

**תוכנית מתאר מקומית 3700 – צפון מערב
העיר – תל אביב יפו**

**איחוד וחלוקה מחדש
לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה - 1965**

**א. ניתוח מחירים ועסקאות
ב. מקדמי שווי אקווילנטיים בתכניות מפורטות**

אוקטובר 2019

28 באוקטובר 2019
מספרנו: 700185

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

א.ג.נ.,

הנדון: תוכנית מתאר מקומית תא/3700, תכניות מפורטות תא/מק/3700-5-1

צפון מערב העיר – תל אביב יפו

א. ניתוח מחירים ועסקאות – נספח למסמך עקרונות

ב. מקדמי שווי אקווילנטיים לתכניות המפורטות

א. מקדמי מחירים ועסקאות – נספח למסמך העקרונות:

לתכנית המתאר מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת שווי זכויות בניה ב"מצב תכנוני קודם" וקביעת שווי המבוסס יחסית לשווי יחידת דיור אקווילנטי. תחשיבי שווי הקרקע לפי היעודים והשימושים המותרים לכל יעוד, בהתאמה, מבוטאים באמת מידה של שווי קרקע ליחידת דיור רגילה (שטח עיקרי של 120 מ"ר).

תכנית המתאר מאושרת ולפיכך מקדמי השווי קבועים.

טבלת מקדמי האיזון הפנימיים:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר אקווילנטי לשטח יחיד מגורים "רגילה"	מקדם שווי אקווילנטי יחיד מגורים
יחידת מגורים "רגילה"	120.00	1.0
מסחר רבבות מסחר בקומה הקרקע	66.67	1.8
ועדוקה	240	0.5
מגורים מיוחד ב' ומשולב עם אפשרות להגדלת צפיפות ואז למלונאות	104.35	1.15
מלונאות	200	0.6
מגורים משולב במסחר והעסקה (מקדם המגורים)	133.33	0.9
מגורים משולב במסחר והעסקה (מקדם המסחר)	66.67	1.8
מגורים במסגרת דיור בר השגה שיוקצו רק לעיריית תל אביב ולמ.מ.י. סעיפים 11.2 ו-11.3 להחלטות הועדה המחוזית	100	0.3
מגורים בירות קטנות שטח עיקרי 60 מ"ר	209	0.575

על פי הוראות סעיף 22 ד' לתכנית המתאר נקבע כי בכל אחת מהתכניות המפורטות ניתן יהיה לשנות מפתחות המרה בין יעודי הקרקע והשימושים השונים למפתחות המרה עדכניים.

נעשתה בחינה על פי ניתוחי עסקאות ועל פי הניסיון המקצועי של שמאי התכנית ולהלן נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית על פי הנושאים השונים וניתוח מקדמי השווי בהתאם.

1. שווי קרקע ב"מצב קודם"

נעשתה בחינה על פי ניתוחי עסקאות ועל פי הניסיון המקצועי של שמאי התכנית ולהלן נתוני השווי ששימשו את שמאי התכנית על פי הנושאים השונים וניתוח מקדמי השווי בהתאם.

פריסת הנתונים על פני השטח מעלה כי שוק המקרקעין מתנהג לפי אמת מידה של שטח במ"ר בלבד ולא לפי אמת מידה של מיקום.

בנוסף נבחנה התנהגות שוק המקרקעין בתקופה שבין אישור תכנית המתאר לבין ההליכים שקדמו להפקדת התכנית המפורטות.

העסקאות מוכיחות שהתנהגות שוק המקרקעין ספורדית ומכל מקום, השוק מתנהג לפי אמת מידה של שווי מ"ר קרקע כאשר לא קיימת כל אבחנה לגבי מיקום החלקות במצב הקודם ו/או למיקום מגרשי התמורה במונחים של מזרח/מערב (על פי קו המשך רחוב אבן גבירול).

להלן מספר עסקאות מייצוגת בחלקה המזרחי של התכנית :

תאריך	גוש	חלקה	מחיר	מ"ר	סך למ"ר
13/01/2015	6610	12	1,196,912	279	4,290
24/02/2015	6632	307	992,500	83	11,910
15/05/2015	6632	15	815,000	83.5	9,760
17/05/2015	6632	329	1,985,000	167	11,908
17/05/2015	6632	330	1,985,000	167	11,908
13/01/2016	6632	335	875,000	84	10,417
25/01/2016	6632	370	850,000	84	10,119
03/02/2016	6609	30	940,000	100	9,400
25/02/2016	6632	16	1,500,000	238	6,303
31/07/2016	6632	295	600,000	83	7,229
09/03/2017	6632	461	490,000	62	7,903
בממוצע					9,195

להלן מספר עסקאות מייצגות, במישור זמן דומה, בחלקה המערבי של התכנית :

תאריך	גוש	חלקה	מחיר	מ"ר	סך למ"ר
01/01/2015	6609	53	1,800,000	250	7,200
14/01/2015	6609	51	700,000	100	7,000
29/01/2015	6632	218	4,000,000	504	7,937
31/03/2015	6621	8	3,000,000	324	9,259
16/04/2015	6632	11	930,000	100	9,300
19/05/2015	6609	53	700,000	100	7,000
23/06/2015	6609	53	2,250,000	300	7,500
11/10/2015	6632	5	899,000	101	8,901
02/11/2015	6632	261	2,100,000	301	6,977
14/01/2016	6621	8	2,750,000	323	8,514
21/01/2016	6609	52	4,117,500	549	7,500
29/01/2016	6621	8	1,736,333	250	6,945
19/04/2016	6609	38	2,350,000	250	9,400
06/06/2016	6621	8	950,000	124	7,661
15/06/2016	6621	8	13,178,330	1900	6,936
06/07/2016	6609	46	8,500,000	1,037	8,201
06/07/2016	6609	46	11,860,000	1,038	11,426
16/08/2016	6632	319	4,355,500	640	6,805
12/09/2016	6632	8	1,900,000	232	8,190
22/09/2016	6609	51	13,800,000	1,000	13,800
06/10/2016	6609	34	1,060,000	100	10,600
10/10/2016	6609	52	800,000	100	8,000
25/10/2016	6609	53	1,400,000	100	14,000
23/11/2016	6621	8	651,000	93	7,000
07/12/2016	6632	220	6,750,000	525	12,857
22/12/2016	6609	44	11,800,000	911	12,953
28/12/2016	6621	8	934,000	133	7,023
12/01/2017	6621	8	2,721,000	388	7,013
15/01/2017	6632	8	1,270,000	176	7,216
29/01/2017	6609	53	540,000	50	10,800
13/03/2017	6621	8	1,600,000	214	7,477
22/03/2017	6609	53	950,000	100	9,500
11/05/2017	6609	46	1,280,000	83	15,422
23/05/2017	6609	37	3,300,000	300	11,000
23/05/2017	6609	37	2,200,000	200	11,000
23/05/2017	6621	8	540,000	47	11,489
21/06/2017	6621	8	5,345,335	800	6,682
ממוצע					9,094

לאור האמור לעיל לא נמצא הבדל משמעותי בעסקאות ב"מצב קודם", על פני מישור הזמן הרלוונטי, בין צידה המערבי של התכנית לבין צידה המזרחי של התכנית.

2. בחינת שווי עסקאות ב"מצב חדש"

בוצע איסוף נתוני עסקאות ביעוד למגורים ב"מצב חדש" על בסיס עסקאות מכר שונות בשכונות המצויות ממערב לדרך חיפה, לרבות "הגוש הגדול", רמת אביב החדשה ואזורי חן. בשכונות אלו ניתן לבחון בנייני מגורים אשר הוקמו בסמוך לתקופה הרלוונטית.

תאריך	מקור	גוש	חלקה	כתובת	מיקום	קומה	מחיר	בנוי	למ"ר בנוי
25/01/2015	מס שבח	6883	13	לוי אשכול 65	הגוש הגדול	1	2,540,000	82	30,800
12/02/2015	מס שבח	6630	774	אלי כהן 28	רמת אביב החדשה	8	4,025,000	140	28,800
18/02/2015	מס שבח	6630	763	לוי אשכול 112	רמת אביב החדשה	7	3,650,000	122	29,900
19/02/2015	מס שבח	6883	68	יאשה חפץ 7	הגוש הגדול	5	4,585,000	137	33,300
3/03/2015	מס שבח	6630	762	אריה דולצ'ין 8	רמת אביב החדשה	4	2,760,000	91	30,200
29/03/2015	מס שבח	6630	742	אריה דולצ'ין 10	רמת אביב החדשה	6	3,150,000	121	26,000
18/06/2015	מס שבח	6630	774	אלי כהן 7	רמת אביב החדשה	11	3,500,000	108	32,400
9/07/2015	מס שבח	6630	752	לוי אשכול 108	רמת אביב החדשה	3	3,435,000	124	28,000
23/07/2015	מס שבח	6884	18	שטרייכמן 2	הגוש הגדול	7	4,200,000	137	30,600
27/07/2015	מס שבח	6883	20	יאשה חפץ 1	הגוש הגדול	3	2,485,000	82	30,300
10/09/2015	מס שבח	6883	15	מרק שגאל 10	הגוש הגדול	5	4,290,000	136	31,400
2/10/2015	מס שבח	6883	15	מרק שגאל 12	הגוש הגדול	3	3,500,000	110	31,800
21/10/2015	מס שבח	6884	31	אמיר גלבע 20	הגוש הגדול	4	2,700,000	83	32,500
29/11/2015	מס שבח	6883	21	יאשה חפץ 16	הגוש הגדול	5	4,230,000	137	30,800
30/11/2015	מס שבח	6883	20	מרק שגאל 17	הגוש הגדול	קרקע	3,200,000	104	30,800
4/11/2015	מס שבח	6630	75	אריה דולצ'ין 11	רמת אביב החדשה	1	2,765,000	89	31,000
10/12/2015	מס שבח	6884	26	לוי אשכול 57	הגוש הגדול	8	3,950,000	129	30,600
22/12/2015	מס שבח	6883	25	לוי אשכול 63	הגוש הגדול	3	2,650,000	86	30,800
28/12/2015	מס שבח	6884	18	שטרייכמן 2	הגוש הגדול	4	3,615,000	110	32,800
8/12/2015	מס שבח	6884	46	רובינשטיין 5	הגוש הגדול	2	4,250,000	137	31,000
08/12/2015	מס שבח			שטרייכמן 9	הגוש הגדול		4,250,000	125	35,700
17/03/2015	מס שבח			מרק שגאל 7	הגוש הגדול	5	3,300,000	100	34,650
15/02/2015	מס שבח			רובינשטיין 13	הגוש הגדול	2	3,175,000	105	31,710
14/03/2016	מס שבח	6630	774	אלי כהן 5	רמת אביב החדשה	5	4,456,000	136	32,700
16/05/2016	מס שבח	6630	752	לוי אשכול 108	רמת אביב החדשה	8	3,300,000	113	29,100
24/05/2016	מס שבח	6630	762	אריה דולצ'ין 8	רמת אביב החדשה	1	3,250,000	112	29,000
7/09/2016	מס שבח	6630	784	אריה דולצ'ין 23	רמת אביב החדשה	3	3,750,000	114	32,800
19/09/2016	הסכם	6883	29	אמיר גלבע 8	הגוש הגדול	2	3,590,000	98	36,600
23/10/2017	מס שבח	6630	782	אריה דולצ'ין 17	רמת אביב החדשה	3	4,075,000	139	29,400
8/02/2017	מס שבח	6630	783	אריה דולצ'ין 19	רמת אביב החדשה	3	3,270,000	110	30,000
23/04/2017	מס שבח	6630	786	לוי אשכול 116	רמת אביב החדשה	3	4,675,000	138	34,000
31,273									
מע"מ									17%
רווח יזם									20%
עלות הקמה למ"ר									9,000
יתרה למ"ר מבונה (במעוגל)									13,000

בנוסף לחילוף השווי למ"ר מבונה נבחנו נתוני עסקאות לקרקע :

קרקע	תאריך	מקור	גוש	חלקה	כתובת	למ"ר מבונה	הערות
קרקע	10/04/2013	שומה מכרעת	6885	11	אייזיק שטרן 9	13,000	שומה מכרעת ניקי פרימו
קרקע	26/03/2014	שומה מכרעת	6883	13	לוי אשכול 65	11,000	שומה מכרעת תמיר שדה
קרקע	12/12/2012	שומה מכרעת	6883	17	מרק שגאל 4	13,000	שומה מכרעת משה נדם
קרקע	13/07/2016	מס שבח	6621	11	הרצל רוזנבלום (סי אנד סאן)	10,400	

לאור האמור לעיל, בשקלול הנתונים המחולצים ונתוני העסקאות הר"מ, נקבע שווי למ"ר מבונה ב"מצב חדש" בשיעור **12,000** מ"ר.

3. פילוח נתוני עסקאות ב"מצב חדש" בחלוקה בין מזרח למערב:

פילוח הנתונים הנ"ל בחלוקה בין מזרח ציר אבן גבירול המתוכנן למערבו מעלה יתרון למחירי נכסים ממערב לציר ביחס לנכסים ממזרח.

נכסים ממזרח לציר אבן גבירול :

תאריך	מקור	גוש	חלקה	כתובת	מיקום	קומה	מחיר	בנוי	למ"ר בנוי
12/02/2015	מס שבח	6630	774	אלי כהן 28	רמת אביב החדשה	8	4,025,000	140	28,800
18/02/2015	מס שבח	6630	763	לוי אשכול 112	רמת אביב החדשה	7	3,650,000	122	29,900
3/03/2015	מס שבח	6630	762	אריה דולצ'ין 8	רמת אביב החדשה	4	2,760,000	91	30,200
29/03/2015	מס שבח	6630	742	אריה דולצ'ין 10	רמת אביב החדשה	6	3,150,000	121	26,000
18/06/2015	מס שבח	6630	774	אלי כהן 7	רמת אביב החדשה	11	3,500,000	108	32,400
9/07/2015	מס שבח	6630	752	לוי אשכול 108	רמת אביב החדשה	3	3,435,000	124	28,000
4/11/2015	מס שבח	6630	75	אריה דולצ'ין 11	רמת אביב החדשה	1	2,765,000	89	31,000
14/03/2016	מס שבח	6630	774	אלי כהן 5	רמת אביב החדשה	5	4,456,000	136	32,700
16/05/2016	מס שבח	6630	752	לוי אשכול 108	רמת אביב החדשה	8	3,300,000	113	29,100
24/05/2016	מס שבח	6630	762	אריה דולצ'ין 8	רמת אביב החדשה	1	3,250,000	112	29,000
7/09/2016	מס שבח	6630	784	אריה דולצ'ין 23	רמת אביב החדשה	3	3,750,000	114	32,800
23/10/2017	מס שבח	6630	782	אריה דולצ'ין 17	רמת אביב החדשה	3	4,075,000	139	29,400
8/02/2017	מס שבח	6630	783	אריה דולצ'ין 19	רמת אביב החדשה	3	3,270,000	110	30,000
23/04/2017	מס שבח	6630	786	לוי אשכול 116	רמת אביב החדשה	3	4,675,000	138	34,000
									30,236

נכסים ממערב לציר אבן גבירול

תאריך	מקור	גוש	חלקה	כתובת	מיקום	קומה	מחיר	בנוי	למ"ר בנוי
25/01/2015	מס שבח	6883	13	לוי אשכול 65	הגוש הגדול	1	2,540,000	82	30,800
19/02/2015	מס שבח	6883	68	יאשה חפץ 7	הגוש הגדול	5	4,585,000	137	33,300
23/07/2015	מס שבח	6884	18	שטרייכמן 2	הגוש הגדול	7	4,200,000	137	30,600
27/07/2015	מס שבח	6883	20	יאשה חפץ 1	הגוש הגדול	3	2,485,000	82	30,300
10/09/2015	מס שבח	6883	15	מרק שגאל 10	הגוש הגדול	5	4,290,000	136	31,400
2/10/2015	מס שבח	6883	15	מרק שגאל 12	הגוש הגדול	3	3,500,000	110	31,800
21/10/2015	מס שבח	6884	31	אמיר גלבוע 20	הגוש הגדול	4	2,700,000	83	32,500
29/11/2015	מס שבח	6883	21	יאשה חפץ 16	הגוש הגדול	5	4,230,000	137	30,800
30/11/2015	מס שבח	6883	20	מרק שגאל 17	הגוש הגדול	קרקע	3,200,000	104	30,800
10/12/2015	מס שבח	6884	26	לוי אשכול 57	הגוש הגדול	8	3,950,000	129	30,600
22/12/2015	מס שבח	6883	25	לוי אשכול 63	הגוש הגדול	3	2,650,000	86	30,800
28/12/2015	מס שבח	6884	18	שטרייכמן 2	הגוש הגדול	4	3,615,000	110	32,800
8/12/2015	מס שבח	6884	46	רובינשטיין 5	הגוש הגדול	2	4,250,000	137	31,000
08/12/2015	מס שבח			שטרייכמן 9	הגוש הגדול		4,250,000	125	35,700
17/03/2015	מס שבח			מרק שגאל 7	הגוש הגדול	5	3,300,000	100	34,650
15/02/2015	מס שבח			רובינשטיין 13	הגוש הגדול	2	3,175,000	105	31,710
19/09/2016	הסכם	6883	29	אמיר גלבוע 8	הגוש הגדול	2	3,590,000	98	36,600
									32,127

משמעות חלוקה זו הינה כי נוצר פער של כ-7% למ"ר בנוי בין מחירי נכסים ממערב לציר למחירי נכסים ממזרח. חילוף שווי למ"ר מבונה, בהנחה לאחוזים זהים של רווח יזם ומע"מ ועלויות בניה דומות, מצביע על פער של כ-10%.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון ב"מצב החדש" מקדם התאמה של 1.1 בין אזורי המגורים המשתרעים על חלקה המערבי של התכנית ממערב לקו רחוב אבן גבירול המתוכנן לבין חלקה המזרחי של התכנית.

4. בחינת שווי הקרקע ביעודים שונים ביחס לשווי הקרקע ביעוד למגורים:

4.1 בחינת מקדם תעסוקה/מגורים:

מקדם יחס השווי בין שווי קרקע ביעוד תעסוקה לבין שווי קרקע ביעוד מגורים נקבע, כאמור לעיל, בתכנית המתאר.

לאור היעדר עסקאות לשטחי תעסוקה בגבולות התכנית ב"מצב הקודם" והיעדר עסקאות המצביעות על מובהקות סטטיסטית במרכזים המסחריים השכונתיים, הובאו בחשבון נתוני עסקאות מאזורי תעסוקה בעלי אופי דומה בצפון מזרח תל אביב ובאזור התעשייה הדרומי של הרצליה פיתוח, המצוי בסמיכות לתכנית "חוף התכלת", המתוכננת מצפון למתחם 3700.

תאריך	כתובת	קומה	בנין	מחיר למ"ר	דמ"ש/מ"ר	הערות
01/01/2016	גלגלי הפלדה 11, הרצליה	גבוהה		12,000	75	משרדים בקומות עליונות באגפים וגדלים שונים
01/01/2016	בית לידר, הרצליה פיתוח		2800	12,800	80	משרדים ברמת מעטפת, 2 קומות.
01/01/2016	פרוייקט "החושלים" ה.פיתוח		7000	13,120	82	מספר עסקאות למשרדים ברמת מעטפת.
01/01/2014	פרוייקט סי-יו (חדש), ה.פיתוח	7	545	12,800	80	רמת מעטפת בבנין חדש
01/01/2014	פרוייקט סי-יו (חדש), ה.פיתוח	1	137	16,000	100	רמת גמר מלאה
01/01/2014	פרוייקט סי-יו (חדש), ה.פיתוח	1	170	16,000	100	רמת גמר מלאה
01/07/2015	החושלים 10, מ.עסקים "פאנגיה"	4	200	19,200	120	רמת גמר מלאה
01/07/2015	החושלים 10, מ.עסקים "פאנגיה"			12,800	80	רמת מעטפת בבנין חדש
01/08/2014	הסדנאות 10, בית אמצור, ה.פיתוח	עליונות	360	13,440	84	
01/08/2014	הסדנאות 10, בית אמצור, ה.פיתוח	קרקע	230	14,080	88	רמת גמר מלאה
01/08/2014	בית אמפא, רח' ספיר 1-5 ה.פיתוח			11,600	70-75	רמת מעטפת
01/01/2014	שנקר 14, בנין מלטון, ה.פיתוח	2		12,000	70-80	
01/01/2016	משרדים בבנינים יצוגיים, ה.פיתוח			12,250		תיווך אופיסיה
01/11/2015	משכית 22, הרצליה פיתוח	1	108	12,040		נתוני מש"ח
01/02/2014	גלגלי הפלדה 20, הרצליה פיתוח	1	328	11,000		נתוני מש"ח
01/01/2014	פרוייקט סי-יו (חדש), ה.פיתוח	4	950	13,400		רמת מעטפת
01/02/2014	פרוייקט סי-יו (חדש), ה.פיתוח	6	1,040	14,140		חוזת מכר
01/06/2014	פרוייקט סי-יו (חדש), ה.פיתוח	5	303	15,860		חוזת מכר
01/08/2015	הסדנאות 8-10, הרצליה פיתוח	ק+ג	16,906	11,680	73	בגילום הפחתה לגלריה ותוספת ש.משותף יחסי
09/06/2014	מדינת היהודים 2, הרצליה פיתוח		12,500	12,000	70-80	השכרה לחברת "אפל"
01/07/2014	בנין משרדים באזור		15,300	11,680	73	רמת גמר מלאה, מבוסס על חוזת

שכירות					תעסוקה, ה.פ.	
דמ"ש מבוקש למ"ר ממוצע למבנים חדשים	77	12,320			סקר נת"מ למשרדים בהרצליה פיתוח	01/01/2014
מבוסס על חוזה שכירות שהוצג לזרניצקי	73	11,680	15,000		רחוב משכית, הרצליה פיתוח	01/12/2014
סקר מחירים ממש"ח + מקורות אחרים זרניצקי		14,955	1,003	6	המנופים 2	02/01/2014
סקר מחירים ממש"ח + מקורות אחרים זרניצקי		12,600	294	1	המנופים 2	01/02/2014
סקר מחירים ממש"ח + מקורות אחרים זרניצקי		16,251	1,040	6	המנופים 2	09/03/2014
סקר מחירים ממש"ח + מקורות אחרים זרניצקי		13,006	178	1	גלגלי הפלדה 22	13/05/2014
מחיר מכירה ממוצע למ"ר משרדים בגמר מלא	82	14,057			סקר מחירים מ.א.ן. הרצליה פיתוח	01/04/2015

מנתונים אלו עולה סך ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של כ-14,000 ש"ח/מ"ר לאחר היוון
דמ"ש של כ-85-90 ש"ח/מ"ר בשיעור היוון של 7.5%.

בהפחתת יזמות כ-18% ועלות בניה של כ-6,000 ש"ח/מ"ר מתקבלת יתרה של כ-6,000
ש"ח/מ"ר **מבונה**.

**המסקנה הינה כי מקדם השווי האק' בייעוד תעסוקה ביחס לייעוד למגורים הינו
0.5.**

4.2 בחינת מקדם מסחר/מגורים:

מקדם היחס בין שווי קרקע ביעוד למסחר לבין שווי קרקע ביעוד למגורים נקבע בתכנית המתאר.

לאור היעדר עסקאות לשטחים מסחריים בגבולות התכנית, נבחנו נתוני עסקאות מאזורים מסחריים בעלי אופי דומה בשכונות שממזרח ומדרום לתכנית, לרבות שיכון ל', הגוש הגדול, רמת אביב החדשה, רמת אביב ג', שכונת מעוז אביב, שכונת המשתלה ונאות אפקה. בנוסף, הובאו בחשבון עסקאות באזור התעשייה הדרומי של הרצליה פיתוח, המצוי מעבר לתכנית "חוף התכלת" המתוכננת מצפון למתחם 3700.

תאריך	כתובת	קומה	דמ"ש/מחיר	בנוי	מחיר למ"ר	דמ"ש למ"ר	הערות
01/08/2015	הסדנאות 8-10, הרצליה פיתוח	קרקע	37,347	251	23,840	149	מסחר ג'פניקה
01/08/2015	הסדנאות 8-10, הרצליה פיתוח	קרקע	11,623	68	27,360	171	מסחר מוצרי שוקולד
24/02/2013	ברקת 1	1	1,000,000	41	24,390		רשות המיסים
01/04/2015	סקר שוק מאן את.הרצליה פיתוח				24,857	145	סקר שוק חברת מאן נכסים
01/12/2014	משכית, בנין משרדים, הרצליה פיתוח	קרקע		440	23,840	149	מסעדה, חידוש הסכם שכירות
18/09/2014	שלום אש 9, הדר יוסף	קרקע	8,008,000	244	32,800		
18/06/2014	אמיר גלבוע 70, הגוש הגדול	קרקע	4,000,000	70	57,100		מרכז מסחרי שכונתי מודרני
20/04/2016	יאשה חפץ 9, הגוש הגדול	קרקע	6,600,000	215	30,700		מרכז מסחרי שכונתי מודרני

עסקאות לחנויות במרכזים מסחריים שכונתיים בצפון / צפון מזרח תל אביב :

תאריך	כתובת	קומה	מחיר	בנוי	מחיר למ"ר	הערות	צילום הנכס
21/09/2016	אפטר 9, תכנית ל'	קרקע	2,200,000	35	62,800	מרכז מסחרי שכונתי ותיק בכניסה לשיכון ל'	
10/01/2016	אלי תבין 14, המשתלה	קרקע	1,462,500	28	52,200	מרכז מסחרי שכונתי מודרני בשכונת המשתלה	
11/02/2016	ברודצקי 15, רמת אביב	קרקע	1,325,000	32	41,400	המרכז המסחרי הותיק בברודצקי	
12/02/2015	שמעוני 9, רמת אביב	קרקע	1,400,000	25	56,000	מרכז מסחרי שכונתי ישן	
10/06/2015	אבא אחימאיר 15, רמת אביב ג'	קרקע	4,100,000	47	87,000	מרכז שווסטר – מבנה מסחרי מודרני	
15/01/2014	בני אפרים 209, מעוז אביב	קרקע	1,180,000	25	47,000	מרכז מסחרי שכונתי ותיק במעוז אביב	
19/08/2013	נתן אלתרמן 13, נאות אפקה	קרקע	2,400,000	36	66,600	מרכז מסחרי שכונתי ותיק בנאות אפקה	
16/06/2013	הדר יוסף 12, הדר יוסף	קרקע	1,070,000	26	41,000	מרכז מסחרי שכונתי ותיק בשכונת הדר יוסף	
29/08/2013	הדר יוסף 12, הדר יוסף	קרקע	1,100,000	26	42,300	מרכז מסחרי שכונתי ותיק בשכונת הדר יוסף	
23/05/2013	ברודצקי 13, רמת אביב	קרקע	1,000,000	20	50,000	המרכז המסחרי הותיק בברודצקי	

יצוין כי העמסת שטחי השירות באזורים אלו הינה זניחה בשל אופיים הפתוח של המתחמים בהם מצויות היחידות הנ"ל.

מהנתונים הנ"ל עולה כי רמת המחיר במרכזים שכונתיים מעין אלו עולה במידה רבה על רמת המחירים באזורי מסחר ותעשייה מובהקים, דוגמת אזור התעשייה הדרומי בהרצליה פיתוח ואזור עתידים.

נתונים נוספים – מסחר במתחמים משולבים במרכז תל אביב:

במסגרת מכרז ר.מ.י מדצמבר 2015 למתחם "הכנרית" בקרן רחוב קפלן ורחוב ליאונרדו דה וינצ'י – מתחם משולב הכולל זכויות בניה למסחר, משרדים ומגורים, נקבע בניתוח שערך משרד שמאים אולפין גרינברג (במסגרת חו"ד לשומת IFRS) שווי למ"ר מסחר (היקף מוצע של כ-1,250 מ"ר) בגבולות של כ-20,000 ש"מ/מ"ר מבונה.

באותו אזור, במסגרת מכרז ר.מ.י מיוני 2016 במתחם "רשות השידור" במתחם שרונה, מתחם משולב הכולל זכויות בניה למסחר, משרדים ומגורים, נקבע בניתוח הנ"ל כי שווי למ"ר מסחר עיקרי בקומת הקרקע, בהיקף מוצע של כ-2,300 מ"ר, מוערך גם כאן בגבולות של כ-20,000 ש"מ/מ"ר מבונה.

סיכום:

מבחינת כלל הנתונים הנ"ל עולה סך ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של כ-30-35,000 ש"מ/מ"ר בנוי ובממוצע כ-32,500 ש"מ/מ"ר.

בהפחתת יזמות כ-18% ועלות בניה של כ-6,000-7,000 ש"מ/מ"ר ובממוצע כ-6,500 ש"מ/מ"ר מתקבלת יתרה של כ-21,000 ש"מ/מ"ר **מבונה**.

המסקנה הינה כי מקדם השווי האק' בייעוד מסחר ביחס לייעוד למגורים הינו, במעוגל, 1.8.

¹ לענין זה ראה פרסום רשמי לחו"ד מיום 13.02.2017 לחברת א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ.

4.3 מלונאות :

על פי ניתוחי היוון דמי שכירות לבתי מלון בשיעור 9% , על פי דיווחים לרשות המיסים, דוחות IFRS והסכמים, עולה כי בממוצע, שווי חדר מלון הינו כ-900,000.

שטח ממוצע לחדר מלון הינו כ-40 מ"ר, דהיינו – שווי למ"ר של כ-22,500 ₪/מ"ר.

בניכוי מרכיב יזמות (25%) ובניכוי עלויות ממוצעות של הקמת חדר למלונאות, בהתבסס על דוח חברת "דקל" המתייחס לתקרת ההשקעה המוכרת להקמת חדר למלונות, בקטגוריה של מלון עירוני בדרג C שעלותו למ"ר הינה 11,000 ₪/מ"ר) ולאחר חילוץ, מתקבל שווי קרקע המתייחס ליחידה אקוויולנטית למלון על פי 7,000 ₪/מ"ר המגלם יחס של 0.58 ביחס למ"ר מבונה למגורים ובמעוגל 0.6.

סיכום – מקדמי התאמה – טבלת הקצאות לתכנית :

יעוד	שווי למ"ר	מקדם
מגורים	12,000	1.0
מסחר	21,000	1.8
תעסוקה	6,000	0.5
מלונאות	7,000	0.6

ב. מקדמי שווי אקווילנטיים בתכניות המפורטות:

במסגרת התוכניות המפורטות נקבעו מסגרת פריסת ייעודי הקרקע והוראות בינוי, בהתאם להנחיות ועקרונות תכנית המתאר.

על פי הוראות תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים נקבעה פריסת ייעודי הקרקע וחלוקה למגרשים ביעודים השונים.

השימושים ספציפיים המותרים בכל יעוד, בהתחשב במיקומו ובמאפיינים הפנימיים של כל מגרש ומגרש.

טבלת ההקצאות מבטאת את התמורה ב"מצב חדש" כך שנוצר איזון בין בעלי החלקות והשווי היחסי של מגרשי התמורה, דבר המאמין תשלומי איזון.

על פי מסמך העקרונות הובאו בחשבון מקדמי שווי פנימיים אקווילנטיים.

מצ"ב למסמך זה 5 נספחי הקצאת מגרשים במתחמי התכנון לפי מקדמים שמאיים פנימיים.

בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספחים :

טבלאות מקדמי שווי אקוויוולנטיים מקומיים למתחמים 1-5

תפוצה :

אד' פרנסין דוידי – מנהלת מחלקת תכנון עיר צפון, עיריית ת"א
מר דני ארצי - מנהל תחום מקרקעין, עיריית ת"א
מר ליאור דושניצקי, מנהל התכנית, עיריית ת"א
עו"ד הראלה אברהם-אוזן – משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה, עיריית ת"א
עו"ד ענת הדני, עוזרת ראשית ליועמ"ש, עיריית ת"א
מר ערן וקסלר, רכז תכנון עיר בכיר, עיריית ת"א
מר מאיר אלואיל, רכז תכנון עיר בכיר, עיריית ת"א