

21/05/2018

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן

ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין

להפקיד את התכנית

22/01/2019

22/10/18

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

לכבוד

יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ולוח איזון לתכנית מפורטת 101-0565317
הריסה ובניה מחדש במסגרת פינוי בינוי,
סן מרטין 3, ירושלים
חלקות 12, 13 (ח) בגוש 30199

1. רקע כללי

- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת למגרשי הקצאה בתכנית 101-0565317 לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.
- 1.2 שטח לאיחוד וחלוקה 7.360 דונם ואינו חופף לשטח התכנית.
- 1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתף מגרש אחד בנוי ביעוד מגורים המיועד ל- 30 יח"ד.
- 1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 51 בעלי זכויות בסה"כ .

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 25/10/2018

3. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 6/9/18 - ע"י הח"מ .

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	חלקות מקור בשלמותן	חלק חלקות מקור
30199	:	12	13

כתובת: רח' סן מרטין 3

ישוב: ירושלים

ועדת תכנון: מקומית - ירושלים, מחוזית - ירושלים



5. תאור הנכס והסביבה

5.1 תאור הסביבה

תחום התכנית הנדונה מצוי בשכונת גונן ט'.

המתחם מצוי באזור מגורים ותיק הכולל בניה רוויה.

גבולות המתחם :

צפון - רח' סן מרטין

מזרח - בניני מגורים

דרום - המשך רח' הנוטרים

מערב - בניני מגורים ורח' רבי צדוק

המתחם כולל בנין מגורים אחד המכיל 30 יח"ד.

הצפיפות הקיימת במתחם - 13.5 יח"ד/דונם נטו בממוצע.

בתחום אחיוד וחלוקה קרקע ביעוד שצ"פ וקרקע ביעוד מגורים מיוחד.

במתחם פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

הטופורפיה משתפלת מטה מדרום לצפון.

להלן שטח יעודי הקרקע בתחום איחוד וחלוקה :

שטח	יעוד
2,212 מ"ר	מגורים מיוחד
5,148 מ"ר	שצ"פ
<u>7,360 מ"ר</u>	<u>סה"כ שטח המתחם</u>





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

5.2 נתונים כלליים של המבנים במתחם - עפ"י תשריט בית משותף

תאור כללי			שטח בנין			סה"כ כמות		גיל בנין - שנים	חניה במגרש	מעלית	כתובת	חלקה	גוש	מס'
קירות + מחיצות	צפוי חוץ	סוג גג	סה"כ ברוטו	חוץ דירתי	מגורים דירתי	יח"ד	קומות עילי							
בטון	אבן	בטון	3,857	1,149	2,708	30	עמודים 3 +	60	-	-	סן מרטין 3	12	30199	1
			<u>3,857</u>	<u>1,149</u>	<u>2,708</u>	<u>30</u>								סה"כ





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

6. מצב תכנוני תקף

6.1 תכניות תקפות לחלקה 31 בגוש 30199

שם התכנית	תאריך אישור	הוראות התכנית
6176	19/12/02	יעוד/סיווג: אזור מגורים מיוחד קומות: 3 קומות + קומת עמודים זכויות בניה: קיים - 2,660.83 מ"ר מוצע - 3,152.46 מ"ר לאחר ההרחבת הדירות הקיימות
5022	22/3/96	התכנית מתירה בניה של מעלית חיצונית

6.2 רישוי

לא נמצא היתר הבניה להקמת הבנין הנדון.

בתאריך 11/2/97 ניתן היתר בניה מס' 41517 לסגירת מרפסות וציפוי חזיתות באבן

בתאריך 6/1/14 ניתן היתר בניה מס' 56592 להרחבת 2 יח"ד.

בתאריך 29/6/05 ניתן היתר בניה מס' 54463 להרחבת 4 יח"ד.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין



6.3 סיכום זכויות הבניה המוקנות לחלקות הנדונות במצב תכנוני קיים (תקף) :

%	זכויות בניה - עיקרי (מ"ר)				כמות יח"ד מותרת	כתובת - רח'	שטח החלקה	גוש	חלקה
	זכויות בניה מהסה"כ	סה"כ	בסיסי						
			הרחבה	שטח					
100.00%	2,708		2,708	122%	30	סן מרטין 3	2,212	30199	12
<u>100.00%</u>	<u>2,707.6</u>		<u>2,708</u>	<u>122%</u>	<u>30</u>		<u>2,212</u>		<u>סה"כ כללי</u>





7. מצב תכנוני מוצע - 101-0565317 - הריסה ובניה מחדש במסגרת פינוי בינוי, סן מרטין 3, ירושלים

התכנית נדונה בוועדת המשנה להתחדשות עירונית בוועדה המחוזית בתאריך 21/5/18 והוחלט לאשרה בתנאים. מטרת התכנית: קביעת הוראות לפינוי והריסה בנין קיים המכיל 30 יח"ד ובניית 2 מבנים חדשים בהיקף 104 יח"ד. עיקרי התכנית: קביעת מספר קומות מירבי ל-10 ו-18 קומות מעל קומת קרקע ל-104 יח"ד. עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקות הנדונות:

זכויות והוראות בניה למגרשים סחירים רלוונטיים

סח"כ כמות יח"ד	קומות		זכויות בניה (מ"ר)		שטח (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד	
	תחתי	עילי	תת קרקעי	על קרקעי					
				שטח שירות כולל ממ"ד					שטח עיקרי
			6,520			1	חניון	מגורים ג'	
					200	1	מסחר	מגורים ג'	
104		10-18		4,080	10,750	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
					130			מבנה ציבור	
<u>104</u>			<u>6,520</u>	<u>4,080</u>	<u>11,080</u>	<u>2,211</u>		סח"כ	
					<u>1,248</u>			שטח מרפסות נוסף לשטח העיקרי	

בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור בפתרון של ממ"קים עבור יח"ד, במקרה זה ניתן יהיה להמיר עד 12.5 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי למגורים עבור כל יח"ד.

חניה: לפחות על פי תקן קיים במועד הוצאת היתרי בניה

תותר בניית חניות ומחסנים מתחת לתא שטח הכיכר העירונית שיוכרו לבעלי הדירות בהתאם לתשריט חכירה שיוכן ויירשם על ידי ועל חשבון מגיש התכנית.

מסחר: המסחר יהיה בעל אופי שכונתי והחזית תשמש כחזית עירונית פעילה.

מבנה ציבור: בקומת המסד יבנה שטח ציבורי לשימושי רווחה וקהילה (גן ילדים) בשטח 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר. המוסד הציבורי יהיה הפרשה מבונה.

בעלות העיריה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

איחוד וחלוקה: ללא הסכמה בחלק מהתכנית בשטח 7.36 דונם



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ



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

8. הזכויות בנכסים

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים ומפנקס הזכויות הזכויות מתאריך 2/5/18 בחלקות נושא הנכס רשומות כדלקמן:

חלקה 12 בגוש 30199

החלקה בשטח 2,212 מ"ר ורשומה כדלקמן:

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	שטח	קומה	כניסה	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	הערות
1	1/30	65.3	1	א'	קרמני יוסף		4/332612	0.5	(2,1)
					קרמני יפה		4/716514	0.5	
2	1/30	65.3	1	א'	וקסמן יצחק שלמה		033663121	1	(4,3)
3	1/30	65.3	2	א'	דהאן ברטה		4204789	0.5	(5,2,1)
					דהאן שמעון		488139	0.5	
4	1/30	65.3	2	א'	כהן משה		06801446	0.5	(2)
					כהן מרים		05743148	0.5	
5	1/30	65.3	3	א'	איל עדי צפורה		305615114	1	(6,1)
6	1/30	48.3	3	א'	נאוראני אילן		058671942	0.5	(2)
					נאוראני מרגלית		024281099	0.5	
7	1/30	65.3	1	ב'	רשות הפתוח	דהרי דרורה	00765149	0.5	(7)
						דהרי עודד רחמים	37344	0.5	
8	1/30	65.3	1	ב'	אילוז וויאן		5263925	0.5	(3,2)
					אילוז ציון		5068630	0.5	
9	1/30	65.3	2	ב'	כהן מורן		3175312	0.5	(2)
					כהן אשחר		33322520	0.5	
10	1/30	65.3	2	ב'	לוזון שלמה		27317759	0.5	(8,2)
					לוזון איילת		36387223	0.5	
11	1/30	65.3	3	ב'	בריל חניתה		54108825	0.5	(6)
					בריל חניתה		5410882	0.5	
12	1/30	65.3	3	ב'	שבתי (אלקובי) סימה		5607557/5	0.5	(6)
					אלקובי שמחה		5607557	0.5	
13	1/30	65.3	1	ג'	וקסמן אליהו		060162517	1	(3,2)
14	1/30	65.3	1	ג'	ועקנין זהבה		00299792	1	(2)
15	1/30	65.3	2	ג'	כהן שרה		5115789	0.5	(2)
					כהן מאיר		5323345	0.5	
16	1/30	65.3	2	ג'	סעדיה זאן קלוד		6210477	0.5	(3,2)
					סעדיה רות		5342408	0.5	
17	1/30	48.3	3	ג'	שמואל יפה		7436647	0.5	(2)
					גבאי יוסף		071085948	0.5	
18	1/30	65.3	3	ג'	בן חמו (אסייג) סוזי		6938411	1	(2)
19	1/30	65.3	1	ד'	בן יאיר יצחק		055705750	0.5	(6,3)
					בן יאיר רונית		057063729	0.5	
20	1/30	65.3	1	ד'	לביא יובל		20555317	0.5	(9,2)
					לביא מאיה		208488965	0.5	

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	שטח	קומה	כניסה	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	הערות
21	1/30	65.3	2	ד'	טאובר עידו		043548072	0.5	(2, 3)
					טאובר שבי ציון שירה		052964707	0.5	
22	1/30	65.3	2	ד'	גדעוני אליהו		51909935	0.5	(2)
					גדעוני מזל		55922686	0.5	
23	1/30	65.3	3	ד'	פן דפנה פנינה		64014699	1	(2)
24	1/30	65.3	3	ד'	מלול אודת		5116220	0.5	(2)
					מלול מאיר		4133611	0.5	
25	1/30	65.3	1	ה'	מועלם יוסף		4636069	0.5	(2)
					מועלם זהבה		5063443	0.5	
26	1/30	48.3	1	ה'	אשרוף יעקב		321648909	0.5	(1, 2, 10)
					אשרוף דניאל יעל		323634261	0.5	
27	1/30	65.3	2	ה'	בן ארי יואב		4927108	1	(2, 11)
28	1/30	48.3	2	ה'	גרט אביבה		5084030	1	(2)
29	1/30	65.3	3	ה'	בוזגלו מסעודה		6515729	1	(2)
30	1/30	48.3	3	ה'	פינקלשטיין ודים		305983660	0.5	(2)
					פינקלשטיין אירינה		305983702	0.5	

חלקה 13 בגוש 30199

גוש	חלקה	שטח	בעלים	חכירות	חלקים
30199	13	7,060	עיריית ירושלים		בשלמות

הערות:

- (1) הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
- (2) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ז. (ג) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- (3) משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
- (4) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ט לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1962
- (5) צו הריסה לטובת בית משפט לענינים מקומיים ירושלים
- (6) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ט וסעיף 2 א לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1962
- (7) הערות לפי סעיף 11 (א), (1)(2) לפקודת המיסים לטובת מס הכנסה ירושלים
- (8) משכנתה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- (9) ראה סעיף 5.3 להסכם הגירושין
- (10) משכנתה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
- (11) משכנתה לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ



9. גורמים שיקוליים ועקרונות באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הנדון ב - 2 המצבים התכנוניים - הובאו בחשבון הגורמים השיקולים והעקרונות שלהלן:

9.1 מיקום שכונת גונן ט' בירושלים, והמיקומו הספציפי של הנכס בשכונה.

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

יעוד, שטח, מיקום, שטח בנוי, זכויות בניה.

9.3 הנתונים הספציפיים של הבנין במצב תכנוני קיים :

שטח, כמות יח"ד.

9.4 נתוני התכנון של המגרש במצב הנכנס :

כמות קומות, צפיפות

9.5 נתוני התכנון של מגרש התמורה במצב היוצא :

ערוב שימושים, כמות יח"ד, כמות קומות, צפיפות.

9.6 הובאה בחשבון תרומת המבנים לשווי.

9.7 שווי כל אחד מהמגרשים הוערך בשיטת השווי השיורי על בסיס עסקאות מכר של דירות חדשות

בשכונות דומות.

10.1 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בבניינים חדשים בשכונת חדשות

מחיר דירות חדשות פרויקט נוף עין כרם רחוב דרך כרמית 10-12-14 - דונה חברה לבנין בע"מ (30837/20)

שנת בניה 2016-2017, אכלוס 2017 - בניינים בני כ-10 קומות

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח	קומה	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ			
22.02.2017	19,199 ₪	2,495,850	130	3	1
22.03.2017	19,276 ₪	2,505,850	130	1	2
20.02.2017	19,371 ₪	1,975,850	102	1	3
10.05.2017	19,276 ₪	2,505,850	130	2	4
12.06.2018	18,891 ₪	2,455,850	130	2	5
10.05.2018	19,008 ₪	2,300,000	121	1	6
08.03.2017	21,969 ₪	2,240,850	102	2	7
03.01.2018	20,615 ₪	2,680,000	130	0	8
	<u>19,203 ₪</u>	<u>2,387,850</u>	<u>124.4</u>	<u>1.8</u>	<u>ממוצע</u>

מחירי דירות חדשות פרויקט לב העיר רחוב שח"ל 79-83 - חברת מ. אביב בע"מ (30868/31)

שנת בניה 2017-2018, אכלוס 2018-2019 - בניינים בני כ-12 קומות

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח	קומה	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ			
01.05.2018	22,314 ₪	2,700,000	121	6	1
10.06.2018	22,086 ₪	3,070,000	139	7	2
20.09.2018	23,188 ₪	2,365,200	102	0	3
03.10.2018	22,807 ₪	2,600,000	114	7	4
07.01.2018	24,902 ₪	2,540,000	102	0	5
05.02.2018	22,314 ₪	2,700,000	121	2	6
30.05.2018	21,942 ₪	3,050,000	139	10	7
17.06.2018	21,942 ₪	3,050,000	139	10	8
28.08.2018	22,000 ₪	2,420,000	110	0	9
05.08.2018	21,569 ₪	2,200,000	102	5	10
13.09.2018	22,653 ₪	2,220,000	98	6	11
06.06.2018	24,490 ₪	2,400,000	98	7	12
08.10.2018	21,364 ₪	2,350,000	110	7	13
	<u>22,582 ₪</u>	<u>2,589,631</u>	<u>115</u>	<u>5.1538462</u>	<u>ממוצע</u>

10.2 נתוני עסקאות מכר בפועל של חנויות

תאריך עסקה	מחיר מכירה לא כולל מע"מ		שטח נמכר	חלק נמכר	שטח	כתובת	חלקה/גוש	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר	סה"כ						
24/1/18	₪ 22,565	₪ 173,000	7.66666667	0.33333	23	ניקנור 38	30122/141	1
24/1/18	₪ 18,750	₪ 700,000	37.33333333	0.33333	112	ניקנור 38	30122/141	3
14/1/18	₪ 22,158	₪ 842,000	38	1	38	ניקנור 38	30122/14	4
9/6/15	₪ 17,586	₪ 510,000	29	1	29	הנוטרים 1	30169/3	5
26/5/17	₪ 20,260							ממוצע

10.3 מסקנה:

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה ובערוב שימושים, מוערך שווי 1 מ"ר בנוי גמור בבנין המוצע המגלם חניה ומרפסות, כדלקמן:

מגורים בקומה ממוצעת בסך 21,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ
מסחר בקומת קרקע, בסך 25,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ

18,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ

שווי 1 מ"ר בנוי גמור בבנין חדש על פי התכנון התקף מוערך בסך



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

11. תחשיב שווי הקרקע במצב יוצא

הכנסות צפויות

סוג יח"ד	כמות	מחיר מכירה ל-1 מ"ר - כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 יח"ד
(108 יח"ד אקו')				
שטח עיקרי מגורים	10,750 מ"ר	21,500 ₪/מ"ר	231,125,000 ₪	2,140,046 ₪
שטח ממ"ד מגורים	1,300 מ"ר	21,500 ₪/מ"ר	27,950,000 ₪	258,796 ₪
שטח עיקרי מסחר	200 מ"ר	25,000 ₪/מ"ר	5,000,000 ₪	46,296 ₪
חניה מסחר	5 חניות	50,000 ₪/חניה	250,000 ₪	2,315 ₪
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			264,325,000 ₪	2,447,453.70 ₪
נכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ			225,918,803 ₪	2,091,840.77 ₪

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
חניות ושירות תת קרקעיות	5,720 מ"ר	2,800 ₪	16,016,000 ₪	148,296 ₪
לובי, ציבוריים ומחסנים בק"ק	380 מ"ר	4,700 ₪	1,786,000 ₪	16,537 ₪
מגורים - ברוטו מקורה	13,730 מ"ר	4,700 ₪	64,531,000 ₪	597,509 ₪
מרפסות זיו	1,248 מ"ר	1,300 ₪	1,622,400 ₪	15,022 ₪
מסחר	200 מ"ר	4,000 ₪	800,000 ₪	7,407 ₪
הריסה	2,897 מ"ר	300 ₪	868,980 ₪	8,046 ₪
מטלה ציבורית - ברוטו מקורה	155 מ"ר	3,500 ₪	542,500 ₪	5,023 ₪
סה"כ			86,166,880 ₪	797,841 ₪
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	15,713 מ"ר	400 ₪	6,285,200 ₪	58,196 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	5,720 מ"ר	300 ₪	1,716,000 ₪	15,889 ₪
חיבור חשמל	108 יח"ד משוקלל	3,000 ₪	324,000 ₪	3,000 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5% מעלויות בניה ישירה	86,166,880 ₪	2,154,172 ₪	19,946 ₪
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	86,166,880 ₪	4,308,344 ₪	39,892 ₪
בלתי צפוי מראש	3.0% מעלויות בניה ישירה	86,166,880 ₪	2,585,006 ₪	23,935 ₪
שווק ופרסום	2.5% מהכנסות כולל מע"מ	264,325,000 ₪	6,608,125 ₪	61,186 ₪
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	63,960,000 ₪	3,837,600 ₪	35,533 ₪
מימון	5.0% מסך עלויות ללא מימון	187,096,318 ₪	9,354,816 ₪	86,619 ₪
סה"כ			37,173,263 ₪	344,197 ₪
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			123,340,143 ₪	1,142,038 ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	225,918,803 ₪	2,091,841 ₪
הפחתת רווח יזמי 17.5% מעלויות ההקמה	33,647,481 ₪-	311,551 ₪-
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	192,271,322 ₪	1,780,290 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	123,340,143 ₪-	1,142,038 ₪-
שווי מרכיב הקרקע במצב יוצא כזמין לבניה (במעוגל)	68,930,000 ₪	638,241 ₪





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

12. תחשיב שווי הקרקע במצב נכנס חלקה 12

הכנסות צפויות

סוג יח"ד	כמות	מחיר מכירה ל-1 מ"ר - כולל מע"מ	סה"כ	ל-1 יח"ד
שטח עיקרי מגורים	2,708 מ"ר	18,000 ₪/מ"ר	48,736,800 ₪	2,707,600 ₪
שטח ממ"ד מגורים	375 מ"ר	18,000 ₪/מ"ר	6,750,000 ₪	375,000 ₪
סה"כ הכנסות כולל מע"מ				
נכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ				
			<u>47,424,615 ₪</u>	<u>2,634,701 ₪</u>

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
חניות תת קרקעיות + מחסן	0 מ"ר	2,800 ₪	0 ₪	0 ₪
לובי, ציבוריים ומחסנים בק"ק	150 מ"ר	4,450 ₪	667,500 ₪	37,083 ₪
מגורים - ברוטו מקורה	3,593 מ"ר	4,450 ₪	15,987,070 ₪	888,171 ₪
מרפסות	360 מ"ר	1,300 ₪	468,000 ₪	26,000 ₪
הריסה	2,897 מ"ר	300 ₪	868,980 ₪	48,277 ₪
סה"כ				
			<u>17,991,550 ₪</u>	<u>999,531 ₪</u>
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח	4,103 מ"ר	400 ₪	1,641,040 ₪	91,169 ₪
חיבור חשמל	30 יח"ד	3,000 ₪	90,000 ₪	5,000 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	2.5% מעלויות בניה ישירה	17,991,550 ₪	449,789 ₪	24,988 ₪
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	17,991,550 ₪	899,578 ₪	49,977 ₪
בלתי צפוי מראש	3.0% מעלויות בניה ישירה	17,991,550 ₪	539,747 ₪	21,589,860 ₪
שווק ופרסום	2.5% מהכנסות כולל מע"מ	55,486,800 ₪	1,387,170 ₪	77,065 ₪
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	14,260,000 ₪	855,600 ₪	47,533 ₪
מימון	5.0% מסך עלויות ללא מימון	39,275,044 ₪	1,963,752 ₪	109,097 ₪
סה"כ				
			<u>7,826,675 ₪</u>	<u>434,815 ₪</u>
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע				
			<u>25,818,225 ₪</u>	<u>1,434,346 ₪</u>

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	עלות ב- ₪	עלות ב- ₪
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	47,424,615 ₪	2,634,701 ₪
הפחתת רווח יזמי	7,063,241 ₪-	392,402 ₪-
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	40,361,375 ₪	2,242,299 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	25,818,225 ₪-	1,434,346 ₪-
שווי מרכיב הקרקע בחלקה 12 כזמין לבניה (במעוגל)	<u>14,540,000 ₪</u>	<u>807,778 ₪</u>





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

15. הצהרות

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



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

25/10/2018



תאריך

294

מספר רישיון



חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין





טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מתאר מקומית 101-0565317

תשלומי איזון	מצב יוצא												מצב נכנס							נתוני המקרקעין						
	בעל הזכויות	שווי יחסי	שווי החלק במגרש בתוספת תרומת המבנים	תרומת המבנים	שווי החלק במגרש ללא תוספת שווי המבנים	חלק יחסי במגרש ללא תוספת שווי המבנים	שווי המגרש ללא תוספת שווי המבנים	שווי המגרש בשלמות	יעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה	מס' מוקצה	מס' התמורה	תרומת המבנים	שווי יחסי	שווי מצב נכנס ללא תרומת המבנים	יעוד החלקה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (מצ"ב רשימה)	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה (מ"ר)		גוש	מס' סדורי	
																						חלק נכלל בתכנית	בשלמות			
ישלם	יקבל									סופי	ארעי															
0	0	3.311%	2,268,667	300,300	1,968,367	3.311%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	300,300	3.333%	484,667	מגורים מיוחד	(2	1/30	64014699		פן דפנה פנינה	2,211	2,211	12	30199	40
0	0	1.651%	1,131,184	147,000	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	147,000	1.667%	242,333	מגורים מיוחד	(2	1/60	5116220		מלול אודת	2,211	2,211	12	30199	41
0	0	1.651%	1,131,184	147,000	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	147,000	1.667%	242,333	מגורים מיוחד		1/60	4133611		מלול מאיר	2,211	2,211	12	30199	42
0	0	1.652%	1,131,884	147,700	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	147,700	1.667%	242,333	מגורים מיוחד	(2	1/60	4636069		מועלם יוסף	2,211	2,211	12	30199	43
0	0	1.652%	1,131,884	147,700	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	147,700	1.667%	242,333	מגורים מיוחד		1/60	5063443		מועלם זהבה	2,211	2,211	12	30199	44
0	0	1.720%	1,178,784	194,600	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	194,600	1.667%	242,333	מגורים מיוחד	(10, 2, 1	1/60	321648909		אשרוף יעקב	2,211	2,211	12	30199	45
0	0	1.720%	1,178,784	194,600	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	194,600	1.667%	242,333	מגורים מיוחד		1/60	323634261		אשרוף דניאל יעל	2,211	2,211	12	30199	46
0	0	3.301%	2,262,367	294,000	1,968,367	3.311%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	294,000	3.333%	484,667	מגורים מיוחד	(11, 2	1/30	4927108		בן ארי יואב	2,211	2,211	12	30199	47
0	0	3.233%	2,215,817	247,450	1,968,367	3.311%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	247,450	3.333%	484,667	מגורים מיוחד	(2	1/30	5084030		גלרט אביבה	2,211	2,211	12	30199	48
0	0	3.307%	2,265,867	297,500	1,968,367	3.311%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	297,500	3.333%	484,667	מגורים מיוחד	(2	1/30	6515729		בווגלו מסעודה	2,211	2,211	12	30199	49
0	0	1.720%	1,178,784	194,600	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	194,600	1.667%	242,333	מגורים מיוחד	(2	1/60	305983660		פינקלשטיין ודים	2,211	2,211	12	30199	50
0	0	1.720%	1,178,784	194,600	984,184	1.655%	59,453,400	68,930,000	מגורים ג'	2,211.84		1	194,600	1.667%	242,333	מגורים מיוחד		1/60	305983702		פינקלשטיין אירינה	2,211	2,211	12	30199	51
		0.000%	0			0.677%			מבני ציבור בחלק מהמגרש	2,211.84		1		0.000%				1/1			עיריית ירושלים	5,148	7,060	13	30199	52
		0.000%	0						כיכר עירונית	390.78		2														53
		0.000%	0						דרך מוצעת	38.65		3														54
		0.000%	0						שביל	409.5		326														55
		0.000%	0						מבנים ומוסדות ציבור	3753.3		116														56
		0.000%	0						דרך מוצעת	28.65		272														57
		0.000%	0						דרך נופית	527.44		328														58
0	0	100%	68,527,617	9,476,600	59,051,017	100.0%	59,453,400	68,930,000		7,360			9,476,600	100.00%	14,540,000							7,359	9,271			סה"כ בתכנית

הערה: החלק במגרש 1 שירשם על שם עיריית ירושלים הינו בגין שטחים לשימושים ציבוריים "מבנים ומוסדות ציבור" בקומת הקרקע לפי סעיף 4.1 יא. לתכנית.

25/10/2018

תאריך

294

מספר רשיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין



שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקות

- 1) הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
- 2) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- 3) משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
- 4) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ט לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1962
- 5) צו הריסה לטובת בית משפט לעניינים מקומיים ירושלים
- 6) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 י"ט וסעיף 2 א לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1962
- 7) הערות לפי סעיף 11 (א), (1)(2) לפקודת המיסים לטובת מס הכנסה ירושלים
- 8) משכנתה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- 9) ראה סעיף 5.3 להסכם הגירושין
- 10) משכנתה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
- 11) משכנתה לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ

