



תאריך: 30.11.2023

מס' תיק: 120067

לאשר את התוכנית לחק

עומאי מברקעין ומהנדס תעו"נ

30/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

רחוב שלומציון 1, מרכז העיר ירושלים

יזם התכנית/פרויקט: קב' BERGER

שם הפרויקט: מגדלי ברגר 2 בע"מ



בחינה כלכלית שמאית בנוגע לקרן תחזוקה

תכנית התחדשות עירונית מס' 101-1033869,

חלקות 17-18, בגוש 30200 רחוב בר יוחאי 1, 3 ירושלים



1. מטרת חוות הדעת ורקע כללי:

נתבקשתי על ידי קבוצת BERGER, לערוך אומדן שמאי בנוגע להיקף יחידות הדיור או היקף זכויות הבניה מותנות, הנדרשות בכפוף לגובה קרן התחזוקה לשבר ובלאי כפי שנקבע במסמך הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מיום 28.8.2023.

מדובר בתכנית לפינוי בינוי: סה"כ 94 יח"ד לפינוי ובינוי של 363 יח"ד מוצעות, שטחי תעסוקה, מבני ציבור וחניון תת קרקעי במתחם בשטח של 4.466 דונם הממוקם בשכונת גוננים (קטמון ט'), שכונת גוננים (קטמונים) אשר בחלקה הדרום מערבי של העיר ירושלים החלה להבנות בתחילת שנות ה-60, מורכבת ממספר תתי שכונות (גונן אי-ו' וקטמון ח-ט') ומאופיינת בצפיפות גבוהה ביחס לשכונות הסובבות אותה.



סטטוס התכנית-מילוי תנאים להפקדה, החלטת ועדה מיום 27.03.2023.





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ
להלן הדמיית הפרויקט:



2. פרטי המקרקעין:

גוש:	30200
חלקות (בשלמות):	17-18
שטח המתחם ¹ :	4,466 מ"ר
מס' יח"ד קיימות:	94
מס' יח"ד מוצעות:	363
מיקום:	רחוב בר יוחאי 1, 3, שכונת גוננים, ירושלים

¹ בהתאם למסמכי תכנית 101-1033869 (לאחר החלטת ועדה מחוזית) שנמסרו ע"י ממוזמין חוות הדעת.



ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

3. חוות דעת בעניין כינונה של קרן תחזוקה:

בתאריך 07.07.2022 פורסמה חוות דעת של עו"ד כרמית יוליס, משנה ליועצת המשפטית לממשלה בעניין קביעת שטחי בניה בתכנית המותניים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין רב קומות.

חו"ד עוסקת באחת הבעיות המרכזיות בעניינם של מבנים רבי קומות/מגדלים עם מערכות מורכבות אשר נעוצה ברמת תחזוקתם הירודה ובהעדר הסדרה חקיקתית נאותה. מצב זה עשוי להוות סכנה לחיי אדם ומעבר לכך בעיה בהיבטים תכנוניים אורבניים, סביבתיים וחברתיים. בעיה זו צפויה להתעצם נוכח עלייה ניכרת בבניה של מבנים רבי קומות בין היתר נוכח תחזיות לגידול האוכלוסייה בישראל, מגמות התכנון והרצון לשמר שטחים פתוחים.

מזה מספר שנים התקיימה עבודה ממשלתית רחבת היקף בהובלת הנהלת משרד המשפטים בשילוב: הרשות לרישום והסדר מקרקעין, משרד האוצר, מנהל התכנון, משרד הבינוי והשיכון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לרבות שיתוף ציבור. כל אלה הובילו למסקנה כי נדרשת ללא דיחוי הסדרת תחום זה בחקיקה. לאור האמור גובש במשרד המשפטים הסדר חקיקתי שמטרתו להבטיח קיומה של תחזוקה ארוכת טווח בבניינים הכוללים מערכות מורכבות. הסדר זה נעשה בין היתר בדרך של בחינת אפשרות לתיקון חוק המקרקעין וחוק התכנון והבניה.

הגם שיש יתרונות לא מבוטלים בקידום הסדרה חקיקתית מלאה לכל ההיבטים המתעוררים בתחום זה, עלה חשש ביחס להיבטים רגולטורים שעשויים לעלות בעצם קידום החקיקה ומשכך נבחנות בעת זו חלופות נוספות, בין היתר ביטוח עבור בניינים מורכבים, נושא המצוי בבחינה של רשות שוק ההון שתארך עוד פרק זמן. לאור האמור ועד שיגובש באופן סופי פתרון חקיקתי כולל, נעשה במקביל מאמץ למצוא פתרון ביניים לסוגיה.

פתרון ביניים: מהות המתווה מתן אפשרות למוסדות התכנון לקבוע בתכנית שטחי בניה שיונתנו בהקמתה של **קרן תחזוקה** שמטרתה להבטיח תחזוקה ארוכת טווח למבנה ולמערכות מורכבות המהוות חלק ממנו, וכן בנסיבות שיאפשרו זאת- תחזוקה שוטפת של הרכוש המשותף.

התמורה: שטחי הבניה הנוספים שיונתנו הנם מעבר לשטח הכולל המותר לבניה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר במצב הדברים הרגיל. (להלן: "החלק המותנה או "זכויות עודפות/תוספתיות"). הברירה למימוש החלק המותנה תהיה בידי בעל הקרקע/היזם בשלב הרישוי מאחר ואינו מעוגן לעת עתה בחקיקה.

החלק המותנה: ייקבע בהתאם לחוות דעת שמאית, באופן שישקף את הסכום שנדרש להפקיד בקרן התחזוקה.



ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

הערכת קרן תחזוקה/נספח תחזוקה: הסכום הנדרש להפקדה יקבע בהתאם לנספח תחזוקה. יודגש כי ככול ומגבלות תכנוניות לא יאפשרו הוספת זכויות תוספתיות בהיקף שווה ערך לסכום הנדרש לתחזוקה ארוכת טווח (מנע ושבר) ותחזוקה שוטפת, תינתן עדיפות לתחזוקה ארוכת טווח. זאת מהטעם שלרכיב זה כשל השוק הקיים בהיבטי תחזוקה הנו המשמעותי ביותר.



רווח יזמי: כדי לוודא כי החלק המותנה הוא בעל פוטנציאל להגשים את מטרתו. כלומר שהערך הכלכלי שיופק ממנו, יבטיח לא רק את הסכום הנדרש להפקדה בקרן, אלא שהוא גם יותר סכום עודף שיהווה רווח יזמי מקובל, בשיעור שיספק תמריץ הולם עבור היזם לבחור מלכתחילה במימוש התכנית עם החלק המותנה.

הסכם נאמנות: תנאי למימוש החלק המותנה איננו רק עצם קיומה של קרן תחזוקה אלא גם הסכם נאמנות שבמסגרתו יוענקו לנאמן זכויות וסמכויות לגבי הכספים.



אישור ע"י רשויות הרישוי ב"שתי פעימות": אישור רשות הרישוי לכך שיוצגו להנחת דעתה אישורים המעידים על יצירת הנאמנות יינתן ב"שתי פעימות"- האחת בשלב הרישוי והשנייה בשלב מתן תעודת הגמר. בשלב הרישוי נכרת החוזה שנושאו עסקת הנאמנות ובשלב מתן תעודת הגמר הופקדו הכספים בקרן התחזוקה ואז יינתן **אישור מהנאמן** כי יש בידיו את מידת השליטה הנדרשת בכספים לצורך מילוי תפקידו.

אופן מימוש הנאמנות: העברת סכומי כסף לנציגות הבית מתוך קרן התחזוקה, במהלך חייה המבנה, וזאת לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות. העברת הכספים תעשה אך ורק לפי דרישת נציגות הבית השותף והעברת הכספים תיעשה אך ורק לצורך תחזוקה ארוכת טווח ו/או תחזוקה שוטפת.



תחזוקה ארוכת טווח: תחזוקת מנע- פעולות מתוכננות לצורך מניעת בלאי, שבר. תחזוקת שבר- פעולות נדרשות בעקבות תקלה או שבר.

תחזוקה שוטפת: פעולות הנדרשות לתפעול שגרתי של הרכוש המשותף כגון: ניקיון, גינון, תשלומי חשבונות חשמל, מים וכו'.





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

4. קרן תחזוקה:

בהתאם לחוות דעת של "קבוצת צוקים יועצי תחזוקה", שהנה חברת יעוץ בתחום ניהול ואחזקת מבנים אשר הועברה לעיוני נערכו אומדני עלויות תחזוקה למגדלי המגורים אשר עתידיים להבנות בפרויקט "מגדלי ברגר 2" (נשוא חוות הדעת) הכוללים מערכות מורכבות, לתקופה של עד 20 שנה בחלוקה כדלקמן:

הוצאות שוטפות - פעולות הנעשות בתדירות גבוהה לתפעולו של הבניין.



תחזוקה מונעת - פעולות תקופתיות הנעשות בהתאם לתקן או להוראות יצרן למניעת תקלות. תחזוקת שבר/בלאי - פעולות הנעשות בדיעבד, לאחר שהתקלה התרחשה. החלפת מערכות בתום תקופת חייהן ושיפורים לצורך התאמה לסטנדרטים משתנים.

להלן פירוט אודות המערכות במבני המגורים שעתידיים להבנות בפרויקט "מגדלי ברגר 2" כפי שעולה מהחוות הדעת של "קבוצת צוקים יועצי תחזוקה":

- מערכת משאבות להגברת לחץ מים.
- מערכות גילוי וכיבוי אש, דלתות אש, מתזים, שחרור עשן, אוורור ויניקת ריחות.
- תברואה: מערכות פנאומטיות לפינוי אשפה לרבות שוט ודחסן אשפה/קרטונים.
- מעליות.
- מערכות מים, משאבות טבולות ומי נגר.
- מערכת סולארית לחימום מים.
- גנרטור.
- מערכות אינטגרציה ובקרה.
- מערכות תקשורת ומתח נמוך, מערכות מיזוג אוויר, מערכות גז.
- מערכות חשמל, טעינת רכבים חשמליים.
- שערים ומחסומים, בקרי כניסה, גינון והשקיה.





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

להלן אומדן עלויות תחזוקה לפרויקט "מגדלי ברגר 2", כפי שעולה מסמך הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית מיום 28.8.2023:

תחזוקה חזויה מתייחסת לכלל הפעולות היזומות הנדרשות לשדרוג או להחלפה של מערכות הבניין בשל בלאי או שבר או לשם שדרוג המערכות וייעולן, ובהתחשב בגיל הבניין. פעולות אלו, הנוגעות גם להחלפת המערכות המרכזיות של הבניין (זוגמת גנרטורים, משאבות מים וכד'), כרוכות לרוב בהוצאות ניכרות, אך לצד תרומתן לתפקוד הבניין הן עשויות להביא לידי צמצום עלויות התחזוקה השוטפת.



עלות תחזוקה חזויה בהתייחס למספר קומות בבניין לתקופה של 25 שנה

מספר קומות בבניין	10	15	20	25	30	40
עלות בש"ח	1,562,000	2,816,000	3,453,000	4,790,000	6,050,000	8,183,000

* לאורך הבדיקה נלקחו בחשבון בניינים בני 4 דירות בקומה. כאשר יש מספר גבוה יותר של דירות בקומה - מחד הוצאות גבוהות יותר, ומאידך הן מתחלקות בין מספר גבוה יותר של דיירים.

הבהרות:

- הסכומים הנקובים בטבלה משקפים את הסכום אשר היום נדרש להפקיד בקרן ההונית. סכום זה מחושב כתקבולים (נטו) של היזם בהתאם להכנסות ממכירת הזכויות המותנות, בניכוי הוצאות הכרוכות בבנייתן (כלל עלויות הבנייה של הקמת הדירות בזכויות אלה, לרבות מיסים ורווח יזמי).
- ההערכות בעבודה לטווחי הזמנים להחלפות ותיקונים של המערכות נלקחו בהנחה שהמבנים מתחזקים כהלכה לפי הוראות היצרן והתקן, ובאמצעות גורמים מקצועיים.
- העלויות הנקובות בעבודה זו הן מינימליות. בעבודה לא נלקחו בחשבון עלויות תחזוקת שפ"פים או מערכות פניאומטיות וכן שונות בין יצרני המערכות. על כן, סביר להניח שקיימת שונות בעלויות התחזוקה החזויה בין מבנים, כמו גם בין אזורים בארץ, כך שהעלויות בפועל של התחזוקה החזויה של מבנים יכולות להיות גבוהות יותר מאלו הנקובות בעבודה זו.
- יש לקחת בחשבון שהעלויות הנקובות בעבודה נכונות למחירים היום. יש להצמיד המחירים של המערכות ותיקונן למדד המחירים לצרכן ולעדכן את העבודה מעת לעת בהתאם לשינויים אלה ושינויים טכנולוגיים נוספים ככל שיהיו.





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

5. נתוני השוואה למגורים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	קומות בבנין	חניות	הצמדה	מחיר	מחיר למ"ר
28/09/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	102	4	16	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	3,300,000 ₪	32,353 ₪
21/09/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	91	4	11	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,980,780 ₪	32,756 ₪
21/09/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	91	4	15	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	3,085,729 ₪	33,909 ₪
21/09/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	91	4	16	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	3,108,544 ₪	34,160 ₪
21/08/2022	30199	97	---	2021	97	4	10	10	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,941,780 ₪	30,328 ₪
25/07/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	78	3	3	10	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,264,999 ₪	29,038 ₪
20/07/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	97	4	6	10	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,696,733 ₪	27,801 ₪
17/07/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2025	78	3	4	10	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,390,998 ₪	30,654 ₪
20/06/2022	30199	97	---	2021	91	4	9	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,735,226 ₪	30,057 ₪
20/06/2022	30199	97	---	2021	102	4	8	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,846,903 ₪	27,911 ₪
20/06/2022	30199	97	---	2021	102	4	10	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,897,803 ₪	28,410 ₪
20/06/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	106	4	14	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	3,051,468 ₪	28,787 ₪
20/06/2022	30199	97	---	2021	102	4	8	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,846,903 ₪	27,911 ₪
16/06/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2025	106	4	10	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,896,592 ₪	27,326 ₪
06/06/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2025	59	2	8	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,937,001 ₪	32,831 ₪
27/05/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	102	4	9	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,674,000 ₪	26,216 ₪
25/05/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	97	4	5	10	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,538,999 ₪	26,175 ₪
24/05/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	59	2	11	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,989,000 ₪	33,712 ₪
24/05/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	102	4	10	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,664,757 ₪	26,125 ₪
09/03/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2021	91	4	7	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,544,999 ₪	27,967 ₪
10/02/2022	30199	97	---	2025	100	4	6	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,540,997 ₪	25,410 ₪
10/02/2022	30199	97	סן מרטין 25,23	2025	100	4	6	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,540,997 ₪	25,410 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	6	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,886,000 ₪	20,956 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	5	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,876,000 ₪	20,844 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	3	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,100,000 ₪	23,333 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	2	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,846,000 ₪	20,511 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	17	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,739,000 ₪	19,322 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	9	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,659,000 ₪	18,433 ₪
28/12/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	90	4	4	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,609,000 ₪	17,878 ₪
21/11/2021	30200	1	בר יוחאי 25	2022	59	2	7	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	1,842,000 ₪	31,220 ₪
13/10/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	91	4	17	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,688,694 ₪	29,546 ₪
12/10/2021	30199	97	סן מרטין 25,23	2022	97	4	6	10	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,563,000 ₪	26,423 ₪
03/10/2021	30200	1	סן מרטין 25,23	2022	106	4	7	18	1	מרפסת כ-10 מ"ר	2,380,833 ₪	22,461 ₪

ממכלול הנתונים לעיל תוך שימת דגש למיקום נשוא השומה בצמידות לביה"ס "אורט ספניאן" נקבע שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך 26,500 ש"ח.





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

6. אומדן שווי החלק המותנה:

- במסגרת אומדן סך הזכויות המותנות הובאו בחשבון העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:
- אומדן שווי החלק המותנה נערך בכפוף למסמך הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מיום 28.8.2023.
- מסמך הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית דן בעלות תחזוקה **לשבר ובלאי**, כמו כן המסמך מציג את היקף העלות כפועל יוצא של מספר קומות בבניין, בפרויקט של מגדלי ברגר 2 קיימים 2 בניינים מתנשאים לגובה של 37 קומות כ"א, כמו כן יש להביא בחשבון את תוספת הקומות הצפויה בגין מימוש יח"ד **מותנות**. בכפוף לבחינה הכלכלית/שמאית שערכתי עולה כי מסי יח"ד המותנות הנו בהיקף של **כ- 19 יח"ד** שעתידות להתפרס ע"ג כ- 3 קומות בכל בנין ומשכך עלות תחזוקה לשבר ובלאי בכל בניין שהובאה בחשבון הנה זו הרלוונטית ל- 40 קומות.
- בפרויקט דנן- מגדלי ברגר 2 קיים שפ"פ ומערכות פנאומטיות. במסמך הרשות הממשלתית קיימות הבהרות לטבלת עלות תחזוקה חזויה בהן מצוין מפורשות כי העלויות הנקובות הן מינימליות ולא לוקחות בחשבון בין היתר עלויות תחזוקת שפ"פים או מערכות פנאומטיות וכן שונות בין יצרני המערכות. מאחר וקיים קושי אובייקטיבי בכימות כלכלי של עלויות אלה שאינן לשולחנו של השמאי, עלויות אלו לא שוקללו בבסיס החישוב.
- עלויות בניה שהובאו בבסיס החישוב נקבעו בהתאם למחירון דקל 7/2023.
- בתחשיב עלויות עקיפות נלוות ובצ"מ הובא בחשבון כי שיעור עלות מימון וליווי נמוכה נוכח העובדה כי בשלב מתן תעודת הגמר הופקדו הכספים בקרן תחזוקה (לפרוט מלא ראה/י בסעיף 3 - מנגנון אישור ע"י רשויות הרישוי ב"שתי פעימות").
- היקף זכויות בניה ויחידות הדיור בכפוף לתכנית מס' 101-1033869, מעודכנת לאחר החלטת וועדה מחוזית.
- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% מהבנוי בהתאם לגישת חילוץ מרכיב הקרקע.
- בתחשיב הזכויות המותנות לא הובאו בחשבון מרכיבי מיסוי לרבות היטל השבחה.

היקף זכויות בניה ויחידות דיור

תאור	שטח (מ"ר)	מס' דירות	שטח ממוצע לדירה
עיקרי	30,129 מ"ר		
ממ"דים (12.5 מ"ר ליח"ד)	4,538 מ"ר		
סה"כ פלדלת	34,667 מ"ר	363	
בעלים / תמורה	8,277 מ"ר	94	
יזם	26,390 מ"ר	269	98





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

שווי יח"ד בנויה

שטח ממוצע לדירת יזם	98 מ"ר	
שווי מ"ר כולל מע"מ	26,500 ₪	
שווי יח"ד כולל מע"מ	2,600,000 ₪	
שווי יח"ד לא כולל מע"מ	2,222,222 ₪	17%
שווי יח"ד בניכוי יזמות, במעוגל	1,883,000 ₪	18%

עלות בניה של יחידת דיור - יזם

עלות	עלות ליחידה	יחידה	
שטח עילי (פלדלת + העמסה של 23 מ"ר שיש עיליים)	5,460 ₪	121 מ"ר	661,218 ₪
שטח חניה תת קרקעית (כולל כ- 6 מ"ר מחסן)	2,700 ₪	44 מ"ר	118,800 ₪
שטח חניה עילית	0 ₪	0 מ"ר	0 ₪
מרפסת	1,700 ₪	12 מ"ר	20,400 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה			800,418 ₪
אגרות והיטלי פיתוח - שטח עילי	400 ₪	133 מ"ר	53,241 ₪
אגרות והיטלי פיתוח - שטח מרתפים	300 ₪	44 מ"ר	13,200 ₪
תכנון ויועצים			21,000 ₪
חיבור חשמל וגז			3,500 ₪
שיווק ופרסום	2%	פידיון כולל מע"מ	52,000 ₪
מימון וליווי	1%	עלות בניה ישירה	8,004 ₪
תקורה, פיקוח	2%	עלות בניה ישירה	16,008 ₪
משפטות - יזם	1%	פידיון כולל מע"מ	26,000 ₪
בצ"מ	5%	עלות בניה ישירה	40,021 ₪
סה"כ עלויות נלוות, עקיפות			232,974 ₪
סה"כ עלות בניה, במעוגל			1,033,000 ₪

תחשיב החלק המותנה

שווי יח"ד בניכוי מע"מ ויזמות, במעוגל	1,883,000 ₪
סה"כ עלות בניה, במעוגל	1,033,000 ₪
שווי החלק המותנה (קרקע ליח"ד), במעוגל	850,000 ₪

מסקנה-

בכפוף לתחשיב לעיל המבוסס על אומדני השווי ועלויות הבניה, עולה כי עבור כל יחידת דיור (להלן: החלק המותנה) יפקיד היזם בקרן התחזוקה סכום של 850,000 ₪.





ליאור יצחק
שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

7. תחשיב תוספת מספר יח"ד לצורך קרן תחזוקה:

תחזוקה חזויה בפרויקט ברגר 2- בלאי/שבר	
שנים	בלאי/שבר
עלות תחזוקה חזויה לבניין (40 קומות)	₪ 8,183,000
כמות בנינים בפרויקט	2
סה"כ עלות תחזוקה חזויה לפרויקט (25 שנים)	₪ 16,366,000



תחשיב תוספת מספר יח"ד לצורך קרן תחזוקה	
שנים	בלאי/שבר
סה"כ עלות תחזוקה לכל התקופה (25 שנים)	₪ 16,366,000
שווי החלק המותנה (קרקע ליח"ד), במעוגל	₪ 850,000
סך החלק המותנה	19.25
מספר יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 98 מ"ר	



8. הצהרה:

חוות הדעת נעשתה למטרה הנקובה בה בלבד ועבור מזמין השומה. אחריות הח"מ מוגבלת למטרת חוות הדעת בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הנני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין חו"ד.



ולראיה באתי על החתום,



ליאור יצחק

שמאי מקרקעין ומהנדס תעו"נ

