



19/09/2023



הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ולוח איזון לתכנית מפורטת 101-0778035

התחדשות עירונית - מתחם נהוראי, ירושלים

חלק חלקה 241 בגוש 30143

חלקות 267, 268, 269 בגוש 30173

רח' נהוראי 11-5, 18-28, שכונת גוננים, ירושלים

1. רקע כללי

1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות ולחלק מהחלקות הכלולות בתכנית 101-0778035

(מונה תדפיס הוראות : 78) לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

1.2 סה"כ שטח התכנית 8.892 דונם

סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה 8.398 דונם

1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפים 4 חלקות ביעוד מגורים המיועדים ל- 80 יח"ד.

1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 1 בעלי זכויות רשומים בסה"כ .

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 21/5/23

3. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 24/2/23 - ע"י הח"מ .

4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקות מקור בשלמותן	חלק חלקות מקור
30143		241
30173	269 ,268 ,267	

כתובת : רח' נהוראי 11-5, 18-28 , שכונת גוננים,

ישוב : ירושלים

ועדת תכנון : מקומית - ירושלים, מחוזית - ירושלים



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

5. פרטי החלקות המרכיבות את המתחם הנדון - המיועד לפינוי ובינוי - במצב נכנס :

יעוד חלקות	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתכנית	שטח באיחוד וחלוקה
אזור מגורים 2	30143	241	2,639	2,574	2,080
אזור מגורים 2	30173	267	840	840	840
אזור מגורים 2	30173	268	2,210	2,210	2,210
אזור מגורים 2	30173	269	3,268	3,268	3,268
סה"כ שטח המתחם ברוטו				8,892	8,398

להלן פירוט השטחים בתחום איחוד וחלוקה על פי מודד :

מצב מאושר

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח מחושב (מ"ר)	החלק המשתתף מחושב (מ"ר)	החלק המשתתף מתואם (מ"ר)	יעוד
30143	241	2639.00	2618.38	2063.35	2080.00	מגורים 1
30173	267	840.00	833.36	833.36	840.00	מגורים 2
30173	268	2210.00	2194.14	2194.14	2210.00	מגורים 2
30173	269	3268.00	3246.57	3246.57	3268.00	מגורים 2
סה"כ				8337.42	8398.00	

טבלת ההקצאה מבוססת על השטח המתואם. שטח זה במדידה אנליטית.

6. תאור המתחם

- 6.1 המתחם הנדון מצוי בשכונת גוננים בירושלים
- 6.2 המתחם מצוי באזור מגורים וותיק הכולל בניה רוויה בגובה 4 קומות לצד מבנים דו קומתיים.
- 6.3 המתחם רציף בשטח קרקע 8,957 מ"ר.
- 6.4 גבולות אזור המתחם :
 - דרום מזרח - שטח ציבורי פתוח
 - צפון מזרח וצפון מערב - מבנים חד ודו קומתיים ומעברם רח' רשב"ג
 - דרום מערב - מגרש חניה ומעברו בנינים בגובה 4 קומות
- 6.5 המתחם מכיל 4 חלקות בשלמות המכילים 4 בניני מגורים בסה"כ.
- 6.6 הצפיפות הקיימת במתחם - 8.93 יח"ד/דונם .
- 6.7 שיעור הניצול במתחם - 77.6% בניה.
- 6.8 הטופוגרפיה משתפלת מצפון לדרום, הפרש גובה כ- 2.5 מ'.
- 6.9 במתחם ובסביבה פיתוח סביבתי ותשתיות אזוריות מלאות.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

האצקה תואלבת חפסנ 09:44:48 023

7. פירוט תאור והרכב הבנינים הנכללים במתחם

נתונים כלליים של המבנים במתחם

תכנית 101-0778035-12/11/2023 ניכח טבלאות הקצאה

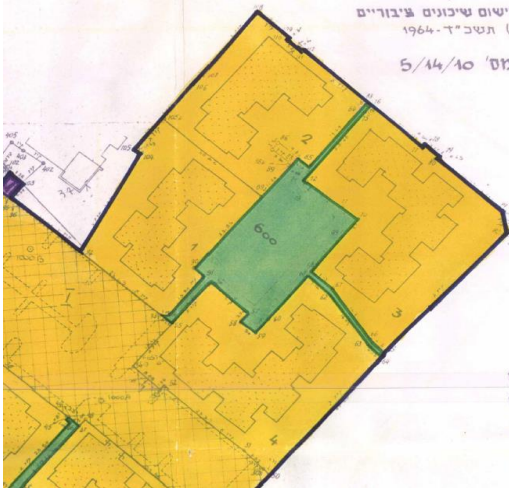
מס'	גוש	חלקה	כתובת	מעלית	חניה במגרש	גיל בנין - שנים	סה"כ כמות קומות עילי	יחיד	מגורים דירתי	מסחר	סה"כ ברוטו	סוג גג	צפוי חוץ	קירות + מחיצות
1	30173	268	נהוראי 7,5	-	-	40	קרקע 3+	16	1,406		1,502	בטון	אבן	בטון
2	30173	268	נהוראי 9,11	-	-	40	קרקע 3+	16	1,432		1,528	בטון	אבן	בטון
3	30173	269	נהוראי 18,22,20	-	-	40	קרקע 3+	24	2,138		2,282	בטון	אבן	בטון
4	30173	269	נהוראי 24,28,26	-	-	40	קרקע 3+	24	1,973		2,117	בטון	אבן	בטון
סה"כ												<u>7,429</u>	<u>0</u>	<u>6,949</u>

* שטחי הדירות הינם לפי תכנית מדידת שטחי דירות שערך המודד אשרך חאגי יחיא



8. מצב תכנוני תקף

8.1 תכניות תקפות רלוונטיות

שם התכנית	תאריך אישור	הוראות התכנית
2286	4/8/77 (2353)	יעוד : אזור מגורים 2 (מתחם א) זכויות בניה : 87.4% קומות : 4 
תרש"צ 5/14/10	19/12/96	תכנית לרישום בפנקסי המקרקעין הנכס : בנינים 1-4 מגרש חניה פרטי מס' 1 : בנינים נהנים 1-5, 8 מגרש פרטי פתוח : בנינים נהנים 1-4 

8.2 רישוי

בתאריך 9/12/77 ניתן היתר בניה מס' 1877, להקמת בנין חדש.

בתאריך 9/12/77 ניתן היתר בניה מס' 1883, להקמת בנין חדש.

בתאריך 9/12/77 ניתן היתר בניה מס' 1885, להקמת בנין חדש.

בתאריך 30/1/96 ניתן היתר בניה מס' 40170 להקמת מרפסת (בעל ההיתר עמרם מנשה)

בתאריך 11/9/17 ניתן היתר בניה מס' 111680 ל-3 מרפסות (בעל ההיתר מזרחי יצחק בשם 3 מבקשים)

בתאריך 14/10/90 ניתן היתר בניה מס' 030754 לתוספת 9 מרפסות (בעל ההיתר גלו מרנו ואחרים)

6. מצב תכנוני מוצע

תכנית 101-0778035 (מונה תדפיס הוראות : 78)
התכנית בהכנה וללא מעמד סטטוטורי.
להלן עיקרי התכנית :

מגרש :	1	2	3	4	5	סה"כ	ל-1 יח"ד
שטח מגרש :	2,422 מ"ר	2,575 מ"ר	1,852 מ"ר	1,077 מ"ר	472 מ"ר	8,398	
יעוד :	מגורים ד'	מגורים ד'	שצ"פ	דרך	שצ"פ		
יח"ד :	78 יח"ד	212 יח"ד				290 יח"ד	
זכויות בניה עיקרי מגורים :	7,254 מ"ר	19,716 מ"ר				26,970 מ"ר	93 מ"ר/יח"ד
זכויות בניה עיקרי מסחר :		850 מ"ר				850 מ"ר	
זכויות בניה עיקרי תעסוקה :		620 מ"ר				620 מ"ר	
זכויות בניה עיקרי מבנים ומוסדות ציבור :	700 מ"ר	940 מ"ר				1,640 מ"ר	
זכויות בניה שירות מגורים :	4,220 מ"ר	9,660 מ"ר				13,880 מ"ר	48 מ"ר/יח"ד
זכויות בניה שירות מסחר :		255 מ"ר				255 מ"ר	
זכויות בניה שירות תעסוקה :		190 מ"ר				190 מ"ר	
זכויות בניה שירות מבנים ומוסדות ציבור :	260 מ"ר	400 מ"ר				660 מ"ר	
שירות תת"ק :	8,365 מ"ר	10,720 מ"ר	7,356 מ"ר	4,276 מ"ר	70 מ"ר	26,441 מ"ר	91 מ"ר/יח"ד
מרפסות בנוסף לעיקרי :	936 מ"ר	2,544 מ"ר				3,480 מ"ר	12 מ"ר/יח"ד
קומות עילי :	10 קומות	28 קומות					
קומות תת"ק	3 קומות	3 קומות	3 קומות	3 קומות	3 קומות	3 קומות	
כמות בנינים :	2	2				4	

תמהיל: 20% דירות קטנות בשטח 55 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד).

בדירות הקטנות ניתן לאחד מרחבים מוגנים לממ"ק .

ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תותר המרת שטח שירות לשטח עיקרי

למגורים בהיקף של 12 מ"ר/יח"ד .

תותר הגדלת צפיפות בשיעור עד 10% ללא תוספת שטח, באישור מהנדס העיר.

תוספת יח"ד :

בבניה מרקמית בלבד.

דירות גן :

בשטח ממוצע 12 מ"ר/יח"ד.

מרפסות :

בקומות המרתף

מחסנים דירתיים :

3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גני ילדים, בית כנסת ומתני"ס

פרוגרמה לשטחי ציבור :

דירות קטנות 1: 1 דירות גדולות 1: 1.1 + 10% מסך יח"ד לטובת חניות אורחים

תקן חניה :

פריקה וטעינה עבור השטחים המסחריים - בקומת המרתף

עבור חניה

שטח תת קרקעי במגרשים 3 + 4 :

עבור מאגר מים וחדר מכונות בשטח 70 מ"ר.

שטח תת קרקעי במגרש 5 :

בחלק מתחום התכנית

איחוד וחלוקה :





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

10. הזכויות בנכס

10.1 רישום

על פי העתק רישום מפנקסי הזכויות מתאריך 19/9/23, הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח	בעלים	הערות
30143	241	2,639	רשות הפתוח	זיקת הנאה חלקה כפופה לזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב
30173	267	840	רשות הפתוח	זיקת הנאה חלקה כפופה לזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב
30173	268	2,210	רשות הפתוח	זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב בחלקה 30143/241, 30173/267. הערה לפי סעיף 123 על הפקדת תכנית 3422
30173	269	3,268	רשות הפתוח	זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב בחלקה 30143/241, 30173/267

10.2 אישור זכויות

לדיירים במתחם אישור זכויות מחברות משכנות כדלקמן:
החברה העירונית לשיכון ירושלים, עמידר, משיכון ופיתוח לישראל בע"מ.



11. גורמים שיקולים ועקרונות בהערכה

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

11.1 מיקום סביבת הנכס בשכונת גוננים בירושלים, והמיקום הספציפי של הנכס בשכונה.

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

יעוד, שטח, מיקום, שטח בנוי.

11.3 הנתונים הספציפיים של כ"א מהבנינים במצב תכנוני קיים :

גיל הבנינים, מצב פיזי, תכנון.

11.4 נתוני התכנון של המגרש במצב הנכנס :

יעוד על פי תרש"צ, כמות קומות, צפיפות

11.5 נתוני התכנון של מגרש התמורה במצב היוצא :

ערוב שימושים, קומות, צפיפות

11.6 הובאה בחשבון תרומת המבנים לשווי.

11.7 שווי כל אחד מהמגרשים הוערך בשיטת השווי השיורי על בסיס עסקאות מכר של דירות חדשות בשכונה.

עלות הבניה חושבה לפי מחירון "דקל".

11.8 שווי המגרשים במצב נכנס הוערך על פי זכויות הבניה המוקנות בתב"ע.

תרומת המחברים במצב נכנס הוערכה על פי השטח הבנוי בפועל.

השטח הבנוי בפועל גדול מזכויות הבניה המוקנות הואיל ובמועד הקמת הבנינים כל שטח החלקות היה ביעוד מגורים,

ואילו בהמשך שונה חלק משטח המגורים במסגרת תרש"צ לשפ"פ באופן שהקטין את זכויות הבניה המוקנות.

11.9 ביחס להגדלת צפיפות, הובא בחשבון כי הזכויות הנ"ל אינן מוקנות בוודאות מלאה,

ועל כן לא הובאו בחשבון.

11.10 הטבלה נערכה על פי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה הקובע ביחס לחלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים

הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה :

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה,

יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס

משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

ד. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש

החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר

זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש

והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת

הער בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע

את שכרו ואת החייבים בתשלומם; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון

או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה.

ה. שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר

המחייבת במקום.



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

12. נתוני שוק לאומדן שווי

12.1 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות חדשות בשכונה

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי	קומה	כתובת	גו"ח
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ				
10/3/22	נ"ח 41,265	נ"ח 6,850,000	166	6	מקור חיים 41	30141/220
3/5/22	נ"ח 30,769	נ"ח 2,800,000	91	1	קנאי הגליל 9	30172/38
28/7/22	נ"ח 24,167	נ"ח 2,900,000	120	3	קנאי הגליל 9	30172/38
12/6/22	נ"ח 27,722	נ"ח 2,495,000	90	3	קנאי הגליל 9	30172/38
12/6/22	נ"ח 30,734	נ"ח 3,350,000	109	7	קנאי הגליל 9	30172/38
2/11/22	נ"ח 32,692	נ"ח 2,550,000	78	1	קנאי הגליל 9	30172/38
12/2/23	נ"ח 28,736	נ"ח 2,500,000	87	1	קנאי הגליל 9	30172/38
14/4/22	נ"ח 29,946	נ"ח 2,755,000	92	3	בן יאיר אלעזר 16	30172/46
6/7/22	נ"ח 24,851	נ"ח 3,330,000	134	2	בן יאיר אלעזר 16	30172/46
26/7/22	נ"ח 28,702	נ"ח 2,835,000	100.13	2.63	ממוצע (לא כולל עסקה ראשונה)	

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי	קומה	כתובת	גו"ח
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ				
29/12/22	נ"ח 30,395	נ"ח 3,100,243	102	13	סן מרטין 25	30199/97
27/12/22	נ"ח 32,606	נ"ח 2,967,179	91	12	סן מרטין 25	30199/97
20/12/22	נ"ח 31,066	נ"ח 3,168,723	102	14	סן מרטין 25	30199/97
13/12/22	נ"ח 30,284	נ"ח 2,937,513	97	9	סן מרטין 25	30199/97
12/12/22	נ"ח 31,859	נ"ח 2,453,116	77	10	סן מרטין 25	30199/97
9/11/22	נ"ח 30,619	נ"ח 2,969,999	97	7	סן מרטין 25	30199/97
28/9/22	נ"ח 32,353	נ"ח 3,300,000	102	16	סן מרטין 25	30199/97
21/9/22	נ"ח 34,160	נ"ח 3,108,544	91	16	סן מרטין 25	30199/97
21/8/22	נ"ח 30,328	נ"ח 2,941,780	97	10	סן מרטין 25	30199/97
12/11/22	נ"ח 31,519	נ"ח 2,994,122	95.11	11.89	ממוצע	

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי	קומה	כתובת	גו"ח
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ				
29/12/22	נ"ח 37,567	נ"ח 2,216,460	59	12	סן מרטין 25	30199/97
23/10/22	נ"ח 38,508	נ"ח 2,272,000	59	14	סן מרטין 25	30199/97
25/11/22	נ"ח 38,038	נ"ח 2,244,230	59.0	13.00	ממוצע	

12.2 נתוני עסקאות מכר בפועל של חנויות

תאריך עסקה	מחיר מכירה לא כולל מע"מ		שטח נמכר	שטח	כתובת	גו"ח
	ל-1 מ"ר	סה"כ				
28/10/19	נ"ח 16,367	נ"ח 949,303	58	58	ש"י עגנון 20	30006/132
7/4/21	נ"ח 23,333	נ"ח 700,000	30	30	קנאי הגליל 9	30172/38
6/4/21	נ"ח 23,965	נ"ח 22,000,000	918	918	מקור חיים 47	30130/20
28/6/22	נ"ח 22,936	נ"ח 2,500,000	109	109	הסדנא 9	30140/28
17/3/21	נ"ח 21,650				ממוצע	



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

12.3 נתוני עסקאות מכר בפועל של משרדים

תאריך עסקה	מחיר מכירה לא כולל מע"מ		שטח נמכר	שטח	כתובת	גר"ח
	ל-1 מ"ר	סה"כ				
10/11/20	12,346 ₪	2,000,000 ₪	162	162	המוסכים 5	30130/303
25/11/21	14,348 ₪	3,300,000 ₪	230	230	המוסכים 5	30130/303
18/1/21	11,918 ₪	2,920,000 ₪	245	245	האומן 125	30131/99
8/4/21	12,870 ₪					ממוצע

12.4 סיכום שווי 1 מ"ר בנוי חדש

בהתאם לנתונים הנ"ל,
שווי 1 מ"ר בנוי גמור בבנין המוצע המגלם חניה, מחסנים, חצר ומרפסות, מוערך כדלקמן:

סוג דירה (חד')	שווי 1 מ"ר בנוי דירתי
מיקרו	35,000 ₪/מ"ר
3.5	32,000 ₪/מ"ר
4.5 ח' גן	32,000 ₪/מ"ר
4	31,000 ₪/מ"ר
5	30,000 ₪/מ"ר
6	29,000 ₪/מ"ר
6 ח' גג	32,000 ₪/מ"ר

שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע כולל העמסת שטחי שירות, בסך
שטח עיקרי לתעסוקה בקומות עליונות כולל העמסת שטחי שירות, בסך
חניה צמודה למסחר ותעסוקה

שווי 1 מ"ר גמור חדש במצב קודם המביא בחשבון דירות קטנות בצפיפות נמוכה,
ללא עירוב שימושים וללא חניה, מוערך בסך

לא כולל מע"מ 22,500 ₪/מ"ר
לא כולל מע"מ 13,000 ₪/מ"ר
לא כולל מע"מ 50,000 ₪/חניה

כולל מע"מ 29,000 ₪/מ"ר





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

13. תחשיב שווי הקרקע במצב נכנס חלקה 268

הכנסות צפויות

כמות יח"ד	שטח דירתי	שווי 1 מ"ר בנוי חדש	שווי 1 יח"ד	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
32 יח"ד	72 מ"ר	29,000 שח/מ"ר	2,098,458 שח/יח"ד	67,150,660 שח	29,000 שח
נכוי מע"מ				1.17	1.17
				<u>57,393,726 שח</u>	<u>24,786 שח</u>

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (שח/מ"ר)	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
חניות ושירות תת קרקעיות	0 מ"ר	2,900 שח	0 שח	0 שח
לובי, ציבוריים ומחסנים בק"ק	150 מ"ר	5,200 שח	780,000 שח	336.85 שח
מגורים - ברוטו מקורה	2,700 מ"ר	5,200 שח	14,037,608 שח	6,062 שח
מרפסות זיז	384 מ"ר	1,310 שח	503,040 שח	217 שח
סה"כ			<u>15,320,648 שח</u>	<u>6,616 שח</u>
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	3,234 מ"ר	400 שח	1,293,416 שח	559 שח
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	0 מ"ר	320 שח	0 שח	0 שח
חיבור חשמל וגז	32 יח"ד משוקלל	3,000 שח	96,000 שח	41 שח
תכנון וייעוץ הנדסי	32 יח"ד משוקלל	20,000 שח	640,000 שח	276 שח
תקורה וניהול	5.0% מעלויות בניה ישירה	15,320,648 שח	766,032 שח	331 שח
משפטיות יזם	1.5% מעלויות בניה ישירה	15,320,648 שח	229,810 שח	99 שח
בלתי צפוי מראש	5.0% מעלויות בניה ישירה	15,320,648 שח	766,032 שח	331 שח
שווק ופרסום	2.5% מהכנסות כולל מע"מ	67,150,660 שח	1,678,767 שח	725 שח
מס רכישה	6.0% משווי קרקע	23,350,000 שח	1,401,000 שח	605 שח
מימון	7.25% מסך עלויות ללא מימון	45,543,799 שח	3,301,925 שח	1,426 שח
סה"כ			<u>10,172,982 שח</u>	<u>4,393 שח</u>
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע				<u>11,010 שח</u>

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	57,393,726 שח	24,786 שח
הפחתת רווח יזמי	8,548,002 שח	3,692 שח
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	48,845,725 שח	21,095 שח
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	25,493,630 שח	11,010 שח
שווי מרכיב הקרקע במצב נכנס (במעוגל)	<u>23,350,000 שח</u>	<u>10,084 שח</u>





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

14. תחשיב שווי הקרקע במצב נכנס חלקה 269

הכנסות צפויות

כמות יח"ד	שטח דירתי	שווי 1 מ"ר בנוי חדש	שווי 1 יח"ד	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
48 יח"ד	72 מ"ר	29,000 ₪/מ"ר	2,073,640 ₪/יח"ד	99,534,728 ₪	29,000 ₪
נכוי מע"מ				1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ				85,072,417 ₪	24,786 ₪

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
חניות ושירות תת קרקעיות	0 מ"ר	2,900 ₪	0 ₪	0 ₪
לובי, ציבוריים ומחסנים בק"ק	225 מ"ר	5,200 ₪	1,170,000 ₪	340.89 ₪
מגורים - ברוטו מקורה	4,008 מ"ר	5,200 ₪	20,842,806 ₪	6,073 ₪
מרפסות זיז	576 מ"ר	1,310 ₪	754,560 ₪	220 ₪
סה"כ			22,767,366 ₪	6,633 ₪
עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	4,809 מ"ר	400 ₪	1,923,693 ₪	560 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	0 מ"ר	320 ₪	0 ₪	0 ₪
חיבור חשמל וגז	48 יח"ד משוקלל	3,000 ₪	144,000 ₪	42 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	48 יח"ד משוקלל	20,000 ₪	960,000 ₪	280 ₪
תקורה וניהול	5.0%	22,767,366 ₪	1,138,368 ₪	332 ₪
משפטיים יזם	1.5%	22,767,366 ₪	341,510 ₪	100 ₪
בלתי צפוי מראש	5.0%	22,767,366 ₪	1,138,368 ₪	332 ₪
שווק ופרסום	2.5%	99,534,728 ₪	2,488,368 ₪	725 ₪
מס רכישה	6.0%	34,530,000 ₪	2,071,800 ₪	604 ₪
מימון	7.25%	67,507,746 ₪	4,894,312 ₪	1,426 ₪
סה"כ			15,100,420 ₪	4,400 ₪
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			37,867,786 ₪	11,033 ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	85,072,417 ₪	24,786 ₪
הפחתת רווח יזמי	17.5% מעלויות ההקמה	3,692 ₪-
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	72,402,057 ₪	21,095 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	37,867,786 ₪-	11,033 ₪-
שווי מרכיב הקרקע במצב נכנס (במעוגל)	34,530,000 ₪	10,061 ₪





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

15. תחשיב שווי הקרקע במצב נכנס - חלקה 241

בחלקה 241 קיימות 85 חניות.	
שווי חלקות 268 + 269 כפנויות	₪ 57,880,000
שטח הקרקע בחלקות המגורים הגובלות (268 + 269)	5,478 מ"ר
שווי 1 מ"ר קרקע:	10,566 ₪/מ"ר
שטח החלקה:	2,639 מ"ר
סיכום ביניים	<u>₪ 27,883,410</u>
עלות הכשרת 85 חניות במרתף	45 מ"ר/חניה - 4,667 ₪/מ"ר
שווי החלקה לפני הפחתה למושג	<u>₪ 17,852,860</u>
מקדם דחיה למימוש	10,030,550 ₪
שווי מרכיב הקרקע בחלקה 241	50%
	<u>₪ 5,015,275</u>

16. תחשיב שווי הקרקע במצב נכנס - חלקה 267

שווי חלקות 268 + 269 כפנויות	₪ 57,880,000
שטח הקרקע בחלקות המגורים הגובלות (268 + 269)	5,478 מ"ר
שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד מגורים	<u>₪ 10,565.90</u>
מקדם דחיה עד להריסת הבנינים (35 שנים בריבית 6%)	13.01%
שווי 1 מ"ר קרקע בחלקה 267	<u>₪ 1,375</u>
שטח חלקה 267	840 מ"ר
שווי מרכיב הקרקע בחלקה 267	<u>₪ 1,154,730</u>

17. שווי הבנוי

שווי הבנוי במצב נכנס הוערך כדלקמן:

חלקה	שטח בנוי/מפותח	עלות בניה 1 מ"ר	שווי הבנוי
268	3,030 מ"ר	4,000 ₪/מ"ר	<u>₪ 12,120,000</u>
269	4,399 מ"ר	4,000 ₪/מ"ר	<u>₪ 17,596,000</u>
241	2,080 מ"ר	300 ₪/מ"ר	<u>₪ 624,000</u>
267	840 מ"ר	100 ₪/מ"ר	<u>₪ 84,000</u>





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

18. תחשיב שווי מגרש 1 במצב יוצא

הכנסות צפויות

כמות יח"ד	שטח דירתי	שווי 1 מ"ר בנוי חדש	שווי 1 יח"ד	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
78 יח"ד	106 מ"ר	29,000 ₪/מ"ר	3,059,500 ₪/יח"ד	238,641,000 ₪	29,000 ₪
מסחר		26,325 ₪/מ"ר	0 ₪	0 ₪	0 ₪
תעסוקה		15,210 ₪/מ"ר	0 ₪	0 ₪	0 ₪
חניה צמודה למסחר ותעסוקה		58,500 ₪/חניה	0 ₪	0 ₪	0 ₪
סה"כ הכנסות כולל מע"מ				238,641,000 ₪	29,000 ₪
נכוי מע"מ				1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ				203,966,667 ₪	24,786 ₪

עלויות בניה ישירה	שטח (מ"ר)	עלות (₪/מ"ר)	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
חניות ושירות תת קרקעיות	3,834 מ"ר	2,900 ₪	11,118,600 ₪	1,351 ₪
מגורים - ברוטו מקורה	9,399 מ"ר	5,450 ₪	51,224,550 ₪	6,225 ₪
מרפסות זיו	936 מ"ר	1,960 ₪	1,834,560 ₪	223 ₪
מרפסות גג	240 מ"ר	1,960 ₪	470,400 ₪	57 ₪
מסחר ברוטו		5,450 ₪	0 ₪	0 ₪
תעסוקה ברוטו		5,450 ₪	0 ₪	0 ₪
מטלה ציבורית - ברוטו מקורה	960 מ"ר	6,377 ₪	6,121,440 ₪	744 ₪
סה"כ			70,769,550 ₪	8,600 ₪

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי	10,335 מ"ר	400 ₪	4,134,000 ₪	502 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק	3,834 מ"ר	320 ₪	1,226,880 ₪	149 ₪
חיבור חשמל וגז	78 יח"ד משוקלל	3,000 ₪	234,000 ₪	28 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	78 יח"ד משוקלל	20,000 ₪	1,560,000 ₪	190 ₪
תקורה וניהול	5.0%	70,769,550 ₪	3,538,478 ₪	430 ₪
משפטיות יזם	1.5%	70,769,550 ₪	1,061,543 ₪	129 ₪
בלתי צפוי מראש	5.0%	70,769,550 ₪	3,538,478 ₪	430 ₪
שווק ופרסום	2.5%	238,641,000 ₪	5,966,025 ₪	725 ₪
מס רכישה	6.0%	66,105,000 ₪	3,966,300 ₪	482 ₪
מימון	7.3%	165,322,526 ₪	11,985,883 ₪	1,457 ₪
סה"כ			37,211,586 ₪	4,522 ₪
סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			107,981,136 ₪	13,122 ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע	סה"כ	ל-1 מ"ר דירתי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ	203,966,667 ₪	24,786 ₪
הפחתת רווח יזמי 17.5% מעלויות ההקמה	30,378,014 ₪-	3,692 ₪-
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	173,588,652 ₪	21,095 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	107,981,136 ₪-	13,122 ₪-
שווי מרכיב הקרקע במצב יוצא (כזמין לבניה) (במעוגל)	65,608,000 ₪	7,973 ₪



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

19. תחשיב שווי מגרש 2 במצב יוצא

הכנסות צפויות

ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ	שווי 1 יח"ד	שווי 1 מ"ר בנוי חדש	שטח דירתי	כמות יח"ד
27,681 ₪	659,797,000 ₪	3,112,250 ₪/יח"ד	29,500 ₪/מ"ר	106 מ"ר	212 יח"ד
939 ₪	22,376,250 ₪		26,325 ₪/מ"ר	850 מ"ר	מסחר
396 ₪	9,430,200 ₪		15,210 ₪/מ"ר	620 מ"ר	תעסוקה
44 ₪	1,053,000 ₪		58,500 ₪/חניה	18 חניות	חניה צמודה למסחר ותעסוקה
29,059 ₪	692,656,450 ₪				סה"כ הכנסות כולל מע"מ
1.17	1.17				נכו מע"מ
24,837 ₪	592,014,060 ₪				סה"כ הכנסות ללא מע"מ

ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ	עלות (₪/מ"ר)	שטח (מ"ר)	עלויות בניה ישירה
2,424 ₪	57,776,700 ₪	2,900 ₪	19,923 מ"ר	חניות ושירות תת קרקעיות
6,374 ₪	151,935,100 ₪	5,450 ₪	27,878 מ"ר	מגורים - ברוטו מקורה
209 ₪	4,986,240 ₪	1,960 ₪	2,544 מ"ר	מרפסות זיז
20 ₪	470,400 ₪	1,960 ₪	240 מ"ר	מרפסות גג
253 ₪	6,022,250 ₪	5,450 ₪	1,105 מ"ר	מסחר ברוטו
185 ₪	4,414,500 ₪	5,450 ₪	810 מ"ר	תעסוקה ברוטו
358 ₪	8,544,510 ₪	6,377 ₪	1,340 מ"ר	מטלה ציבורית - ברוטו מקורה
9,823 ₪	234,149,700 ₪			סה"כ
ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ	בסיס לחישוב	פרמטר תחשיבי	עלויות כלליות
543 ₪	12,934,800 ₪	400 ₪	32,337 מ"ר	אגרות בניה והיטלי פיתוח עילי
267 ₪	6,375,360 ₪	320 ₪	19,923 מ"ר	אגרות בניה והיטלי פיתוח תת"ק
27 ₪	636,000 ₪	3,000 ₪	212 יח"ד משוקלל	חיבור חשמל וגז
178 ₪	4,240,000 ₪	20,000 ₪	212 יח"ד משוקלל	תכנון וייעוץ הנדסי
491 ₪	11,707,485 ₪	234,149,700 ₪	5.0%	תקורה וניהול מעלויות בניה ישירה
147 ₪	3,512,246 ₪	234,149,700 ₪	1.5%	משפטיות יזם מעלויות בניה ישירה
491 ₪	11,707,485 ₪	234,149,700 ₪	5.0%	בלתי צפוי מראש מעלויות בניה ישירה
726 ₪	17,316,411 ₪	692,656,450 ₪	2.5%	שווק ופרסום מהכנסות כולל מע"מ
393 ₪	9,372,120 ₪	156,202,000 ₪	6.0%	מס רכישה משווי קרקע
1,460 ₪	34,789,073 ₪	479,849,289 ₪	7.3%	מימון מסך עלויות ללא מימון
4,724 ₪	112,590,980 ₪			סה"כ
14,547 ₪	346,740,680 ₪			סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע

ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ	תחשיב שווי מרכיב הקרקע
24,837 ₪	592,014,060 ₪	סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ
3,699 ₪	88,172,307 ₪	הפחתת רווח יזמי 17.5% מעלויות ההקמה
21,138 ₪	503,841,753 ₪	סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע
14,547 ₪	346,740,680 ₪	הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע
6,591 ₪	157,101,000 ₪	שווי מרכיב הקרקע במצב יוצא (כזמין לבניה) (במעוגל)



יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

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

20. 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.

19/09/2023



תאריך

294

מספר רישיון

חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין

