עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 1570-2025

מספרנו : 04-2141

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 756 (חלק) בגוש 6111

שד' שאול המלך 8-10, רח' דובנוב 10-12,

רח' לאונרדו דה-וינצ'י 19-25

תל אביב

יוני 2026

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	14/06/2026
מס׳ מינוי	:	1570-2025
מספרנו	:	2141-04

לכבוד המבקשת

אמות השקעות בע״מ

מיוצגת ע״י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין

במייל: koni@krs-realestate.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיוצגת ע״י מלכה דור, שמאית מקרקעין

במייל: malka.dor@ walla.com

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 756 (חלק) בגוש 6111
שד׳ שאול המלך 10-8, רח׳ דובנוב 12-10, רח׳ לאונרדו דה-וינצ׳י 25-19
<u>תל אביב</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965 (להלן ״התוספת השלישית״) מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ״ה-1965.

2.2. <u>מהות ההשבחה</u>: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית 2056 ותכנית תא/מק/3967.

2.3. <u>מימוש זכויות</u> – מימוש 71.84% מהזכויות במקרקעין, לפני ביצוע עסקת מכר (טרם מימוש).

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 15/10/2025 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא, באמצעות שיחת וידאו באפליקצית ה״זום״. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 06/11/2025.

5. <u>נתוני זיהוי/פרטי הנכס</u>

מיקום הנכס	:	שד' שאול המלך 8-10, רח' דובנוב 10-12, רח' לאונרדו דה-ויצ'י 19-25, מרכז העיר תל אביב-יפו
גוש	:	6111
חלקה	:	756
שטח החלקה	:	5,103 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
תתי חלקות	:	2, 3, 5-9, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33-50, 52 (חלק), 54-60
מהות הנכס	:	תתי חלקות בשני בנייני משרדים. בחלק הצפוני של החלקה בנוי בניין משרדים בן 17 קומות מעל קומת כניסה -"בית אמות משפט". בחלק הדרומי של החלקה בנוי מבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומת כניסה המחולק – ל"בית דובנוב" בחלק המערבי, "אמות הקריה" בחלק הצפון מזרחי ו"בית תנועת המושבים" בחלק הדרום מזרחי. שני המבנים בנויים מעל לקומת מרתף עליונה המשמשת למשרדים ו-2 קומות מרתף המשמשות לחניה. עפ"י תכנית תא/מק/3967 מתוכננת הריסת המבנה הדרומי והקמת מבנה בן 45 קומות מעל 7 מרתפי חניה . בית "אמות משפט" מיועד לשימור.
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. <u>המועדים הקובעים</u>

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
2056	24/08/1984
תא/מק/3976	24/10/2023

[1] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

7. <u>פירוט המסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 5774 מיום 15/04/2025, שנערכה ע"י הגב' מלכה דור, שמאית מקרקעין (להלן - "שמאית המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 6313-91-2 מיום 10/09/2025, שנערכה ע"י מר קופורטי רפאל, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקשת"), בצירוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאית המשיבה מתאריך 28/09/2025.

7.4. נסח רישום מס' 301819, מתאריך 08/09/2025, גוש 6111 חלקה 756.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה שני בניינים המשמשים למשרדים מצויים בשד' שאול המלך 8-10, רח' דובנוב 10-12, רח' לאונרדו דה-וינצ'י 19-25, מרכז העיר תל אביב-יפו.

סביבת הנכס מאופיינת בעירוב שימושים,במבנים ציבורים, בניני משרדים, מבנים מסחריים, בנייני מגורים בני 4 קומות ומגדלי מגורים.

הנכס הנדון סמוך למוקדים עירוניים כגון מוזיאון תל אביב, ספריית בית אריאלה, תיאטרון הקאמרי, בית האופרה , בית חולים איכילוב. ממערב לנכס מרכז מסחרי "לונדון מינסטור" וממזרח לנכס מחנה הקריה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

רחוב שאול המלך הינו רחוב ראשי, דו סטרי, מתפצל מדרך נמיר במזרח ומסתיים ברחוב אבן גבירול במערב. הנכס הנדון ממוקם בעברו הדרומי של הרחוב.

רחוב דובנוב, חד סטרי מלבד בחלקו הדרומי של הרחוב, מחבר בין שד' דוד המלך בצפון לרחוב אליעזר קפלן אילעזר מדרום. הנכס הנדון ממוקם בעברו המזרחי של הרחוב.

רחוב לאונרדו דה-וינצ'י, דו סטרי, מחבר בין ברקוביץ' בצפון לרחוב הארבעה בדרום. הנכס הנדון ממוקם בעברו המערבי של הרחוב.

חלקה 756 בשטח רשום של 5,103 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן. החזית הצפונית לשד' שאול המלך באורך של כ- 67 מ', החזית המזרחית פונה לרחוב לאונרדו דה-וינצ'י באורך של כ- 72 מ', החזית המערבית לרחוב דובנוב באורך של כ- 72 מ'.

החלקה כאמור מבונה ב- 2 בנייני משרדים מעל 3 קומות מרתף.

בחלק הצפוני של החלקה בנוי בניין משרדים הידוע כ"בית אמות משפט", כתובתו שאול המלך 8-10. הבנין בן 17 קומות מעל קומת כניסה.

בחלק הדרומי של החלקה בנוי בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת כניסה המחולק ל-"בית דובנוב" בחלק המערבי בכתובת דובנוב 10, "אמות הקריה" בחלק הצפון מזרחי בכתובת לאונרדו דה וינצ'י 21 ו"בית תנועת המושבים" בחלק הדרום מזרחי בכתובת לאונרדו דה וינצ'י 19.

שני המבנים בנויים מעל לקומת מרתף עליונה המשמשת למשרדים/אחסנה ו-2 קומות מרתף המשמשות לחניה וחדרים טכניים.

הבניינים בנויים בבנייה ותיקה ומתאפיינים בבטון חשוף (למעט בית אמות הקריה), רמת הגמר פשוטה ומצבם התחזוקתי תואם את גילם.

מושא השומה מהווה את תתי חלקות 2, 3, 5-9, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33-50, 52 (חלק), 54-60.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט, מס' 301819 מיום 08/09/2025, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים כדלקמן:

חלקה 756 בגוש 6111 בשטח רשום של 5,103 מ"ר.

תתי חלקות 61 (כולל הרכוש המשותף)

כל תתי החלקות בבעלות חברת אמות השקעות בע"מ, לרבות תתי החלקה בהן החברה רשומה כחוכרת מקק"ל, להלן:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אגף	קומה	חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	חלקים ברכוש המשותף	בעלים	חוכר	הצמדות
1	מרתף עליון	2	188.93	10/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
1	מרתף עליון	3	577.66	32/999	אמות השקעות בע"מ		
1	מרתף עליון	5	560.27	10/999	קרן קיימת לישראל	אמות השקעות בע"מ (68/100), תנועת המושבים בישראל (16/100), ניר שיתופי (16/100)	
1	מרתף עליון	6	199.39	10/999	אמות השקעות בע"מ		
1	מרתף עליון	7	432.26	27/999	אמות השקעות בע"מ		
1	מרתף עליון	8	325.32	15/999	אמות השקעות בע"מ		
1	מרתף עליון	9	99.83	4/999	אמות השקעות בע"מ		
1	קרקע	12	82.5	5/999	אמות השקעות בע"מ		
1	ראשונה	14	536.12	29/999	אמות השקעות בע"מ		
1	שניה	16	536.92	29/999	אמות השקעות בע"מ		
1	שלישית	18	515.93	28/999	אמות השקעות בע"מ		
1	רביעית	20	536.92	30/999	אמות השקעות בע"מ		
2	ראשונה	21	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	שניה	23	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	שלישית	25	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	רביעית	27	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	חמישית	29	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	שישית	31	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	שביעית	33	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	שביעית	34	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		
2	שמינית	35	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	שמינית	36	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	תשיעית	37	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	תשיעית	38	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	עשירית	39	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

2	עשירית	40	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	אחת עשרה	41	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	אחת עשרה	42	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	שתים עשרה	43	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	שתים עשרה	44	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	שלוש עשרה	45	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	שלוש עשרה	46	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	ארבע עשרה	47	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	ארבע עשרה	48	374.48	19/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	חמש עשרה	49	255.86	13/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	חמש עשרה	50	255.86	13/999	אמות השקעות בע"מ		חניון במרתף התחתון, סימון בתשריט באות ב'. שטח- 1,693.09 מ"ר.
2	שש עשרה	52	339.13	20/999	קרן קיימת לישראל	אמות השקעות בע"מ (71/100), תנועת המושבים בישראל (11/100), ניר שיתופי (14/100), חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ (4/100)	
3	מרתף עליון	54	267.3	5/999	אמות השקעות בע"מ		
3	קרקע	55	267.3	5/999	אמות השקעות בע"מ		
3	ראשונה	56	267.3	5/999	אמות השקעות בע"מ		
3	שניה	57	267.3	5/999	אמות השקעות בע"מ		
3	שלישית	58	267.3	5/999	אמות השקעות בע"מ		
3	רביעית	59	267.3	5/999	אמות השקעות בע"מ		
4	קרקע	60	123.67	1/999	אמות השקעות בע"מ		

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הצמדות:

סימון בתשריט	א'
תיאור ההצמדה	גג (מעל בית אמות הקריה)
שטח במ"ר	267.30
משותפת לתתי-חלקה	4,26,28,30,32,51,53
סימון בתשריט	ב'
תיאור ההצמדה	חניון במרתף התחתון(כמחצית ממפלס התחתון המשמש לחניה- מכיל 53 מקומות חניה כמפורט בפרק התכנוני).
שטח במ"ר	1,693.09 מ"ר
משותפת לתתי-חלקה	2,6,35-50

הערות:

1. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית ת"א יפו (הימנעות מעשיית עסקה) על כל החלקות הנדונות.
2. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960). רשומה על מרבית החלקות הנדונות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>המצב התכנוני</u>

תכנית מס׳ 236 – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1044 מיום 24/10/1963.
מטרת התכנית הינה התווית דרכים חדשות, קביעת מקום למגרש לבנין צבורי, קביעת אזור משרדים, חלוקת חלקות.
חלקה 754 מסווגת כדרך חדשה.
חלקה 756 מהווה את מגרשים 5-11 המיועדים לאזור למשרדים עם זכויות בניה כדלקמן:
שטח מגרש מינימלי: 500 מ״ר.
אחוזי בניה: לא יעלה על 40%. אחוזי הבניה יחושבו כשטחי המגרשים בתוספת שטח רצועות הקרקע לאורך חזיתות המגרשים.
גובה הבניינים: לא יעלה על 4 קומת מעל לקומת העמודים.
לא תורשה בניה בקומת העמודים פרט לחדר מדרגות.
קווי בניין: קדמי- 0 מ׳, צידי – לא פחות מ-3 מ׳, אחורי – לא פחות מ-5 מ׳. במגרשי פינה – קווי הבניין יהיו כפופים לתנאים מיוחדים שיוטלו מזמן לזמן ע״י הועדה המקומית.
שטח המגרשים לצורך חישוב זכויות – 7,262 מ״ר . זכויות הבניה 40% ב- 4 קומות כלומר, 11,619 מ״ר.

תכנית G – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1097, ביום 11/06/1964.
מטרת התכנית, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, ביטול דרכים, ייעוד שטחים וקרקעות לשימושים שונים.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת למגרשים למשרדים עם חנייה בחזית.

תכנית 1137 – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1488 ביום 28/11/1968.
מטרת התכנית, קביעת אופן הבינוי, האזורים ויעודיהם, הרחבת דרכים ושינוי הוראות מתכנית ״G״.
בהתאם לתקנון התכנית הוראות הבניה לבנין המרכז החקלאי בפינת הרחובות דובנוב, שאול המלך ודה וינצ׳י הינן כדלקמן: גובה הבנין יהיה כמסומן בתסריט ויכלול שטח רצפות כולל שלא יעלה על 239% בסה״כ בבנין הגבוה והנמוך, כמפורט בתסריט.

תכנית 1412 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1707, ביום 11/03/1971.
מטרת התכנית – הקמת שני בנקים בקומת העמודים של הבניין הדרומי, כמסומן בתשריט ולשנות את תכנית מפורטת מס׳ 1137. שטח שני הבנקים לא יעלה על 266.32 מ״ר.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית 2056 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3084, ביום 09/08/1984.
מטרת התכנית - להתיר הקמת שלוש קומות נוספות על הגוש הדרומית הוא הבנין הנמוך מבין שני הבניינים ("המרכז החקלאי") ולהקים משטח שישמש מקום חניה למכוניות, בגובה קומה א' של הבנין הנמוך, ולשנות בהתאם את תכנית מפורטת מס' 1137.
בהתאם להוראות התכנית שטחי הבניה המותרים בחלקה הינם כדלקמן:

שטח בנייה כולל במרתף	13,952 מ"ר
שטח עילי כולל בניין נמוך קיים (עד קומה ד')	5,606 מ"ר
שטח עילי כולל בניין נמוך מוצע (קומות ה'-ז')	3,634 מ"ר
שטח להריסה בקומה א' (בניין נמוך)	119 מ"ר
שטח עילי כולל בניין גבוה	11,881 מ"ר
שטח חדרי מדרגות	144 מ"ר
סה"כ בנייה עילית בחלקה	21,175 מ"ר.

תכנית 2397 - דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4297 מיום 10/04/1995.
מטרת התכנית, פיתוח מרכז אזרחי ב"מתחם דובנוב".
בין יתר הוראות התכנית נקבע כי הבנייה במגרש ד' (החלקה נשוא חוו"ד) תהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית (1137) ושינוייה כולל תכנית מס' 2056. להוראות הקבועות בתכניות אלו יתווסף מעבר מקורה (קולונדה) בחזית בית התק"ם לכיוון רחוב דובנוב.

תכנית ע'1 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167, ביום 18/03/2003.
התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

- מס' קומות מרתף: 2. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים ובלבד שהוועדה שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- קווי בניין: עד גבולות המגרש ובתכסית 80% משטח המגרש.
- גובה קומות המרתף: 4 מ' לכל אחת משתי הקומות מרתף העליונות, 3.5 מ' לכל אחת מ-4 קומות מרתף תחתונות.
- התכליות במרתף: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים, מחסן דירתי בשטח 12 מ"ר נטו ליח"ד. שטחים נלווים כוללים שימוש של חדרי כושר, בריכת שחייה על מתקניה, מועדון חברים וכיוצ"ב שיסומנו כרכוש משותף. ככל ויש שטחי מסחר בקומת הקרקע יותר למקם בקומת המרתף העליונה שטחים נלווים למסחר, אשר יוצמדו ליחידות המסחר שמעליהן ושטח זה לא יהא גדול משטח המסחר שמעליו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- ביחידות דיור צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה עליה הוא מוצמד. במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הדירה שמעל.

תכנית תא/5000 - דבר אישורה פורסם בי.פ 7407 ביום 22/12/2016:

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשמור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. במתחם תכנון מס' 601 – הקריה וצפון לב העיר.

בפינת הרחובות דובנוב- שאול המלך, בתחום המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, תותר בניה נקודתית עד 40 קומות. יחולו הוראות תכנית זו לעניין אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.

תכנית תא/מק/3967 - דבר אישורה פורסם בי.פ 11697 ביום 09/10/2023:

התכנית חלה על השטח הממוקם בפינת הרחובות דובנוב ושאול המלך. עפ"י תכנית המתאר תא/5000 התכנית כלולה באזור "מרכז תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית תואמת למגמת הפיתוח על ידי הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל בניה חדשה לשימוש תעסוקה מלונאות, מסחר ומגורים ובניה קיימת המהווה חלק ממסורת הברוטליסטית המאפיינת את תקופת הקמתו של הבניין הקיים. בתחום התכנית 2 בניינים:

מבנה צפוני הפונה לרחוב שאול המלך (בית "כור" לשעבר) כיום בניין אמות משפט, בן 17 קומות המשמש לתעסוקה ומשרדים, מיועד לשימור עפ"י תכנית זו.

המבנה דרומי בניין קיים בן 5 קומות המיועד להריסה ובמקומו הקמת בניין חדש בן 45 קומות לשימושי משרדים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים וכן אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למגורים.

החלל שנוצר בין הבניינים יפותח כמעבר להולכי רגל וישמש ככניסות למבנים.

שטח התכנית: 5.605 דונם.

סוג איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6111; חלקה 756 (בשלמות), חלקה 754 (בחלק).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מטרת התכנית:

1. יצירת מרחב מעורב שימושים הכולל בניין חדש בגובה של 45 קומות ושימור הבניין הקיים בן 17 קומות, הכל בהתאם לתכנית תא/5000.
2. קביעת שטחים ציבוריים בנויים ומערכת של זיקות הנאה לטובת הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור משרדים" לייעוד "עירוני מעורב", עבור שימושי תעסוקה ומלונאות, משרדים, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
2. בבניין הצפוני יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים.
3. בבניין הדרומי יותרו שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים.
4. קביעת זכויות והוראות בנייה בהיקף של כ-65,000 מ"ר (כולל הבניין הצפוני) לרבות תכסית, קווי בניין, מספר וגובה קומות עבור השימושים בייעוד עירוני מעורב.
5. קביעת הנחיות לאפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מגורים בהיקף של עד 20% מכלל השטחים בתכנית.
6. קביעת מס' יח"ד מרבי של 160 יח"ד.
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
9. קביעת המבנה הצפוני כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה. וקביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר לכלי רכב בין המגרש בתחום התכנית לבין המגרש הציבורי הגובל בתכנית מדרום.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה לשימוש ושהייה להולכי רגל.
12. קביעת הוראות והנחיות למרתפים.

החלקה הנדונה מהווה את מגרש 1 ששטחו 5103 מ"ר ויעודו "עירוני מעורב".
זכויות והוראות הבניה הינן כדלקמן:

שטח המגרש: 5103 מ"ר.

שטח למבנים ומוסדות ציבור: מעל הכניסה הקובעת: 3962 מ"ר עיקרי + 1188 מ"ר שירות
מתחת לכניסה הקובעת: 773 מ"ר.

מסחר ותעסוקה: מעל הכניסה הקובעת: 46283 מ"ר עיקרי + 13,885 מ"ר שירות. (מתוך שטח זה 11,990 מ"ר ברוטו בבניין הצפוני).
מתחת לכניסה הקובעת: 26025 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תכסית: 60%

מספר קומות: 45 מעל הכניסה הקובעת

<u>הערות:</u>

א. תותר המרת שטחים בשימוש תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש מגורים בתנאי שסה"כ שטחי המגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מתוך סך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור.

ב. מספר יח"ד מרבי – 160 יח"ד.

ג. גודל ממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי ושירות) לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי ושירות).

ד. תמהיל וגדלי יח"ד יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.

ה. ככל שבקומות המגורים יוקם ממ"ק במקום ממ"ד, יתווספו לשטח העיקרי למגורים השטחים שהיו מיועדים לממ"ד – בניכוי השטח הדרוש לממ"ק.

ו. ככל שימומשו זכויות הבנייה לשימוש מגורים יתווספו שטחי מרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. מרפסות למגורים ימוקמו בתחום הקומה הטיפוסית ללא הבלטתן מעבר להיטל קומות התעסוקה.

ז. מותרת המרת שטחים בשיעור של עד 10% מזכויות הבניה (עיקרי ושירות) משימוש תעסוקה ומשרדים לשימוש מסחר ולהיפך.

ח. ככל שיבוצע שימוש של מלונאות ניתן יהיה להוסיף לשטחי המלונאות שטחי מרפסות בשטח של עד 9 מ"ר בממוצע לחדר מלון. שטחים אלו יהיו בנוסף לסך שטחי הבנייה המותרים וימוקמו בתחום הקומה הטיפוסית לא תותר הבלטתן מעבר להיטל קומות התעסוקה.

<u>השימושים המותרים:</u>

א. בקומת הקרקע:

1. מסחר ותעסוקה לרבות מסעדות ובתי קפה.
2. שטחים נלווים לשימושים מעל קומת הקרקע.
3. שטחים פתוחים מגוננים, נטיעות, מצללות וריהוט רחוב.
4. מתקנים טכניים אשר לא יפנו לחזיתות הרחובות ולמקומות מעבר ושהייה של הולכי רגל.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

5. בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינון, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטח אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון.

ב. מעל קומת הקרקע:

1. מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, משרדים, מגורים.
2. שימושי מגורים בבניין הצפוני: שימושי מגורים בבניין הצפוני יותנה באי הפגיעה בערכי השימור של המבנה לרבות מיגון, וחדרים רטובים, לא יותרו מרפסות ולא יותר שינוי בחזיתות. ויאושר במסגרת תכנית עיצוב.
3. שטחים ציבוריים בנויים וכן מסחר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.

ג. מתחת לקומת הקרקע:

1. שימושים בהתאם להוראות תא/ע/1.
2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה כגון מלתחות, הטענת רכבים חשמליים וכו'.
3. שטחי שירות ציבוריים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור מעל לקרקע.
4. ניתן יהיה להמיר שטח שירות לחניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 2 ותעסוקה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
5. שימושים אשר אושרו עפ"י תכניות תקפות ו/או היתרים כחוק, טרם אישורה של תכנית זו בבניין הצפוני בחלקיו הבנויים התת קרקעיים.
6. חניה.

<u>הוראות בינוי:</u>

א. <u>גובה, קומות ופרישת שימושים:</u>

1. בניין צפוני לפי הקיים (לשימור בהתאם לסעיף 6.3 להלן)
2. בניין דרומי גובה עד 45 קומות מעל מפלס הקרקע כולל קומת קרקע וקומת גג טכניות.
3. תובטח הפרדת כניסות בין המגורים לשימושי תעסוקה ומלונאות.
4. תכסית הבניה של המבנה הדרומי לא תעלה על 1,500 מ"ר.

ב. <u>שטחים ציבוריים בנויים:</u>

1. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בבניין הדרומי ומיקומם הסופי יקבע לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח בכפוף לחו"ד אגף מבני ציבור, היחידה לתכנון אסטרטגי ומהנדס העיר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

2. תובטח הפרדה תפקודית ותפעולית מלאה בין השימושים הציבוריים לבין השימושים הפרטיים ו/או הסחירים.
3. לשטחים הציבוריים יצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי שטחי חניה לשטחים הציבוריים יהיו מתוך שטחי השירות המוקצים לשטחים הציבוריים. מס' מקומות החנייה לרכבים פרטיים, לאופניים ולאופנועים עבור השטחים הציבוריים יהיו על פי התקן הקובע לעת הגשת הבקשה למידע להיתר.
מיקומם יהיה במפלס קומות המרתף העליונות ובסמוך לגישה לשטח הציבורי. יקבעו הסדרי תנועה להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי וכן מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה, הכל בתאום עם צרכים דומים עבור השטחים הסחירים מבחינת ההיקף והמיקום.

ג. <u>מלונאות:</u>

1. השימוש המלונאי יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב ובהתאם לתקני משרד התיירות לאחסון מלונאי.
2. שטחי המלונאות לא יעלו על 25% משטחי התעסוקה במגרש ומספר החדרים לא יעלה על 140
3. מימוש השימוש המלונאי כולל מספר החדרים ושטחם עפ"י סעיף 6.1 עיצוב אדריכלי יהיה לשיקולי דעת הוועדה המקומית ויקבע בתאום מהנדס העיר לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.
4. תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.

<u>עיצוב אדריכלי:</u>

תנאי להוצאת היתר בניה מכח התכנית, הכנתה ואישורה ע"י הוועדה המקומית של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250 אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. הצגת התכנון המוצע שיכלול את הבלוק העירוני לרבות תכניות מוקדמות/מאושרות ואת רציפות המרחב הציבורי הכלול בתכנית, לרבות בתייחסות לפיתוח המבנה הצפוני.
ב. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופיניים, מיקום מתקנים ושירותים טכניים וכו'.
ג. עיצוב המסה של הבניין הדרומי יפותח ביחס למבנה הצפוני.
ד. הוראות והנחיות לפיתוח: מיקום ותוצרת שטחי זיקות ההנאה להולכי רגל, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, רחוב ושילוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ה. שמירה כל פרטי הפיתוח המקוריים של הבניין הצפוני והתאמה להם בבניה החדשה, תוך אפשרות לביצוע התאמות ביחס לפרטי הפיתוח כאמור בממשק שבין הבניה החדשה לבניין הצפוני.

ו. מיקום ופרישה של השטחים הציבוריים הבנויים בבניה החדשה תוך מתן דגש על נראות כלפי הרחוב ונגישות.

ז. תמהיל וגודל יח״ד ככל שימומשו.

ח. שטחי מלונאות ככל שיוקמו לרבות תיאום היקף השטח, מיקומו, סוג המלון, מספר החדרים והשטחים הנלווים.

ט. הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים.

<u>חניה:</u>

א. מספר מקומות החנייה עבור הבניין הצפוני יהיו עפ״י היתר הבניה אשר מכוחו נבנה הבניין הצפוני על כל חלקיו.

ב. תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה עפ״י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן חניה שלא יעלה על 0.5:1 ליח״ד למגורים ו-1:350 לתעסוקה, 1:100 למבני הציבור הקטן מבניהם.

ג. תקן החניה יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר ימוקמו ככל שניתן בתת הקרקע.

ד. לתקן החניה יתווספו מקומות חניה עבור השימושים הציבוריים בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)14 לעיל.

<u>שימור:</u>

התכנית כוללת הוראות לשימור הבניין הצפוני בהתאם לתנאים הבאים:

א. הכנת תיק תיעוד – הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה. אישור תיק התיעוד ע״י מח׳ השימור, הינו תנאי להגשת הבקשה להיתר.

ב. לא תתאפשר הריסת המבנה או חלקים ממנו למעט תוספות מאוחרות ו/או מחיצות פנים שיאושרו בהיתר ובאישור מח׳ השימור.

ג. שיפוץ המבנה – שיקום/שימור מעטפת הבניין וחלקי המבנה המשותפים כגון מבואת כניסה, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות משותפות, פיתוח שטח וכל זאת על פי הנחיות מח׳ השימור. יובהר כי מעטפת המבנה כוללת כל חלק בחזיתות החיצוניות של המבנה, במפלס הגג ובחלקיו האופקיים מעל קומת הכניסה אשר בולטים ממישור החזית לרבות צדדיהם הפנימיים של אותם חלקים.

ד. כל העבודות בבניין הצפוני, לרבות עבודות הטעונות היתר בניה, יתואמו עם מחלקת השימור ויתנו באישורה. בין היתר תכלולנה העבודות:

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

1. עבודה הנוגעת למעטפת הבניין וכן עבודה בתוך הבניין המשפיעה על חיצוניותו של המבנה או על אלמנטים בעלי ערך שימורי בתוך המבנה.
2. עבודה הנוגעת בחומרי הגמר של המבנה.
3. החלפת חלונות, פרטי זיגוג מבואת כניסה, חדרי מדרגות ומבואות קומתיות.
4. תשתיות בתחום המגרש תהינה מוסוות בתת הקרקע, בתוך נפח המבנה או על גג המבנה באופן נסתרמתחת לגובה המעקה ובתאום.
5. חיזוק המבנה במידה ויידרש, יעשה באופן מוסווה במסגרת הנפח הקיים ובשום מקרה לא יחרוג ממסגרת המעטפת הקיימת. מרתפים קיימים- שינויים במרתפים קיימים וחיבורם למרתפים החדשים יעשה בתאום ובאישור מחלקת השימור.
6. פיתוח - לא יותרו שינויים בפיתוח המקורי של המבנה למעט שינויים הדרושים לצורך המשך תפקודו של הבניין והרחובות הגובלים.
7. תוספת מעליות – אין מניעה לתוספת מעליות חדשות בתוך נפח המבנה הקיים במידה ותידרשנה, בתאום עם מח' השימור.
8. במידה וימצאו ערכים נוספים בעלי חשיבות לאתר תוך כדי עבודות הבניה יתועדו אלה וטיפול בהם יתואם עם מח' השימור טרם ביצוע.
9. הצבת שלט שימור – הצבת שלט המתעד את המבנה לשימור על פי הנחיות מח' השימור.

<u>תנאים בהליך הרישוי:</u>

הגשת בקשה להיתרי בנייה עפ"י התכנית יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

ב. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והקצאתם לעירייה.

ג. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט.

ד. מלונאות:
תנאי להיתר בניה לשימושי מלונאות, יהיה אישור משרד התיירות.
עמידה בתקני משרד התיירות, תיאום ואישור של משרד התיירות.
רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר השימוש המלונאי, ומניעת הפיצול הקנייני (בעלות אחודה על כל חלקי המלון).

ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הוא קבלת חו"ד מחלקת השימור תוך 60 יום מיום קבלת תיק המידע, לרבות אישור תיק תיעוד לבניין הצפוני.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערת אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת אוויר, פליטת אגזוז הגנרטור , נידוף שטחי מסחר, קרינה, זיהום קרקע תכנית דיגום לגזי קרקע מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ז. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

א. הבניין הצפוני ישוקם וישופץ בהתבסס על היתרי הבניה שהוצאו לו בעבר. זכיות הבניה, השימושים וההוראות שעל פיהם הוקם יישארו בתוקפם הכל באישור מחלקת השימור.

ב. ניתן יהיה להמשיך בשימושים שהותרו כדין בכל אחד מן הבניינים עד להוצאת היתר בניה ראשון מכח התכנית בקשר עם הבניין שבו מתבצע השימוש כאמור (הבניין הצפוני או הבניין הדרומי) והדבר לא יחשב לשימוש חורג מהתכנית.

<u>טבלת איזון והקצאה:</u>

לתוכנית נערכה טבלת איזון והקצאה ע"י משרדנו. להלן סיכום החלקים המוקצים במצב היוצא לבעלי הזכויות בתוכנית (מתוך סך הזכויות הסחירות):

הבעלים	% בחלקה
חלק תנועת המושבים	12.23%
חלק ניר שיתופי	6.30%
הסתדרות הכל' של העבדים באי הסתדרות פועלים חקלאים- מרכז חקלאי	6.30%
<u>אמות השקעות בע"מ</u>	**<u>71.84%</u>**
חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ	3.33%
סה"כ	100.00%

<u>היתרי בניה/רישוי</u>

בתיק הבניין באתר עיריית תל אביב, נמצאו היתרי הבניה הבאים (מוסכם על הצדדים):

תאריך	מס' היתר	עיקרי ההיתר
24.03.1954	1124	היתר לבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף במגרשים 5,6,10 (האגף המערבי של הבניין הנמוך).
30.12.1964	819	היתר לבנין בן 3 קומות ו-5 קומות.
11.05.1967	100	היתר להוספת קומות ו', ז' ח' בבניין הצפוני.

20.06.1967	210	היתר להוספת קומות ט', י' יא' בבניין הצפוני.
25.10.1967	603	היתר לחפירה
05.02.1968	731	היתר להוספת קומות יב', יג', יד', טו' וקומת גג ובבניין הצפוני.
10.03.1970	1023	הוספת תקרות ביניים במגדל השירותים.
26.03.1970	1106	היתר להוספת חדרי מכונות על הגג.
15.05.1970	123	היתר שירותים לבנקים בבניינים הנמוכים.
26.06.1970	209	היתר להוספת פרגולה בקומה א' בבניין הצפוני.
01.10.1975	322	הרחבת סניף בנק בבניין הדרומי ברחוב דובנוב.
21.10.1999	3-990941	ציפוי 2 חזיתות של הבנין המרכזי, בן 5 קומות מעל מרתף, בקיר מסף מקונסטרוקציית ברזל, אלומיניום וזכוכית. ההיתר הינו לבניין הפונה לדה-וינצ'י (בית "אמות הקריה").

11. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה לחלק הבעלים בנכס מושא השומה בדרך של מכר.

להלן תמצית ההשבחה לחלק הבעלים בנכס מושא השומה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית 2056	24/08/1984	₪ 21,247	₪ 21,247
תכנית תא/מק/3976	24/10/2023	₪ 222,559,819	בחלופה למגורים ₪ 142,573,309 בחלופה ללא מגורים ₪ 15,071,544

12. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים:

תכנית 2056 (מועד קובע 24/08/1984):

עמדת שמאית המשיבה

התכנית מתירה תוספת שטח של 3544.60 מ"ר בקומות ה, ו, ז במבנה הנמוך, וקובעת 54 מקומות חניה בשטח המגרש.

הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגלם מקומות חניה.

הובא בחשבון מקדם 0.9 המגלם בניה על מבנה חדש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הוהא בחשבון כי בגין 218/999 חלקים שולם במימושים קודמים (תתי חלקות 5,8,9,11,12,14,16,18,20,31,33,34,52).

נתוני שווי:

הוצגו נתוני שווי למשרדים בתל אביב בחוברות מקרקעין וערכם לחודש 05/1984 (חוברת 91), ולחודש 12/1984 (חוברת 92).

בשומה שנערכה ע"י בצלאל קציר למועד הקובע 11/03/1983, לנכס "בית אסיה" רח' ויצמן 4 בתל אביב נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 350 $ ($1=0.03825 ₪), שווי מ"ר מבונה 13.388 ₪.

תחשיב השבחה:

תוספת שטח מ"ר:	3,544.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	13.388 ₪
מקדם חיבור למבנה:	0.9
סה"כ השבחה:	42,708 ₪
חלק אמות השקעות בע"מ:	71.57%
שולם בגין 218/999 חלקים:	21.82%
יתרה לתשלום:	49.75%
השבחה:	**21,247** ₪

עמדת שמאי המבקשת:

אין מחלוקת עם שמאית הוועדה להשבחה עפ"י שומת הוועדה המשיבה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית תא/מק/3967:</u>

<u>עמדת שמאית המשיבה:</u>

עפ"י תכנית תא/מק/3967 מתוכננת הריסת המבנה הדרומי הקיים בחלקה והקמת מבנה בן 45 קומות מעל 7 מרתפי חניה המבנה הצפוני בית "אמות משפט" מיועד לשימור.

טבלת ההקצאה והאיזון אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית נערכה למגרש בשלמות לרבות זכויות הבניה המשויכות לבניין הצפוני שאינו מיועד להריסה. לאור העובדה שלא נערכה הקצאה נפרדת למגרש הריק תחשיב ההשבחה נערך בשלמות לכל שטח התכנית.

החלק היחסי בהשבחה המיוחס לחברת אמות הינו החלק היחסי בתכנית עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המהווה 661761/921155 חלקים (בנטרול החלק של עיריית תל אביב שאינו מהווה שטח סחיר) – 71.84%.

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי מצב קודם הינו שווי הנכס כבנוי בתוספת מקומות החניה הבנויים בהיתר.

לאור העובדה כי בהיתרי הבניה לא נמצאה טבלה המפרטת את שטחי הבניה בכל אחד מהמבנים שטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם בהתאם לשטח הרשום בתוספת 20% המגלמים שטחי שירות נוספים וזאת בדומה לטבלת ההקצאה והאיזון.

השטח הבנוי בהתאם לתשריט הבית המשותף הינו כדלקמן:

בנין	תת חלקות	שטח רשום	השטח שנהרס
אמות משפט - עילי	21-53	11964.64	לא נהרס במצב החדש
אמות הקריה - עילי	55-59	1336.5	נהרס במצב החדש
אמות הקריה - תת קרקעי	54	267.3	נהרס במצב החדש
מרתף 1-	5,6,7	1191.92	לא נהרס במצב החדש
מרתף 1-	1,2,3,4,8,9	2282.84	נהרס במצב החדש
בית דוברוב + תנועת המושבים	10-20	3470.18	נהרס במצב החדש
בנק	60	123.67	נהרס במצב החדש
סה"כ		**20637.05**	

<u>מקומות חניה:</u>

עפ"י היתרי הבניה מס' מקומות החניה הינם כדלקמן:

בקומת מרתף ביניים – 92 חניות. 74 מתוכן מיועדות להריסה.

בקומת המרתף התחתון – 93 חניות . 24 מתוכן מיועדות להריסה.

בקומת הקרקע- 83 חניות כאשר רק 55 חניות בנויות בהיתר. תכנית 2056 מוסיפה 54 מקומות חניה המהוות פתרון חניה לזכויות הבניה הנוספות בתכנית. החניות קיימות בפועל אולם לא נמצא היתר בניה לבנייתן (הערה: חלק ממקומות החניה עפ"י תכנית 2056 חופפות לאלו הקיימות בהיתר בקומת הקרקע ולכן התכנית מוסיפה 28 מקומות חניה בלבד).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

זכויות בניה נוספות:

תכנית תא/2056 מתירה תוספת של 3,544.60 מ"ר בקומות ה, ו, ז במבנה הנמוך. כמו כן קובעת 54 מקומות חניה בשטח המגרש. הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגלם מקומות חניה. הובא בחשבון מקדם 0.9 המגלם בניה על מבנה חדש.

שווי מצב חדש:

שווי מצב חדש כולל את המרכיבים הבאים:

- שווי הבניין הצפוני כבנוי בתוספת מחסנים/משרדים ומקומות חניה במרתף הבנויים תחתיו ואינם נהרסים.
- שווי המגרש הריק אשר מתוכן לקום במקום הבנין הנמוך וזאת בדחיה.
- שימוש ביניים במבנה הנמוך בתקופת הדחיה.

שווי המגרש הריק:

חישוב זכויות הבניה במגרש הריק עפ"י הוראות התב"ע:

	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
שטח מותר עפ"י התב"ע	46,283	13,885	60,168
בנין צפוני	11,965	2,393	14,358
יתרה למימוש במגרש הריק	34,318	11,492	45,810

התכנית מתירה המרת 20% מסה"כ זכויות הבניה המיועדות לתעסוקה לשימוש מגורים. נלקח בחשבון חלוקת השטחים בחלופה זו, כדלקמן:

	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	הערות
20% מגורים	9,257	1,920	11,177	ממ"דים ל- 160 יח"ד
מסחר	892	268	1,160	30% מהשטח העיקרי
משרדים	24,169	7,251	31,420	30% מהשטח העיקרי
סה"כ שטח שטח	34,318	9,438	43,756	

ההשבחה נבחנה גם בחלופה שהבניין הדרומי כולו יהיה מיועד לתעסוקה. חלופה זו תהיה רלוונטית רק במידה ותוגש בקשה להיתר למימוש חלופה זו.

השטח המיועד למסחר בשתי החלופות הינו 580 מ"ר בקומה X שתי קומות בהתבסס על מדידה גראפית מתכנית הבינוי

הובאה בחשבון עלות בניית שטחי הציבור בתוספת 59 מקומות חניה (בהתאם לנספח התנועה).

הובאה בחשבון עלויות שימור בניין גבוה בסך של 16,000,000 ₪ עפ"י לטבלת הקצאה ואיזון.

הובאה בחשבון דחיה לתקופה של שנתיים בהתחשב במושע, אישור תכנית עיצוב אדריכלי והכנת מסמך סביבתי.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

נתוני שווי:

א. קרקע בעירוב שימושים:

מכרז רמ"י מספר תא/230/2023 – רחוב דובנוב 4-6 תכנית 4497:

בתאריך 27/05/2024 במכרז רמ"י למגרש מס' 1 בתכנית 4497 ההצעה הזוכה עמדה על סך של 436,999,777 ₪ + הוצאות פיתוח – 6,194,807 ₪

זכויות הבניה ל- 170 יח"ד + 17,500 מ"ר למסחר ותעסוקה ב- 45 קומות.

ניתוח המכרז:

ניתוח עסקת קנדה - דובנוב			
שימוש	**שטח לשיווק**	**שווי מר מבונה / עלות בניה**	**סה"כ שווי**
מגורים פלדלת	12,500	29,000	362,500,000
מסחר ברוטו	500	15,000	7,500,000
תעסוקה ברוטו	17,000	6,466	109,920,584
			479,920,584
הפחתות			
מבנה ציבור בגמר מלא כולל מע"מ	2,100	- 10,000	- 21,000,000
חניות למבנה ציבור	23	- 162,000	- 3,726,000
עלויות עודפות בגין מבנה לשימור			- 12,000,000
עלויות פיתוח			- 6,194,807
סה"כ שווי			**436,999,777**

ערכי השווי מגלמים דחיה להכנת תכנית לעיצוב אדריכלי והכנת תיק תיעוד.

עפ"י דיווח לבורסה ולרשות ניירות ערך של חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ נחתם הסכם מכר בתאריך 03/04/2022 למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221, ו-18 בגוש 6977 ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, תמורת 486,000,000 ₪ + מע"מ.

על המגרש חלה תב"ע מאושרת המאפשרת הקמת פרויקט בעירוב שימושים הכולל 137 יח"ד, 50 חדרי מלון, ושטחי מסחר ותעסוקה.

מניתוח העסקה, בהתחשב בניכוי עלויות המטלה הציבורית, התחייבות להקצות כ- 10% מיחידות המגורים לדיור בר השגה, וכן ניכוי התחייבות לבניית שטחים לצדדים שלישיים, עולים ערכי קרקע מבונה, כדלקמן:

מגורים – 20,000 ₪/מ"ר פלדלת

מסחר – 16,000 ₪/מ"ר שיווק

תעסוקה – 7,650 ₪/מ"ר ברוטו

מלונאות – 8,500 ₪/מ"ר ברוטו

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ע"י השמאי אינג' יוסף זרניצקי לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה תכנית תא/4321 למועד הקובע 31/12/2023 נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

מגורים - 21,000 ₪ למ"ר לשיווק.

מסחר- 12,500 ₪ למ"ר ברוטו.

תעסוקה 7,000 ₪ למ"ר ברוטו.

ב. <u>תעסוקה:</u>

עסקאות מכר במשרדים בנויים:

מגדלי אלון									
תאריך	כתובת	שטח ברוטו	שטח נטו	קומה	חניות	מחסנים	התמורה	שווי למ"ר ברוטו (ללא חניות ומחסנים)	הערה
05/02/2023	יגאל אלון 94	369	254	11	6	10	12,495,000 ₪	30,081 ₪	הופחתו שווי מקומות חניה לפי 220,000 ₪ לחניה. הופחתו שווי מחסנים לפי 7,500 למ"ר.
28/07/2022	יגאל אלון 94	762	762	31	12		29,952,000 ₪	35,843 ₪	
19/05/2022	יגאל אלון 94	253	200	9	4		6,000,000 ₪	20,237 ₪	
25/04/2022	יגאל אלון 94	364	364	9	13	17	12,500,000 ₪	26,133 ₪	
24/03/2022	יגאל אלון 94	379	379	9	6		12,600,000 ₪	29,763 ₪	
24/03/2022	יגאל אלון 94	185	135	11	1		9,250,000 ₪	48,811 ₪	
16/02/2022	יגאל אלון 94	792	792	35	13	5	29,500,000 ₪	33,589 ₪	
02/01/2022	יגאל אלון 94	613	613	39	11	11	32,402,954 ₪	48,777 ₪	
02/01/2022	יגאל אלון 94	551	551	39	10		27,347,046 ₪	45,639 ₪	
מגדלי אלקטרה סיטי									
09/11/2022	הרכבת 58	64	36	2	1		910,000 ₪	11,406 ₪	הופחתו שווי מקומות חניה לפי 180,000 ₪ לחניה.
23/10/2022	הרכבת 58	137	88	6			2,270,000 ₪	16,569 ₪	
20/09/2022	הרכבת 58	430	287	9			6,780,375 ₪	15,768 ₪	
15/05/2022	הרכבת 58	120	78	6			1,858,780 ₪	15,490 ₪	
29/03/2022	הרכבת 58	76	45	3			1,364,400 ₪	17,953 ₪	
מגדלי לוינשטיין									
02/02/2022	מנחם בגין 23	245	174	13			5,267,000 ₪	21,498 ₪	הופחתו שווי מקומות חניה לפי 180,000 ₪ לחניה.
מגדל אקרו									
01/02/2022	יצחק שדה 8	101	101	23	3		3,750,000 ₪	30,594 ₪	הופחתו שווי מקומות חניה לפי 220,000 ₪ לחניה.
01/02/2022	יצחק שדה 8	272	272	23	2		6,765,000 ₪	23,548 ₪	

<u>דיווחים לבורסה:</u>

- עפ"י דיווח לבורסה של חברת ויתניה מיום 29/11/2022 נמכרו ע"י החברה 6 קומות משרדים בשטח בנוי של 5,900 מ"ר ברמת מעטפת + 18 מקומות חניה בפרוייקט ברחוב לה גרדיה גוש 6977 חלקה 282 תמורת 144 מיליון ₪, המשקפים מחיר של 23,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- עפ"י דיווח לבורסה של החברות מליסרון וחברת אפי נכסים, בתאריך 06/04/2022 חתמו החברות הסכם שכירות עם חברת טכנולוגיה בינלאומית, להשכרה של כמחצית משטחי המשרדים במגדל A בפרויקט Landmark במתחם שרונה, אשר הקמתו צפויה להסתיים בתום שנת 2023, בשטח כולל של כ- 51 אלפי מ"ר עילי ו- 660 מקומות חניה, בו מחזיקות כל אחת מבין החברות אפי נכסים ומליסרון ב- 50% מהזכויות. תקופת השכירות תחל מספר חודשים לאחר השלמת הקמתו של מגדל A ומסירת המושכר לידי השוכרת והיא תימשך למשך 7 שנים עם אופציות להארכת תקופת השכירות בסך של 6 שנים נוספות. הסכם השכירות כאמור, צפו לעמוד על כ- 750 מיליון ₪ לכל התקופה הראשונה. בהנחה שדמי השכירות לחניה כ- 1,500 ₪ לחודש מתקבל כי דמי השכירות הינם כ- 155 ₪ למ"ר לחודש (כולל דמי ניהול).
- בהתאם לפרסום מאתר "כלכליסט" מיום 22/05/2023 ולעסקת מכר מדווחת באתר רשות המיסים מיום 11/05/2023 חברת "מגדל ביטוח" רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס - בולטהאופ ברחוב דרך מנחם בגין 150, גו"ח 6110/361, תמורת 235,720,941 ₪. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר בשטח ברוטו של כ- 15,500 מ"ר + 186 חניות. הבניין מושכר במלואו ל-3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10-20 שנים, כולל אופציות להארכה.

  בהתייחס לשווי מקום חניה של 200,000 ₪ - שווי מ"ר משרדים הינו 27,000 ₪.
- עפ"י דיווח לבורסה ולרשות ניירות ערך של חברת מניבים קרן ריט החדשה בע"מ בתאריך 02/11/2022 נחתם הסכם מכר בתאריך 31/10/2022 לפיו החברה רכשה את מלוא זכויות הבעלות - 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו-67 מקומות חניה במגדל אשר בנייתו צפויה להסתיים עד ליום 31/05/2026 ברחוב לבנדה 53, פינת רחוב ראש פינה, תל אביב, תמורת 297,300,000 ₪.

  בהתייחס לשווי מקום חניה של 200,000 ₪ ומסחר 27,000 ₪ - שווי מ"ר משרדים הינו 23,000 ₪.
- עפ"י דיווח לבורסה ולרשות לניירות ערך של חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ בתאריך 17/07/2022 החברה רכשה את זכויות החכירה המהוונות עד לשנת 2058 ב-6 קומות משרדים בשטח כולל של 7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה בחניון מגדל הארבעה הצפוני המצוי ברח' הארבעה 28, בתל אביב, גו"ח 7101/19, תמורת 294,700,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהתייחס לשווי מקום חניה של 200,000 ₪ שווי מ"ר משרדים הינו 39,000 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- עפ"י דיווח לבורסה ולרשות לניירות ערך של חברת אמות השקעות בע"מ נחתם הסכם שכירות בתאריך 25/06/2024 עם גוגל ישראל בע"מ לפיו יושכרו כ-60,000 מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של מגדל ToHa2 + כמה מאות מקומות חניה לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027, עם השלמת הקמתו של המגדל, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של 115,000,000 ₪ בשנה.
- עפ"י פרסום באתר גלובס בתאריך 20/06/2023 חברת Linkdein שכרה קומה בשטח של כ-1,400 מ"ר, במגדל אלון B שבתל אביב, לפי דמי שכירות של 160 ₪/מ"ר.
- עפ"י פרסום באתר גלובס מיום 11/09/2023 חברת AI21 שכרה כ-7,000 מ"ר בפרויקט דה וינצ'י שבפינת הרחובות קפלן-לאונרדו דה וינצ'י, תל אביב, בדמ"ש של כ-140-180 ₪/מ"ר, כולל עבודות גמר.
- עפ"י דיווח מיידי לבורסה מיום 07/04/2024 הודיעה חברת ריבוע כחול נדל"ן כי השכירה 18,000 מ"ר המהווים 60% מתוך 32,000 מ"ר שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט אנד איסט ברחוב תוצרת הארץ . העסקאות הן עם חברות הייטק במחיר ממוצע של 155 ₪ למ"ר.

<u>סקירות שוק – מגדלי משרדים בתל אביב:</u>

- עפ"י סקר מגדלי משרדים A Class בתל אביב בדו"ח נת"מ – חציון ראשון ושני לשנת 2023, דמי השכירות הממוצעים לחודש באזורים:

	ציר מנחם בגין	יגאל אלון	יצחק שדה	חסן ערפה
דמ"ש ממוצעים - חציון ראשון	149 ₪/מ"ר	145 ₪/מ"ר	135 ₪/מ"ר	135 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצעים - חציון שני	145 ₪/מ"ר	138 ₪/מ"ר	130 ₪/מ"ר	130 ₪/מ"ר

עפ"י סקר מגדלי משרדים B Class בתל אביב בדו"ח נת"מ – חציון ראשון ושני לשנת 2023, דמי השכירות הממוצעים לחודש באזורים:

	ציר מנחם בגין	יגאל אלון
דמ"ש ממוצעים - חציון ראשון	100 ₪/מ"ר	89 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצעים - חציון שני	94 ₪/מ"ר	83 ₪/מ"ר

עפ"י סקר מגדלי משרדים A Class בתל אביב בדו"ח נת"מ – חציון ראשון לשנת 2024 דמי שכירות לחציון שני 2023 בציר יגאל אלון 138.33 ₪ ובחציון ראשון שנת 2024 - 125.17 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ניתוח הנתונים: שוק מגדלי המשרדים A Class בתל אביב ממשיך עם תיקון לדמי השכירות המבוקשים ועם ירידה של כ- 5.71% ועומד כעת על 118.10 ₪ למ"ר בממוצע. התיקונים בדמי השכירות מושפעים בעיקר בשל המלחמה שהחלה ב-7 באוקטובר. בנוסף ענף ההייטק שעדיין לא התאושש לחלוטין מהמשבר העולמי והמקומי בענף.

- עפ"י סקירה אזורית בשוק המשרדים בתל אביב של חברת CBRE לשנת 2023, דמ"ש הממוצעים לחודש בת"א למשרדים הינם 110 ₪/מ"ר.

	רח' מנחם בגין	יגאל אלון	חסן ערפה
דמ"ש ממוצעים	120 ₪/מ"ר	110 ₪/מ"ר	100 ₪/מ"ר
שיעור תפוסה ממוצע	97%	98%	95%

- עפ"י סקירה של חברת אינטר ישראל בחציון השני לשנת 2023, דמ"ש הממוצעים לחודש באזור מנחם בגין - 128 ₪/מ"ר, יגאל אלון - 117 ₪/מ"ר.

<u>הכרעות</u>

בהכרעה בהשגה ראשונה לגוש 7096/102 רחוב יגאל אלון 82 בנין בן 18 קומות מעל קומת קרקע כפולה המיועד למשרדים נקבע כי שווי מ"ר ברוטו למשרדים הינו 6,490 ₪ ולמסחר 12,000 ₪ למועד הקובע 12/01/2022.

<u>דמי שימוש בשומות לצורך הכללתם בדוחות הכספיים</u>

- עפ"י חוות דעת שמאית שנערכה למגדל "אדגר 360" למועד הקובע 31/12/2023, דמ"ש החודשיים למשרדים נעים בטווח שבין 71-141 ₪/מ"ר. בנוסף קיים שוכר בדמי שכירות של 158 ₪/מ"ר. ההבדלים נובעים בין היתר מסטנדרט הגמר, קומה, שטח מושכר ומועד תחילת ההתקשרות. דמ"ש הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 106 ₪/מ"ר.
- עפ"י חוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' לפרוייקט בהקמה " TLV LANDMARK " למועד הקובע 31/12/2023 צויינו הנתונים הבאים:

להלן מצב השיווק למשרדים וצפי ההכנסות:

שלב השיווק	בניין	שטח לשיווק (מ"ר)	דמ"ש ממוצעים (למ"ר/חודש)	ביאור
חוזים חתומים	A	78,463	₪ 158	(1)
שטחים פנויים	A+B	64,690	₪ 163	(2)
סה"כ		**143,153**	**₪ 160**	

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31/12/2023 אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי לצורך הכללתה בדוחות הכספיים עולה כי דמי שכירות חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במגדל לוינשטיין ברח' מנחם בגין 23 הינם 135 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד לנכס ברח' מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו 2, גו"ח 7109/338 נקבע כי שווי מ"ר משרדים בנוי במבנה ישן הינו 15,000 ₪ למ"ר למועד הקובע 13/02/2022.

מחירי שכירות מוצעים מאתר יד 2 בבניינים ישנים:

כתובת	שטח בנוי	קומה	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
החשמונאים 105	100	1	₪ 8,250	₪ 82.50
החשמונאים 90	100	5	₪ 8,500	₪ 85.00
החשמונאים 91	124	1	₪ 9,900	₪ 79.84
קרליבך 12	48	4	₪ 3,120	₪ 65.00
אבן גבירול 2	240	2	₪ 19,000	₪ 79.17
קרליבך 10	500	4	₪ 32,500	₪ 65.00
קרליבך 25	48	2	₪ 3,800	₪ 79.17
שאול המלך 8	500	6	₪ 42,500	₪ 85.00
			ממוצע למ"ר	**₪ 77.58**

לאור הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה משרדים 7,000 ₪.

כמו כן , הובא בחשבון כי דמי השכירות הראויים למשרדים במצבם הינם 80 ₪ למ"ר לחודש, המגלמים שווי מ"ר בנוי 14,328 ₪ (בשיעור היוון 6.7%).

שווי מקום חניה:

- בחוו"ד לאומדן שווי שנערכה ב"מתחם החרש", בגו"ח 6977/282 , ברחוב החרש 18 , 20, הוערכו 108 מקומות חניה לפי שווי בסך של 160,000 ₪ למקום חניה תת"ק (דמ"ש משולמים בסך של 800 ₪ לחניה לחודש) למועד קובע 31.12.2021.
- בחוו"ד לאומדן שווי ב"מגדל לוינשטיין", בגו"ח 6941/171, בדרך מנחם בגין 23, הוערכו 418 מקומות חניה לפי שווי של 82,835,000 ₪, שווי מקום חניה הינו 198,000 ₪ לאחר קיזוז עלות שיפוץ לובאי החניון למועד הקובע 31.12.2021.
- בחוו"ד להערכת שווי (שווי לדו"חות כספיים) פרויקט "TLV LANDMARKER" (מגדלים בהקמה למסחר, תעסוקה ומגורים ברח' הארבעה), גו"ח 7101/18, דמי שכירות ממוצעים לחניה הינם 1,200 ₪ למקום, המשקפים שווי כ - 213,000 ₪ למקום חניה, למועד 30.6.2022.
- בחוו"ד להערכת שווי לדו"חות כספיים בגו"ח 6110/421 , ברח' מנחם בגין 144 א', (פרויקט "מידטאון") הוערך שווי מקום חניה (רגיל), ב- 200,000 ₪ למקום חניה, למועד קובע 31.12.2019.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד לנכס ברח' מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו 2, גו"ח 7109/338 שווי למקום חניה הינו כ-200,000 ₪ למועד הקובע 13.2.2022.

<u>דמ"ש למקום חניה:</u>

- נתוני דמ"ש מתוך חוו"ד לאומדן שווי ב"מגדל לוינשטיין", בגו"ח 6941/171, בדרך מנחם בגין 23:

12/2023 - בחניונים במגדלי משרדים ברחוב שאול המלך תל אביב דמי השכירות המשולמים לחניה ממנויים בגבולות 1,200 – 1,300 ₪ לחודש.

12/2023 - בבנין משרדים חדיש ברחוב לילינבלום תל אביב מושכרות כ - 80 חניות למנויים תמורת ממוצע של כ- 1,300 ₪ לחניה.

12/2023 - במגדל משרדים ברחוב יהודה הלוי מושכרות 87 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,235 ₪ לחניה לחודש.

12/2023 - במגדל משרדים בחלק הדרומי של מנחם בגין מושכרות 143 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,235 ₪ לחניה לחודש.

2/2023 - במתחם משרדים ומסחר בחלק הצפוני של רחוב מנחם בגין נחתם הסכם שכירות לחניון הכולל כ- 680 חניות תמורת כ- 975 ₪ לחניה לחודש, מקדם 0.7 לחניות במתקן מכפיל ומקדם 1.5 לחניה כפולה.

12/2023 - בחניון במתחם הבורסה רמת גן מושכר חלק מהחניון הכולל כ- 200 חניות למנויים תמורת ממוצע של כ - 900 ₪ לחניה לחודש.

12/2023 - בחניון במתחם הבורסה רמת גן הכולל מעל 600 חניות משולמים דמי שכירות למפעיל כ- 930 ₪ לחניה לחודש.

12/2023 - במגדל משרדים חדיש ברחוב הארבעה מושכרות כ- 90 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,600 ₪ לחניה לחודש.

12/2023 - במגדל משרדים ברחוב הארבעה מושכרות כ - 220 חניות למנויים לפי ממוצע של כ- 1,200 ₪ לחניה לחודש.

12/2022 - בחניון רכבים הכולל כ- 1,000 מקומות חניה וממוקם במרכז תל אביב (בשכונת "גני שרונה"), עפ"י נתוני תפעול ונתוני הכנסות ממנויים קבועים, נכון לסוף שנת 2022, קיים רווח ממוצע ממקום חניה של כ-15,000 – 15,500 ₪ לשנה (כ-1,270 ₪ לחודש לחניה). ניתוח שווי מקום חניה בהתייחס לשיעור היוון משוקלל בטווח של כ- 6.5% - 6.75% משקף שווי מקום בטווח של כ-225,000 - 235,000 ₪.

לאור האמור שווי מקום חניה תת קרקעי **200,000** ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ג. <u>מגורים:</u>

- פרויקט "גינדי TLV" – גו"ח 7104/289: הפרויקט ממוקם ברחוב חשמונאים/קרליבך וכולל4 מגדלי מגורים בני 48 קומות וכן 11 בנייני מגורים בני 14 קומות, הוצגו נתוני עסקאות מכר לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע לשנת 2024 כ- 56,962 ₪.
- עסקאות בסומייל, בניין בשלבי בניה – גו"ח 7104/289: הוצגו נתוני עסקאות מכר לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע בין השנים 2023-2024 כ- 69,204 ₪.
- בשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ע"י השמאי אינג' יוסף זרניצקי לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה תכנית תא/4321 למועד הקובע 31.12.2023 נקבע כי שווי מ"ר לשיווק מגורים הינו 21,000 ₪
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד לנכס ברח' מנחם בגין 114 פינת יוסף קארו 2, גו"ח 7109/338 נקבע כי שווי מ"ר מבונה מגורים הינו 26,000 ₪ למ"ר למועד הקובע 13.2.2022 בבניין בן 14 קומות.

בהתחשב במיקום, בקומות גבוהות במבנה בן 45 קומות שווי מ"ר מגורים לשיווק **33,000** ₪.

ד. <u>מסחר:</u>

- בשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ע"י השמאי אינג' יוסף זרניצקי לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה תכנית תא/4321 למועד הקובע 31.12.2023 צויינו הנתונים:

- עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו ובהתאם לחוזה וחשבונית מ- 11/2023, במגדל הממוקם בדרך מנחם בגין, בקרבת מתחם "חסן ערפה", הושכר שטח מסחרי בקומת הקרקע בכ – 140 ₪/מ"ר
- עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו ובהתאם לחוזה וחשבונית מ- 11/2023, במגדל בן 22 קומות מעל קומות מרתף, הממוקם בדרך מנחם בגין, במע"ר הצפוני של העיר תל אביב, הושכר שטח מסחרי בקומת הקרקע בכ – 110 ₪/מ"ר.

- עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו ובהתאם לחוזים וחשבוניות מ- 11/2023, במגדל בן 20 קומות מעל קומות מסחר ו-3 קומות מרתף לחניה, הממוקם בלב אזור הסיטי ובקרבת בית המשפט המחוזי בתל אביב, הושכרו כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ-160 ₪/מ"ר.
- בהתאם למידע שברשותנו, במתחם חדשני הכולל מגדלים בשימושי מגורים, משרדים ומבני מסחר, הממוקם בחלק הצפוני של ציר מנחם בגין, הושכרו בחוזים ממחצית 2022 שטחי מסחר בקומת הקרקע לפי דמ"ש של 220-290 ₪/מ"ר. דמ"ש ממוצעים בקומת קרקע כ-250 ₪/מ"ר ובקומה א' לפי 134 ₪/מ"ר.

- בהתאם לחוות דעת שמאית ע"י 'גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין' לבניין "אדגר 360" ברחוב השלושה 2, שכונת יד אליהו בתל אביב, למועד הקובע 31/12/2023 דמי השכירות לשטחי המסחר בקומת הקרקע נעים בטווח שבין 83-143 ₪/מ"ר לחודש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הפער נובע בין היתר מהבדלי מיקום (חזית/עורף), שטח, מועד תחילת השכירות ועוד.
דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ-116 ₪/מ"ר.

- בהתאם לדוח הכספי לרבעון השלישי של שנת 2023 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ בבניין "בית אנגל" הממוקם ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם בגבולות 116 ₪/מ"ר.
- בהתאם לדוח הכספי לרבעון השלישי של שנת 2023 מתאריך 30/09/2023 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ב"מגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין 23 בתל אביב, דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם בגבולות 120 ₪/מ"ר.

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ"ר ברוטו למסחר **15,000** ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

	שטח רשום/מקומות	מקדם	סה"כ	שווי מ"ר /מקום חניה	סה"כ שווי
שטח עילי בנוי בניין גבוה	11,965	1.2	14358	₪ 14,328	₪ 205,720,377
מחסנים/משרדים מרתף 1-	3,742	1.2	4490	₪ 11,463	₪ 51,472,873
שטח בנוי באגף הנמוך	4,930	1.2	5916	₪ 14,328	₪ 84,772,585
מקומות חניה תת קרקעיים	185			₪ 200,000	₪ 37,000,000
מקומות חניה עיליים	55			₪ 160,000	₪ 8,800,000
זכויות בניה	3544.6	0.9		₪ 7,000	₪ 22,330,980
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 410,096,815**

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שווי המגרש הריק:</u>

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מג	סה"כ שווי
מגורים	9,257	₪ 33,000	₪ 305,467,800
ממ"ד מגורים	1,920	₪ 33,000	₪ 63,360,000
שטח ברוטו למסחר	1,160	₪ 15,000	₪ 17,400,000
שטח ברוטו למשרדים במ"ר	31,420	₪ 7,000	₪ 219,938,740
סה"כ			**₪ 606,166,540**
עלות בנית מבנה ציבור כולל מע"מ	5150	₪ 8,305	-₪ 42,768,999
עלות בניית 59 מקומות חניה	2950	₪ 4,107	-₪ 12,114,765
עלות שימור			-₪ 16,000,000
סה"כ שווי			₪ 535,282,776
שווי בדחיה	0.89		₪ 476,399,765

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

	שטח רשום/מקומות	מקדם	סה"כ	שווי מ"ר /מקום חניה	סה"כ שווי
שטח בנוי בניין גבוה	11,965	1.2	14357.6	₪ 14,328	₪ 205,720,377
מחסנים/משרדים מרתף 1- שלא נהרסים	1191.92	1.2	1430.3	₪ 11,463	₪ 16,395,126
מקומות חניה שלא נהרסים	34			₪ 200,000	₪ 6,800,000
שווי המגרש הריק					₪ 476,399,765
סה"כ שווי					₪ 705,315,269
שימוש ביניים בבניינים שנהרסים שטח עילי	5916	80		₪ 5,679,763	₪ 10,311,975
שימוש ביניים בבניינים שנהרסים שטח תת קרקעי	3060	64		₪ 2,350,209	₪ 4,266,956
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 719,894,200**

<u>השבחה:</u>

השבחה לתכנית: **₪ 309,797,384**

השבחה לחלק של אמות השקעות בע"מ – 71.84%: **₪ 222,559,819**

<u>תחשיב ההשבחה בהנחה שהמגרש הדרומי ישמש לתעסוקה בלבד, ללא מגורים:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

	שטח רשום/מקומות	מקדם	סה"כ	שווי מ"ר /מקום חניה	סה"כ שווי
שטח עילי בני בנין גבה	11,965	1.2	14358	₪ 14,328	₪ 205,720,377
מחסנים/משרדים מרתף 1-	3,742	1.2	4490	₪ 11,463	₪ 51,472,873
שטח בני באגף הנמוך	4,930	1.2	5916	₪ 14,328	₪ 84,772,585
מקומות חניה תת קרקעיים	185			₪ 200,000	₪ 37,000,000
מקומות חניה עיליים	55			₪ 160,000	₪ 8,800,000
זכויות בנה	3544.6	0.9		₪ 7,000	₪ 22,330,980
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 410,096,815**

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שווי המגרש הריק:</u>

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מג	סה"כ שווי
שטח ברוטו למסחר	1160	₪ 15,000	₪ 17,400,000
שטח ברוטו למשרדים במ"ר	44650	₪ 7,000	₪ 312,550,000
סה"כ			**₪ 329,950,000**
עלות בנית מבנה ציבור כולל מע"מ	5150	₪ 8,305	-₪ 42,768,999
עלות בניית 59 מקומות חניה	2950	₪ 4,107	-₪ 12,114,765
עלות שימור			-₪ 16,000,000
סה"כ שווי			₪ 259,066,236
שווי בדחיה	0.89		₪ 230,568,028

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

	שטח רשום/מקומות	מקדם	סה"כ	שווי מ"ר /מקום חניה	סה"כ שווי
שטח בתי בנין גבוה	11,965	1.2	14357.6	₪ 14,328	₪ 205,720,377
מחסנים/משרדים מרתף 1- שלא נהרסים	1191.92	1.2	1430.3	₪ 11,463	₪ 16,395,126
מקומות חניה שלא נהרסים	34			₪ 200,000	₪ 6,800,000
שווי המגרש הריק					₪ 230,568,028
סה"כ שווי					₪ 459,483,532
שימוש בנים בבנינים שנהרסים שטח עילי	5916	80		₪ 5,679,763	₪ 10,311,975
שימוש בנים בבנינים שנהרסים שטח תת קרקעי	3060	64		₪ 2,350,209	₪ 4,266,956
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 474,062,463**
ההשבחה לכל התכנית					**₪ 63,965,647**
ההשבחה לחלק של אמות השקעות בע"מ				71.84%	₪ 45,953,205
היטל ההשבחה לחלק של אמות השקעות בע"מ					₪ 22,976,603

<u>השבחה:</u>

השבחה לתכנית: **₪ 63,965,647**

השבחה לחלק של אמות השקעות בע"מ – 71.84%: **₪ 45,953,205**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עמדת שמאי המבקשת:

הערה כללית:

קיים פער זניח (כ- 25 מ"ר) בין השטח הרשום של בית אמות משפט על פי נסחי רישום המקרקעין ובין "השטח הרשום" המופיע בתכנית לצורך חישוב יתרת זכויות הבניה לניצול במגרש החדש. לצרכי נוחות הובא בחשבון בתחשיבי השומה של השטחים הבנויים "השטח הרשום" המצוין בנסחים.

בהעדר מדידה פרטנית של שטחי הבניה הקיימים, מקבל את שטח המבנים שהובא בחשבון בשומת הועדה המקומית המבוססים על היקף השטח הרשום בתוספת 20% שטחי שרות.

פירוט שטחים אפקטיביים לניצול במגרש 1 מכוח הוראות התכנית:

חלופה הכוללת שטחים בתכנית למסחר ותעסוקה בלבד:

ייעוד	שטח	הסבר
שטחים עיליים		
סה"כ שטח עילי סחיר	60,168 מ"ר	46,283 מ"ר עיקרי+ 13,885 מ"ר שטחי שירות
מסחר אפקטיבי בקומת הקרקע במגדל הדרומי	580 מ"ר	בהתאם למדידה ע"ג נספח הבינוי (עיקרי+ 10% שי"ש אפקטיבי)
סה"כ תעסוקה ברוטו בכל התוכנית	59,588 מ"ר	סך השטח העילי הסחיר בניכוי שטחי המסחר
תעסוקה ברוטו בבית אמות משפט	11,990 מ"ר	שטח לרישוי- כמפורט בהוראות התוכנית
תעסוקה במגדל הדרומי	47,598 מ"ר	סך השטח העילי לתעסוקה בניכוי שטחי התעסוקה בבית אמות משפט.
מבני ציבור ברוטו	5,510 מ"ר	3,962 מ"ר עיקרי+ 1,188 מ"ר שטחי שירות
שטחי ציבור תת קרקעיים		
מבני ציבור ברוטו	773 מ"ר	שטחי שירות
חניות למבני ציבור	59	בהתאם לנספח התנועה

סיכום התפלגות שטחי חברת אמות בתוכנית מצב חדש חלופת תעסוקה:

ייעוד	סה"כ	חלקי אמות (*)	סה"כ חלקי אמות
מסחר אפקטיבי בתוכנית	580	71.84%	417
תעסוקה ברוטו בתוכנית	59,588	71.84%	42,808
תעסוקה ברוטו בבית אמות משפט (שטח לרישוי)	11,990	75.15%	9,010 (**)
תעסוקה ברוטו במגדל הדרומי לאמות (יתרת השטח לתעסוקה)			33,798

(*) 71.84% בהתאם לחלק המוקצה לחברת אמות בטבלת האיזון וההקצאה.

75.15% בהתאם לשטח היחסי הרשום של חברת אמות מסך השטחים הרשומים באגף 2.

(**) שטח אפקטיבי לשיווק כולל תוספת 20% ובסה"כ 10,812 מ"ר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בחלופה הכוללת שטחי מגורים לצד שטחי מסחר ותעסוקה:

ייעוד	שטח	הסבר
שטחים עיליים		
סה"כ שטח עילי סחיר	60,168 מ"ר	ראה חלופת מסחר ותעסוקה
מגורים ברוטו	12,034 מ"ר	20% מסך השטח העילי לשימושים הסחירים
מס' יח"ד	160	בהתאם להוראות התוכנית.
מגורים "פלדלת"	8,595 מ"ר	יחס ברוטו/ פלדלת כ-40% (ראה דוגמאות בהמשך), שטח פלדלת ממוצע ליח"ד כ-54 מ"ר. כמפורט במכתב מאת מתכנן התוכנית המהווה נספח לחוו"ד זו, בינוי ממד"ים בחלופת בינוי מעורב של תעסוקה ומגורים אינו מעשי וזאת עקב הצפיפות הקומתית שתעמוד על כ-12 יחידות בקומה. פתרון מיגון באמצעות ממ"ד בחלופה כנ"ל יפגע באופן ניכר בקומות המשרדים ובחניון הבניין מתחת לקומות המגורים. לפיכך, הפתרון הסביר למיגון יהיה באמצעות ממ"ק/ממ"מ.
מסחר אפקטיבי בקומת הקרקע	580 מ"ר	ראה חלופת מסחר ותעסוקה
סה"כ תעסוקה ברוטו בכל התוכנית	47,554 מ"ר	סך השטח העילי הסחיר בניכוי שטחי המסחר והגורים
תעסוקה ברוטו בבית אמות משפט	11,990 מ"ר	שטח לרישוי- כמפורט בהוראות התוכנית
תעסוקה במגדל הדרומי	35,564 מ"ר	סך השטח העילי לתעסוקה בניכוי שטחי התעסוקה בבית אמות משפט.
מבני ציבור ברוטו	5,510 מ"ר	בהתאם להוראות התוכנית.
שטחים תת קרקעיים		
מבני ציבור ברוטו	773 מ"ר	שטחי שירות
חניות למבני ציבור	59	בהתאם לנספח התנועה

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

סיכום התפלגות שטחי אמות בתוכנית בחלופת תעסוקה ומגורים:

ייעוד	סה"כ	חלקי אמות (*)	סה"כ חלקי אמות
מגורים אפקטיבי	12,034	71.84%	8,645
מגורים פלדלת	8,595	71.84%	6,175
מסחר ברוטו במגדל הדרומי	580	71.84%	417
תעסוקה ברוטו	47,554	71.84%	34,163
תעסוקה ברוטו בבית אמות משפט (שטח לרישוי)	11,990	75.15%	9,010 (**)
תעסוקה ברוטו במגדל הדרומי לאמות (יתרת השטח לתעסוקה)			25,153

(*) 71.84% בהתאם לחלק המוקצה לחברת אמות בטבלת האיזון וההקצאה.
75.15% בהתאם, לשטח היחסי הרשום של חברת אמות מסך השטחים הרשומים באגף 2 בנסח הרישום המהווה את בית אמות משפט בשלמות (8,991 מ"ר מתוך 11,965 מ"ר)
(**) שטח אפקטיבי לשיווק כולל תוספת 20% ובסה"כ 10,812 מ"ר

<u>דוגמאות ליחס ברוטו-פלדלת במגדלי מגורים דומים למושא השומה:</u>

- במגדל BEYOND המוקם בגבול הערים גבעתיים ותל אביב נקבעו בתוכנית 503-0619783 הוראות להקמת מגדל שיכלול 500 דירות להשכרה בגובה 42 קומות מעל מבנה פודיום. בהתאם לשטחים המוצעים בטבלה 5 יחס ברוטו- פלדלת לשטחי המגורים הינו כדלקמן:
  סה"כ שטח מגורים "פלדלת" : 27,500 מ"ר.
  סה"כ שטח מגורים עילי ברוטו : 43,950 מ"ר[2].
  יחס ברוטו/נטו: כ-60%.
- במגדל השחר הממוקם ברחוב אריאל שרון בגבול הערים גבעתיים ותל אביב בנויות 15 קומות מגורים מעל 35 קומות בייעוד תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. להלן פירוט השטחים בקומת מגורים טיפוסית (קומה 36) כפי שעולה מהיתר 20160060 מיום 31/08/2016. הקומה מכילה 12 דירות בדומה למושא השומה.
  סה"כ שטח מגורים "פלדלת" : 837.24 מ"ר.
  סה"כ שטח מגורים עילי ברוטו : 1,147.30 מ"ר.
  יחס ברוטו/נטו: כ-37%.
- במגדל "היי טאואר" הממוקם ברחוב אריאל שרון בגבול הערים גבעתיים ותל אביב בנויות 55 קומות מגורים מעל קומת מסחר. להלן פירוט שטחי הבנייה העיליים למגורים בהתאם להיתר 20160063(3). בקומה טיפוסית קיימות 6 דירות:
  סה"כ שטח מגורים "פלדלת": 36,055 מ"ר (עיקרי למגורים+ ממ"ד).
  סה"כ שטח מגורים עילי ברוטו: 49,559 מ"ר (שטח עילי בניכוי מסחר אפקטיבי).
  יחס ברוטו/נטו: כ-40%.

[2] לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי מצב קודם:

באומדן שווי המצב הקודם נערך תחשיב שווי נפרד לכל תת חלקה. אומדן השווי לכל תת חלקה נערך בהתאם למיקומה בפועל (עילי/תת קרקעי).

כמו כן, חושב השווי של הצמדה ב' המהווה 53 מקומות חניה תת קרקעיים המוצמדים לתתי החלקה הנישומים.

בנוסף, חושב חלקה היחסי של חברת אמות ברכוש המשותף הכולל חניות עיליות ותת קרקעיות (בנוסף לחניות הצמודות לחברה) וכן חלק יחסי בזכויות בנייה בלתי מנוצלות.

נתוני שווי:

בבדיקה שנערכה עולה כי ערכי השווי לשטחים הבנויים תואם את הנתונים המצוינים בשומת הועדה המקומית ועל כן נתונים אלה אומצו בחוות הדעת.

שטחים בנויים	
שווי מ"ר בנוי שטח משרדים קיים בקומות עיליות	14,328
שווי מ"ר בנוי שטח משרדים/אחסנה קיים במרתף עליון	11,463
שווי מ"ר בנוי שטח מסחר קיים בקומות עיליות (*)	28,656
שוי חניה במרתף	200,000
שווי חנייה עילית	160,000
זכויות בנייה	
שווי מ"ר מבונה תעסוקה ברוטו (מבטא מקדם הפחתה 0.9)	6,300

(*) שווי מ"ר למסחר כאמור לא הובא בחשבון בשומת הוועדה. השווי חושב לפי מכפיל 2 ביחס לתעסוקה. שווי למסחר במצב הקודם חושב לתת חלקה 60 המהווה נכס מסחרי, חזיתי לרחוב דובנוב (ובעלת היתר לסניף בנק).

שווי מצב חדש:

בבדיקה שנערכה עולה כי ערכי השווי לשטחים הבנויים ולזכויות הבניה תואמים את הנתונים המצוינים בשומת הועדה המקומית ועל כן נתונים אלה אומצו בחוות הדעת.

שטחים נותרים מהבינוי הקיים	
שווי מ"ר בנוי שטח משרדים קיים בקומות עיליות	14,328
שווי מ"ר בנוי שטח משרדים/אחסנה קיים במרתף עליון	11,463
שוי חניה במרתף	200,000
שווי חנייה עילית	160,000
זכויות בנייה	
שווי מ"ר מבונה מגורים "פלדלת"	33,000
שווי מ"ר מבונה מסחר אפקטיבי	15,000
שווי מ"ר מבונה תעסוקה ברוטו	7,000

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי שטחים בנויים הנותרים בידי אמות במצב התכנוני החדש:

להלן פירוט השטחים ומקומות החניה אשר אינם מיועדים להריסה בתוכנית:

שטח משרדים ברוטו בבית אמות משפט: 10,789 מ"ר[3]

שטח משרדים/אחסנה בקומת מרתף עליונה[4]: 1,047 מ"ר

מקומות חנייה מתחת לבית אמות: 24.43[5]

שווי חלקי אמות בזכויות שיוקצו במגרש הדרומי:

בשל הצורך לשום את ההשבחה לשתי החלופות התכנוניות המוצעות בתוכנית (חלופה הכוללת רכיב מגורים וחלופה ללא מגורים), נערכו שני תחשיבים בהתאם לחלופות הבינוי המפורטות.

באומדן שווי המצב החדש הובאו בחשבון הפחתות כדלקמן:

1. עלות שימור בית אמות משפט ע"ס של כ-11,494,515 מ' ₪, בהתאם לחלקה היחסי של חברת אמות בתוכנית (71.84%) מתוך עלות כוללת של 16,000,000 ₪ (כפי שהובא בחשבון בשומת הוועדה), נתון זה הובא בחשבון גם בטבלת האיזון ואושר ע"י הועדה המקומית כעלות תועלת ציבורית.
2. עלות הקמת מבנה ציבור כוללת ע"ס של כ-69,744,407 ₪ (כולל מע"מ), בהתאם לחלקה היחסי של חברת אמות בתוכנית (71.84%) מתוך עלות כוללת של 97,082,000 ₪ המבטאת את רמת הגמר הנדרשת, גובה הקומות הציבוריות (4.5 מ'), עלות הקמת מקומות החנייה, עלות הקמת שטחי ציבור תת קרקעיים (בנוסף לחניה) ועלות הקמת מצללות לשטחי ציבור ופיתוח חצר (הוצג פירוט עלויות כנספח).
3. חלק יחסי בעלות הריסת מבני המשרדים ושטחי המרתפים שעתידים להיהרס במסגרת הקמת המגדל הדרומי אשר חושבה כדלקמן:

עלות הריסה	שטחי עילי	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עילי -אמות הקריה, בית תנועת המושבים, דובנוב 10	5,916	350	2,070,747
מרתף עליון להריסה	3,259	450	1,466,716
חניון תת קרקעי להריסה	5,877	450	2,644,747
סה"כ			6,182,210
חלק יחסי לאמות		**71.84%**	**4,441,344**

הובאה בחשבון דחייה של שנתיים עד למימוש זכויות הבניה, כפי שהובאה בשומת הוועדה.

לאור הדחיה הובאה בחשבון הכנסת הביניים מהשטחים ומקומות החנייה הצפויים להיהרס במסגרת התוכנית החדשה (תקופה של שנתיים, בהתאם למקדם הדחייה לזכויות הבניה).

[3] 8,991 מ"ר רשום בתוספת 20% שטחי שירות
[4] עפי מדידה- מצוין בלוח ההקצאות
[5] 34 מקומות חנייה אשר אינם עתידים להיהרס X חלקה של אמות בתוכנית 71.84%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הובאה בחשבון הפגיעה הצפויה בדמי השכירות המתקבלים מהשטחים אשר אינם מיועדים להיהרס וזאת למשך תקופת הבנייה בשל מטרד, רעש וקושי לאכלס כדלקמן:

- בשטחים העיליים הובאה בחשבון פגיעה של 15% ביחס לדמי השכירות ראויים בשל המטרד שיווצר בעת הקמת המגדל הדרומי, ביצוע עבודות השימור בבית אמות משפט והמניעה להשתמש במקומות חנייה צמודים למשך חלק מתקופת ההקמה (כ-48 חודשים).
- בשטחים התת קרקעיים (חניות ושטחי משרדים/אחסנה) הובאה בחשבון תקופה של כ-24 חודשים בהן לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש וזאת עד למועד השלמת המרתף החדש.

<u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>

אומדן סיכום שטחן הבנוי של החלקות הנדונות וחלקן ברכוש המשותף:

אף	קומה	חלקת משנה	שטח רצפה במ"ר	חלק ברכוש המשותף	חלק יחסי ברכוש המשותף באחוזים	חלקי אמות בתת החלקה	שטח רשום לאמות	חלק ברכוש המשותף לאמות	שטח ברוטו שטחי אמות (רשום ב תוספת 20%)
1	מרתף עליון	2	188.93	10/999	1.00%	100%	189	1.00%	227
1	מרתף עליון	3	577.66	32/999	3.20%	100%	578	3.20%	693
1	מרתף עליון	5	560.27	10/999	1.00%	68%	381	0.68%	457
1	מרתף עליון	6	199.39	10/999	1.00%	100%	199	1.00%	239
1	מרתף עליון	7	432.26	1/37	2.70%	100%	432	2.70%	519
1	מרתף עליון	8	325.32	5/333	1.50%	100%	325	1.50%	390
1	מרתף עליון	9	99.83	4/999	0.40%	100%	100	0.40%	120
1	קרקע	12	82.5	5/999	0.50%	100%	83	0.50%	99
1	ראשונה	14	536.12	29/999	2.90%	100%	536	2.90%	643
1	שניה	16	536.92	29/999	2.90%	100%	537	2.90%	644
1	שלישית	18	515.93	28/999	2.80%	100%	516	2.80%	619
1	רביעית	20	536.92	10/333	3.00%	100%	537	3.00%	644
סה"כ חלקי אמות באגף 1							4,413	22.60%	5,295
2	ראשונה	21	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שניה	23	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שלישית	25	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	רביעית	27	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	חמישית	29	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שישית	31	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שביעית	33	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שביעית	34	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שמינית	35	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שמינית	36	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	תשיעית	37	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	תשיעית	38	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	עשירית	39	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	עשירית	40	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	אחת עשרה	41	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	אחת עשרה	42	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שתים עשרה	43	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שתים עשרה	44	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שלוש עשרה	45	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	שלוש עשרה	46	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	ארבע עשרה	47	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	ארבע עשרה	48	374.48	19/999	1.90%	100%	374.48	1.90%	449
2	חמש עשרה	49	255.86	13/999	1.30%	100%	255.86	1.30%	307
2	חמש עשרה	50	255.86	13/999	1.30%	100%	255.86	1.30%	307
2	שש עשרה	52	339.13	20/999	2.00%	71%	240.78	1.42%	289
סה"כ חלקי אמות באגף 2							8,991	45.87%	10,789
3	מרתף עליון	54	267.3	5/999	0.50%	100%	267.3	0.50%	321
3	קרקע	55	267.3	5/999	0.50%	100%	267.3	0.50%	321
3	ראשונה	56	267.3	5/999	0.50%	100%	267.3	0.50%	321
3	שניה	57	267.3	5/999	0.50%	100%	267.3	0.50%	321
3	שלישית	58	267.3	5/999	0.50%	100%	267.3	0.50%	321
3	רביעית	59	267.3	5/999	0.50%	100%	267.3	0.50%	321
סה"כ חלקי אמות באגף 3							1,604	3.00%	1,925
4	קרקע	60	123.67	1/999	0.10%	100%	123.67	0.10%	148
סה"כ חלקי אמות							15,131	71.57%	18,158
סה"כ שטחים ברוטו לאמות מעל הקרקע									15,192
סה"כ שטחים ברוטו לאמות מתחת הקרקע									2,966

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

סיכום שווי מצב קודם:

סיכום מצב קודם		שטח ברוטו/חניות (*)	חלק יחסי ברכוש משותף	סה"כ	שווי מ"ר/חנייה (**)	סה"כ שווי אמות
שטחים בבעלות אמות	שטחי מסחרי (תת חלקה 60)	148			28,656	4,252,665
	שטחי משרדים בנויים עיליים (יתרת השטח העילי ראה לעיל)	15,043			14,328	215,538,149
	שטחי משרדים בנויים קומה 1- (ראה לעיל)	2,966			11,463	33,999,353
	מקומות חנייה לאמות בתת הקרקע	53			200,000	10,600,000
רכוש משותף	מקומות חנייה משותפים בתת הקרקע	132	71.57%	94	200,000	18,894,895
	חניון עילי	55	71.57%	39	160,000	6,298,298
	זכויות בנייה לתעסוקה	3,545	71.57%	2,537	6,300	15,982,633
סה"כ שווי מצב קודם אמות						**305,565,994**

(*) סיכום חניות (בהתאם להיצע החניה המפורט בהיתר 100):

מקומות חניה צמודים לאמות (הצמדה ב' בתשריט הבית המשותף): 53

מקומות חנייה משותפים בתת הקרקע (סה"כ 185 חניות תת קרקעיות בניכוי חניות אמות): 132

מקומות חנייה משותפים עיליים: 55.

(**) ערכי השווי הינם בהתאם לשומת הוועדה, למעט שווי המסחר אשר לא הובא בחשבון בשומת הוועדה וחושב על ידנו כמפורט בנספח נתוני ההשוואה (שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מבטא מקדם 0.9 בגין בנייה על קיים)

שווי מצב חדש:

שווי חלקי החברה בבית אמות המשפט ובקומות המרתף (שטחים אשר אינם מיועדים להריסה במסגרת התוכנית החדשה (להלן: "השטחים הנותרים"):

- שווי חלקי החברה בבית אמות משפט (אגף 2 בבית המשותף):

שטחי החברה בבית אמות משפט (מ"ר)	10,789 ₪
שווי מ"ר ברוטו	14,328
שווי חלקי החברה בבית אמות משפט	154,588,729 ₪

- שווי חלקי החברה בשטחי משרדים ואחסנה בקומת המרתף העליונה:

תת חלקה	שטח שלא נהרס (מ"ר)	שווי מ"ר	שווי השטח שלא נהרס
5	392	11,463 ₪	4,492,353 ₪
6	239	11,463 ₪	2,742,729 ₪
7	416	11,463 ₪	4,763,014 ₪
סה"כ	1,047		**11,998,097 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- שטחי חניה:

כמפורט בשומת הוועדה- 34 חניות קיימות הממוקמות מתחת לבית אמות משפט אינן עתידות להיהרס. לפיכך, חושב מספר החניות המיוחס לחברת אמות מתוך הנ"ל בהתאם לחלקה היחסי משווי המצב היוצא בטבלת האיזון וההקצאה, כדלקמן:

מס' חניות אשר אינן צפויות להיהרס	34
חלק אמות בתוכנית	71.84%
חניות לאמות	24.43
שווי מקום חנייה (בהתאם לשומת הוועדה)	200,000
סה"כ שווי חניות לא להריסה	4,885,169

סה"כ שווי השטחים הנותרים: **171,453,692** ₪.

<u>שווי חלקי אמות בזכויות הבניה במגדל הדרומי:</u>

כמפורט לעיל, שווי חלקי אמות בזכויות הבניה נערך בשתי חלופות כדלקמן:
ערכי השווי, עלות השימור ומקדם הדחייה בהתאם לשומת הוועדה.
הוצג אומדן עלות ההקמה הכוללת של מבנה ציבור כנספח לחוו"ד.
נוספה עלות ההריסה של המבנה הקיים.

חלופת בינוי הכוללת שטחי מגורים בקומות עליונות

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים "פלדלת"	6,175	33,000	203,775,583
מסחר אפקטיבי	417	15,000	6,250,143
תעסוקה ברוטו	25,153	7,000	176,073,122
סה"כ שווי שטחים סחירים			**386,098,847**
חלק יחסי בעלות הקמת מבנה ציבור כוללת			-69,744,407
חלק יחסי בעלות שימור			-11,494,515
חלק יחסי בהריסת מבנים קיימים			-4,441,344
<u>סה"כ שווי המגרש</u>			<u>300,418,582</u>
מקדם דחייה			0.89
סה"כ שווי חלקי אמות			**267,372,538**

חלופת בינוי ללא מגורים בקומות עליונות

ייעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מסחר אפקטיבי	417	15,000	6,250,143
תעסוקה ברוטו	33,798	7,000	236,588,295
סה"כ שווי שטחים סחירים			**242,838,438**
חלק יחסי בעלות הקמת מבנה ציבור כוללת			-69,744,407
חלק יחסי בעלות שימור			-11,494,515
חלק יחסי בהריסת מבנים קיימים			-4,441,344
<u>סה"כ שווי המגרש</u>			<u>157,158,172</u>
מקדם דחייה			0.89
סה"כ שווי חלקי אמות			**139,870,773**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שימוש ביניים עד להוצאת ההיתר:

ע.נ. נוכחי לשימוש ביניים כאמור חושב לשטחים ומקומות החנייה המיוחסים לחברת אמות ומיועדים להריסה עפ"י התוכנית.

התחשיב נערך לתקופה של שנתיים ולפי שיעור היוון[6] 7.2% למשרדים ולמסחר (משקף סיכון בגין תפוסה חלקית עד למימוש הפרויקט) ו6.7% לחניות. דמי השכירות לשטחי התעסוקה הינם בהתאם לשומת הוועדה:

הכנסת ביניים משטחים עיליים:

אגף	קומה	חלקת משנה	שטח רצפה במ"ר	חלק אמות בתת החלקה	שטח רשום לאמות	חלק ברכוש המשותף לאמות	שטח ברוטו שטחי אמות (רשום בתוספת 20%)	שטח מיותם לאמות ומיועד להריסה	דמ"ש למ"ר	ע.נ הכנסת ביניים (שנתיים, 7.2%)
1	מרתף עליון	2	188.93	100%	189	1.00%	227	227	64	323,432
1	מרתף עליון	3	577.66	100%	578	3.20%	693	693	64	988,904
1	מרתף עליון	5	560.27	68%	381	0.68%	457	65	64	93,128
1	מרתף עליון	7	432.26	100%	432	2.70%	519	103	64	147,225
1	מרתף עליון	8	325.32	100%	325	1.50%	390	390	64	556,920
1	מרתף עליון	9	99.83	100%	100	0.40%	120	120	64	170,900
1	קרקע	12	82.5	100%	83	0.50%	99	99	80	176,532
1	ראשונה	14	536.12	100%	536	2.90%	643	643	80	1,147,179
1	שניה	16	536.92	100%	537	2.90%	644	644	80	1,148,891
1	שלישית	18	515.93	100%	516	2.80%	619	619	80	1,103,977
1	רביעית	20	536.92	100%	537	3.00%	644	644	80	1,148,891
סה"כ חלקי אמות באגף 1					**4,413**	**22.60%**	**5,295**			**7,005,978**
3	מרתף עליון	54	267.3	100%	267.3	0.50%	321	321	64	457,595
3	קרקע	55	267.3	100%	267.3	0.50%	321	321	80	571,963
3	ראשונה	56	267.3	100%	267.3	0.50%	321	321	80	571,963
3	שניה	57	267.3	100%	267.3	0.50%	321	321	80	571,963
3	שלישית	58	267.3	100%	267.3	0.50%	321	321	80	571,963
3	רביעית	59	267.3	100%	267.3	0.50%	321	321	80	571,963
סה"כ חלקי אמות באגף 3					**1,604**	**3.00%**	**1,925**			**3,317,411**
4	קרקע	60	123.67	100%	**123.67**	**0.10%**	**148**	148	160	529,253
סה"כ חלקי אמות					**15,131**	**71.57%**	**18,158**			**10,852,641**

הכנסת ביניים ממקומות חניה:

	מס' חניות(*)	דמ"ש לחנייה (**)	ע.נ. הכנסת ביניים (שנתיים, 6.7%)
הכנסת ביניים חניות עיליות	39	893	787,816
הכנסת ביניים חנין תת קרקעי	123	1,117	3,078,281
סה"כ הכנסת ביניים מחנין			3,866,097

(*) סיכום חניות צמודות לאמות:

מקומות חניה עיליים (בהתאם לתחשיב שווי המצב הקודם): 39

מקומות חנייה תת קרקעיים (סך 147 החניות התת קרקעיות המיוחסות לאמות ובניכוי 24 חניות אשר אינן עתידות להיהרס): 123.

(**) דמי השכירות החודשיים חושבו בהתאם לערכי השווי בשומת הוועדה וכדלקמן:

מיקום חנייה	שווי	דמ"ש חודשיים (לפי שיעור היוון 6.7%)
עילי	160 א' ₪	893 ₪
תת קרקעי	200 א' ₪	1,117 ₪

סה"כ שווי שימוש ביניים שטחי אמות: **14,717,738** ₪

[6] שיעור היוון ראוי- 6.7% ובתוספת 0.5% בגין אי תפוסה

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>פגיעה במושכר הקיים:</u>

חושבה הפגיעה בשטחים העיליים במהלך תקופת הבנייה (48 חודשים) לפי שיעור של 15% מדמי השכירות הראויים לנכס.

בשטחים התת קרקעיים הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה לעשות שימוש לתקופה של 24 חודשים עד למועד השלמת המרתף.

התחשיב נערך רק לחלקים אשר אינם צפויים להיהרס, לפי שיעור היוון 6.7%:

אגף	קומה	חלקת משנה	שטח רצפה במ"ר	חלקי אמות בתת החלקה	שטח רשום לאמות	שטח בחטו שטחי אמות (רשום בתוספת	דמ"ש למ"ר/חניה	פגיעה במהלך תקופת הבניה
1	מרתף עליון	5	560.27	68%	381	457	64	561,921
1	מרתף עליון	6	199.39	100%	199	239	64	343,071
1	מרתף עליון	7	432.26	100%	432	519	64	595,776
סה"כ חלקי אמות באגף 1					**4,413**	**5,295**		1,500,769
2	ראשונה	21	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שניה	23	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שלישית	25	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	רביעית	27	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	חמישית	29	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שישית	31	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שביעית	33	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שביעית	34	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שמינית	35	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שמינית	36	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	תשיעית	37	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	תשיעית	38	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	עשירית	39	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	עשירית	40	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	אחת עשרה	41	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	אחת עשרה	42	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שתים עשרה	43	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שתים עשרה	44	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שלוש עשרה	45	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	שלוש עשרה	46	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	ארבע עשרה	47	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	ארבע עשרה	48	374.48	100%	374.48	449	80	226,501
2	חמש עשרה	49	255.86	100%	255.86	307	80	154,755
2	חמש עשרה	50	255.86	100%	255.86	307	80	154,755
2	שש עשרה	52	339.13	71%	240.78	289	80	145,635
סה"כ חלקי אמות באגף 2					**8,991**	**10,789**		**5,438,165**
סה"כ חלקי אמות					**15,131**	**18,158**		**6,938,934**
פגיעה בחניות שלא נהרסות						**24**	**1,117**	611,056
סה"כ								**7,549,990**
סה"כ בדחייה עד להוצאת היתר (מקדם 0.89)								**6,719,491**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

סיכום המצב החדש בשתי החלופות:

רכיב/ חלופה	שווי מצב חדש חלופת מגורים	שווי מצב חדש חלופה ללא מגורים
סה"כ שווי השטחים הנותרים	171,471,994	171,471,994
שווי חלקי אמות במגרש הדרומי	267,372,538	139,870,773
סה"כ שווי מבנה קיים+ זכויות בנייה	438,844,532	311,342,767
שווי שימוש ביניים עד להוצאת היתר	14,718,738	14,718,738
פגיעה בקיים במהלך תקופת הבנייה	-5,423,967	-5,423,967
סה"כ שווי המצב החדש	**448,139,303**	**320,637,538**

סיכום ההשבחה:

חלופה	תחשיב ההשבחה חלופת מגורים	תחשיב ההשבחה חלופה ללא מגורים
שווי המצב הקודם	305,565,994	305,565,994
שווי המצב החדש	448,139,303	320,637,538
ההשבחה	**142,573,309**	**15,071,544**
היטל ההשבחה- 50%	71,286,654	7,535,772

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תגובת שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקש:</u>

<u>שטחי התכנית בחלופה של מסחר ותעסוקה:</u>

בשומת ההשבחה הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית, במצב החדש, תותר הקמת שטח מסחרי בשתי הקומות הראשונות ולפיכך השטח למסחר הינו 1,160 מ"ר.

בשומת ההשבחה הובא בחשבון כי שטח הבנין הצפוני הינו 11,965 מ"ר בתוספת 20% שטחי שירות ובסה"כ 14,358 מ"ר. שמאית המשיבה מקבלת את עמדת שמא המבקשת כי שטח הבנין הצפוני הינו 11,990 מ"ר ברוטו, בהתאם לשטח לרישוי כמפורט בהוראות התכנית הערה 4. לפיכך יתרת זכויות למימוש במגרש הריק 48,203 מ"ר.

<u>שטחי התכנית בחלופה של מסחר מגורים ותעסוקה</u>

מפנה לאמור לעיל ביחס לשטח המסחרי וליתרת הזכויות למימוש בבנין הדרומי.

שטח פלדלת: בחישוב השטח המיועד למגורים הובא בחשבון כי 20% מהשטחים מכח התכנית ייועדו למגורים. כלומר 12,033 מ"ר ברוטו, 9,256 מ"ר עיקרי + 2,777 מ"ר שירות.

עפ"י קובץ הנחיות שהוכן על ידי הותמ"ל עבור צוותי התכנון שטחי הגרעין ליח"ד הינם כדלקמן:

שטח עבור גרעין קומתי ליחידת דיור על פי מספר יח"ד בקומה טיפוסית וטיפוס בינוי		
מספר יח"ד בקומה טיפוסית	שטח גרעין ליח"ד במ"ר (מגלם גם קומות שיש בהן נסיגות)	
	מרקמי	מגדלי
3	13	ל"ר
4	12	27
5	11	24
6	10	20

בבניין הנדון מתוכננות 12 יח"ד בקומה כך ששטח הגרעין ליח"ד נמוך יותר. שטח הגרעין אשר הובא בחשבון בשומה הינו 2,777 מ"ר/160 יח"ד= 17 מ"ר.

לטענה כי בינוי ממ"דים אינו מעשי, מבקשת מהשמאי המכריע לחשב את ההשבחה בשתי חלופות. חלופה הכוללת ממ"דים וחלופה הכוללת ממ"קים כאשר בחלופה זו קיימת תוספת של שטח עיקרי עפ"י הוראות התכנית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלות הקמה של מבנה ציבור:

בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון עלויות כדלקמן:

- עלות 5,150 מ״ר מבני ציבור שטח עילי: עפ״י מחירון דקל לחודש נובמבר 2023 עלות מעטפת במבנה משרדים מעל 15 קומות – 5,600 ₪ למ״ר, עלויות הגמר נעות בין 1,660 ₪ למ״ר (סטנדרט בסיסי) ועד 2,080 ₪ סטנדרט גבוה. כלומר, עלות ישירה למ״ר הינה כ-7,400 ₪ בממוצע למ״ר בתוספת עלות עקיפה 25% = 9,250 ₪ ובתוספת מע״מ 17% = 10,800 ₪.

סה״כ 5,150 מ״ר * 10,800 ₪ = 55,620,000 ₪.

- עלות מקום חניה: 3,120 ₪ למ״ר * 1.25 עלות עקיפה * 40 מ״ר למקום * 1.17 = 182,520 ₪ 59 מקומות * 182,520 ₪ = 10,768,000 ₪.
- עלות מבנה תת קרקעי – 773 מ״ר * 3,120 ₪ למ״ר * עלות עקיפה 1.25 * 1.1 תוספת לגמר * 1.17 = 3,527,000 ₪.
- עלות מצללות - כמפורט בשומת המבקשת- 2,983,000 ₪.

סה״כ עלות – **73,697,000** ₪.

שווי מצב קודם:

מקבלת השווי אשר נקבע בשומת שמאי המבקשת לרבות יחוס 53 מקומות חניה לחברת אמות בלבד.

שווי מצב חדש:

מקבלת את שווי השטחים הנותרים המיוחסים לאמות בשומת המבקשת בסך 171,453,692 ₪.

שווי חלק אמות במגדל הדרומי:

שווי המגדל הדרומי בחלופת בינוי ללא מגורים הינו כדלקמן:

	שטח במ"ר	חלק אמות במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח ברוטו למסחר	1160	833	₪ 15,000	₪ 12,500,237
שטח ברוטו למשרדים במ"ר	47043	33796	₪ 7,000	₪ 236,571,303
סה"כ				**₪ 249,071,541**
עלות בנית מבנה ציבור כלל מע"מ	5150	3700	₪ 10,823	-₪ 40,040,901
עלות בניית 59 מקומות חניה	59	42	₪ 182,520	-₪ 7,736,268
עלות שטח תת קרקעי	773	555	₪ 5,019	-₪ 2,787,351
עלות מצללות	-₪ 2,983,000	71.84%		-₪ 2,143,000
עלות שימור	-₪ 16,000,000	71.84%		-₪ 11,494,471
סה"כ שווי				₪ 184,869,550
שווי בדחיה	0.89			₪ 164,533,241

בתחשיב זה , בשונה משומת המבקשת, הובא בחשבון חלק יחסי בעלויות הקמת מבני ציבור כמפורט לעיל. כמו כן לא הובאו בחשבון עלויות הריסה - עלויות ההריסה מתקזזות עם החסכון באגרות בניה ולכן אין להביאן בחשבון.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי המגדל הדרומי בחלופת בינוי הכוללת מגורים הינו כדלקמן:

	שטח במ"ר	החלק של אמות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	9,257	6,650	₪ 33,000	₪ 219,449,426
ממ"ד מגורים	1,920	1,379	₪ 33,000	₪ 45,518,106
שטח ברוטו למסחר	1,160	833	₪ 15,000	₪ 12,500,237
שטח ברוטו למשרדים במ"ר	35,009	25,151	₪ 7,000	₪ 176,056,462
סה"כ				**₪ 453,524,231**
עלות בנית מבנה ציבור כולל מע"מ	5150	3700	₪ 10,823	-₪ 40,040,901
עלות בניית 59 מקומות חניה	59	42	₪ 182,520	-₪ 7,736,268
עלות שטח תת קרקעי	773	555	₪ 5,019	-₪ 2,787,351
עלות מצללות	-2983000	0.718404449		-₪ 2,143,000
עלות שימור	-16000000	0.718404449		-₪ 11,494,471
סה"כ שווי				₪ 389,322,240
שווי בדחיה	0.89			₪ 346,495,408

חלוקת השטחים:

	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
שטח מותר עפ"י התב"ע	46,283	13,885	60,168
בנין צפוני עיקרי ושירות			11,965
יתרה למימוש במגרש הריק			48,203
20% מגורים מהעיקרי	9256.6	2776.98	12033.58
מסחר	892	268	1160
יתרה למשרדים			35009

בתחשיב זה, בשונה משומת המבקשת, הובא בחשבון כי שטח המגורים לשיווק הינו כמפורט לעיל בתגובה. החלק היחסי בעלויות הקמת מבני ציבור כמפורט לעיל. כמו כן לא הובאו בחשבון עלויות הריסה שכן עלויות ההריסה מתקזזות עם החסכון באגרות בניה ולכן אין להביאן בחשבון.

שימוש ביניים:

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת.

פגיעה צפויה:

פגיעה צפויה בדמי השכירות - הבניין הדרומי אשר צפוי להבנות הינו בנין נפרד ולכן אין להביא בחשבון פגיעה בדמי השכירות הצפויים בבניין הצפוני וזאת בדומה למגדלים אחרים בתל אביב אשר בסמוך אליהם נבנה מגדל משרדים חדש.

עבודות השימור הינן מועטות ולא אמורות לפגוע בתפקוד הבנין.

מסכימה עם שמאי המבקשת כי צפויה פגיעה בחניות שלא נהרסות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין עסקת מכר לתתי החלקות כמפורט.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח והבינוי הקיים.

ד. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון השטחים בנויים ושטחים בתכניות המשביחות.

ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת מושא השומה למועדים הקובעים כמוסכם על הצדדים.

ח. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ט. הובאו בחשבון עמדות הצדדים כמפורט בשומות.

י. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביע ההשבחה.

יא. ההשבחה לתכנית תא/מק/3967 נבחנה בחלופות עפ"י שומות הצדדים.

יב. למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

יג. החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישומה החייבת).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, היתרי הבניה הקיימים ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>כללי</u>

הנכס הנדון מהווה שני בניינים המשמשים למשרדים מצויים בשד' שאול המלך 8-10, רח' דובנוב 10-12, רח' לאונרדו דה-וינצ'י 19-25, מרכז העיר תל אביב-יפו.

מושא השומה מהווה את תתי חלקות 2, 3, 5-9, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33-50, 52 (חלק), 54-60.

<u>תכנית 2056 (מועד קובע 24/08/1984):</u>

התכנית מתירה תוספת שטח של 3544.60 מ"ר בקומות ה' – ז' במבנה הנמוך, וקובעת 54 מקומות חניה בשטח המגרש.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת השטחים בהתחשב במקדם 0.9 לתוספת לקיים.

שמאי המבקשת אינו חולק על ההשבחה בשומת המשיבה.

<u>החלטה:</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את ההשבחה עפ"י שומת המשיבה.

השבחה לחלק של אמות השקעות בע"מ בהתחשב במימושים קודמים: **21,247** ₪.

<u>תכנית תא/מק/3967 (מועד קובע 24/10/2023):</u>

עפ"י הוראות התכנית המבנה הצפוני הפונה לרחוב שאול המלך (בית "כור" לשעבר) בנין "אמות המשפט", בן 17 קומות המשמש לתעסוקה ומשרדים, מיועד לשימור.
המבנה הדרומי בן 5 קומות מיועד להריסה, ובמקומו יוקם בנין חדש בן 45 קומות לשימושי משרדים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, כמו כן קיימת אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למגורים, עפ"י הוראות התכנית.

הצדדים אינם חלוקים למתודולגיית בחינת ההשבחה בהתיחס להוראות התכנית לבנין "אמות המשפט" כבנין לשימור, וזכויות הבניה לבנין בן 45 קומות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי:

הצדדים אינם חלוקים לערכי השווי, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי למשרדים:	14,328 ₪ (מקדם 1.2 לבניין גבוה)
שווי מ"ר בנוי למשרדים בקומת מרתף:	11,463 ₪
שווי מקום חניה תת קרקעי:	200,000 ₪
שווי מקום חניה עילי:	160,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים:	7,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים:	33,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר:	15,000 ₪

לאחר שעיינתי בערכי השווי המפורטים בשומת המבקשת, אני מקבל את הסכמת הצדדים לערכי השווי.

מצב קודם:

בשומת המשיבה: שווי המצב הקודם של נכס מושא השומה בשלמות 410,096,815 ₪, שווי חלק מושא השומה לתתי החלקות הנדונות, חלק אמות השקעות בע"מ 71.84% - (294,613,552 ₪).

בתגובת המשיבה לשומת המבקשת, קיבלה שמאית המשיבה את שווי המצב הקודם שנקבע בשומת שמאי המבקשת, לרבות יחוס 53 מקומות חניה לחברת אמות בלבד, ראה כמפורט לעיל בתגובת המבקשת.

להלן שווי מצב קודם בשומת המבקשת:

	סיכום מצב קודם	שטח ברוטו/חניות	חלק יחסי ברכוש משותף	סה"כ	שווי מ"ר/חנייה ב- ₪	סה"כ שווי אמות ב- ₪
שטחים בבעלות אמות	שטח מסחרי (תת חלקה 60)	148			28,656	4,252,665
	שטחי משרדים בנויים עיליים	15043			14,328	215,538,149
	שטחי משרדים בנויים קומה 1-	2966			11,463	33,999,353
	מקומות חנייה לאמות בתת הקרקע	53			200,000	10,600,000
רכוש משותף	מקומות חנייה משותפים בתת הקרקע	132	71.57%	94	200,000	18,894,895
	חניון עילי	55	71.57%	39	160,000	6,298,298
	זכויות בנייה לתעסוקה	3,545	71.57%	2,537	6,300	15,982,633
סה"כ שווי מצב קודם אמות						**305,565,994**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>הכרעה</u>

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים לשווי המצב הקודם, עפ"י תחשיב שמאי המבקשת כמפורט לעיל.

<u>מצב חדש:</u>

<u>הבנין הצפוני בחלקה:</u>

אין מחלוקת[7] כי הבנין הצפוני בחלקה, בנין "בית אמות המשפט", עפ"י הוראות התכנית הינו לשימור, וכי שווי חלק מושא השומה של חברת אמות השקעות בע"מ, שאינו מיועד להריסה בבינוי הקיים בקומות העליונות, בקומות המרתף ושטחי החניה, הינו בסך של 171,471,994 ₪, כמפורט בשומת המבקשת, כדלקמן:

- שווי חלקי החברה בבית אמות משפט (אגף 2 בבית המשותף)-

שטחי החברה בבית אמות משפט (מ"ר)	10,789 ₪
שווי מ"ר ברוטו	14,328
שווי חלקי החברה בבית אמות משפט	154,588,729 ₪

- שווי חלקי החברה בשטחי משרדים ואחסנה בקומת המרתף העליונה:

תת חלקה	שטח שלא נהרס (מ"ר)	שווי מ"ר	שווי השטח שלא נהרס
5	392	11,463 ₪	4,492,353 ₪
6	239	11,463 ₪	2,742,729 ₪
7	416	11,463 ₪	4,763,014 ₪
סה"כ	1,047		**11,998,097 ₪**

- שטחי חנייה:

כמפורט בשומת הוועדה- 34 חניות קיימות הממוקמות מתחת לבית אמות משפט אינן עתידות להיהרס. לפיכך, חושב מספר החניות המיוחס לחברת אמות מתוך הנ"ל בהתאם לחלקה היחסי משווי המצב היוצא בטבלת האיזון וההקצאה וכדלקמן:

מס' חניות אשר אינן צפויות להיהרס	34
חלק אמות בתוכנית	71.84%
חניות לאמות	24.43
שווי מקום חנייה (בהתאם לשומת הוועדה)	200,000
סה"כ שווי חניות לא להריסה	4,885,169

סה"כ שווי חלק חברת אמות השקעות בע"מ **171,471,994** ₪.

[7] בתגובה לשומת המבקשת קיבלה שמאית המשיבה את התחשיב השווי בשומת המבקשת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>הבנין המתוכנן בחלק הדרומי של החלקה:</u>

זכויות הבניה מכוחה של התכנית במגרש הדרומי בחלקה לאחר הריסת הבינוי הקיים:

שטח ברוטו קיים בבנין הצפוני 11,990 מ״ר עפ״י הוראות התכנית.

שטח עיקרי 46,283 מ״ר + 13,885 מ״ר שירות = 60,168 מ״ר

שטח קיים בבנין הצפוני לשימור: 11,990 מ״ר

אני מקבל את הסכמת הצדדים לבחינת שווי המצב החדש של זכויות הבניה בהתאם לחלופות בהוראות התכנית לבנין הדרומי בחלקה, כדלקמן:

<u>חלופה הכוללת שטחים בתכנית למסחר ותעסוקה בלבד.</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לאופן חישוב זכויות הבניה לחברת אמות השקעות בע״מ, בהתייחס לחלקה בזכויות הבניה במבנה החדש בניכוי חלקה היחסי הרשום (75.15%) בשטח ברוטו בנוי.

יובא בחשבון שטח למסחר בקומת קרקע של 580 מ״ר ברוטו, <u>ללא</u> שטח למסחר בקומה א׳.

סה״כ שטח עילי סחיר	60,168 מ״ר	כמפורט לעיל
שטח למסחר בקומת קרקע	580 מ״ר	עפ״י מדידה מנספח הבינוי (כולל 10% שירות)
שטח למשרדים בתכנית	59,588 מ״ר	ללא השטח למסחר
שטח למשרדים בבניין הדרומי	47,598 מ״ר	11,990 מ״ר - 59,888 מ״ר
שטח מבני ציבור ברוטו	5,510 מ״ר	3,962 מ״ר עיקרי + 1,188 מ״ר שטחי שירות
שטחי ציבור תת קרקעיים		
מבני ציבור ברוטו	773 מ״ר	שטחי שירות
חניות למבני ציבור	59	בהתאם לנספח התנועה

<u>זכויות בניה של חברת אמות השקעות בע״מ בתכנית:</u>

ייעוד	סה״כ מ״ר	חלקי אמות	שטח
שטח למסחר	580	71.84%	416.7 מ״ר
שטח משרדים	59,588	71.84%	42,808.4 מ״ר
משרדים קיים	11,990	75.15%	9,010.1 מ״ר
שטח משרדים בבניין החדש (9,010.1 מ״ר - 42,808.4 מ״ר)			33,798.3 מ״ר

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי גולמי של זכויות הבניה של חברת אמות השקעות בע"מ:

ייעוד	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח למסחר	416.7 מ"ר	₪ 15,000	₪ 6,250,143
שטח משרדים	33,798.3 מ"ר	₪ 7,000	₪ 236,588,295
סה"כ			₪ **242,838,438**

חלופה הכוללת שטחי מגורים לצד שטחי מסחר ותעסוקה.

התכנית מתירה המרת שטחים משימוש תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש למגורים, ובתנאי שסה"כ השטח למגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מסך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור, עבור עד 160 יח"ד.

במקרה הנדון, סה"כ השטח המותר (עיקרי ושירות) בתכנית, 60,168 מ"ר, לפיכך סה"כ שטח מותר למגורים (עיקרי ושירות) = 12,034 מ"ר.

הצדדים חלוקים לשטח שירות למגורים מסה"כ השטח המותר למגורים (עיקרי ושירות), בשומת המשיבה הובאו בחשבון 30% שטחי שירות, סה"כ שטח למגורים + ממ"דים 11,177 מ"ר, בשומת המבקשת 40% שטחי שירות סה"כ שטח פלדלת למגורים 8,555 מ"ר בחלופה של הקמת ממ"קים.

אני סבור כי בתכנון כלכלי של הבנין, קומות המגורים יהיו העליונות בבנין, מעל קומות המשרדים. לפיכך, אביא בחשבון כי הבינוי המיטבי הינו הקמת מרחבי מיגון קומתיים (ממ"קים) ולא ממ"דים. אציין כי איני מקבל את גישת שמאית המשיבה לחישוב השטח למגורים בחלופה של הקמת ממ"דים.

לאור האמור, בחישוב השטח ברוטו למגורים אביא בחשבון שטח ממ"קים של כ- 800 מ"ר.

אביא בחשבון שטחי שירות בשיעור של כ- 20% מהשטח ברוטו למגורים (ללא שטח ממ"קים), סה"כ (800 מ"ר - 12,034 מ"ר) * 0.2 = 2,247 מ"ר.

סה"כ שטח פלדלת למגורים לחישוב (800 מ"ר - 2,247 מ"ר - 12,034 מ"ר) = 8,987 מ"ר.

סה"כ שטח עילי סחיר	60,168 מ"ר	כמפורט לעיל
שטח למסחר בקומת קרקע	580 מ"ר	עפ"י מדידה מנספח הבינוי (כולל 10% שירות)
שטח פלדלת למגורים	8,987 מ"ר	
שטח למשרדים בתכנית	47,554 מ"ר	ללא השטח למסחר ושטח ברוטו למגורים
שטח למשרדים בבניין הדרומי	35,564 מ"ר	11,990 מ"ר – 47,554 מ"ר
שטח מבני ציבור ברוטו	5,510 מ"ר	3,962 מ"ר עיקרי + 1,188 מ"ר שטחי שירות

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שטחי ציבור תת קרקעיים		
מבני ציבור ברוטו	773 מ״ר	שטחי שירות
חניות למבני ציבור	59	בהתאם לנספח התנועה

זכויות בניה של חברת אמות השקעות בע״מ בתכנית:

ייעוד	סה״כ	חלקי אמות	שטח
שטח למסחר	580 מ״ר	71.84%	416.7 מ״ר
שטח מגורים פלדלת	8,987 מ״ר	71.84%	6,456.0 מ״ר
שטח משרדים	47,554 מ״ר	71.84%	34,163.4 מ״ר
משרדים קיים	11,990 מ״ר	75.15%	9,010.1 מ״ר
שטח משרדים בבנין החדש (9,010.1 מ״ר – 34,163.4 מ״ר)			25,153.3 מ״ר

שווי גולמי של זכויות הבניה של חברת אמות השקעות בע״מ:

ייעוד	שטח	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח למסחר	416.7 מ״ר	₪ 15,000	₪ 6,250,143
שטח פלדלת למגורים	6,456.0 מ״ר	₪ 33,000	₪ 213,049,255
שטח משרדים	25,153.3 מ״ר	₪ 7,000	₪ 176,073,122
סה״כ			₪ **395,372,520**

עלות הקמת מבני ציבור ומקומות חניה ציבוריים:

- עלות הקמת מבנה ציבור עיליים בשטח 5,150 מ״ר.

בתגובה לשומת המבקשת העלות בשומת המשיבה ברמת גמר 10,800 ₪/מ״ר כולל מע״מ, בשומת המבקשת 14,625 ₪/מ״ר כולל מע״מ.

עפ״י מחירון דקל לחודש 11/2023, עלות הקמת משרדים בבניין גבוה מעל 15 קומות ברמת מעטפת 5,600 ₪/מ״ר. עלות גמר ברמת סטנדרט גבוה 2,080 ₪/מ״ר.

סה״כ עלות ישירה 7,680 ₪ * 1.25 עלויות עקיפות * 1.17 מע״מ = 11,232 ₪.

בהתחשב בגובה קומה של 4.5 מ׳ עפ״י הוראות התכנית, אביא בחשבון עלות הקמת השטחים הציבוריים ברמת סטנדרט גבוה בסך של 11,700 ₪.

עלות הקמת השטח הציבורי העילי בגבולות : 60,255,000 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- עלות הקמת מבנה ציבור במרתף בשטח 773 מ״ר.

בתגובה לשומת המבקשת העלות בשומת המשיבה 5,019 ₪/מ״ר כולל מע״מ, בשומת המבקשת 6,435 ₪/מ״ר כולל מע״מ.

עפ״י מחירון דקל לחודש 11/2023, עלות הקמת שטח מרתף 3,120 ₪/מ״ר בבנין גבוה מעל 15 קומות.

עלות ישירה 3,120 ₪ * 1.25 עלויות עקיפות *1.1 לגמר * 1.17 מע״מ = 5,020 ₪/מ״ר.

עלות הקמת השטח הציבורי במרתף 3,880,460 ₪.

- עלות הקמת 59 מקומות חניה.

בתגובה לשומת המבקשת העלות בשומת המשיבה 182,520 ₪ למקום חניה כולל מע״מ, בשומת המבקשת 234,000 ₪ למקום חניה כולל מע״מ.

עפ״י מחירון דקל לחודש 11/2023, עלות הקמת שטח מרתף 3,120 ₪/מ״ר בבנין גבוה מעל 15 קומות. אציין כי מחיר מ״ר במחירון לידכת השמאים אליו מפנה שמאי המבקשת הינו לחודש 06/2025 במרכז העיר תל אביב.

בהתחשב במיקום מושא השומה, ומאפייני הסביבה הבנויה בצפיפות, אביא בחשבון תוספת בשיעור 5%.

עלות ישירה 3,120 ₪ * 1.25 עלויות עקיפות * 40 מ״ר למקום חניה * 1.17 מע״מ * 1.05 = 191,646 ₪.

עלות הקמת 59 מקומות חניה 11,307,114 ₪.

- עלות הקמת מצללות.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעלות בסך של 2,983,500 ₪.

סה״כ עלות הקמת המטלות הציבוריות:	78,426,074 ₪
החלק של אמות השקעות בע״מ:	71.84%
עלות חלק אמות השקעות בע״מ:	**56,341,855** ₪

<u>עלות שימור הבנין הצפוני:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעלות שימור בסך של 16,000,000 ₪.

החלק של אמות השקעות בע״מ:	71.84%
עלות חלק אמות השקעות בע״מ:	**11,494,515** ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עלויות הריסת המבנים:</u>

לא ניתן להקים את המבנה החדש ללא הריסת הבינו הקיים בתחום חלק המגרש הדרומי בו מתוכנן המבנה החדש.

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי העלות מהווה עלויות נוספת שאינה חלק מעלויות הבניה במגרש פנוי. במקרה הנדון הריסת שטחים בקומת המרתף מביא לחיסכון בעלויות חפירה ובעלויות הקמה, לפיכך לשטח הריסה בקומות המרתף אביא בחשבון מקדם 0.7 מעלות הריסה בסך של 350 ₪/מ״ר. איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי עלות הריסת מרתף יקרה מעלות הריסת שטח עילי.

איני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי עלויות ההריסה מתקזזות עם החסכון באגרות בניה ולכן אין להביאן בחשבון.

סה״כ שטח להריסה עפ״י שומת המבקשת:

שטח עילי	5,916 מ״ר
שטח בתת הקרקע:	9,137 מ״ר * 0.7 = 6,396 מ״ר לחישוב
סה״כ שטח לחישוב:	12,312 מ״ר
עלות הריסה:	350 ₪/מ״ר
סה״כ עלות הריסה:	4,309,210 ₪
חלק אמות השקעות:	71.84%
חלק בעלות:	**3,095,767** ₪

<u>דחיה למימוש ושימוש ביניים:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לדחייה למימוש לשנתיים בריבית 6% (מקדם 0.89).

בתגובתה לשמות המבקשת, קיבלה שמאית המשיבה את שווי שימוש הביניים בתקופת הדחיה בשומת המבקשת בסך של **14,718,738** ₪.

אני מקבל את הסכמת הצדדים למרכיב שווי שימוש הביניים לתקופת הדחיה.

<u>פגיעה בדמי השכירות:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין פגיעה של 15% ביחס לדמי השכירות הראויים לשטחי הבניה העיליים, לאור המטרד בעת הקמת המגדל הדרומי, ביצוע עבודות השימור והמניעה להשתמש במקומות חנייה צמודים למשך 48 חודשים (חלק מתקופת ההקמה).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בשטחים התת קרקעיים (חניות ושטחי משרדים/אחסנה) הובאה בחשבון תקופה של כ- 24 חודשים בהן לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש וזאת עד למועד השלמת המרתף החדש.

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפחתה למהלך הבניה. בתגובתה לשומת המבקשת, קיבלה את הטענה לעניין פגיעה בחניות שלא נהרסות.

מעיון בתכנית הבינוי עולה כי מדובר בשני בנינים נפרדים ולמעט עבודות השימור בבניין הצפוני, אין מדובר לטעמי בעבודות ביצוע בבניין שיש להביא בחשבון הפחתה בגינם.

לפיכך, אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין פגיעה בדמי השכירות בשטחי הבניה העיליים כפי שנטען וחושב ע"י שמאי המבקשת.

אביא בחשבון פגיעה לחלק אמות השקעות בע"מ (71.84%) בחניות שלא נהרסות בסך של 611,056 ₪ עפ"י שומת המבקשת, בדחיה לשנתיים במקדם 0.89.

<u>תחשיב שווי מצב חדש בחלופה ללא מגורים והשבחה:</u>

שוויי חלק אמות המשפט בע"מ בבניין הצפוני	
שווי חלק אמות בבית אמות משפט	154,588,729 ₪
שווי שטחי אמות שלא נהרסים במרתף עליון	11,998,097 ₪
שווי 24 חניות שלא נהרסות	4,885,169 ₪
סה"כ שווי אמות השקעות בע"מ בבנין הצפוני	**171,471,994** ₪
שוויי חלק אמות המשפט בע"מ בבניין דרומי	
שווי השטחים	242,838,438 ₪
חלק יחסי בעלות מטלה ציבורית	- 56,341,855 ₪
חלק יחסי בעלות השימור	- 11,494,515 ₪
חלק יחסי בהריסה	- 3,095,767 ₪
שווי זכויות הבניה	171,906,300 ₪
דחיה	0.89
שווי לאחר דחיה	**152,996,607** ₪
<u>סה"כ שווי מבנה קיים + זכויות בנייה</u>	**<u>324,468,601</u>** ₪
שווי שימוש ביניים עד להוצאת היתר	14,718,738 ₪
פגיעה בקיים במהלך תקופת הבנייה	- 390,698 ₪
סה"כ שווי מצב החדש	**338,796,641** ₪

שווי מצב קודם:	**305,565,994** ₪
השבחה:	**33,230,646** ₪
היטל השבחה:	**16,615,323** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב שווי מצב חדש בחלופה הכוללת מגורים משרדים ומסחר והשבחה:</u>

שוויי חלק אמות המשפט בע"מ בבניין הצפוני	
שווי חלק אמות בבית אמות משפט	₪ 154,588,729
שווי שטחי אמות שלא נהרסים במרתף עליון	₪ 11,998,097
שווי 24 חניות שלא נהרסות	₪ 4,885,169
סה"כ שווי אמות השקעות בע"מ בבנין הצפוני	₪ **171,471,994**
שוויי חלק אמות המשפט בע"מ בבניין דרומי	
שווי השטחים	₪ 395,372,520
חלק יחסי בעלות מטלה ציבורית	- ₪ 56,341,855
חלק יחסי בעלות השימור	- ₪ 11,494,515
חלק יחסי בהריסה	- ₪ 3,095,767
שווי זכויות הבניה	₪ 324,440,382
דחיה	0.89
שווי לאחר דחיה	₪ **288,751,940**
<u>סה"כ שווי מבנה קיים + זכויות בנייה</u>	<u>₪ **460,223,934**</u>
שווי שימוש ביניים עד להוצאת היתר	₪ 14,718,738
פגיעה בקיים במהלך תקופת הבנייה	- ₪ 390,698
<u>סה"כ שווי מצב החדש</u>	₪ **474,551,974**

שווי מצב קודם: ₪ **305,565,994**

השבחה: ₪ **168,985,979**

היטל השבחה: ₪ **84,492,990**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה **לחלקיה של חברת אמות השקעות בע"מ** אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידועים כחתי חלקות 2, 3, 5-9, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33-50, 52 (חלק), בגוש 6111, עקב מימוש מלא בדרך של מכר (**טרם מימוש, לפני ביצוע עסקה**) , למועדים הקובעים, הינו כמפורט להלן:

חלופה 1: למימוש בדרך של מגדל למגורים, משרדים ומסחר

מהות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע (50%)
2056	24/08/1984	₪ 21,247	₪ 10,624
תא/מק/3976	24/10/2023	₪ 168,985,979	₪ 84,492,990

חלופה 2: למימוש בדרך של מגדל למשרדים ומסחר

מהות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע (50%)
2056	24/08/1984	₪ 21,247	₪ 10,624
תא/מק/3976	24/10/2023	₪ 33,230,646	₪ 16,615,323

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

16. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 14/06/2026

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com