



עפר כהן-כהנא

שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

כ"ז תשרי תשפ"ו

19/10/2025

תיק: 2565

עפר כהן-כהנא שמאי מקרקעין ואגרונום

נתנאל זלבסקי שמאי מקרקעין

דניאל גולדין שמאי מקרקעין וכלכלן

עדיאל פרץ שמאי מקרקעין וכלכלן

בס"ד

לכבוד

בעלי הדירות ברחוב אחלמה 308/האנפה 5, באמצעות עו"ד רועי אלקלעי

חברת עומר את תנופה באחלמה בע"מ, באמצעות מר שמוליק בר סלע

טבלת ניקוד הדירות הקיימות בבניין המיועד לפינוי-בינוי

שמאי מוסכם מטעם הדיירים (36 יח"ד)

חלקה 32 בגוש 28050

רחוב אחלמה 308/האנפה 5, שכונת גילה, ירושלים



מבט למתחם מצפון מערב, מרחוב אחלמה



בהתאם לבקשתכם, ביצענו ניקוד לדירות הקיימות במתחם לצורך קביעת סדר בחירת הדירות החדשות בפרויקט. כל הדירות במתחם נוקדו יחד ולאחר מכן בוצעה חלוקה לקבוצות בהתאם לטיפוסי דירות שונים שהועברו אלינו עפ"י התכנון וההסכמים עם הדיירים.

נקודות רלוונטיות לניקוד הדירות

- התבססנו על שטחי דירות שנמסרו לנו מהחברה היזמית ואושרו ע"י נציגי הבעלים ובא כוחם.
 - עבור תוספות בניה של מרפסות מקורות/פתוחות ו/או שימוש בחצרות משותפות ניתנה ע"י היזם תמורה בשטח עיקרי בדירה העתידית ולכן לא נלקחו בחשבון בניקוד.
 - קומה/נגישות - ניתנו מקדמים שונים לקומות שונות ולכניסות שונות (כניסה א'/ב'), כמפורט בטבלת הניקוד. מבחינת הנגישות ניתנה עדיפות קלה לכניסה א' אשר הנגישות אליה מעט טובה יותר.
 - 4 דירות בקומת הקרקע התחתונה (2 בכל כניסה), הינן בעלות נגישות טובה יותר.
 - כיווני אוויר - ניתנה הפחתה לדירות פנימיות/כלואות, כמפורט בטבלה.
 - שיפוצים/מצב פיזי - בהתאם לביקורנו בכלל הדירות במתחם, הדירות סווגו ל-3 רמות שיפוץ שונות, כל רמה קיבלה מקדם שונה, כמפורט בטבלה.
 - תת חלקה 5 הינה "דירת קשישים" אשר נמכרה ליזם ולכן לא הובאה בחשבון בניקוד.
- יודגש כי בעלי ניקוד זהה (מיקום זהה בסדר הבחירה), יידרשו לקיים הגרלה לסדר הבחירה. ההגרלה תתבצע ע"י עורכי הדין המייצגים בהתאם להוראות ההסכם.



עפר כהן-כהנא

שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

טבלת סדר הבחירה בהתאם לטיפוסי דירות שונים:

תת חלקה	מספר דירה	כניסה	בעל דירה	סוג טיפוס	סדר בחירה בתוך הטיפוס
6	4	ב'	כנעני תומר	A	1
10	8	ב'	יצחקי אפרת	A	2
14	12	ב'	מזרחי משה	A	3
24	22	א'	צמח רבקה	A	4
18	16	ב'	בנחמו יעקב	A	5
28	26	א'	קלינמן רומן	A	6
12	14	ב'	כהן שרה	A	7
32	30	א'	צידון מלכה	A	8
19	19	א'	כאלי אורלי	B	1
1	1	ב'	מדינת ישראל	B	2
20	20	א'	כהן מרדכי	B	3
21	21	א'	אלקאים דוד/יהודית	B	3
2	2	ב'	אמינוב	B	5
26	28	א'	בשליגה ויקטור	B	5
3	3	ב'	יפת אסרף חנה	B	5
29	29	א'	אחדות דינה	B	8
11	11	ב'	באכבוד מעיין	B	9
33	33	א'	סויסה מיכל	B	10
25	25	א'	גרשוני מירב	B	11
7	7	ב'	אוריה ביטון	B	12
34	36	א'	אביתר עמיאל	B	13
15	15	ב'	קקון רותם	B	14
30	32	א'	חזוני לינדה	B	15
22	24	א'	אוחיון אסף	D	1
23	23	א'	סלמן אלדד	D	2
4	6	ב'	רויטל הללי	D	2
36	34	א'	גלקינה אירנה	D	2
16	18	ב'	וינוגרדוב אולגה/יורי	D	5
9	9	ב'	מזרחי שי	E	1
8	10	ב'	נגר צבי	E	2
35	35	א'	לוי רון	E	3
31	31	א'	בניטה רפאל	E	4
13	13	ב'	טוויל כהן עזרא/מלכה	E	4
27	27	א'	גדליה סיגלית/יהונתן	E	6
17	17	ב'	קשני רונית	E	7



טבלת סדר בחירה כללית (ללא קשר לטיפוסי הדירות - עבור מחסנים וחניות):

תת חלקה	מספר דירה	כניסה	בעל דירה	מיקום בדירוג
19	19	א'	כאלי אורלי	1
1	1	ב'	מדינת ישראל	2
20	20	א'	כהן מרדכי	3
21	21	א'	אלקאים דוד/יהודית	3
2	2	ב'	אמינוב	5
26	28	א'	בשליגה ויקטור	5
3	3	ב'	יפת אסרף חנה	5
29	29	א'	אחדות דינה	8
11	11	ב'	באכבוד מעיין	9
33	33	א'	סויסה מיכל	10
25	25	א'	גרשוני מירב	11
7	7	ב'	אוריה ביטון	12
9	9	ב'	מזרחי שי	13
8	10	ב'	נגר צבי	14
6	4	ב'	כנעני תומר	14
10	8	ב'	יצחקי אפרת	16
35	35	א'	לוי רון	17
14	12	ב'	מזרחי משה	17
22	24	א'	אוחיון אסף	19
34	36	א'	אביתר עמיאל	19
31	31	א'	בניטה רפאל	19
13	13	ב'	טוויל כהן עזרא/מלכה	19
24	22	א'	צמח רבקה	23
27	27	א'	גדליה סיגלית/יהונתן	24
15	15	ב'	קקון רותם	25
17	17	ב'	קשני רונית	25
18	16	ב'	בנחמו יעקב	25
30	32	א'	חזוני לינדה	28
28	26	א'	קלינמן רומן	29
23	23	א'	סלמן אלדד	30
4	6	ב'	רויטל הללי	30
36	34	א'	גלקינה אירנה	30
12	14	ב'	כהן שרה	33
32	30	א'	צידון מלכה	34
16	18	ב'	וינוגרדוב אולגה/יורי	35



עפר כהן-כהנא

שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

טבלה מרכזת של כלל המקדמים:

תת חלקה	מספר דירה	כניסה	בעל דירה	קומה	שטח מדידה + תמורה לזכויות לא מנוצלות	רמת שיפוץ	מקדם לשיפוץ	מקדם לקומה	מקדם לדירה כלואה	סה"כ מקדם התאמה כולל	סה"כ שטח משוקלל
1	1	ב'	מדינת ישראל	ק	107.9	3	1.05	1.04	1	1.09200	118
2	2	ב'	אמינוב	ק	93.7	3	1.05	1.04	1	1.09200	102
3	3	ב'	יפת אסרף חנה	א	97.7	3	1.05	0.99	1	1.03950	102
4	6	ב'	רויטל הללי	א	73.1	3	1.05	0.99	0.975	1.01351	74
6	4	ב'	כנעני תומר	א	87.4	3	1.05	0.99	1	1.03950	91
7	7	ב'	אוריה ביטון	ב	97.4	2	1	0.97	1	0.97000	94
8	10	ב'	נגר צבי	ב	91.8	3	1.05	0.97	0.975	0.99304	91
9	9	ב'	מזרחי שי	ב	90.5	3	1.05	0.97	1	1.01850	92
10	8	ב'	יצחקי אפרת	ב	87.2	3	1.05	0.97	1	1.01850	89
11	11	ב'	באכבוד מעיין	ג	98.0	3	1.05	0.95	1	0.99750	98
12	14	ב'	כהן שרה	ג	79.3	1	0.97	0.95	0.975	0.89846	71
13	13	ב'	טוויל כהן עזרא/מלכה	ג	90.4	2	1	0.95	1	0.95000	86
14	12	ב'	מזרחי משה	ג	87.3	3	1.05	0.95	1	0.99750	87
15	15	ב'	קקון רותם	ד	84.4	3	1.05	0.93	1	0.97650	82
16	18	ב'	וינוגרדוב אולגה/יורי	ד	73.0	2	1	0.93	0.975	0.90675	66
17	17	ב'	קשני רונית	ד	90.8	1	0.97	0.93	1	0.90210	82
18	16	ב'	בנחמו יעקב	ד	88.0	2	1	0.93	1	0.93000	82
19	19	א'	כאלי אורלי	ק	110.6	3	1.05	1.03	1	1.08150	120
20	20	א'	כהן מרדכי	ק	105.5	3	1.05	1.03	1	1.08150	114
21	21	א'	אלקאים דוד/יהודית	א	108.6	3	1.05	1	1	1.05000	114
22	24	א'	אוחיון אסף	א	82.3	3	1.05	1	1	1.05000	86
23	23	א'	סלמן אלדד	א	76.8	1	0.97	1	1	0.97000	74
24	22	א'	צמח רבקה	א	87.2	2	1	1	0.975	0.97500	85
25	25	א'	גרשוני מירב	ב	97.6	2	1	0.98	1	0.98000	96
26	28	א'	בשליגה ויקטור	ב	99.3	3	1.05	0.98	1	1.02900	102
27	27	א'	גדליה סיגלית/יהונתן	ב	85.4	2	1	0.98	1	0.98000	84
28	26	א'	קלינמן רומן	ב	76.9	3	1.05	0.98	0.975	1.00328	77
29	29	א'	אחדות דינה	ג	108.6	1	0.97	0.96	1	0.93120	101
30	32	א'	חזוני לינדה	ג	87.2	1	0.97	0.96	1	0.93120	81
31	31	א'	בניטה רפאל	ג	85.3	3	1.05	0.96	1	1.00800	86
32	30	א'	צידון מלכה	ג	76.7	1	0.97	0.96	0.975	0.90792	70
33	33	א'	סויסה מיכל	ד	97.8	3	1.05	0.94	1	0.98700	97
34	36	א'	אביתר עמיאל	ד	87.4	3	1.05	0.94	1	0.98700	86
35	35	א'	לוי רון	ד	88.3	3	1.05	0.94	1	0.98700	87
36	34	א'	גלקינה אירנה	ד	76.8	3	1.05	0.94	0.975	0.96233	74



עפר כהן-כהנא

שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

הצהרה:

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין מושא ההערכה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה, ההערכה הוכנה על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



עפר כהן כהנא - שמאי מקרקעין ואגרונום
שם מלא

19/10/2025
תאריך



דניאל גולדין (גורביץ') - M.B.A שמאי מקרקעין וכלכלן
שם מלא

19/10/2025
תאריך