

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מספר תעודת זהות: 300889



- Yaron Spector
- Gil Sitton
- Golan Vakrat
- Roni Cohen
- Yaron Parienti
- Yaniv Cachlon
- Gilad Gelbaum
- Yossi Almozni
- Oren Sagl
- Alex Tushler
- Shimon Gronich
- Baruch Barshak
- Rami Cohen
- Gila Engel
- Hagay yosef
- Ofir Ron
- Gil Altar
- Dor Laron
- Michael Zalberg
- Mor Blumenfeld
- Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Business Management
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- שמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן והנדסאי בניין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- גאוגרף ושמאות מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- הנדסאי בניין
- שמאות מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין

- ירון ספקטור
- גיל סיטון
- גולן וקראט
- רוני כהן
- ירון פריאנטי
- יאניב כחלון
- גילעד גלבאום
- יוסי אלמוזני
- אורן סגל
- אלכס טושלר
- שמעון גרוניך
- ברוך ברשאק
- ראמי כהן
- גילה אנגל
- חגי יוסף
- אופיר רון
- גיל אטאר
- דור לרון
- מיכאל זלצברג
- מור בלומנפלד
- ישראל עטיה

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית ממורטת מספר 352-0094631
שכונת מגורים מזרזם לכפר ביאליק, צפונית לעוקף קריות

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011
 משרד הפנים - מחוז חיפה

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 30.11.15
 לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

י"ר הוועדה לדיור לאומי 27.1.16
 תאריך

משרד הפנים
 ממונה על מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס' 352-0094631
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7197
1.2.16

INDATA\Doc16900116939E.doc

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמיאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sifon
Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parienti
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Alex Tushler
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila Engel
Hagay yosef
Ofir Ron
Gil Atzar
Dor Laron
Michael Zalberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Business Management
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמי מקרקעין, מטמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A. משטחן ושמי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- שמי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמי מקרקעין
- שמי מקרקעין ובוגר מהל עסקים
- הנדסאי בנין
- שמי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ושמי מקרקעין
- כלכלן הנדסאי בנין
- כלכלן ושמי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמיאות מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ובוגר מהל עסקים
- כלכלן ושמי מקרקעין
- כלכלן ושמי מקרקעין
- הנדסאי בנין
- שמיאות מקרקעין
- כלכלן ושמי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיפון
גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יאניב כחלון
גילעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן סגיא
אלכס טושלר
שימון גרוניך
ברוך ברשאק
רמי כהן
גילה אנגל
חגי יוסף
אופיר רון
גיל אצור
דור לרון
מיכאל זלברג
מור בלומנפלד
ישראל אטיא

10 בדצמבר 2015
מספרנו: 15/E16939



נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מפורטת מספר 352-0094631

שכונת מגורים בדרום קרית ביאליק

רקע כללי

תכנית מספר 352-0094631 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים המהווה תכנית מפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.



התכנית יוזמה על ידי רשות מקרקעי ישראל, במטרה להקים שכונת מגורים של כ- 1,917 יח"ד, מסחר ומשרדים בחטיבת קרקע בדרום כפר ביאליק.

שטח התכנית ממוקם בין רחוב העמקים לכביש עוקף קריות ובין נחל גדורה למחלף העמקים ודרך 781 הגישה הראשית לשטח היא מרחוב העמקים. חיבורים נוספים מוצעים לרחוב הכלניות ולשדרות ההסתדרות.

המגורים המוצעים הם בבניינים של 5-14 קומות ובצפיפות ממוצעת של כ-16 יחידות דיור לדונם.

I:\DATA\Doc1690016939E.doc

יגאל אלון 53, בית אשרד 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מספר טלפון 03-6878111



מקום התכנית

קרית ביאליק

שטח התכנית

521.369 דונם, כאשר השטח הנכלל בתחום איחוד וחלוקה הינו 366.011 דונם.

מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,917 יחידות דיור בבניה רוויה, לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור, מסחר ומשרדים.

מגיש התכנית

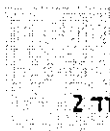
רשות מקרקעי ישראל.

גושים וחלקות בתכנית

| חלקות | | גוש |
|----------------------------|-----------------------------|-------|
| בחלק | בשלמות | |
| 93, 89, 87, 47, 17-21, 2-5 | 98-, 94-96, 90-92, 14-16, 9 | 11540 |
| 114, 102-105, 97 | 116-129, 106-113, 101 | |
| | 131-144 | |
| 1 | 3 | 11545 |
| 27, 24-25 | | 11546 |
| 50, 33, 12 | | 11588 |
| 61, 47 | 195, 54 | 11589 |
| 102 | 218 | 11590 |
| 86-88, 56-57, 40-42, 12-14 | 89-92, 43-55, 2-11 | 11596 |
| 93-94 | | |
| 19, 17 | | 11600 |
| 70 | | 11839 |
| 5-6, 3 | 4, 2 | 11850 |

ישוב : קרית ביאליק

ועדת תכנון ועדה מקומית לתכנון ולבניה "זבולון", ועדה מקומית לתכנון ולבניה "קרית" ועדה מחוזית לתכנון ולבניה "חיפה".



עמוד 2

יגאל אלון 53, בית אשרד 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



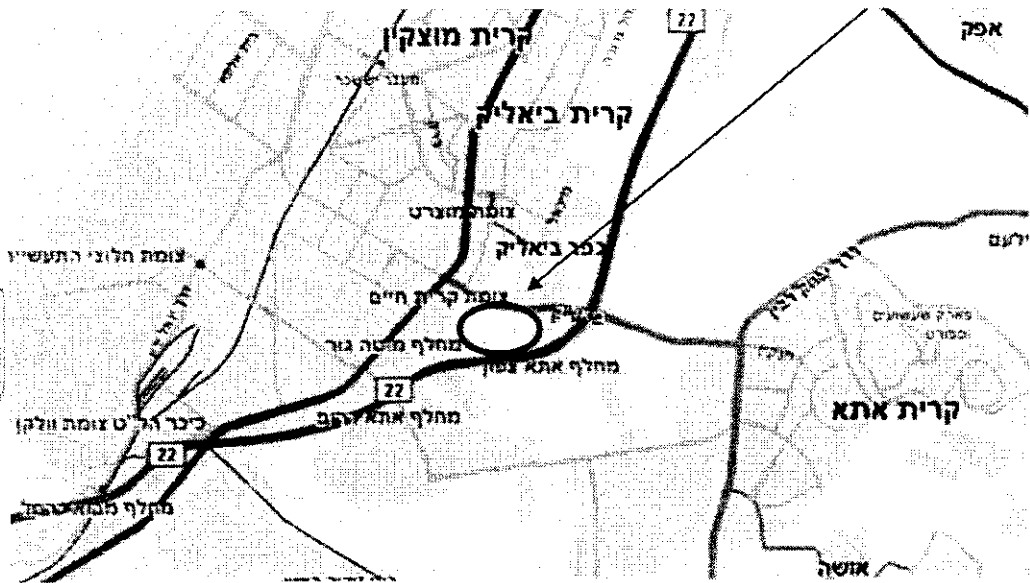
מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור במקרקעין נערך ביום 14.5.2014 על ידי ירון ספקטור שמאי מקרקעין, גלעד גלבאום שמאי מקרקעין וגיל עטר שמאי מקרקעין.

תאור הסביבה

חטיבת הקרקע ממוקמת בדרום כפר ביאליק, מצפון ובצמוד לכביש עוקף קריות.

להלן מיקום התכנית שבנדון



להלן גבולות המתחם:

- ממזרח : כביש עוקף קריות (דרך מספר 22).
- מצפון : רחוב העמקים (דרך 781) המחבר את קרית אתא במזרח עם קרית ביאליק במערב.
- ממערב : נחל גדורה ומעברו קרית ביאליק.
- מדרום : כביש עוקף קריות (דרך מספר 22).



חטיבת הקרקע שבנדון מהווה קרקע ריקה ובלתי מפותחת.

בחלק המזרחי של המתחם, בסמוך לרחוב הכלניות, ממוקמות 8 חלקות ביעוד מגורים אי הכוללות בינוי של בתים צמודי קרקע אשר אינם מהווים חלק מתחום איחוד וחלוקה שבתכנית שבנדון.



עמוד 3

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



המצב התכנוני¹

1. על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכניות המאושרות הבאות:

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר חפ/207 אשר פורסמה בע"ר 648 מתאריך 26.11.1936 עולה כי החלקות הממוקמות בחלק הדרומי של מתחם הקרקע שבנדון וממערב לרחוב הכלניות, סווגו באזורים: "מגורים ב"י"², "דרך", "שטח ציבורי פתוח" ו-"שטח פרטי פתוח".



להלן הוראות התכנית:

שטח מגרש לא פחות מ- 600 מ"ר.

אחוזי בניה: 20% משטח המגרש.

גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות בכל חזית.

מותרת בניית מבנה אחד בלבד על כל מגרש.

שטח פרטי פתוח:

לא יתבצע פיתוח במגרשים אלו ללא אישור מיוחד מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

אין להוסיף כל חלק משטח פרטי פתוח לשטח המגרש של כל מבנה הצמוד לשטח פתוח במטרה להגדיל את אחוזי הבניה של השטח הבנוי.



מבני עזר:

השטח המותר למבני עזר הינו עד 3.5% משטח המגרש, כולל השטח לחניה פרטית מקורה.

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר חפ/400 אשר פורסמה בע"ר 741 מתאריך 2.7.1937 עולה כי החלקות בגבול הצפון מזרחי של מתחם הקרקע שבנדון סומו באזור "מגורים ב"י"² על פי תכנית המתאר של חיפה³.



מגבלות בניה: יוקם מבנה אחד בלבד על כל מגרש הנכלל בתחום תכנית זו, למעט מבני עזר.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי מידע שנתקבל במחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון ועל פי תכניות בניין עיר.

² אף על פי שחלקות אלו סומו בתכניות משנות ה-30 וה-40 באזור מגורים ב' "מנדטורי", בפועל לא נבנו בתי מגורים על גבי חלקות אלו.

³ בהתאם למידע שהתקבל ממר גבי שנער, מזכיר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "זבולון", עולה כי פרשנות הוועדה המקומית הינה כי התב"ע מתייחסת לתכנית המתאר של חיפה מספר חפ/229 משנת 1934, אשר העניקה זכויות בניה באזור מגורים ב' בשיעור של 25% ב-2 קומות.



עמוד 4

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



ג. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר חפ/537 אשר פורסמה בע"ר 381 מאריך 25.1.1940 עולה כי החלקות הממוקמות בחלק המזרחי של מתחם הקרקע שבנדון (ממזרח לרחוב הכלניות) סווגו באזורים: "מגורים ב"י" (נעל פי תכנית המתאר של חיפה²) כאשר חלקן כוללות "חזית מסחרית", "דרך", "שטח ציבורי פתוח".

מגבלות בניה: יוקם מבנה אחד בלבד על כל מגרש הנכלל בתחום תכנית זו, למעט מבני עזר.



שטח פרטי פתוח:
לא יתבצע פיתוח במגרשים אלו ללא אישור מיוחד מהועדה המחוזית לתכנון ולבניה. אין להוסיף כל חלק משטח פרטי פתוח לשטח המגרש של כל מבנה הצמוד לשטח פתוח במטרה להגדיל את אחוזי הבניה של השטח הבנוי.

חנויות:

חנויות יותרו אך ורק בשטחי מבנים בקומת הקרקע בחזית הפונה לכביש ורק לאורך חזיתות המגרשים המסומנות בקו סגול.



ד. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר משח/34 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3258 מתאריך 17.10.1985 עולה כי החלק המערבי של מתחם הקרקע שבנדון סווג באזור "חקלאי". על פי הוראות התכנית נקבע כי באזור חקלאי יותר שימוש אך ורק על פי יעודו.



ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר זב/71 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3616 מתאריך 31.1.1989 עולה כי חלק ממתחם הקרקע שבנדון, הממוקם בחלק הצפוני של המתחם וממזרח לרחוב הכלניות, סווג באזור "חקלאי". על פי הוראות התכנית האיזור החקלאי ישמש לגידולים חקלאיים, למבנים הקשורים בעיבוד החקלאי וכן למבנים לבעלי חיים.

¹ אף על פי שחלקות אלו סומנו בתכניות משנות ה-30' וה-40' באזור מגורים ב' "ממטוריי", בפועל לא נבנו בתי מגורים על גבי חלקות אלו.

² בהתאם למידע שהתקבל ממר גבי שנער, מזכיר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זבולון", עולה כי פרשנות הועדה המקומית הינה כי התבי"ע מתייחסת לתכנית המתאר של חיפה מספר חפ/229 משנת 1934, אשר העניקה זכויות בניה באזור מגורים ב' בשיעור של 25% ב-2 קומות.

עמך 5

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

2. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

תכנית 352-0094631 – "שכונת מגורים מדרום לכפר ביאליק, צפונית לעוקף קריות".

מטרות התכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,917 יחידות דיור בבניה רוויה, לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור, מסחר ומשרדים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעד קרקע משטח תקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזורי מגורים מסוגים שונים, לרבות מגורים מעורב במסחר ותעסוקה, לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לנחל ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות וחוראות בניה ליעודי הקרקע השונים והנחיות לקבלת היתרי בניה.
- יצירת מערכת דרכים לשרות השכונה וחיבורה למערכת הדרכים העירונית.
- קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים, כולל פיתוח השוח משני צידי נחל גדורה.
- קביעת שלביות ביצוע.
- הקצאת מגרשים לבעלים בהתאם ללוחות הקצאה ואיזון שנערכה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת קו בנין מכביש עוקף קריות ל-75 מ' מקצה הדרך וטיפול נופי ואקוסטי בסמיכות לכביש.

להלן חלוקת שטח התכנית לפי יעודים במצב המוצע:

| יעוד | שטח במ"ר | אחוזים |
|---------------------|----------------|--------|
| דרך מאושרת | 74,344.29 מ"ר | 14.26% |
| דרך מוצעת | 83,140.5 מ"ר | 15.95% |
| דרך משולבת | 2,952.62 מ"ר | 0.57% |
| חניון | 2,077.22 מ"ר | 0.40% |
| יער נטע אדם קיים | 22,022.61 מ"ר | 4.22% |
| מבנים ומוסדות ציבור | 23,481.58 מ"ר | 4.5% |
| מגורים ג' | 25,226.37 מ"ר | 4.84% |
| מגורים ד' | 75,150.09 מ"ר | 14.41% |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 17,355.63 מ"ר | 3.33% |
| מתקנים הנדסיים | 4,477.4 מ"ר | 0.86% |
| נחל/ תעלה/ מאגר מים | 6,482.57 מ"ר | 1.24% |
| קרקע תקלאית | 20,749.17 מ"ר | 3.98% |
| שטח ציבורי פתוח | 139,658.07 מ"ר | 26.79% |
| שטחים פתוחים | 24,251.13 מ"ר | 4.65% |
| סך הכל | 521,369.25 מ"ר | 100% |

עמוד 6

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

מסמך טכני מילואי איזון והקפאה



יעודי קרקע ושימושים:

מגורים ג':

- שימושים: מבני מגורים בגובה של 6 קומות הכוללים מגוון יחיד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה) דירות גג ו/או גן וכו'.
- 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יחיד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת.
- תותר מבואה (לובי) בגובה של עד 6 מ'.
- החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם להוראות התכנית.
- לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים בחזית קדמית של המגרש.



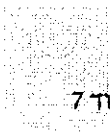
מגורים ד':

- שימושים: מגורים בגובה של 5 עד 14 קומות הכוללים מגוון יחיד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה) דירות גג ו/או גן וכו'.
- 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יחיד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת.
- תותר מבואה (לובי) בגובה של עד 6 מ'.
- עקב האפשרות לבנות בקו בניין 0 מ' בתאי שטח 28, 29, ובתאי שטח 30-32, יוצגו במסגרת היתר הבניה שיוגשו בתאי השטח הנ"ל בינוי משותף עם המגרשים הגובלים.
- בתא שטח 36 תותר חזית מסחרית שתופנה לדרך מספר 1 ולשטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש ובלבד ששימושי המסחר לא יגרמו מטרדים לשטחי המגורים, בכפוף חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה - מפרץ חיפה.
- שטחי המסחר לשימוש עיקרי יהיו בקומת הקרקע בלבד.
- הכניסה לבנין המגורים תהיה נפרדת מהכניסות לשטחי המסחר.
- תא שטח 23 יהווה עתודת בינוי לתכנית להתחדשות עירונית של השכונה הקיימת ממערב ולפיכך, תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח זה יהיה איכלוס 80% מיחיד בתחום התכנית.



מגורים מסחר ותעסוקה:

- שימושים: מגורים במשולב עם שירותי מסחר שכונתיים ובהם מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומשרדים.
- הסדרי החניה והפריקה יעשו בתחומי המגרש ולא יהוו מטרד למבני המגורים בתחום המגרש ולמבנים הגובלים.
- ניתן לאפשר הפחתת חניה למשרדים בלבד.
- בתאי שטח 50-52 יותרו בניינים למגורים, מסחר ומשרדים, כמפורט להלן.



עמוד 7

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



- בחזית לדרך מספר 1 המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד ומעליו יבנו 4 קומות של משרדים. מקומה 6 עד קומה 14 יבנו מגורים.
- תותר בניה למגורים גם בקומות 1 עד 6.
- בחזית לדרך מספר 3 יבנו מבני משרדים בני 5 קומות בלבד.
- הכניסה לבניין המגורים והתשתיות של המבנה יהיו נפרדות למגורים ולשטחי המסחר והמשרדים.
- בתאי שטח אלו תהיה אפשרות להמיר עד 10% משטח הבניה שיועד למשרדים לשטחי מגורים.
- בתאי השטח הנ"ל תותר העמדת הצללות ומשטחי ישיבה שישרתו את השימושים המסחריים.
- בתאי שטח 50-52 יותרו שימושי מסחר שאין בהם לגרום מטריד לשטחי המגורים, בכפוף לחו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה – מפרץ חיפה.
- 25% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, כאשר שטח כל יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ועוד 15 מ"ר למרפסת.

מבנים ומוסדות ציבור:

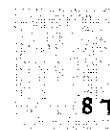


- שימושים: מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת בהתאם לסעיף 188 לחוק.
- השימוש בכל תא שטח למבני ציבור יהיה בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית.
- תינתן גמישות לועדה המקומית לשינוי מיקום השימושים למעט בית ספר, בתא שטח מספר 43.
- יותרו שימושים נוספים לצרכי ציבור, באישור העירייה והועדה המקומית.



מתקנים הנדסיים:

- תא שטח 60 מיועד לתחנת "מקורות" קיימת.
- תא שטח 61 מיועד לתחנת שאיבה לכיוב.
- תא שטח 62 מיועד למאגר ויסות תת קרקעי שמעליו יותר שימוש של ספורט.
- היתרי בניה למתקנים הנדסיים יתוכננו בשילוב אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לצמצום ומניעת מטרדי רעש, ריחות וכיוצ"ב ויועברו לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה.



עמוד 8

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מסמך מס' 4-10-2000



הוראות נוספות (בין השאר):

עיצוב פיתוח ובינוי:

- הבינוי יהיה בבניה מתפרסת העוקבת אחר תוואי הכביש, ליצירת חזית בנויה – רציפה לאורך הדרך.
- הבניה בחזית לדרכים תהיה בגובה אחיד של 5 קומות (למעט מבני ציבור).
- בחלק מהמגרשים יוספו בניינים גבוהים כמצויין בנספח הבינוי ובטבלת זכויות הבניה.
- הבניה הגבוהה (מעל 5 קומות) תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות, מקו החזית של 5 הקומות הראשונות.
- אורך החזית הרציפה ייקבע בתכנית הבינוי.
- החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה מזוגגת בלפחות 50% מאורכה.
- לא תותר סגירת מרפסות וגזוזטראות.



חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג – 1983, והעידוכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- עקב הקירבה לקו המטרופוליט המתוכנן ברחוב העמקים, תקן החניה לשטחי המשרדים בתחום תכנית זו יהיה חניה אחת לכל 100 מ"ר שטח עיקרי למשרדים.
- ביחידות המגורים להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה.
- חניה ציבורית וחניית אורחים תינתן לאורך הדרכים בשיעור של 20% מכלל החניות.
- לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית במגרשי הבניה, למעט בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.



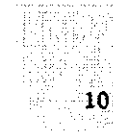
איכות הסביבה:

- לאורך דרך מספר 22 (עוקף קריות) יוקם מיגון אקוסטי בגובה של 6 מ' ויותקנו מיגונים דירתיים לכל הדירות ומבני הציבור והחניון בהם נמצאו חריגות מהקריטריון לרעש, כמפורט בדו"ח האקוסטי המצורף לתכנית זו.
- תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 22-20 ו-52-50 יהיה השלמת הדו"ח האקוסטי ובדיקת הצורך במיגון דירתי ובחקמת מיגון אקוסטי.
- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.



בניה ירוקה:

- בהיתר בניה יקבעו אלמנטים של בניה ירוקה על פי תקן 5281 והשינויים שיבוצעו בו מעת לעת.



עמוד 10

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



חשמל:

- קווי חשמל מתח עליון, שעוברים לאורך נחל גדורה וביער ברנדייס (בחלק הכלול בתכנית), יוטמנו ברצועה המסומנת בתשריט כרצועת תשתיות תת קרקעיות.

איחוד וחלוקה:

- השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת לתכנית.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית קרית ביאליק.



תנאים למתן היתר בניה:

- לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי כמפורט לעיל.
- היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות נוספות.
- לא יוצא היתר בניה לבניינים בתאי שטח 23, 36 ו-43, לאורך נחל גדורה ובתא שטח 10, טרם השלמת הטמנת קווי החשמל מתח עליון על ידי חברת החשמל.
- לא יוצא היתר בניה לבניינים בתאי שטח 10, 11, 12, 28, 29, 32-30, 44, 45 לאורך כביש מספר 22 (עוקף קריות) טרם השלמת המיגון האקוסטי.



עתיקות:

- השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.
- במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו, כפי שנקבע בדיון על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות וחוק רשות העתיקות, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות.
- היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ראו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ראו לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



הפקעות לצרכי ציבור:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושאינם כלולים בחלוקה מחדש, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.



עמוד 11

ירון ספקטור YARON SPECTOR

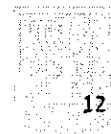
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



הנחיות מיוחדות:

- בתחום תא שטח מספר 43 המיועד לשטח מבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר, בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות יותרו חניות ופיתוח גנני בלבד.
- בתחום תאי שטח 10-12 המיועדים למגורים ג', ותאי שטח 28-29 באזור מגורים ד', בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות יותרו חניות ופיתוח גנני בלבד.



עמוד 12

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



מצב משפטי

ראה את פירוט הבעלויות המלא (כולל הערות, משכנתאות, שעבודים וכו') ביחס לכל חלקה בטבלת ההקצאה והאיזון.

פירוט הבעלויות הינו בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות מחודשים מרץ 2014 ומאי 2014.



עמוד 13

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

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

ב. "שווי כל מגרש 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

סה"כ 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 מהוועדה המקומית תשלום ההפרש,

ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם

לוועדה המקומית את ההפרש".

2. המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום הישוב קרית ביאליק, מדרום לכפר ביאליק, מצפון ובצמוד

לכביש עוקף קרית (דרך 22).

3. סה"כ שטח הנכלל בתחום התכנית הינו כ-521 דונם, כאשר מתוכם משתתפים בטבלת ההקצאות

כ-366 דונם.



4. חטיבת הקרקע שבנדון מהווה קרקע ריקה אשר אינה מפותחת.

5. הנתון כי בהתאם לתכניות מנדטוריות מהשנים 1936-1940 חלק המתחם הממוקם במזרח חטיבת

הקרקע שבנדון מסווג ב"אזור מגורים ב" והנתון כי נכון למועד הקובע לטבלת ההקצאה והאיזון טרם

בוצעו עבודות פיתוח ובניה באזור זה.

6. הנתון כי בהתאם לתכניות מספר משח/34 ו-זב/71 משנות ה-80' החלק המערבי במתחם הקרקע

שבנדון מסווג ב"אזור חקלאי".



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מספר טלפון: 03-6872444



7. שיקולים בהקצאות -

- א. קרבה בין חלקת המקור לתא ההקצאה - הקצאת המגרשים נעשתה קרוב ככל האפשר למיקום החלקה המקורית.
- ב. שותפות (מושע) - בוצעה הפרדה (ככל שניתן) והקצאה למגרשים נפרדים בתחום התכנית.
- ג. תשלומי איזון - לא קיימים תשלומי איזון.



שיקולים בקביעת המקדמים:

8. מצב תכנוני קודם

מבדיקת עסקאות שנעשו בתקופה האחרונה בסביבת מתחם התכנית שבנדון, עולה כי ממוצע העסקאות אשר נעשו לחלקות ביעוד חקלאי נע סביב 125,000 ש"ח/דונם, בעוד שממוצע העסקאות אשר נעשו לחלקות ביעוד מגורים מנדטורי נע סביב 140,000 ש"ח/דונם.

א. יעוד - הובאו בחשבון מקדמים כדלקמן:

חקלאי: 1

מגורים מנדטורי: 1.2

שצ"פ/ שפ"פ/ דרך: 0.8



ב. מושע (שותפות) - בחלקות בהן קיים מרכיב מושע, הובא בחשבון מקדם הפחתה כדלקמן:

| מספר בעלים על החלקה | מקדם מושע |
|---------------------|-----------|
| 1 | 1 |
| 2 | 0.95 |
| 3-5 | 0.92 |
| 6-10 | 0.9 |
| 11-20 | 0.85 |
| מעל 20 | 0.8 |



ג. אתר עתיקות - לגבי חלקות הממוקמות בתחום המסומן כאתר עתיקות, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5%¹.

¹ לגבי חלקות מספר 118-119, 121-123, 137-138 (אשר ממוקמות בתחום אתר עתיקות) - הוצג בפניי אישור רשות העתיקות על כך שבחפירות אשר ערכה הרשות בחלקות אלה במהלך חודש אוקטובר 2015 לא נמצאו עתיקות. לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה לגבי חלקות אלה.

עמוד 15

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים



9. מצב תכנוני חדש

א. נוף לשטח פתוח/ יער – במגרשים הפונים לאזורים פתוחים, הובאה בחשבון תוספת לשווי בשיעור של 3%-8% לעומת יתר המגרשים.

ב. קירבה לבנייני ציבור – למגרשים הממוקמים בסמיכות למגרשים המיועדים לבנייני ציבור, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של עד 5%.



ג. קירבה למתקנים הנדסיים – בתחום התכנית מתוכננים מספר מתקנים הנדסיים, בין היתר **בתא** שטח 60 המיועד לתחנת מקורות קיימת ותא שטח 61 המיועד לתחנת שאיבה לביוב. תא שטח 60 (תחנת מקורות): תא שטח זה ממוקם בצפון מערב התכנית ובצמוד לתא שטח 52 בהתאם לביקור שנערך במקום (תחנת מקורות קיימת בפועל) עולה כי מדובר על מתקן אשר מרביתו תת קרקעי, חלקו העילי הינו נמוך ובנוי בצפיפות נמוכה וכי המתקן אינו מפיץ רעש ואו ריחות חריגים. זאת ועוד, על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית, המבנים המתוכננים על מגרש 52 ממוקמים בחלק הדרומי של המגרש בעוד מתקן מקורות ממוקם בצמוד לחלקו הצפוני. לאור כל האמור לעיל, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין קירבה למתקן מקורות.



תא שטח 61 (תחנת שאיבה לביוב): תא שטח זה ממוקם בדרום מערב התכנית, כ-35 מ' מדרום למגרשים 10, 11 ובצמוד לדרך מספר 22 (עוקף קריות). על פי הוראות התכנית, תחנת השאיבה תתכונן באמצעים טכנולוגיים והנדסיים לצימצום ומניעת מטרדי רעש וריחות. לאור המרחק הגדול יחסית מהמגרשים הסמוכים והוראות התכנית בדבר מניעת מטרדי רעש וריחות, הובאה בחשבון הפחתה למגרשים 10, 11 בשיעור של 2% בלבד.

ד. קירבה לכביש עוקף קריות (דרך 22) – למגרשים הממוקמים בקרבה לכביש עוקף קריות הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 3%.

ה. קירבה לדרך 781 (רחוב העמקים) – למגרשים הממוקמים בקרבה לדרך 781 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 1% (למגרשים הכוללים משרדים ומגורים) ועד 2% (למגרשים הכוללים מגורים בלבד).



הערה בנוגע לקירבה לדרכים (22 ו-781):

בהתאם לדו"ח אקוסטי מחדש מרץ 2014, אשר הוכן על ידי די"ר יולי קלר למתחם הקרקע שבנדון, עולה כי כל המגרשים בתחום התכנית צפויים להיות מושפעים מרעש בשל קירבת התכנית לכבישים 22 ו-781, כאשר בהתחשב במיגון האקוסטי המתחייב מהוראות התב"ע הבדלי הרעש בין המגרשים השונים הינם שוליים באופן יחסי (הפרש של דציבלים בודדים בין המגרשים בחזית לכביש ובין המגרשים במרכז התכנית).

יחד עם זאת, הובאה בחשבון הפחתה של 2%-3% למגרשים הגובלים בדרכים ראשיות (22 ו-781) המגלמת השפעה של זיהום אויר, נוף וכיוצ"ב וכן את הנתון כי תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בדרך העמקים יהיה השלמת הדו"ח האקוסטי לגבי מגרשים אלו.

עמוד 16

ירון ספקטור YARON SPECTOR
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ
שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



הערה לגבי טעינים א' - ה' :

לגבי מקדמי ההתאמה אשר הובאו בחשבון לגבי מגרשים הגובלים בנוף פתוח או במטרדים שונים (קירבה לכבישים, מבני ציבור וכו') - המקדמים המפורטים לעיל הובאו בחשבון לגבי מגרשים בשלמות, כאשר בקביעת המקדם הובא בחשבון כי רק חלק מיחידות הדיור באותו מגרש יושפעו מהקירבה לנוף, כבישים, בנייני ציבור וכו'.



1. **תחום אתר עתיקות** - למגרשים מספר 28, 29 הממוקמים בחלקם בתחום אתר עתיקות, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

2. **הפחתה לגודל (שטח עיקרי)** - הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 1%-4% למגרשים הכוללים זכויות בניה בהיקף גדול (עד 23,520 מ"ר עיקרי במגרש 35) לעומת מגרשים הכוללים זכויות בניה בהיקף נמוך באופן יחסי (החל מ-4,800 מ"ר עיקרי במגרש 12).



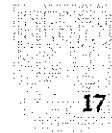
3. **הפחתה/ יתרון לגובה (מגדלים לעומת בניה נמוכה)** - התכנון המוצע כולל בניה נמוכה של בניינים בני 6 קומות לצד בניה של בניינים גבוהים בני 14 קומות.

עלות הבניה למ"ר בבניינים גבוהים הינה גבוהה מעלות הבניה למ"ר בבניינים נמוכים (בבניינים גבוהים נדרשת מעלית נוספת, גרם מדרגות נוסף וכיוצ"ב), ברם יחד עם זאת הדירות אשר יבנו בקומות הגבוהות ייהנו מיתרון גובה לעומת הדירות בבניינים הנמוכים (אזכור פתוח, נוף פתוח וכו'). לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון כי היתרון לגובה בבניינים הגבוהים מתקזז לנוכח עלויות הבניה הגבוהות יותר בבניינים אלו.



4. **דחיה** - בהתאם להוראות התביע נקבע כי לא יוצא היתר בניה לבניינים בתאי שטח 10, 23, 36 ו-43, לאורך נחל גדורה, טרם השלמת הטמנת קווי החשמל מתח עליון על ידי חברת החשמל ולא יוצא היתר בניה לבניינים בתאי שטח 10, 11, 12, 28, 29, 30-32, 44, 45 לאורך כביש מספר 22 (עוקף קריות) טרם השלמת המיגון האקוסטי.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחיה במימוש הזכויות למגרשים אשר ממוקמים לאורך כביש 22 בשיעור של 5% (עד לחקמת הקיר האקוסטי) ולמגרשים הממוקמים לאורך נחל גדורה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 8% (עד להטמנת קו המתח העליון).
 למען הסר ספק - האיזון בוצע בכפוף לכך שעלות ביצוע המיגון האקוסטי והטמנת קו המתח העליון אינם חלים על בעלי המגרשים הגובלים.



5. **עבודה לתתחדשות עירונית** - על פי הוראות התכנית נקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 23 יהיה השלמת איכלוס של 80% מהית"ד בתחום התכנית. לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה במימוש הזכויות במגרש זה.

עמוד 17

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



יא. **תניונים תת קרקעיים** – על פי הוראות התכנית לפחות 50% מהחניה הנדרשת במגרשי הבניה תהיה חניה תת קרקעית.

ישנם תאי שטח אשר בהתחשב במגבלות שטח המגרש, תכנית הבניה והקצאת שטח פתוח לגינון וחילחול, אינם יכולים לספק 50% ממקומות החניה בדרך של חניה עלית ויידרשו לחניה תת קרקעית בשיעור העולה על 50%.

לגבי מגרשים אלו, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הצורך במקומות חניה תת קרקעיים עודפים (הובא בחשבון עלות מקום חניה בקיוו יתרון בשווי מקום חניה עילי לעומת מקום חניה תת קרקעי).



יב. **הפחתה בגין עירוב שימושים** – התכנית המוצעת כוללת מגרש אחד (מספר 36) הכולל עירוב של שימושי מסחר ומגורים ו-3 מגרשים (מספר 50-52) הכוללים עירוב של שימושי מסחר, משרדים ומגורים. עירוב שימושים כרוך הן בעלויות גבוהות יותר (לובי נפרד לכל שימוש, תכנון מאולץ, הפרדה בשטחי החניה וכיוצ"ב) והן בפגיעה בשווי כל שימוש באופן נפרד.

יחד עם זאת, לאור הוראות התבי"ע עולה כי שטחי המשרדים ייבנו במבנה נפרד/ אגף נפרד בכל מגרש וכי הכניסות לשטחי המשרדים יופרדו מהכניסות לשטחי המגורים, אשר מקטינה את הפגיעה הנובעת מעירוב השימושים.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 6% למגרשים 50-52 (הכוללים עירוב שימושים של מסחר, משרדים ומגורים) והפחתה בשיעור של 3% במגרש 36 (הכולל עירוב שימושים של מסחר ומגורים בלבד).

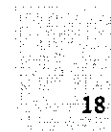


יובהר כי המקדמים המפורטים לעיל הובאו בממוצע לגבי המגרשים בשלמות (לגבי רכיב המגורים, לגבי רכיב המשרדים ולגבי מרכיב המסחר), כאשר ההשפעה של עירוב השימושים בגין כל רכיב בנפרד הינה שונה.

יג. **מושע (שותפות)** – למגרשים אשר הוקצו לבעלים שונים ב"מושע", הובאה בחשבון הפחתה בהתאם למספר השותפים בכל מגרש, כדלקמן:



| מספר בעלים על החלקה | מקדם מושע |
|---------------------|-----------|
| 1 | 1 |
| 2 | 0.95 |
| 3-5 | 0.92 |
| 6-10 | 0.9 |
| 11-20 | 0.85 |
| מעל 20 | 0.8 |



עמוד 18

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



10. שווי החלקות/מגרשים:

מצב נכס -

במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון שווי יחסי לכל חלקה בהתחשב בגודלה, יעודה, מיקומה וכו'.

מצב יוצא-

מגורים¹:

אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי ביעוד מגורים הינו סך של 2,200 ש"ח/מ"ר עיקרי. מבוסס על עסקאות אשר בוצעו בקרבת הנכס ובשכונות סמוכות בטווח של 1,400 ש"ח/מ"ר עיקרי-2,700 ש"ח/מ"ר עיקרי, תוך ביצוע ההתאמות הדרושות למיקום הנכס שבנדון. בתחשיב השומה יובאו בחשבון מקדמי התאמה ביחס לכל מגרש (בהתאם לאמור לעיל בסעיף מספר 9).



מסחר²:

במגרשים מספר 36, 50, 51, 52 קיימות זכויות בניה למסחר בנוסף לשטחי המגורים. יובא בחשבון שווי למ"ר עיקרי למסחר בסך של 3,500 ש"ח/מ"ר עיקרי. מבוסס על עסקאות אשר בוצעו בסביבה בסך המשקף 9,000 ש"ח/מ"ר בנוי ובניכוי יזמות ומימון, עלויות בניה מתקבל סך של כ- 3,500 ש"ח למ"ר עיקרי

משרדים¹:

במגרשים מספר 50, 51, 52 קיימות זכויות בניה למשרדים בנוסף לשטחי המגורים והמסחר. יובא בחשבון שווי למ"ר עיקרי למשרדים בסך של 1,150 ש"ח/מ"ר עיקרי. מבוסס על עסקאות אשר בוצעו בסך המשקף 6,300 ש"ח/מ"ר בנוי ובניכוי יזמות ומימון, עלויות בניה וכן מקדם התאמה לאפשרות המרה למגורים, מתקבל סך של כ- 1,150 ש"ח למ"ר עיקרי.



לתשומת לב -

ערכי השווי המוצגים לעיל נקבעו לצורך ביצוע טבלאת האיזון ואינם מהווים הערכת שווי מקרקעין למגרש פרטני. אין להסתמך על ערכי השווי לכל מטרה אחרת, לרבות לנושא שומת היטל השבחה, דמי היתר וכו'.

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

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) - התשע"ג-2013 ועל פי תקן מספר 15 (אשר אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין) בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת ההקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

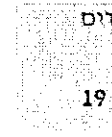
ובאתי על החתום,



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.B.A.

¹ שווי למ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות צמודים בכל ייעוד.

² שווי למ"ר עיקרי משרדים מגלם את הנתון כי על פי הוראות התביע ניתן להמיר עד כ-10% משטח המשרדים המותר לשטחי מגורים.



עמוד 19



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תב"ע 352-0094631 - שווי המגרשים במצב היוצא:

| שווי | | מקדמי התאמה | | | | | | | | | | | גודל מגרש | תא שטח | יעד |
|-----------|----------------|-------------|-------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------|-----------|--------|--------------|
| שווי יחסי | שווי המגרש | מקדם כללי | מקדם הפחתה למושעא | הפחתה בגין עירוב שימושים | הפחתה בגין קרקעיים | מקדם הפחתה לגודל שטח עיקרי | מקדם דחיה (קיר אקוסטי/ נחל גזורה/ התחדשות עירונית) | מקדם הפחתה בגין תחום אתר עתיקות | מקדם קרבה לרחוב העמקים (דרך 781) | מקדם קרבה לעוקף קריות (כביש 22) | מקדם קרבה לבנייני ציבור/ מתקנים הנדסיים | מקדם נוף לשטח פתוח/ יער | | | |
| 4.844% | נח 23,208,165 | 0.845 | 1 | 1 | 1 | 0.97 | 0.92 | 1 | 1 | 0.97 | 0.93 | 1.05 | 9,888 | 10 | מגורים ג' |
| 5.986% | נח 28,676,013 | 0.876 | 1 | 1 | 1 | 0.97 | 0.95 | 1 | 1 | 0.97 | 0.98 | 1 | 10,827 | 11 | מגורים ג' |
| 2.031% | נח 9,731,040 | 0.922 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.95 | 1 | 1 | 0.97 | 1 | 1 | 4,510 | 12 | מגורים ג' |
| 4.646% | נח 22,256,233 | 0.958 | 1 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 0.95 | 1.05 | 6,296 | 20 | מגורים ד' |
| 4.657% | נח 22,312,013 | 0.960 | 1 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 1 | 1 | 4,230 | 21 | מגורים ד' |
| 4.657% | נח 22,312,013 | 0.960 | 1 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 1 | 0.98 | 1 | 1 | 1 | 4,025 | 22 | מגורים ד' |
| 6.755% | נח 32,361,120 | 0.720 | 1 | 1 | 1 | 0.96 | 0.75 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 7,285 | 23 | מגורים ד' |
| 7.270% | נח 34,826,880 | 0.970 | 1 | 1 | 1 | 0.97 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6,360 | 24 | מגורים ד' |
| 2.722% | נח 13,041,600 | 0.950 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.95 | 1 | 3,816 | 25 | מגורים ד' |
| 2.722% | נח 13,041,600 | 0.950 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.95 | 1 | 3,115 | 26 | מגורים ד' |
| 4.619% | נח 22,127,770 | 0.873 | 0.9 | 1 | 1 | 0.97 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4,793 | 27 | מגורים ד' |
| 3.593% | נח 17,214,027 | 0.741 | 0.8 | 1 | 1 | 0.98 | 0.95 | 0.95 | 1 | 0.97 | 1 | 1.08 | 4,675 | 28 | מגורים ד' |
| 3.429% | נח 16,425,293 | 0.707 | 0.8 | 1 | 1 | 0.98 | 0.95 | 0.95 | 1 | 0.97 | 1 | 1.03 | 4,773 | 29 | מגורים ד' |
| 3.417% | נח 16,372,224 | 0.912 | 1 | 1 | 0.96 | 1 | 0.95 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2,660 | 30 | מגורים ד' |
| 3.346% | נח 16,031,136 | 0.893 | 1 | 1 | 0.94 | 1 | 0.95 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2,515 | 31 | מגורים ד' |
| 3.417% | נח 16,372,224 | 0.912 | 1 | 1 | 0.96 | 1 | 0.95 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2,635 | 32 | מגורים ד' |
| 2.722% | נח 13,041,600 | 0.950 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.95 | 1 | 2,874 | 33 | מגורים ד' |
| 2.722% | נח 13,041,600 | 0.950 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.95 | 1 | 2,737 | 34 | מגורים ד' |
| 10.060% | נח 48,193,948 | 0.931 | 1 | 1 | 0.98 | 0.96 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.99 | 1 | 8,544 | 35 | מגורים ד' |
| 3.669% | נח 17,576,710 | 0.892 | 1 | 0.97 | 1 | 1 | 0.92 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3,817 | 36 | מגורים ד' |
| 4.596% | נח 22,019,799 | 0.903 | 1 | 0.94 | 1 | 0.97 | 1 | 1 | 0.99 | 1 | 1 | 1 | 5,757 | 50 | מגורים ומסחר |
| 4.364% | נח 20,907,243 | 0.903 | 1 | 0.94 | 1 | 0.97 | 1 | 1 | 0.99 | 1 | 1 | 1 | 6,118 | 51 | מגורים ומסחר |
| 3.754% | נח 17,986,653 | 0.921 | 1 | 0.94 | 1 | 0.99 | 1 | 1 | 0.99 | 1 | 1 | 1 | 5,479 | 52 | מגורים ומסחר |
| 100% | נח 479,076,903 | סך הכל | | | | | | | | | | | | | |

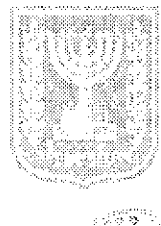


יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
 53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR
 שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
 שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי מרוקטים

טבלת הקצאות ואיזון לתב"ע 0094631-352:

| תשלומי איזון | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------|---------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------------------|----------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-----------------|----------|------------------------------|--------------|----------------|---|--------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|------|-------|------|
| מקבל | משלם | שווי יחסי במצב החדש | החלק במגריש | ייעוד | שטח המגרש | חלק יחסי של המגרש במצב החדש | שוי המגרש בש"ח | מקדם משוקלל | מגרש התמורה | חלק יחסי בשווי ב-% | הפחתה למוטע | מקדם אחר עתיקות | מקדם יעד | שטח קרקע בבעלות כללית (במ"ר) | חלקים בבעלות | יעוד החלקה | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מספר זהות או תאגיד | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | חלקה | גוש | מס"ד |
| אין תשלומי איזון | | 0.235% | 5.082% | מגורים ד' | 4,793 | 4.619% | 22,127,770 ש"ח | 0.873 | 27 | 0.235% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 710.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 710 | 710 | 116 | 11540 | 1 |
| | | 0.206% | 4.460% | | | | | | | 0.206% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 623.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 623 | 623 | 117 | 11540 | 2 |
| | | 0.204% | 4.417% | | | | | | | 0.204% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 617.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 617 | 617 | 118 | 11540 | 3 |
| | | 0.292% | 6.328% | | | | | | | 0.292% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 884.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 884 | 884 | 119 | 11540 | 4 |
| | | 0.210% | 4.553% | | | | | | | 0.210% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 636.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 636 | 710 | 120 | 11540 | 5 |
| | | 0.206% | 4.460% | | | | | | | 0.206% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 623.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 623 | 623 | 121 | 11540 | 6 |
| | | 0.204% | 4.417% | | | | | | | 0.204% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 617.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 617 | 617 | 122 | 11540 | 7 |
| | | 0.292% | 6.328% | | | | | | | 0.292% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 884.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 884 | 884 | 123 | 11540 | 8 |
| | | 0.051% | 1.095% | | | | | | | 0.051% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 153.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 153 | 603 | 131 | 11540 | 9 |
| | | 0.046% | 0.995% | | | | | | | 0.046% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 139.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 139 | 635 | 132 | 11540 | 10 |
| | | 0.046% | 0.988% | | | | | | | 0.046% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 138.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 138 | 606 | 133 | 11540 | 11 |
| | | 0.049% | 1.052% | | | | | | | 0.049% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 147.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 147 | 617 | 134 | 11540 | 12 |
| | | 0.226% | 4.896% | | | | | | | 0.226% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 684.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 684 | 684 | 135 | 11540 | 13 |
| | | 0.206% | 4.460% | | | | | | | 0.206% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 623.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 623 | 623 | 136 | 11540 | 14 |
| | | 0.204% | 4.417% | | | | | | | 0.204% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 617.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 617 | 617 | 137 | 11540 | 15 |
| | | 0.292% | 6.328% | | | | | | | 0.292% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 884.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רכש סוכנות שירותי ביטוח חיים בע"מ | 512662115 | קרקעות המפרץ בע"מ | 884 | 884 | 138 | 11540 | 16 |



ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

טבלת הקצאות ואיון לתב"ע 0094631-352 :

| תשלומי איון | | | | מצב חדש | | | | | | | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|---------------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------------|-------------|----------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|--------------|----------------|--|--------------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------|------|-------|------|--|
| מקבל | משלם | שווי יחסי במצב החדש | החלק במגרש | יעור | שטח המגרש | הלק יחסי של המגרש במצב החדש | שווי המגרש בש"ח | מקדם משוקלל | מגרש התמורה | הלק יחסי בשווי ב-% | הפחתה למוטע | מקדם אתר עתיקות | מקדם יעור | שטח קרקע כבעלות כלה בתכנית (במ"ר) | חלקים בבעלות | יעור החלקה | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מספר זהות או תאגיד | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | חלקה | גוש | מס"ד | |
| אין תשלומי איון | | 0.189% | 4.094% | מגורים ד' | 4,793 | 4.619% | 22,127,770 ש"ח | 0.873 | 27 | 0.189% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 602.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | 706394 | אליהו אילן | 602 | 602 | 48 | 11596 | 17 | |
| | | 0.188% | 4.080% | | | | | | | 0.188% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 600.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | 706394 | אליהו אילן | 600 | 600 | 49 | 11596 | 18 | |
| | | 0.188% | 4.073% | | | | | | | 0.188% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 599.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | 706394 | אליהו אילן | 599 | 599 | 50 | 11596 | 19 | |
| | | 0.061% | 1.319% | | | | | | | 0.061% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 200.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | הלה מאיר | 601 | 601 | 44 | 11596 | 20 | |
| | | 0.061% | 1.319% | | | | | | | 0.061% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 200.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | אדלר וירה | 601 | 601 | 44 | 11596 | 21 | |
| | | 0.061% | 1.319% | | | | | | | 0.061% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 200.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | 5273164 | מירה וויסקופף | 601 | 601 | 44 | 11596 | 22 | |
| | | 0.061% | 1.313% | | | | | | | 0.061% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 199.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | הלה מאיר | 598 | 598 | 45 | 11596 | 23 | |
| | | 0.061% | 1.313% | | | | | | | 0.061% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 199.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | אדלר וירה | 598 | 598 | 45 | 11596 | 24 | |
| | | 0.061% | 1.313% | | | | | | | 0.061% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 199.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | 5273164 | מירה וויסקופף | 598 | 598 | 45 | 11596 | 25 | |
| | | 0.051% | 1.111% | | | | | | | 0.051% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 168.67 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | הלה מאיר | 506 | 596 | 54 | 11596 | 26 | |
| | | 0.051% | 1.111% | | | | | | | 0.051% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 168.67 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | אדלר וירה | 506 | 596 | 54 | 11596 | 27 | |
| | | 0.051% | 1.111% | | | | | | | 0.051% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 168.67 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | 5273164 | מירה וויסקופף | 506 | 596 | 54 | 11596 | 28 | |
| | | 0.056% | 1.216% | | | | | | | 0.056% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 184.67 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | הלה מאיר | 554 | 599 | 55 | 11596 | 29 | |
| | | 0.056% | 1.216% | | | | | | | 0.056% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 184.67 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | - | אדלר וירה | 554 | 599 | 55 | 11596 | 30 | |
| | | 0.056% | 1.216% | | | | | | | 0.056% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 184.67 | 1/3 | מגורים מנדטורי | - | 5273164 | מירה וויסקופף | 554 | 599 | 55 | 11596 | 31 | |
| | | 0.004% | 0.086% | | | | | | | 0.004% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 12.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 30568471 | מר גדעון | 12 | 600 | 42 | 11596 | 32 | |
| | | 0.099% | 2.133% | | | | | | | 0.099% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 298.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 30568471 | מר גדעון | 298 | 599 | 43 | 11596 | 33 | |
| | | 0.099% | 2.140% | | | | | | | 0.099% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 299.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים, הערת אזהרה לטובת דור אנרגיה בע"מ (1988) | 7911823 | חמו אהרון | 299 | 728 | 16 | 11540 | 34 | |
| | | 0.108% | 2.348% | | | | | | | 0.108% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 328.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים, הערת אזהרה לטובת דור אנרגיה בע"מ (1988) | 7911823 | חמו אהרון | 328 | 728 | 14 | 11540 | 35 | |
| | | 0.044% | 0.946% | | | | | | | 0.044% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 146.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 6794639 | מויאל דוד | 293 | 625 | 94 | 11540 | 36 | |
| | 0.044% | 0.946% | 0.044% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 146.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 6794640 | מויאל אליס | 293 | 625 | 94 | 11540 | 37 | | | | | | | | |
| | | 4.619% | 100% | סך הכל | | | | | | 4.619% | | | | | סך הכל | | | | | | | | | | |

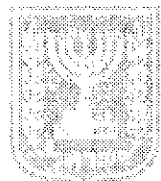
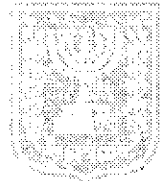


ירון ספקטור
 ספקטור ושות' מ"מ
 53, אילון 53, בית אשדוד 2000, תל-אביב 67062
 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
 Appraisal of Real Estate L.T.O. שמתח מקרקעין בע"מ
 שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים

טבלת הקצאות ואיזון לתב"ע 0094631-352:

| תשלומי איזון | | מצב חדש | | | | | | | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------|----------------|-------------|----------------|-----------------------|-------------|-----------------|-------------------|------------------------------------|--------------|----------------|--|--------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------|------|-------|-------|----|
| מקבל | משלם | שוי יחסי במצב החדש | החלק במגרש | ייעוד | שטח המגרש | חלק יחסי של המגרש במצב החדש | שוי המגרש בש"ח | מקום משוקלל | מגרש התמורה | חלק יחסי בשוי ב-1% | הפחתה למרשע | מקדם אתר עתיקות | מקדם ייעוד | שטח קרקע בבעלות כלול בתמונת (במ"ר) | חלקים במעלות | יעוד החלקה | שעבודים או זכויות אחרות חרושים על החלקה | מספר זכות או תאגיד | שם הבעלים החדש | שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הישנה (במ"ר) | חלקה | גוש | מס"ד | |
| אין תשלומי איזון | | 0.196% | 5.446% | מגורים די | 4,675 | 3.593% | 17,214,027 ₪ | 0.741 | 28 | 0.196% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 623.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | 514746684 | אגים פרויקטים בני"מ | 623 | 623 | 106 | 11540 | 38 | |
| | | 0.191% | 5.324% | | | | | | | 0.191% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 609.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | 514746684 | אגים פרויקטים בני"מ | 609 | 609 | 107 | 11540 | 39 | |
| | | 0.234% | 7.081% | | | | | | | 0.234% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 810.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | 514746684 | אגים פרויקטים בני"מ | 810 | 810 | 108 | 11540 | 40 | |
| | | 0.186% | 5.181% | | | | | | | 0.186% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 563.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים, הערה על צו ניהול על ידי אמטרומס | - | - | וקסלר התקן | 563 | 583 | 99 | 11596 | 41 |
| | | 0.045% | 1.251% | | | | | | | 0.045% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 136.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים, הערה על צו ניהול על ידי אמטרומס | - | 3016353 | וקסלר אילן | 136 | 582 | 88 | 11596 | 42 |
| | | 0.199% | 5.549% | | | | | | | 0.199% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 603.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | - | 30185458 | יוסף נל | 603 | 603 | 90 | 11596 | 43 |
| | | 0.187% | 5.210% | | | | | | | 0.187% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 596.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 5926186 | אדולאי נצחיה | 596 | 624 | 90 | 11540 | 44 |
| | | 0.191% | 5.324% | | | | | | | 0.191% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 609.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | - | 742822 | בונולו יהודה | 609 | 609 | 91 | 11540 | 45 |
| | | 0.255% | 7.089% | | | | | | | 0.255% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 811.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | - | 184000 | אדולאי יעקב | 811 | 811 | 92 | 11540 | 46 |
| | | 0.092% | 2.566% | | | | | | | 0.092% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 309.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 002167 | דרכון צרפתי | 618 | 618 | 93 | 11540 | 47 |
| | | 0.092% | 2.566% | | | | | | | 0.092% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 309.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 002034 | דרכון צרפתי | 618 | 618 | 93 | 11540 | 48 |
| | | 0.132% | 3.675% | | | | | | | 0.132% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 442.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 002167 | דרכון צרפתי | 885 | 885 | 96 | 11540 | 49 |
| | | 0.132% | 3.675% | | | | | | | 0.132% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 442.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 002034 | דרכון צרפתי | 885 | 885 | 96 | 11540 | 50 |
| | | 0.093% | 2.591% | | | | | | | 0.093% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 312.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | - | 5007392 | שניידר שרה | 624 | 624 | 5 | 11596 | 51 |
| | | 0.093% | 2.591% | | | | | | | 0.093% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 312.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | - | 3074311 | שניידר גרשון | 624 | 624 | 5 | 11596 | 52 |
| | | 0.098% | 2.736% | | | | | | | 0.098% | 0.95 | 1.00 | 1.20 | 313.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | - | 1062380 | כתן סובב | 626 | 626 | 6 | 11596 | 53 |
| | | 0.098% | 2.736% | | | | | | | 0.098% | 0.95 | 1.00 | 1.20 | 313.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | - | 142031 | כתן ראובן | 626 | 626 | 6 | 11596 | 54 |
| | | 0.056% | 1.564% | | | | | | | 0.056% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 170.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 543499 | קדוש גבריאל | 170 | 728 | 17 | 11540 | 55 |
| | | 0.206% | 5.733% | | | | | | | 0.206% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 623.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | - | - | מפעלי סיד מאוחדים בני"מ | 623 | 623 | 8 | 11596 | 56 |
| | | 0.097% | 2.706% | | | | | | | 0.097% | 0.95 | 1.00 | 1.20 | 309.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 6914715 | לוימי דניאל | 619 | 619 | 10 | 11596 | 57 |
| | 0.097% | 2.706% | 0.097% | 0.95 | 1.00 | 1.20 | 309.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 5220357 | לוימי עליזה | 619 | 619 | 10 | 11596 | 58 | | | | | | | |
| | 0.189% | 5.162% | 0.189% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 602.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | - | 54204904 | טובי שלום | 602 | 602 | 51 | 11596 | 59 | | | | | | | |
| | 0.049% | 1.353% | 0.049% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 147.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | 433663201 | אנולר דינה | 147 | 600 | 87 | 11596 | 60 | | | | | | | |
| | 0.090% | 2.500% | 0.090% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 301.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | - | 54261680 | גיספאן יורם | 602 | 602 | 91 | 11596 | 61 | | | | | | | |
| | 0.090% | 2.500% | 0.090% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 301.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | - | 54768452 | לנאמי ירמיהו | 602 | 602 | 91 | 11596 | 62 | | | | | | | |
| | 0.183% | 5.088% | 0.183% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 582.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | - | - | 59208199 | רוקח עדיד משה ניל | 582 | 582 | 92 | 11596 | 63 | | | | | | | |
| | | 3.593% | 100% | סך הכל | | 3.593% | | סך הכל | | | | | | | | | | | | | | | | | |

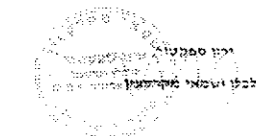
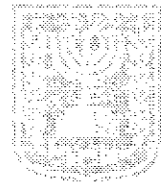


יכון טמטור
 כלכלי ולייזי פרויקטים

ירון ספקטור
 Appraisal of Real Estate L.T.D.
 שמאות מקרקעין בע"מ

טבלת הקצאות ואיזון לתב"ע 0094631-352:

| תשלומי איזון | | מצב חדש | | | | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------|---------------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------------|-------------|----------------|---|-------------|--------------------|------------|------------------------------------|--------------|----------------|---|--------------------|---|-------------------------------------|------------------|------|-------|------|
| מקבל | משלם | שווי יחסי במצב החדש | החלק במגרש | ייעוד | שטח המגרש | חלק יחסי של המגרש במצב החדש | שווי המגרש בש"ח | מקדם משוקלל | מגרש התמורה | חלק יחסי בשווי כ- % | הפחתה למוטע | מקדם אתר עתיקות | מקדם ייעוד | שטח קרקע בבעלות כלול בתכנית (במ"ר) | חלקים בבעלות | יעוד החלקה | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מספר זהות או תאגיד | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח הישום (במ"ר) | חלקה | גוש | מס"ד |
| אין תשלומי איזון | | 0.028% | 0.820% | מגורים ד' | 4,773 | 3.429% | 16,425,293 | 0.707 | 29 | 0.028% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 85.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 500231 | ריבלין אליעזר | 85 | 3,664 | 3 | 11540 | 64 |
| | | 0.106% | 3.087% | | | | | | | 0.106% | 0.90 | 0.95 | 1.20 | 374.50 | 5/10 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | דרכון בריטי 989264 | הורד תנה | 749 | 3,661 | 4 | 11540 | 65 |
| | | 0.021% | 0.617% | | | | | | | 0.021% | 0.90 | 0.95 | 1.20 | 74.90 | 1/10 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | דרכון בריטי 537685 | חורד מיכאל | 749 | 3,661 | 4 | 11540 | 66 |
| | | 0.021% | 0.617% | | | | | | | 0.021% | 0.90 | 0.95 | 1.20 | 74.90 | 1/10 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | דרכון בריטי 848241 | הורד אלי שמעון | 749 | 3,661 | 4 | 11540 | 67 |
| | | 0.021% | 0.617% | | | | | | | 0.021% | 0.90 | 0.95 | 1.20 | 74.90 | 1/10 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | דרכון בריטי 848238 | הורד נבריאל שמעון | 749 | 3,661 | 4 | 11540 | 68 |
| | | 0.021% | 0.617% | | | | | | | 0.021% | 0.90 | 0.95 | 1.20 | 74.90 | 1/10 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | דרכון בריטי 848240 | הורד מרים שמעון | 749 | 3,661 | 4 | 11540 | 69 |
| | | 0.021% | 0.617% | | | | | | | 0.021% | 0.90 | 0.95 | 1.20 | 74.90 | 1/10 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | דרכון בריטי 848239 | חורד אתי שמעון | 749 | 3,661 | 4 | 11540 | 70 |
| | | 0.208% | 6.078% | | | | | | | 0.208% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 698.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה על צו ניהול על ידי אופטרופוס לטובת האופטרופוס הכללי, הערה על פי פקודת הדרכים | - | הווארד רחל מ. | 1,397 | 3,661 | 5 | 11540 | 71 |
| | | 0.208% | 6.078% | | | | | | | 0.208% | 0.95 | 0.95 | 1.20 | 698.50 | 1/2 | מגורים מנדטורי | הערה על צו ניהול על ידי אופטרופוס לטובת האופטרופוס הכללי, הערה על פי פקודת הדרכים | - | יעקב שלום | 1,397 | 3,661 | 5 | 11540 | 72 |
| | | 0.002% | 0.044% | | | | | | | 0.002% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 5.00 | 1/8 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | - | לבר מתאוס (מתתיהו) | 40 | 728 | 18 | 11540 | 73 |
| | | 0.002% | 0.044% | | | | | | | 0.002% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 5.00 | 1/8 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | - | לבר מלח (מנינה) | 40 | 728 | 18 | 11540 | 74 |
| | | 0.002% | 0.044% | | | | | | | 0.002% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 5.00 | 1/8 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | - | שפירא בלקור (לבנה) | 40 | 728 | 18 | 11540 | 75 |
| | | 0.005% | 0.148% | | | | | | | 0.005% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 16.67 | 10/24 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 594524 | גולדברג מנוח (מלח) | 40 | 728 | 18 | 11540 | 76 |
| | | 0.003% | 0.074% | | | | | | | 0.003% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 8.33 | 5/24 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | 496077 | לבר מתתיהו (מתאוס) | 40 | 728 | 18 | 11540 | 77 |
| | | 0.006% | 0.164% | | | | | | | 0.006% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 17.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי פקודת הדרכים | - | קומח לתגמולים ופנייה של עובדי השוכנות היהודיות כא"י בני"מ | 17 | 671 | 105 | 11540 | 78 |
| | 0.813% | 23.700% | 0.813% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 2,458.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה על צו ניהול על ידי אופטרופוס לטובת האופטרופוס הכללי, הערה לפי פקודת הדרכים | - | רוטנברג בק (ריבקה) | 2,458 | 3,656 | 9 | 11540 | 79 | | | | | | | |
| | 0.105% | 3.060% | 0.105% | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 476.00 | 1/1 | דרך | הערה על צו ניהול על ידי אופטרופוס לטובת האופטרופוס הכללי, הערה לפי פקודת הדרכים | - | רוטנברג בק (ריבקה) | 476 | 3,656 | 9 | 11540 | 80 | | | | | | | |
| | 0.068% | 1.973% | 0.068% | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 307.00 | 1/1 | שצ"פ | הערה על צו ניהול על ידי אופטרופוס לטובת האופטרופוס הכללי, הערה לפי פקודת הדרכים | - | רוטנברג בק (ריבקה) | 307 | 3,656 | 9 | 11540 | 81 | | | | | | | |



ירון ספקטור YARON SPECTOR
 שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
 שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים

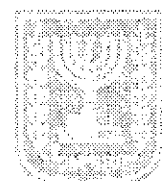
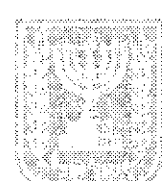
טבלת הקצאות ואיזון לתב"ע 0094631-352:

| תשלומי איזון | | מצב חדש | | | | | | | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|---------------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------|------------|-----------------|-----------|------------------------------------|--------------|----------------|---|--------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|------|-------|------|--|
| מקבל | משלם | שווי יחסי במצב החדש | החלק במגרש | יעוד | שטח המגרש | חלק יחסי של המצב החדש | שווי המגרש בש"ח | מקדם משוקלל | מגרש התמורה | חלק יחסי בשווי ב-% | הפחתה למשע | מקדם אתר עתיקות | מקדם יעוד | שטח קרקע בבעלות כולל בתכנית (במ"ר) | חלקים בבעלות | יעוד החלקה | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מספר זהות או תאגיד | שם בעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הישום (במ"ר) | חלקה | גוש | מס"ד | |
| | | 0.040% | 1.179% | | | | | | | 0.040% | 0.95 | 1.00 | 0.80 | 193.00 | 1/2 | שצ"פ | הערה לפי סעיף 2(1)11 לפקודת המיסים לטובת מס רכוש חיפה | 6932343 | ינובך מירצה | 386 | 386 | 9 | 11596 | 82 | |
| | | 0.040% | 1.179% | | | | | | | 0.040% | 0.95 | 1.00 | 0.80 | 193.00 | 1/2 | שצ"פ | הערה לפי סעיף 2(2)11 לפקודת המיסים לטובת מס רכוש חיפה | 5412867 | רות שלומית | 386 | 386 | 9 | 11596 | 83 | |
| | | 0.189% | 5.514% | | | | | | | 0.189% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 602.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לטובת החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בני"מ | - | באום טינקה | 602 | 602 | 2 | 11596 | 84 | |
| | | 0.189% | 5.523% | | | | | | | 0.189% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 603.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לטובת החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בני"מ | - | באום טינקה | 603 | 603 | 3 | 11596 | 85 | |
| | | 0.058% | 1.688% | | | | | | | 0.058% | 0.92 | 0.95 | 1.20 | 200.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | הערה על מינוי נאמן בפשיטת רגל | 4576644 | צבאג דוד | 601 | 601 | 4 | 11596 | 86 | |
| | | 0.058% | 1.688% | | | | | | | 0.058% | 0.92 | 0.95 | 1.20 | 200.33 | 1/3 | מגורים מנדטורי | הערה אחרת לטובת לסקובסקי דוד | - | שפירא חיאל | 601 | 601 | 4 | 11596 | 87 | |
| | | 0.029% | 0.844% | | | | | | | 0.029% | 0.92 | 0.95 | 1.20 | 100.17 | 1/6 | מגורים מנדטורי | - | 934470 | זאבי עמליה | 601 | 601 | 4 | 11596 | 88 | |
| | | 0.029% | 0.844% | | | | | | | 0.029% | 0.92 | 0.95 | 1.20 | 100.17 | 1/6 | מגורים מנדטורי | - | 934470 | זאבי עמליה | 601 | 601 | 4 | 11596 | 89 | |
| | | 0.095% | 2.768% | מגורים ד' | 4,773 | 3.429% | 16,425,293 | 0.707 | 29 | 0.095% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 312.00 | 1/2 | מגורים מנדטורי | - | 89891 | עליזה אופנהיים | 624 | 624 | 7 | 11596 | 90 | |
| | אין תשלומי איזון | 0.032% | 0.923% | | | | | | | 0.032% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 104.00 | 1/6 | מגורים מנדטורי | - | 5104798 | יצחק אופנהיים | 624 | 624 | 7 | 11596 | 91 | |
| | | 0.032% | 0.923% | | | | | | | 0.032% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 104.00 | 1/6 | מגורים מנדטורי | - | 5209615 | איתן אופנהיים | 624 | 624 | 7 | 11596 | 92 | |
| | | 0.032% | 0.923% | | | | | | | 0.032% | 0.92 | 1.00 | 1.20 | 104.00 | 1/6 | מגורים מנדטורי | - | 6522336 | דוד אופנהיים | 624 | 624 | 7 | 11596 | 93 | |
| | | 0.145% | 4.242% | | | | | | | 0.145% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 440.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | 5331883 | ברקובץ עליזה | 440 | 620 | 11 | 11596 | 94 | |
| | | 0.200% | 5.833% | | | | | | | 0.200% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 605.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לטובת החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בני"מ | - | לידויט פישר | 605 | 605 | 46 | 11596 | 95 | |
| | | 0.189% | 5.514% | | | | | | | 0.189% | 1.00 | 0.95 | 1.20 | 602.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לטובת החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בני"מ | - | לידויט פישר | 602 | 602 | 47 | 11596 | 96 | |
| | | 0.199% | 5.795% | | | | | | | 0.199% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 601.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לטובת החברה לאיתור והשבת נכסים של נספי השואה בני"מ | - | לוא וילף | 601 | 601 | 52 | 11596 | 97 | |
| | | 0.200% | 5.833% | | | | | | | 0.200% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 605.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לטובת האוטומופוס הכללי מחוז ירושלים | - | נובציק פרד | 605 | 605 | 53 | 11596 | 98 | |
| | | 0.001% | 0.039% | | | | | | | 0.001% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 4.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 4 | 620 | 12 | 11596 | 99 | |
| | | 0.012% | 0.347% | | | | | | | 0.012% | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 36.00 | 1/1 | מגורים מנדטורי | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 36 | 622 | 13 | 11596 | 100 | |
| | | 3.429% | 100.000% | סך הכל | | | | | | 3.429% | | | | | | | | | | | | | | | |

ירון ספקטור YARON SPECTOR
 שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
 שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טבלת הקצאות ואיזון לתב"ע 0094631-0352:

| תשלומי איזון | | מצב חדש | | | | | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------|---------------------|------------|--------------|-----------|-----------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|--------------|------------|--|------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|---------|-------|-------|-----|--|--|
| מקבל | משלם | שווי יחסי במצב החדש | החלק במגרש | יעוד | שטח המגרש | חלק יחסי של המגרש במצב החדש | שווי המגרש בש"ח | מקדם משוקלל | מגרש התמורה | חלק יחסי בשווי ב-% | הפחתה למוטע | מקדם אתר עתיקות | מקדם יעוד | שטח קרקע בבעלות כלל בתכנית (במ"ר) | חלקים בבעלות | יעוד החלקה | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מספר זהות או תאגיד | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הישנה (במ"ר) | חלקה | גוש | מס"ד | | | |
| אין תשלומי איזון | | 4.844% | 100% | מגורים ג' | 9,888 | 4.844% | 23,208,165 | 0.845 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 5.986% | 100% | מגורים ג' | 10,827 | 5.986% | 28,676,013 | 0.876 | 11 | 0.690% | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 2,505.00 | 1/1 | חקלאי | הערה לפי מקודת תדריכים | - | קרן קיימת לישראל | 2,505 | 2,505 | 2 | 11850 | 101 | | | |
| | | 2.031% | 100% | מגורים ג' | 4,510 | 2.031% | 9,731,040 | 0.922 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4.646% | 100% | מגורים ד' | 6,296 | 4.646% | 22,256,233 | 0.958 | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4.657% | 100% | מגורים ד' | 4,230 | 4.657% | 22,312,013 | 0.960 | 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4.657% | 100% | מגורים ד' | 4,023 | 4.657% | 22,312,013 | 0.960 | 22 | | 1.661% | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 6,347.00 | 1/1 | חקלאי | - | - | קרן קיימת לישראל | 6,347 | 6,347 | 4 | 11850 | 102 | | |
| | | 6.755% | 100% | מגורים ד' | 7,285 | 6.755% | 32,361,120 | 0.720 | 23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 7.270% | 100% | מגורים ד' | 6,360 | 7.270% | 34,826,880 | 0.970 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2.722% | 100% | מגורים ד' | 3,816 | 2.722% | 13,041,600 | 0.950 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2.722% | 100% | מגורים ד' | 3,115 | 2.722% | 13,041,600 | 0.950 | 26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3.417% | 100% | מגורים ד' | 2,660 | 3.417% | 16,372,224 | 0.912 | 30 | | 0.216% | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 783.00 | 1/1 | חקלאי | - | - | קרן קיימת לישראל | 783 | 31,384 | 5 | 11850 | 103 | | |
| | | 3.346% | 100% | מגורים ד' | 2,515 | 3.346% | 16,031,136 | 0.893 | 31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3.417% | 100% | מגורים ד' | 2,635 | 3.417% | 16,372,224 | 0.912 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2.722% | 100% | מגורים ד' | 2,874 | 2.722% | 13,041,600 | 0.950 | 33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2.722% | 100% | מגורים ד' | 2,737 | 2.722% | 13,041,600 | 0.950 | 34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 10.060% | 100% | מגורים ד' | 8,544 | 10.060% | 48,193,948 | 0.931 | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3.669% | 100% | מגורים ד' | 3,817 | 3.669% | 17,576,710 | 0.892 | 36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4.596% | 100% | מגורים ומסחר | 5,757 | 4.596% | 22,019,799 | 0.903 | 50 | | 85.792% | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 311,381.00 | 1/1 | חקלאי | הערה לפי מקודת תדריכים | - | קרן קיימת לישראל | 311,381 | 523,127 | 6 | 11850 | 104 | | |
| | | 4.364% | 100% | מגורים ומסחר | 6,118 | 4.364% | 20,907,243 | 0.903 | 51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3.754% | 100% | מגורים ומסחר | 5,479 | 3.754% | 17,986,653 | 0.921 | 52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 88.359% | סך הכל | | | | | | | 88.359% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 100.000% | סך הכל | | | | | | | 100.000% | | | | | | | | | | | | | | | | |



ירון ספקטור
 יועץ כלכלי וליווי פרויקטים
 ספקטור יועץ כלכלי וליווי פרויקטים

ירון ספקטור
 Appraisal of Real Estate L.T.D.
 שמחות מקרקעין בע"מ
 שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים

טבלת הקצאות ואיזון לתב"ע 0094631-352:

| תשלומי איזון | | מצב חדש | | | | | | | מצב קודם | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------|---------------------|------------|----------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|-----------------|-----------|-------------------------------------|--------------|------------|--|--------------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------|------|-------|------|--|
| מקבל | משלם | שווי יחסי במצב החדש | החלק במגרש | ייעוד | שטח המגרש | חלק יחסי של המצב החדש | שווי המגרש בש"ח | מקום משוקלל | מגרש התמורה | חלק יחסי בשווי ב-4% | הפחתה למוטע | מקדם אתר עתיקות | מקדם יעוד | שטח קרקע בבעלות כללית בתכנית (במ"ר) | חלקים בבעלות | יעוד החלקה | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מספר זהות או תאגיד | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הישנה (במ"ר) | חלקה | נוש | מס"ד | |
| | | | | מתקנים תנדסיים | 1,944 | | | | 60 | | | | | 40.00 | 1/1 | דרך | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 40 | 171 | 104 | 11540 | 105 | |
| | | | | מתקנים תנדסיים | 875 | | | | 40 | | | | | 137.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 137 | 137 | 99 | 11540 | 106 | |
| | | | | שבי"צ | 2,997 | | | | 41 | | | | | 82.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 82 | 82 | 100 | 11540 | 107 | |
| | | | | שבי"צ | 2,449 | | | | 42 | | | | | 69.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 69 | 69 | 110 | 11540 | 108 | |
| | | | | שבי"צ | 12,001 | | | | 44 | | | | | 82.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 82 | 82 | 111 | 11540 | 109 | |
| | | | | שבי"צ | 2,124 | | | | 45 | | | | | 170.00 | 1/1 | דרך | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 170 | 171 | 112 | 11540 | 110 | |
| | | | | שטחים פתוחים | 24,251 | | | | 58 | | | | | 173.00 | 1/1 | דרך | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 173 | 274 | 113 | 11540 | 111 | |
| | | | | שצי"פ | 195 | | | | 70 | | | | | 172.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 172 | 172 | 126 | 11540 | 112 | |
| | | | | שצי"פ | 236 | | | | 80 | | | | | 548.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 548 | 548 | 127 | 11540 | 113 | |
| | | | | שצי"פ | 3,344 | | | | 81 | | | | | 171.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 171 | 171 | 128 | 11540 | 114 | |
| | | | | שצי"פ | 4,212 | | | | 82 | | | | | 137.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 137 | 137 | 129 | 11540 | 115 | |
| | | | | שצי"פ | 2,318 | | | | 83 | | | | | 82.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 82 | 137 | 141 | 11540 | 116 | |
| | | | | שצי"פ | 70,935 | | | | 84 | | | | | 325.00 | 1/1 | דרך | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 325 | 509 | 143 | 11540 | 117 | |
| | | | | שצי"פ | 13,267 | | | | 85 | | | | | 171.00 | 1/1 | דרך | - | - | מדינת ישראל | 171 | 171 | 144 | 11540 | 118 | |
| | | | | שצי"פ | 946 | | | | 86 | | | | | 1,323.00 | 1/1 | דרך | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 1,323 | 8,719 | 93 | 11596 | 119 | |
| | | | | שצי"פ | 2,135 | | | | 87 | | | | | 2,839.00 | 1/1 | דרך | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 2,839 | 10,560 | 94 | 11596 | 120 | |
| | | | | שצי"פ | 7,125 | | | | 88 | | | | | 68.00 | 1/1 | שצי"פ | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 68 | 309 | 98 | 11540 | 121 | |
| | | | | שצי"פ | 3,250 | | | | 89 | | | | | 152.00 | 1/1 | שצי"פ | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 152 | 171 | 101 | 11540 | 122 | |
| | | | | שצי"פ | 8,400 | | | | 116 | | | | | 308.00 | 1/1 | שצי"פ | - | - | מדינת ישראל | 308 | 308 | 109 | 11540 | 123 | |
| | | | | דרך מאושרת | 182 | | | | 90 | | | | | 308.00 | 1/1 | שצי"פ | - | - | מדינת ישראל | 308 | 308 | 124 | 11540 | 124 | |
| | | | | דרך מאושרת | 732 | | | | 92 | | | | | 308.00 | 1/1 | שצי"פ | - | - | מדינת ישראל | 308 | 308 | 125 | 11540 | 125 | |
| | | | | דרך מוצעת | 58,879 | | | | 100 | | | | | 308.00 | 1/1 | שצי"פ | - | - | מדינת ישראל | 308 | 308 | 139 | 11540 | 126 | |
| | | | | דרך מוצעת | 8,557 | | | | 101 | | | | | 57.00 | 1/1 | שצי"פ | הערה לפי מקודת הדרכים | - | מדינת ישראל | 57 | 264 | 140 | 11540 | 127 | |
| | | | | דרך מוצעת | 2,682 | | | | 102 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך מוצעת | 4,047 | | | | 103 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך מוצעת | 184 | | | | 106 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך מוצעת | 1,074 | | | | 115 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך משולבת | 1,173 | | | | 104 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך משולבת | 811 | | | | 105 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך משולבת | 576 | | | | 109 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | דרך משולבת | 393 | | | | 114 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | חניון | 2,077 | | | | 300 | | | | | | | | | | | | | | | | |

סה"כ שטח בתחום איחוד וחלוקה 366,011

סה"כ שטח בתחום איחוד וחלוקה 366,011

חתימה:

296

מספר רישוי:

ירון ספקטור

שם השמאי:

