

נספח ה

שמאות חתומה

עמ' 136

ה



עפר כהן-כהן
שפטנות מקצועני בע"מ



כיו סיוון תשפ"ב
25/01/2022
תיק: 1978

בסי"ז
לכבוד
הקדש אלישיך-גדף
באמצעות המנהל המיוחד עוזיד דעואל פלאי
Deuel@agmon-law.co.il
ulli@agmon-law.co.il

חוות דעת בעניין - חלקה 9 בגוש שומה 30064
ד"ר 7920 בספר ירושלים (ח.מ.) 1015

רחוב חי אדם 13 פינת רחוב עובדות ישראל ואבן יהושע, שכונות מאה שערים, ירושלים



מבט לבניין הבניין על החלקה
מרחוב עובדות ישראל, מצפון מערב



חוות דעת מומחה

שם המומחה - עפר כהן-כהנא

מקום עבודתו - רחוב היל 23, מרכז העיר, ירושלים.

פרטי הש陪ה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון - מדעי החקלאות Agr.B.Sc. בפקולטה לחקלאות ורוחות.

בוגר קורס גישור מטעם נביים.

משנת 1996 שסק במדילין, כשור שmai כמתמחה ולאחר מכן כשמי מוסמן.

בוגר קורס שטאות ניהול מקרעין.

מנובמבר 2000 שmai מקרעין מוסמן - רישיון מס' 883, מטעם מועצת השמאים.

מיולי 2003 בעל משרד פרטי לשטאות ניהול מקרעין.

שם המומחה - דניאל גולדין (גורביץ)

מקום עבודתו - רחוב היל 23, מרכז העיר, ירושלים.

פרטי הש陪ה וניסיון מקצועי:

מוסמןתואר שני MBA, התמחות במימון נדלין ושטאות מקרעין באוניברסיטה העברית.

בוגרתואר ראשון בכלכלת ומנהל עסקים, התמחות בשטאות מקרעין.

בוגר קורס פרקטיקה במיסוי מקרעין מטעם BTAX ולשכת שmai מקרעין.

עובד במשרד משנת 2018 - בחתחלה כמתמחה ובהמשך כשמי מוסמן.

בשנת 2017 טרום התמחות בשmai הממשלתי, אף שותת מקרעין במשרד המשפטים.

שמי מקרעין מוסמן - רישיון מס' 416338, מטעם מועצת השמאים.

אנו נתונים חוות דעת זו במקומות עדות בבית המשפט ואנו מצהירים בזאת, כי ידוע לנו שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתום על ידיו דין עדות בשבועה שנתנו בבית המשפט.

עם לקוחות המשרד נמנים חברות ציבוריות, חברות קבלניות ויזמות, חברות ממשלתיות, בנקים, משרדי ערבי דין, משרדי רואי חשבון, קיבוצים, מושבים ולקודות פרטיים.

המשרד נכלל במאגר השמאים של השmai הממשלתי למטען שירותים למשרדי הממשלה וגופי הסטטן.

המשרד נכלל במאגר המ騰נטים של משרד הבינוי והשיכון - איחוד וחולקה, יער כליל ועירית שומות

لتכניות גדולות. בנוסף, המשרד משתמש כישmai מומחה" בבתי המשפט השלום, המכוזי והרבני.

כמו כן, המשרד נכלל בראשימות תעסוקות של הבנקים הגדולים בישראל: בנק לאומי, בנק הפועלים ובנק מזרחי טפחות.

זו חוות דעתנו:

תוכן העניינים

- .1. מומין חוות הדעת
- .2. מסורת חוות הדעת
- .3. חפועד הקובלע חוות הדעת
- .4. מועד הביקור בנכס וחוות המבקר
- .5. זיהוי הנכס
- .6. תיאור הסביבה והנכס
- .7. המצב התקוני
- .8. חוותות במרקען
- .9. שיקולים ועקרונות ביצוע חוות הדעת
- .10. מסד נתונים ותחשיב
- .11. פירוט חוות דעת של מומחים
- .12. חוות הדעת

נספחים :

נספח אי - העתק רישום מפנקש השירות, שהופק באינטרנט מתאריך 23/01/2022.

עפר

כהן-כהנא - שמאי מקרקעין ואחרותם
נתכאל דלבסקי - שמאי מקרקעין
דביאל גולדין - שמאי מקרקעין וככלבן

1.

ההערכה נמסרת לביקשת הקדש אלשיך-נדף, באמצעות המנהל המיוחד ע"ד דעואל פלאי, משרד עורכי דין אגמון ושוטרי רוזנברג הכהן ושות'.

2.

הערכת שווי זכות הבעלות החופשית, בהנחה שתימכר ליום השותף במקרקעין, וזאת לצורך מכירתה:

- 2.1. חילקה עליה בניין ריק ופנו.
2.2. חילקה ריקה ופנויה ללא המבנה.

חוות דעת זו תשמש למטרתה ולמטרינה בלבד. אין לעשות בה שימוש וזלת האמור מעלה ללא קבלת אישור מפורש בכתב מהחתוםים מטה.
יעיר כי חוות הדעת אינה ערכאה עפ"י תקן 19 (שותפה למטרת בטוחות אשראי).

3.

המועד הקבוע לחוות הדעת היה מועד הביקור בנכס, קרי 22/01/2022.

4.

ביקור בנכס נערך ביום 01/04/2022, ע"י החתוםים מטה.
ביקור נערך בנסיבות ע"ד אלנטן (אורן) באדרל.

5.

<u>זהויות הנכס¹</u>	
גוש שומת	: 30064
חלוקת	: 9
זיהוי נספח	: דף 7920 בספר ירושלים (ח.מ.) 1015
שטח החלקה ²	: 597.54 מ"ר
הזכויות המוערכות	: בעלות
שטח הנכס ³	: 1,583.72 מ"ר עיקרי ו- 1,306.56 מ"ר שירות - סה"כ 2,890.28 מ"ר
הנכס	: חילקה בשלמות עליה קיים מבנה
כתובת	: רחוב חי אדים 13 פינת הרחובות עובודת ישראל ואבן יהושע, שכונת מאה שערים, ירושלים
זיהוי הנכס	: עפ"י תשריט הייתר הבניה ומסמכי תכנית 645366.

¹ הטספירים החסינים של החלקה: ספר ירושלים (מ) 71 דף 119.

² עפ"י הרשות בעקבו. שטח חילקה מזוז בתכנית 645366 הינו 579 מ"ר.

³ עפ"י השטחים בתכנית 645366. יוזנש כי בפועל בנויים שטחים נוספים מעבר למפרץ (שתי קומות טלאות - אין לו יטלה) לקבוע את השטחים בצוותה מדויקת). בחיתור הבניה מאורחת קומה אחת בלבד מעל שתי קומות חניה.

6. טיאור הסביבה והנכס

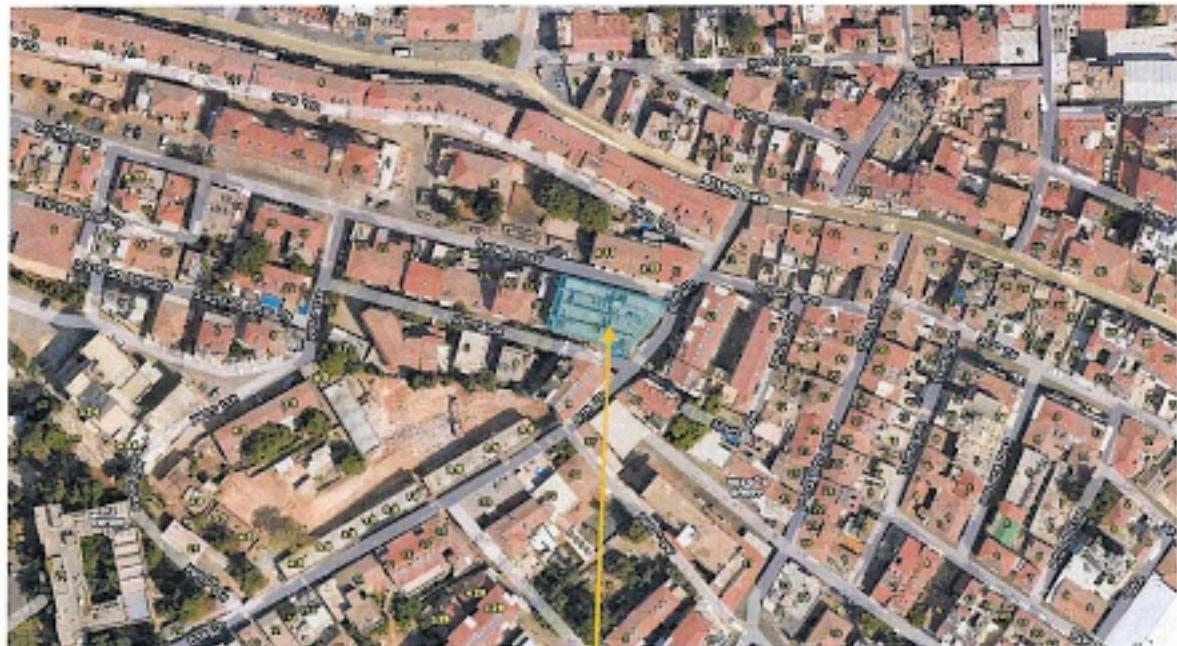
טיאור הסביבה

הנכס נושא השומה ממוקם בשכונות מאות שערים בירושלים. מהה שערים הינה שכונה חרדית ותיקת מרכז ירושלים, בקרבת מרכזו העיר והעיר העתיקה ואחת השכונות היהודיות הראשונות שנבנו מחוץ לחומות ירושלים העתיקות.

גבולות השכונה: **מצפון** - רחוב מאה שערים ומעברו שכונות גאולה ובית ישראל, **בדרום** - שכונות החבשים, **במזרח** - שכונות שומרי החומות, **ובמערב** - רחוב נתן שטרואס ומעברו שכונות זיכרון משה. מתכנן השכונה היה אדריכל והארCHAולוג הנרומי תושב ירושלים קורנד שיק. בשנת 1874 הושלמה בניית של עשרת הבתים הראשונים בשכונה. בתיה השוכנה נבנו במקור כחומה רציפה, מטעמי רציפה, קירותיהם החיצוניים מקיפים חצר פנימית גדולה. כמו בעיר העתיקה באותו ימים, השערים נסגרו עם רדת הלילה ונפתחו שוב עם בוקר. בחצר מוקמו בורות המים המרכזיים של השכונה. עם יידול אוכלוסיית השכונה נבנו בתים נוספים באותה חצר, כך שאיידה במידה רבה את אופייה המקורי.

סביר ההשוכנה נבנו שכונות, קריות ושיכונים חרדיים נוספים. היכיר המרכזית באוצר היא כייר השבט, המחברת את מאות שערים עם שכונות גאולה והטוענה לשימושם. לאחרונה מסתמנת מגמה של שיפוץ והרחבת של בתים בשכונה תחת פיקוח עיריית ירושלים והטוענה לשימושם אחרים.

בשנים האחרונות מתרבויות חנויות בשכונה ורחוב מאה שערים הפך לשדרת מסחר. אופייה הייחודי של השכונה מושך קבוצות תיירים הבאים להתרשם ממנה. בשבותות וחגים טగורה השכונה לכיניסט כל רכב. בסביבה פיתוח סביבתי מלא.



مיקום הנכס

טיאור הרחובות

רחוב חי אדם היו רחוב חד סטרי, צפוף וצר. צורתו ישרה, מתחקלת ליד הנכס. הרחוב מתפצל בפומו מרחוב מאה שערים כרחוב להולכי רגל, בחמשתו משמש כרחוב חד סטרי לכלי רכב, והוא מסתיים בדרום מערב בהתמזגות עם רחוב בני ברית המחבר לרחוב נתן שטרואס. סיומו הכללי דרום מערב-צפון מזרחה. לאורך הרחוב בניה ותיקה ומונוכה לצד בניה מודרנית. ברחוב קיימות מצוקת חניה ומדרכות חלקיות.

⁴ עיפוי ויקופדרה.

רחוב עבודת ישראל הינו רחוב צדדי, דו סטורי, צפוף וצר. צורתו ישרה. הרחוב מקביל לרחוב אבן יהושע. הרחוב יוצא במורוח מרוחב חיי אדם ובמשמש מתפצל דרומה ללא מוצא וצפונה לרחוב עבודת ישראל. כיוונו הכללי מזרחה-מערב. לאורך הרחוב בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה מתחדשת. ברחוב קיימות מצוקת חנייה ומדרכות חלקיות.

רחוב אבן יהושע הינו רחוב צדדי, חד סטורי, צפוף וצר. צורתו ישרה. הרחוב מקביל לרחוב עבודת ישראל. הרחוב מחבר את רחוב נתן שטריאוס במערב לרחוב חיי אדם במזרח. כיוונו הכללי מערב-מזרח. לאורך הרחוב בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה מתחדשת. ברחוב קיימות מצוקת חנייה ומדרכות חלקיות.

תיאור החלקה

חלקה 9 הינה בשטח רשום של 597.54 מ"ר.⁵

גבולות החלקה:

- מצפון :** רחוב עבודת ישראל
- דרום :** רחוב אבן יהושע
- מזרח :** רחוב חיי אדם
- מערב :** בנייני מגורים

החלוקת בעל צורה קרובת למלבן, כמעט. על החלקה בניין בניין מגורים. שיפוע הקרקע היו מדרום לצפון וממערב למזרח.



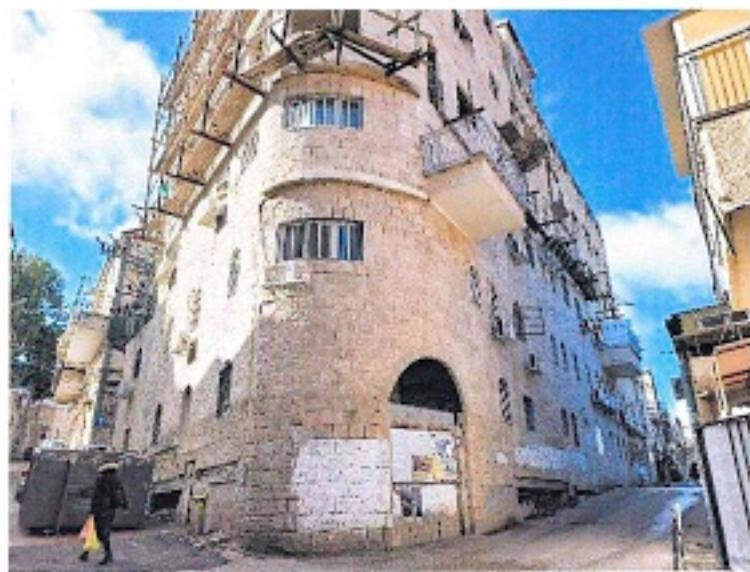
⁵ עפי העתק רישום מנוקש השתרות המציג כנספח א.

תיאור הבניין

בבניין ישן שעלייה במיקומו נבנה בניין חדש שנוצר בשלבי בנייתו, כפי שניכר מההתמונות. הבניין כולל 5 קומות + קומות גג, מעל קומות חניה, מעל כבישם משמשת כאולם שמאו מקרקען התורני) וקומות מרתק חפורת חלקית. בתכנונית 645366 מואושרות 4 קומות בלבד מעל קומות חניה. בפועל, נבנו 2 קומות מעבר למותר. יודגש כי בהיותו מאושרת קומה אחת בלבד מעל שתי קומות חניה. קומות המרתף, חלק מקומות הקרקע (ב养育 לחניה, אחסנה ודירות מגוריים) הפונה לרחוב חי אדם, שלוש קומות עליונות וקומה הנג במצב שלד. הבניין מחופת אבן, גנו טרטס הושלם לרעפים. קיימים במבנה פיר מעליות אוטומ. אין חניה לבניין למטרות שעשי' התכניות, אמורה להיות חניה במפלס מרתק-2 וchnnia חלקית במפלס 1. הבניין אינו מחובר לחברת החשמל, החשמל בבניין מסופק ע"י גנרטטור המוצב על הגג. מפלסים מרתק (1), מפלס רחוב עובדת ישראל, כניסה (מפלס רחוב אבן יהושע וקומה א' מאוכלסים.



מבט לבניין מרחוב עובדת ישראל



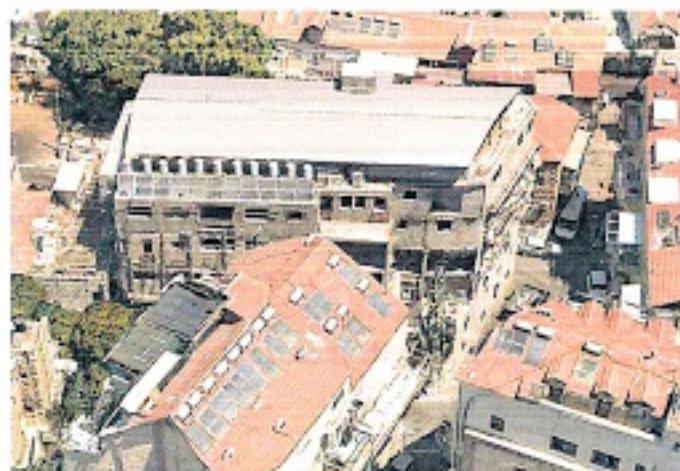
מבט לבניין מרחוב חי אדם פינת עובדת ישראל

עפר כהן-כהנא - שמא מקרעני ואגרזינים
נתנאל זלבסקי - שמא מקרעני
דניאל גולדין - שמא מקרעני ובכלכלי

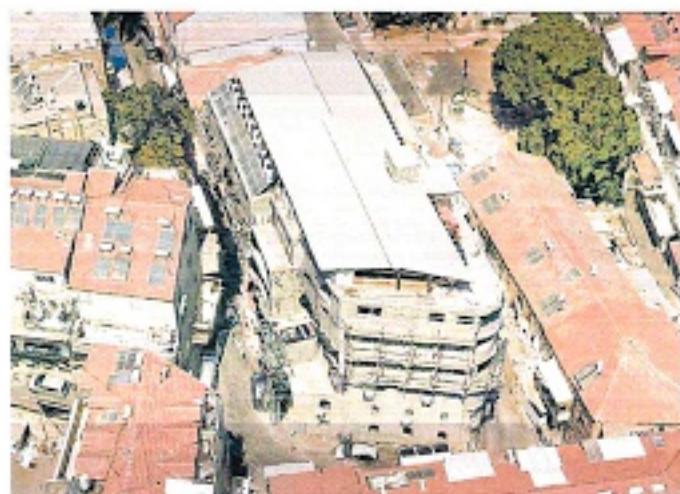
תמונה של תלת ממד של החלקה:



מבט מצפון



מבט מדרום



מבט ממזרח

עפר כהן-כהן - שיטות מקרקען ואגרזום
נתנאל זבסקי - שיטות מקרקען
דניאל גולדין - שיטות מקרקען וכבלן

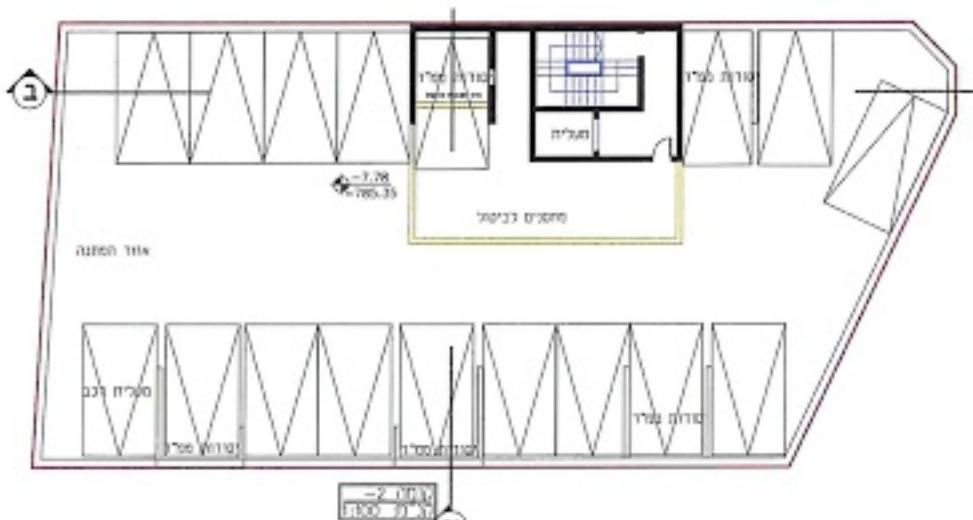
סיכום שטחים מאושרים בתכנית 645366				
גובה	שטח עיקרי	שטח שירות	סח"כ	גובה
חניה	532.73	532.73	532.73	חניה
טחסנים, חניות ודירות מנורות (מסומנות 5-1)	515.89	449.69	66.20	מרתף
5 דירות (מסומנות 5-1)	513.56	55.64	457.92	כיניטה
5 דירות (מסומנות 10-6)	528.00	123.00	405.00	קומת א'
5 דירות דופלקס (מסומנות 10-15)	485.00	123.00	362.00	קומת ב'
	315.10	22.50	292.60	קומת ג'
	2,890.28	1,306.56	1,583.72	סח"כ

כאמור, בפועל בניוות שתי קומות נספות מעבר למאושר בתכנית. יודגש כי בהיתר בניה 58049 מאושרת קומה אחת בלבד מעל שתי קומות חניה. טרם נפתח תיק בקשה להיתר התואם את תכנית 645366.

תיאור הבניין

מפלס החניה (2-) - בשטח של 532.73 מ"ר:
לא נכנסנו למפלס זה. הקומה אמורה להוות את המפלס התיכון של החניון.

לחלה תשritis הקומה, מטור ותשritis נספח הבניין של תכנית 645366:



תמונה הקומה מיום הביקור בנכש - נעשתה מבחוץ. לא ידוע לנו על היקף הבניין בפועל:

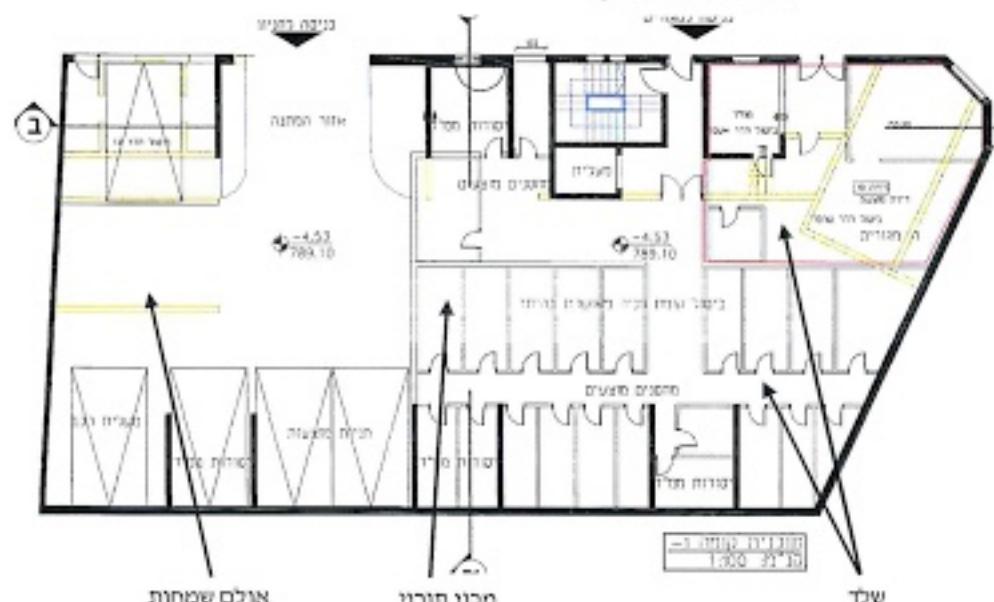


עפר בהן-כהבא - שמאי מקרחין ואגרותם
נתנהל זלבסקי - שמאי מקרחין
דביאל גולדין - שמאי מקרחין וככלבן

הכינסה הראשית לבניין מוגילה לחדר המדרגות המוביל לדירות בקומת הউלוןות. החל מהסופה במצב של ואילו לא הותאפשרה כניסה. נמסר לנו ממצמי השומה כי שטחים אלו נמכרו. הועցו בפניהם חוות המכון. בפועל, הקומה בחלוקת משמשת את המכון התורני לכיותות לימוד ואולום שמחות. הקומה אמורה לכלול מטבחים, חניות ודירות מגורים במקום חדר טרפו במקור (מספרת 19).

לחלו תשrisk הקומתא, מותוד תשrisk וספח הבינוי של תכנית 645366:

בגינזיג אשראת לבניין



תפוצות הקומה מיום הביקור ברכס



עפר כהן-בננו - שמות מקראים וארגוני
נתנאאל זלבסקי - שמות מקראים
דניאל גולדין - שמות מקראים וככלבי

קומה הcnיתת - בשטח של 513.56 מ"ר 457.92 מ"ר עיקרי ו- 55.64 מ"ר שירות:
הקומה כוללת בתכנית 5 דירות מגורים (טסומנות 1-5). דירה חמשתית 2 הינה איחוד של 2 דירות.
הקומה מאוכלסת ומושכרת. חלקה משמשת את המכוון התורני לכיתות לימוד.
לא הוגנו בפנינו חוזי השכירות. החלוקה הפנימית שונה מבתריסט נספח הבינוי.
לא התאפשר לנו להיכנס לכל חלקי הקומה.
הכניסה המקורית לבניין מוששת את המכוון התורני בלבד.
כניסה נוספת לבניין נפרצת בקצה המערבי של החזית הדרומית, ומובילה לשתי הדירות המערביות.

לחלה תשritis הקומה, מטור תשritis נספח הבינוי של תכנית 645366 :



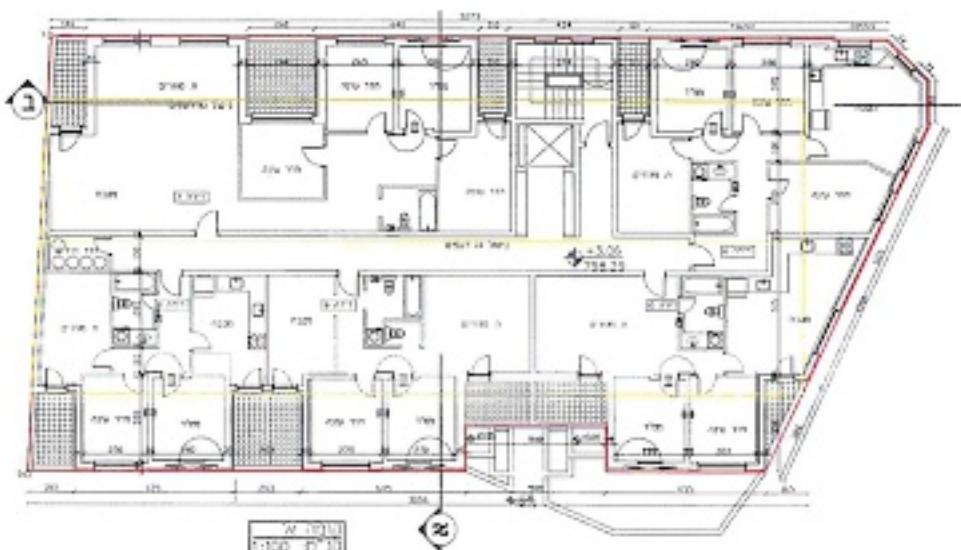
תמונות הקומה מיום הביקור בנכ"ס :



עדכון כהן-כהנא - שמאי מתקדשין ואנרגזותם
נתהנא ללבסקי - שמאי מתקדשין
דניאל גולדמן - שמאי מתקדשין וכבלבן

קומה א' - בשטח של 528 מ"ר (405 מ"ר עירקי + 123 מ"ר שירות):
 הקומה כוללת בתכנית 5 דירות טגוריים (מספרות 6-10).
 הקומה מאוכלסת ומושכרת בחלוקת. קיימת דירה בחזקת התקדש אשר עד לאחרונה הייתה מושכרת וכיום ריבקה. לא חוצגו פניטו שאורחו השכירות. החלוקת הפנימית מעט שונה מבתשריט.
 לא החاضר לו להזכיר לרל כלבון הקומה.

לחלו תשריט הקומת, מרותז תשריט נספח הבינוי של תכנית 66: 645366



תמונה הקומה מיום הביקור בנכט:



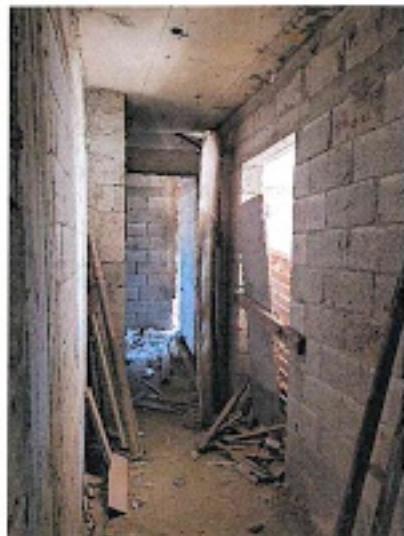
עפר כהן-כהן - שמאלי מקרוין ואגרותם
תובאל זלבסקי - שמאלי מקרוין
דניאל גולדין - שמאלי מקרוין ובלבלן

קומה ב' ו-ג':

כאמור נבנו שתי קומות נוספות מעבר למוטר בתכנית 645366. אין לנו פירוט של השטחים. הקומות במצב שלם.

קומות אלה לא נלקחו בחשבון על יديו לצורך הערכת השווי.

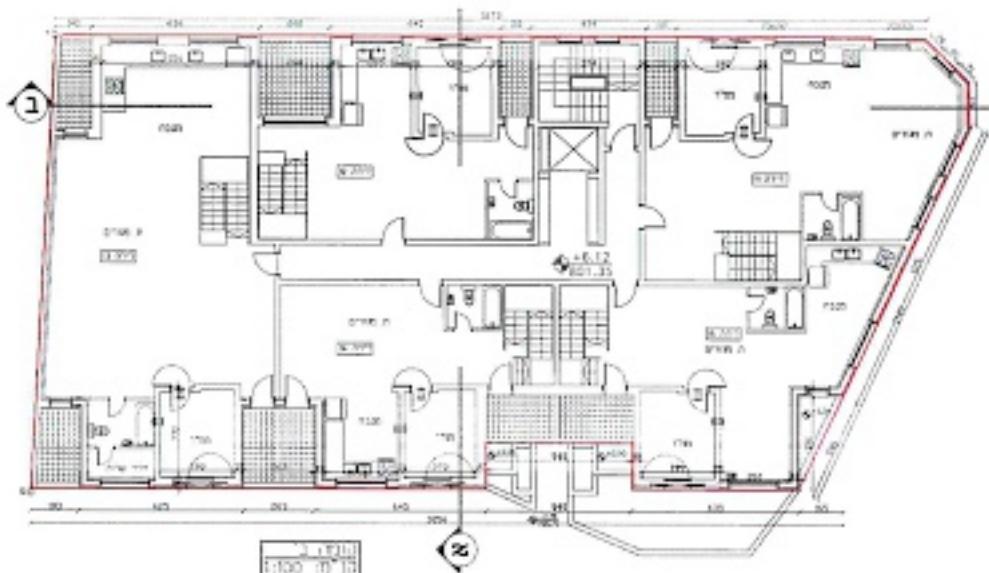
תמונות הקומה מיום הביקור בנכס:



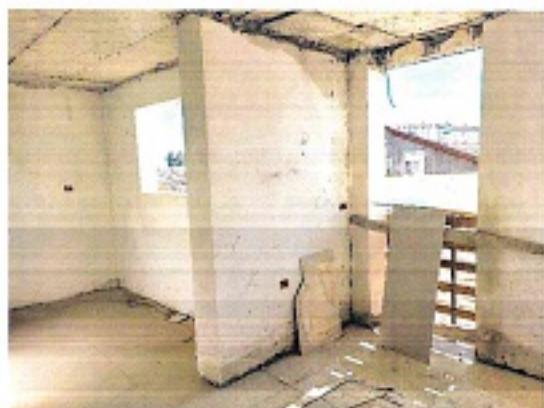
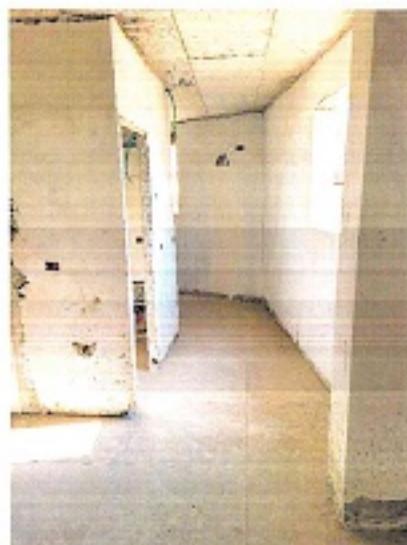
עפר כהן-כהנא - שמאי מקרעין ואגרומות
נתנאל דלבסקי - שמאי מקרעין
דביאל גולדין - שמאי מקרעין וכבלן

קומה ב' (בפועל קומה ד') - בשטח של 485 מ"ר (362 מ"ר עיקרי ו-123 מ"ר שירות):
הקומת מהוות את הקומת התתיתונה של 5 דירות דופלקט הבנויות בקומות ב' ו-ג' (פסומות 11-15).
הקומת לא מאוכលשת.

ללהו חשיבותו הרכזתית. חחד שארונו וספח הרומי של חכניתה 645366:



תמונות הלקוחות מיום הביקור בנכש:



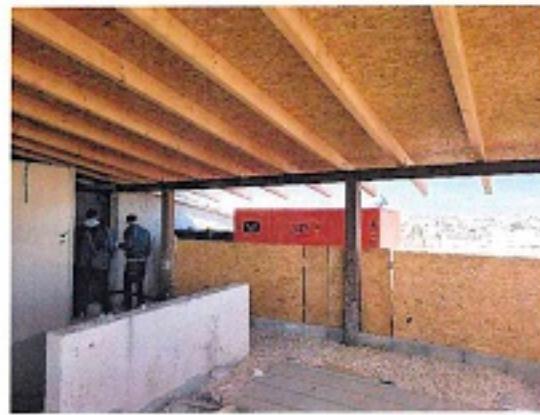
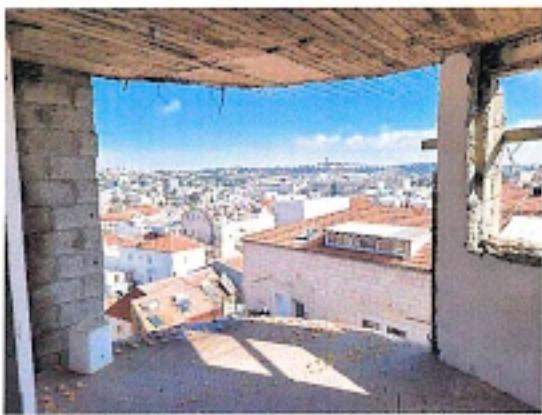
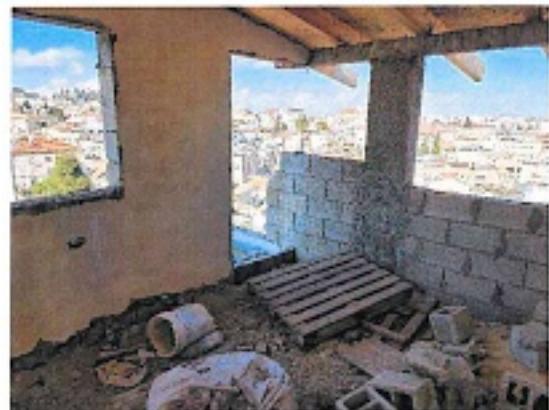
עפר כהן-כהנא - שמאלי מקרען ואגרטונים
בתכנאי זלבסקי - שמאלי מקרען
דביאל גולדין - שמאלי מקרען וככלבו

קומה ג' - גג (בפועל קומה ה') - בשטח של 315.1 מ"ר יעורי-1 292.6 מ"ר יעורי-2 22.5 מ"ר שירות):
הקומת מהווה את הקומתعلילונה של 5 דירות דופלקט הבנוית בקומות ב'-ג' (מסומות 11-15).
הקומת לא מאוכלסת.

להלן תשריט הקומה, מתוך תשריט נספח הבינוי של תכנית 645366:



תמונהות הקומה מיום הביקור בנכס:



עפר בה-כהנא - שמאי מקורקען ואגרודום
נתאל זלבסקו - שמאי מקורקען
דניאל גולדין - שמאי מקורקען וכבלן

7. המצב התכונני

71

מיעוט בדבר תכניות החלטות (בין היתר) על החלקה

7.1.1. תוכנית המתאר (62) לירושלים - מוארת.

הטבנויות פורסמה לסתו תונקן ביום 16/07/1959

יעוד החלקה על פי חוראות התכנית הוא אוצר מגורים 4 פינתי, זכויות הבניה הינו 72% ב-2 קומות. זכויות הבניה הין לשטחים עיקריים ואין כוללות שטחי שירות כגון מטבחים ומרפסות מקורות. בנוסף, מוגדר תקופת מחסאים בשיאור של 8% משטחי הבניה העיקריים.

7-7. תבנית 645366 - מאושרת

הביבט פורסמה למתו ותוקף ביום 10/02/2020

מזכרת הקב"ה הצעה ובאי הימר: מוסף קומות ויחידות זיוֹר במלקה ונושא השומה.

ישוד החלקה על פי הוראות התכנית הוא אוצר מגוריים ד. שטח חלקה מודוד בתכנית היוו 579 מ"ר. התכנית קובעת שה"כ 1,583.72 מ"ר עיקרי ו-1,306.56 מ"ר שירות. סה"כ 2,890.28 מ"ר שטחי בנייה. מוגברת בינה-ב-4 בפומת בעל 2 בופות מרתון לחניה ומחסנין.



7.1.3 תכנית 25166 – מאושרת

הטכנית פורסמה למתן ותוקף ביום 21/01/2010, י.פ. 6052.

מברת התכנית הינה שינויים לתפקידים.

אפיי' התכנית החלקה מופקמת באoor הרציר - חניה אחת לכל ימ"ד.

7.1.4. תכנית מתחאר (0002) לירושלים

תכנית לא אושרה אך מהוות מסמך מדיניות תכנונית. שימוש זכויות בהתאם לתוכנית זו בcpf לחכמת החלטה מוגדר בתכנית כאזרע מגורם לשימור לפי תכניות מפורטות.

7.1.5 מדיניות מני'ר צפון
 מרבית המבנים בתחוםו מעיר צפון מאופיינים בرمמות שונות של ערכיס שימושיים. תוכנית שתונגשנה צריכה להיות מלאה בתיק תישוד או תיק קדם תיעוד במסגרתו יבחן ערכי השימור במגרש. אorder מעיר צפון מאופיין ברמת מינע נמוכה, ונשען בחילוקו הנזול על צוריו רקיל. תקן החניה לאזרור על פי תכנית 166/5 ב הינו מוגחת. גובה הבניין בגבשו השותפה הינו עד 4 קומות (ללא שימוש בגג רעפים).

⁶ מטכני הטעויות טהוים הן טהורות דעת זו. השוואות הן לטעויות בלבד, בהתאם לבדיקה בחלוקת תכון ומידע באtor האנתרופט של ערנות ירושלים.

7.2 מידע בדבר רישיון בנייה עפ"י מידע מתיק הבניין:

7.2.1 תיק בניין 00/0104.00 - הופק היתר בנייה מס' 58049, מיום 03/03/2008, על שם הקדש התימנים, להристות בניין קיים בחלוקת, והקטת בניין חדש בן קומה אחת, מעל קומות חניה וקומת מטבחים חלקית למגורים. סה"כ 6 יח"ד.

7.2.2 תיק בניין 02/0104.02 - הופק היתר בנייה מס' 105191, מיום 30/12/2012, על שם הקדש התימנים, לחידוש היתר מס' 58049 בתיק מס' 00/0104.00.

להלן סה"כ השטחים המאושרם בהירתו:

סיכום שטחים מאושרים בהירות				
קומת	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	שימוש
חניה	61.73	61.73	61.73	אתסנה, מערכות טכניות ותדרי מדרגות
מרתף	515.89	515.89	515.89	מחסנים וחניה
כניסה	461.96	52.04	409.92	מגוריים + 58.41 מ"ר לא מקורה
סה"כ	1,039.58	629.66	409.92	

טרם נפתח תיק לקידום היתר בנייה החותם את המצב בשטח. נפתחה בקשה למידע להיתר בלבד.

7.3 תעודת גמר: טرس התקבלה.

7.4 תיקי עבירה: באתר האינטרנט של עיריית ירושלים רשומות מס' תלונות על החלקה בגין בנייה ללא היתר. תיקים אלה אינם פוטוחים לעיני הציבור.
СПИРОСТИ ТЕКИИ ЧЕРНОВОЙ БА АДРЕСА УЛ. СПИРОСТИ, 12/09/2021.

7.5 היטל השבחה: לא רלוונטי למטרת השומה. עפ"י הסכם הקומביינציה, היטל השבחה יחול על היוזם. בעת הוצאת היתר בנייה או מכירת הזכויות יחול היטל השבחה בגין תכנית 645366.

7.6 שימוש: באתר האינטרנט של עיריית ירושלים רשום הנכס כחלק ממתחם לשיטור, תיק מס' 00/1290 - אבן יהושע (בתיה פרלמן). כל בקשה תידרש לחות דעת מקדימה של יחידת השימור בעיריית ירושלים.

סיכום המצב התכנוני:

מדובר בבניין ישן שעילוי/במקומו נבנה בגין חדש שנעוצר בשלבי בנייה. בחלקה קיימות זכויות בגין התוכנית מותוקף תכנית 645366. שלד הבניין איינו בניו בהתאם לתכנית ונבנו בסוף שתי קומות מ过关 למאשר בתכנית. אין היתר בנייה לתוספת הבניה שמעבר לקומה אחת מעל שתי קומות חניה.

סה"כ זכויות בגין מוקנות בחלקה: 2,890.28 מ"ר (72 מ"ר עיקרי ו- 1,306.56 מ"ר שירות). מותרת בנייה ב-4 קומות מעל 2 קומות מרתף.

הזמנה בפניו חוות דעת לביקורת ליקויי בטיחות בגין עיי יורם שבטני - מהנדס אזרחי, מיום 15/06/2021: מסקנות חוות הדעת הן שהמצב הבטיחותי של הבניין לא מאפשר שימוש בעת ביצוע עבודות הבניה.

יעיר כי פירוט המצב התכנוני איינו מלהוו חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המידע התכנוני המפורט בפרק זה מובא לנוחיות בלבד וכחנחה לצורך הערכת השווי בלבד. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון.
לפי הנחיות המזמין הונח שמדובר בחלוקת ריקה ופנינה כולל המבנה הבניין וכקרע ללא המבנה הבניין.

8. הזכויות בנכס

8.1 עפי העתק רישום מפנקש השטרות⁷ שהופק באינטרנט ביום 23/01/2022, עליהם חנותנים חמאים: רשותה חלקה 9 בגוש שומה 30064, ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 7920, בשטח של 597.54 מ"ר.

בעלות: הווד הכללי לחייבת התומים בירושלים, בשלמות.

הערות: רשותות הערות רבות אשר אין רלוונטיות למטרת השומה.

בין היתר רשותה העירה בדבר הקדש, הערות אחריה לפי סעיף 126 למוטבים שונים, העירה לפי תקנה 27, צו הרישת, צווי עוקול, צווים על מינוי כונשי נכסים, צוין בין חובות לפס שבך ולמס רכישה ירושלים.

התבקשו להעיר את שווי זכות הבעלות החופשית, חלקה ריקה ופנוי כולל המבנה הבניי וכקרען לא המבנה הבניי. הנכס מצורף כנספח א' ומחווה חלק בלתי נפרד משומה זו. המצוות היוו לנוחיות בלבד.

הנחה והנחת העבודה הינה שהנכס ריק ופנוי

8.2 מסר לנו ממומני חוות הדעת כי עפי חוות קומבינציה עם תברת ב글ר השקעות (2001) בע"מ (הקבלן), מיום 29/01/2004, מגיע להקדש 40% מהנכס לרבות מזוכיות הבניה הקיימות והעתידות. כל המיסים ותחזיטים בעסקה יחולו על הקבלן (עסקת נטו).

הערות:

לא ניתן לנו להיכנס לכל חלקי הנכס, ולא הזגינה בפנינו תכנית מדידה לבניי בפועל. השטחים המפורטים בשומה הינם השטחים המפורטים בתכנית 645366, שכאמר או אין מחוון את כל השטחים הבנויים בפועל.

יוער כי אנו מעריכים את הנכס שראינו ביום הביקור ומටבסים על המידע המשפטי שהוצע בפנינו.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית ואני מתבקש בשאלות משפטיות. המידע המשפטי המפורט בפרק זה מובא לנוחיות בלבד וכחחה לצורך הערכת השווי בלבד. לצורך בירור המכаб המשפטי ברמה משפטית מחייבת יש לקבל חוות דעת מעוזיד מוסמן.

⁷ מצורף כנספח א' ומחווה חלק בלתי נפרד מתוך חוות דעת זו. המצוות היוו לנוחיות בלבד.

⁸ כאמור, שטח חלקה טודד בתכנית 645366 היה 579 מ"ר.

9. עקרונות גורמיים ושיקולים בביצוע חוות הדעת

בשיעורת שווי הנכס הבאנו ביחסו את השיקולים והעקרונות הבאים:

- 9.1. מטרות חוות הדעת - מכירת חלקו של הקרקע ליום השותף במקרקעין.
- 9.2. הערכת ברוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, להערכת שווי מקרקעין, תוך התאמות הנדרשות לנכס הספציפי ומאפיינו. הגישה הרלוונטיות לבחון את שווי הזכויות בנכס הינה ניתנת החשווה וגישה החלילץ.
- 9.3. לצורך השוואה, נבדק מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש, היעז ומוחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר ובוצעו התאמות שווי ספציפיות לשואו ההערכתה.
- 9.4. מקום הנכס בשכונות מאות שערים, בירושלים.
- 9.5. מצב הנכס - בבנייה.
- 9.6. שטח בניי בפועל - או מتابסים על השטחים המאושרים בתכנית 645366. כאמור, בפועל בניי הרבה יותר מכך.
- 9.7. עפ"י קו מנוח יחי של השמאלי הממשלתי הראשי - "שימוש בגישת העלות ובחירה הרווח היומי", בבניה זומית למגורים, עפ"י הדעה הרווחת בקרב שטאים וזומיים כוים, הרווח היומי הינו בגבולות של 15%-18%.
- 9.8. הרכע התכנוני - כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.
- 9.9. הוצגה בפניו חוות דעת לביקורת ליקוי בטיחות בנכס עיי יורם שבטי - מהנדס אזרחי, מיום 15/06/2021: מסקנות חוות הדעת הן שהמצב הבטיחותי של הבניין לא מאפשר שימוש בעת ביצוע עבודות הבניה.
- 9.10. היטל השבחה - כמפורט בסעיף 7.5 לחוות הדעת. לא רלוונטי למטרות חוות הדעת. בכל אופן עפ"י הסכם הקומבינציה, היטל ההשבחה יחול על היום.
- 9.11. זכויות במקרקעין - בעלות.
- 9.12. הנכס מוערך כפויו, ריק ונקי מכל חוב שיעבוד ויעיקול כלשהו.
- 9.13. בהתחשב במצוות התכנוני והפיזי של הנכס, תהיה בעיה לשעבד את הנכס לצורך קבלת מימון בנאי,עובדת אשר פוגעת מאוד בסחרות הנכס.
- 9.14. בהתחשב במצוות הפיזי של הנכס כוים, בכך שיש שוכרים בבניין, בכך שהקומות העליונות במצב שלד ואת קומות המרתף יצטרכו להרוויס, על הצד הזריר או מעריכים בשלב זה את הנכס כולה לאחר מצב שלד בלבד. בגין שעבודה זו, לא נעשתה דחיה להזאתה היותר וזאת בהתחשב בעובדה שמדובר במכירה לكونה ספציפי.
- 9.15. התבקשנו להעיר את הנכס כחלוקת ריקה ופנואה כולל המבנה הבניי וכקרע ללא המבנה הבניי.
- 9.16. עפ"י תקן שטאי 11א, שווי הנכס לא כולל מעימט.

עפר כהן-כהנא - שמא מקרוקען ואגרונום
נתנאל זלבסקי - שמא מקרוקען
דביאל גולדין - שמא מקרוקען וככללו

10. מסדר נתוניים ותחזיות

- 10.1 להלן תמצית הנ吐נים של עיסקות החשווות, עליהם מותבבשת חערכת השווי:

גטומי עצמאות פבר של דירות חדשות בסביבה חמazonות לפס שפט:

10.2 תחשייבים:

בהתבסס על עסקאות החשואה מהסבירה ובהתאמה לנכס נושא חוות הדעת, הגיעו לכל מסקנה כי שווי מ"ר בניו בנכס חינו 30,000 ₪ כולל מע"ט.

תחשייב שווי מ"ר מבנה	
שווי מ"ר בניו	₪ 30,000
ARTHUR MEYER	₪ 25,641
ARTHUR MEYER - 18%	₪ 21,730
מחפקת עליות בניה	₪ 12,730
שווי מ"ר מבנה במעוגל	₪ 12,700

בשותה מכרעת לנכס ברוחב מודיעין 17, גו"ח 95/30069, השמאית המכريع יהודה פלד, לקח בחשבון לצורך התחשיבים לשווי דירות בפרויקט תמי"א 38, שווי מ"ר מבנה של 13,500 ₪ כולל מע"ט, מהוות כ-600 ₪ לא מע"ט, למועד הקובלע 19/06/2019.
לאור כל האמור לעיל, בהתאם לשowa השותה ובהתאמה לזמן, השווי למ"ר מבנה שמתකבל חינו סביר.

תחשייב שווי הנכס בקרקע ללא מבנה	
סה"כ שטחים עיקריים בתכנית	1,583.72 ₪
סה"כ שטחי ממדים	192 ₪
סה"כ שטחי פדרلت	1,775.72 ₪
שווי מ"ר מבנה	₪ 12,700
סה"כ שווי הנכס בקרקע במעוגל	₪ 22,550,000

תחשייב שווי הנכס בבנייה	
סה"כ שטחי פדרلت	1,775.72 ₪
שווי מ"ר בניו כולל מע"ט	₪ 30,000
שווי מ"ר בניו ללא מע"ט	₪ 25,641
סה"כ שווי הנכס בבנייה במעוגל	₪ 45,500,000

בשליל להוציא חירר בניה ולקלב טופס 4, חייב היה לעמוד בתקן החניה ולהוכיח שתי קומות נוספות שנבנו בוגיגוד למאושר בתכנית. בהתחשב במצבו הפיזי של הנכס כיו"ם, בכך שיש שוכרים בבניין, בכך שהקומות הועליות במצב שלד ואת קומות המרתף יצטרכו להרים, על הצד הזהיר אלו מעריכים בשלב זה את הנכס כולם לאחר מצב שלד בלבד.

שלבי התקדמות הבניה		
שלב התקדמות	שווי הנכס	אחוז
קרקע ריקת ופניות	₪ 22,550,000	
בגמר בייסוס	₪ 24,950,000	15%
בגמר שלד	₪ 28,140,000	35%
בגמר טיח פנים	₪ 32,140,000	60%
בגמר ריצוף	₪ 35,340,000	80%
בגמר אלומיניום וסניטריה	₪ 36,930,000	90%
בגמר (בגמר טופס 4) במעוגל	₪ 45,500,000	118%

11. פירוט חוות דעת של מומחים

הוכנה בפנינו חוות דעת לבחינת ליקויי בטיחות בנכס ע"י יורם סבטני - מהנדס אורי.

זיהו להזמין, ר' ווררי חוות הדעת איזוח וקיימות ואין זה התחום החתום מהות חוות דעת הנדסיות
ובביבתיות. לכן אין התייחסות בחוות הדעת לאיכות הבניה, לעמידות מפני רעידות אדמה, למפגעי רעש,
וזיהום קרקע ואוויר ולכל תחומי הקשור חוות דעת הנדסיות ואוביבתיות.

12. חוות הדעת

לאור האמור לעיל הגענו לכל מסקנה כי שווי שוק חופשי של הנכס **פרקען ריקה ופנוי**, הינו:

22,550,000 ₪ (עשרים ושניים מיליון חמיש מאות וחמשים אלף שקלים חדשים)

לאור האמור לעיל הגענו לכל מסקנה כי שווי שוק חופשי של הנכס **בבנייה**, הינו:

45,500,000 ₪ (ארבעים וחמשה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)

יודגש כי השטחים הבנויים בפועל (2 קומות מלאות מעבר למאושר) לא נלקחו בחשבון כלל.

לאור האמור לעיל הגענו לכל מסקנה כי שווי שוק חופשי של הנכס **במצבו**, הינו בגבולות של:

30,000,000 ₪ (שלושים מיליון שקלים חדשים)

יודגש כי השטחים הבנויים בפועל (2 קומות מלאות מעבר למאושר) לא נלקחו בחשבון כלל.

סטיטה של 10% למעלה או למטה הינה סבירה בהתחשב במורכבות הנכס והמשתנים השונים.
מכירה משקפת פעמים רבות מחריר ולא שווי.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמין וلمטרתה בלבד.

אין היא מהוות תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
השימוש בחוות הדעת אסור על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין.

חוות הדעת אינהعروכה עפ"י תקן 19 (שותה למטרת בטוחות אישור).

עורכי חוות הדעת לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

הצהרה:

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקען נשוא חוות הדעת, בעלי הזכויות בה או במזמין
העבודה. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאই מקרקען (Ấתיקה מקצועית), ועפ"י התקנים המקצועיים
של הוועדה לתקינה שמאית.

תאריך: 25/01/2022 **עפר כהן כהנא - שמאই מקרקען אגראণ**
שם מלא: _____



תאריך: 25/01/2022 **דניאל גולדין (גורוביץ) - M.B.A. שמאই מקרקען וכלכלה**
שם מלא: _____

