



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Rafel
Real Estate Appraisals and Services



מסמך עקרונות נלווה לטבלת הקצאה ואיזון

לפי תכנית מס' 507-0523845 פינוי בינוי אח"י דקר שכונת

נווה שרת, ת"א



מסמך עקרונות - מתחם א'



מסמך עקרונות - מתחם ב'



מסמך עקרונות - מתחם ג'





אריה קמיל
שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מני נוימן
שמאית מקרקעין

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין

נועם שלום
שמאי מקרקעין

גיניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן

גיא אימבר
שמאי מקרקעין

רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן

ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה -

איחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 507-0523845

פרויקט "אח"י דקר"

מתחם א' - שלב 3

תל אביב-יפו

(חלקות שונות בגושים 6337, 6882 ו-7321)



תאריך: 2.3.2021

מספרנו: 9805-13-A

לכבוד

חברת פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ

חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה - איחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 507-0523845

פרויקט פינוי בינוי - מתחם א'

מתחם הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה

שכונת נווה שרת, תל אביב

חלקות שונות בגושים 6882 ו-7321



1. רקע כללי:

במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 507-0523845 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחטיבת קרקע בשטח של 44.629 דונם אשר כוללת 22 מבנים קיימים בהם 451 יח"ד מזמיני חוות הדעת החלו ביוזמה של הכנת התכנית במסגרתה יפוגו הבניינים הקיימים במתחם ותחתיהם יוקם מתחם מגורים חדש שייבנה בשלושה שלבים אשר יכלול 13 מבנים חדשים בהם 1,159 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור ותאי שטח נוספים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים. טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לכל שלב בנפרד. חוות דעת זו מתייחסת רק לשלב 3.



2. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות לצורך הכנת טבלת הקצאה ואיזון למתחם א' במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 507-0523845 במתחם הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה, שכונת נווה שרת, תל אביב.

3. יזם התכנית

חברת פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ ושכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

5. מועד הביקור

ביקור במתחם נערך ע"י איציק רפאל, שמאי מקרקעין, בתאריך 17.2.2021.



עמוד 2 מתוך 24





6. פרטי זיהוי מתחם נשוא חוות הדעת - (מתחם א')

6.1. פרטי המבנים

גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום	סוג הנכס	מס' יחידות
6337	66	אח"י דקר 17-21 (אי זוגי) דבורה הנביאה 73-77 (אי זוגי)	3,343 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים	67
	127	אח"י דקר 25-27 (אי זוגי)	2,232 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים	34
	119	אח"י דקר 29	733 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	120	אח"י דקר 31	627 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	116	אח"י דקר 9-15 (אי-זוגי) בית אל 5	1,453 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 3 קומות	24
	115	בית אל 3	1,448 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
סה"כ					173

עמוד 3 מתוך 24





6.2. פרטי החלקות וייעודים אשר נכללים במתחם א':

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	ייעוד החלקה מצב נכנס	בעלים
6337	115	1,448	1,448	מגורים ג'	בעלים וחוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון
	116	1,453	1,453	מגורים ג'	
	66	3,343	3,343	מגורים ג'	
	127	2,232	2,232	מגורים ג'	
	119	733	733	מגורים ג'	
	120	627	627	מגורים ג'	
	75	28	28	מתקנים הנדסיים	רשות הפיתוח
	76	79	79	שביל	עיריית תל אביב יפו
	113	2,276	1,489	דרך	עיריית תל אביב יפו
	114	403	403	שביל	עיריית תל אביב יפו
	117	2,222	1,668	דרך	עיריית תל אביב יפו
	118	489	418	שביל	עיריית תל אביב יפו
	65	1,226	791	דרך	עיריית תל אביב יפו
	67	1,160	1,160	שצ"פ	עיריית תל אביב יפו
6882	44	6,618	717	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	102	1,453	679	דרך	עיריית תל אביב יפו
	104	1,371	346	דרך	עיריית תל אביב יפו
	135	62	23	שביל	עיריית תל אביב יפו
סה"כ		17,637			



7.1. תיאור סביבה

צפון-מזרח העיר תל-אביב, עברו הצפוני של נחל הירקון, שכונת נווה שרת, השכונה הצפון-מזרחית בתל אביב, מהווה חלק ממקבץ השכונות באזור, תחומה - מצפון-מערב בשכונת צהלה, ממזרח בשטחים פתוחים/חקלאיים מדרום-מזרח באזור התעשייה עתידים ומדרום-מערב בשכונת רמת החייל.

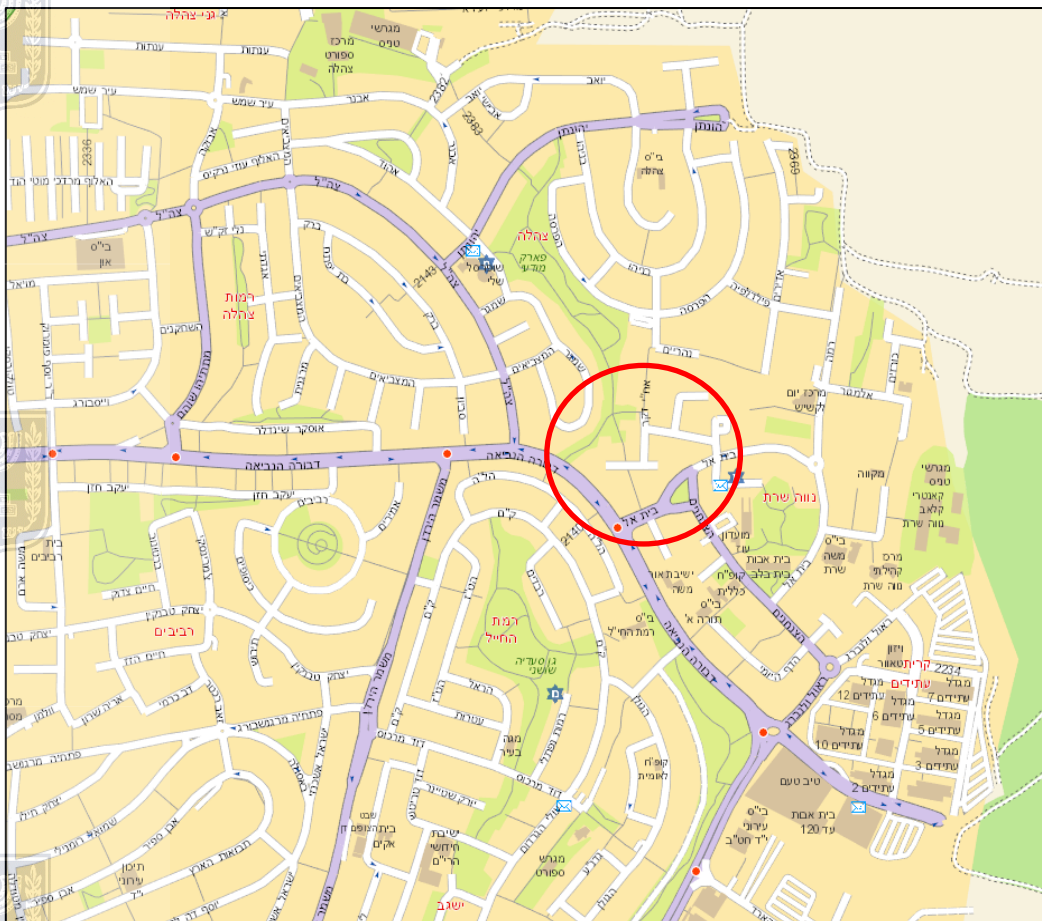
השכונה, שמשתרעת על כ-59 דונם, החלה את קיומה כמעברת "יד המעביר", כ-70% מהבניינים בשכונה שיועדו לזוגות צעירים הוקמו בשנים 1960-1969, גידול נוסף באוכלוסיית השכונה התרחש בשנים 1989-1990 עם העלייה מברית המועצות.

כיום השכונה מאופיינת בבנייה רוויה, בחלקה הגדול מבנים טוריים ותיקים בני 3-4 קומות, ומיעוט בנייני מגורים בני 8-10 קומות.

הפיתוח הסביבתי בסביבה מלא.

בסביבה הקרובה קיימים מספר פרויקטים של פינוי בינוי בשלבי ביצוע ותכנון שונים.

להלן מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום):



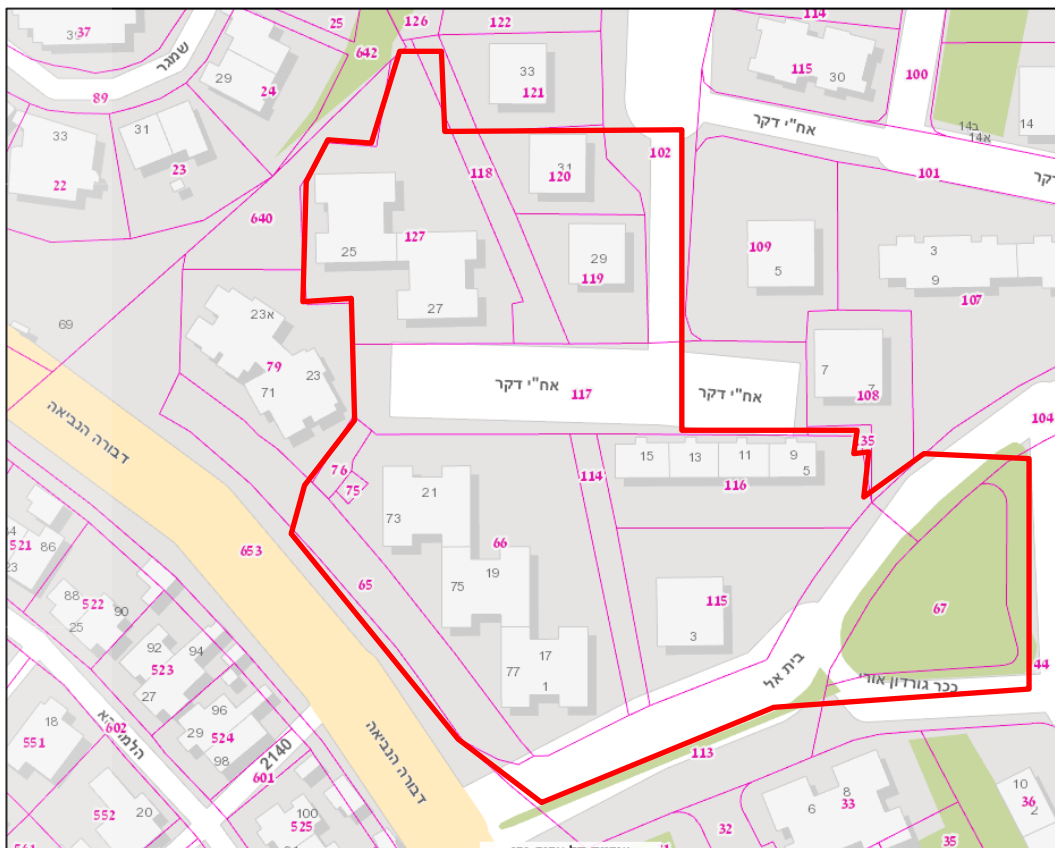
עמוד 5 מתוך 24



7.2. תיאור המתחם (מתחם א') - שלב 3

מתחם נשוא חוות הדעת מכונה "מתחם א'" מורכב משישה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 173 יח"ד, כבישים קיימים, שטח ציבורי פתוח, שבילים ומבנים ציבוריים. המתחם מתפרש על פני חלקות וחלקי חלקות שונות, בשטחים שונים וביעודים שונים. המתחם ממוקם בצידה הדרום מערבי של התכנית המוצעת.

להלן תשריט המתחם מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב (התייחס להמחשה בלבד):



עמוד 6 מתוך 24





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן תצלום אוויר של המתחם מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו (התייחסו להמחשה בלבד):



עמוד 7 מתוך 24

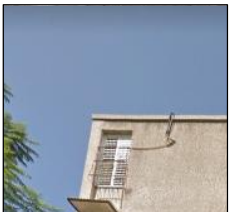


חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



7.3. תיאור הבנוי ותמונות מייצגות של המבנים הקיימים:

גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום	סוג הנכס	מס' יחידות	תמונות
6337	66	אח"י דקר 17- 21 (אי זוגי) דבורה הנביאה 73-77 (אי זוגי)	3,343 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים	67	
	127	אח"י דקר 25- 27 (אי זוגי)	2,232 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים	34	
	119	אח"י דקר 29	733 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
	120	אח"י דקר 31	627 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
	116	אח"י דקר 9-15 (אי-זוגי) בית אל 5	1,453 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 3 קומות	24	
	115	בית אל 3	1,448 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
סה"כ במתחם						173

עמוד 8 מתוך 24



8. מצב תכנוני

להלן טבלה המרכזת את התכניות הרלוונטיות:

מס' תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	חלקות	מהות התכנית
31/01/6	10.1.1973		גוש 6335 חלקה 305 גוש 6337 חלקות 65-76, 75-76 גוש 127, 114-125, 113, 81 גוש 7321 חלקות 73-77, 86, 99- 135, 107-117, 104, 102	תכנית שיכון ציבורי- דרום צהלה. מטרת התכנית- קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. החלקות נשוא חוות הדעת בייעוד למגורים 3- 4 קומות.
738	12.7.1973	1933	התכנית חלה על החלקות נשוא חוות הדעת	תיקון תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון - המתחם נשוא חווה"ד מיועד לאזור מגורים א',
מ	24.6.1982	2829	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
2297	7.3.1985	3171	גוש 7321 חלקות 74-77, 86, 109	התכנית מאפשרת שינוי והגדלת דירות בשטח 16.3 מ"ר לדירה בשכונת נווה שרת, ברחוב אח"י דקר 8, 10, 12, 14, 5.
3/01/9	29.12.1987		גוש 6882 חלקות 44 ו- 67	קביעת תכנית ברת תוקף לשכון ציבורי, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. חלקה 44 בייעוד לדרך קיימת/ מוצעת וחלקה 67 בייעוד לשטח ציבורי פתוח.
2389	7.1.1190	3732	חלק מגושים 6335, 6337 ו- 7321	מטרת התכנית לאפשר שינוי והגדלת דירות בשטח שבין 18 מ"ר ועד 38 מ"ר בשכונת נווה שרת בכדי לשפר את תנאי הדיור. התכנית מאפשרת שינוי והגדלת דירות בשטח 32 מ"ר לדירה ברחוב אח"י דקר 29, 31, 33, 37, 39, 22.
מ1	1.11.1990	3810	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	ביטול סעיף 32 בתכנית מ'
ג	21.4.1994	4208	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	תכנית להוראות בניית חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה
2691	11.2.1997	4490	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	שיפור יישום תכניות הרחבות דיור בכל העיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות
2710	3.7.1997	4540	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	התקנת מעליות בבניינים קיימים
2732	29.8.1999	4799	גוש 6337 חלקות 66, 115- גוש 127, 116 חלקות 7321 גוש 112-115, 107-108 ו- 117	תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בבניינים בני 3-8 קומות ללא תוספת יח"ד, קביעת שטח עיקרי מירבי של 119 מ"ר ליח"ד מורחבת
ע1	18.3.2003	5264	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור	הוראות להקמת מרתפים, תוספת קומות מרתף על תכנית ע'
ג1	20.8.2007	5705	התכנית חלה על החלקות נשוא חוות הדעת	שינוי לתכנית מתאר ג'- התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה עד תכנית של 50% משטח הגג
תא/5000	22.12.2016	7407	התכנית חלה על כל העיר ת"א- יפו	תכנית מתאר תל אביב -יפו, נשוא חוות הדעת סווג באזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות כמתחם מס' 208 מתחם להתחדשות עירונית.
תמ"א/38	18.05.2005	5397		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.



הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר.

התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 הכוללת שיפור מערך המרחב הציבורי וארגון מחדש של הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות ושבילי האופניים, יצירת תמהיל דירות מגוון, יצירת מערך בינוי המשלב בניה גבוהה עם בנייה מרקמית המלווה את הרחובות והצירים הציבוריים, שילוב צרכים ושירותים עירוניים כמו מסחר, שימושים ציבוריים (גני ילדים, מעונות וכו'), רצף של בינוי חדש מהכניסה הראשית לשכונה (צומת בית אל ודבורה הנביאה), שילוב מבני ציבור במגרשים הפרטיים למגורים.

התכנית כוללת פינוי והריסה בשלבים של 22 מבני מגורים קיימים הכוללים 451 יח"ד ובינוי של 13 מבנים חדשים הכוללים 1,159 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור ותאי שטח של מבני ציבור שצ"פ ודרכים.

החלקות והגושים המשתתפים בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן
6337	66, 75-76, 109, 114-123	65, 113, 124
6882	67	44
7321	74-77, 86, 99-102, 107-110, 112-117, 135	104, 111

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

עיקרי והוראות התכנית:

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים הכוללים 451 יח"ד ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים ו- 6 מבני מגורים מרקמיים. ב- 3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב- 3 ישולבו מבני ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת הבעלים.

עמוד 10 מתוך 24





מגורים ד' - שימושים:

1. מגורים.
2. בתאי שטח 6, 10, תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:
50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים.
50% מהזכויות יותרו לשימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
3. בתאי שטח 1, 2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד.
4. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.
5. לא יותרו דירות גן.

6. בשטחי מבנה הציבור יותר מסחר בהיקף של עד 10%.

בהוראות האדריכלות נקבע בין היתר:

- בתאי שטח 10, 6, 2, 1 תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך החזית המסחרית ושטחי הציבור.
- בתאי שטח 10, 6, 2, 1 תותר הקמת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק + 7).
- בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית, אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.
- יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5) לשימושים של חניה, מחסנים כלליים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבניין על פי תכנית ע' 1.
- בקומת המרתף העליונה מותרים שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר.
- שטח ממוצע ליחיד יהיה 78 מ"ר עיקרי.
- תמהיל הדירות המוצע בתכנית:
 - 20% מהדירות עד 60 מ"ר כולל ממ"ד.
 - 10% מהדירות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
 - 40% מהדירות עד 90 מ"ר כולל ממ"ד.
 - 30% מהדירות מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד.

עמוד 11 מתוך 24





מבנים ומוסדות ציבור:

השימושים המותרים: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, בריאות ומשרדים עירוניים.

יותר מסחר נלווה של עד 10%.

שטח ציבורי פתוח:

שימושים: אזור זה יישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינות ופיתוח לרבות מגרשי משחקים, מתקני ספורט, אלמנטים להצללות, שבילי אופניים, שבילים וריצופים וכן מתקנים הנדסיים. בתאי שטח 411,409 תתאפשר בניית עד 2 קיוסקים סה"כ.

עתיקות:

חלק מהשטח המסומן בתשריט (י.פ. 444 עמ' 37) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

רישום השטחים הציבוריים:

• השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים ועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

• בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד.





להלן טבלת זכויות והוראות בניה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין	מרפסות
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ד'	מגורים	1	1	2,117 מ"ר	9,360 מ"ר	5,040 מ"ר	200 מ"ר	5,850 מ"ר	60	120	27	4	(1)	1,440 מ"ר
	מבנים ומוסדות ציבור				600 מ"ר	550 מ"ר	(2)				(3)			
	מגורים	2	2,3	4,420 מ"ר	20,982 מ"ר	11,298 מ"ר	400 מ"ר	13,005 מ"ר	60	269	27	4	(1)	3,228 מ"ר
	מבנים ומוסדות ציבור				1,200 מ"ר	900 מ"ר	(5)				(3)			
	מגורים	3	4,5	2,142 מ"ר	5,538 מ"ר	2,982 מ"ר	400 מ"ר	3,195 מ"ר	60	71	11	3	(1)	852 מ"ר
	מגורים	4	7	1,675 מ"ר	10,296 מ"ר	5,544 מ"ר	200 מ"ר	5,940 מ"ר	60	132	29	4	(1)	1,584 מ"ר
	מגורים	5	6	1,547 מ"ר	3,510 מ"ר	1,890 מ"ר	200 מ"ר	2,025 מ"ר	60	45	11	3	(1)	540 מ"ר
	מגורים	6	9,10	4,123 מ"ר	19,266 מ"ר	10,374 מ"ר	400 מ"ר	11,835 מ"ר	60	247	27	4	(1)	2,964 מ"ר
	מסחר				800 מ"ר	1,000 מ"ר	(7)							
	מגורים	8	12,13	2,684 מ"ר	6,240 מ"ר	3,360 מ"ר	400 מ"ר	3,600 מ"ר	60	80	11	3	(1)	960 מ"ר
	מגורים	9	11	1,303 מ"ר	2,730 מ"ר	1,470 מ"ר	200 מ"ר	1,575 מ"ר	60	35	11	3	(1)	420 מ"ר
	מגורים	10	8	2,132 מ"ר	12,480 מ"ר	6,720 מ"ר	200 מ"ר	7,560 מ"ר	60	160	28	4	(1)	1,920 מ"ר
	מסחר				400 מ"ר	500 מ"ר	(8)							
	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		688 מ"ר	1,376 מ"ר	482 מ"ר	(9)	1,170 מ"ר	60		10	2	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		201		1,283 מ"ר	2,594 מ"ר	908 מ"ר	(9)	2,181 מ"ר	60		10	2	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור		202		749 מ"ר	1,474 מ"ר	516 מ"ר	(9)	1,273 מ"ר	60		10	2	(1)	
מסחר		409	קיוסק	20 מ"ר	5 מ"ר	5 מ"ר	(10)				1			
שטח ציבורי פתוח	מסחר	411	קיוסק	20 מ"ר	5 מ"ר	5 מ"ר	(10)				1			
	סה"כ מגורים ד'				90,402 מ"ר	48,678 מ"ר	2,600 מ"ר	54,585 מ"ר	1,159					13,908 מ"ר
	סה"כ מסחר				1,200 מ"ר	1,500 מ"ר								
	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור (כולל במגורים ד')				7,244 מ"ר	3,356 מ"ר					10			
שטח ציבורי פתוח		קיוסקים		409,411	40 מ"ר	10 מ"ר								

הערות ברמת הטבלה :

- קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.
- בחזית מבני הציבור והמסחר שבקומת הקרקע תותר בניית פרגולה/ ארקדה בקו בניין אפס.
- ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/ יח"ד במגרש המוסר או המקבל.
- מס' הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.
- לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- צרוף שטח המרפסת לשטח הדירות יהיה סטייה ניכרת.
- ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע :

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כולל 350 מ"ר ארקאדה.
- (3) בקומת הקרקע בלבד.
- (4) 200 מ"ר בכל בניין.
- (5) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני המבנים.
- (6) 400 מ"ר בכל בניין.
- (7) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני הבניינים.
- (8) כולל 350 מ"ר לארקאדה.
- (9) יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- (10) המיקום המדויק יהיה בתיאום עם העירייה.

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור שלב	התנייה
1	הריסת כל המבנים הקיימים בתאי שטח מספר 514, 202	הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח מס' 6, 8	בהתאם לנספח השלבויות: 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11. סה"כ 128 יחיד בשלב.
3	מתחם א': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 1, 2, 3	בהתאם לנספח השלבויות: 1. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 1 הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל 5. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31. סה"כ 173 יחיד בשלב.
4	מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 4, 5, 9, 10	בהתאם לנספח השלבויות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28. 5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22. סה"כ 150 יחיד בשלב.
5	הערה	שינוי שלבויות בשלבים 2, 3, 4, שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.

עמוד 14 מתוך 24



10. מצב משפטי

להלן תמצית מידע מפנקסי הבתים המשותפים ומפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הונפק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 1.3.2020:

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום	מס' חלקות משנה	ייעוד מצב קיים	בעלות/ חכירה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
6337	115	1,448 מ"ר	16	מגורים ג'	על החלקות רשומים בעלים וחוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח א' לחו"ד	כמפורט בנספח השיעבודים המצורף כנספח ב' לחו"ד
	119	733 מ"ר	16			
	120	627 מ"ר	16			
	116	1,453 מ"ר	24			
	127	2,232 מ"ר	34			
	66	3,343 מ"ר	67			
6882	75	28 מ"ר		מתקנים הנדסיים	רשות הפיתוח	
	76	79 מ"ר		שביל	עיריית תל אביב יפו	
	113	2,276 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	114	403 מ"ר		שביל	עיריית תל אביב יפו	
	117	2,222 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	118	489 מ"ר		שביל	עיריית תל אביב יפו	
	65	1,226 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	67	1,160 מ"ר		שצ"פ	עיריית תל אביב יפו	
7321	44	6,618 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	102	1,453 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	104	1,371 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	135	62 מ"ר		שביל	עיריית תל אביב יפו	

הערות הח"מ:

- פירוט הבעלים ו/ או החוכרים מפורטים בטבלת ההקצאה והאיזון המהווה נספח א' למסמך העקרונות.

- פירוט שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקות מפורטים בנספח השיעבודים המהווה נספח ב' למסמך העקרונות.

עמוד 15 מתוך 24





11. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים ושיקולים הבאים:



11.1. הנכס ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של עיר תל-אביב, בין הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה.

11.2. הובא בחשבון כי תכנית המוצעת תכנית 507-0523845 - תכנית פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת הכוללת חטיבת קרקע בשטח של 44.629 דונם המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

בין מטרותיה - התכנית קובעת פינוי של 451 יח"ד בשלבים ומימוש זכויות חדשות הכוללות 1,159 יח"ד.

פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי בשלבים של בנייני מגורים אשר בחלק מהם שטחי מסחר בקומת הקרקע ומבני ציבור.



11.3. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התקנון וההקצאות. בהתאם לס' 10 לתקן ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

11.4. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 כדלקמן:

11.4.1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.



11.4.2. מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

11.4.3. שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום במרשם המקרקעין.

11.4.4. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט - 2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.





11.5. שווי מצב נכנס בטבלה :

11.5.1. במצב הנכנס בוצעה הקצאה פרטנית לכל תת חלקה בנפרד בהתאם לשטחה של כל דירה לפי היתרי הבניה למבנים נשוא חו"ד.

יוער כי לאחר בדיקה ומעסקאות ההשוואה (כמפורט בהמשך) נמצא כי במקרה הנדון לא קיימת השפעה בשווי כל יחידה לבין יתר השיקולים (כגון קומה, מיקום, כיווני אוויר, נוף וכו') והפרמטר המרכזי אשר משפיע על שווי הדירה נובע משטחה בלבד.

11.5.2. הובא בחשבון שטחי הדירות ותוספות הבניה בהתאם לתכניות היתר בניה¹.
יוער כי בהיעדר היתרים למבנים שטח הדירות שנלקח הינו בהתאם ובהסתמך על דירות טיפוסיות בבניינים דומים במתחם נשוא חו"ד.

11.5.3. הובא בחשבון שטח התכנית וייעודי החלקות במצב המאושר בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 11.11.2019.

11.6. שווי מצב יוצא בטבלה :

11.6.1. הטבלה נערכה על בסיס תקנון לתכנית מס' 507-0523845 מועד הפקה מתאריך 1.3.2021.

11.6.2. התכנית המוצעת מחלקת את המתחם הנדון לתאי מגרשים הכוללים מבנים חדשים למגורים, שטחי מסחר, מבני ציבור, שפ"פ, שצ"פ, דרכים ועוד.
11.6.3. בתאי מגרשים 1 ו- 2 זכויות הבעלים מיועדות להקצאה מהשטחים הסחירים בלבד.

11.6.4. כאמור, ע"פ מתווה תכנית 5000, יזם תכנית או בעלי זכויות מחויבים להפריש לפי פרק 4 לתכנית שטחים לטובת הציבור. לפיכך, במצב היוצא יוקצו שטחים לעירייה בייעוד מבני ציבור, לפי מקדם 60% מתעסוקה (תאי שטח 1 ו- 2).

11.6.5. זכויות הבניה - הובא בחשבון כי שטחי המסחר הינם לפי שטח ברוטו בעוד שטחי המגורים נבחנו ביחס לשטח עיקרי.

11.6.6. זכויות הבניה העיקריות בתת הקרקע בטבלת זכויות הבניה בתכנית המוצעת כוללות שטחי פנאי משותפים ולכן שטחים אלו לא הובאו בחשבון.

11.6.7. בטבלת ההקצאה לא הובא בחשבון זכויות הבניה המוקצות בתאי שטח 409 ו- 411 בייעוד לשצ"פ (בנית עד 2 קיוסקים) היות והשטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם הועדה המקומית.

¹ בהתאם לנסחי הרישום לא רשומות הצמדות לחלקות נשוא חו"ד.





11.6.8. הובא בחשבון מקדמי בינוי, עירוב שימושים (מגורים עם מסחר/ מבני ציבור), קרבה לשצ"פ וקרבה לתא שטח בייעוד מב"צ.

11.6.9. הובא בחשבון שטחם וייעודם של תאי השטח במצב המוצע בתכנית בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 11.11.2019.

11.7. תרומת המחוברים:

במקרים בהם הבינוי הקיים הינו דומה בין כל המבנים (גיל, טיב המבנה וכו') ולא קיימים מגרשים ריקים סחירים ובנוסף הפרויקט המוצע הינו פרויקט במסגרת פינוי בינוי בו התמורה הנקבעת הינה על בסיס ההסכמים שנחתמו בין היזם לבין הדיירים ועל מנת למנוע עיוותים בטבלה, לא ניתנה התייחסות לערך המחוברים וזאת בסטייה מהוראות תקן 15 (סעיף 10 לתקן).

11.8. אופן ההקצאה של תתי החלקות בוצעה עפ"י עקרון שכל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה בהתחשב בהימנעות מתשלומי איזון.

11.9. בחו"ד לא נבחנו השפעות על הימצאות עתיקות באם קיימות.

11.10. לא הובא בחשבון מושעא במצב הנכנס ובמצב היוצא.

11.11. לא קיימים תשלומי איזון.



12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

באנו על החתום,

איציק רפאל,

רביד פרץ,

אריה קמיל,

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין



נספחים:

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון מתחם א'

נספח ב' - נספח שעבודים וזכויות רשומות מתחם א'

נספח ג' - טבלת עזר שווי מצב יוצא מתחם א'

עמוד 19 מתוך 24





13. בקרת ערכי שווי / "מצב נכנס" / מודל פיננסי

כאמור, כפי שמפורט בפרק עקרונות השומה הננו בדעה כי במקרה הנדון, שכונת נווה שרת, מתחם בית אל ואח"י דקר אשר בו מקודמת תכנית לאורך מספר שנים כה רב ולציפייה הקרובה למימוש פוטנציאל ההשבחה לא נמצאו (כמפורט בעסקאות מטה) הבדלי שווי מהותיים ביחס למ"ר בנוי לדירות הממוקמות במבנים במיקומים שונים, ביחס לקומה בה הדירה ממוקמת, למספר כיווני האוויר וכו'. ייתכן והפרשי השווי למ"ר בנוי בטבלאות משקפים העדפה כזו או אחרת של הרוכש הסביר.

לסיכום נדגיש כי הפרמטר המרכזי אשר משפיע על שווי הדירה הינו שטחה בלבד.

13.1. להלן עסקאות השוואה לדירות בנויות בין השנים 2016-2017

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	מחיר למ"ר בש"ח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
114	7321	30/03/2017	אחי דקר	28	1,750,000 ₪	50	35,000 ₪	2.5	4	4	16	1960
76	7321	23/01/2017	אחי דקר	12	1,780,001 ₪	51	34,902 ₪	3	4	4	16	1970
108	7321	22/11/2016	בית אל	7	1,670,000 ₪	50	33,400 ₪	2	3	4	16	1950
76	7321	29/08/2016	אחי דקר	12	1,710,000 ₪	50	34,200 ₪	2	1	4	16	1970
74	7321	07/03/2016	אחי דקר	8	1,550,000 ₪	50	31,000 ₪	2	3	4	16	1970

13.2. להלן עסקאות השוואה לדירות בנויות בין השנים 2018-2019

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	מחיר למ"ר בש"ח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
115	6337	05/09/2019	בית אל	3	1,960,002 ₪	55	35,636 ₪	2.5	1	3	4	1960
115	6337	19/03/2019	בית אל	3	2,000,000 ₪	58	34,483 ₪	3	1	3	12	1960
108	7321	27/05/2019	בית אל	7	1,950,000 ₪	52	37,500 ₪	2.5	4	4	16	1960
109	7321	17/05/2018	אחי דקר	5	1,925,000 ₪	50	38,500 ₪	2	4	4	16	1970
77	7321	13/05/2018	אחי דקר	14	1,800,000 ₪	50	36,000 ₪	3	4	4	16	1970
113	7321	22/08/2019	אחי דקר	26	1,700,002 ₪	50	34,000 ₪	2.5	3	4	18	1970

יוער כי עסקאות ההשוואה לעיל משקפות דירות הבנויות המגלמות פוטנציאל ולכן הונח על ידנו כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו בגבולות של כ- 12,000 ₪ בשני מצב התכנון².

² במצב הקיים ובמצב החדש לפי נתוני ההשוואה שיפורטו בהמשך.





14. נתוני השוואה

14.1. מגורים בבנייה חדשה

(1) להלן עסקאות השוואה לדירות בוניות בבנייה חדשה בסביבת נשוא חו"ד:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	מחיר למ"ר בש"ח	שנת בניה
106	7321	15/01/2020	רמה	3	2,991,453	111	4	10	10	39	26,950	2019
36	7321	12/01/2020	בית אל	41	2,480,000	91	3	7	16	76	27,253	2018
67	7321	23/12/2019	בית אל	17	2,970,000	106	4	17	25	88	28,019	2019
69	7321	23/12/2019	אח"י דקר	4	5,100,000	171	5	23	25	88	29,825	2018
106	7321	16/12/2019	בית אל	13	3,140,000	106	4	19	25	88	29,623	2019
106	7321	09/12/2019	בית אל	13	4,700,000	154	5	22	25	88	30,519	2019
106	7321	21/11/2019	בית אל	17	4,650,000	154	5	20	25	88	30,195	2019
106	7321	18/11/2019	בית אל	17	3,080,000	106	4	18	25	88	29,057	2019
106	7321	28/10/2019	בית אל	19	3,100,000	112	5	11	25	88	27,679	2019
106	7321	23/10/2019	בית אל	17	3,010,000	105	4	12	25	88	28,667	2019
106	7321	26/09/2019	בית אל	17	2,818,000	98	4	16	25	88	28,755	2019
106	7321	19/09/2019	בית אל	17	2,800,000	113	5	1	25	88	24,779	2019
106	7321	10/09/2019	בית אל	19	2,895,000	112	5	7	25	88	25,848	2019
150	7321	29/08/2019	בית אל	24	2,360,000	86	3	7	9	42	27,442	2019
69	7321	28/08/2019	אח"י דקר	4	3,175,000	116	5	11	22	96	27,371	2017
58	7321	01/08/2019	רמה	2	2,350,000	97	4	17	22	128	24,227	2017
36	7321	30/07/2019	בית אל	39	2,820,000	100	4	17	24	120	28,200	2016
56	7321	25/07/2019	רמה	2	2,920,000	103	4	19	28	128	28,350	2017
36	7321	23/07/2019	בית אל	35	2,900,000	99	4	21	27	130	29,293	2017
69	7321	12/07/2019	אח"י דקר	4	2,900,000	112	5	6	22	88	25,893	2017
67	7321	11/07/2019	בית אל	15	2,525,000	90	4	7	10	38	28,056	2018
65	7321	04/07/2019	רמה	1	2,610,000	88	3	9	10	39	29,659	2019
65	7321	30/06/2019	בית אל	17	1,830,000	60	3	1	12	39	30,500	2018
70	7321	04/06/2019	אח"י דקר	4	2,650,000	91	4	18	24	88	29,121	2017
106	7321	20/05/2019	בית אל	17	3,580,000	126	5	21	24	88	28,413	2020
36	7321	19/05/2019	בית אל	39	2,800,000	107	4	18	24	114	26,168	2017
106	7321	08/05/2019	בית אל	19	2,730,000	107	4	9	25	88	25,514	2019
106	7321	08/05/2019	בית אל	17	3,070,000	102	4	9	10	39	30,098	2019
106	7321	15/04/2019	בית אל	19	4,450,000	154	5	21	24	88	28,896	2020
36	7321	03/04/2019	בית אל	41	2,800,000	108	4	13	24	76	25,926	2018
51	7321	06/02/2019	בית אל	39	2,950,000	109	4.5	7	24	110	27,064	2016

עמוד 21 מתוך 24



(2) להלן שומות מכריות למגורים בסביבת נשוא חו"ד:

☒ בהתאם לשומה מכרית לנכס בגו"ח 7321/32 ברחוב קהילת קליבלנד 13 תל אביב קבע השמאי המכריע גד נתן קבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 6.1.2017.



☒ בהתאם לשומה מכרית לנכס בגו"ח 7321/8 ברחוב כורזים 6 תל אביב קבע השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי של 13,200 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 6.1.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרית לנכס בגו"ח 6335/313 ברחוב סוסקין 5 תל אביב קבעה השמאית המכריעה גבע בלטר שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 14.6.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרית לנכס בגו"ח 7321/67 ברחוב בית אל תל אביב קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 14.12.2016.



לסיכום ובהתאם לעסקאות לעיל מתקבל שווי של כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה.



עמוד 22 מתוך 24





להלן סקר שוק לחנויות/ מסחר בסביבת נשוא חו"ד :

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש בש"ח למ"ר
רחוב ראול ולנברג	55	100 ₪
רחוב רמת החייל	240	120 ₪
רחוב ראול ולנברג 14	146	110 ₪
רמת החייל	160	100 ₪
רחוב אלמגור 5 שכונת נווה שרת	50	110 ₪
רחוב כורזים שכונת נווה שרת	50	110 ₪
רחוב אלמגור שכונת נווה שרת	50	106 ₪

לסיכום נקבע שווי מ"ר בייעוד למסחר בגבולות ש כ- 9,500 ₪ למ"ר מבונה.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

נספח ג' - טבלת עזר שווי מצב יוצא

תא שטח	ייעוד	שימוש	שטח במ"ר	מקדם עירוב שימושים עם מב"צ	מקדם בינוי	מקדם קרבה למב"צ תא שטח 200	מקדם קרבה לשכ"פ	סה"כ שווי
1	מגורים ד'	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	9,360 <u>1,150</u>	0.95 1	0.98 1	1 1	1.1	115,019,065 נח
2	מגורים ד'	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	20,982 <u>2,100</u>	0.95 1	0.98 1	0.97 1	1	227,264,457 נח
3	מגורים ד'		5,538	1	1	1	1	66,499,065 נח
סה"כ שווי								408,782,587 נח



עמוד 24 מתוך 24



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36 | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מגי נוימן
שמאית מקרקעין
איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין

ג'ניה סונקין
שמאי מקרקעין
אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן
גיא אימבר
שמאי מקרקעין

רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה-

איחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 507-0523845

פרויקט "אח"י דקר"

מתחם ב'- שלב 4

תל אביב-יפו

(חלקות שונות בגושים 6337, 6335 ו- 7321)



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 1 מתוך 23



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תאריך: 2.3.2021

מספרנו: 9805-14-B

לכבוד

חברת פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ

חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה - איחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 507-0523845

פרויקט פינוי בינוי - מתחם ב'

מתחם הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה

שכונת נווה שרת, תל אביב

חלקות שונות בגושים 6335, 6337 ו-7321



1. רקע כללי:

במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 507-0523845 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחטיבת קרקע בשטח של 44.629 דונם אשר כוללת 22 מבנים קיימים בהם 451 יח"ד מזמיני חוות הדעת החלו ביוזמה של הכנת התכנית במסגרתה יפנו הבניינים הקיימים במתחם ותחתיהם יוקם מתחם מגורים חדש שייבנה בשלושה שלבים אשר יכלול 13 מבנים חדשים בהם 1,159 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור ותאי שטח נוספים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לכל שלב בנפרד. **חוות דעת זו מתייחסת רק לשלב 4.**

2. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות לצורך הכנת טבלת הקצאה ואיזון **למתחם ב'** במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 507-0523845 במתחם הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה, שכונת נווה שרת, תל אביב.



3. יזם התכנית

חברת פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ ושכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

5. מועד הביקור

ביקור במתחם נערך ע"י איציק רפאל, שמאי מקרקעין, בתאריך 17.2.2021.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6. פרטי זיהוי מתחם נשוא חוות הדעת - (מתחם ב')

6.1. פרטי המבנים

גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום	סוג הנכס	מס' יחידות
7321	112	אח"י דקר 24	1,182 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	18
	113	אח"י דקר 26	1,206 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	18
	114	אח"י דקר 28	1,330 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	18
	117	אח"י דקר 20	833 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	116	אח"י דקר 22	947 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	115	אח"י דקר 30	911 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
6337	121	אח"י דקר 33	717 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	123	אח"י דקר 37	963 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	109	אח"י דקר 39	648 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
סה"כ במתחם					150



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.2. פרטי החלקות וייעודים אשר נכללים במתחם ב':

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	ייעוד	בעלים
6337	109	648	648	מגורים ג'	בעלים וחוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון
7321	112	1,182	1,182	מגורים ג'	
7321	113	1,206	1,206	מגורים ג'	
6337	121	717	717	מגורים ג'	
7321	116	947	947	מגורים ג'	
7321	117	833	833	מגורים ג'	
7321	114	1,330	1,330	מגורים ג'	
6337	123	6,337	963	מגורים ג'	
7321	115	911	911	מגורים ג'	עיריית תל אביב יפו
6337	118	489	71	שביל	
6337	122	612	612	שצ"פ	
6337	124	1,372	69	שב"צ	
7321	102	1,453	759	דרך	
7321	100	1,828	1,413	דרך	
7321	110	428	428	שביל	
7321	111	916	38	שצ"פ	
7321	101	1,159	112	דרך	עיריית תל אביב יפו
סה"כ		12,239			



7. תיאור הנכס והסביבה

7.1. תיאור סביבה

צפון-מזרח העיר תל-אביב, עברו הצפוני של נחל הירקון, שכונת נווה שרת, השכונה הצפון-מזרחית בתל אביב, מהווה חלק ממקבץ השכונות באזור, תחומה - מצפון-מערב בשכונת צהלה, ממזרח בשטחים פתוחים/חקלאיים מדרום-מזרח באזור התעשייה עתידים ומדרום-מערב בשכונת רמת החייל.

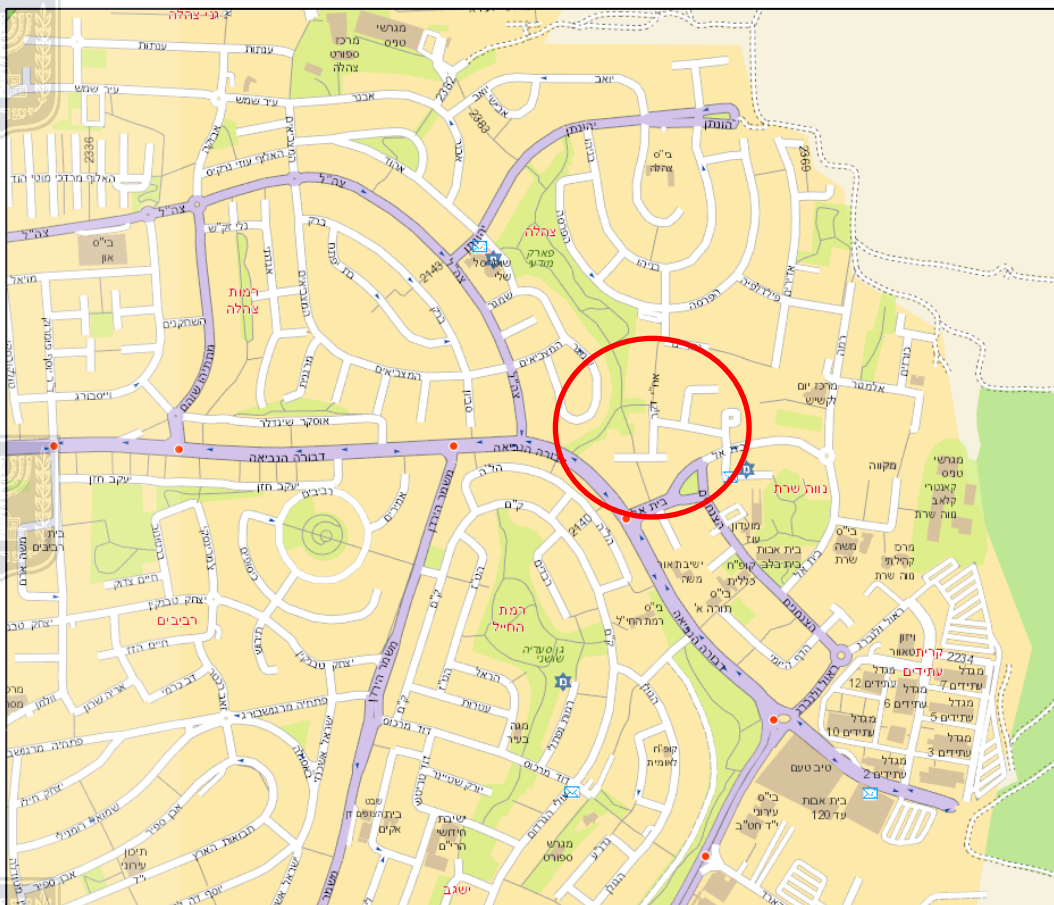
השכונה, שמשתרעת על כ-59 דונם, החלה את קיומה כמעברת "יד המעביר", כ-70% מהבניינים בשכונה שיועדו לזוגות צעירים הוקמו בשנים 1960-1969, גידול נוסף באוכלוסיית השכונה התרחש בשנים 1989-1990 עם העלייה מברית המועצות.

כיום השכונה מאופיינת בבנייה רוויה, בחלקה הגדול מבנים טוריים ותיקים בני 3-4 קומות, ומיעוט בנייני מגורים בני 8-10 קומות.

הפיתוח הסביבתי בסביבה מלא.

בסביבה הקרובה קיימים מספר פרויקטים של פינוי בינוי בשלבי ביצוע ותכנון שונים.

מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום):

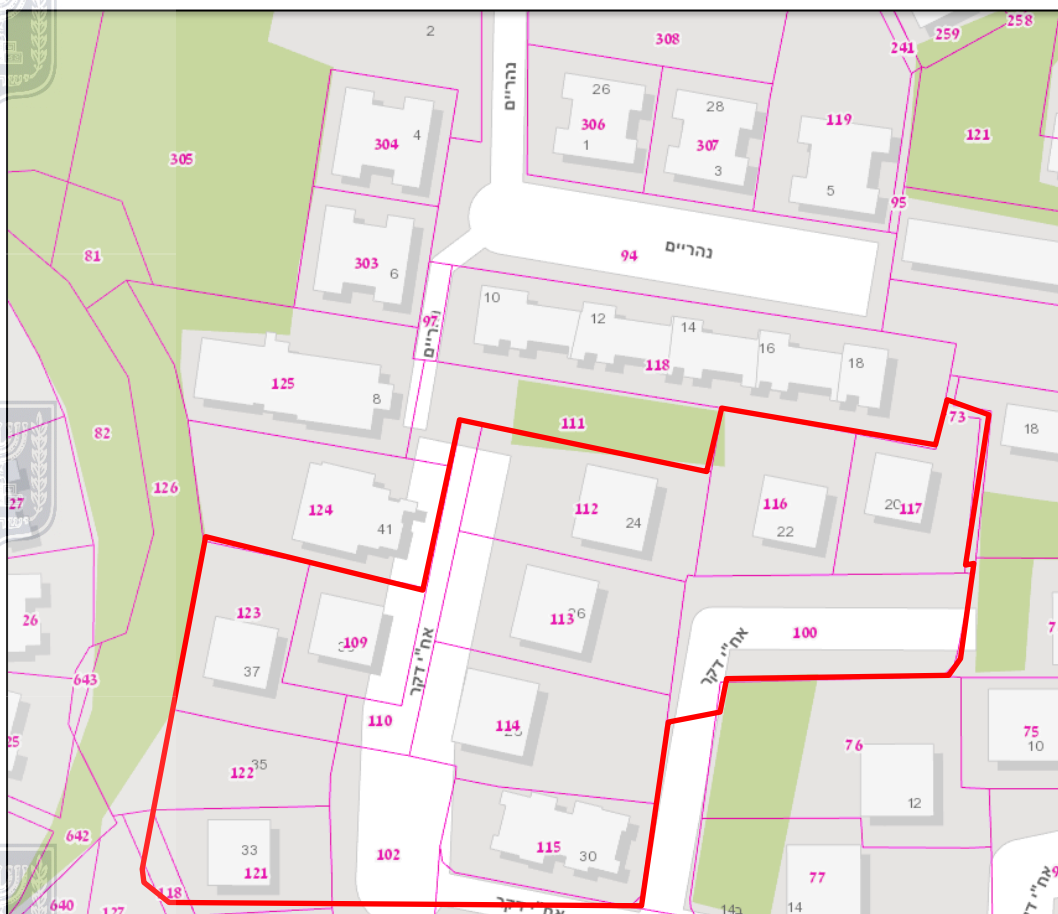




7.2. תיאור המתחם (מתחם ב') - שלב 4

מתחם נשוא חוות הדעת מכונה "מתחם ב'" ומורכב מ-9 בנייני מגורים ותיקים, כבישים קיימים, שטח ציבורי פתוח, שבילים ומבנים ציבוריים.
המתחם מתפרש על חלקות וחלקי חלקות שונות, בשטחים שונים וביעודים שונים.
המתחם ממוקם בצידה הצפונית של התכנית המוצעת בצורה אי רגולרית.

להלן תשריט המתחם מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב (התייחס להמחשה בלבד):



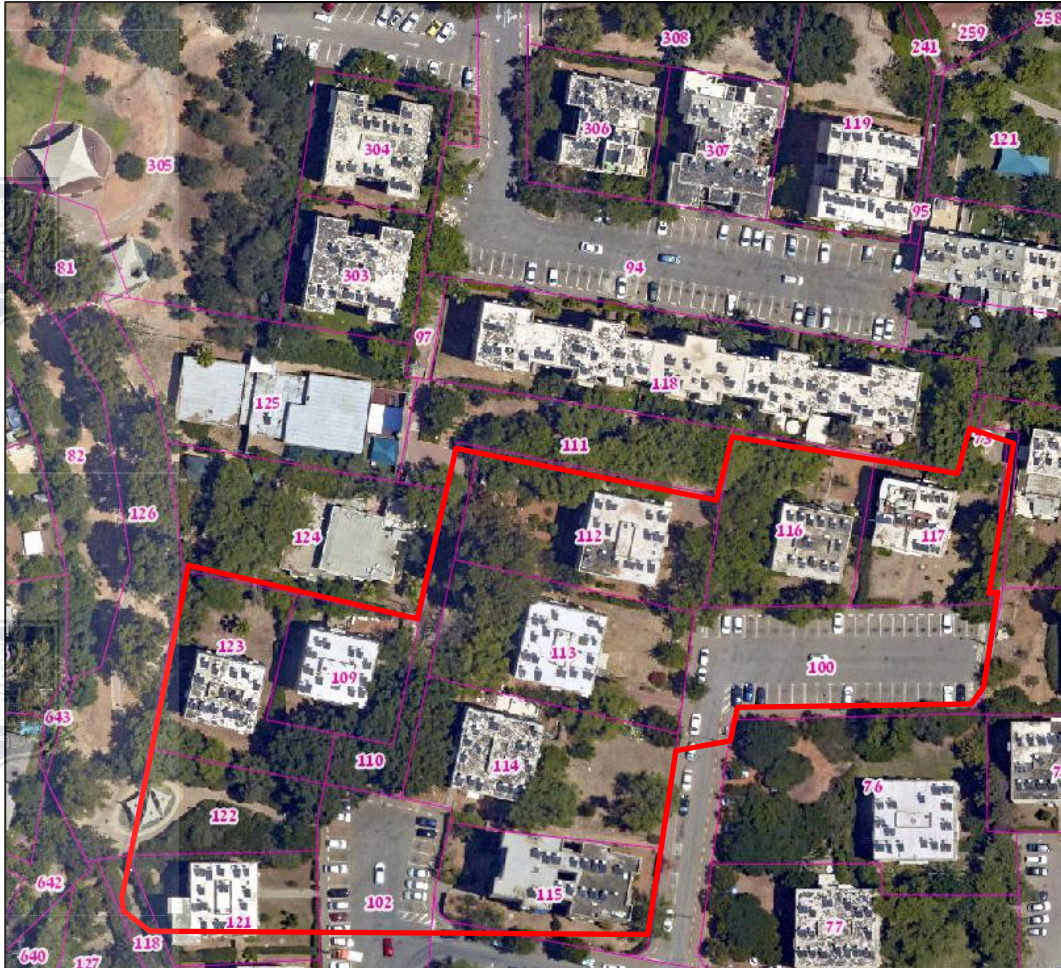


קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן תצלום אוויר של המתחם מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו (התייחסו להמחשה בלבד):





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7.3. תיאור הבנוי ותמונות מייצגות של המבנים הקיימים

גוש	חלקה	כתובת	תיאור	מס' יח"ד	תמונה
7321	112	אח"י דקר 24	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	18	
	113	אח"י דקר 26	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	18	
	114	אח"י דקר 28	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	18	
	117	אח"י דקר 20	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
	115	אח"י דקר 30	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	116	אח"י דקר 22	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
6337	121	אח"י דקר 33	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים. מצבו הפיזי תואם את גילו הוותיק.	16	
	123	אח"י דקר 37	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
	109	אח"י דקר 39	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16	
		סה"כ יח"ד		150	




8. מצב תכנוני
להלן טבלה המרכזת את התכניות הרלוונטיות:

מס' תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	חלקות	מהות התכנית
31/01/6	10.1.1973		גוש 6335 חלקה 305 גוש 6337 חלקות 66-65, 76-75, 81, 113, 125-114, 127 גוש 7321 חלקות 77-73, 86, 99-102, 104, 107-117, 135	תכנית שיכון ציבורי- דרום צהלה. מטרת התכנית- קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. החלקות נשוא חוות הדעת בייעוד למגורים 3- 4 קומות.
738	12.7.1973	1933	התכנית חלה על החלקות נשוא חוות הדעת	תיקון תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון - המתחם נשוא חוה"ד מיועד לאזור מגורים א',
מ	24.6.1982	2829	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
2297	7.3.1985	3171	גוש 7321 חלקות 77-74, 86, 109	התכנית מאפשרת שינוי והגדלת דירות בשטח 16.3 מ"ר לדירה בשכונת נווה שרת, ברחוב אח"י דקר 8, 10, 12, 14, 5.
3/01/9	29.12.1987		גוש 6882 חלקות 44 ו- 67	קביעת תכנית ברת תוקף לשכון ציבורי, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. חלקה 44 בייעוד לדרך קיימת/ מוצעת וחלקה 67 בייעוד לשטח ציבורי פתוח.
2389	7.1.1190	3732	חלק מגושים 6335, 6337 ו- 7321	מטרת התכנית לאפשר שינוי והגדלת דירות בשטח שבין 18 מ"ר ועד 38 מ"ר בשכונת נווה שרת בכדי לשפר את תנאי הדיור. התכנית מאפשרת שינוי והגדלת דירות בשטח 32 מ"ר לדירה ברחוב אח"י דקר 29, 31, 33, 37, 39, 22.
מ1	1.11.1990	3810	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	ביטול סעיף 32 בתכנית מ'
ג	21.4.1994	4208	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	תכנית להוראות בניית חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה
2691	11.2.1997	4490	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	שיפור יישום תכניות הרחבות דיור בכל העיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות
2710	3.7.1997	4540	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	התקנת מעליות בבניינים קיימים
2732	29.8.1999	4799	גוש 6337 חלקות 66, 115-116, 127 גוש 7321 חלקות 107-115, 117-112 ו- 108	תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בבנינים בני 3-8 קומות ללא תוספת יח"ד, קביעת שטח עיקרי מירבי של 119 מ"ר ליח"ד מורחבת
ע1	18.3.2003	5264	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור	הוראות להקמת מרתפים, תוספת קומות מרתף על תכנית ע'
ג1	20.8.2007	5705	התכנית חלה על החלקות נשוא חוות הדעת	שינוי לתכנית מתאר ג'- התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה עד תכנית של 50% משטח הגג
תא/5000	22.12.2016	7407	התכנית חלה על כל העיר ת"א- יפו	תכנית מתאר תל אביב-יפו, נשוא חוות הדעת סווג באזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות כמתחם מס' 208 מתחם להתחדשות עירונית.
תמ"א 38	18.05.2005	5397		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.



9. תכנית מס' 507-0523845 - התכנית המוצעת

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר.

התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 הכוללת שיפור מערך המרחב הציבורי וארגון מחדש של הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות ושבילי האופניים, יצירת תמהיל דירות מגוון, יצירת מערך בינוי המשלב בניה גבוהה עם בנייה מרקמית המלווה את הרחובות והצירים הציבוריים, שילוב צרכים ושירותים עירוניים כמו מסחר, שימושים ציבוריים (גני ילדים, מעונות וכו'), רצף של בינוי חדש מהכניסה הראשית לשכונה (צומת בית אל ודבורה הנביאה), שילוב מבני ציבור במגרשים הפרטיים למגורים.

התכנית כוללת פינוי והריסה בשלבים של 22 מבני מגורים קיימים הכוללים 451 יח"ד ובינוי של 13 מבנים חדשים הכוללים 1,159 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור ותאי שטח של מבני ציבור שצ"פ ודרכים.

החלקות והגושים המשתתפים בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן
6337	66, 75-76, 109, 114-123 127	65, 113, 124
6882	67	44
7321	74-77, 86, 99-102, 107-110, 112-117, 135	104, 111

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

עיקרי והוראות התכנית:

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים הכוללים 451 יח"ד ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים ו- 6 מבני מגורים מרקמיים. ב- 3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב- 3 ישולבו מבני ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת הבעלים.



מגורים ד' - שימושים:

1. מגורים.
2. בתאי שטח 6, 10, תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:
50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים.
50% מהזכויות יותרו לשימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
3. בתאי שטח 1, 2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד.
4. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.
5. לא יותרו דירות גן.
6. בשטחי מבנה הציבור יותר מסחר בהיקף של עד 10%.

בהוראות האדריכלות נקבע בין היתר:

- בתאי שטח 10, 6, 2, 1 תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך החזית המסחרית ושטחי הציבור.
- בתאי שטח 10, 6, 2, 1 תותר הקמת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק + 7).
- בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית, אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.
- יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5) לשימושים של חניה, מחסנים כלליים ודירותיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבניין על פי תכנית ע' 1.
- בקומת המרתף העליונה מותרים שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר.
- שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר עיקרי.
- תמהיל הדירות המוצע בתכנית:
20% מהדירות עד 60 מ"ר כולל ממ"ד.
10% מהדירות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
40% מהדירות עד 90 מ"ר כולל ממ"ד.
30% מהדירות מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד.



מבנים ומוסדות ציבור:

השימושים המותרים: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, בריאות ומשרדים עירוניים.

יותר מסחר נלווה של עד 10%.

שטח ציבורי פתוח:

שימושים: אזור זה ישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינות ופיתוח לרבות מגרשי משחקים, מתקני ספורט, אלמנטים להצללות, שבילי אופניים, שבילים וריצופים וכן מתקנים הנדסיים. בתאי שטח 411,409 תתאפשר בניית עד 2 קיוסקים סה"כ.

עתיקות:

חלק מהשטח המסומן בתשריט (י.פ. 444 עמ' 37) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

רישום השטחים הציבוריים:

- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים ועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.
- בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד.





להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין	מרפסות		
					מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור			מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות			עיקרי	שרות
מגורים ד'	מגורים	1	1	2,117	9,360	מ"ר 5,040	200	מ"ר 5,850	60	120	27	4	(1)	1,440	מ"ר	
	מבנים ומוסדות ציבור				600	מ"ר 550	(2)				(3)					
	מגורים	2	2,3	4,420	20,982	מ"ר 11,298	400	(4) 13,005	מ"ר 60	269	27	4	(1)	3,228	מ"ר	
	מבנים ומוסדות ציבור				1,200	מ"ר 900	(5)				(3)					
	מגורים	3	4,5	2,142	5,538	מ"ר 2,982	400	(4) 3,195	מ"ר 60	71	11	3	(1)	852	מ"ר	
	מגורים	4	7	1,675	10,296	מ"ר 5,544	200	מ"ר 5,940	מ"ר 60	132	29	4	(1)	1,584	מ"ר	
	מגורים	5	6	1,547	3,510	מ"ר 1,890	200	מ"ר 2,025	מ"ר 60	45	11	3	(1)	540	מ"ר	
	מגורים	6	9,10	4,123	19,266	מ"ר 10,374	400	(4) 11,835	מ"ר 60	247	27	4	(1)	2,964	מ"ר	
	מסחר				800	מ"ר 1,000	(7)									
	מגורים	8	12,13	2,684	6,240	מ"ר 3,360	400	(4) 3,600	מ"ר 60	80	11	3	(1)	960	מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	9	11	1,303	2,730	מ"ר 1,470	200	מ"ר 1,575	מ"ר 60	35	11	3	(1)	420	מ"ר	
	מגורים	10	8	2,132	12,480	מ"ר 6,720	200	מ"ר 7,560	מ"ר 60	160	28	4	(1)	1,920	מ"ר	
	מסחר				400	מ"ר 500	(8)									
	מבנים ומוסדות ציבור	200		688	מ"ר 1,376	482	(9)	מ"ר 1,170	60		10	2	(1)			
	מבנים ומוסדות ציבור	201		1,283	מ"ר 2,594	908	(9)	מ"ר 2,181	60		10	2	(1)			
	מבנים ומוסדות ציבור	202		749	מ"ר 1,474	516	(9)	מ"ר 1,273	60		10	2	(1)			
	מסחר	409	קיוסק		20	מ"ר (10)	5	מ"ר			1					
		411	קיוסק		20	מ"ר (10)	5	מ"ר			1					
	סה"כ מגורים ד'					90,402	מ"ר 48,678	2,600	מ"ר 54,585	1,159					13,908	מ"ר
	סה"כ מסחר					1,200	מ"ר 1,500									
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור (כולל במגורים ד')					7,244	מ"ר 3,356				10						
סה"כ ציבורי פתוח				קיוסקים	40	מ"ר 10										

הערות ברמת הטבלה:

- קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.
- בחזית מבני הציבור והמסחר שבקומת הקרקע תותר בניית פרגולה/ ארקדה בקו בניין אפס.
- ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/ יח"ד במגרש המוסר או המקבל.
- מס' הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.
- לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- צרוף שטח המרפסת לשטח הדירות יהיה סטייה ניכרת.
- ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כולל 350 מ"ר ארקאדה.
- (3) בקומת הקרקע בלבד.
- (4) 200 מ"ר בכל בניין.
- (5) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני המבנים.
- (6) 400 מ"ר בכל בניין.
- (7) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני הבניינים.
- (8) כולל 350 מ"ר לארקאדה.
- (9) יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- (10) המיקום המדויק יהיה בתיאום עם העירייה.

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור שלב	התניה
1	הריסת כל המבנים הקיימים בתאי שטח מספר 514, 202	הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח מס' 6, 8	בהתאם לנספח השלכיות: 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11. סה"כ 128 יחיד בשלב.
3	מתחם א': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 1, 2, 3	בהתאם לנספח השלכיות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 1 הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל 5. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31. סה"כ 173 יחיד בשלב.
4	מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 4, 5, 9, 10	בהתאם לנספח השלכיות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28. 5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22. סה"כ 150 יחיד בשלב.
5	הערה	שינוי שלכיות בשלבים 2,3,4 שייקבע בתכנית חציצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10. מצב משפטי

להלן תמצית מידע מפנקסי הבתים המשותפים המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הונפק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 1.3.2020:

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום	מס' חלקות משנה	ייעוד מצב קיים	בעלות/ חכירה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
7321	112	1,182 מ"ר	18	מגורים	על החלקות רשומים בעלים וחוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח א' לחו"ד	כמפורט בנספח השיעבודים המצורף כנספח ב' לחו"ד
	113	1,206 מ"ר	18			
	114	1,330 מ"ר	18			
	115	911 מ"ר	16			
	117	833 מ"ר	16			
	116	947 מ"ר	16			
	121	717 מ"ר	16			
	123	963 מ"ר	16			
6337	109	648 מ"ר	16			
	6337	489 מ"ר	118	שביל	עיריית תל אביב יפו	
6337	122	612 מ"ר	122	שצ"פ	עיריית תל אביב יפו	
6337	124	1,372 מ"ר	124	שב"צ	עיריית תל אביב יפו	
7321	102	1,453 מ"ר	102	דרך	עיריית תל אביב יפו	
7321	100	1,828 מ"ר	100	דרך	עיריית תל אביב יפו	
7321	110	428 מ"ר	110	שביל	עיריית תל אביב יפו	
7321	111	916 מ"ר	111	שצ"פ	עיריית תל אביב יפו	
7321	101	1,159 מ"ר	101	דרך	עיריית תל אביב יפו	

הערות הח"מ:

- פירוט הבעלים ו/ או החוכרים מפורטים בטבלת ההקצאה והאיזון המהווה נספח א' למסמך העקרונות.

- פירוט שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקות מפורטים בנספח השיעבודים המהווה נספח ב' למסמך העקרונות.





11. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים ושיקולים הבאים:

11.1. הנכס ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של עיר תל-אביב, בין הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה.

11.2. הובא בחשבון כי תכנית המוצעת - תכנית 507-0523845 - פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
בין מטרותיה - התכנית קובעת פינוי של 451 יח"ד בשלבים ומימוש זכויות חדשות הכוללות 1,159 יח"ד.

פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי בשלבים של בנייני מגורים אשר בחלק מהם שטחי מסחר בקומת הקרקע ומבני ציבור.

11.3. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התקנון וההקצאות. בהתאם לס' 10 לתקן ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

11.4. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 כדלקמן:

11.4.1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

11.4.2. מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

11.4.3. שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום במרשם המקרקעין.

11.4.4. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.

11.5. שווי מצב נכנס בטבלה:

11.5.1. במצב הנכנס בוצעה הקצאה פרטנית לכל תת חלקה בנפרד בהתאם לשטחה של כל דירה לפי היתרי הבניה למבנים נשוא חו"ד.

יוער כי לאחר בדיקה ומעסקאות ההשוואה (כמפורט בהמשך) נמצא כי במקרה הנדון לא קיימת השפעה בשווי כל יחידה לבין יתר השיקולים (כגון קומה, מיקום, כיווני אוויר, נוף וכו') והפרמטר המרכזי אשר משפיע על שווי הדירה נובע משטחה בלבד.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

11.5.2. הובא בחשבון שטחי הדירות ותוספות הבניה בהתאם לתכניות היתר בניה¹.

יוער כי בהיעדר היתרים למבנים שטח הדירות שנלקח הינו בהתאם ובהסתמך על דירות טיפוסיות בבניינים דומים במתחם נשוא חו"ד.

11.5.3. הובא בחשבון שטח התכנית וייעודי החלקות במצב המאושר בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 11.11.2019.

11.6. **שווי מצב יוצא בטבלה :**

11.6.1. הטבלה נערכה על בסיס תקנון לתכנית מס' 507-0523845 מועד הפקה מתאריך 1.3.2021.

11.6.2. התכנית המוצעת מחלקת את המתחם הנדון לתאי מגרשים הכוללים מבנים חדשים למגורים, שטחי מסחר, מבני ציבור, שפ"פ, שצ"פ, דרכים ועוד.

11.6.3. זכויות הבניה - הובא בחשבון כי שטחי המסחר הינם לפי שטח ברוטו בעוד שטחי המגורים נבחנו ביחס לשטח עיקרי.

11.6.4. זכויות הבניה העיקריות בתת הקרקע בטבלת זכויות הבניה בתכנית המוצעת כוללות שטחי פנאי משותפים ולכן שטחים אלו לא הובאו בחשבון.

11.6.5. בטבלת ההקצאה לא הובא בחשבון זכויות הבניה המוקצות בתאי שטח 409 ו-411 בייעוד לשצ"פ (בנית עד 2 קיוסקים) היות והשטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם הועדה המקומית.

11.6.6. הובא בחשבון מקדמי בינוי, עירוב שימושים (מגורים עם מסחר/ מבני ציבור), קרבה לשצ"פ וקרבה לתא שטח בייעוד מב"צ.

11.6.1. הובא בחשבון שטחם וייעודם של תאי השטח במצב המוצע בתכנית בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 11.11.2019.

11.7. **תרומת המחוברים :**

במקרים בהם הבינוי הקיים הינו דומה בין כל המבנים (גיל, טיב המבנה וכו') ולא קיימים מגרשים ריקים סחירים ובנוסף הפרויקט המוצע הינו פרויקט במסגרת פינוי בינוי בו התמורה הנקבעת הינה על בסיס ההסכמים שנחתמו בין היזם לבין הדיירים ועל מנת למנוע עיוותים בטבלה, לא ניתנה התייחסות לערך המחוברים וזאת בסטייה מהוראות תקן 15 (סעיף 10 לתקן).

11.8. אופן ההקצאה של תתי החלקות בוצעה עפ"י עקרון שכל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה בהתחשב בהימנעות מתשלומי איזון.

11.9. בחו"ד לא נבחנו השפעות על הימצאות עתיקות באם קיימות.

11.10. לא הובא בחשבון מושעא במצב הנכנס ובמצב היוצא.

11.11. לא קיימים תשלומי איזון.



¹ בהתאם לנסחי הרישום לא רשומות הצמדות לחלקות נשוא חו"ד.
עמוד 17 מתוך 23



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

באנו על החתום,



אריה קמיל,

רביד פרץ,

איציק רפאל,



נספחים:

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון מתחם ב'

נספח ב' - נספח שעבודים וזכויות רשומות מתחם ב'

נספח ג' - טבלת עזר שווי מצב יוצא מתחם ב'





13. בקרת ערכי שווי / "מצב נכנס" / מודל פינוי בינוי

כאמור, כפי שמפורט בפרק עקרונות השומה הננו בדעה כי במקרה הנדון, שכונת נווה שרת, מתחם בית אל ואח"י דקר אשר בו מקודמת תכנית לאורך מספר שנים כה רב ולציפייה הקרובה למימוש פוטנציאל ההשבחה לא נמצאו (כמפורט בעסקאות מטה) הבדלי שווי מהותיים ביחס למ"ר בנוי לדירות הממוקמות במבנים במיקומים שונים, ביחס לקומה בה הדירה ממוקמת, למספר כיווני האוויר וכו'. ייתכן והפרשי השווי למ"ר בנוי בטבלאות משקפים העדפה כזו או אחרת של הרוכש הסביר.

לסיכום נדגיש כי הפרמטר המרכזי אשר משפיע על שווי הדירה הינו שטחה בלבד.

13.1. להלן עסקאות השוואה לדירות בנויות בין השנים 2016-2017

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	מחיר למ"ר בש"ח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
114	7321	30/03/2017	אחי דקר	28	1,750,000 ₪	50	35,000 ₪	2.5	4	4	16	1960
76	7321	23/01/2017	אחי דקר	12	1,780,001 ₪	51	34,902 ₪	3	4	4	16	1970
108	7321	22/11/2016	בית אל	7	1,670,000 ₪	50	33,400 ₪	2	3	4	16	1950
76	7321	29/08/2016	אחי דקר	12	1,710,000 ₪	50	34,200 ₪	2	1	4	16	1970
74	7321	07/03/2016	אחי דקר	8	1,550,000 ₪	50	31,000 ₪	2	3	4	16	1970

13.2. להלן עסקאות השוואה לדירות בנויות בין השנים 2018-2019

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	מחיר למ"ר בש"ח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
115	6337	05/09/2019	בית אל	3	1,960,002 ₪	55	35,636 ₪	2.5	1	3	4	1960
115	6337	19/03/2019	בית אל	3	2,000,000 ₪	58	34,483 ₪	3	1	3	12	1960
108	7321	27/05/2019	בית אל	7	1,950,000 ₪	52	37,500 ₪	2.5	4	4	16	1960
109	7321	17/05/2018	אחי דקר	5	1,925,000 ₪	50	38,500 ₪	2	4	4	16	1970
77	7321	13/05/2018	אחי דקר	14	1,800,000 ₪	50	36,000 ₪	3	4	4	16	1970
113	7321	22/08/2019	אחי דקר	26	1,700,002 ₪	50	34,000 ₪	2.5	3	4	18	1970

יוער כי עסקאות ההשוואה לעיל משקפות דירות הבנויות המגלמות פוטנציאל ולכן הונח על ידנו כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו בגבולות של כ- 12,000 ₪ בשני מצב התכנון².

² במצב הקיים ובמצב החדש לפי נתוני ההשוואה שיפורטו בהמשך.
עמוד 19 מתוך 23





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

14. נתוני השוואה

14.1. מגורים בבנייה חדשה

(1) להלן עסקאות השוואה לדירות בוניות בבנייה חדשה בסביבת נשוא חו"ד:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	מחיר למ"ר בש"ח	שנת בניה
106	7321	15/01/2020	רמה	3	2,991,453 ש"ח	111	4	10	10	39	26,950 ש"ח	2019
36	7321	12/01/2020	בית אל	41	2,480,000 ש"ח	91	3	7	16	76	27,253 ש"ח	2018
67	7321	23/12/2019	בית אל	17	2,970,000 ש"ח	106	4	17	25	88	28,019 ש"ח	2019
69	7321	23/12/2019	אח"י דקר	4	5,100,000 ש"ח	171	5	23	25	88	29,825 ש"ח	2018
106	7321	16/12/2019	בית אל	13	3,140,000 ש"ח	106	4	19	25	88	29,623 ש"ח	2019
106	7321	09/12/2019	בית אל	13	4,700,000 ש"ח	154	5	22	25	88	30,519 ש"ח	2019
106	7321	21/11/2019	בית אל	17	4,650,000 ש"ח	154	5	20	25	88	30,195 ש"ח	2019
106	7321	18/11/2019	בית אל	17	3,080,000 ש"ח	106	4	18	25	88	29,057 ש"ח	2019
106	7321	28/10/2019	בית אל	19	3,100,000 ש"ח	112	5	11	25	88	27,679 ש"ח	2019
106	7321	23/10/2019	בית אל	17	3,010,000 ש"ח	105	4	12	25	88	28,667 ש"ח	2019
106	7321	26/09/2019	בית אל	17	2,818,000 ש"ח	98	4	16	25	88	28,755 ש"ח	2019
106	7321	19/09/2019	בית אל	17	2,800,000 ש"ח	113	5	1	25	88	24,779 ש"ח	2019
106	7321	10/09/2019	בית אל	19	2,895,000 ש"ח	112	5	7	25	88	25,848 ש"ח	2019
150	7321	29/08/2019	בית אל	24	2,360,000 ש"ח	86	3	7	9	42	27,442 ש"ח	2019
69	7321	28/08/2019	אח"י דקר	4	3,175,000 ש"ח	116	5	11	22	96	27,371 ש"ח	2017
58	7321	01/08/2019	רמה	2	2,350,000 ש"ח	97	4	17	22	128	24,227 ש"ח	2017
36	7321	30/07/2019	בית אל	39	2,820,000 ש"ח	100	4	17	24	120	28,200 ש"ח	2016
56	7321	25/07/2019	רמה	2	2,920,000 ש"ח	103	4	19	28	128	28,350 ש"ח	2017
36	7321	23/07/2019	בית אל	35	2,900,000 ש"ח	99	4	21	27	130	29,293 ש"ח	2017
69	7321	12/07/2019	אח"י דקר	4	2,900,000 ש"ח	112	5	6	22	88	25,893 ש"ח	2017
67	7321	11/07/2019	בית אל	15	2,525,000 ש"ח	90	4	7	10	38	28,056 ש"ח	2018
65	7321	04/07/2019	רמה	1	2,610,000 ש"ח	88	3	9	10	39	29,659 ש"ח	2019
65	7321	30/06/2019	בית אל	17	1,830,000 ש"ח	60	3	1	12	39	30,500 ש"ח	2018
70	7321	04/06/2019	אח"י דקר	4	2,650,000 ש"ח	91	4	18	24	88	29,121 ש"ח	2017
106	7321	20/05/2019	בית אל	17	3,580,000 ש"ח	126	5	21	24	88	28,413 ש"ח	2020
36	7321	19/05/2019	בית אל	39	2,800,000 ש"ח	107	4	18	24	114	26,168 ש"ח	2017
106	7321	08/05/2019	בית אל	19	2,730,000 ש"ח	107	4	9	25	88	25,514 ש"ח	2019
106	7321	08/05/2019	בית אל	17	3,070,000 ש"ח	102	4	9	10	39	30,098 ש"ח	2019
106	7321	15/04/2019	בית אל	19	4,450,000 ש"ח	154	5	21	24	88	28,896 ש"ח	2020
36	7321	03/04/2019	בית אל	41	2,800,000 ש"ח	108	4	13	24	76	25,926 ש"ח	2018
51	7321	06/02/2019	בית אל	39	2,950,000 ש"ח	109	4.5	7	24	110	27,064 ש"ח	2016



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

(2) להלן שומות מכרעיות למגורים בסביבת נשוא חו"ד :

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7321/32 ברחוב קהילת קליבלנד 13 תל אביב קבע השמאי המכריע גד נתן קבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 6.1.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7321/8 ברחוב כורזים 6 תל אביב קבע השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי של 13,200 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 6.1.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 6335/313 ברחוב סוסקין 5 תל אביב קבעה השמאית המכריעה גבע בלטר שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 14.6.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7321/67 ברחוב בית אל תל אביב קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 14.12.2016.

לסיכום ובהתאם לעסקאות לעיל מתקבל שווי של כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

14.2. מסחר

להלן סקר שוק לחנויות/ מסחר בסביבת נשוא חו"ד:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש בש"ח למ"ר
רחוב ראול ולנברג	55	100 ₪
רחוב רמת החייל	240	120 ₪
רחוב ראול ולנברג 14	146	110 ₪
רמת החייל	160	100 ₪
רחוב אלמגור 5 שכונת נווה שרת	50	110 ₪
רחוב כורזים שכונת נווה שרת	50	110 ₪
רחוב אלמגור שכונת נווה שרת	50	106 ₪

לסיכום נקבע שווי מ"ר בייעוד למסחר בגבולות ש כ- 9,500 ₪ למ"ר מבונה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

נספח ג'- טבלת עזר שווי מצב יוצא

תאי שטח	ייעוד	שימוש	שטח במ"ר	מקדם עירוב שימושים	מקדם בינוי	מקדם קרבה למב"צ תא שטח 201	מקדם קרבה לשצ"פ	סה"כ שווי לאחר שקלול
4	מגורים ד'	מגורים	10,296	1	0.98	0.97	1.1	129,182,266 ₪
5	מגורים ד'	מגורים	3,510	1	1	1	1	42,046,734 ₪
9	מגורים ד'	מגורים	2,730	1	1	1	1.1	36,096,266 ₪
10	מגורים ד'	מגורים	12,480	0.95	0.98	1	1.1	162,307,175 ₪
		מסחר ברוטו	900	1	1			
		סה"כ						
סה"כ שווי 369,632,441 ₪								





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

אריה קמיל
שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מגי נוימן
שמאית מקרקעין

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין

נועם שלום
שמאי מקרקעין

ג'ניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן

גיא אימבר
שמאי מקרקעין

רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן

ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה-

איחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 507-0523845

פרויקט "אח"י דקר"

מתחם ג' - שלב 1 ו- 2

תל אביב-יפו

(חלקות שונות בגושים 6337, 6882 ו- 7321)



שמאי המקרקעין בישראל



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תאריך: 2.3.2021
מספרנו: 9805-15-C

לכבוד

חברת פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ

חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ



מסמך עקרונות לטבלת הקצאה - איחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים

לפי תכנית מס' 507-0523845

פרויקט פינוי בינוי - מתחם ג'

מתחם הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה

שכונת נווה שרת, תל אביב

חלקות שונות בגושים 6337, 6882 ו-7321



1. רקע כללי:

במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 507-0523845 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחטיבת קרקע בשטח של 44.629 דונם אשר כוללת 22 מבנים קיימים בהם 451 יח"ד מזמיני חוות הדעת החלו ביוזמה של הכנת התכנית במסגרתה יפנו הבניינים הקיימים במתחם ותחתיהם יוקם מתחם מגורים חדש שייבנה בשלושה שלבים אשר יכלול 13 מבנים חדשים בהם 1,159 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור ותאי שטח נוספים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לכל שלב בנפרד. חוות דעת זו מתייחסת רק לשלב 1 ו-2.

2. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות לצורך הכנת טבלת הקצאה ואיזון למתחם ג' במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 507-0523845 במתחם הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה, שכונת נווה שרת, תל אביב.



3. יזם התכנית

חברת פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ ושכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

5. מועד הביקור

ביקור במתחם נערך ע"י איציק רפאל, שמאי מקרקעין, בתאריך 17.2.2021.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6. פרטי זיהוי מתחם נשוא חוות הדעת - (מתחם ג')

6.1. פרטי המבנים

גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום	סוג הנכס	מס' יחידות
7321	74	אח"י דקר 8	1,061 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	75	אח"י דקר 10	673 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	76	אח"י דקר 12	1,823 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	77	אח"י דקר 14	1,601 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	109	אח"י דקר 5	1,490 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	108	אח"י דקר 7/ בית אל 7	767 מ"ר	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים	16
	107	אח"י דקר 1-3 (אי זוגי) בית אל 9-11 (אי זוגי)	3,176 מ"ר	בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים	32
סה"כ במתחם					128





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.2. פרטי החלקות וייעודים אשר נכללים במתחם ג':

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	ייעוד החלקה	שם הבעלים הרשום
7321	75	673	673	מגורים ג'	בעלים וחוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון
7321	76	1,823	1,823	מגורים ג'	
7321	77	1,601	1,601	מגורים ג'	
7321	107	3,176	3,176	מגורים ג'	
7321	74	1,061	1,061	מגורים ג'	
7321	109	1,490	1,490	מגורים ג'	
7321	108	767	767	מגורים ג'	
6337	117	2,222	554	דרך	עיריית תל אביב יפו
6882	44	6,618	3	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	86	35	35	שביל	עיריית תל אביב יפו
7321	99	1,388	1,388	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	100	1,828	415	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	101	1,159	1,047	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	104	1,371	666	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	102	1,453	15	דרך	עיריית תל אביב יפו
7321	135	62	39	שביל	עיריית תל אביב יפו
סה"כ		14,753			





7. תיאור הנכס והסביבה

7.1. תיאור סביבה

צפון-מזרח העיר תל-אביב, עברו הצפוני של נחל הירקון, שכונת נווה שרת, השכונה הצפון-מזרחית בתל אביב, מהווה חלק ממקבץ השכונות באזור, תחומה - מצפון-מערב בשכונת צהלה, ממזרח בשטחים פתוחים/חקלאיים מדרום-מזרח באזור התעשייה עתידים ומדרום-מערב בשכונת רמת החייל.

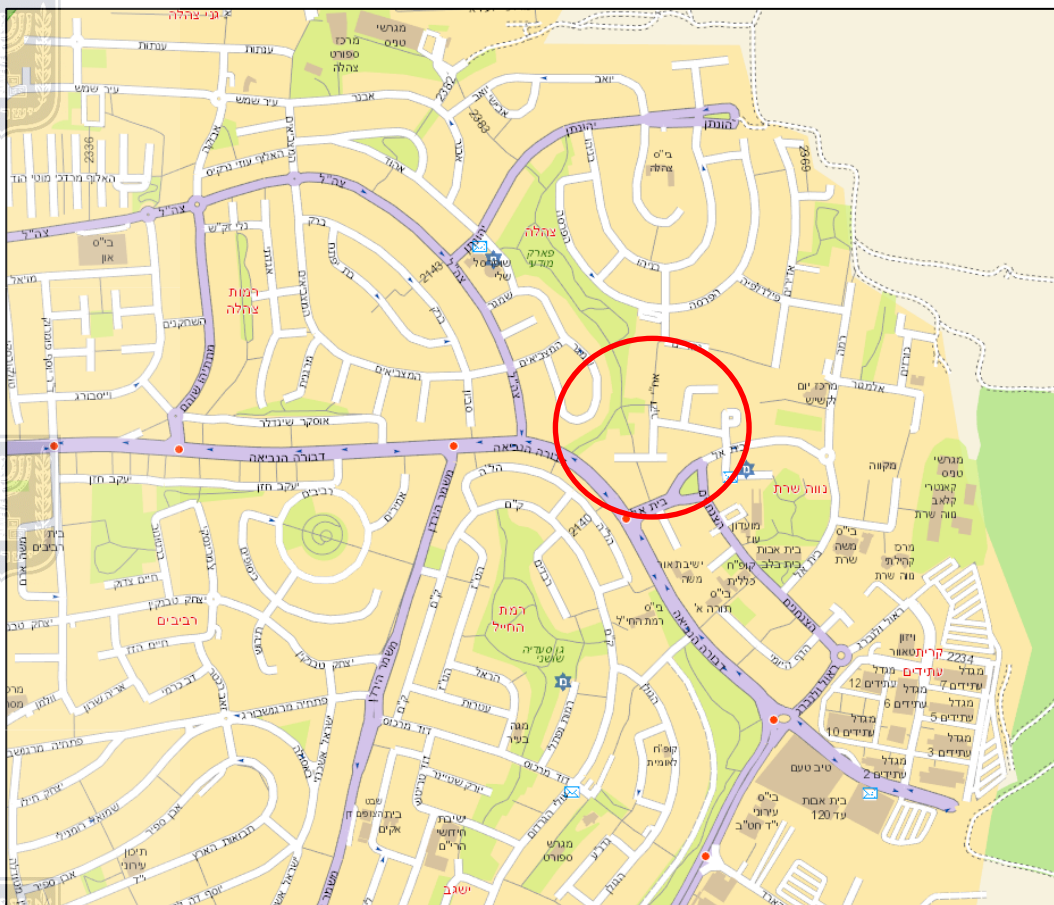
השכונה, שמשתרעת על כ-59 דונם, החלה את קיומה כמעברת "ייד המעביר", כ-70% מהבניינים בשכונה שיועדו לזוגות צעירים הוקמו בשנים 1960-1969, גידול נוסף באוכלוסיית השכונה התרחש בשנים 1989-1990 עם העלייה מברית המועצות.

כיום השכונה מאופיינת בבנייה רוויה, בחלקה הגדול מבנים טוריים ותיקים בני 3-4 קומות, ומיעוט בנייני מגורים בני 8-10 קומות.

הפיתוח הסביבתי בסביבה מלא.

בסביבה הקרובה קיימים מספר פרויקטים של פינוי בינוי בשלבי ביצוע ותכנון שונים.

מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום):





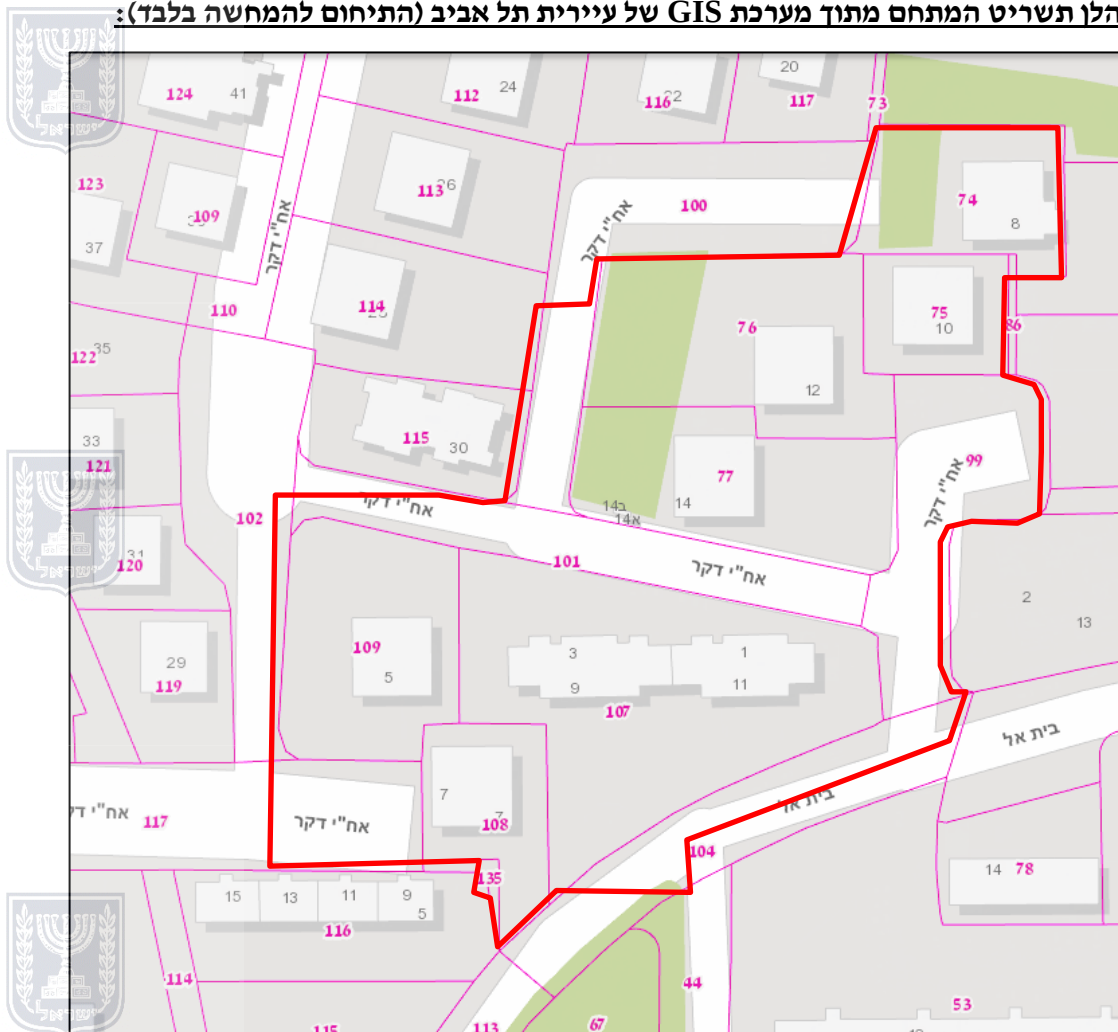
7.2. תיאור המתחם (מתחם ג') - שלב 1 ו- 2

מתחם נשוא חוות הדעת מכונה "מתחם ג'" ומורכב מ-7 בנייני מגורים ותיקים, כבישים קיימים, שטח ציבורי פתוח, שבילים ומבנים ציבוריים.

המתחם מתפרש על פני חלקות וחלקי חלקות שונות, בשטחים שונים וביעודים שונים.

המתחם ממוקם בצידה המזרחי של התכנית המוצעת בצורה אי רגולרית.

להלן תשריט המתחם מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב (התייחסו להמחשה בלבד):





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן תצלום אוויר של המתחם מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב יפו (התיחום להמחשה בלבד):





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7.3. תיאור הבנוי ותמונות מייצגות של המבנים הקיימים

גוש	חלקה	כתובת	תיאור	מס' יח"ד	תמונות
7321	74	אח"י דקר 8	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	75	אח"י דקר 10	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	76	אח"י דקר 12	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	77	אח"י דקר 14	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	109	אח"י דקר 5	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	108	אח"י דקר 7	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	16	
	107	בית אל 9-11	בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.	32	
סה"כ יח"ד				128	



8. מצב תכנוני

להלן טבלה המרכזת את התכניות הרלוונטיות:

מס' תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	חלקות	מהות התכנית
31/01/6	10.1.1973		גוש 6335 חלקה 305 גוש 6337 חלקות 65-66, 75-76, 113, 81, 114-125, 127 גוש 7321 חלקות 73-77, 86, 99-102, 104, 107-117, 135	תכנית שיכון ציבורי - דרום צהלה. מטרת התכנית - קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. החלקות נשוא חוות הדעת בייעוד למגורים 3-4 קומות.
738	12.7.1973	1933	התכנית חלה על החלקות נשוא חוות הדעת	תיקון תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון - המתחם נשוא חוה"ד מיועד לאזור מגורים א',
מ	24.6.1982	2829	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
2297	7.3.1985	3171	גוש 7321 חלקות 74-77, 86, 109	התכנית מאפשרת שינוי והגדלת דירות בשטח 16.3 מ"ר לדירה בשכונת נווה שרת, ברחוב אח"י דקר 8, 10, 12, 14, 5.
3/01/9	29.12.1987		גוש 6882 חלקות 44 ו-67	קביעת תכנית ברת תוקף לשכון ציבורי, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. חלקה 44 בייעוד לדרך קיימת/ מוצעת וחלקה 67 בייעוד לשטח ציבורי פתוח.
2389	7.1.1190	3732	חלק מגושים 6335, 6337 ו-7321	מטרת התכנית לאפשר שינוי והגדלת דירות בשטח שבין 18 מ"ר ועד 38 מ"ר בשכונת נווה שרת בכדי לשפר את תנאי הדיור. התכנית מאפשרת שינוי והגדלת דירות בשטח 32 מ"ר לדירה ברחוב אח"י דקר 29, 31, 33, 37, 39, 22.
מ1	1.11.1990	3810	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	ביטול סעיף 32 בתכנית מ'
ג	21.4.1994	4208	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	תכנית להוראות בניית חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה
2691	11.2.1997	4490	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	שיפור יישום תכניות הרחבות דיור בכל העיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות
2710	3.7.1997	4540	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו	התקנת מעליות בבניינים קיימים
2732	29.8.1999	4799	גוש 6337 חלקות 66, 115-116 גוש 7321 חלקות 107-108, 112-115 ו-117	תוספת זכויות בניה להרחבת הדירות בבניינים בני 3-8 קומות ללא תוספת יח"ד, קביעת שטח עיקרי מירבי של 119 מ"ר ליח"ד מורחבת
ע1	18.3.2003	5264	התכנית חלה על כל מרחב התכנון תל אביב יפו למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור	הוראות להקמת מרתפים, תוספת קומות מרתף על תכנית ע'
ג1	20.8.2007	5705	התכנית חלה על החלקות נשוא חוות הדעת	שינוי לתכנית מתאר ג'- התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה עד תכנית של 50% משטח הגג
תא/5000	22.12.2016	7407	התכנית חלה על כל העיר ת"א- יפו	תכנית מתאר תל אביב-יפו, נשוא חוות הדעת סווג באזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות כמתחם מס' 208 מתחם להתחדשות עירונית.
תמ"א 38	18.05.2005	5397		תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.



9. תכנית מס' 507-0523845 - התכנית המוצעת

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר.

התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 הכוללת שיפור מערך המרחב הציבורי וארגון מחדש של הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות ושבילי האופניים, יצירת תמהיל דירות מגוון, יצירת מערך בינוי המשלב בניה גבוהה עם בנייה מרקמית המלווה את הרחובות והצירים הציבוריים, שילוב צרכים ושירותים עירוניים כמו מסחר, שימושים ציבוריים (גני ילדים, מעונות וכו'), רצף של בינוי חדש מהכניסה הראשית לשכונה (צומת בית אל ודבורה הנביאה), שילוב מבני ציבור במגרשים הפרטיים למגורים.

התכנית כוללת פינוי והריסה בשלבים של 22 מבני מגורים קיימים הכוללים 451 יח"ד ובינוי של 13 מבנים חדשים הכוללים 1,159 יח"ד בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור ותאי שטח של מבני ציבור שצ"פ ודרכים.

החלקות והגושים המשתתפים בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן
6337	66, 75-76, 109, 114-123	65, 113, 124
6882	67	44
7321	74-77, 86, 99-102, 107-110, 112-117, 135	104, 111

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

עיקרי והוראות התכנית:

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים הכוללים 451 יח"ד ובנייה מחדש של 1,159 יח"ד ב- 7 מגדלי מגורים ו- 6 מבני מגורים מרקמיים. ב- 3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב- 3 ישולבו מבני ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת הבעלים.



מגורים ד' - שימושים:

1. מגורים.
2. בתאי שטח 6, 10, תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:
 - 50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים.
 - 50% מהזכויות יותרו לשימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
3. בתאי שטח 1, 2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד.
4. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.
5. לא יותרו דירות גן.
6. בשטחי מבנה הציבור יותר מסחר בהיקף של עד 10%.

בהוראות האדריכלות נקבע בין היתר:

- בתאי שטח 10, 6, 2, 1 תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך החזית המסחרית ושטחי הציבור.
- בתאי שטח 10, 6, 2, 1 תותר הקמת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק + 7).
- בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית, אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.
- יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5) לשימושים של חניה, מחסנים כלליים ודירותיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבניין על פי תכנית ע' 1.
- בקומת המרתף העליונה מותרים שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר.
- שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר עיקרי.
- תמהיל הדירות המוצע בתכנית:
 - 20% מהדירות עד 60 מ"ר כולל ממ"ד.
 - 10% מהדירות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
 - 40% מהדירות עד 90 מ"ר כולל ממ"ד.
 - 30% מהדירות מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד.



מבנים ומוסדות ציבור:

השימושים המותרים: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, בריאות ומשרדים עירוניים.

יותר מסחר נלווה של עד 10%.

שטח ציבורי פתוח:

שימושים: אזור זה ישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינות ופיתוח לרבות מגרשי משחקים, מתקני ספורט, אלמנטים להצללות, שבילי אופניים, שבילים וריצופים וכן מתקנים הנדסיים. בתאי שטח 411,409 תתאפשר בניית עד 2 קיוסקים סה"כ.

עתיקות:

חלק מהשטח המסומן בתשריט (י.פ. 444 עמ' 37) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

רישום השטחים הציבוריים:

- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים ועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.
- בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד.



להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין	מרפסות
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
					עיקרי	שדות	עיקרי	שדות						
מגורים ד'	מגורים	1	1	2,117	9,360	מ"ר 5,040	200 מ"ר	5,850	מ"ר 60	120	27	4	(1)	1,440
	מבנים ומוסדות ציבור				600	מ"ר 550	(2)				(3)			
	מגורים	2	2,3	4,420	20,982	מ"ר 11,298	400 מ"ר (4)	13,005	מ"ר 60	269	27	4	(1)	3,228
	מבנים ומוסדות ציבור				1,200	מ"ר 900	(5)				(3)			
	מגורים	3	4,5	2,142	5,538	מ"ר 2,982	400 מ"ר (4)	3,195	מ"ר 60	71	11	3	(1)	852
	מגורים	4	7	1,675	10,296	מ"ר 5,544	200 מ"ר	5,940	מ"ר 60	132	29	4	(1)	1,584
	מגורים	5	6	1,547	3,510	מ"ר 1,890	200 מ"ר	2,025	מ"ר 60	45	11	3	(1)	540
	מגורים				19,266	מ"ר 10,374	(4)	11,835	מ"ר 60	247	27	4	(1)	2,964
	מסחר	6	9,10	4,123	800	מ"ר 1,000	(7)							
	מגורים	8	12,13	2,684	6,240	מ"ר 3,360	400 מ"ר (4)	3,600	מ"ר 60	80	11	3	(1)	960
	מגורים	9	11	1,303	2,730	מ"ר 1,470	200 מ"ר	1,575	מ"ר 60	35	11	3	(1)	420
	מגורים	10	8	2,132	12,480	מ"ר 6,720	200 מ"ר	7,560	מ"ר 60	160	28	4	(1)	1,920
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		688	מ"ר 1,376	מ"ר 482	(9)	1,170	מ"ר 60		10	2	(1)	
	מבנים ומוסדות ציבור	201		1,283	מ"ר 2,594	מ"ר 908	(9)	2,181	מ"ר 60		10	2	(1)	
	מבנים ומוסדות ציבור	202		749	מ"ר 1,474	מ"ר 516	(9)	1,273	מ"ר 60		10	2	(1)	
	מסחר	409	קיוסק		20	מ"ר 5	(10)				1			
שטח ציבורי פתוח	מסחר	411	קיוסק		20	מ"ר 5	(10)				1			
	סה"כ מגורים ד'													
סה"כ מסחר														
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור (כולל במגורים ד')														
שטח ציבורי פתוח														
סה"כ 409,411 קיוסקים														

הערות ברמת הטבלה:

- קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.
- בחזית מבני הציבור והמסחר שבקומת הקרקע תותר בניית פרגולה/ ארקדה בקו בניין אפס.
- ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/ יח"ד במגרש המוסר או המקבל.
- מס' הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.
- לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- צרוף שטח המרפסת לשטח הדירות יהיה סטייה ניכרת.
- ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כולל 350 מ"ר ארקאדה.
- (3) בקומת הקרקע בלבד.
- (4) 200 מ"ר בכל בניין.
- (5) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני המבנים.
- (6) 400 מ"ר בכל בניין.
- (7) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני הבניינים.
- (8) כולל 350 מ"ר לארקאדה.
- (9) יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- (10) המיקום המדויק יהיה בתיאום עם העירייה.

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור שלב	התניה
1	הריסת כל המבנים הקיימים בתאי שטח מספר 514, 202	הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח מס' 6, 8	בהתאם לנספח השלכיות: 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11. סה"כ 128 יחיד בשלב.
3	מתחם א': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 1, 2, 3	בהתאם לנספח השלכיות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 1 הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל 5. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31. סה"כ 173 יחיד בשלב.
4	מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 4, 5, 9, 10	בהתאם לנספח השלכיות: 1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39. 2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33. 4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28. 5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22. סה"כ 150 יחיד בשלב.
5	הערה	שינוי שלכיות בשלבים 2, 3, 4 שייקבע בתכנית חניצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10. מצב משפטי

להלן תמצית מידע מפנקסי הבתים המשותפים המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הונפק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 1.3.2020:

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום	מס' חלקות משנה	ייעוד מצב קיים	בעלות/ חכירה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
7321	74	1,061 מ"ר	16	מגורים	על החלקות רשומים בעלים וחוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח א' לחו"ד	כמפורט בנספח השיעבודים המצורף כנספח ב' לחו"ד
	75	673 מ"ר	16			
	76	1,823 מ"ר	16			
	77	1,601 מ"ר	16			
	109	1,490 מ"ר	16			
	108	767 מ"ר	16			
	107	3,176 מ"ר	32			
7321	86	35 מ"ר		שביל	עיריית תל אביב יפו	
	99	1,388 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	100	1,828 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	101	1,159 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	104	1,371 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	102	1,453 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
	135	62 מ"ר		שביל	עיריית תל אביב יפו	
6337	117	2,222 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	
6882	44	6,618 מ"ר		דרך	עיריית תל אביב יפו	

הערות הח"מ:

- פירוט הבעלים ו/ או החוכרים מפורטים בטבלת ההקצאה והאיזון המהווה נספח א' למסמך העקרונות.

- פירוט שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקות מפורטים בנספח השיעבודים המהווה נספח ב' למסמך העקרונות.





11. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים ושיקולים הבאים:

11.1. הנכס ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של עיר תל-אביב, בין הרחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה.

11.2. הובא בחשבון כי תכנית המוצעת - תכנית 507-0523845 - פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
בין מטרותיה - התכנית קובעת פינוי של 451 יח"ד בשלבים ומימוש זכויות חדשות הכוללות 1,159 יח"ד.

פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי בשלבים של בנייני מגורים אשר בחלק מהם שטחי מסחר בקומת הקרקע ומבני ציבור.

11.3. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התקנון וההקצאות. בהתאם לס' 10 לתקן ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

11.4. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 כדלקמן:

11.4.1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

11.4.2. מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

11.4.3. שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום במרשם המקרקעין.

11.4.4. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.

11.5. שווי מצב נכנס בטבלה:

11.5.1. במצב הנכנס בוצעה הקצאה פרטנית לכל תת חלקה בנפרד בהתאם לשטחה של כל דירה לפי היתרי הבניה למבנים נשוא חו"ד.

יוער כי לאחר בדיקה ומעסקאות ההשוואה (כמפורט בהמשך) נמצא כי במקרה הנדון לא קיימת השפעה בשווי כל יחידה לבין יתר השיקולים (כגון קומה, מיקום, כיווני אוויר, נוף וכו') והפרמטר המרכזי אשר משפיע על שווי הדירה נובע משטחה בלבד.





11.5.2. הובא בחשבון שטחי הדירות ותוספות הבניה בהתאם לתכניות היתר בניה¹.

יוער כי בהיעדר היתרים למבנים שטח הדירות שנלקח הינו בהתאם ובהסתמך על דירות טיפוסיות בבניינים דומים במתחם נשוא חו"ד.

11.5.3. הובא בחשבון שטח התכנית וייעודי החלקות במצב המאושר בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 11.11.2019.

11.6. **שווי מצב יוצא בטבלה :**

11.6.1. הטבלה נערכה על בסיס תקנון לתכנית מס' 507-0523845 מועד הפקה מתאריך 1.3.2021.

11.6.2. התכנית המוצעת מחלקת את המתחם הנדון לתאי מגרשים הכוללים מבנים חדשים למגורים, שטחי מסחר, מבני ציבור, שפ"פ, שצ"פ, דרכים ועוד.

11.6.3. זכויות הבניה - הובא בחשבון כי שטחי המסחר הינם לפי שטח ברוטו בעוד שטחי המגורים נבחנו ביחס לשטח עיקרי.

11.6.4. זכויות הבניה העיקריות בתת הקרקע בטבלת זכויות הבניה בתכנית המוצעת כוללות שטחי פנאי משותפים ולכן שטחים אלו לא הובאו בחשבון.

11.6.5. בטבלת ההקצאה לא הובא בחשבון זכויות הבניה המוקצות בתאי שטח 409 ו-411 בייעוד לשצ"פ (בנית עד 2 קיוסקים) היות והשטחים הציבוריים הפתוחים יירשמו על שם הועדה המקומית.

11.6.6. הובא בחשבון מקדמי בינוי, עירוב שימושים (מגורים עם מסחר/ מבני ציבור), קרבה לשצ"פ.

11.6.1. הובא בחשבון שטחם וייעודם של תאי השטח במצב המוצע בתכנית בהתאם למפת מדידה וטבלת שטחים חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 18.11.2019.

11.7. **תרומת המחוברים :**

במקרים בהם הבינוי הקיים הינו דומה בין כל המבנים (גיל, טיב המבנה וכו') ולא קיימים מגרשים ריקים סחירים ובנוסף הפרויקט המוצע הינו פרויקט במסגרת פינוי בינוי בו התמורה הנקבעת הינה על בסיס ההסכמים שנחתמו בין היזם לבין הדיירים ועל מנת למנוע עיוותים בטבלה, לא ניתנה התייחסות לערך המחוברים וזאת בסטייה מהוראות תקן 15 (סעיף 10 לתקן).

11.8. אופן ההקצאה של תתי החלקות בוצעה עפ"י עקרון שכל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה בהתחשב בהימנעות מתשלומי איזון.

11.9. בחו"ד לא נבחנו השפעות על הימצאות עתיקות באם קיימות.

11.10. לא הובא בחשבון מושעא במצב הנכנס ובמצב היוצא.

11.11. לא קיימים תשלומי איזון.

¹ בהתאם לנסחי הרישום לא רשומות הצמדות לחלקות נשוא חו"ד.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

באנו על החתום,



איציק רפאל,



רביד פרץ,



אריה קמיל,



נספחים:

נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון מתחם ג'

נספח ב' - נספח שעבודים וזכויות רשומות מתחם ג'

נספח ג' - טבלת עזר שווי מצב יוצא מתחם ג'





13. בקרת ערכי שווי / "מצב נכנס" / מודל פינוי בינוי

כאמור, כפי שמפורט בפרק עקרונות השומה הננו בדעה כי במקרה הנדון, שכונת נווה שרת, מתחם בית אל ואח"י דקר אשר בו מקודמת תכנית לאורך מספר שנים כה רב ולציפייה הקרובה למימוש פוטנציאל ההשבחה לא נמצאו (כמפורט בעסקאות מטה) הבדלי שווי מהותיים ביחס למ"ר בנוי לדירות הממוקמות במבנים במיקומים שונים, ביחס לקומה בה הדירה ממוקמת, למספר כיווני האוויר וכו'. ייתכן והפרשי השווי למ"ר בנוי בטבלאות משקפים העדפה כזו או אחרת של הרוכש הסביר.

לסיכום נדגיש כי הפרמטר המרכזי אשר משפיע על שווי הדירה הינו שטחה בלבד.

13.1. להלן עסקאות השוואה לדירות בנויות בין השנים 2016-2017

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	מחיר למ"ר בש"ח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
114	7321	30/03/2017	אחי דקר	28	1,750,000 ₪	50	35,000 ₪	2.5	4	4	16	1960
76	7321	23/01/2017	אחי דקר	12	1,780,001 ₪	51	34,902 ₪	3	4	4	16	1970
108	7321	22/11/2016	בית אל	7	1,670,000 ₪	50	33,400 ₪	2	3	4	16	1950
76	7321	29/08/2016	אחי דקר	12	1,710,000 ₪	50	34,200 ₪	2	1	4	16	1970
74	7321	07/03/2016	אחי דקר	8	1,550,000 ₪	50	31,000 ₪	2	3	4	16	1970

13.2. להלן עסקאות השוואה לדירות בנויות בין השנים 2018-2019

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	מחיר למ"ר בש"ח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה
115	6337	05/09/2019	בית אל	3	1,960,002 ₪	55	35,636 ₪	2.5	1	3	4	1960
115	6337	19/03/2019	בית אל	3	2,000,000 ₪	58	34,483 ₪	3	1	3	12	1960
108	7321	27/05/2019	בית אל	7	1,950,000 ₪	52	37,500 ₪	2.5	4	4	16	1960
109	7321	17/05/2018	אחי דקר	5	1,925,000 ₪	50	38,500 ₪	2	4	4	16	1970
77	7321	13/05/2018	אחי דקר	14	1,800,000 ₪	50	36,000 ₪	3	4	4	16	1970
113	7321	22/08/2019	אחי דקר	26	1,700,002 ₪	50	34,000 ₪	2.5	3	4	18	1970

יוער כי עסקאות ההשוואה לעיל משקפות דירות הבנויות המגלמות פוטנציאל ולכן הונח על ידנו כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו בגבולות של כ- 12,000 ₪ בשני מצב התכנון².

² במצב הקיים ובמצב החדש לפי נתוני ההשוואה שיפורטו בהמשך.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

14. נתוני השוואה

14.1. מגורים בבנייה חדשה

(1) להלן עסקאות השוואה לדירות בנכס בבנייה חדשה בסביבת נשוא חו"ד:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח מדווח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	מחיר למ"ר בש"ח	שנת בניה
106	7321	15/01/2020	רמה	3	2,991,453 ש"ח	111	4	10	10	39	26,950 ש"ח	2019
36	7321	12/01/2020	בית אל	41	2,480,000 ש"ח	91	3	7	16	76	27,253 ש"ח	2018
67	7321	23/12/2019	בית אל	17	2,970,000 ש"ח	106	4	17	25	88	28,019 ש"ח	2019
69	7321	23/12/2019	אח"י דקר	4	5,100,000 ש"ח	171	5	23	25	88	29,825 ש"ח	2018
106	7321	16/12/2019	בית אל	13	3,140,000 ש"ח	106	4	19	25	88	29,623 ש"ח	2019
106	7321	09/12/2019	בית אל	13	4,700,000 ש"ח	154	5	22	25	88	30,519 ש"ח	2019
106	7321	21/11/2019	בית אל	17	4,650,000 ש"ח	154	5	20	25	88	30,195 ש"ח	2019
106	7321	18/11/2019	בית אל	17	3,080,000 ש"ח	106	4	18	25	88	29,057 ש"ח	2019
106	7321	28/10/2019	בית אל	19	3,100,000 ש"ח	112	5	11	25	88	27,679 ש"ח	2019
106	7321	23/10/2019	בית אל	17	3,010,000 ש"ח	105	4	12	25	88	28,667 ש"ח	2019
106	7321	26/09/2019	בית אל	17	2,818,000 ש"ח	98	4	16	25	88	28,755 ש"ח	2019
106	7321	19/09/2019	בית אל	17	2,800,000 ש"ח	113	5	1	25	88	24,779 ש"ח	2019
106	7321	10/09/2019	בית אל	19	2,895,000 ש"ח	112	5	7	25	88	25,848 ש"ח	2019
150	7321	29/08/2019	בית אל	24	2,360,000 ש"ח	86	3	7	9	42	27,442 ש"ח	2019
69	7321	28/08/2019	אח"י דקר	4	3,175,000 ש"ח	116	5	11	22	96	27,371 ש"ח	2017
58	7321	01/08/2019	רמה	2	2,350,000 ש"ח	97	4	17	22	128	24,227 ש"ח	2017
36	7321	30/07/2019	בית אל	39	2,820,000 ש"ח	100	4	17	24	120	28,200 ש"ח	2016
56	7321	25/07/2019	רמה	2	2,920,000 ש"ח	103	4	19	28	128	28,350 ש"ח	2017
36	7321	23/07/2019	בית אל	35	2,900,000 ש"ח	99	4	21	27	130	29,293 ש"ח	2017
69	7321	12/07/2019	אח"י דקר	4	2,900,000 ש"ח	112	5	6	22	88	25,893 ש"ח	2017
67	7321	11/07/2019	בית אל	15	2,525,000 ש"ח	90	4	7	10	38	28,056 ש"ח	2018
65	7321	04/07/2019	רמה	1	2,610,000 ש"ח	88	3	9	10	39	29,659 ש"ח	2019
65	7321	30/06/2019	בית אל	17	1,830,000 ש"ח	60	3	1	12	39	30,500 ש"ח	2018
70	7321	04/06/2019	אח"י דקר	4	2,650,000 ש"ח	91	4	18	24	88	29,121 ש"ח	2017
106	7321	20/05/2019	בית אל	17	3,580,000 ש"ח	126	5	21	24	88	28,413 ש"ח	2020
36	7321	19/05/2019	בית אל	39	2,800,000 ש"ח	107	4	18	24	114	26,168 ש"ח	2017
106	7321	08/05/2019	בית אל	19	2,730,000 ש"ח	107	4	9	25	88	25,514 ש"ח	2019
106	7321	08/05/2019	בית אל	17	3,070,000 ש"ח	102	4	9	10	39	30,098 ש"ח	2019
106	7321	15/04/2019	בית אל	19	4,450,000 ש"ח	154	5	21	24	88	28,896 ש"ח	2020
36	7321	03/04/2019	בית אל	41	2,800,000 ש"ח	108	4	13	24	76	25,926 ש"ח	2018
51	7321	06/02/2019	בית אל	39	2,950,000 ש"ח	109	4.5	7	24	110	27,064 ש"ח	2016



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן שומות מכריעות למגורים בסביבת נשוא חו"ד:

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7321/32 ברחוב קהילת קליבלנד 13 תל אביב קבע השמאי המכריע גד נתן קבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 6.1.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7321/8 ברחוב כורזים 6 תל אביב קבע השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי של 13,200 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 6.1.2017.



☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 6335/313 ברחוב סוסקין 5 תל אביב קבעה השמאית המכריעה גבע בלטר שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 14.6.2017.

☒ בהתאם לשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7321/67 ברחוב בית אל תל אביב קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 14.12.2016.

לסיכום ובהתאם לעסקאות לעיל מתקבל שווי של כ- 12,000 ₪ למ"ר מבונה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

14.2. מסחר

להלן סקר שוק לחנויות/ מסחר בסביבת נשוא חו"ד:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש בש"ח למ"ר
רחוב ראול ולנברג	55	100 ₪
רחוב רמת החייל	240	120 ₪
רחוב ראול ולנברג 14	146	110 ₪
רמת החייל	160	100 ₪
רחוב אלמגור 5 שכונת נווה שרת	50	110 ₪
רחוב כורזים שכונת נווה שרת	50	110 ₪
רחוב אלמגור שכונת נווה שרת	50	106 ₪

לסיכום נקבע שווי מ"ר בייעוד למסחר בגבולות ש כ- 9,500 ₪ למ"ר מבונה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

נספח ג' - טבלת עזר שווי מצב יוצא

תאריך שטח	ייעוד	שימוש	שטח במ"ר	מקדם עירוב שימושים עם מסחר	מקדם קומה לבניין	מקדם קרבה למב"צ	מקדם קרבה לשצ"פ	סה"כ שווי לאחר שקלול
6	מגורים ד'	מגורים מסחר ברוטו סה"כ	19,266 1,800	0.95 1	0.98 1	1 1	1.1	255,636,253 ש"ח
8	מגורים ד'	מגורים	6,240	1	1	1	1.1	82,367,999 ש"ח

סה"כ שווי	338,004,252 ש"ח
-----------	-----------------

