

תכנית 13911 - נספח מס. 3

מאיר גרון M.A.

שמאי מקרקעין מתכנן ערים ואזורים יעוץ וקידום פרויקטים
מרכז כלל, רחוב יפו 97, משרד 845, ירושלים 94342
טל: 02 6249370 פקס: 02 6241721

כה' תמוז תשע"ג
03.07.2013

הנדון: מתחם מלון "ארץ ישראל" רח' המלך ג'ורג', ירושלים – תכנית מפורטת
מספר 13911 – בית מוסדות קק"ל
נספח שמאות הכולל טבלת הקצאות ואיזון בין הבעלים

נספח שומה זו הוכנה על בסיס חוות הדעת שהוכנו בתאריכים 25.11.2010 ו-
3.01.2012, 10.7.2012 ותיקון טעות סופר בשומה מיום 11.10.2012. כ"כ כולל
תיקונים לפי דרישת שמאית היועצת ללשכת התכנון המחוזית, מחוז ירושלים גלית
אציל – לדור מתאריך 6.11.2012 ומתאריך 4.6.13. חוות דעת זו היא בהזמנת חב'
הימנותא בע"מ.

ולהלן חוות דעת:

1. זיהוי הנכס:

מגרש מס' 1 על פי תכנית 13911 בשטח 2,848 מ"ר. על פי תכנית 942 ד' המאושרת
השטח כולל מגרשים 2,3,4 ביעוד מסחרי, אשר נתנו בתמורה לחלקות 25, 26, 27, 28,
35 ו-71 בגוש 30037 וחלקות 154,156 בגוש 30036. השטח ידוע כמתחם "מלון
ארץ ישראל" וגבולות המתחם בו מגרש מס' 1 הם רח' המלך ג'ורג' במערב, רח' אבידע
בצפון ובמזרח ומלון ליארנדו בדרום.

2. תאור הסביבה

מתחם מלון ארץ ישראל נמצא בשוליים הדרום מערביים של המע"ר וגובל בגן העצמאות
במזרח ושכונת רחביה מעבר רח' מלך ג'ורג' במערב. בקרבת מקום היכל שלמה, ישורון,
מלון פרימה (המלכים) ובניין המוסדות הלאומיים.
רח' מלך ג'ורג' והמשכו רח' קרן היסוד הם ציר מרכזי וסואן, צפון-דרום-המנקז התנועה
מהשכונות הדרומיות של ירושלים לרבות טלביה, אבו טור, המושבה הגרמנית ותלפיות
אל מרכז העיר. בציר בחלקו יש מסלולים לתחבורה ציבורית.

חוק התכנון והבניה. התשכ"ה - 1965

מתחם מלון א"י נמצא בשיפוע ממערב למזרח – חלקו הגבוה הוא רחוב המלך ג'ורג' והוא
משתפל לכיוון גן העצמאות.

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעוה אישור השר
 התכנית נקבעה טעוה אישור השר

מאיר גרון
יו"ר הוועדה המחוזית

מאיר גרון

תכנית 13911 - נספח מס. 3

בין מבנים ישנים פרוסים שטחים פתוחים לא מגוננים וכן עצי ברוש שבילי חצץ ומכוניות חונות.

3. תאור הנכס

שטח המתחם המיועד לאזור מסחר המתוחם בתב"ע 942 ד' כ-2.85 דונם במגרשים החדשים 2,3,4.
בתכנית 13911 המופקדת שלושת המגרשים מאוחדים למגרש חדש מס' 1 בשטח זהה.

3.א' גבולות המתחם –

מצפון – מגרש מס' 6 על פי תכנית 942 ד' ביעוד שצ"פ עם מבנים להריסה.
מדרום – שצ"פ ומגרש מס' 5 על פי 942 ד' המיועד להשלמה למלונאות.
ממערב רחוב המלך גורג'.
ממזרח-כביש, רחוב אבידע.
במתחם זה נמצאים מבנים להריסה ומלון א"י ההיסטורי המיועד לשימור.
בצמוד למבנה המלון מדרום מזרח נמצא מבנה מלבני במידות כ 15 מ' אורך (צפון-דרום) וברוחב כ 5 מ' ומבנים נוספים דרום מערבה ממלון א"י המיועדים להריסה על פי תכנית 942 ד' ותכנית 13911.

3.ב' מלון א"י

מגרש מס' 4 בתכנית 942 ד' ובגבול הצפוני של מגרש 1 בתכנית 13911 הוא מלון א"י. מבנה אבן בן שתי קומות וגג רעפים על קומת מרתף חלקית. צורת הבניין רבוע וכל קומה כ 200 מ"ר, סה"כ כ 400 מ"ר בתוספת עליית גג ומרתף חלקי.
הכניסה היא מרחוב אבידע (עולים כ-12 מדרגות).
בחזית המלון יש רחבה ובה מס' עצי פרי.
בקומת הקרקע נמצא ארכיב של קק"ל.

3.ג' מבנה דרומי במתחם (רחוב קינג ג'ורג' 55)

מבנה אבן של שתי קומות וגג רעפים.
בנוי מאבן ירושלמית, בחצר המבנה ישנם תוספות בניה מאוחרות יותר מבלוקים וטיח.
בקומה ב' ישנה תוספת בניה מאוחרת יותר.
המבנה נטוש ומסומן להריסה בתוכנית 942 ד' ובתכנית 13911.

4. המצב התכנוני:

על פי מכתב ממר מנחם גרשוני, סגן ומ"מ מנהל אגף תכנון עיר בעיריית ירושלים מיום 2 אוגוסט 2010 התכנית המאושרת החלה במקום הינו תכנית מס' 942 ד'. להלן תאור התכנית:

4. א' תכנית מאושרת 942 ד'!

שם התכנית. מתחם מלון א"י, רח' המלך ג'ורג' ורח' אבידע. התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3767 ביום 15.05.90 ונכנסה לתוקף ביום 30.05.1990.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

התכנית מייעדת שטחים למלונאות, אזור מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח להשלמה למלונות ושטח לחניית אוטובוסים בשצ"פ.

שינוי הערת רישום הכלולה בטבלת איחוד וחלוקה של תב"ע 942ד', ביטול רישום עיריית ירושלים כבעלים של מגרש חדש 1.

שטח התכנית 9.5 ד'.

התכנית חלה על גוש 30036 חלקות 154,156; גוש 30037 חלקות 110,111,112,125,126,127,128,134,135,136,138,170,171,111.

במגרש מס' 2 אזור מסחרי, בנייה מירבית 1800 מ"ר למעט חנייה תת-קרקעית ומקלט חד תכליתי.

במגרש מס' 3 אזור מסחרי, בנייה מירבית של 7,500 מ"ר למעט חנייה תת-קרקעית ומקלט חד תכליתי.

על פי סעיף 9 ב', במגרשים חדשים 2 ו-3 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שהופקדה ואושרה תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח.

סעיף 28 בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונו בלבד את כל עבודות התשתית.

על פי התשריט :

מגרש מס' 1 – יעוד למלונאות.

מגרש מס' 2-4 – יעוד אזור מסחר.

מגרש מס' 5 – יעוד מלונאות (שטח השלמה למלונאות).

מגרש מס' 6 – יעוד שצ"פ.

מגרש מס' 7 – יעוד לדרך.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

תכנית 942 ד' - ירושלים טבלת איחוד וחלוקה מחדש

מספר ט"ס	מצב לפי הוראות תכנית 942 ד' זו									
	מס' חלקה	שטח רשום של החלקה במ"ר	שטח מקורי של החלקה במ"ר	מספר חדש הרש הרש	שטח למשלוח במ"ר	באחי מסחרי במ"ר	שטח לדרך ציבורית במ"ר	שטח פרטי ציבורי במ"ר	סכ"כ הפרשות במ"ר	הגדה
30037	25	316	316	1	2,940				2,940	הגדה חדשה המסומן
	26	735	735	2		530			530	1 - ירשם עיש הבנינים של חלקה 36, 34 (חצ"ל)
	27	935	935	3		1,780			1,780	36, 111, 112 - בגוש 30037
	28	760	760	4		540			540	הגדה חדשה המסומן
	34	1132	1301	5	115				115	2 - ירשם עיש הבנינים של חלקה 35 בגוש 30037
	35	723	831	6		1,920	1,920		1,920	
	36	991	1138	7		1,320	1,320		1,320	
	38	1006	1156							המגרשים החדשים המסומנים 5, 4, 3
	70	90	90							ירשם עיש הבנינים של חלקות 25, 26, 27, 28, 71 בגוש 30037
	71	665	665							המגלים של חלקות 156, 155 בגוש 30036
	111	656	754							
	112	719	826							המגרשים החדשים המסומנים 7, 6 ירשם עיש עיריית ירושלים
30036	154	118	118							
	156	288	288							
סה"כ		9,145	9,923	-	3,055	2,850	1,320	1,920	3,240	9,145

- א. הערה: סה"כ הפרשות לצרכי ציבור ובבולות תכנית מס' 942 ד' זו הם כ- 3,240 מ"ר שהם כ- 35.4% משטח התכנית.
- ב. השטח נמדד באופן גרפי.
- ג. השטח נמדד באופן גרפי. השטח הרשום של חלקה 26 בגוש 30037 הוא 546 מ"ר, והשטח הרשום של חלקה 28 בגוש 30037 הוא 820 מ"ר.
- ד. איוון הפרשות בטבלה נעשה מהשטח המקורי של החלקות.
- ה. אני, נתן דותן מודד מוסמך, חתום מטה מאשר בזה כי חישוב השטחים שבטבלת איחוד וחלוקה נכונים, בדקתי החישוב פלגמטרית ובשיטה סמי גרפית.

חתום: נתן דותן - מודד מוסמך

13.7.1986

עדכון חוגימה - קופרמן

11.8.1987

עותק טאמן למקור מהשריטת תכנית 942 ד' המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 25.12.1988 ועל ידי משרד הפנים - מחוז ירושלים ביום 3.9.1992
נערך עי"ו דן פיקר ביום 1.7.2009

תכנית 13911 - נספח מס. 3

4. ב' תכנית 942 ה'

תכנית זו ביטלה את טבלת האיחוד וחלוקה מחדש אשר בתכנית 942 ד' וקבעה טבלה חדשה. על פי מכתבו של מר גרשוני (ראה לעיל) תכנית זו נמצאת בשלב ביטול שלאחר הפקדה. לפיכך כפי שנמסר בכתב "יש צורך בהכנת תב"ע חדשה שתמלא אחר הוראות התכנית מס' 942 ד' הקובעת את הצורך בהכנת התב"ע החדשה וכיצועה ואישורה ואת הצורך בתיקון טבלת האיחוד וחלוקה מחדש שבתכנית מס' 942 ד'. רק לאחר אישור התב"ע החדשה ניתן יהיה לבנות במקום." (מכתבו של מר גרשוני).

4. ג' תכנית מוצעת 13911.

תכנית זו טרם הופקדה אך קיימות החלטות של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקידה עם שינויים. על פי אתר מידע של תכניות בניין עיר של עיריית ירושלים שם התכנית הוא, מוסדות קק"ל ברח' מלך ג'ורג'. נפתח תיק בתאריך 09.05.2010.

תאור התכנית להלן הוא על פי מסמכי התכנית שנמסרו לי על ידי המתכנן בתאריך 3.07.2012.

מדברי ההסבר לתכנית; "התכנית ביזמת הקרן הקיימת לישראל והיא כוללת הוראות בינוי מפורטות להקמת מבנה עבור קק"ל על כל אגפיה ומוסדותיה. במסגרת התכנית ישומר באורח מלא 'מלון ארץ ישראל' ההיסטורי".

המבנה החדש עתיד לכלול 15 קומות משרדים מעל מפלס קרקע עליון (רח' המלך ג'ורג') ושתי קומות מעל "מפלס קרקע קובע" (רח' אבידע) בתוספת פירי מעליות ומדרגות כ"כ 7 קומות מתחת למפלס הקובע לשימוש הניה תת-קרקעית, ארכיבים ומחסנים הכול על פי נספח הבינוי.

שטח התכנית: 2,848 מ"ר.

מתוך שטח זה 2,737 מ"ר ביעוד "אזור מסחרי"; 111 מ"ר דרך מוצעת.

התכנית מוגדרת כתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות וכולל נספח איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מסמכי התכנית: הוראות התכנית הכולל 19 עמ', תשריט התכנית בק.מ. 1:250. נספח מס' 1 בינוי מנחה בק.מ. 1:200, 1:100. כאשר חלק מהנתונים מחייבים ונספח מס' 2 טבלת איזון והקצאה מחייב.

גושים וחלקות בתכנית המתחם כולל חלקות וחלקי חלקות 25, 26, 27, 28, 35 ו-71 בגוש 30037 וחלקות 154, 156 בגוש 30036.

על התכנית חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4942. התכנית מהווה שינוי לתכניות 1519 ותכנית 942 ד'.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

מטרת התכנית: הקמת מבנה חדש למשרדי קק"ל ולמלונאות במרכז העיר תוך שימור מלא של מבנה "מלון א"י".

זכויות הבניה על פי התכנית:

סה"כ שטח מעטפת של הבניין, 32,909 מ"ר - 27,661 מ"ר עיקרי ו- 5,248 מ"ר שירות. סה"כ מעל המפלס הקובע (793.30) 20,505 מ"ר: מהם 17,852 עיקרי ו 2,653 מ"ר שירות.

סה"כ מתחת למפלס הקובע 12,404 מ"ר - 9,809 מ"ר עיקרי ו 2,595 מ"ר שירות.

393 מ"ר עיקרי מבנה לשימור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניה מרביים, גובה בינוי מרבי, גדרות ומדרגות להריסה, פיתוח השטח והוראות נוספות.
2. קביעת שימושים מותרים לרבות מלונאות בשיעור מרבי של 4,463 מ"ר שטחים עיקריים.
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

סעיף 4.1. להוראות התכנית:

בשטח מגרש חדש מס' 1 יוקם מבנה חדש, בנוסף לבנין הקיים המסומן בתשריט לשימור. מספר הקומות ושטחי הבניה בבנין החדש מפורטים בנספח הבינוי המנחה. הוראות התכנית קובעות 15 קומות מעל מפלס הקרקע הקובע (מפלס אבסולוטי 801.40) מבנה לשימור ללא תוספת קומות ו 7 קומות מתחת למפלס הקרקע הקובע.

חניה: חניה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

הוראות התכנית מתייחסות לנושאי שילוט, עצמים להריסה, עצים לעקירה ושימור. רישום בחלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק ורישום בפנקס המקרקעין.

תחנת שנאים; יש לשלב חדר שנאים במבנה.

כ"כ הוראות לגבי אנטנות, קולטי שמש, ותשתיות. יגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

סעיף 4.2.2: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 20,21 יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 ועל פי כל דין.

סעיף 5 לתכנית: טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע קובעת מס' תא שטח 101 בשטח 2,737 מ"ר אזור מסחרי ותאי שטח 20,21 בשטח 111 מ"ר לדרך.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

סומנו בתשריט החתום ביום 1.05.2012 – עצים לשימור ועצים ל"הריסה".

היתר בניה למבנה מלון א"י ההיסטורי: לא נמצא היתר לבניין זה. הבניין נבנה בתקופת השלטון העותמאני ולא ניתנו היתרים באותה תקופה.

5. המצב המשפטי :

גוש 30037 חלקה 35 על פי נסח צפייה באינטרנט מיום 16.11.2011 הנכס רשום בפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים החלקה בשטח 723.38 מ"ר :

5.א' בעלות :

שם	מספר דרכון בריטי / מספר ח.פ.	חלק בנכס
עזיזולה אמיני קורדובני		1/6
עזיזולה אמיני קורדובני		1/18
אמיני דוד	B250890	2/9
הימנותא בע"מ	חברה 510002298	1/3
אמיני קורדובני פארזנה	018408392	2/45
אמיני קורדובני ניקי קורוש	304505930	2/45
אמיני קורדובני ליילה	500161803	2/45
אמיני קורדובני מלני	454318591	2/45
אמיני קורדובני ספטני	454318693	2/45

הערות :

תאריך	מהות	מוטבים	הערות
1.1.1969	תכנית בנין עיר מפורטת מספר ב' 942 בתיק 243/69		
19.6.1988	הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון.		תכנית מפורטת מספר 942 ד'.
14.9.2004	סעיף 11א' (1) (2) לפקודת המיסים	מס רכוש ירושלים	206,054 ש"ח על הבעלות של עזיזולה אמיני קורדובני.

הזכויות של חלקה 35 בגוש 30037 ניתנו במגרש מס' 2 בתכנית 942 ד' המאושרת. שטח מגרש 2 בתכנית המאושרת הוא 530 מ"ר לפיכך החלוקה היא כדלקמן:

תכנית 13911 - נספח מס. 3

530 מ"ר X 33.33% = 176 מ"ר לחברת הימנותא. [למגרש 2 נכנסו גם הזכויות של חלקה 26 בבעלות הימנותא. לפיכך זכויותיהם של בני משפחת אמיני הן 37.98% במגרש מס' 2].

5. ב' חלקות בבעלות מדינה או קק"ל :

גוש	חלקה	בעלות	שטח
30036	154	מדינת ישראל	118
30036	156	מדינת ישראל	288
30037	25	קק"ל	316.06
30037	26	קק"ל	546
30037	27	קק"ל	935.22
30037	28	קק"ל	391.00

יודגש כי מגרשי התמורה על פי תכנית 942 ד' לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

6. א' עקרונות השומה:

מטרת שומה זו וכפי שהוגדרה ברישא היא ;

- הערכת שווי מגרש מס' 1 על פי תכנית 13911 למכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון בשוק המקרקעין החופשי.
- הכנת נספח שמאי הכולל טבלת הקצאות ואיזון בין הבעלים המשתתפים בתב"ע מס' 13911 ובהתאם לתכנית הבינוי המעודכנת ועל פי תקן מספר 15 בדבר פרוט מזערי בטבלת הקצאה ואיזון, אפריל 2008 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי מקרקעין ומבא"ת 2006.
- התכנית המאושרת החלה במקום היא תכנית 942 ד' . מגרש מס' 1 בתכנית 13911 כולל בתוכו מגרשים 2,3,4 בתכנית 942 ד'.
- שווי התכנית הנקוב בס' 7 להלן הוא השווי ליום הקובע ולצורך חלוקת הזכויות בין הבעלים ולא לוקח בחשבון דחיות כלשהן.
- בהתאם לסעיפים 2.2.7 ו- 4.1.1 ג' להוראות התכנית הנושאת תאריך 1.7.2012 ניתן להמיר עד 25% מסה"כ השטח העיקרי מעל מפלס הקרקע הקובע (קרי 4,463 מ"ר) למטרת תיירות. היות שהתכנית אינה קובעת איזה קומות תמוקם המלונאות, הישבתי 1 מ"ר משרדים\מלונאות כדלהלן; 12,997 מ"ר משרדים לפי שווי 3,300 ש"ח ו- 4,413 מ"ר לפי שווי 5,000 ש"ח ולפיכך . סה"כ שווי משרדים\מלונאות = 3,639 ש"ח למ"ר קרקע מבונה.
- הערכתי את הזכויות בקרקע במצב "נכנס" על פי תכנית 942 ד' ושווי הזכויות היוצאות על פי 13911 תכנית המוצעת. פעולה זו דרושה כדי להכין טבלת איחוד

תכנית 13911 - נספח מס. 3

וחלוקה בין הבעלים לאמור מהן הזכויות על פי התכנית המאושרת ("שווי נכנס")
ושווי הזכויות שעל הבעלים לקבל בתכנית החדשה ("שווי יוצא").

- הגישה המעשית להערכה היא חילוץ שווי הקרקע מתוך שווי השטח הבנוי שהתכניות מאפשרות תוך ביקורת על פי גישת ההשוואה במידה וקיימות נתונים מתאימים של מחירי קרקע בסביבה.
- לא ניתן שווי למבנה של מלון א"י ההיסטורי אלא לקרקע בלבד . ראה נספח בנין מלון א"י המיועד לשימור – נספח חישוב שווי.
- השווי ע"פ תכנית 942 ד' מגלם דחייה לצורך הכנת תכנית מפורטת.

6. ב' הגורמים והשיקולים:

שווי משרדים כגמור על פי מחירי שוק למשרדים באזור זה ובמרכז ירושלים תוך התאמות למיקום המיוחד של מגרש זה (גישת ההשוואה וגישת היוון דמי שכירות עתידית).
עלות בנייה למשרדים במגדלים העיקריים 6,000 ש"ח למ"ר מעטפת.

6. ג' תחשיבים:

משרדים : שווי זכויות בנייה, קרקע מבונה, למ"ר משרדים הם 3,300 ש.ח.
שווי קרקע מבונה לאולמות : 2,640 ש.ח . השווי נגזר משווי קרקע מבונים ל משרדים לעיל .
שטח חנייה : אין שווי, היות ועלות בניית החניה עולה על שווי החנייה כגמורה ולפיכך, אין יתרה לשווי הקרקע.
שטח מסחרי : לפי מקדם 2.7 לשטח מסחרי לעומת שטח משרדים בקומה 2 והמבטא מחירי שוק למסחר במרכז ירושלים, שווי קרקע מסחרי 9,000 ש.ח.
שווי מסחר הפונה לרחוב אבידע (עורף נמוך) לפי 7,000 ש.ח. 18 מ"ר קרקע מבונה.
מלונאות: 5,000 ש"ח למ"ר לקרקע מבונה. לפיכך 1 מ"ר משרדים עם אפשרות ל 25% למלונאות = 3,639 ש"ח למ"ר משוקלל.
מלון א"י לשימור (ראה נספח). שווי מגרש 4 מגלם שווי שטח מבונה של המלון ללא זכויות נוספות. שווי קרקע – 2,400,000 ש.ח.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

טבלת חישוב שווי זכויות הבנייה

מפלס	תאור מפלס	הערה	גובה	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח מעטפת (ברוטו)	שווי קרקע מ"ר מבונה ל-1	סה"כ שווי קרקע מבונה
-7	ארכיבים/מחסנים		770.80	1,732	40	1,772	1,200 ₪	2,126,400 ₪
-6	ארכיבים/מחסנים		773.80	1,732	40	1,772	1,200 ₪	2,126,400 ₪
-5	חניון (קק"ל)		778.30	0	1,772	1,772	0 ₪	0 ₪
-4	חניון (קק"ל+ציבורי))		781.30	1,269	503	1,772	0 ₪	0 ₪
-3	חניון (ציבורי)		784.30	1,692	80	1,772	0 ₪	0 ₪
-2	חניון (ציבורי)		787.30	1,692	80	1,772	0 ₪	0 ₪
-1	חניון (ציבורי)		790.30	1,692	80	1,772	0 ₪	0 ₪
1	מסחר	מפלס כניסה קובע	793.30	0	93	93	0 ₪	0 ₪
	ארכיבים/מחסנים							
	טכני							
	מבנה לשימור							
2	מסחר		797.30	777	0	777	7,000 ₪	9,779,000 ₪
	אולמות							
	מבנה לשימור							
3	מסחר	מפלס המלך ג'ורג'	801.40	1,142	153	1,295	9,000 ₪	11,655,000 ₪
	מבנה לשימור							
4	משרדים		806.40	1,171	141	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
5	משרדים		809.80	1,135	177	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
6	משרדים		813.20	1,135	177	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
7	משרדים		816.60	1,135	177	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
8	משרדים		820.00	1,135	177	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
9	משרדים		823.40	1,135	177	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
10	משרדים		826.80	1,128	184	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
11	משרדים		830.20	1,128	184	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
12	משרדים		833.60	1,128	184	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
13	משרדים		837.00	1,128	184	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
14	משרדים		840.00	1,128	184	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
15	משרדים		843.80	1,128	184	1,312	3,639 ₪	4,774,368 ₪
	סה"כ מתחת למפלס הקובע (793.3)			9,809	2,595	12,404	343 ₪	4,252,800 ₪
	סה"כ מעל המפלס הקובע (793.3)			17,852	2,653	20,505	4380 ₪	89,807,416 ₪
	סה"כ בכל המפלסים			27,661	5,248	32,909	2858 ₪	94,060,216 ₪
	שווי זכויות המבנה המיועד לשימור							2,400,000 ₪
	סה"כ שווי זכויות כולל המבנה המיועד לשימור							96,460,216 ₪

תכנית 13911 - נספח מס. 3

7. עסקאות השוואה

- א. **משרד ארלדן במגרש הרוסים בירושלים** : נמכר באוקטובר 2010 משרד בשטח 226 מ"ר הנמצא בבית ארלדן שברחוב הנביאים נמכר עבור 2.1 מלש"ח לפי חישוב של 9,300 ש"ח למ"ר בנוי. העסקה בוצעה על ידי אנגלו סקסון.
- ב. **בית הלביריך הלל 24** : נמכר משרד בקומה חמישית בבניין ששימש את משרד הביטחון. שטח הרשום של המשרד 400 מ"ר, המשרד נמכר באוקטובר 2010 במחיר של 4.1 מלש"ח שהם 10,250 ש"ח למ"ר בנוי.
- ג. **הלל 7** : נמכר בפברואר 2009 בניין על מגרש של חצי דונם ועליו 800 מ"ר בנוי. הבניין כולל שמונה דירות וגג בשטח של כ- 200 מ"ר עם פוטנציאל לבניית קומה נוספת. המבנה ישן משנות השלושים ללא מעלית. כולל ארבע קומות בכל אחת 2 דירות עם תקרות גבוהות המשמשות למגורים ומשרדים. הבניין נמכר במחיר של 11,000,000 מלש"ח.
- ד. **הלל 11** : בניין ששופץ ונבנתה בו קומה נוספת והותקנה מעלית נמכרו דירות לפי מחיר ממוצע של 20,000 ש"ח.
- ה. **רחוב יפו 36** : עיריית ירושלים שכרה מבנה באוקטובר 2009 בשטח 140 מ"ר. המבנה מושכר ממלכה לוי, משמש לבית קהילת העולים בירושלים. שכ"ד שנתי 132,000 ש"ח שהם 78.5 ש"ח למ"ר לחודש.
- ו. **שמאי 6** : מנהל מקרקעי ישראל מכר את משרדיו לפני כחמש שנים לקבוצת רוכשים מצרפת. מאחר ולא נמצא משרד חליפי לעבור אליו שוכר מנהל מקרקעי ישראל את הנכס בשכירות חוזרת בסכום של \$18 למ"ר (כ- 70 ש"ח למ"ר) לחודש. זאת, לפי הפירוט כדלהלן : שכר דירה שנתי 1,799,816 ש"ח זאת עבור 1,994 מ"ר משרדים, 291 מ"ר מחסנים, 277 מ"ר שטח משותף.
- ז. **המלך ג'ורג' 16** : הושכרה בספטמבר 2010 מסעדה, במקום בו עמדה מרבד הקסמים. שטח המסעדה 117 מ"ר. שמי השכירות 13,000 ש"ח לחודש לפי חישוב של 111 ש"ח למ"ר. החוזה ל- 9 שנים ובמסעדה מקום ל- 65 סועדים.
- ח. **רחוב בן יהודה 34 חניון החברה הכלכלית** : החברה החלה לנהל מו"מ למכירתו של חניון "מגדל העיר" הכולל חמישה מפלסים תת קרקעיים ובהם 300 מקומות חנייה. שמאי מקרקעין העריך שווי מקום חנייה בסכום של \$15,000 ואת סה"כ שווי החניון בסכום של כ- 4.5 מליון דולר. להערכתו ניתן להשכיר מקום חנייה למנויים בסכום של 600-700 ש"ח.
- ט. **חניון בניין כלל ירושלים** : מחירי מנוי חודשי הם בסכום של 500 ש"ח לחודש.
- י. **חניון שוקניון רח' אגריפס**: מחירי מנוי חודשי הם בסכום של 400 ש"ח לחודש.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

8. השומה;

לאור כל האמור לעיל ואחרי ביקור בנכס ביום 4.6.13 ובביקורים נוספים קודמים במהלך שנת 2012 ועל סמך החומר שהועבר אלי וחומר נוסף משרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הנני מעריך את שוין של הזכויות בקרקע ליום השומה ממוכר מרצון לקונה מרצון ולצורך הכנת טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בגבולות :

96,460,216 ₪ (תשעים ושישה מליון, ארבע מאות ושישים אלף, מאתיים ושישה עשר ש"ח ₪)

השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או בזמן העבודה.
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה בתשכ"ה-1965 ותקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) בתשכ"ו-1966.

ולראיה באתי על החתום,

מאיר גרון
שמאי מקרקעין

תכנית 13911 - נספח מס. 3

נספח 1 - טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת 13911 - בית מוסדות קק"ל

מצב יוצא						מצב נכנס						
תשלומי איזון	שווי יחסי	שווי (₪)	החלק במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס (₪)	חלק הבעלים במגרש	שם בעלי הזכויות	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש -ב-942	מספר סידורי
0	7.02%	6,772,049	7.02%	2,737	1	7.02%	2,544,441	8.57%	קק"ל	2,318	3+4	1
0	12.13%	11,698,851	12.13%			12.13%	4,395,573	14.80%	הימנותא	2,318	3+4	2
0	20.77%	20,038,461	20.77%			20.77%	7,528,989	25.36%	קק"ל	2,318	3+4	3
0	18.21%	17,569,703	18.21%			18.21%	6,601,410	22.23%	קק"ל	2,318	3+4	4
0	6.02%	5,811,135	6.02%			6.02%	2,183,400	33.33%	הימנותא	530	2	5
0	4.02%	3,874,090	4.02%			4.02%	1,455,600	22.22%	אמיני דוד			
0	3.01%	2,905,568	3.01%			3.01%	1,091,700	16.67%	עזיזולה אמיני קורדובני			
0	1.00%	968,523	1.00%			1.00%	363,900	5.56%	עזיזולה אמיני קורדובני			
0	0.80%	774,818	0.80%			0.80%	291,120	4.44%	אמיני קורדובני פארנזה			
0	0.80%	774,818	0.80%			0.80%	291,120	4.44%	אמיני קורדובני קורוש			
0	0.80%	774,818	0.80%			0.80%	291,120	4.44%	אמיני קורדובני ליילה			
0	0.80%	774,818	0.80%			0.80%	291,120	4.44%	אמיני קורדובני מלני			
0	0.80%	774,818	0.80%			0.80%	291,120	4.44%	אמיני קורדובני סטפני			
0	14.77%	14,248,601	14.77%			14.77%	5,353,583	18.03%	לא מוסדר ¹	2,318	3+4	6
0	2.62%	2,528,323	2.62%			2.62%	949,959	3.20%	מדינת ישראל	2,318	3+4	7
0	6.40%	6,170,823	6.40%			6.40%	2,318,544	7.81%	מדינת ישראל	2,318	3+4	8
0	0.00%	0	100%	56	20				עיריית ירושלים			9
0	0.00%	0	100%	55	21				עיריית ירושלים			10
0	100.00%	₪ 96,460,216		2,848		100.00%	₪36,242,700			2,848		סה"כ

* הזכויות הרשומות נכנסו בחלקן למגרשים 2,3,4 בתכנית 942 ד', כולם בייעוד 'אזור מסחרי'.

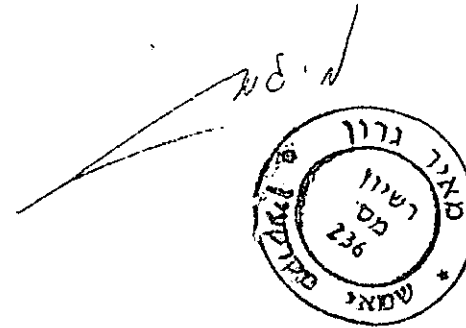
** לפי תכנית 942 ד' "מגרש חדש המסומן - 2 ירשם ע"ש הבעלים של חלקה 35 בגוש 30037". לפיכך נכנסו זכויות אלה במגרש 1 בתכנית 13911.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

חלקה 34 שכלולה בגבולות 13911 (המודד אלישיב) קבלה זכויותיה במגרש מס' 1 בתכנית 942 ד' ולפיכך לא כלולה במגרש מס' 1 בתכנית 13911. *** חלקות 25, 26, 27, 28, 71, 154 ו-156 נכנסות למגרשים חדשים 3 ו-4. חלקה 35 נכנסת למגרש חדש 2. חלקה 154 (סידורי 7) בשטח 118 מ"ר - בעלות מדינת ישראל. חלקה 156 (סידורי 8) בשטח 288 מ"ר - בעלות מדינת ישראל. 1 תרש"ץ בהליכי הכנה.

המועד הקובע לטבלאות אלה - 02/07/2013

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או בזמן העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



15.9.2013

236

מאיר גרון

מספר
רישיון תאריך

שם שמאי המקרקעין חתימת השמאי

ראה פרק 4 א' לעיל - טבלת איחוד וחלוקה 942 ד'.

תכנית 13911 - נספח מס. 3

נספח מס' 2 נספח הבינוי הישובי שטחים בק.מ. 1:200 ובק.מ. 1:100.
הנושא תאריך 1.05.2012.

טבלת הישובי שטחים

מפלס	גובה מעל פני הים	שטח מעטפת ברוטו	שטח עיקרי	שטחי שירות	הערות
-7	770.80	1,772	1,732	40	ארכיב ומחסנים
-6	773.80	1,772	1,732	40	ארכיב ומחסנים
-5	778.30	1,772	1,772	1,772	קק"ל חניון
-4	781.30	1,772	1,269	503	קק"ל + ציבורי חניון
-3	784.30	1,772	1,692	80	ציבורי חניון
-2	787.30	1,772	1,692	80	ציבורי חניון
-1	790.30	1,772	1,692	80	ציבורי חניון
1		93		93	מבנה לשימור
1	793.30	1,583	1,507	76	מסחר ארכיבים ומחסנים. קובע מפלס כניסה
2	797.30	1,397	1,195	202	מסחר ואולמות מבנה לשימור
3	801.40	1,295	1,142	153	מסחר מפלס המלך ג'ורג'
4	806.40	1,312	1,171	141	מבנה לשימור משרדים ק' משרדים טיפוסית
5	809.80	1,312	1,135	177	משרדים כנ"ל
6	813.20	1,312	1,135	177	משרדים כנ"ל
7	816.60	1,312	1,135	177	משרדים כנ"ל
8	820.00	1,312	1,135	177	משרדים כנ"ל
9	823.40	1,312	1,135	177	משרדים כנ"ל
10	826.80	1,312	1,128	184	משרדים כנ"ל
11	830.20	1,312	1,128	184	משרדים כנ"ל
12	833.60	1,312	1,128	184	משרדים כנ"ל
13	837.00	1,312	1,128	184	משרדים כנ"ל
14	840.00	1,312	1,128	184	משרדים כנ"ל
15	843.80	1,312	1,128	184	משרדים כנ"ל
		20,505	17,852	2,653	סה"כ מעל המפלס הקובע (793.3)
		12,404	9,809	2,595	סה"כ מתחת למפלס הקובע
		32,909	27,661	5,248	סה"כ בכל המפלסים

תכנית 13911 - נספח מס. 3

חניה: תכנית 13911 קובעת על פי נספח הבינוי 54 מקומות חנייה בקומה X 5 קומת סה"כ 270 מקומות.

תאור מקוצר לפי מפלסים:

מפלס 7 (-) ארכיב ומחסנים
מפלס 6 (-) ארכיב ומחסנים
מפלס 5 (-) חניון קק"ל
מפלס 4 (-) חניון קק"ל + ציבורי
מפלסים 3 (-) ועד 1 (-) חניון ציבורי
קומה 1 קומת כניסה מסחר, ארכיבים ומחסנים. [מפלס כניסה קובע].
קומה 2 מסחר ואולמות כולל סמינרים.
קומה 3 מסחר [מפלס המלך ג'ורג'].
קומות 4-15 קומות משרדים.

חזיתות וחתכים:

בחזית הדרומית צוירו 13 קומות על קומת קרקע גבוהות.
בחזית המזרחית - 12 קומות מעל מפלס גג מלון א"י.
חזית מערבית מרח' המלך ג'ורג'. 12 קומות משרדים על 3 קומת קרקע גבוהות.
חזית צפונית מרחוב המלך ג'ורג' 12 קומות ומרחוב אבידע 11 קומות. בחזית מלון א"י לשימור בן שתי קומות וקומת עליית גג.

גובה מרבי של הבניין 848.30 מ' מעל פני הים. (מלון ליארנדו 863.51).

בנין מלון א"י המיועד לשימור – נספח חישוב שווי

שווי הקרקע

200 מ"ר קומת קרקע מתאימה למסחר – מסעדה לפי 9000 ש"ח ל 1 מ"ר = 1,800,000 ש"ח.
200 מ"ר קומה א' לפי משרד או שימושים שונים לפי 3,000 ש"ח ל 1 מ"ר = 600,000 ש"ח.
סה"כ קרקע של מלון א"י
1,800,000 ש"ח קומת קרקע
600,000 ש"ח קומה א'
2,400,000 ש"ח שווי הקרקע. שווי זה מגלם בתוכו שטחי עזר בעליית גג ומרתף ושטחי חצר צמודים.

שווי המבנה (לפני שיפוץ) AS IS

2,000 ש"ח (עלות בניה והפחתת פחת).
400 מ"ר X 2,000 ש"ח = 800,000 ש"ח.

סה"כ שווי המלון קרקע + מבנה AS IS

2,400,000 ש"ח ק'
800,000 ש"ח מבנה
3,200,000 ש"ח