

שומת מקרקעין מלאה

דירת קוטג'

רח' האוזנר 2, מורדות הולילנד, ירושלים

חלק מחלקה 61 (מס' ישן 14, 59) בגוש 30194

חלק ממגרש 18 ת.ב.ע. 2675 א'

חלק ממגרש מס' 1 לפי פירוק שיתוף



ינואר, 2021



07/01/2021

סימוכין : י-0574

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ

סניף מרכז כלל (159) - ירושלים

ג.א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה

דירת קוטג'

רח' האוזנר 2, מורדות הולילנד, ירושלים

חלק מחלקה 61 (מס' ישן 14, 59) בגוש 30194

חלק ממגרש 18 ת.ב.ע. 2675 א'

חלק ממגרש מס' 1 לפי פירוק שיתוף

1. זהות מזמין השומה

יגאל בלטר – בעל הזכויות בנכס.

2. מטרת השומה

שומת מקרקעין למטרת בטוחה למתן אשראי מבנק דיסקונט לישראל בע"מ.
הערכה זו הינה למטרה הנ"ל בלבד ולא תשמש לכל מטרה אחרת.
השומה בוצעה לפי תקן 19 שאושר ע"י מועצת שמאי מקרקעין הוועדה לתקינה שמאית.

3. מועד קובע לשומה

מועד הקובע לשומה 10.12.2020.

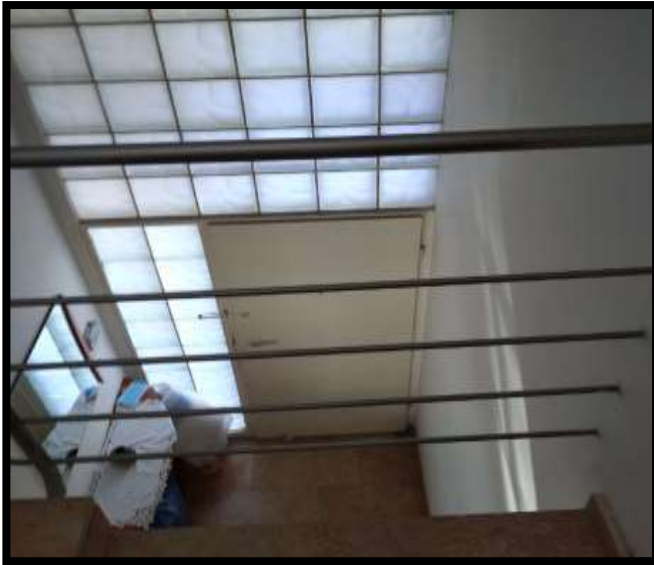
4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 10.12.2020.
הנכס הוצג ע"י השוכרים – משפחת ברגר המתגוררים בנכס.
המבקר בנכס – זאב פרוסק שמאי מקרקעין.

5. זיהוי הנכס

גוש	30194.
חלקה	61 (חלק).
זיהוי נוסף	חלק ממגרש 18 לפי תב"ע 2675 א', חלק ממגרש 1 לפי פירוק שיתוף.
סוג הנכס	דירת קוטג' הכוללת שתי קומות מעל קומת מרתף.
	שטח לפי היתר הבניה : 140 מ"ר + 15 מ"ר מרתף + 103.5 מ"ר מרפסות.
כתובת (עירונית)	רח' האוזנר 2, מורדות הולילנד, ירושלים
מיקום הנכס במבנה	דירת קוטג' אמצעית, במבנה הכולל סה"כ שלוש דירות קוטג' (טורי).

תצלומי הנכס שצולמו ביום הביקור



6. תאור המגרש עליו בנוי מבנה הקוטג'ים

למגרש 18 לפי תוכנית 2675א' (חלקה 61 בגוש 30194) צורה בלתי רגולרית.

חזית המגרש הצפונית באורך של כ- 47 מ' פונה לרח' האוונר.

יתר חזיתות המגרש פונות למגרשים סמוכים. פני הקרקע יורדים בשיפוע חד מצפון-מערב לדרום-מזרח.

עפ"י פס"ד לפירוק שיתוף שניתן בשנת 1996 הוחלט על פיצול מגרש 18 למגרשים מס' 1, 2, 3.

בהתאם לצו לפירוק שיתוף הוחלט ע"י השופט כי יגאל והדסה בלטר יירשמו כבעלים של מגרש מס' 1.

יצוין כי ביום הביקור על מגרש מס' 2 טרם סיימו את עבודות הבניה שהחלו לפני מספר שנים.

תשריט מגרש 18 וחלוקתו לפי פס"ד למגרשים 1,2,3 :



7. תיאור דירת הקוטג'

דירת הקוטג' נשוא הערכה בנויה בבנין הכולל 3 קוטג'ים טוריים צמודים ומהווה את הקוטג' האמצעי בבנין. קירות החוץ של הבנין מחופים אבן מסותת, הגג שטוח מבטון. בחזית הבנין (רח' האוזנר) מקומות חניה פתוחים. ביום הביקור התגוררו בנכס השוכרים - משפחת ברגר (שוכרים את הנכס החל משנת 2010).

להלן תיאור הנכס עפ"י היתר בניה וביקור בנכס:

קומת מרתף - כוללת חדר ובנוסף שטח חפור מתחת לקומת הכניסה אשר לגביה לא הומצא לעיוני היתר בניה.

בשומה לא נלקח בחשבון שטחים שלא הומצא להם היתר בניה.

שטח הקומה לפי ההיתר	-	כ-15 מ"ר ברוטו
גובה עד תקרה	-	כ-2.3 מ'.

קומת כניסה - ממפלס הכניסה לנכס (מפלס רחוב האוזנר) יורדים בגרם מדרגות לקומת הכניסה. הקומה כוללת חדר מגורים עם פינת אוכל, מטבח, חדר עבודה (ממ"ד), תא שירותי אורחים, חצר שירות עורפית (כ-6 מ"ר), מרפסת/חצר הפונה לנוף מרהיב.

שטח הקומה	-	כ-75 מ"ר ברוטו.
שטח המרפסת	-	כ-45 מ"ר.
גובה עד תקרה	-	כ-2.60 מ'.

קומה א' - כוללת חדר הורים מאסטר עם ח.רחצה צמוד, חדר שינה, חדר אמבטיה, מרפסת שירות ומרפסת פתוחה.

שטח הקומה	-	כ-65 מ"ר ברוטו.
שטח מרפסת	-	כ-8.5 מ"ר ברוטו.
גובה עד תקרה	-	כ-2.70 מ'.

קומת גג - כוללת גג מרוצף פתוח בשטח של כ-50 מ"ר.

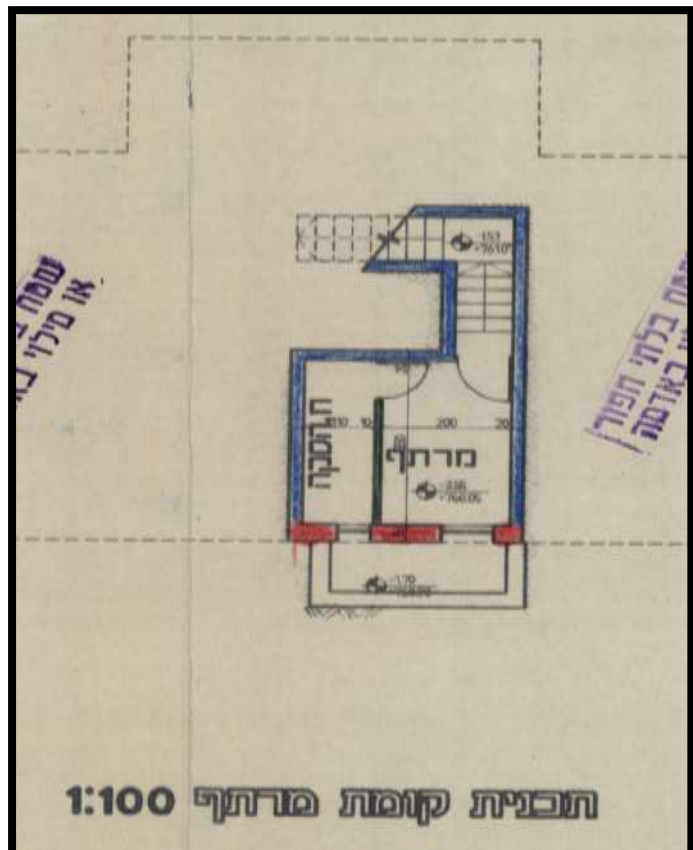
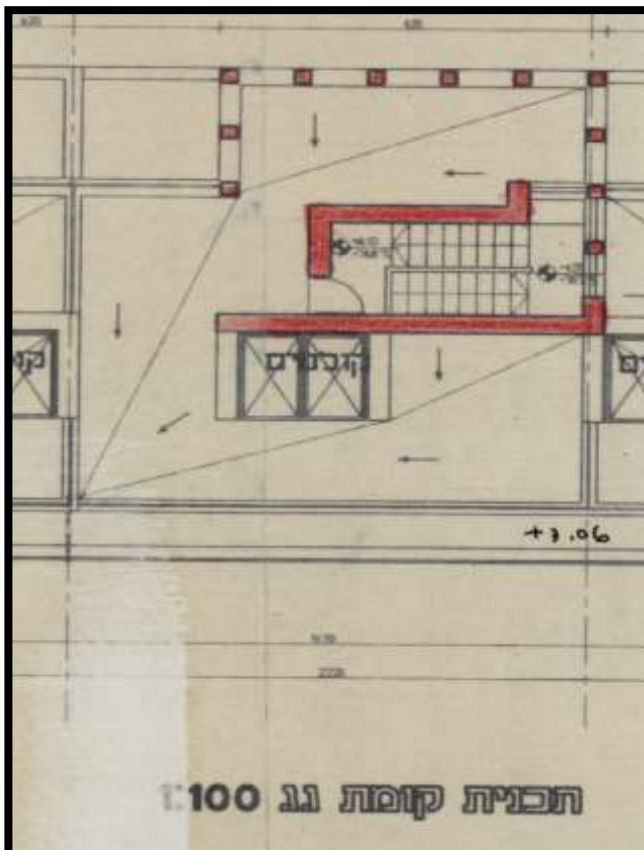
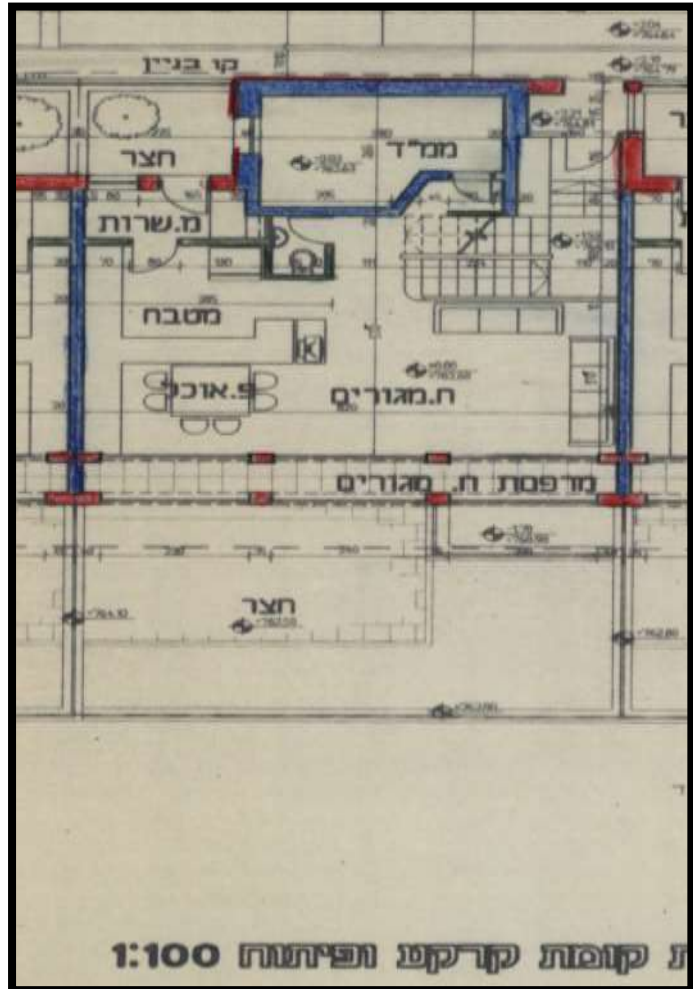
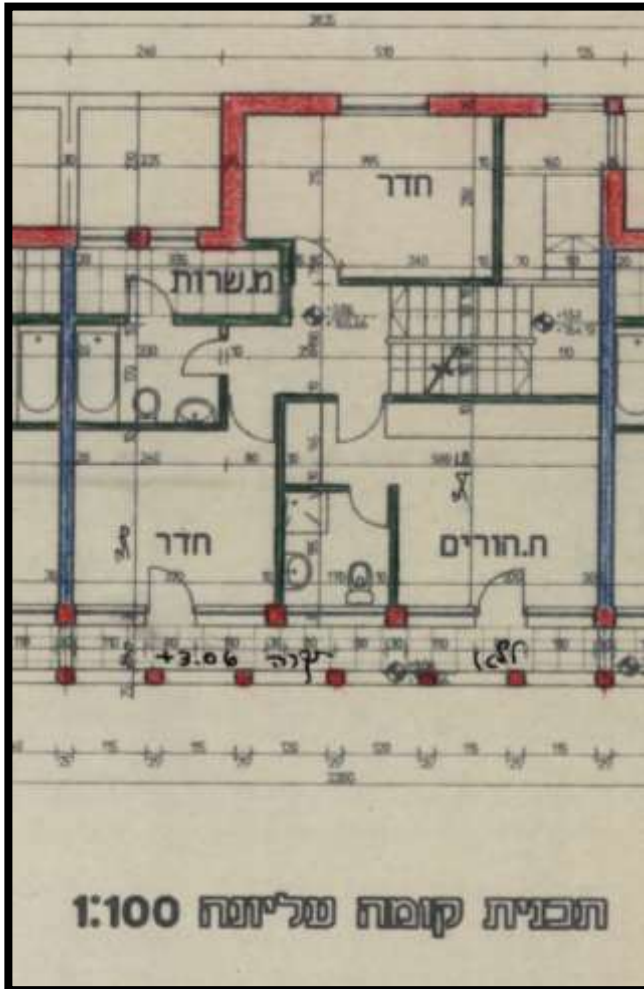
כל השטחים הנ"ל נמדדו מהיתר הבניה לצורך שומה זו בלבד. מדידה מדויקת צריכה להיעשות ע"י מודד מוסמך.

8. סטנדרט הבנייה

סטנדרט הבנייה של הקוטג' כולל ריצוף גרניט פורצלן 40/40. הקירות מסוידים ומטויחים. חלונות זכוכית בידודית כפולה עם ציפוי שמש במסגרת אלומיניום, תריסי גלילה, סורגים על הפתחים. חלק מהתקרה מונמכת עם שילוב תאורה ספוטים שקועה ומערכת מיזוג הכוללת צ'ילרים. במטבח ארונות עליונים ותחתונים איכותיים. כיור נירוסטה. משטח עבודה משיש קיסר, חיפוי בין ארונות שיש.

בחדרי האמבטיה והשירותים חיפוי הקירות משיש. כלים סניטריים לבנים. במרפסת/חצר ריצוף קרמיקה ומרבד דשא. מעקה נירוסטה עם זכוכית.

תשריט הנכס מהיתר בניה מספר 43574 :



9. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם צפון מזרחית לפרויקט הולילנד, באזור הדרומי של שכונת בית וגן ומזרחית לשכונת רמת שרת. האזור מאופיין בבתים חד-משפחתיים יוקרתיים הנהנים מתצפית נוף מרהיבה לפי טופוגרפיה הקרקע וכן מבתיים דו-משפחתיים וקוטגיים.

רח' גדעון האוזנר הינו רחוב ללא מוצא המתפצל מכיכר קרוך (רח' נור דוד – רח' אבי יונה). פיתוח העירוני בסביבת הנכס מושלם.



10. מצב תכנוני**תוכניות בנין עיר****א. תוכנית מס' 1042**

תוכנית מס' 1042 פורסמה למתן תוקף ביום 20.9.79 י.פ. 2566. התוכנית חלה על שטח של כ- 2500 דונם, ומשתרעת על פני שכונות בית וגן ורמת שרת בירושלים. לפי תוכנית זו נשוא השומה ביעוד ל"אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה", לגבי אזור זה אושרה בנייה בשתי קומות במסגרת אחוזי בנייה מקסימליים של 56% משטח המגרש נטו, דהיינו לאחר הפקעות לצרכי ציבור.

ב. תוכנית מפורטת 2675

תוכנית מפורטת מס' 2675 פורסמה למתן תוקף ביום 4.4.85 י.פ. 3184. תוכנית זו חלה על שטח של כ- 72 דונם, ומתייחסת לחלקות שונות בגושים 30194 ו- 30195 בשכונת בית וגן במתחם שממזרח לרח' הרב עוזיאל ובין מלון הולילנד למכללות. התוכנית באה לבצע איחוד וחלוקה של קרקעות בגושים 30194 ו- 30195, לאחר הפרשות לצרכי ציבור, בכפוף להוראות תוכנית 1042. לפי התוכנית הנכס נשוא הערכה נבנה על מגרש מס' 18 שהינו ביעוד לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה. אחוזי הבנייה המקסימליים באזור זה מסתכמים ב-56% משטח המגרש נטו.

ג. תוכנית מפורטת 2675א'

תוכנית 2675א' פורסמה למתן תוקף ביום 7.2.91 י.פ. 3843. תוכנית זו חלה על שטח של כ- 72 דונם, ומתייחסת לחלקות שונות בגושים 30194 ו- 30195 בשכונת בית וגן במתחם שממזרח לרח' הרב עוזיאל ובין מלון הולילנד למכללות. תוכנית זו באה לשנות ולקבוע ההוראות לגבי בינוי בשטחים הנ"ל, בין היתר הוראות הנוגעות לבינוי ופיתוח, לחנייה פרטית, ביטול הוראה בגין אפשרות בניית גגות רעפים וכיו"ב.

היתר בניה

היתר בנייה מס' 43574 (מס' בקשה 98/0067) ניתן ביום 5.7.98 למטרת בנית בית מגורים 3 יח"ד. לפי היתר זה מופיע הנכס נשוא הערכה.

טופס 4 ותעודת גמר

ביום 4.6.2000 ניתן טופס 4 להיתר 43574. ביום 7.6.2000 ניתנה תעודת גמר להיתר 43574.

11. מצב משפטי**א. הקדמה**

- (1) בנסח הרישום הבעלות על חלקה 61 בגוש 30194 רשומה ע"ש מספר בעלים. לטובת יגאל בלטר רשומה בעלות על 1/6 חלקים.
- (2) לפי צו פירוק שיתוף שניתן בבימ"ש שלום בירושלים ע"י כבוד השופט אמנון כהן ה.פ. 760/96 נקבע, בין היתר, כי יגאל והדסה בלטר יהיו הבעלים של מגרש זמני מס' 1 (זה המגרש עליו בנוי מבנה הקוטג'ים).
- (3) לפי הסכם מיום 16.5.2001 בין יגאל והדסה בלטר נקבע, בין היתר, כי הדסה תקבל את הדירה המערבית ברח' האוזנר 2 ויגאל יקבל את שתי הדירות הצמודות.
- (4) לפי הסכם מיום 24.1.2019 מכר יגאל בלטר את דירת הקוטג' המזרחית.
- לסיכום** – לאור המסמכים הנ"ל ליגאל בלטר בעלות על דירת הקוטג' האמצעית, נשוא הערכה.

ב. נסח רישום

- חלקה 61 בגוש 30194 רשומה בלישכת רישום המקרקעין בירושלים בפנקס הזכויות. שטח החלקה הרשום - 1,738 מ"ר. פרצלציה לא רצונית.
- עפ"י נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 23.12.2020 החלקה רשומה על מספר בעלים כדלקמן :

מהות פעולה	תאריך	הבעלים	החלק בנכס
חלוקה	4.9.01	בלטר יגאל	1/6
מכר	3.8.08	שיף מישל	2/15
		נהיר יואל	2/15
		נהיר לואיס	2/15
		נהיר אהוד	2/15
עודף	3.8.08	אברהימאן פרהנדורט	1/15
		דנשגר גילדה	1/60
		דנשגר וידה	1/60
		דנשגר מרגרית	1/60
		דנשגר רשל	1/60
תיקון טעות סופר	7.3.17	בלטר הדסה	1/6

רשומות משכנתאות כדלקמן :

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על הבעלות של **בלטר יגאל** על 1/6 חלק בנכס.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלויות של שיף מישל, נהיר יואל, נהיר לואיס, נהיר אהוד לטובת שלו אליהו ללא הגבלת סכום.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של **בלטר הדסה** בסכום 2,000,000 ₪ לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

רשומות הערות כדלקמן :

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מיסוי מקרקעין ירושלים בסך 241,906 ₪ על הבעלות של דנשגר גילדה.
- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מיסוי מקרקעין ירושלים בסך 241,906 ₪ על הבעלות של דנשגר מרגרית.
- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מיסוי מקרקעין ירושלים בסך 241,906 ₪ על הבעלות של דנשגר רשל (רחל).
- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מיסוי מקרקעין ירושלים בסך 241,906 ₪ על הבעלות של דנשגר וידה.
- על הבעלויות של שיף מישל, נהיר יואל, נהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 15.11.17 לטובת בית משפט מחוזי ירושלים.
- על הבעלויות של שיף מישל, נהיר יואל, נהיר לואיס, נהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 30.1.18 לטובת בית משפט מחוזי ירושלים.
- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח ירושלים בסך 249,474 ₪ על הבעלות של נהיר יואל.
- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח ירושלים בסך 250,198 ₪ על הבעלות של נהיר יואל.
- על הבעלות של נהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 9.11.17 לטובת בית משפט השלום ירושלים.
- על הבעלויות של נהיר יואל ונהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 8.7.18 לטובת בית משפט השלום תל אביב.
- על הבעלויות של נהיר יואל ונהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 9.7.18 לטובת בית משפט השלום תל אביב.
- על הבעלות של נהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 30.8.18 לטובת לשכת הוצל"פ ירושלים.
- על הבעלויות של שיף מישל, נהיר יואל, נהיר לואיס, נהיר אהוד רשום מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד אופיר עזורי.
- רשומה הערת אזהרה בגין הסכם לטובת חסידים אלמוג אבי וחסידים דדש אסנת תמר על הבעלות של **בלטר יגאל**.
- רשומה הערת אזהרה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על הבעלות של **יגאל בלטר**, הלווה חסידים אלמוג אבי ודדש אסנת תמר בסכום 1,250,000 ₪ הנכס : בית מגורים מגרש מס' 1, 18 יחידה מס' 2/3 קומה 1 כיוונים צפון-מזרח-דרום.
- על הבעלות של נהיר אהוד רשום צו עיקול מיום 7.4.19 לטובת לשכת הוצל"פ ירושלים.
- על הבעלות של נהיר אהוד רשום מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד גולדבלט לוי דוד.
- רשומה הערת אזהרה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על הבעלות של **יגאל בלטר**, הלווה חסידים אלמוג אבי ודדש אסנת תמר בסכום 1,215,000 ₪ הנכס : בית מגורים מגרש מס' 1, 18 יחידה מס' 2/3 קומה 1 כיוונים צפון-מזרח-דרום החלק במקרקעין חלק הממשכן.

- רשומה הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח ירושלים בסך 300,852 ₪ על הבעלות של נהיר יואל.
- על הבעלות של נהיר יואל רשומים צווי עיקול לטובת לשכת הוצל"פ ירושלים.
- על הבעלות של שיף מישל רשומים צווי עיקול לטובת לשכת הוצל"פ ירושלים.
- רשומה הערה לפי סעיף 11א (2), לפקודת מס רכישה ירושלים בסך 329,484 על הבעלות של נהיר יואל.

ג. צו פירוק שיתוף

לפי צו לפירוק שיתוף שניתן ע"י כבוד השופט אמנון כהן בבימ"ש שלום בירושלים ה.פ. 760/96 בענין שבין יגאל והדס בלטר (המבקשים) לבין אברהימגן פרהנדורט, דנשגר מרגלית, דנשגר גילדה, דנשגר וידה, דנשגר רשל (המשיבות) לבין רשם המקרקעין (משיב פורמלי) לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (משיבה פורמלית) נקבע ע"י כבוד השופט כהן על פירוק שיתוף במקרקעין הרשומים כיום בלשכת רישום מקרקעין בירושלים כחלקה 14 בגוש 30194 והידועים אף כחלקה 18 בגוש 30194 בהתאם לתב"ע 2675/א' בהתאם לתוכנית חלוקת החלקה באופן שהמבקשים ירשמו כבעלים בשלמות בחלקים שווים על מגרש זמני המסומן בתוכנית מס' 1 והמשיבות 1-5 ירשמו במגרש זמני המסומן בתוכנית מס' 2 והמבקשים והמשיבות ירשמו כבעלים משותפים של מגרש זמני מס' 3 כחלקם היחסי בבעלות על החלקה כיום בלשכת רישום המקרקעין.

עפ"י תשריט החלוקה מגרש 1 הינו בשטח 581 מ"ר ומגרש 2 בשטח 1,162 מ"ר.

ולאחר החלוקה :

מגרש 1	-	484 מ"ר
מגרש 2	-	968 מ"ר
מגרש 3	-	291 מ"ר

עפ"י מכתב מיום 19.10.2010 חתום ע"י שמואל קרניאל מאשר עו"ד כי מפת החלוקה שצורפה למכתבו הינה מפת החלוקה שצורפה לצו פירוק השיתוף (במפת החלוקה מגרש 1 הוא המגרש בו בנוי נשוא הערכה).

ד. הסכם גירושין - לרבות חלוקת נדל"ן

הומצא לעיוני צילום הסכם גירושין שנערך ונחתם בירושלים ביום 16.5.2001 בין יגאל בלטר לבין הדסה בלטר בו נקבעה בסעיף 4' חלוקת נכסי דלא נייד. בהסכם נקבע כי הדירה המערבית ברח' האוזנר 2 תרשם על שם הדסה ושתי הדירות הנוספות הצמודות יועברו וירשמו ע"ש יגאל.

12. הסכם שכירות

הומצא לעיוני צילום הסכם שכירות מיום 1.3.2020 בין יגאל בלטר (להלן-המשכיר) לבין יעקב ורחל ברגר (להלן-השוכרים) המתייחס לדירה אמצעית במבנה בן שלוש דירות קוטג' הנמצא ברח' גדעון האוזנר 2, ירושלים.

תקופת השכירות נקבעה מיום 1.5.2020 – 30.4.2022. אופצית הארכה לשנה נוספת עד 30.4.2023. דמי השכירות נקבעו עבור כל השנה 118,000 ₪ (9,833 ₪ לחודש). השכירות כוללת מתקנים ורהוט. עבור השנה המתחילה ביום 1.5.2020 ישולמו דמי השכירות ביום 1.2.2020 בשיק מראש. (יצוין כי הדירה מושכרת לשוכרים מיום 1.5.10).

13. שומות ועסקאות בנכס בסמוך למועד הקובע

- א. לא ידוע לח"מ על עסקאות מכר שבוצעו בנכס נשוא הערכה בשלוש שנים האחרונות.
 ב. לא נערכו ע"י הח"מ הערכות שווי לנכס שבנדון בשלוש השנים האחרונות.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

בבואי להעריך שווי דירת הקוטג' הנדונה לקחתי בחשבון בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מיקום דירת הקוטג' ברח' גדעון האוזנר 2, מורדות הולילנד, ירושלים.
 ב. תיאור הדירה כמפורט בשומה.
 ג. סטנדרט הבניה של הנכס כמפורט בשומה.
 ד. השומה הינה לדירת הקוטג' האמצעית בבנין הכולל 3 דירות קוטג'.
 ה. בתחשיב השומה נלקחו בחשבון רק את השטחים לגביהם קיים היתר בנייה.
 ו. לנכס ניתן היתר בנייה מס' 43574 ביום 5.7.98.
 ז. הנכס מושכר בשכירות חופשית.
 ח. הנכס נבנה על חלק ממגרש 18 בתב"ע 2675 א' אשר עפ"י פסק דין לפירוק שיתוף נבנה על חלק ממגרש 1.
 ט. מס שבח מקרקעין לא הופחת מהשומה.
 י. התבססתי על מחירי מקרקעין במבנה בו ממוקם הנכס וכן בסביבת הנכס ובהתאמות הנדרשות נקבעה השומה.

15. מסד נתונים ותחשיב השומה

עסקה במבנה בו מצוי הנכס :

א. **ביום 24.1.2019 נמכר הקוטג' המזרחי במבנה בו מצוי הנכס, במחיר 4,326,000 ₪.**

מדובר בקוטג' בשטח בנוי כדלקמן :
 קומות כניסה וא' כ- 142 מ"ר, קומת מרתף כ- 18 מ"ר (מקדם 0.7) + כ- 50 מ"ר ללא היתר (מקדם 0.4),
 מרפסת/חצר כ- 73 מ"ר (מקדם 0.15), מרפסת גג כ- 50 מ"ר (מקדם 0.15).
 העסקה משקפת כ- 22,400 ₪/מ"ר ברוטו כולל שטח מרתף ללא היתר,
 וכ- 25,000 ₪/מ"ר ברוטו ללא שטח המרתף שלגביו אין היתר בנייה.

ב. להלן נתוני עסקאות מדווחות והניתוח שלהם

מסד	תאריך	רחוב	זיהוי	שנת בניה	חדרים	שטח קומה	רשום	מרפסת	מרפסת	קרקע	קרקע	חניה	מילוי	שטח אקווי	מחיר	למ"ר
1	25.2.20	האזנר 6	30195/230/1	2005	6	קרקע+א'	153.9	9.6		126		23.9		171	3,750,000	21,954
2	26.3.19	האזנר 46	30194/65/2	2006	5	ב"ג	132.8		119.05			26.95	85.7	158	3,500,000	22,203
3	31.12.18	האזנר 17	30195/221/1	2008	5	קרקע+א'	216.1		96.2	12.5		25.3		235	4,730,000	20,133
4	27.9.17	האזנר 66	30195/270/4	2000	6	מ" + קרקע+א'	159.1		84.1	120		25		186	4,000,000	21,476

הערות לעסקאות הנ"ל :

- | | | |
|------------|---|--|
| עסקה 1 | - | הנגישות מרחוב האוזנר הינה בירידה של 4 קומות בגרם מדרגות חיצוני. |
| עסקה 2 | - | השטח הרשום כולל שטח מחסן. |
| כל העסקאות | - | להערכתך בחלק מהנכסים גם שטחי מילוי שייתכן שצורפו לשטח הדירות. |
| כל העסקאות | - | המיקום של נשוא הערכה (בראש הגבעה ופתוח לנוף) לעומת עסקאות ההשוואה הינו מיקום הרבה יותר טוב ופחות צפוף. |

ג. להלן הצעות מכר של בתים בסביבה (מקור יד-2 תיווך) :

- מוצע למכירה דופלקס 5 חדרים, שטח בנוי 137 מ"ר + 2 מרפסות, וכן חניה ומחסן. מחיר מבוקש 3,750,000 ₪.
- מוצע למכירה בית 7 חדרים ברחוב האוונגר 32, שטח בנוי 195 מ"ר + 3 מרפסות. מחיר מבוקש 5,900,000 ₪.
- מוצע למכירה דירה בת 5 חדרים, ברחוב האוונגר 45, שטח בנוי 175 מ"ר + מרפסות. מחיר מבוקש 6,150,000 ₪.

תחשיב השומה :

לאור העסקאות ובהתחשב במיקום הנכס (ראש הגבעה) עם נוף פתוח השווי להערכתו הינו 23,000 ₪/מ"ר ברוטו.

תאור	קומה	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
מגורים (כולל ממ"ד)	כניסה + א'	140	1	140
חצרות/מרפסות	כניסה + א'	60	0.15	9
קומת גג (מרפסת)	גג	50	0.15	7.5
מרתף (השטח שבהיתר)	מרתף	15	0.7	10.5
סה"כ אקוויבולנטי				167
שווי למ"ר				23,000 ₪
שווי הנכס (עגול)				3,841,000 ₪

16. השומה

לאור האמור לעיל הריני מעריך שווי הנכס הנדון כשהוא ריק ופנוי מכל תפיסה וחופשי מכל חוב, משכנתא, וזכויות לאחרים בסכום של:

3,840,000 ₪ (שלושה מיליון שמונה מאות וארבעים אלף ₪)

בעת מימוש מהיר יש להפחית 20%.

אין להוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל.

הערה מיוחדת לשווי הנ"ל

בתקופת הכנת הדו"ח מתרחש אירוע "מגיפת הקורונה" (להלן "האירוע") אשר גורם להשבתה חלקית של המשק בישראל ובעולם.
יובהר כי שומה זו בוצעה בהתאם לעסקאות מדווחות מתקופה שלפני האירוע הנ"ל ו/או בזמן התרחשותו.
למועד הקובע לשומה לא ידוע מה יהיו השלכות האירוע על שוק הנדל"ן ומחירי הדירות.
לאור זאת נלקח בחשבון שיעור הפחתה למימוש מהיר של 20%.

17. מס שבח מקרקעין

א. לפי מכתב מיום 7.1.2021 מר"ח נוריאל בנימיני ושות' במכירה של 3,072,000 ₪ אמדן מס השבח הינו 404,382 ₪.

ב. מס שבח מקרקעין לא הופחת משווי השומה.

18. נספח בטחונות

שווי שוק	3,840,000 ₪
שווי לאחר מימוש מהיר	3,072,000 ₪
הפחתת מס שבח (לפי ר"ח)	404,382 ₪
<u>שווי נטו (עגול)</u>	<u>2,667,000 ₪</u>

19. ערך כינון

עלות בנייה בערך כינון של הנכס הנדון מוערך בסכום של 900,000 ₪.

20. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון, וכי שומתי זו בוצעה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב ידיעותי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

השומה הוכנה עבור מזמין השומה בלבד. אין להשתמש ולהסתמך על חו"ד זו לכל מטרה אחרת.

אין הח"מ אחראי לכל דבר ועניין במידה וגורם אחר, זולת מזמין השומה, ישתמש בשומה זו.

שומה זו אינה מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי/הנדסי מבעלי מקצוע כעו"ד/מהנדס או כל גורם אחר.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום

זאב פרוסק

שמאי מקרקעין



23/12/2020
ח' טבת תשפ"א
שעה: 14:17

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



220173 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גש: 30194 חלקה: 61

הנכס נוצר ע"י שטר: 11998/2001 מיום: 04/09/2001 סוג שטר: פרצליה לא רחבת

תיאור הנכס

רשימת	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	1,738.00

המספרים הישנים של החלקה

30194/14,59

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סג. זיהוי	מס' זיהוי
11998/2001/30	04/09/2001	חלוקה	בלטר יגאל	ת.ז.	102534
					החלק בבכס
					1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סג. זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/1	03/08/2008	מכר	שקף מיטל	ת.ז.	012438420
					החלק בבכס
					2 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סג. זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/1	03/08/2008	מכר	נהיר יסל	ת.ז.	021930532
					החלק בבכס
					2 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סג. זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/1	03/08/2008	מכר	נהיר לסיס	ת.ז.	060741360
					החלק בבכס
					2 / 15

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סג. זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/1	03/08/2008	מכר	נהיר אהוד	ת.ז.	050968981
					החלק בבכס
					2 / 15

23/12/2020
ח' טבת תשפ"א
שעה: 14:17

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل : MINISTRY OF JUSTICE



220173

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30194 חלקה: 61

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	המכלים	סג' זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/2	03/08/2008	עודף	אברהם יפואן פרהמזנס		
					החלק בבכס
					1 / 15
			הערות: C 6581303 תעודת גימלאית אמריקאית		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	המכלים	סג' זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/2	03/08/2008	עודף	דנשגר גילדה	דרכון	303089806
					החלק בבכס
					1 / 60
			הערות: דרכון אמריקאי		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	המכלים	סג' זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/2	03/08/2008	עודף	דנשגר ודה	דרכון	219514722
					החלק בבכס
					1 / 60
			הערות: דרכון אמריקאי		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	המכלים	סג' זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/2	03/08/2008	עודף	דנשגר מרג'ית	דרכון	11298073
					החלק בבכס
					1 / 60
			הערות: דרכון אינדי		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	המכלים	סג' זיהוי	מס' זיהוי
17635/2008/2	03/08/2008	עודף	דנשגר רשל (רוח)		
					החלק בבכס
					1 / 60
			הערות: U 5010220 תעודת רישון נהגה אמריקאי		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	המכלים	סג' זיהוי	מס' זיהוי
6937/2017/1	07/03/2017	תיקון טעות סופר	בלטר הדסה	תז	001081222
					החלק בבכס
					1 / 6



משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

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

תאריך

23/12/2020
 ח' טבת תשפ"א
 שעה: 14:17

נסח מס'

220173

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 30194 חלקה: 61

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18900/2013/1	05/08/2013	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	סכום		החלק בבכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 6
על המפלגות של: בלטר ימאל					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27724/2016/3	01/12/2016	משכנתה	שלו אליה	ת.ז.	022174676
		דרגה	סכום		החלק בבכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		32 / 60
על המפלגות של: שיק מיטל					
נהיר ימאל					
נהיר לאגיס					
נהיר אהוד					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7517/2017/1	15/03/2017	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	סכום		החלק בבכס
		ראשונה	2,000,000 ₪		1 / 6
על המפלגות של: בלטר ודסה					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20162/2008/1	03/09/2008	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2959/2016/1	04/02/2016	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס שבח) ירושלים
		סכום	
		241,906 ₪	
על המפלגות של: דנשגור גילדה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2959/2016/2	04/02/2016	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס שבח) ירושלים

23/12/2020
ח' טבת תשפ"א
שעה: 14:17

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



220173

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30194 חלקה: 61

סכום			
241,906 ₪			
על המעלות של:	דגשג מרגרית		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2959/2016/3	04/02/2016	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס שכר) ירושלים
סכום			
241,906 ₪			
על המעלות של:	דגשג רשל (רחל)		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
5522/2016/1	03/03/2016	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מיסוי מקרקעין (מס שכר) ירושלים
סכום			
241,906 ₪			
על המעלות של:	דגשג וידה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
29991/2017/1	19/11/2017	צ עקול	בית משפט מחוזי ירושלים
הערות:		צ עיקול מיום 15/11/2017 בתיק ת"א 35683-11-17.	
על המעלות של:	שיף מיטל		
	נהיר יטל		
	נהיר אהוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4288/2018/1	08/02/2018	צ עקול	בית משפט מחוזי ירושלים
הערות:		צ עיקול מיום 30/01/2018 בתיק ת"א 59458-01-18.	
על המעלות של:	שיף מיטל		
	נהיר יטל		
	נהיר לאיס		
	נהיר אהוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10450/2018/1	16/04/2018	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שכר ירושלים
סכום			
249,474 ₪			
על המעלות של:	נהיר יטל		

23/12/2020
ח' טבת תשפ"א
שעה: 14:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LANDS REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נחש מס' 220173

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30194 חלקה: 61

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
11261/2018/1	26/04/2018	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שכח ירושלים	
		סכום		
		250,198 ₪		
על המכלול של:		נהיר יואל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
15378/2018/2	05/06/2018	אז עקול	בית משפט השלום ירושלים	
על המכלול של:		הערות: אז עיקול מיום 09/11/2017 בדיק ת"א 18229-11-17		
		נהיר אהוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
20562/2018/1	19/07/2018	תקון טעות סופר	בית משפט השלום תל-אביב	
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		אז עקול	19855/2018/1	
		הערות: בגין אז מיום 08.07.2018 בדיק תא"ק 65425-02-18		
		שטרי תקון: 20562/2018		
על המכלול של:	נהיר יואל			
	נהיר אהוד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
21378/2018/1	26/07/2018	אז עקול	בית משפט השלום תל-אביב	
על המכלול של:		הערות: בגין אז בית משפט מיום 09/07/2018 בדיק תא"ק 65425-02-18 מספר אז 02060137		
		נהיר יואל		
		נהיר אהוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
25270/2018/1	02/09/2018	אז עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים	
על המכלול של:		הערות: תיק בי"מ להוצ"ל פ' מס' 5252200518, הליך מס' 0000000050 מיום 30/08/2018		
		נהיר אהוד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
31199/2018/1	08/11/2018	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד אפריר עוזרי	
על המכלול של:		הערות: בגין אז הוצ"ל פ' ירושלים בדיק 540822-09-18 מיום 23/10/2018		
		שיף מיטל		
		נהיר יואל		



משרד המשפטים
وزارة العدل | Ministry of Justice

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

תאריך

23/12/2020
ח' טבת תשפ"א
שעה: 14:17

נסח מס'

220173

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30194 חלקה: 61

על המעלות של:	נהיר לאגיס
נהיר אהוד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3183/2019/1	28/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	חסידים אלמוג אבי	תז	060174885
			חסידים דדש אסנת תמר	תז	201072576
הערות: בגין הסכם					
על המעלות של:	בלטר יגאל				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8185/2019/1	04/03/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי ספחות בע"מ	חברה	520000522
			חסידים אלמוג אבי	תז	060174885
			חסידים דדש אסנת תמר	תז	201072576
סכום					
1,250,000 ₪					
הערות: תאור הנכס: בית מגורים מגרש מס' 18,1 יחידה מס' 2/3 קומה 1 כיוונים צפון-מזרח-דרום					
על המעלות של:	בלטר יגאל				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13190/2019/1	10/04/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים		
הערות: תקן בי"מ/שהוצ"ל מס' 5091101118, הליך מס' 0000000004, מיום 07/04/2019					
על המעלות של:	נהיר אהוד				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21089/2019/1	26/06/2019	הערה על מינוי כונס נכסים	ע"ד גולדבלס-לוי דוד	ע"ד	19385
הערות: תקן בי"מ/ש המחוזי תל אביב מס' פשר 1269-06-18, מיום 4.6.2018					
על המעלות של:	נהיר אהוד				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23027/2019/1	14/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי ספחות בע"מ	חברה	520000522

23/12/2020
ח' טבת תשפ"א
שעה: 14:17

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נכח מס' 220173

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפקס הזכויות
גש: 30194 חלקה: 61

שם הלוח	סוג זיכוי	מס' זיכוי
חסידים אלמוג אבי	תז	060174885
חסידים דדש אסנת תמר	תז	201072576
סכום		
1,215,000 ₪		
הערות: התחייבות מיום 19.2.2019		
תאור הנכס: בית מגורים מגרש מס' 18,1 יחידה מס' 2/3 קומה 1 כינויים צפון-מזרח-דרום החלק במקרקעין חלק הממשק.		
על המעלות של: בלטר יגאל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28713/2019/1	02/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח ירושלים
סכום			
300,852 ₪			
על המעלות של: נהרי יגאל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37112/2019/1	28/11/2019	א עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תק ב' מ' שהוצל"פ מס' 5042301119, ה'יך מס' 0000000007, מיום 25/11/2019			
על המעלות של: נהרי יגאל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37146/2019/1	28/11/2019	א עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תק ב' מ' שהוצל"פ מס' 5042301119, ה'יך מס' 0000000009, מיום 25/11/2019			
על המעלות של: נהרי לאניס			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37237/2019/1	01/12/2019	א עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תק ב' מ' שהוצל"פ מס' 5074521119, ה'יך מס' 0000000003, מיום 28/11/2019			
על המעלות של: נהרי יגאל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37506/2019/1	02/12/2019	א עקול	לשכת הוצאה לפועל ירושלים
הערות: תק ב' מ' שהוצל"פ מס' 5042301119, ה'יך מס' 0000000011, מיום 25/11/2019			
על המעלות של: שיף מיטל			

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 THE AUTHORITY FOR REGISTRATION AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



23/12/2020
 ח' טבת תשפ"א
 שעה: 14:17

תאריך

220173

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 30194 חלקה: 61

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37605/2019/1	03/12/2019	צ עקול	לשכת הנצאה לפועל ירושלים
הערות: תק ב' מ' להוצ' פ' מס' 5074521119, ה' י' מס' 0000000001, מיום 26/11/2019			
על המגלות של: שיף מיטל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
38234/2019/1	08/12/2019	צ עקול	לשכת הנצאה לפועל ירושלים
הערות: תק הוצ' פ' 507452-11-19 מיום 26.11.19 מספר הליך 0000000003			
על המגלות של: בהיר יאיר			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
38234/2019/2	08/12/2019	צ עקול	לשכת הנצאה לפועל ירושלים
הערות: תק הוצ' פ' 507452-11-19 מיום 26.11.19 מספר הליך 0000000001			
על המגלות של: שיף מיטל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
15321/2020/1	10/06/2020	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס רכישה ירושלים
סכום: 329,484 ₪			
על המגלות של: בהיר יאיר			
החלק בגוש: 2 / 15			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

ה.פ. 760/96
בפני כבוד נשיא בימ"ש השלום
השותט אמנון כהן

בבית משפט השלום
ב י ר ו ש ל י מ

בענין שבין:

1. יגאל בלטר ת.ז. 001025345
2. הדס בלטר ת.ז. 109122
- שניהם ע"י ב"כ עו"ד שמואל קרניאל
- מרחוב המעלות 2 ירושלים, 94263
- טל. 231740 פקס: 233070

"המבקשים"

נגד

1. אברהימאן פרהנדורט נושאת דרכון אירני מס' 2346527
 2. דנשגר מרגרית " " " " 2700633
 3. דנשגר גילדה " תעודת זהות אירנית 1503
 4. דנשגר וידה נושאת תעודת זהות אמריקאית מס' 1806180
 5. דנשגר רשל (רחל) נושאת דרכון אירני מס' 2353187
- מענם של המשיבות 1-5 אינו ידוע.

"המשיבות"

6. רשם המקרקעין ירושלים
מר' בן יהודה 34 (מגדל העיר) ירושלים
- "משיב פורמלי"

7. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים
כיכר ספרא 1 ירושלים

"משיבה פורמלית"

פסיקתא

צו לפירוק שיתוף במקרקעין

הנני מורה בזאת על פירוק השיתוף במקרקעין הרשומים כיום בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כחלקה 14 בגוש 30194. והידועים אף כחלקה 18 בגוש 30194 בהתאם לתב"ע 2675 א' מאושרת שטרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין (להלן - "המקרקעין") בהתאם לתוכנית חלוקת החלקה המצורפת לצו זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו, באופן שהמבקשים יירשמו כבעלים בשלמות בחלקים שווים של מגרש זמני המסומן בתוכנית כמס' 1 והמשיבות 1-5 תרשמנה כבעלים בשלימות בחלקים יחסיים לזכויותיהן כיום במגרש זמני המסומן בתוכנית כמס' 2, והמבקשים והמשיבות כבעלים מסותפים של מגרש זמני מס' 3 כחלקם היחסי בבעלות על החלקה כיום בלשכת רישום המקרקעין.

כל זאת בכפוף לאישורים הנדרשים עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובכפוף להמצאת האישורים מאת רשויות המס הנוגעות בדבר בדבר תשלום המיסים והאגרות ושאר תשלומי החובה המוטלים על פי כל דין, בגין הרישום המבוקש, אם יהיה צורך בכך.

אמנון כהן, שופט
נשיא בימ"ש השלום

בית משפט 301

שמואל קרניאל
עורך דין ונוטריון
SHMUEL KARNIEL, ADVOCATE & NOTARY

JERUSALEM
8, HILEL STREET P.O.B. 2932
TEL: 02-6231740
FAX: 02-6255190

ירושלים
רח' הלל 8, ת.ד. 2932 מיקוד 91027
טל': 02-6231740
פקס: 02-6255190

דואר אלקטרוני: EMAIL karniels@walla.co.il

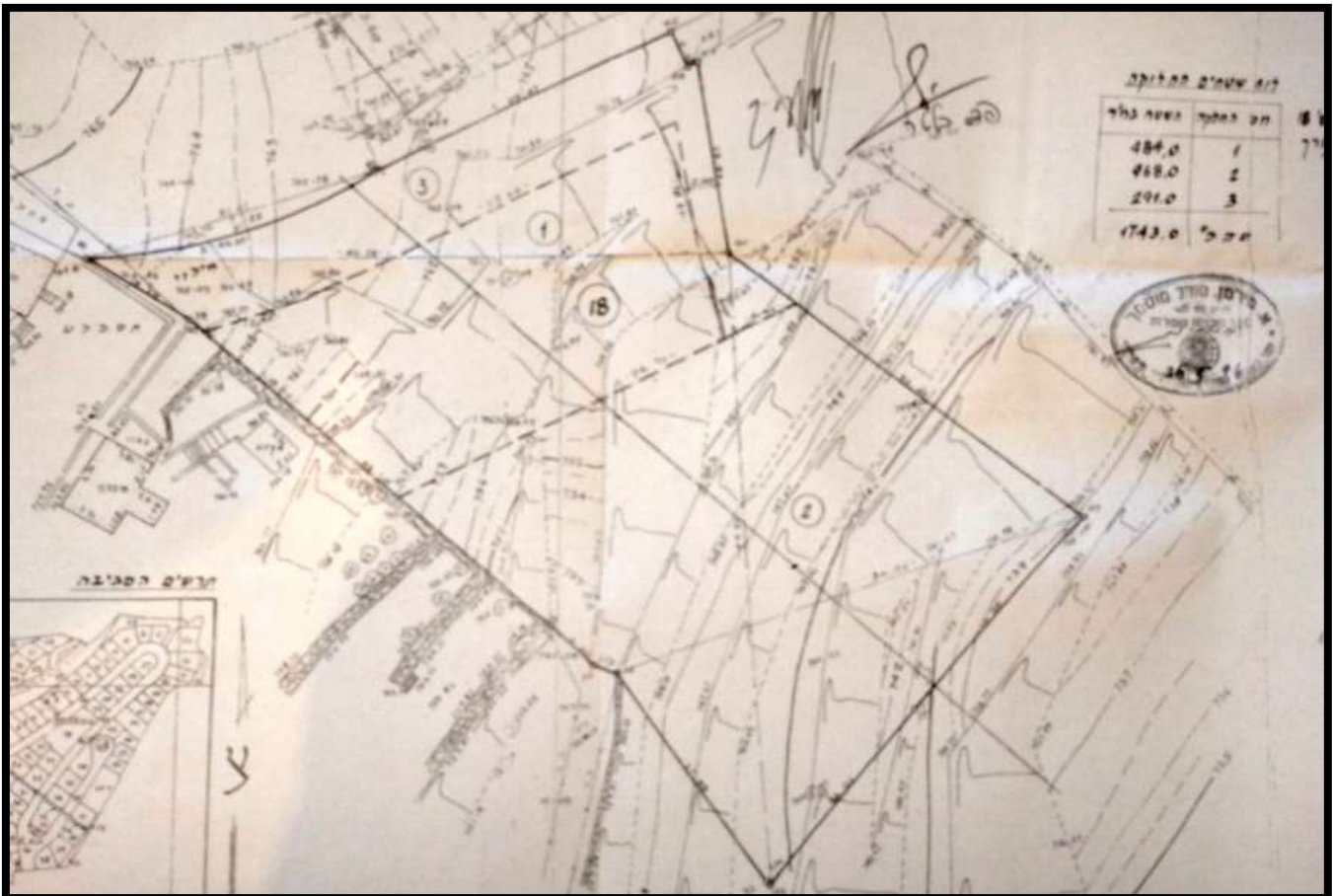
ירושלים, 19/10/2010
M6- 218

לכבוד
מר יואל בלטר
גדעון האוזנר 2
ירושלים

הנדון: גוש 30194 חלקה 18
צו לפירוק שיתוף במקרקעין – ה.פ. 760/96
בבית משפט השלום בירושלים

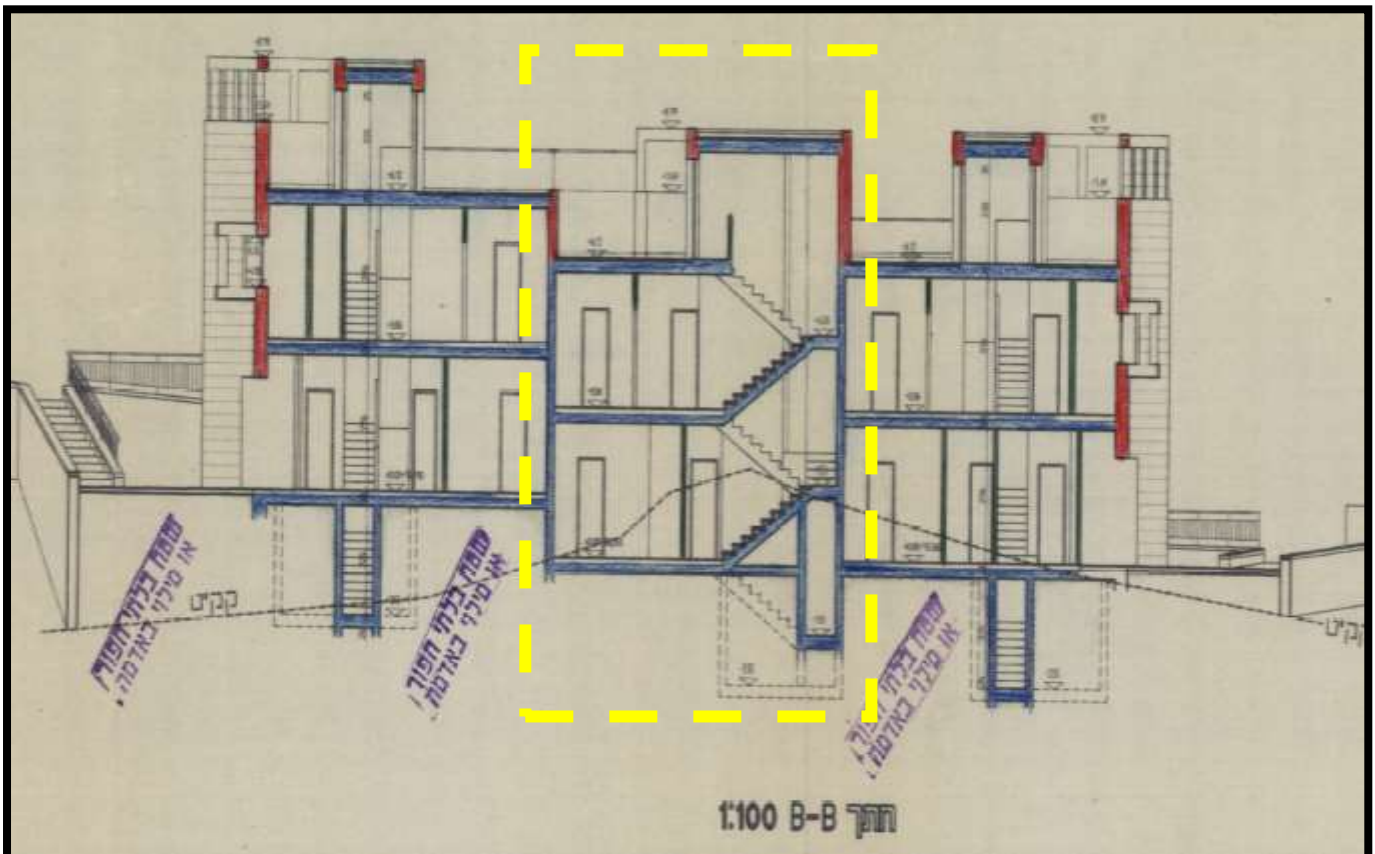
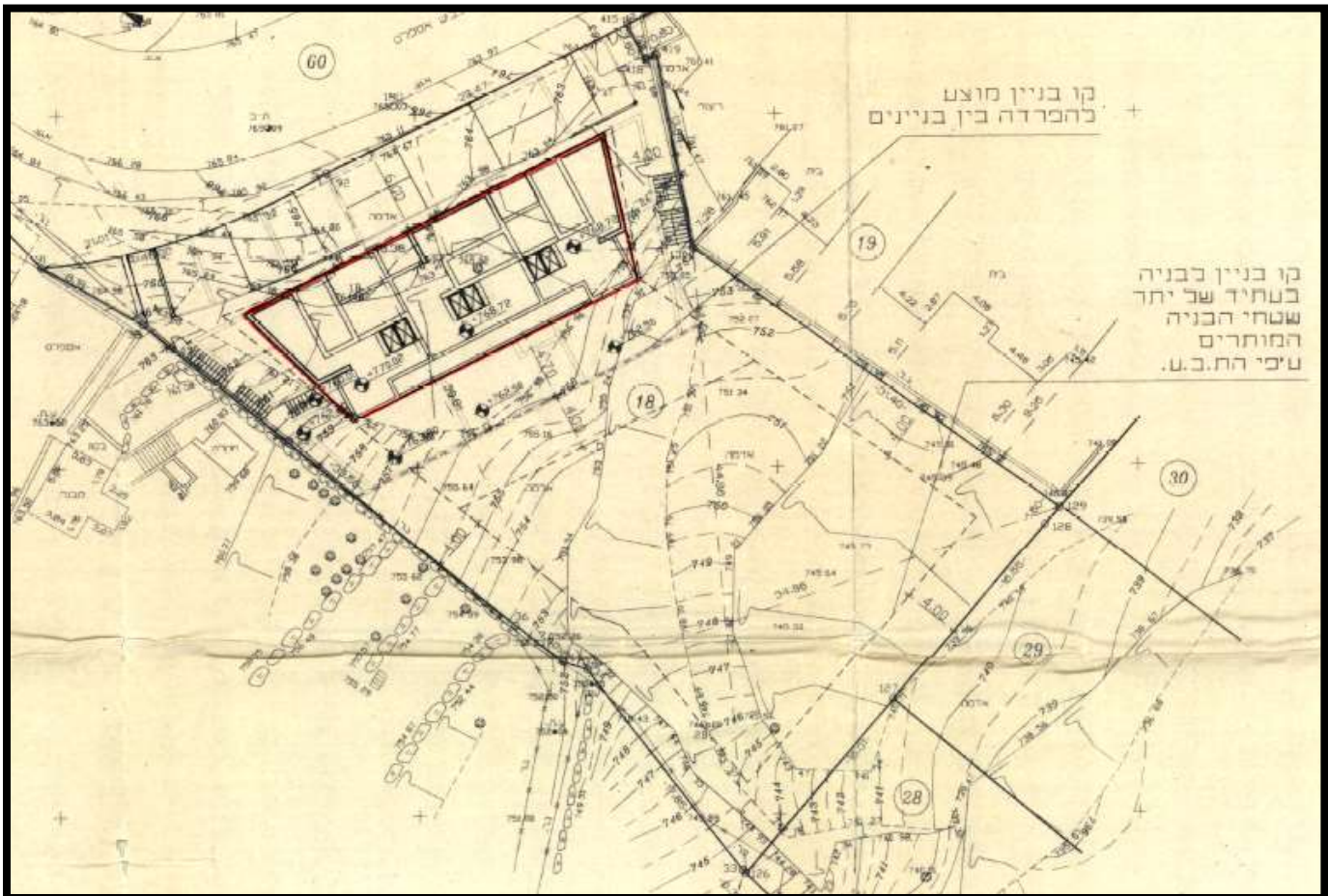
הנני לאשר בזאת כי מפת החלוקה של החלקה שבנדון שנערכה ע"י המודד א. מירמן ביום 4/6/92 ואושרה לאחרונה ביום 25/6/96 והעתקה מצ"ב הינה אותה מפת חלוקה שצורפה לצו פירוק שיתוף במקרקעין, שניתן ע"י בית המשפט בתיק שבנדון ביום 18/11/96 מאת כב' השופט אמנון כהן, נשיא בית המשפט.

בכבוד רב,
שמואל קרניאל, עו"ד



עופס 1
תקנה 2(א)

[illegible]



נוראל בנימיני ושות', רואי חשבון**NOURIEL BINYAMINI & Co., Certified Public Accountants (Isr.)**

ירושלים רח' יפו 97, מרכז כלל משרד 222 טל': 02-6241928, 02-6256631
 פקס: 02-6232121

Mailing Address:

P.O.B. 2635, Jerusalem 9102601

כתובת למכתבים:

ת.ד. 2635, ירושלים 9102601

ירושלים כ"ג בטבת תשפ"א
 7 בינואר 2021

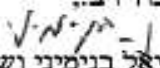
לכבוד
 מר יגאל בלטר
ירושלים

א.נ.

הנדון: דירה ברחוב האזנר 2 ירושלים
גוש 30194, חלקה 61

הריני מאשר כי ערכתי אמדן מס שבח לפי התנאים הבאים:

שווי רכישה לתאריך ממוצע	1.1.1998
שווי מכירה	ש"ח 3,072,000
אמדן מס שבח	ש"ח 404,382

בכבוד רב,

 נוראל בנימיני ושות'
 רואי חשבון