

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מבוססת הנחה (תיאורטית)

הנדון: בדיקת היתכנות כלכלית של פרויקט התחדשות עירונית
עפ"י תקן 21 - פיננסי-בינוי (התחדשות עירונית)
רח' בר אילן פינת רבנו גרשום, שכונת הבוכרים, ירושלים
(חלקה 56 וחלק מחלקות 58-55, 22 בגוש 30101)

עמוד 1 מתוך 55 עמודים

תוכן עניינים

סעיף	פרק	עמוד
1-6.	זהות המזמין, יזם התכנית, מטרת השומה, המועד הקובע, מועד הביקור, פרטי המקרקעין	3
7.	רקע כללי	4
8.	תיאור המתחם והסביבה	5
9.	נתוני תכנון	13
10.	רישוי ופיקוח	18
11.	עיקרי התכנית המוצעת לפינוי בינוי	21
12.	הזכויות במקרקעין	
12.1	נסחי רישום מקרקעין	27
12.2	תיקי בית משותף	29
12.3	הסכמי בינוי פינוי	36
13.	עקרונות, גורמים ושיקולים בביצוע ההערכה	39
14.	עקרונות לתמורות בעלי הדירות	40
15.	תחשיב חוות הדעת	
חלק א	תכנון מוצע בפרויקט	41
חלק ב	אומדן תקבולים	43
חלק ג	עלויות הקמת הפרויקט	49
16.	ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט	54
17.	בדיקת רגישות	55

1. זהות מזמין השומה

מזמינת חוות הדעת הנה עו"ד רות ריסקין בשם גירוזלם הארט אס. אל. די בע"מ (להלן: "היזם"), המתעתדת ליזום פרויקט בינוי פינוי במקרקעין, בשיתוף עם בעלי הזכויות במתחם.

2. יזם התכנית

גירוזלם הארט אס. אל. די בע"מ (המהווה חברת בת של חברת ש.ל.ד אס.אל.די – יזמות ובניה בע"מ).

3. מטרת השומה

לבקשת היזם, מוגשת בזאת חוות דעת מותנית הנחה, שעניינה בחינת הכדאיות הכלכלית, עפ"י תקן 21, של תכנית מוצעת לפינוי בינוי, ברח' בר אילן 29,31 פינת רחוב רבנו גרשום 43,44, שכונת הבוכרים, ירושלים. חוות הדעת לעיל מהווה עדכון לחוות דעת עפ"י תקן 21 אשר נערכה ביום 28/1/2021.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה הנו מועד עריכת חוות הדעת.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור במתחם ובסביבתו נערך ביום 3.8.2021 ע"י יעקב קפלן, שמאי מקרקעין ממשרדי. לא נערך ביקור פנימי בדירות הבנויות בחלקות.

6. פרטי המקרקעין

גוש	חלקה	כתובת	קומות	תתי חלקות	כמות יח"ד	ייעוד	שטח חלקה רשום	שטח כלול בתכנית	בעלות
30101	22 + 58	רבינו גרשום 43	3	12	12*	מגורים	774 מ"ר	694 מ"ר	בעלות פרטית
	55	בר אילן 29	3	אין בית משותף	5	מגורים	329 מ"ר	272 מ"ר	בעלות פרטית במושעא
	56	רבנו גרשום 44	3	5	5	מגורים	337 מ"ר	337 מ"ר	בעלות פרטית
	57	בר אילן 31	3	6	3 חנויות ו-3 דירות	מגורים	355 מ"ר	214 מ"ר	בעלות פרטית
סה"כ		4					1,795 מ"ר	1,517 מ"ר	

* לתת חלקה 1 רשומה הצמדה של אולם אשר משמשת בפועל כדירת מגורים, עפ"י היתר הבניה מאושר בשטח זה שימוש למחסן, בנסח רישום המקרקעין רשום כאולם.

7. רקע כללי

- היזם מתעתד ליזום פרויקט פינוי בינוי במקרקעין שבנדון, באמצעות אישור תכנית מתאר מקומית המצויה בשלבי תכנון.
- חוות הדעת מבוססת על הנחה כי התכנית המוצעת תאושר במתכונת המתוארת בגוף חוות הדעת.
- כאמור, מתחם התכנית המוצעת הנו בשכונת הבוכרים בירושלים.
- הבינוי בסביבה מאופיין בבניינים בני 3-5 קומות אשר הוקמו ברובם באמצע במאה הקודמת. המתחם ממוקם בסמוך לציר בר אילן ובו מתוכנן ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הבינוי המוצע בתכנית תואם את מדיניות התכנון העירונית לאורך צירי הרק"ל.
- בכוונת היזם להרוס את המבנים הקיימים הכוללים 25 יח"ד + 3 חנויות ולהקים תחתם פרויקט המשלב דירות מגורים ושטחי מסחר בבינוי הכולל 2 בניינים בני 11 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3-4 קומות מרתפי חניה משותפים, בהם כ-120 מקומות חניה ומחסנים דירתיים.
- סה"כ מתוכננים בתכנית 97 יח"ד וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- **26** יח"ד וכ-107 מ"ר עיקרי מסחר מיועדים להימסר לבעלי הזכויות כשטחי התמורה (להלן: "דירות התמורה").
- **69** יח"ד וכ-1,740 מ"ר עיקרי מסחר מיועדות לשיווק על ידי היזם בתנאי שוק חופשי (להלן: "דירות היזם").

- השטחים המוצעים לבניה במתחם :

9,852 מ"ר פלדלת למגורים (עיקרי + ממ"ד) + 1,500 מ"ר עיקרי למסחר + 1,475 מ"ר מרפסות, 1,551 מ"ר שטחי שירות עילי ו- 3,616 מ"ר מרתפי חניה ואחסנה. בנוסף, ייבנו ע"י היזם כ-300 מ"ר שטחים למבני ציבור (כ-130 מ"ר גני ילדים וכ-170 מ"ר לקהילה ורווחה).

- כפי שנמסר ע"י היזם, נכון למועד זה נחתמו הסכמי פינוי בינוי בין היזם (ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ) עם בעלי הזכויות ב-18 יח"ד מתוך 23 דירות (בחלקות 58,56,57+22) וכן חתמו מרבית בעלי הזכויות בחלקה 55.

8. תיאור המתחם והסביבה

8.1. תיאור הסביבה

שכונת הבוכרים הנה שכונה וותיקה, הממוקמת בחלק הצפוני של העיר, בסמוך למרכז העסקים העירוני וגבולותיה, כדלקמן:

- מצפון - רחוב בר אילן ומעברו שכונות שמואל הנביא וסנהדריה.
- ממזרח - שכונת בית ישראל.
- מדרום - שכונות גאולה וכרם אברהם.
- ממערב - רחוב בר אילן ומעברו שכונות תל ארזה, עזרת תורה ומחניים.

שכונת הבוכרים נוסדה בשנת 1894 על ידי קבוצת יהודים עולי בוכרה ומהווה את אחת השכונות הראשונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה.

הבינוי בשכונה מאופיין בבנייני אבן בבניה וותיקה, כאשר בחלק מהבניינים אלמנטים ארכיטקטוניים והיסטוריים ומסומנים כבניינים לשימור. חלק מהבניינים בנויים בקירות משותפים ובקו "0" עם הרחובות. מרבית הרחובות מחולקים בצורת שתי וערב.

השכונה מתאפיינת, כיום, רובה ככולה בתושבים מהמגזר החרדי והשכונה מהווה חלק מקבוצת השכונות החרדיות של מרכז ירושלים.

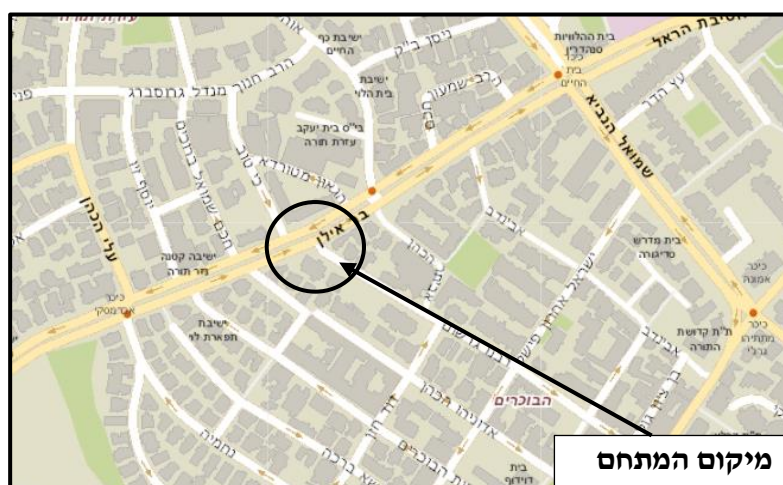
רחוב בר אילן מהווה את גבולה הצפוני של השכונה, אורכו כחצי קילומטר. תחילתו ברחוב ירמיהו בשכונת רוממה, וסיומו ברחוב חטיבת הראל בצומת בר-אילן, ובמהלכו הרחוב יורד בשיפוע ניכר.

הרחוב מהווה ציר נסיעה מרכזי בדרך לשכונות הצפוניות של ירושלים ובהן: רמת אשכול, הגבעה הצרפתית, פסגת זאב ונווה יעקב.

רחוב רבנו גרשום מהווה רחוב חד סטרי החוצה את השכונה מצפון מערב לדרום מזרח, תחילתו במפגש עם רחוב בר אילן וקצהו המזרחי במפגש עם רחוב יואל.

הבינוי ברחוב מאופיין בבתי מגורים ותיקים בני 3-5 קומות וכן מעט בתים במספר קומות רב יותר. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה הקרובה מספר רב של מבני ציבור ומוסדות חינוך ודת.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (מתוך אתר GIS ירושלים):



עמוד 5 מתוך 55 עמודים

8.2. תיאור המתחם

המתחם כולל 4 חלקי חלקות וחלקה נוספת בשלמות בגוש 30101 בשטח רשום כולל של כ-1.52 דונם. החלקות בעלות צורות אי רגולריות שונות ומצויות בשני מקבצים משני עברי רחוב רבנו גרשום. חלקות 22+58 המהוות ביחד בית משותף אחד מצויות בצידו הדרומי של רח' רבנו גרשום פינת רח' בר אילן, ואילו חלקות 55,56,57 מהוות 3 חלקות מגורים בצידו הפוני של רחוב רבנו גרשום, שעל כל אחד מהם מבנה מגורים בן 3 קומות- בכל אחת מחלקות 56,57 רשום בית משותף, בחלקה 55 טרם נרשם בית משותף. חלקה מס' 57 המהווה חלקה פינתית (רח' רבנו גרשום פינת רחוב בר אילן) כוללת שטחי מסחר בקומת הקרקע. טופוגרפית הקרקע לאורך רח' רבנו גרשום הינה מישורית ואילו לאורך רח' בר אילן משופעת מכיוון דרום לצפון. סה"כ במתחם 25 דירות מגורים¹ ו-3 חנויות.

השטח הבנוי הכולל בחלקות 22+58,56,57 הנו **1,189 מ"ר רשום** (עפ"י שטחים המצוינים בפנקסי הבתים המשותפים) ובתוספת שטחי בניה שנוספו בהתאם להיתרי בניה וטרם נרשמו.

השטח הבנוי בחלקה 55 הנו **367 מ"ר בהתאם להיתר הבניה** (עפ"י שטחים המצוינים בפנקסי הבתים המבנים הוקמו בשנות ה-60 של המאה שעברה והם בנויים שלד בלוקים ובטון, מחופה אבן ירושלמית והנם בעלי גג שטוח ברובם. המבנים בנויים ללא מעליות נוסעים והדירות ללא ממ"ד.

גבולות המתחם

ממערב - רחוב בר אילן.

מצפון - חלקה 54 עליה מבנה מגורים בן 4 קומות וחלקה 61 עליה מבנה בן 2 קומות.

מצפון מזרח - חלקה 60 עליה מבנה מגורים בן 2 קומות.

מדרום מזרח - חלקה 67 עליה מבנה מגורים בן 4 קומות.

מדרום - חלקות 157-159 עליהם מבני מגורים בני 4-7 קומות ביניהם חלקה 157 הכוללת תוספת בניה חדשה על מבנה ותיק וחלקה 159 אשר בה פרויקט מגורים חדש בן 5 קומות.

להלן סימון המתחם, על רקע תצלום אוויר:



¹ לא כולל דירת מגורים הרשומה כהצמדת "אולם" לתת חלקה 1 בבניין בחלקה 58+22.

עמוד 6 מתוך 55 עמודים

8.3. תיאור החלקות**חלקה 22+58 - רח' בר אילן 33**

שטחן הרשום המצרפי של החלקות 774 מ"ר, השטח הכלול בתחום התכנית הנו 694 מ"ר. בחלקות בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל 12 יח"ד בנות 2.5 חדרים כ"א, כאשר בכל קומה בנויות 4 יח"ד סביב גרם מדרגות הממוקם במרכז המבנה. המבנה בנוי בקונסטרוקציית בלוקים ובטון מחופה אבן, בעל גג שטוח מבטון. בקומת המרתף של המבנה בנוי מקלט המהווה רכוש משותף וכן אולם המהווה שטח מוצמד לתת חלקה 1. שטח האולם משמש בפועל כדירת מגורים ואף מסווג באגף ארנונה כמגורים וע"ש בעל חשבון נפרד, בהיתר הבניה שטח האולם מסווג כמחסן. בהתאם לתשריט בית משותף, שטח רצפה כולל של הדירות במבנה 600 מ"ר. המבנה המקורי הוקם בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, בחלק מהדירות נבנתה מרפסת בשלב מאוחר עפ"י היתר בניה, בחלק מהדירות נבנה מרפסת/ הכנה למרפסת, ללא היתר בניה. במבנה לא מותקנת מעלית נוסעים. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה תקין.

להלן פירוט היחידות במבנה:

תתי חלקה 22	קומה	תיאור היחידה	מס' חדרים	שטח רשום	חלק בריכוש המשותף	תוספת מרפסת בהיתר	מ"ר אקווי	הצנדה	שטח	שטח אקווי
1	קרקע	דירה	2.5	50.00	12 / 1		57.50	אולם בקומת מרתף	44.80	31.36
2	קרקע	דירה	2.5	50.00	12 / 1		57.50			
3	קרקע	דירה	2.5	50.50	12 / 1		58.08			
4	קרקע	דירה	2.5	49.50	12 / 1		56.93			
5	1	דירה	2.5	50.00	12 / 1		57.50			
6	1	דירה	2.5	50.00	12 / 1		57.50			
7	1	דירה	2.5	50.50	12 / 1		58.08			
8	1	דירה	2.5	49.50	12 / 1		56.93			
9	2	דירה	2.5	50.00	12 / 1		57.50			
10	2	דירה	2.5	50.00	12 / 1		57.50			
11	2	דירה	2.5	50.50	12 / 1	7.2	61.68			
12	2	דירה	2.5	49.50	12 / 1	4.8	59.33			
סה"כ				600.00	12	12.00	696.00	סה"כ מ"ר מבנה אקווי		727.36

עמוד 7 מתוך 55 עמודים

חלקה 56 - רח' רבנו גרשום 44

שטחה הרשום של החלקה 337 מ"ר, שטח החלקה בשלמות כלול בתחום התכנית.

בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת מקלט חלקית, הכולל 5 יח"ד - 3 דירות בנות 2 חדרים כ"א, דירת 3 חד' ודירת 5 חד', כאשר בכל קומה בנויות 2 יח"ד ובקומה העליונה דירה אחת. המבנה בנוי בקונסטרוקציית בלוקים ובטון מחופה אבן, בעל גג שטוח מבטון.

המבנה המקורי הוקם בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, הקומה העליונה נבנתה בשלב מאוחר יותר. בקומה הראשונה נבנתה, בשלב מאוחר יותר, מרפסת בשטח כ-5.3 מ"ר (עפ"י היתר בניה).

לתתי חלקה 1,2 מוצמדים חלקים מהגינה.

לתתי חלקות 2-5 מוצמד במשותף שטח הגג².

בהתאם למסמכי בית משותף, שטח רצפה כולל של הדירות במבנה 305 מ"ר.

במבנה לא מותקנת מעלית נוסעים. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה תקין.

להלן פירוט היחידות במבנה:

שטח אקווי להצמדה	שטח	הצמדה	מ"ר אקווי	תוספת מרפסת בהיתר	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	מס' חדרים	תאור היחידה	קומה	תתי חלקה 56
5.91	39.40	גינה	47.15		9 / 63	41.00	2	דירה	1	1
12.60	126.00	גינה	69.00		23 / 63	60.00	2	דירה	1	2
			69.34	5.28	9 / 63	58.00	2	דירה	2	3
			50.60		8 / 63	44.00	3	דירה	2	4
			117.30		14 / 63	102.00	5	דירה	3	5
371.90		סה"כ מ"ר מבנה אקווי	353.39	5.28	63	305.00			סה"כ	

חלקה 57 - רח' בר אילן 31

שטחה הרשום של החלקה 355 מ"ר, השטח הכלול בתחום התכנית הנו 214 מ"ר.

בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת מסחר וקומת מרתף הכולל 3 יח"ד בנות 3 חדרים כ"א (אחת בכל קומה) מעל חזית מסחרית פינתית ובה 3 חנויות.

לחנות הרשומה כתת חלקה 3 מוצמד שטח קרקע בצמוד לה, במפלס רחוב בר אילן.

לדירה הרשומה כתת חלקה 4 מוצמד שטח קרקע שאינו בצמידות פיסית, במפלס רחוב רבנו גרשום.

המבנה בנוי בקונסטרוקציית בלוקים ובטון מחופה אבן, בעל גג שטוח מבטון.

בקומת המרתף של המבנה מקלט ובור מים, המהווים רכוש משותף.

שטח רצפה כולל של הדירות במבנה 284 מ"ר (עפ"י מסמכי בית משותף).

במבנה לא מותקנת מעלית נוסעים.

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה תקין.

² מאחר ולא נותרו זכויות בניה לניצול בחלקה, לא הובא בחשבון שווי אקוויוולנטי לשטח הגג המוצמד.

להלן פירוט היחידות במבנה :

שטח שטח שטח	שטח	הצמדה	מ"ר אקווי' מ"ר אקווי'	תוספת מרפסת בהיתר	חלק ברכוש המשותף	שטח רשום	מס' חדרים	תאור היחידה	קומה	תתי חלקה 57
			19.55		17 / 284	17.00		חנות	קרקע	1
			13.80		12 / 284	12.00		חנות	קרקע	2
1.65	11.00	גינה	27.60		24 / 284	24.00		חנות	קרקע	3
17.40	174.00	גינה	88.55		77 / 284	77.00	3	דירה	1	4
			88.55		77 / 284	77.00	3	דירה	2	5
			88.55		77 / 284	77.00	3	דירה	3	6
345.65		סה"כ מ"ר מבנה אקו'	326.6	0	284	284.00				סה"כ

חלקה 55 - רח' בר אילן 29

שטחה הרשום של החלקה 329 מ"ר, השטח הכלול בתחום התכנית הנו 272 מ"ר.

בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובה מקלט ומחסן.

המבנה כולל 6 יח"ד בסה"כ - בכל קומה 2 דירות.

המבנה בנוי בקונסטרוקציית בלוקים ובטון מחופה אבן, בעל גג רעפים משופע בחלקו הצפוני ו

בחלקו הדרומי גג בטון שטוח המהווה מרפסת גג לדירה בקומה הראשונה.

הגישה אל הדירות במבנה מתאפשרת באמצעות שביל גישה מן הרחוב לאורך החזית המזרחית

המוביל אל חדר מדרגות.

השטח המסומן כמחסן בהיתר הבניה משמש בפועל כבית כנסת.

מהשוואה חיצונית של קונטור וחזיתות המבנה הבנויים לבין הבינוי המאושר בתוכנית הבניה,

נראה כי בחלק מהקומות בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות ללא היתר.

וכן הוקם מחסן בשטח המסומן בהיתר הבניה כבור מים.

שטח המבנה עפ"י היתר הבניה הינו 367 מ"ר ברוטו.

במבנה לא מותקנת מעלית נוסעים.

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה תקין.

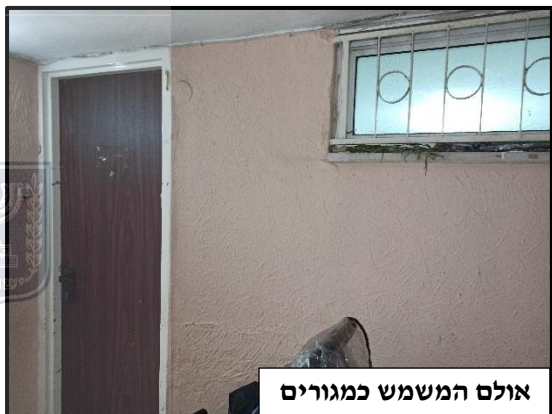
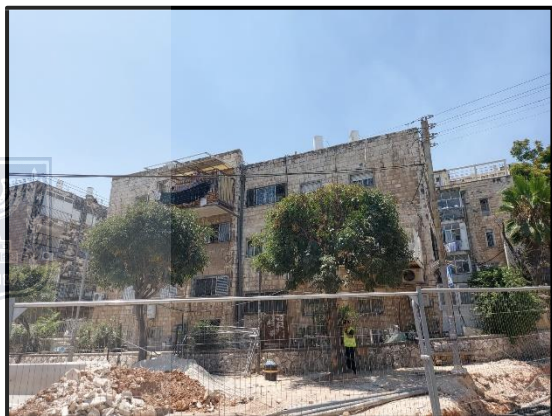
להלן פירוט היחידות במבנה :

קומה	תאור היחידה	מס' חדרים	שטח בהיתר	שטח מרפסות מדוד מתכנית היתר	מ"ר אקווי' מ"ר אקווי'
קרקע	דירות	3	68.40	4.5	72.90
קרקע	דירות	3	61.60	6	67.60
1	דירות		68.40	4.5	72.90
1	דירות		53.60	13.8	67.40
2	דירות		115.00	2.2	117.20
סה"כ			367.00	31	398

עמוד 9 מתוך 55 עמודים

תצלומים מייצגים של הבינוי הקיים:

רבנו גרשום 43 (חלקות 22+58)



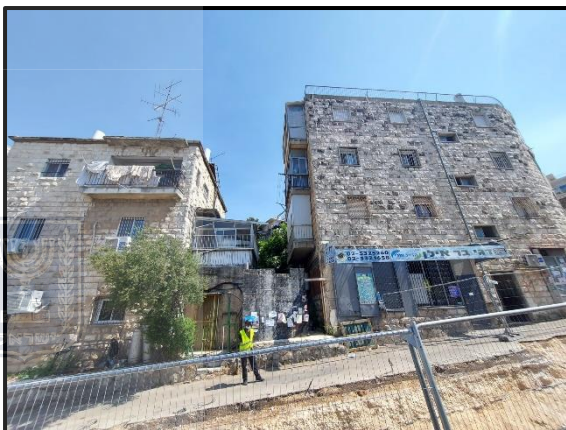
אולם המשמש כמגורים



רבינו גרשום 44 (חלקה 56)



בר אילן 31 (חלקה 57)



בר אילן 29 (חלקה 55)



עמוד 12 מתוך 55 עמודים

9. נתוני תכנון

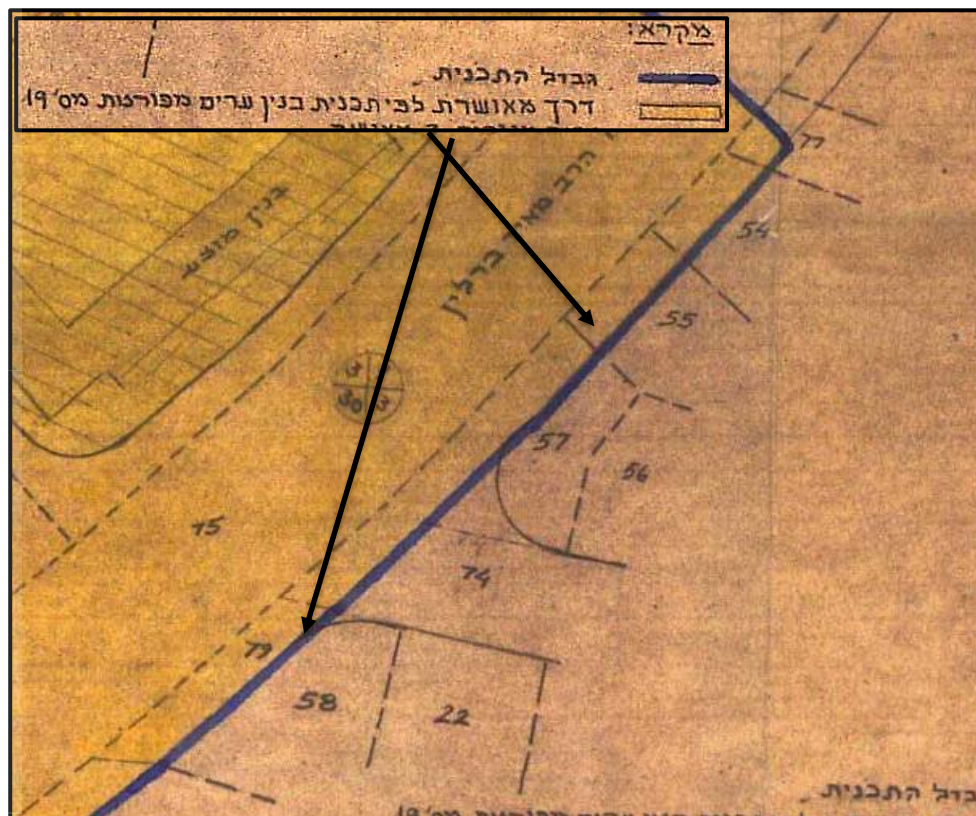
מבדיקה שנערכה במערכת המקוונת של מחלקת תכנון, הנדסה ורישוי בעיריית ירושלים, עולה כי החלקה כלולה בתחום התכניות הבאות:

9.1. תכנית המתאר לירושלים 62

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.7.1959
החלקות שבנדון מסווגות כ"אזור מגורים 3".
זכויות הבניה במקרקעין שבנדון הינן 90% בבינוי של עד 3 קומות, בגובה של עד 12.5 מ'.

9.2. תכנית מס' 1060

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1044 מיום 24.10.1963
התכנית מהווה שינוי מס' 19 לתכנית המתאר והיא מפקיעה חלק משטח החלקות שבנדון לדרך.
יתר הוראות תכנית המתאר ימשיכו לחול.
להלן הקטע הרלוונטי בתשריט התכנית:



עמוד 13 מתוך 55 עמודים

9.3. תכנית בנין עיר 1358 - תכנון מחדש של שכונת הבורכים

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2004 מיום 28.04.1974

מטרת התכנית:

לאפשר את פיתוחו של השטח עליו חלה התכנית כחלק אורגני של העיר, לקבוע את רשת הדרכים ואת יעוד השטחים בתור בעלי ערך ארכיטקטוני וצביון מקומי מיוחד.

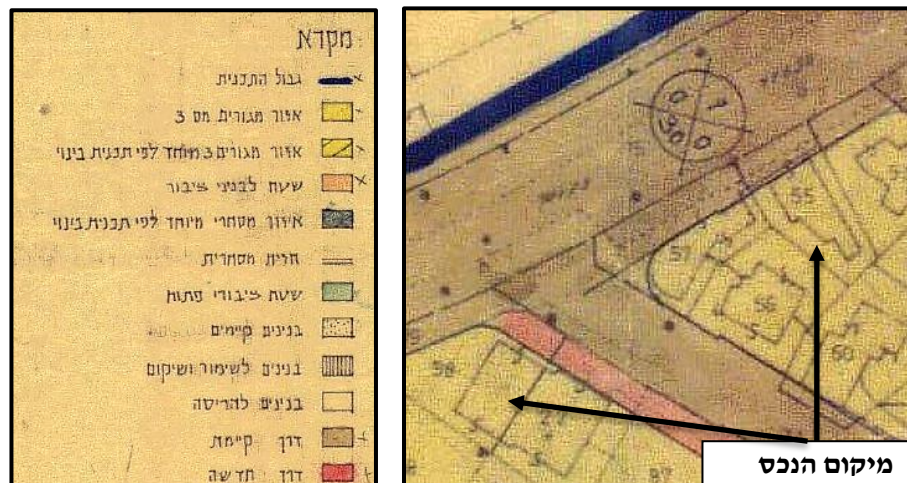
התכנית קובעת בין היתר:

חלוקה לאזורי מגורים, שטחים לבנייני ציבור, אזור מסחרי, שצ"פ ודרכים.

יעוד החלקה עפ"י התכנית:

על פי התכנית מסווג חלק מהחלקה **כדרך קיימת** – הרחבת כביש בר-אילן, ומרביתה מסווגת **כאזור מגורים 3** עליה יחולו הוראות תכנית מתאר 62 לירושלים לגבי אזור מגורים 3 - 90% בנוי ב-3 קומות, 30% לקומה.

להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התכנית:



9.4. תכנית 5166/5166 ב' - תקן חניה

פורסמו למתן תוקף בי.פ. 5264 ביום 15.01.2004 ובי.פ. 6052 ביום 21.01.2010

בין מטרות התכניות:

- קביעת תקן למקומות החניה הנדרשים, בהתייחס לשימושי המקרקעין ומיקומם, כולל הוראות על דרך התקנת מקומות החניה בהתאם לשלבים של התפתחות מערכת הסעת המונים.
- שינויים לתקן החניה שנקבע בתכנית מתאר מקומית מס' 5166 ובמקום התקן בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, במטרה לעודד את השימוש במערכת הסעת המונים ואת פיתוח מרכז העיר.
- הרחבת מרכז העסקים הראשי (מע"ר) באופן שיכלול את המע"ר במזרח העיר והמע"ר הצפוני.

עמוד 14 מתוך 55 עמודים

9.6. תכנית מס' 209593 - רכבת קלה בירושלים - קו ירוק

פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 12.1.2017 י.פ.7423.

מטרת התכנית:

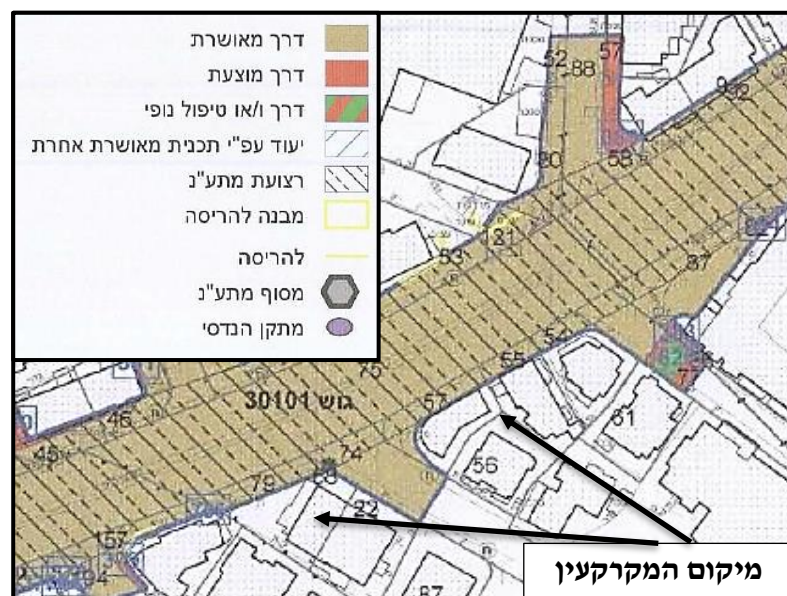
התוויה, סלילה והקמה של תווי לרכבת הקלה בירושלים – הקו הירוק³,

כחלק מרשת קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

המקרקעין המסווגים כדרך וכרצועת מתע"ן גובלים את תחום תכנית 101-0870824 מושא חוות הדעת,

מצפון מערב.

להלן הקטע הרלבנטי בתשריט התכנית:



9.7. מדיניות הבינוי לאורך ציר הרכבת הקלה - רק"ל

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, בישיבת מליאתה מס' 2019008 מיום 8.4.2019,

החליטה על עדכון מדיניות הבינוי לאורך קו הרק"ל למגרשים אשר שטחם קטן מ-1.5 דונם.

להלן עיקרי ההחלטות הרלבנטיות לנכס הנדון העולים מפרוטוקול הישיבה:

- אימוץ מדיניות בניה נפחית אשר אינה מסתמכת על עקרון של קביעת תכנית ומספר קומות וכפועל יוצא מהם - זכויות הבניה לפי גודל המגרש, אלא קובעת כללים לנפח בנוי כפועל יוצא של קביעת כללים לקווי הבניין ושטח קומה הנגזר מהם וקביעת בינוי בגובה אחיד של 10 קומות.

³ מסלול הקו הירוק: תחילתו בדרום העיר, בשכונת גילה ובקצהו הצפוני הוא מגיע לגבעה הצרפתית ולהר הצופים. בדרכו הוא עובר ברחוב דב יוסף, צומת פת, רחוב הרצוג, מחלף בייט, חוצה את קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, את אזור הכניסה לעיר ומרכזה בשד' שזר, נורדאו, רחוב שרי ישראל, בר אילן, חט' הראל, זלמן שרגאי, שד' לוי אשכול ועד לקמפוס האוניברסיטה העברית בהר הצופים.

- **המלצות להפחתת תקן החניה למגורים** למגרשים קטנים מ-1.5 דונם לאורך ציר הרק"ל.
- על מנת להסדיר את היחס בין תכניות האב ברחבי בעיר לבין מדיניות הרק"ל העומדים לפעמים בסתירה, **נקבע כי הבינוי יישקל בהתייחס לתכנית המתאר**, לתכניות אב ולמדיניות החלות על שטח התכנית. בתכניות המציעות בנייה גבוהה בתחום העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה, ימשיכו לחול כל ההנחיות לבחינת התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר בנושא מרקם והתאמה לסביבה. לא יתאפשרו מגדלים בתחום העיר ההיסטורית שהינם מעבר למתאפשר בתכנית המתאר 2000.



להלן טבלה מסכמת במסמך ההחלטות של מדיניות התכנון רק"ל במגרשים קטנים מ-1.5 דונם:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית
גובה	עד 10 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.



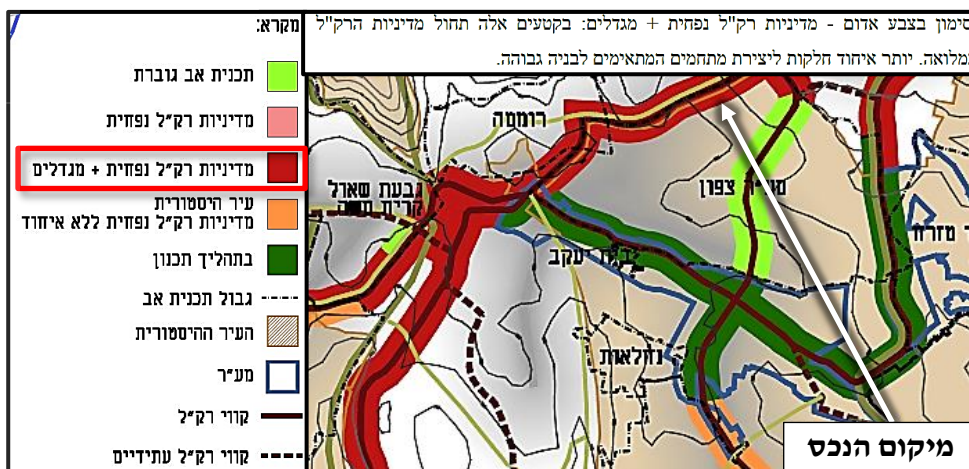
עיקרי ההוראות בנוגע לשימושים המותרים:

- בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי ציבור בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת.
- בכל תכנית, תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטח תעסוקה.
- במגרשים קטנים מ-1.5 דונם ואשר מדיניות הבינוי בהם נפחית, שטחים מופרשים עבור מבני ציבור, לא יהיו בנוסף לשטחים מכח מדיניות התכנון, אלא כלולים בהם.
- לפחות 20% מיח"ד תהיינה קטנות בשטח אשר אינו עולה על 80 מ"ר.
- השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות ולא יותרו דירות גן.
- תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחי משרדים בהיקף שייקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
- בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי.
- זכויות הבניה/שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרביים, לרבות שטחי מרפסות מקורות.
- לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.



עמוד 17 מתוך 55 עמודים

להלן הקטע הרלבנטי במפת הרקע המצורפת להחלטה הנ"ל:



10. רישוי ופיקוח

בבדיקה שנערכה בארכיב הממוחשב של תיקי הבניין באתר עיריית ירושלים באינטרנט, אותרו חלק מהיתרי הבניה של הבניינים הקיימים בחלקות כמפורט בתמצית להלן:

חלקה 55

היתר בנייה מס' 9110 מיום 3.12.1953.

מהות הבקשה: בית מגורים – קומת קרקע + קומת גג.

תיאור הבקשה: היתר לבניית מבנה מגורים, 124.31 מ"ר בקומת הקרקע + 15.55 מ"ר בקומת הגג.

סה"כ 139.86 מ"ר בנוי.

היתר בנייה מס' 12582 מיום 15.5.1961 בתיק בניין 1960.0632.00.

מהות הבקשה: הוספת קומה, בניית בור מים ובניית גדר בהתאם לתכנית.

סוג הבקשה: תוספת בנייה.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: מבוקש היתר לבניית קומה נוספת, בור מים וגדר.

היתר בנייה מס' 15885 מיום 15.6.1966 בתיק בניין 1960.0632.01.

מהות הבקשה: השלמת קומה ראשונה ובניית דירה בקומה שניה.

סוג הבקשה: תוספת בנייה.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: השלמת קומה ראשונה ובניית דירה בקומה שניה. סה"כ 367 מ"ר בנוי.

ההיתר כולל רישום השטח המופקע (כ-64 מ"ר) בחזית החלקה ע"ש העיריה.

כאמור, שטחי הבניה המאושרים כוללים גם שטחי מבואות וחדרי מדרגות כ-30 מ"ר.

עמוד 18 מתוך 55 עמודים

חלקה 56

היתר בנייה מס' **12181** מיום 21.7.1960 בתיק בניין 1960.0209.00.

מהות הבקשה: בניה חדשה.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: היתר לבניית מבנה מגורים, 101.4 מ"ר בקומת הקרקע + 14.8 מ"ר מקלט בקומת המרתף.



היתר בנייה מס' **17544** מיום 28.4.1966 בתיק בניין 1960.0209.02.

מהות הבקשה: תוספת בנייה.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: מבוקש היתר לבניית קומה נוספת בשטח 108.83 מ"ר.

היתר בנייה מס' **22846** מיום 24.6.1974 בתיק בניין 1974.0220.00.

מהות הבקשה: תוספת בנייה.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: מבוקש היתר לבניית קומה נוספת בשטח 100.5 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה:

קומת קרקע – 109.11

קומה א' – 112.7 מ"ר.

קומה ב' – 100.5

סה"כ - 322.31 מ"ר

בהתאם לתכנית ההיתר, כל הדירות כוללות גם מרפסות זיו.

היתר בנייה מס' **32302** מיום 27.3.1991 בתיק בניין 1990.0997.00.

מהות הבקשה: תוספת מרפסת.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: בדירה הנמצאת בקומה א של בנין בן 3 קומות מבוקשת מרפסת סוכה ברוחב של 1.30 מ'.

המרפסת פונה לחזית דרומית קדמית.

הוגשה הסכמת השכנים יש לציין כי לדירה בנדון קיימות עוד 2 מרפסות.

בהתאם לתכנית ההיתר, שטח המרפסת המבוקש הינו 4.4 מ"ר רצפה.

חלקה 57

היתר בנייה מס' **15361** מיום 30.10.1965 בתיק בניין 1964.0378.00.

מהות הבקשה: בניה חדשה.

שימוש עיקרי: מגורים + מסחר.

תיאור הבקשה: היתר לבניית מבנה מגורים, 26.8 מ"ר בקומת הקרקע/עמודים + 105.51 מ"ר בקומות א,ב,ג. סה"כ מבוקש 343.33 מ"ר.
בהתאם לתכנית ההיתר, כל הדירות כוללות גם מרפסות זיז.

היתר בנייה מס' 18055 מיום 27.3.1969 בתיק בניין 1964.0378.01.

מהות הבקשה: תוספת בניה.

שימוש עיקרי: מסחר.

תיאור הבקשה: היתר לתוספת בניה לחנות בקומת העמודים. שטח הבניה המבוקש – 21.7 מ"ר.

חלקה 22+58

היתר בנייה מס' 11982 מיום 3.4.1960 בתיק בניין 1959.0628.00.

מהות הבקשה: בניה חדשה.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: היתר לבניית מבנה מגורים, 81 מ"ר בקומת המרתף + 120.83 מ"ר בקומות קרקע תחתונה

וקרקע עליונה, 241.66 מ"ר בקומות א, ב.

סה"כ מבוקש 805.98 מ"ר.

בהתאם לתכנית ההיתר, כל הדירות כוללות גם מרפסות זיז.

היתר בנייה מס' 106277 מיום 29.7.1979 בתיק בניין 1979.0313.00.

מהות הבקשה: תוספת מרפסת.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: היתר להקמת מרפסת זיז בשטח 3.6 מ"ר.

היתר בנייה מס' 32692 מיום 11.7.1991 בתיק בניין 1991.0280.00.

מהות הבקשה: תוספת מרפסת.

שימוש עיקרי: מגורים.

תיאור הבקשה: מבקשים היתר להבלטת מרפסת סוכה בחזית הדרומית של בנין קיים, בקומה השלישית.

המרפסת מוצעת מעל מרפסת סגורה קיימת.

עומקה 1.2 מ' ואורכה 4 מ'.

המבוקש מרוחק מגבול החלקה 2.25 מ'.

פיקוח

בבדיקה שנערכה בתיקי הבניין בארכיב הממוחשב באתר עיריית ירושלים באינטרנט, לא אותרו תיקי פיקוח פעילים המתייחסים לעבירות בניה בחלקות הכלולות במתחם.

סיכום מצב תכנוני מאושר

- זכויות הבניה בחלקות מושא חוות הדעת נקבעו בתכנית המתאר לירושלים, על שינוייה.
- בחלקות הופקו היתרי בניה להקמת המבנים המקוריים.
- כמו כן, הופקו היתרי בניה לתוספת שטחי מרפסות בחלק מהדירות.
- סה"כ זכויות הבניה המאושרות בחלקות מוצו במלואן.



11. תכנית מוצעת לפינוי בינוי - 101-0870824 - התחדשות עירונית, רח' בר אילן פינת רבנו גרשום
התכנית מצויה בהליכי תכנון, הבינוי המוצע בתכנית תואם את מדיניות התכנון העירונית לאזור.

רקע כללי:

בשטח התכנית 4 מבנים קיימים משנות ה-60 של המאה ה-20, בהם 29 יח"ד ומסחר על רחוב בר אילן. המבנים נבנו כחלק מהקמת שכונת הבוכרים. במהלך השנים התווספו למבנים תוספות בניה רבות וסגירת מרפסות, להגדלת הדירות הקיימות. התכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים בני 10 קומות לייעוד מגורים עם חזית מסחרית לרחוב בר אילן.

סה"כ מוצעות לבניה 97 יח"ד בשטח התכנית.

השטחים המוצעים:

9,852 מ"ר פלדלת למגורים + 1,475 מ"ר מרפסות זיו.
1,500 מ"ר עיקרי בשימוש למסחר + 300 מ"ר הפרשה מבונה לצרכי ציבור.
4,408 מ"ר שטח שירות תת-קרקעי בשימוש לחניה ולאחסנה.
שטח ממוצע לדירה - כ-102 מ"ר.

מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית המוצעת:

התחדשות עירונית – במסגרת התכנית יהרסו המבנים הקיימים וייבנו מבנים חדשים במתווה "פינוי בינוי".
עיקרי הוראות התכנית:



1. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
2. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
3. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ד'.
4. קביעת הוראות לבניית בניינים, לרבות תוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה.
5. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.
6. קביעת הנחיות לשימור/עקירת עצים בשטח התכנית.



עמוד 21 מתוך 55 עמודים



להלן טבלת שטחי הבניה, כפי שנתקבלה מאת היזם:

מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה	יח"ד	תכנית	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
848	4	11	39.86	53	85%	2,307		1,116	5,014	מגורים 1
						192	542	89	445	מסחר 1
627	3	11	40.38	44	85%	1,269		989	3,753	מגורים 2
						640	446	55	368	מסחר 2

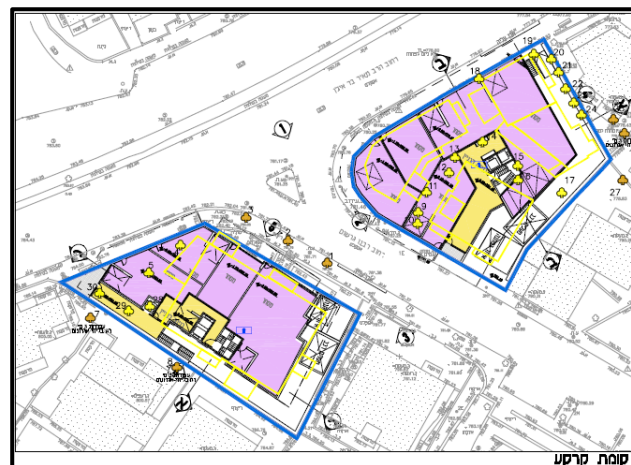
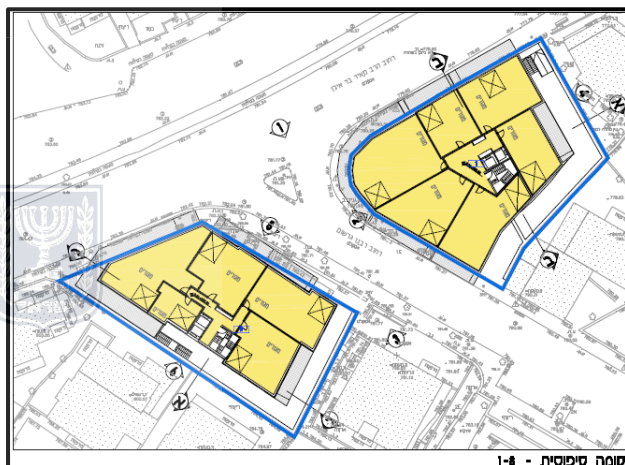
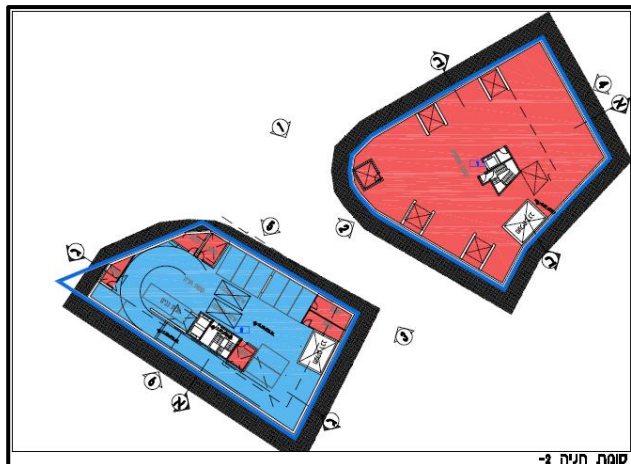
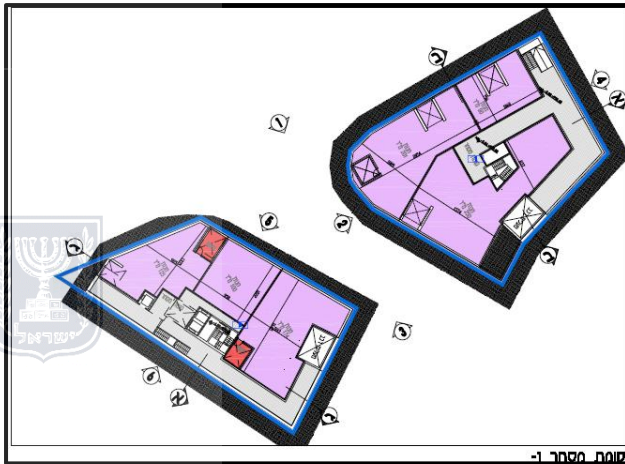
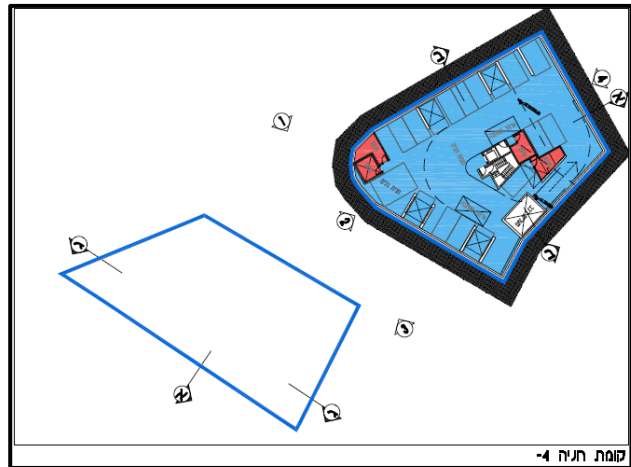
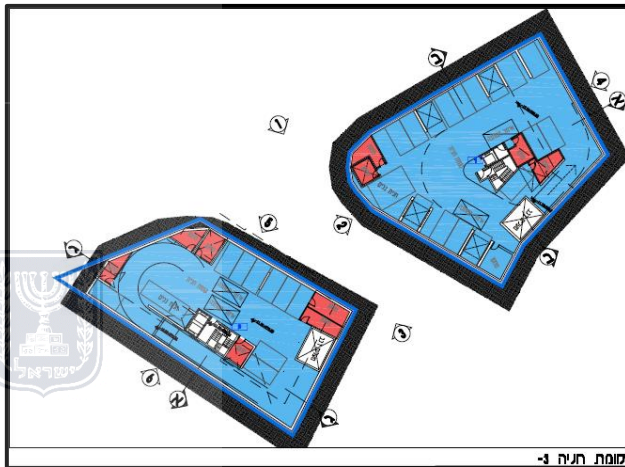
התכנית קובעת 2 מגרשים חדשים בייעוד אזור מגורים ד' בשטח כולל של 1.522 ד'.
בהתאם להוראות התכנית, השימושים המותרים **באזור מגורים ד'** כוללים מגורים חניה, מחסנים,
שטחי שרות נלווים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר.

להלן תשריט התכנית - מצב מוצע:

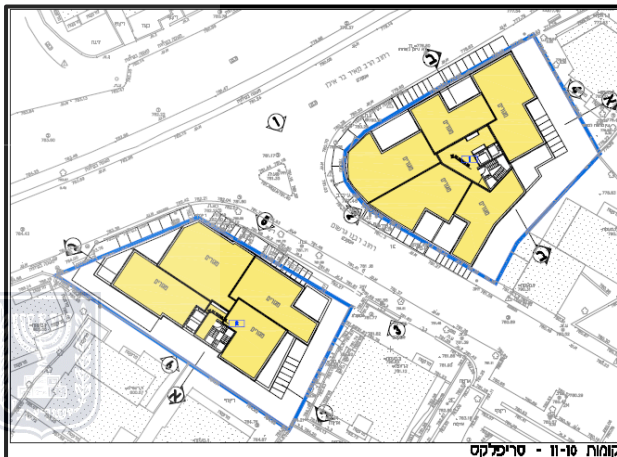


עמוד 22 מתוך 55 עמודים

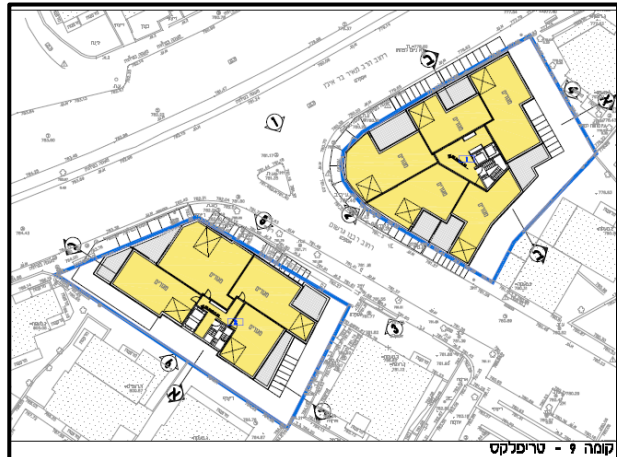
להלן תרשימי הקומות מנספח הבינוי של התכנית:



עמוד 23 מתוך 55 עמודים

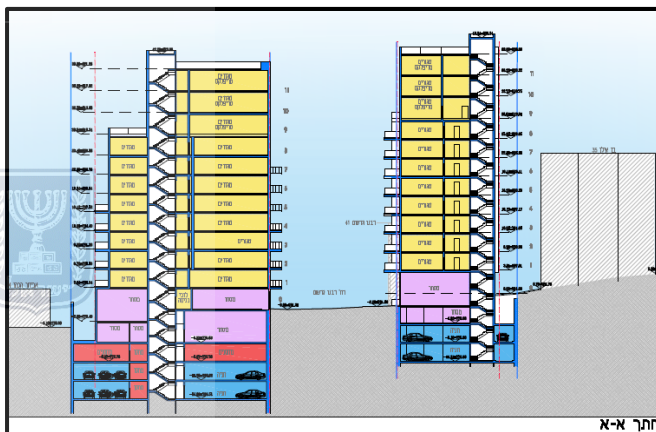


קומות 10-11 - סריבלקס

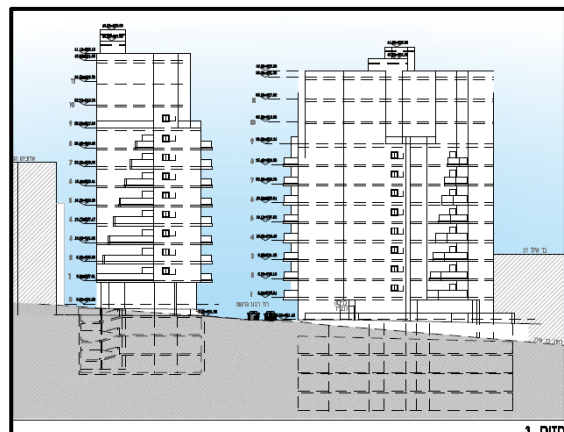


קומה 9 - טריפלקס

חתכים וחזיתות:



חתך א-א



חזית 3

סטנדרט הבניה

הונח כי רמת הגמר בפרויקט תהיה תואמת את הסטנדרט המקובל בבניה חדישה בסביבה, ותכלול בין היתר ריצוף גרניט פורצלן, חלונות במסגרות אלומיניום, תריס גלילה חשמלי בפתח היציאה למרפסת, חיפוי וריצוף קרמי בחדרי הרחצה, כלים סניטרים משופרים - אסלות תלויות ומכלי הדחה סמויים, דלת בטחון בכניסה, מטבח משופר, חימום תת רצפתי, מערכת מיזוג אוויר כולל הנמכות גבס לחיפוי תעלות הולכת האוויר וכד'.

חניה

לאור צורתו ושטחו הקטן יחסית, של המגרש הדרומי (מגרש 1), על מנת ליתן מענה נדרש למס' החניות הנדרש על פי תקן החניה, נדרש פתרון טכנולוגי בדוגמת מעלית רכב בתחום כל אחד מהחניונים התת קרקעיים.

להלן פירוט שטחי הבניה לרישוי כפי שנתקבלו מאת היזם:

שטח סלל לקומה	דירות בקומה	מרפסות	שירות							עיקר	דירת 5 חד'		דירת 4 חד'		דירת 3 חד'		דירת 2 חד'		מסחר	מפלס	קומה	חלוקת דירות
			סה"כ	חניון	טכני	אחסנה	מעברים	ממ"ד עיקר	ממ"ד שירות		מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח				
340	4		28				28			312		312								40.38	גג	טריפלס ס יזם
340			28				28			312	4	312								36.57	11	
403		68	89				38	2	50	314		312								32.75	10	
487		28	101				38	3	63	358			1	113	3	268	1	37		28.94	9	
497	5	38	101				38	3	63	358			1	113	3	268	1	37		25.65	8	דירות יזם
513	5	48	107				44	4	63	358			1	113	3	268	1	37		22.53	7	
523	5	58	107				44	4	63	358			1	113	3	268	1	37		19.41	6	
533	5	68	107				44	4	63	358			1	113	3	268	1	37		16.29	5	
544	5	79	107				44	4	63	358			1	113	3	268	1	37		13.17	4	
557	5	92	107				44	4	63	358			1	113	3	268	1	37		10.05	3	
613	5	148	107				44	4	63	358			1	113	3	268	1	37		6.93	2	
423	0		55				55			368										3.81	1	
640			640			24	170			446									368	0.00	קרקע	תת קרקע
635			635	551		83	20												446	-4.85	-1	
635			635	551		83	20													-7.97	-2	
635			635	551		83	20													-11.09	-3	
7,683	44	559	2,925	1,103	0	191	671	29.4	554	4,306	4	8	24	8				814		סה"כ		

שטח סלל לקומה	דירות בקומה	מרפסות	שירות							עיקר	דירת 5 חד'		דירת 4 חד'		דירת 3 חד'		דירת 2 חד'		מסחר	מפלס	קומה	חלוקת דירות
			סה"כ	חניון	טכני	אחסנה	מעברים	ממ"ד עיקר	ממ"ד שירות		מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח	מספר	שטח				
461	5		54				54			407		407								39.86	גג	טריפלס יזם
461			54				54			407	5	407								36.22	11	
511		94	104				54	2.5	50	407		407								32.58	10	
593		32	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		28.94	9	
593	6	51	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		25.48	8	דירות יזם
593	6	68	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		22.36	7	
593	6	86	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		19.24	6	
593	6	104	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		16.12	5	
593	6	121	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		13.00	4	
731	6	138	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		9.88	3	
747	6	154	113				53	4.2	60	480	1	125	1	88	3	263	1	60		6.76	2	
581			89				89			492										3.64	1	
734			192				192			542									445	0.00	קרקע	תת קרקע
769			769			752	17													-5.55	-1	
769			769	682		71	17													-8.67	-2	
769			769	682		71	17													-11.78	-3	
8,861	53	754	2,881	682	0	823	847	36.1	530	5,687	13	8	24	8				445		סה"כ		

סיכום נתוני הפרויקט המוצע:

- מס' יחיד בפרויקט - 97 (מהם 26 יחיד המהוות דירות תמורה).
- שטחי בניה עיקריים למגורים - 8,767 מ"ר (כולל שטח עיקרי בממ"דים).
- שטחי ממ"דים (שרות) - 1,084 מ"ר.
- סה"כ שטחי מגורים לשיווק - 9,852 מ"ר.
- שטחי בניה עיקריים למסחר - 1,500 מ"ר (מהם 107 מ"ר שטחי תמורה לדיירים).
- שטחים מבוניים לצרכי ציבור - 300 מ"ר עיקרי (130 מ"ר גן ילדים + 170 מ"ר קהילה ורווחה).
- שטחי מרפסות - 1,475 מ"ר.
- שטח חניון תת קרקעי - 3,616 מ"ר.
- משך הבניה - 38 חודשים ממועד תחילת העבודות הבניה ועד למועד המסירה.

⁴ בנוסף לשטחים המבוניים לצרכי ציבור, יופרשו כ-175 מ"ר שטח חצר לטובת גן הילדים.



12. הזכויות במקרקעין**12.1. נסחי רישום מקרקעין⁵**

מעיון בהעתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 12/8/2021 עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים להלן (תמצית):

מס'ד'	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	קומה	תת חלקה	בעלות	ת.ז.תאגיד / דרכון	הצמדות	החלק בנכס	שטח רשום	החלק ברכוש המשותף
1	30101	22 משותף עם 58	774	קרקע	1	חברת שערי חסד גמילות חסדים הכללי בעיה"ק ירושלים	00434340-0	אולם	1	50.00	1/12
2					גוליאן דוד ששון	5362099		1/2	50.00	1/12	
3					גוליאן חיה	5302998		1/2			
4					דוסטן בנימין	067313270		1/2	50.50	1/12	
5					דוסטן דליה	068041110		1/2			
6					פרידמן שמואל	051155943		1/4	49.50	1/12	
7					פרידמן ישראל	053359741		1/4			
8					פרידמן פיגה בלומה	054520366		1/4			
9					פרידמן יצחק זאב	058730755		1/4			
10					קליין יחזקאל שרגא	034719591		1	50.00	1/12	
11					קיבוץ יצחק זאב	057834533		1/2	50.00	1/12	
12					קיבוץ אסתר פרידה	5967973		1/2			
13					פוגל ישראל	302592852		1/2	50.50	1/12	
14					פוגל רבקה	305366213		1/2			
20					פישל יואל	039921630		1/2	49.50	1/12	
21					פישל בתיה	036751162		1/2			
22					סבן רפאל רלף	309865244		1/2	50.00	1/12	
23					סבן (רייכר) רחל חנה	029516572		1/2			
24					טייטלבוים בצלאל	334061124		1/2	50.00	1/12	
25					טייטלבוים סימה	037073830		1/2			
26					סירוטה שמואל	25295999		1/2	50.50	1/12	
27					סירוטה מרים	31930399		1/2			
28					וולס משה	27872233		1/2	49.50	1/12	
29					וולס (חמילבסקי) הינדא ביילא	2970097		1/2			
30	30101	56	337	ראשונה	1	כהן משה יעקב	25547225	גינה 39.4	1/2	41.00	1/7
31						כהן (ברזני) שרה	37540986		1/2		
32				ראשונה	2	פרוידנברגר ריצ'רד רוני	099209689	גינה 126 גג 116 במשותף עם תתי חלקות 2-5	1	60.00	23/63
33				שניה	3	הנפלינג יהושע	05-8446865	גג 116 במשותף עם תתי"ח 2-5	1/2	58.00	1/7
34						הנפלינג (קליק) אילה	2308183		1/2		
35				שניה	4	מגורי ציונה	050388263	גג 116 במשותף עם תתי"ח 2-5	1	44.00	8/63
36				שלישית	5	פרוידנברגר דבורה	57789901	גג 116 במשותף עם תתי"ח 2-5	1/2	102.00	2/9
37						פרוידנברגר ריצ'רד רוני	099209689		1/2		

⁵ נסחי רישום המקרקעין מצ"ב כנספח מס' 1 לחוות הדעת.

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	קומה	תת חלקה	בעלות	ת.ז./תאריך	הצמדות	החלק בנכס	שטח רשום	החלק ברכוש המשותף
38	30101	57	355	קרקע	1	באבאיאן אויוולח	6/734692		1/2	17.00	17/284
39						באבאיאן מינבר	6/734693		1/2		
40						בביאן עזיז	6734692		1	12.00	3/71
41						טייב רוחמה	011865292	שטח 11 מ"ר	1	24.00	6/71
42						כודרי מאיר	208736330	שטח 174 מ"ר	1	77.00	77/284
43						פחלוני רובידה אידה	057117020		23/24		77/284
44				שניה	5	פחלוני הודיה	325436095		1/24	77.00	77/284
45						מקייטון חנה	008985541		1	77.00	77/284
46	30101	55	329	לא קיים בית משותף		רבי מחבר יעקב	87984		1/12		1/12
47						מחבר יהודה	33737		1/12		1/12
48						מחבר פרחח פרחיה	043653500		1/12		1/12
49						מחבר פרחח	43653500		1/21		1/21
50						מחבר יהודה אריאל	010337376		1/21		1/21
51						מחבר יעקב	000879841		1/21		1/21
52						מחבר ניסן	000114611		1/21		1/21
53						גואטה יורם	055558431		1/84		1/84
54						גואטה אילן שלום	056625171		1/84		1/84
55						גואטה בעז	059783217		1/84		1/84
56						חליו רות	058457631		1/84		1/84
57						מחבר יעקב	000879841		1/168		1/168
58						מחבר יהודה אריאל	010337376		1/168		1/168
59						מחבר ניסן	000114611		1/168		1/168
60						מחבר פרחח	043653500		1/168		1/168
61						מחבר יהודה אריאל	010337376		1/168		1/168
62						מחבר יעקב	000879841		1/168		1/168
63						מחבר ניסן	000114611		1/168		1/168
64						גואטה יורם	055558431		1/672		1/672
65						גואטה אילן שלום	056625171		1/672		1/672
66						גואטה בעז	059783217		1/672		1/672
67						חליו רות	058457631		1/672		1/672
68						גואטה יורם	055558431		1/672		1/672
69						גואטה אילן שלום	056625171		1/672		1/672
70						גואטה בעז	059783217		1/672		1/672
71						חליו רות	058457631		1/672		1/672
72						מחבר פרחח	43653500		1/168		1/168
73						ון דן ברוק חדוה	050838812		1/84		1/84
74						רבני אלעזר	000879908		1/84		1/84
75						רבני מאיר	001000165		1/84		1/84
76						רבני אביתר	055629182		1/84		1/84
77						רבני גלית	053615464		1/84		1/84
78						מחבר אוריאל	016512824		11/140		11/140
79						אמינוף אלה	000294306		11/140		11/140
80						טובי סימה	57057093		11/140		11/140
81						וובר אסנת	056074776		11/140		11/140
82						מזרחי יעל	051896520		11/140		11/140
			1,795						24.00	1,189.00	4.00

* לתת חלקה מס' 1 מוצמד אולם בקומת המרתף המשמש בפועל כיחידת דיור ואף מסווג באגף ארנונה כנכס למגורים.

הערות

- על מרבית תתי החלקות בחלקות 22+58,56,57 וכן על זכויות הבעלות של מרבית מבעלי הזכויות בחלקה 55, רשומה הערת אזהרה לפי סעי' 126 ע"ש גירוזלם הארט אס.אל.די. בע"מ או ע"ש חברת שלד אס.אל.די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ.
- בחלקה 22+58 רשומה הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 לחוק התו"ב - תכנית מס' 3276 מיום 21/6/84.
- בחלקות 22+58, 55 ו-57 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעי' 19-י.פ. 1518 מיום 17/4/69.
- בחלקות 55,57 רשומה הערה על הפקעה לפי סעי' 5,7 - י.פ. 8471 מיום 10/10/19 עמ' 297 (חלק).
- בחלקה 55 רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס ע"ש מחבר אורן על הבעלות של מחבר יעקב ורבלי מחבר יעקב, תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים, מס' א"פ 19-01-80277, מיום 14/4/2019.
- בחלקה 55 רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס ע"ש המרכז הישראלי לאפוטרופסות על הבעלות של מחבר יהודה ומחבר יהודה אריאל, תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים, מס' א"פ 20-07-35907, מיום 16/7/2020.

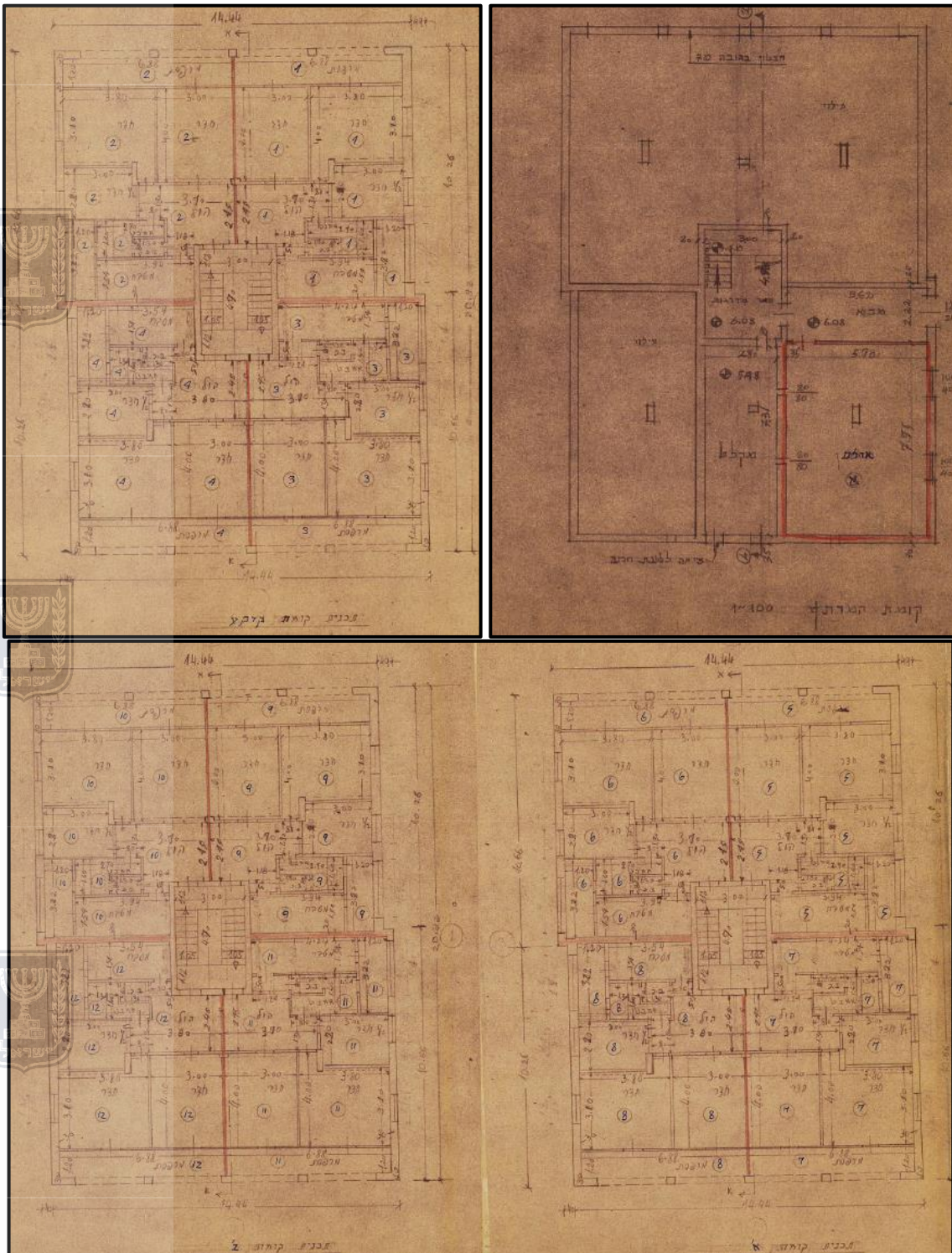
12.2. תיקי בית משותף

- **רח' רבינו גרשום 43 חלקות 22,58**
בהתאם לתיק בית משותף 1803/61, נרשמו 2 מגרשים (הידועים כחלקות 22 ו-58) בשטחים של 410 מ"ר ו-364 מ"ר, כבית משותף.
הבית הוא בן 4 קומות וכולל 12 דירות בנות 2.5 חד' כ"א.
הרכוש המשותף מוצמד בחלקים שווים בין הבעלים כך שלכל יחידה מוצמדים 50/600 מהרכוש המשותף.
לתת חלקה מס' 1 מוצמד אולם בקומת המרתף (כ-44.8 מ"ר).
להלן פירוט שטחי הדירות:

קומה	סאניטרי	מספר החזרים	שטח הרצפה	מספר היחידה	מספר משנה	צמידות מיוחדת
היחידה	במ"ר	במס"ר	במס"ר	במס"ר		
קרקע דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/1	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/2	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/3	✓
דירה	2-1/2	✓	49	✓	22/4	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/5	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/6	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/7	✓
דירה	2-1/2	✓	49	✓	22/8	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/9	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/10	✓
דירה	2-1/2	✓	50	✓	22/11	✓
דירה	2-1/2	✓	49	✓	22/12	✓

עמוד 28 מתוך 55 עמודים

להלן תשריטי הקומות:



• רח' רבינו גרשום 44 חלקה 56

בהתאם לתיק בית משותף 92/78, נרשמה חלקה 56 בשטח 337 מ"ר כבית משותף.

התיק כולל תקנון מוסכם לפיו עולה כלחלן:

הבית הוא בן 3 קומות, בקומה הראשונה 2 דירות, בקומה השנייה 2 דירות ובקומה השלישית דירה אחת. סה"כ 5 דירות.

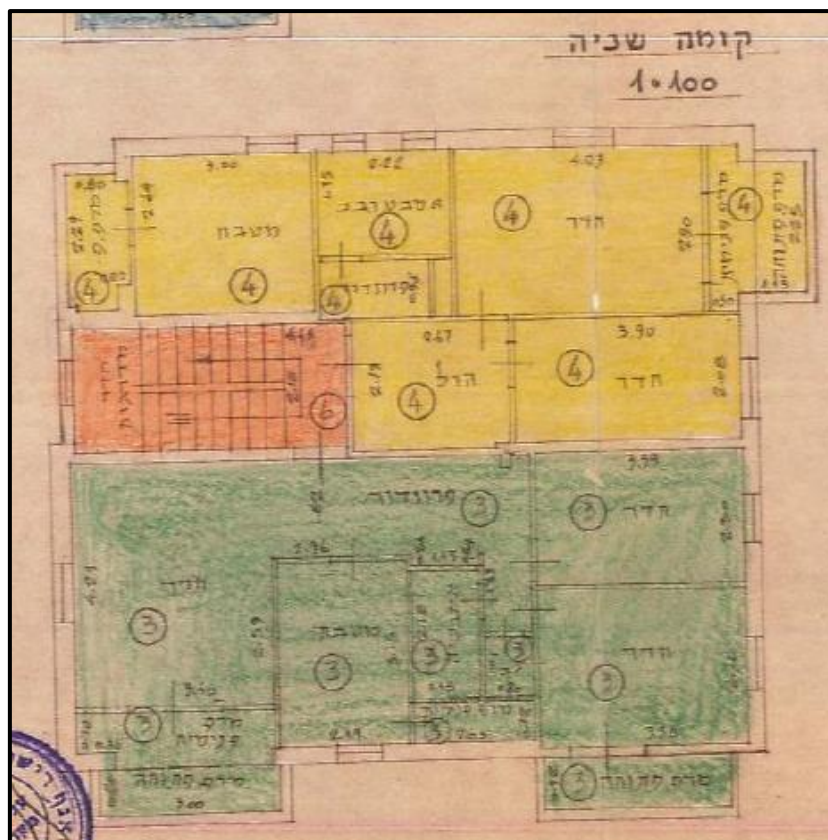
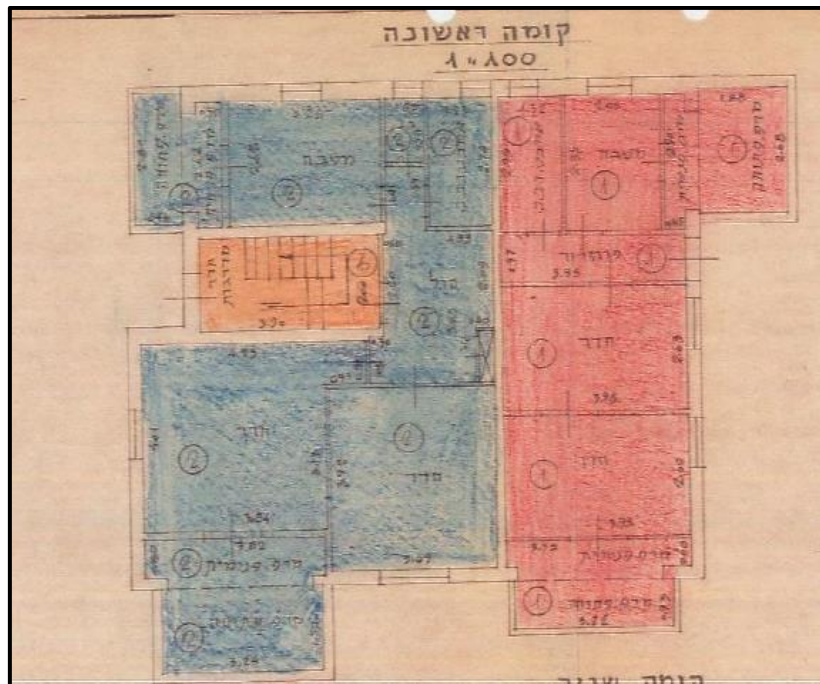
הרכוש המשותף מוצמד בחלקים שווים בין הבעלים.

להלן פירוט שטחי הדירות והצמידויות:

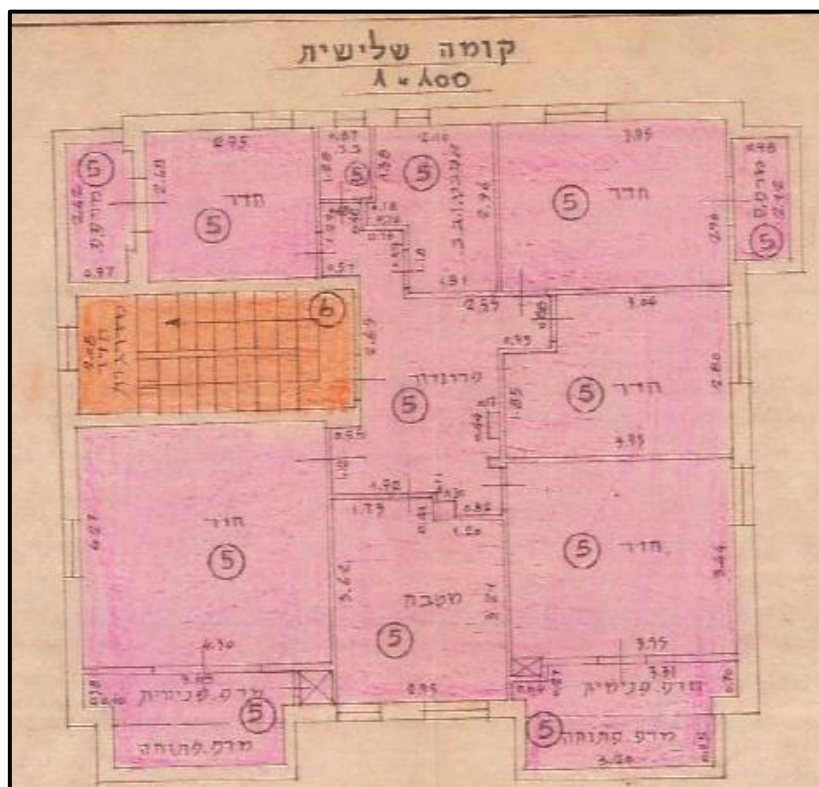
מספר המבנה	שטח הרצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	מספר בתשריט	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות
56/1	41	דירה	א	1	$\frac{9}{63}$	גינה מסומנת בתשריט א' בשטח 39.40 מ"ר
56/2	60	דירה	א	2	$\frac{23}{63}$	גינה מסומנת בתשריט ב' בשטח 126.60 מ"ר
						גג המסומן בתשריט באות ג' בשטח 116 מ"ר משותף עם 4,3 ו-5 בחלקים שווים
56/3	58	דירה	ב	3	$\frac{9}{63}$	גג המסומן בתשריט באות ג' בשטח 116 מ"ר משותף עם 4,2 ו-5 בחלקים שווים
56/4	44	דירה	ב	4	$\frac{8}{63}$	גג המסומן בתשריט באות ג' בשטח 116 מ"ר משותף עם 3,2 ו-5 בחלקים שווים
56/5	102	דירה	ג	5	$\frac{14}{63}$	גג המסומן בתשריט אות ג' בשטח 116 מ"ר משותף עם 3,2 ו-4 בחלקים שווים.

עמוד 30 מתוך 55 עמודים

להלן תשריטי הקומות:



עמוד 31 מתוך 55 עמודים



• רח' בר אילן 31 חלקה 57

בהתאם לתיק בית משותף 3095/69, נרשמה חלקה 57 בשטח 355 מ"ר כבית משותף.

הבית הוא בן 4 קומות, ופירוטו כלהלן:

להלן פירוט שטחי הדירות והצמידויות:

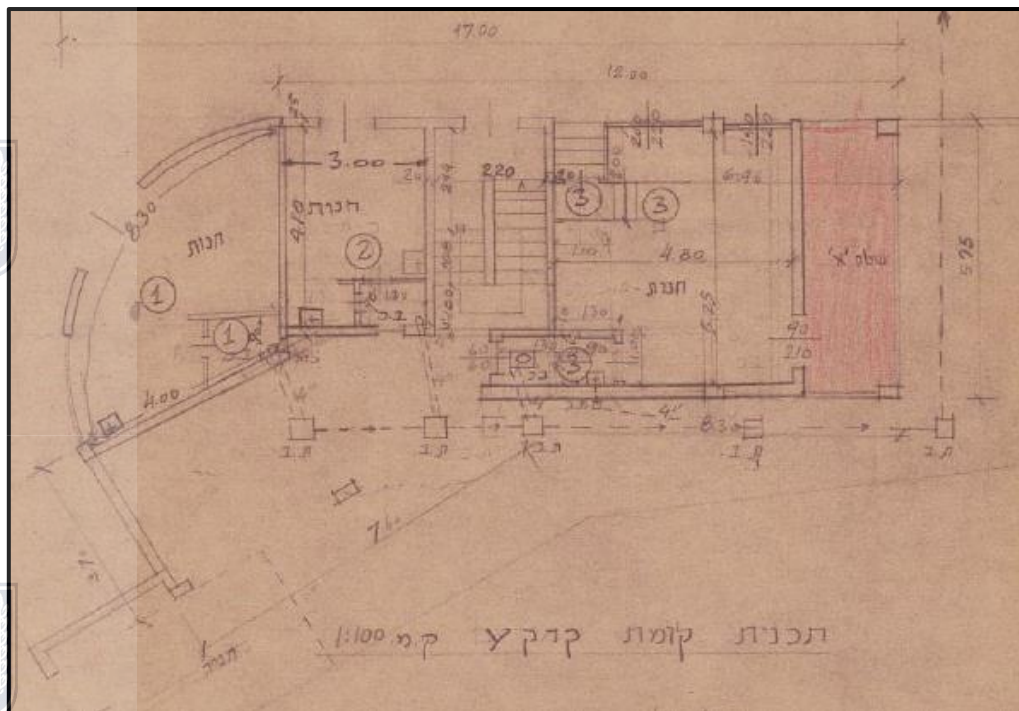
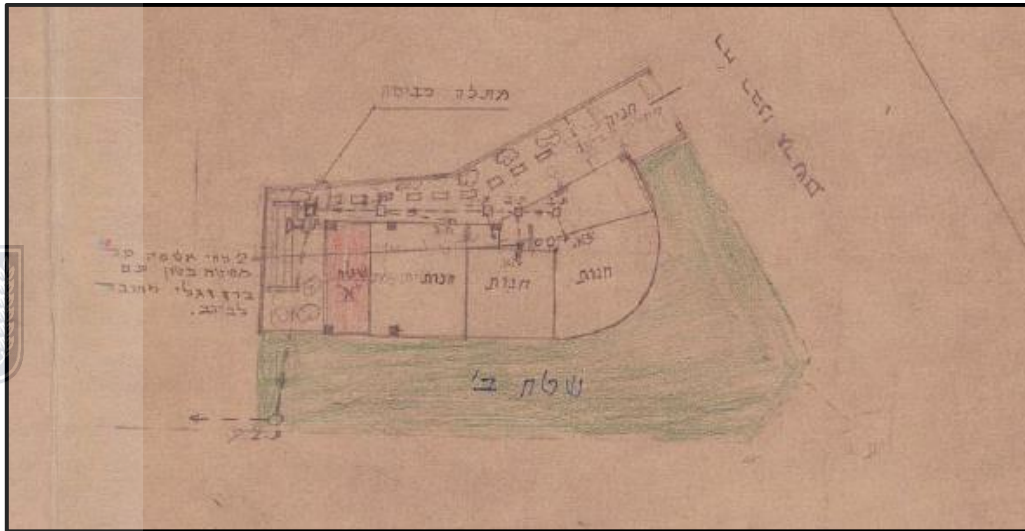
קומה	תאור היחידה	מספר חדרים	שטח הרצפה במ"ר	מספר היחידה בחסיט	מספר משנה	צמידות מיוחדת
קרקע	חנות	1	17	1	57/1	
"	"	1	12	2	57/2	
"	"	1	24	3	57/3	שטח הקרקע של 11 ממ"ר המסומן באות א' וצבוע בצבע אדום
א'	דירה	3	77	4	57/4	שטח הקרקע של 174 ממ"ר המסומן באות ב' וצבוע בצבע ירוק
ב'	"	3	77	5	57/5	
ג'	"	3	77	6	57/6	

הרכוש המשותף צמוד כדלהלן:-

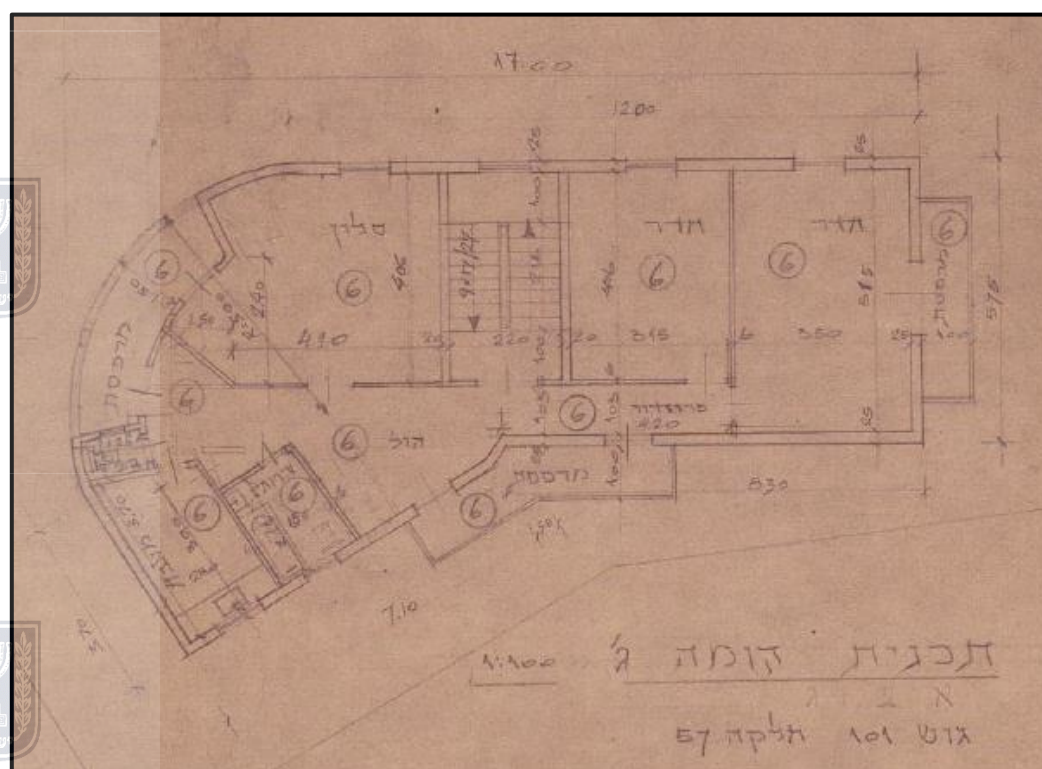
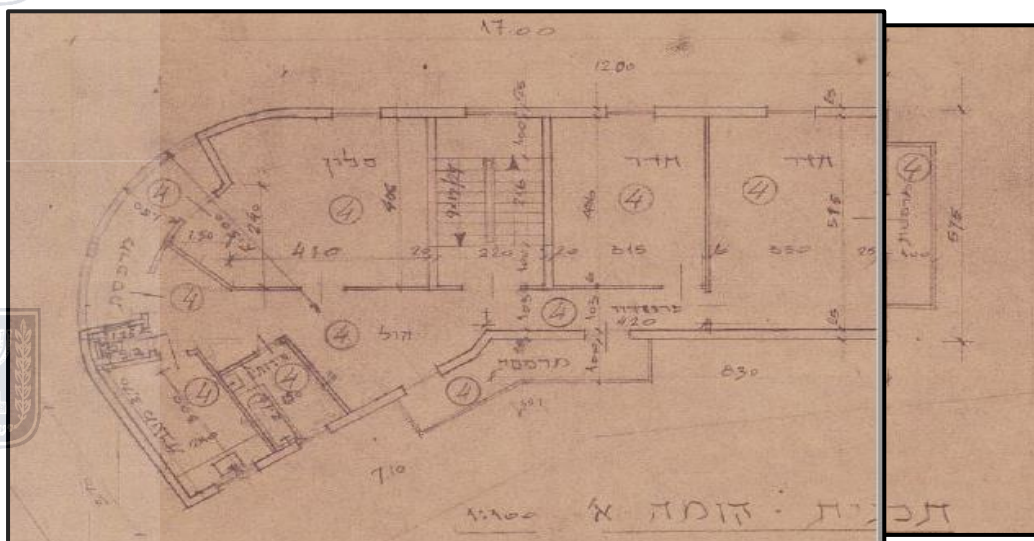
הרכוש המשותף צמוד כדלהלן:-					
ליחידה מספר משנה	57/1	17/284	חלקים	J	
"	57/2	12/284	"	"	"
"	57/3	24/284	"	"	"
"	57/4	77/284	"	"	"
"	57/5	77/284	"	"	"
"	57/6	77/284	"	"	"

עמוד 32 מתוך 55 עמודים

להלן תשריטי הקומות:



עמוד 33 מתוך 55 עמודים



עמוד 34 מתוך 55 עמודים



רחוב נחל שורק 83 | מושב טל שחר | מ.א. מטה יהודה 76805
 02.5791909 | 08.9411002 | 02.6583877 |  |  gill@izraelly.com

12.3. הסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במתחם⁶

נכון למועד זה נחתמו הסכמי פינוי בינוי בין היזם (ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ) לבין בעלי הזכויות ב-18 יח"ד מתוך 23 דירות (בחלקות 22+58,56,57) וכן נחתמו הסכמים עם מרבית בעלי הזכויות בחלקה 55. בהתאם להסכמים, היזם מתעתד להקים פרויקט פינוי בינוי במתחם ובכוונתו לבצע את כל העבודות הדרושות לצורך הריסתם של הבניינים הקיימים והקמת בניינים חדשים בהתאם למפורט בהסכם. היזם יפעל על חשבונו הבלעדי ומבלי שהבעלים יישאו בכל תשלום ו/או הוצאה שהיא לשם ביצוע הפרויקט. קיימים 3 סוגי הסכמים כלליים המפרטים את אופי התמורות לבעלי הזכויות במתחם:

- מול בעלי דירות מגורים במבני המגורים בחלקות 22+58,56,57.
- מול בעלי החנויות בחלקה מס' 57.
- מול בעלי הזכויות בחלקה מס' 55.

להלן עיקרי ההסכמים (בתמצית):

הסכמים מול בעלי הזכויות בדירות המגורים בחלקות 22+58,56,57 – רבנו גרשום 43,44 ובר אילן 31:

- כל הדירות/יחידות וזכויות הבניה כפי שתהיינה עפ"י התכנית החדשה, בבניינים החדשים, למעט זכויות לדירות התמורה של כל אחד מיחיד הבעלים, יהיו שייכים ליזם בלבד ולמעט חלקים ברכוש המשותף שיוצמדו לכל דירה מדירות הבעלים.
- הדירה/ות החדשה/ות שתיבנה ע"י היזם בבניין החדש עבור הבעלים בתמורה תהיה בשטח עיקרי לרבות ממ"ד שלא יפחת משטח הדירה הקיימת ובתוספת 30 מ"ר ומרפסת שמש אשר שטחה לא יפחת מ-6 מ"ר, וחלק ממנה יהיה מרפסת סוכה. בנוסף, לכל דירה יוצמד מחסן בשטח שלא יפחת מ-8% משטח הדירה החדשה.
- דירות התמורה תהיינה באותם חזיתות ובקומה אחת מעל מיקום דירתם הקיימת. מובהר כי היזם יהיה רשאי לתכנן ממ"ק ושאו שטח התוספת (30 מ"ר) לא יכלול בתוכו ממ"ד וזה יבנה כתוספת רגילה.

- לבעלי החנויות בתתי חלקות 1-3 בחלקה מס' 57 תיחשב הדירה החדשה ו/או דירת התמורה כחנות אחת כנגד כל אחת מהחנויות הקיימות בשטח שלא יפחת משטח החנות הקיימת, בתוספת 15 מ"א (ללא ממ"ד) ומחסן בשטח שלא יפחת מ-8% משטח החנות החדשה לכל חנות קיימת.
- מובהר כי סטיה בשטח הדירה בשטח הדירה (קיים+25 מ"ר) יהיה בהתאם להוראות חוק המכר, ואילו סטיה במידות שבין 25 מ"ר ל-30 מ"ר תהיה באופן שבו על סטיה שלא תעלה על 3 מ"ר לא ישולם פיצוי ואילו על הפחתה שמעל 3 מ"ר ועד 5 מ"ר תשולם עלות הבניה בפועל עבור כל מ"ר שהופחת.
- הזם מתחייב לשלם דמי שכירות לדיירים המפונים למשך 36 חודשים בסכום אשר יקבע על ידי שמאי מוסכם.

⁶ העתק מייצג של כל אחד מהסכמי הפינוי בינוי מצ"ב כנספח מס' 2 לחוות הדעת.

- תנאים מתלים :

- חתימה של 66% מהבעלים בכל חלקה וכן של 80% מכלל הבעלים בכל המתחם על החוזה בתקופה של עד 18 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון.
- אישור התב"ע החדשה ופרסומה למתן תוקף בתקופה של עד 36 חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי בעלי הזכויות של 80% מהדירות הקיימות.
- הוצאת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע החדשה.
- אישור התב"ע החדשה לא יותנה בתנאים אשר עשויים, לדעת היזם ולשיקולו הבלעדי, להקטין משמעותית את הרווח הצפוי בפרויקט.
- מספר הדירות החדשות ושטחי המסחר בתב"ע המינימאליים שיאושרו ליזם בתכנית עבור החלקות לא יעמוד על פחות מהמפורט בתקן 21.
- אם ידרשו הרשויות הכנסת תיקונים לתב"ע החדשה אשר יהיו שינוי לעומת התב"ע שהוגשה על ידי היזם ו/או התניית קידום אישור התב"ע החדשה בתנאים שלא נלקחו בחשבון בתכנית העסקית של היזם, יהיה רשאי היזם, אך לא חייב, לתת הסכמתו לשינויים הנדרשים.
- המתחם הוכרז כמתחם פינוי ובינוי במסלול רשויות ו/או כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, לפי שיקול דעת היזם, וניתן צו הכרזה במועד המזכה קבלת פטורים מתשלום מיסים על פי כל דין ונתקבלו כל ההקלות וההטבות כאמור בכל דין עקב ההכרזה, לרבות, אך לא רק קבלת פטור מתשלום היטל השבחה מעת עיריית ירושלים והועדה המקומית לתו"ב.
- מספר הקומות שיאושר לא יפחת מהנדרש לפי תקן 21.
- קבלת כל האישורים שעל הבעלים יהא להמציא ליזם, לרבות הסכמת רשות מקרקעי ישראל והסכמות הבנקים.



הסכם מול בעל החנויות בתתי חלקות 1-2 (באביאן) בחלקה מס' 57 - בר אילן 31 (נספח שינויים להסכם):

- כללי ההגדרות בהסכם הפיננסי בינוי (המתואר לעיל) יחולו בהתאם לנספח זה, בכל מקום בו קיימת סתירה, הוראות נספח זה תגברנה.
- מוסכם כי התמורה לבעלי החנויות יהיה בשיעור 150% משטח יחידותיהם הקיימות.
- בעלי החנות יקבלו מחסן בשטח שלא יפחת מ-8% מגודל החנות ושלא יפחת מ-8 מ"ר.
- דמי השכירות החודשיים שיוענקו לדייר (משפחת באביאן) יעמדו ע"ס 7,000 ₪ + מע"מ, מיום פינוי החנות ועד למועד אכלוסה בפועל.

הסכם מול בעל הזכויות בבניין המגורים בחלקה מס' 55 - אילן 29:

ההסכם מול בעלי הזכויות בחלקה 55 הינו דומה במתכונתו להסכמים שנערכו מול בעלי הזכויות בדירות המגורים בחלקות 58+56,57,22, למעט ההבדלים הבאים:

- הבניין הקיים בחלקה כולל 5 דירות מגורים.
- כנגד כל דירה קיימת תיבנה ע"ח היזם דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 40%, אליה יוצמד מחסן כהגדרתו להלן כאשר 50% מהמחסנים יהיו ככל וניתן במפלס הראשון בבניין החדש שיבנה בנכס בו נבנו המחסנים.
- שטח המחסן עבור כל דירה לא יפחת מ-8% משטח הדירה החדשה.
- בנוסף, תוצמד לכל דירה חדשה חניה תת קרקעית ומרפסת שחלקה מרפסת סוכה.
- מובהר כי היזם יהיה רשאי לתכנן ממ"ק ושאו שטח התוספת (40%) לא יכלול בתוכו ממ"ד וזה יבנה כתוספת רגילה.
- מובהר כי סטיה בשטח הדירה בשטח הדירה (קיים+25 מ"ר) יהיה בהתאם להוראות חוק המכר, ואילו סטיה במידות שבין 25 מ"ר ל-40% תהיה באופן שבו על סטיה שלא תעלה על 3 מ"ר לא ישולם פיצוי ואילו על הפחתה שמעל 3 מ"ר ועד 5 מ"ר תשולם עלות הבניה בפועל עבור כל מ"ר שהופחת.

• הערת הח"מ:

הבעלות בחלקה 55 רשומה על שם בעלי זכויות רבים (יורשים), ביניהם יורשים המוגדרים כחסויים אשר החתימה שלהם דרושה אישור של אפוטרופוס ואישור בית משפט. נמסר לי ע"י היזם כי לא קיימים בעלי זכויות המסרבים להסכם הפיננסי בינוי. מברור מול עו"ד אפרים הרמן המטפל בהסדרת רישום הזכויות בחלקה 55, נראה כי יוקצו 4 דירות תמורה בגין 4 הדירות המצויות בקומות התחתונות ל-4 מבעלי הזכויות המחזיקים בדירות אלו בפועל ואילו דירת תמורה נוספת תירשם בבעלות משותפת על שם יתר היורשים הרשומים כבעלי זכויות בחלקה.

עמוד 37 מתוך 55 עמודים

13. עקרונות, גורמים ושיקולים בביצוע ההערכה

בבואי לחוות דעתי לעניין הכדאיות הכלכלית לתכנית מוצעת להתחדשות עירונית בנכס שבנדון, אשר פרטיו כמתואר לעיל, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

- 12.1 הובא בחשבון מיקום המתחם בפינת הרחובות רבנו גרשום – בר אילן, בפאתי שכונת הבוכרים בירושלים, המהווה אזור מגורים ותיק המאופיין באוכלוסייה חרדית.
- 12.2 הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של המתחם, הכולל 2 מגרשים נפרדים ב-2 צידי רחוב רבינו גרשום, והיותו גובל ב-2 רחובות וסמיכותו לתוואי מתוכנן של רכבת קלה. הובאה בחשבון התייקרות צפויה בעלויות בניה עקב מאפייני המגרשים והצורך לבצע בניה ב-2 מגרשים הגובלים בכבישים, כאשר רחוב בר אילן מהווה ציר תנועה מרכזי בירושלים.
- 12.3 הבינוי המוצע כולל בניה של 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בצפיפות של 5-6 דירות בקומה. יודגש כי הפרויקט מיועד לאוכלוסייה חרדית אשר ידועה בהעדפותיה לבניה נמוכה של עד 4-5 קומות.
- 12.4 במתחם לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.
- 12.5 הובא בחשבון כי הזכויות בקרקע הנן זכויות בעלות מלאה או זכאות להירשם בבעלות מלאה.
- 12.6 תקציב הפרויקט כולל אומדן לפתרונות טכנולוגיים נדרשים למתן מענה למס' מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן החניה (מעלית רכב).
- 12.7 אומדן שיעור הרווחיות הצפוי בפרויקט מתבססת על ההנחות שלהלן -
 - א. מאפייני דירות התמורה כדיירים יתבססו על המפורט בסעיף 11.3 לחוות הדעת.
 - דירות התמורה לבעלי הזכויות תהיינה גדולות בכ- 25-30 מ"ר משטחן הרשום.
 - לכל דירה מרפסת שמש בשטח של כ- 6-10 מ"ר, מחסן בשטח של 6-12 מ"ר ומקום חניה מקורה.
 - ב. הנחת חוות הדעת כי מכירת כל הדירות הקיימות ליזם תבוצע בפטור מתשלום מס שבח וזאת בין היתר על בסיס הוראות סעיף 49 כב' לחוק מיסוי מקרקעין והתיקונים לו.
 - ג. רווחיות הפרויקט נבחנה ב-3 חלופות – פטור מלא/ פטור חלקי/ ללא פטור מתשלום היטל השבחה. עפ"י הנחיית שמאית הועדה המחוזית, לצורך חישוב היטל השבחה הובא בחשבון שווי המצב החדש כולל שטחי ממ"דים.
 - ד. אגרות בניה והיטלי פיתוח חושבו בגין תוספת שטחי בניה בלבד.
 - ה. היזם יישא בכל עלויות המיסוי בגין הפרויקט כמפורט בתקן מס' 21.
 - ו. היזם יישא בתשלום קרן תחזוקה עבור דירות התמורה של בעלי הזכויות, לתקופה של 5 שנים.
 - ז. השטחים המתוכננים בחלקה כוללים דירות מגורים, שטחי מסחר ושטח לצרכי ציבור.
 - ח. רמת הגמר בפרויקט תהא כמקובל במבני מגורים חדישים.
- 12.8 הונח כי הקמת הפרויקט תסתיים בתוך 38 חודשים ממועד תחילת הבניה.
- 12.9 המועד הקובע לחוות הדעת הנה מועד עריכתה.
- 12.10 ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

14. עקרונות לתמורות בעלי הדירות

הנחת חוות הדעת הנה כי היזם יישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית המוצעת לפינוי בינוי, למעט חובות החלים על בעלי הדירות באופן אישי, שלא מכח התכנית (כגון: ארנונה וכד') כל אחת מדירות התמורה תכלול ממ"ד, מרפסת בשטח של כ-6-10 מ"ר, מקום חניה רגיל (לא במכפיל) ומחסן בשטח של 6-12 מ"ר.

שטח דירת התמורה לדיירים בחלקות 22+58, 56, 57 יהיה בשטח הדירה הקיימת בתוספת של 30 מ"ר "פלדלת", שטח המחסן לא יפחת מ-8% משטח הדירה החדשה.

בגין האולם הקיים בחלקה 22+58 תימסר דירת תמורה בשטח זהה לשטח היחידה הקיימת.

שטח דירת התמורה לדיירים בחלקה 55 יהיה בשטח הדירה הקיימת בתוספת בשיעור 40%.

שטחי המסחר שימסרו בתמורה יעמדו על שטח החנות הקיימת בתוספת 15 מ"ר.

בגין החנויות בתתי חלקות 1+2 (באביאן) ימסרו כתמורה שטחי מסחר הגדולים ב-50% משטחן הקיים.

הובא בחשבון כי הדיירים צפויים לקבל שירותי עיצוב פנים לדירות התמורה החדשות.

עבור חריגות בניה בדירות הבעלים לא תחושב בחוות הדעת תמורה נוספת, מעבר לתוספת השטח הבסיסית.

15. תחשיב חוות הדעת (בהתבסס על תקן 21):**חלק א'-****פירוט מצב קיים**

גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	קומות	שטח רשום / בהיתר	שטח מדוד כולל מרפסות שרות	הערות
30101	22 + 58	רבינו גרשום 43	12	3	600 מ"ר	815 מ"ר	מבנה מגורים בן 3 קומות מעל ק. מרתף חלקית ובה אולם המושמש כדירת מגורים בגינה תתקבל דירת תמורה
	55	בר אילן 29	5	3	367 מ"ר	398 מ"ר	מבנה מגורים בן 3 קומות מעל ק. מרתף חלקית.
	56	רבינו גרשום 44	5	3	305 מ"ר	340 מ"ר	מבנה מגורים בן 3 קומות.
	57	בר אילן 31	3 חנויות ו-3 דירות	3	284 מ"ר	391 מ"ר	מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר הכוללת 3 חנויות.
סה"כ	25 + 3 חנויות				1,556 מ"ר	1,944 מ"ר	

עמוד 39 מתוך 55 עמודים

תכנון מוצע בפרויקט

11	מס' קומות מעל הקרקע
97	מספר דירות
2	מספר בניינים
53,44	מספר דירות בבניין
26	מספר דירות תמורה
71	מספר דירות "רגילות" לשיווק
9,853 מ"ר	שטח עיקרי למגורים + ממ"ד
1,500 מ"ר	שטח עיקרי שאינו למגורים (מסחר)
1,551 מ"ר	שטח שירות עילי (ללא ממדים)
300	שטח מבונה לצרכי ציבור
3,616	שטח שירות תת"ק
1,475	שטח מרפסות פתוחות

תמהיל הדירות המוצע:

דירות התמורה

סוג דירה טיפוסית	מס' דירות	שטח ממוצע לרישוי	שטח פלדלת כולל	מרפסת זין
דירות 2 חד'	3	62 מ"ר	187 מ"ר	
דירות 3 חד'	12	93 מ"ר	1,118 מ"ר	
4 חד'	7	99 מ"ר	693 מ"ר	
5 חד'	4	131 מ"ר	524 מ"ר	
סה"כ	26	97 מ"ר	2,522 מ"ר	312 מ"ר

מסחר תמורה	
סה"כ	107 מ"ר

יחידות היזם

סוג דירה טיפוסית	מס' דירות	שטח ממוצע לרישוי	שטח פלדלת כולל	מרפסת זין
דירות 2 חד'	13	46 מ"ר	600 מ"ר	
דירות 3 חד'	36	88 מ"ר	3,162 מ"ר	
דירות 4 חד'	9	103 מ"ר	924 מ"ר	
דירות 5 חד'	4	120 מ"ר	482 מ"ר	
טריפלס יזם	9	240 מ"ר	2,163 מ"ר	
סה"כ בפרויקט	71	103 מ"ר	7,331 מ"ר	1,163 מ"ר

מסחרי יזם:	
סה"כ	1,393 מ"ר

סה"כ בפרויקט	97	102 מ"ר	9,853 מ"ר	1,475 מ"ר
---------------------	-----------	----------------	------------------	------------------

עמוד 40 מתוך 55 עמודים

חלק ב' - אומדן תקבולים**סקר מחירים - מגורים**

- להלן נתוני עסקאות מכר - דירות מגורים ותיקות לאורך הרחובות הפנימיים בשכונת הבוכרים**

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
בר אילן 25	030103-0082-062-00	24/05/2021	1,775,000 ₪	1960	59	3	2	30,085 ₪
בר אילן 24	030101-0053-041-00	25/03/2021	1,765,000 ₪	1980	61	3	3	28,934 ₪
אוהלי יוסף 7	030101-0157-005-00	24/03/2021	2,080,000 ₪	2000	67	3	2	31,045 ₪
אבינדב 9	030103-0096-023-00	05/03/2021	1,830,000 ₪	1970	57	3	3	32,105 ₪
אבינדב 9	030103-0096-009-00	27/01/2021	1,650,000 ₪	1960	45	2	1	36,667 ₪
פישל אהרון 19	030103-0083-020-00	06/01/2021	1,912,000 ₪	1960	57	3	2	33,544 ₪
אריאל תמס 1	030080-0154-001-00	08/09/2020	1,860,000 ₪	1970	68	2.5	קרקע	27,353 ₪
בר אילן 33	030101-0022-007-00	02/09/2020	2,007,202 ₪	1960	55	3	2	36,495 ₪
בר אילן 25	030103-0082-045-00	02/09/2020	2,370,000 ₪	1950	78	4	1	30,385 ₪
אריאל תמס 5	030101-0146-000-00	20/08/2020	2,710,000 ₪	1995	100	4	2	27,100 ₪
ישא ברכה 15	030084-0174-000-00	23/06/2020	2,750,000 ₪	2000	110	4	2	25,000 ₪
שמואל הנביא 5	030101-0109-000-00	14/06/2020	2,800,000 ₪	1998	89	4	3	31,461 ₪
עזרא 18	030084-0161-014-00	10/05/2020	2,120,000 ₪	1970	72	3	1	29,444 ₪
צפניה 70	030084-0002-000-00	17/01/2020	1,399,998 ₪	1940	45	2	1	31,111 ₪



מהנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה לדירות 4-2.5 חדרים נע לרוב

סביב 32,000 ₪ - 25,000 ₪/מ"ר רשום.

מחירי המכירה מגלמים פוטנציאל להגדלת זכויות בניה או לקידום תכנית התחדשות עירונית.

בניכוי רכיב הפוטנציאל, סביר לאמוד שווי מ"ר רצפה בגבולות 25,000 ₪ (22,000 ₪ למ"ר פלדלת).

בהתאמה לבניה חדשה בצפיפות גבוהה מתקבל שווי מ"ר לשיווק בגבולות 24,500-25,00 ₪ מ"ר "פלדלת".



עמוד 41 מתוך 55 עמודים



• **נסקרו נתוני מכירה בפרויקטים בבניה חדשה / תמ"א 38 של דירות, בסביבת הנכס**

נתוני עסקאות מפרויקט "פסגות ירושלים" בפינת הרחובות ירמיהו, שמגר ומלכי ישראל:

פסגות ירושלים - הפרויקט ממוקם בין הרחובות ירמיהו, ברנדיס, שמגר ומלכי ישראל פרויקט ובו 276 יח"ד ב-5 בנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, חניון תת-קרקעי ומחסנים							
גוש חלקה	מועד מכירה	תמורה	קומה	שטח (במ"ר)	חדרים	שנת בניה	שווי למ"ר
030909-0007-000-00	14/04/2021	3,975,000	7	139	6	2019	28,597
030909-0007-046-00	08/12/2020	3,800,000	9	128	5	2017	29,688
030909-0007-000-00	16/08/2020	3,100,000	8	150	5	2018	20,667
030078-0308-000-00	26/09/2019	3,197,700	1	139	6	2016	23,005
030078-0309-000-00	12/08/2019	2,700,000	9	114	4	2019	23,684
030078-0310-000-00	01/08/2019	2,230,000	2	82	3	2019	27,195
030078-0310-005-78	17/07/2019	2,891,000	9	118	5	2017	24,500
030078-0309-001-53	11/07/2019	3,400,000	8	139	6	2018	24,460
030078-0308-000-00	11/07/2019	2,975,000	8	128	5	2017	23,242
030078-0308-000-00	16/06/2019	3,520,000	5	128	5	2018	27,500
030078-0308-000-00	11/04/2019	3,163,600	8	128	5	2018	24,716
030078-0310-000-00	11/04/2019	2,843,800	9	118	5	2018	24,100
030078-0308-036-00	31/03/2019	3,084,800	8	128	5	2017	24,100
030078-0310-000-00	12/03/2019	2,150,000	3	92	3	2016	23,370
030078-0308-000-00	24/02/2019	3,426,000	8	139	6	2016	24,647
030078-0308-000-00	05/02/2019	3,261,000	8	139	6	2017	23,460
24,808	נ	ממוצע					

נתוני עסקאות מפרויקט בעלזא שיכון ורווחה ברח' שמגר:

בעלזא שיכון ורווחה פרויקט מגורים ברחוב שמגר, הכולל 3 בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ובו כ-158 יח"ד						
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר
030236-0182-165-00	19/07/2021	1,250,050	2018	51	2	24,511
030236-0182-62-00	27/06/2021	1,104,000	2018	54	2	20,444
030236-0182-004-24	23/06/2021	1,058,000	2018	46	2	23,000
030236-0182-61-00	25/05/2021	1,056,160	2018	44	2	24,004
030236-0182-101-00	27/08/2020	1,360,000	2018	52	2	26,154
030236-0182-109-02	18/11/2020	1,091,350	2018	54	2	20,210
030236-0182-102-00	21/07/2020	1,104,000	2018	48	2	23,000
030236-0182-148-00	19/02/2020	1,090,000	2018	49	2	22,245
030236-0182-003-19	21/01/2020	1,350,000	2018	56	2	24,107
030236-0182-102-00	12/12/2019	2,444,530	2018	92	3	26,571
030236-0182-000-00	22/10/2019	1,107,680	2018	48	2	23,077
030236-0182-000-00	17/07/2019	753,940	2018	33	2	22,847
030236-0182-000-00	15/07/2019	963,700	2018	42	2	22,945
030236-0182-004-31	01/07/2019	1,427,120	2018	48	2	29,732
030236-0182-000-00	01/07/2019	1,058,000	2018	46	2	23,000
030236-0182-000-00	27/06/2019	1,250,970	2018	54	2	23,166
030236-0182-000-00	27/06/2019	1,638,970	2018	54	2	30,351
030236-0182-000-00	27/06/2019	765,900	2019	33	2	23,209
030236-0182-036-00	25/06/2019	1,474,300	2018	48	2	30,715
030236-0182-020-01	25/06/2019	1,250,970	2018	54	2	23,166
24,323	נ	ממוצע				

עמוד 42 מתוך 55 עמודים


נתוני עסקאות מפרויקט ברח' לוי אשכול 36:
פרויקט תמ"א 38 לחזוק ותוספת בניה – סה"כ 39 יח"ד ב-7 קומות

מחיר למ"ר בנוי	קומה	חדרים	שנת בניה	שטח	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
21,592 ₪	4	6	2019	125	2,699,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-36
32,892 ₪	6	4	2019	93	3,059,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-000-00
23,073 ₪	5	5	2019	109	2,515,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-27
23,366 ₪	5	6	2019	123	2,874,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-28
32,052 ₪	6	4	2019	96	3,077,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-29
22,049 ₪	4	5	2019	122	2,690,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-31
22,652 ₪	4	5	2019	112	2,537,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-37
21,952 ₪	5	4	2019	125	2,744,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-38
27,559 ₪	4	4	2019	111	3,059,000 ₪	02/05/2021	030100-0171-036-40

סה 25,243

ממוצע

תנובת הארץ

פרויקט ברחוב ירמיהו פינת שמגר ובו כ-360 יח"ד ב-9 בניינים בני 9-10 קומות
מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה



שוי למ"ר	שנת בניה	חדרים	שטח	שוי מכירה	יום מכירה	כתובת	גוש חלקה
29,382 ₪	2017	4	114	3,349,500 ₪	19/07/2021	שמגר 14	030079-0213-002-02
25,000 ₪	2011	4	100	2,500,000 ₪	02/05/2021	ירמיהו 26	030079-0213-000-00
29,371 ₪	2017	6	143	4,200,000 ₪	18/04/2021	שמגר 14	030079-0213-007-00
28,726 ₪	2017	4	106	3,045,000 ₪	11/04/2021	שמגר 14	030079-0213-032-00
28,761 ₪	2017	4	113	3,250,000 ₪	14/03/2021	ירמיהו 26	030079-0213-000-00
29,434 ₪	2017	4	106	3,120,000 ₪	21/02/2021	שמגר 14	030079-0213-002-36
29,151 ₪	2017	4	106	3,090,000 ₪	21/02/2021	שמגר 14	030079-0213-002-37
27,933 ₪	2015	7	179	5,000,000 ₪	21/02/2021	ירמיהו 28	030079-0213-003-00
27,574 ₪	2015	5	136	3,750,000 ₪	11/02/2021	שמגר 10	030079-0213-026-00
27,941 ₪	2017	5	136	3,800,000 ₪	28/01/2021	שמגר 10	030079-0213-023-00
29,762 ₪	2017	6	143	4,255,900 ₪	21/01/2021	שמגר 14	030079-0213-002-38
29,024 ₪	2017	6	143	4,150,480 ₪	21/01/2021	שמגר 14	030079-0213-002-35
29,371 ₪	2017	6	143	4,200,000 ₪	06/01/2021	ירמיהו 1	030079-0213-002-10
32,873 ₪	2014	6	150	4,931,000 ₪	16/11/2020	ירמיהו 26	030079-0213-008-00
29,956 ₪	2017	4	114	3,415,000 ₪	28/09/2020	ירמיהו 1	030079-0213-002-00
26,250 ₪	2016	3	80	2,100,000 ₪	04/08/2020	ירמיהו 1	030079-0213-000-00
27,599 ₪	2018	5	152	4,195,000 ₪	09/07/2020	ירמיהו 1	030079-0213-028-00
27,630 ₪	2017	6	146	4,034,000 ₪	23/06/2020	ירמיהו 1	030079-0213-011-00
22,958 ₪	2017	5	160	3,673,200 ₪	22/06/2020	ירמיהו 1	030079-0213-000-26
24,000 ₪	2017	4	116	2,784,000 ₪	19/05/2020	ירמיהו 1	030079-0213-005-00

סה 28,135

ממוצע

עמוד 43 מתוך 55 עמודים

שווי קרקע בגישת החילוץ

בהתייחס לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, בהתאמות הנדרשות למאפייני הבינוי המתוכנן בפרויקט, נראה סביר לאמוד את מחיר מכירה של מ"ר ממוצע למגורים בפרויקט מושא חוות הדעת⁷ ב-25,000 ₪ למ"ר "פלדלת", כולל מע"מ.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

	שווי מ"ר פלדלת ממוצע	25,000 ₪
1.17	בניכוי מע"מ	21,368 ₪
1.18	בניכוי יזמות	18,108 ₪
	עלות הקמה כוללת	7,500 ₪
	שווי קרקע למ"ר מבונה	10,600 ₪

סקר מחירים - מסחר

• נתוני עסקאות מכר ושכירות שטחי מסחר שכונתי בסביבת הנכס

להלן נתוני עסקאות אחרונות למסחר בסביבה, מתוך מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

כתובת	שכונה	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר
רבנו גרשום 13	הבוכרים	030085-0019-000-00	04/01/2021	700,000 ₪	1950	25	28,000 ₪
בר אילן 43	הבוכרים	030080-0177-001-00	12/08/2020	775,000 ₪	1920	21	36,905 ₪
יחזקאל 26	בית ישראל	030085-0043-002-00	07/06/2020	400,000 ₪	1900	17	23,529 ₪
עמוס 19	בית ישראל	030082-0061-002-00	31/01/2019	400,000 ₪	1960	20	20,000 ₪
רח' הבוכרים 1	הבוכרים	030085-0106-000-00	26/12/2018	1,300,000 ₪	1950	41	31,707 ₪
רח' הבוכרים 1	הבוכרים	030085-0106-000-00	20/12/2018	650,000 ₪	1950	15	43,333 ₪
אבינועם ילין 13	גאולה	030083-0023-003-00	19/11/2018	1,366,000 ₪	1980	34	40,176 ₪
ישא ברכה 13	בית ישראל	030084-0087-000-00	13/09/2018	5,000,000 ₪	2018	150	33,333 ₪
מלאכי 7	בית ישראל	030082-0096-004-00	29/06/2018	2,040,000 ₪	1960	76	26,842 ₪
מלאכי 7	בית ישראל	030082-0096-005-00	29/06/2018	2,040,000 ₪	1960	76	26,842 ₪

⁷ מאפייני הבינוי בפרויקט הינם חריגים ביחס לשכונת הבוכרים, הן מבחינת היקף וגובה הבינוי והן מבחינת הצפיפות (5-6 דירות בקומה).

להלן נתוני שכירות למסחר בסביבה (מכר ושכירות):

- רחוב בר אילן 9 (גוי"ח 33-30103) במבנה מסחרי מתקבלים דמי שכירות לקומת הקרקע כ-165 ₪ למ"ר, קומת קרקע וגלריה כ-235 ₪ למ"ר אקוויולנטי.
- להלן נתוני שכירויות של יחידות מסחריות מפרויקט מגורים עם קומת קרקע מסחרית בגוש 30236 חלקה 146, ברחוב שמגר 21 פינת תכלת מרדכי, הפרויקט ממוקם מול קניון "רב שפע":
 - חנות דו קומתית בשטח 288 מ"ר, ת"ח 8, מושכרת לקופת חולים מכבי לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות, תמורת 47,000 ₪, **המשקפים דמ"ש של כ-163 ₪ למ"ר**.
 - חנות בשטח 57 מ"ר, ת"ח מס' 9, מושכרת תמורת 13,000 ₪+ מע"מ, **המשקפים דמ"ש של כ-200 ₪ למ"ר**. הסכם שכירות מיום 21.1.2016 לתקופה של 10 שנים.
- ביום 28.11.2017 נחתם הסכם שכירות לגבי חנות בשטח 87.1 מ"ר ברחוב ירמיהו מס' 50. תקופת השכירות- שנה אחת, החל מיום 1.1.2018 ועד 31.12.2018. מטרת השכירות- שימוש במושכר לצורך ניהול חנות/ בית עסק לממכר כלי בית ומתנות. דמי השכירות החודשיים - 13,500 ₪ בתוספת מע"מ, כ-155 ₪ למ"ר.

להלן נתוני היצע - למסחר שכונתי בסביבה (מכר ושכירות):

- פינת הרחובות בר אילן-שד' גולדה מאיר, חנות בשטח כ-135 מ"ר מוצעת להשכרה תמורת 35,000 ₪, משקף דמ"ש חודשיים בגבולות 260 ₪/מ"ר.
- רח' שמגר, חנות בשטח כ-30 + גלריה בשטח 30 מ"ר מוצעת להשכרה תמורת 9,000 ₪, משקף דמ"ש חודשיים בגבולות 215 ₪/מ"ר.
- רח' יונה 1 פינת רח' חגי, חנות בשטח כ-30 מוצעת להשכרה תמורת 5,500 ₪, משקף דמ"ש חודשיים בגבולות 183 ₪/מ"ר.
- רח' צפניה 50, חנות בשטח כ-70 מוצעת להשכרה תמורת 11,000 ₪, משקף דמ"ש חודשיים בגבולות 160 ₪/מ"ר.
- רח' שמואל הנביא 55, חנות בשטח כ-22 מוצעת להשכרה תמורת 3,700 ₪, משקף דמ"ש חודשיים בגבולות 170 ₪/מ"ר.

שיעורי תשואה - מסחר

בהתאם לסקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים שפורסם ביום 10.11.2020 ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, עולה כי שיעור ההיוון הכולל הממוצע לנכסים מסחריים למחצית הראשונה של 2020, בכל רחבי הארץ, עומד על 6.9%.

סיכום הממצאים

מגורים

מניתוח העסקאות לעיל ובהתאמה למיקום מושא חוות הדעת בשכונת הבוכרים על ציר בר אילן, בבינוי של 10 קומות וצפיפות של 5-6 יח"ד בקומה, נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים ("פלדלתי"), בבניה חדשה, בגבולות 25,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ.

מסחר

מניתוח העסקאות לעיל ובהתאמה למיקום הפרויקט, נראה סביר לאמוד מחיר מכירה בסיסי של שטחי מסחר בקומת הקרקע בפרויקט, ברמת מעטפת, **סביב 28,000 ₪**, המשקף דמי שכירות חודשיים בסך כ-165 ₪ למ"ר בשיעור היוון שנתי בסך 7%.



תקבולים צפויים בפרויקט

בהתייחס למאפייני המבנים המתוכננים (11 קומות בצפיפות גבוהה)

מחיר מכירה בסיסי לדירות 3,4 חדרים - 25,000 ₪ כולל מע"מ.

לכל דירה בפרויקט מרפסת שמש בשטח של כ-6 מ"ר, מחסן בשטח של כ-6 מ"ר ומקום חניה.

- חושבה תוספת בשיעור 5% לדירות 2 חד'.

- חושבה הפחתה בשיעור 5% לדירות 5 חד'.

- חושבה תוספת בשיעור 7% לדירות פנטהאוז (קומות 9-10).

- חושבה הפחתה ממוצעת בשיעור 2% בשווי דירות המתוכננות בקומות 5-8 בפרויקט.

מחיר מכירה ממוצע למ"ר מסחרי נאמד ב-28,000 ₪/מ"ר, לא כולל מע"מ.

מחיר מכירה במפלס 1- חושב במקדם 0.6 ביחס לשווי שטחי המסחר במפלס הרחוב.

להלן מחירי מכירה בסיסיים למ"ר בנוי, המתייחסים לטיפוסי הדירות ושטחי המסחר:

קומה	תאור	מחיר למ"ר
קומות 1-3	דירות 2 חדרים	26,250 ₪
	דירות 3 חדרים	25,000 ₪
	דירות 4 חדרים	25,000 ₪
	דירות 5 חדרים	23,750 ₪
קומות 6-8	דירות 2 חדרים	25,725 ₪
	דירות 3 חדרים	24,500 ₪
	דירות 4 חדרים	24,500 ₪
	דירות 5 חדרים	23,275 ₪
קומות 9-10	דירות 5-6 חדרים	26,950 ₪
	מסחרי	28,000 ₪
	מסחרי תת"ק	16,800 ₪

להלן תקבולי היזם הצפויים בפרויקט:

סוג דירה טיפוסית	מס' דירות	שטח ממוצע לרישוי	שטח פלדלת כולל	חצר מ.ג.ג. / מרפסת זין	שווי ממוצע לדירה כולל מע"מ	סה"כ כולל מע"מ
דירות 2 חד'	8	46 מ"ר	369 מ"ר	מגולם	1,211,969 ₪	9,695,749 ₪
דירות 3 חד'	18	87 מ"ר	1,570 מ"ר		2,180,344 ₪	39,246,186 ₪
דירות 4 חד'	7	0 מ"ר	0 מ"ר		0 ₪	0 ₪
דירות 5 חד'	1	107 מ"ר	107 מ"ר		2,533,709 ₪	2,533,709 ₪
דירות 2 חד' קומות 6-8	5	46 מ"ר	231 מ"ר		1,188,495 ₪	5,942,475 ₪
דירות 3 חד' קומות 6-8	18	88 מ"ר	1,592 מ"ר		2,167,433 ₪	39,013,800 ₪
דירות 4 חד' קומות 6-8	2	462 מ"ר	924 מ"ר		11,320,278 ₪	22,640,556 ₪
דירות 5 חד' קומות 6-8	3	125 מ"ר	375 מ"ר		2,909,375 ₪	8,728,125 ₪
טריפלס יום	9	240 מ"ר	2,163 מ"ר		6,475,756 ₪	58,281,801 ₪
סה"כ	71		7,331		3,331,929 ₪	186,082,400 ₪
					ללא מע"מ	159,044,786 ₪
מסחרי יום - מפלס קרקע			812 מ"ר		ללא מע"מ	22,747,200 ₪
מסחרי יום - מפלס תת"ק			581 מ"ר			9,765,000 ₪
					סה"כ תקבולי יום ללא מע"מ	191,556,986 ₪

עמוד 47 מתוך 55 עמודים

חלק ג' - עלות הקמת הפרויקט (ללא מע"מ)

תקציב הפרויקט

חוות הדעת מבוססת על ההנחה שבהוראות תקן 21 של הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, לפיה כל העלויות בפרויקט יחולו על היזם, מלבד חובות שיחולו על הדיירים כגון - חוב ארנונה, חובות מס וכיוצ"ב. חו"ד זו מבוססת על תכנית רעיונית להגשה לוועדה המחוזית, אשר הוצגה בפנינו. תקציב הפרויקט מבוסס על ההנחות הבאות:

- מדד דוח האפס: מדד תשומות הבנייה 6/2021 - 119 נקודות.
 - מימון: הוצאות מימון שנתיות בשיעור של 4%, עמלת ליווי בשיעור 0.8% מעלויות ההקמה, עמלת ערבות חוק מכר בשיעור 1% משווי הדירות ללא מע"מ, עמלת ערבות אוטונומית לבעלים ודירור חלוף בשיעור של 1.2% לשנה משווי הדירות כולל מע"מ. לא הובאו בחשבון הוצאות מימון עד לתחילת הבניה.
 - לוח זמנים: הפרויקט ייבנה בשלב אחד - סה"כ 38 חודשים ממועד תחילת הבניה.
 - דמ"ש בתקופת הבניה: חושבו דמ"ש חודשיים לבעלי הדירות לאורך תקופת הבניה בסכום ממוצע של 6,000 ₪ לדירה.
 - עלויות הבניה הישירה: עלויות בניה מתייחסות לבניה ע"י קבלן מפתח ומגלמות רווח קבלני. עלויות הבניה חושבו ליניארית לאורך תקופת הביצוע.
 - עלויות כלליות: חושבו ליניארית לכל אורך תקופת הבניה.
 - מע"מ: עפ"י חוק מע"מ סעיף 31 ב' יחול על היזם מע"מ בשיעור אפס בפרויקטים של פינוי בינוי, בגין עלויות הבניה המיוחסות להקמת דירות התמורה ועד לתוספת מרבית בשטח 25 מ"ר בהשוואה לשטח הדירה המקורית. עבור שטחי בניה עודפים על האמור לא יחול פטור.
 - מס שבח: עפ"י תיקון 62 (הוראת שעה) לחוק מס שבח יחול פטור מתשלום מס שבח בגין דירות התמורה לדיירים ועד ל-150% משטח הדירה ולא יותר מ-200 מ"ר.
 - היטל השבחה: רווחיות הפרויקט נבחנה ב-3 חלופות לפיהן בגין שטחי המסחר ישולם היטל השבחה מלא ובגין שטחי המגורים יחושב פטור מלא/ חלקי/ ללא פטור מתשלום.
 - הבהרות:
- א. התקציב כפוף לקיומו של היתר בניה מאושר, התואם את הבינוי המתואר בחוות הדעת.
- ב. מס רכישה חושב לפי שווי עלויות הבניה הישירה לדיירים ובתוספת החלק היחסי בעלויות הכלליות. והיטל השבחה בהנחת פטור חלקי.

מפתח עלויות

שטח עילי מגורים	5,500 ₪	למ"ר
שטח עילי מסחר	5,000 ₪	למ"ר
שטח עילי ציבורי	5,265 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	600 ₪	למ"ר
פיתוח חצר	450 ₪	למ"ר
מרפסות פתוחות	2,500 ₪	למ"ר
מרתף- חניות	3,000 ₪	למ"ר
פתרונות טכנולוגיים לחניון	3,500,000 ₪	מעלית חניה
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	20,000 ₪	ליח"ד
תכנון ויועצים לדיירים (כולל עיצוב פנים)	35,000 ₪	ליח"ד
אגרות והיטלים - שטח עילי	409 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	285 ₪	למ"ר
חיבור חשמל וגז	4,000 ₪	ליח"ד
חיבור חשמל - מסחרי	60 ₪	למ"ר
שיווק ופרסום	3.0%	מהמכירות
תקורה ופיקוח	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
משפטיות יזם	1.0%	מהמכירות
עו"ד דיירים	11,000	ליח"ד
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי	29	
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש	6,000 ₪	ליח"ד
תקופת הבנייה (בחודשים)	38	
עלות הובלה- כיוון אחד	3,500	ליח"ד
ב.צ.מ. בניה	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
ב.צ.מ. עקיפות	3.0%	מעלויות עקיפות
מס רכישה	6%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית לליווי בנקאי	4.0%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.8%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	1.0%	מסך המכירות ללא מע"מ לשנה וחצי
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	1.2%	מסך התמורה לדיירים לשלוש שנים כולל מע"מ
עמלת הקצאת אשראי	0.5%	מסך המכירות כולל מע"מ
תקופת הבניה (שנים)	3.2	
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.2	
תשלום בגין דמי אחזקה חודשיים ליח"ד קיימת	500 ₪	

עמוד 49 מתוך 55 עמודים


 8,0
 5,2
 11
 72,
 ש"ס

מחיר	₪ 5,500
מחיר	₪ 3,600
מחיר	₪ 1,800

50 מתוך 55 עמודים

רחוב נחל שורק 83 | מושב טל שחר | מ.א. מטה יהודה 76805
 02.5791909 | 08.9411002 | 02.6583877 |  |  gill@izraelly.com

עלויות פינוי בינוי					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
בניה ישירה					
15,813 ₪		5,500 ₪	מ"ר	2,875	שטח עילי מגורים
534 ₪		5,000 ₪	מ"ר	107	שטח עילי מסחר
324 ₪	26%	600 ₪	מ"ר	2,112	הריסה ופינוי
944 ₪	26%	2,500 ₪	מ"ר	1,475	מרפסות פתוחות
2,776 ₪	26%	3,000 ₪	מ"ר	3,616	מרתף- חניות
1,792 ₪	26%	7,000,000 ₪	אומדן	2	פתרונות טכנולוגיים לחניון
53 ₪	26%	450 ₪	מ"ר	459	פיתוח החצר
22,236 ₪					סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
1,330 ₪		409 ₪	מ"ר	3,253	שטח עילי
864 ₪		409 ₪	מ"ר	2,112	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
264 ₪	26%	285 ₪	מ"ר	3,616	מרתפים
731 ₪					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
870 ₪		500 ₪	יח"ד	29	דמי אחזקה חודשיים לדיירים (5 שנים)
1,015 ₪		35,000 ₪	יח"ד	29	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
0 ₪		4,000 ₪	יח"ד	26	חיבור חשמל
6 ₪		60 ₪	מ"ר	107	חיבור חשמל - מסחרי
6,786 ₪		234,000 ₪	יח"ד	29	שכ"ד לדיוור חלופי בתקופת הבניה
308 ₪		11,000 ₪	יח"ד	28	עו"ד דיירים
203 ₪		7,000 ₪	הובלות	29	הובלה כפולה
1,112 ₪			מעלות בניה ישירה	5.0%	תקורה ומשפטיים
60 ₪		352,060 ₪	מעלויות בניה ישירה	17%	מע"מ שרתי בנייה מסחר בעלים
1,112 ₪			מעלות בניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ. בניה
333 ₪			מעלות עקיפות	3.0%	ב.צ.מ. עלויות עקיפות
12,535 ₪					סה"כ עלויות עקיפות
34,771 ₪					סה"כ לפני מס רכישה
2,909 ₪	48,484 ₪	מסך התמורה לדיירים כולל היטל השבחה		6%	מס רכישה
37,680 ₪					סה"כ עלויות פינוי בינוי



עלות מימון וערבויות					
סה"כ (אלפי ₪)			כמות		
4,948 ₪	156,240 ₪	עלות הפרויקט:	ל - 50% מעלות הפרויקט (בהתאם להתקדמות הבנייה), ולפי מקדם 50% בגין תזרים הכנסות, לתקופת הבנייה	4.0%	ריבית
1,250 ₪	156,240 ₪	עלות הפרויקט:	מסה"כ עלות הפרויקט	0.8%	עמלת ליווי פיננסי
3,033 ₪	191,557 ₪	שווי דירות היוזם לא כולל מע"מ:	משווי דירות היוזם, למחצית מתקופת השיווק	1.0%	עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים
2,078 ₪	65,612 ₪	שווי דירות הדיירים כולל מע"מ:	משווי דירות הדיירים לתקופת הבניה	1.0%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה
251 ₪	6,612 ₪	דמ"ש לדיירים:	מעלות דמ"ש לתקופת לתקופת הבניה	1.2%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמ"ש
958 ₪	191,557 ₪	שווי דירות היוזם לא כולל מע"מ:	משווי דירות היוזם	0.5%	עמלת הקצאת אשראי
12,517 ₪					סה"כ מימון

סיכום עלויות הפרויקט	ללא פטור	פטור חלקי	פטור מלא
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
עלות יזום: אישור תב"ע והחתמת דיירים	1,770	1,770	1,770
עלות דירות היוזם	94,300	94,300	94,300
עלות פינוי בינוי	37,680	37,680	37,680
עלות מימון וערבויות	12,517	12,517	12,517
היטל השבחה	22,491 ₪	13,713	4,936
סה"כ עלות הפרויקט	168,758	159,980	151,203

סיכום תחשיבים	ללא פטור	פטור חלקי	פטור מלא
סה"כ דירות בפרויקט	97	97	97
סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	191,557 ₪	191,557 ₪	191,557 ₪
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	168,758 ₪	159,980 ₪	151,203 ₪
רווח באלפי ש"ח	22,799 ₪	31,577 ₪	40,354 ₪
שיעור הרווח, % מעלויות	13.51%	19.74%	26.69%
שיעור הרווח, % ממכירות	11.90%	16.48%	21.07%
יחס פינוי בינוי	3.73	2.70	2.70
יחס שטחים פינוי-בינוי	4.67	99.48	99.48

עמוד 52 מתוך 55 עמודים

* **היטל השבחה מחושב כלהלן:**

שווי מצב קודם - שווי הדירות הבנויות, כולל מע"מ.

שווי מצב חדש -

שווי מגרש לבניה למגורים כולל שטחי ממ"דים (בהנחיית שמאית הועדה המחוזית), בניכוי הוצאות הריסה ופינוי ובהתייחס לריבוי בעלים ודחיה במימוש.

לשווי הקרקע כאמור יתווסף הערך הנוכחי של שימוש ביניים אפשרי בדירות, עד לתחילת הבניה.

כאמור, חושבו 3 חלופות להיטל השבחה- פטור מלא / פטור חלקי (25% מגובה ההשבחה) / ללא פטור מתשלום היטל השבחה.

בגין תוספת שטחי המסחר חושב היטל השבחה מלא בכל החלופות.

16. ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט

לאור הגורמים, השיקולים והתחשיבים שלהלן הגעתי לכלל דעה, באשר לכדאיות הכלכלית של הפרויקט, נכון למועד עריכת השומה, כלהלן:

נושא	ללא פטור מהיטל השבחה	פטור חלקי מהיטל השבחה	כולל פטור מהיטל השבחה
סה"כ יחידות לפינוי	26	26	26
סה"כ דירות חדשות	97	97	97
מקדם פינוי / בינוי	3.73	3.73	3.73
יתרת דירות לשיווק לזים	71	71	71
סה"כ פדיון חזוי לזים	191,556,986 ₪	191,556,986 ₪	191,556,986 ₪
סה"כ עלות הקמה -	168,757,633 ₪	159,980,261 ₪	151,202,889 ₪
עודף/רווח חזוי בפרויקט	22,799,353 ₪	31,576,725 ₪	40,354,097 ₪
שיעור רווח מעלויות	13.51%	19.74%	26.69%
עומד בגבולות התקן	לא	לא	כן
שיעור רווח מפדיון	11.90%	16.48%	21.07%
תקופת בניה בשנים	3.2	3.2	3.2

עמוד 53 מתוך 55 עמודים

17. בדיקת רגישות

מוצגת להלן טבלת רגישות זו ממדית המשקפת את השינוי ברווחיות הצפויה, כנגזרת של השינויים בעלויות הבניה ובמחירי המכירה.

בפטור מלא (למעט שטחי המסחר) מתשלום היטל השבחה

שינוי בעלויות הבנייה

15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	
15%	18%	21%	25%	28%	32%	10%
10%	13%	16%	19%	23%	26%	5%
5%	7%	10%	13.51%	17%	20%	0%
-1%	2%	5%	8%	11%	14%	-5%
-6%	-3%	-1%	2%	5%	8%	-10%
-11%	-9%	-6%	-4%	-1%	2%	-15%

 שינוי
בהכנסות
כולל פטור חלקי מתשלום היטל השבחה

שינוי בעלויות הבנייה

15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	
21%	24%	28%	32%	36%	40%	10%
15%	19%	22%	26%	30%	34%	5%
10%	13%	16%	19.74%	23%	27%	0%
4%	7%	10%	14%	17%	21%	-5%
-1%	2%	5%	8%	11%	15%	-10%
-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	-15%

 שינוי
בהכנסות
ללא פטור מתשלום היטל השבחה

שינוי בעלויות הבנייה

15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	
27.38%	31.14%	35.12%	39.36%	43.87%	48.68%	10%
21.59%	25.17%	28.98%	33.02%	37.33%	41.92%	5%
15.80%	19.21%	22.84%	26.69%	30.79%	35.16%	0%
10.01%	13.25%	16.70%	20.35%	24.25%	28.41%	-5%
4.22%	7.29%	10.55%	14.02%	17.71%	21.65%	-10%
-1.57%	1.33%	4.41%	7.69%	11.17%	14.89%	-15%

 שינוי
בהכנסות

עמוד 54 מתוך 55 עמודים

18. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו, או במזמין חוות הדעת וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.
- הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל-פי תקני הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו נערכה עבור מזמינה, אליה היא מופנית ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

לראיה באתי על החתום, היום 15.08.2021



גיל יזרעאלי

שמאי מקרקעין

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

יאיר יפה

שמאי מקרקעין

נספחים לדו"ח:

1. העתק נסחי רישום.

עמוד 55 מתוך 55 עמודים

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213734

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 30101/58

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	774.00	13	מצוי	3647/1961	1803/61
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

הערות

הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19					1528/1969
הערות:	ילקוט הפרסומים מס' 1518 מיום 17/04/69				

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה					2752/1984
הערות:	קיימת תכנית מפורטת מס' 3276 מיום 21/06/84				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.00	קרקע	50/600

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
א	אדום	אולם

בעלויות

מכר	חברת שערי חסד גמילות חסדים הכללי בעיה"ק ירושלים	בשלמות	2388/1962
-----	---	--------	-----------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.00	קרקע	50/600

בעלויות

מכר	גוליאן דוד ששון	ת.ז.	5362099	1 / 2	5497/1986/1
מכר	גוליאן חיה	ת.ז.	5032998	1 / 2	5497/1986/1

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213734

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 30101/58

50/600				קרקע	50.50
--------	--	--	--	------	-------

בעלויות

16537/2009/1	1 / 2	067313270	ת.ז.	דוסטן בנימין	מכר
16537/2009/1	1 / 2	068041110	ת.ז.	דוסטן דליה	מכר

הערות

3980/2017/1		514985811	חברה	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				התחייבות מיום 24.2.16 הערות:	

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
49.50	קרקע	50/600

בעלויות

5483/2019/1	1 / 16	051155943	ת.ז.	פרידמן שמואל	ירושה
5483/2019/1	1 / 16	053359741	ת.ז.	פרידמן ישראל	ירושה
5483/2019/1	1 / 16	054520366	ת.ז.	פרידמן פיגה בלומה	ירושה
5483/2019/1	1 / 16	058730755	ת.ז.	פרידמן יצחק זאב	ירושה
5483/2019/2	3 / 16	051155943	ת.ז.	פרידמן שמואל	ירושה
5483/2019/2	3 / 16	053359741	ת.ז.	פרידמן ישראל	ירושה
5483/2019/2	3 / 16	054520366	ת.ז.	פרידמן פיגה בלומה	ירושה
5483/2019/2	3 / 16	058730755	ת.ז.	פרידמן יצחק זאב	ירושה

הערות

10085/2020/1		516169562	חברה	גר'זלם הארט אס. אל. די בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
				התחייבות מיום 19.3.20 הערות:	

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.00	ראשונה	50/600

בעלויות

424/2012/1	בשלמות	034719591	ת.ז.	קליין יחזקאל שרגא	מכר
------------	--------	-----------	------	-------------------	-----

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213734

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 30101/58

משכנתאות

424/2012/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

6629/2017/1		514985811	חברה	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 24.2.16

10085/2020/2		516169562	חברה	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 19.3.20

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.00	ראשונה	50/600

בעלויות

7044/1987	1 / 2	057834533	ת.ז.	קיבוביץ יצחק זאב	מכר
7044/1987	1 / 2	5967973	ת.ז.	קיבוביץ אסתר פרידה	מכר

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.50	ראשונה	50/600

בעלויות

13240/2021/1	1 / 2	302592852	ת.ז.	פוגל ישראל	מכר
13240/2021/1	1 / 2	305366213	ת.ז.	פוגל רבקה	מכר

משכנתאות

13240/2021/2	בשלמות	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

6618/2017/1		514985811	חברה	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 24.2.16

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213734

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 30101/58

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
49.50	ראשונה	50/600

בעלויות

מכר	פישל יואל	ת.ז.	039921630	1 / 2	7169/2005/1
מכר	פישל בתיה	ת.ז.	036751162	1 / 2	7169/2005/1

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	חברה	514985811		6631/2017/1
	הערת: התחייבות מיום 24.2.16				

הערת אזהרה סעיף 126	גר'זלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562		10085/2020/3
	הערת: התחייבות מיום 19.3.20				

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.00	שניה	50/600

בעלויות

מכר	סבן רפאל רלף	ת.ז.	309865244	1 / 2	1781/1994/2
מכר	סבן (רייכר) רחל חנה	ת.ז.	029516572	1 / 2	1781/1994/2

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	גר'זלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562		10085/2020/4
	הערת: התחייבות מיום 19.3.20				

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.00	שניה	50/600

בעלויות

מכר	טייטלבוים בצלאל	ת.ז.	334061124	1 / 2	21458/2014/1
מכר	טייטלבוים סימה	ת.ז.	037073830	1 / 2	21458/2014/1

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213734

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 30101/58

הערות

6616/2017/1	514985811	חברה	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערת: התחייבות מיום 24.2.16				
10085/2020/5	516169562	חברה	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערת: התחייבות מיום 19.3.20				

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
50.50	שניה	50/600

בעלויות

5201/1997/1	1 / 2	25295999	ז.ת.	סירוטה שמואל	מכר
5201/1997/1	1 / 2	31930399	ז.ת.	סירוטה מרים	מכר

משכנתאות

25274/2014/1	חלק במקרקעין	520029083	חברה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	משכנתה
דרגה: ראשונה					

הערות

6630/2017/1	514985811	חברה	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערת: התחייבות מיום 24.2.16				
10085/2020/6	516169562	חברה	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערת: התחייבות מיום 19.3.20				

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
49.50	שניה	50/600

בעלויות

50838/1990/1	1 / 2	27872233	ז.ת.	וולס משה	מכר
50838/1990/1	1 / 2	2970097	ז.ת.	וולס (חמילבסקי) הינדא ביילא	מכר

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213734

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 22

משותף עם חלקות / גושים: 30101/58

משכנתאות

10328/2008/1	בשלמות	520000225	חברה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה
10601/2011/1	בשלמות	520000225	חברה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

6620/2017/1		514985811	חברה	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: התחייבות מיום 24.2.16					
10085/2020/7		516169562	חברה	גר'וזלם הארט אס. אל. די בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: התחייבות מיום 19.3.20					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	329.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1920/1978	26/03/1978	ירושה	רבי מחבר יעקב	ת.ז.	87984
החלק בנכס					
1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1920/1978	26/03/1978	ירושה	מחבר יהודה	ת.ז.	33737
החלק בנכס					
1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5111/2014/1	26/02/2014	ירושה	מחבר פרוחה פרוחה	ת.ז.	043653500
החלק בנכס					
1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	מחבר פרוחה	ת.ז.	043653500
החלק בנכס					
1 / 21					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	מחבר יהודה אריאל	ת.ז.	010337376
החלק בנכס					
1 / 21					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	מחבר יעקב	ת.ז.	000879841
החלק בנכס					
1 / 21					

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	מחבר ניסן	ת.ז.	000114611
החלק בנסח					
1 / 21					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	גואטה יורם	ת.ז.	055558431
החלק בנסח					
1 / 84					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	גואטה אילן שלום	ת.ז.	056625171
החלק בנסח					
1 / 84					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	גואטה בעז	ת.ז.	059783217
החלק בנסח					
1 / 84					
הערות: חסוי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7954/2017/2	20/03/2017	ירושה	חליו רות	ת.ז.	058457631
החלק בנסח					
1 / 84					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/1	17/11/2020	ירושה	מחבר יעקב	ת.ז.	000879841
החלק בנסח					
1 / 168					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/1	17/11/2020	ירושה	מחבר יהודה אריאל	ת.ז.	010337376
החלק בנסח					
1 / 168					

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/1	17/11/2020	ירושה	מחבר ניסן	ת.ז.	000114611
				החלק בנס	1 / 168
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	מחבר פרחה	ת.ז.	043653500
				החלק בנס	1 / 168
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	מחבר יהודה אריאל	ת.ז.	010337376
				החלק בנס	1 / 168
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	מחבר יעקב	ת.ז.	000879841
				החלק בנס	1 / 168
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	מחבר ניסן	ת.ז.	000114611
				החלק בנס	1 / 168
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	גואטה יורם	ת.ז.	055558431
				החלק בנס	1 / 672
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	גואטה אילן שלום	ת.ז.	056625171
				החלק בנס	1 / 672



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	גואטה בעז	ת.ז.	059783217
החלק בנסח					
1 / 672					
הערות: חסוי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/2	17/11/2020	ירושה	חליו רות	ת.ז.	058457631
החלק בנסח					
1 / 672					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/4	17/11/2020	ירושה	גואטה יורם	ת.ז.	055558431
החלק בנסח					
1 / 672					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/4	17/11/2020	ירושה	גואטה אילן שלום	ת.ז.	056625171
החלק בנסח					
1 / 672					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/4	17/11/2020	ירושה	גואטה בעז	ת.ז.	059783217
החלק בנסח					
1 / 672					
הערות: חסוי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/4	17/11/2020	ירושה	חליו רות	ת.ז.	058457631
החלק בנסח					
1 / 672					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/5	17/11/2020	ירושה	מחבר פרח	ת.ז.	043653500
החלק בנסח					
1 / 168					

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32427/2020/6	17/11/2020	ירושה	ון דן ברוק חדזה	ת.ז.	050838812
				החלק בנס	
				1 / 84	
32427/2020/6	17/11/2020	ירושה	רבני אלעזר	ת.ז.	000879908
				החלק בנס	
				1 / 84	
32427/2020/6	17/11/2020	ירושה	רבני מאיר	ת.ז.	001000165
				החלק בנס	
				1 / 84	
32427/2020/6	17/11/2020	ירושה	רבני אביתר	ת.ז.	055629182
				החלק בנס	
				1 / 84	
32427/2020/7	17/11/2020	ירושה	רבני גלית	ת.ז.	053615464
				החלק בנס	
				1 / 84	
20543/2021/1	16/06/2021	צוואה על פי הסכם	מחבר אוריאל	ת.ז.	016512824
				החלק בנס	
				11 / 140	
20543/2021/1	16/06/2021	צוואה על פי הסכם	אמינוף אלה	ת.ז.	000294306
				החלק בנס	
				11 / 140	

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20543/2021/1	16/06/2021	צוואה על פי הסכם	טובי סימה	ת.ז.	57057093
החלק בנסח					
11 / 140					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20543/2021/1	16/06/2021	צוואה על פי הסכם	וובר אסנת	ת.ז.	056074776
החלק בנסח					
11 / 140					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20543/2021/1	16/06/2021	צוואה על פי הסכם	מזרחי יעל	ת.ז.	051896520
החלק בנסח					
11 / 140					
הערות: חסויה					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
5394/2015/1	02/03/2015	תיקונים שונים בהערה	עירית ירושלים	3000	
הערות: שפזרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1518					
שטרי תיקון: 5394/2015					
מהות פעולה מקורית					
בתנאי שטר מקורי					
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19					
200569/1969/1					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18682/2019/1	04/06/2019	הערה על מינוי אפוסרופוס	מחבר אורן	ת.ז.	025620253
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בירושלים מס' א"פ 80277-01-19, מיום 14.4.2019					
על הבעלות של: רבי מחבר יעקב					
מחבר יעקב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
33356/2019/2	29/10/2019	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.2019 עמוד 297 (חלק)					

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32461/2020/1	17/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: התחייבות מיום 19/08/2020					
על הבעלות של: חליו רות					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32504/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: התחייבות מיום 19/05/2020					
על הבעלות של: גואטה אילן שלום					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32535/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: התחייבות מיום 19/05/2020					
על הבעלות של: גואטה יורם					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32540/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: התחייבות מיום 19/05/2020					
על הבעלות של: מחבר פרחיה פרחיה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32545/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: התחייבות מיום 19/05/2020					
על הבעלות של: מחבר ניסן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32581/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 19.5.20					
על הבעלות של: ון דן ברוק חדוה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32681/2020/1	19/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
הערות: התחייבות מיום 19.05.20					

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213739

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30101 חלקה: 55

					על הבעלות של:	רבני אלעזר
--	--	--	--	--	---------------	------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34979/2020/1	06/12/2020	הערת אזהרה סעיף 126	ג'רזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562
		הערות:	התחייבות מיום 19.5.2020		
		על הבעלות של:	רבני מאיר		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
2278/2021/1	20/01/2021	הערה על מינוי אפוטרופוס	המרכז הישראלי לאפוטרופוסות		
		הערות:	תיק בימ"ש לענייני משפחה ירושלים אפ' 16.07.2020 35907-07-20		
		על הבעלות של:	מחבר יהודה		
			מחבר יהודה אריאל		
			מחבר יהודה אריאל		
			מחבר יהודה אריאל		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213743

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 56

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר
עיריית ירושלים	337.00	6	מוסכם	2864/1978

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.00	ראשונה	9/63

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	גינה	39.40

בעלויות

מכר	כהן משה יעקב	ת.ז.	25547225	1 / 2	13259/1995
מכר	כהן (ברזני) שרה	ת.ז.	37540986	1 / 2	13259/1995

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	גר'זלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562	10063/2020/1
	הערות:	התחייבות מיום 19.3.20		

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
60.00	ראשונה	23/63

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ב	גינה		126.60
ג	גג	2-5	116.00

בעלויות

מכר	פרוידנברגר ריצ'רד רוני	דרכון בריטי	099209689	בשלמות	2143/2018/1
-----	------------------------	-------------	-----------	--------	-------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	גר'זלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562	10063/2020/2
	הערות:	התחייבות מיום 19.3.20		

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213743

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 56

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58.00	שניה	9/63

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ג	גג	2-5	116.00

בעלויות

מכר	הנפלינג יהושע	ת.ז.	05-8446865	1 / 2	5357/1987/2
מכר	הנפלינג (קליק) אילה	ת.ז.	2308183	1 / 2	5357/1987/2

משכנתאות

משכנתה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	5564/1987
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
44.00	שניה	8/63

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ג	גג	2-5	116.00

בעלויות

ירושה	מגורי ציונה	ת.ז.	050388263	1 / 2	25735/2014/1
צוואה	מגורי ציונה	ת.ז.	050388263	1 / 2	25735/2014/2

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	גרזולם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562		10063/2020/3
	הערות: התחייבות מיום 19.3.20				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
102.00	שלישית	14/63

הצמדות



213743

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 56

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ג	גג	2-5	116.00

בעלויות

מכר	פרוידנברגר דבורה	ת.ז.	57789901	1 / 2	656/1984
עדכון פרטי זיהוי	פרוידנברגר ריצ'רד רוני	דרכון בריטניה	099209689	1 / 2	19104/2017/1

משכנתאות

משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636	בשלמות	19104/2017/2
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562		10063/2020/4
	הערות:	התחייבות מיום 19.3.20			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה



12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213746

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 57

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	355.00	7	מצוי	5184/1969	3095/69
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

הערות

הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הערות: ילקוט פרסומים מס 1518 מיום 17/4/69 תיק מס 1828/69
-----------------------------------	--

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.2019 עמוד 297 (חלק)
----------------------------	------------------------------------	---

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
17.00	קרקע	17/284

בעלויות

מכר	באבאיאן אזיזולה	ת.ז.	6/734692	1 / 2	5559/1969
מכר	באבאיאן מינבר	ת.ז.	6/734693	1 / 2	5559/1969

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562	13566/2020/1
הערות:	התחייבות מיום 19.3.20			

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
12.00	קרקע	12/284

בעלויות

מכר	בביאן עזיז	ת.ז.	6734692	בשלמות	6456/1972
-----	------------	------	---------	--------	-----------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562	13566/2020/2
הערות:	התחייבות מיום 19.3.2020			

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213746

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 57

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
24.00	קרקע	24/284

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	אדום	שטח	11.00

בעלויות

מכר לפי צו בית משפט	טייב רוחמה	ת.ז.	011865292	בשלמות	14210/2019/1
---------------------	------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	שלד אס. אל. די. החברה המרכזית לחיזוק מבנים בע"מ	חברה	514985811		24805/2019/1
	הערות:	התחייבות מיום 14.4.19			

הערת אזהרה סעיף 126	ריס יזמות נדלן והשקעות בע"מ	חברה	515577492		9779/2020/1
	הערות:	בגין הסכם			

הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083		10226/2020/1
	הערות:	התחייבות מיום 31.3.2020			
	הלווים:	ריס יזמות נדלן והשקעות בע"מ			

הערת אזהרה סעיף 126	ג'רוזלם הארט אס. אל. די בע"מ	חברה	516169562		25049/2020/1
	הערות:	התחייבות מיום 14.4.2019			

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77.00	ראשונה	77/284

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ב	ירוק	שטח	174.00

בעלויות

מכר	כודרי מאיר	ת.ז.	208736330	בשלמות	19559/2018/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213746

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 57

משכנתאות

19559/2018/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

9176/2020/1		516169562	חברה	ג'רוזלם הארט אס. אל. די. בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 19.1.20

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77.00	שניה	77/284

בעלויות

12268/2020/2	23 / 24	057117020	ת.ז.	פהלוני רובידה אידיה	ירוסה
12268/2020/2	1 / 24	325436095	ת.ז.	פהלוני הודיה	ירוסה

משכנתאות

6123/1969	בשלמות			ינויב יונה בן אפרים	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

13566/2020/3		516169562	חברה	ג'רוזלם הארט אס. אל. די. בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
					הערות: התחייבות מיום 19.3.2020

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
77.00	שלישית	77/284

בעלויות

27308/2021/1	בשלמות	008985541	ת.ז.	מקייטון חנה	צוואה
--------------	--------	-----------	------	-------------	-------

הערות

27430/2021/1		029335825	ת.ז.	מקייטון מנחם	הערה על מינוי מנהל עיזבון
					הערות: בגין צו הרשם לענייני ירושה ירושלים בתיק מס' 49653
					עד ליום 22/11/2022

סוף נתונים

12/08/2021
ד' אלול תשפ"א
שעה: 13:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



213746

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30101 חלקה: 57

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



שולמה אגרה

