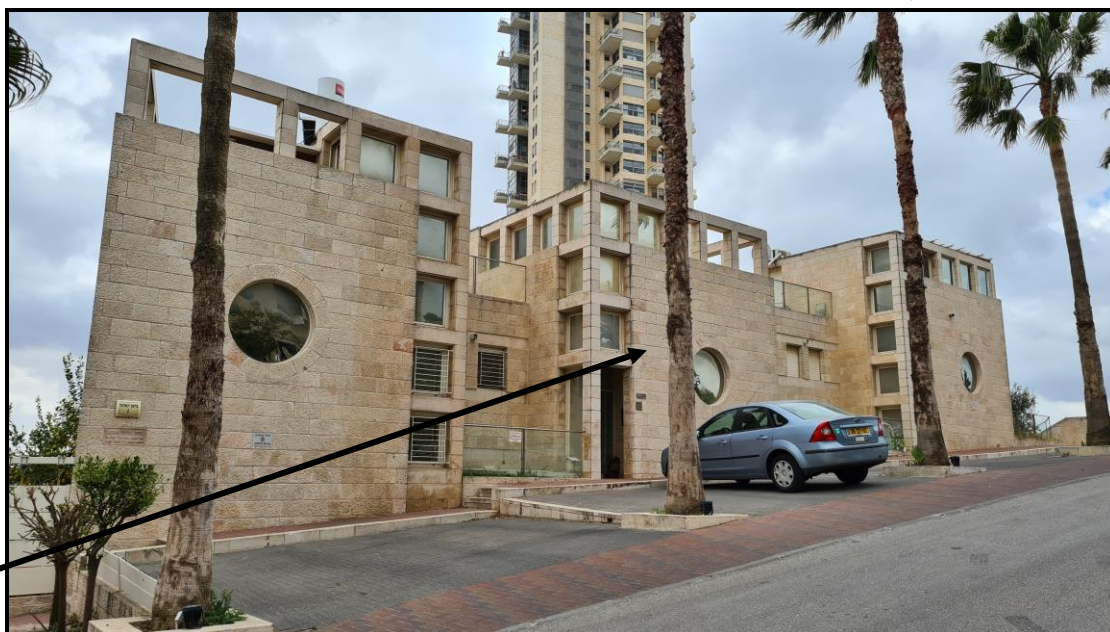


תאריך: 09.05.2021
סימולין: 786/0/6

לכבוד
בנק מזרחי טפחות בע"מ

**שומת מקרקעין מלאה
בית מגורים,
דירת מגורים אמצעית¹ (קוטג'),
חלק ממגרש מס' 1 עפ"י פסיקתא לפירוק שיתוף²,
חלק ממגרש מס' 18 עפ"י תכנית ימ/2675א,
רח' גדעון האוזנר 2,
שכונת הולילנד, ירושלים**

זכויות יגאל בלטר³



סימון מיקום הנכס הנדון ע"י צילום מיום הביקור. הנכס מהווה את היחידה האמצעית במבנה צמוד קרקע תלת משפחתי.

¹ עפ"י היתר בנייה, הסכם גירושין והסכם מכר קוטג' מזרחי.

² פסיקתא משנת 1996, שנתנה ע"י כבוד השופט אמן כהן.

³ עפ"י נסח הרישום, הסכם גירושין והסכם מכר קוטג' מזרחי.





1. זהות מזמין השומה

לבקשתכם, באמצעות מר יגאל בלטר, הנני מגישה בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לנכס כריק ופנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

חוות הדעת נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 19 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

2. מטרת השומה

ידוע לי כי חוות הדעת דרושה לכם לצורך בטוחה למתן אשראי.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד הביקור בנכס, 11.04.2021.

4. מועד הביקור בנכס ופרטי המבקר

הביקור בנכס ובסביבתו, נערך ביום 11.04.2021, ע"י גהלי מנדלסון, שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י מר יגאל בלטר, בעל הזכויות בנכס.

הביקור נערך בכל חלקי הנכס.

5. עיון במסמכים רלוונטיים

- פלט רישום מפנקס הזכויות שהופק במשרדי באמצעות האינטרנט ביום 23.04.2021.
- העתק פסיקתא שניתנה ע"י כבוד השופט אמנון כהן בשנת 1996 לפירוק שיתוף במקרקעין, כולל תשריט חלוקת המגרשים.
- מייל שהתקבל ביום 26.04.2021 מאת עו"ד שמואל קרניאל, המאשר כי תשריט המדידה שהתקבל לידנו מהווה את התשריט המצורף לפסיקתא לפירוק שיתוף.
- העתק הסכם גירושין מיום 16.05.2001, בין יגאל בלטר ל-הדסה בלטר.
- הסכם מכר קוטג' מזרחי, מיום 24.01.2019.
- הסכם שכירות מיום 19.03.2020 בין יגאל בלטר לבין יעקב ו-רחל ברגר.
- מכתב אמדן מס שבח לנכס הנדון מיום 09.05.2021, שהתקבל ממשרד רו"ח נוריאל בנימיני ושות', המייצג את בעלי הזכויות בנכס.
- מסמכי רישוי.
- תכנויות בניין עיר רלוונטיות.

הפרטים וההנחיות כמו גם ערכי השווה/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימים הנקובים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווה ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

6. פרטי הנכס

גוש	:	30194.
חלק מחלקה ⁴	:	61.
שטח החלקה	:	1,738 מ"ר, לחלקה בשלמות.
חלק ממגרש	:	1, עפ"י פסיקתא לפירוק שיתוף משנת 1996.
שטח המגרש	:	484 מ"ר.
מהות הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המהווה את יחידת הדיור האמצעית במבן תלת משפחתי.

שטח בנוי ברוטו⁵ : מדוד גרפית ע"ג תכנית היתר בנייה מס' 43574 מיום 09.06.1998 :

קומה	שטח
מרתף	19.00 מ"ר
קרקע (כולל ממ"ד)	74.00 מ"ר
קומה א'	74.00 מ"ר
סה"כ שטח בנוי	167.00 מ"ר
מרפסת קומת קרקע	53.00 מ"ר
פטיו קומת קרקע	5.50 מ"ר
מרפסת קומה עליונה	10.00 מ"ר

הערה: שטחי הבנייה בפועל כוללים בנוסף הרחבה ללא היתר של קומת המרתף, בשטח מוערך של כ-50 מ"ר.

זכויות (על החלקה): בעלות פרטית ע"ש מספר בעלים ובין היתר נרשמה הבעלות ע"ש **יגאל בלטר, החלק בנכס, 1/6.**

עפ"י פסיקתא שניתנה ע"י כבוד השופט אמןון כהן בשנת 1996 לפירוק שיתוף במקרקעין, הרשומים כחלקה 14 בגוש 30194 והידועים אף כחלקה 18 בגוש 30194 בהתאם לתב"ע 2675 א', המבקשים, **יגאל ו-הדס בלטר**, ירשמו, בין היתר, כבעלים בשלמות ובחלקים שווים של מגרש זמני המסומן **בתכנית כמס' 1** (המגרש עליו נבנה המבן הכולל את הנכס הנדון).

⁴ החלקה מהווה בקירוב את מגרש מס' 18 עפ"י תכנית מס' ימ/2575א'.

⁵ שטח כולל השטח מתחת לקירות החיצוניים ומחצית משטח הקירות המשותפים.



בהסכם מכר מיום 24.01.2019 בין יגאל בלטר לבין אלמוג אבי חסידים ו-אסנת תמר חסידים דדש נמכר הקוטג' המזרחי. בגין ההסכם נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשים ולטובת בנק מזרחי טפחות בגין הלוואה שנטלו הרוכשים.

מניתוח השתלשלות האירועים המשפטיים עולה כי הנכס הנדון מהווה למעשה את יחידת הדיור שנותרה בבעלות מר וגאל בלטר.

נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום,
לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הבעלות של בלטר
יגאל.

נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

רחוב גדעון האוזנר 2, ירושלים.

**משכנתאות
רלוונטיות**

2

הערות

•

כתובת

•

7. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

7.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של מתחם הידוע בשם "הולילנד" ובדרום מערב העיר ירושלים.

מתחם "הולילנד" החל להיבנות בתחילת שנות ה-2000 ובנייתו, במתכונתו הנוכחית, ערכה כ-10 שנים. כיום כולל המתחם 7 בנייני מגורים טיפוסיים בני 11 קומות, הבנויים מעל 7 קומות מדורגות וידועים כפרויקט "הולילנד פארק" לצד מגדל מגורים בן 31 קומות, הידוע בשם "הולילנד טאור" ולצד מתחם של מבנים צמודי קרקע, הבנויים בחלקו הצפון מזרחי של המתחם לאורך רחוב גדעון האוזנר, בתחומו ממוקם גם בנכס הנדון.

מעבר לגבולו הדרומי של המתחם ממוקמים, זה לצד זה, קניון מלחה ואצטדיון טדי.

גבולותיו של המתחם:

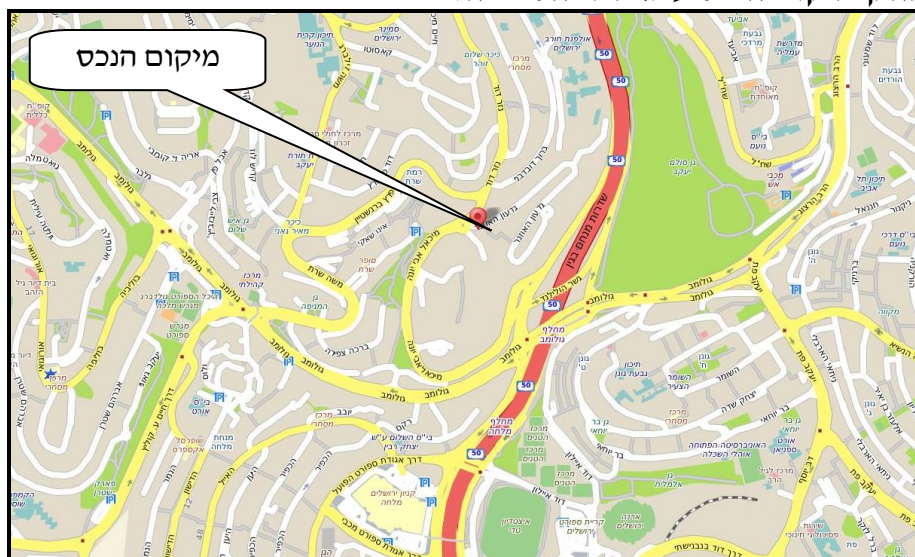
ממערב : רחוב אבי יונה מיכאל, מעברו שכונת רמת שרת.
ממזרח : דרך בגין, מעברה, מצפון לדרום, שכונות גבעת מרדכי ו-קטמונים.

מצפון : רחוב גדעון האוזנר, מעברו שכונת בית וגן.
מדרום : רחוב גולומב, מעברו שכונת מנחת-מלחה.

רחוב גדעון האוזנר, דו סטרי, מפותל וללא מוצא בקצהו המזרחי, מתחבר מכיוון מערב לרחוב אבי יונה מיכאל.
הרחוב מתאפיין ב-2 צדדיו בבנייה צמודת קרקע.

קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה הכוללת כבישים סלולים, מדרכות, גינות ציבוריות, עצי נוי ותאורת רחוב.

להלן מיקום הנכס ע"ג מפת הסביבה:



להלן תמונה מרחוב גדעון האוזנר, מבט מדרום מערב לצפון מזרח:



להלן תמונה מרחוב מיכאל אבי יונה, ממנו מתבצעת הגישה לרחוב גדעון האוזנר:



7.2. תיאור הקרקע

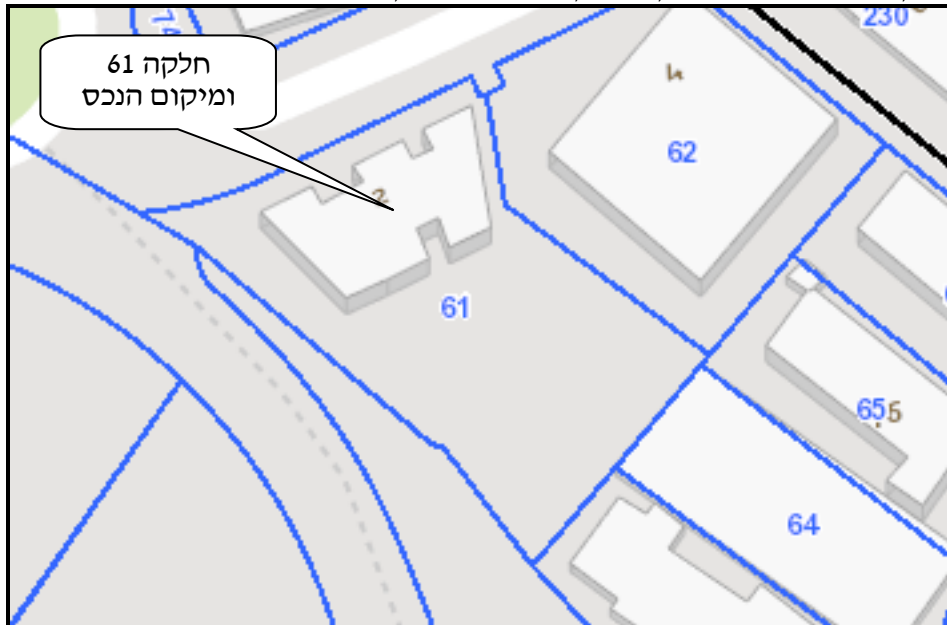
חלקה 61 בגוש 30194 חלקה אי רגולרית. שטחה הרשום, 1,738 מ"ר. בחלק הצפון מזרחי של החלקה ממוקם מבן צמוד קרקע תלת משפחתי, בתחומו ממוקם בנכס הנדון. מרכז החלקה מהווה שטח פתוח ולא מפותח ואילו החלק הדרומי מהווה מבנה הנמצא בשלב היסודות ושכנייתו נעצרה.

טופוגרפית החלקה מדרונית, מכיוון צפון מערב לגיוון דרום מזרח.

להלן גבולות החלקה:

מצפון :	רחוב גדעון האוזנר.
מדרום :	חלקה 64, עליה מבנה מגורים צמוד קרקע.
ממזרח :	חלקה 62, עליה מבנה מגורים צמוד קרקע.
ממערב :	מגרשים ריקים לבנייה עתידית.

להלן מפת גוש עם סימון החלקה והנכס הנדון:



הקרקע הנדונה מהווה, עפ"י פסיקתא לפירוק שיתוף במקרקעין, שנתנה בשנת 1996 ע"י כבוד השופט אמנון כהן, את מגרש מס' 1, חלק מחלקה (מגרש) מס' 18 בגוש 30194 עפ"י תכנית ימ/2675א', מגרש רגולרי בצורה דמוית טרפז בעל צלע מזרחית שבורה, בשטח של 484 מ"ר.

יצוין כי במסגרת פירוק השיתוף, המגרש הוקצא בשלמותו למר יגאל בלטר ולאשתו דאז, גב' הדסה בלטר (המבקשים), מגרש מס' 2 הוקצא למשיבים ואילו מגרש מס' 3 הוקצא למבקשים ולמשיבים לפי חלקה היחסי במקרקעין ומשמש למעשה כמגרש חניה, הממוקם בחזית לכיוון רחוב גדעון האוזנר.

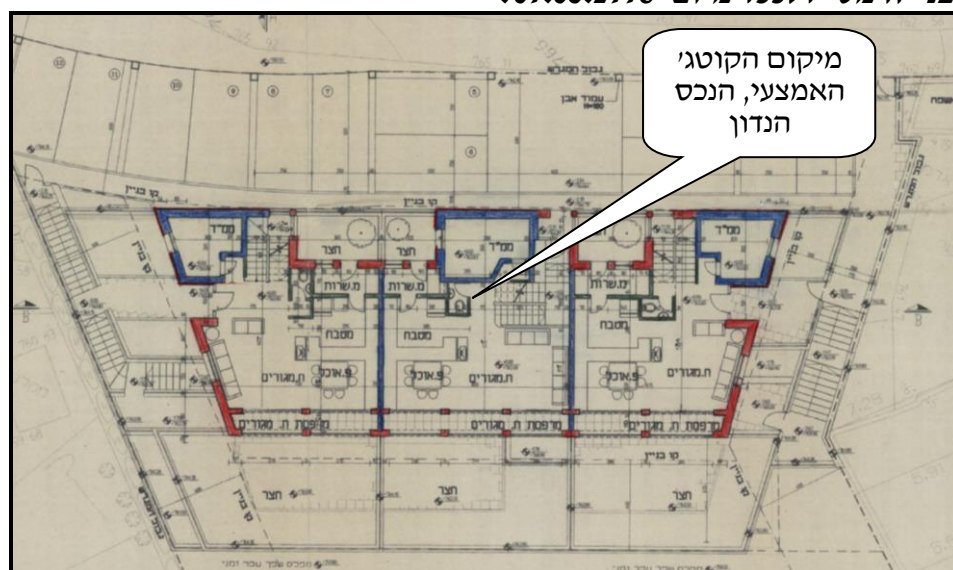
על המגרש בנוי מבן צמוד קרקע תלת משפחתי.

להלן מיקום מגרש מס' 1 ע"ג תשריט מודד, המצורפת לפסיקתא לפירוק שיתוף:



עפ"י הסכם גירושין מיום 16.05.2001, הקוטג' המערבי בחלקה הוקצה לגב' הדסה בלטר ועפ"י בהסכם מכר מיום 20.01.2019, הקוטג' המזרחי נמכר ע"י מר יגאל בלטר לבני הזוג חסידים כך שהקוטג' המרכזי בלבד נשאר בבעלותו של מר יגאל בלטר.

להלן מיקום הקוטג' האמצעי ע"ג תשריט קומת הקרקע בתכנית היתר בנייה מס' 43574 מיום 09.06.1998:



7.3. תיאור המבנה

בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות, מעל קומת מרתף חלקית, המהווה את היחידה האמצעית במבנן תלת משפחתי. הנכס הנדון ממוקם בכתובת הידועה כ-רחוב גדעון האוזנר 2, ירושלים.

המבנן, פרי יוזמתו של בעל הזכויות בנכס, נבנה בסוף שנות ה-90 של המאה הקודמת (קיבל תעודת גמר בחודש יוני 2000), עשוי תקרות בטון, קירות מחופים באבן ירושלמית ומקורה בגג שטוח.

הגישה לנכס מתבצעת מכיוון רחוב האוזנר, דרך רצועת קרקע, המשמשת כחניה לכלל דיירי המבנן, היישר למבואת הכניסה הראשית לבית במגורים. יצוין כי לכל אחד מהמבנים קיימת כניסה נפרדת.

המבנה כולל 2 כיווני אוויר: צפון מערב ודרום מזרח.

בבית מתגוררים בני הזוג יעקב ו-רחל ברגר, השוכרים את הנכס במסגרת הסכם שכירות חופשית.

להלן פירוט שטחי הנכס ברוטו, מדודים גרפית ע"ג תכנית היתר בנייה מס' 43574 מיום 09.06.1998:

קומה	שטח
מרתף	19.00 מ"ר
קרקע (כולל ממ"ד)	74.00 מ"ר
קומה א'	74.00 מ"ר
סה"כ שטח בנוי	167.00 מ"ר
מרפסת קומת קרקע	53.00 מ"ר
פטיו קומת קרקע	5.50 מ"ר
מרפסת קומה עליונה	10.00 מ"ר

הבית בחלוקה כדלקמן:

מפלס המרתף

הירידה למפלס דרך גרם המדרגות הראשי של המבנה. מפלס המרתף בשטח, עפ"י ההיתר, של כ-20 מ"ר, כולל חלל מרכזי, חדר הסקה וחצר אנגלית לכניסת אור טבעי.

בפועל הורחב חלל המרתף בשטח מוערך של כ-50 מ"ר והתווספו לו חלל מרכזי המשמש כחדר משחקים, חדר שירותים וחדר רחצה.

להלן צילום מקומת המרתף:



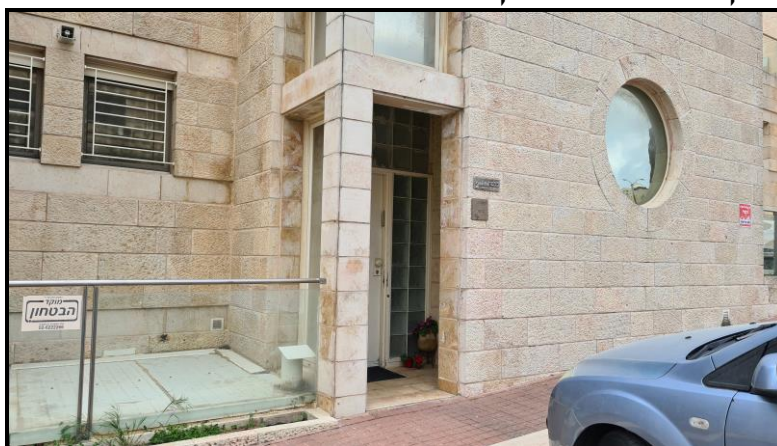
חלל מרכזי

מפלס קומת הכניסה:

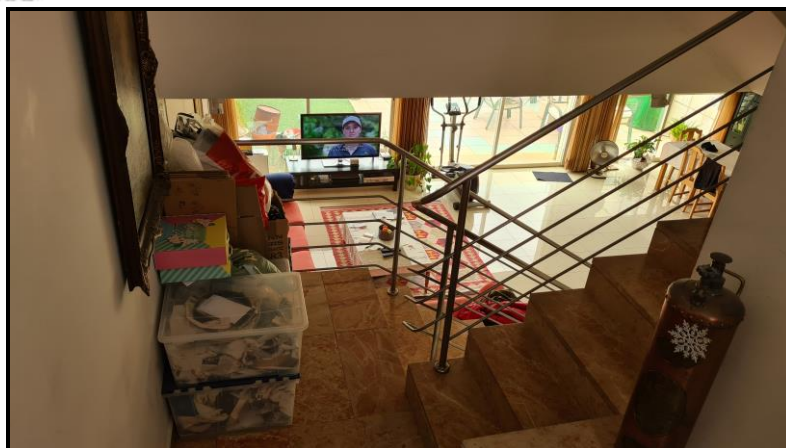
הגישה למפלס קומת הכניסה מתבצעת מכיוון דלת הכניסה הראשית לבית, דרך גרם המדרגות הראשי של המבנה וזאת מאחר ודלת הכניסה הראשית ממוקמת בין מפלס קומת הכניסה לבין מפלס קומה א'. מפלס קומת הכניסה, בשטח עפ"י ההיתר, של כ-74 מ"ר, בחלוקה כדלקמן:

- ◀ חדר מגורים ופינת אוכל בחלל אחד. מחדר המגורים יציאה רחבה לכיוון מרפסת רחבה ידיים, בשטח של כ-53 מ"ר.
- ◀ גרם מדרגות ראשי, המוליך לקומת המרתף ולקומה העליונה.
- ◀ חדר שירותי אורחים.
- ◀ חדר ממ"ד.
- ◀ מטבח כולל מחסן שירות שצורף לשטח העיקרי ויציאה לפטיו, בשטח של כ-5.50 מ"ר.

להלן תמונות ממפלס קומת הכניסה:



הכניסה הראשית ליחידה, ישירות מכיוון רחוב גדעון האוזנר



הירידה מכיוון דלת הכניסה למפלס קומת הקרקע



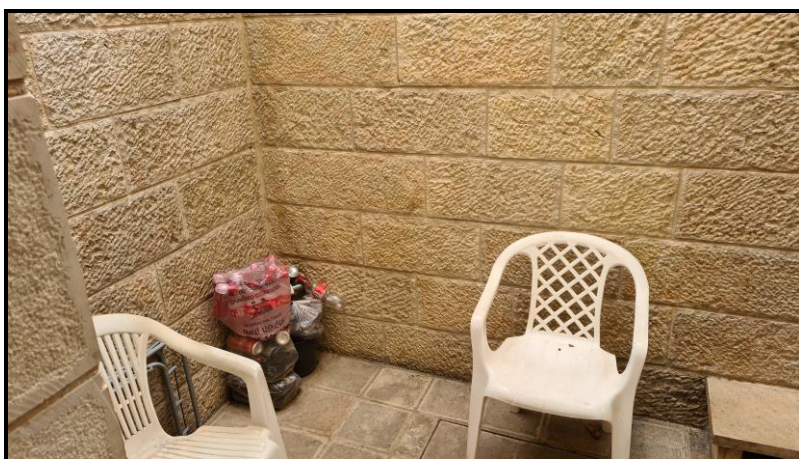
חדר המגורים



המרפסת והנוף הנשקף



המטבח והציאה לפטיו



הפטיו צמוד למטבח

מפלס קומה א':

העלייה לקומה מתבצעת דרך גרם המדרגות הראשי. המפלס בשטח, עפ"י ההיתר, של כ-74 מ"ר, בחלוקה כדלקמן:

◀ חדר רחצה מרכזי.

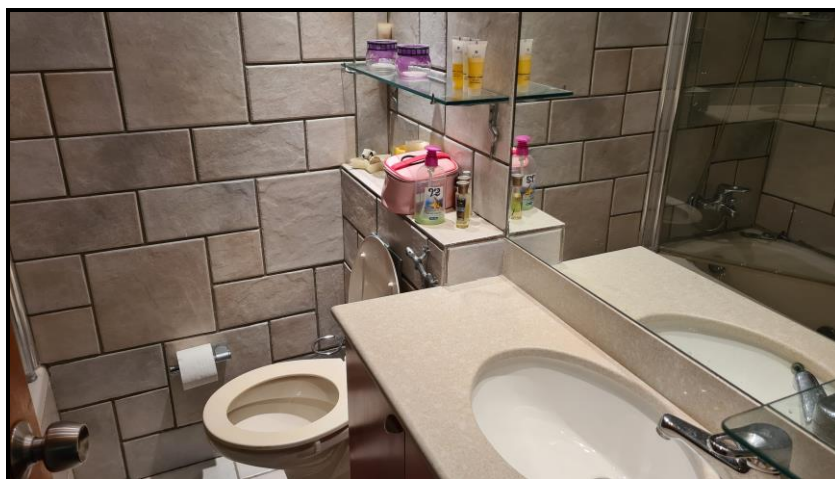
◀ חדר שירות.

◀ חדר שינה.

◀ 2 חדרי שינה שאוחדו לחדר אחד, בתחומו נבנה בנוסף חדר רחצה. מחדר הדינה יציאה למרפסת צרה וארוכה, בשטח של כ-10 מ"ר.



חדר שינה



חדר רחצה מרכזי



חדר שינה יחידת הורים

מפלס הגג:

העלייה למפלס מתבצעת דרך גרם המדרגות הראשי. שטח הגג משמש כמרפסת ולמתקנים טכניים.

להלן צילום ממפלס הגג:



רמת הגמר:

רמת הגמר בנכס סטנדרטית וכוללת, בין היתר, ריצוף גרניט פורצלן, חלונות מפרופיל בלגי בזיגוג כפול ותריסים חשמליים בקומת הכניסה, חיפוי קרמי בחדרי הרחצה ומערכת מיזוג אוויר מרכזית.

מצבו הפיזי של המבנה כמו גם רמת התחזוקה, טובים.

7.4. נאותות סביבתית

הנכס ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר ירושלים. בסיוור שערכנו בסביבת הנכס לא נמצאו מוקדי זיהום נראים לעין. אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם. הנכס מהווה חלק ממבנה מגורים קיים. שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו. חוות הדעת נערכה בהנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא קיים גורם דומה הפוגע בשווי הנכס.

7.5. חריגות מהיתר

עפ"י ממצאינו ביום הביקור ובהשוואה להיתר בנייה מאושר התגלו חריגות בנייה כדלקמן:

- קומת המרתף הורחבה ללא היתר, בשטח מוערך של כ-50 מ"ר.
- חדר שירות מקורה נסגר וצורך לשטח העיקרי במטבח.

אומדן עלויות התאמה להיתר נאמד על ידנו בסך של כ-20,000 ₪.

8. מצב תכנוני

8.1. תכניות בניין עיר רלוונטיות

תכנית מתאר מס' ימ/2675א
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3843 ביום 07/02/1991

בין מטרות התכנית, קביעת הוראות בדבר שינוי קווי בניין בחלק ממגרשי התכנית, קביעת שטח לעבודות עפר, קביעת הוראות בינוי, קביעת שטחים והוראות פיתוח לחניה פרטית, ביטול ההוראות בדבר בניית גגות רעפים, שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך וקביעת שטחים למתקני איסוף אשפה. עפ"י תשריט התכנית מסווג הנכס הנדון במגרש מס' 18, באזור מגורים 5 מיוחד, הכולל זכויות והוראות בנייה כדלקמן:

שטח בנייה מרבי כולל	:	56%.
מס' קומות מרבי	:	2.
קומת מרתף	:	עבור מרתף, חדר הסקה, מחסן וחניה מתחת ל-2 קומות המגורים. גובה המרתף לא יבלוט מעל 1.2 מ' מעל פני הקרקע ותותר בניית כניסה חיצונית.
גגות הבניין	:	לא תותר בניית גגות רעפים, גגות המבנים יהיו שטוחים.

להלן מיקום הנכס ע"ג תשריט התכנית:



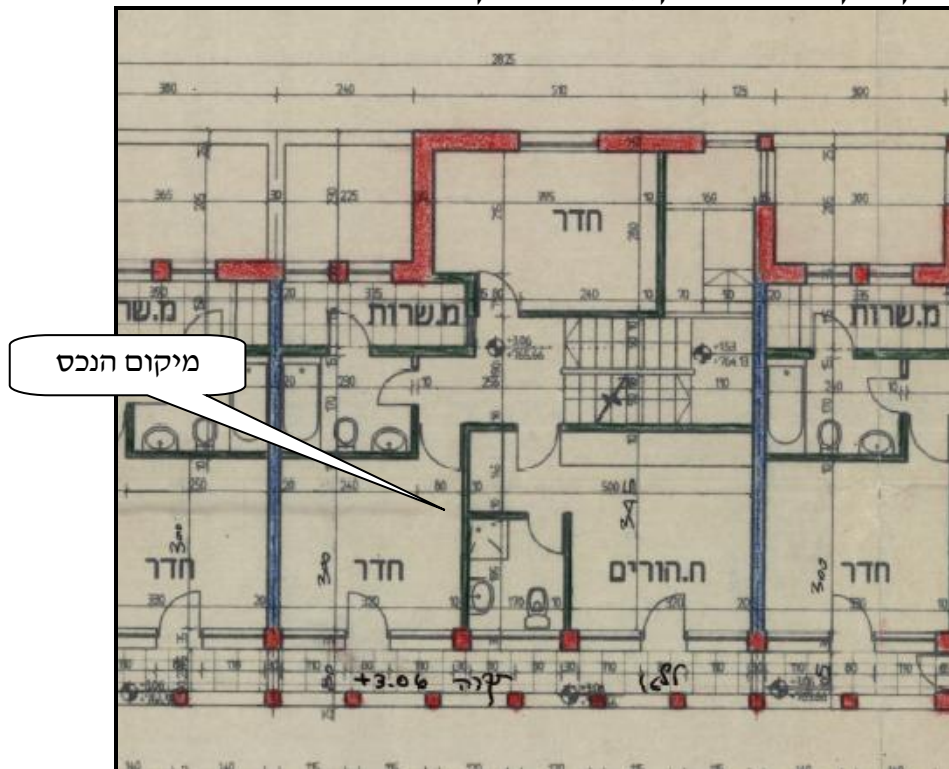
8.2. זכויות בנייה נוספות

מבדיקת המצב התכנוני, ממועד הוצאת היתר הבנייה, עולה כי לא קיימות בנכס זכויות בנייה נוספות.

8.3. היטל השבחה

להערכתנו, בעת מימוש הנכס הנדון, לא יחול היטל השבחה.

להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג תשריט קומה א' בתכנית ההיתר:



8.5. טופס 4/תעודת גמר

לנכס הנדון הוצאה תעודת גמר מס' 1730 ביום 06.06.2000, עפ"י היתר בנייה מס' 43574.

9. מצב משפטי

9.1. פלט רישום מפנקס הזכויות, מיום 23.04.2021

גוש : 30194.
חלק מחלקה : 61.
שטח החלקה : 1,738 מ"ר, בשלמות.
זכויות : בעלות פרטית ע"ש :

בלטר יגאל, החלק בנכס, 1/6
בלטר הדסה, החלק בנכס, 1/6
שיף מישל, החלק בנכס, 2/15
נהיר יואל, החלק בנכס, 2/15
נהיר לואיס, החלק בנכס, 2/15
נהיר אהוד, החלק בנכס, 2/15
אברהם פרהננדוט, החלק בנכס, 1/15
דנשגר גילדה, החלק בנכס, 1/60
דנשגר וידה, החלק בנכס, 1/60
דנשגר מרגרית, החלק בנכס, 1/60
דנשגר רשל, החלק בנכס, 1/60

משכנתאות רלוונטיות : נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הבעלות של בלטר יגאל.

הערות : נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

קיימות הערות אזהרה סעיף 126, על הבעלות של בלטר יגאל, לטובת חסידים אלמוג אבי ו-חסידי דדש אסנת תמר ולטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ בגין הסכם מכר בית מגורים מגרש מס' 1, 18 יחידה מס' 2/3 קומה 1 כיוונים צפון-מזרח-דרום.

9.2. פסיקתא

הוצג בפני העתק פסיקתא שניתנה ע"י כבוד השופט אמנון כהן בשנת 1996 לפירוק שיתוף במקרקעין, הרשומים כחלקה 14 בגוש 30194 והידועים אף כחלקה 18 בגוש 30194 בהתאם לתב"ע 2675 א', בה נקבע, בין היתר, כי למבקשים, יגאל ו-הדסה בלטר, ירשמו כבעלים בשלמות ובחלקים שווים של מגרש זמני המסומן בתכנית כמס' 1 וכבעלים משותפים עם המשיבים על מגרש המסומן בתכנית כמס' 3, עפ"י חלקם היחסי בבעלות בחלקה.

סימון מיקום מגרש מס' 1 ע"ג תשריט המצורף לפסיקתא, הוצג בסעיף 7.2, "תיאור הקרקע".

9.3. הסכם גירושין מיום 16.01.2001

הוצג בפניי העתק הסכם גירושין בין מר יגאל בלטר ל-גב' הדסה בלטר ממנו עולה, בין היתר, כי גב' הדסה בלטר תקבל את הקוטג' המערבי ברחוב האוור 2 בית וגן ירושלים ואילו יגאל בלטר יקבל את 2 הקוטג'ים הנוותרים, (האמצעי והמזרחי).

9.4. הסכם מכר קוטג' מזרחי מיום 24.01.2019

הוצג בפניי עותק מהסכם מכר מיום 24.01.2019 ממנו עולה כי הקוטג' המזרחי נמכר ל-אלמוג אבי חסידים ו-אסנת תמר חסידים בדש. בגין ההסכם נרשמה בנסח הרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים והערה נוספת לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בגין הלוואה שנטלו הרוכשים.

לסיכום המצב התכנוני:

מניתוח השתלשלות האירועים המשפטיים עולה כי הנכס הנדון מהווה למעשה את יחידת הדיור שנותרה בבעלות מר יגאל בלטר.

9.5. הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 19.03.2020

הוצג בפניי עותק מהסכם שכירות חתום, כדלקמן:

בין	:	יגאל בלטר	(להלן: "המשכיר").
לבין	:	יעקב ו-רחל ברגר	(להלן: "השוכרים").
המושכר	:	דירה אמצעית בבניין בן 3 דירות הנמצא ברחוב גדעון האוזנר 2 ירושלים, הכוללת סלון, 2 חדרי שינה, ממ"ד, קומת מרתף, מטבח, שלושה חדרי שירותים וחדר אמבטיה ושירותים.	
תקופת השכירות:	:	החל מיום 01.05.2020 ועד ליום 30.04.2022.	
דמי השכירות:	:	118,000 ₪. שנה מראש, עד ליום 01 למרץ הקודם לתחילת שנת השכירות השוטפת.	

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

גישת ההשוואה

בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

10.2.1. הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של מתחם הידוע בשם "הולילנד" ובדרום מערב העיר ירושלים. המתחם כולל 7 בנייני מגורים טיפוסיים בני 11 קומות, הבנויים מעל 7 קומות מדורגות וידועים כפרויקט "הולילנד פארק" לצד מגדל מגורים בן 31 קומות, הידוע בשם "הולילנד טאור" ולצד מתחם של מבנים צמודי קרקע, הבנויים בחלקו הצפון מזרחי של המתחם לאורך רחוב גדעון האוזנר, בתחומו ממוקם גם בנכס הנדון.

10.2.2. מהות הנכס

בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המהווה את יחידת הדיוור האמצעית במבנה תלת משפחתי.

10.2.3. מצב משפטי

בעלות פרטית ע"ש מספר בעלים ובין היתר נרשמה הבעלות ע"ש יגאל בלטר, החלק בנכס, 1/6. עפ"י פסיקתא המבקשים, יגאל ו-הדס בלטר, ירשמו, בין היתר, כבעלים בשלמות ובחלקים שווים של מגרש זמני המסומן בתכנית כמס' 1 (המגרש עליו נבנה המבנה הכולל את הנכס הנדון).

בהסכם גירושין נקבע, בין היתר, כי גב' הדסה בלטר תקבל את הקוטג' המערבי ואילו יגאל בלטר יקבל את 2 הקוטג'ים הנוותרים, (האמצעי והמזרחי).

בהסכם מכר מיום 24.01.2019 בין יגאל בלטר לבין אלמוג אבי חסידים ו-אסנת תמר חסידים דדש נמכר הקוטג' המזרחי. בגין ההסכם נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשים ולטובת בנק מזרחי טפחות בגין הלוואה שנטלו הרוכשים.

לסיכום המצב התכנוני:

מניתוח השתלשלות האירועים המשפטיים עולה כי הנכס הנדון מהווה למעשה את יחידת הדיור שנותרה בבעלות מר יגאל בלטר.

10.2.4. מצב פיזי

רמת הגמר בנכס סטנדרטית. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס, טובים.

10.2.5. חריגות בנייה

ביום הביקור בנכס ובהשוואה להיתר בנייה מאושר עולה כי קיימות בנכס חריגות בנייה, כמפורט בסעיף 7.5, "חריגות מהיתר". אומדן עלויות התאמה להיתר נאמד על ידנו בסך של כ-20,000 ₪.

10.2.6. היטל השבחה

להערכתנו, בעת מימוש הנכס הנדון, לא יחול היטל השבחה.

10.3. נתוני השוואה

נתוני מכר:

להלן נתוני עסקאות מכר לבתי מגורים במתחם הולילנד, הקרובים במאפייניהם לנכס הנדון וממוקמים בקרבתו, כפי שהתקבלו באתר רשות המיסים.

ניתוח הנתונים מבוסס על חילוץ שווי מ"ר בנוי אקוויוולנטי מתוך היתרי של עסקאות ההשוואה והתאמתם לנכס הנדון, כדלקמן:

- ביום 12.07.2018 נמכרה דירת דופלקס גג ברחוב גדעון האוזנר 3, במחיר של 3,900,000 ₪. הדירה ממוקמת בקומות 3 ו-גג של הבניין ובשטח אקוויוולנטי של כ-176 מ"ר. מחיר המכירה מייצג שווי מ"ר אקוויוולנטי של כ-22,000 ₪.
- ביום 31.12.2018 נמכרה דירת דופלקס גן ברחוב גדעון האוזנר 17, במחיר של 4,730,000 ₪. הדירה ממוקמת בקומות קרקע וראשונה של הבניין ובשטח אקוויוולנטי של כ-232 מ"ר. מחיר המכירה מייצג שווי מ"ר אקוויוולנטי של כ-20,000 ₪.

- ביום 25.02.2020 נמכרה דירת דופלקס גן ברחוב גדעון האוזנר 6, במחיר של 3,750,000 ₪. הדירה ממוקמת בקומות קרקע וראשונה של הבניין ובשטח אקוויוולנטי של כ-200 מ"ר. מחיר המכירה מייצג שווי מ"ר אקוויוולנטי של כ-18,750 ₪.
- ביום 05.10.2020 נמכרה דירת דופלקס גן ברחוב גדעון האוזנר 49, במחיר של 3,240,000 ₪. הדירה ממוקמת בקומות קרקע וראשונה של הבניין ובשטח אקוויוולנטי של כ-180 מ"ר. מחיר המכירה מייצג שווי מ"ר אקוויוולנטי של כ-18,000 ₪.
- ביום 24.01.2019 נמכרה דירת קוטג' ברחוב גדעון האוזנר 2, במחיר של 4,326,000 ₪. **הדירה מהווה למעשה את היחידה המזרחית במבנן בו ממוקם הנכס הנדון.** שטחה האקוויוולנטי של היחידה הינו כ-186 מ"ר ומחיר המכירה מייצג שווי מ"ר אקוויוולנטי של כ-21,600 ₪.

10.4. סיכום שווי הנכס

אומדן שווי הנכס הנדון, בהתאמה למיקום, לאופי הבינוי, לשטח הבנוי ולרמת הגמר, נקבע לפי שווי מ"ר אקוויוולנטי של 21,600 ₪, בהתאמה לעסקת מכר היחידה המזרחית במבנן. מהשווי שהתקבל נקבעה הפחתה בשיעור של 10% בגין העובדה כי הנכס הנדון מהווה נכס "כלוא", הממוקם בין 2 היחידות הקיצוניות במבנן ולפיכך כולל 2 כיווני אוויר בלבד. מהשווי שהתקבל נקבעה בנוסף הפחתה בסך של 20,000 ₪ בגין עלויות התאמה להיתר וסכום של 118,000 ₪ בגין דמי שכירות ששולמו מראש, עד ליום 30.04.2022.

להלן תחשיב שווי הנכס:

האזור	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף	19 מ"ר	0.7	13 מ"ר
שטח עיקרי	140 מ"ר	1	140 מ"ר
שטח מרפסות כולל פטיו	69 מ"ר	0.4	27 מ"ר
מרפסת גג	70 מ"ר	0.25	18 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			
שווי מ"ר אקוויוולנטי מתואם			
שווי נכס			
שווי נכס בהפחתה בגין מיקום בשיעור של: 10%			
שווי נכס בהפחתת ע. התאמה להיתר בסך: 20,000 ₪			
שווי נכס בהפחתת דמ"ש ששולמו מראש בסך: 118,000 ₪			
שווי נכס במעגל			
3,720,000 ₪			

11. קביעת השווי

לאור האמור לעיל ותוך התחשבות במכלול הגורמים שהוזכרו, אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי במצבו, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק ופנוי ונקי מכל שיעבוד, חוב, משכנתא וזכויות צד ג', בגבולות הסך השווה ל- **3,720,000 ₪**. (שלושה מליון שבע מאות עשרים אלף ₪).
הערכים כוללים מע"מ.

12. מיסים, תשלומי חובה והפחתות

ערר לבטוחה כולל מע"מ	₪ 3,720,000
מקדם הפחתה למימוש כפוי	15%
ערר למימוש כפוי	₪ 3,162,000
השווי כולל מע"מ	מע"מ
היטל השבחה	0 ₪
מס' שבח לבטוחה. לפי דיווח רו"ח	₪ 643,966

מס השבח עפ"י מכתב אמדן מס שבח לנכס הנדון מיום 09.05.2021, שהתקבל ממשרד רו"ח נוריאל בנימיני ושות', המייצג את בעלי הזכויות בנכס.

13. חישוב שווי קרקע

שווי נכס	₪ 3,720,000
בניכוי ע. בנייה	₪ 1,500,000
שווי קרקע במעוגל	₪ 2,220,000

14. ערך כינון

נקבע לסך של - **1,500,000 ₪**.

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין