



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E. Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B. R.E. Appraiser - Geographer
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser, M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מוסמך ומתכנן ערים

DATE: 09/07/2019 : תאריך
REF: 24676.1 : סימנו

תכנית 503-0680546

שם התכנית : "גב/מק/431/3 התחדשות

עירונית-מתחם א' ההסתדרות"

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

טבלת הקצאה ואיזון

עקרונות שומה





חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

1. רקע כללי

תכנית 503-0680546, מהווה תכנית "פינוי בינוי" מפורטת למתחם קרקע בשטח כ- 4.95 דונם המכונה "מתחם א' המאבק" בגבעתיים. תחום האיחוד והחלוקה מהווה את שטח חלקות 163,164 בשלמות וכן חלקות ציבוריות 161,162 בחלקן. במסגרת התכנית מתוכננים לפינוי 2 בניינים קיימים, סה"כ 60 יח"ד ובמקומם יבנה מגדל מגורים חדש עם חזית מסחרית וחניון תת קרקעי הכולל 168 יח"ד, הרחבת דרכים לצורך חיזוק ושיפור הנגישות לתנועת רכבים.

תכנון מחדש של כלל השטח בתוכנית תאפשר בניית מגורים חדשים בשטחי מגורים מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה.

המתחם כיום בנוי וכולל 2 מבני מגורים. בטבלת ההקצאה 2 חלקות הרשומות כשני בתים משותפים הכוללים סה"כ 60 חלקות משנה. 48 רשומות בבעלות פרטית של 87 בעלים שונים. 12 בבעלות קק"ל עם חוכרים רשומים (למעט חלקת משנה אחת בה לא נרשם חוכר)

המסמך שלהלן מפרט את העקרונות לפיהם בוצעה ההקצאה וזאת על בסיס הוראות חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והנחיות התקינה של הוועדה לתקינה שמאית.

2. מועדים

מועד הביקור בנכס - מועדים שונים ולאחרונה בתאריך 15/05/2018.
עורך הביקור בנכס - איל קלודובסקי, שמאי מקרקעין.
המועד הקובע לערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון - מועד עריכת חוות הדעת

3. פרטי הנכסים

להלן פרטי חלקות המגורים -

גוש חלקה	שטח רשום	כתובת	הבנוי כיום	שטח בנוי קיים	זכויות בקרקע	איתור על רקע גושים חלקות
6162 163/	2,517 מ"ר	המאבק 15	בניה למגורים טורית כולל - 4 כניסות, 4 ק', 30 יח"ד.	1,548 מ"ר לפי רישום בטאבו.	יח"ד בבעלות פרטית בבית משותף. 12 יחידות בבעלות קק"ל.	
6162 164/	2,238 מ"ר	המאבק 17	בניה למגורים טורית כולל - 4 כניסות, 4 ק', 30 יח"ד.	1,548 מ"ר לפי רישום בטאבו.		

התכנון המוצע

503-0680546 - התחדשות עירונית-מתחם א' המאבק גבעתיים
101
2,362 מ"ר
168 יח"ד
100 מ"ר ליח"ד.

תכנית חדשה -
מגרש מוצע בתכנית -
שטח המגרש -
צפיפות -
שטח לבניה -



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

4. תיאור הנכס

4.1 תיאור הנכס

4.1.1 כללי



הפרויקט הנדון מהווה את מתחם א' במסגרת פרויקט פינוי בינוי "מתחם ההסתדרות" הכולל סה"כ 11 מתחמים. מתחם א' כולל פינוי של 60 יח"ד ב 2 מבני שיכון הבנויים בשתי חלקות שונות.

הפרויקט מתוכנן בחלק הצפוני של שכונת עובדי חברת חשמל, רחוב המאבק 15,17, הידועים כחלקות 163,164 בגוש 6162, גבעתיים.

4.1.2 השטח הבנוי

ע"פ רישום בטאבו השטח הבנוי הינו 1,548 מ"ר לבניין וסה"כ 3,096 מ"ר.

4.1.3 חלקי הנכס ומצב פיזי

המתחם מהווה רצועת קרקע בלתי רציפה שצורתה בלתי רגולרית התחומה כלהלן -

מצפון - רחוב אדמית ויתרת המבנים במתחם W (תא שטח 601 בתכנית החדשה).

ממזרח - רחוב אדמית.

מדרום - דרך אלוף שדה.

ממערב - רחוב ההסתדרות ומעברו מבני שיכון.

הבניה במתחם ותיקה בגובה עד 4 קומות על עמודים. בין המבנים חצרות.

הפרטים הטכניים של המתחם

שטח המתחם - כ- 4.8 דונם.

מס' יח"ד - 60

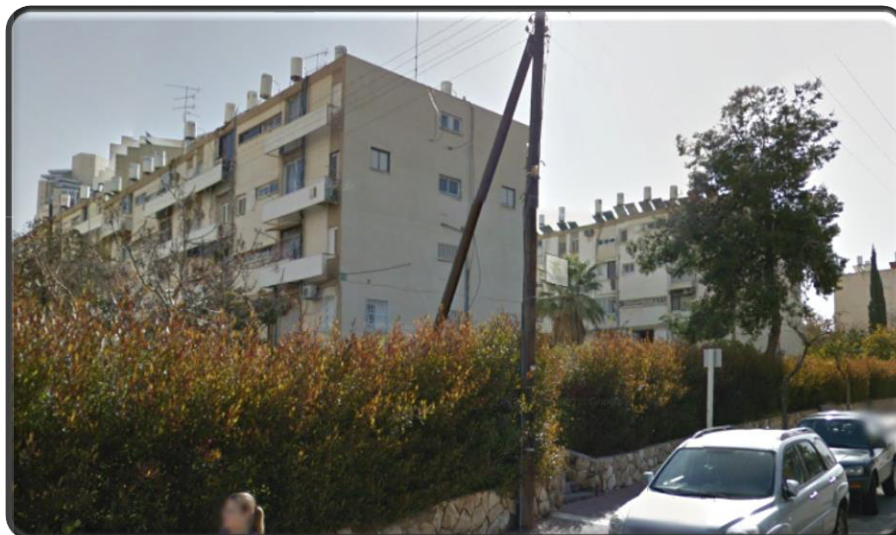
מס מבנים - 2 מבני מגורים.

שטח בנוי - כ- 3,096 מ"ר בבניה רוויה (לפי רישום בטאבו).

גובה בניה - 4 קומות.

בניה נוספת - ללא

מצב פיזי - מצבם הפיזי של המבנים תואם את גילם..





חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

4.2 תיאור הסביבה

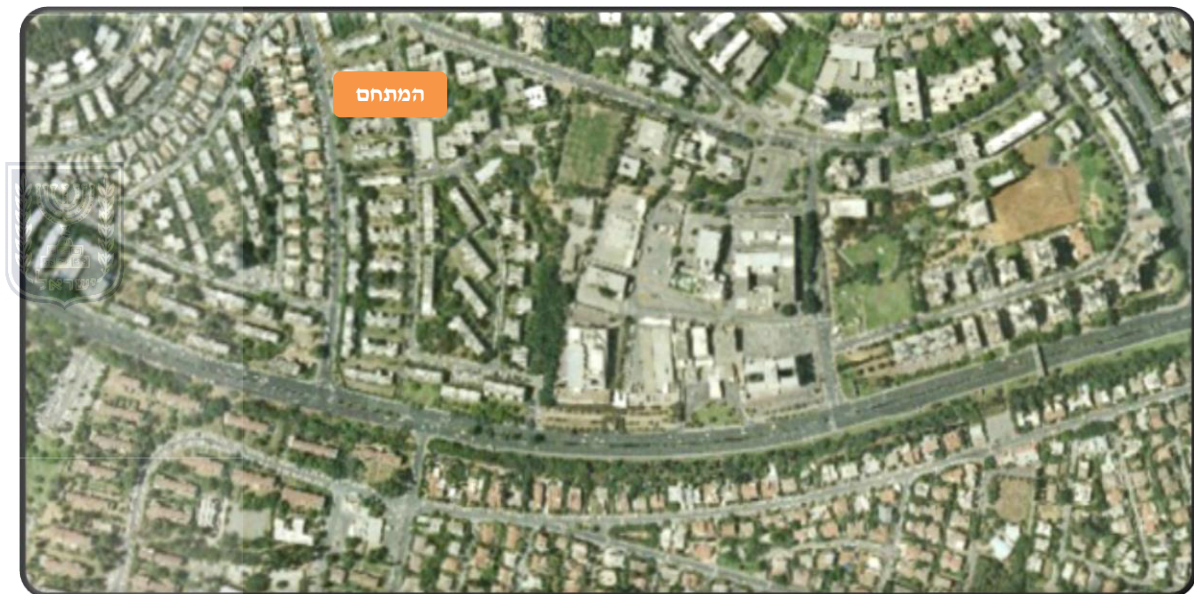
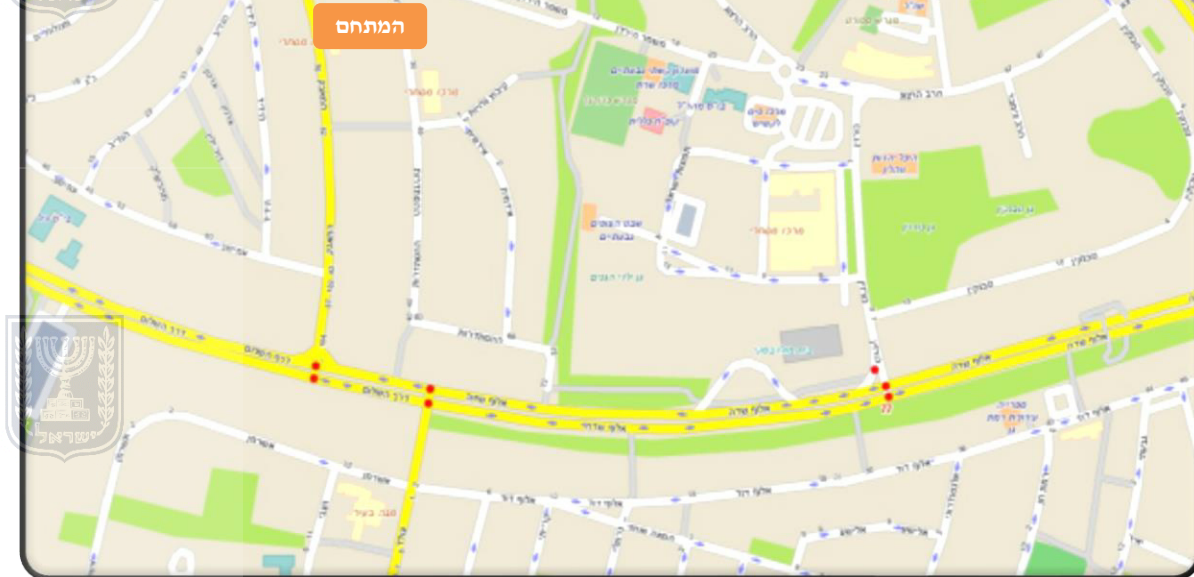
הפרויקט הנדון ממוקם בשכונת עובדי חברת חשמל שבמרכז גבעתיים.

השכונה בנויה כיום בעיקר במבני שיכון ותיקים בגובה עד 4 קומות על עמודים. לצד מבנים אלו נבנו לאורך השנים מספר ממצומצם של מבנים רבי קומות מודרניים יותר בגובה עד כ 20 קומות.

מיקום הפרויקט בשוליים הצפוניים של השכונה בסמוך לדרך יצחק רבין.

רחוב ההסתדרות מהווה ציר תנועה צפון דרום המחבר את דרך אלוף שדה בדרום עד סמוך לדרך יצחק רבין. רחוב המאבק מהווה ציר תנועה צפון דרום מרכזי בעיר המחברת את דרך אלוף שדה בדרום עד לדרך יצחק רבין בסמוך לקניון גבעתיים.

הפיתוח בסביבה מלא.



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management



5. המצב התכנוני

5.1 תכנית בנין עיר כלליות לעיר גבעתיים הרלוונטיות למיקום הפרויקט (מרביתן ללא תשריט)

שם תכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
גב/53	י.פ. 761 מיום 06/05/1960	התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר גבעתיים. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד מגורים ג'.
גב/99	י.פ. 1233 מיום 18/11/1965	התכנית מהווה תיקון לתכנית המתאר גב/53.
גב/246	י.פ. 2092 מיום 20/02/1975	מטרת התכנית לקבוע חזית אחידה ע"י תוספת בניה.
גב/258	י.פ. 2119 מיום 19/06/1975	התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותרות ע"פ גב/159 בכפוף לשמירה על קווי הבניין החוקיים.
גב/353	י.פ. 2797 מיום 25/03/1982	התכנית מתירה עליית גג בשטח של 12 מ"ר.
גב/258א'	י.פ. 2874 מיום 16/12/1982	מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות בדבר חישוב אחוזי בניה, ניצול אחוזי בניה, מרווחים, מרפסות, מקומות חניה, קביעת אחוזי בניה לבניינים קיימים ללא קומת עמודים. התכנית קובעת זכויות באזור מגורים ג' בתחום תכנית 99 כלהלן: 4: קומות X 28% מעל קומת עמודים מפולשת.
גב/385	י.פ. 3457 מיום 25/08/1987	התכנית מאפשרת תוספת מעלית בבניינים קיימים מעל 3 קומות.
גב/406	י.פ. 4235 מיום 28/07/1994	מטרת התכנית: לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל הוראות בעניין מרתפים בתכניות קודמות גב/53 ו- גב/258א. שטח המרתף יהיה בהיקף הבניין, תתאפשר חריגה בתנאים מיוחדים.
גב/353ד'	י.פ. 4235 מיום 28/07/1994	התכנית מאפשרת בנייה בחלל הגג. התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו ומצללות בכפוף להוראות התכנית.
גב/מק/258ו'	י.פ. 4690 מיום 22/10/1998	מטרת התכנית להטמיע בתכנית את ההקלות הכמותיות (כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה). ע"פ התכנית הוגדלו זכויות הבניה באזור מגורים ג' בתחום תכנית 99 ל-31% לקומה וסה"כ 123% ב-4 קומות עם קומה מפולשת. התכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים.
גב/מק/433	י.פ. 4701 מיום 23/11/1998	התכנית מהווה עדכון לתכנית בניה על גגות מבנים מגורים. התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו ומצללות בכפוף להוראות התכנית.
גב/מק/353ה	י.פ. 4701 מיום 23/11/1998	מטרת התכנית לקבוע הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים. התכנית אינה משנה זכויות בניה למעט הוספת שטחי שירות בכפוף לתקנה 13 (ב) (3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992. להלן זכויות רלוונטיות ליעוד קרקע מגורים ג' (תכנית 99) - הוועדה רשאית לאשר ניד זכויות בין הקומות כולל חדרי היציאה לגג בכפוף להוראות התכנית.
גב/מק/2002	י.פ. 5169 מיום 24/03/2003	אחוזי בניה - 123% גובה - 6 קומות ע"ע. שטח שירות עילי - 35 מ"ר ליח"ד שטח שירות במרתף - 200% מחסנים דירתיים - 10 מ"ר ליח"ד בתחום המרתף. פרגולות - 23 מ"ר ליח"ד בגג או 15 מ"ר בחצר. בניה בגג - 23 מ"ר ליח"ד ללא חלל המדרגות. תקן חניה - 1.5 חניות לדירות בשטח עד 120 מ"ר. 2 חניות לדירה גדולה יותר.
גב/מק/353ו'	י.פ. 5367 מיום 15/01/2005	התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר, תוך מרחק נסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין וביטול הליך ההקלה לצמצום המרחק. הזכויות יהיו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
גב/מק/503	י.פ. 5683 מיום 24/06/2007	התכנית קובעת הוראות בדבר גובה קומה למגורים וכן מאפשרת חריגים כגון חלל בגובה כפול בדירות דופלקס.
גב/מק/496	י.פ. 5732 מיום 31/10/2007	התכנית וקבעת הוראות בדבר הבלטת הקומות שמעל קומת הכניסה ב 1.2 מ' בתוך תחום קו הבניין באישור מהנדס העיר.
גב/מק/559	י.פ. 6112 מיום 26/07/2010	התכנית קובעת הוראות בדבר גובה קומת הקרקע.

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management



שם תכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
גב/מק/551	י.פ. 6206 מיום 28/02/2011	התכנית עוסקת בהנחיות למתקני חניה.
גב/מק/519	י.פ. 6217 מיום 28/03/2011	התכנית כוללת בין היתר שינויים כלהלן - - התאמת קווי בניין לצורך הקמת מרפסות בבניינים קיימים. - קירוי חניות בגבולות מגרש. - תוספת מרתפים בבניינים קיימים.
גב/מק/550	י.פ. 6292 מיום 12/09/2011	התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת דירות גג
503-0475160 גב/מק/643 - תכנית העוגנים	י.פ. 7648 מיום 24/01/2018	התכנית מאפשרת קביעת עוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר לצורך ובמהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

5.2 סיכום מצב תכנוני

ייעוד הקרקע - אזור מגורים ג (ע"פ תכנית גב/99)

- זכויות בניה - צפיפות - 60 יח"ד, ע"פ הקיים.
- קומות - 4
- שטחי בניה - מגורים - ע"פ הקיים.
- בניה בגג - 40 מ"ר
- ליח"ד¹
- מרתף - 200%



גב/99



¹ מכיוון שמדובר ביח"ד קטנות יש להניח כי בפועל לא ניתן היה לממש את מלוא הזכות לבניית חדריים בגג בכפוף למגבלות המפורטות בהוראות התכנית.



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

5.3 תכנית גב/431 - מס' 503-0204412

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7876 מיום 15/07/2018.

סעיף 2.1 מטרת התכנית -

א. פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.

ב. שינוי יעוד ממגורים ג, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ... ליעוד מגורים ד, ...

ד. בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.

ה. הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ דרכים ומוסדות ציבור) ...



התכנית קובעת הוראות בדבר פינוי של 914 יח"ד + 11 יחידות מסחר והקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,694 יח"ד חדשות בתוספת חזית מסחרית ברחוב המאבק ואלוף שדה. שטח התכנית מחולק ל 8 מתחמי משנה המהווים מתחמי "פינוי בינוי" נפרדים. התכנית שבנדון מהווה את מתחם א' בתכנית.

כמו כן כוללת התכנית הוראות בדבר הפקעות לצורכי ציבור, התוויה והרחבת דרכים, זיקות הנאה ושטחים פתוחים.

לתכנית צורפו מלבד תקנון ותשריט, נספחי - איכות סביבה, פרוגרמה לשטחי ציבור, שימור, מים ביוט ניקוז, מדיניות בניה לגובה, מתחמים, שמירה על עצים, סביבה ונוף, ועוד.

הוראות התכנית

סעיף 4.1-מגורים ד'

שימושים - דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חזית מסחרית וכו'.

הוראות בינוי - גובה קומת המגורים הראשונה יהיה 7 מ' מעל מפלס הכביש, גובה קומת מגורים עד 3.5 מ'. תותר הקצאה של 250 מ"ר עד 500 מ"ר לכל מגרש לשימושי מועדון דיירים, חדר כושר, וכו'. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר לפי תמהיל המפורט בהוראות התכנית, שטח עיקרי ממוצע למרפסת 15 מ"ר.

שטחי ציבור - יוקצו 250 מ"ר בנויים בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.

מסחר - יכללו 400 מ"ר עיקרי למסחר.

מרתפים - יכללו חניה ושטחי שירות נוספים.

סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית בניה (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 25	71	168	55	1536	36284	9408	0	9576	17300	2362	101	מגורים ד'	מגורים ד'
					11	250				250	2362	101	מגורים ד'	מגורים ד'
					20	480			80	400	2362	101	מסחר	מגורים ד'

סעיף 6 - הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה - תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. מתחם א' יכלול את חלקות 162,163,164.

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

5.4 מצב רישוי קיים

מר עמנואל שלום, מנהל ארכיון באגף הנדסה עיריית גבעתיים. העביר לעיוני בתאריך 25 ליוני 2019, היתרי בניה לבניינים הקיימים במתחם לפי הפירוט שלהלן -

כתובת	חלקה	מס' היתר	תאריך	מהות	תוספת שטח	סה"כ שטח בנוי	הערות
המאבק 15	163		02/11/1961	היתר מקורי למתחם כולו		2,213 מ"ר	לא נמצא מספר ההיתר
		3735	06/02/1967	סגירת מרפסת		2,213 מ"ר	
		3770	23/03/1967	סגירת מרפסת		2,213 מ"ר	
		3791	28/03/1967	סגירת מרפסת		2,213 מ"ר	
		4140	15/07/1968	סגירת מרפסת		2,213 מ"ר	
המאבק 17	164		02/11/1961	היתר מקורי למתחם כולו		2,213 מ"ר	לא נמצא מספר ההיתר
		3745	28/02/1967	סגירת מרפסת		2,213 מ"ר	
		3746	28/02/1967	סגירת מרפסת		2,213 מ"ר	
		3953	12/03/1969	התקנת חלונות		2,213 מ"ר	
		6141	11/02/1982	הגדלת מטבח	1.32 מ"ר	2,214 מ"ר	
		6939	14/08/1988	הגדלת מטבח	1.35 מ"ר	2,215 מ"ר	



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
appraisals planning & assets management

5.5 תכנית 503-0680546 - התחדשות עירונית-מתחם א' המאבק גבעתיים

הוצגו בפני הוראות תכנית בהכנה נכונות לתאריך 10/12/2018.

סעיף 2.1 מטרת התכנית -

"איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הריסת בנייני המגורים הקיימים במתחם, בניוי מחדש הכולל מגדל מגורים ומסחר, הפרשת שטחים לצורכי ציבור, קביעת הנחיות והוראות בניוי".

הוראות הבניה ללא שינוי מתכנית גב/431.

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	452.89	9.11
מגורים ד'	2,362.22	47.51
שטח ציבורי פתוח	2,157.39	43.39
סה"כ	4,972.5	100





חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
appraisals planning & assets management

6. הזכויות הקנייניות

6.1 מידע כללי מפנקס בתים משותפים

הועברו לעיוני פלטי מידע מפנקסי המקרקעין מיום 13 למאי 2018. להלן פרטים העולים מהמידע - חלקה 163 בגוש 6162

חלק משנה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מספר תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה *
1	גור יגאל (יהושע) גור רינה		050344688 054380001	2 משכנתאות לטובת בנק מזרחי טפחות מדרגה ראשונה ושניה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
2	גול'ט אילן		4823721	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
3	אסודי שלי		028034759	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
4	נקש אבלין אנקר שושנה אברהם עזרא אברהם משה אברהם דוד ללצקי שמחה		049135130 049135148 049135155 049135189 049135197 051726545	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
5	בקמן איתן		200454	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
6	מזרחי אילנה מירביס (מזרחי) אילנה מירביס פרננדז גבראל		0938792 938792 1295805	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
7	שמי לוסן שמי לוסן		103114/ז 4103114	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
8	זלצברג שמואל		056133937	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
9	קן קיימת לישראל	עזון מסודי	068064781	הערת אזהרה לטובת "עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ בדבר התחייבות על המנעות מעשות עסקה עד ליום 5.1.2006.
10	פרידברג אפרים פרידברג לאה ליאת		23557614 23908445	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960.
11	אבידור אורה אבידור סגל אבידור מאיר אבידור ענת		0906739 2231481 2397088 5922095	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960.
12	גלעד חיים גרשון		008467458	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960.
13	מגלי אורי מגלי מירי		054221726 023883838	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
14	שהרבני רן שהרבני ענת		5719707 22293039	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
15	קן קיימת לישראל	בקמן אהובה גן אל שמואל	5088695 008775157	
16	בן אדם		200154672	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
17	גוכמן אילונה מננה צפורה גוני חנה מלכה מנה עזריאל ישעיהו		30783617 488761 050581974 052051141	2 משכנתאות לטובת בנק מזרחי טפחות מדרגה ראשונה ושניה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
18	זילבר יעקב זילבר רבקה		73888/ג 293714	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
19	חבר סיוון		025327172	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
20	זהה אהרון זהה זיה		7274467 5459209	משכנתה לטובת משק בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
21	סודאי אהרון סודאי אורלי		052097896 057407611	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
22	כהן שלמה כהן שרלוטה		4944/ג 4945/ג	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
23	אידלסון ענת		053375606	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
24	קן קיימת לישראל	יחשמי גלית יחשמי דניאל	24924169 22465934	משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ מדרגה ראשונה. משכנתה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ מדרגה ראשונה.
25	בוכנר חדוה		725740	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
26	פרנקל פנינה		3032268	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
27	קן קיימת לישראל	סרבנה יפנה	6429807	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
28	טריבטש יפנה		6429807	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960
29	קן קיימת לישראל			
30	מזרחי תמיר		27376755	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ן-1960



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
appraisals planning & assets management

חלקה 164 בגוש 6162

חלק משנה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זכות או מספר תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה *
1	ענבר דני שאול		057988180	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
2	אילן עזרא אילן ג'ולית		276761/ז 823721/ד	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
3	פנחס רודולף פנחס רודולף		28412/ג 030284129	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
4	קרן קיימת לישראל	קרשנברג מאי	040213316	משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה.
5	קרן קיימת לישראל	גריבלט ניל	0716886	
6	בריל שרון בריל שירי		028611234 037630019	משכנתה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ מדרגה ראשונה. משכנתה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ מדרגה ראשונה.
7	קרן קיימת לישראל	ויגדרהויז אבגדור לפיד מלכה נורית	3041316 5485497	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
8	סיידס חנה		727840	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
9	קרן קיימת לישראל	בדנאני בני בדנאני סועד	74489378 7448933	צו ניהול ע"י אפוסטרופוס תיק במ"ש מחוזי חיפה תיק אפי' 2403/96 מיום 5/1/2/96
10	ימין אהרון ימין חיים ימין משה לגזיאל אוליביה שלום אליה		71069546 51599413 052587888 54675681 042969345	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
11	זינוק שרה זינוק זאב לבריש מירב זינוק עמית זינוק קרן		001512458 022902829 024382293 025279738 066648940	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
12	מאירסדורף מתתיהו		658976	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
13	לאניאדו אתי בן מנחם חותי בן מנחם מרדכי		053551073 054233986 058238692	הערת אזהרה על כל הבעלים בדבר המנעות מעשיית עסקה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
14	פרג לטס פרג אשחר		201321890 302820527	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
15	קרן קיימת לישראל	כהן שרה	009015462	
16	קרן קיימת לישראל	פרדמן דוד	1751246	
17	דבורה (פנט) כרמלי		027049873	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
18	איסתר שירי ז'ורם איסתר שירי אורה		068934868 068934876	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
19	ליפשיץ ולדימיר ליפשיץ טטיאנה		31041911-4 31041912-2	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
20	ריקטלי אטיה ריקטלי אטיה		0892464 8924649	הערת אזהרה בדבר כפיפות לתנאים בצוואה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
21	גזית לירן גזית אסתר		029253408 033416553	משכנתה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ מדרגה ראשונה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
22	לוטן סיון		200819795	משכנתה לטובת בנק הביטלומי הראשון לישראל בע"מ מדרגה ראשונה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
23	זיו קרן זיו יעקב		027477652 027763390	משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ מדרגה ראשונה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
24	מזרחי שאול מזרחי חנה		410289 410287	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
25	עזר רחל		042442236	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
26	הרשקוביץ שרה		050144906	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
27	בונק אריה בונק אסתר אנה		044533933 068492537	משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ מדרגה ראשונה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
28	פרידמן דוד		02368454	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960
29	ליטון משה		0265044	תיקונים שונים בהערה, פקיד שומה גוש דן. סכום: 32,283 ש"ח, הודעה מס' 2650448 מיום 31/12/89 הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים פקיד שומה גוש דן, סכום: 68,342 ש"ח מיום 23.6.93 הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים פקיד שומה גוש דן, סכום: 77,097 ש"ח מיום 19.4.94 הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים פקיד שומה גוש דן, סכום: 102,863 ש"ח מיום 13.06.96
30	קרן קיימת לישראל	ירקוני שושנה ירקוני דוד	0479672 0463971	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

6.2 העתק רישום מפנקס הזכויות

הועברו לעיוני פלטי מידע מפנקס הזכויות מיום 25 ליוני 2019. המידע מתייחס לחלקות הציבוריות בתחום התכנית. להלן פרטים העולים מהמידע -

חלקה 161 בגוש 6162

שטח רשום - 405 מ"ר

בעלות - עיריית גבעתיים.

חלקה 162 בגוש 6162

שטח רשום - 236 מ"ר

בעלות - עיריית גבעתיים.



7. תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית

טבלאות ההקצאה והאיזון והמסמך המלווה נערכו לפי הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית² והבהרה מס' 1 לתקן אשר פורסמה ביום 8/6/12.

לעניין זה יובהרו נושאים כלהלן לפי הסעיפים שבתקן -

7. הוראות מקצועיות לביצוע ההקצאה

החלוקה בוצעה לפי עקרונות הסעיף, קרי, מיקום קרוב ככל שניתן למקום החלקה המקורית, הקטנת שותפויות במקרקעין, ריכוז זכויות של בעל אחד, שמירה על יחסיות ההקצאה.



8.2 אבחנה בין שווים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס

ע"פ התקן והבהרה 1 יש להביא בחשבון בחישוב ההקצאות מבנים אשר תורמים לשווי הנכסים בייעודם הקודם. במקרה הנדון מדובר בפרויקט "פינוי בינוי", הכולל בתחום האיחוד והחלוקה מבני מגורים בבניה רוויה. ע"פ החלטת הוועדה המחוזית בישיבת מליאה מספר 829 מתאריך 30/11/2015 סעיף 2 - "הוועדה מאשרת הפקדת טבלאות לאיחוד וחלוקה ללא התחשבות בערך המחבורים (סטייה מתקן 15)", וזאת לנוכח אופי התכנית כתכנית פינוי-בינוי, המידע שהוצג לה בדיון שאין הבדלים מהותיים בבינוי...". בהתאם להנחיה זו הובא בחשבון שווי הדירות הקיימות כקרקע ריקה עם זכויות בניה תוך שהובא בחשבון הפוטנציאל הקיים לקבלת תמורה ביח"ד דיור חדשות במסגרת הפרויקט העתידי.

8.3 שווי זכויותיהם של בעלי הזכויות במצב הנכנס

שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה.



8.4 הערכה על פי עקרון השימוש המיטבי

הערכת השווי בשני מצבי התכנון בוצעה עבור שווי מיטבי כקרקע ריקה.

8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

ע"פ הוראות התקן תאי שטח המיועדים לצורכי ציבור לא יכללו באיזון ויירשמו בבעלות עיריית גבעתיים.



² תקן מס' 15 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/08.



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמות, תכנון וניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
appraisals planning & assets management

8. ערכי שווי בתחום התכנית

לצורך עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון הבאתי בחשבון ערכי שווי ומקדמים כלהלן –

8.1 ערכי שווי למגורים

המתחם במצבו הקיים כולל דירות שיכון בנויות. כיום מחיר דירות דומות בסביבה מושפע מהליכי התחדשות עירוניים בסביבה כולה. לפיכך, לצורך קביעת ערכי שווי בתחום התכנית ערכתי סקר מחירי דירות חדשות בסביבה ומהם נגזרו ערכי שווי לצורך האיזונים בהתאמות מקובלות. להלן הממצאים –

כתובת	סוג פרויקט	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	הדמייה
ריינס 51	בניה חדשה	07/02/2016	2,500,000	87	3	28,736 ₪	
		10/03/2016	2,400,000	95	4	25,263 ₪	
ממוצע							26,999 ₪
ריינס 1	בניה חדשה	14/04/2016	4,400,000	150	5	29,333 ₪	
		27/05/2016	4,175,000	136	6	30,699 ₪	
		10/07/2016	5,650,000	160	6	35,313 ₪	
ממוצע							31,781 ₪
ריינס 9	בניה חדשה	04/07/2016	2,700,000	107	5	25,234 ₪	
		19/01/2016	3,300,000	107	5	30,841 ₪	
		07/09/2017	3,450,000	127	5	27,165 ₪	
ממוצע							27,747 ₪
המעייין 17	תוספת בניה	14/02/2016	3,500,000	113	5	30,973 ₪	
		16/02/2016	1,700,000	82	4	20,732 ₪	
		18/04/2016	2,500,000	113	5	22,124 ₪	
		10/07/2016	2,095,000	78	3	26,859 ₪	
		21/06/2016	2,450,000	105	4	23,333 ₪	
		02/01/2017	2,610,000	100	4	26,100 ₪	
		01/02/2017	2,552,000	99	4	25,778 ₪	
		28/09/2017	2,780,002	91	4	30,549 ₪	
ממוצע							25,806 ₪
הכנסת 30	בניה חדשה	04/09/2017	3,100,008	92	4	33,696 ₪	
		11/09/2017	3,004,773	116	5	25,903 ₪	
		08/12/2017	3,325,000	116	5	28,664 ₪	
ממוצע							28,924 ₪

להלן ניתוח הממצאים –

מחיר	מקדם	התאמה	התאמה לסוג	התאמה	מחיר	הפרויקט
מתואם	התאמה	לבניה חדשה	הפרויקט	למיקום	ממוצע	
28,048 ₪	1.039	1	1.06	0.98	27,000 ₪	ריינס 51
31,164 ₪	0.980	1	1	0.98	31,800 ₪	ריינס 1
28,775 ₪	1.039	1	1.06	0.98	27,700 ₪	ריינס 9
30,821 ₪	1.195	1.15	1.06	0.98	25,800 ₪	המעייין 17
30,125 ₪	1.039	1	1.06	0.98	29,000 ₪	הכנסת 30
ממוצע						29,787 ₪

לפיכך, נקבע שווי מ"ר בנוי ליח"ד חדשה בפרויקט לפי 30,000 ₪. בהתאמה לקיים ניתנה הפחתה בשיעור 20%, קרי, **24,000 ₪ למ"ר בנוי קיים.**

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

8.2 ערכי שווי למסחר

אותרו מחירים לחנויות בגבעתיים כמפורט להלן –

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר בנוי
006160-0506-002-00	07/08/2018	540,000 ₪	23	23,478 ₪
006155-0486-001-00	27/08/2018	750,000 ₪	26	28,846 ₪
006166-0590-002-00	12/08/2018	950,000 ₪	45	21,111 ₪
006155-0160-000-00	25/11/2018	350,000 ₪	20	17,500 ₪
006154-0537-000-00	31/10/2018	259,000 ₪	57	27,373 ₪
006154-0659-001-00	11/11/2018	600,000 ₪	23	26,087 ₪
006156-0471-023-00	03/12/2018	467,000 ₪	57	24,604 ₪
006166-0055-000-00	21/02/2019	819,000 ₪	58	14,121 ₪
006168-0272-006-00	28/03/2019	250,000 ₪	15	16,667 ₪
ממוצע				22,198 ₪

8.3 חישוב שווי מ"ר מבונה

לצורך קביעת שווי בתכנית החדשה ערכתי תחשיב לשווי מ"ר מבונה פלדלת כמפורט להלן -

שווי בנוי חדש	30,000 ₪
מע"מ 17%	<u>4,359 ₪</u>
יתרה ללא מע"מ	25,641 ₪
יזמות 15%	<u>3,344 ₪</u>
יתרה ללא מע"מ ויזמות	22,297 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר פלדלת	<u>10,000 ₪</u>
שווי מ"ר מבונה במעוגל	12,000 ₪

לפיכך, נקבע שווי מ"ר מבונה ליח"ד לפי 12,000 ₪ למ"ר.

כמו כן חישוב שווי מ"ר מבונה מסחר כלהלן -

שווי בנוי חדש	22,200 ₪
יזמות 25%	<u>4,440 ₪</u>
יתרה ללא מע"מ ויזמות	17,760 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר פלדלת	<u>6,000 ₪</u>
שווי מ"ר מבונה במעוגל	12,000 ₪

8.4 מקדמי שווי לתאי השטח השונים

לצורך קביעת שווי תאי השטח השונים הובאו בחשבון מקדמים משני סוגים -

8.4.1 מקדמים לפי שימוש

בסיס השווי לכל השימושים במתחם מתייחס נקבע לפי דירה ממוצעת בתכנית. שווי מ"ר מבונה למגורים ולמסר נקבע על 12,000 ₪

8.4.2 מקדמים לפי מיקום

הובא בחשבון כי מיקום החלקות דומה. במצב החדש תא שטח אחד.

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

סיכום 8.5

על בסיס נתונים אלו, נקבעו בסיסי השווי למי המפתח הבא -

8.5.1 מצב קודם

נתונים

שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪

שטח זכויות בניה לדירה בחלקה 163 95.0 מ"ר

מס' יחיד בחלקה 163 30 יחיד

שטח זכויות בניה לדירה בחלקה 164 95.0 מ"ר

מס' יחיד בחלקה 164 30 יחיד

תחשיב

שווי חלקה 163 12,000 ₪ x 95.0 מ"ר x 30 יחיד = 34,200,000 ₪

שווי חלקה 164 12,000 ₪ x 95.0 מ"ר x 30 יחיד = 34,200,000 ₪

8.5.2 מצב חדש

נתונים

שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪

שטח פלדלת מגרש 101 19,316 מ"ר

מס' יחיד מגרש 101 168 יחיד

שטח למסחר ברוטו 480 מ"ר

תחשיב

שווי זכויות למגורים 12,000 ₪ x 19,316 מ"ר = 231,792,000 ₪

שווי זכויות למסחר 12,000 ₪ x 480 מ"ר = 5,760,000 ₪

סה"כ שווי מגרש 101 237,552,000 ₪



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
appraisals planning & assets management

9. גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית 503-0680546 ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והתקינה של הוועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן -

9.1. הובא בחשבון מיקום במרכז העיר גבעתיים.

9.2. הובאו בחשבון נתוני הפיזיים הקיימים של המתחם - שטח קרקע ושטח בנוי, צורה, וכיוצ"ב, כמפורט בסעיף 4.

9.3. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הקרקע לצורך הכנת טבלאות האיזון בייעוד מגורים 2 ובשווי אחיד לחלק החלקות הקיימות.

9.4. הובאו בחשבון הזכויות בקרקע בבעלות פרטית גם בנוגע לדירות שנותרו בבעלות קק"ל, כמפורט בסעיף 6.

9.5. הובא בחשבון כי התמורה לבעלי הדירות בפרויקט מסוג "פינוי בינוי" מתבססת על תוספת שטח קבועה ביחס לשטח הדירה הקיימת עפ"י מדידה בפועל וחישבו לפי חוק המכר.

9.6. המועד הקובע לשומה - מועד עריכתה.

9.7. הנכסים הוערכו בהנחה שהם נקיים מכל חוב שיעבוד או זכויות צד ג'.

9.8. ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הוועדה לתקינה שמאית.

9.9. ההקצאה כוללת, זכויות סחירות כלהלן - 168 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 100 מ"ר.

9.10. החלוקה מהווה חלוקה שלא בהסכמה כמשמעותה בהוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

9.11. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' וסעיף 7 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כלהלן -

9.10.1. מיקום תא שטח ההקצאה קרוב ככל שניתן לחלקה הקיימת.

9.10.2. הקטנת שותפויות במקרקעין.

9.10.3. ריכוז ההקצאה לבעלים בתאי שטח שלמים ומרוכזים ככל שניתן.

9.10.4. שמירה על יחסיות בשווי תאי השטח בין המצב הנכנס למצב היוצא.

9.12. הובא בחשבון, בהתאם להוראות סעיף 8 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כי -

9.11.1. ההערכה בוצעה על בסיס השווי המיטבי תוך שימוש בנתוני שוק קיימים וביצוע ההתאמות הנדרשות, כמפורט בסעיף 8.

9.11.2. ערכי השווי והמקדמים השונים להערכת שווי כל תא שטח הינם על בסיס נתונים המפורטים בסעיף 8 שלהלן.

9.11.3. שווי זכויותיו של כל בעל זכויות יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מכל זכות בלתי רשומה או מהתחייבויות לצד ג'. לא הובאה בחשבון זכות שאינה זכות רשומה.

9.11.4. הקרקעות יוערכו ויוקצו בהתאם למצבם התכנוני הקודם כאמור והבעלות במועד אישור תכנית זו.

9.11.5. תאי שטח המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא משתתפים בתחשיב האיזון. שטחים אלו ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לעניין ולהוראות התכנית.

9.13. שטח החלקות הכלולות בחלוקה החדשה מבוסס על השטח הרשום שלהן והוראות התכנית. שטח המגרשים החדשים ע"פ הוראות התכנית.



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

10. הצהרות וחתימה

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

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



09/07/2019

תאריך

324

מספר רשיון



ארז כהן

שם שמאי
המקרקעין



מצ"ב

- טבלאות הקצאה ואיזון.



תכנית מס' 503-0680546 - התחדשות עירונית- מתחם א' המאבק גבעתיים

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

טבלת הקצאה ואיזון

טופס 1
(תקנה 4)

לתכנית מס' - 503-0680546

מס' סידורי		נתוני המקרקעין				מצב נכנס										מצב יוצא					תשלומי איזון				
מס' סידורי	נוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	חלק משנה	שם הבעלים הישום	שם הוחרב הישום	מס' זהות או מספר תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה *	שווי החלקה בשלמות	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	יעוד החלקה/המגרש	שווי מצב נכנס	שווי יחסי באחוזים	מס' מגרש התמורה	מס' החלקה המוקצה ארעי/סופי	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שווי המגרש בשלמות	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח החלק המגרש	ייעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי באחוזים	בעל זכויות מקבל	בשקלים חדשים
1	6162	163	2,517 מ"ר	2,517 מ"ר	1	גור יגאל (יהושע) גור רינה		050344688 054380001	2 משכנתאות לטובת בנק מזרחי ספחות מדרגה ראשונה ושניה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.150%	מגורים ג'	1,077,165 ₪	1.575%	101		2,362 מ"ר	237,552,000	1.575%	37.20 מ"ר	מגורים ד'	3,740,976 ₪	1.575%		
2					2	גוליס אילן		4823721	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.018%	מגורים ג'	1,032,283 ₪	1.509%					1.509%	35.65 מ"ר	מגורים ד'	3,585,102 ₪	1.509%		
3					3	אסודי ש"ל		028034759	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%					1.772%	41.85 מ"ר	מגורים ד'	4,208,598 ₪	1.772%		
4					4	נקש אבילון אנקר שושנה אברהם עזרא אברהם משה אברהם דוד ללציקי שמחה		049135130 049135148 049135155 049135189 049135197 051726545	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
5					5	בקמן איתן		200454	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%					1.772%	41.85 מ"ר	מגורים ד'	4,208,598 ₪	1.772%		
6					6	מזרחי אילנה מירביש (מזרחי) אילנה מירביש פרננדו גבראל		0938792 938792 1295805	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
7					7	שמשילי		1031147	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%					1.772%	41.85 מ"ר	מגורים ד'	4,208,598 ₪	1.772%		
8					8	שמשילי		4103114	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
9					9	קר קיימת לישראל	עזרן מסודי	056133937	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	2.493%	מגורים ג'	852,756 ₪	1.247%					1.247%	29.45 מ"ר	מגורים ד'	2,961,606 ₪	1.247%		
10					10	פרידברג אפרים פרידברג לאה ליאת		068064781	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
11					11	אבידור אורה אבידור סגל אבידור מאיר אבידור ענת		23557614 23908445 0906739 2231481 2397088 5922095	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
12					12	גלעד חיים גרשון		008467458	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
13					13	מנלי אורי מנלי מירי		054221726 023883838	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
14					14	שרבני חן שרבני נעם		5719707 22293039	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
15					15	קר קיימת לישראל	בקמן אהובה גן אל שמואל	5088695 008775157	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	2.493%	מגורים ג'	852,756 ₪	1.247%					1.247%	29.45 מ"ר	מגורים ד'	2,961,606 ₪	1.247%		
16					16	בן אדם		200154672	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
17					17	מנחם אילנה מנחם צפורה גנני חנה מלכה מנחם שורדאל ישעיהו		30783617 488761 050581974 052051141	2 משכנתאות לטובת בנק מזרחי ספחות מדרגה ראשונה ושניה. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
18					18	זילבר יעקב זילבר רבקה		738882 293714	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
19					19	חבר סיון		025327172	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
20					20	זהה אהרון זהה זיה		7274467 5459209	משכנתה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
21					21	סודאי אהרון סודאי אורלי		052097896 057407611	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
22					22	כח שלמה כח שרלוטה		4944/2 4945/2	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
23					23	איוולסון ענת		053375606	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.018%	מגורים ג'	1,032,283 ₪	1.509%					1.509%	35.65 מ"ר	מגורים ד'	3,585,102 ₪	1.509%		
24					24	קר קיימת לישראל	ירושלמי גלית ירושלמי דינאל	24924169 22465934	משכנתה לטובת ספחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ מדרגה ראשונה.	34,200,000 ₪	3.150%	מגורים ג'	1,077,165 ₪	1.575%					1.575%	37.20 מ"ר	מגורים ד'	3,740,976 ₪	1.575%		
25					25	בוכנר חדוה		725740	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
26					26	פרנקל פנינה		3032268	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%					1.772%	41.85 מ"ר	מגורים ד'	4,208,598 ₪	1.772%		
27					27	קר קיימת לישראל	סרברנה ינינה	6429807	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
28					28	טריביטס ינינה		6429807	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%					1.772%	41.85 מ"ר	מגורים ד'	4,208,598 ₪	1.772%		
29					29	קר קיימת לישראל			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%					1.706%	40.30 מ"ר	מגורים ד'	4,052,724 ₪	1.706%		
30					30	מזרחי תמיר		27376755	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%					1.772%	41.85 מ"ר	מגורים ד'	4,208,598 ₪	1.772%		



תשלומי איזון		מצב יוצא												מצב נכנס												נתוני המקרקעין				מס' סידורי						
בעל זכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שוי יחסי באחוזים	שוי מצב יוצא	ייעוד המגרש המוקצה	שטח החלק במגרש	חלקים במגרש (באחוזים)	שוי המגרש בשלמות	שטח המגרש במ"ר	מס' החלקה המוקצה ארעי/סופי	מס' מגרש התמורה	שוי יחסי באחוזים	שוי מצב נכנס	יעד החלקה/המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שוי החלקה בשלמות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה *	מס' זכות או מספר תעודת	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	חלק משנה	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש												
א	י	ת	ש	ל	ו	מ	י	א	ז	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	2,238 מ"ר	2,238 מ"ר	164	6162	31	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.150%	מגורים ג'	1,077,165 ₪	1.575%	1.575%	3,740,976 ₪	ש	1.575%
																										32	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.018%	מגורים ג'	1,032,283 ₪	1.509%	1.509%	3,585,102 ₪	ש	1.509%
																										33	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%	1.772%	4,208,598 ₪	ש	1.772%
																										34	משכנתה לטובת בנק מזרחי ספחות בע"מ מדרגה ראשונה.	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										35	משכנתה לטובת בנק אמד לישראל בע"מ מדרגה ראשונה.	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%	1.772%	4,208,598 ₪	ש	1.772%
																										36	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										37	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%	1.772%	4,208,598 ₪	ש	1.772%
																										38	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										39	צו ניהול ע"י אפוסטרופוס תיק בי"מ ש מחוזי חיפה תיק אפ' 2403/96 מיום 5/12/96	34,200,000 ₪	2.493%	מגורים ג'	852,756 ₪	1.247%	1.247%	2,961,606 ₪	ש	1.247%
																										40	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
א	ז	י	מ	י	א	ז	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	2,238 מ"ר	2,238 מ"ר	164	6162	41	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										42	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										43	הערת אזהרה על כל הבעלים בדבר המנעות מעשיית עסקה.	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										44	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										45	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										46	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	2.493%	מגורים ג'	852,756 ₪	1.247%	1.247%	2,961,606 ₪	ש	1.247%
																										47	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										48	הערת אזהרה בדבר כפיפות לתנאים בצוואה	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										49	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										50	הערת אזהרה בדבר כפיפות לתנאים בצוואה	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
א	ז	י	מ	י	א	ז	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	י	2,238 מ"ר	2,238 מ"ר	164	6162	51	משכנתה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ מדרגה ראשונה.	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										52	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										53	משכנתה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ מדרגה ראשונה.	34,200,000 ₪	3.018%	מגורים ג'	1,032,283 ₪	1.509%	1.509%	3,585,102 ₪	ש	1.509%
																										54	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.150%	מגורים ג'	1,077,165 ₪	1.575%	1.575%	3,740,976 ₪	ש	1.575%
																										55	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										56	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%	1.772%	4,208,598 ₪	ש	1.772%
																										57	משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ מדרגה ראשונה.	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										58	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%	1.772%	4,208,598 ₪	ש	1.772%
																										59	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.412%	מגורים ג'	1,166,929 ₪	1.706%	1.706%	4,052,724 ₪	ש	1.706%
																										60	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ל-1960	34,200,000 ₪	3.543%	מגורים ג'	1,211,811 ₪	1.772%	1.772%	4,208,598 ₪	ש	1.772%
סכום: 32,283 ₪, הודעה מס' 2650448 מיום 31/12/89												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	302	453 מ"ר	100.00%	453 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 68,342 ₪ מיום 23.6.93												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 77,097 ₪ מיום 19.4.94												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכום: 102,863 ₪ מיום 13.06.96												68,400,000 ₪	200.000%	100.00%	182	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	2,157 מ"ר	100.00%	237,552,000 ₪	100.00%	4,755 מ"ר	4,755 מ"ר	61	עריית גבעתיים							
סכ																																				