ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	20/07/2021
תאריך עברי	י"א אב תשפ"א
מספר תיק	3182-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30140 חלקה 34

רחוב פייר קניג 39-41 פינת רחוב התנופה

אזור תעשיה תלפיות, ירושלים

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: פנדום הברזל בע"מ,
ע"י ה"ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,
ע"י מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 20/07/2021
תאריך עברי י"א אב תשפ"א
מספר תיק 3182-2020

לכבוד,
חב' פנדום הברזל בע"מ- המבקשת
ע"י ה"ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: drorgolden@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית ירושלים- המשיבה
ע"י מר יניב אסולין- שמאי מקרקעין
דוא"ל: asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 30140 חלקה 34</u>

<u>רחוב פייר קניג 41-39 פינת התנופה</u>

<u>אזור תעשיה תלפיות, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית ירושלים (להלן: "המשיבה"), לבין חב' פנדום הברזל בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית 101-487694, המימוש הינו בדרך של מכר (לבקשת בעלי הזכויות טרום מימוש הזכויות).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין, מיום 11/11/2020.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה"ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין, מיום 18/02/2021.

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית	מועד קובע
101-487694	30/11/2019

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: מגרש פינתי לבניית מבנה משרדים ומסחר
גוש	: 30140
חלקה	: 34
שטח חלקה רשום	: 8,740 מ"ר
כתובת	: פייר קניג פינת התנופה, אזור תעשיה תלפיות, ירושלים

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 18/07/2021 ע"י החי"מ ומר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 18/02/2021 התקבלה שומתם של ה"ה דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישת תשלום מהועדה המקומית מיום 17/11/2020.
- שומתו של מר יניב אסולין, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, בחלקה 34 בגוש 30140, הופק ביום 31/01/2021.
- חוות דעת היועץ המשפטי לעירייה מיום 14/05/2012, בענין בקשה לשימושים מעורבים למסחר ותעשיה.
- הסכם מכר מיום 29/12/2016, בגין 56,010/90,000 (62.2333%) חלקים בחלקה 5 בגוש 30140.
- הסכם מכר מיום 28/03/2017, בגין 33,990/90,000 (37.7666%) חלקים בחלקה 5 בגוש 30140.
- חוות דעתו של מר אבי פורטן, עו"ד ממשרד אגמון ושות', מיום 02/10/2017, בענין אפשרות הקמת משרדים במתחם טריומף בתלפיות, בגו"ח 30140/5.
- חוות דעתו של משה כהן יעוץ וניהול תכנון בע"מ, מיום 16/06/2016, בענין פרויקט תלפיות ירושלים.
- נספח בעלים וחלקים בשטחי המסחר בפרויקט "תלפיות" (נספח א').
- נספח בעלים וחלקים בשטחי המשרדים ו/או המרפאות בפרויקט "תלפיות" (נספח א'1).

ביום 18/03/2021 התקבלה תגובת מר יניב אסולין, שמאי המשיבה, למסמכים, בצרוף המסמכים הבאים:

- מסמך נתונים כלליים בענין מס' בקשה 2008/0632.06, בכתובת פייר קניג 36.
- תשריט בקשה להיתר 2008/0632.06.
- מסמך נתונים כלליים בענין מס' בקשה 2017/0588.01, בכתובת פייר קניג/התנופה, גו"ח 30140/5.
- היתר בניה מילולי ותשריט היתר מס' 51263 (אחים ישראל בע"מ), בגו"ח 30140/2.

ביום 22/04/2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח בתאריך 26/04/2021. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

ביום 06/05/2021 התקבלו מאת שמאי המשיבה, מסמכי השלמה לפרוטוקול הדיון, כוללים:

- שומת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים מיום 28/08/2019 (נערכה ע"י שמאי המשיבה דכאן), בגו"ח 30269/198, מתחם "מיפרומאל", רחוב כנפי נשרים 60, אז"ת גבעת שאול, ירושלים.
- חלק מהסכם שיתוף (נספח ז'), בפרויקט מגדל ב.ס.ר 4, בני ברק.
- שומת פיצויים לפי ס' 197 מיום 08/01/2020, בגין אישורה של תכנית 101-0209593, בגו"ח 30140/5 (כיום חלקה 30 + 31), נערכה ע"י מר רפאל קונפורטי, שמאי המבקשת דכאן.
- תחשיב "Excel" לשיעור עליית השווי במשרדים לפי קומות (בפרויקט ב.ס.ר).

ביום 09/05/2021 התקבלו מאת שמאי המבקשת, מסמכי השלמה לפרוטוקול הדיון, כוללים:

- הסכם מכירת אופציה מיום 10/05/2016, בגוש 30140 חלקה 5.
- הסכם סיחור אופציה מיום 28/12/2016, בגוש 30140 חלקה 5.
- מכתב הבהרה מיום 05/05/2021, בענין סיחור אופציה בפרויקט תלפיות, חלקה 34 בגוש 30140.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- מגרש מס' 1 (בהתאם לתכנית 101-0487694) בתחילת הליך בינוי פרויקט מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, הממוקם בתחום חלקה 34 בגוש 30140, בקרן הרחובות גנרל פייר קניג 41-39 והתנופה, באזור תעשיה ומסחר תלפיות, ירושלים.
רחוב גנרל פייר קניג מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מרחוב אליעזר המודעי בצפון לכיוון מפגש הרחובות התנופה והפרסה בדרום.
רחוב התנופה מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מכביש מס' 60 (דרך חברון) במזרח לכיוון רחוב הפרסה במערב.
בצידו המערבי של רחוב פייר קניג, מוקם פרויקט של חב' אשטרום (כלמוביל) לשטחי מסחר ותעסוקה.

6.2. הסביבה- אזור תעשיה ומסחר תלפיות, ממוקם בחלק הדרומי מזרחי של העיר ירושלים, מהווה את אחד ממוקדי התעסוקה הראשיים בעיר, מאופיין בבניינים וותיקים לצד חדשים לשימושים מעורבים של משרדים, מסחר, תעשיה, אולמות, מוסכים, שטחי אחסנה ועוד.
בסביבה הנכס הנדון, מבני ציבור ושטחי תעסוקה, כגון: קניון האחים ישראל, קניון הדר, משרד האוצר, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, תחנת משטרה, פרויקטים בהקמה וכו'.

6.3. חלקה 34 בגוש 30140, צורתה רגולרית דמוית מלבן, לה פינה דרומית מערבית מעוגלת.
החלקה פונה בחזית מערבית באורך של כ-103 מ' לרחוב פייר קניג, בחזית דרומית באורך של כ-74 מ' לרחוב התנופה ושטחה הרשום 8,740 מ"ר.
פני הקרקע משתפלים קלות, כ-5 מ' לרוחב המגרש לכיוון מערב.

6.4. בתחום החלקה, מתוכנן להיבנות פרויקט מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, שיכלול 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 5 קומות מסד למסחר, משרדים ומוסדות ציבור ומעליהן 13 קומות למשרדים.
בשל הטופוגרפיה בחלקה, 2 קומות הקרקע הראשונות מיועדות למסחר, כאשר לכל קומה תהיה גישה מחזיתות הרחוב, קומה תחתונה לרחוב פייר קניג והשניה (עליונה) לרחוב התנופה.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>

7.1. <u>תכנית מתאר 62</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 687 מיום 16/07/1959, מסווגת את החלקה ביעוד "אזור תעשיה", עם זכויות בניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: בלתי מוגבל.
% בניה משטח מגרש	: 56% לכל קומה ו-224% בסה"כ.
מס' קומות מרבי	: 4 (גובה מקסימלי 15 מ').
קווי בניין	: חזית אפס, צדדי 3 מ' או אפס, אחורי 5 מ' או 4 מ'.

השימושים באזור תעשיה יהיו כבאזור מסחרי, בתנאי שלא יותרו כל מגורים בכל חלק מן הבית אלא באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
באזור מסחרי, יותרו משרדים, חנויות, בתי מלאכה ותעשיות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.2. תכנית מתאר 974, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1031 מיום 29/08/1969, מסווגת את החלקה שבנדון (מגרשים 11, 13), ביעוד תעשיה. בייעוד זה, תחולנה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשיה.

7.3. תכנית 1522, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1575 מיום 13/11/1969, מאחדת את מגרשים 11, 13 ע"פ תכנית 974 בחלקה הנדונה, למגרש מאוחד אחד שמספרו 1, לשם הקמת מבנה תעשיתי.
על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 ותכנית 974, לרבות התיקונים שאושרו מזמן לזמן.
בהתאם לתשריט התכנית, בחזית המגרש פונה לרחוב פייר קניג, מסומנת רצועת קרקע ביעוד "פס ירק" ותחולנה על שטח זה הוראות תכנית מתאר ירושלים 62, לגבי שטח פתוח ציבורי.

7.4. תכנית 101-0209593 (רכבת קלה בירושלים-קו ירוק), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7423 מיום 12/01/2017, מתווה ומקימה את תוואי הרכבת הקלה כחלק מרשת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).
בהתאם לתשריט התכנית (גיליון 6), ברחוב פייר קניג במערב החלקה וברחוב התנופה בדרום החלקה, מסומנת רצועת קרקע בשטח של כ-321 מ"ר בייעוד דרך מוצעת (להרחבת רחוב פייר קניג) רצועת מתע"נ.
על רחוב פייר קניג כ-120 מ' צפונית ממרכז החלקה הנדונה, מסומן מסוף מתע"נ.

7.5. תכנית 101-0487694, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8511 מיום 10/11/2019[1], משנה ייעודי קרקע מתעשיה למסחר, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור, דרכים וכו'.
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון (מגרש מס' 1) ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
בצלע המערבית ובצלע המזרחית של החלקה מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב/רגלי.
מטרת התכנית הינה הגדלת השימושים בחלקה וכן הגדלת זכויות הבניה לכדי 535% משטח המגרש, זאת לצורך הקמת מגדל משרדים בן 13 קומות מעל מסד בן 5-6 קומות (2 מסחר ו-3 ו/או 4 משרדים) ובסה"כ 18 קומות מעל 4 קומות מרתף.
להלן יעודי הקרקע והשימושים:

מסחר: בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון סופרמרקט, חנויות כלבו, חנויות ביגוד, הנעלה וכד', ריהוט, חומרי בניה, סוכנויות רכב, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כמו בנקים, דואר וכד', מרכזי בילוי ופנאי, אולמות כנסים, מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, תחנות מוניות וכד'.

תעסוקה: ביעוד זה יותרו שימושי תעשיה מתקדמת (הייטק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מרפאות ומכוני כושר, מרכזי שירות טלפוני, מרכזי תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכונים רפואיים וכד'.

[1] פרסום לאישור בעיתונים מיום 15/11/2019.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן טבלת שטחים:

מצב תכנוני	יעוד	שטח במ"ר	אחזים
מצב מאושר (קודם)	אזור תעשיה	9,994	100%
מצב מוצע	דרך ו/או טיפול נופי	433.61	4.35%
	דרך מוצעת	817.94	8.20%
	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,724.06	87.45%
סה"כ		9,975.6	100%

שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה (2 קומות המסד הראשונות) וכן בתת הקרקע.

שטחי התעסוקה יהיו בשאר הקומות שמעל הכניסה הקובעת.

במרתפים: חניה, אחסנה ושטחי שירות ע"פ השימושים המותרים בתקנון התכנית וכן מסחר ע"פ המוגדר בסעיף 1.9 בתכנית.

שטח למבנים ומוסדות ציבור בקומות המסד, שטח בנוי של 1,300 מ"ר (עיקרי + שירות) לצרכי שניים מתוך הבאים: תרבות קהילה, רווחה ואמנות. שטחי הבניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יהיו בנוסף לשטחי הבניה שנקבעו עבור מסחר ותעסוקה במגרש.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	שטחי בניה במ"ר			תכסית	גובה מבנה מעל הכניסה	מס' קומות	
	עיקרי מעל מפלס הכניסה	שירות מתחת למפלס הכניסה	סה"כ			מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
מסחר	[2]14,999			70% לקומות המסד. עד 1,700 מ"ר לקומות המגדל	82 מ'	2	
תעסוקה	31,557 (מינימום)					16	
תעשיה קלה ומלאכה	150 (מינימום)					1	
מבנים ומוסדות ציבור	1,300					[3]1	
סה"כ	48,006	34,920	82,926			[4]18	4

להלן חלק מתנאים למתן היתרי בניה:

- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנית פיתוח למעברים הציבוריים והשלמת תכנון השטח הציבורי הבנוי בתיאום המחלקה למדיניות התכנון.
- תיאום התכנון והעיצוב עם מהנדס העיר או מישהו מטעמו.
- הגשת תכנית פיתוח.
- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר.
- תיאום מפלס המסחר ברחוב פייר קניג בהתאם למפלס הרחוב, כך שתהיה גישה רציפה מהרחוב.
- אישור מפלסי הפיתוח ע"י מהנדס העיר, ע"מ להבטיח רצף התנועתי בין שטח התכנית לסביבתה.
- הבטחת פינוי פסולת לאתר מאושר.

[2] מ"ר מקסימום, 150% משטח המגרש לפני הפקעה. יתרת השטח למשרדים.
[3] באחת מקומות המסד באגף המזרחי, כמסומן בנספח הבינוי.
[4] 5 או 6 קומות מסד + 13 קומות מגדל + מתקנים טכניים על הגג.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן תנאים למתן היתרי איכלוס:

- תנאי למתן טופס 4 לקומות המסד יהיה מינוי חברת ניהול למבנה.
- השלמת הבינוי והפיתוח.
- ביצוע שטחי המבנים ומוסדות הציבור המבונים ברמת מעטפת לשביעות רצון המח' למדיניות התכנון.
- פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

חניה:

מס' מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת קבלת היתר הבניה.

לא תותר כניסה לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב פייר קניג.

234 חניות (30% מכלל החניות) תשמשנה כחניון ציבורי פתוח לציבור, בתשלום.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית ירושלים, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית ירושלים ובהתאם לשומות הצדדים, אותרו מסמכי היתר רלוונטיים, כדלקמן:

8.1. היתר בניה מס' 112931 מיום 20/08/2018, לדיפון וחפירה עבור מבנה הכולל 3 קומות מסחר מעל 3 קומות חניון תת קרקעי.

8.2. בתיק בנין 2017/0588.02 אותרה בקשה להקמת 4 קומות מרתפי חניה וחניון ציבורי הכולל 234 מקומות חניה ציבוריים, עבור פרויקט מסחר ומשרדים.

להלן טבלת שטחי הבניה בבקשה:

קומה	מפלס	למטרות שירות במ"ר (מוצע)			
		מע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח' מדרגות
-4	-12.40	275.51	291.95	7,673.74	255.44
-3	-9.60	31.48	345.81	7,564.12	247.01
-2	-6.80	406.71	570.63	7,414.79	276.70
-1	-4.00	18.75		4,934.99	207.40
סה"כ		732.45	1,208.39	27,587.64	986.55

8.3. בתיק בנין 2017/0588.03 אותרה בקשה להקמת מבנה משרדים ומסחר, 5 קומות מסד (2 קומות תחתונות מסחר ומעליהן 3 קומות משרדים). שטח המגרש הינו 9,994 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה בבקשה:

קומה	מפלס	מטרות עיקריות במ"ר (מוצע)				מטרות שירות במ"ר (מוצע)					
		מסחר	תעשיה	משרדים	בניני ציבור	ממ"מ	מע' טכניות	אחסנה	מבואות וח' מדרגות	ק"ע
0	0.00	4,827.30				119.92	151.74	73.26	472.92	
G	2.80					39.73	236.85		137.65	
1	5.60	2,460.79	151.63			70.49	321.81		993.89	95.06
2	11.20			3,564.23		132.40	24.00		544.87	
3	15.00			3,566.96		115.17	13.20	10.45	541.66	
4	18.80			3,564.23		132.40	24.00		544.87	
5	22.60			210.80	1,145.19	48.07			137.04	
סה"כ		7,288.09	151.63	10,906.22	1,145.19	658.18	771.60	83.71	3,372.90	95.06

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 31/01/2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 30140
חלקה: 34
שטח חלקה רשום: 8,740 מ"ר
בעלויות: החלקה רשומה על שם בעלים רבים בחלקים שונים

9.2. הסכם מכר:

ביום 29/12/2016 נחתם הסכם מכר בין אלייד נדל"ן בע"מ (המוכרת) ובין רוכשים שונים שיוצגו ע"י מיופה כוח, עו"ד שי עדולם (הקונים), לפיו, מכרה המוכרת 56,010/90,000 חלקים בלתי מסוימים בזכויות והתחייבויות המוכרת על פי חוזה החכירה, בחלקה 5 בגוש 30140 ששטחה 10,315 מ"ר, תמורת 51,509,740 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין, המהווה מכפלה של השיעור האחוזי שמהווה הממכר ביחס למקרקעין (62.233%) בשיעור התמורה שנקבעה בהסכם האופציה במקרה של מימוש מלא האופציה, דהיינו 90,000,000 ₪, בהפחתה של תמורת האופציה ששולמה, בסך 4,500,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

9.3. הסכם מכר:

ביום 28/03/2017 נחתם הסכם מכר בין אלייד נדל"ן בע"מ (המוכרת) ובין רוכשים שונים שיוצגו ע"י מיופה כוח, עו"ד שי עדולם (הקונים), לפיו, מכרה המוכרת 33,990/90,000 חלקים בלתי מסוימים בזכויות והתחייבויות המוכרת על פי חוזה החכירה, בחלקה 5 בגוש 30140 ששטחה 10,315 מ"ר, תמורת 33,990,260 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
101-487694	30/11/2019	97,705,319 ₪	6,200,000 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית 101-487694, כדלקמן:

מהות ההשבחה:

לדעת שמאי המשיבה, במצב קודם המקרקעין בייעוד אזור תעשיה, בו קיימת האפשרות לזכויות של תעשיה בשיעור של 224% או למסחר בשיעור 150% (ע"פ תכנית 974 המאושרת).
בשל הקרבה והחשיפה למתחם הרכבת הקלה, בהתאם לתכנית 101-209593, מיקומו בקרן הרחובות התנופה ופייר קינג, השימוש כמסחר לפי 150% בניה עדיף על פני שימושי תעשיה בקיבולת של 224% בניה.
כראיה לנקודה זו, מפנה שמאי המשיבה לנכס הממוקם ממול, מעבר לרחוב פייר קינג, בגוש 30130 חלקה 337, בו הופק היתר בניה לפי 150% מסחר ולא תעשיה.
במצב החדש המתחם בייעוד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

הבינוי המוצע בתכנית, למגדל משרדים בן 13 קומות מעל קומות המסד, בתכנון ועיצוב מודרני, מגדיל את אינטנסיביות השימוש ואת החשיפה המסחרית שבה.

הובא בחשבון סעיף 11 בתכנית המתאר, לפיו, במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת, יחושבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה, בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך. לאור האמור, זכויות הבניה במצב קודם ייגזרו לפי שטח החלקה המקורי הרשום, ערב אישורה של תכנית 101-209593, המסתכם בשטח של 10,315 מ"ר.

התכנית מקצה שטח לייעוד ציבורי במבנה למסחר, לדעת שמאי המשיבה, הקצאה זו אינה מהווה מטרד המצריך הפחתה, אלא גורם משיכה למבנה.

<u>מקדמי שווי</u>:

הובא בחשבון, כי מחצית משטחי המסחר הינם עורפיים, לכן חושבו במקדם 0.5.

שווי מ"ר מסחר בקומה ראשונה לכיוון רחוב התנופה, הובא במקדם 0.9 משווי מ"ר בקומת קרקע.

בקומות המגדל במצב החדש, מעל קומה 5, נקבע מקדם 3.75%[5] תוספת לקומה בגין נוף ויוקרתיות.

השומה מושתתת על עסקאות המכר בחלקה הנדונה, משקפות בניה בהיקף של כ-18,000 מ"ר ברוטו עילי, על כן במצב החדש ניתנה הפחתה בגין היקף עסקה, דחיה וסיכון על כלל המקרקעין, בשיעור 10%.

<u>ערכי שווי</u>:

בהתאם לחוזי המכר בחלקה שבנדון, נערכו במועדים 29/12/2016 ו-28/03/2017, נמכרה החלקה ששטחה הרשום 10,315 מ"ר, תמורת 90,000,000 ₪, מגלם 8,725,000 ₪/דונם.

שטח אקוויוולנטי של דונם מסחר מתקבל כ-2,850 מ"ר אקוויוולנטי, המציגים שווי של כ-3,000 ₪/מ"ר מבונה אקוויוולנטי.

<u>להלן ניתוח עסקת מכר יחידה מסחרית (הרכישה בוצעה כחלק מקבוצת הרוכשים)</u>:

תאריך	מס' יחידה	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	תמורה	שווי מ"ר מבונה
09/04/2018	301	93.2 מ"ר	116.53 מ"ר	2	406,387 ₪	3,487.4 ₪

<u>להלן קביעות שמאים מכריעים לערכי קרקע למשרדים</u>:

שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
רינת וייס רביב	30002/51	פייר קניג 33	03/09/2018	3,500 ₪
בועז קוט	30187/17	יד חרוצים/התנופה	08/08/2018	2,650 ₪

<u>שווי חניות</u>:

בהתאם לנספח א' להסכם, נרכשו חניות תת קרקעיות בפרויקט לפי שווי של 95,000 ₪/מקום.

מניתוח הנספח עולה, כי השווי נקבע לפי עלות מקום חניה, על כן מתקבל, כי שווי מקום חניה בפרויקט חדש שווה לעלות הקמתו ולא קיימת יתרה שלילית לקרקע.

תכנית 101-487694 מציעה תוספת ניכרת של שטחי בניה ומשנה את הבינוי המוצע לבינוי מודרני, לכן שווי מ"ר מבונה הוערך בתוספת 20%.

[5] מערך הקרקע.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

משקלול הנתונים תוך מתן התאמות ושימת דגש למיקום הנכס הנדון, קבע שמאי המשיבה, כדלהלן:

תיאור	שווי
שווי דונם במצב קודם (תעשיה 224% או מסחר 150%)	₪ 8,700,000
שווי מ"ר ברוטו בסיסי	₪ 2,800
שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים במצב חדש (20%+)	₪ 3,360
שווי מ"ר מבונה ברוטו מסחר במצב חדש (במקדם 2.5 ממשרדים)	₪ 8,400

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
שווי חלקה בשטחה המקורי	10.315 דונם	1.0	8,700,000 ₪/דונם	₪ 89,740,500
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 89,740,500
מצב חדש				
תיאור	שטח ברוטו	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קומת מסד מסחרית 1 חזיתית (5%- ש"ש)	2,910 מ"ר	1.0	₪ 8,400	₪ 24,444,000
קומת מסד מסחרית 1 עורפית (5%- ש"ש)	2,910 מ"ר	0.5	₪ 4,200	₪ 12,222,000
קומת מסד מסחרית 2 חזיתית (5%- ש"ש)	2,910 מ"ר	1.0	₪ 7,560	₪ 21,999,600
קומת מסד מסחרית 2 עורפית (5%- ש"ש)	2,910 מ"ר	0.5	₪ 3,780	₪ 10,999,800
קומות מסד 3-5 לתעסוקה	12,234 מ"ר	1.0	₪ 3,360	₪ 41,106,240
קומות מסד 3-5 לתעשיה קלה	150 מ"ר	1.0	₪ 3,360	₪ 504,000
קומה 6 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.0375	₪ 3,486	₪ 5,926,200
קומה 7 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.0764	₪ 3,617	₪ 6,148,433
קומה 8 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.1168	₪ 3,752	₪ 6,378,999
קומה 9 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.1587	₪ 3,893	₪ 6,618,211
קומה 10 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.2021	₪ 4,039	₪ 6,866,394
קומה 11לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.2472	₪ 4,191	₪ 7,123,030
קומה 12 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.2939	₪ 4,348	₪ 7,391,030
קומה 13 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.3425	₪ 4,511	₪ 7,668,193
קומה 14 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.3928	₪ 4,680	₪ 7,955,750
קומה 15 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.4450	₪ 4,855	₪ 8,254,091
קומה 16 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.4992	₪ 5,037	₪ 8,563,619
קומה 17 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.5555	₪ 5,226	₪ 8,884,755
קומה 18 לתעסוקה	1,700 מ"ר	1.6138	₪ 5,422	₪ 9,217,933
סה"כ				₪ 208,273,132
הפחתה בגין היקף עסקה, דחייה וסיכון				10%
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 187,445,819
השבחה				₪ 97,705,319
היטל השבחה (50%)				₪ 48,852,660

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>נתונים לתחשיב מצב החדש (בהתאם לטבלת זכויות והוראות בתקנון התכנית)</u>:

שטח מגרש	8,730 מ"ר
תכסית בקומות המסד	70%
מס' קומות מסד	5
סה"כ שטח תכסית בקומת מסד	6,111 מ"ר
סה"כ שטח 2 קומות מסד למסחר	12,222 מ"ר
סה"כ שטח 3 קומות מסד לתעסוקה	12,234 מ"ר
שטח תכסית בקומת מגדל	1,700 מ"ר
מס' קומות מגדל	13
סה"כ שטחי תעסוקה בקומות המגדל	22,100 מ"ר
שטח תעשיה קלה	150 מ"ר

10.2. <u>שומת המבקשת- בעלת הזכויות בנכס</u>:

ה"ה רפאל קונפורטי ודרור גולדנברג, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית 101-487694, כדלקמן:

שמאי המבקשת מדגישים, כי על אף ששמאי המשיבה בסוף שומתו, כולל אזכור בנושא חיוב תכנית 101-0209593 "הרכבת הקלה", שומת המשיבה בה עוסקים שמאי המבקשת נערכה כשומה טרום מימוש עבור תכנית 101-487694 בלבד.

לדעת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה בשומתו, טועה בנוגע לגובה הזכויות בשימוש מסחרי, שמצטמצם ל-150%. במצב קודם, הזכויות נגזרות מהוראות תכנית 62, אזור תעשיה הכולל זכויות בניה בסך של 56% עיקרי X 4 קומות = 224%.

בהוראות תכנית 62 נקבע, כי השימושים המותרים באזור תעשיה, בין היתר, כמעט כל השימושים העסקיים/מסחריים/תעשייתיים הקיימים.

סיבת קביעת המשיבה לזכויות בשימוש מסחרי עד 150%, נעוצה והתגבשה מאמצע שנות ה-90 במדיניות עיריית ירושלים, לקביעתו של היועמ"ש העירוני דאז, לפיה כאשר השימוש המבוקש ב"אזור תעשיה" מסחרי, יאושר בינוי של עד 150% בלבד של שטח מסחר.

להנחיה /מדיניות זו, אין כל עיגון בהוראות התכניות החלות, לא החלטה שיפוטית, פס"ד או החלטת ועדת ערר התומכת בה, כך שאין לה כל תוקף סטטוטורי, בוודאי כשעוסקים בנושאי מיסוי.

כחיזוק לטענתם, מציגים שמאי המבקשת כנספחים, חו"ד עו"ד, מר אבי פורטן, מכתבו של מר משה כהן, יעוץ וניהול תכנון בע"מ, שערך בדיקה מטעם הנישומים טרם רכישת הקרקע, ממנה עלה כי ניתן לנצל היקף זכויות בניה בשיעור 224% עיקרי לשימושי מסחר ותעסוקה וחו"ד עו"ד, מר אמנון מרחב, היועמ"ש לשעבר של עיריית ירושלים.

בנוסף, הוצגה התכתבות דוא"ל, של מר אמנון ארבל, סגן מנהל אגף תכנון וממונה על מחלקת התכנון בעיריית ירושלים וגב' שרית כהן, בוחנת רישוי בכירה ליזמי הפרויקט, ממנה עולה כי גם לשיטת הועדה, זכאים היזמים ל-224%, כאשר 150% ביעוד מסחרי ועוד 74% ביעוד תעשיה, כשימושי תעשיה כוללים תעשיה עתירת ידע (הייטק), כלומר מהווים שטחי משרדים לכל דבר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בהתאם לאמור, תחשיב שמאי המבקשת בסל הזכויות במצב קודם, סך של 224% עיקרי, כולל 2 קומות מסחריות, שלאור הטופוגרפיה במגרש, קיים לכל מפלס גישה לפני הקרקע (מרחוב פייר קניג לקומת הקרקע ומרחוב התנופה לקומה 1) + 2 קומות עליונות לשימושי משרדים, בהתאם לתב"ע, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	שימוש
קרקע פייר קניג	5,597 מ"ר	מסחר
קרקע (א') התנופה	5,597 מ"ר	מסחר
ב'	5,597 מ"ר	תעסוקה
ג'	5,597 מ"ר	תעסוקה
סה"כ	224%	

תחשיב שמאי המבקשים במצב קודם מתבסס על, שטח מגרש של 9,994 מ"ר, מאחר וקיימת הפקעה מתכנית 101-0209593. לטעמם, שטח זה נושא זכויות והוגשה תביעה מכוח סעיף 197 לחוק בתו"ב. ככל וטענתם לא תתקבל, יש להביא במצב קודם שטח לחישוב זכויות בסך 10,315 מ"ר (כשמאי המשיבה).

<u>סך הזכויות לתחשיב במצב חדש בהתאם לתב"ע</u>:

סל הזכויות בתחשיב שמאי המבקשת (ברוטו) תואם לשומת שמאי המשיבה.

בהתאם למאפייני הפרויקט הונח, כי סך שטחי השירות יהוו כ-25% מסך שטח הברוטו, שתואם בקירוב את התכנון המיועד (שחלקו הוגש להיתר).

להלן סיכום השטחים הסחירים (נטו) במצב חדש:

קומה	שטח עיקרי	שימוש
קרקע X 2 קומות (פייר קינג + התנופה)	9,778 מ"ר[6]	מסחר
ב' – יח'	27,467 מ"ר[7]	תעסוקה
	120 מ"ר[8]	תעשיה ומלאכה קלה

<u>מטלות ציבוריות במצב חדש</u>:

התכנית כוללת הוראות בגין הפרשה של שטחים מבונים בקומות המסד לצרכי ציבור, בהיקף של 1,300 מ"ר ברוטו. שטחים אלו ימוקמו ברציפות באחת מקומות המסד באגף מזרחי ויהיו בעלי נגישות מלאה מגרעין חדר המדרגות והמעליות ובעלי כניסה נפרדת.

בסעיף 6.2 לתכנית נקבע, כי אחד מהתנאים לאיכלוס, הוא ביצוע שטחי המבנים ומוסדות הציבור המבונים, ברמת מעטפת לשביעות רצון המחלקה למדיניות התכנון.

שלא כשמאי המשיבה שמתעלם כליל מהוראות התב"ע ולא מביא בחשבון הוראות אלה, באומדן שווי המצב החדש, שמאי המבקשת מביאים בחשבון עלויות הקמת שטחי הציבור הבנויים, שימסרו לעירית ירושלים.

כאמור, העיריה מקבלת 1,300 מ"ר מבונים ו-15 מקומות חניה (בהתאם לתקן) תת קרקעיים.

בהתאם לשומות מכריעות רבות, עלות הבניה שהובאה ע"י שמאי המבקשת הינה 7,000 ₪/מ"ר ו-100,000 ₪ לכל מקום חניה תת קרקעי (על רכיב זה יש להוסיף מע"מ).

[6] 8,730 מ"ר מגרש X 70% תכסית = 6,111 מ"ר בקומת מסד X 2 קומות = 12,222 מ"ר ברוטו / 1.25 (ברוטו/נטו) = 9,778 מ"ר נטו עיקרי למסחר.

[7] 1,700 מ"ר (תכסית קומה במגדל) X 13 קומות = 22,100 מ"ר + 12,234 מ"ר (שטח תעסוקה בקומות מסד) = 34,334 מ"ר ברוטו תעסוקה / 1.25 (ברוטו נטו) = 27,467 מ"ר נטו תעסוקה.

[8] 150 מ"ר ברוטו / 1.25 (ברוטו/נטו) = 120 מ"ר נטו.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן קביעות שמאים מכריעים לענין הקמת שטחי ציבור עבור העירייה:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	עלות בניה ציבורי	עלות מקום חניה
אייל יצחקי	30269/211	חפצדי נחום	7,300 ₪/מ"ר ברוטו	95,000 ₪/תת קרקעי
משה נדם	30076/194	שד' שרי ישראל 15	7,000 ₪/מ"ר ברוטו	-
יעל הרון	30130/336	מקור חיים 62-64	8,000 ₪/מ"ר ברוטו מגלם מקום חניה	
אלי כהן	30332/34	כנפי נשרים 68	7,000 ₪/מ"ר	-

שטח בייעוד דרך ו/או טיפול נופי (מגרש מס' 3):

לדעת שמאי המבקשת, בהתאם להוראות התכנית, מגרש מס' 3 ביעוד דרך ו/או טיפול נופי, ששטחו 440 מ"ר, עתיד להירשם ע"ש הועדה והקמתו מוטלת על היזם.

בהתאם לתחשיב עלויות פיתוח, שערך מהנדס חברת הניהול, מסתכמת העלות בכ-526,546 ₪.

ערכי שווי:

מסחר

שמאי המבקשת מציגים טבלה ובה 40 עסקאות מכר, של יחידות מסחריות בפרויקט הנדון, כפי שבאו לידי ביטוי בהסכמי השיתוף בעת רכישת הקרקע. היחידות כוללות מקומות חניה ושטחי אחסנה.

בהתאם לנתוני הטבלה, מתקבלת עלות ממוצעת למ"ר נטו, בסך 28,340 ₪ בקומת קרקע.

בנוסף, הוצגה טבלה ובה 49 עסקאות מכר, בפרויקט הנדון, מיחידות מסחריות בקומה 1 (כניסה מרחוב התנופה, לפיהן מתקבלת עלות ממוצעת של 22,771 מ"ר נטו בקומה 1.

בחילוץ מרכיב הקרקע, בניכוי יזמות 20%, עלות בניה 6,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מרכיב הקרקע (ללא מחסנים/חניות), בסך של 17,100 ₪/מ"ר מבונה עיקרי בקומת קרקע ו-12,500 ₪/מ"ר מבונה בקומה 1.

משרדים/תעסוקה

שמאי המבקשת מציגים טבלה ובה 99 עסקאות מכר, של יחידות משרדים בפרויקט הנדון, כפי שבאו לידי ביטוי בהסכמי השיתוף בעת רכישת הקרקע. היחידות כוללות מקומות חניה ושטחי אחסנה.

בהתאם לנתוני הטבלה, מתקבלת עלות ממוצעת למ"ר נטו משרדים בקומות המסד, ללא מחסנים/חניות בסך 9,750 ₪ (שווי למ"ר ברוטו 7,800 ₪).

בחילוץ הקרקע, בניכוי יזמות 20%, עלות בניה 6,500 ₪/מ"ר (5,200 ₪/מ"ר ברוטו), מתקבל שווי קרקע (ללא מחסנים/חניות), בסך 1,625 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (מגלם 25% שטחי שירות).

התייחסות לניתוח עסקת מכר בשומת המשיבה

שמאי המשיבה בשומתו (עמוד 19) מנתח עסקת מכר מיום 09/04/2018, ליחידת משרד בשטח 93.2 מ"ר נטו ו-116.53 מ"ר ברוטו, בתמורה של כ-406,000 ₪, כך שמתקבל שווי של כ-3,500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

שמאי המבקשת טוענים, כי ערך זה אינו נכון, סכום התמורה כולל החזר הוצאות עבור המוכר, ששילם חלק מהוצאות תכנוניות, משפטיות, סיחור באופציית רכישת הקרקע ואף חלק מעלויות ההקמה, כך שעסקה זו אינה משקפת כלל שווי קרקע.

ניתוח תוצאת מכרז מתחם "שער העיר"

בתאריך 15/06/2020 פורסמה הודעה על זכיה במכרז רמ"י, לחכירת מגרש בשטח 4.456 דונם (מגרש K-12) במתחם שער העיר בכניסה הראשית לירושלים מכביש 1, בצמוד לקווי התחבורה הציבורית, תמורת 180,180,180 ₪ ללא פיתוח ומע"מ.

בהתאם לתכנית 59238, זכויות הבניה המאושרות הינן 78,000 מ"ר עילי ברוטו (55,800 מ"ר עיקרי (2,300 מ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מסחר + 50,750 מ"ר משרדים + 2,750 מ"ר שימושים מיוחדים)). שווי מ"ר מסחרי במיקום זה, מוערך פי 5 משווי משרדים, מכאן מתקבל 65,000 מ"ר עיקרי אקוויוולנטי ושווי של 2,770 ₪/מ"ר מבונה עיקרי אקוויוולנטי (לא כולל פוטנציאל הגדלת זכויות מתוכננות).

<u>ניתוח עסקת מכר מתחם "כתר"</u>

בתאריך 23/05/2019 נחתמה עסקת מכר לקרקע בבעלות פרטית, בשטח של 13.239 דונם (גו"ח 30262/176+178) ברחוב בית הדפוס 16 באזה"ת גבעת שאול, תמורת 105,912,000 ₪ בתוספת מע"מ.

זכויות הבניה המאושרות הינן 224% עיקרי ביעוד תעשיה בהתאם לתכנית 62 ו-1346, מסתכמות ב-29,655 מ"ר (7,413 מ"ר למסחר + 22,241 מ"ר לתעסוקה). שווי מ"ר מסחרי בק"ק, מוערך פי 2.5 משווי לתעסוקה, מכאן מתקבל 40,773 מ"ר עיקרי אקוויוולנטי ושווי של 2,600 ₪/מ"ר מבונה עיקרי אקוויוולנטי (לא כולל פוטנציאל הגדלת זכויות שאושרו בתאריך 09/2020 בתכנית 723130).

<u>להלן נתוני שווי לדמ"ש שטחי מסחר, בקניון הדר ירושלים ברחוב פייר קינג</u>

שטח יחידה	דמ"ש חודשי למ"ר
עד 100 מ"ר	258 ₪
100-260 מ"ר	174 ₪
300-500 מ"ר	141 ₪
500-1,000 מ"ר	119 ₪
1,500-4,700 מ"ר	69 ₪

<u>להלן קביעות שמאים מכריעים/השגות לערכי קרקע למ"ר מבונה, כדלקמן</u>:

שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למשרדים	שווי למסחר
אייל יצחקי	30269/211	חפצדי נחום	06/2017	2,400 ₪/עיקרי[9]	5,400 ₪/עיקרי
אלי כהן	30332/34	כנפי נשרים 68	03/2016	2,600 ₪/עיקרי	-
משה נדם	30076/194	שרי ישראל 15	04/2019	2,450 ₪	13,500 ₪/ברוטו
בועז קוט	30187/17	יד חרוצים 19/התנופה	08/2018	2,650 ₪/עיקרי	6,625 ₪/עיקרי
אסף אשכנזי	30539/13+14	שלמה הלוי/גולדה	09/2016	1,731 מ"ר עיקרי	-
רועי בן יהודה	30243/193-196	א.ש הרטום/זאב לב	02/2016	2,043 ₪/עיקרי	-

<u>בהתאם לאמור לעיל, קבעו שמאי המבקשת את הערכים, כדלקמן</u>:

שימוש	שווי מ"ר מבונה	הערות לשווי
מסחר בק"ק ב-2 חזיתות	11,000 ₪	ממוצע בין מחירי מכירה של קבוצת הרוכשים ובין שומת בועז קוט
תעסוקה בבינוי מצב קודם	2,150 ₪	ממוצע בין נתוני שומות מכריעות, עסקאות שהוצגו ועסקאות בנכס הנדון (קומת תעסוקה ממוצעת 3.5)
תעסוקה בבינוי מצב חדש	2,375 ₪	קומת תעסוקה ממוצעת 10.5, לפי 1.5% לקומה
תעשיה ומלאכה	1,950 ₪	הפחתה של 10% ביחס לשווי תעסוקה בקומות מסד[10]

לאור גודל הפרויקט ומורכבותו, במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה של 10%, בדומה לשומת המשיבה ו-5% במצב הקודם.

[9] השמאי הניח כי לא יעשו שימושים מסורתיים של תעשיה ומלאכה, אלא הייטק, לכן קבע שווי במקדם 0.9 משווי משרדים: 2,400 ₪ X 0.9 = 2,160 ₪/מ"ר עיקרי מבונה.

[10] השמאים מפנים לשומות החי"מ ברחוב הצפירה 18 בת"א (6976/76) וברחוב הברזל 32 ת"א (6639/111).

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
קומת קרקע למסחר- פייר קניג	5,597 מ"ר	1.0	₪ 11,000	₪ 61,563,040
קומת קרקע (א') למסחר - התנופה	5,597 מ"ר	1.0	₪ 11,000	₪ 61,563,040
קומה ב' למשרדים/תעסוקה	5,597 מ"ר	1.0	₪ 2,150	₪ 12,032,776
קומה ג' למשרדים/תעסוקה	5,597 מ"ר	1.0	₪ 2,150	₪ 12,032,776
סה"כ				₪ 147,191,632
מקדם דחיה, גודל ומורכבות (5%-)				0.95
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 139,800,000
מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
שטחי מסחר	9,778 מ"ר	1.0	₪ 11,000	₪ 107,558,000
שטחי משרדים/תעסוקה	27,467 מ"ר	1.0	₪ 2,375	₪ 65,234,125
תעשיה ומלאכה	120 מ"ר	1.0	₪ 1,950	₪ 234,000
סיכום ביניים				₪ 173,026,125
הפחתת עלות בנית שטח ציבורי	1,040 מ"ר		₪ 8,190 -	₪ 8,517,600 -
הפחתת עלות בנית מקומות חניה	15 מקומות		₪ 117,000 -	₪ 1,755,000 -
הפחתת פיתוח דרך/טיפול נופי (בהתאם לחו"ד מהנדס חברת הניהול)				₪ 525,000 -
סה"כ				₪ 162,228,525
מקדם דחייה, גודל ומורכבות				0.9
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				₪ 146,000,000
השבחה				₪ 6,200,000
היטל השבחה (50%)				₪ 3,100,000

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- שטח מגרש לחישוב זכויות במצב קודם.
- סל זכויות לחישוב מצב תכנוני קודם.
- שטחים סחירים לחיוב מצב תכנוני חדש (יחס ברוטו/נטו).
- הפחתות במצב החדש/מטלות ציבוריות.
- הפחתה לגודל פרויקט ומורכבות.
- ערכי שווי.

11.1. <u>שטח מגרש לחישוב זכויות במצב קודם</u>:

שמאי המשיבה מחשב את זכויות הבניה במצב קודם לפי שטח חלקה מקורי של 10,315 מ"ר, בהתאם לסעיף 11 בתכנית המתאר, לפיו, במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים, ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה, בתנאי שלא תיתנן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך. שמאי המבקשת לעומת זאת, חישבו את זכויות הבניה לפי שטח מגרש של 9,994 מ"ר (לאחר הרחבת דרך של 321 מ"ר (מכוח תכנית הרכבת הקלה). לדעתם, השטח המופקע נושא זכויות בניה והוגשה בגינו תביעה לפי סעיף 197. השמאים טוענים, כי ככל ולא תתקבל טענתם, יש לחשב את המצב הקודם לפי מגרש בשטח 10,315 מ"ר, כשמאי המשיבה.

11.2. <u>סל זכויות לחישוב מצב תכנוני קודם</u>:

שמאי הצדדים נחלקים בפרשנות ובנוהג הועדה המקומית, בענין סל זכויות הבניה ביעוד תעשיה, בהתאם לתכנית המתאר 62. שמאי המשיבה סובר כי התכנית מתירה זכויות בהיקף של 224% לתעשיה או 150% למסחר ב-3 קומות, כך שלטענתו השימוש המיטבי במצב קודם הינו 150% למסחר.

שמאי המבקשת מנגד טוענים, כי מבדיקה שערכו, תכנית 62 קובעת כי לאזור תעשיה זכויות של 224% עיקרי והשימושים המותרים בו הם בין היתר שימושים כבאזור מסחרי, בתנאי שלא יותרו מגורים. כלומר לפי התב"ע, מותרים כמעט כל השימושים העסקיים/מסחריים קיימים.

לשיטתם וכך מובן מהודעת דוא"ל של סגן מנהל אגף התכנון של עיריית ירושלים, שהוצגה בשומתם, כי ניתן לקבל 150% למסחר בלבד ויתרת השטחים 74% יוכלו לשמש לתעשייה. מכאן שמאי המבקשת עורכים את תחשיבם במצב קודם לפי 224% של מסחר ותעסוקה ב-4 קומות.

11.3. <u>שטחים סחירים לחיוב במצב תכנוני חדש (יחס ברוטו/נטו)</u>:

שמאי הצדדים נחלקים בענין השטחים הסחירים במצב החדש והיחסיות בין שטחי נטו לברוטו.

שמאי המשיבה בהתאם לעסקאות ההשוואה, מחשב את השטח האפקטיבי בקומות המסחר לפי יחס של 5% בין שטחי ברוטו/נטו, קומות התעסוקה העיליות חושבו לפי שטחי ברוטו. מנגד, שמאי המבקשת מניחים בהתאם למאפייני הפרויקט, כי סך שטחי השירות יהוו כ-25% מסך שטח הברוטו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11.4. <u>הפחתות במצב החדש/מטלות ציבוריות</u>:

שמאי המשיבה אינו מפחית בשווי המצב החדש, את המטלה של חיוב בנית שטחים ציבוריים בפרויקט, לטענתו, שטח ציבורי במבנה למסחר ומשרדים, אינו מהווה מטרד המצריך הפחתה, אלא הוא מהווה גורם למשיכה למבנה. שמאי המבקשת מנגד, מציגים קביעות של שמאים מכריעים, לפיהן, יש להביא בחשבון עלויות הקמת שטחי ציבור בנויים שימסרו לעיריית ירושלים וכן מטלות נוספות, לכן בתחשיבם הופחתו 1,040 מ"ר עיקרי (לפי 8,000 ₪/מ"ר + מע"מ), 15 מקומות חניה (לפי 100,000 ₪/מקום + מע"מ) ועלות הטלת הקמת מגרש מס' 3 ביעוד דרך ו/או טיפול נופי, שאמדן עלות הקמתו מוערכת בכ-526,546 ₪.

11.5. <u>הפחתה לגודל פרויקט ומורכבות</u>:

שמאי הצדדים מסכימים להפחתה בשווי המצב החדש של 10% בשל גודל הפרויקט ומורכבותו, בנוסף, שמאי המבקשת מביאים בחשבון גם במצב הקודם הפחתה של 5% בשל דחיה, גודל ומורכבות.

11.6. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נקטו בערכי שווי, כמפורט:

מצב תכנוני	תיאור	משיבה	מבקשת
מצב קודם	מסחר	5,800 ₪/מ"ר מבונה[11]	11,000 ₪/מ"ר מבונה
	תעסוקה	-	2,150 ₪/מ"ר מבונה
מצב חדש	מסחר ק"ק חזית לפייר קניג	8,400 ₪/מ"ר מבונה	11,000 ₪/מ"ר מבונה
	מסחר עורפי בק"ק חזית פייר קניג	4,200 ₪/מ"ר מבונה[12]	
	מסחר קומה א' חזיתי לתנופה	7,560 ₪/מ"ר מבונה[13]	
	מסחר עורפי קומה א' חזית לתנופה	3,780 ₪/מ"ר מבונה	
	תעסוקה	3,360 ₪/מ"ר מבונה[14]	2,375 ₪/מ"ר מבונה[15]
	תעשיה קלה	3,360 ₪/מ"ר מבונה	1,950 ₪/מ"ר מבונה

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>שטח מגרש לחישוב במצב תכנוני קודם</u>:

לדעתי, שטח לחישוב הזכויות בתחשיב המשיבה, נערך בהתאם להוראות תכנית מתאר 62, לכן אני מאמץ את השטח שנקבע בשומת המשיבה 10,315 מ"ר.

12.2. <u>פרשנות סל הזכויות במצב תכנוני קודם</u>:

שמאי המבקשת הציגו מכתב מיום 24/05/2012, מאת עו"ד אמנון מרחב, יועמ"ש של העירייה, באותה עת, הממונה למהנדס העיר והממונה על הרישוי והפיקוח, בו נכתב בסעיף 9, כהאי לישנא:

"לאור המדיניות המסתמנת בתכניות האב כאמור לעיל, הרי שלאורן ניתן לפרש את הוראות תכנית המתאר באופן המאושר המאפשר תמהיל שימושים "למסחר" ול-"תעשיה" בבנין אחר באופן בו ניתן יהיה לבקש עד ל-150% מסחר באזור תעשיה ולבקש להוסיף עד ל-74% נוספים לשימוש לתעשיה ובלבד שלא יותרו יותר

[11] מגלם שווי דונם של 8,700,000 ₪ למסחר בשיעור 150% (בהתאם לחוזה מכר בחלקה הנדונה).
[12] 50% משווי חזיתי.
[13] 90% משווי חזית לרחוב פייר קניג.
[14] שווי (בסיסי) זה מתייחס לקומות המסד, קומות עליונות לתעסוקה חושבו בתוספת של 3.75% לכל קומה.
[15] לפי תוספת של 10.5% למ"ר בממוצע ביחס לשווי הקודם.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מ-150% למסחר בבנין ולא יותר מ-224% סך השימושים המעורבים. זאת ביחס לאזורי התעשיה עליהן חלות הוראות תכנית האב הנ"ל.

בהתייחס למכתב זה, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.

יחד עם זאת, אני סבור כי השימוש הטוב והיעיל במסגרת זכויות של 224% הוא 2 קומות מסחריות והיתרה לתעשיה.

12.3. <u>שטחים סחירים במצב תכנוני קודם</u>:

אני סבור כי קיימת הבחנה בין שטחי השירות בקומת הקרקע מסחרית, קומת א' מסחרית ויתרת קומות התעסוקה, לרבות קומות המגדל.

לקומה מסחרית, נדרשים שטחי שירות המשמשים בין היתר את קומות התעשיה, מעברים ופונקציות נוספות של הבנין. בקומת תעסוקה שטחי השירות סחירים, מהווים חלק מהממכר או שטחים עבורם משולמים דמ"ש. בהתחשב שקומת הקרקע פונה בחזיתות נרחבות לרחובות ראשיים, אני מניח כי בבינוי של 224%, שטחי השירות מהווים כ-15% משטח קומה ברוטו, לקומה א' מסחרית בה מעברים נרחבים בתוך שטח התכסית, יש לייחס כ-30% שטחי שירות משטח קומה ברוטו ויתרת הקומות יחושבו לפי שטח ברוטו.

שטח תכסית של הבנין (56%) 5,776 מ"ר, לכן, חלוקת השטחים בין הקומות היא כדלקמן:

קומה	שטח סחיר
קרקע מסחרית	4,900 מ"ר
א' מסחרית	4,000 מ"ר
ב' תעשיה	5,776 מ"ר
ג' תעשיה	5,776 מ"ר

12.4. <u>חישוב שטחים סחירים במצב תכנוני חדש</u>:

אני סבור כי קיימת הבחנה בין שטחי השירות בקומת הקרקע מסחרית, קומת א' מסחרית ויתרת קומות התעסוקה לרבות קומות המגדל.

לקומה מסחרית, נדרשים שטחי שירות המשמשים בין היתר את קומות המגדל, מעברים ופונקציות של כלל הבנין. בקומת משרדים שטחי השירות סחירים, מהווים חלק מהממכר או שטחים עבורם משולמים דמ"ש.

בהתחשב שקומת הקרקע פונה בחזיתות נרחבות לרחובות ראשיים, אני מניח כי שטחי השירות מהווים כ-20% משטח קומה ברוטו, לקומה א' מסחרית בה מעברים נרחבים תוך שטח התכסית, יש לייחס כ-40% שטחי שירות משטח קומה ברוטו וקומות המשרדים יחושבו לפי שטח ברוטו.

שטח תכסית של הבנין (בקומות תחתונות) 70% משטח מגרש, דהיינו כ-6,100 מ"ר, לכן, חלוקת השטחים האופטימלית לתכנון, כדלקמן:

קומה	שטח סחיר
קרקע מסחרית	4,880 מ"ר נטו
א' מסחרית	3,660 מ"ר נטו
ב' תעסוקה	4,136 מ"ר ברוטו
ג' תעסוקה	4,135 מ"ר ברוטו
ד תעסוקה	4,135 מ"ר ברוטו
קומות מגדל עליונות	22,100 מ"ר ברוטו

שטח קומות התעסוקה ב'-ד' חושב על בסיס יתרת הזכויות שנותרו לניצול, לאחר הפחתת שטח קומות המגדל והשטח ברוטו של 2 קומות מסחר תחתונות (6,100 מ"ר * 2 קומות).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.5. <u>הפחתת מטלות ציבוריות</u>:

בבניית שטחים למטרה ציבורית, לא ניתן לקזז מע"מ. לכן עלות השטחים הציבוריים כוללת מע"מ.
עלות הבניה של שטחי הציבור ברמת מעטפת, מוערכת ב-7,000 ₪/מ"ר + מע"מ ובסה"כ כ-8,190 ₪/מ"ר.
התכנית קובעת כי השטח הציבורי הוא בהיקף של 1,300 מ"ר ברוטו.
בתקנון התכנית לא מצוין כי יוצמדו מקומות חניה לשטח המוקצה לעירייה, אך לשטח זה נדרש פתרון חניה והעירייה נוהגת לדרוש מקומות חניה הצמודים לשטח המוקצה לה.
עלות הבניה של מקום חניה תחושב על בסיס שטח של 40 מ"ר/מקום חניה. עלות בנית מרתף מוערכת ב-3,000 ₪/מ"ר ולכן עלות מקום חניה הנמסר לרשות (כולל מע"מ) הינה בגבולות 140,000 ₪.
לענין עלות עודפת לפיתוח דרך/טיפול נופי, העלות זניחה ביחס לפרויקט ומרכיב עלות זה נכלל בעלות הבניה.

12.6. <u>הפחתה לגודל פרויקט ומורכבות</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים להפחתה של 10% במצב החדש בשל היקף הפרויקט ומורכבותו.
במצב הקודם התכנון משולב בין מסחר ותעשיה/תעסוקה ללא מגדל, לכן אני סבור כי הפחתה של כ-5% מתאימה לפרויקט שכזה.

12.7. <u>ערכי שווי למצב החדש</u>:

<u>שווי תעסוקה</u>

שמאי המשיבה דכאן, קבע בשומתו בענין גו"ח 30187/17, ברחוב יד חרוצים 19 פינת רחוב התנופה, שווי של 2,650 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה ומקדם שווי של 2.5 לקומות המסחר, נכון למועד 08/08/2018, ערך שאומץ ע"י השמאי המכריע, מר בועז קוט, במינוי מס' 2019-487.
איני רואה סיבה לשינוי של מעבר ל-30% בערכי הקרקע לתעסוקה בין שני הנכסים.
לצורך קביעת שווי מ"ר תעסוקה בקומת המסד, אתבסס על דמ"ש בגבולות 72 ₪/מ"ר רמת מעטפת[16].
דמ"ש אלו, מייצגים שווי של כ-12,300 ₪/מ"ר בנוי. בהפחתת יזמות של 25% ועלות בניה ברמת מעטפת של 7,000 ₪/מ"ר, מתקבל ערך של 2,840 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה.
לאור קביעת המשיבה בנכס בגו"ח 30187/17, ברחוב יד חרוצים 19 פינת רחוב התנופה, אני קובע שווי של 2,800 ₪/מ"ר לתעסוקה.
בפרויקט בסה"כ 150 מ"ר בייעוד תעשיה שמיקומם אינו מוגדר, לצורך הנוחות יוערכו שטחים אלה, ע"פ ערכי תעסוקה.

<u>שווי מסחר</u>

מיקומו של הנכס והיקף שטחי המסחר שבו, יוצרים קושי בקביעת שווי מ"ר, שכן לתכנון הקומה, לשטח היחידה ולמיקום הנכס בקומה, השפעה ניכרת על שוויו.
דמ"ש הראויים באזור נעים בין 70-260 ₪/מ"ר, כפונקציה של המיקום במבנה ושטח היחידה.
בחנתי את הנתונים בשומות הצדדים, לרבות נתוני דמ"ש מתקבלים בנכסים באזור ונתוני שווי המוצגים בשומות מכריעות מנכסים באזור התעשיה תלפיות ואני סבור, כי דמ"ש הממוצעים לצורך גזירת שווי מ"ר מסחרי, הינם בגבולות 132 ₪/מ"ר.
דמ"ש אלו זה מגלמים שווי של 23,000 ₪/מ"ר (לפי תשואה של 6.9% בשנה).

[16] שווי זה מתקבל מנתוני ביקוש לשטחי תעסוקה בנכסים דומים בסביבה הקרובה ומדו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2019, עבור משרדים ברמה A בניכוי מרכיב גמר מלא.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שווי זה בהנחה של רווח יזמי בשיעור של 30% ועלות בניה לשטח סחיר לאחר העמסת שטחי ברוטו בסך 8,400 ₪/מ"ר, מייצג ערך קרקע של 9,300 ₪/מ"ר מבונה מסחרי בקומת הקרקע.

אני סבור, כי ערך מ"ר מסחרי בקומה א' שהיא נחותה מקומת הקרקע הוא בגבולות 8,000 ₪.

12.8. <u>ערכי שווי במצב הקודם</u>:

ערכי השווי נגזרים מערכי השווי במצב החדש.

הפרויקט בתכנון קודם, נחות מהפרויקט המוצע במצב החדש, הן בשל תרומת המגדל לשטחים המסחריים, הן בשל חשיפה נופית והיקף שטחים, לכן קבעתי הפחתה בשווי של 1,000 ₪/מ"ר מסחרי לכל קומת מסחר ו-400 ₪/מ"ר לקומות התעסוקה/תעשיה.

12.9. <u>מקדם שווי בין קומות משרדים</u>:

שמאי המשיבה קבע תוספת שווי של 3.75% לערכי הקרקע, להגבהת קומה במגדל המשרדים, בגין יוקרתיות ונוף. הגבהת הבנין ויצירת מגדל גבוה, מגדילה את הוצאות הבניה, שכן אין דין בניה בקומה 18 כדינה של קומה תחתונה. הטענה של שמאי המשיבה, כי עלויות הבניה זהות, אינה נכונה.

שינוי המחיר כפונקציה של עליה בגובה, במבנה תעסוקה, נמוך שינוי המחיר בבניה למגורים.

אני סבור, כי תוספת השווי תחושב על בסיס תוספת של 1% לכל קומה נוספת.

קומה ממוצעת במגדל גבוהה ב-7.5 קומות מקומה ממוצעת בקומות התעסוקה, לכן הערך לתעסוקה בקומות המגדל, גבוה ב-7.5% מערכה של קומת תעסוקה ממוצעת, בקומות המסד.

לאור קביעתי כי שווי מ"ר משרדים בקומות התעסוקה הוא 2,800 ₪/מ"ר מבונה, בקומות המגדל יתקבל ערך של 3,000 ₪/מ"ר מעוגל בממוצע.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית 101-487694</u>:

מצב קודם			
תיאור	שטח	שווי	סה"כ
קומת קרקע למסחר	4,900 מ"ר	₪ 8,300	₪ 40,670,000
קומת קרקע (א') למסחר	4,000 מ"ר	₪ 7,000	₪ 28,000,000
קומה ב' לתעשיה	5,776 מ"ר	₪ 2,400	₪ 13,862,400
קומה ג' לתעשיה	5,776 מ"ר	₪ 2,400	₪ 13,862,400
סה"כ שווי גולמי			₪ 96,394,800
מקדם דחיה, גודל ומורכבות (5%-)			0.95
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 91,575,060
מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי	סה"כ
קומת קרקע למסחר	4,880 מ"ר	₪ 9,300	₪ 45,384,000
קומת קרקע (א') למסחר	3,660 מ"ר	₪ 8,000	₪ 29,280,000
קומה ב' למשרדים/תעסוקה	4,136 מ"ר	₪ 2,800	₪ 11,580,800
קומה ג' למשרדים/תעסוקה	4,135 מ"ר	₪ 2,800	₪ 11,578,000
קומה ד' למשרדים/תעסוקה	4,135 מ"ר	₪ 2,800	₪ 11,578,000
קומות מגדל	22,100 מ"ר	₪ 3,000	₪ 66,300,000
סה"כ שווי גולמי			₪ 175,700,800
הפחתת מטלות ציבוריות	1,300 מ"ר	₪ 8,190 -	₪ 10,647,600 -
הפחתת עלות בנית מקומות חניה	15 מקומות	₪ 140,000 -	₪ 2,100,000 -
סה"כ ביניים			₪ 162,953,800
הפחתה למורכבות פרויקט			0.9
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 146,658,420
השבחה במעוגל			₪ 55,083,000
היטל השבחה (50%)			₪ 27,541,500

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
101-487694	30/11/2019	₪ 55,083,000	₪ 27,541,500

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין