



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

יוסי ברק

שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

10 34852-3

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט

עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

איציק רפאל

שמאי מקרקעין
Itzik Refael
Real Estate Appraiser

רענן דוד

כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין

שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד

מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

שרית ציציאן

שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

אלי כהן

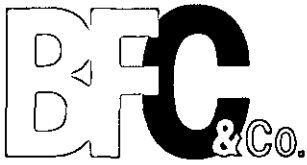
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

תכנית 4555 א' - מגורים בשדרות הרצל
איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאות ואיזון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר האוצר
14-01-2018
מנהלת מינהל התכנון

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.12.2018 אשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"ד המחוזית

נובמבר 2012



14 בנובמבר 2012
מספרנו: 34434-5/30.400

לכבוד
לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מנהל מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ;

**הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מתאר מקומית מס'
4555 א' - "מגורים בשדרות הרצל"**

1. רקע כללי

תכנית 4555 א' חלה על שטח כולל של 12.65 דונם, הכולל 18 חלקות וח"ח, מתוכם כלולות בתחום השטח לאיחוד וחלוקה 17 חלקות וח"ח בשטח כולל של 11.493 דונם (חלקה 120 בגוש 30147 אינה כלולה בשטח המסומן לרפרצלציה).

טבלת הקצאה ואיזון זו מהווה תיקון לטבלת האיזון וההקצאה המהוות חלק ממסמכי תכנית מופקדת מס' 4555 א'. טבלת ההקצאה והאיזון המפורטת לעיל מהווה תיקון לטבלה קודמת שהוכנה ע"י הח"מ ביום 20.3.2012. לטבלה הקודמת הוגשו התנגדויות אשר נדונו בפני ועדת המשנה של הועדה המחוזית.

חנות דעת זו מתוקנת עפ"י החלטת ועדת המשנה מיום 20.9.2012 בנקודות הבאות:

- א. תיקון טעות רישום בהתפלגות הבעלות בחלקה 3
- ב. הקצאת כל הזכויות של עיריית ירושלים בתא שטח 003

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 22.02.2012.

3. פרטי המקרקעין

30147	גוש:
4,7,78,97,119,133,142	חלקות:
1,2,3,5,6,82,128,130,132	ח"ח:
30149	גוש:
33	חלקה:
שד' הרצל, ירושלים	מיקום:
מקומית-ירושלים, מחוזית-ירושלים	ועדת תכנון:

4. תאור המקרקעין

המקרקעין הנדונים מהווים חטיבת קרקע רציפה בעלת צורה מאורכת לא רגולרית, הנמצאת בצידו הדרומי של רח' הרצל - בין רח' החלוץ ממערב, דרך רופין ממזרח ורח' חזון ציון מדרום.

חטיבת הקרקע אינה מפותחת ומשמשת בחלקה (בקטע המערבי) לחניה לתושבי הסביבה.

על חלקה 3 בגוש 30147 קיים מבנה מגורים הכולל 6 יח"ד ומיועד - עפ"י תכניות מאושרות - להריסה.

החלקות הכלולות באזור לאיחוד וחלוקה חדשה יועדו - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות - להפקעה לצרכי ציבור למטרות דרך, אזור נופי וש.צ.פ. מאחר והדרישה לשימושים אלו בוטלה, הוכנה ביוזמת חברת רסקו תכנית חדשה שתאפשר הקמת 202 יח"ד בשלושה בניינים.

5. המצב התכנוני

5.1 תכניות מאושרות

על חטיבת הקרקע חלות התכניות המאושרות המפורטות להלן:

מס' תכנית	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
62	687	16.7.1959
1252 ב'	2301	6.3.1977
2619	2624	1.5.1980
2855	4279	29.1.1995
3047 א'	3503	26.11.1987

עפ"י התכניות הנ"ל נקבע יעוד כל החלקות הכלולות בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה חדשה (עפ"י התכנית המוצעת) ליעודים ציבוריים: לדרך, דרך ו/או עיצוב נוף וש.צ.פ.

5.2 תכנית מוצעת מס' 4555 א'

התכנית הנדונה חלה, כאמור על חטיבת קרקע בשטח כולל של 12.65 דונם, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת 4 מבנים למגורים לבניית 218 יח"ד חדשות - כולל 16 יח"ד שיבנו על שטח חלקה 120 בגוש 30147 (שאינה כלולה בתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה).

התכנית קובעת אזור לאיחוד וחלוקה חדשה (ללא הסכמת הבעלים) בשטח של 11,493 מ"ר בו יוקמו שלושה מבנים (על תאי שטח מס' 003, 001B, 002A) שיכללו בסה"כ 202 יח"ד.

גובה המבנים: בתא שטח 003 - 6 קומות, בתאי השטח האחרים - 18 קומות.

למגרשי המגורים 001B, 002A יוצמדו שטחים ביעוד ש.פ.פ. (מגרשים 001C, 002B).

הגישה למגרש 003 הינה מכיוון רח' החלוץ ואילו הגישה לשני המבנים האחרים תהיה מכיוון דרך רופין.

תירשם זיקת הנאה הדדית בתא שטח 002B שתאפשר מעבר כלי רכב לצורך כניסה לחניה התת קרקעית למגרש 001.

בין מגרשים 001 ו-003 קיים שטח ציבורי פתוח (מגרש 104) שבחלקו התת קרקעי ישמש כחניון פרטי לבעלי זכויות במגורים במגרשים 001 ו-003.

להלן פירוט זכויות הבניה במגרשים החדשים:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	סה"כ שטחי הבניה במ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' תא שטח	מס' מגרש
		שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי					
110	15,915	5,600	465	2,400	7,450	72	1,207	מגורים ד'	001B	1
	0						485	ש.פ.פ.	001C	1
83	20,675	9,500	465	2,400	8,310	106	1,356	מגורים ד'	002A	2
	0						2,010	ש.פ.פ.	002B	2
86	5,760	3,200	120	500	1,940	24	968	מגורים ד'	003	3

הערה: שטחי השירות המצוינים מתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם לכל מגרש על כל תאי השטח שבו (תותר בניית חניונים תת קרקעיים מתחת לשטח הש.פ.פ.).

התכנית מטילה על בעלי המגרשים את החובה לביצוע פיתוח המגרשים המיועדים לש.צ.פ. ו-ש.פ.פ. - כמפורט בהוראות התכנית.

5.3 החלטת והנחיות ועדת המשנה להתנגדויות

כאמור, טבלת הקצאה ואיזון זו אשר מהווה תיקון לטבלה קודמת, הוכנה בהתאם להנחיית לשכת התכנון המחוזית כמפורט בהחלטת ועדת המשנה מיום 20.9.2012. השינויים שנדרשו והוטמעו בחוות דעת זו כוללים:

- תיקון טעות סופר ביחס לחלקי הבעלות של הגב' אילנה מחטאבי (חלקה 3).
- זכויות הבניה המגיעות לעיריית ירושלים יוקצו בבניין מס' 3 (בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בעבר בין העירייה לבין חברת רסקו).

6. המצב המשפטי

6.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מלשכת רישום המקרקעין, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 20.2.2012, רשומות החלקות בחלקן ע"ש עיריית ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל, ק.ק.ל, מדינת ישראל וחברת רסקו בע"מ, ובחלקן הקטן ע"ש בעלים פרטיים.

פרטי הרישום מפורטים בטבלת ההקצאה והאיזון.

6.2 הסכם הפשרה בין רסקו ועיריית ירושלים

הובא לידיעתי הסכם הפשרה שנחתם בין עיריית ירושלים לבין רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, ואשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י כב' השופט נעם סולברג.

בהסכם נקבע, בין היתר, כי זכויות העירייה יוקצו ככל האפשר בבניין הנמוך בקרבת רח' החלוץ פינת הרצל. לעירייה תהיה הזכות לדרוש מרסקו- כנגד כל זכויותיה במגרש (שלא יפחתו מ-16 יח"ד) בנייה של 6 יח"ד - בכפוף להסכם נפרד ומפורט.

בסעיף 7 להסכם נקבע כי ככל שהתכנית תשתנה לקראת מתן תוקף יחול הסדר זה בשינויים המחויבים על התכנית במתכונתה החדשה.

7. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת האיזון וההקצאות

להלן פרוט העקרונות והשיקולים שלפיהם נערכה טבלת האיזון:

7.1 מצב נכנס

- א. שטח החלקות הכלול בתכנית מבוסס על תכנית מדידה שנערכה ע"י המודד המוסמך מר נתן דותן.
- ב. בהתאם להנחיית הועדה המחוזית נקבע ששווי קרקע לש.צ.פ גבוה ב- 35% משווי קרקע לדרך. לא בוצעה אבחנה בין שווי קרקע לדרך לבין שווי קרקע ביעוד ל"טיפול נופי".
- ג. שווי קרקע לדרך נקבע - עפ"י הנחיית השמאי יצחקי - לפי 10% משווי קרקע ריקה למגורים בסביבה. בהעדר עסקאות להשוואה ישירה נגזר שווי קרקע ביעוד לדרך משווי דונם ממוצע בתכנית הנדונה, 4555'א'.
- ד. עפ"י הנחית הועדה המחוזית יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים גם במקרה הנדון.
- ה. תרומת המחוברים הינה שווי הדירות הבנויות כפי שהן (מבחינת המצב המשפטי, התכנוני והפיזי) בניכוי שווי הקרקע של חלקה 3 בגוש 30147.
- ו. בהעדר עסקאות להשוואה ישירה של דירות במצב שווה ערך לנ"ל (דירות בבניין המיועד להריסה), חושב שווי הדירות עפ"י הגדרת השווי עפ"י "הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות".
- ז. בהתחשב במגבלת הסחירות של הדירות במצבן, ההנאות העתידיות הצפויות לבעלי הדירות הן זכות למגורים/השכרת הדירה לתקופה מוגבלת (שאינה ידועה) עד להריסת הבניין, בתוספת הציפייה לקבלת "דיוור חלוף" כתנאי לפינוי (בהתאם לחוק התכנון והבניה).
- ח. שווי הדירות נאמד על בסיס היוון דמי שכירות ראויים בשיעור היוון של 6%. שיעור היוון זה גבוה בכ- 2% מהתשואות המקובלות לדירות מגורים, ומשקף להערכת את הסיכון ואי הודאות לגבי משך השימוש האפשרי, גובה הפיצוי בגין "דיוור חלוף" ואת הסחירות הנמוכה של נכסים מסוג זה.
- ט. עפ"י הסכמות קודמות עם עיריית ירושלים, חלקות 5 ו-97 בגוש 30147 אינן נושאות זכויות למגורים (חלקות "מתחת לקו").

7.2 מצב מוצע

- א. הטבלה נערכה עפ"י העקרונות שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, דהיינו כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה, ושוויו של מגרש ההקצאה ביחס לשוויים של סך המגרשים המוקצים יהיה, ככל האפשר, כיחס של שווי מגרשו במצב הקודם ביחס לשוויים של כלל המגרשים הקודמים.
- ב. עפ"י הנחיות תקן שמאי מס' 15, הוקצו בתחילה זכויות שוות ערך לתרומת המחוברים, ויתרת זכויות הבניה הוקצו לבעלי החלקות עפ"י חלקם היחסי בקרקע במצב הנכנס.
- ג. הובאו בחשבון הוראות תקן שמאי מס' 15, ובפרט ההנחיות בדבר הקטנת שותפות במקרקעין (מושע) וריכוז זכויות של בעל זכות אחת.

- ד. הובא לידיעתי הסכם הפשרה שנחתם בין חברת רסקו ועיריית ירושלים ובידיעת הועדה המחוזית, אשר קיבל תוקף של פסק דין.
- ה. הובאו בחשבון מקדמי התאמה לגודל יח"ד ממוצעת, אופי הבינוי, צפיפות המגורים במגרש, הקירבה לצומת החלוץ, הסמיכות לש.צ.פ./ש.פ.פ., הצורך בהסדר עם בעלי מגרש סמוך (רלבנטי למגרש מס' 1) ומקדם לבעלות המשותפת - כמפורט בטבלה המצ"ב (חישוב שווי מגרשים במצב המוצע).
- ו. שווי קרקע בסיסי בתחום התכנית - 6,700 ₪ למ"ר עיקרי.
- ז. טבלת ההקצאות הינה מאוזנת ולפיכך אין צורך בביצוע תשלומי איזון.
- ח. שטחי המגרשים החדשים מבוססים על מדידה גראפית ולפיכך יש לראות את השטח כמקורב בלבד. השטח הסופי של המגרשים יקבע עפ"י מפה מדידה שתוכן לצרכי רישום.

8. הצהרות

- א. הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1969, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית, ובפרט תקן שמאות מס' 15.
- ב. הנני מצהיר כי אין לי ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ולראיה, באתי על החתום



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין



לוט: נספח תחשיבים

נספח - תחשיבים

עסקאות השוואה של דירות בבתי מגורים (מקור: מערכת מידע נדל"ן)

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
18/01/2011	30147	72	8	רבי בנימין 7	78	קרקע	1984	1,435,000 ₪	18,397 ₪
05/06/2011	30147	98	45	חזון ציון 10	41	קרקע	1970	1,200,000 ₪	29,268 ₪
21/06/2011	30147	38	4	השחר 24	81	2	1980	1,480,000 ₪	18,272 ₪
25/05/2011	30147	88	6	כרמון 18	58	קרקע	1960	1,380,000 ₪	23,793 ₪
15/09/2011	30147	147	41	רבי בנימין 11	112	קרקע	1990	1,760,000 ₪	15,714 ₪
03/11/2011	30147	71	2	רבי בנימין 17	64	קרקע	1962	1,550,000 ₪	24,219 ₪
13/11/2011	30147	73	3	רבי בנימין 5	75	1	1970	1,525,000 ₪	20,333 ₪
15/12/2011	30147	147	13	רבי בנימין 11	121	1	1990	1,760,000 ₪	14,545 ₪
10/01/2012	30147	98	32	חזון ציון 10	41	3	1970	500,000 ₪	12,195 ₪
סה"כ					671			12,590,000 ₪	18,763 ₪

ניתוח שווי קרקע לבנייה חדשה

הנחה: יחס ברוטו/נטו 1.25

שטח: ממוצע בדירות ההשוואה 74.56
מחיר דירה ישנה ממוצע בש"ח 1,398,889
מחיר מכירה ממוצע למ"ר דירה 18,763 ₪
1.2 התאמה לחדש: 22,516 ₪
0.9 הפחתה למיקום: 20,264 ₪
16% בניכי מע"מ 17,469 ₪
20% בניכי רווח יזם 14,558 ₪
1.25 עלות בנייה למגורים 6,875 ₪
העמסת חנייה 1,000 ₪
יתרה לקרקע 6,683 ₪
ובמעוגל 6,700 ₪

שווי קרקע למ"ר מבנה אקוילונס 6,700 ₪

מספר תא שטח	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח עיקרי כהל	שטח ממוצ	דירה ממוצ	השפעת צומת החלוץ	השפעת ש.צ.פ. וש.פ.פ.	מקדם בינוי לגובה	מקדם גודל דירה	מקדם צפיפות	מקדם זמינות	מקדם מושע	מקדם משוקלל	שווי המגרש	חלק יחסי בשווי יוצא
003	24	6	2,060	86	0.950	1.000	1.000	1.025	1.000	1.000	1.000	0.970	0.9445	13,036,507 ₪	10.580%
001B	72	18	7,915	110	1.000	1.025	1.150	0.930	0.975	0.925	1.000	1.000	0.9887	52,429,622 ₪	42.551%
002A	106	18	8,766	83	1.000	1.000	1.150	1.000	0.950	1.000	1.000	0.900	0.9833	57,748,436 ₪	46.868%
סה"כ	202		18,741	93										123,214,564 ₪	100.000%

חישוב מקדם שוליות לגודל דירה

84	שטח דירה קטנה (ממוצע)
110	שטח דירה גדולה
26 מ"ר	הפרש בגודל דחת:
0.65	16.9 הפרש אקויוולנטי
101.9	שטח אקויוולנטי דירה גדולה
0.9264	מקדם גודל דירה
0.93	ובמעגל

חישוב מקדם בינוי (מס' קומות)

מספר תא שטח	גובה בנין ב-מ'	מפלס עליון ב-מ'	גובה קומה ממוצע	קומה ממוצעת
003	25	810	4.1667	3
001B	67	861	3.7222	9
002A	67	861	3.7222	9
תוספת השווי לקרקע בגין כל קומה נוספת 2.5%				
הפרש במספר הקומות בין הבניינים 6				
תוספת שווי לקרקע 15%				

הערה : לבנין 3 ניתן מקדם בינוי 1.025 בגין גובה פנימי לכל קומה (4.2 מ' לעומת 3.7 מ')

חישוב שווי קרקע ביעוד לדרך וש.צ.פ.

חישוב עפ"י התכנית המוצעת	
שטח התכנית	12.65 דונם
מספר יח"ד	218
צפיפות בתחום התכנית	17.23 יח"ד לדונם
שווי קרקע כולל	123,214,564 ₪
שווי דונם ממוצע	9,740,282 ₪ לדונם
שווי דרך	974,028 ₪ לדונם
ובמעגל	970,000 ₪ לדונם
שווי מ"ר דרך	970 ₪
שווי מ"ר ש.צ.פ.	1.35
	1,310 ₪

תחשיב הפיצוי בגין תרומת המחברים

לחודש	ע"מ 4,000	דמי שכירות אלטרנטיביים
	6.0%	שער היוון כנכס להריסה
ליח"ד	ע"מ 800,000	שווי זכויות הבעלות בנכס
	6	מס' דירות לפיצוי
	ע"מ 4,800,000	סה"כ שווי דירות במצבן
	ע"מ 379,260	שווי הקרקע (חלקה 3)
	ע"מ 4,420,740	תרומת המחברים נטו
במגרש המשותף	ע"מ 6,588	שווי מ"ר מבונה במגרש 002A
מ"ר	671.05	סה"כ שטח תמורה בגין המחברים

חישוב השטח לחלוקה לאחר ניכוי תרומת המבנים

מספר תא שטח	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח עיקרי כולל	שטח דירה ממוצע	פיצוי בגין המחברים	שטח נותר לחלוקה	מקדם שווי יחסי	שטח אקויוולנטי לחלוקה	מס' יח"ד לחלוקה	שווי לחלוקה	חלק יחסי בשווי לחלוקה
003	24	6	2,060	86		2,060	0.9445	1,946	24.0	13,036,507	10.97406%
001B	72	18	7,915	110		7,915	0.9887	7,825	72.0	52,429,622	44.13497%
002A	106	18	8,766	83	671.1	8,095	0.9833	7,959	97.9	53,327,696	44.89097%
סה"כ	202		18,741	93	671.1	18,070		17,730	193.9	118,793,824	100.00000%

4,420,740

8.1

מספר יח"ד כפיצוי למחברים

123,214,564 סה"כ שווי הקרקע