



101-0345298

"אור גנים"

נספח 06

שומת מקרקעין מבוססת הנחה לצורך בדיקה כלכלית
של תכנית פינוי - בינוי, עפ"י תקן 21



עפר כהן כהנא

עורך הנספח



חתימה

תאריך עריכת הנספח: 14/04/2019

ט' ניסן תשע"ט

14 אפריל 2019

תיק: 801

בס"ד

לכבוד

מר אלי שלוסברג

חברת קדמת היוכל

ירושלים



**בדיקה שמאית כלכלית - של תכנית מוצעת לפינוי בינוי מס' 101-0345298
 שומת מקרקעין מבוססת הנחה**

פרויקט מתוכנן לפינוי בינוי

מתחם "אור גנים"

גוש 30413, חלקות 66, 67 ו-106 בשלמות

רחוב אורוגואי 11, 13 ו-15

שכונת קריית היוכל, ירושלים



מבט מדרום מכיוון רחוב אורוגואי



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

תוכן עניינים

1.	זהות מזמין השומה	- 4 -
2.	יזם התכנית	- 4 -
3.	מטרת השומה	- 4 -
4.	המועד הקובע בשומה	- 4 -
5.	מועד הביקור במתחם וזהות המבקר	- 4 -
6.	פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית	- 4 -
7.	תיאור הסביבה והמתחם	- 5 -
7.1	תיאור הסביבה	- 5 -
7.2	תיאור המתחם	- 6 -
7.3	תיאור החלקה והבניינים	- 6 -
8.	המצב התכנוני במתחם	- 11 -
9.	התכנית המוצעת לפינוי בינוי נשוא השומה	- 15 -
10.	המצב המשפטי	- 17 -
10.1	נסח רישום :	- 17 -
10.2	הסכמים :	- 18 -
11.	עקרונות, גורמים ושיקולים	- 19 -
12.	עקרונות לתמורות לבעלי הדירות	- 22 -
13.	תחשיבים	- 23 -
14.	השומה	- 31 -



נספחים :

נספח א' - שלושה העתקי מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופקו באינטרנט, ביום 29/01/2019.





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא – שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי – שמאי מקרקעין

1. זהות מזמין השומה

השומה הוזמנה ע"י מר אלי שלוסברג.

2. יזם התכנית

חברת קדמת היובל.

3. מטרת השומה

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לפי תקן 21 לתכנית מוצעת לפינוי בינוי.

4. המועד הקובע בשומה

המועד הקובע לשומה הינו 27/1/2019, מועד העדכון האחרון.

5. מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

ביקורים בסביבה ובמתחם נערכו ע"י הח"מ, במהלך שנת 2016.

6. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

גוש	-	30413
חלקות	-	66, 67 ו-106.
שטח רשום של החלקות ¹	-	1,418 מ"ר + 1,767 מ"ר + 1,838 מ"ר ובסה"כ 5,023 מ"ר.
השטח בשומה	-	5,035 מ"ר שהינו כלל המתחם הכלול בתכנית המוצעת, בתחום "הקו הכחול".
מהות הנכס	-	מתחם קרקע הכולל 3 בניינים מבניה רוויה הכוללים סה"כ 28 יח"ד רשומות.
כתובת עירונית	-	רחוב אורוגוואי 11, 13, 15, שכונת קריית היובל, ירושלים.

¹ עפ"י הרשום בטאבו

² קיימת סטייה של 12 מ"ר במדידה בין שטח הקו הכחול לבין השטח הרשום המצטבר של החלקות.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

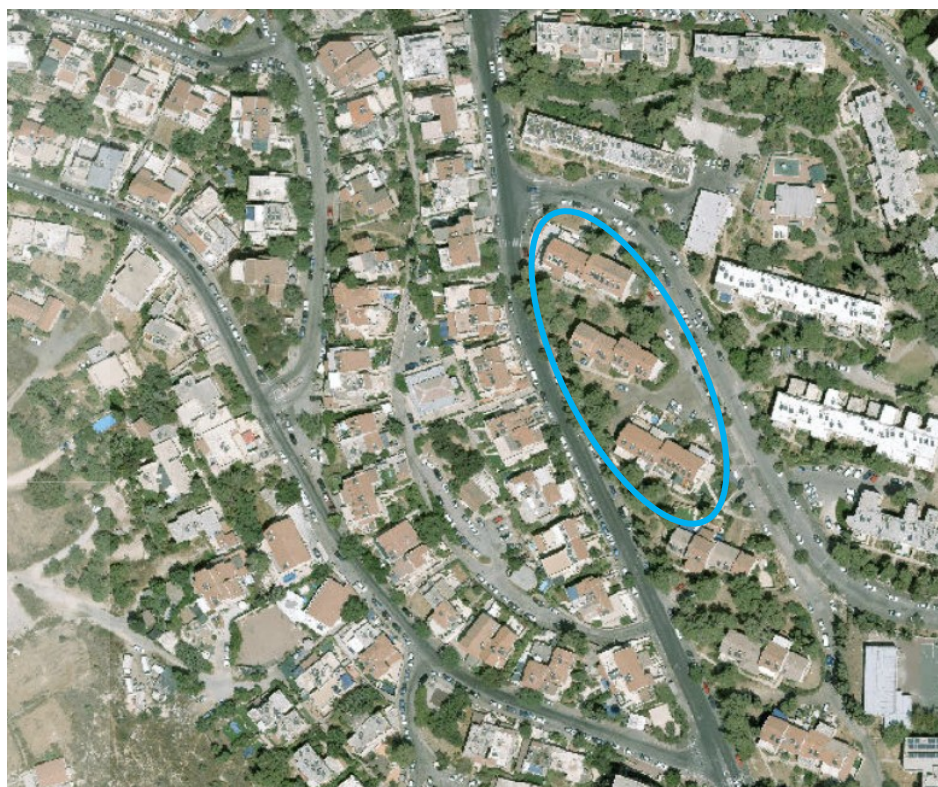
עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

7. תיאור הסביבה והמתחם

7.1 תיאור הסביבה

המתחם הנדון ממוקם בשכונת קריית היובל בירושלים. קריית היובל היא שכונה בת כ- 25,000 נפש הממוקמת במערב העיר ירושלים. השכונה נוסדה בשנת 1954, שלוש שנים לאחר יובל הקרן הקיימת לישראל שחל בשנת 1951, ובה התכוונו להתחיל את בניין השכונה, ומכאן שמה. קריית היובל שוכנת על מרומי רכס שגובהו כ- 810 מ' מעל פני הים, והיא נחשבת לאחת השכונות הגבוהות בירושלים. רכס קריית היובל יושב בין הר הרצל ושכונת עין כרם ממערבו. בדרום משתפל הרכס לעבר נחל רפאים וממזרח גובל בנחל מנחת. בשל המיקום הגאוגרפי שלה צופה השכונה לנוף מרשים. השכונה ממוקמת ממזרח לשכונת עין כרם, קריית בית החולים הדסה עין כרם, קריית מנחם ושכונת עיר גנים; ממערב לשכונות בית וגן, רמת דניה; מצפון לשכונות מנחת (מלחה) וגבעת משואה ומצפון לגן החיות התנ"כי ומדרום להר הרצל ויד ושם. אוכלוסיית השכונה הינה ברובה חילונית. בשנים האחרונות עוברת השכונה שינוי בהרכב האוכלוסייה אשר נוצר עקב מעבר של תושבים חרדים לשכונה, בצפונה של קריית היובל יש הגירה פנימית מתמדת של אוכלוסייה חרדית משכונת בית וגן היקרה לשכונת קריית היובל הזולה יותר. הקהילה הדתית-חרדית מרוכזת בעיקר ברחוב זנגוויל והסביבה, רחוב ברזיל והסביבה ורחוב שטרן והסביבה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא

זיהוי הסביבה על רקע תצלום אוויר





עפר כהן-כהנא – שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי – שמאי מקרקעין

רחוב אורוגואי הינו רחוב דו סטרי בחלק הדרום מערבי של השכונה.
תחילתו של הרחוב בצפון כהתפצלות מרחוב יעקב טהון, וסיומו בדרום ברחוב בוליביה .

7.2 תיאור המתחם

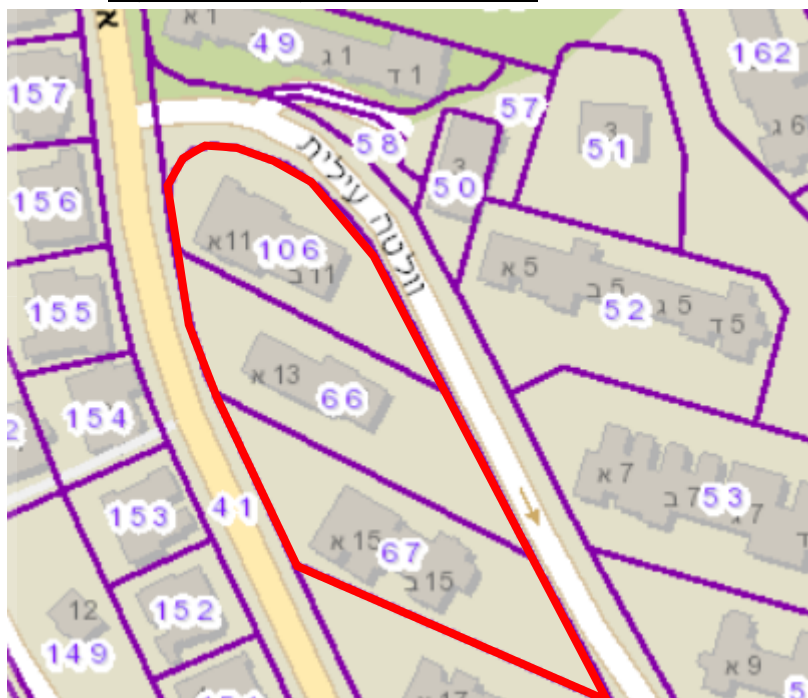
נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע בשטח של 5035 מ"ר. המתחם כולל 3 חלקות מגורים, ועליהן 3 מבני מגורים מבניה ותיקה. בחלק מהדירות נבנו תוספות בניה מאוחרות.



החזית המערבית של המתחם פונה לרחוב אורוגואי וכוללת את הכתובות העירוניות אורוגואי 11,13,15.

החזית המזרחית מתחלקת לשניים, החלק הצפון מזרחי פונה לרחוב וולטה עילית. המבנים משמשים למגורים, הבניין ברחוב אורוגואי 11 כולל 8 יח"ד, הבניין ברחוב אורוגואי 13 כולל 8 יח"ד, הבניין ברחוב אורוגואי 15 כולל 12 יח"ד. ממערב למתחם חלקה מספר 41 המהווה חלק מרחוב אורוגואי. מצפון וממזרח למתחם חלקה מספר 102 המהווה את רחוב וולטה עילית. מדרום למתחם, חלקות מגורים.

זיהוי הסביבה על רקע גושים וחלקות





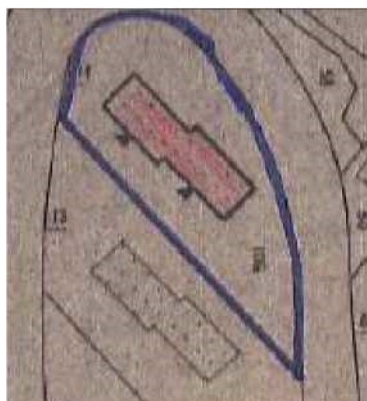
עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא – שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי – שמאי מקרקעין

7.3 תיאור החלקות והבניינים³

7.3.1 חלקה מס' 106 הידועה בכתובת העירונית אורוגואי 11.

שטח החלקה 1,418 מ"ר, צורתה כצורת "חצי לב". הצד המערבי של החלקה פונה לרחוב אורוגואי. הצד הצפוני והמזרחי פונים לרחוב וולטה עילית. הצד הדרומי פונה לחלקה 66 ועליה בניין מגורים. שיפוע הקרקע מצפון לדרום.



הבניין המקורי בן 2 קומות. גג הבניין במקור שטוח וגומור הבניין טיח. אין מעלית בבניין. הפיתוח סביב הבניין הינו בשני מפלסים, מפלס פיתוח תחתון במפלס הכניסות לבניין ומפלס פיתוח עליון במפלס דירות קומת הקרקע בצד הצפון מזרחי. בחזית הבניין שביל המוביל מהרחוב לכניסות לבניין. לבניין שתי כניסות, בכל כניסה מבואה ומדרגות עלייה לדירות שבקומת הקרקע. בכל קומה ארבע דירות.

הבניין כולל 8 דירות מגורים בשטח כולל של 386.15 מ"ר עפ"י הרשום בטאבו (סיכום שטח הדירות הרשום). בקומה הראשונה ארבע דירות בשטח של 47.35 מ"ר כל אחת, בקומה השנייה ארבע דירות. אחת בשטח של 50.4 מ"ר, השנייה בשטח של 51.65 מ"ר ועוד שתיים בשטח של 47.35 מ"ר כל אחת. חלק מהדירות בקומת הקרקע נהנות משימוש בשטח החצר.

עם השנים נבנו תוספות לכל הדירות בבניין, בקומת הקרקע נבנו תוספות במרתף ובצמוד לדירות ובקומות העליונות נבנו תוספות בצמוד ומעל הדירות- קומה מובלעת בגג רעפים.



³ תשריטי החלקות והשטחים של החלקות והדירות עפ"י תשריטי בית משותף.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין



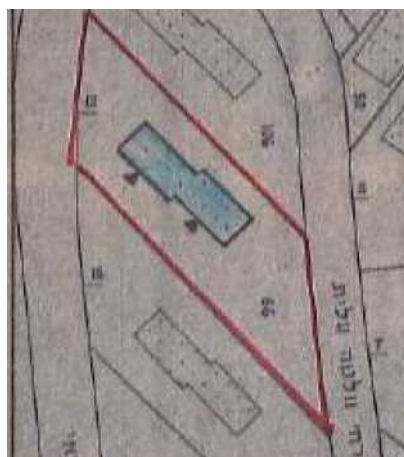
אורוגואי 11 חזית דרום מערבית



אורוגואי 11 חזית צפון מערבית

7.3.2 חלקה מס' 66 הידועה בכתובת העירונית אורוגואי 13.

שטח החלקה 1,767 מ"ר, צורתה כצורת מקבילית. הצד המערבי של החלקה פונה לרחוב אורוגואי. הצד המזרחי פונה לרחוב וולטה עילית. הצד הצפוני לחלקה 106 ועליה בניין מגורים, והצד הדרומי לחלקה 67 ועליה בניין מגורים. שיפוע הקרקע מצפון לדרום.



הבניין המקורי בן 2 קומות. גג הבניין במקור שטוח וגימור הבניין טיח. בבניין לא מותקנת מעלית. הפיתוח סביב הבניין הינו בשני מפלסים, מפלס פיתוח תחתון במפלס הכניסות לבניין ומפלס פיתוח עליון במפלס דירות קומת הקרקע בצד הצפון מזרחי. בחזית הבניין שביל המוביל מהרחוב לכניסות לבניין. לבניין שתי כניסות, בכל כניסה מבואה ומדרגות עלייה לדירות שבקומת הקרקע. בכל קומה ארבע דירות.

הבניין כולל 8 דירות מגורים בשטח כולל של 444.03 מ"ר עפ"י הרשום בטאבו (סיכום שטח הדירות הרשום). בקומה הראשונה שתי דירות בשטח של 47.35 מ"ר כל אחת, דירה בשטח של 51.65 מ"ר,





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

ודירה בשטח של 56.4 מ"ר, בקומה השנייה ארבע דירות, דירה בשטח של 47.35 מ"ר, דירה בשטח של 93.38 מ"ר, דירה בשטח של 48.9 מ"ר, ודירה בשטח של 51.65 מ"ר. חלק מהדירות בקומת הקרקע נהנות משימוש בשטח החצר.

עם השנים נבנו תוספות לחלק מהדירות בבניין, בקומת הקרקע נבנתה תוספת בצמוד לדירה אחת, בקומה השנייה נבנתה תוספת קומה מעל שלוש דירות- קומה מובלעת בגג רעפים.



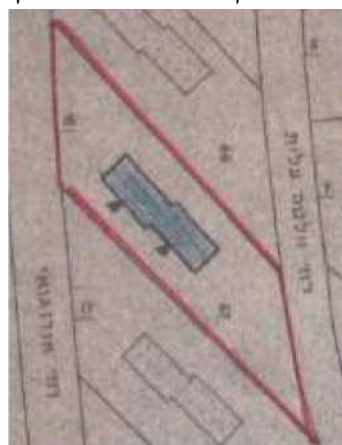
אורוגואי 13 חזית דרום מערבית



אורוגואי 13 חזית צפון מערבית

7.3.3 חלקה מס' 67 הידועה בכתובת העירונית אורוגואי 15

שטח החלקה 1,838 מ"ר, צורתה כצורת מקבילית. הצד המערבי של החלקה פונה לרחוב אורוגואי. הצד המזרחי פונה לרחוב וולטה עילית. הצד הצפוני לחלקה 66 ועליה בניין מגורים, והצד הדרומי לחלקה 68 ועליה בניין מגורים. שיפוע הקרקע מצפון לדרום.



הבניין המקורי בן 3 קומות. גג הבניין במקור שטוח וגימור הבניין טיח. אין מעלית בבניין. הפיתוח סביב הבניין הינו בשני מפלסים, מפלס פיתוח תחתון במפלס הכניסות לבניין ומפלס פיתוח עליון



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

במפלס דירות קומת הקרקע בצד הצפון מזרחי. בחזית הבניין שביל המוביל מהרחוב לכניסות לבניין. לבניין שתי כניסות, בכל כניסה מבואה ומדרגות עלייה לדירות שבקומת הקרקע. בכל קומה ארבע דירות.

הבניין כולל 12 דירות מגורים בשטח כולל של 619.8 מ"ר עפ"י הרשום בטאבו (סיכום שטח הדירות הרשום). בקומה הראשונה ארבע דירות בשטח של 51.65 מ"ר כל אחת, בקומה השנייה ארבע דירות בשטח של 51.65 מ"ר כל אחת, בקומה השלישית ארבע דירות בשטח של 51.65 מ"ר כל אחת. חלק מהדירות בקומת הקרקע נהנות משימוש בשטח החצר.

עם השנים נבנו תוספות לכל הדירות בבניין, בקומת הקרקע נבנו תוספות בצמוד לשלוש דירות, בקומה השנייה נבנו תוספות בצמוד לשתי דירות ונבנו מרפסות בצמוד לשלוש דירות, בקומה השלישית לא נבנו תוספות.



אורוגוואי 15 חזית דרום מערבית



אורוגוואי 15 חזית צפון מערבית





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

8. המצב התכנוני במתחם

תכניות בניין עיר בתוקף⁴

- 8.1.1. תכנית המתאר (62) לירושלים - מאושרת.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/7/1959.
בהתאם לתכנית המתחם נמצא בייעוד אזור מגורים 5.



- 8.1.2. תרש"ץ 5/08/01 - מאושרת
התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 24.03.65.
ייעוד המתחם בתכנית הינו אזור מגורים 2 קומות.



- 8.1.3. תרש"ץ 5/08/09 - מאושרת
אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים 10.1.1973
שינוי לתכנית מתאר 62 לירושלים. חלקות 67+66+106 המסומנות בצבע תכלת מוגדרות
כאזור מגורים 2 קומות.



- 8.1.4. תכנית 3157 - מאושרת
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 3.10.1985, י.פ. 3255.
ייעוד הקרקע לכל 8 החלקות הכלולות במתחם נקבע כאזור מגורים מיוחד. בתשריט התכנית
מלבד תוספות הבניה, מסומנים עצים לשימור.
מטרת התכנית על פי סעיף 6 בתקנון:

- (א). קביעת קווי בניין.
- (ב). קביעת חוטטוח בניה סטנדרטית להניגים סבתחום ההכניה.
- (ג). קביעת עקרונות עצוב חזיתות.
- (ד). שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- (ה). שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 קומות לאזור מגורים מיוחד.

⁴ מסמכי התכניות מהווים חלק משומה זו, המצוטט בשומה הינו לנוחיות בלבד.





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

תוספות הבניה ייבנו בתחום קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית וכן בהתאם להנחיות המפורטות בתקנון התכנית בסעיף 8. להלן טבלת זכויות הבניה לתוספות הבניה כפי שמופיעה בסעיף 8 בתקנון התכנית:

טבלת זכויות בניה לתוספות ליח"ר

מספר וחלקה	תוספת ליח"ר בקומת קרקע במ"ר	תוספת ליח"ר בקומה א' במ"ר	תוספת ליח"ר בקומה ב' במ"ר	סה"כ תוספות בניה לבנין
66	55	14	64	266
67	55	55	55	330
68	55	14	64	266
69	55	14	64	266
70	55	14	64	266
71	55	14	64	266
72	55	55	55	330
106	55	14	64	266

8.1.5. 5022 - מאושרת.

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22.3.1996, י.פ. 4393. מטרת התכנית, התרת בניה של מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים.



8.1.6. 5022 א' - מאושרת.

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 30.1.2000, י.פ. 4847. מטרת התכנית, שינוי הוראות תכנית 5022 בדבר התנאים לביצוע מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים.

8.1.7. 5166 ב' - מאושרת.

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 27.1.2010. מטרת התכנית, שינויים לתקן חניה. עפ"י התכנית ממוקם המתחם באזור תקן חניה גבוה. מספר מקומות החניה הנדרש במגורים הינו מקום חניה 1 לכל יח"ד ששטחה עד 95 מ"ר ו-2 מקומות חניה לדירה בשטח מעל 95 מ"ר. להלן טבלת מאזן החנייה המתוכננת בפרויקט⁵:

טבלת מאזן חניה

יעוד	שטח(מ"ר) או יח"	תקן חניה איזור תקן גבוה		חניה נדרשת		תכנון
		פרטי	תפעול	פרטי	תפעול	
מגורים	72	עד 95 מ"ר 1 לכל יח"ד	-	72	-	-
	64	מעל 95 מ"ר 2 לכל יח"ד	-	128	-	-
סה"כ	136			200	-	212*
מבנה ציבור	250	1 לכל 50 מ"ר		5	-	5
אופניים	136	1 לכל יח"ד		136		136**
אופנועים	136	1 לכל 10 יח"ד		13		13

⁵ מתוך נספח התנועה של תכנית מס' 101-0345298 שהתקבל מיועצי התנועה של התכנית.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

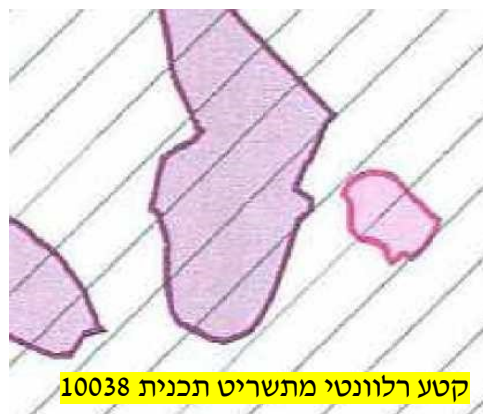
עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

8.1.8. 10038 - מאושרת.

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 2.6.2014, י.פ. 6811.
ע"פ תכנית זו, המתחם נשוא חוות הדעת מוגדר כאזור להתחדשות עירונית.

מטרת התכנית על פי סעיף 2.1 בתקנון:

קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בנייה והיתרים על פי תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. מובהר כי תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בנייה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.



תיאום תשתיות תכניות ארציות ומחוזיות

מקרא

גבול התכנית, גבול שיפוט העיר

העיר העתיקה

תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור

אזורים המיועדים להתחדשות עירונית

הרכבת הקלה - קו אדום

מסלולי תחבורה ציבורית



גבול התכנית

יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת

תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור

אזורים המיועדים להתחדשות עירונית

העיר העתיקה

תא שטח



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

8.2 תיקי רישוי

בהתאם למידע שקיבלתי בוועדה המקומית נמצאו מספר תיקים. אפרט את התיקים לפי כל בניין בנפרד.

8.2.1 רחוב אורוגואי 11

- 8.2.1.1 8.2.1.1979/809 היתר בניה מספר 6006 ניתן ביום 7.5.1980 לתוספת של 20.4 מ"ר ע"ש ציקורל לתוספת אגף לכל 8 הדירות בבניין, בסה"כ 162 מ"ר. כל אחת מהדירות 20.4 מ"ר.
- 8.2.1.2 8.2.1.1986/174 היתר בניה מספר 25415 ניתן ביום 6.6.1986 לתוספת של 65.4 מ"ר ומרפסת בשטח של 20.46 מ"ר ע"ש אליהו דורון. לא איתרתי תיק או תכנית זו בעיריית ירושלים.
- 8.2.1.3 8.2.1.1991/288.0 היתר בניה מספר 33614 ניתן ביום 8.3.1992 לתוספת של 22.03 מ"ר ע"ש גבאי חנה. לא מצאתי תיק זה בעיריית ירושלים, הנתונים נלקחו ממחשב העירייה.
- 8.2.1.4 8.2.1.1991/288.1 היתר בניה מספר 30.12.1997 לתוספת של 30.12.1997 הוגשה בקשה ע"ש גבאי חנה לשינויים, הגדלת מרפסת ובניית חניה מקורה. הבקשה נסגרה ללא היתר. לא מצאתי תיק זה בעיריית ירושלים, הנתונים נלקחו ממחשב העירייה.
- 8.2.1.5 8.2.1.1991/288.2 היתר בניה מספר 3.6.2008 הוגשה בקשה ע"ש גבאי חנה לבניית מחסנים, הבקשה נסגרה ללא היתר. לא מצאתי תיק זה בעיריית ירושלים, הנתונים נלקחו ממחשב העירייה.
- 8.2.1.6 8.2.1.1993/526 היתר בניה מספר 36492 ניתן ביום 27.4.1994 לתוספת קומה בשטח של 63.81 מ"ר ע"ש סורי ציון.
- 8.2.1.7 8.2.1.1993/526.1 היתר בניה מספר 18.10.1994 הוגשה בקשה ע"ש סורי ציון לתוספת של 5.46 מ"ר. לא ניתן היתר לתכנית זו.
- 8.2.1.8 8.2.1.1997/233 היתר בניה מספר 42341 ניתן ביום 19.8.1997 לתוספת בניה של 58.69 מ"ר ועוד 18 מ"ר מרפסת ע"ש כהן סילביה ואילן.

8.2.2 רחוב אורוגואי 13

- 8.2.2.1 8.2.2.1984/605 היתר בניה מספר 24473 ניתן ביום 2.9.1975 לתוספת של 51.25 מ"ר לתוספת קומה ע"ש דוד סלמן.
- 8.2.2.2 8.2.2.1984/605.1 היתר בניה מספר 39498 ניתן ביום 26.12.1995 לתוספת של 62.26 מ"ר ע"ש בן יאיר אלברט.
- 8.2.2.3 8.2.2.1984/605.2 היתר בניה מספר 101700 ניתן ביום 17.5.2010 לתוספת של 62.46 מ"ר לתוספת קומה ועוד 12.13 מ"ר תוספת מרפסת ע"ש תירוש עדי.
- 8.2.2.4 8.2.2.2011/429 היתר בניה מספר 107563 ניתן ביום 7.9.2014 לתוספת של 63.32 מ"ר לתוספת קומה ע"ש וגנר גלעד.

8.2.2 רחוב אורוגואי 15

- 8.2.3.1 8.2.3.1986/496 היתר בניה מספר 26167 ניתן ביום 17.5.1989 לתוספת מרפסת של 18.9 מ"ר ע"ש לוי חנה. לא איתרתי תיק זה בעיריית ירושלים, הנתונים נלקחו ממחשב העירייה. לא ידוע לי לאיזה דירה מתייחס ההיתר.
- 8.2.3.2 8.2.3.1985/777.0 היתר בניה מספר 25114 ניתן ביום 3.3.1986 לתוספת בניה לשתי דירות תוספת לדירה ראשונה בשטח של 46.12 מ"ר ותוספת לדירה שנייה בשטח של 38.85 מ"ר. ההיתר ע"ש אליהו ארוך ויעקב לוי.
- 8.2.3.3 8.2.3.1985/777.1 היתר בניה מספר 27433 ניתן ביום 18.1.1988 לתוספת מרפסת לשתי דירות, לדירה ראשונה מרפסת בשטח של 19.08 מ"ר ולדירה השנייה מרפסת בשטח של 6.6 מ"ר. ההיתר ע"ש אליהו ארוך ויעקב לוי.
- 8.2.3.4 8.2.3.1985/777.2 היתר בניה מספר 45184 ניתן ביום 21.7.1999 לתוספת בשטח של 51.69 מ"ר. ההיתר ע"ש צוקרמן יפעת ואורן.
- 8.2.3.5 8.2.3.1985/777.3 היתר בניה מספר 45926 ניתן ביום 11.1.2000 לתוספת מחסן בשטח של 19.94 מ"ר ופרגולה בשטח של 18 מ"ר. ההיתר ע"ש צוקרמן יפעת ואורן.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

8.2.3.6 1985/777.4 היתר בניה מספר 52498 ניתן ביום 17.5.2004 לתוספת בשטח של 52.41 מ"ר. ההיתר ע"ש בר יוסף נטע. לפי ההיתר בתיק 1985/777.6 הבנייה לא התבצעה (כמו"כ לפי המדידה בפועל).

8.2.3.7 1985/777.6 היתר בניה מספר 104653 ניתן ביום 26.7.2012 לתוספת בשטח של 28.19 מ"ר ולמרפסת בשטח של 24.56 מ"ר עם פרגולה בשטח של 9.99 מ"ר. ההיתר ע"ש סולן רוסמרי.

8.2.3.8 1985/777.7 היתר בניה מספר 105288 ניתן ביום 29.1.2013 לתוספת בשטח של 21.95 מ"ר ומרפסת בשטח של 23.2 מ"ר עם פרגולה בשטח של 10 מ"ר. ההיתר ע"ש בלקה סילביה. לא איתרתי תכנית בעירייה אך ההיתר סרוק באתר העירוני.

8.2.3.9 2014/775.0 היתר בניה מספר 110437 ניתן ביום 28.9.2016 לתוספת בשטח של 21.94 מ"ר. ההיתר ע"ש אלי אמסלם. ככל הידוע, לא בוצעה בניה זו.

תיקי עבירה :

בפלט המידע של רשימת תיקי הבניין מתועדים מספר תיקי תלונה ותיקי עבירה, התיקים לא פתוחים לעיון הציבור אלא רק לצדדים הנוגעים בדבר.

9. התכנית המוצעת לפינוי בינוי נשוא השומה

התכנית לפינוי בינוי במתחם מספרה 101-0345298.

נכון למועד שומה זו התכנון המוצע הינו כדלקמן :



הריסת הבינוי הקיים במתחם ובניית 5 מבנים חדשים, שלושה בני 10 קומות אחד בן 9 קומות ואחד בן 7 קומות.

סה"כ מוצעות 136 יחידות דיור.

שילוב 250 מ"ר כולל ממ"מ עבור מבני ציבור.

שטח הקו הכחול 5,035 מ"ר.

הבינוי כולל :

9,036 מ"ר בניה לחניה ואחסנה.

2,915 מ"ר שטחי שירות נוספים עבור לובי ומדרגות וכו'

14,289 מ"ר שטחים עיקריים למגורים כולל ממ"דים.



בהתאם לנתונים שנמסרו לי, הבינוי המוצע יכול לכולל 5 בניינים כדלקמן :

בניין A1 - בן 10 קומות, סה"כ 26 יח"ד

בניין A2 - בן 7 קומות, סה"כ 17 יח"ד

בניין B1 - בן 10 קומות, סה"כ 38 יח"ד

בניין C1 - בן 10 קומות, סה"כ 37 יח"ד

בניין C2 - בן 9 קומות, סה"כ 18 יח"ד





עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

להלן נתונים כמותיים מהפרוגרמה המוצעת:

מהות השטח	יח'/שטח במ"ר	הערות
שטח ברוטו של המתחם	5035	
מספר יח"ד	136	תמהיל יח"ד מגוון
שטח עיקרי למגורים (ברוטו)	12,657	
שטח ממ"דים למגורים ברוטו	1,632	
סה"כ שטח למגורים כולל ממ"דים	14,289	
שטח מרפסות מקורות	1,632	
שטח מחסנים (ברוטו)	1,502	
שטח חניה	7,534	
סה"כ שטחי שירות בפרויקט (ללא ממ"דים ומרפסות מקורות)	11,951	

הערה:

השומה מבוססת על הנחה שהתכנית המוצעת מס' 101-0345298 (הנתונים שנמסרו לי), הוראות הבניה והזכויות בה יאושרו ע"י רשויות התכנון.





עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

10. המצב המשפטי

10.1 נסח רישום :

בהתאם להעתק מידע מפנקס הבתים המשותפים⁶, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 29/01/2019, עולים הפרטים כדלקמן :

10.1.1 אורוגואי 11

גוש - 30413
חלקה - 106
שטח החלקה - 1,413 מ"ר
מס' תתי חלקות - 8
בעלות - בעלים פרטיים

שטח רשום	בעלים לפי נסח מיום 29/1/2019	מספר הדירה/תת חלקה	כניסה לפי תשריט טאבו והכתובת העירונית	הקומה	גוש וחלקה	כתובת הבניין
47.35	גבאי חנה	1	א	ראשונה	30413/106	אורוגואי 11
47.35	כהן ערן	2	א	ראשונה		
50.4	כהן אילן וסילביה	3	א	שניה		
51.65	דורון אליהו ורחל	4	א	שניה		
47.35	כהן אורה	5	ב	ראשונה		
47.35	צפור נעמה ורון	6	ב	ראשונה		
47.35	סורי פרידה	7	ב	שניה		
47.35	סורי ציון	8	ב	שניה		

10.1.2 אורוגואי 13

גוש - 30413
חלקה - 66
שטח החלקה - 1,767 מ"ר
מס' תתי חלקות - 8
בעלות - חלק מהדירות בבעלות קק"ל ומוחכרות. חלק בבעלות הדיירים

שטח רשום	בעלים/חוכרים לפי נסח מיום 29/1/2019	מספר הדירה/תת חלקה	כניסה לפי תשריט טאבו והכתובת העירונית	הקומה	גוש וחלקה	כתובת הבניין
47.35	ראובני שמחה	1	א	ראשונה	30413/66	אורוגואי 13
51.65	אנג'ל מרים, מרום נאוה, אנג'ל רלית רחל, אנג'ל מוטי	2	א	ראשונה		
93.38	חלפון מנחם ורויטל	9	א	שניה ושלישית		
47.35	קמחי חיה	4	א	שניה		
56.4	גיני דניאל (מרדכי) וקלרה	5	ב	ראשונה		
47.35	לקט אברהם ואורה	6	ב	ראשונה		
48.9	תירוש עדי	7	ב	שניה		
51.65	וגנר דורית ויוסף	8	ב	שניה		

⁶ הנסחים המצורפים בזאת כנספח א' מהווים חלק משומה זו והמצוטט הינו לנוחיות בלבד.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

10.1.3 אורוגואי 15

גוש - 30413

חלקה - 67

שטח החלקה - 1,838 מ"ר

מס' תתי חלקות - 12

בעלות - חלק מהדירות בבעלות קק"ל ומוחכרות. חלק בבעלות הדיירים

פירוט תתי החלקות :

מספר הדירה/תת חלקה	כניסה לפי תשריט טאבו והכנת העירונית	הקומה	גוש וחלקה	כתובת הבניין
51.65	ארוך עליזה ואליהו	1	א	ראשונה
51.65	כהן יונתן ואיתי	2	א	ראשונה
51.65	קליג צביה	3	א	שניה
51.65	בלקה סילביה	4	א	שניה
51.65	מושיב רותי רשומה הערת אזהרה לטובת רוזנטל מיכל ומוריס בגין הסכם	5	א	שלישית
51.65	הרשקוביץ ארנסטינה	6	א	שלישית
51.65	אמסלם אליהו ואסתר	7	ב	ראשונה
51.65	צוקרמן אורן וצוקרמן דודי יפעת	8	ב	ראשונה
51.65	אברהם גליה	9	ב	שניה
51.65	סולן רוסמרי	10	ב	שניה
51.65	חמו יצחק ובדה	11	ב	שלישית
51.65	יהושע משה ודינה	12	ב	שלישית

הערות :

- ✓ לא פורטו משכנתאות והערות שונות אחרות.
- ✓ לא הוצגו בפני אישורי זכויות עדכניים מאת רשות מקרקעי ישראל.
- ✓ יש לקבל העתקים של כל ההסכמים השונים ו/או הסכמים נוספים הקשורים בנכס שבנדון מאת היזם.
- ✓ מומלץ לבצע בדיקה של זכויות בעלי הנכס ע"י עו"ד.
- ✓ מומלץ לקבל אישורי זכויות מרמ"י לכל דירה ודירה.
- ✓ אין באמור לעיל כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי.

10.2 הסכמים :

לדברי נציג היזם נכון למועד כתיבת שומה זו חתמו מעל ל 75% מבעלי דירות על יפוי כח לטובת חברת קדמת היובל להגשת תכנית למוסדות התכנון.



עפר כהן-כהנא – שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי – שמאי מקרקעין

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהתאם לתקן 21 של פרויקט הבניה המתוכנן, הובאו בחשבון בין היתר, העקרונות, השיקולים והגורמים כדלקמן:

11.1 מיקומו של המתחם ברחוב אורוגוואי, בשכונת קרית היובל.

11.2 אופי האזור ורמת הפיתוח.

11.3 שטח מתחם הקרקע.

11.4 ידוע כי כיום בחלק מהדירות בוצעו תוספות בניה מאוחרות בשלב זה התמורות המלאות ניתנו לדירות להן קיים היתר בניה בלבד.

11.5 מצב הזכויות במקרקעין כמפורט בפרק המצב המשפטי ובנספחים.

11.6 המצב התכנוני הכולל את רצף התכניות המוזכרות לעיל בפרקים 8+9 וכי התייחסות בשומה הנדונה הינה לתכנית לפינוי בינוי מס' 101-0345298.

11.7 השומה נערכה לפי תקן 21 של הועדה לתקינה שמאית בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

11.8 מטרת השומה בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי, השומה מבוססת הנחה כי התכנון המוצע כיום אכן יאושר במתכונתו הנוכחית במוסדות הרישוי. ככל שיהיה שינוי תכנוני כזה או אחר יש לעדכן את השומה בהתאם.

11.9 בשומה נעשה שימוש בגישת ההשוואה לאומדן שווי המקרקעין וגובה הפדיון הצפוי ממכירת הדירות בפרויקט, וכן נעשה שימוש בגישת העלות לאומדן עלויות הקמת הפרויקט.

11.10 לבקשת מזמין השומה נערך ניתוח כלכלי להקמת פרויקט מגורים של 136 יח"ד הכולל תחזית הוצאות והכנסות, כאשר עלות בניית דירות התמורה לבעלי הזכויות (עלויות ישירות ועקיפות) משקפת את עלות הקרקע לזים.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

11.11 בנייתו הכלכלי שנערך, נלקחו בחשבון עלויות שכירות שישולמו לדיירים בתקופת הבנייה.

11.12 יובא בחשבון אופי הבינוי המתוכנן, בינוי בבניינים של 7-10 קומות.

11.13 לצורך תחשיב הכנסות צפויות, הונח כי יוקמו 136 יחידות דיור מטיפוסים שונים, בתמהיל של יח"ד כמפורט בתחשיב המצורף. חלק מהדירות הינן דירות גן/גג.



11.14 הפרויקט הנדון מהווה פרויקט בהיקף בינוני אשר תקופת הקמתו מוערכת ע"י היזם ב - 3 שנים.

הנחתי כי עלויות הקמת הפרויקט והמכירות יתפרשו באופן ליניארי לאורך תקופת ההקמה.

11.15 השומה נערכה לפי תקן 21 של הועדה לתקינה שמאית בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי. תחת הנחה שלא יחול היטל השבחה וזאת בהתאם להוראת השמאית המחוזית ומסמכים מהוועדה המקומית.



11.16 שטח יחידות התמורה לבעלי הזכויות עפ"י קביעת היזם ובהתאם להנחייתו, חושב לפי העקרונות הבאים: על השטח הבנוי⁷, ניתנה תמורה לפי מקדם של 1.5. על זכויות בניה שלא נוצלו ניתנה תמורה לפי מקדם 0.3. דירות הגן יועברו לדיירים לא ייוותרו דירות גן לזים.

11.17 הובא בחשבון כי תמורת 28 יח"ד קיימות במתחם תימסרנה 28 יחידות תמורה.



11.18 הובא בחשבון שהיזם ישלם עבור הדיירים דמי אחזקה בסך 2.5 ₪ לכל מ"ר דירת זכאות ל-3 שנים, וזאת עפ"י הנחיות היזם.

11.19 הונח כי היזם ישלם את מלוא התשלומים והמיסים החלים ואשר יחולו עליו ועל בעלי הזכויות על פי חוק ובין היתר מס שבח מקרקעין. כמו כן ישולמו על ידו דמי שכירות לתקופת הבניה, עלויות עו"ד, שמאי ואדריכל מטעם הדיירים וכן עלויות פינוי (העברה).



⁷ לכל הדירות שלא הוצא בהן היתר, התמורה ניתנה לפי שטח מינימאלי של 60 מ"ר וזאת תוך הסתמכות על היתרי הבנייה של דירות אחרות שגודלן המקורי זהה.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

11.20 עלות מס שבח ומע"מ שאינו ניתן לקיזוז בגין מ"ר העוברים את תקרת הפטור, חושבו בתקן, עפ"י מידע שהתקבל מיועץ המס של החברה ומעובדי החברה. מע"מ חושב עפ"י עלויות למ"ר שחושבו בתקן עפ"י המ"ר שעברו את תקרת הפטור בתחשיב מס שבח.

11.21 רמת מחירים מבוקשים ונתוני שווי שוק על פי נתוני מכר ליח"ד מבניה ותיקה וכן ליח"ד



מבניה חדשה בפרויקטים ברי השוואה וזאת בהתאם למידע שהתקבל מאתר מס שבח (שע"מ), תוך ביצוע התאמות ראויות.

11.22 ערכי המקרקעין נקבעו תוך ביצוע התאמות נדרשות, נכון למועד הקובע בשומה.

11.23 הערכת השווי נערכה בהתבסס על נתוני שווי בשוק החופשי ועל פי שימוש בגישות שומה רלוונטיות, כאשר הנכס ריק ופנוי ומשוחרר מכל חוב ו/או שעבוד ו/או התחייבות לצד ג'.



11.24 בהתאם לנתונים שנמסרו לי על ידי היזם קיימות בתכנית מטלות ציבוריות כדלקמן: בניית מבנה ציבור בשטח כולל של 250 מ"ר. עלויות בנייתו הובאו בחשבון בתחשיב בסכום של כ- 1,625,000 ₪, וזאת עפ"י הנחיית השמאית המחוזית מיום 21.3.2017.

11.25 התמורות אשר ימסרו לדיירים התקבלו מאת היזם. הסכמי העקרונות מול חלק ניכר מהדיירים נקבעו טרם ביצוע העבודה. אנו מתייחסים בשומתנו לתמורות אלו כעובדה גמורה.

11.26 תקופת הבניה של 3 שנים נקבעה ע"י היזם.



11.27 הוצאות הייזום נקבעו ע"י היזם (אדריכל, יועצים, עו"ד וכו').

11.28 שווי מ"ר ושווי הדירות בבניה החדשה מגלמים שטחי מרפסות, חניה ומחסנים.

11.29 בהתאם להוראות השמאית המחוזית בוצע קיזוז אגרות בגין שטחים בנויים. יודגש כי ככל שידוע לנו קיזוזים אלו אינם תואמים את מדיניות הוועדה המקומית.



11.30 המחירים בתחשיבים אינם כוללים מע"מ.



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

12. עקרונות לתמורות לבעלי הדירות

בהתאם למידע שנמסר לי על ידי היזם, היזם הגיע להסכמות עקרוניות עם חלק מדיירי המתחם, התמורות יחושבו כדלקמן :

שטח יחידות התמורה לבעלי הזכויות עפ"י קביעת היזם ובהתאם להנחייתו, חושב לפי העקרונות הבאים : על השטח הבנוי, ניתנה תמורה לפי מקדם של 1.5. על זכויות בניה שלא נוצלו ניתנה תמורה לפי מקדם 0.3.



דירות הגן יועברו לדיירים לא יותרו דירות גן ליזם.
הערה : כאמור מקדמים אלו נקבעו ע"י היזם ומהווים הנחת עבודה ובסיס לשומה עצמה.

טבלה מרכזת של התמורות לדיירים

שטח עילי									סוג הדירות	
מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת מקורה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי לא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות מקורות (מ"ר)	
דירות שנמסרות לדיירי המתחם										
דירת גן	3	82.0	12	94.0	19.2	12	246	340	36	
דירת גן	1	83.0	12	95.0	19.4	12	83	114	12	
דירת גן	1	88.0	12	100.0	20.4	12	88	120	12	
דירת גן	1	100.0	12	112.0	22.8	12	100	135	12	
דירת גן	3	108.0	12	120.0	24.5	12	324	433	36	
דירת גן	3	113.0	12	125.0	25.5	12	339	452	36	
דירת גן	2	123.0	12	135.0	27.5	12	246	325	24	
דירת גן	1	153.0	12	165.0	33.7	12	153	199	12	
דירות רגילות	5	113.0	12	125.0	25.5	12	565	753	60	
דירות רגילות	2	118.0	12	130.0	26.5	12	236	313	24	
דירות רגילות	6	144.5	12	156.5	31.9	12	867	1131	72	
בתוספת מ"ר שהיזם חייב לדיירים							508	508		
סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם	28						3,755	4,091	336	
ממוצעים לדיירים							134	146	12	





עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

13. תחשיבים

סקירת עסקאות בסביבת הנכס :

רצ"ב סקירה חלקית של העסקאות אשר עמדו בפנינו בעת עריכת חוות הדעת :

בהתאם לדיווחים מאתר רשות המיסים עולים נתונים לעסקאות בדירות ישנות כדלקמן :

גוש חלקה	יום מכירה	שוי מכירה ב"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	כתובת	הערות
030413-0122-011-00	04/02/2015	799,000 ₪	35	1.5	22,829 ₪	אורנואי 1	
030415-0098-006-00	26/02/2015	1,950,000 ₪	100	4	19,500 ₪	אורנואי 50	
030413-0106-006-00	06/11/2016	1,650,000 ₪	80	3.5	20,625 ₪	אורנואי 11	משקף פינני בינוי. הדירה הורחבה בהיתר ושטחה כיום הינו כ-80 מ"ר.
030415-0099-005-00	12/08/2015	1,290,000 ₪	50	2	25,800 ₪	אורנואי 48	
030415-0190-004-00	12/10/2015	1,445,000 ₪	100	4	14,450 ₪	אורנואי 27	
030415-0092-005-00	22/11/2015	1,860,000 ₪	104	5	17,885 ₪	אורנואי 54	
030415-0188-002-00	14/02/2016	1,370,000 ₪	55	3	24,909 ₪	אורנואי 29	
030413-0123-115-00	06/04/2016	1,320,000 ₪	51	2.5	25,882 ₪	אורנואי 3	קומה 9 דירת גג.
030415-0102-008-00	01/03/2016	1,875,000 ₪	100	5	18,750 ₪	אורנואי 46	
030415-0095-004-00	26/06/2016	800,000 ₪	41	2.5	19,512 ₪	אורנואי 52	
030414-0152-004-00	21/07/2016	1,540,000 ₪	67	3	22,985 ₪	אורנואי 26	
030413-0122-000-00	18/08/2016	850,000 ₪	34	1.5	25,000 ₪	אורנואי 1	
030415-0188-012-00	16/11/2016	1,550,000 ₪	85	4	18,235 ₪	אורנואי 29	
030415-0190-020-00	16/11/2016	1,830,000 ₪	76	4	24,079 ₪	אורנואי 27	
					21,460 ₪	ממוצע	

הערה : הדיווחים משקפים בחלקם מידע מוטעה בנוגע לדירות שהורחבו בהיתר אך השטח הרשום לא

עודכן בדיווח על העסקה. כמו"כ המחירים משקפים מ"ר נטו ולעיתים פוטנציאל של פינני בינוי/ זכויות.

ברישומים ישנים לא נרשמו המרפסות הפנימיות שהינן תוספת מהותית ביחס לשטח יחידות קטנות.

בהתאם לדיווחים מאתר רשות המיסים עולים נתונים לגבי בניה חדשה כדלקמן :

גוי"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	מחיר	מספר חדרים	שטח רשו	קומה	מספר קומות	שנת בנייה	שוי חלקה	שוי מ"ר
030413-0095-000	15/2/2018	שטרן אברהם	6	1,900,000	3	76	7	7	2018	25,000 ₪	1
030413-0095-000	18/3/2018	שטרן אברהם	6	1,635,000	3	75	6	7	2018	21,800 ₪	1
030413-0095-000	25/2/2018	שטרן אברהם	6	1,620,000	3	75	6	7	2018	21,600 ₪	1
030413-0095-000	17/6/2018	שטרן אברהם	6	1,635,000	3	75	5	7	2018	21,800 ₪	1
030414-0103-008	5/6/2018	קורצאק	9	2,550,001	5	102	3	5	2017	25,000 ₪	1
030414-0103-006	24/5/2018	קורצאק	9	2,600,000	5	119	2	5	2018	21,849 ₪	1
030414-0041-002	14/8/2018	פלורנטיין	15	1,650,000	2.5	66	0	5	2018	25,000 ₪	1
030413-0088-000	26/7/2018	בוליביה	4	1,629,999	4	84	5	7	2020	19,405 ₪	1
030413-0088-000	26/7/2018	בוליביה	4	1,590,000	4	85	5	7	2020	18,706 ₪	1
030414-0041-000	11/10/2018	פלורנטיין	15	2,725,000	5	110	1	5	2018	24,773 ₪	1
030413-0088-000	21/11/2018	בוליביה	4	1,525,000	2.5	73	5	7	2020	20,890 ₪	1
030413-0095-000	4/12/2018	שטרן אברהם	6	1,960,000	3	76	7	7	2018	25,789 ₪	1
030413-0088-000	12/11/2018	בוליביה	4	1,649,998	4	85	4	7	2020	19,412 ₪	1
030423-0034-004	5/2/2018	קוסטה ריקה	79	2,719,999	5	149	2	4	2013	18,255 ₪	1
030423-0034-003	7/8/2018	קוסטה ריקה	79	2,649,999	5	150	1	5	2014	17,667 ₪	1
030423-0032-007	16/9/2018	קוסטה ריקה	83	2,350,000	4	116	2	5	2014	20,259 ₪	1
030423-0039-010	12/11/2018	קוסטה ריקה	69	2,424,998	4	94	4	5	2016	25,798 ₪	1
030428-0030-147	26/11/2018	אליעזר שילוני	3	2,330,000	4	108	19	22	2015	21,574 ₪	1
030428-0030-137	5/12/2018	אליעזר שילוני	2	2,900,002	4	137	17	23	2012	21,168 ₪	1
										21,881 ₪	ממוצע
										2,643 ₪	סטית תקן
										12%	אחוז סטיה
										19,239 ₪	גבול תחתון
										24,524 ₪	גבול עליון
										20,976 ₪	ממוצע בתחום



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

פרויקט נוף "עין כרם"

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	מחיר	מספר חדרים	שטח רשו	קומה	שנת בנין	חצר	מספר קומות	שווי מ"ר
030837-0007-000	29/3/2018	דרך כרמית	7	2,750,000	4	114	8	2016	0	16	24,123
030837-0005-026	8/5/2018	דרך כרמית	1	2,859,999	5	116	8	2016	0	14	24,655
030837-0020-044	10/5/2018	דרך כרמית	12	2,300,000	5	121	1	2016	0	10	19,008
030837-0020-115	17/7/2018	דרך כרמית	14	2,690,000	4	90	8	2014	0	9	29,889
030837-0018-000	8/7/2018	דרך כרמית	16	4,520,000	5	158	5	2014	0	5	28,608
030837-0007-000	21/9/2018	דרך כרמית	7	3,205,803	6	163	12	2013	0	48	19,668
030837-0007-000	13/9/2018	דרך כרמית	7	2,150,000	3	79	10	2017	0	14	27,215
030837-0007-091	22/11/2018	דרך כרמית	5	3,305,803	6	163	12	2012	0	16	20,281
030837-0007-088	3/12/2018	דרך כרמית	5	3,195,803	6	168	11	2012	0	16	19,023
030837-0007-011	11/11/2018	דרך כרמית	5	2,650,000	5	125	3	2015	0	14	21,200
030837-0007-040	5/12/2018	דרך כרמית	7	3,205,803	6	168	11	2012	0	16	19,082
030837-0007-047	17/12/2018	דרך כרמית	7	4,005,803	6	196	14	2012	0	16	20,438
030837-0007-000	7/11/2018	דרך כרמית	3	2,620,000	4	114	2	2016	0	14	22,982
030837-0020-090	25/11/2018	דרך כרמית	14	2,950,000	5	131	2	2016	0	9	22,519
										ממוצע	22,764
										סטית תקן	3,675
										אחוז סטית	0
										גבול תחתון	19,089
										גבול עליון	26,438
										ממוצע בתחום	21,983





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

שווי הדירות החזוי בפרויקט

טיפוס	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר הדירות	שטח פלדלת (מ"ר)	שווי הדירה כולל מע"מ	שווי למ"ר כולל מע"מ	שווי הדירות כולל מע"מ
גן	94.0	82.0	3	282	2,162,000	23,000	6,486,000
גן	95.0	83.0	1	95	2,185,000	23,000	2,185,000
גן	100.0	88.0	1	100	2,275,000	22,750	2,275,000
גן	112.0	100.0	1	112	2,520,000	22,500	2,520,000
גן	120.0	108.0	3	360	2,700,000	22,500	8,100,000
גן	125.0	113.0	3	375	2,812,500	22,500	8,437,500
גן	135.0	123.0	2	270	2,970,000	22,000	5,940,000
גן	165.0	153.0	1	165	3,630,000	22,000	3,630,000
דירות רגילות	55.0	43.0	4	220	1,210,000	22,000	4,840,000
דירות רגילות	59.0	47.0	3	177	1,298,000	22,000	3,894,000
דירות רגילות	77.0	65.0	4	308	1,694,000	22,000	6,776,000
דירות רגילות	79.0	67.0	3	237	1,738,000	22,000	5,214,000
דירות רגילות	84.0	72.0	4	336	1,827,000	21,750	7,308,000
דירות רגילות	85.0	73.0	14	1,190	1,848,750	21,750	25,882,500
דירות רגילות	87.0	75.0	4	348	1,870,500	21,500	7,482,000
דירות רגילות	90.0	78.0	8	720	1,935,000	21,500	15,480,000
דירות רגילות	94.0	82.0	8	752	2,021,000	21,500	16,168,000
דירות רגילות	95.0	83.0	17	1,615	2,042,500	21,500	34,722,500
דירות רגילות	110.0	98.0	3	330	2,310,000	21,000	6,930,000
דירות רגילות	115.0	103.0	4	460	2,386,250	20,750	9,545,000
דירות רגילות	120.0	108.0	1	120	2,490,000	20,750	2,490,000
דירות רגילות	121.0	109.0	5	605	2,510,750	20,750	12,553,750
דירות רגילות	125.0	113.0	19	2,375	2,562,500	20,500	48,687,500
דירות רגילות	130.0	118.0	2	260	2,665,000	20,500	5,330,000
דירות רגילות	156.50	144.50	6	939	3,130,000	20,000	18,780,000
פנטהאוז	99.0	87.0	2	198	2,475,000	25,000	4,950,000
פנטהאוז	100.0	88.0	1	100	2,500,000	25,000	2,500,000
פנטהאוז	111.0	99.0	1	111	2,830,500	25,500	2,830,500
פנטהאוז	120.5	108.5	2	241	3,072,750	25,500	6,145,500
פנטהאוז	125.0	113.0	1	125	3,250,000	26,000	3,250,000
פנטהאוז	143.5	131.5	2	287	3,731,000	26,000	7,462,000
פנטהאוז	146.0	134.0	1	146	3,942,000	27,000	3,942,000
פנטהאוז	165.0	153.0	2	330	4,290,000	26,000	8,580,000
סה"כ			136				311,316,750





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

תחשיב הוצאות היזם

מפתח עלויות		
שטח עילי	4,700 ₪	למ"ר
מבנה ציבורי	6,500 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	400 ₪	למ"ר
פיתוח חצר	400 ₪	למ"ר
מרפסות גג	1,200 ₪	למ"ר
מרפסות מקורות	2,000 ₪	למ"ר
מרתף- חניות תת קרקעי	3,000 ₪	למ"ר
חניונים עליונים	1,900 ₪	למ"ר
שירות- לובי מדרגות מעל ומתחת לקרקע	3,500 ₪	למ"ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	17,000 ₪	ליחיד
אגרות והיטלים - שטח עילי	400 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	400 ₪	למ"ר
חיבור חשמל	3,500 ₪	ליחיד
שיווק ופרסום	2.5%	מהמכירות
תקורה, פיקוח ומשפטיות	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים	6,000	ליחיד
ניהול דיירים בניכוי עו"ד	6,000	ליחיד
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי	28	
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש	6,500 ₪	ליחיד
תקופת הבניה (בחודשים)	40	
עלות הובלה- כיוון אחד	3,000	ליחיד
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0.72%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע"מ
דמי אחזקה לחודש	2.5 ₪	בממוצע
תקופת האחזקה (שנים)	3	
ב.צ.מ.	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית ללווי בנקאי	5.5%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.5%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	0.9%	מסך המכירות כולל מע"מ
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	0.9%	מסך התמורה לדיירים לשלש שנים
תקופת הבניה (שנים)	3.0	
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.0	



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

עלויות שטחי היזם

עלויות - שטחי יזם					
כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	החלק היחסי	סה"כ (אלפי ₪)	
בניה ישירה					
שטח עילי רב קומות	מ"ר	4,700	71.37%	47,931	
הריסה ופינוי	מ"ר	400	0%	0	
מרפסות מקורות	מ"ר	2,000	71.37%	2,330	
מרפסות גג	מ"ר	1,200	100.00%	542	
חניונים + מחסנים תת קרקעי	מ"ר	3,000	71.37%	19,347	
חניונים ומחסנים על קרקעי	מ"ר	1,900	71.37%	0	
פיתוח חצר	מ"ר	400	71.37%	571	
שירות- לובי מדרגות מעל ומתחת לקרקע ושטחים טכנים	מ"ר	3,500	71.37%	7,281	
סה"כ עלות בניה ישירה					
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
שטח עילי כולל מרפסות ומסחר	מ"ר	400	71%	4,545	
מרתפים	מ"ר	400	71%	2,580	
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	יח"ד	17,000		1,836	
חיבור חשמל	יח"ד	3,500		378	
שיווק ופרסום	מתקבולים כולל מע"מ			5,036	
תקורה, פיקוח ומשפטיות	מעלות בניה ישירה			3,900	
ב.צ.מ	מעלות בניה ישירה			3,900	
סה"כ עלויות עקיפות					
סך עלויות דירות יזם					
100,177					





עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

עלויות שטחי התמורה לדיירים

עלויות שטחי התמורה לדיירים					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
בניה ישירה					
19,228	28.6%	4,700	מ"ר	14,289	שטח עילי רב קומות
1,129	100%	400	מ"ר	2,823	הריסה ופינוי
934	28.63%	2,000	מ"ר	1,632	מרפסות מקורות
0	0.00%	1,200	מ"ר	452	מרפסות גג
7,761	28.63%	3,000	מ"ר	9,036	חניונים + מחסנים תת קרקעי
0	28.63%	1,900	מ"ר	0	חניונים ומחסנים על קרקעי
229	28.63%	400	מ"ר	2,000	פיתוח חצר
2,921	28.63%	3,500	מ"ר	2,915	שירות- לובי מדרגות מעל ומתחת לקרקע ושטחים טכנים
32,203					סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
1,823	29%	400	מ"ר	15,921	שטח עילי כולל מרפסות ומסחר
-1,129	100%	400	מ"ר	2,823	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
1,035	29%	400	מ"ר	9,036	מרתפים
1,729					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע					
476		17,000	יח"ד	28	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
98		3,500	יח"ד	28	חיבור חשמל
7,280		260,000	יח"ד	28	שכ"ד לדיר חלופי בתקופת הבניה
168		6,000	יח"ד	28	עו"ד דיירים
0		3,000		0	הובלה אחת
168		6,000	הובלות	28	הובלה כפולה
168		6,000		28	ניהול דיירים
368	100%	13,150	יח"ד	28	השתתפות בדמי אחזקה
0			מעלויות ישירות ועקיפות	0%	מע"מ שירותי בנייה
1,610			מעלות בניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ.
1,610			מעלות בניה ישירה	5%	תקורה, פיקוח ומשפטיים
13,675					סה"כ עלויות עקיפות
45,878					סה"כ לפני מס רכישה
12,753			מסך התמורה לדיירים	6%	מס רכישה
48,631			- 28 -		סה"כ עלויות פינוי בינוי



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

עלויות מטלה ציבורית

מטלה ציבורית				
סה"כ (אלפי ₪)	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
1,625	6,500	מ"ר	250	הקמת מבני ציבור
	100,000	חודשים	0	תשלום דמי שכירות בגין מבני הציבור
1,625				סה"כ מטלות ציבוריות

עלויות מימון

עלות מימון וערבויות					
סה"כ (אלפי ₪)			כמות		
	6,251	151,533	עלות הפרויקט:	ל - 50% מעלות הפרויקט (בהתאם להתקדמות הבנייה), ולפי מקדם 50% בגין תזרים הכנסות, לתקופת הבנייה	ריבית
758	151,533	עלות הפרויקט:	מסה"כ עלות הפרויקט	0.5%	עמלת ליווי פיננסי
	3,182	235,695	שווי דירות היזם כולל מע"מ:	משווי דירות היזם, למחצית מתקופת השיווק	עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים
2,358	87,342	שווי דירות הדיירים כולל מע"מ:	משווי דירות הדיירים לתקופת הבנייה	0.9%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה
197	7,280	דמ"ש לדיירים:	מעלות דמ"ש לתקופת הבנייה	0.9%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמ"ש
	12,745				סה"כ מימון



עפר כהן-כהנא
שמאות מקרקעין בע"מ

עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

אומדן עלויות יזום

עלויות יזום				
סה"כ (אלפי ש"ח)	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
600				אדריכלות
400				יועצים
100				עו"ד יזום והוצאות נוספות: כנסים, חומר שיווקי וכו'
			נכלל ברווח היזמי	דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאישור התב"ע + סיכון (במכירת הפרויקט ליזום אחר או בכניסה לשותפות)
1,100				סה"כ עלות יזום

סיכום עלויות הפרויקט

אלפי ש"ח	סיכום עלויות הפרויקט
1,100	עלות יזום: אישור תב"ע והחתמת דיירים
100,177	עלות דירות היזום
48,631	עלויות שטחי התמורה לדיירים
1,625	הקמת מבני ציבור
12,745	עלות מימון וערבויות
הנחה לפטור	היטל השבחה
1478	מס שבח בגין תמורות העולות על תקרת הפטור
332	אומדן מע"מ שאינו ניתן לקיזוז
166,088	סה"כ עלות הפרויקט



עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

פדיון

שיעור המע"מ	17%	
מס' דירות שיימסרו לדיירים	28	
שווי דירות שיימסרו לדיירים	74,650,984 ₪	ללא מע"מ
שווי פרויקט	276,100,000 ₪	ללא מע"מ
יתרת פדיון ליזם	201,449,016 ₪	ללא מע"מ
סה"כ עלות הפרויקט	166,087,705 ₪	ללא מע"מ
רווח	35,361,311 ₪	ללא מע"מ

14. השומה

בשים לב לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי הסיכום התוצאתי של הפרויקט המוצע, אשר נבחן תאורטית, למועד הקובע, הינו כדלקמן:

סיכום נתונים כמותיים:

סה"כ יח"ד לפינוי	-	28
סה"כ יח"ד חדשות מוצעות	-	136
מקדם ציפוף	-	4.86
מקדם גידול בשטח הסחיר	-	5.62
סה"כ יחידות תמורה לדיירים	-	28
סה"כ יחידות תמורה ליזם	-	108
תקופת בניה בשנים	-	3

סיכום תחשיבים	
סה"כ דירות בפרויקט	136
סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	201,449
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	166,088
רווח באלפי ש"ח	35,361
שיעור הרווח, % מעלויות	21.29%
שיעור הרווח, % ממכירות	17.55%



עפר כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין

הצהרה :

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה וכי שומה זו נעשתה על פי מיטב ידיעותינו, ניסיונו והבנתנו המקצועית. חוות הדעת אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית ומהווה חוות דעת שמאית בלבד.



הח"מ אינו מודד מוסמך והמדידות מבוססות עפ"י מדידות שנמסרו לי מאת מודד מוסמך המועסק ע"י מזמין השומה.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

ולראיה באנו על החתום



עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
שם מלא

14/04/2019
תאריך



נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
שם מלא

14/04/2019
תאריך

