



חוות - דעת

הנדון: נכס מקרקעין

גוש 7092 חלקה 79 תת חלקה 2

רחוב דיזנגוף מס' 66

פינת רחוב בר גיורא מס' 1

תל אביב - יפו

ירמיהו אלוני (ורבה) M.S. - 1940 - 2008
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מגשר מוסמך

נחום אלוני רוכברגר
תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין

מירו תורג'מן B.A.
כלכלה וניהול שמאי מקרקעין

מרום גולי M.B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

פלג וחש B.A.
מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל אליהו B.A.
כלכלה וניהול שמאי מקרקעין





תוכן עניינים

<u>תוכן</u>	<u>עמוד</u>
כללי	2
1. הערת הח"מ	3
2. תיאור הנכס וסביבתו	4
3. הרקע התכנוני	8
4. הזכויות בנכס	17
5. גורמים ושיקולים באומדן השווי	21
6. נתונים לאומדן שווי	23
7. שומה	25
נספחים	26



25 בינואר, 2021

מספרנו: 20231/21

לכבוד,

משה פת - משרד עורכי הדין ונוטריונים

עו"ד תמי מיזיליק

ג.נ.,

חוות - דעת

הנדון: נכס מקרקעין

גוש 7092 חלקה 79 תת חלקה 2

רחוב דיזנגוף מס' 66

פינת רחוב בר גיורא מס' 1

תל אביב - יפו

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

<u>מזמין השומה</u>	:	עו"ד תמי מיזיליק
<u>מטרת השומה</u>	:	אומדן שווי שוק בין מוכר מרצון לקונה מרצון. השומה ערוכה בהתאם לתקן מס' 19 להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.
<u>המועד הקובע לשומה</u>	:	מועד הביקור בנכס.
<u>מועד הביקור בנכס</u>	:	ביקור בנכס נערך ביום 20/01/2021 ע"י נחום אלוני רוכברגר.

פרטי הנכס

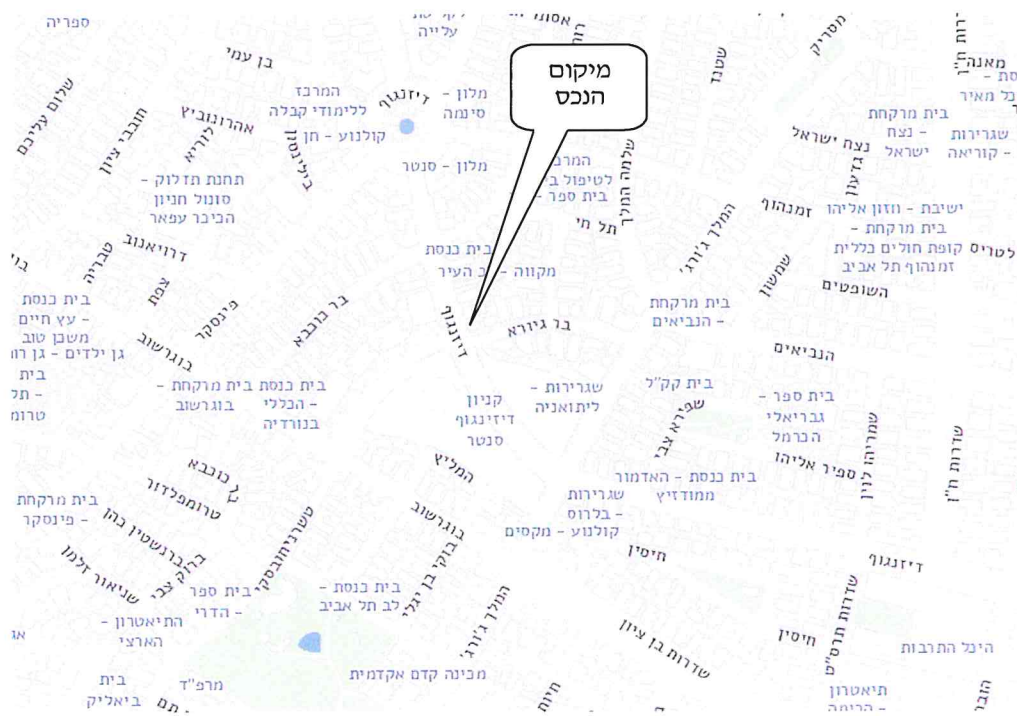
גוש מס'	:	7092.
חלקה	:	79.
תת חלקה	:	2.
שטח רשום	:	30 מ"ר.
קומה	:	מרתף.
תיאור הנכס	:	נכס מקרקעין הממוקם בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף.
מיקום	:	רחוב דיזנגוף מס' 66 פינת רחוב בר גיורא מס' 1 בתל אביב-יפו.
זכויות	:	בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס").
הערות	:	למזמין השומה אין זכויות קנייניות בנכס הנדון.



תצלום הבניין



תצלום סביבה



1. הערת הח"מ:

נשוא חוות הדעת מהווה נכס מקרקעין הממוקם בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף.

מעיון בתיק הבניין הסרוק, לא נמצא תשריט היתר בניה לנכס הנדון.
נמצא, בין היתר, רישיון בניה מילולי מס' 551 מתאריך 24/03/1935 לפיו הותר בקומת מרתף 2 חדרים מחסן מטבח וחדר אמבטיה.

הבניין הנדון נרשם בפנקס הבתים המשותפים בשנת 1960.
בהתאם לתשריט הבית המשותף עולה כי בתחום קומת המרתף מצוי מחסן (הידוע כתת חלקה 1) דירת מגורים בת 2 חדרים עם מטבח וחדר רחצה (הידוע כתת חלקה 3) וכן הנכס הנדון המסומן כדירת מגורים בת חדר אחד ומטבח (תת חלקה 2).

לאור העובדה כי עפ"י היתר בניה בקומת המרתף נבנו 2 חדרים (יוטעם כי בתת חלקה 2 ותת חלקה 3 מסומנים עפ"י תשריט הבית המשותף 3 חדרים) לא ניתן לדעת באופן חד משמעי האם הנכס הנדון נבנה עפ"י היתר כדירת מגורים.

בנוסף מהביקור בנכס עולה כי הנכס הנדון מחולק בפועל לשני חדרים כאשר חדר אחד משמש בפועל לאחסנה וחדר אחד לשינה - מגורים (נמסר לח"מ כי החדר משמש לשינה על בסיס לא קבוע).

לאור האמור לעיל ובהתאם למטרת חוות הדעת, אומדן שווי שוק עפ"י תקן 19 להערכת נכס למטרת בטוחה. נכסים שבהם קיימת אי בהירות משפטית הניתנת לפרשנות ו/או בנכסים בהם קיים רכיב ספקולטיבי הנובע מפוטנציאל תכנוני ו/או פוטנציאל להכשרת חריגות בניה (פוטנציאל פיזי) יוערך הנכס למטרת בטוחה. קרי ערך זה מהווה את השווי המתקבל בשיטת ניתוח שמרנית לאחר שנוכו משווי השוק כל מרכיבי השווי הספקולטיבי (פיזי, תכנוני) ובהתבסס על הזכויות הקנייניות.

כמו כן בהערכה למטרת בטוחה לא ייכלל מרכיב שווי הנובע מבניה לא חוקית (בניה ללא היתר או שימוש שאינו תואם היתר) כאמור לאור הנתון כי לא נמצא היתר בניה, נשוא חוות הדעת הוערך כמחסנים (יוטעם כי השימוש בפועל מהווה חדר אחד לאחסנה וחדר שני לשינה (נמסר לח"מ כי החדר משמש לשינה על בסיס לא קבוע דהיינו כאשר בנו של בעל הזכויות נמצא בארץ), כמו כן באם יוצג בפני הח"מ היתר המציין כי הנכס הנדון מהווה דירת מגורים או לחילופין לא קיים היתר כלל לנכס הנדון, חוות הדעת תעודכן בהתאם.

¹ בתיק הבניין נמצא תשריט להיתר דגן המתייחס לקומות ב' ו-ג' בלבד.

2. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא חוות הדעת מהווה נכס מקרקעין המצוי בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף, הממוקם ברחוב דיזינגוף מס' 66 פינת רחוב בר גיורא מס' 1 בתל אביב-יפו.

נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 7092 חלקה מס' 79 תת חלקה 2 בשטח רשום של 30 מ"ר.

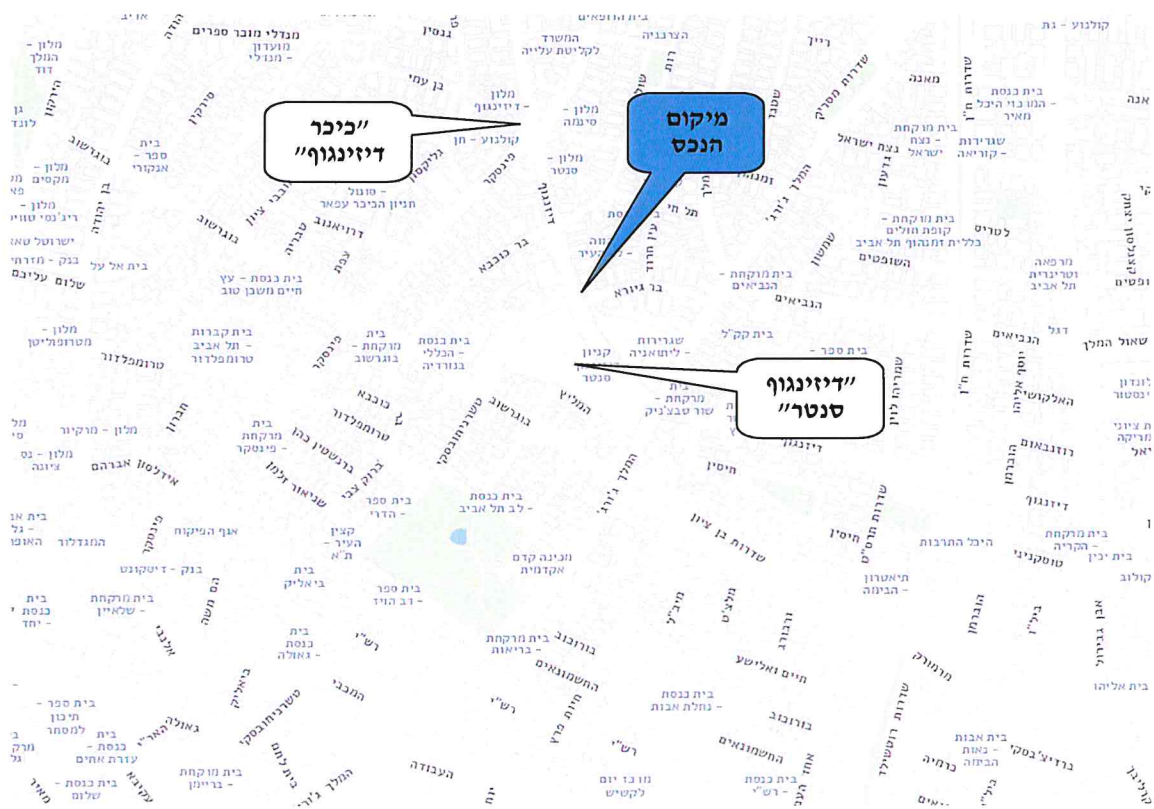
2.1 תיאור הסביבה:

רחוב דיזינגוף חוצה את תל-אביב לכל אורכה ומהווה עורק תחבורה ראשי המנקז תחבורה פרטית וציבורית מכיוון צפון לדרום ותחבורה ציבורית בלבד מכיוון דרום לצפון.

הרחוב מאופיין במבנים בני 2 - 5 קומות, מרביתם ישנים המאופיינים בשימושים מסחריים בקומת הקרקע כשהקומות העליונות משמשות למגורים ומשרדים.

אופיו של הרחוב משתנה בהדרגה מצפון לדרום והוא הופך מסחרי יותר ככל שמתקרבים לכיכר דיזינגוף.

הפעילות המסחרית מגיעה לשיאה באזור כיכר דיזינגוף ודיזינגוף סנטר.



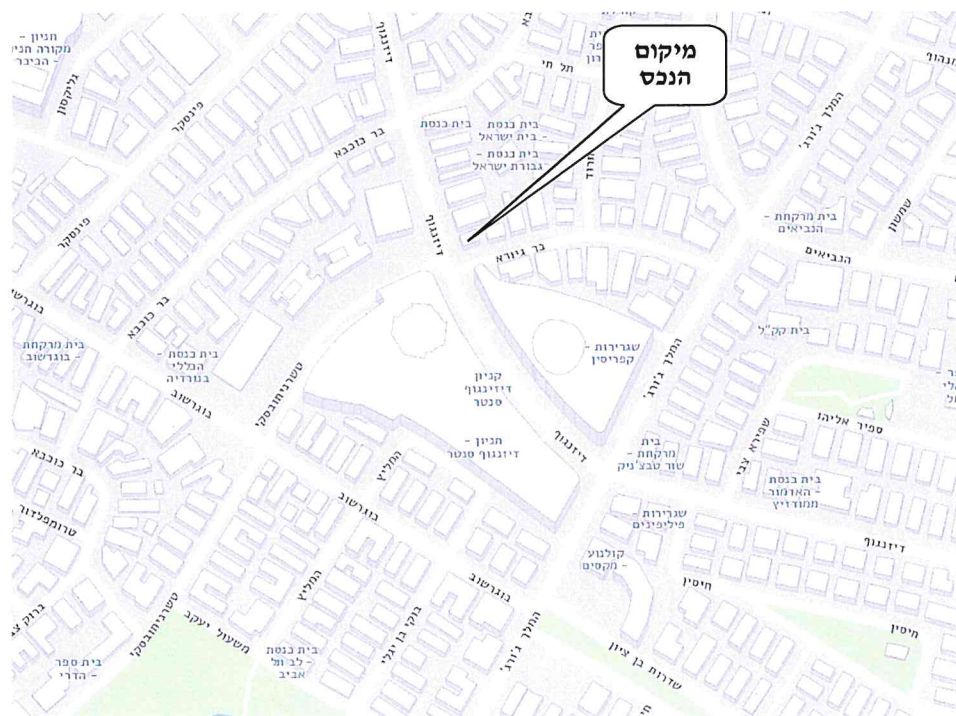
נשוא חוות הדעת מצוי בקרן הצפון מזרחית של מפגש הרחובות דיזנגוף ובר גיורא.

רחוב בר גיורא הינו רחוב חד סיטרי המתחיל ברחוב המלך ג'ורג' במזרח ונמשך עד לרחוב דיזנגוף במערב.

רחוב דיזנגוף הוא ציר אורכי העובר ברובו מדרום לצפון וציר רוחבי בחלקו הדרומי המתחיל ברחוב אבן גבירול ומסתיים בנמל תל אביב ברחוב התערוכה ומקביל ברובו לרחוב בן יהודה.

רמת הפעילות העסקית בסביבת הנכס הנה בהיקף בינוני עד גבוה.

נשוא חוות הדעת מצוי בקרבה ל"דיזנגוף סנטר" ו-"כיכר דיזנגוף".



בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא, לרבות : כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיו"ב.

2.2 תיאור החלקה:

חלקה מס' 79 הינה בשטח רשום של 274 מ"ר ומאופיינת בצורה רגולארית עם פני קרקע מישוריים בגובה מפלס הרחוב. לחלקה חזית מערבית לרחוב דיזינגוף ברוחב של כ- 16 מ' וחזית דרומית לרחוב בר גיורא באורך של כ- 17 מ'.

להלן תרשים חלקה 79:



החלקה גובלת:

מצפון	שטח מעבר ומעברו חלקה מס' 107 בתחומו מצוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
ממזרח	חלקה מס' 80 בתחומה מצוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
מדרום	רחוב בר גיורא.
ממערב	רחוב דיזינגוף.

בתחום החלקה הנדונה מצוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף.

הבניין שנבנה לפני עשרות שנים בנוי יסודות ועמודים מבטון, קירות ומחיצות בלוקים מחופה טיח חיצוני ומקורה גג שטוח.

הגישה לקומות המגורים מכיוון דרום דרך רחוב בר גיורא.

הגישה לנכס הנדון מכיוון מערב דרך רחוב דיזינגוף (גרם מדרגות ממתכת), כמו כן קיימת גישה גם מצידו הצפוני של הבניין (עם זאת בפועל גישה זו נחסמה ע"י הדיירים בקומת המרתף).

מצבו התחזוקתי של הבניין ברמה התואמת את גילו הוותיק, כמו כן יש לבצע תיקונים בבניין בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר כמפורט בסעיף 3.4 לחוות הדעת.

2.3 תיאור הנכס:

נשוא חוות הדעת מהווה כאמור נכס מקרקעין הממוקם בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף.

הנכס מצוי בחלק הצפון מערבי של קומת המרתף והגישה הראשית אליו מכיוון מערב דרך רחוב דיזינגוף באמצעות גרם מדרגות ממתכת (כאמור קיימת גישה נוספת אך בפועל היא נחסמה ע"י השכנים בקומת המרתף).

שטחו הרשום של הנכס 30 מ"ר.

הערות הח"מ:

ראה סעיף 1 לחוות הדעת.

מהביקור בנכס עולה כי הנכס משמש בפועל חדר אחד לאחסנה והחדר השני לשינה (מגורים). שטח המשמש למגורים מהווה חלל הכולל חדר + מטבחון וחדר רחצה. שטח האחסנה מהווה חלל.

רמת הגמר בנכס, כוללת:

- דלתות כניסה.
- ריצוף אריחי קרמיקה.
- מטבחון הכולל ארון תחתון משטח שיש וכיור.
- חדר רחצה ובו מקלחון, אסלה, ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה.

נמסר לח"מ כי הנכס מושכר (ראה פרק "הזכויות בנכס" סעיף 4.2).

3. הרקע התכנוני:

3.1 תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל ביום 14/10/2020 מאת אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, עולה כי החלקה הנדונה כלולה בתחום תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים	שם התכנית
3616 א	09/01/2018	7668	תכנית רובע 3 (4)
5000	22.12.2016	7407	תכנית מתאר תל אביב-יפו
4053	27/03/2016	7234	גני ילדים
3954	05/06/2014	6813	פרגודים כלל עירוני
3440	10/05/2006	5526	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שרות אחרים
3380	16/02/2006	5495	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה
3365	27/01/2004	5268	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה
ע1	18/03/2003	5167	מרתפים
2710	03/07/1997	4540	הקמת מעליות בבניינים קיימים
2052 א	16/11/1995	4349	בתי אוכל-רביעת קריטריונים-צפון מערב העיר
1658	06/11/1975	2163	התרת תכניות טרנספורמטורים
219	07/11/1962		פרוטוקול מס' 219
678	05/04/1962	922	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכנית 58
543	15/06/1960		גדרות - תיקון לתב"ע 58
286	28/02/1952	216	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית גדס
280	27/12/1951		בתי מלון בתחום 58
58	04/01/1940		תכנית 58 - גדס 1927

בהתאם לתכנית 3616 א (רובע 3) עולה שהנכס נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו, מדרום לרחוב ארלוזורוב במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, ויחולו בו ההוראות שלהלן:

בניינים חדשים:

שטח בניה עילי השטח הכולל המותר לבנייה יקבע לפי שטח התכנית במגבלת קווי הבניין מוכפל במספר הקומות המותרות.

שטחי שירות עילי לפחות 20% משטח הבניה הכולל. ניתן להגדיל את שטחי שירות עילי ללא חריגה מסך השטח המותר.

תת קרקעי לפי תכנית ע/1, בהריסה ובניה מחדש, ככל שהיה קיים שימוש עיקרי למגורים במרתף, ביחידה עצמאית ללא חיבור ליחידה בקומת הקרקע יותר שחזור שטח זה במפלס המרתף, בנוסף לשטחים העיליים המותרים ובנוסף לצפיפות ולשימושים שבהם.

מרפסות	שטח בנייה	תותר הקמת מרפסות בולטות, בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ושלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לכל המרפסות בבניין שטח זה נוסף לשטח הבנייה העילי הכולל, וככל שיחרוג מהממוצע ייגזר מתוך סך השטחים המותרים
	בינוי	תותר הבלטה מרפסות עד 1.6 מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. כמו כן לא תותר סגירת מרפסות ולא תותר בנייה לסירוגין (מרפסות מדלגות).
יציעים		במגרשי מסחר, תותר הקמת יציע בקומת הקרקע המסחרית, בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטח הכולל המותר לבניה.
מס' הקומות צפיפות		מס הקומות המותר בנכס עומד על 6 קומות + קומת גג מס' היחידות יקבע ע"י חלוקת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת מחולק במקדם צפיפות 80 במגרשים ביעוד מגורים ומקדם צפיפות 65 במגרשים. שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
תכסית		תכסית הבנייה מהווה את השטח המתקבל בין קווי הבניין לפי תכנית זו. בקומת הגג התכסית תהיה בין הנסיגות שנקבעו ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה.
בניה על הגג		שטח הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג בתנאי שלא יחרוג מהנסיגות הנדרשות, העומדות על 3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית. במקרה שבו מתקבלת תכסית קטנה מ- 50% יותר ביטול הנסיגה האחורית. בתחום אזור ההכרזה, הבנייה הכוללת לא תעלה על 65%. השטחים בקומת הגג יותרו ליח"ד נפרדת או לשטחים שיוצמדו ליחידות שמתחת.
קומת קרקע		בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי, בתנאי שתישמר נסיגה של 3 מ' מקו הבניין לחזית הפונה לרחוב. תתאפשר סגירה חלקית של רצועה זו בתנאים. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים ושטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווח צידי ואחורי
חזית מסחרית		החזית המסחרית תהא שקופה, לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין ולא יותרו בה שימושים תפעוליים.

בניינים קיימים

שטח הבנייה

שטח הבנייה הקבוע בתכנית כולל שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטח המרפסות יתווסף לשטחים אלו.

הרחבת יח"ד

בבניינים שההיתר להקמתם הוצא לפני 01/01/1980 תותר הרחבת דירות קיימות בשטח עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. במקרה שבו לא ניתן למקם את הממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של עד 2 מ' בגבול צידי ועד 3 מ' בגבול אחורי.

תוספת קומות

שטח הקומה הנוספת ייקבע לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. ככל שתבוצע הרחבה או תוספת אגף, שטח קומה טיפוסית יהיה של הבניין המורחב. גובה הקומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'. בבניינים שההיתר להקמתם ניתן לפני 01/01/1980, והם כוללים 3 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, והם ממוקמים בתחום ההכרזה ברח' דיזנגוף, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות + קומת גג חלקית.

בניה על הגג

בתחום ההכרזה שטח הבניה על הגג יעמוד על השטח המותר לפי תכנית תקפה וייכלל בתוספת המותרת לפי תכנית זו בתכנית שלא תעלה על 65%. בשטח זה תותרנה יח"ד נפרדות או תוספת ליחידות הקיימות בקומה העליונה. גובה הבנייה, כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 4.50 מ'. בתחום ההכרזה, חריגה מגובה זה תחשב סטייה ניכרת ונדרשת נסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית. במקרה שבו קיימות בהיתר מרפסות למלוא רוחב החזית, הנסיגה תימדד מחזית המרפסות הקיימות.

צפיפות

ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי, מס' יח"ד בקומות החדשות ייקבע ע"י חלוקת שטחן ב-65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של ההוראות של היחידות בחלק מהבניין או כולו, ייקבע מספר יח"ד ע"י חלוקת שטח הבנייה (עיקרי ושירות) ב-65. שטח הבנייה על הגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד. שטח דירה לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. מנה העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. לא יותרו תוספות (שטחים, קומות) או הקלות בקווי בניין וניוד זכויות לצורך מימוש מספרן המלא של יחידות הדיור.

קומת קרקע

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועה ברוחב 3 מ' בחזית ובתנאי שיוקצו בה השטחים הנדרשים לחניית אופניים ולשירות כלל הדיירים. השימושים שיותרו בקומה זו כוללים מגורים, בתנאי ששטח הדירה שתתווסף לא יפחת מ- 35 מ"ר המיועדים לרווחת דיירי הבניין מחסנים או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. במקרה שבו קומת העמודים משמשת לחניה, סגירתה תותנה בהמצאת מקומות חניה אחרים במגרש. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים, במרווח צידי ואחורי, ליחיד בקומת הקרקע.

מרפסות

באזור ההכרזה לא תותר הרחבת מרפסות קיימות או תוספת מרפסות חדשות בחזית קדמית. בקומות החדשות יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית ולא תותר סגירתן, אלא לפי שק"ד הוועדה המקומית לאחר היועצות עם מחלקת השימור. המרפסות יהיו פתוחות ולא תותר סגירתן, אלא במקרים מיוחדים המרפסות יבנו בחפיפה, זו מעל זו.

מרתף

לפי תכנית ע/1 על שינוייה. תותר הרחבת יחיד קיימת בהיתר במרתף ב- 25 מ"ר כולל פתרון מיגון.

תכנית ע/1:

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים הכוללים בניינים לשימור, כמפורט להלן:
מספר קומות שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית

גובה מרתף

80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.
גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ' ובקומות תחתונות על 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהני"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

תכליות ושימושים

מגורים שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יחיד. בבניינים עם יחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליונים לדירות שבקומות הקרקע בתנאים, במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידות שמעליו.



שטחים נלווים ליעודים אלו בסך שלא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה, ובתנאי שיוצמדו לשימוש בקומת הקרקע ולא יעלו עליו בשטחו.

מסחר ותעסוקה

סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף יהיה עפ"י היחס המותר בין השימושים בבניין ועפ"י התנאים לכל שימוש בתכנית זו.

בנין מעורב

3.2 תכנית 5000 - תכנית המתאר תל אביב יפו:

הקדמה:

תכנית המתאר תא/5000 מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר על ידי מועצת העיר לפני שנים אחדות כחלק מהתכנית האסטרטגית לעיר. תכנית המתאר מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו ב"חזון העיר" כמטרות על: שמירה מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי; קידומה כעיר לכל תושביה; ממשל עם הפנים לאזרח; ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025. התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים; אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח; מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

- **ציפוף והגדלת היקפי בניה** - תל-אביב יפו הינה עיר בנויה ברובה, לכן על מנת להגיע ליעדי האוכלוסייה והמועסקים אותם קובעת תכנית המתאר, התכנית מאפשרת הגדלת היקפי הבניה וציפוף בחלק ניכר מאזורי העיר הקיימים. ניתוח יעדי התכנית העלה כי קיים צורך גדול יותר בהגדלה של מלאי שטחי התעסוקה בעיר. לכן, תכנית המתאר מציעה הגדלת היקפי בניה וציפוף משמעותיים של שטחי תעסוקה. התכנית מציעה הגדלת היקפי הבניה וציפוף ברוב אזורי המגורים, אך באופן מתון יותר ובעיקר למטרות התחדשות מרקמי המגורים הקיימים. התכנית מאפשרת סל כלים לקידום התחדשות עירונית ובהם, מעבר לפינוי בינוי גם אפשרות לעיבוי, הוספת מגוון שימושים, שינוי תמהיל דירות וכדומה.
- **יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת** - רמת השרות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האוויר והרעש שמקורם בתחבורה הם מהבעיות המרכזיות בת"א-יפו כיום. פיתוח מערכת תחבורה רב אמצעית ומקיימת היא אחת הדרכים המרכזיות למתן מענה לבעיות אלו. תכנית המתאר מעודדת תחבורה רב אמצעית ומקיימת בין השאר על ידי פיתוח אזורי תעסוקה הנשענים על תחבורה עתירת נוסעים ועל ידי קביעת הוראות ודרישות להעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- **הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר** - עירוב שימושי תעסוקה באזורי מגורים, רחובות מסחריים ומגוון סוגי הדיור יוצרים איכויות עירוניות המאפיינות בעיקר את מרכז העיר. תכנית המתאר שואפת להביא איכויות אלו גם לשכונות מגורים שמחוץ למרכז העיר ולשלב מגורים באזורי תעסוקה כך שיגדל מגוון הפעילויות בהם בכל שעות היממה. תכנית המתאר מציעה רחובות מסחר גם מחוץ למרכז העיר וקובעת אזורים וצירים בהם יתאפשר עירוב שימושי תעסוקה ומגורים.

- **פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי** - רציפותו של המרחב הציבורי בעיר, שמירה על איכויותיו הקיימות ויצירת איכויות חדשות הם תנאים נדרשים לפיתוח איכות החיים בת"א-יפו. תכנית המתאר מטמיעה ומעגנת את מרכיבי המרחב הציבורי ובהם הגינות, הככרות, השדרות וחוף הים וקובעת הנחיות וכללים לפיתוח מרחב ציבורי איכותי ורציף בכל אזורי העיר הן לגבי שטחי ציבור פתוחים והן לגבי צירים ירוקים ורחובות עירוניים.
- **פיתוח מבני ושירותי ציבור** - מבני ושטחי ציבור בנויים נדרשים הן עבור שירותים לתושבי העיר והן כחלק מתפקידה של העיר כמרכז מטרופוליני וארצי, הן כמענה לצורכי היומיום והן כפרוייקטי מנוף שתפקידם להביא לפיתוח ולהתחדשות עירונית. תכנית המתאר שומרת על שטחי הציבור הקיימים וקובעת הוראות להקצאת שטחי הציבור הנדרשים בשל תוספת אוכלוסייה עתידית ומסמנת אתרים פוטנציאליים לפיתוח מוסדות ציבור עירוניים עתידיים.
- **קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים** - בעיר מרכזית וצפופה כמו ת"א-יפו יש צורך בבניה גבוהה ויש מקום לאפשר אותה, אך יש מקום גם לשמירה על איכויותיהם של מרקמים בנויים קיימים. תכנית המתאר מאפשרת בניה גבוהה בעיר, אך מגדירה בצורה ברורה את האזורים בהם היא תותר ובאילו תנאים. תכנית המתאר מגדירה בצורה ברורה גם אזורים בהם ראוי לשמור על איכויות המרקם הקיים.
- **פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח** - לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרחה יש חשיבות בשל יכולתו להביא העדפה מתקנת לאזורים אלו, פיתוח כזה צריך שיעשה תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים. תכנית המתאר יוצרת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר על ידי קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, על ידי הגדלת היקפי בניה למגורים וגיוון תמהיל המגורים ועל ידי יצירת מוקדי תעסוקה חדשים.
- **יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר** - יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרוגניות האוכלוסייה בה. פתרונות דיור וביחוד פתרונות לאוכלוסיה חלשה כלכלית הם ברובם כאלו שאינם נכללים בתחום עיסוקה של תכנית מתאר מקומית כוללנית. עם זאת, תכנית המתאר מציעה כלים שיאפשרו לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בכל אזורי העיר ובהם הנחיות לגבי תמהיל דירות, דיור להשכרה ודיור בהישג יד ככל שמאפשרת החקיקה.
- **קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר** - היבטים סביבתיים מקבלים חשיבות הולכת וגדלה בפיתוח עירוני. תכנית המתאר מטמיעה היבטים סביבתיים בכל הנושאים בהם היא עוסקת, קובעת כללים סביבתיים ברורים לבניה ולפיתוח בעיר ומציעה דרכים לטיפול בבעיות סביבתיות מרכזיות בעיר. התכנית קובעת בין השאר הוראות לגבי בניה ירוקה, למניעת מטרדים בין שימושים שונים ובכל הנוגע לפיתוח תשתיות.

תכנית תא/5000, החלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו, מבקשת לענות על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. תכנית מתאר מקומית כוללת העונה על הוראות סעיף זה הינה תכנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות, או להלן "תכניות עתידיות"). לפיכך, התכנית שלפנינו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה של גבולות שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון.

הערת הח"מ: לאור האמור לעיל עולה כי לא ניתן להוציא היתר בניה מכוח תכנית מתאר 5000, אלא להוציא תכנית נקודתית התואמת את הוראות תכנית 5000.

3.3 היתרי בניה:

בתאריך 24/03/1935 התקבל רישיון בניה מס' 551 לבניין מרתף ו-3 קומות. בקומות א' ב' ג' 4 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה ובכ' בכל קומה. במרתף 2 חדרים מחסן מטבח וחדר אמבטיה.

בתאריך 13/05/1935 התקבל רישיון בניה 1775 לשינויים פנימיים בקומות א' ב' ג' ובניית סככה לכביסה על הגג.

בתאריך 27/10/1950 התקבל רישיון בניה מס' 896.

בתאריך 09/12/1951 התקבל רישיון בניה מס' 695 לבנות קומה ד' המכילה 2 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה.

בתאריך 28/06/1977 התקבל היתר בניה מס' 289 להוספת גגון בחזית חנות קיימת בבניין בן 3 קומות מעל קומה א' מסחרית.

הערת הח"מ:

ראה סעיף 1 לחוות הדעת.

3.4 תעודת גמר:

בתאריך 30/10/1935 התקבלה **תעודת גמר מס' 420** לבניין ברחוב דיזינגוף המכיל 3 קומות ומרתף: 14 חדרים וח"ש.

3.5 ליקויים בבניין הנדון:

מעיו בתיק הבניין נמצא מכתב החתום אינג' ולדימיר – מנהל יחידת מבנים מסוכנים, מיום 19/08/2020 ממנו עולה כי בבניין ברחוב בר גיורא מס' 1/דיזינגוף מס' 66 נדרשים הדיירים לבצע את העבודות הפורטות להלן:

- א. הוריד את כל חלקי הטיח והבטון הרופפים מכל הקומות הנדרשים.
 - ב. לתקן את המעקה הסדוק של המרפסת בקומה א' בחזית הקדמית הפונה לשטח המדרכה הציבורית ברחוב דיזינגוף.
 - ג. לתקן ליקויי הטיח והבטון במרפסות בחזית הצפונית.
 - ד. לתקן את ליקויי הטיח בקירות בפינה הדרום מזרחית.
 - ה. לתקן את מעקה הגג בפינה הדרום מערבית.
 - ו. לתקן ולחזק את משטח הזיז ממתכת של מסתור האשפה המחובר לקיר בטון בחזית הדרומית של המגרש.
- ביצוע עבודות הנ"ל תידרש קבלת היתר בניה.

בתיק הבניין לא נמצא רישיון/היתר לשיפוץ המבנה.

4. הזכויות בנכס²:

4.1 נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהונפק מיום 25/01/2021 רשום נשוא השומה, כדלקמן:

גוש	7092.
חלקה	79.
תת חלקה	2.
תיאור דירה	דירה.
תיאור קומה	מרתף.
שטח במ"ר	30.00 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	30/399.
בעלויות	שאשו גבריאלי בשלמות.
משכנתאות	בתאריך 03/04/2012 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ, בסכום של 558,000 ₪, על כל הבעלים, בשלמות.
הערות	בתאריך 28/03/2016 נרשם צו עקול לטובת בית משפט לענייני משפחה תל אביב, על כל הבעלים. הערות: תיק בימ"ש תמ"ש מס' 22504-03-16 מיום 17/03/2016.
	בתאריך 28/03/2016 נרשם צו עקול לטובת בית משפט השלום תל אביב, על כל הבעלים. הערות: תיק ת"א מס' 8870-11-16 מיום 06/11/2016.
	בתאריך 04/07/2017 נרשם צו עקול לטובת בית משפט השלום הרצליה, על כל הבעלים. הערות: תיק בימ"ש תאק מס' 26680-06-17 מיום 13/06/2017.
	בתאריך 19/11/2017 נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה 4, בסכום של 46,098 ₪, על כל הבעלים. הערות: מיום 06/11/2017.
	בתאריך 17/04/2018 נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים (גביה) לטובת מע"מ תל אביב מס' קניה, בסכום 317,076 ₪, על כל הבעלים. הערות: מיום 09/04/2018.
	בתאריך 18/07/2018 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל אשדוד, על כל הבעלים. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5186890817 הילך מס' 0000000036 מיום 17/07/2018.

² השומה מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני הח"מ כפי שמפורט לעיל.

בתאריך 18/07/2018 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל אשדוד,
על כל הבעלים. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5193020817 הילך מס'
0000000088 מיום 17/07/2018.

בתאריך 13/02/2019 נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים
(גביה) לטובת מס שבח תל אביב, בסכום 86,177 ₪, על כל הבעלים.
הערות: מיום 06/02/2019.

בתאריך 06/03/2019 נרשמה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים
(גביה) לטובת עיריית תל אביב, בסכום 16,805 ₪, על כל הבעלים. הערות:
מיום 04/02/2019.

בתאריך 07/04/2019 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל כפר
סבא, על כל הבעלים. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 501680818 הילך
מס' 0000000023 מיום 04/04/2019.

בתאריך 15/05/2019 נרשם צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל נתניה,
על כל הבעלים. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5260441018 הילך מס'
0000000038 מיום 12/05/2019.

בתאריך 07/07/2019 נרשמה הערה על מינוי מנהל מיוחד לטובת צנעני
איתן, על כל הבעלים. תיק בימ"ש המחוזי ת"א, פש"ר 10834-12-18
מיום 21/05/2019.

בתאריך 21/11/2019 נרשמה הערה לפי סעיף 11א, לפקודת המיסים
(גביה) לטובת אשדוד בית המכס, בסכום 320,241 ₪, על כל הבעלים.

בתאריך 25/08/2020 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת ע"ד
מייזליק תמר, על כל הבעלים. הערות: הוצל"פ תל אביב, הליך מס'
513767-02-20, מיום 28/07/2020.

הרכוש המשותף

שטח במ"ר 274 מ"ר.

תקנון מצוי.

תת חלקות 13.

שטר יוצר 1927/1960.

תיק יוצר 863/60.

הערות רשם המקרקעין שטר יוצר 863/60/ש"י.

המס' הישנים של החלקה גוש שומה 6903 חלקה 101, ספר תל

אביב (דף/ספר) 22 דף 114, ספר תל

אביב (דף/ספר) 65 דף 188.

הערות

בתאריך 04/02/2016 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

הערת הח"מ לתשומת לב:

בהתאם לנסח רישום המקרקעין המפורט לעיל, עולה כי על הנכס הנדון רשומות ההערות הבאות:

- הערה לטובת בית המשפט לעיני משפחה תל אביב.
- לטובת בית משטח השלום תל אביב/הרצליה.
- לטובת מס הכנסה תל אביב, מע"מ ת"א, מס שבח, עיריית תל אביב, אשדוד – בית המכס.
- לטובת לשכת הוצאה לפועל אשדוד/נתניה/כ"ס
- לטובת מינוי מנהל מיוחד צנעני איתן.
- לטובת מינוי כונס נכסים עו"ד מייזליק תמר.

כמו כן בתאריך 04/02/2016 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27.

לא הוצג בפני הח"מ מהות התקנה.

יוטעם כי חוות הדעת נערכה כי לתקנה 27 אין השפעה על הנכס הנדון, במידה וכן יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם.

4.2 חוזה שכירות:

נמסר לח"מ כי הנכס מושכר בשכירות חופשית.

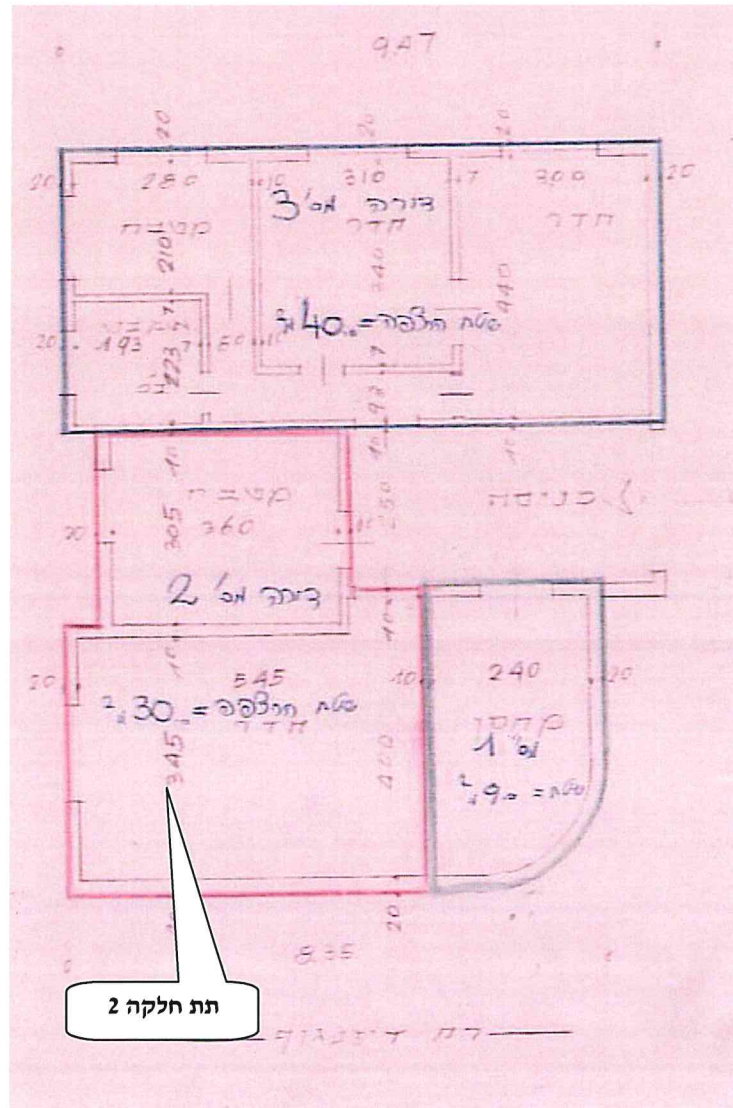
לא הוצג בפני הח"מ הסכם השכירות.

חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי חוזה השכירות הינו בלתי מוגן (לא דיירות מוגנת) הכולל דמי שכירות ראויים ולפרק זמן סביר, (קרי ניתן לפנות את השוכרים עד 3 חודשים ממועד חוות הדעת).
כמו כן במידה ויוצג בפני הח"מ הסכם שכירות המציין אחרת, יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם.

4.3 תשריט בית משותף

נשוא השומה זוהה ואומת לפי תשריט הבית המשותף בו הינו מצוין כדלקמן:

קומת מרתף



הערות הח"מ:

ראה סעיף 1 לחוות הדעת.

4.4 הסתייגות:

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.

תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.

החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת.

במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

5. גורמים ושיקולים באומדן השווי:

מטרת חוות הדעת הינה הערכת שווי זכות בעלות בנכס מקרקעין לצורך אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון עפ"י תקן 19. הנכס הוערך בגישת ההשוואה לפיה הובאו בחשבון עסקאות השוואה הדומות ככל האפשר לנשוא השומה תוך מתן התאמות הרלוונטיות. כמו כן הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקומו של הנכס אביב ברחוב דיזנגוף מס' 66 פינת רחוב בר גיורא מס' 1 תל אביב.
- רמת הפיתוח והתשתיות הקיימת בסביבה.
- הנתון כי עפ"י חוות דעת מהנדס העיר ת"א, הבניין זקוק לשיפוץ.
- הערת הח"מ: ראה סעיף 1 לחוות הדעת.
- נשוא חוות הדעת מהווה נכס מקרקעין הממוקם בקומת מרתף של בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף.
- נתוני הנכס לרבות: הגישה אליו וממנו, רמת הגמר, שטחו הרשום 30 מ"ר וכיו"ב.
- נתוני התכנון החלים על החלקה וסיווגה.
- הנתון כי לא נמצא תשריט היתר בניה לנכס הנדון.
- הנתון כי הבניין נרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- הזכויות בנכס הן בעלות פרטית.
- לא הובאו בחשבון היבטי מיסוי לרבות מס שבח והיטל השבחה.
- הערת הח"מ:

בהתאם לנסח רישום המקרקעין, עולה כי על הנכס הנדון רשומות ההערות הבאות:

- הערה לטובת בית המשפט לעיני משפחה תל אביב.
- לטובת בית משטח השלום תל אביב/הרצליה.
- לטובת מס הכנסה תל אביב, מע"מ ת"א, מס שבח, עיריית תל אביב, אשדוד – בית המכס.
- לטובת לשכת הוצאה לפועל אשדוד/נתניה/כ"ס
- לטובת מינוי מנהל מיוחד צנעני איתן.
- לטובת מינוי כונס נכסים עו"ד מייזליק תמר.

כמו כן בתאריך 04/02/2016 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27.

לא הוצג בפני הח"מ מהות התקנה.

יוטעם כי חוות הדעת נערכה כי לתקנה 27 אין השפעה על הנכס הנדון, במידה וכן יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנשוא חוות הדעת.



- נמסר לח"מ כי הנכס מושכר בשכירות חופשית.

לא הוצג בפני הח"מ הסכם השכירות.

חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי חוזה השכירות הינו בלתי מוגן (לא דיירות מוגנת) הכולל דמי שכירות ראויים ולפרק לזמן סביר (קרי ניתן לפנות את השוכרים עד 3 חודשים ממועד חוות הדעת). כמו כן במידה ויוצג בפני הח"מ הסכם שכירות המציין אחרת, יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם.

- הערת הח"מ לתשומת לב:

במועד הכנת חוות הדעת במדינת ישראל ובעולם קיימת מגפה עולמית הידועה בשם "ווירוס הקורונה", חוות דעת זו משקפת נתוני עסקאות מכר שבוצעו טרום התפרצות המגפה ולאחר התפרצות המגפה.

בהעדר אפשרות השפעות חיזוי לגבי השלכות כלכליות ככל שיהיו על שוק הנדל"ן, לא ניתן לאמוד נכון למועד הכנת שומה זו את ההשפעות דנן.