



מספר עבודה: 1027/1-21

תאריך: 24/01/2022



נספח לטבלת איחוד וחלוקה

ללא הסכמת בעלים לתכנית מספר

תא/3944/א' (507-0791996)

ווינגייט לה גוארדיה מתחם 1 המערבי

לה גוארדיה 13,15, תל אביב



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0791996 תא/מק/א3944 איחוד וחלוקה במתחם ווינגייט לה גוארדיה			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
29/12/2021	221-0026	7	החלטה
10/08/2022	222-0023	13	החלטה
11/06/2025	225-0012	17	החלטה
מנהל האגף		מחנך העיר	
אורלי אראל		אהוד כרמלי, אדרי	
ליאור שפירא, עו"ד		תאריך	
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה			

06-06-2026

מנהל אגף תכנון ובניה

2/2/25





1. מטרת ההערכה

בהתאם להוראות תכנית תא/3944 "וינגייט" – לה גורדיה התחדשות עירונית", עולה כי אחד התנאים למתן היתר בניה הינו הכנת תצ"ר בהסכמת בעלים למתחם. בהתאם לאמור, נערכה טבלת ההקצאה לחלקות 4,5,6 בשלמות ולחלק מחלקה 3 שבגוש 7090 הכלולות בתחום תכנית תא/3944 א (507-0791996) ווינגייט לה גוארדיה מתחם 1 המערבי- ברחוב לה גוארדיה, תל אביב. תכנית תא/3944 א (507-0791996) הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



חוות הדעת הוכנה בהתאם להוראות תכנית שנוכחות לתאריך 22.11.2021 שהעביר מזמין חו"ד.

2. פרטי המקרקעין

בפרטי המקרקעין במצב הנכנס בטבלת ההקצאה:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה במ"ר
7090	3	3,684	1,561
	4	1,080	1,080
	5	2,157	2,157
	6	2,400	2,400
סה"כ		9,321	7,198

פירוט המגרשים המוקצים במצב היוצא בהתאם לתכנית תא/3944 א:

מספר מגרש	יעוד עפ"י תכנית	שטח המגרש במ"ר
1	תעסוקה	1,968
2	מגורים ד'	2,373
200	דרך מאושרת	766
203	דרך מאושרת	2,091
סה"כ		7,198

הערה: השטחים המוצגים לעיל, הינם השטחים העדכניים והמאושרים עפ"י מודד התכנית מר נתן שלסינגר.





3. מועד קובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד הביקור בנכס קרי – 26.10.2021.

4. ביקור בנכס

ביקור באתר נערך ביום 26.10.2021 ע"י קרני גטריידה – שמאי מקרקעין.

5. זיהוי הנכס

כאמור לעיל, הנכס הנדון מורכב מחלקות 4,5,6 בשלמות ולחלק מחלקה 3 שבגוש 7090 אשר עליהן בנויים כיום 2 מבני מגורים ומבנה עירוני אחד. החלקות ממוקמות בכתובת רח' לה גוארדיה 13-15 במזרח העיר תל אביב.

6. תיאור הסביבה והקרקע

6.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת "יד אליהו", הממוקמת בדרום מזרח העיר תל אביב. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות אשר חלקם נבנו בשנות ה-50 של המאה הקודמת, לצד מבני משרדים ומסחר, מבני ציבור ועוד.

גבולות שכונת "יד אליהו" – כדלקמן:

מצפון	רח' יצחק שדה.
ממזרח	רח' משה דיין.
מדרום	רח' ההגנה.
ממערב	נתיבי איילון.

הפרויקט ממוקם במערב השכונה בין רחוב לה גוארדיה לבין רחוב וינגייט, בקרבה לנתיבי איילון. רח' לה גוארדיה הינו ציר תנועה מרכזי. תחילתו במערב בחיבור בסמוך לנתיבי איילון וסופו במזרח בחיבור לדרך הטייסים.

בשנים האחרונות קיימות מס' תכניות פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה אשר נמצאות בשלבים שונים, ותכליתן הינו הפיכת הרחוב לציר מרכזי של עסקים ומסחר בדומה לרח' אבן גבירול בתל אביב.

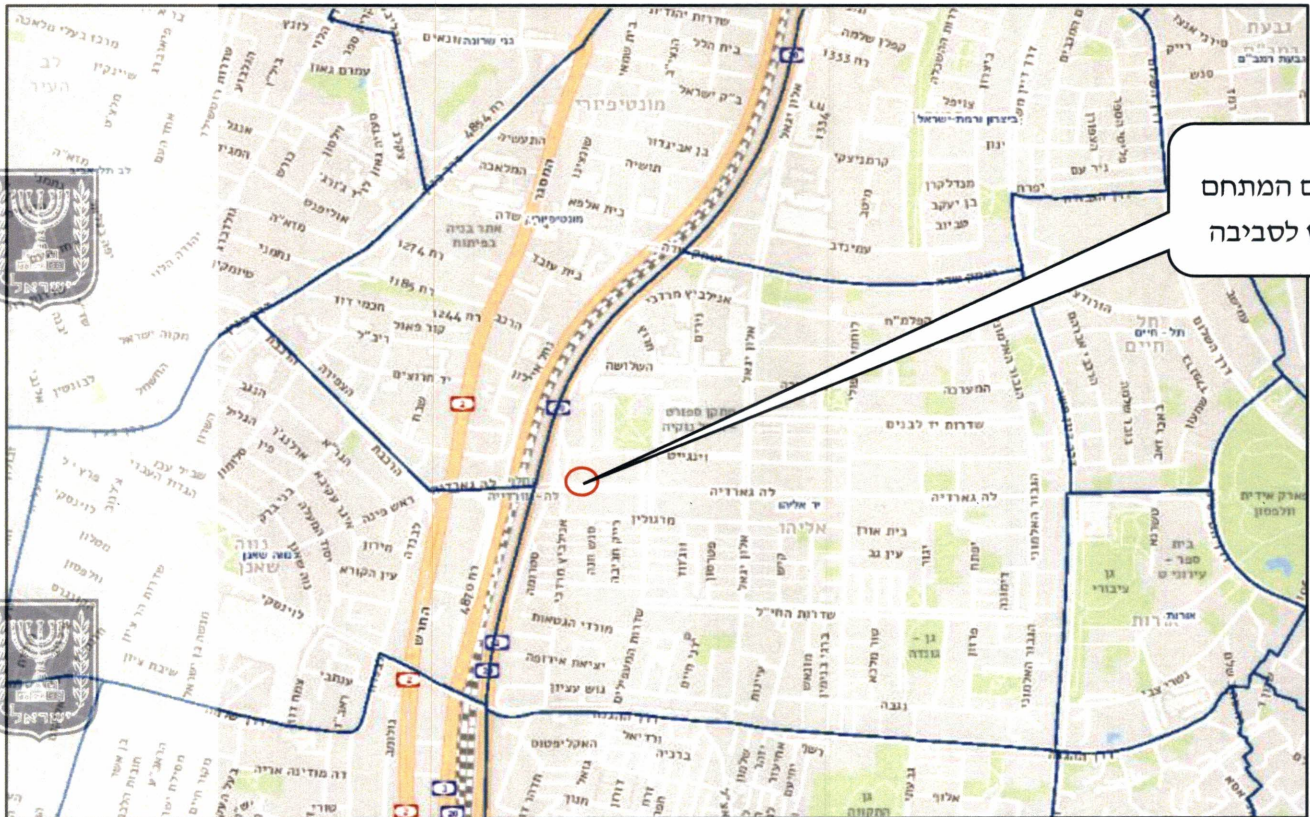
בקרבת הנכס היכל מנורה, משרדי ממשלה שונים, פארק גלית, ועוד. לנכס נגישות טובה בזכות הקרבה לכביש מס' 20 ("נתיבי איילון").





בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

צילום מיקום המתחם הנדון ביחס לסביבה (מאתר GOVMAP):



מיקום המתחם
 ביחס לסביבה



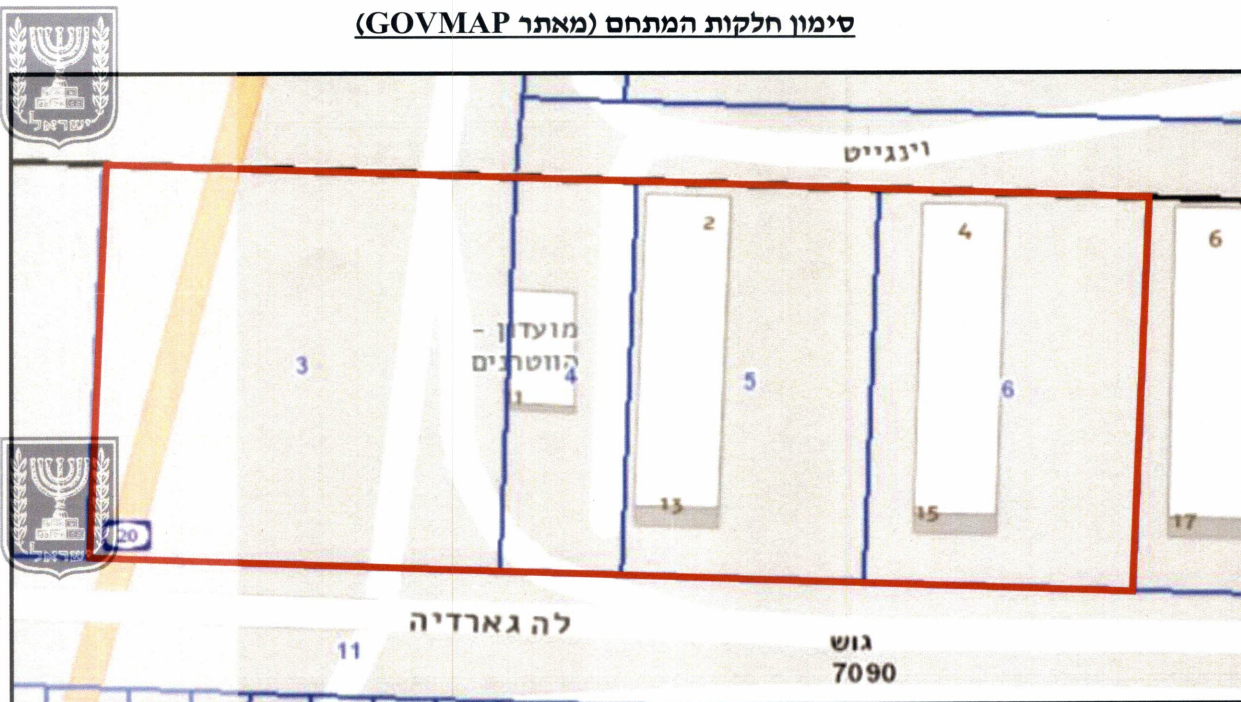


תצלום אווירי של המתחם הנדון (מאתר GIS של עיריית תל אביב)



מיקום
הפרויקט

סימון חלקות המתחם (מאתר GOVMAP)



5

SK (א.ק.י.) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ד'בוטנסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 079-5722756, פקס: 153542200426

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il





6.2 תיאור החלקות והבנוי עליהן:

חלקה מס' 6 בגוש 7090 -

החלקה ממוקמת במזרח המתחם. על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 22 יח"ד המוכר בכתובת לה גווארדיה 15.

חלקה מס' 5 בגוש 7090 -

החלקה ממוקמת מערבית לחלקה מס' 6. על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 22 יח"ד המוכר בכתובת לה גווארדיה 13.

חלקה מס' 4 בגוש 7090 -

החלקה ממוקמת מערבית לחלקה מס' 5. על החלקה ניצב מבנה מלבני בן קומה אחת המהווה מבנה ציבורי.

חלקה מס' 3 בגוש 7090 -

החלקה ממוקמת מערבית לחלקה מס' 4 (במערב המתחם). על החלקה בנויים כביש ירידה לנתיבי איילון ומעברו נתיבי איילון.



6.3 תיאור הקרקע והמגרשים

מגרשים 1 ו-2 אשר מורכבים מחלקות 4,5,6 בשלמות ולחלק מחלקה 3 בגוש 7090.

מגרש 2 - צורתו הינה רגולרית ריבועית ושטחו 2,376 מ"ר. פני הקרקע במגרש מישוריים ועליו ניצב מבנה וותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 22 יח"ד.

מגרש 1 - צורתו הינה ריבועית שאינה רגולרית ושטחו 1,967 מ"ר, פני הקרקע מישוריים ועליו ניצב מבנה וותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 22 יח"ד ומבנה ציבורי חד-קומתי.

להלן גבולות המגרשים בפרויקט:

מדרום – חזית לרח' לה גווארדיה ומעברו מבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות.

מערב – מבנה חד קומתי (אזור לתכנון בעתיד) ומעברו נתיבי איילון.

צפון – חזית לרח' וינגייט (ללא מוצא) ומעברו מגרש חניה להיכל מנורה מבטחים.

ממזרח – מבנה מגורים וותיק בן 3-4 קומות.





להלן תצלומי שטח מיום הביקור

לה גווארדיה 13- מכיוון דרום מערב



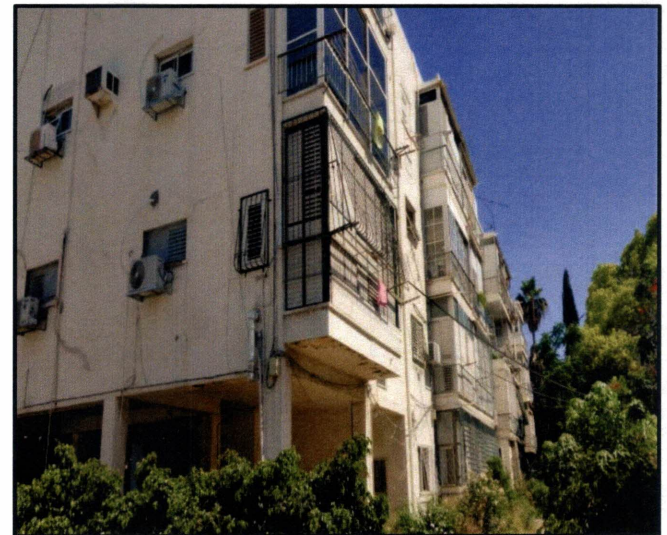
לה גווארדיה 15 - מכיוון דרום מזרח



לה גווארדיה 13- מכיוון דרום



לה גווארדיה 15- מכיוון צפון מערב





7. המצב התכנוני

7.1 תכניות בתוקף החלות על הנכס

מס' תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	י.פ.	הערות
תכניות מקומיות בתוקף				
3944	וינגייט- לה גוורדיה התחדשות עירונית	02.05.2019	8218	
מ87		24.06.1982		חל רק על מגרש 2013
א367	ביטול התנאים המיוחדים להקמת בתי מרקחת באזורי מגורים עפ"י 367	31.01.1957	521	חל רק על מגרש 2013
4113	גשר השלושה	11.03.2019	8145	חל רק על מגרש 2112
תתל/33	מסילה רביעית באיילון, קטע ת"א מרכז- לוד	29.07.2018		חל רק על מגרש 2112
1043	אזורי תעשיה	20.03.1969	1514	חל רק על מגרש 2112
676	יעוד שטחים לדרך תנועה מהירה ולרכבת- נתיבי אילון	29.12.1966	1326	חל רק על מגרש 2112
תכניות כלל עירוניות בתוקף				
5000	תכנית מתאר תל אביב- יפו	22.12.2016	1407	
ב2650	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	04.09.2008	7001	
3440	איחוד דירות- הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות	10.05.2006	5526	חל רק על מגרש 2013
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי ציבור	16.02.2006	5495	
ע1	מרתפים	18.03.2003	5264	
2710	הקמת מעליות בבנינים קיימים	03.07.1997	4540	
מ1	ביטול סעיף 32			
מ	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת- קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24.06.1982		
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	06.11.1975	2163	חל רק על מגרש 2013
א6	אר6			
ג	גגות- בניה על גגות בתים	21.04.1994	4208	חל רק על מגרש 2112
4800	מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים	08.04.2019	8195	
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף				
תמ"א/38	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	13.12.2016	7416	
תמ"א/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מס' 3	11.06.2012	6430	
תמ"א/38	תמ"א 38/2	04.02.2010		
תמ"א/34 ב/5	מערכות הפקה והולכה של מים	14.09.2009	5998	
תמ"א/34 ב/4	איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	16.08.2007	5704	
תמ"א/38	רעידות אדמה	18.05.2005	6275	
תמ"א/42				
תמ"א/34 ב/3	נחלים וניקוז		5606	חל רק על מגרש 2112
תכניות מקומיות בתכנון				
תת"ל/101	תנאים מגבילים קו מטר M1N		8484	
4676	תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרשים סחירים	09.10.2018	7951	



7.2 מצב נכנס

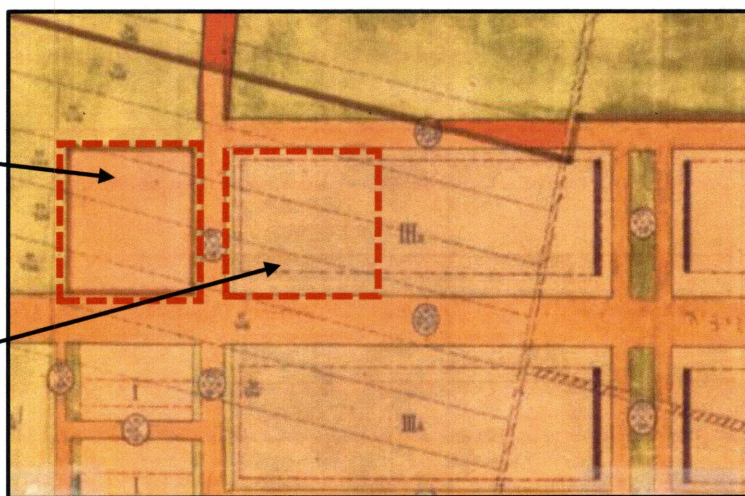
תכנית מס' 87 "שכונת מוגרבי - יד אליהו" פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.08.1951, ב.פ. 184.

מטרת התכנית הייתה: להתוות דרכים חדשות, בטול דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות, הקצבת אדמות למטרות ציבוריות כולל גנים ומגרשים ציבוריים, קביעת אזורי מגורים ואזורים מסחריים, תכנון וחלוקה מחדש של שטחים בלתי מפותחים.

התכנית מסווגת את חלקות 5 ו-6 ביעוד "מגורים א" 3". ביעוד זה ניתן להקים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

בנוסף מסווגת התכנית את חלק משטחה של חלקה 4 ביעוד "מגרשים ציבוריים".

החלק הרלוונטי מתשריט תכנית 87:



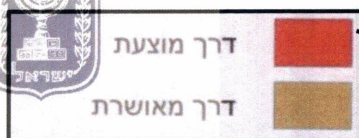


תכנית תא/4113 "גשר השלושה" פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.03.2019, בי.פ. 8145.

מטרת התכנית: הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון.

התכנית מסווגת את חלק מחלקה 4 ואת חלק מחלקה 3 (אותו חלק הנכלל בטבלת ההקצאה) ביעוד "דרך מוצעת".

החלק הרלוונטי מתשריט תכנית תא/4113:





7.3 מצב יוצא

תכנית "תא/3944 -וינגייט- לה גורדיה התחדשות עירונית", פורסמה למתן תוקף בתאריך 02.05.2019 ב.פ. 8218. בהתאם להוראות תכנית זו, כחלק מהתנאים למתן היתר בניה, נדרשת הכנת תצ"ר על פי דין לכל אחד מהמתחמים (תאי שטח 1-2, תאי שטח 3-4) בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחילופין בהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר ידרש. כל אחת מהאפשרויות נתונה לכל מתחם בנפרד.

עפ"י טבלת הזכויות שהוצגה בפנינו¹, זכויות הבניה למגרשים 1 ו-2 יהיו כלהלן:

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (במטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (במ"ר)					גודל מגרש (במ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
6	25	116	167	31,900	9,400		6,100	16,400	1,968	1	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
				1,100	100		500	500			מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
6	27	108		32,565	10,737		6,758	15,070	2,373	2	מגורים	מגורים ד'
				400	100		150	150			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			920			120	800	מסחר			מגורים ד'	

הערות לטבלה:

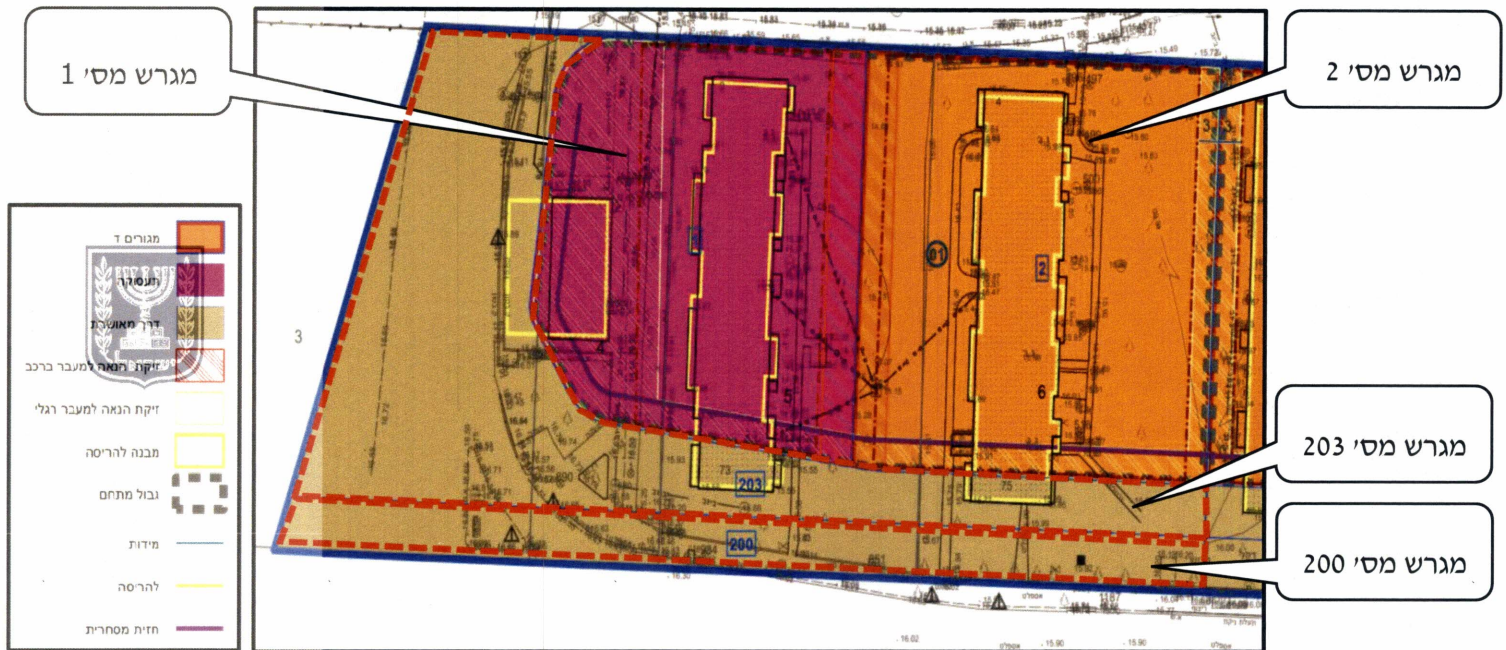
- לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הוועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות קטנות בכלל התוכנית.
- שטחי השירות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.
- ניתן יהיה לחמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשירות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.
- בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש: 2,004 מ"ר למגרש 2 ו-3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

¹ בהתאם להוראות תכנית תא/3944 א (507-0791996) שהעביר מזמין חו"ד מתאריך 22.11.2021.





להלן הקטע הרלוונטי מתוך תשריט התכנית



8. המצב המשפטי

עפ"י מידע העולה מהעתקי רישום מפנקס הזכויות ביחס לחלקות 3, 4 ו-6 ומהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים ביחס לחלקה 5, אשר הופקו בתאריך 25.10.2021, הזכויות רשומות כלהלן:

- חלקות 3 ו-4 בבעלות עיריית תל אביב יפו.
- חלקה 5 הרשומה כבית משותף, מחולקת לתתי חלקות כאשר חלקן בבעלות עיריית תל אביב יפו וחלקן בבעלויות פרטיים. על חלק מתתי החלקות קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגדל טופ-נדל"ן בע"מ.
- חלקה 6 בבעלות עיריית תל אביב יפו (טרם נרשמה כבית משותף) ועליה חכירות לטובת בעלי זכויות שונים.





9. סקר שוק

להלן סקר שוק עבור השימושים הרלוונטיים במקרקעין הנדון, נכון למועד הקובע ליום 2.5.2019:

9.1 מגורים

להלן עסקאות לדירות חדשות מהסביבה הקרובה, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך העסקה	שטח רשום במ"ר	חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
7068	90	גוש עציון 5, תל אביב	12/09/2019	82	4	2021	2,170,000	26,463
7068	90	גוש עציון 5, תל אביב	02/07/2020	119	5	2021	2,800,000	23,529
7068	90	גוש עציון 5, תל אביב	03/07/2020	119	5	2021	2,900,000	24,370
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	11/04/2019	72	3	2022	1,744,150	24,224
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	16/05/2019	93	4	2022	2,250,000	24,194
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	15/05/2019	82	3	2022	1,765,000	21,524
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	09/07/2019	82	3	2022	1,700,000	20,732
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	09/07/2019	82	3	2022	1,725,000	21,037
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	16/07/2019	82	3	2022	1,750,000	21,341
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	17/07/2019	120	5	2022	2,425,000	20,208
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	24/07/2019	72	3	2022	1,700,000	23,611
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	05/12/2019	115	5	2022	2,300,000	20,000
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	18/08/2019	76	3	2022	1,770,000	23,289
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	15/08/2019	82	3	2022	1,750,000	21,341
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	05/09/2019	90	3	2022	1,775,000	19,722
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	30/07/2019	82	3	2022	1,700,000	20,732
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	19/09/2019	115	5	2022	2,275,000	19,783
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	10/10/2019	72	3	2022	1,750,000	24,306
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	11/10/2019	118	5	2022	2,325,000	19,703
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	04/12/2019	118	5	2022	2,100,000	17,797
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	04/12/2019	93	4	2022	2,050,000	22,043
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	06/12/2019	117	5	2022	2,300,000	19,658
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	01/01/2020	94	4	2022	2,065,000	21,968
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	01/01/2020	104	4	2022	2,065,000	19,856
7069	162	תדהר דוד 2, תל אביב	01/01/2020	103	4	2022	2,125,000	20,631
6133	911	דרך דיין משה, 105	18/02/2018	86	3	2018	1,990,000	23,140
6133	911	דרך דיין משה, 105	18/10/2018	115	5	2019	2,550,000	22,174
6133	1034	לה גארידה 64, תל אביב	07/10/2018	72	3	2018	1,364,675	18,954





9.2 תעסוקה

להלן עסקאות לשטחי מסחר מהסביבה הקרובה, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש	חלקה	כתובת	קומה	קומות בבנין	תאריך העסקה	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
7077	47	יצחק שדה 8, תל אביב	19	31	28/01/2018	201	2018	1,824,739 ₪	9,078 ₪
7077	50	המסגר 31, תל אביב	20	23	19/03/2018	320	2018	2,258,358 ₪	7,057 ₪
7096	4	יגאל אלון 82, תל אביב	9	17	25/03/2018	397	2018	3,551,983 ₪	8,947 ₪
6977	282	החרש 18, תל אביב	22	37	03/05/2018	6145	2018	80,735,579 ₪	13,138 ₪

9.3 מסחר

להלן עסקאות לשטחי מסחר מהסביבה הקרובה, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך	כתובת	שטח	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
6978	2	18/07/2017	דרך ההגנה 59	65	1	1	1960	1,196,250 ₪	18,404 ₪
6978	2	09/01/2018	דרך ההגנה 57	166	1	3	1950	4,650,000 ₪	28,012 ₪
7108	47	12/08/2018	אנילביץ מרדכי 62	149	1	5	1960	3,300,000 ₪	22,148 ₪
6977	62	24/04/2017	ראש פנה 22	35	קרקע	2	1950	900,000 ₪	25,714 ₪
7067	1	01/02/2018	המסגר 34	778	1	14	2003	14,900,000 ₪	19,152 ₪
7067	44	17/07/2017	שדה יצחק 34	161	1	1	1967	2,900,000 ₪	18,012 ₪
7107	329	11/04/2018	שטיבל 10	117	1	4	1981	2,200,000 ₪	18,803 ₪
7107	184	18/04/2018	בן אביגדור 1	110	1	4	1950	1,550,000 ₪	14,091 ₪
7068	79	27/05/2019	דרך ההגנה 37	27	קרקע	3	1960	650,000 ₪	24,074 ₪





9.4 שומות מכריות

שם השמאי	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	12/09/2018	7068	50	גוש עציון 19, יד אליהו תל אביב	מגורים	26,000 ₪	10,000 ₪
גבע בלטר	29/11/2017	7068	90	גוש עציון 5, תל אביב	מגורים	-	7,500 ₪
אלי כהן	25/12/2018	7086	102	החרש 16, תל אביב	מסחר	-	6,750 ₪
					תעסוקה (עיקרי + שירות)	-	4,100 ₪
					מגורים	-	11,500 ₪
עומר סרחאן	21/05/2019	6977	221	הרכבת 74, ראש סינה 29,29, נוה שאן, תל אביב	מגורים	-	12,000 ₪
					מסחר	-	10,000 ₪
					משרדים	-	4,550 ₪
					מבנה ציבור	-	7,000 ₪
בועז קוט	21.12.2018	6977	282	החרב 20, תל אביב	מגורים	-	11,500 ₪
					מסחר ברוטו	-	6,600 ₪
					משרדים ברוטו	-	4,000 ₪
					מבנה ציבור	-	10,000 ₪
נורית גרבי	07.02.2018	6979	5	טרפון 20 רח' ליש 2, שכונת התקווה תל אביב	מגורים	-	6,500 ₪

9.5 סיכום סקר שוק

חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי כבנוי :

ייעוד	שווי למ"ר בנוי כולל מע"מ (מסחר ומבני ציבור ללא מע"מ) במעגל	הפחתה למע"מ	בינכוי יזמות (20%)	עלות הקמה למ"ר	שווי מ"ר מבונה ב- ללא מע"מ
מגורים 3א'	28,800 ₪	24,600 ₪	20,500 ₪	8,000 ₪	12,500 ₪
מגורים ד'	29,500 ₪	25,200 ₪	21,000 ₪	9,000 ₪	12,000 ₪
מבנה ציבור	12,000 ₪	12,000 ₪	10,000 ₪	7,000 ₪	3,000 ₪
מסחר	20,400 ₪	20,400 ₪	17,000 ₪	7,000 ₪	10,000 ₪
תעסוקה	13,800 ₪	13,800 ₪	11,500 ₪	7,500 ₪	4,000 ₪

הערה : כיום, במגרש 1 קיימים כ- 44 יח"ד עפ"י הצפיפות המותרת בייעוד למגורים 3א', במצב החדש בייעוד מגורים ד' מתוכננות 167 יח"ד. לפיכך, הובא בחשבון לתחשיב שווי מ"ר מבונה בייעוד למגורים ד' הפחתה לצפיפות של כ- 7%.





10. עקרונות, גורמים ושיקולים לטבלת ההקצאות

בעריכת טבלת הקצאה שלא בהסכמת בעלים, הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 מיקום הנכס בשכונת יד-אליהו שבמזרח העיר תל אביב.

10.2 הבעלות בחלקות הכלולות במתחם הרשומות ברובן על שם עיריית תל אביב-יפו והשאר בבעלות בעלים פרטיים.

10.3 ייעודי הקרקע והוראות הבניה בחלקות.

10.4 שטחי החלקות עפ"י ייעודן וזכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות על החלקות.

10.5 ייעודי החלקות המיועדות למגורים במצב התכנוני הקיים זהה וכי מיקומן בסביבה דומה באופייה. לפיכך, תחשיב השווי נערך עפ"י שווי למ"ר מבונה זהה. כמו כן, הובא בחשבון כי שווי החלקות בייעוד לתכנון בעתיד הינן כשווי החלקות בייעוד למגורים בהפחתה לדחייה בשיעור של 10%².

10.6 שווי קרקע בייעוד לתכנון בעתיד- כפי שהובא בהכרעתו של השמאי המכריע דוד דדון, לעניין קביעת שווי "במצב הקודם" לקרקע בייעוד תכנון בעתיד. הובא בחשבון כי "במצב הקודם" אין לראות בתכנית המייעדת את הקרקע לתכנון בעתיד כ"אות מתה" ויש להביא בחשבון מקדם דחיה בסך של 0.9 לייעוד החדש שנקבע.

10.7 שווי הקרקע של כל תת חלקה במצב הנכנס, חושב לפי השטח המדוד³ לכל תת חלקה.

הובא בחשבון כי יחידה בסיסית, לתחשיב שווי אקווילנטי בטבלת ההקצאה ואיזון, מהווה יחידה בשטח של 85 מ"ר בחלקה 5 בגוש 7090.

10.8 בתחשיב שווי שטחי התעסוקה והמסחר הובא בחשבון מקדם העמסה, לשטחים העיקריים, של 15% ו- 20% בהתאמה.

10.9 תרומת המבנים – הובאה בחשבון תרומת שווי המבנים הבנויים בתתי החלקות השונות, וזאת בהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין, בהתאמות הנדרשות.



בהתאם לביקור במתחם ובהתאם למצבם הפיזי של המבנים הבנויים הקיימים הובא בחשבון כי מרכיב תרומת המבנים הראוי הינו בין 0.32-0.3 שווי אקו' ליח"ד.

² עפ"י שומה מכרענת בחלקה 36 בגוש 6914 של השמאי המכריע דוד דדון מיום 25.8.2021.
³ עפ"י מדידה שהוצגה בפנינו ממזמין חו"ד.





תרומת המבנים הובאה בהתאם לשטחים המפורטים של כל תת חלקה/דירה לפי טבלת המדידה שהוצגה בפנינו.

10.10 במצב תכנוני הקודם הובאו בחשבון שטחי החלקות וזכויות הבניה בהם כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה במ"ר	מקדם דחיה	זכויות בניה	חלק יחסי לפי שווי אקו'
7090	3	3,684	1,563	0.9	75%	17.51%
	4	1,080	1,080	0.9	75%	12.10%
	5	2,157	2,157	1.0	75%	33.41%
	6	2,400	2,400	1.0	75%	36.99%
סה"כ		9,321	7,200			100%

10.11 במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון שטחי המגרשים החדשים וזכויות הבניה בהם כמפורט להלן:

מספר מגרש	ייעוד עפ"י תכנית	שטח עיקרי	מקדם העמסה לשטחי תעסוקה/מסחר	סה"כ שטח לשיווק	חלק יחסי לפי שווי אקו'
1	תעסוקה	15,744	114%	17,875	26.17%
1	מסחר- ק"ק(*)	656	120%	787	2.88%
1	מבני ציבור	500		500	0.55%
2	מגורים ד'	15,070		15,070	66.20%
2	מסחר	800	120%	960	3.51%
2	מבני ציבור	150		150	0.69%
סה"כ		32,770		35,192	100%

*החלק היחסי בחלוקה ל- 25 קומות

10.12 הזכויות בטבלת האיזון הוקצו לכל תת חלקה/דירה בשלמותה.





11. סיכום

טבלת ההקצאות נערכה ללא הסכמת בעלים וזאת בהתייחס לשטח חלק מתכנית תא/3944 א/ 507- (0791996) הנכלל בתחום האיחוד והחלוקה.

כפי שנמסר לי ע"י יזם פרויקט המגורים, התמורה אשר תתקבל לכלל בעלי הדירות בפרויקט (חלקות 5 ו-6) הינה זהה, הוקצה מגרש המגורים (מגרש מס' 2) בשלמותו לכלל בעלי הזכויות הרשומים בחלקות הנ"ל. רישום סופי של הדירות שיוקצו לבעלי הזכויות יתבצע לאחר רישום הבית המשותף החדש שייבנה במגרש.

12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בנא"ב במזמיני חוות הדעת.
- הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית ובייחוד תקן 15 ותקן 15.1.



בכבוד רב,



קרני גטריידה
כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין
מ.ר 1264



22/04/2022

תאריך:

טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים לתכנית תא/3944 א (507-0791996) - ווינגייט לה גוארדיה מתחם 1 המערבי

[illegible]

(*) החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש 2 כולל הקצאת בנייני ציבורי בתחום המגרש בהיקף של 300 מ"ר ברוטו (150 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שירות).





שמוליק כהן

M.A, M.B.A שמאי מקרקעין



קבני גטרידה

שמאות מקרקעין בע"מ

קרני גטרידה

כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איוון				מצב יומא				מצב נכס										מצב תפקידן			
בעל	בעל	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב	שיווי אקד' מצב
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16



שמוליק כהן
M.A, M.B.A. שמאי מקרקעין

כלכלן ושמואל מקרקעין
קרני גטריידיה

[illegible]

שמוליק כהן
M.A, M.B.A שמי מקרקעין

כלכלן ושמואל אלקיעזר
קרייטצברג

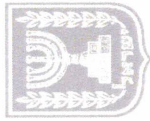
[illegible]



שמוליק כהן
M.A, M.B.A שמואל מקרקעין

sk שמוליק כהן
קרני גטריידה
שמאות מקרקעין בע"מ
ליווי פרויקטים וייעוץ כלכלי

קרני גטריידה
כלכלן ושמאי מקרקעין



שמוליק כהן
M.A, M.B.A שמואל מקרקעין

כלכלן ושמו. אצמו מקרקעין
קרי גטרידה

[illegible]



שמוליק כהן
M.A, M.B.A שמאי מקרקעין

sk שמוליק כהן
קרני גטריידה
שמאות מקרקעין בע"מ
ליווי פרויקטים וייעוץ כלכלי

קרני גטריידה
כלכלן ושמאי מקרקעין



הערות:

- יש לציין לגבי חלקה 5: בהתאם לרישומי עיריית תל אביב-יפו בעלי הזכויות: בסל אברהם, רואס מלכה וזהבה וידס, בנימיני נחום וכרמל (בנימיני) חנה, גמל דני וגמל אסתר, לנצ'נר מרים, לוי (שראמי) אריה ולוי אילונה, טרם רכשו הקניית בעלות. לפיכך, זכויותיהם הינן בהתאם להסכם החכירה שנחתם עם עת"א.
- יש לציין לגבי חלקה 6: בהתאם לרישומי עיריית תל אביב-יפו בעלי הזכויות: אלקוסר קריס, גורן דורון צחי והלל ענת נעמה ואקושטה טל, מדינת ישראל, אריה איגור ואריה אליזבטה, שולק עמית אלימלך, טרם רכשו הקניית בעלות. לפיכך, זכויותיהם הינן בהתאם להסכם החכירה שנחתם עם עת"א.



בכבוד רב,



קרני גטריידה

כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין

מ"ר 1264

