

הערכת שווי בנין "חלון ירושלים"

חלק מחלקות 49 - 59 בגוש 30074

מרץ, 2004

ירושלים: 30/3/2004

הערכת נכסי מקרקעין

עפ"י הזמנת חב' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, רח' בן יהודה 34, ירושלים
באמצעות מר צבי פרנק, מנכ"ל

הנדון: הערכת שווי בנין "חלון ירושלים"

חלק מחלקות 49 - 59 בגוש 30074

1. מטרת השומה

נתבקשתי ע"י חב' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ באמצעות מר צבי פרנק, מנכ"ל, להעריך שווי בנין "חלון ירושלים" (חלקות 49 + 59) בגוש 30074, במצב של סיום הבנייה, וזאת למטרת שימוש לצרכי הדו"חות הכספיים של החברה.

2. ביקור בנכס והמועד הקובע

ביקורתי מספר פעמים בבנין בחודשים 2003/11-9 וכן בחודש 3/2004.
המועד הקובע לשומה 31.12.2003.

3. הוראות גילוי מינימלי נדרש

שומה זו בוצעה בהתאם לגילוי מינימלי הנדרש בהערכות שווי וביחס אליהן וכללים בדבר צירופן לדיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, הנחייה לפי סעיף 36 א' לחוק ניירות ערך.

4. הצהרה בדבר אי תלות

הריני מצהיר כי שומה זו נערכה ללא תלות כלשהיא מצידו לחברת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, ליו"ר החברה, למנכ"ל שלה ולבעלים בה.

5. פרטי השמאי השכלה וניסיון בעבודה

א. השכלה

שמאי מקרקעין, בוגר האוניברסיטה העברית בכלכלה ובמדעי המזרח, בעל תעודה במינהל עסקים של האוניברסיטה העברית בעל תעודת סיום קורס תעשייתי בקנדה.

ב. ניסיון בעבודה

בעל משרד בירושלים (חברה פרטית).

משרדי מעסיק שמאי מקרקעין וכלכלן, שמאי מקרקעין, מתמחה בשמאות מקרקעין וכמו-כן אני מעסיק קבלני משנה, במידת הצורך.

אני נותן שירותי שמאות מקרקעין לגורמים רבים ומגוונים – לרשויות ממלכתיות, לחברות ציבוריות, לבנקים מסחריים, לקבלנים, לחברות פרטיות, לעורכי דין, לבתי משפט וכ"ו. פעילות החברה מתרכזת במיוחד באזור ירושלים, תל אביב והדרום.

ג. ניסיון בעבודה

- מ-1988 - שמאי מקרקעין עצמאי.
- 1985-90 - ממונה על פרויקטים מיוחדים, תכנון, תמחיר וביקורת כספים ברשות השידור. במסגרת תפקידי עסקתי במיוחד בנושא פיתוח המקרקעין, ובבחינת כדאיות כלכלית של הפרוייקטים.
- 1983-85 - יועץ כלכלי ויוזם פרוייקטים בחברת הבנייה מתתיהו ליפשיץ. טיפלתי מטעם בעל החברה בייזום פרוייקטים של בנייה, בדיקת כדאיות, ביקורת וטיפול בחברות בנות, וכן ריכזתי צוות עבודה לתכנון של פרוייקט גדול בחו"ל.
- 1977-83 - מנהל שירותי המינהל של קול-ישראל. הייתי אחראי על תקציב ההוצאות הרגיל והפיתוח של הרדיו, כל בינוי אולפנים ומבנים וכד'.
- 1975-77 - נציג חברת כלל שירותים בהולנד. עסקתי בהקמת חברת-בת, בשותפות עם חברת הספנות הלאומית ההולנדית, שעסקה בתובלה משולבת מישראל לאירופה ובחזרה, ובשיווק ואחסון סחורות באירופה.
- 1974 - השתלמתי בקנדה ובארצות הברית כחודשיים בנושא הקמת ממגורות ומחסנים ובנושאי שיווק, תובלה ואחסון גרעינים.
- 1970-74 - סגן מנהל השירותים המסחריים במשרד המסחר והתעשייה. אחראי על התובלה, האחסון והשיווק של מוצרי היסוד המיובאים ע"י הממשלה ואחראי על בתי החרושת לסוכר, הממגורות הממשלתיות ומחסני הממשלה.

1966-69 - נציבות מס הכנסה. בסוף התקופה שימשתי כסגן מנהל המחלקה הכלכלית. הייתי ממונה על חיבורים של תחשיבי מס הכנסה לעצמאיים מנהל מו"מ עם ארגוני הענפים השונים ואחראי על בדיקות כלכליות של נציבות מס הכנסה.

6. הסכמה לפרסום חוות דעת זו בציבור

הנני מביע בזאת את הסכמתי לפרסום חוות דעת זו בציבור, במידה והפרסום יידרש.

7. הערכות קודמות

ביום 25/11/2003 ביצעתי שומה לנכס הנדון עבור חברת מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ לצורך תביעה בפני בורר בעניין ירידת הערך הבנין נשוא שומתי.

8. זיהוי הנכס ותיאור הסביבה

הנכס נשוא שומתי נקרא בנין "חלון לירושלים" אשר נבנה בהמשך למרכז כלל, מזרחית לו. מרכז כלל הינו בין הבניינים הגדולים בירושלים. נמצא צפונית מערבית למרכז העיר, מזרחית לשכונת מחנה יהודה ודרומית לכיכר החרות (הדוידקה). מרכז כלל גובל בשלושה רחובות - רח' יפו, רח' אגריפס ורח' כי"ח. במרכז כלל משרדים, חנויות מסחריות מסוגים שונים, בנקים, אולמי שמחות וכד'.

9. תאור הבנין וסטנדרט הבניה

"חלון לירושלים" הינו פרוייקט יוקרתי המשלב שימוש למגורים בקומות העליונות שתי קומות של מרפאות ומרכז מסחרי בן שתי קומות במפלסי הכניסה לבנין, מכיוון רחובות אגריפס - יפו. כמו כן קיימות חמש קומות תת קרקעית לחנייה, מחסנים וחלקי שרות אחרים.

הפרוייקט מהווה את אחד הפרוייקטים היוקרתיים והגדולים שנבנו בשנים האחרונות במרכז העיר של ירושלים.

מעל שתי קומות מסחריות ושתי קומות מרפאות מכבי קיימים שני אגפי מגורים הכוללים 147 דירות:

אגף יפו - הכולל 14 קומות מגורים ובו 62 יח"ד.

אגף אגריפס - הכולל 10 קומות מגורים ובו 85 יח"ד.

הפרוייקט בעל עיצוב ארכיטקטוני ייחודי הכולל חלל פתוח בכיוונים מזרח-מערב במרכז הבנין. פתח זה ממחיש את מהות השם "חלון לירושלים" ונותן לפרוייקט חזות ארכיטקטונית מיוחדת.

סטנדרט הבניה של הפרוייקט גבוה מאוד וכולל בדירות המגורים ריצוף גרניט פורצלן מלוטש, חלונות זכוכית, נגד שמש, בידודית במסגרות אלומיניום, מיזוג אוויר דירתי. במטבחים ארונות קיר עליונים ותחתונים משטחי עבודה משיש קיסר וחיפוי הקירות קרמיקה.

בקומות המסחריות (מעברים ציבוריים) ריצוף באבן יוקרתית 60/60, תקרות מונמכות עם תאורה עילית. בחניון רצפת בטון מוחלק ומערכות גלאים כולל ספרינקלרים. סטנדרט זה תואם לסטנדרט בניה כמקובל בבניינים יוקרתיים מסוג זה.

קירות החוץ של הבנין מחופים אבן אדומה, סביב פתחי החלונות קרניז. יש לציין כי קיימת תצפית לנוף מרהיב כבר מקומת המגורים הראשונה וככל שעולים בקומות הנוף פתוח יותר.

הבנין ממוקם בין רח' יפו בצפון-מזרח לבין רח' אגריפס בדרום-מערב. מדרום מזרח לבנין מתוכנן מעבר ציבורי אשר יחבר בין הרחובות יפו ואגריפס. שטח המגרש עליו בנוי הבנין - 3,780 מ"ר.

להלן תיאור קומות הבנין, שטחיהן ויעוד השימוש בהן עפ"י היתרי הבנייה (ראה בנספח):

4.5 קומות תחתונות – מיועדות לחנייה, מחסנים ושרות.

סה"כ שטח הקומות – 13,501 מ"ר.

הקומות מיועדות ל – 271 מקומות חנייה, מחסנים ושטחי עזר שונים כגון: חדרי טרנספורמציה ודחסנית אשפה.

שתי קומות מסחר – סה"כ שטח החנויות בשתי הקומות – כ-3,439 מ"ר ברוטו במפלסי הרחובות יפו ואגריפס.

הקומות מיועדות למסחר מבואות וחדרי מדרגות.

שתי קומות שנמכרו ברובן

לקופ"ח מכבי – 3,096 מ"ר ברוטו

14 קומות למגורים – סה"כ שטח הקומות 13,135 מ"ר ברוטו מיועדות ל – 147 דירות.

10. תוכניות בנין עיר

להלן תוכניות בנין עיר עיקריות החלות על הנכס הנדון:

א. תוכניות ב.מ. 57א', ב.מ. 57ד'

תוכנית ב.מ. 57א' פורסמה למתן תוקף ביום 29.3.1973 בילקוט פרסומים מס' 1907 ותוכנית ב.מ. 57ד' פורסמה למתן תוקף ביום 15.9.1985 בילקוט פרסומים 3248. תוכניות אלו התייחסו לחלקות עליהן בנוי מרכז כלל, החלקות המהוות את פרויקט חלון ירושלים וכן חלקות 47, 48 בגוש 30074.

ב. תוכנית ב.מ. 57ו'

תוכנית ב.מ. 57ו' מהווה שינוי מס' 1/91 לתוכנית מס' 57א' ו-57ד' התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.1992 ילקוט פרסומים מס' 4014.

תוכנית זו משתרעת על שטח של כ – 6.3 דונם וחלה על חלקות שונות בגושים 30074 ו – 30050. מטרת התוכנית העיקריות מפורטות כדלקמן:

א. הגדלת שטחי הבנייה המותרים מ – 14,748 מ"ר ל- 17,885 מ"ר.

והקטנת שטחי העזר המותרים מ-4,273 מ"ר ל-2,275 מ"ר.

ב. קביעת בנין וקביעת מס' הקומות המירבי ל – 18 קומות בחזית רח' יפו תוך דירוג הבניין והקטנת מספר הקומות לכיוון רח' אגריפס.

ג. קביעת השימושים המותרים בבניין למסחר בקומה גבוהה הכוללת גלריה במפלס הרחובות יפו ואגריפס ומגורים בקומות שמעליה.

ד. קביעת הוראות בדבר הריסת הבניינים.

השימושים המותרים בשטח זה הם מסחר ומגורים.

בין התנאים למתן היתר הבנייה עפ"י התוכנית (בסעיף 9 ד' 4) נאמר:

"תנאי למתן היתר בנייה הוא פינוי והריסת הבניינים המסומנים בתשריט להריסה לרבות הבניינים שבתחום הדרכים ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם" (בין המבנים קיימים המבנים שעל חלקות 47, 48 – י.ג.).

סעיף 11 של התוכנית חוזר על הנאמר לעיל – הבניינים המיועדים להריסה עפ"י התוכנית יפוננו ויהרסו ע"י מגישי התוכנית (חב' מרכז כלל – י.ג.) ועל חשבונם.

ג. תוכנית ב.מ. 57ז'

תוכנית ב.מ. 57 ז' מהווה שינוי 2/94 לתוכנית ב.מ. 57ו'.

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 26.10.1995 בילקוט פרסומים 4342.

התוכנית התייחסה לשטח של תוכנית ב.מ. 157' (כולל חלקות 47, 48).

תוכנית זו ביטלה בין היתר את סעיף 9 ד' 4 ואת סעיף 11 בתוכנית ב.מ. 157' וקבעה במקומם:

סעיף 8 - פרטים לגבי מתן היתרי בנייה בשלבים.

סעיף 9 - בניינים להריסה:

א. הבניינים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה (בין המבנים קיימים המבנים שעל חלקות 47, 48 – י.ג.).

ב. הבניינים הקיימים בחלקות 53, 54 ו-55, למעט האמור בסעיף 10 להלן ייפונו ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ג. "הבניינים הקיימים בחלקות 47 ו- 48 בגוש 30074 יהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים ולאחר שיופקעו ע"י הועדה המקומית ויפונו על ידה, הכל על חשבון מגישי התוכנית, לרבות תשלומי פיצוי הפקעה והוצאות פינוי הדיירים ו/או הבעלים במקרקעין על כל הכרוך בכך.

לחילופין במידה ועיריית ירושלים תחליט שלא להרוס בניינים אלה יממנו מגישי התוכנית במ/ 157' זו (קרי – חב' מרכז כלל – י.ג.) ביצוע פיתוח הסמטאות הקיימות בסמוך למתחם הידוע כ"בית היתומים הספרדי" והמקשרות את רח' יפו עם רח' אגריפס. ביצוע פיתוח הסמטאות כאמור יהיה ע"י עיריית ירושלים או ע"י מגישי תוכנית מס' 157', בהתאם לקביעת עיריית ירושלים ובכפוף לשלבים שיקבעו על ידה".

סעיף 11 – בסעיף זה נקבעו הוראות בעניין קיר לשימור בבניין המיועד להריסה על חלקה 55 בגוש 30074.

ד. תוכנית ב.מ. 157'ח

תוכנית ב.מ. 157'ח מהווה שינוי 1/98 לתוכנית ב.מ. 157'.

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 16.8.99 בילקוט פרסומים 4795.

מטרות התוכנית:

א. שינוי השימוש המותר במפלסי קומות 1 ו-2+, שמעל קומות המסחר, ממגורים למרפאות.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה 10.00+, לשימוש מועדון בריאות לדיירי הבנין, בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 7.50+, לשטחים טכניים/תפעוליים של הבנין בהתאם לנספח בינוי.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח התוכנית, תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התוכנית ל-21,960 מ"ר בחלוקה הבאה:

למגורים: 12,164 מ"ר, למסחר: 3,000 מ"ר, למרפאות: 2,990 מ"ר ולשטחי עזר מעל מפלס +0.00: 3,808.4 מ"ר.

ה. שינוי דירוג הקומות העליונות בחזית הפונה לרח' יפו ובחזית המערבית של הבנין, בהתאם לנספח בינוי.

ו. התרת הגבהת הבנין על ידי תוספת של 10 ס"מ לכל גובה של קומת מגורים בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.

ז. הקטנת מספר יחידות הדיור בבנין מ-200 יח"ד ל-154 יח"ד מירביות.

ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

11. היתרי בנייה

הבניין הנדון נבנה עפ"י מספר רב של היתרי בנייה (ראה נספח היתרי בנייה).
להלן ריכוז שטחי היתרי הבנייה העיקריים על פיהם נבנה הבניין :

יעוד עיקרי	מספר היתר הבנייה	מועד היתר הבנייה	שטח (מ"ר ברוטו)
חניון	42384	1.9.97	13,501
מסחרי	44332	8.12.98	3,439
מרפאות מכבי	47127	10.9.2000 , 15.8.99	3,096
מגורים	47703,46188	16.3.2000 , 7.9.2000	13,135
סה"כ			<u>37,171</u>

12. המצב המשפטי

א. נסח רישום

חלקות 49 – 59 (מספרים ישנים של החלקה 27/191) בגוש 30074 ספר 1015 דף 2880 רשומות בלשכת רישום מקרקעין בירושלים בפנקס הזכויות.

החלקות רשומות בנסח רישום אחד.

שטח החלקה הרשום – 15,979.72 מ"ר.

עפ"י נסח רישום מיום 30/30/2004 הבעלות על החלקות הנ"ל רשומה בשלמות ע"ש כל ישראל

חברים , עמותה 58001089-0 .

רשומות חכירות רבות על חלקים במקרקעין.

קיימת הערת אזהרה לטובת אור ים בינוי ופיתוח בע"מ שנרשמה ביום 19.1.03 לפי סעיף 126 לחוק בגין חוזה (לגבי מתחמים C ו B (2)) על כל הבעלים.
יש לציין כי נסח רישום זה מתייחס למקרקעין עליו נבנה נשוא שומתי " חלון לירושלים " ולמקרקעין עליהם בנוי "מרכז כלל".

ב. זכרון דברים מיום 16.11.93

הומצא לעיוני צילום זכרון דברים מיום 16.11.93 בין מרכז כלל בע"מ (להלן-המזמין) לבין מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ (להלן-הקבלן). בין המזמין לבין הקבלן נקשרה עסקה לפיה הקבלן בונה את הבנין עבור המזמין תמורת שכר קבלני. הקבלן יקבל שכרו לפי שיעור של 55% מן התמורה. התמורה הינה כל תקבול ממכירה או החכרת או השכרת שטחים בנויים בבנין, בניכוי הוצאות משפטיות, הוצאות שווק פרסום ומכירה.

ג. העברת זכויות לשיכון עובדים

עפ"י כתב התביעה של שיכון עובדים בע"מ נגד מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ (ראה להלן) ביום 28.3.96 שינתה מרכז כלל בע"מ את שמה לאור ים בינוי ופיתוח בע"מ. ביום 20.7.01 ניתן ע"י בית המשפט המחוזי בת"א צו פיצול ומיזוג , אשר מכוחו הועברו כל זכויותיה והתחייבויותיה של חברת אור ים במקרקעין ובפרוייקט לשיכון עובדים בע"מ.

ד. הערכת שווי הנכס בבעלות מלאה

עפ"י בקשת מזמין השומה שומתי הינה לבעלות מלאה של הנכס.

ה. תביעות הדדיות

(1) תביעה לירידת ערך בנין חלון ירושלים בשל אי פינוי חלקות 47+48 בגוש 30074:
עפ"י בקשת חב' מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ ערכתי ביום 15.11.2003 שמאות לירידת ערך בנין "חלון ירושלים" (חלקות 59 - 49 בגוש 30074) בשל אי פינוי חלקות 47+48 הסמוכות לו וזאת במסגרת תביעה של חברת מרדכי אביב נגד חברת שיכון עובדים בפני בורר מוסכם.
שומתי זו לבניין "חלון ירושלים" הינה לשווי השטחים הבנויים בבניין בסיום הבנייה וזאת לאחר שהופחתה משווי זה ירידת הערך בשל אי פינוי חלקות 47+48 בגוש 30074 .

(2) תביעת שיכון עובדים :

נמסר לי ע"י מזמין השומה כי לחברת שיכון עובדים קיימת תביעה נגדית כלפי חברת מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ בגין הפרוייקט הנדון.
בשומתי לא התייחסתי לתביעה זו של שיכון עובדים.

13. התייחסות השומה

נתבקשתי ע"י מזמין השומה לבצע הערכה לבנין "חלון ירושלים", למעט השטחים שנמכרו מהבנין.
כן נתבקשתי להעריך שווי הנכס בבעלות מלאה במצב בסיום הבנייה, דהיינו לאחר ביצוע כל הבנייה, כולל סיום בניית עבודות פנימיות ועד לקבלת טופס גמר בניין.

14. שטחים שנמכרו מהבנין

- א. מכירת רוב שטח שתי קומות למרפאות מכבי
הומצא לעיוני הסכם מיום 31.12.94 לפיו מכרה חב' מרכז כלל ירושלים בע"מ להסתדרות מכבי ישראל - קופ"ח מכבי את רוב השטח בשתי קומות בבנין הנדון.
עפ"י מדידה שביצעתי לפי תשריט שהומצא לעיוני, יתרת שטח שתי הקומות, שלא נמכרה לקופ"ח מכבי, הינה בהיקף של 460 מ"ר ברוטו.
- ב. מכירת דירות
נתבקשתי ע"י מזמין השומה להעריך את כל הדירות בפרוייקט וזאת עפ"י הודעת שיכון עובדים שביטלה את מכירת 4 הדירות שנמכרו כבר, מאחר שבדעתה למכור את כל האגף או כל הנכס כיחידה אחת.
שווי דירות אלו נכלל בשומתי.
- ג. מכירת שתי חנויות
עפ"י הסכם מיום 31.1.95 נמכר שטח של 57.50 מ"ר רצפה (עפ"י תשריט האדריכל שיינברג שטח החנות 61 מ"ר) ליעקב עמר.
עפ"י הסכם מיום 1.10.95 נמכר שטח של 255 מ"ר רצפה (עפ"י תשריט האדריכל שיינברג שטח החנות 256 מ"ר).
השטחים הנ"ל שנמכרו נמצאים בקומת הקרקע התחתונה, והם לא נכללו בשומתי.

15. תעודת גמר לחניון ומעברים לקופ"ח מכבי

הומצאה לעיוני "תעודת גמר לבנין" מס' 2307 מיום 20.1.03 מאושרת ע"י המחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים. עפ"י הודעה זו מותר להשתמש בחניון ומעברים לקופ"ח מכבי הנמצאים ברח' יפו 97 ירושלים למטרות המפורטות בהיתר הבנייה.

יש לציין כי כיום החניון אינו מתופעל.

16. הסברים והנחות ביחס לשיטות השומה

הערכת הנכס הנדון נערכה לפי שיטת ההשוואה ולפי שיטת השווי הפיזי. הנכס לא הוערך עפ"י שיטת היוון הכנסות מאחר שחלקו הגדול מקומה 3 ועד קומה 16 האחרונה מהווה פרוייקט למגורים, אשר אינו מבוסס על השכרה לפרטיים ע"י חברה עסקית וכולו מיועד למכירה.

הערכת שווי לפי שיטת ההשוואה:

מגורים:

מדובר על פרוייקט גדול מאוד אשר קיימת בו שונות גדולה מאוד במיוחד בין הקומות התחתונות לבין הקומות העליונות.

מכירת הפרוייקט תלויה להערכתי במיוחד במצב הבטחון בירושלים ובארץ בכלל. במצב בטחוני טוב יותר ניתן להשיג מחירים טובים יותר, ואם יחזרו הפיגועים במרכז ירושלים המחירים המצוינים על ידי לא יושגו. הבנין הנדון נבנה כבניין יוקרתי, אך מיקומו בשולי מרכז העיר ובקרבת שוק מחנה יהודה וסביבתו אינם מאפשרים לדעתי למכור במחירים גבוהים כמו הבניין היוקרתי מגדלי ירושלים הבנוי במרכז העיר ליד גן העצמאות.

המחירים למ"ר במגדלי ירושלים נעים בסביבות \$ 4,000 למ"ר כולל מע"מ, דהיינו כ- \$ 3,400 למ"ר לא כולל מע"מ, ואילו בדירות יד שניה המחירים נעים בסביבות \$ 2,500 – \$ 2,000 למ"ר (כולל מע"מ), דהיינו כ- \$ 1,900 למ"ר ללא מע"מ.

מחירי המחירון של מחלקת המכירות ב"חלון ירושלים" נעים בממוצע כללי של כ- \$ 2,750 כולל מע"מ דהיינו כ- \$ 2,350 למ"ר לא כולל מע"מ.

בממוצע כללי לקחנו בחשבון שווי מכירה של \$ 2,500 למ"ר כולל מע"מ למכירה בחלון ירושלים, דהיינו בסביבות \$ 2,100 למ"ר לא כולל מע"מ. שווי זה מתייחס גם לעובדה כי המכירה הינה בידי חב' שיכון עובדים, אשר גם היא, כחברה למטרות רווח רוצה למקסם את הכנסותיה.

מסחרי:

השונות גדולה מאוד בשווי חנויות הפונות לרחוב יפו או לרחוב אגריפס לעומת החנויות הפנימיות ולעומת החנויות בקומה השנייה.

יש לציין כי הפגיעה מאי פינני חלקות 47 + 48 גרמה לירידת ערך במיוחד לחנויות הפונות לרחוב יפו הן בקומת הקרקע והן בקומה השנייה.

כאמור בשומתי לקחתי בחשבון שווי החלק המסחרי לאחר הפחתת ירידת הערך בעקבות אי פינוי חלקות 47 + 48.

היחס בין שטח ברוטו (שטח עיקרי + שטחי שירות) לבין שטחי הרצפה של החנויות הינו גבוה מאוד ומגיע לכ- 1.45. למען השמרנות לקחתי בחשבון שומתי כי יש להוסיף לשטח הרצפה רק 35% על מנת לקבל את השטח ברוטו.

השווי הממוצע שנקבע על ידי לקומת המסחר העליונה זהה כמעט לשווי שנקבע על ידי לקומות 2+1. השווי הממוצע לקומה המסחרית התחתונה גבוה בכ- 25% מהשווי הממוצע לקומה המסחרית העליונה. מחיר זה מהווה שקלול של שווי החנויות הפונות לרחובות יפו ואגריפס עם החנויות הפנימיות.

חניון:

בחשבון שומתי הנחתי כי אין פרמייה כלשהיא בבניית החניון, דהיינו שווי החניון שווה לעלויות בנייתו וזאת בהתחשב בכך שחלק מעלויות החפירה הועמסו על עלויות הבנין.

הערכת שווי לפי שיטת השווי הפיזי :

בשיטת השווי הפיזי לקחנו בחשבון את שווי הקרקע לכל ייעוד, לפי קומות הבנין. אין עסקאות השוואה "טהורות" לקרקע במרכז העיר ירושלים מהן ניתן לחלץ שווי כל יעוד ויעוד. שווי הקרקע נקבע על ידי מחילוצן מכירות של יד-שנייה.

עלויות הבנייה נקבעו על ידי בהתייחס לעלויות בנייה בפרוייקטים אחרים בירושלים. עלויות הבנייה כוללות את כל ההוצאות עבור חפירה וביסוס, בנייה לפי סטנדרט גבוה, תשלומי אגרות והיטלים, הנהלה וכלליות כולל מימון סביר. עבור יזמות הנחנו כי יזם ירצה להפיק 20% מעלויות הקרקע + עלויות הבנייה.

17. מכירה כיום ומכירה לאורך שנים

במכירה של כל הנכס כיום בעסקה אחת מיידית להערכתי יש להפחית משווי הנכס 25%. הפחתה זו מבטאת גודל העסקה שהינה גדולה מאוד הדורשת מימון רב ובכך שיש לבצע דחייה עד לסיום כל העבודות בנכס עד לקבלת תעודת גמר בנין מהרשות המקומית. כן בדקתי את שווי הנכס במכירה לאורך שנים כאשר שווי המכירה בכל תקופה מהוון להיום. הנחתי כי שיעור ההיוון למסחר יהיה 10% וביעודים האחרים 9%. נראה לי כי סביר להניח כי קומות המסחר יימכרו בשנה השנייה בלבד, מאחר שסביר להניח כי הקומפלקס המסחרי יופעל בתקופת זמן קצרה. הנחה זו נכונה גם ביחס לחניון ולשטח בקומות 2+1.

המסקנה מניתוח התחשיב הנ"ל הוא כי שווי הנכס המהווך במכירה לאורך שנים גבוה יותר מאשר שווי הנכס כיום במכירה בעסקה אחת גדולה מאוד.

18. קביעת שווי הנכס

קביעת שווי הנכס נערכה עפ"י שיקולים שונים לפי שיטות השומה השונות, כמפורט לעיל. התחשבותי בכך שמדובר בפרוייקט גדול מאוד. בדקתי את האפשרות של מכירת כל הנכס כיחידה אחת היום ולחילופין את האפשרות של מכירת הנכס בתקופה של 5 שנים.

להלן סיכום תוצאות התחשיבים (עגול):

- שווי הנכס לפי שיטת ההשוואה:

א. לאחר הפחתה לעסקה גדולה מאוד – **28.50 מיליון דולר.**

ב. במכירה לאורך שנים - **30.0 מיליון דולר.**

- שווי הנכס לפי שיטת השווי הפיזי – **29.7 מיליון דולר.**

בהתחשב במצב הנדל"ן כיום בירושלים ובהתחשב במצב שוק פרוייקט זה ולמען השמרנות שווי הנכס נקבע על ידי לפי שווי שיטת ההשוואה שהיא הנמוכה ביותר.

19. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

בבואי להעריך שווי בנין חלון ירושלים בכפוף להוראות גילוי מינימלי נדרש לקחתי בחשבון, בין היתר גם את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום בנין חלון ירושלים במרכז העיר ירושלים.

ב. "חלון ירושלים" הינו פרוייקט המשלב שימושים למגורים בקומות העליונות ומסחר בקומות התחתונות.

ג. חב' מרדכי אביב, מפעלי בנייה בע"מ משמשת כקבלן לבניית הבנין הנדון תמורת 55% מהתקבולים ממכירה או החכרה או השכרה של שטחים בבנין, בניכוי הוצאות משפטיות והוצאות שווק פרסום ומכירה.

- ד. עפ"י בקשת מזמין השומה הערכתי הינה לשווי הבנין במצב של סיום בנייה כיום וזאת למטרת שימוש לצרכי הדו"חות הכספיים של החברה. כיום נמצא הבנין בשלבי סיום עבודות פנים. לקחתי בחשבון את סטנדרט הבניה העתידי של היחידות בבנין.
- ה. מפרוייקט בניין חלון ירושלים נמכרו לקופ"ח מכבי רוב שטח של שתי קומות בבנין וכן נמכרו לאחרים שתי חנויות בקומת הקרקע. שטחים אלו לא נלקחו בחשבון שומתי.
- ו. חב' מרדכי אביב הגישה תביעה נגד שיכון עובדים בגין ירידת ערך בנין חלון ירושלים בשל אי פינוי חלקות 47 + 48 בגוש 30074. עפ"י בקשת מזמין השומה שומתי הינה לשווי השטחים הבנויים בבנין בסיום הבנייה וזאת לאחר שהופחתה משווי זה ירידת הערך בשל אי פינוי חלקות 47 + 48 בגוש 30074. נמסר לי ע"י מזמין השומה כי חברת שיכון עובדים הגישה תביעה נגד חברת מרדכי אביב. בשומתי לא התייחסתי לתביעה זו של שיכון עובדים.
- ז. בחשבון שומתי לקחתי את כל הדירות בפרוייקט וזאת עפ"י הודעת שיכון עובדים שביטלה את מכירת 4 הדירות שנמכרו כבר, מאחר שבדעתה למכור את כל האגף או את כל הנכס כיחידה אחת.
- ח. בשומתי בדקתי שווי הנכס עפ"י שיטת ההשוואה ושיטת השווי הפיסי. בשיטת ההשוואה בחנתי את האפשרות של מכירת הנכס כיחידה אחת ואת האפשרות של מכירת הנכס לאורך שנים.
- ט. בשומתי הפחתתי עבור עסקה גדולה מאוד.
- י. בהתחשב במצב שוק הנדל"ן כיום בירושלים ובהתחשב במצב שווק פרוייקט זה ולמען השמרנות שווי הנכס נקבע על ידי לפי שווי שיטת ההשוואה שתוצאתה היא הנמוכה ביותר, כמפורט לעיל.
- יא. מס שבח מקרקעין ומס מכירה לא הופחתו בשומתי.
- יב. בשומתי התבססתי, בין היתר, על מחירי מקרקעין בירושלים ועל מחירון דירות בפרוייקט שהוכן ע"י חברת שיכון עובדים והועבר לעיוני ובהתאמות הנדרשות קבעתי את שומתי.

20. השומה

לאור האמור לעיל, הריני מעריך להיום את שווי בנין חלון ירושלים בסיום הבנייה, כאשר הוא ריק ופנוי מכל תפיסה וחופשית מכל חוב, שיעבוד וזכויות לאחרים בסכום של:

\$ 28,500,000 (עשרים ושמונה מיליון וחמש מאות אלף דולר)

הסכום הנ"ל אינו כולל מ.ע.מ.

שער החליפין של הדולר - לפי המועד הקובע לשומתי.

21. תחשיב השומה

מצ"ב בנספח.

22. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון, וכי שומתי זו בוצעה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב ידיעותי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום

יואל גנני

שמאי מקרקעין

J-5890A

תחשיב השומה - בנין חלון לירושלים - עפ"י שיטת ההשוואה במכירה כנכס אחד כיום

חלקות 59-49 גוש 30074

(כל הסכומים אינם כוללים מ.ע.מ.)

קומה	שטח ברוטו (מ"ר) או מקום חנייה	שווי ממוצע למ"ר או למקום חנייה	שווי	
חנויות תחתונה	1,210	\$2,500	\$3,024,000	
חנויות עליונה	1,570	\$2,000	\$3,140,100	
סה"כ שווי חנויות			\$6,164,100	
3	1,350	\$1,850	\$2,497,500	
4	1,350	\$1,850	\$2,497,500	
5	1,150	\$1,900	\$2,185,000	
6	1,150	\$1,950	\$2,242,500	
7	1,188	\$1,950	\$2,316,600	
8	1,188	\$2,000	\$2,376,000	
9	1,067	\$2,100	\$2,240,700	
10	1,053	\$2,200	\$2,316,600	
11	1,043	\$2,400	\$2,503,200	
12	1,031	\$2,400	\$2,474,400	
13	613	\$2,450	\$1,501,850	
14	583	\$2,500	\$1,457,500	
16-15	369	\$2,600	\$959,400	
סה"כ שווי הדירות			\$27,568,750	
יתרת שטח בקומות 2-1	460	\$1,900	\$874,000	
סה"כ שווי שטח בקומות 2-1			\$874,000	
חנייה (מקומות אקוויולנטי)	259	\$12,000	\$3,108,000	
סה"כ שווי החניות			\$3,108,000	
מחסנים	250	\$800	\$200,000	
סה"כ שווי המחסנים			\$200,000	
סה"כ שווי הנכס (ביניים)			\$37,914,850	
				הפחתה לעסקה גדולה מאוד (25%)
				\$28,436,138
				שווי בנין חלון לירושלים

תחשיב השומה - בנין חלון לירושלים - עפ"י שיטת השווי הפיזי

חלקות 49-59 גוש 30074

(כל הסכומים אינם כוללים מ.ע.מ.)

שווי קרקע

שווי	שטח במ"ר	יעוד
\$0	13251	חניון
\$50,000	250	מתקנים הנדסיים בחניון
\$1,633,500	1210	מסחר תחתון
\$1,413,000	1,570	מסחר עליון
\$345,000	460	חלק מקומות 2-1
\$11,821,500	13,135	מגורים 16-3
\$0	22	גג

\$15,263,000

סה"כ שווי קרקע

עלויות בנייה

שווי	שטח במ"ר	יעוד
\$3,975,300	13251	חניון
\$87,500	250	מתקנים הנדסיים בחניון
\$907,500	1210	מסחר תחתון
\$1,177,500	1,570	מסחר עליון
\$391,000	460	חלק מקומות 2-1
\$11,164,750	13,135	מגורים 16-3
\$7,700	22	גג

\$17,711,250

סה"כ עלויות בנייה

\$32,974,250

\$6,594,850

סה"כ שווי קרקע + עלויות בנייה
יזמות בהתחשב בהיקף גדול (20%)

\$39,569,100

-\$9,892,275

סה"כ שווי הנכס (ביניים)

הפחתה לעסקה גדולה מאוד (25%)

\$29,676,825

שווי בנין חלון לירושלים

תחשיב השומה - בנין חלון לירושלים - עפ"י שיטת ההשוואה בפריסה לאורך שנים

חלקות 59-49 גוש 30074

(כל הסכומים אינם כוללים מ.ע.מ.)

שנה					שווי בשומה	שיעור היזון	תקופת מימוש ממוצעת	שווי מהזון	
5	4	3	2	1					
			\$6,164,100		\$5,094,298	2.0	10%	\$6,164,100	חברות
\$5,513,750	\$5,513,750	\$5,513,750	\$5,513,750	\$5,513,750	\$21,446,565	5.0	9%	\$27,568,750	מגורים
			\$874,000		\$735,628	2.0	9%	\$874,000	יתרת קומות 2-1
			\$3,108,000		\$2,615,941	2.0	9%	\$3,108,000	חנייה
\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$155,586	5.0	9%	\$200,000	מחסנים

\$30,048,018

\$37,914,850

היתרי בנייה עיקריים על פיהם נבנה "חלון ירושלים"

קומה	מפלס	מספר בקשה	מספר היתר	מועד הדפסת היתר הבנייה	שטח (מ"ר ברוטו)	סה"כ לפי יעודים
חניון 1-2-3-4-5		74/263.9	42384	1.9.97	13,501	13,501
מסחרי	0.00	97/663.1		8.12.98	1,454	3,439
מסחרי	+4.30		44332		1,985	
1 (מכבי)	+8.00	97/663.2	45306	3.8.99	3,096	3,096
2 (מכבי)	+11.25					
קומות 3-6	+14.50	97/663.3	46188	7.3.2000	1,350	13,135
	+17.75				1,350	
	+21.00				1,150	
	+24.25				1,150	
קומות 7-16	+27.50	97/663.5	47703	17.1.01	1,188	
	+30.75				1,188	
	+34.00				1,067	
	+37.25				1,053	
	+40.50				1,043	
	+43.75				1,031	
	+47.00				613	
	+50.25				583	
	+53.50				227	
	+56.75				142	
						33,171
						סה"כ