3000254311-56

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

הודעה על הפקדת תכנית מס' 352-0121012
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7019
ביום 15.4.15

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
11-11-2015
נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

תעודת הערכה

נספח ג'
תוכנית שער הרקפות 352-0121012
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
31.8.15
לאשר את התכנית
29.11.15 מ"ל
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0121012
הומלצה להפקדה
בישיבה הועדה 2013006 ביום 29/07/13

יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

חיפה, 9 במרץ 2015

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04–8644124 פקס: 04–8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

חיפה, 9 במרץ 2015

תעודת הערכה

הערכה זו נעשית לפי בקשת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הקריות" יוזמת התוכנית שבנדון, תוכנית שער הרקפות 352-0121012 אשר מטרתה תכנון מחדש של שטח לשכונת מגורים בצמוד לשכונת המגורים הקיימת - גבעת הרקפות.

מטרת ההערכה:

מטרתה של תעודת הערכה זו היא כדלקמן:

1. טבלת הקצאת המגרשים.
2. טבלת איזון בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

מיקום השטח:

התוכנית הנדונה חלה על שטח של 37.165 דונם, הנמצא ממזרח לכביש עוקף קריות, מצפון מערב לשטח גבעת הרקפות בקרית ביאליק.

הקרקע הכלולה באיחוד וחלוקה:

גוש 10236 חלקות 46-31, 66-56, 80-69, 162, 163, 166, 168, 174, 178, 180, 182, 185 (חלק).
גוש 10432 חלקות 19 (חלק), 57-56 (חלק), 60 (חלק), 69
גוש 11551 חלקה 1 (חלק)

ביקור במקום:

ביקור בשטח נערך ביום 13.2.2015 (ע"י נ. פרמינגר).

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

תכנון קיים:

השטח נכלל בתוכניות שונות, כמפורט להלן:

היעוד	תוכנית	שטח	אחוז
דרך מאושרת	ק/416	2,886 מ"ר	7.77%
ללא יעוד		33,944 מ"ר	91.33%
אזור לאיחוד וחלוקה מחדש	ק/130	335 מ"ר	0.90%
סה"כ		37,165 מ"ר	100%

תכנון חדש:

לפי התוכנית 352-012012 שער הרקפות (טרם אושרה למתן תוקף) מיועד השטח הנכלל באיחוד וחלוקה כדלקמן:

היעוד	שטח ביעוד	אחוז
דרך מאושרת ומוצעת	8,483 מ"ר	22.8%
שטח ציבורי פתוח	11,685 מ"ר	31.5%
מבנים ומוסדות ציבור	1,505 מ"ר	4%
אזור מגורים ד'	15,382 מ"ר	41.4%
מתקנים הנדסיים	110 מ"ר	0.3%
סה"כ	37,165 מ"ר	100%

הערה- יצויין כי השטחים נמדדו גרפית ולפיכך תתכן סטיה קטנה בתשריט לצורך רישום.

נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

גורמים המשפיעים על ההערכה:

- השווי במצב הנכנס והיוצא הוערך לקרקע כריקה ופנויה.
- היטל השבחה באם מגיע, לפי תוכנית זאת או כל תוכנית הקודמת לה, יגבה בנפרד, עפ"י הוראות החוק.
- חוצאות הכנת התכניות ישולמו בצורה פרופורציונלית לשטח, ע"י כל בעלי הקרקע הכלולים בתכנית.
- כל המגרשים הוקצו בשלמות למעט מגרש אחד שהוקצה במושע, בהעדר אפשרות אחרת להקצאה.
- בהתאם להנחיה והחלטת הועדה המחוזית, לא בוצע שחזור שטחים.
- המקדמים שנכללו בטבלאות הם אלו:

דירה רגילה 125 מ"ר עיקרי, דירה קטנה 63 מ"ר עיקרי – לפי פרופורציה 63/125 - כ- 50%. בשל השוליות קבעתי מקדם 100 מול מקדם 60.

דירת גן בבנינים 2001 ו- 2002 מקדם 120 (בגין שטח גינה מוצמד) ובבנינים 3001-3004 מקדם 125- הבדל בגין מיקום נחות (דרך רבין) ומספר דירות מעל.. בניין 2001 כולו מופחת 10% (פינת עוקף קריות ורבין).

כל דירות הגג קיבלו מקדם 130 למעט בניינים 2001-2002 שקיבלו 125 בגין מיקום נחות. בניין 2001 כולו מופחת 10% (פינת עוקף קריות ורבין).

מקדם מושע- ניתן מדרג כדלקמן: 2 בעלים – הפחתה 10%, 3 בעלים- 15%, 4 ומעלה – 20%.

במגרש שהוקצה במצב היוצא יש יותר יחידות דיור מבעלים, לכן קל יותר לפרק את השיתוף מאשר במצב הנכנס ומקדם המושע אמור להיות נמוך יותר מאשר במצב הנכנס.

נקבע מקדם גודל או צורה למגרשים אי רגולריים, למעט לחלקה 168. לא תנתן הפחתה כפולה לצורה וגודל. הפחתה לצורה או גודל או צורה וגודל תהא זהה- 30%.

נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04–8644124 פקס: 04–8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

ערכי שווי בתחום התוכנית:

מצב נכנס

עסקאות רלוונטיות בסביבה חינן:

גוש	חלקה	יעוד	שטח נמכר (ממ"ר)	תאריך המכר	תמורה (בש"ח)	שווי הקרקע ₪\ממ"ר	הערות
11556	16 ח'	(1)	4,123	02/10/2005	909,963	221	
11556	17 ח'	(1)	2,362	02/10/2005	521,303	221	
11556	17 ח'	(1)	2,362	28/02/2008	367,770	156	
11556	28	(1)	850	28/02/2008	132,348	156	
10432	57	ללא יעוד	1,760	16/09/2009	270,000	153	
10239	46	(1)	333	30/06/2010	60,000	180	
10432	47	ללא יעוד	8,260	19/12/2012	1,573,699	191	
10432	16	(1)	680	30/05/2013	136,395	201	
10495	132	(1)	160	06/06/2013	35,631	223	מס שבח לא קיבל את ההצהרה והעריך יותר
10432	52	ללא יעוד	3,390	29/10/2013	1,324,973	391	
10495	148	(1)	333	23/04/2014	66,666	200	
10490	45	(1)	1,256	27/05/2014	389,600	310	

(1) תכנון וחלוקה מחדש – ק/130

לפיכך הערכתי את שווי המצב חנכנס לקרקע לאיחוד וחלוקה/ללא יעוד בסך של 300.- ₪ למ"ר.

מצב יוצא

במצב היוצא הקרקע הינה קרקע לבניה רוויה. התבססתי על תוצאות מכרזי רמ"י באזור. ניתוח התוצאות במכרזים להלן:

מכרז רמ"י	תאריך	אזור	מספר מגרש	שטח מגרש ממ"ר	אחוזי בניה שטח עיקרי	קומות	יח"ד	שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי ליחידה	תוצאות כולל פיתוח לפני מע"מ	קרקע ליח"ד ₪	קרקע לממ"ר מבונה בש"ח
ח/289/2008	22.2.2009	כורדני	501	2,670	130%	7	34	3,471	102	6,766,129	199,004	1,949
ח/289/2008	22.2.2009	כורדני	403	2,113	104%	7	22	2,198	100	4,641,444	210,975	2,112
ח/289/2008	22.2.2009	כורדני	402	2,110	104%	7	22	2,194	100	5,601,024	254,592	2,552
ח/289/2008	22.2.2009	כורדני	401	2,014	104%	7	22	2,095	95	5,277,384	239,881	2,520
ח/289/2008	22.2.2009	כורדני	201	2,117	104%	7	22	2,202	100	4,630,400	210,473	2,103
ח/236/2011	30.11.2011	כורדני	405	2,039	104%	7	22	2,121	96	7,260,000	330,000	3,424
ח/236/2011	30.11.2011	כורדני	406	2,164	104%	7	22	2,251	102	5,715,655	259,803	2,540
ח/236/2011	30.11.2011	כורדני	204	2,013	104%	7	22	2,094	95	6,326,911	287,587	3,022
ח/236/2011	30.11.2011	כורדני	205	1,916	104%	7	22	1,993	91	6,064,655	275,666	3,044
ח/298/2011	3.1.2012	כורדני	106	2,374	95%	3	18	2,255	125	6,757,516	375,418	2,996
ח/298/2011	3.1.2012	כורדני	101	3,664	95%	3	30	3,481	116	11,430,966	381,032	3,284
ח/325/2013	19.4.2014	גבעת רקפות	101	4,858	אין	5	60	7,200	120	23,447,050	390,784	3,257
ח/325/2013	19.4.2014	גבעת רקפות	204	3,391	אין	5	40	4,800	120	13,410,705	335,268	2,794
											ממוצע	2,738

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04–8644124 פקס: 04–8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

הערה- יצויין כי במכרזים לעיל שווקה כמות גדולה של מגרשים ומכאן שהם מתאימים להערכת מתחם שער הרקפות. בגין שיווק מגרשים בודדים תתכן תמורה שונה מהממוצע, אולם אין להסתמך על כך.

מהשווי הממוצע המתקבל של -.2,738 ₪ למ"ר עיקרי הפחתתי 20% בגין המיקום הנחות של שער הרקפות ביחס לכורדני ולשטח להשלמת גבעת הרקפות.
לפיכך התקבל שווי ממוצע מעוגל לדירה בשטח עיקרי של 125 מ"ר של כ: -.275,000 ₪ ושווי ממוצע מעוגל לדירה קטנה בשטח עיקרי של 63 מ"ר של כ: -.165,000 ₪.

- המקדמים ששימשו תחת ידי בהכנת הטבלאות הם אלו:

במצב קיים	מקדם
קרקע לאיחוד וחלוקה/ ללא יעוד	100
הפחתה בגין צורה לא רגולרית קלה	30%
הפחתה בגין צורה לא רגולרית קשה (רצועה צרה כדוגמת דרך)	40%
הפחתה בגין חלקות קטנות מ- 300 מ"ר	25%
הפחתה לחלקות הסמוכות (עד 10 מ') מכביש עוקף קריות	30%
הפחתה לחלקות במושע	10%-20%

במצב חדש	מקדם
לדירות רגילות במגרשים 2002, 2001, 1002, 1001	100
לדירות צמודות קרקע במגרשים 2002, 2001	120
לדירות גג במגרשים 2002, 2001	125
לדירות גג במגרשים 1002, 1001	130
לדירות רגילות במגרשים 3004-3001	110
לדירות צמודות קרקע במגרשים 3004-3001	125
לדירות גג במגרשים 3004-3001	130

הפחתה של 10% לכל יח"ד במגרש 2001 בגין מיקום בפינת כביש עוקף קריות ודרך רבין וחשיפה לרעש עקב העדר קיר אקוסטי בצומת.
הפחתה של 5% לכל יח"ד במגרש 3002 בגין צמידות לגן ילדים.
הפחתה של 10% לכל יח"ד במגרש 3004 בגין מושע.

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04–8644124 פקס: 04–8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

טבלת הקצאה ואיזון:

- ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג': סימן ז': סעיף 122 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 וזאת כדלקמן:

"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה,

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים,

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש,

- טבלת האיזון וההקצאה אשר הוכנה בהתאם לכך מצורפת בזה.

את חוות דעתי זאת, ערכתי על פי מיטב ידיעותיי המקצועית וניסיוני ואין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

מהנדס נ. פרמינגר
שמאי מקרקעין

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

נחום פרמינגר מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528 טל: 04-8644124 פקס: 04-8671579

טבלת הקצאה ואיזון - שווי המגרשים
שער הרקפות 352-0121012

275

מס' מגרש לפי התכנית	מס' דירות גן	מקדם לדירת גן	מס' דירות רגילות	מקדם לדירה רגילה	מס' דירות קטנות	מקדם לדירה קטנה	מס' דירות גג	מקדם לדירת גג	מקדם כביש	מקדם מגשר	צמידות לגן ילדים	שווי המגרש במקדמות(*)	סה"כ שווי המגרש	אחוז שווי הזכויות במגרש מכלל שווי הזכויות
1001	0	0	42	100	17	60	2	130	1	1	1	5,480	15,070,000	21.93%
1002	0	0	41	100	18	60	2	130	1	1	1	5,320	14,630,000	21.29%
2001	2	120	20	100	10	60	2	125	0.9	1	1	2,781	7,647,750	11.13%
2002	2	120	20	100	10	60	2	125	1	1	1	3,090	8,497,500	12.37%
3001	2	125	15	110			2	130	1	1	1	2,160	5,940,000	8.64%
3002	2	125	15	110			2	130	1	1	0.95	2,052	5,643,000	8.21%
3003	2	125	15	110			2	130	1	1	1	2,160	5,940,000	8.64%
3004	2	125	15	110			2	130	1	0.9	1	1,944	5,348,000	7.78%
סה"כ	12		183		53		16					24,987	68,714,250	100.00%

נחום פרמינגר
שם שמאי המקרקעין

חתימה:
חתימת השמאי

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04–8644124 פקס: 04–8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

נחום פרמינגר מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528 טל: 04-8644124 פקס: 04-8671579

טבלת הקצאה ואיזון
שער הקצאת 352-0121012
מצב נכנס

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה חדשה (מ"ר)	שטח/שטח חלקה הכלול בחלקה חדשה (מ"ר)	מקדם צורה או גודל	מקדם כביש	מקדם מסחר	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שם תאגיד הרשום	שיעבודים או זכות אחרת הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס(בש"ח)	שווי יחסי (אחוזים)
1	10236	31	701	701	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	210,300	2.31%
	10236	32	668	668	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	200,400	2.20%
	10236	33	637	637	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	191,100	2.10%
	10236	34	601	601	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	180,300	1.98%
	10236	35	582	582	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	174,600	1.92%
	10236	36	627	627	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	188,100	2.06%
	10236	37	749	749	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	224,700	2.46%
	10236	38	662	662	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	198,600	2.18%
	10236	39	631	631	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,300	2.08%
	10236	40	647	647	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	194,100	2.13%
	10236	41	607	607	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	182,100	2.00%
	10236	42	608	608	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	182,400	2.00%
	10236	43	602	602	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	180,600	1.98%
	10236	44	598	598	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	179,400	1.97%
	10236	45	793	793	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	237,900	2.61%
	10236	46	531	531	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	159,300	1.75%
	10236	56	689	689	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	206,700	2.27%
	10236	57	629	629	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	188,700	2.07%
	10236	58	630	630	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,000	2.07%
	10236	59	631	631	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,300	2.08%
	10236	60	632	632	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,600	2.08%
	10236	61	631	631	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,300	2.08%
	10236	62	634	634	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	190,200	2.09%
	10236	63	638	638	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	191,400	2.10%
	10236	64	634	634	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	190,200	2.09%
	10236	65	637	637	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	191,100	2.10%
	10236	66	639	639	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	191,700	2.10%
	10236	178	558	558	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	167,400	1.84%
	10236	180	109	109	0.70	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	22,890	0.25%
	10236	182	305	305	0.70	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	64,050	0.70%
	10236	69	591	591	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	177,300	1.94%
	10236	70	630	630	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,000	2.07%
	10236	71	628	628	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	188,400	2.07%
	10236	72	631	631	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	189,300	2.08%
	10236	73	636	636	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	190,800	2.09%
	10236	74	640	640	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	192,000	2.11%
	10236	75	644	644	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	193,200	2.12%
	10236	76	645	645	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	193,500	2.12%
	10236	77	651	651	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	195,300	2.14%
	10236	78	652	652	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	195,600	2.15%
	10236	79	656	656	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	196,800	2.16%
	10236	80	661	661	1.00	1.00	1.00	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	511169086	אין	(1)	1	שטח ללא יעוד	198,300	2.18%
2	10236	166	831	831	0.70	1.00	0.80	כהן יונתן	6803	אין		1/3	שטח ללא יעוד	46,536	0.51%
								כהן יהודית - נמנר יורשים	108791	אין		1/3	שטח ללא יעוד	46,536	0.51%
								כהן בן ציון	38728	אין		1/3	שטח ללא יעוד	46,536	0.51%
3	10236	168	512	512	1.00	1.00	0.80	יורשי קוזלסטין ישעיהו		אין		1	שטח ללא יעוד	122,880	1.35%
	10236	174	82	82	0.70	1.00	0.80	יורשי קוזלסטין ישעיהו		אין		1	שטח ללא יעוד	13,776	0.15%
4	10432	19	16,524	210	0.70	0.70	1.00	אברהם תרשל יוסמן בן משה	30505137		(2)		שטח ללא יעוד	30,870	0.34%
5	10432	56	5,813	381	0.70	0.70	0.90	אלפסי אריק	דרכון 920035478		(2)(3)	1/2	שטח ללא יעוד	25,203	0.28%
								אלפסי אראל	דרכון 68RE22246		(2)(3)	1/2	שטח ללא יעוד	25,203	0.28%
6	10432	57	16,301	512	0.70	0.70	0.80	אפיר זאב	57433476		(2)	9/50	שטח ללא יעוד	10,838	0.12%
								אבוחב יונתן	69444974		(2)	1/5	שטח ללא יעוד	12,042	0.13%
								י. את ס. איינגברגר בע"מ	510467822		(2)	1500/16305	שטח ללא יעוד	5,639	0.06%
								מ.ל.ק.ש השקעות בע"מ	515695040		(2)	21/600	שטח ללא יעוד	2,107	0.02%
								חגגל עירית	22613376		(2)	587/5435	שטח ללא יעוד	6,503	0.07%
								שרם טובה	42294504		(2)	77/200	שטח ללא יעוד	23,181	0.25%
7	11551	1	16,100	335	0.70	0.70	0.80	גולדברג חנה - נטורה		אין	(2)(3)(4)	1/2	תכנון וחלוקה מחדש	19,698	0.22%
								גולדברג יהודית - נטורה		אין	(2)(3)(4)	1/2	תכנון וחלוקה מחדש	19,698	0.22%
8	10236	162	3,114	3,114	0.60	1.00	1.00	מדינת ישראל או הליפה		אין		1	שטח ללא יעוד	560,520	6.15%
	10236	163	1,150	1,150	0.60	1.00	1.00	מדינת ישראל או הליפה		אין		1	שטח ללא יעוד	207,000	2.27%
	10432	60	14,258	38	0.60	0.70	1.00	מדינת ישראל או הליפה				1	שטח ללא יעוד	4,788	0.05%
	10432	69	1,209	1,209	0.60	0.70	1.00	מדינת ישראל או הליפה				1	שטח ללא יעוד	152,334	1.67%
9	10236	185	2,825	2,686				עיריית קרית ביאליק		אין		1	דרך		
סך הכל				37,165										9,118,029	100.00%

נחום פרמינגר
שם שמאי המקרקעין

(1) משכנתא + הערת אזהרה
(2) הערת הדבר הקצאה
(3) הערה בדבר חוב מס רכש
(4) הערה בדבר אם ניהול

נחום פרמינגר

מהנדס בניין
שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04–8644124 פקס: 04–8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

נחום פרמינגר מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528 טל: 04-8644124 פקס: 04-8671579

טבלת הקצאה ואיזון
שער תרקמות 352-0121012
מצב נכנס

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה בחלוקה (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה (מ"ר)	שם הבעלים הרשום	מגרש המורה תב"ע	יעוד מגרש המורה	שטח המגרש	ירשום על שם	מכירה על שם	שיעבודים או איסורים הרשומים על החלקה	חלק במגרש	שווי נכס יוצא (בש"ח)	מאזן יחסי	הבעלים קבל (בש"ח)	הבעלים יעלם (בש"ח)
						מצב יוצא								תשלומי איזון		
1	10236	31	701	701	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	1001	מגורים ד'	2,786	פ. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	1	15,070,000	21.83%		
	10236	32	688	688	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	1002	מגורים ד'	3,276	פ. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	1	14,630,000	21.29%		
	10236	33	637	637	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	2001	מגורים ד'	2,468	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	1	7,647,750	11.13%		
	10236	34	601	601	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	2002	מגורים ד'	2,276	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	1	8,497,500	12.37%		
	10236	35	582	582	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	3001	מגורים ד'	1,120	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	1	5,940,500	8.64%		
	10236	36	827	827	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	3002	מגורים ד'	1,153	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	1	5,643,000	8.21%		
	10236	37	749	749	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	38	662	662	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ	3004	מגורים ד'	1,153	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ		(1)	134/823	870,433	1.27%		
	10236	39	631	631	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	40	647	647	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	41	607	607	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	42	608	608	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	43	602	602	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	44	588	588	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	45	793	793	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	46	631	631	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	56	689	689	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	57	629	629	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	58	630	630	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	59	631	631	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	60	632	632	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	61	631	631	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	62	634	634	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	63	638	638	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	64	634	634	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	65	637	637	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	66	639	639	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	178	558	558	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	180	109	109	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	182	305	305	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	69	591	591	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	70	630	630	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	71	628	628	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	72	631	631	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	73	638	638	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	74	640	640	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	75	644	644	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	76	645	645	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	77	651	651	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	78	652	652	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	79	656	656	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
	10236	80	661	661	ש. חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ											
2	10236	166	831	831	כהן יונתן	3004	מגורים ד'	1,153	כהן יונתן			25/381	350,776	0.51%		
									כהן יהודה - נפטר ירושלים			25/381	350,776	0.51%		
									כהן בן ציון			25/381	350,776	0.51%		
3	10236	168	812	812	יורשי קיזלסטיין ישעיהו	3004	מגורים ד'	1,153	יורשי קיזלסטיין ישעיהו			62/531	926,237	1.35%		
	10236	174	82	82	יורשי קיזלסטיין ישעיהו							2/103	103,840	0.15%		
4	10432	19	210	16,524	אברהם הרשל יסטמן בן משה	3004	מגורים ד'	1,153	אברהם הרשל יסטמן בן משה			40/918	232,590	0.34%		
5	10432	56	381	5,813	אלפסי אריק	3004	מגורים ד'	1,153	אלפסי אריק			7/197	189,978	0.28%		
					אלפסי אריאל		מגורים ד'	1,153	אלפסי אריאל			7/197	189,978	0.28%		
6	10432	57	512	10,301	אפיר זאב	3004	מגורים ד'	1,153	אפיר זאב			9/589	81,594	0.12%		
					אבוחב יצחק		מגורים ד'	1,153	אבוחב יצחק			10/589	90,771	0.13%		
					י. אח ס. אייזנברגר בע"מ		מגורים ד'	1,153	י. אח ס. אייזנברגר בע"מ			1/128	41,753	0.06%		
					א.ל.ק.ש השקעות בע"מ		מגורים ד'	1,153	א.ל.ק.ש השקעות בע"מ			2/673	15,885	0.02%		
					חנגל עירית		מגורים ד'	1,153	חנגל עירית			1/100	49,018	0.07%		
					שרם טובה		מגורים ד'	1,153	שרם טובה			5/153	174,724	0.25%		
7	11551	1	335	16,100	גולדברג חוה - נפטרה	3004	מגורים ד'	1,153	גולדברג חוה			1/36	148,478	0.22%		
					גולדברג יהודית - נפטרה		מגורים ד'	1,153	גולדברג יהודית			1/36	148,478	0.22%		
8	10236	162	3,114	3,114	מדינת ישראל או הלוויה	3003	מגורים ד'	1,153	מדינת ישראל או הלוויה			1	5,940,000	8.64%		
	10236	163	1,150	1,150	מדינת ישראל או הלוויה	3004	מגורים ד'	1,153	מדינת ישראל או הלוויה			73/379	1,029,710	1.50%		
	10432	60	38	14,258	מדינת ישראל או הלוויה											
	10432	69	1,209	1,209	מדינת ישראל או הלוויה											
9	10236	185	2,885	2,926	עיריית קרית ביאליק	9001	דרך מוסשרת	2,886	עיריית קרית ביאליק			1				
						5001	מבנים ומקורות ציבור	1,505	עיריית קרית ביאליק			1				
						5001-6004	שב"פ	11,685	עיריית קרית ביאליק			1				
						7001	דרך מוסשרת	5,895	עיריית קרית ביאליק			1				
						8001	מתקנים הנדסיים	110	עיריית קרית ביאליק			1				
סך הכל			37,188					38,012				13.00	68,714,250	100.00%		

חתימה:

(1) מוסכמה + הערת אזהרה
(2) הערת חיבור חפקעה
(3) הערת בדבר חב' מס רכש
(4) הערת בדבר מס רווח