מינהל התכנון
מנהל התכנון, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
07/12/2020
לאשר את התוכנית
יו"ר הוועדה המחוזית
תכנית 101-0652313 08:13:41 31/12/2019 נספח טבלאות איזון והקצאה

טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 101-0652313
הסדרת ייעודי קרקע ברח' ריינס 2-4 קריית משה, ירושלים

	נתוני מקרקעין					מצב נכנס											מצב יוצא										תשלומי איזון
מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח כולל בתכנית, ד'	שטח ת"ח רשום, מ"ר	שם הבעלים הרשום		שם החוכר הרשום	מס' זהות או תאגיד	מ"ר מבונה אקווי	ייעוד	החלקים בבעלות	שווי יחסי כדיק ופניו	שווי מצב נכנס בש"ח	מספר מגרש אזור מופי	מ"מ מגרש	שטח מגרש, מ"ר	שטח תת החלקה המוקצה במ"ר	ייעוד	חלקים במגרש המוקצים לבעל זכויות, באחוזים	שטח מצב יוצא במר"א	שווי מצב יוצא בש"ח ללא מחוברים	שווי יחסי של ההקצאה, באחוזים (ללא התייחסות למחוברים)	בעל הזכויות יקבל/ ישלם
1	30138	67	1	1.017	65.00	וייגנוט	שלמה		580305	65.00	מגורים 2	1 / 1	5.63%	₪ 728,000	1			65.00	מגורים 2	100%	65.00	₪ 728,000	5.63%	אין תשלומי איזון
2		67	2		39.00	מימון	אהרון הרבה		320493604	39.00	מגורים 2	1 / 1	3.38%	₪ 436,800	1			39.00	מגורים 2	100%	39.00	₪ 436,800	3.38%	
3		67	3		35.00	קרן קיימת לישראל		איייל רחל	1471187	17.50	מגורים 2	2 / 1	1.52%	₪ 196,000	1			35.00	מגורים 2	50%	17.50	₪ 196,000	1.52%	
		67						איייל אברהם	6850554	17.50	מגורים 2	2 / 1	1.52%	₪ 196,000	1				מגורים 2	50%	17.50	₪ 196,000	1.52%	
4		67	4		64.00	עתיק	צביה		91784	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1			64.00	מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
		67				עתיק	צביה		000917849	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1				מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
5		67	5		61.00	יזרעאלי	חיים		78584	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1			61.00	מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
		67				יזרעאלי	חנה		78585	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1				מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
6		67	6		61.00	גרוסמן	שמואל עזרא		3419683	20.33	מגורים 2	3 / 1	1.76%	₪ 227,733	1			61.00	מגורים 2	33%	20.33	₪ 227,733	1.76%	
		67				גרוסמן	אברהם אליהו		3650633	20.33	מגורים 2	3 / 1	1.76%	₪ 227,733	1				מגורים 2	33%	20.33	₪ 227,733	1.76%	
		67				גרוסמן	אווה		5113366	20.33	מגורים 2	3 / 1	1.76%	₪ 227,733	1				מגורים 2	33%	20.33	₪ 227,733	1.76%	
7		67	7		102.00	בל	נח		016489379	39.60	מגורים 2	2 / 1	3.43%	₪ 443,520	1			102.00	מגורים 2	50%	39.60	₪ 443,520	3.43%	
		67				בל	רונית		022188338	39.60	מגורים 2	2 / 1	3.43%	₪ 443,520	1				מגורים 2	50%	39.60	₪ 443,520	3.43%	
8		67	8		64.00	גולדשמיד	בראון יהודית		89546	64.00	מגורים 2	1 / 1	5.54%	₪ 716,800	1			64.00	מגורים 2	100%	64.00	₪ 716,800	5.54%	
9		67	9		61.00	זילבר	חיים ירוחם		054928742	20.33	מגורים 2	3 / 1	1.76%	₪ 227,733	1			61.00	מגורים 2	33%	20.33	₪ 227,733	1.76%	
		67				פולק	יעל		056626807	20.33	מגורים 2	3 / 1	1.76%	₪ 227,733	1				מגורים 2	33%	20.33	₪ 227,733	1.76%	
		67				זילבר	יעקב		059811414	20.33	מגורים 2	3 / 1	1.76%	₪ 227,733	1				מגורים 2	33%	20.33	₪ 227,733	1.76%	
10		67	10		61.00	שפיצר	ישראל		002742880	61.00	מגורים 2	1 / 1	5.29%	₪ 683,200	1		956	61.00	מגורים 2	100%	61.00	₪ 683,200	5.29%	
11		67	11		64.00	אילון	שרה		0007563	58.00	מגורים 2	29 / 32	5.03%	₪ 649,600	1			64.00	מגורים 2	91%	58.00	₪ 649,600	5.03%	
		67				אילון	יורם		059669614	6.00	מגורים 2	3 / 32	0.52%	₪ 67,200	1				מגורים 2	9%	6.00	₪ 67,200	0.52%	
12		67	12		64.00	טולידנו	אליהו		013777057	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1			64.00	מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
		67				טולידנו	סולי		066192360	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1				מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
13		67	13		61.00	אסולין	אברהם		032890543	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1			61.00	מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
		67				אסולין	מיכל		036106722	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1				מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
14		67	14		61.00	טוקר	אברהם		378687	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1			61.00	מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
		67				טוקר	יסקה		833929	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1				מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
15		67	15		64.00	איש ימיני קורקוס	מיכל		062540893	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1			64.00	מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
		67				איש ימיני קורקוס	נועם יעקב		066055773	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1				מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
16		67	16		64.00	בן גיגי	דוד		032360000	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1			64.00	מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
		67				בן גיגי	לימור		033939687	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1				מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
17		67	17		61.00	מעלם	משה		036616613	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1			61.00	מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
		67				מעלם	ציפורה		021994728	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1				מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
18		67	18		61.00	חרלפ	אליהו		053348264	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1			61.00	מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
		67				חרלפ	שושנה		055632483	30.50	מגורים 2	2 / 1	2.64%	₪ 341,600	1				מגורים 2	50%	30.50	₪ 341,600	2.64%	
19		67	19		64.00	פרחי	משה		023879158	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1			64.00	מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
		67				פרחי	גילה		017191487	32.00	מגורים 2	2 / 1	2.77%	₪ 358,400	1				מגורים 2	50%	32.00	₪ 358,400	2.77%	
סה"כ			**19**	**1.017**	**1177.00**					**1154.200**			**100.000%**	**₪ 12,927,040**				1,177			**1154.2**	**₪ 12,927,040**	100.000%	₪ 0
20	30138	106		0.146		עיריית ירושלים					שצ"פ	1 / 1			2		81		**שצ"פ**	100%		שטח שאינו משתתף באיזון		
21															3		126		**דרך**	100%				
סה"כ			**1.163**										**100%**	**₪ 12,927,040**			**1,163**	**1,177**			**1154.200**	**₪ 12,927,040**	100%	₪ 0

שמאי מקרקעין * גיל יזרעאלי * רישיון מס' 1127

גיל יזרעאלי		1127	25.12.2019
שם שמאי המקרקעין	חתימת השמאי	מסי רישיון	תאריך

נספח שעבודים
תכנית מס' 101-0652313
הסדרת ייעודי קרקע ברח' ריינס 2-4 קרית משה, ירושלים

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום	חוכרים	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות	עיקולים	הערות	משכנתאות	חכירות
1	30122	67	1	וינגוט שלמה		580305	1 / 1		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
2	1902	67	2	מימון אהרון הרבה		320493604	1 / 1		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, בשלמות. משכנתה מדרגה שניה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ. בשלמות.	
3	1902	67	3	קרן קיימת לישראל	אייל רחל	1471187	1 / 2	צו עיקול ע"ש לשכת הוצאה לפועל ירושלים. תיקים 03-04171-94-1, 03-11786-00-0, 03-11170-08-5, 03-17611-13-3 (מס' הליכים שונים). צו עיקול ע"ש לשכת הוצאה לפועל תל אביב יפו. תיקים 01-34072-03-0, 01-12764-03-0, 03-13375-01-7, 01-11233-03-2 (מס' הליכים שונים).	הערה לפי סע' 11 (א) ,(1)(2) לפקודת המיסים, אגף המכס ומס ערך מוסף ירושלים ע"ס 4,360 ₪. צו ניהול ע"י כונס נכסים ע"ש עו"ד אליהו ציגלר- לשכת הוצל"פ 17712/93 . הערה לפי סע' 11 (א) ,(1)(2) לפקודת המיסים, המוסד לביטוח לאומי, ע"ס 35,830 ₪ . הערה לפי סע' 11 (א) ,(1)(2) לפקודת המיסים, מס הכנסה ירושלים ע"ס 25,278 ₪.		חכירה ברמה ראשית עד ליום 31/3/2067.
					איייל אברהם	6850554	1 / 2				
4		67	4	עתיק צביה		91784	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
	1902	67		עתיק צביה		000917849	1 / 2				
5	1902	67	5	יזרעאלי חיים		78584	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
				יזרעאלי חנה		78585	1 / 2				
6	1902	67	6	גרוסמן שמואל עזרא		3419683	1 / 3		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
				גרוסמן אברהם אליהו		3650633	1 / 3				
				גרוסמן אווה		5113366	1 / 3				
7	1902	67	7	בל נח		016489379	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות.	
		67		בל רונית		022188338	1 / 2				
8		67	8	גולדשמיד בראון יהודית		89546	1 / 1		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הערה על מינוי אפוטרופוס- יגל ישראל מרדכי בגין צו בימ"ש לענייני משפחה בתיק 26998-12-17		
9		67	9	זילבר חיים ירוחם		054928742	1 / 3		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הערת אזהרה סע' 126 ע"ש לוי רחמים אליהו ולוי יהודית בגין התחייבות מיום 17.6.2019.		
		67		פולק יעל		056626807	1 / 3				
				זילבר יעקב		059811414	1 / 3				
10		67	10	שפיצר ישראל		002742880	1 / 1		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.		

נספח שעבודים

תכנית מס' 101-0652313

הסדרת ייעודי קרקע ברח' ריינס 2-4 קרית משה, ירושלים

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום	חוכרים	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות	עיקולים	הערות	משכנתאות	חכירות
11		67	11	אילון שרה		0007563	29 / 32		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.		
				אילון יורם		059669614	3 / 32				
12		67	12	טולידנו אליהו		013777057	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות.	
				טולידנו סולי		066192360	1 / 2				
13		67	13	אסולין אברהם		032890543	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות.	
		67		אסולין מיכל		036106722	1 / 2				
14		67	14	טוקר אברהם		378687	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.		
				טוקר יסקה		833929	1 / 2				
15		67	15	איש ימיני קורקוס מיכל		062540893	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.		
				איש ימיני קורקוס נועם יעקב		066055773	1 / 2				
16		67	16	בן גיגי דוד		032360000	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.		
				בן גיגי לימור		033939687	1 / 2				
17		67	17	מעלם משה		036616613	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות.	
		67		מעלם ציפורה		021994728	1 / 2				
18		67	18	חרלפ אליהו		053348264	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.		
				חרלפ שושנה		055632483	1 / 2				
19		67	19	פרחי משה		023879158	1 / 2		הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות.	
		67		פרחי גילה		017191487	1 / 2				

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

Gill Izraelly
R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

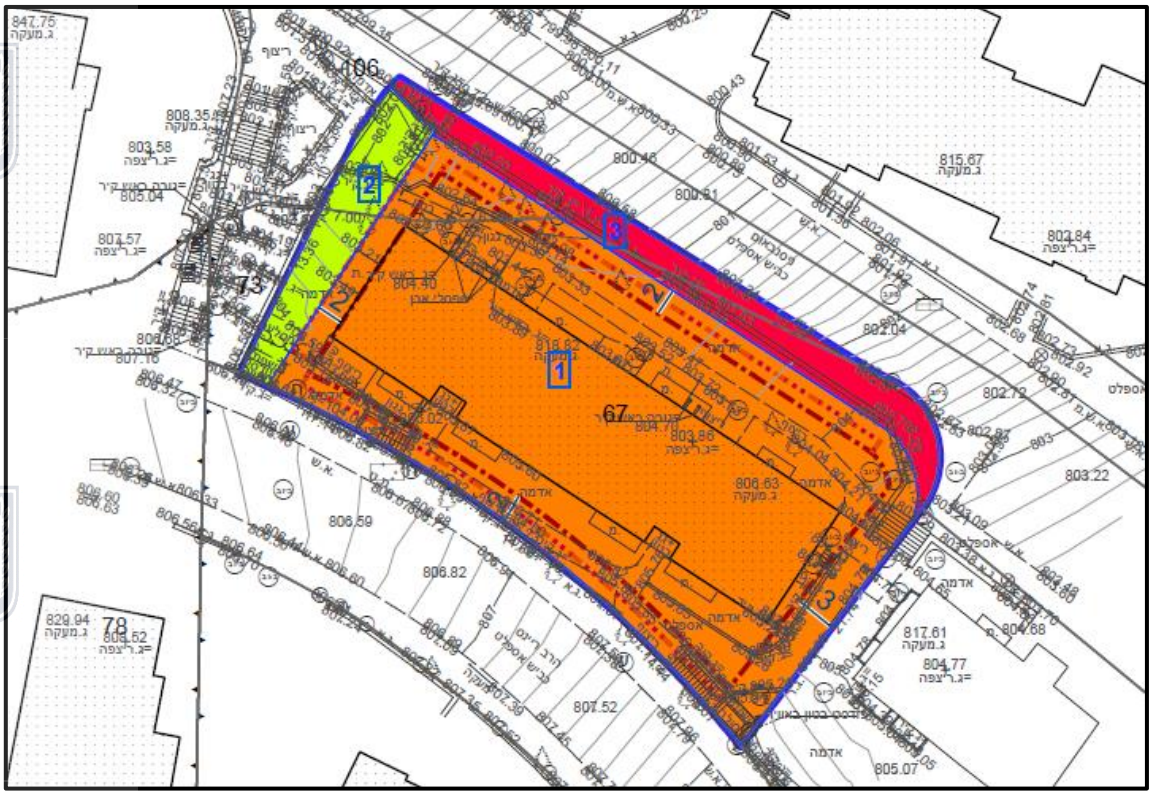
תאריך 25/12/2019
סימוכין 11433

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

טבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 101-0652313 - הסדרת ייעודי קרקע ברח' ריינס 2-4,

שכונת קרית משה, ירושלים



חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

1. רקע כללי

- טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס׳ 101-0652313 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965, לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.
- בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקה 67 בגוש 30138 בשלמות וחלק מחלקה 106) בגוש 30138, ששטחן הכולל הנו כ-1.655 דונם.
- טבלת ההקצאה ואיזון כוללת 19 תתי חלקות במבנה קיים, הרשומות בבעלות פרטיים שונים וכן שטח נוסף בייעוד ציבורי (אינו משתתף באיזון ונמצא ״מתחת לקו״).
- בניין המגורים הבנוי ברח׳ ריינס 2-4 מצוי בתחום חלקות 67 ו-106.
- חלקה 67 הינה בייעוד אזור מגורים 2 בהתאם לתכנית 1032 משנת 1962.
  חלקה 106 הינה בחלקה בייעוד שצ״פ ובחלקה בייעוד דרך, בהתאם לתכנית 1625 משנת 1971.
  חלק החלקה הכלול בתחום התכנית המוצעת מהווה שטח של 146 מ״ר בייעוד שצ״פ.
- מטרת התכנית הינה ייעוד המגרש בשלמות למגורים.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הנו 1.12.2019.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור במתחם ובסביבתו נערך ביום 12.12.2019 ע״י יעקב קפלן, בוגר התמחות ממשרדי.

4. פרטי המקרקעין

להלן תמצית פרטי החלקות הכלולות בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה[1]:

גוש	חלקה	כתובת	שטח במ״ר	ייעוד	מס׳ יח״ד	הערות
30138	67	ריינס 2-4	1,017	מגורים	19	בניין מגורים בן 4 קומות
30138	106	ניסנבאום	146	שצ״פ		
סה״כ			**1,163**		**19**	

[1] השטחים לעיל מבוססים על נספח חלוקה ורישום המהווה חלק ממסמכי התכנית.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

5. תיאור הסביבה

שכונת קרית משה הנה שכונת מגורים הממוקמת בסמוך לכניסה המערבית לעיר ירושלים (בצמוד לשכונת גבעת שאול) וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון - שכונת גבעת שאול.

ממזרח - שדרות הרצל (עליו עובר תוואי הרכבת הקלה) וקריית הממשלה.

מדרום - שכונת בית הכרם.

ממערב - אזור התעשייה גבעת שאול

אוכלוסיית השכונה ברובה דתית.

הבינוי בשכונה מאופיין בבניה וותיקה רוויה בבינוי של 4-5 קומות לצד מבנים בני 1-2 קומות .

רמת הביקוש לדירות מגורים בשנים האחרונות במגמת עליה, בעיקר מקרב תושבי חוץ.

בשכונה מוסדות ציבור וחינוך רבים ביניהם בית חינוך עיוורים, מוסד הרב קוק, ישיבת מרכז הרב ועוד.

בשכונה קיימת מגמת התחדשות עירונית הכוללת פרויקטים של פינוי בינוי לצד פרויקטים במסגרת תמ"א 38.

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבה הינה מלאה.

רחוב ריינס הינו רחוב חד סיטרי פנימי החוצה את השכונה ממזרח למערב.

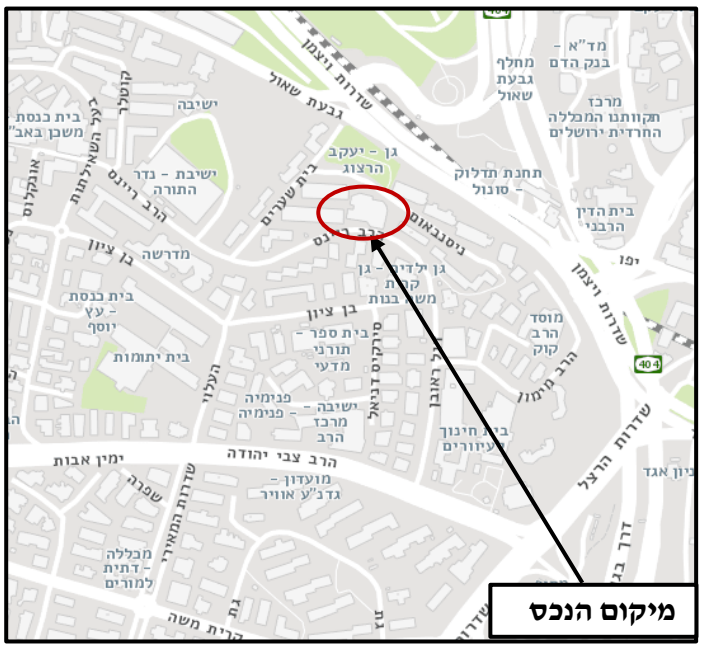
הבניין ברח' ריינס 2-4 מצוי בצידו הצפוני של הרחוב, מעברו הצפוני של הבניין עובר רח' ניסנבאום שהינו רח' צר ממזרח למערב.

<u>טופוגרפיה</u> – משופעת מדרום לצפון . מפלס רחוב ריינס מדרום גבוה ממפלס רחוב ניסנבאום מצפון.

<u>כיווני נסיעה</u> – רחוב ריינס הנו חד סטרי ממזרח למערב. רח' ניסנבאום הינו רח' דו סיטרי

<u>חניה</u> - לאורך הרחוב חניה חופשית. באזור קיימת מצוקת חניה.

להלן מפת סביבה:



חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

תיאור המתחם

התכנית שבנדון חלה על חלקות 67,106 בגוש 30138 כאשר חזית הבניין פונה אל עבר רחוב הרב הרצוג ממערב.

<u>חלקה 67</u>

שטחה הרשום של החלקה 1,017 מ״ר.

צורת החלקה אי רגולרית דמויית טרפז עם קצה קטום בחלקו הצפון מערבי.

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4-5 קומות הכולל 2 כניסות.

טופוגרפיית הקרקע בשיפוע היורד מדרום (רח׳ ריינס) לכיוון צפון אל עבר רח׳ ניסנבאום.

מפלס הכניסה ברח׳ ניסנבאום נמוך ממפלס רחוב ריינס.

לאורך הבניין גינה אחורית לא מפותחת התחומה בגדר אבן.

המבנה בנוי קונסטרוקציית בטון עם חיפוי חיצוני של אבן וגג שטוח. מצבו הפיזי והתחזוקתי- סביר.

הגישה למבנה מרח׳ ריינס בקומת הקרקע ב-2 כניסות נפרדות דרך שביל גישה הממוקם במפלס נמוך ממפלס הרחוב – ירידה של כ-12 מדרגות.

הגישה למבנה מרח׳ ניסנבאום בקומת קרקע תחתונה/מרתף ב- 2 כניסות דרך שביל גישה הממוקם במפלס גבוה ממפלס הרחוב לאורך גינה עורפית.

בכל קומה טיפוסית (קרקע-קומה שלישית) 4 יח״ד בקומה (2 בכל כניסה). בקומת הקרקע התחתונה 3 יח״ד.

בקומת המרתף שטחי אחסנה המהווים חלק מהשטח הרשום של יחידה מס׳ 7. סה״כ 19 יח״ד במבנה.

להלן פירוט היחידות במבנה:

מס״ד	תת חלקה	קומה	חדרים	שטח רשום	הערות
1	1	קרקע תחתונה	3	65.00	
2	2	קרקע תחתונה	2	39.00	
3	3	קרקע תחתונה	2	35.00	
4	4	קרקע	3	64.00	
5	5	קרקע	3	61.00	
6	6	קרקע	3	61.00	
7	7	קרקע	3	102.00	השטח כולל דירה בשטח 64 מ״ר ומרתף בשטח 38 מ״ר
8	8	ראשונה	3	64.00	
9	9	ראשונה	3	61.00	
10	10	ראשונה	3	61.00	
11	11	ראשונה	3	64.00	
12	12	שניה	3	64.00	
13	13	שניה	3	61.00	
14	14	שניה	3	61.00	
15	15	שניה	3	64.00	
16	16	שלישית	3	64.00	
17	17	שלישית	3	61.00	
18	18	שלישית	3	61.00	
19	19	שלישית	3	64.00	
		סה״כ		**1,177**	

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 שלומציון המלכה 4 ירושלים
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

<u>חלקה 106 (חלק)</u>

שטחה הרשום של החלקה הנו 935 מ״ר, מהם כלולים בתחום התכנית 146 מ״ר בייעוד שצ״פ.

שטח זה מהווה בחלקו חצר משותפת של מבנה המגורים בתחום השטח המתוחם בגדר אבן.

יתרת השטח מהווה רצועה צרה מעברה הצפוני של גדר האבן, ומשמשת למעשה חלק מהמדרכה הגובלת.

<u>השטח הבנוי</u>

- השטח הבנוי במתחם, בחלקה 67 במבנה מגורים ותיק בן 4 קומות הכולל סה״כ 19 דירות מגורים.
- עפ״י רישום הדירות בפנקס הבתים המשותפים, סך השטח הרשום בחלקה מסתכם בכ- 1,177 מ״ר.
- מצבו הפיסי של הבניין תואם את גילו.

<u>גבולות המתחם</u>

מצפון - רח׳ ניסנבאום ומעברו חלקה 104 עליה מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.

ממזרח- חלקה 68 עליה מבנה מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע.

מדרום - רח׳ ריינס ומעברו חלקה 66 עליה מבנה מגורים בן 5-6 קומות מעל קומת קרקע.

ממערב- חלקה 107 עליה מבנה מגורים בן 11 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות תת״ק.

להלן איתור המתחם על רקע הסביבה:

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

Gill Izraelly
R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

להלן מס' תצלומים מייצגים של המתחם:

רח' ניסנבאום

שטח השצ"פ

שטח השצ"פ

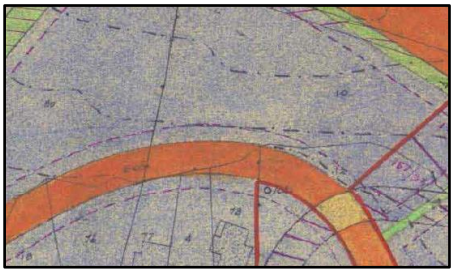
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

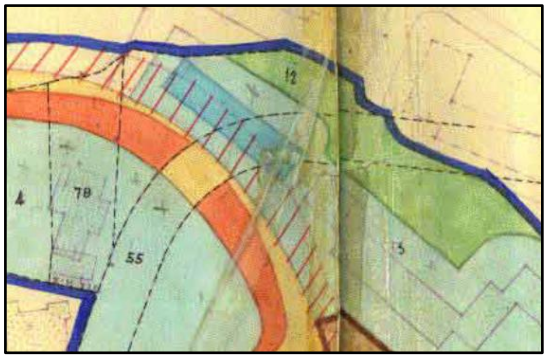
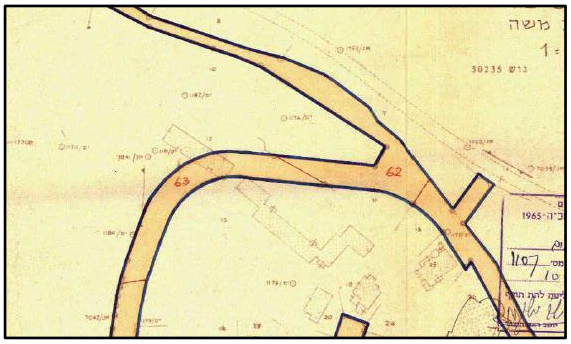
6. נתוני התכנון

6.1 על שטח הפרויקט חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות כדלקמן (בתמצית):

מספר התכנית	תאריך	מס' י.פ	מהות התכנית
32	28.11.1957	568	תכנית מתאר. יעוד חלקות 67,106 **אזור מגורים ב'** זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר משנת 1944. קווי הבניין כפי שמסומן בתשריט. מסומנת דרך לביטול החוצה את בניין המגורים הקיים כיום בחלקה 67. 
1032	25.10.1962	962	תכנית מתאר. יעוד חלקה 106 **שצ"פ (חלק מהחלקה).** יעוד חלקה 67 **אזור מגורים 2:** התכנית משנה את תוואי הדרך (רח' ריינס) ומסמנת את מגרש המגורים בחלקה 67 בייעוד אזור מגורים 2 וכן את מגרש 12 (חלק מחלקה 106) בייעוד שצ"פ. זכויות הבניה באזור מגורים 2 הינם בהתאם לתכנית המתאר לירושלים 62 ומאפשרות בינוי במגרש מינימלי בשטח של 600 מ"ר. אחוזי הבניה נעים בין 84% ועד 112% משטח המגרש נטו (שטח עיקרי), כתלות ברוחב הדרך הסמוכה. (הדרך הסמוכה ברוחב 10 מ' ובהתאם לכך זכויות הבניה במגרש הינם 90% - תוספת לשטח רצפה לכל 100 מ"ר נוספים של 2.6%. (סה"כ בחלקה כ-100.8% שטח עיקרי). מס' קומות מירבי – 4, גובה מירבי של מבנה 16 מ'. שטחי הבניה לעיל אינם כוללים שטחי שירות כגון ממ"דים ומרפסות מקורות. בנוסף, תותר הקמת מחסנים בשיעור 8% משטחי הבניה העיקריים.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

			
1107	1.9.1966	1300	התכנית מסמנת דרך החוצה את חלקה 67 (על תוואי הדרך המבוטלת בתכנית 32 (מגרש 55) שסומנה בתכנית 1032. 
1388	18.12.1969	1586	התכנית חלה על חלקה 106. מסמנת את חלקה 106 בשלמות בייעוד שצ"פ (גם את החלק הצפון מערבי של החלקה שלא סומן בתכנית 1032).
1625	19.8.1971		מהווה שינוי לתכנית 1388 אך אינה משנה את גבולות השצ"פ בחלקה 106.

<u>הערה</u>- לא ברור מדוע טרם בוטלה הדרך המסומנת כמגרש 63 בתכנית 1107,
החוצה את בניין המגורים בחלקה 67 באף אחת מהתוכניות החלות על החלקה.
לצורך חוות הדעת הונח כי מדובר בטעות ולפיכך, לא ניתנה משמעות לדרך זו.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 שלומציון המלכה 4 ירושלים
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

6.2 היתרי בניה

בבדיקה שנערכה בארכיב עיריית ירושלים באינטרנט ובהתאם לחומר שהועבר אלי ע"י היזם, אותרו התכניות הבאות:

- תכנית מאושרת מיום 20.6.1961 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מס' 207 מיום 12.6.1961 להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קרקע תחתונה חלקית וקומת מרתף חלקית.

<u>להלן טבלת חישוב השטחים בתכנית ההגשה</u>:

קומה	מס'	אורך	רוחב	שטח +	שטח -	שטח נטו
מרתף	1	19.18	6.47	124.09		
	2	10.80	2.96		31.96	
	3	2.40	1.50		3.60	88.53
קרקע תחתונה	4	10.91	9.58	104.51		
	5	2.48	1.19		2.95	
	6	3.10	1.50		4.65	
	7	3.25	1.18		3.83	
	8	4.40	1.36		5.98	
	9	2.40	1.50		3.60	83.50
קרקע	1	38.40	9.58	367.87		
	2	2/2.48	1.19		5.90	
	3	4/3.10	1.50		18.60	
	4	4/4.40	1.36		23.92	
	5	2/2.40	1.50		7.20	
	6	2.56	2.66		5.12	
	7	2/.90	0.50		0.90	306.23
א'						306.23
ב'						306.23
ג'						306.23

סה"כ שטח בניה מאושר (עיקרי ושרות) - 1,396.95 מ"ר.

- תכנית הגשה לא חתומה לתוספת 2 דירות מגורים בנות 2 חדרים כל אחת בקומת קרקע תחתונה בשטח כולל של 125.08 מ"ר.

יצוין כי רישום הבית המשותף כולל את השטח המבוקש כתוספת בניה.

- היתר בניה מספר 23341 מיום 24/10/1984 בתיק בנין מס' 1983/946.0, לתוספת מרפסת סוכה בשטח 8 מ"ר לדירה קיימת בקומת קרקע.

לא קיימת יתרת זכויות בניה בחלקות במסגרת הזכויות המוקנות מכח תכנית המתאר ותוכניות מפורטות.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

7. תכנית בהכנה מספר 101-0652313

התכנית מצויה בשלבי הכנה, הוגשה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים להפקדה, ביום 20.5.2019 נקבע בדיון להפקדה בוועדה המחוזית כי יש לתקן את מסמכי התכנית ולהגישה כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

7.1 מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית המוצעת

מטרת התכנית הינה הסדרת ייעודי קרקע.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - מאזור מגורים 2, שצ"פ ודרך מאושרת לאזור מגורים ג'.
  - מאזור מגורים 2 לדרך מוצעת ושצ"פ.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, כאמור.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.

7.2 להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	1	956	1224.92		287.15		(1) 1512.07	(2) 158	(3) 16	4	(4)	(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

ג. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה., כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י היתר בניה.

(2) עפ"י היתר בניה.

(3) 819.86=16.0

מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.

(4) כמפורט בתשריט.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ואיננה משנה את סך שטחי הבניה המותרים בחלקת המגורים.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

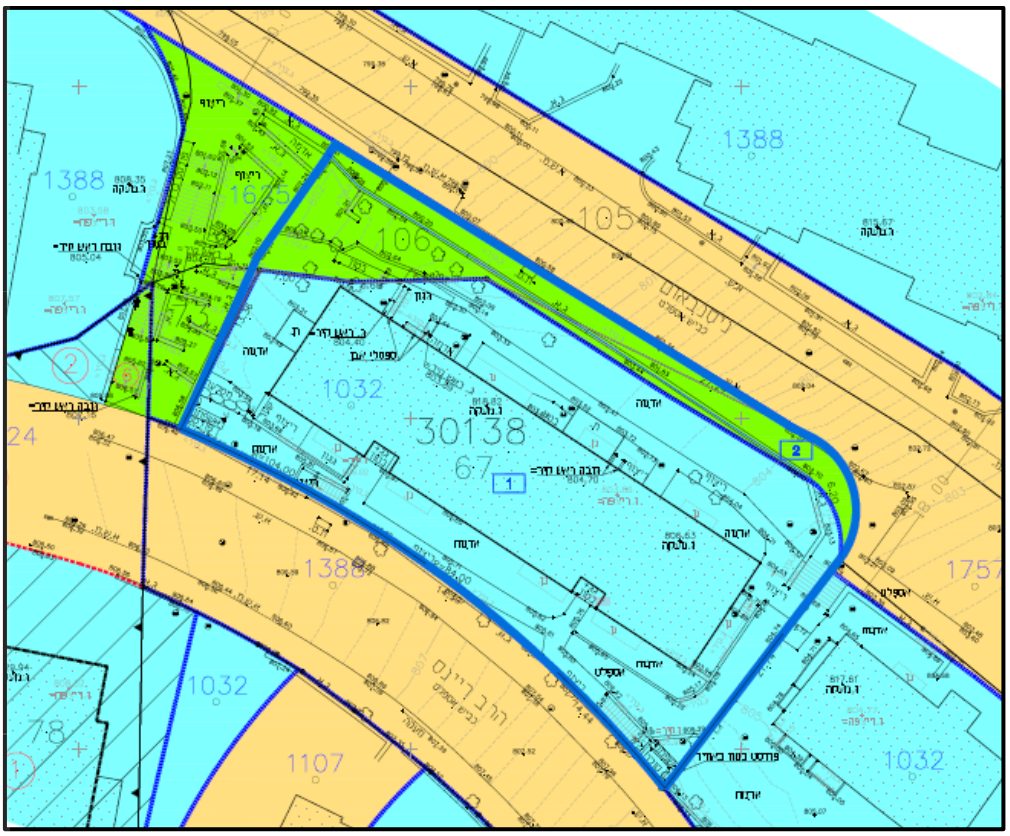
תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

7.3 <u>איחוד וחלוקה</u>

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

<u>הנחת יסוד בחוות הדעת כי התכנית המוצעת תאושר במתכונת המתוארת לעיל.</u>

7.4 להלן תשריט התכנית - מצב מאושר:

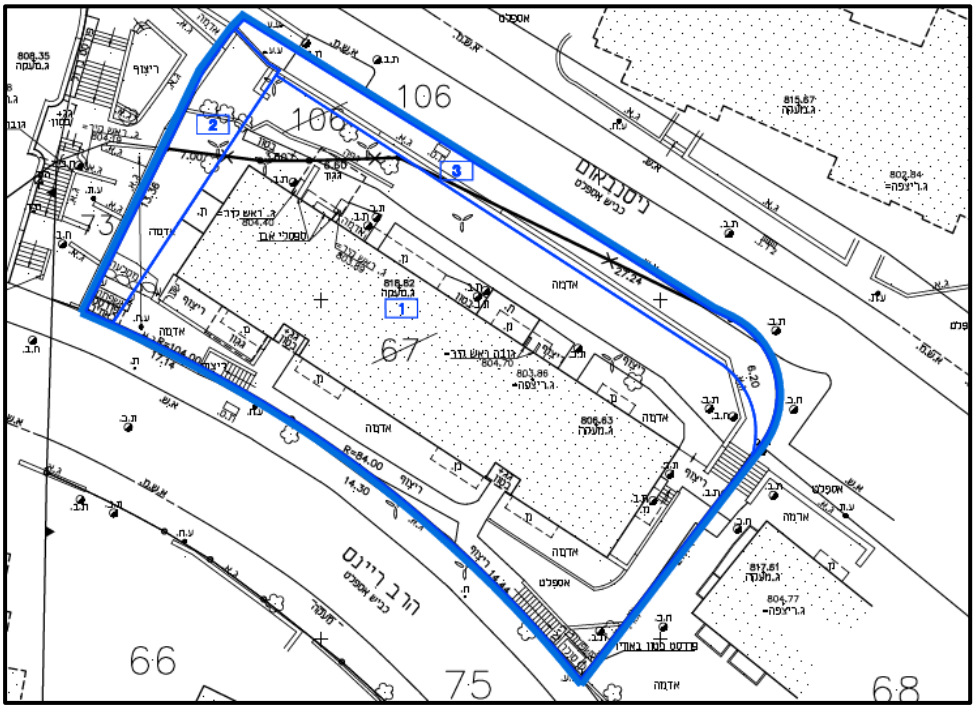


חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

7.5 להלן תשריט התכנית - מצב מוצע:

7.6 להלן נספח איחוד וחלוקה של התכנית (תרשים מצב קיים):



חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

	נתוני המקרקעין					מצב נכנס					
מסד	מס' גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה המגרש
1	30138	67	1017	1017	בית משותף לפי שטר 6024/1969				100	2 מגורים דרך
2	30138	106	935	146	עיריית ירושלים				100	שציפ
סה"כ				1163						

	מצב יוצא					תשלומי איזון	
מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה ארעי/סופי	שטחי המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקצה	שווי יחסי (באחוזים)	בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם
1		956	100	מגורים גי			
2		81	100	שציפ			
3		126	100	דרך			
		1163					

מעיון במסמכי התכנית עולה כי השטחים בייעוד ציבורי צפויים לגדול –
207 מ"ר במצב יוצא לעומת 146 מ"ר במצב נכנס, על חשבון שטח מגרש המגורים.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

8. הזכויות במקרקעין

עפ"י העתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים ומפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 5/12/2019, עולים עיקרי הנתונים הבאים:

חלקה 67

מס'	תת חלקה	שטח חלקה, ד'	שטח רשום	קומה	חלק ברכוש המשותף	שם הבעלים הרשום		חוברים	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות	הערות
1	1		65.00	קרקע תחתונה	32/589	ויינגוט	שלמה		580305	1 / 1	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
2	2		39.00	קרקע תחתונה	20/589	מימון	אהרון הרבה		320493604	1 / 1	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, בשלמות. משכנתה מדרגה שניה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות. הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
3	3	1.017	35.00	קרקע תחתונה	18/589	קרן קיימת לישראל		אייל רחל	1471187	1 / 2	חכירה ברמה ראשית עד ליום 31/3/2067. הערה לפי סע' 11 (א), (1)(2) לפקודת המיסים, אגף המכס ומס ערך מוסף ירושלים ע"ס 4,360 ₪. צו ניהול ע"י כונס נכסים ע"ש עו"ד אליהו צינגלר- לשכת הוצל"פ 17712/93. צו עיקול ע"ש לשכת הוצאה לפועל ירושלים. תיקים 03-04171-94-1, 0-00-11786-03, 03-11170-08-5, 3-13-17611-03 (מס' הליכים שונים). הערה לפי סע' 11 (א), (1)(2) לפקודת המיסים, המוסד לביטוח לאומי, ע"ס 35,830 ₪. הערה לפי סע' 11 (א), (1)(2) לפקודת המיסים, מס הכנסה ירושלים ע"ס 25,278 ₪. צו עיקול ע"ש לשכת הוצאה לפועל תל אביב יפו. תיקים 01-34072-03-0, 01-12764-03-0, 01-13375-03-7, 01-11233-03-2 (מס' הליכים שונים).
								אייל אברהם	6850554	1 / 2	
4	4		64.00	קרקע	32/589	עתיק	צביה		91784	1 / 2	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						עתיק	צביה		000917849	1 / 2	
5	5		61.00	קרקע	30/589	יזרעאלי	חיים		78584	1 / 2	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						יזרעאלי	חנה		78585	1 / 2	
6	6		61.00	קרקע	31/589	גרוסמן	שמואל עזרא		3419683	1 / 3	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						גרוסמן	אברהם אליהו		3650633	1 / 3	
						גרוסמן	אווה		5113366	1 / 3	
7	7		102.00	קרקע	51/589	בל	נח		016489379	1 / 2	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות. הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						בל	רונית		022188338	1 / 2	

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

שלומציון המלכה 4 ירושלים Postcode 94146
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

Gill Izraelly
R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

8	8		64.00	ראשונה	32/589	גולדשמיד	בראון יהודית		89546	1 / 1	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הערה על מיניי אפוטרופוס- יגל ישראל מרדכי בגין צו בימ"ש לענייני משפחה בתיק 26998-12-17
9	9		61.00	ראשונה	30/589	זילבר	חיים ירוחם		054928742	1 / 3	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הערת אזהרה סע' 126 ע"ש לוי רחמים אליהו ולוי יהודית בגין התחייבות מיום 17.6.2019.
						פולק	יעל		056626807	1 / 3	
						זילבר	יעקב		059811414	1 / 3	
10	10		61.00	ראשונה	31/589	שפיצר	ישראל		002742880	1 / 1	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
11	11		64.00	ראשונה	32/589	אילון	שרה		0007563	29 / 32	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
						אילון	יורם		059669614	3 / 32	
12	12		64.00	שניה	32/589	טולידנו	אליהו		013777057	1 / 2	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות. הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						טולידנו	סולי		066192360	1 / 2	
13	13	1.017	61.00	שניה	30/589	אסולין	אברהם		032890543	1 / 2	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות. הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						אסולין	מיכל		036106722	1 / 2	
14	14		61.00	שניה	31/589	טוקר	אברהם		378687	1 / 2	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						טוקר	יסקה		833929	1 / 2	
15	15		64.00	שניה	32/589	איש ימיני קורקוס	מיכל		062540893	1 / 2	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						איש ימיני קורקוס	נועם יעקב		066055773	1 / 2	
16	16		64.00	שלישית	32/589	בן גיגי	דוד		032360000	1 / 2	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						בן גיגי	לימור		033939687	1 / 2	
17	17		61.00	שלישית	30/589	מעלם	משה		036616613	1 / 2	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות. הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						מעלם	ציפורה		021994728	1 / 2	
18	18		61.00	שלישית	31/589	חרלפ	אליהו		053348264	1 / 2	הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						חרלפ	שושנה		055632483	1 / 2	
19	19		64.00	שלישית	32/589	פרחי	משה		023879158	1 / 2	משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ, בשלמות. הערה בדבר העברה לזרים, ע"ש מדינת ישראל. סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
						פרחי	גילה		017191487	1 / 2	

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

<u>חלקה 106</u>

שטח רשום : 935 מ״ר (146 מ״ר בלבד כלולים בתחום התכנית המוצעת).

בעלויות : עיריית ירושלים, בשלמות.

<u>תיק בית משותף</u>

<u>חלקה 67</u>

בתיק בית משותף מס׳ 5376/69 אותר תשריט וצו רישום בית משותף, מעיון במסמכים עולה כדלקמן :

צו הרישום נחתם ביום 24.12.1969.

גוש : 30138.

חלקה : 67.

הבית בן מבנה אחד ומכיל 19 דירות.

להלן רשימת השטחים :

הקומה	מס׳ היחידה	תאור	מס׳ חדרים	השטח במ"ר	חלקת משנה	החלקים ברכוש המשותף
קרקע תחתונה	1	דירה	3	65.00	67/1	32/589
"	2	"	3	39.00	67/2	20/589
"	3	"	2	35.00	67/3	18/589
קרקע	4	"	3	64.00	67/4	32/589
"	5	"	3	61.00	67/5	30/589
"	6	"	3	61.00	67/6	31/589
"	7	"	3 חדרים בשטח 64 מ"ר+ מרתף בשטח 38 מ"ר	102.00	67/7	51/589
קומה א׳	8	"	3	64.00	67/8	32/589
"	9	"	3	61.00	67/9	30/589
"	10	"	3	61.00	67/10	31/589
"	11	"	3	64.00	67/11	32/589
קומה ב׳	12	"	3	64.00	67/12	32/589
"	13	"	3	61.00	67/13	30/589
"	14	"	3	61.00	67/14	31/589
"	15	"	3	64.00	67/15	32/589
קומה ג׳	16	דירה	3	64.00	67/16	32/589
"	17	"	3	61.00	67/17	30/589
"	18	"	3	61.00	67/18	31/589
"	19	"	3	64.00	67/19	32/589

הרכוש המשותף יקבל את המספר 67/20.

כל יחידה מהיחידות הנ״ל תירשם בשם קרן קיימת לישראל, הבעלים.

נציגות – ״משהב״ חברה לשיכון, בנין ופיתוח בע״מ תשמש כנציגות הבית עד שתיכון הנציגות הראשונה עפ״י החוק.

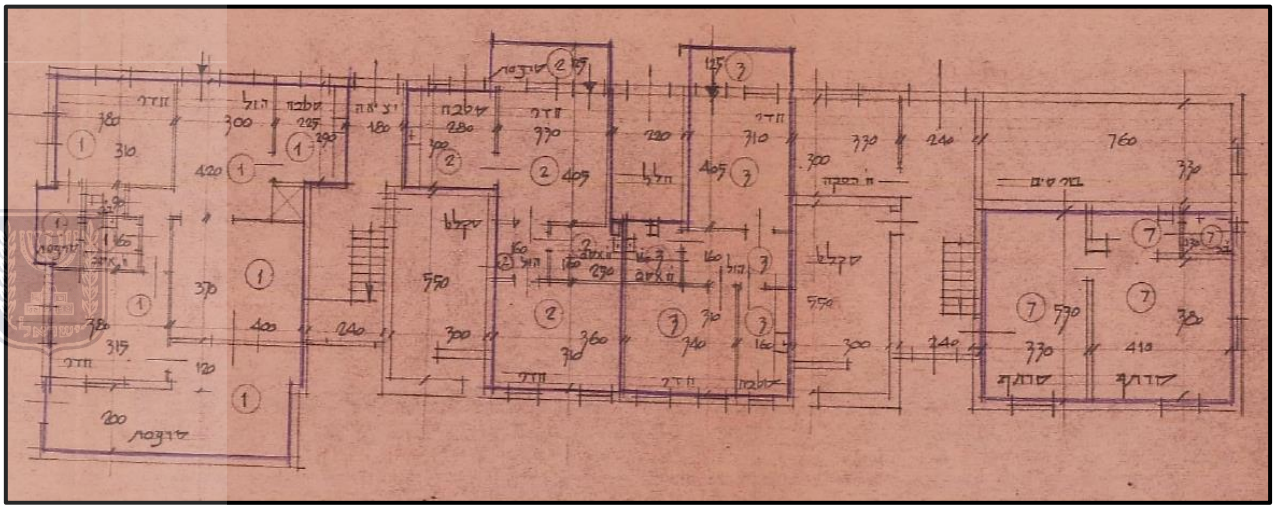
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

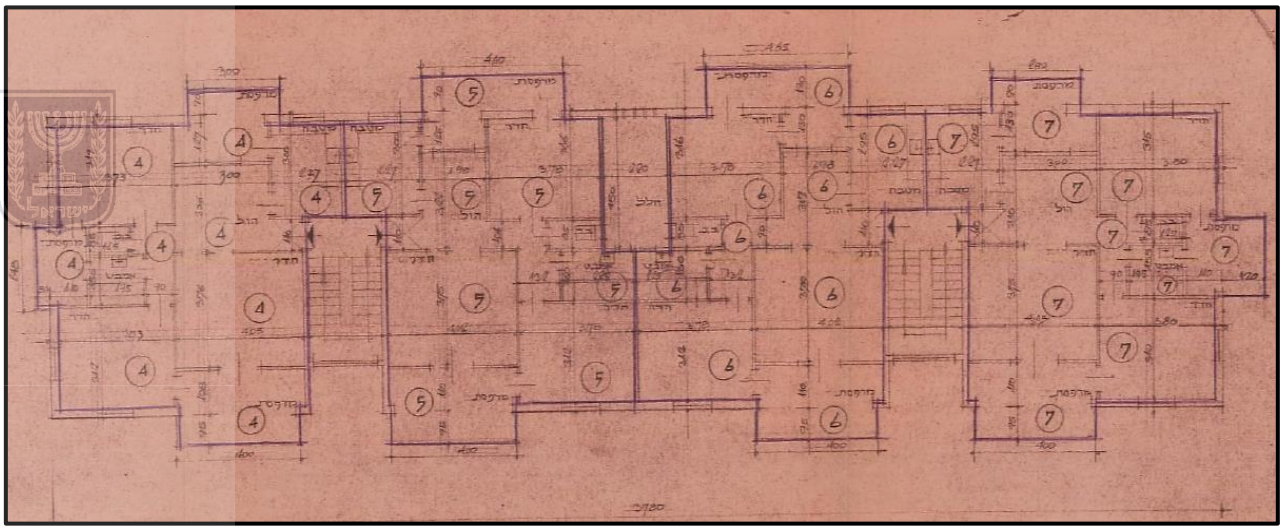
תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

Gill Izraelly
R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

להלן תרשימי הקומות מתשריט הבית המשותף:





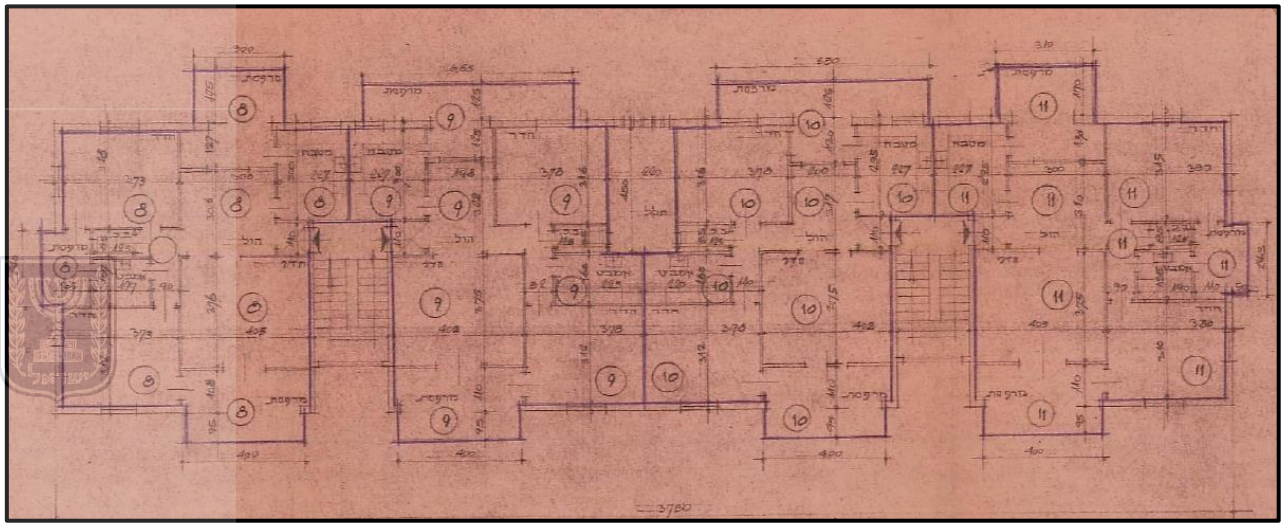
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

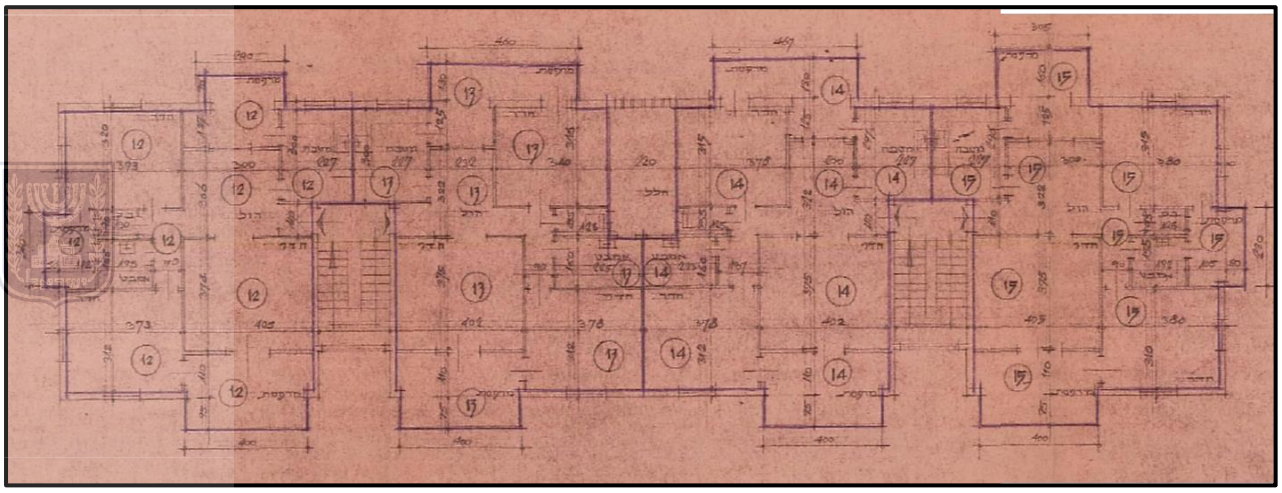
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

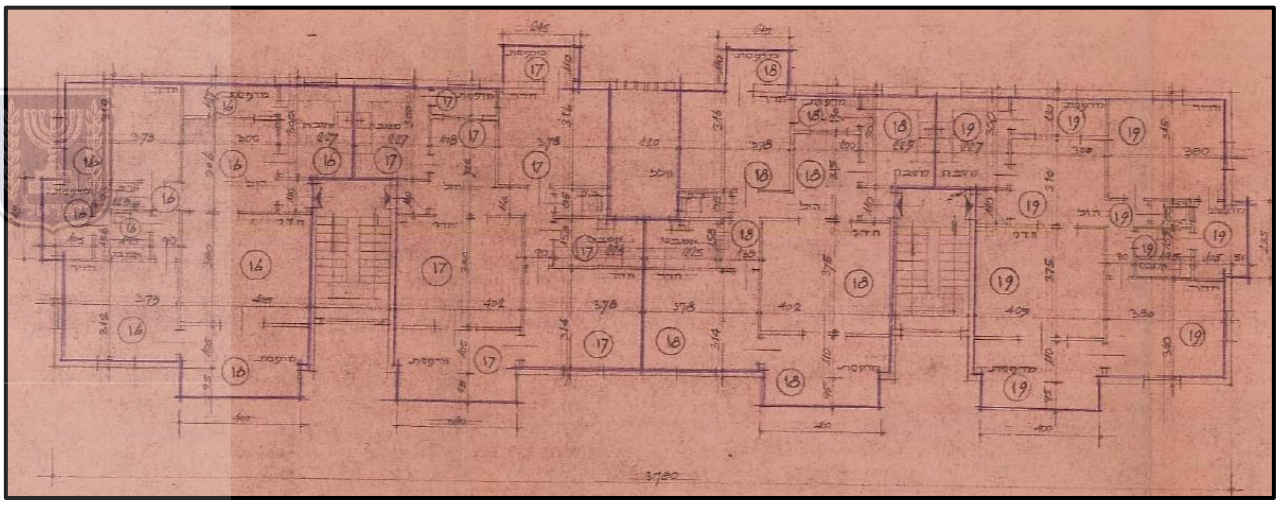
תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

Gill Izraelly
R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים







חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים 4 שלומציון המלכה
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו עפ"י הוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התו"ב לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

9.2 באומדן שווי החלקות במצב נכנס הבאתי בחשבון את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.2.1 בחלקות לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.

9.2.2 שטחן הרשום של הדירות במתחם עפ"י נסחי רישום המקרקעין.

9.2.3 חושב מקדם שווי בשיעור 40% לשטח הבנוי בתת חלקה 7 המסומן בייעוד מחסן בקומת מרתף ואשר רשום כחלק משטחה הרשום של היחידה.

9.3 באומדן שווי המגרשים במצב יוצא הבאתי בחשבון את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.3.1 הן זכויות הבניה במגרש והן מאפייניו הפיסיים נותרו ללא שינוי.

9.3.2 המבנה הקיים אינו מיועד להריסה במסגרת התכנון החדש.

9.3.3 שווי שוק של קרקע למגורים מבוסס על שומות מכריעות עפ"י תיקון 84 וכן עפ"י גישת החילוץ.

9.4 הבינוי הקיים במתחם:

9.4.1 לא הובאה בחשבון תרומת המחוברים לשווי היחידות הכלולות בשטח התכנית, מאחר שתרומתם לשווי השוק זהה בשני מצבי התכנון (הבינוי אינו מיועד להריסה עפ"י התכנון החדש).

9.5 הוראות החוק:

9.5.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה ממוקם מגרשו של מקבל ההקצאה.

9.5.2 שוויו של מגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים שנוצרו, יהיה ככל האפשר כשוויו של מגרש הקודם של מקבל ההקצאה, ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.

9.5.3 אין שינוי במיקום הזכויות המוקצות לכל בעל זכות במתחם, בהשוואה למצב תכנוני קודם.

9.6 תשלומי איזון:

ההקצאה בין בעלי הזכויות מאוזנת - לא נדרשים תשלומי איזון.

מקרקעין בייעוד ציבורי אינם משתתפים באיזון והם מצויים "מתחת לקו".

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

10. ערכי שווי בתחום התכנית

- **שומות מכריעות, שומות מייעצות הכרעות, בהשגה ראשונה ובוועדת השגות**

- בשומת הכרעה של השמאי עומר סרחאן, מיום 12.12.2017, המתייחסת לנכס ברח' עקיבא אזולאי גוש 30260 חלקה 119, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **8,500** ₪/**מ"ר**, למועד קובע 14.12.2016.

- בשומת הכרעה של השמאי יעקב פז, מיום 7.1.2017, המתייחסת לנכס בפינת הרח' הראובני דוד-אלקבץ- נג'ארה, גוש 30168 חלקה 148, נקבע שווי מ"ר מבונה (במצב הקודם) **בסך 9,725** ₪ **למ"ר, למועד קובע 5.9.2015**. (מתייחס לבינוי למגורים עם חניה עילית).

- בשומת הכרעה של השמאי דוד טיגרמן, מיום 28.1.2018, המתייחסת לנכס ברח' יונתן בן עוזיאל 17 גוש 30168 חלקה 134, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **8,600** ₪/**מ"ר**, למועד קובע 1.12.2014.
יצוין כי הצדדים הסכימו ביניהם על שווי בסך 9,500 ₪/מ"ר.

- בשומת הכרעה של השמאי אייל יצחקי, מיום 25.4.2016, המתייחסת לנכס ברח' שד' המאירי 6/13 גוש 30153 חלקה 17, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **10,000** ₪/**מ"ר (כולל מע"מ)**, למועד קובע 3.1.2012.

להלן סיכום הנתונים המתייחסים לשווי מ"ר מבונה לפני הפחתת עלות חניה תת"ק (התאמת זמן כ-3% לשנה):

שמאי	מועד קובע	כתובת	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	התאמת זמן	מ"ר מבונה מתואם
עומר סרחאן	14/12/2016	עקיבא אזולאי	30260/119	₪ 8,500	1.09	₪ 9,265
יעקב פז	5/9/2015	הראובני דוד	30168/148	₪ 9,725	1.12	₪ 10,892
דוד טיגרמן	1/12/2014	בן עוזיאל 17	30168/134	₪ 8,600	1.15	₪ 9,890
אייל יצחקי (1)	3/1/2012	המאירי 6/13	30153/17	₪ 10,000	1.24	₪ 12,400

(1) השווי שנקבע בשומה כולל מע"מ, בניכוי מע"מ 16% מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 7,700 ₪ ללא מע"מ.

לאור הנתונים לעיל, נראה כי סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה בגבולות 10,000 ₪/מ"ר (ללא מע"מ).

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

- **<u>מחירי מכירה של דירות מגורים חדשות בסביבה</u>**

<u>פרויקט יוקרת בזל - שד' הרצל 68 (גו"ח 30153/152)</u>

פרויקט חיזוק ותוספת בניה – סה"כ 7 קומות. סה"כ 26 דירות.

תאריך	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
17/03/2019	80	4	קרקע	₪ 2,290,000	₪ 28,625
17/03/2019	88	5	5	₪ 2,190,000	₪ 24,886
15/01/2019	82	4	5	₪ 2,050,000	₪ 25,000
08/01/2019	82	5	6	₪ 2,015,000	₪ 24,573
31/12/2018	88	5	6	₪ 2,180,000	₪ 24,773
27/06/2018	82	4	5	₪ 1,950,000	₪ 23,780
24/06/2018	88	4	5	₪ 1,950,000	₪ 22,159
24/06/2018	82	4	6	₪ 1,938,000	₪ 23,634
ממוצע	**84**	**4**	**5**	**₪ 2,070,375**	**₪ 24,679**

<u>ימין אבות 12 (גו"ח 30157/131)</u>

פרויקט חיזוק ותוספת בניה - סה"כ 6 קומות, סה"כ 14 יח"ד

תאריך	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
14/03/2019	147	5	4	₪ 2,880,000	₪ 19,592
11/02/2019	147	5	4	₪ 2,870,000	₪ 19,524
26/11/2018	92	4	5	₪ 2,120,000	₪ 23,043
05/11/2018	101	4	5	₪ 2,300,000	₪ 22,772
ממוצע	**122**	**5**	**5**	**₪ 2,542,500**	**₪ 21,233**

<u>סירקיס דניאל 8 (גו"ח 30138/96)</u>

פרויקט חיזוק ותוספת בניה – סה"כ 6.5 קומות, סה"כ 15 יח"ד

תאריך	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
01/08/2019	140	5	קרקע	₪ 5,030,000	₪ 35,929
10/06/2019	116	5	6	₪ 2,795,000	₪ 24,095
ממוצע	**128**	**5**	**6**	**₪ 3,912,500**	**₪ 30,012**

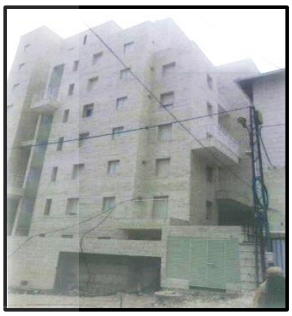
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 שלומציון המלכה 4 ירושלים
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

<u>מחירי מכירה של דירות מגורים בפרויקטים תמ"א 38/2 ובניה חדשה בסביבת הנכס (נתוני מש"ח)</u>

<u>קורדובירו 48 (גו"ח 30160/132)</u>

פרויקט להקמת בניין בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתפי חניה, סה"כ 74 יח"ד



תאריך	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
14/05/2019	79	4	2	₪ 2,190,000	₪ 27,722
06/02/2019	73	3	4	₪ 1,830,000	₪ 25,068
21/11/2018	90	5	8	₪ 2,000,000	₪ 22,222
24/07/2018	75	3	2	₪ 1,800,000	₪ 24,000
14/06/2018	68	3	2	₪ 1,925,000	₪ 28,309
16/04/2018	101	4	1	₪ 2,075,000	₪ 20,545
12/12/2017	126	5	7	₪ 2,900,000	₪ 23,016
26/01/2017	70	3	3	₪ 1,720,000	₪ 24,571
09/01/2017	115	5	קרקע	₪ 2,700,000	₪ 23,478
ממוצע	**89**	**4**	**4**	**₪ 2,126,667**	**₪ 24,326**

<u>בעל השאילתות 6 (גו"ח 30162/132)</u>

פרויקט להקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד

תאריך	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
03/01/2019	112	5	3	₪ 3,600,000	₪ 32,143
21/03/2018	117	4	1	₪ 3,700,000	₪ 31,624
ממוצע	**115**	**5**	**2**	**₪ 3,650,000**	**₪ 31,883**

<u>דגל ראובן 10 (גו"ח 30138/144)</u>

פרויקט להקמת בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 16 יח"ד

תאריך	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
17/02/2019	100	4	3	₪ 3,000,000	₪ 30,000
01/08/2017	143	5	7	₪ 4,150,000	₪ 29,021
ממוצע	**122**	**5**	**5**	**₪ 3,575,000**	**₪ 29,510**

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 שלומציון המלכה 4 ירושלים
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

פרויקט רובע 1 (המקשר) שד' הרצל פינת רח' פיק, גו"ח (30153/47)
פרויקט פינוי בינוי להקמת 2 מגדלים בני 24 קומות, סה"כ 260 דירות

תאריך העסקה	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
3 חד'					
04/04/2019	79	3	18	₪ 2,248,000	₪ 28,456
31/03/2019	79	3	9	₪ 2,195,000	₪ 27,785
18/03/2019	79	3	18	₪ 2,237,000	₪ 28,316
29/01/2019	79	3	19	₪ 2,248,000	₪ 28,456
24/01/2019	79	3	9	₪ 2,125,000	₪ 26,899
08/01/2019	79	3	8	₪ 2,169,980	₪ 27,468
29/11/2018	79	3	8	₪ 2,100,000	₪ 26,582
05/11/2018	79	3	12	₪ 2,040,000	₪ 25,823
20/09/2018	79	3	13	₪ 2,046,000	₪ 25,899
06/09/2018	79	3	15	₪ 2,057,000	₪ 26,038
06/09/2018	79	3	קרקע	₪ 2,050,000	₪ 25,949
06/09/2018	79	3	16	₪ 2,062,000	₪ 26,101
23/08/2018	78	3	14	₪ 2,050,000	₪ 26,282
23/08/2018	78	3	13	₪ 2,045,000	₪ 26,218
4 חד'					
11/09/2019	108	4	19	₪ 2,970,000	₪ 27,500
26/03/2019	108	4	4	₪ 2,853,000	₪ 26,417
18/03/2019	108	4	18	₪ 2,883,000	₪ 26,694
28/02/2019	120	4	7	₪ 2,790,000	₪ 23,250
27/02/2019	107	4	2	₪ 2,802,000	₪ 26,187
29/11/2018	107	4	8	₪ 2,463,000	₪ 23,019
22/11/2018	106	4	9	₪ 2,469,000	₪ 23,292
29/10/2018	106	4	6	₪ 2,568,000	₪ 24,226
28/10/2018	107	4	20	₪ 2,560,000	₪ 23,925
23/08/2018	106	4	4	₪ 2,542,000	₪ 23,981

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

- **שווי קרקע בגישת החילוץ**

מחיר מכירה ממוצע לשטחי מגורים חדישים בפרויקטים בסביבת הנכס, בדירות סטנדרטיות,
נע לרוב בטווח של 27,000 ₪ - 25,000 ₪ / מ״ר בנוי,
ניתן להניח כי הדירות כוללות מרפסת זיז ומקום חניה.
נראה סביר לאמוד את מחירי מכירה של דירות מגורים בסביבה, ב-**25,800** ₪ **למ״ר פלדלת, כולל מע״מ.**

להלן תחשיב שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי	25,800 ₪	
בניכוי מע״מ	22,051 ₪	17%
בניכוי יזמות	18,376 ₪	20%
בניכוי עלויות בניה למ״ר פלדלת	8,000 ₪	
שווי מ״ר מבונה	**10,400** ₪	

לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה לשטח רצפה (מקדם 1.1) מתקבל שווי רצפה מבונה בגבולות 11,200 ₪/מ״ר[2]**.**

<u>סיכום נתוני שווי ומקדמים:</u>

שווי מ״ר רצפה מבונה למגורים בבניה וותיקה- **11,200** ₪ / **מ״ר.**

מקדם מחסן בקומת מרתף - 0.4.

[2] 10,200 ₪ x 1.1 = 11,220 ₪.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 ירושלים שלומציון המלכה 4
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

11. תחשיבים

11.1 מצב נכנס

שווי הזכויות בקרקע במצב הנכנס - חלקות 67 ו-106 בגוש 30138

גוש	חלקה	ייעוד	שטח מבונה במ"ר	סה"כ מ"ר אקווי'
30138	67	מגורים רוויה	1177.00	1154.20
30138	106	ציבורי - שצ"פ	0.00	0.00
סה"כ שווי הקרקע			**1,177.00**	**1,154.20**

תאור	מ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי הקרקע	שווי יחסי במתחם
חלקה 67	1154.20	₪ 11,200	₪ 12,927,040	100.00%
חלקה 106	בייעוד ציבורי			-
סה"כ שווי קרקע ריקה ופנויה	**1154.20**		**₪ 12,927,040**	**100.00%**

11.2 מצב יוצא

בקביעת שווי הזכויות במצב יוצא הובא בחשבון כי לא חל שום שינוי בדירות המגורים ביחס למצב הנכנס ולפיכך אין שינוי בשווי בין שני מצבי התכנון (יובהר כי המבנה אינו מסומן להריסה בתכנית המוצעת). למעשה, הרישום הקיים בפנקס הבתים המשותפים משקף נאמנה את השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 67, שווי יחסי זה ממילא אינו צפוי להשתנות לאחר אישור התכנית.

להלן תחשיב שווי השוק של המגרשים הכלולים בתכנית:

מס' מגרש	שימוש	שטח מגרש, מ"ר	קומות	יח"ד	מ"ר אקו' למגורים	שווי יחסי	שווי בש"ח
1	מגורים ג'	956	5	19	1,154.20	100.00%	₪ 12,927,040
2	שצ"פ	81				-	-
3	דרך מוצעת	126				-	-
	סה"כ	**1,163**		**19**	**1,154.20**	**100.00%**	**₪ 12,927,040**

11.3 הקצאה ואיזון

הטבלה מאוזנת - אין תשלומי איזון.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode 94146 שלומציון המלכה 4 ירושלים
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

12. <u>הצהרה</u>

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

לראיה באתי על החתום, היום 25.12.2019,

גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל יזרעאלי * רשיון מס' 1127

יאיר יפה
שמאי מקרקעין, גיאוגרף ומתכנן עירוני
מ.ר. 4115640

<u>נספחים</u>

1. פרטי חלקות.
2. נסחי רישום.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146 4 Shlomzion hamalka St. Jerusalem Postcode
Tel: 02-6231323 Fax:02-6240787 Mobile: 0544 -276201 E-mail: gilliz@netvision.net.il

תכנית 101-0652313 31/12/2019 08:13:41 נספח טבלאות איזון והקצאה

פרטי חלקות
תכנית מס' 101-0652313
הסדרת ייעודי קרקע ברח' ריינס 2-4 קרית משה, ירושלים

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח חלקה, ד'	שטח כלול בתכנית, במ"ר	שטח תת חלקה רשום	שם הבעלים הרשום		חוכרים	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות	ייעוד החלקה	מ"ר מבונה אקוו'	שווי הזכויות בש"ח	חלק יחסי
1	30138	67	1	1.017	1,017	65.00	ויינגוט	שלמה		580305	1 / 1	מגורים 2	65.00	₪ 728,000	5.632%
2		67	2			39.00	מימון	אהרון הרבה		320493604	1 / 1	מגורים 2	39.00	₪ 436,800	3.379%
3		67	3			35.00	קרן קיימת לישראל		אייל רחל	1471187	1 / 2	מגורים 2	17.50	₪ 196,000	1.516%
		67							אייל אברהם	6850554	1 / 2	מגורים 2	17.50	₪ 196,000	1.516%
4		67	4			64.00	עתיק	צביה		91784	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
		67					עתיק	צביה		000917849	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
5		67	5			61.00	יזרעאלי	חיים		78584	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
		67					יזרעאלי	חנה		78585	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
6		67	6			61.00	גרוסמן	שמואל עזרא		3419683	1 / 3	מגורים 2	20.33	₪ 227,733	1.762%
		67					גרוסמן	אברהם אליהו		3650633	1 / 3	מגורים 2	20.33	₪ 227,733	1.762%
		67					גרוסמן	אווה		5113366	1 / 3	מגורים 2	20.33	₪ 227,733	1.762%
7		67	7			102.00	בל	נח		016489379	1 / 2	מגורים 2	39.60	₪ 443,520	3.431%
		67					בל	רונית		022188338	1 / 2	מגורים 2	39.60	₪ 443,520	3.431%
8		67	8			64.00	גולדשמיד	בראון יהודית		89546	1 / 1	מגורים 2	64.00	₪ 716,800	5.545%
9		67	9			61.00	זילבר	חיים ירוחם		054928742	1 / 3	מגורים 2	20.33	₪ 227,733	1.762%
		67					פולק	יעל		056626807	1 / 3	מגורים 2	20.33	₪ 227,733	1.762%
		67					זילבר	יעקב		059811414	1 / 3	מגורים 2	20.33	₪ 227,733	1.762%
10		67	10			61.00	שפיצר	ישראל		002742880	1 / 1	מגורים 2	61.00	₪ 683,200	5.285%
11		67	11			64.00	אילון	שרה		0007563	29 / 32	מגורים 2	58.00	₪ 649,600	5.025%
		67					אילון	יורם		059669614	3 / 32	מגורים 2	6.00	₪ 67,200	0.520%
12		67	12			64.00	טולידנו	אליהו		013777057	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
		67					טולידנו	סולי		066192360	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
13		67	13			61.00	אסולין	אברהם		032890543	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
		67					אסולין	מיכל		036106722	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
14		67	14			61.00	טוקר	אברהם		378687	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
		67					טוקר	יסקה		833929	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
15		67	15			64.00	איש ימיני קורקוס	מיכל		062540893	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
		67					איש ימיני קורקוס	נועם יעקב		066055773	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
16		67	16			64.00	בן גיגי	דוד		032360000	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
		67					בן גיגי	לימור		033939687	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
17		67	17			61.00	מעלם	משה		036616613	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
		67					מעלם	ציפורה		021994728	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
18		67	18			61.00	חרלפ	אליהו		053348264	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
		67					חרלפ	שושנה		055632483	1 / 2	מגורים 2	30.50	₪ 341,600	2.643%
19		67	19			64.00	פרחי	משה		023879158	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
		67					פרחי	גילה		017191487	1 / 2	מגורים 2	32.00	₪ 358,400	2.772%
סה"כ			**19**		**1,017**									**₪ 12,927,040**	**100.000%**
20		106		0.935	146		עיריית ירושלים				1 / 1	שצ"פ			
סה"כ			**19**		**1,163**									**₪ 12,927,040**	**100.000%**

נסח טבלאות אחזקה 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
	עיריית ירושלים	1,017.00	20	מצוי	6024/1969	5376/69
	הערות:	בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם . יש לעיין בתיק הפעולה.				

תת חלקה 1

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	65.00	קרקע תחתונה				32/589

בעלויות

	מכר	ויינגוט שלמה	ת.ז	580305	בשלמות	19390/2017/31

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				19390/2017/32
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 2

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	39.00	קרקע תחתונה				20/589

בעלויות

	מכר	מימון אהרון הרבה	ת.ז	320493604	בשלמות	29147/2017/7

משכנתאות

	משכנתה	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	חברה	520022856	בשלמות	3151/2005/2
	דרגה:	ראשונה				

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27866/2007/1
	דרגה:	שניה				

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29147/2017/8
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף

נסרק ע"י טבלאות אלון בע"מ 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

35.00	קרקע תחתונה					18/589

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל				בשלמות	6024/1969

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	אייל רחל	ת.ז	1471187		1 / 2	6500/2016/26
תיקון תנאים בשכירות	אייל אברהם	ת.ז	6850554		1 / 2	6500/2016/26
רמה: ראשית	**תאריך סיום:** 31/03/2067	**נרשמה חכירה מהוונת**			**חלק בנכס:** בשלמות	

הערות

הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים	אגף המכס ומס ערך מוסף ירושלים					51986/1991
סכום: 4,360 ₪						

צו ניהול ע"י כונס נכסים	עו"ד אליהו ציגלר	ת.ז	46929238		בשלמות	6062/1994
הערות: לשכת ההוצאה לפועל ירושלים תיק הוצל"פ 17712/93						

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים					5127/1995
הערות: תיק 03-04171-94-1 הליך 0300020853 מיום 20.3.95						

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים					8976/1996
הערות: תיק בימ"ש 03-04171-94-1 הליך 0300068428 מיום 6.6.96						

הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים	המוסד לביטוח לאומי					4463/2003/1
סכום: 35,830 ₪						

הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים	מס הכנסה ירושלים					4118/2006/1
סכום: 25,278 ₪						

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים					26507/2006/1
הערות: תיק 03-11786-00-0 הליך 060055461ד מיום 7.12.2006						

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים					12718/2008/1
הערות: תיק: 03-11170-08-5 הליך: 080026681ד מיום 29.5.2008						

צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב יפו					23126/2013/1
הערות: תיק: 01-34072-03-0 הליך: 130280192ד מיום 12.9.2013						

08:13:41 31/12/2019 101-0652313 נסח טבלאות אחוזהתאה

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

	צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב יפו					27315/2013/1
		הערות: תיק: 01-12764-03-0 הליך: 130360336 מיום 11.11.2013					

	צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל ירושלים					2990/2014/1
		הערות: תיק: 03-17611-13-3 הליך: 140005004 מיום 21.1.14					

	צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב יפו					4785/2014/2
		הערות: תיק: 01-13375-03-7 הליך: 140044398 מיום 10.2.14					

	צו עקול	לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב יפו					4785/2014/4
		הערות: תיק: 01-11233-03-2 הליך: 140040151 מיום 6.2.14					

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	64.00	קרקע				32/589

בעלויות

	מכר	עתיק צביה	ת.ז	91784	1 / 2	29147/2017/9
	ירושה	עתיק צביה	ת.ז	000917849	1 / 2	14080/2018/1

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29147/2017/10
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 5

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	61.00	קרקע				30/589

בעלויות

	מכר	יזרעאלי חיים	ת.ז	78584	1 / 2	29147/2017/11
	מכר	יזרעאלי חנה	ת.ז	78585	1 / 2	29147/2017/11

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29147/2017/12
		הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

נסח טבלאות אחוזתאה 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
61.00	קרקע	31/589

בעלויות

מכר	גרוסמן שמואל עזרא	ת.ז	3419683	1 / 3		20388/2017/17
מכר	גרוסמן אברהם אליהו	ת.ז	3650633	1 / 3		20388/2017/17
מכר	גרוסמן אווה	ת.ז	5113366	1 / 3		20388/2017/17

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					20388/2017/18
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
102.00	קרקע	51/589

בעלויות

מכר	בל נח	ת.ז	016489379	1 / 2		29147/2017/13
מכר	בל רונית	ת.ז	022188338	1 / 2		29147/2017/13

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות		614/2012/2
דרגה:	ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/14
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
64.00	ראשונה	32/589

בעלויות

מכר	גולדשמיד בראון יהודית	ת.ז	89546	בשלמות		29147/2017/15

נסח טבלאות אחוזתאאה 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/16
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערה על מינוי אפוטרופוס	יגל ישראל מרדכי	ת.ז	052133477			29792/2018/1
הערות:	בגין צו בית משפט לענייני משפחה ירושלים בתיק 26998-12-17 מיום04/05/2018					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
61.00	ראשונה					30/589

בעלויות

ירושה	זילבר חיים ירוחם	ת.ז	054928742	1 / 3		12631/2019/2
ירושה	פולק יעל	ת.ז	056626807	1 / 3		12631/2019/2
ירושה	זילבר יעקב	ת.ז	059811414	1 / 3		12631/2019/2

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/18
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

הערת אזהרה סעיף 126	לוי רחמים אליהו	ת.ז	209724632			20206/2019/1
	לוי יהודית	ת.ז	317155489			
הערות:	התחייבות מיום 17.6.2019					

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
61.00	ראשונה					31/589

בעלויות

מכר	שפיצר ישראל	ת.ז	274288	1 / 2		29147/2017/19
ירושה	שפיצר ישראל	ת.ז	002742880	1 / 2		34473/2017/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/20
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

08:13:41 31/12/2019 101-0652313 נסח טבלאות אחוזות מאה

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
64.00	ראשונה				32/589

בעלויות

מכר	אילון שרה	ת.ז	7563	1 / 2	20388/2017/19
מכר	אילון שרה	ת.ז	0007563	13 / 32	20388/2017/19
מכר	אילון יורם	ת.ז	059669614	3 / 32	20388/2017/19

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20388/2017/20
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
64.00	שניה				32/589

בעלויות

מכר	טולידנו אליהו	ת.ז	013777057	1 / 2	20388/2017/21
מכר	טולידנו סולי	ת.ז	066192360	1 / 2	20388/2017/21

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	27734/2014/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20388/2017/22
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
61.00	שניה				30/589

בעלויות

מכר	אסולין אברהם	ת.ז	032890543	1 / 2	29147/2017/21
מכר	אסולין מיכל	ת.ז	036106722	1 / 2	29147/2017/21

נסרק ע"י משרד המשפטים 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות		11946/2014/2
דרגה:	ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/22
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
61.00	שניה					31/589

בעלויות

מכר	טוקר אברהם	ת.ז	378687	1 / 2		29147/2017/23
מכר	טוקר יסקה	ת.ז	833929	1 / 2		29147/2017/23

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/24
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
64.00	שניה					32/589

בעלויות

מכר	איש ימיני קורקוס מיכל	ת.ז	062540893	1 / 2		29147/2017/25
מכר	איש ימיני קורקוס נועם יעקב	ת.ז	066055773	1 / 2		29147/2017/25

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל					29147/2017/26
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
64.00	שלישית					32/589

נספח טבלאות אזור תואם 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

בעלויות

	מכר	בן גיגי דודי)דוד(	ת.ז	032360000	1 / 2	29147/2017/27
	מכר	בן גיגי לימור	ת.ז	033939687	1 / 2	29147/2017/27

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29147/2017/28
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 17

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	61.00	שלישית				30/589

בעלויות

	מכר	מעלם משה	ת.ז	036616613	1 / 2	20388/2017/23
	מכר	מעלם ציפורה	ת.ז	021994728	1 / 2	20388/2017/23

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	9986/2014/2
	דרגה:	ראשונה				

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20388/2017/24
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 18

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	61.00	שלישית				31/589

בעלויות

	מכר	חרלפ אליהו	ת.ז	053348264	1 / 2	29147/2017/29
	מכר	חרלפ שושנה	ת.ז	055632483	1 / 2	29147/2017/29

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				29147/2017/30
	הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

נספח טבלאות אזור תואם 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:13

נסח מס' 216519

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30138 חלקה: 67

תת חלקה 19

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	64.00	שלישית				32/589

בעלויות

	מכר	פרחי משה	ת.ז	023879158	1 / 2	20388/2017/25
	מכר	פרחי גילה	ת.ז	017191487	1 / 2	20388/2017/25

משכנתאות

	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	11209/2014/2
	דרגה: ראשונה					

הערות

	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				20388/2017/26
	הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נסח טבלאות אחוד התקבל 08:13:41 31/12/2019 101-0652313

תאריך 05/12/2019
ז' כסלו תש"פ
שעה: 12:11

נסח מס' 216512

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30138 חלקה: 106

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית ירושלים	935.00		

המספרים הישנים של החלקה
30138/102

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
485/1973	01/02/1973	חלוקה	עירית ירושלים		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה