

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין



4/9/16

מנהל התכנון
ועדה המחוזית - מחוז ירושלים
02-02-2017
נ ב ק ב ל

לכבוד

עו"ד אורי לומברזון

הנדון : נספח לטבלאות הקצאה לתכנית ממורטת 101-0110023
חלקות 6-10 בגוש 30096
רח' כתב סופר, גבעת שאול, ירושלים



1. רקע כללי

- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית 101-0110023 . לצורך אישורה כחלק ממסכי התכנית .
- 1.2 טבלת ההקצאה והאיזון הינה ללא הסכמת הבעלים.
- 1.3 תחום האיחוד וחלוקה הינו כל שטח התכנית ששטחה הכולל - 2.481 דונם
- 1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 7 בעלי זכויות בסה"כ (חלקם רשום יותר מפעם אחת) .



2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 04/09/2016

3. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

בתאריך 9/8/16 בוצע סיור בנכס ע"י הח"מ.



4. פרטי המקרקעין

- גוש : 30096
- חלקה : 6-10
- שטח החלקות : 2.481 דונם
- מיקום : רח' כתב סופר, גבעת שאול, ירושלים
- ועדת תכנון : ירושלים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.7.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יריד הועדה המחוזית

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין



5. תאור הנכס והסביבה

5.1 תאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת גבעת שאול בצפון מערב ירושלים.
שכונת גבעת שאול מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה ונמוכה לצד מבני תעשייה ומסחר.
רח' כתב סופר מקביל מצפון לרח' גבעת שאול.
הפיתוח הסביבתי בשכונה ובסמכויות לנכס מלא וברמה נמוכה ובכלל זה מדרכות סלולות אספלט.

5.2 תאור הנכס

הנכס כולל 5 חלקות בנויות כדלקמן:

תאור	שטח (מ"ר)				יחיד	מיקום	חלקה
	מרפסת	מחסנים	בניי	רשום			
חד קומתי מעל קומת עמודים חלקית	15	15	100	264	1	גובל בכביש מס' 1	7
חד קומתי מעל קומת מידרון חלקית	4	15	141.2	480	1	גובל בכביש מס' 1	8
בניי ב-2 אגפים	44.45	37.45	503.65	1737	7	כתב סופר 8	6
אגף מזרחי חד קומתי הכולל 3 יחיד						כתב סופר 10	9
אגף מערבי דו קומתי הכולל 4 קומת חקרקע נמוכה ממפלס ה						כתב סופר 12	10
	63.45	67.45	744.85	2481	9	5 חלקות	סה"כ





6. המצב התכנוני

להלן פרוט תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין נשוא איחוד וחלוקה:

א. תכנית מתאר 62

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 16/7/59

להלן יעודי קרקע בנכס הנדון:

חלקה	יעוד	שטח
7	אזור מגורים 2	48
	שמורת טבע	216
8	אזור מגורים 2	204.5
	שמורת טבע	273.5
	דרך	2
6	אזור מגורים 2	821
9	אזור מגורים 2	499
10	אזור מגורים 2	417
סה"כ		2481

זכויות בניה באזור מגורים 2

זכויות בניה: 87% בניה (לפי רוחב דרך של 6-10 מ')

תוספת 2% בניה בגין כל 100 מ"ר מגרש מעבר ל-600 מ"ר

קומות: 4 קומות (בכפוף לאיחוד החלקות)

מרתף אחסנה: בשיעור של 8% בניה משטח הרצפה כללי של הבית, הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש

המחסן לתאים לשימוש הדירות בבית אם לדעתו של מהנדס העיר מידות המחסן מאפשרות

עלית גג: בבניית גג משופע אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן

השימושים המותרים בשמורת טבע

א. יעור, חקלאות וגנות

ב. מגרשי ספורט ושעשועים

ג. בנינים הכרוכים בשימושים לעיל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

ב. תכנית 1153

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 13/5/65

התכנית מייעדת שטח של 4.7 מ"ר מחלקה 10 לדרך

ג. תכנית 1317

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 15/2/66

התכנית מייעדת שטח של 44.8 מ"ר במערב חלקה 10 למעבר להולכי רגל.

השטח יופקע לטובת עיריית ירושלים בהתאם לחוק.

ד. תכנית 4930 א' - הרחבת כביש מס' 1

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 21/6/13

התכנית משנה את יעוד שמורת הטבע בחלקה 8 (273.5 מ"ר) לשטח לדרך ו/או עיצוב נוף

התכנית משנה שטח של 38 מ"ר בחלקה 7 משמורת טבע לדרך ו/או עיצוב נוף.

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.





ה. סיכום היעודים בתכניות תקפות

חלקה	יעוד	שטח ¹
7	אזור מגורים 2	48
	שמורת טבע	178
	דרך ו/או עיצוב נוף	38
8	אזור מגורים 2	204.5
	דרך ו/או עיצוב נוף	273.5
	דרך	2
6	אזור מגורים 2	821
9	אזור מגורים 2	499
10	אזור מגורים 2	367.5
	דרך	4.7
	מעבר להולכי רגל	44.8
סה"כ		2481

רישוי

לא נמצא היתר בניה למבנים הקיימים.



(1) השטחים במדידה גרפית

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - 101-0110023

7.1 כללי

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ביחס לכל תחום התכנית

7.2 מטרות התכנית

- (א) שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד', לשטחים פתוחים ולמבנים ומוסדות לצרכי ציבור.
ומשטח המיועד לשמורת טבע לשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
(ב) איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

7.3 זכויות וחוראות בניה

מס' קומות מירבי	זכויות בניה (מ"ר)				סח"כ כמות יח"ד	צפיפות יח"ד / דונם	שטח קרקע (מ"ר)	יעוד	
	על קרקעי	תת קרקעי		על קרקעי					
		שירות	עיקרי						
2	8	2,611	95	822	3,431	31	21.12	1467.7	מגורים ומבנין למוסדות ציבור



מרפסות : 262 מ"ר בנוסף לשטחים לעיל.
תכסית : 47%

הפרשות לצרכי ציבור : 130 מ"ר בנוי (כלול בשטח העיקרי הני"ל) + חצר בשטח 175 מ"ר לשימוש גן ילדים

גובה : 26.0 מ' מעל הכניסה הקובעת

חניה : על פי התקן , תת קרקעית



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

8 מצב משפטי

פירוט חלקות ובעלים ע"פ נסחי רישום מתאריך 7/9/16 - הנכללים בתכנית :

גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	חלקת משנה	שטח בנוי	שם בעלים רשום	שם חוכר	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים	מס' זהות או מס' תאגיד	החלק בחלקה חלק יחסי ברכוש המשותף
30096	7	264			בן חיים יעקב		משכנתא לטובת בנק לאומי	6831979	1/2
					בן חיים אלישע			4985703	1/2
30096	8	480			רשות הפתוח				1
30096	6	1,737	1	69.04	ששון יעקב			514625177	7/57
			2	74.13	איקו עזיז			71720510	7/114
					איקו חנה			71720528	7/114
			3	84.41	חברת כתב סופר ובניה בע"מ		משכנתא לטובת ספרנג ראנדל סטוארט	514625177	3/19
			4	61.26	חברת כתב סופר ובניה בע"מ			514625177	2/19
			5	154.05	חברת כתב סופר ובניה בע"מ			514625177	5/19
			6	66.86	וינד דבורה לאה		משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	713218916	10/57
			7	30.99	וינד דבורה לאה			713218916	1/19
סה"כ		2,481		540.74	8 בעלים				

הרישום בחלקה 6 הינו משותף עם חלקות 9 ו-10 בחלקה 7 הערה לפי פקודת הדרכים לטובת משרד התחבורה מתאריך 23/11/06
בחלקה 8 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מתאריך 11/12/14



10. גורמים שיקוליים ועקרונות באומדן השווי

באומדן שווי הנכסים הנדונים ב - 2 המצבים התכנוניים - הובאו בחשבון הגורמים השיקולים והעקרונות שלהלן :

10.1 מיקום המתחם המכיל את הנכס בשכונת גבעת שאול, והמיקום הספציפי של כ"א מחלקי הנכס במתחם.

10.2 הנתונים הספציפיים של כ"א מהחלקות במצב תכנוני קיים :

יעוד, שטח, מיקום, שטח בנוי.

10.3 נתוני התכנון של כ"א מהמגרשים במצב תכנוני קיים ושל מגרש התמורה במצב תכנוני חדש :

יעוד, שטח, כמות יח"ד, כמות זכויות בניה, צפיפות, כמות קומות, קרבה לכביש מס' 1, נגישות.

10.4 שווי הנכס הוערך בשיטת השווי השיורי על בסיס עסקאות מכר של דירות חדשות בקרבת הנכס,

בביצוע התאמות.

10.5 תרומות המבנים לשווי במצב קיים :

בכל אחת מהחלקות במצב תכנוני קיים נבחנה תרומת המבנים לשווי.

בבית המשותף הכולל את חלקות 6, 9, 10 בוצעה בחינה ביחס לכל חלקה בנפרד.

המבנים בחלקות 7, 8 בנויים על קרקע ביעוד דרך/ שמורת טבע/עיצוב נוף

בהתאם לכך התרומה לשווי הינו בגין שווי השימוש בתקופת הביניים עד להפקעת השטח והריסת המב

לא נמצא היתר בניה למבנים הנ"ל, הונח כי נבנו בהיתר בניה.

10.6 בחלקות הבית המשותף חושב השווי במצב נכנס לכל חלקה בנפרד, בהתאם לזכויות המוקנות בתכנית 62.

זכויות כל חלקת משנה מושבות ביחס לזכויות הבניה בחלקה בה ממוקמת חלקת המשנה פיזית.

10.7 הובא בחשבון מרכיב המושע ב-2 מצבי התכנון.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
 ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין



11. נתוני שוק לאומדן השווי בשיטת הערך השיורי

להלן נתוני עסקאות מכר של דירות חדשות בסמוך לנכס הנדון

תאריך	מחיר מכירה		שטח משוקלל	מרפסת	שטח פנימי	קומה	כתובת	משנה/חלקה/גוש
	ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ						
	(E-D/C)	(D)	(C-A+0.4B)	(B)	(A)			
25/2/16	₪ 27,333	₪ 1,640,000	60.00	10.00	56.00	6	קהתי 22	30230/102/22
2/3/16	₪ 26,230	₪ 1,600,000	61.00	10.00	57.00	2	קהתי 29	30230/92/8
7/1/16	₪ 22,581	₪ 2,100,000	93.00	10.00	89.00	3	קהתי 17	30230/111
0/1/16	₪ 22,468	₪ 1,730,000	77.00	10.00	73.00	7	קהתי 8	30230/99/45
19/1/16	₪ 23,214	₪ 1,950,000	84.00	10.00	80.00	1	קהתי 7	30230/97/07
7/2/16	₪ 24,400	₪ 1,804,000	75.00	10.00	71.00			ממוצע

בהתחשב במיקום הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה ומיקום יחסי לכביש נמס' 1, מוערך שווי 1 מ"ר בנוי בנכס לפי התכנית המוצעת בסך 23,000 ₪/מ"ר



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. וחנדסאי בנין



12. חישוב שווי מצב תכנוני חדש ושווי 1 מ"ר זכויות בניה פנימי בנכס הנדון - בשיטת השווי השירי

הכנסות צפויות

סוג שטח	שטח	מקדם	שטח משוקלל	שווי 1 מ"ר משוקלל	סה"כ הכנסות
פנימי (עיקרי + ממ"ד) (לא כולל שטח גן הילדים)	3,673	1.0	3,673.00		
מרפסות	262	0.4	104.80		
סה"כ שטח משוקלל			3,777.80	₪ 23,000	₪ 86,889,400
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					₪ 86,889,400
נכרי מע"מ					1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ					₪ 74,264,444



עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	עלות ב- ₪
חניה תת קרקעית	1,240	₪ 2,500	₪ 3,100,000
שטח עילי - ברוטו מקורה	4,293	₪ 4,300	₪ 18,459,900
מרפסות פתוחות	262	₪ 2,150	₪ 563,300
סה"כ	5,795		₪ 22,123,200
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	עלות ב- ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח	5,795 מ"ר בניה	₪ 400.00	₪ 2,318,000
חיבור חשמל	31 יח"ד	₪ 27,010	₪ 837,310
תכנון וייעוץ הנדסי	3.5% מעלויות בניה ישירה	₪ 22,123,200	₪ 774,312
תקורה, ניהול ופיקוח	4.5% מעלויות בניה ישירה	₪ 22,123,200	₪ 995,544
שווק ופרסום	2.0% מהכנסות כולל מע"מ	₪ 86,889,400	₪ 1,737,788
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	₪ 26,820,000	₪ 1,609,200
מימון	5.0% מסך עלויות ללא מימון	₪ 60,194,079	₪ 3,009,704
סה"כ			₪ 11,281,858
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			
₪ 33,405,058			



תחשיב שווי מרכיב הקרקע	עלות ב- ₪
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	₪ 74,264,444
הפחתת רווח יזמי 17.5% מעלויות ההקמה	₪ 11,060,662
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	₪ 63,203,783
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	₪ 33,405,058
שווי מרכיב הקרקע במצב מוצע (במעוגל)	₪ 29,800,000
הפחתה למושע (10%)	₪ 2,980,000 -
שווי מרכיב הקרקע במצב מוצע לאחר הפחתה למושע (במעוגל)	₪ 26,820,000
כמות שטח עיקרי	3,301 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי המגלם זכויות בניה לממ"ד, מרפסות וחניה במצב חדש:	9,000 ₪/מ"ר
לפני התאמה למושע	8,100 ₪/מ"ר
אחרי התאמה למושע	8,100 ₪/מ"ר





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין

13. שווי הקרקע במצב תכנוני קודם - לפי חלקות :

חלקה	יעוד	שטח קרקע	שטח זכויות בניה	שווי 1 מ"ר קרקע	שווי 1 מ"ר זכויות בניה ^א	שווי	סה"כ שווי	שווי יחסי לפני תרומת המבנים
7	אזור מגורים 2	48	41.76		4,860 ₪	202,954 ₪		
	שמורת טבע	178		1,474 ₪		262,408 ₪		
	דרך ואו עיצוב נוף	38		737 ₪		28,010 ₪	493,371 ₪	3.55%
8	אזור מגורים 2	204.5	177.92		5,670 ₪	1,008,778 ₪		
	דרך ואו עיצוב נוף	273.5		737 ₪		201,597 ₪		
	דרך	2		737 ₪		1,474 ₪	1,211,849 ₪	8.72%
6	אזור מגורים 2	821	747.11		8,100 ₪	6,051,591 ₪	6,051,591 ₪	43.54%
9	אזור מגורים 2	499	434.13		8,100 ₪	3,516,453 ₪	3,516,453 ₪	25.30%
10	אזור מגורים 2	367.5	319.725		8,100 ₪	2,589,773 ₪		
	דרך	4.7		737 ₪		3,464 ₪		
	מעבר להולכי רגל	44.8		737 ₪		33,022 ₪	2,626,259 ₪	18.89%
סה"כ		2481				13,899,523 ₪	13,899,523 ₪	100.00%



14. תרומת המבנים לשווי

חלקה	דמי שימוש כלכליים ל- 1 מ"ר/שנה	שטח בני משוקלל	סה"כ דמי שימוש כלכליים ל-1 שנה	פרק זמן לשימוש	תרומת המבנה מהוונת להיום
7	683 ₪	113.5	77,543 ₪	3	217,248 ₪
8	683 ₪	150.3	102,685 ₪	3	287,686 ₪
סה"כ					504,934 ₪

(1) שווי 1 מ"ר זכויות בניה מביא בחשבון התאמות למיקום ועצמאות תכנונית.
בחלקה 7 הובאה בחשבון הפחתה של 40% ביחס לחלקות 6, 9, 10
בחלקה 8 הובאה בחשבון הפחתה של 30% ביחס לחלקות 6, 9, 10



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין

15. חישוב חלוקת זכויות הבניה בבית המשותף

חלקת משנה	חלק יחסי בבית המשותף	חלקה פיזית	חלק ברכוש המשותף	חלק יחסי בחלקה	כמות זכויות בניה בחלקה כולל שווי דרך וזיקת הנאה במנחי זכויות בניה	כמות זכויות בניה מוקנת	שווי יחסי 3-ב החלקות
1	7/57	6	7/57	0.466	747.1	348.3	23.1%
2	7/57	6	7/57	0.466		348.3	23.1%
3	3/19	6	70/3933	0.068	434.1	50.5	3.4%
4	2/19	9	29/207	0.571		247.9	16.5%
5	5/19	9	2/19	0.429	323.8	186.2	12.4%
6	10/57	10	5/19	0.536		173.5	11.5%
7	1/19	10	10/57	0.357		115.6	7.7%
				0.107	34.7	2.3%	
					<u>1,505.0</u>	<u>1,505.0</u>	<u>100%</u>

סה"כ





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין

16. בחינת השימוש המיטבי במצב נכנס ביחס לחלקות 6,9,10

שימוש מיטבי	שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות	כמות זכויות בניה בלתי מנוצלות	שווי המבנה	סה"כ שטח בנוי בחלקה	סה"כ שטח בנוי (מרפסת לפי מקדם 0.4)	שטח בנוי			כמות זכויות בניה מוקנת	כמות זכויות בניה בחלקה כולל שווי דרך וזיקת הנאה במונחי זכויות בניה	חלק יחסי בחלקה	חלקה פיזית	חלקת משנה
						מרפסת	מחסן	דירה					
	8,100 ש"ח/מ"ר		4,000 ש"ח/מ"ר										
כריק ופנוי	2,262,126 ש"ח	279.3	276,160 ש"ח	153.2	69.04			69.04	348.3	747.1	0.466	6	1
כריק ופנוי	2,336,160 ש"ח	288.4	296,520 ש"ח		74.13		14.23	59.9	348.3		0.466	6	2
כריק ופנוי	327,891 ש"ח	40.5	40,000 ש"ח		10			10	50.5		0.068	6	3
כריק ופנוי	1,452,747 ש"ח	179.4	311,944 ש"ח	139.2	77.986	8.94	5.88	68.53	247.9	434.1	0.571	9	
כריק ופנוי	1,101,831 ש"ח	136.0	245,040 ש"ח		61.26		11.04	50.22	186.2		0.429	9	4
כבנוי	186,325 ש"ח	23.0	616,200 ש"ח	264.2	154.05		3.6	150.45	173.5	323.8	0.536	10	5
כבנוי ¹	416,951 ש"ח	51.5	316,800 ש"ח		79.2	30.85	2.7	64.16	115.6		0.357	10	6
כבנוי	29,975 ש"ח	3.7	123,960 ש"ח		30.99			30.99	34.7		0.107	10	7
	8,114,005 ש"ח	1001.7	2,226,624 ש"ח	556.7	556.7	39.8	37.5	503.3	1505.0	1505.0			

(1) תת חלקה 6 הינה חלק מבנין הכולל את חלקות משנה 5 ו-7 ועל כן השימוש המיטבי נבחן לפי החלקה בשלמות





15. הצהרות

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

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



04/09/2016

294

יורם ברק

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין





טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0110023

חשבונית	מטב כנס		מטב נכס		נתוני המקרקעין										מס' סדורי							
	שווי יחסי	המבנים	שווי יחסי	ללא תרומת המבנים	שטח החלקה	שטח חזקה (מ"ר)	הלקה משנת	הלקה	הלקה	שטח החלקה	שם בעלים	שם החזקה	מס' חזרה	מס' חזרה או מס' תאגיד	שם החזקה	הלקה	שטח החלקה	מס' חזרה				
0	0	0	0	0	1.741%	1467.7	01	0	0	108,624	1.775%	246,684	50.00%	אזור מגורים 2, סמך דרך	בן חיים יעקב	264	264	7	3009%	1		
0	0	0	0	0	1.741%	1467.7	01	0	0	108,624	1.775%	246,684	50.00%	אזור מגורים 2, סמך דרך וטו עיצוב נוף	בן חיים אלישע	264	264	7	3009%	2		
0	0	0	0	0	8.553%	1467.7	01	0	0	287,684	8.719%	1,211,849	100.00%	אזור מגורים 2, דרך, דרך וטו עיצוב נוף	רשות הפתוח	480	480	8	3009%	3		
0	0	0	0	0	19.920%	1467.7	01	0	0	2,822,194	20.304%	2,822,194	23.14%		ישרון יעקב	1,737	1,737	1	6,9,10	3009%	4	
0	0	0	0	0	9.960%	1467.7	01	0	0	1,411,097	10.152%	1,411,097	11.57%		איטקו עויו	2	6,9,10	3009%		5		
0	0	0	0	0	9.960%	1467.7	01	0	0	1,411,097	10.152%	1,411,097	11.57%		איטקו חנה	2	6,9,10	3009%		6		
0	0	0	0	0	17.063%	1467.7	01	0	0	2,417,455	17.392%	2,417,455	19.82%		חברת כבש שופר זבנח בע"מ	3	6,9,10	3009%		7		
0	0	0	0	0	10.451%	1467.7	01	0	0	1,509,065	10.857%	1,509,065	12.38%		חברת כבש שופר זבנח בע"מ	4	6,9,10	3009%		8		
0	0	0	0	0	9.920%	1467.7	01	0	0	616,200	10.111%	1,405,590	11.52%		חברת כבש שופר זבנח בע"מ	5	6,9,10	3009%		9		
0	0	0	0	0	6.613%	1467.7	01	0	0	316,800	6.741%	936,927	7.68%		אינד דבורה לאר	6	6,9,10	3009%		10		
0	0	0	0	0	1.984%	1467.7	01	0	0	123,960	2.022%	281,078	2.30%		אינד דבורה לאר	7	6,9,10	3009%		11		
0	0	0	0	0	1.894%	1467.7	01	0	0						עיריית ירושלים						12	
0	0	0	0	0	100%	6.74	02								עיריית ירושלים							13
0	0	0	0	0	100%	44.79	03								עיריית ירושלים							14
0	0	0	0	0	100%	940.01	04								עיריית ירושלים							15
0	0	0	0	0	100%	2,481				1,561,894	100.00%	13,892,523					2,481					הצעה בתכנית

הערה: ההקצאה במגרש 01 לטובת עיריית ירושלים מתייחסת לשהייה ציבוריים בקומת חרקע לפי סעיף 2.2 7. לתכנית.

04/09/2016

תאריך

294

מספר רשיון

תזימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין

