

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 11 ינואר, 2022
מספרנו : 26337/2021 ז'

לכבוד:

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

הנדון: אומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" בתכנית מתאר
תא/4444, תכנית מתאר תא/3700 והתכניות המפורטות הנגזרות
מהן -
גוש: 6896 חלקה: 204
חלק ממתחם "הגוש הגדול", תל-אביב, שבניהול המנהלים
תקציר שומה

להלן תקציר שומה מס' 26337/2021 ד2 מיום 30.12.2021 בעניין שבנדון:

1. שווי יחסי של יח"ד אקווילנטיות במתחמי התכנון השונים

1.1 חלופה א'- התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444 תא/4444 בהליך של תכנית ותמ"לית דחיה צפויה עד לאישור התכנית- 2.5 שנים

- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקוויי במתחם תכנית אשכול (תכנית תמ"ל/3001) – 1
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקוויי ביתרת הזכויות בתכנית תא/4444 (בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444) – 0.808
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקוויי במתחם תכנית תא/3700 – 0.72

1.2 חלופה ב'- התכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444 תא/4444 בהליך של תכנית בסמכות ועדה מקומית, דחיה צפויה עד לאישור התכנית- 4 שנים

- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקוויי במתחם תכנית אשכול (תכנית תמ"ל/3001) – 1
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקוויי ביתרת הזכויות בתכנית תא/4444 (בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444) – 0.73
- מקדם שווי קרקע ליח"ד אקוויי במתחם תכנית תא/3700 – 0.72

2. ריכוז יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים:

ריכוז מס' יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים	
מתחם תכנון	מס' יח"ד אקווי'
אשכול	818.0
יתרת זכויות בתכנית תא/4444	1,543.61
תא/3700	241.85
סה"כ	2,603.46

3. שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים - טבלה מרכזת
להלן טבלאות מרכזות של השווי היחסי של יח"ד אקווי' במתחמי התכנון השונים בשתי החלופות:

חלופה א' - שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים בהתייחס לאישור תכנית מתחם 2 בהליך של תכנית ותמ"לית								
מתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם המחנה בנין היטל השבחה צפוי	מקדם אי וודאות באשר להקצאת מגרשים	מקדם משוקלל	מקדם הקצאה למתחם
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1.00	1.0000
יתרת זכויות בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444	80.4	1.018	1.075	0.8444	0.875	1	0.808	1.237
תא/3700	120	1.413	1	0.6	0.875	0.97	0.720	1.390

חלופה ב' - שווי יחסי של יח"ד אקוויולנטיות במתחמי התכנון השונים בהתייחס לאישור תכנית מתחם 2 בהליך של גדרה מקומית								
מתחם תכנון	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם המחנה בנין היטל השבחה צפוי	מקדם אי וודאות באשר להקצאת מגרשים	מקדם משוקלל	מקדם הקצאה למתחם
אשכול	79.0	1.0	1.0	1	1	1	1.00	1.0000
יתרת זכויות בתכנית המפורטת השניה של תכנית תא/4444	80.4	1.018	1.075	0.7629	0.875	1	0.730	1.369
תא/3700	120	1.413	1	0.6	0.875	0.97	0.720	1.390

4. הערות לטבלה

מטרת חוות הדעת הינה יצירת מנגנון להקצאה של יח"ד של הבעלים הפרטיים במתחמי התכנון השונים.

לפיכך, בתחשיב נקבע מקדם המרה להקצאת יח"ד בכל מתחם.

מקדם ההמרה נקבע על בסיס העובדה כי הערך האקוויוולנטי של יח"ד במתחם 2 של תכנית תא/4444 ובמתחמים שבתכנית תא/3700 הינו נמוך ביחס לערך האקוויוולנטי של יח"ד במתחם תכנית אשכול, זאת בעיקר בשל הדחיה בזמינות.

משמעות האמור, כי מי שיש לו זכות ל-1 יח"ד בחלקה 204 שבניהול המנהלים ויבחר לקבל את הקצאתו במתחם 2 של תכנית תא/4444 או במתחמים שבתכנית תא/3700 יקבל יותר מיחידת דיור אחת בהתאם ליחסיות שנקבעה בטבלה.

לשם ההדגמה, עפ"י חלופה א' יקבל מי שזכאי ליחידת דיור אקווי אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כדלקמן:

א. במתחם 2 של תכנית תא/4444 – 1.237 יח"ד אקווי = 1/0.808

ב. במתחמים של תכנית תא/3700 – 1.39 יח"ד אקווי = 1/0.72

ובאתי על החתום,

שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין

