12.96 בין **עיריית ראשון-לציון** (להלן: "צד א'") לבין **איזיק מלכה** (להלן: "צד ב'") לפיו נקבע בין היתר כדלקמן:
- צד א' רשום כבעלים של מגרש בגודל של 6,169 מ"ר הידוע כגוש 5032 חלקה 28 ברחוב יוסף ספיר 5 באזור התעשייה של ראשון-לציון.
  - ביום 13.02.89 נחתם בין צד א' לבין צד ב' הסכם לפיו מכר צד א' לצד ב' חלק מהמגרש בגודל של 2,500 מ"ר המסומן כמס' 1 בתשריט המצורף, כך שצד א' נשאר הבעלים של יתרת המגרש המסומן מס' 2 בתשריט הנ"ל.
  - המגרש טרם חולק בחלוקת משנה שתאפשר את רישומו של צד ב' כבעלים של חלקו במגרש.
  - עד לחלוקתו הסופית של המגרש הסדירו הצדדים את חלוקת החזקה וההנאה במגרש האמור.
  - הצדדים מסכימים לחלק את הנכס באופן שקו החלוקה בין שני חלקיו יעבור לרוחב באופן שיצור מגרש אחד בגודל 3,669 מ"ר הפונה לכיוון דרום, כמצוין בצבע אדום בתשריט המצורף (חלקה א') והאחר בגודל 2,500 מ"ר הפונה לכיוון צפון, כמצוין בצבע ירוק בתשריט המצורף (חלקה ב').
  - כל צד יהיה רשאי להחזיק באופן בלעדי בחלקו. כל צד רשאי לעשות בחלקו כל שימוש שימצא לנכון לרבות שימוש בעלים, הכל בהתאם לתב"ע שבתוקף ובהתאם לשימושים המותרים עפ"י חוק.



## שמות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

להלן העתק מתשריט המצורף להסכם השיתוף :





## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 8. עקרונות ושיקולים בהערכה

8.1 כאמור, נתבקשתי להכין טבלת הקצאה ואיזון בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בהתאם להוראות תכנית מפורטת מוצעת מס' 413-0630244 ובהתאם להוראות תכנית רצ/20/168 אשר בתוקף.

8.2 טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לקרקע המורכבת מחלקה 27 (1,990 מ"ר) וחלקה 28 (6,169 מ"ר) בגוש 5032 הסמוכות זו לזו. החלקות מהוות יחד קרקע בשטח של 8,159 מ"ר (עפ"י נסחי רישום מקרקעין). במצב הקודם, בהתאם לתכנית רצ/20/168, כוללת הקרקע את מגרש 223 (1,990 מ"ר ביעוד לתעסוקה), מגרש 224 (6,044 מ"ר ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית) וחלק ממגרש 706 (125 מ"ר ביעוד לדרך). במצב החדש, בהתאם לתכנית מוצעת 413-0630244, כוללת הקרקע את תא שטח 200 (2,467 מ"ר ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית), תא שטח 201 (5,567 מ"ר ביעוד לתעסוקה עם חזית מסחרית) ותא שטח 700 (125 מ"ר ביעוד לדרך).

בטבלת ההקצאה והאיזון 2 בעלי זכויות, עיריית ראשון-לציון ומר שבתאי בנימין. המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 10.07.2022.

### 8.3 עקרונות ההקצאה

בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "בחלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.  
(2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש".

8.4 בהערכת שווי זכויות לתעסוקה ולמסחר השתמשתי בגישת ההשוואה לפיה הוערך שווי הנכס על בסיס עסקאות ומחירים מבוקשים לגבי נכסים דומים באופי ובמיקום, תוך ביצוע התאמות בין מאפייני הנכס נושא ההערכה לבין הנכסים אליהם מתבצעת ההשוואה. בנוסף השתמשתי בגישת השווי השיורי (גישת החילוף) לפיה הוערך שווי הקרקע תוך חילוף מרכיב הקרקע משווי שטחי מסחר ומשרדים בנויים. שווי שטחי מסחר ומשרדים הוערך עפ"י גישת ההשוואה וגישת היות הכנסות.

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

8.5 בהערכת השווי נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:

8.5.1 מיקומו של הנכס בקרן רחובות ספיר ושפירא באזור התעשייה המערבי בראשון-לציון, שילובו במרקם הסביבתי, הנגישות והקרבה לצירי תנועה מרכזיים. הבאתי בחשבון את הנגישות הנוחה ורמת החשיפה לרחוב ספיר המהווה ציר כניסה מרכזי לאזור התעשייה.

8.5.2 נתונים פיזיים של המגרשים שבנדון במצב הקודם ובמצב החדש, לרבות שטח הקרקע, הצורה והמצב הטופוגרפי.

8.5.3 בהערכת השווי לא הבאתי בחשבון את תרומתם של המבנים והסככות הבנויות על החלקות מאחר ולהערכתי בשני מצבי התכנון השימוש המיטבי מתקבל במקרה של הריסת המבנים והסככות וקבלת קרקע ריקה לניצול מלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות בנין עיר.

8.5.4 המצב התכנוני כמפורט בסעיף 5 לעיל, יעוד הקרקע, זכויות והוראות בניה בהתאם להוראות תכנית בנין עיר רלוונטיות.

הבאתי בחשבון את רשימת התכליות והשימושים המותרים.

הבאתי בחשבון את זכויות והוראות הבניה, לרבות השטח לבניה מעל ומתחת לקרקע (עיקרי ושרות), מספר הקומות, הגובה, סוג ואופי הבינוי, פתרונות חניה וכיו"ב. התייחסתי לשטח לבניה ברוטו (עיקרי + שרות). הבאתי בחשבון את היחס ברוטו-נטו. הבאתי בחשבון את היקף השטח המוערך וביצעתי הפחתה לגודל במגרשים עם היקפי בניה גדולים.

8.5.5 המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לעיל, זכויות בעלות בקרקע הרשומות בפנקס הזכויות.

הבאתי בחשבון כי במצב הקודם מגרש 224 הינו בבעלות משותפת (עירייה + פרטיים) ולפיכך בוצעה הפחתה בגין מושע (בעלות משותפת).

8.5.6 נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה כמפורט להלן, נכון למועד הקובע.

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 9. נתוני השוואה

#### 9.1 ניתוח נתוני מכירה של מגרשים בראשון-לציון

- **מתחם ה-1000:** מגרש 5030 (חלקה 93 בגוש 3946).

מגרש בשטח של כ-60,400 מ"ר. זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/3.  
זכויות בניה לתעסוקה (348,309 מ"ר ברוטו) + מסחר (7,261 מ"ר ברוטו) + תת-קרקעי (225,555 מ"ר).  
19 קומות מעל הקרקע + 4 קומות מתחת לקרקע. תכסית 50%. יחס ברוטו-נטו כ-20%.  
ביום 5.09.21 נמכר 22.5% מהמגרש (כ-80,000 מ"ר ברוטו) לחברת אשטרום תמורת 128,000,000 ש"ח.  
מחיר המכירה משקף כ-1,600 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו.

- **מתחם ה-1000:** מגרש 5082 (חלקה 228 בגוש 3946).

מגרש בשטח של כ-12,040 מ"ר. זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/2.  
זכויות בניה לתעסוקה (73,352 מ"ר ברוטו) + מסחר (1,445 מ"ר ברוטו) + תת-קרקעי (44,247 מ"ר).  
20 קומות מעל הקרקע + 4 קומות מתחת לקרקע. תכסית 50%. יחס ברוטו-נטו כ-27%.  
המגרש נמכר בחודש פברואר 2019 (במסגרת מכרז עירייה) לחברת גי.טי.אל.וי. ורחמים השקעות  
שותפות מוגבלת תמורת 118,118,118 ש"ח.  
מחיר המכירה משקף כ-1,502 ש"ח למ"ר מבונה לתעסוקה וכ-5,500 ש"ח למ"ר מבונה למסחר.

- **מתחם ה-1000:** מגרש 5061 (חלקה 93 בגוש 3947).

מגרש בשטח של כ-5,115 מ"ר. זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/3.  
זכויות בניה לתעסוקה (32,359 מ"ר ברוטו) + מסחר (621 מ"ר ברוטו) + תת-קרקעי (18,140 מ"ר).  
19 קומות מעל הקרקע + 4 קומות מתחת לקרקע. תכסית 50%. יחס ברוטו-נטו כ-20%.  
המגרש נמכר בחודש פברואר 2019 (במסגרת מכרז עירייה) לחברת רוגובין תמורת 59,365,018 ש"ח.  
מחיר המכירה משקף כ-1,719 ש"ח למ"ר מבונה לתעסוקה וכ-6,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר.

- **מתחם ה-1000:** מגרש 5083 (חלקה 228 בגוש 3946).

מגרש בשטח של כ-3,222 מ"ר. זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/2.  
זכויות בניה לתעסוקה (18,560 מ"ר ברוטו) + מסחר (386 מ"ר ברוטו) + תת-קרקעי (11,841 מ"ר).  
16 קומות מעל הקרקע + 4 קומות מתחת לקרקע. תכסית 50%. יחס ברוטו-נטו כ-20%.  
המגרש נמכר ביום 11.06.18 (במסגרת מכרז עירייה) לחברת אמות השקעות תמורת 30,303,030 ש"ח.  
מחיר המכירה משקף כ-1,508 ש"ח למ"ר מבונה לתעסוקה וכ-6,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר.

- **מתחם ה-1000:** מגרש 5084 (חלקה 228 בגוש 3946).

מגרש בשטח של כ-9,133 מ"ר. זכויות בניה עפ"י תכנית רצ/מק/1/1000/2.  
זכויות בניה לתעסוקה (52,609 מ"ר ברוטו) + מסחר (1,097 מ"ר ברוטו) + תת-קרקעי (33,564 מ"ר).  
22 קומות מעל הקרקע + 4 קומות מתחת לקרקע. תכסית 50%. יחס ברוטו-נטו כ-20%.  
המגרש נמכר ביום 11.06.18 (במסגרת מכרז עירייה) לחברת פרשקובסקי תמורת 81,555,000 ש"ח.  
מחיר המכירה משקף כ-1,436 ש"ח למ"ר מבונה לתעסוקה וכ-5,500 ש"ח למ"ר מבונה למסחר.



## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים



### - רחוב משה לוי: מגרש באזור התעשייה החדש (חלק מחלקה 347 בגוש 3946).

מגרש בשטח של כ-4,229 מ"ר. המגרש מסווג באזור תעשייה והותרו בו שימושי מסחר ומשרדים.

זכויות בניה של 120% עיקרי + 60% שרות, גובה של עד 20 מ'.

עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים נמכר המגרש ביום 22.04.21 תמורת 26,566,000 ש"ח.

בהתייחס לשטח לבניה ברוטו, ובהנחה של 20% למסחר ו-80% למשרדים, המחיר משקף כ-8,500 ש"ח

למ"ר מבונה למסחר וכ-2,240 ש"ח למ"ר מבונה למשרדים.



### - רחוב דוד סחרוב 12: מגרש באזור התעשייה החדש (חלקות 127-128 בגוש 6097).

מגרש בשטח של כ-10,714 מ"ר. המגרש מחולק למתחמים ומשמש לאחסנה ומכירה של כלי רכב.

המגרש מסווג באזור "מגרש מיוחד" והותרו בו שימושי מסחר ומשרדים.

זכויות בניה מעל הקרקע של 4,425 מ"ר עיקרי (מסחר) + 12,360 מ"ר עיקרי (משרדים) + 4,955 מ"ר

שרות (מתוכנן 1,630 מ"ר לאחסנה). זכויות בניה מתחת לקרקע של 2,500 מ"ר עיקרי (מסחר) + 3,925

מ"ר שרות (מתוכנן 2,625 מ"ר חניה ו-800 מ"ר אחסנה). 14 קומות משרדים טיפוסיות מעל קומות

קרקע ומרתף מסחריות. שטח קומה טיפוסית לא יעלה 1,300 מ"ר עיקרי.

עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים נמכר המגרש ביום 25.03.21 תמורת 63,027,777 ש"ח.

בהתייחס לשטח לבניה ברוטו, המחיר משקף כ-4,500 ש"ח למ"ר מבונה למסחר, כ-2,070 ש"ח למ"ר

מבונה למשרדים וכ-1,500 ש"ח למ"ר מבונה לאחסנה.



### - רחוב אלטלנה 1: מגרש באזור התעשייה החדש (חלקה 144 בגוש 3946), לשעבר גן אירועים שמש אדומה.

חלקה בשטח רשום של 12,033 מ"ר. על המגרש נמצא בשלבי בניה מגדל משרדים בן 18 קומות מעל

קומות מסחר ומעל 4 מרתפי חניה, אשר יכלול כ-21,000 מ"ר משרדים וכ-2,400 מ"ר מסחר.

במסגרת עסקה מיום 26.12.19 מימשה חברת בסר אופציה ומכרה לקבוצת רוכשים זכויות בניה

למשרדים של 21,256 מ"ר (עיקרי + שרות), לא כולל שטחי מסחר ולא כולל יתרת זכויות בניה, תמורת

51,014,400 ש"ח. המחיר משקף כ-2,400 ש"ח למ"ר מבונה למשרדים ברוטו.



### - פארק האגם: מגרש 7 (חלקה 360 בגוש 3946), מדרום למתחם ה-1000.

מגרש בשטח של 3,966 מ"ר. זכויות בהתאם לתכניות רצ/21 ורצ/8/21.

זכויות בניה של 260% עיקרי + 80% שרות + 25% מסחר + 50% אחסנה ומסחר תת-קרקעי + 280%

חניה תת-קרקעי. 6 קומות מעל הקרקע + 2 קומות מתחת לקרקע. תכנית 60%.

סה"כ זכויות לתעסוקה (13,484 מ"ר ברוטו) + מסחר (992 מ"ר ברוטו) + אחסנה ומסחר תת-קרקעי

(1,983 מ"ר) + חניה תת-קרקעי (11,105 מ"ר).

המגרש נמכר במסגרת מרכז רמ"י מר/125/2019 מיום 10.03.19 לדנישאר + אורעם תמורת 28,166,514

ש"ח. המחיר משקף כ-1,500 ש"ח למ"ר מבונה לתעסוקה, כ-6,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר וכ-1,000

ש"ח למ"ר מבונה למסחר ואחסנה תת-קרקעי.



## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים



- **רחוב שרת 30 / קנר 2:** מגרש באזור התעשייה ראשון איילון (חלקה 39 בגוש 5033, מגרש 260). חלקה בשטח רשום של 2,043 מ"ר. זכויות בהתאם לתכניות רצ/20/168 ורצ/22/168. זכויות בניה של 190% עיקרי + 60% שרות + 120% תת-קרקעי (למסחר עד 15% מזכויות הבניה). סה"כ זכויות לתעסוקה (4,341 מ"ר ברוטו) + מסחר (766 מ"ר ברוטו). 4/6 קומות מעל הקרקע + 4 קומות מתחת לקרקע. עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים נמכר המגרש ביום 25.04.18 תמורת 13,000,000 ש"ח. בהתייחס לשטח לבניה ברוטו, ובהנחה של 15% למסחר ו-85% למשרדים, המחיר משקף כ-5,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר וכ-2,110 ש"ח למ"ר מבונה למשרדים.



- **פארק האגם:** מגרשים 5-6 (חלקה 360 בגוש 3946), מדרום למתחם ה-1000. שני המגרשים בשטח כולל של 9,427 מ"ר (4,476 מ"ר + 4,951 מ"ר). זכויות בהתאם לתכניות רצ/21/1 ורצ/8/21/1. זכויות בניה של 260% עיקרי + 80% שרות + 25% מסחר + 50% אחסנה ומסחר תת-קרקעי + 280% חניה תת-קרקעי. 6 קומות מעל הקרקע + 2 קומות מתחת לקרקע. תכנית 60%. סה"כ זכויות לתעסוקה (32,052 מ"ר ברוטו) + מסחר (2,357 מ"ר ברוטו) + אחסנה ומסחר תת-קרקעי (4,714 מ"ר) + חניה תת-קרקעי (26,396 מ"ר). שני המגרשים נמכרו במסגרת מרכז רמ"י מר/95/2017 מיום 16.07.17 למלונאות והשקעות אשדוד תמורת 71,972,820 ש"ח. המחיר משקף כ-1,657 ש"ח למ"ר מבונה לתעסוקה, כ-6,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר וכ-1,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר ואחסנה תת-קרקעי.



### 9.2 נתוני מכירה של שטחי משרדים

- **פרויקט "צרפתי מטרו"** בפארק עסקים ראשון איילון (5032/73). פרויקט מסחר ומשרדים הכולל 2 בנייני משרדים בני 8 קומות מעל קומת מסחר רחבה ומעל מרתפי חניה. שווי יחידות משרדים בבנין הדרומי נע בגבולות של כ-11,000-10,500 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-150,000 ש"ח לחניה.



- **פרויקט "גיגיס"** ברחוב ילדי טהרן באזור התעשייה החדש, צפונית ובסמוך למתחם הסינמה סיטי (3946/344). קומפלקס חדש של תעסוקה, משרדים ומסחר, בתכנון אדריכל דוד בכר ולארי דה טולדו, ותכנון פנים של האדריכל משה חכמון. הפרויקט נבנה ע"י קבוצת שפונדר פדלון. שווי יחידות משרדים בבנין נע בגבולות של כ-15,000-13,000 ש"ח למ"ר (ברמת גמר מלא). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-120,000 ש"ח לחניה.

- **פרויקט "צרפתי SPACE"** ברחוב נח מוזס 2-4 באזור התעשייה החדש (3947/95). פרויקט של חברת צרפתי צבי ובניו הכולל בנין משרדים חדש בן 7 קומות מעל לובי כניסה ושטחי מסחר בקומת קרקע ומעל מרתפי חניה.

שווי יחידות משרדים בבנין נע בגבולות של כ-12,000-11,000 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת) ובגבולות של כ-13,500-13,000 ש"ח למ"ר (ברמת גמר מלא). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-100,000 ש"ח לחניה.

עמוד 18 מתוך 23



## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

- **מגדל "ירון מילר" (קריסו)** ברחוב ההגנה 13 באזור התעשייה החדש (3946/450). בנין מסחר ומשרדים חדש בן 11 קומות מעל קומת מסחר וקומת גלריה ומעל מרתפי חניה. שווי יחידות משרדים בבנין נע בגבולות של כ-10,000-11,000 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת) ובגבולות של כ-13,000-14,000 ש"ח למ"ר (ברמת גמר מלא). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-80,000-100,000 ש"ח לחניה. יחידה בקומה שניה בשטח של כ-128 מ"ר ברוטו + 2 חניות נמכרה ביום 27.07.21 תמורת 1,400,000 ש"ח (כ-9,380 ש"ח למ"ר). יחידה בקומה חמישית בשטח של כ-203 מ"ר ברוטו + 4 חניות נמכרה ביום 14.10.21 תמורת 2,580,000 ש"ח (כ-10,740 ש"ח למ"ר).

- **פרויקט "LEHI2"** ברחוב הלח"י פינת בסקינד באזור התעשייה החדש (3946/134). הפרויקט ממוקם סמוך לשדרות משה דיין ומערבית לסינמה סיטי. פרויקט מסחר ומשרדים הכולל בנין משרדים בן 7 קומות מעל 2 קומות מסחר, בתכנון משרד האדריכלים משה צור, נבנה ע"י קבוצת פדלון. יחידות משרדים בבנין מוצעות להשכרה תמורת כ-65-75 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת). מקומות חניה מוצעים להשכרה תמורת כ-500 ש"ח לחניה לחודש.

- **בנין UMI** ברחוב משה לוי 11 באזור התעשייה החדש, דרומית ובסמוך לקניון הזהב (6097/217). בנין מסחר ומשרדים ותיק בן 12 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מסחר. שווי יחידות משרדים בבנין נע בגבולות של כ-11,000 ש"ח למ"ר (ברמת גמר מלא). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-70,000 ש"ח לחניה.

- **פרויקט "בוסטון ביזנס סנטר"** ברחוב זאב שלג באזור התעשייה החדש, צפונית למתחם G סיטי (3946/338). פרויקט חדש של משרדים ומסחר, בתכנון האדריכל אילן פיבוק. הפרויקט צפוי לכלול 6 קומות משרדים (הקומה העליונה מהווה "קומת פרימיום" עם מרפסות פרטיות), מעל קומה משולבת למסחר ומשרדים, קומת קרקע מסחרית רחבה וקומת חניה תת-קרקעית. שווי יחידות משרדים בבנין נע בגבולות של כ-11,000 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-100,000-120,000 ש"ח לחניה. יחידה בקומה 6, בשטח של כ-1,000 מ"ר ברוטו + 8 חניות, נמכרה ביום 27.01.22 תמורת 11,160,000 ש"ח (כ-10,360 ש"ח למ"ר). יחידה בקומה 2, בשטח של כ-61 מ"ר ברוטו + חניה, נמכרה ביום 18.01.22 תמורת 757,900 ש"ח (כ-10,790 ש"ח למ"ר).

- **פרויקט "מרכז פריימן לעסקים"** ברחוב פריימן 5 באזור התעשייה הישן (3942/188). הפרויקט כולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מרתפי חניה. שווי יחידות משרדים בבנין נע בגבולות של כ-11,000-11,500 ש"ח למ"ר (ברמת מעטפת) וכ-13,000 ש"ח למ"ר (ברמת גמר מלא). שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ-100,000 ש"ח לחניה. יחידה בקומה א', בשטח של כ-76.26 מ"ר ברוטו נמכרה לאחרונה תמורת 882,242 ש"ח (כ-11,570 ש"ח למ"ר). יחידה בקומה א', בשטח של כ-91.9 מ"ר ברוטו נמכרה ביום 12.04.22 תמורת 1,007,224 ש"ח (כ-10,960 ש"ח למ"ר). יחידה בקומה א', בשטח של כ-82.25 מ"ר ברוטו נמכרה ביום 20.02.22 תמורת 868,552 ש"ח (כ-10,560 ש"ח למ"ר).



שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

9.3 נתוני מכירה של חנויות ושטחי מסחר באזור התעשייה

הנתונים המפורטים להלן הינם עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ועפ"י חוזי רכישה. המחיר למ"ר חושב לאחר הפחתה של כ-70,000-100,000 ש"ח למקום חניה.

| תאריך עסקה | פרטי רישום | כתובת                     | שטח (מ"ר) | חניה | מחיר מכירה (ש"ח) | מחיר מכירה (ש"ח למ"ר) |
|------------|------------|---------------------------|-----------|------|------------------|-----------------------|
| 19.05.22   | 5032/29    | פאול גרונינגר (מטרו)      | כ-207/238 | --   | 3,928,000        | כ-16,500              |
| 19.05.22   | 5032/29    | פאול גרונינגר (מטרו)      | כ-184/212 | --   | 3,501,160        | כ-16,510              |
| 22.11.21   | 5032/29    | פאול גרונינגר (מטרו)      | כ-237/272 | --   | 3,966,000        | כ-14,580              |
| 22.11.21   | 5032/29    | פאול גרונינגר (מטרו)      | כ-201/231 | --   | 3,565,590        | כ-15,440              |
| 9.11.21    | 5032/29    | פאול גרונינגר (מטרו)      | כ-250/287 | --   | 4,288,230        | כ-14,940              |
| 21.10.21   | 5032/29    | פאול גרונינגר (מטרו)      | כ-148/170 | 1    | 3,160,780        | כ-18,000              |
| 25.08.21   | 6097/172   | דוד סחרוב 5               | כ-222     | --   | 5,000,000        | כ-22,520              |
| 8.08.21    | 3946/344   | ילדי טהרן 8 (גיגיס)       | כ-97/121  | --   | 2,593,062        | כ-21,430              |
| 14.06.21   | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-120     | --   | 1,865,643        | כ-15,550              |
| 19.05.21   | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-603     | 4    | 8,162,514        | כ-13,000 (*)          |
| 12.05.21   | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-119     | --   | 1,745,743        | כ-14,670              |
| 1.04.21    | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-546     | 4    | 7,806,472        | כ-13,710 (*)          |
| 24.03.21   | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-120     | --   | 1,625,844        | כ-13,550 (*)          |
| 2.12.20    | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-1,401   | 10   | 18,959,589       | כ-12,960 (*)          |
| 7.07.20    | 3947/95    | נח מוזס 2-4 (צרפתי SPACE) | כ-210     | 1    | 3,168,666        | כ-14,710              |
| 26.04.20   | 3946/344   | ילדי טהרן 8 (גיגיס)       | כ-81      | --   | 1,767,500        | כ-21,820              |
| 13.01.20   | 3946/123   | ההגנה 19                  | כ-41      | 1    | 700,000          | כ-15,120              |
| 2.05.19    | 3946/344   | ילדי טהרן 8 (גיגיס)       | כ-101     | 4    | 1,950,000        | כ-16,140              |

(\*) הנתונים עפ"י חוזי רכישה.

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 9.4 שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים (עפ"י שומות מכרעיות באזורי תעשייה)

| שמוי<br>מכרע | מועד<br>קובע | גוש/חלקה   | מיקום / כתובת      | שווי קרקע למ"ר<br>מבונה (ש"ח) |
|--------------|--------------|------------|--------------------|-------------------------------|
| לילך בן פורת | 13.02.20     | 3946/144   | אלטלנה 1           | 2,200 (1)                     |
| יעקב פז      | 30.01.20     | 3946/338   | שלג זאב            | 2,652                         |
| שלומי יפה    | 30.05.18     | 5032/38,29 | פאול גרונינגר 4    | 1,342 (2)                     |
| גיל הרצברג   | 17.03.17     | 5035/7     | שרת 29             | 2,300 (3)                     |
| עאטף עאלם    | 17.03.17     | 5033/39    | שרת 30             | 2,000                         |
| אלי כהן      | 24.08.16     | 5033/38    | קנר 4              | 2,200                         |
| יעקב פז      | 25.04.16     | 3947/10    | מתחם ה-1000        | 1,500                         |
| נאוה סירקיס  | 5.11.15      | 6097/8,9   | לישנסקי 20         | 2,000                         |
| שלומי יפה    | 1.10.13      | 3946/450   | ההגנה 13 / לח"י 14 | 2,000                         |
| גבע בלטר     | 27.06.12     | 3946/128   | לישנסקי 4          | 2,000                         |

### הערות

- שווי קרקע למ"ר מבונה מתייחס למ"ר בסיסי בקומה ראשונה. ניתנה תוספת שווי לקומה של 1%.
- שווי קרקע למ"ר מבונה בקיזוז עלויות בניה נוספות בגין תוספת קומות (שטחי הגרעין) הוערך בסך של 1,296 ש"ח למ"ר מבונה.
- על השווי המוערך הופעלו מקדמי הפחתה בגין דחיה עקב הוראות שלביות בתכנית, בינוי חדש על קיים, העדר חניה וכן הפחתות בגין עלויות עודפות.

### 9.5 סיכום ערכי שווי

לאור האמור לעיל ומסקר שוק שערכנו, ובהתאם למאפייני הנכס המוערך (לרבות המיקום, רמת החשיפה, היקף זכויות הבניה, יחס ברוטו-נטו וכיו"ב), להערכתי ערכי השווי במגרשים שבנדון נעים כדלקמן:

- שווי שטחי תעסוקה ומשרדים מוערך על ידי בכ-11,000-10,500 ש"ח למ"ר ברוטו בממוצע (רמת מעטפת). שווי קרקע למ"ר מבונה, לאחר הפחתת רווח יזם ועלויות בניה, נע להערכתי בגבולות של כ-2,500 ש"ח למ"ר מבונה.

- שווי שטחי מסחר מוערך על ידי בכ-15,000 ש"ח למ"ר ברוטו בממוצע (רמת מעטפת). שווי קרקע למ"ר מבונה, לאחר הפחתת רווח יזם ועלויות בניה, נע להערכתי בגבולות של כ-6,500 ש"ח למ"ר מבונה.

## שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

### 10. תחשיב הערכת שווי המגרשים

#### ערכי שווי בסיסיים

לאור האמור לעיל ובהתייחס לנתונים הפיזיים של הנכס המוערך, להערכתי ערכי השווי במגרשים שבנדון הינם כדלקמן:

שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים: כ-2,500 ש"ח למ"ר מבונה  
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר: כ-6,500 ש"ח למ"ר מבונה  
מקדם מיקום/פינה/חזית: 1-1.05  
מקדם מספר קומות: 0.98-1.05  
מקדם גודל (היקף השטח לבניה): 1-1.05  
מקדם הפחתה למושע (בעלות משותפת): 0.95

#### תחשיב שווי המגרשים

| מצב חדש     |             | מצב קודם      |            |                                          |
|-------------|-------------|---------------|------------|------------------------------------------|
| מגרש 201    | מגרש 200    | מגרש 224      | מגרש 223   |                                          |
| 5,567       | 2,467       | 6,044         | 1,990      | שטח מגרש                                 |
| ספיר/שפירא  | ספיר        | ספיר/שפירא    | שפירא      | חזית                                     |
| תעסוקה+מסחר | תעסוקה+מסחר | תעסוקה + מסחר | תעסוקה     | יעוד הקרקע                               |
| 12,930      | 6,565       | 260%          | 190%       | שטח עיקרי לבניה (על-קרקעי)               |
| 4,361       | 2,273       | 90%           | 60%        | שטח שרות לבניה (על-קרקעי)                |
| 8,236       | 4,125       | 165%          | 120%       | שטח שרות לבניה (תת-קרקעי)                |
| 15%         | 15%         | 15%           |            | שטח למסחר (מתוך עיקרי + שרות)            |
| 8           | 8           | 8/20          | 4/6        | מס' קומות (מעל הקרקע)                    |
| 17,291      | 8,838       | 21,154        | 4,975      | זכויות בניה (עיקרי + שרות) (על-קרקעי)    |
| 14,697      | 7,512       | 17,981        | 4,975      | זכויות למשרדים (עיקרי + שרות) (על-קרקעי) |
| 2,594       | 1,326       | 3,173         |            | זכויות למסחר (עיקרי + שרות) (על-קרקעי)   |
| 2,500       | 2,500       | 2,500         | 2,500      | שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים              |
| 6,500       | 6,500       | 6,500         |            | שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר                |
| 53,602,100  | 27,397,800  | 65,577,400    | 12,437,500 | שווי המגרש                               |
| 1.05        | 1.015       | 1.05          | 1.00       | מקדם מיקום/פינה/חזית                     |
| 1.00        | 1.00        | 1.05          | 0.98       | מקדם מספר קומות                          |
| 1.00        | 1.05        | 1.00          | 1.05       | מקדם גודל                                |
| 1.00        | 1.00        | 0.95          | 1.00       | מקדם מושע                                |
| 56,282,205  | 29,199,205  | 68,684,129    | 12,798,188 | שווי המגרש לאחר התאמות                   |



שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

11. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, וכי אין לי כל חלק או ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין חוות הדעת.

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

חוות דעת זו נערכה למטרה כאמור לעיל בלבד. חוות הדעת אינה מהווה תחליף ליעוץ תכנוני/משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. כל שימוש ע"י גורם אחר ו/או למטרה אחרת טעון אישור בכתב ממושרד שחר מדינה.

ולראיה באתי על החתום



חתימת השמאי

10.07.2022

תאריך קובע

452

מספר רשיון

שחר מדינה

שם שמאי המקרקעין

