



GUY ZADIK

Economist
Real Estate Appraiser

טבלת איזון

תב"ע 12050

רחוב בית ישראל 1, 3, 5

שכונת בית ישראל, ירושלים

גוש 30088, חלקות 72+77-79

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

סניף השרון והצפון:
רח' הנשר 8 א
בנימינה 30500
סניף המרכז:
רח' השחר 10
חולון 58414
טל. 04-6289030
פקס. 04-6289040
נייד: 052-5140055

guyzadik@zahav.net.il

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך _____
וי"ר הוועדה המחוזית

Two empty rectangular boxes for stamping or marking.

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

GUY ZADIK
ECONOMIST & R.E APPRAISER

גיא צדיק
כלכלן ושמאי מקרקעין

ASAF ZIV
R.E APPRAISER . M.B.A

אסף זיו
מוסמך במינהל עסקים ושמאי מקרקעין

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	1. רקע כללי
2	2. פרטי הזמנת חוות הדעת
2	3. המועד הקובע בחוות הדעת
2	4. ביקור בנכס
3	5. פרטי הנכס
	6. תאור המקרקעין
3	6.1 תיאור חטיבת הקרקע
3	6.2 תיאור המבנים
4	7. המצב התכנוני
5	8. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון
6	9. הזכויות בנכסים
7	10. עקרונות גורמים ושיקולים
8	11. ערכי שווי בתחום התוכנית
9	12. הצהרות

נספח :

טבלת הקצאות

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

6/1/2011

א' בשבט תשע"א

לכבוד
אדרי יצחק בלט
ירושלים

א.נ.,

הנדון : איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

גוש 30088 , חלקות 72 , 79-77 , תוכנית מספר 12050

רחוב בית ישראל 1 , 3 , 5 , שכונת בית ישראל , ירושלים

1. רקע כללי

- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מהחלקות הכלולות בתחום תוכנית 12050 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית .
- 1.2 בטבלת ההקצאות והאיזון משתתפות 4 חלקות ששטחן הכולל 1,466 מ"ר , שהן חלק משטח תוכנית מס' 12050 ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו .
- בטבלת ההקצאה והאיזון 2 בעלי זכויות רשומים .
- 1.3 לוח ההקצאות הינו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 .

2. פרטי הזמנת חוות הדעת

- חוות הדעת הוזמנה ע"י אדרי יצחק בלט מטעם בעלי הזכויות בתב"ע 12050 .
- חוות הדעת התבקשה לצורך ביצוע טבלת הקצאות לתב"ע בתכנון .

המסמכים אשר שימשו בהכנת חוות הדעת

- 2.2 נסחי רישום מקרקעין .
- 2.3 תוכניות בניין עיר בתוקף 1847 , 1847 א' , 4383 .
- 2.4 תוכנית בניין עיר בתכנון מס' 12050 .

3. המועד הקובע בחוות הדעת

- המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו - 31/12/2010 .

4. ביקור בנכס

- ביקור במקרקעין נערך ביום 16/12/2010 , ע"י מר גיא צדיק , כלכלן ושמאי מקרקעין .

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

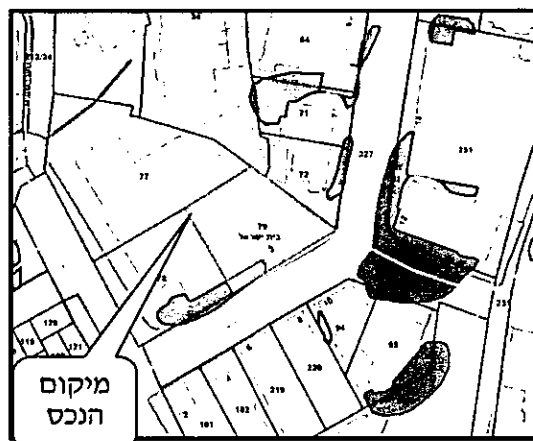
5. פרטי הנכס

גוש : 30088
חלקות : 72,77-79
מיקום הנכס : בית ישראל 1 + 3 + 5, שכונת בית ישראל, ירושלים.
ועדות התכנון : הנכס ממוקם בתחום הועדה לתכנון ולבניה "ירושלים" והועדה המחוזית לתכנון ולבניה "ירושלים".

6. תאור המקרקעין

6.1 תאור חטיבת הקרקע

חטיבת הקרקע הנדונה ממוקמת ברחוב בית ישראל בשכונת בית ישראל בירושלים.
שכונת בית ישראל ממוקמת במרכז העיר ירושלים בסמוך לשכונות מאה שערים וגאולה.
השכונה הינה שכונה ותיקה המאופיינת בבניה של בניינים מבניה רוויה לצד מוסדות ציבור.
אוכלוסיית השכונה הינה ברובה אוכלוסייה דתית - חרדית.
שטח המתחם הכלול בתוכנית הינו 2,579 מ"ר מתוכם כלולים 1,466 מ"ר בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש.
חטיבת הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ממוקמת ממזרח לרחוב בית ישראל ותחומה מכל צידה במבנים בנויים.



6.2 תיאור המבנים

חלקה מס' 72 :
על החלקה עומד מבנה משרדים בן 2 קומות המיועד להריסה.
חלקות 77-79 :
על החלקות עומד הבניין המרכזי של ישיבת "מיר". הבניין הינו בניין מבניה ותיקה אשר נבנה בשלבים וכולל תוספת מאוחרת שנבנתה לפני כ- 15 שנים. הבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

7. המצב התכנוני

תכניות בניין עיר

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תוכניות בניין עיר כדלקמן:

7.1 חלקה 72

תוכנית בניין עיר מס' 4383, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 4257 מיום

30/10/1994.

זכויות הבניה:

ייעוד - אזור מגורים מיוחד

חלקה 72 - 155% בניה.

7.2 חלקות 77-79

7.2.1 תוכנית בניין עיר מס' 1847, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 2004

מיום 28/4/1974.

התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה כדלקמן:

טבלת שטחים					
מס' החלקה	שטח החלקה במטר	לדון ביבויין במטר	באחוזים	לטבנה ביבויין במטר	באחוזים
77	626	8	1.17%	618	98.73%
78	348	10	2.87%	348	97.13%
79	348	—	—	348	100%
סה"כ	1322	18	1.35%	1309	98.66%

הערה:

ככל הנראה חלה טעות בשטחי חלקות 78 ו-79 שהינם הפוכים.

7.2.2 תוכנית בניין עיר מס' 1847 א', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 4140

מיום 2/9/1993.

זכויות הבניה:

מגרש מס' 2 - 3,430 מ"ר, כולל כל שטחי הבניה במעטפת הבניין.

הערה:

בפועל אושרה לבניין תוספת שטחי שירות מעבר לזכויות אלו וזאת במסגרת בקשה

להיתר בניה.

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה כדלקמן :

מצב לפני הוראת תכנית מס' 497 א' 15.				מצב קיים				
הצדה	סה"כ כטר	הפרטיות		כמות לטמח למוסד	מספר חלקות חדש	שטח חלקה של חלוקה בטר	מספר החלקה	מספר החלק
		כמות סמ"כ	כמות כ"ר					
		כטר	כ"ר					
החלק החדש מסומן בטקס 2 יורם על החלקים של החלקות דב.מ.ח. נקלע סמ"כ	1218			1218	2	626	77	3000
במסגרת החלוקה החדשה	109	109	109	3	353	70		
במסגרת החלוקה החדשה						348	79	
סה"כ	1327					1327		

הערה :

ככל הנראה חלה טעות בשטחי חלקות 78 ו - 79 שהינם הפוכים .

8. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

בהתאם למסמכי תוכנית מס' 12050 אשר הוצגו בפני עולים הפרטים כדלקמן :

סטטוס התוכנית :

התוכנית טרם הופקדה .

מטרות התוכנית :

- הריסת בניין קיים במגרש מס' 2 ובניית בניין חדש במקומו לצורך מוסד .
- הקמת גשר עילי ומנהרה תת קרקעית לחיבור בין 2 בניינים .
- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך .
- שינוי ייעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך .

ייעודי הקרקע במגרשים השונים :

- מגרשים מס' 1 ומס' 2 הינם בייעוד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך .
- מגרש מס' 100 הינו שטח לדרך ציבורית .
- מגרשים מס' 3 , 101 , 102 אינם כלולים בטבלת ההקצאות .

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

זכויות הבניה במגרשים השונים :

- מגרש מס' 1 - 3,430 מ"ר בהתאם למצב מאושר בתב"ע 1847 א'.
- מגרש מס' 2 - 1,193 מ"ר, מתוכם 929 מ"ר שטחים עיקריים.
- מגרש מס' 100 הינו שטח לדרך ציבורית ללא זכויות בניה.

9. הזכויות בנכסים

9.1 בהתאם לנסחי רישום, העתק רישום מפנקס השטרות המתנהל בלשכת הרישום בירושלים מיום

21/4/2010, עולים כדלקמן:

גוש	-	30088
חלקה	-	72
ספר	-	1015
דף	-	7773
שטח החלקה	-	139.82 מ"ר
בעלות	-	ישיבת מיר ירושלים, עמותה 580037638, בשלמות

9.2 בהתאם לנסחי רישום, העתק רישום מפנקס השטרות המתנהל בלשכת הרישום בירושלים

מיום 21/4/2010, עולים כדלקמן:

גוש	-	30088
חלקה	-	77
ספר	-	1015
דף	-	7317
שטח החלקה	-	626.13 מ"ר
בעלות	-	רבי אליעזר יהודה פינקל, בשלמות

9.3 בהתאם להעתק נסח רישום, העתק רישום מפנקס השטרות המתנהל בלשכת הרישום

בירושלים מיום 21/4/2010, עולים כדלקמן:

גוש	-	30088
חלקה	-	78
ספר	-	1015
דף	-	7318
שטח החלקה	-	347.65 מ"ר
בעלות	-	רבי אליעזר יהודה פינקל, בשלמות

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

9.4 בהתאם לנסחי רישום (פלט אינטרנט), העתק רישום מפנקס השטרות המתנהל בלשכת הרישום בירושלים מיום 30/12/2010, עולים כדלקמן:

גוש - 30088

חלקה - 79

ספר - 1015

דף - 7319

שטח החלקה - 353.31 מ"ר

בעלות - רבי אליעזר יהודה פינקל, בשלמות

* פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל פיו.

9.5 הפרשות והפקעות עבר:

עבור חלק מהחלקות הכלולות בטבלת ההקצאה אושרו בעבר תוכניות איחוד וחלוקה שטרם נרשמו. לאור האמור יחושב המגרש הנכנס כפי שמופיע בתוכניות האמורות ולא בהתאם לרישום בפנקסי המקרקעין.

טעויות טכניות שחלו בטבלאות הקצאה קודמות תוקנו בטבלה זו כמוסבר (תוקן היפוך שטחי החלקות בטבלת ההקצאות בתוכניות מס' 1847 + 1847 א').

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

10.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

10.2 בקביעת אומדן השווי במצב הנכנס שבטבלה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הגורמים והשיקולים כדלקמן:

10.2.1 מיקומן של החלקות.

10.2.2 הזכויות בנכס שהינן זכויות בעלות.

10.2.3 לא הובאו בחשבון המבנים הבנויים על החלקות.

10.2.4 שטחי החלקות חושבו בהתאם לשטח המדוד ובהתחשב בשטחים אשר סומנו להפקעה לצורך הרחבת דרכים בתוכניות שבתוקף. לאור אי התאמה בין השטחים הרשומים לשטחים המדודים נערכה טבלת ההקצאות בהתאם לשטחים המדודים שהינם, ככל הנראה, מדוייקים יותר (הסטייה מינורית).

10.3 בקביעת אומדן השווי היוצא שבטבלה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הגורמים והשיקולים כדלקמן:

10.3.1 מיקומם של המגרשים החדשים.

10.3.2 הזכויות בנכס שהינן זכויות בעלות.

גיא צדיק - שמאות מקרקעין, ניהול נכסים והשקעות

- 10.3.3 הזכויות במגרש מספר 2 שהינן זכויות במושע, מרכיב המושע הוערך בכ - 5% משווי הנכס במצב החדש, היות והמושע הינה בין 2 בעלי זכויות בלבד.
- 10.3.4 לא הובאו בחשבון הבניינים הבנויים על המגרשים החדשים.
- 10.3.5 שטח המגרשים החדשים הינו בהתאם לנספח מס' 2 בתוכנית מס' 12050. השטחים נמדדו ע"י מר יוסף קראוס, מודד מוסמך. נתון השטח הוא מקורב בלבד ושטח המגרש הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- 10.4 לא ישולמו תשלומי איזון בגין טבלת ההקצאות.
- 10.5 החלקות במצב הנכנס והמגרשים במצב היוצא הוערכו בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ובהתאם לייעודים השונים שלהם.

11. ערכי שווי בתחום התוכנית

- שווי מ"ר מבונה באזור בייעוד למגורים מוערך בכ - 8,000 ₪.
- מקדם שווי למוסד באזור הינו כ - 80% משווי מ"ר למגורים.
- מקדם זה מביא לידי ביטוי את העובדה כי באזור זה קיים מחסור בשטחים בייעוד למוסדות, לצד דרישה גוברת לשטחים אלו היות ומדובר באזור המאופיין במגורי אוכלוסיה דתית - חרדית. יש לשים לב כי באזור זה נרכשים נכסים בייעוד למגורים ומוסבים למוסדות אך עם זאת ההסבה למוסדות כוללת ציפייה לאישור זכויות בניה גבוהות יותר מאשר בייעוד למגורים ולפיכך מקדם השווי נקבע ל - 80%.
- בוצעה הפחתה לגודל של 10% למגרש מס' 1 וחלקות מקור מס' 77-79.

12. הצהרות

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



-----	6/1/2011	1055	גיא צדיק
-----	-----	-----	-----
חתימה	תאריך	מספר רישיון	שם השמאי

תוכנית מי' 2050- מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
לוח הקצאות
נוש 30088 חלקות 79-77+72

מס' סידורי	נחשו מקרקעין	שטח		חלקה (1)	גוש	שטח בעל הזכויות		מג'רס תמורה	שטח המג'רס (3)	מג'רס יוצא		מג'רס יחסי	שטח זכויות	מג'רס יחסי	שטח זכויות בעל הזכויות	מג'רס יחסי	שטח זכויות בעל הזכויות
		שטח	רשום			מג'רס יחסי	שטח זכויות			מג'רס יחסי	שטח זכויות						
1	30088	140	140	72	30088	140	140	2	263	39%	1,987,223 ₪	8%	19,756,800 ₪	8%	1,987,223 ₪	8%	19,756,800 ₪
2	30088	585	(4)626	77	30088	585	(4)626	1	1,086	100%	19,756,800 ₪	44%	9,559,742 ₪	22%	4,657,310 ₪	80%	19,756,800 ₪
3	30088	285	(5)347	78	30088	285	(5)347	1	1,086	100%	19,756,800 ₪	26%	5,539,748 ₪	26%	5,539,748 ₪	12%	3,096,265 ₪
4	30088	339	(6)353	79	30088	339	(6)353	2	263	61%	3,096,265 ₪	100%	21,492,800 ₪	100%	24,840,288 ₪	100%	24,840,288 ₪
5	30088	41		77	30088	41		100	117	100%							
6	30088	62		78	30088	62											
7	30088	14		79	30088	14											
סה"כ		117				117											
סה"כ		1466	140			1466	140										

1. גבלות הקצאה והאיזון נערכה לחלק מהחזם התוכנית גלבת בהתאם להוראות התוכנית
2. רישוי היום ללא שיווי השטח המוסמן להפקעות מתוקף תכנית 1847 א'
3. שטח מג'רס על פי חדידה אפאליטית של המודד מר יוסף קראוס
4. מתכנס 41 מ"ר בייעוד לדרך מתוקף תכ"ע 1847 א'
5. מתכנס 62 מ"ר בייעוד לדרך מתוקף תכ"ע 1847 א'
6. מתכנס 14 מ"ר בייעוד לדרך מתוקף תכ"ע 1847 א'
7. חלק מהשטח היום שטח מתוקף הפקעות מתוכנית קודמת שטרם נרשמו בספרי המקרקעין, נמסרו בהערות 4-6

ולראיה באותו על החתום,
גיא צדיק, כלכלן ושטאי מקרקעין

