

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
עפר כהן-כהנא שמאי מקרקעין ואגרונום
נתנאל לבס שמאי מקרקעין
17/07/2024
לשם גילויין שמאית וקניין וכלכלן
פרץ בוגר חם רותם לבלן
10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

לכבוד

חברת י.ד. ברזאני בע"מ

באמצעות מר נחמן סבג - מנהל החטיבה להתחדשות עירונית



עפר כהן-כהנא

שמאות מקרקעין וליוי פרויקטים

כ"א טבת תשפ"ד

02/01/2024

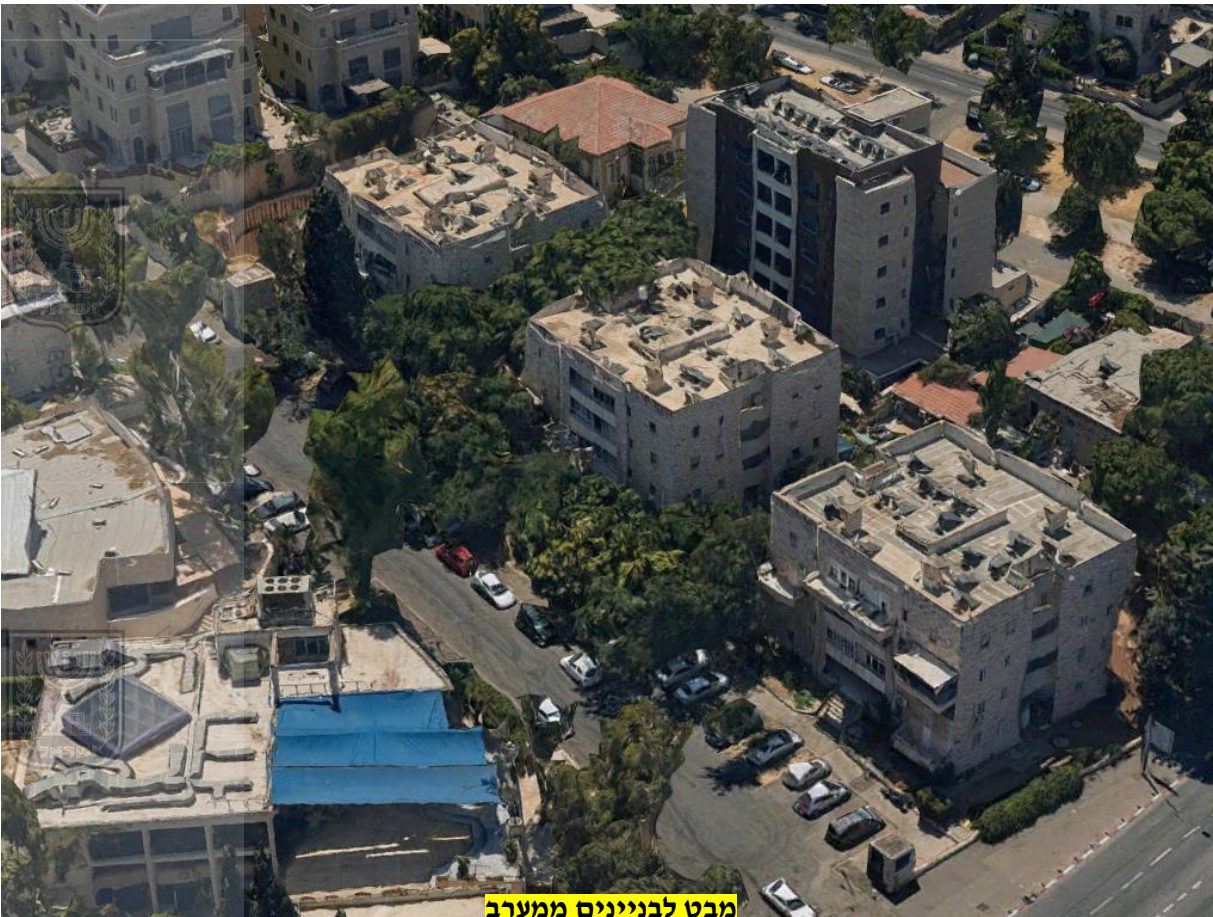
תיק: 1506

בדיקה שמאית כלכלית - תוספת יח"ד נדרשת לכיסוי קרן תחזוקה בתכנית מוצעת לפינוי

בינוי מס' 101-0791319

חלקה 143 בגוש 30014

רחוב אשר 2-6, שכונת בקעה (גאולים), ירושלים





תוכן העניינים

1. מזמין השומה
2. יזם התכנית
3. מטרות השומה
4. המועד הקובע לשומה
5. מועד הביקור במתחם וזהות המבקר
6. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית
7. תיאור הסביבה והמתחם
8. המצב התכנוני המאושר במתחם
9. התכנית המוצעת לפינוי בינוי נשוא השומה
10. המצב המשפטי
11. שיקולים ועקרונות בביצוע הערכה
12. מסד נתונים ותחשיב
13. השומה

כללי : בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית אנו נדרשים להעביר שומה לבדיקת תוספת ז"ב/יח"ד נדרשות בתכנית לצורך הקמת קרן תחזוקה.
השומה מבוססת על מסמך של הוועדה המחוזית האומד את קרן התחזוקה הנדרשת בכ-4,790,000 ₪. עבור קרן פחת של 25 שנה המיועדת לתחזוקת מנע לטווח ארוך.



1. מזמין השומה

השומה הוזמנה לבקשת חברת י.ד ברזאני בע"מ, באמצעות מר נחמן סבג.

2. יזם התכנית

חברת י.ד ברזאני בע"מ.

3. מטרת השומה

בדיקת התוספת המוצעת של יח"ד לתכנית ע"מ לכסות את קרן התחזוקה הנדרשת.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכתה.

5. מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

ביקורים בסביבה ובמתחם נערכו ע"י הח"מ בשנים 2020-2023.

6. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

גוש	:	30014
חלקה	:	143
שטח החלקה ¹	:	3,050 מ"ר
שטח החלקה הכלול בתכנית ²	:	2,950 מ"ר
מהות הנכס	:	זכויות בניה נדרשות לתוספת בפרויקט פינוי בינוי לצורך כיסוי עלויות תחזוקת מנע לטווח ארוך
זיהוי הנכס	:	באמצעות ה-GIS של עיריית ירושלים
כתובת	:	רחוב אשר 2-6, שכונת בקעה (גאולים), ירושלים.

¹ עפ"י הרשום בנסח.

² עפ"י נספח איחוד וחלקה. השטחים בתקנון ובתשריט מעט שונים ועומדים על 2,939 מ"ר.

תיאור הסביבה והמתחם

7.

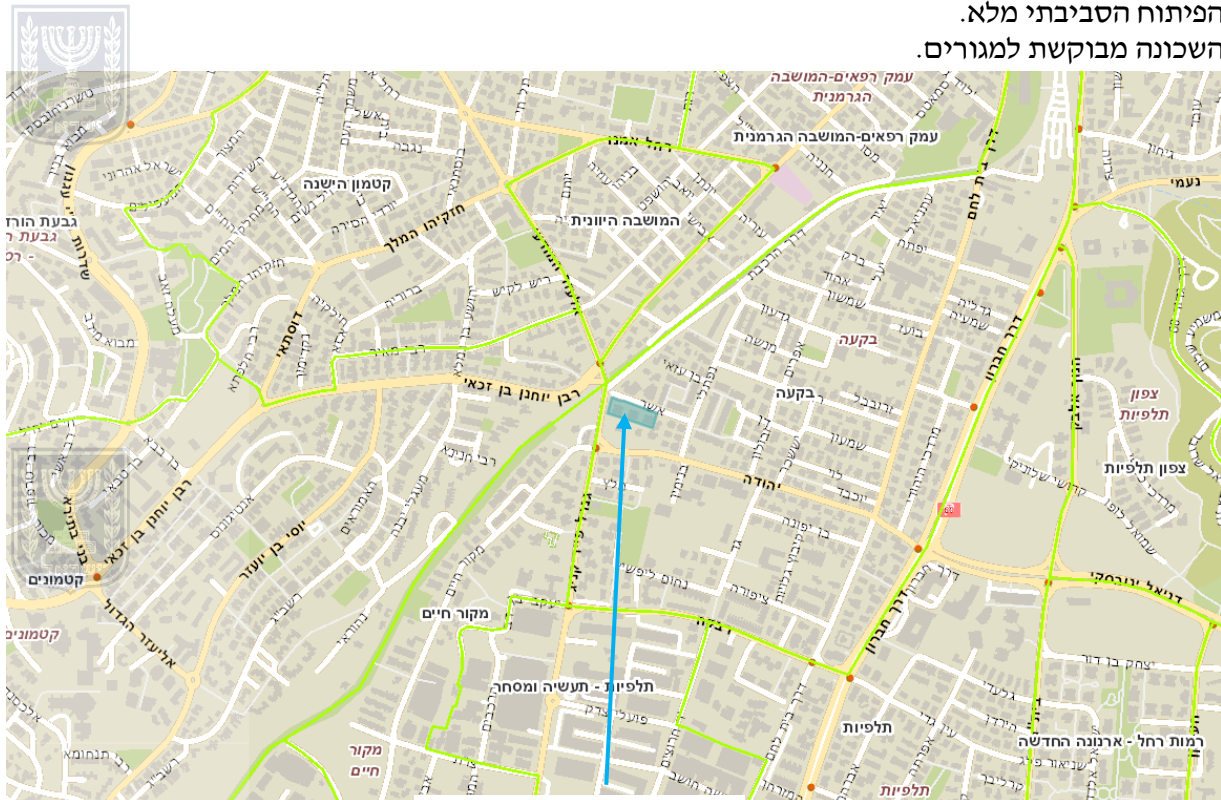
תיאור הסביבה³

המתחם המיועד לפינוי בינוי ממוקם בשכונת בקעה (גאולים) ובסמוך לגבול של השכונה עם השכונות מקור חיים, המושבה היוונית, עמק רפאים - המושבה הגרמנית, הקטמונים ובקרב שכונת קטמון הישנה. בקעה (גאולים) היא שכונה בדרום ירושלים. גבולותיה של השכונה הם רחוב רבקה מדרום, רחוב פייר קינג ממערב, המסילה לתחנת הרכבת ירושלים מצפון מערב ודרך חברון ממזרח. השכונות הסובבות אותה הן תלפיות בדרום, מקור חיים במערב, המושבה היוונית והמושבה הגרמנית בצפון מערב ואבו תור במזרח. לאחר מלחמת העצמאות היה ניסיון לתת לשכונה שם עברי - גאולים אבל שם זה לא נקלט, ובשלטים שהציבה העירייה נכתב "גאולים (בקעה)" בשכונה מתגוררים דתיים וחילוניים זה לצד זה. בשכונה פועלים ארבעה מוסדות חינוך מרכזיים - "אורנים", "אפרתה" - בית ספר יסודי-ממלכתי דתי, "תל"י גאולים" - בית ספר יסודי-ממלכתי ופלך - תיכון דתי לבנות. כמו כן פעילים בשכונה בתי כנסת מזרמים שונים ביהדות ומספר תנועות נוער מזרמים פוליטיים מגוונים.



המתחם השכונתי, הממוקם בין רחוב זבולון ליששכר, מהווה גם את מרכזו של מחוז "בקעה רבתי" בעיריית ירושלים, מחוז הכולל גם את שכונת תלפיות בדרום, מקור חיים בדרום-מערב ואבו תור במזרח. דרך בית לחם היא הרחוב המסחרי המרכזי של השכונה, לצד רחוב עמק רפאים הסמוך, שלא נמצא בתוך המתחם פונה לרחובות אשר והגנרל פייר קינג.

הפיתוח הסביבתי מלא. השכונה מבוקשת למגורים.



מיקום המתחם נשוא השומה



³ עפ"י ויקיפדיה.

תיאור הרחובות

רחוב אשר הינו רחוב משני, קצר ללא מוצא, שצורתו ישרה. הרחוב מתפצל מרחוב נפתלי. כיוונו מערב-מזרח. קיימת גישה רגלית מרחוב פייר קניג לרחוב מצד מערב. לאורך הרחוב בנויים בנייני מגורים בני 3 עד 5 קומות, וכן מתחם ציבורי הכולל גני ילדים ובית כנסת של התנועה ליהדות מתקדמת.

תיאור החלקה

חלקה 143 הינה בשטח רשום של 3,050 מ"ר⁴. **גבולות החלקה**: מצפון - רחוב אשר, ממזרח - חלקות מגורים ומדרום - מעבר ציבורי ומעברו חלקות מגורים עליהן בנויים בנייני מגורים, ממערב - רחוב פייר קניג.

החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית, כמסומן. על החלקה בנויים 3 בנייני מגורים הרשומים כבית משותף אחד. שיפוע הקרקע הינו קרוב למישור. במערב החלקה קיימת רצועה בייעוד דרך מאושרת שאיננה חלק מהקו הכחול של התכנית. שטח הקו הכחול בהתאם לנספח איחוד וחלוקה הינו 2,950 מ"ר.

תיאור הבניינים

הבניינים הינם בניינים ותיקים הבנויים ב- 4 קומות מגורים (3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף). הבניינים כוללים 48 יחידות דיור רשומות, 16 דירות בכל בניין, וכן חדר טרנספורמציה הרשום כחת חלקה 49 ובנוי כמבנה נפרד. הכתובות העירוניות הינן אשר 2, 4, 6. הבניינים מחופים אבן, גג שטוח. אין מעליות בבניינים. הגישה לבניינים הינה מרחוב אשר.



⁴ עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המצ"ב כנספח א'.

8. המצב התכנוני המאושר במתחם

אינו רלוונטי, פורט בתקן 21.1.

9. התכנית המוצעת לפינוי בניוי נשוא השומה מס' 101-0791319.



בשלב זה קיים תכנון בסיסי ראשוני בלבד ל-2 בניינים. בניין בן 9 קומות בעורף ועוד מגדל של 24 קומות עם חזית מסחרית בחזית לציר הרק"ל (פייר קניג). סה"כ מוצעות 168 יח"ד.

הבניוי המוצע כולל:

13,818 מ"ר "פלדלת" למגורים + מרפסות מקורות בשטח של 1,656 מ"ר.

210 מ"ר עיקרי + 90 מ"ר שרות למסחר.

3,748 מ"ר לתעסוקה (עיקרי ושרות)

כ-12,650 מ"ר בניה תתי"ק לחניה, שטחים טכניים ואחסנה. חלק מהחניון יירשם בתלת מימד מתחת למגרש 3 בייעוד שצ"פ אשר יירשם ע"ש העיריה.

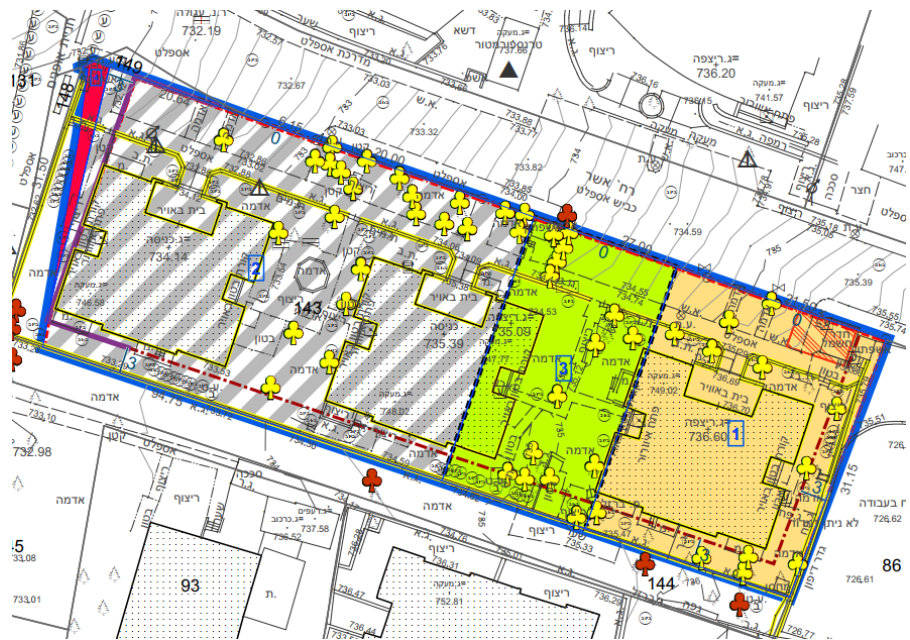
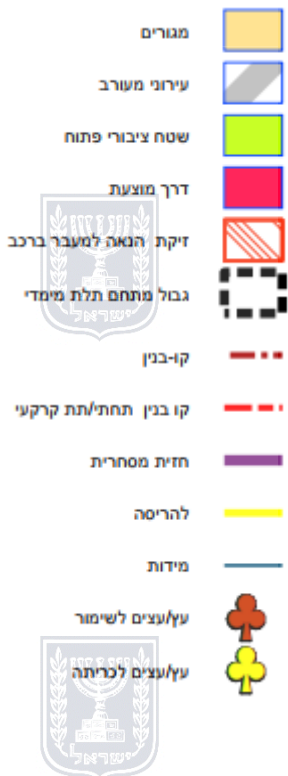
3,253 מ"ר שטח עיקרי ושירות נוספים עבור לובי ומדרגות מעל הקרקע, וכן מועדוני דיירים. (כלל שטחי השרות למגורים בניכוי 138 ממ"דים ובתוספת 2 מועדוני דיירים בשטח של 80 ו-283 מ"ר).

540 מ"ר שטחי ציבור + 305 מ"ר חצר שעל היזם לבנות על חשבונו.

הערה:

השומה מבוססת על הנחה שהתכנית המוצעת (הנתונים שנמסרו לנו), הוראות הבניה והזכויות בה יאושרו ע"י רשויות התכנון.

החלוקה הסופית של שטחי המרפסות והממ"דים תקבע בשלב היתר הבניה.





10. המצב המשפטי

אינו רלוונטי פורט בתקן 21.1.

11. עקרונות גורמים ושיקולים בביצוע השומה

- 11.1 העקרונות שנקבעו בחו"ד עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש לממשלה מיום 07/07/2022 ואת מסמך הרשות להתחדשות עירונית להערכת עלויות תחזוקה ארוכת טווח במבנים גבוהים מתאריך 28/08/2023.
- 11.2 בהתאם להנחיות השמאי המחוזי, לא נלקח בחשבון היטל השבחה בגין הזכויות, וזאת בשל העובדה כי היזם נדרש להפקיד את מלוא שווי זכויות הבניה.

12. מסד נתונים ותחשיבים

סקירת עסקאות בסביבת הנכס :

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

בוצע סקר לדירות חדשות בגושים 30001 - 30003, 30013 - 30015. עסקאות מהשנה האחרונה.

בהתאם לדיווחים מאתר הנדל"ן הממשלתי, עולים נתונים לגבי בניה חדשה (עד-10 שנים) כדלקמן:

הערות	שווי מ"ר	חצר	קומה	גג	שטח ארנונה	מחיר	כתובת	תאריך העסקה	גו"ח
שווי חריג - לא מאפיין דירות רגילות	57,255 ₪	0	1	0	102	5,840,000 ₪	גד 13	05/03/2023	030001-0034-130
דירות חדשות	37,143 ₪	95	1	0	70	2,600,000 ₪	דרך בית לחם 94	24/10/2022	030001-0116-003
דירות חדשות	40,000 ₪	0	3	0	60	2,400,000 ₪	דרך בית לחם 94	09/08/2022	030001-0116-020
דירות חדשות	42,727 ₪	0	1	0	110	4,700,000 ₪	מרתה במברגר 10	23/03/2023	030002-0089-037
דירות חדשות	38,525 ₪	0	1	0	61	2,350,000 ₪	חלץ 14	27/02/2023	030002-0089-092
פנטהאוז		0	7	75	133	7,200,000 ₪	חלץ 14	14/09/2022	030002-0089-120
פרויקט מרקמי בסטנדרט יוקרתי מאוד - לא נלקח בחשבון		0	1	0	101	6,455,850 ₪	הרכבת 20	16/03/2023	030003-0078-005
		0	2	0	141	9,150,000 ₪	הרכבת 1	17/11/2022	030003-0078-007
		0	2	0	82	5,000,000 ₪	הרכבת 1	21/08/2022	030003-0078-009
		0	2	0	101	6,505,850 ₪	הרכבת 20	16/03/2023	030003-0078-010
		0	3	0	130	8,350,000 ₪	הרכבת 1	02/11/2022	030003-0078-020
	0	4	0	126	8,150,000 ₪	הרכבת 1	12/09/2022	030003-0078-030	
פנטהאוז + בריכה פרטית		0	5	45	89	4,400,000 ₪	מרדכי היהודי 6	11/12/2022	030013-0065-021
פנטהאוז תמ"א 38		0	4	0	141	6,650,000 ₪	בן עזאי 2	02/01/2023	030014-0075-007
פנטהאוז תמ"א 39		0	5	0	153	8,650,000 ₪	בן עזאי 2	20/12/2022	030014-0075-008
דירת גן פרויקט מרקמי		125	1	0	197	12,636,000 ₪	דרך בית לחם 66	20/06/2023	030015-0114-036
ממוצע	43,130 ₪								
סטית תקן	8,163 ₪								
אחוז סטיה	19%								
גבול תחתון	34,967 ₪								
גבול עליון	51,293 ₪								
ממוצע בתחום	39,599 ₪								



במועד 5/12/2023 בוצע חיפוש נוסף במערכת דיווחי מס שבח לדירות שנבנו אחרי שנת 2012. לא אותרו כמעט עסקאות רלוונטיות בחצי השנה האחרונה (השווק בקיפאון) אותרה עסקה אחת לדירה ברחוב חלץ שבטח של 102 מ"ר שנמכרה תמורת 4.3 מיליון ₪. נתון זה עולה בקנה אחד עם נתוני ההשוואה שהוצגו.

שווי השטחים כולל מע"מ

עבור תוספת שטחים לדירות סטנדרטיות (100 מ"ר) יילקח בחשבון שווי למכר של 40,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

עלויות ישירות					
בניה ישירה	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	החלק היחסי	סה"כ (אלפי ₪)
שטח עילי מגדל בסטנדרט יוקרתי	100	מ"ר	7,200 ₪	100.00%	720 ₪
מרפסות מקורות	12	מ"ר	2,900 ₪	100.00%	35 ₪
מרתף - חניות תת קרקעי ומחסנים	45	מ"ר	3,200 ₪	100.00%	144 ₪
חניונים עליונים	0	מ"ר	1,600 ₪	100.00%	0 ₪
שירות - לובי ומדרגות מעל ומתחת לקרקע	25	מ"ר	7,200 ₪	100.00%	180 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה					1,079 ₪
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	החלק היחסי	סה"כ (אלפי ₪)
שטח עילי כולל מרפסות	137	מ"ר	392 ₪	100.00%	54 ₪
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	0	מ"ר		100.00%	0 ₪
מרתפים	45	מ"ר	282 ₪	100.00%	13 ₪
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					66 ₪
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	1	יח"ד	17,000 ₪		17 ₪
חיבור חשמל	1	יח"ד	3,500 ₪		4 ₪
שיווק ופרסום	2%	מתקבולים כולל מע"מ			80 ₪
תקורה, פיקוח ומשפטיות	5%	מעלות בניה ישירה			54 ₪
ב.צ.מ	5%	מעלות בניה ישירה			54 ₪
סה"כ עלויות עקיפות					275 ₪
סך עלויות ליח"ד					1,354 ₪
ריבית ללווי בנקאי	7.0%	מעלות בניה ישירה			76 ₪
עמלת ליווי	0.8%	מעלות הקמה כוללת			11 ₪
עמלת ערבות חוק מכר	0.9%	משווי הדירה ללא מע"מ לשנתיים			55 ₪
סה"כ הוצאות מימון					141 ₪
סה"כ הוצאות ליחידה					1,494 ₪





חילוף שווי קרקע ליח"ד	לא כולל מע"מ	
שווי דירה	3,461,538 ₪	100 מ"ר
בניכוי יזמות 18%	2,933,507 ₪	18%
הוצאות הקמה	1,494,438 ₪	
סה"כ יתרת שווי קרקע ליח"ד יזם	1,439,069 ₪	
סה"כ עלות תחזוקה חזויה לפני הצמדה	4,790,000 ₪	
הצמדה למדד תשומות מיום 30/5/23	4,840,774 ₪	1.06%
סה"כ מ"ר זכויות בניה נדרש	336 מ"ר	
סה"כ מס' יח"ד נדרש	3.00	

13. השומה

בהתאם לערכים שהוצגו לעיל, באנו לכלל דעה כי לצורך כיסוי עלויות קרן התחזוקה הנדרשות, נדרש להוסיף זכויות בהיקף של כ-336 מ"ר. תוספת יח"ד בהתאם לשיקולים תכנוניים.

הצהרה:

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
שם מלא

02/01/2024
תאריך

נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין
שם מלא

02/01/2024
תאריך

