



י"ז אדר תשפ"ה

17/03/2025

תיק: 2514

בס"ד

לכבוד

בעלי הדירות ברחוב שדרות נווה יעקב 28 - 32  
באמצעות עו"ד רועי אלקלעי

**מסמך עקרונות לניקוד הדירות הקיימות במתחם המיועד לפינוי בינוי  
שמאי מוסכם מטעם הדיירים (111 יח"ד רשומות ב-3 בנייני מגורים)  
חלקה 15 בגוש 30642  
שדרות נווה יעקב 28, 30 ו-32, שכונת נווה יעקב, ירושלים**



מבט למתחם מצפון מערב (מתוך מודל תלת מימד)



**עקרונות כלליים לניקוד הדירות:**

- כל הבניינים מנוקדים יחד.
- כל הדירות בכל הקומות למעט קומת הגשר משתייכות לאותה רשימת דירוג.
- בקומת הגשר קיימים 3 טיפוסי דירות בגדלים שונים ולכן כל הדירות בקומת הגשר מחולקות ל-3 קטגוריות נפרדות שאינן מתחלקות עם שאר הדירות, להן נעשו 3 טבלאות ניקוד בנפרד.
- דירות המסומנות בטבלת הניקוד באדום הינן דירות שלא בוצע בהן ביקור.

**פרמטרים שנלקחו בחשבון בניקוד הדירות:**

1. קומה בה ממוקמת הדירה ביחס למפלס הכניסה.
2. דירות בקומת הקרקע שיש להן יציאה לחצר ודירות בקומות הגג שיש להן יציאה לגג צדדי.
3. מצבה הפיזי של הדירה (רמת השיפוץ).
4. מספר כיווני אוויר (פינתיות).
5. מרפסות סוכה הבנויות בהיתר.
6. היתרי בניה למרפסות שלא בוצעו בפועל.
7. רמת החשיפה של הסלון לאור ואוויר.
8. מרחק מקיר הפיתוח/חניה (לדירות מקומת הקרקע ועד כולל קומה 1-).
9. חזית למבני ציבור (בית ספר).

- **קומה** - ניתנו המקדמים הבאים עבור מס' הקומות שיש לרדת/לעלות מהכניסה:

מקדם	פירוט	רמה
0	לעלות או לרדת קומה אחת	1
-1.50%	לעלות או לרדת שתי קומות	2
-3.50%	לעלות או לרדת שלוש קומות	3
-6.00%	לעלות או לרדת ארבע קומות	4

- **דירות בקומת הקרקע שיש להן יציאה לחצר ודירות בקומות הגג שיש להן יציאה לגג צדדי**  
ניתן מקדם תוספת של 5%.



- **מצבה הפיזי של הדירה (רמת השיפוץ)** - הדירות חולקו ל-4 דרגות שיפוץ שונות:
  - 0 - ללא שיפוץ כלל.
  - 1 - שיפוץ חלקי או ישן.
  - 2 - שיפוץ כללי ברמה טובה.
  - 3 - שיפוץ כללי ברמה גבוהה.

בהתאם לסקר ולנתונים שהתקבלו, ניתנו המקדמים הבאים לדירות בהתאם לרמת השיפוץ:

מקדם	פירוט	רמה
-2%	ללא שיפוץ כלל	0
0%	שיפוץ חלקי או ישן	1
2.00%	שיפוץ כללי ברמה טובה	2
5.00%	שיפוץ כללי ברמה גבוהה	3

**הערה:**

לארבע דירות לא התאפשר לנו להכנס ולכן הן דורגו ללא שיפוץ כלל.

- **מספר כיווני אוויר (פינתיות)** - ניתנה התייחסות וקדימות בדירוג לדירות פינתיות. מדובר בדירות אשר נמצאות בחלק המזרחי של בניין 32, בחלקו המערבי של בניין 28, וכן דירות אשר נמצאות בקומת הגג ולהן כיוון אוויר/קיר פתוח לכיוון הגג. לדירות אלה ניתנה תוספת של 2%.
- **מרפסות** - לדירות אשר בנו מרפסת סוכה בהיתר, ניתנה תוספת לפי מקדם של 30% ביחס לשווי מ"ר בנוי. לדירות אשר הוציאו היתר ולא בנו, ניתנה תוספת לפי מקדם של 30% (מקדם לזכויות בניה) \* 30% (מקדם למרפסת) ביחס לשווי מ"ר בנוי, קרי, 9% כפול שטח המרפסת בהיתר.



- **רמת החשיפה של הסלון לאור, פרטיות ואוויר** - הבניינים בנויים בעמודות כאשר העמודות הבולטות לכיוון דרום (מסומנות בצהוב), נהנות מאור, חשיפה לנוף ואוויר טובה יותר וכמו כן לדירות אלו קיים חלון נוסף במטבח ביחס לדירות הבולטות לכיוון צפון (מסומנות בתכלת).  
לצורך הטבלה הוגדרו 4 טיפוסים של דירות בהתאם לרמת החשיפה של הסלון וחלון במטבח כמודגם באיור הבא:



- העמודות המסומנות בצהוב הינן בעלות החשיפה הגדולה ביותר לאור, נוף ואוויר מהסלון/מטבח, ולהן חלון נוסף מהמטבח. לדירות אלה ניתנה תוספת של 1.5%.
- העמודות הכתומות הינן בעלות חשיפה פחותה במקצת כאשר יש להן חשיפה גדולה יותר לכיוון מערב וחלון נוסף מהמטבח. לדירות אלה ניתנה תוספת של 1%.
- העמודות הורודות הינן חסומות לכיוון מזרח וללא חלון מטבח. לדירות אלה ניתנה תוספת של 0.5%.
- העמודות המסומנות בתכלת הינן בעלות החשיפה המועטה ביותר. לדירות אלה לא ניתנה תוספת.
- **מרחק מקיר הפיתוח/חניה** - לדירות שמתחת לקומת הגשר קיימת חסימת אור ואוויר וכן היזק ראייה (תצפית לתוך הדירה) משטח החניה בהתאם למרחק מקיר הפיתוח. בטבלת הדירוג הופחתו 1.5% לדירות המסומנות בכחול (הקרובות ביותר לקיר הפיתוח), 1% לדירות המסומנות בכתום או ורוד, ולדירות המסומנות בצהוב נעשתה הפחתה של 0.5%.
  - **חזית למבנה ציבורי (בית ספר)** - בוצעה בתחשיבים הפחתה לדירות להן חזית הפונה לבית הספר, קרי לעמודה המערבית של בניין 28. לדירות אלה נעשתה הפחתה של 1.5%.

להלן דירוג הדירות (למעט דירות בקומת הכניסה):

תת"ח	שטח רשום	קומה ביחס לכניסה	רמת שיפוץ	מספר כיווני אוויר (פינתיות)	חזית למבנה ציבור (בית ספר)	יש/אין יציאה לגג/לחצר	היתר למרפסת שלא בוצע בפועל במ"ר	מרפסת סוכה בהיתר	מדרג אור, פרטיות ואוויר	הפחתה בגין מרחק מקיר תמך והיזק ראייה	ניקוד
1	60.4	-3	1	3	יש	יש		3	0.995	102.81%	
2	60.4	-3	1	2.5	יש	יש		3	0.995	102.33%	
3	60.4	-3	1	2.5	יש	יש		0	0.985	99.81%	
4	60.4	-3	0	2.5	אין	אין		0	0.985	93.15%	
5	60.4	-3	1	2.5	אין	אין		2	0.990	96.49%	
6	60.4	-3	1	2.5	יש	יש		1	0.990	100.81%	
7	60.4	-2	0	3	יש	אין		3	0.995	97.95%	
8	60.4	-2	1	2.5	אין	אין		3	0.995	99.48%	
9	60.4	-2	2	2.5	אין	אין		0	0.985	98.96%	
10	60.4	-2	1	2.5	אין	אין		0	0.985	97.02%	
11	60.4	-2	1	2.5	אין	אין		2	0.990	98.49%	
12	60.4	-2	1	2.5	אין	אין		1	0.990	98.00%	
13	60.4	-1	1	3	יש	אין		3	0.995	101.47%	
14	60.4	-1	3	2.5	אין	אין		3	0.995	106.04%	
15	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		0	0.985	98.50%	
16	60.4	-1	2	2.5	אין	אין		0	0.985	100.47%	
17	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		2	0.990	99.99%	
18	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		1	0.990	99.50%	
24	60.4	1	2	3	יש	אין		3		104.02%	
25	60.4	1	1	2.5	אין	אין		3		101.50%	
26	60.4	1	1	2.5	אין	אין		0		100.00%	
27	60.4	1	1	2.5	אין	אין		0		100.00%	
28	61.6	1	1	2.5	אין	אין		2		101.00%	
29	60.4	1	0	2.5	אין	אין		1		98.49%	
30	60.4	2	1	3	יש	אין		3		100.45%	
31	60.4	2	1	2.5	אין	אין		3		99.98%	
32	61.6	2	1	2.5	אין	אין		0		98.50%	
33	60.4	2	2	2.5	אין	אין		0		100.47%	
34	60.4	2	0	2.5	אין	אין		2		97.50%	
35	60.4	2	2	2.5	אין	אין		1		100.97%	
36	61.6	3	1	3	יש	אין		3		98.41%	
37	60.4	3	0	2.5	אין	אין		3		95.99%	
38	60.4	3	1	2.5	אין	אין		0		96.50%	
39	60.4	3	1	3	אין	אין		0		98.43%	
40	60.4	4	1	3	יש	אין		3		95.86%	
41	60.4	4	1	3	אין	אין		3		97.32%	
42	60.8	-2	2	2.5	אין	אין		3	0.995	101.47%	
43	60.4	-2	1	2.5	יש	אין		3	0.995	104.45%	
44	60.4	-2	1	2.5	אין	אין		0	0.985	97.02%	
45	60.4	-2	0	2.5	אין	אין		0	0.985	95.08%	
46	60.4	-2	0	2.5	אין	אין		2	0.990	96.52%	
47	60.4	-2	2	2.5	יש	אין		1	0.990	104.96%	
48	60.8	-1	2	2.5	אין	אין		3	0.995	103.01%	
49	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		3	0.995	100.99%	
50	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		0	0.985	98.50%	
51	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		0	0.985	98.50%	
52	60.4	-1	1	2.5	אין	אין		2	0.990	99.99%	
53	60.4	-1	0	2.5	אין	אין		1	0.990	97.51%	
59	60.8	1	0	2.5	אין	אין		3		99.47%	
60	60.4	1	1	2.5	אין	אין		3		101.50%	
61	60.4	1	1	2.5	אין	אין		0		100.00%	
62	60.4	1	0	2.5	אין	אין		0		98.00%	
63	61.6	1	1	2.5	אין	אין		2		101.00%	
64	60.4	1	1	2.5	אין	אין		1		100.50%	
65	60.8	2	1	2.5	אין	אין		3		99.98%	
66	60.4	2	1	2.5	אין	אין		3		99.98%	
67	61.6	2	3	2.5	אין	אין		0		103.43%	
68	60.4	2	1	2.5	אין	אין		0		98.50%	
69	60.4	2	0	2.5	אין	אין		2		97.50%	
70	60.4	2	1	2.5	אין	אין		1		98.99%	
71	62	3	1	2.5	אין	אין		3		97.95%	
72	60.4	3	1	2.5	אין	אין		3		97.95%	
73	60.4	3	1	2.5	אין	אין		0		96.50%	



105.42%		0			יש		3	2	3	60.4	74
95.37%		3			אין		3	0	4	60.8	75
104.23%		3			יש		3	2	4	60.4	76
104.45%	0.995	3			יש		2.5	1	-2	60.8	77
99.48%	0.995	3			אין		2.5	1	-2	60.4	78
103.91%	0.985	0			יש		2.5	2	-2	60.4	79
97.02%	0.985	0			אין		2.5	1	-2	60.4	80
107.35%	0.995	3		9	יש		2.5	2	-2	60.4	81
107.35%	0.995	3		9	יש		3	1	-2	60.4	82
100.99%	0.995	3			אין		2.5	1	-1	60.8	83
100.99%	0.995	3			אין		2.5	1	-1	60.4	84
98.50%	0.985	0			אין		2.5	1	-1	60.4	85
100.47%	0.985	0			אין		2.5	2	-1	60.4	86
100.99%	0.995	3			אין		2.5	1	-1	60.4	87
107.01%	0.995	3	13.34		אין		3	1	-1	60.4	88
101.50%		3			אין		2.5	1	1	61.6	94
101.50%		3			אין		2.5	1	1	60.8	95
98.00%		0			אין		2.5	0	1	60.4	96
100.00%		0			אין		2.5	1	1	60.4	97
104.34%		3		9	אין		2.5	2	1	60.4	98
103.53%		3			אין		3	1	1	60.4	99
99.98%		3			אין		2.5	1	2	60.8	100
97.98%		3			אין		2.5	0	2	60.4	101
98.50%		0			אין		2.5	1	2	61.6	102
98.50%		0			אין		2.5	1	2	60.4	103
99.98%		3			אין		2.5	1	2	60.4	104
107.75%		3		7.47	אין		3	3	2	60.4	105
103.35%		0			יש		3	1	3	60.4	106
96.50%		0			אין		2.5	1	3	60.4	107
97.95%		3			אין		2.5	1	3	61.6	108
103.76%		3	12.84		אין		3	1	3	60.4	109
102.18%		3			יש		3	1	4	60.4	110
98.40%		3		12	אין		3	1	4	60.4	111



להלן דירוג הדירות בקומת הכניסה בלבד (בחלוקה ל-3 קבוצות בהתאם לגודל דירות התמורה):

תת"ח	שטח רשום	רמת שיפוץ	מספר כיווני אוויר (פינתיות)	חזית למבנה ציבור	חצר מגודרת/מרוצפת/פרגולה	דירת קרקע/גג	היתר שלא מרפסת שלא בוצע בפועל	מרפסת בהיתר	שימוש במחסן	רמת כיווני אוויר או ופרטיות	ניקוד
19	67.1	1	3	יש		אין				3	104.02%
23	67.1	1	2.5			אין				1	102.51%
54	67.5	1	2.5			אין				3	103.53%
58	67.1	1	2.5			אין				1	102.51%
89	67.5	1	2.5			אין				3	103.53%
93	67.1	1	3			אין				3	105.60%
20	32.9	2	2			אין				3	105.60%
22	32.9	0	2			אין				2	100.96%
55	32.9	1	2			אין				3	103.53%
57	32.9	0	2			אין				2	100.96%
90	32.9	1	2			אין				3	103.53%
92	32.9	2	2			אין				3	105.60%
21	50.5	1	2			אין				0	102.00%
56	50.5	1	2			אין				0	102.00%
91	50.5	1	2			אין				0	102.00%



להלן רשימות הדירוג לפי סדר יורד (מחולק לפי קבוצות):

מס' סידורי	תת חלקה	שם	דירוג	הגרלה
טיפוס דירה - 95.5 מ"ר A				
1	105	הריס ישראל - הריס דבורה	1.07748	
2	81	קלמן	1.07351	הגרלה
3	82	ניסים עמינדב - אלישיב אביגיל	1.07351	הגרלה
4	88	תופיק יעקב - תופיק פנינה	1.07014	
5	14	קסלר מנחם יוסף - גולדוסר תמר	1.06042	
6	74	ישראל שור	1.05419	
7	47	ישראל לנדאו	1.04961	
8	43	שקד יוסף - שקד אפרת	1.04451	הגרלה
9	77	כאשיאן מנשה	1.04451	הגרלה
10	98	רוזנבליט יהשוע - רוזנבליט שולמית	1.04340	
11	76	רביבו	1.04228	
12	24	שמעון זוזוט	1.04017	
13	79	גרינברג משה - גרינברג יוכבד	1.03911	
14	109	סדובסקי שלמה - סדובסקי בתיה	1.03758	
15	99	קלימי שולה - קלימי שקופה	1.03530	
16	67	פישמן	1.03425	
17	106	לבקוביץ מיכאל - לבקוביץ איילת	1.03352	
18	48	עמידר - פנינה בוסו	1.03012	
19	1	דשת שלומית יוסף - דשת שרונה	1.02812	
20	2	גינסבורג אסתר ויואל	1.02331	
21	110	כי טוב תרצה חימוביץ שלום)	1.02184	
22	25	זיכרמן	1.01500	הגרלה
23	60	הנדי חיים ושולמית	1.01500	הגרלה
24	94	לוי נתנאל - עבאדי אילה	1.01500	הגרלה
25	95	בלצאו ברצקו	1.01500	הגרלה
26	13	קרמר שלמה - קרמר אילנה	1.01467	הגרלה
27	42	צדוק אליהו - בן דוד שרה-נעמי פרידמן	1.01467	הגרלה
28	28	פרזות חברה לשיכון	1.01000	הגרלה
29	63	גוזלן רכשו מסקליאר	1.01000	הגרלה
30	49	פרנק יחיאל - פרנק תהילה	1.00993	הגרלה
31	83	שמעון קדוש	1.00993	הגרלה
32	84	היילברון שילה	1.00993	הגרלה
33	87	מורדוב גרישה - מורדוב פלינה	1.00993	הגרלה
34	35	נחמן וסרמן	1.00972	
35	6	אירני אלדד - אירני רונית	1.00813	
36	64	מזרחי אליהו - מזרחי לאה	1.00500	
37	16	משעלי מרים - משעלי יוסף	1.00470	הגרלה
38	33	מאיר הני וישראל	1.00470	הגרלה
39	86	קצבורג כתריאל - וינגורט רייזל רות	1.00470	הגרלה
40	30	אלטשולר יורי - אלטשולר אנה	1.00447	
41	26	קולחידה פיני	1.00000	הגרלה
42	27	מרגולין ברוך דב ורבקה שושנה	1.00000	הגרלה
43	61	קרלי יבגני - קרלי לריסה	1.00000	הגרלה
44	97	בביוף יעקב - בביוף שושנה	1.00000	הגרלה
45	17	וכטמן גלינה	0.99990	הגרלה
46	52	וייס ליליה	0.99990	הגרלה
47	31	פרלבאום	0.99978	הגרלה
48	65	אפוטה	0.99978	הגרלה
49	66	גודלי דביר - גודלי יוכבד	0.99978	הגרלה
50	100	חנה בר משה	0.99978	הגרלה
51	104	שמונוב יעקב - שמונוב נינה	0.99978	הגרלה
52	3	זידקוב ולנטין	0.99805	
53	18	צרני זלמן (נטע)	0.99495	
54	8	פרנקל שמעיה - פרנקל שרה	0.99478	הגרלה
55	78	משעלי - אסתר/שמואל/אלעזר/יצחק	0.99478	הגרלה
56	59	נמסטניק נלי - נמסטניק לודמילה	0.99470	





	0.98993	שלנגר שמעיה - שלנגר נחמה	70	57
	0.98963	פונקץ מרינה	9	58
הגרלה	0.98500	חנה סב ישראל - חנה סב נטלי	15	59
הגרלה	0.98500	דן מאיר - דן שירה	32	60
הגרלה	0.98500	שולמן	50	61
הגרלה	0.98500	טירולר משה גדליה וטובה	51	62
הגרלה	0.98500	מסבנד שמעון - מסבנד הודיה	68	63
הגרלה	0.98500	כלפה רות - כלפה עמנואל ז"ל	85	64
הגרלה	0.98500	לדיוב דוד - לדיוב צפורה	102	65
הגרלה	0.98500	ברינגר	103	66
	0.98490	פנחסוב ראובן	11	67
	0.98490	ממן מזל - ממן משה	29	68
	0.98430	פויכטונגר אברהם - פויכטונגר מיכל	39	69
	0.98408	גרטנר	36	70
	0.98398	דוד אלישע מנחם - מתתיהו אורית	111	71
	0.98003	מרגולין נחמה ועקיבא	12	72
הגרלה	0.98000	קוגן אלכסנדר - קוגן נינה	62	73
הגרלה	0.98000	עירית ירושלים	96	74
	0.97978	עוזרי דוד	101	75
הגרלה	0.97948	טורצין אהרון - ריימן פאינה	71	76
הגרלה	0.97948	טבל רוברט - טבל רובינוביץ	72	77
הגרלה	0.97948	כהן אשר - כהן בת שבע	108	78
	0.97946	עתאל אסתר - עתאל חיים יצחק	7	79
	0.97505	גולדברג ישראל ורבקה	53	80
הגרלה	0.97495	שילמן	34	81
הגרלה	0.97495	כספי יורם	69	82
	0.97318	דולגין מתתיהו - דולגין לאה	41	83
הגרלה	0.97023	בהדורי אליעזר - בהדורי גילה	10	84
הגרלה	0.97023	איידלשטיין מירי ויצחק	44	85
הגרלה	0.97023	גליק שאול - גליק אהובה	80	86
	0.96520	גולון גנאדי - גולון לודמילה	46	87
הגרלה	0.96500	טורנהיים עקיבא - רבינסקי שושנה	38	88
הגרלה	0.96500	ניסנוב אליהו - ניסנוב ריבה- יוסי	73	89
הגרלה	0.96500	טלר	107	90
	0.96490	ענבל	5	91
	0.95989	ציסר לב	37	92
	0.95858	מור יוסף יעקב - מור יוסף חיה	40	93
	0.95372	מדינת ישראל	75	94
	0.95082	חנינה יעקב - חנינה חנה	45	95
	0.93151	כספי	4	96
<b>טיפוס דירה - 103.5 מ"ר B</b>				
	1.0560	קטנוב שלום - קטנוב יוליה	93	1
	1.0402	גולדפין סבלי - גולדפין לודמילה - גולדפין איידה	19	2
הגרלה	1.0353	סורזיאב מזל	54	3
הגרלה	1.0353	מרינסקיה מריאטה	89	4
הגרלה	1.0251	נחמד חדזה	23	5
הגרלה	1.0251	גבלייב דוד - גבלייב שרה	58	6
<b>טיפוס דירה - 85 מ"ר C</b>				
הגרלה	1.0200	ילין	21	1
הגרלה	1.0200	איינשטין רחל בתיה - עמידר	56	2
הגרלה	1.0200	מדינת ישראל	91	3
<b>טיפוס דירה - 65 מ"ר D</b>				
הגרלה	1.05601	מדינת ישראל-עמידר	20	1
הגרלה	1.05601	דהאן אברהם - דהאן ברכה	92	2
הגרלה	1.03530	אורי אליעם	55	3
הגרלה	1.03530	יהודה פורת	90	4
הגרלה	1.00960	מדינת ישראל	22	5
הגרלה	1.00960	קיסלמן בוריס	57	6



**הצהרה:**

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום  
שם מלא

17/03/2025  
תאריך



נתנאל זלבסקי - שמאי מקרקעין  
שם מלא

17/03/2025  
תאריך