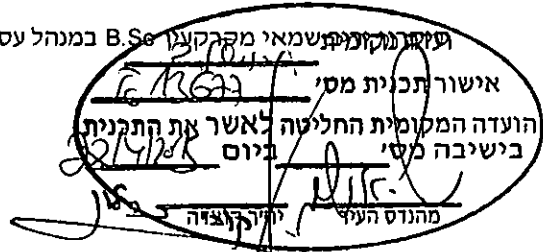


סיקרונ יריב - שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv - Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

עוסקת במקצועה כמקרקעין B.Sc במנהל עסקים ומימון



יום שני ט"ז כסלו תשע"ה
 08 דצמבר 2014

תכנית מס' 13677א - נספח מס' 2
נספח עקרונות, טבלאות שומה, ההקצאה והאיזון לאיחוד וחלוקה מחדש

אנו מתכבדים להגיש בזה העקרונות שביסוד הטבלאות שבנדון.

1. רקע כללי

תכנית 13677א' כוללת חלקות לאיחוד וחלוקה חדשה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפת חטיבת קרקע הידועה¹ כספר 1015 דף 6387 ששטחה עפ"י רישום² 25,890 דונם שהם חלק משטח תכנית 13677א' ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. בטבלת ההקצאה והאיזון 2 קבוצות בעלים בלבד.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 1 ביולי 2014.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 23 באפריל 2014.

4. פרטי המקרקעין³

גוש (ש)	:	30985
חלקות ארעיות	:	2-11 (עפ"י ת.צ.ר מס' 795/07 שנקבע ככשר לרישום בתאריך 15/10/2007)
ספר	:	1015
דף	:	6387
מס' ישנים של חלקה	:	97/162 (ירושלים) (מ); 105/55-56 (ירושלים) (מ); 3/39 (בית ג'אלה (ע)).
שטח	:	25,890 מ"ר.
מיקום	:	לאורך כביש 60 - כביש המנהרות - בשוליים המזרחיים של שכונת גילה ממזרח לרחוב דוגה ומדרום לרחוב רוזמרין.

¹ בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין
² בלשכת רישום המקרקעין
³ בהתאם לתקן 4 שלמועצת שמאי המקרקעין

רחוב גדעון האוזנר 55, ירושלים 96431, 55 Gidon HAUZNER St., Jerusalem

טל: 02:6431610 Tel: פקס: 02:6426816 Fax:

Email: yarivsi@inter.net.il

עמוד 1 מתוך 13

סיקרין יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

5. תיאור סביבת החלקות⁴

החלקות שבנדון ממוקמות לאורך כביש 60 - כביש המנהרות - בשוליים המזרחיים של שכונת גילה ממזרח לרחוב דוגה ומדרום לרחוב רוזמרין.

חלק מהשטח כלול בתוואי כביש המנהרות.

התכנית מציעה חלוקה לשישה תאי שטח ללא שינוי בייעודי הקרקע הקיימים.

פני השטח מצויים בשיפוע מתון מכיוון צפון לדרום, מדובר בשטח בלתי מבונה ומפותח הסמוך לאזורי בניה ומגורים.

6. המצב התכנוני⁵

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

6.1 תכניות תקפות⁶:

6.1.1 תכנית מחוזית ת.מ.מ 1

בהתאם לתוכנית מחוזית ת.מ.מ 1 החלקות נכללות באזור המוגדר כשטח לבינוי עירוני על פי תוכנית מתאר מקומית.

6.1.2 תכנית 2258

תכנית 2258 אושרה למתן תוקף ביום 6.4.1978 ופורסמה בי.פ. 2428.

על פי התכנית הנ"ל הוגדרו שטחי מגרשים 5, 6, 7 ו- 11 עפ"י הגדרתם בתוכנית שבנדון **כשטח ציבורי פתוח** וזאת כחלק מתכנון מתחם דיר טנטור, יתרת שטחי החלקות ללא תכנון תקף.

⁴ בהתאם לתקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין

⁵ בהתאם לתקן 6 של מועצת שמאי המקרקעין

⁶ בתמציתיות רבה מאוד. מובא להלן תמצית של תקנוני התכניות לגבי זכויות הבניה. קיימות הוראות והנהיות נוספות שלא פורטו והן מצוינות במסמכי התכנית.

סיקרון יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

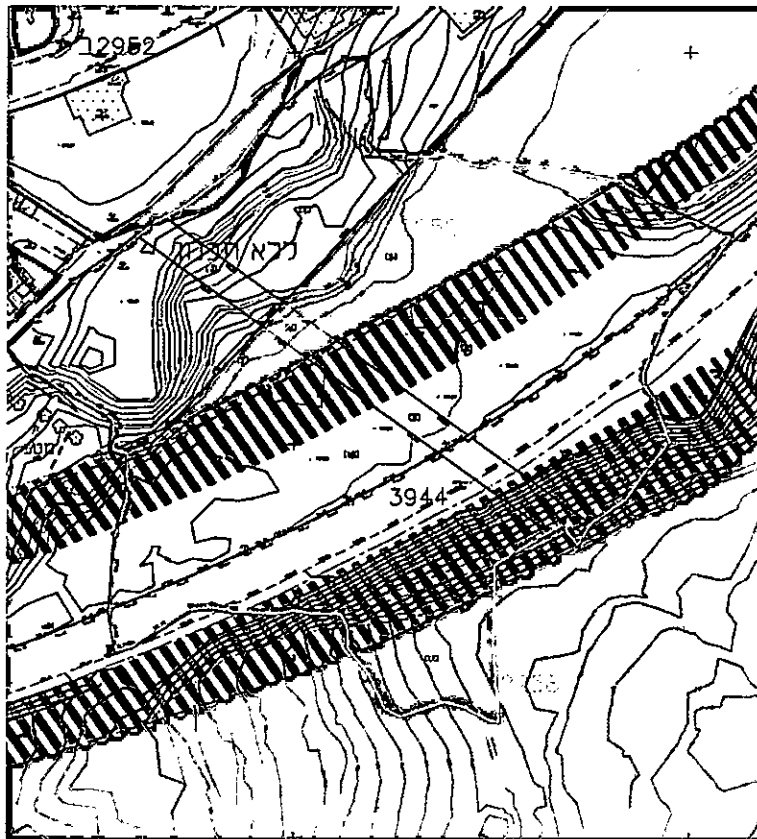
6.1.3 תכנית 3944

תכנית 3944 אושרה למתן תוקף ביום 10.10.1991 ופורסמה ב.פ. 3928.
על פי התוכנית הני"ל, הקובעת את תוואי כביש המנהרות, הוגדרו שטחי מגרשים 8, 9 ו-10 עפ"י הגדרתם בתוכנית שבנדון **כדרך**.
הודעה על הפקעה לשטח הכביש לפי סעיפים 5 ו-7 פורסמה ב.פ. 3980 ביום 5.3.1992.
המועצה הארצית המליצה ביום 24.1.1990 לצמצם את קו הבניין מציר הבניין מ-100 מ' ל-40 מ' מציר הכביש.
בפועל רוחב הכביש כ-40 מ'.

6.1.4 תכנית א'2852

תכנית א'2852 אושרה למתן תוקף ביום 25.7.1990 ופורסמה ב.פ. 3785.
על פי התכנית הני"ל, הוגדר שטח מגרש 2 בחלקו כשטח **ציבורי פתוח** ובחלקו נותר ללא תכנון, מגרשים 3, ו-4 ללא תכנון.

תשריט מצב מאושר לפי תכניות 3944, 2258



סיקרון יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

6.2 תכניות בהכנה⁷:

קיימת תכנית שלד למזרח גילה

בהתאם לישיבה שנערכה ביום 24.10.2011 אצל מתכנת המחוז נקבע כדלקמן⁸:

- גבולות התכנית יתאמו לתכנית המתאר וללא השטחים שמדרום לכביש 60.
- כל אחד מהמתחמים יכלול הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 40% משטח המתחם, תתאפשר גמישות לגבי מיקום השטח לצרכי ציבור בתוך המתחם.

מהות ההחלטה בהקשר לחטיבת הקרקע הנדונה:

- (1) מגרש 003 חדש המצוי מדרום לכביש 60 מחוץ לתכנית המתהווה.
- (2) משטח מגרשים חדשים 1 ו-2 עוד צפויה הפקעה בשיעור של 40% מהשטח הכולל.

.7 מצב תכנוני מוצע – התכנית נשוא טבלת ההקצאה:

7.1 תכנית 13677 א':

התכנית מציעה חלוקה לשמונה תאי שטח ללא שינוי בייעודי הקרקע הקיימים, וכדלקמן:

⁷ בתמציתיות רבה מאוד

⁸ בתמציתיות ככול שרלוונטי לחטיבת הקרקע שבנדון

סיקרונ יריב - שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ

Sikron Yariv - Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

סיקרונ יריב שמאי מקרקעין B.Sc במנהל עסקים ומימון

מס' סידור	נתוני מקרקעין			מצב נכס- על פי נכס רצ"ב והסכם השיתוף							מצב חדש לפי הוראות תכנית 13677'א			הערה
	גוש	חלקה ארעית לפי תצ"ר 795/07	חלקה ארעית לפי תצ"ר 795/07	שם החוכר הרשום	מס זהות או מס תאגיד	שם שבעבדים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	יודע הארעית	שטח החלקה הארעית הכלול בהחלטה	מס' החלקה המוקצה		שטח המגרש מתוך החלקה הארעית כמ"ר	חלקים במגרש באחוזים	יודע המגרש המוקצה	
									מס' ארעי	מס' סופי				
אין	1	30985	[2]	ירתת הבעלים			שצ"פ	5.6	1	[2]	156	97.5	שצ"פ	
	2	30985	[3]	משותף			שצ"פ	0.84		[3]	4	2.5	שצ"פ	
									סה"כ	מגרש 1	160	100		
	3	30985	[2]	ירתת הבעלים			שצ"פ	94.4	2	[2]	2634	91.38	ללא תכנון	
	4	30985	[3]	משותף			שצ"פ	52.2		[3]	249	8.64	ללא תכנון	
									סה"כ	מגרש 2	2883	100		
	5	30985	[5]	ירתת הבעלים			שצ"פ	100	3	[5]	2686	96.24	שצ"פ	
	6	30985	[6]	משותף			שצ"פ	55.85		[6]	105	3.76	שצ"פ	
									סה"כ	מגרש 3	2791	100		
	7	30985	[8]	ירתת הבעלים			דרך	100	4	[8]	6566	92.34	דרך	
	8	30985	[9]	משותף			דרך	55.61		[9]	545	7.66	דרך	
									סה"כ	מגרש 4	7111	100		
	9	30985	[4]	קומרס קונסרול אסטלישמנט			ללא תכנון	100	5	[4]	2795	92.58	ללא תכנון	
	10	30985	[3]	משותף			ללא תכנון	46.96		[3]	224	7.42	ללא תכנון	
									סה"כ	מגרש 5	3019	100		
11	30985	[7]	קומרס קונסרול אסטלישמנט			שצ"פ	100	6	[7]	391	82.49	שצ"פ		
12	30985	[6]	משותף			שצ"פ	44.15		[6]	83	17.51	שצ"פ		
								סה"כ	מגרש 6	474	100			
13	30985	[10]	קומרס קונסרול אסטלישמנט			דרך	100	7	[10]	7892	94.78	דרך		
14	30985	[9]	משותף			דרך	44.39		[9]	435	5.22	דרך		
								סה"כ	מגרש 7	8327	100			
15	30985	[11]	קומרס קונסרול אסטלישמנט			שצ"פ	100	8	[11]	1125	100	שצ"פ		
								סה"כ	מגרש 8	1125	100			

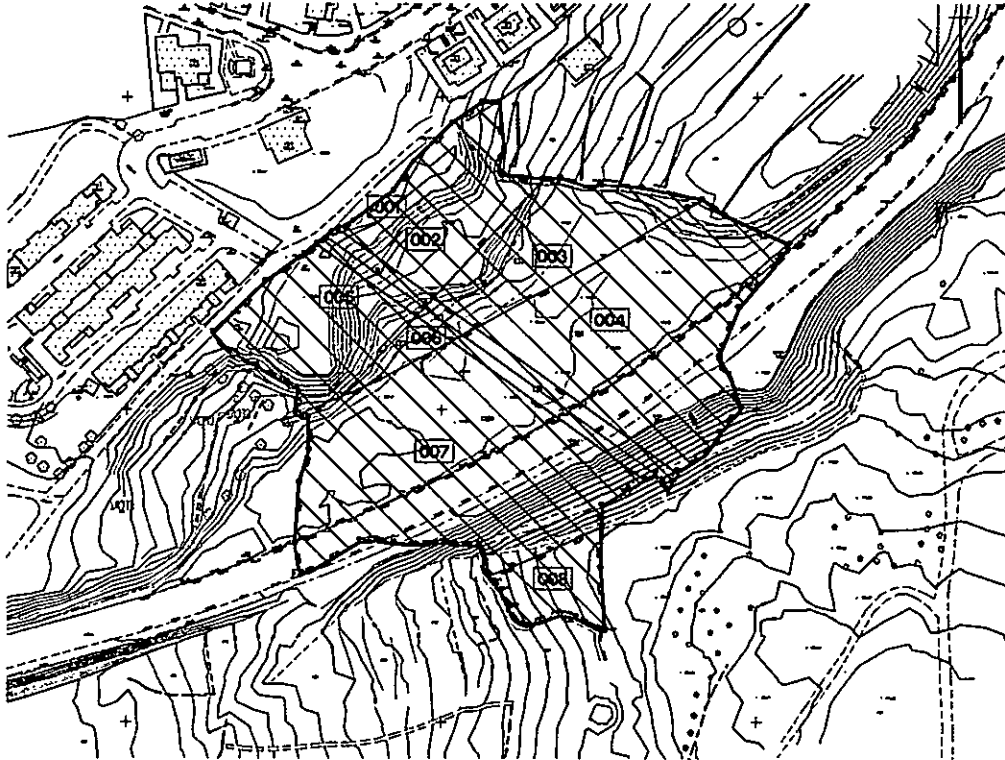
רחוב גדעון האוזנר 55, ירושלים 96431 55 Gidon Hanzner St., Jerusalem
 טל: 02:6431610 Tel: פקס': 02:6426816 Fax:
 Email: yarivsi@inter.net.il

סיקרונ יריב - שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv - Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

סיקרונ יריב שמאי מקרקעין B.Sc במנהל עסקים ומימון

סה"כ הפרשות לצורכי ציבור בגבולות תכנית 13677 א' זו הם כ- 15,438 מ"ר שהם 59.62 משטח התכנית.

תשריט מצב מוצע לפי 13677 א'



8. הזכויות בקרקע (המצב המשפטי)

8.1 החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיוון הן חלקות הרשומות בבעלות פרטית.

8.2 פרטי רישום זכויות:

בהתאם להעתק פלט מחשב אשר הופק ביום 29.8.2012 באמצעות האינטרנט ומפרט מידע מפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, חלקה (מס' ישן) 97/162 רשומה כיום בספר 1015 דף 6387 מסוג וואקף בשטח רשום 25,890 מ"ר.

רישום הבעלויות:

מיום 5.5.1998 רוברט גיוסף אליאן ת.ז. 97338020 992/140506
(תיקון טעות סופר ש.פ. יעקב מרכוס חנא חנא (קריאו) ת.ז. 945/140506
מקורי 3562/3/85 מכר ללא 99683561

רחוב גדעון האוזנר 55, ירושלים 96431 55 Gidon Hanzner St., Jerusalem

טל: 02:6431610 Tel: פקס': 02:6426816 Fax:

Email: yarivsi@inter.net.il

עמוד 6 מתוך 13

סיקרונ יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

1978/140506	אליאס עבדאללה סלמאן מורד ת.ז.	תמורה)
	98308531	
1981/140506	מורד חנה הינדו ת.ז.	
	8008264	
1004/140506	חנה מוסא מטה ת.ז.	
	97508042	
1004/140506	גיברה שמען שהין ת.ז.	
	95353561	
1878/140506	זינה גיברה סליבה זילפו ת.ז.	
	99432511	
6323/140506	חליל אסקנדר שהין קנדו ת.ז.	
	8060253	
918/140506	סיידה בולוס איברהים טאווייל ת.ז.	
	8064893	
918/140506	ריחאני חנה יעקב מכלי ת.ז.	
	8051359	
918/140506	גורגי סלביה סימון ת.ז.	
	99182011	
1857/140506	נאגיי בולוס איברהים טאווייל ת.ז.	
	8036910	
981/140506	עזיזה גורגי ראמה (גמר) ת.ז.	
	95543	
1713/140506	מוראד ראשיד מסעוד ת.ז.	
	99181571	
991/140506	יוסף חנה חזמו ת.ז.	
	8017698	
1827/140506	יוסף גיברה שמעון כאנו ת.ז.	
	8060303	
1032/140506	איברהים דאוד מכלי מליחה ת.ז.	
	8078059/1	
4081/140506	חנה יוסף שהין ת.ז.	
	95354021	
899/140506	חנה איברהים גימיל ת.ז.	
	8044888	
896/140506	רימון חנה עבדל אחד ספר ת.ז.	
	984655894	
5260/140506	הייזל ציזם מארוגי ת.ז.	
	434675-9	
1094/140506	גיברה יעקב גיברה טאווייל ת.ז.	
	98756691	
1050/140506	עיסא עבדל אחד ספר ת.ז.	
	98449041	
1050/140506	גיברה איברהים מאטה ת.ז.	
	97508041	
850/140506	יעקב יוסף יצחק ת.ז.	
	93868011	
1042/140506	ריזאק גיברה נאזי ת.ז.	
	94365541	
826/140506	מורד אליאס (עאיז) עיסא עיסא ת.ז.	
	99683051	
1700/140506	סמואל תומה מיכאיל ג'ור אווי ת.ז.	
	98712511	
838/140506	סיידי מוראד מסעוד חנא ת.ז.	
	8059247	
944/140506	רחל מוראד דאון ציליקו ת.ז.	
	97339021	
938/140506	חנה יעקב מלאכי ת.ז.	
	8051358	
977/140506	סלמה עבדאללה סלמן ת.ז.	
	98308535	
977/140506	סוראיה עבדאללה סלמן ת.ז.	
	98308535	
999/140506	גיק יוסף חנה חזמו ת.ז.	
	8012701	
945/140506	גורגיט טאלם גיליל חלאבי דרכון	
	507537	
1341/140506	חנה יוסף מרדיני ת.ז.	
	99073051	
10072/140506	אליאס מוראד חנא ת.ז.	
	8059246	
1/2	קונטרול קומרס אסטבלישמנט	5.5.1998 (תיקון טעות)
		סופר)
1341/140506	מארוגי הייזל ציטם ת.ז.	5.6.2000 (צוואה)

מיום 30.4.1985 נרשמה הערה בגין הסכם שיתוף ע"פ שטר 803/77.

מיום 11.9.2000 נרשמה הערה ע"י המודד המחוזי שהנכס נמצא בתחום שיפוט ירושלים והנכס הופקע בחלקו.

8.3 הסכם שיתוף

בהתאם להעתק הסכם שיתוף מיום 18.3.1985, כפי שנועד בין חברת קונטרול רומרס אסטבלישמנט וד"ר ע"י ב"כ עו"ד פסח מור מתל אביב ובין אליאס מוראד חנה ת.ז. 8059246 הוסכם כדלקמן:

סיקרון יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

הקרקע הרשומה בספר ע/3 בית ג'אלה דף 39 ובספר ע/5 בית ג'אלה בדף 104 (היא הקרקע נושא הערכה זו) תחולק בין הצדדים בחלקים שווים ובאופן שהחלק המסומן באות "א" יהא שייך לאליאס מוראד חנא והחלקה המסומן באות "ב" יהא שייך לחברה.

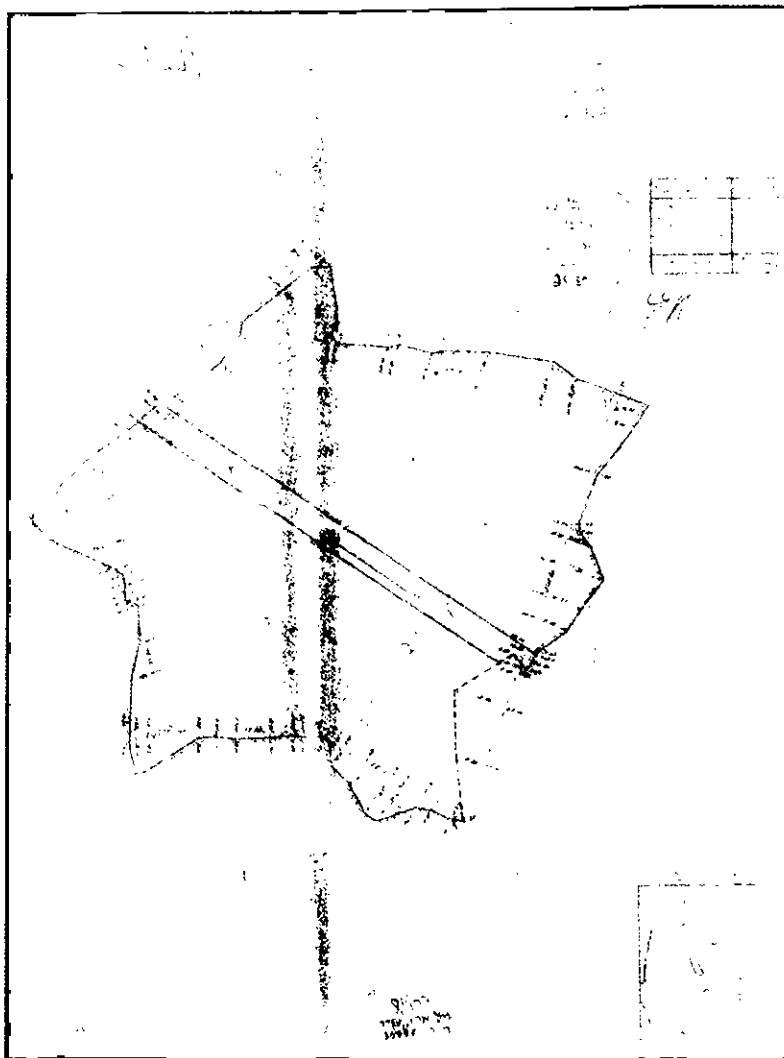
הדרך החוצה בין שני החלקים "א" ו- "ב" ותסומן באות "ג" ותחולק בין הצדדים בחלקים שווים באופן שכל צד יקבל את חציה סמוך לחלקתו.

בתשריט חלוקה סומנה חלקה א' בשטח 12,115 מ"ר בבעלות לאליאס מוראד חנא.
חלקה ב' בשטח 12,115 מ"ר בבעלות קונטרול קומרוס וחלקה ג' בשטח 1660 כדרך (בעלות משותפת).

במידה ותהינה הפקעות ממשלתיות או עירוניות כלשהן על הקרקע יחולו שווה בשווה על הצדדים.

אתווי הבניה על הקרקע יתחלקו שווה בשווה בין הצדדים.

העתק תשריט החלוקה:



סיקרון יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

9. העקרונות הגורמים ושיקולים בשומה

9.1 עקרונות:

- 9.1.1 בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלקמן:
"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים לדבר, יחלו עליה הוראות מיוחדות אלא:
- 9.1.2 כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב, ככול האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- 9.1.3 במקרה הנדון, הצעת החלוקה המוצעת עפ"י התכנית, הנה למעשה ישום תכנוני למצב המשפטי שנוצר לאחר חתימת הסכם השיתוף מיום 18.3.1985 כפי שנחתם בין הבעלים המקוריים דאז וכפי שנרשמה בגינו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביום 30.4.84.
- 9.1.4 שוויו של כל המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככול האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל מגרשים הקודמים.
- 9.1.5 מקדמי ההתאמה יקבעו בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי כפי שנקבעו בהקשר להערכת שטחי שצ"פ ושטחים ללא תכנון ככול שפורסמו קווים מנחים לעניין עריכת שומות לשטחים מסוגים אלו.
- 9.1.6 בשים לב לעובדה שמדובר בהצעת חלוקה הבאה ליישם התאמה בין מצב תכנוני למצב משפטי שנוצר לאחר חתימת הסכם שיתוף, מקדמי ההתאמה ומרכיב ה"שווי" של כל מגרש יוצגו בערכים מוחלטים ולא בערכי שווי.
- 9.1.7 התכנית מציעה חלוקה לשמונה תאי שטח ללא שינוי בייעודי הקרקע הקיימים.
- 9.1.8 טבלת ההקצאה כמפורט עפ"י בהתאם לפורמט שנמסר לי ע"י מודד ואדריכל התכנית. העתק הטבלת מצוין ע"ג תשריט התכנית.

גורמים ושיקולים:

- 9.1.9 מטרת השומה הנה נספח עקרונות לטבלאות שומה, ההקצאה והאיזון לאיחוד וחלוקה חדש שבתכנית 13677א'
- 9.1.10 המועד הקובע להערכת השווי הנו 1.7.2014.
- 9.1.11 מדובר בתטיבת קרקע המהווה אחת מעתודות הקרקע האחרונות והספקולטיבית של שכונת גילה לתכנון עתידי. במסגרת תכנון מפורט ידוע שחלק מהקרקע יופקע לצורכי ציבור בנוסף לחלק שכבר הופקע לכביש 60.
- 9.1.12 מגרש 008 חדש המצוי מדרום לכביש 60 ומחוץ לתכנית המתארית מתהווה בהתאם לסיכום ישיבה בנושא תכנית שלד למזרח שכונת גילה מיום 24.10.2011 נקבע בין היתר כי : שטחים שמדרות לכביש 60, כדוגמת מגרש חדש 008, אינם רלוונטיים

סיקרונ יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

9.1.13 החלק היחסי של כל מגרש במצב חדש זהה לחלק היחסי במצב נכנס, לפי הטבלה דלעיל.

נשמרה היחסיות במצב המוצע בהשוואה למצב הקיים כמפורט בתשריט החלוקה הרצי"ב להסכם השיתוף הן לעניין שטחי המגרשים והן לעניין יעודי הקרקע.

9.1.14 להלן פירוט מקדמי ההתאמה :

מקדמי התאמה כללים

1	מקדם ערך מוחלט למגורים בסביבה
	מקדם ערך מוחלט לשצ"פ לפי 2258 (מדובר בשטח הממוקם צפון מערבית לכביש המנהרות אזור הסמוך לאזורי מגורים)
0.5	מקדם ערך מוחלט לדרך לפי 3944
0	מקדם ערך מוחלט לשצ"פ לפי 3944 (מגרש 008) (מדובר בשטח הממוקם דרום מזרחית לכביש המנהרות ראה סעיף 9.1.12
0.2	מקדם ערך מוחלט לשטח ללא תכנון
0.7	מקדמי התאמה ספציפית לחטיבת הקרקע הנדונה
	מקדם ערך מוחלט לשצ"פ לפי 2258 (מדובר בשטח הממוקם צפון מערבית לכביש המנהרות אזור הסמוך לאזורי מגורים)
70%	מקדם ערך מוחלט לדרך לפי 3944
0%	מקדם ערך מוחלט לשצ"פ לפי 3944 (מגרש 008) (מדובר בשטח הממוקם דרום מזרחית לכביש המנהרות ראה סעיף 9.1.12
29%	מקדם ערך מוחלט לשטח ללא תכנון
100%	

סיקרון יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

10. הצהרות

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

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



8.12.14
תאריך

613
מספר רישיון

חתימה השמאי

סיקרון יריב
שם שמאי המקרקעין

סיקרין יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ
Sikron Yariv – Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

סיקרין יריב שמאי מקרקעין B.Sc במנהל עסקים ומימון

הערה	מצב נכנס- על פי נכס רצ"ב והסכם השיתוף										נתוני מקרקעין								
	שיעור יחסי במצב נכנס	שווי יחסי נכנס	יעד המגרש המוקצה	שטח המגרש בחלקים	שטח המוקצה מתוך	מס' החלקה המוקצת	מס' ארעי	מס' התמורה	שיעור יחסי במצב נכנס	שווי יחסי נכנס	יעד החלקה הארעית	שם החומר או מס תאגיד	שם הרשום	שם הבעלים הרשום עפ"י נכס מיום 29.8.2012 והחלוקה הקיימת בהסכם השיתוף	שטח מהחלקה הארעית הכלול בחלוקה	שטח החלקה לפי תצ"ר 796/07 במ"ר	חלקה ארעית לפי תצ"ר 796/07	גוש	מס' סידורי
תא השטח המסומנים 003-002,001 יירשמו על שם יתרת הבעלים עפ"י הנוסח הרצ"ב	1.27%	109.2	שצ"פ	97.5	156	[2]		1	1.27%	109.2	שצ"פ	אין		יתרת הבעלים	156	2,790	[2]	30985	1
	0.03%	2.8	שצ"פ	2.5	4	[3]			0.03%	2.8	שצ"פ			משותף	4	477	[3]	30985	2
	30.55%	2,634.0	ללא תכנון	91.38	2634	[2]		2	30.55%	2,634.0	ללא תכנון			יתרת הבעלים	2634	2,790	[2]	30985	3
	2.89%	249.0	ללא תכנון	8.64	249	[3]			2.89%	249.0	ללא תכנון			משותף	249	477	[3]	30985	4
	21.81%	1,880.2	שצ"פ	96.24	2686	[5]		3	21.81%	1,880.2	שצ"פ			יתרת הבעלים	2686	2,686	[5]	30985	5
	0.85%	73.5	שצ"פ	3.76	105	[8]			0.85%	73.5	שצ"פ			משותף	105	188	[6]	30985	6
	0.00%	0.0	דרך	92.34	6566	[8]		4	0.00%	0.0	דרך			יתרת הבעלים	6566	6,566	[8]	30985	7
	0.00%	0.0	דרך	7.66	545	[9]			0.00%	0.0	דרך			משותף	545	980	[9]	30985	8
	32.42%	2,795.0	ללא תכנון	92.58	2795	[4]		5	32.42%	2,795.0	ללא תכנון			קומרס קונסרול אסטבלישמנט משותף	2795	2795	[4]	30985	9
	2.60%	224.0	ללא תכנון	7.42	224	[3]			2.60%	224.0	ללא תכנון			משותף	224	477	[3]	30985	10
3.17%	273.7	שצ"פ	82.49	391	[7]		6	3.17%	273.7	שצ"פ	קומרס קונסרול אסטבלישמנט משותף	391	391	[7]	30985	11			
0.67%	58.1	שצ"פ	17.51	83	[8]			0.67%	58.1	שצ"פ	משותף	83	188	[6]	30985	12			
0.00%	0.0	דרך	94.78	7892	[10]		7	0.00%	0.0	דרך	קומרס קונסרול אסטבלישמנט משותף	7892	7892	[10]	30985	13			
0.00%	0.0	דרך	5.22	435	[9]			0.00%	0.0	דרך	משותף	435	980	[9]	30985	14			
3.73%	321.4	שצ"פ	100	1125	[11]		8	3.73%	321.4	שצ"פ	קומרס קונסרול אסטבלישמנט משותף	1125	1125	[11]	30985	15			
100.00%	8,620.9			25,890				100.00%	8,620.9					25,890	24,243				

רחוב גדעון האוזנר 55, ירושלים 96431 55 Gidon Hanzner St., Jerusalem

טל: 02:6431610 Tel: פקס: 02:6426816 Fax:

Email: yarivsi@inter.net.il

סיקרונ יריב – שמאות מקרקעין והשקעות בע"מ

Sikron Yariv - Real Estate Appraisal & Investments Ltd.

מס' סידור	גוש	חלקה לפי תצ"ר	שטח החלקה לפי תצ"ר	שטח החלקה הארעית הכללית בחלקה	שם הבעלים הרשום עפ"י נסח מיום 29.8.2012 והחלקה הקיימת בהסכם השיתוף	מס זהות או מס תמדי	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ישר החלקה הארעית	שמי יחסי במצב נכנס	שיעור יחסי במצב נכנס	מס' התמורה		מס' החלקה המקוצצת	שטח התגורר		שטח המגורר במגרש	חלקים במגרש באחוזים	עוד המוקצה	שמי יחסי במצב נכנס	שיעור יחסי במצב נכנס	הערה	בעל הזכויות יולם	בעל הזכויות יקבל
											מס' ארעי	מס' סופי		מס' ארעי	מס' סופי								
											מצב חדש לפי הוראות חנוית 13677 א												
1	30985	[2]	2,790	158	יתרת הבעלים			של"פ	109.2	1.27%	1	[2]	156	97.5	של"פ	109.2	1.27%	109.2	1.27%	תא השטח המסומן 003-002,001 יירשמו על שם יתרת הבעלים עפ"י הנסח הרצ"ב	0.00%	0.00%	
2	30985	[3]	477	4	משותף			של"פ	2.8	0.03%		[3]	4	2.5	של"פ	2.8	0.03%	2.8	0.03%		0.00%	0.00%	
3	30985	[2]	2,790	2634	יתרת הבעלים			ללא תננון	2,634.0	30.55%	2	[2]	2634	91.36	ללא תננון	2,634.0	30.55%	2,634.0	30.55%		0.00%	0.00%	
4	30985	[3]	477	249	משותף			ללא תננון	249.0	2.89%		[3]	249	8.64	ללא תננון	249.0	2.89%	249.0	2.89%		0.00%	0.00%	
5	30985	[5]	2,688	2688	יתרת הבעלים			של"פ	1,880.2	21.81%	3	[5]	2686	98.24	של"פ	1,880.2	21.81%	1,880.2	21.81%		0.00%	0.00%	
6	30985	[6]	188	105	משותף			של"פ	73.5	0.85%		[6]	105	3.76	של"פ	73.5	0.85%	73.5	0.85%		0.00%	0.00%	
7	30985	[8]	6,568	6,568	יתרת הבעלים			דרך	0.0	0.00%	4	[8]	6568	92.34	דרך	0.0	0.00%	0.0	0.00%	תא השטח המסומן במספר 004 יירשם על שם עיריית	0.00%	0.00%	
8	30985	[9]	880	545	משותף			דרך	0.0	0.00%		[9]	545	7.66	דרך	0.0	0.00%	0.0	0.00%		0.00%	0.00%	
9	30985	[4]	2,795	2,795	קומת קונטרל אסטבלישמוס	אין		ללא תננון	2,795.0	32.42%	5	[4]	2795	92.58	ללא תננון	2,795.0	32.42%	2,795.0	32.42%	תא השטח המסומן 005 יירשמו על שם קונטרל אסטבלישמוס	0.00%	0.00%	
10	30985	[3]	477	224	משותף			ללא תננון	224.0	2.60%		[3]	224	7.42	ללא תננון	224.0	2.60%	224.0	2.60%		0.00%	0.00%	
11	30985	[7]	391	391	קומת קונטרל אסטבלישמוס			של"פ	273.7	3.17%	6	[7]	391	82.49	של"פ	273.7	3.17%	273.7	3.17%		0.00%	0.00%	
12	30985	[6]	188	83	משותף			של"פ	58.1	0.67%		[6]	83	17.51	של"פ	58.1	0.67%	58.1	0.67%		0.00%	0.00%	
13	30985	[10]	7,892	7,892	קומת קונטרל אסטבלישמוס			דרך	0.0	0.00%	7	[10]	7892	94.78	דרך	0.0	0.00%	0.0	0.00%	תא השטח המסומן במספר 007 יירשם על שם עיריית	0.00%	0.00%	
14	30985	[9]	980	435	משותף			דרך	0.0	0.00%		[9]	435	5.22	דרך	0.0	0.00%	0.0	0.00%		0.00%	0.00%	
15	30985	[11]	1,125	1,125	קומת קונטרל אסטבלישמוס			של"פ	321.4	3.73%	8	[11]	1125	100	של"פ	321.4	3.73%	321.4	3.73%	תא השטח המסומן 008 יירשם על שם קונטרל אסטבלישמוס	0.00%	0.00%	
			24,243	25,890					8,620.9	100.00%			25,890			8,620.9	100.00%	8,620.9	100.00%		0.00%	0.00%	



8.12.14
תאריך

613
מס' רישיון

חתימת השמאי

סיקרונ יריב
שם שמאי המקרקעין