

208896

AVIRAN - REAL ESTATE VALUER

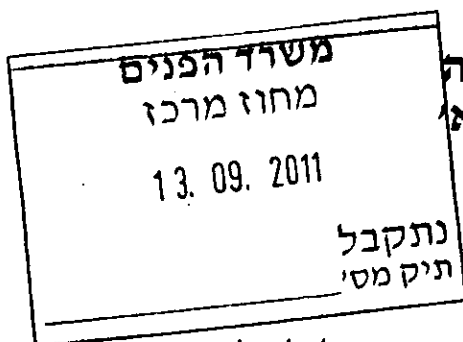
אבירן - שמאות מקרקעין

REAL ESTATE VALUATION & CONSULTANCY

ניהול, בדיקות כדאיות ושמאות מקרקעין

אח אבירן - שמאי מקרקעין (B.A.)
עידו גאק - שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)
רועי הדר - כלכלן (B.A.)
טלי כהן - כלכלנית (B.A.)

30 במרץ 2011
מספרנו: 1476/6/08 ה'



חוות דעת שמאית
טבלאות איזון והקצאה
תב"ע הצ / 1-1 / 244 א'
אבן יהודה

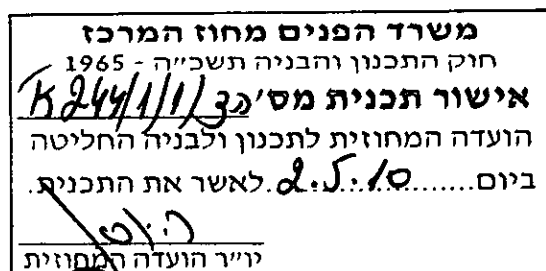
1. מטרת חוות הדעת:

התבקשתי על ידי מנהלת הפרויקט לערוך טבלאות איזון והקצאה במתחם שלהלן על פי הוראות חוק תכנון ובניה פרק ג' סימן ז', כחלק ממסמכי תכנית הצ / 1-1 / 244 א'.

הערה:

טבלאות האיזון וההקצאה אינן כוללות שטח מגרש של כ- 500 מ"ר עם בית מגורים, מגרש הכלול בקו הכחול של התכנית אך כאמור לא בחוות דעתי שלהלן (ראה פירוט בפרק התכנוני).

2. פרטי המתחם והבעלים הרשומים בעת ההפקדה:



גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים
8016	71	3,976	פרטיים
	72	4,000	
8017	13	9,878	
	14	9,964	
	15	10,033	
	17	10,002	
	50	8,077	
	45 (חלק)	105	
	46 (חלק)	18,801	מדינת ישראל
	47 (חלק)	1,596	
	51 (חלק)	1,116	מ.מ. אבן יהודה

פרוט החלק היחסי הרשום ופרוט השטח הנכלל בטבלאות ההקצאה, יעשה בהמשך במסגרת טבלת ההקצאות המצ"ב. הנתונים מפלטי מידע שנצפו באינטרנט מיום 20.5.08.

- * חווה"ד כוללת: 9 עמודים, טבלאות איזון, נספח מס' 1 - בעלויות, נספח מס' 2 - תחשיבים וזכויות בניה, טבלת נתוני יעודים ותשריט תחום טבלאות האיזון.
- * בנכס ובסביבה נערכו לאורך השנים ביקורים רבים ע"י הח"מ בין היתר במהלך 9/09, 3/11.

3. תיאור המתחם והסביבה:

המתחם הוא קרקע בלתי מבונה (למעט בית המגורים בחלקה 71) הממוקם בחלק המזרחי של אבן יהודה. לעניין המצאות מבנים במתחם הסתמכתי בעיקר על מפת המדידה המצורפת לתכנית.

פני שטח המתחם משופעים ויורדים בכיוון כללי ממערב למזרח. עיקר המתחם משמש בפועל לחקלאות, לדרכים ולמגורים.

צורת החלקות ומיקומם במתחם:

חלקה	צורה כללית	מיקום
71	ריבוע דמוי טרפז	בצפון המתחם
72	משולש	
13	ריבוע דמוי מקבילית	בחלק הדרומי מערבי הגבוה.
14	מלבן דמוי מקבילית	במזרח המתחם לאורך כביש 4 בחלק הנמוך ביותר.
15	מלבן דמוי מקבילית	
17	מלבן דמוי מקבילית	
50	ריבוע דמוי מקבילית	במערב המתחם, בחלקו הגבוה.
45 (חלק)	רצועה צרה	חלק מדרך בצפון מערב המתחם
46 (חלק)	רצועה צרה	לאורך גבול המתחם מדרום.
47 (חלק)	רצועה צרה	בחלק הצפוני מרכזי
51 (חלק)	מלבן צר	בחלק הצפוני מערבי.

גבולות המתחם:

המתחם מוגדר במדויק ע"י הקו הכחול שבתשריט התכנית. לשם התרשמות כללית להלן גבולותיו:

ממערב – רחוב הדרים שהוא בלתי סלול שמעברו בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

מדרום – המשך המתחם המשמש לחקלאות בחלקו ולבתי מגורים בבניה.

ממזרח – כביש ארצי מס' 4 שמעברו שטחים פתוחים.

מצפון – כביש סלול שלאורכו בתים צמודי קרקע (בצידו הדרומי) ובתים בבניה רוויה דמוי "רכבת" (בצידו הצפוני). מעבר קיים מתחם חקלאי גדול שבהליך הפשרה לתעשייה.

כללי:

אבן יהודה הוא ישוב מבוקש בסביבה שברובו מאופיין בבניה צמודת קרקע.

4. המועד הקובע לחווה"ד:

המועד הקובע לערכים בטבלת האיוון הוא יום חווה"ד – 30.3.11.

5. נתוני תכנון:

במתחם אושרו למתן תוקף מס' תכניות בנין עיר:

מתאר הצ/ 122, הצ/ 1-1 / 244, הצ/ 165, הצ/ 174, הצ/ 1-1 / 119.

5.1 תב"ע הצ/ 122 (מתאר):

התכנית מסווגת את המתחם ברובו כחקלאי תוך קביעת חלקים ממונו לדרך.

חלקה 47 מסומנת כדרך לביטול.

חלקה 71 מסומן ריבוע של כ- 450 מ"ר למגורים עפ"י תב"ע 165.

חלקה 71 חלק ממנה מסומן כדרך.

רצועה צרה לאורך הגבול המזרחי של חלקות 14, 15, 17 מסומן לדרך (כביש 4).

רצועות צרות מאוד מחלקות 13, 16, 14, 15, 17 מסומנות לדרך מוצע במרכז המתחם. חלקה 16 היא חלקה מקורית שממנה נוצרה בין היתר חלקה 50 שבנדון.

חלקה 26 (חלקת מקור שממנה נוצרה חלקה 46) מסומנת לדרך ולדרך לביטול, ותוחמת את המתחם מדרום.

בחלקות 14, 15, 17 שלאורך כביש 4 מסומן קו סניקה על פי תב"ע 174.

קו בנין לכביש 4 לכיוון מערב הוא 130 מ'.

5.2 תב"ע הצ/ 1-1 / 244 :

התכנית משנה יעודי קרקע במתחם גדול הכולל את המתחם שבנדון יחד עם חלקה 12 הסמוכה מדרום.

התכנית קובעת תכנון מפורט עם זכויות והוראות בניה למתחם א' הגובל מדרום.

לגבי המתחם שבנדון התכנית קובעת כי זכויות בניה והפרשות לצרכי ציבור ייקבעו סופית במסגרת תכנית מפורטת.

תשריט התכנית "צובע" את המתחם למגורים א' ולמגורים ב' תוך הצגה עקרונית של דרכים ושטחי ציבור.

סעי' 12 של התכנית קובע:

הפקעות –

שטחים לצרכי ציבור בתחום המתחם לחלוקה ירשמו ע"ש המועצה המקומית אבן יהודה. שטחים לצרכי ציבור בתחום שלגביו התכנית מתארית בלבד יופקעו או יירשמו ע"ש המועצה המקומית אבן יהודה בהתאם לסוג התכנית המפורטת שתאושר.

משמע – הדרכים ושטחי הציבור הם כוונות כלליות שייתכן וישונו בתכנית מפורטת במסגרת איחוד וחלוקה.

ולראיה, התכנית שבנדון עורכת שינויים מהותיים במיקום שטחי הציבור.

קו בנין לדרך מס' 4 יהיה 100 מ'.

5.3 תב"ע הצ/ 1-1 / 244 א' שבנדון:

התכנית מחלקת את המתחם למגרשי בניה למגורים תוך קביעת דרכים חדשות ושטחי ציבור אחרים.

מצ"ב כנספח לחווה"ד טבלה המציגה את המגרשים החדשים, ייעודם, זכויות הבניה בתמצית, שטחם ועוד.

נקבעו שטחי בניה לכל יח"ד בכל יעוד. מדובר בשטחי בניה בקומות, במרתף, ובעליית הגג. נקבעו שטחי שרות.

קיימים מגרשי מגורים ב' הממוקמים לאורך החלק הדרומי מרכזי של המתחם. קיימים תנאים למימוש בניה. קיימים מגרשי מגורים א' כאשר רובם דו משפ' אחד מהם תלת משפ'.

פזורים שטחים "ירוקים" ושטח ציבורי בנוי. הוקצו דרכים חדשות לצד קיימות.

6. עקרונות גורמים ושיקולים:כללי:

6.1 חוק תכנון ובניה פרק ג' סימן ז' בסעי' 122 קובע בין היתר כדלקמן:

חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס לשוויו של מגרשו הקודם זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

6.2 השווי הנכנס השווי היוצא וההקצאה בוצעו על רקע החוק, הפסיקה ועקרונות השמאות.

6.3 בדקתי מחירי מגרשים ובתים בנויים חדשים לצורך קביעת שווי מגרשי הבניה.

הובא בחשבון היחס בין ערכי קרקע למגורים אי' לקרקע למגורים ב' (ג/ג).

6.4 כ"כ נבדקו ערכי קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד למגורים.

6.5 המתחם הינו בעל שיפוע חריף בפני קרקע טבעית. חתך התכנית מראה כי יידרשו קירות תמך בין המגרשים.

הובא בחשבון כי כמעט כל המגרשים יידרשו לבנות על חשבונם ובתוך המגרש קיר תמך. הני"ל אחיד לכל התכנית ומגולם בטכניקת החישוב היחסית.

6.6 חלק מהחלקות רשומות ע"ש מדינת ישראל והן מקרקעי יעוד על פי נסח. מאחר ושונה יעודם בתכנית החדשה, נתנו בתמורה זכויות במגרשי המגורים לפי שווים היחסי של החלקות במצב הנכנס.

6.7 חלק מהחלקות רשום ע"ש המועצה המקומית אבן יהודה ומוגדר במצב הנכנס והיוצא כדרך. חלקות אלה לא נכללו בטבלת ההקצאות.

ה"מצב הנכנס":

- 6.8 על בסיס האמור לעיל ועל בסיס עקרונות השמאות אמדתי את שוויה של כל חלקה ב"מצב הנכנס" בטבלה.
- על בסיס זה נקבע שוויה היחסי ביחס למלוא החלקות הכלולות בטבלה.
- 6.9 הובא בחשבון כי תב"ע 244 שבתוקף אינה מאפשרת בניה ומחייבת תכנון מפורט כאשר מיקום שטחי הציבור שנקבעו בה ו/או היקפם, אינם סופיים.
- הדבר מביא לכך שלמעשה "שמאית" מדובר במתחם ל"תכנון בעתיד", בדומה עקרונית למתחם חקלאי עם פוטנציאל לשינוי יעוד תוך הפרשות שטחים לצרכי ציבור.
- לאור זאת ומאחר ומדובר בסדר גודל דומה של היקפי חלקות (חלקות קטנות יחסית) ומאחר והיקף הבעלים הרשום בכל אחת מהחלקות גם הוא דומה (מס' בעלים בודד) הובא בחשבון שהרישום במושע משפיע באופן אחיד ומתקזז בטכניקת החישוב היחסית.
- 6.10 על מנת לשמור על היקף הפקעות אחיד, הסתמכתי על שטח החלקות בנסח רישום כאשר חלקות שפוצלו תוך הפרשת שטחים בעבר קבלו מקדם חיובי גדול מ- 1.
- 6.11 חלק מהחלקות המזרחיות כפופות לקו בנין (קשיח) של כביש ארצי מס' 4. הובא בחשבון כי התועלת הכוללת מהן מוגבלת (גם כחקלאי) ביחס לחלקות אחרות.
- ניתן מקדם הפחתה קטן מ- 1 שעולה מהשווי היחסי בטבלאות מצ"ב.
- 6.12 על מנת לקבוע שווי יחסי על פי התרומה לתכנית החדשה, לא כללתי בטבלת ההקצאות מגרש מוצע של 500 מ"ר שבו בית מגורים עפ"י תב"ע הצ/ 165 שבחלקה 71 שבנדון.
- 6.13 חלקות הסמוכות לכביש קיים פנימי וממוקמות בחלק הגבוה של המתחם קבלו מקדם חיובי גדול מ- 1.

המצב היוצא:

בשלב א' אמדתי את שווי המגרשים כל אחד בנפרד על רקע יתרונותיו וחסרונותיו. בהמשך חושב השווי היחסי מתוך סך התכנית.

6.14 מגורים ב' -

מדובר במגרשים הממוקמים במרכז הגבול הדרומי.

לרוב המגרשים (למעט 2) מוקצות 5 יח"ד. הובא בחשבון הבינוי האפשרי.

חלקי שטח כגון מרפסות גג וחדרים בגג קבלו מקדם מתאים על מנת לשמור על מכנה משותף. כ"כ נשמר מכנה משותף עם המגרשים בבניה צמודת קרקע מבחינת צפיפות הבניה והחצר.

הובא בחשבון שהחניה אפשרית גם על קרקעית.

לפירוט תחשיבים ראה נספח 2.

6.15 מגורים א' -

מדובר בדרך כלל במגרשים דו משפ' (למעט מקרה אחד).

הובא בחשבון הגובה הטופ' כך שמגרשים בגובה נמוך קבלו מקדם הפחתה ומגרשים במפלס גובה קבלו מקדם גדול מ- 1.

שטח החצר במגרשים השונים משתנה. הובא בחשבון מכנה משותף אקוויוולנטי.

חלק מהמגרשים בעלי צורה בלתי רגולרית שסביר שתשפיע על צמצום הגמישות התכנונית. הובא בחשבון מקדם הפחתה.

חלק מהמגרשים ממוקמים בחלק הנמוך של המתחם בסמוך לכביש ארצי המהווה מטרד רעש וזיהום אויר.

לעניין זה הנחתנו כי בהתאם לקביעת התב"ע יוקם חייץ אקוסטי על ידי ועל חשבון הרשות המקומית או כל גורם אחר מלבד הבעלים, כאשר הנ"ל לא יעכב את זמינות הבניה במגרשים.

לעניין קו הבניין לכביש 4, הנחתנו על פי הנמסר ע"י המתכנן כי קיבולת הבניה והתכסית אפשרית במלואה, עפ"י המצוין בתשריט.

לעניין היחס בין מגורים א' למגורים ב' הובא בחשבון היחס כיום על רקע זה שתכניות בניין עיר שאושרו בישוב ובישובים סמוכים כוללים מגרשים מטיפוס ג/גג.

תאי השטח השונים כגון מרתפים וגגות תורמים למ"ר פחות מהשטח בקומות.

הובא בחשבון האפשרות לבניה בחלל גג רעפים במגורים א' לעומת גמישות תכנונית במגורים ב' והיחס כיום בין היעודים.

ההקצאה:

6.17 המגרשים הוקצו "קרוב ככל האפשר" לחלקה המקורית בשים לב לפיצול בין היעודים השונים.

6.18 ההקצאה בוצעה כך שנשמר השווי היחסי בן החלקות שבמצב הנכנס לבין סך כל המגרשים שהוקצו לחלקה.

הטבלה מאוזנת ואין צורך בתשלומי איזון.

6.19 לעניין שיתוף במקרקעין – עיקר המגרשים הוקצו בשלמות.

במקרה של מגרש 2201 מדובר במגרש דו משפ' שהוקצה לשתי חלקות מקור, יח"ד אחת לכל חלקה.

הובא בחשבון שניתן בקלות יחסית לערוך הסכם שיתוף (כפי שנעשה במקרים רבים) ולסחור בחלק מסוים, ללא כל אלמנט הפרעה.

לגבי ההקצאה במושע במגרש 2231 ניתן מקדם הפחתה.

6.20 הערה:

היקף השטחים שהופרשו לצרכי ציבור במסגרת התכנית הם הרבה למעלה מ- 40%.

הובא בחשבון כי עניין הפרשות היתר משפיע אחיד על פני כל התכנית ומגולם בטכניקת החישוב היחסית.

7. טבלת האיזון וההקצאה:

לאור האמור לעיל, מצ"ב טבלת האיזון וההקצאה בחלוקה לפי שווי יחסי לחלקה ב"מצב נכנס" לבין שווי יחסי לחלקה ב"מצב המוצע".

הטבלה מאוזנת ללא צורך בתשלומי איזון.

וצראה באתי על החתום,
ארז אבירן
שמאי מקרקעין



נספחים:

טבלאות איזון והקצאה
טבלת בעלויות
טבלת שטחי מגרשים
תחשיב שווי מגרשים

30.3.11

טבלת איזון והקצאה - תב"ע הצ / 1-1 / 244 א':

מצב "נכנס"		מצב "מוצע"		תשלומי איזון	
נוסח/חלקה	שטח נכלל במ"ר	שווי יחסי	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
8016/71	3,476	0.0674	2190	762	3
			2192	608	2
			2221	380	2
סה"כ לחלקה	3,476	0.0674	סה"כ	1,750	7
8016/72	4,000	0.0684	2193	397	2
			2194	402	2
			2196	406	2
			2197	787	2
סה"כ לחלקה	4,000	0.0684	סה"כ	1,992	8
8017/13	9,878	0.1897	2182	380	2
			2183	380	2
			2184	380	2
			2185	380	2
			2210	380	2
			2211	380	2
			2212	380	2
			2213	380	2
			2214	380	2
			2215	380	2
			2232	643	5
סה"כ לחלקה	9,878	0.1897	סה"כ	4,443	25
8017/14	9,964	0.1610	2201	316	1
			2203	637	2
			2204	624	2
			2205	640	2
			2206	688	2
			2207	875	2
			2234	656	5
			2235	905	7
סה"כ לחלקה	9,964	0.1610	סה"כ	5,341	23
8017/15	10,033	0.1621	2195	390	2
			2202	627	2
			2208	387	2
			2209	380	2
			2229	643	5
			2230	643	5
			2233	1,148	10
			2231	129	1
סה"כ לחלקה	10,033	0.1621	סה"כ	4,347	29
8017/17	10,002	0.1616	2198	773	2
			2199	676	2
			2200	619	2
			2201	316	1
			2216	380	2
			2217	380	2
			2218	380	2
			2219	380	2
			2220	380	2
			2228	455	2
סה"כ לחלקה	10,002	0.1616	סה"כ	4,741	19
8017/46	2,653		2231	514	4
8017/47	1,596				
סה"כ	4,249	0.0196	סה"כ	514	4
8017/50	8,077	0.1701	2186	384	2
			2187	390	2
			2188	412	2
			2189	482	2
			2222	380	2
			2223	380	2
			2224	380	2
			2225	380	2
			2226	455	2
			2227	518	2
סה"כ לחלקה	8,077	0.1701	סה"כ	4,161	20
סה"כ בטבלה	59,679	1.0000		27,289	138
שטחים מתחת לקו (דרכים)					
8017/45, 8017/51	1,691				
סה"כ בתכנית	61,370				



הערות:

ערכי השווי היחסי מעוגלים לרמת דיוק קטנה עשירית האחוז כך שניתן לראות את הטבלה כמאוזנת. הטבלה חלה על חלק משטח התכנית. הטבלה אינה כוללת שטח של 500 מ"ר עם מבנה - ראה נתוני תכנון. השטחים המיועדים לצורך ציבור נכנסים "מתחת לקו" ואינם משפיעים על הטבלה שלעיל.

30.3.11

נספח מס' 1 - טבלת בעלויות ושטחים:

בעלים מקורי בעת ההפקדה	ת.ז. / ח.פ.	גוש/חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח רלוונטי שנכלל במ"ר	חלק יחסי רשום
אפשטיין אמנון	334287	8016/71	3,976	3,476	1/2
אפשטיין אפרים	334286	8016/71	3,976	3,476	1/2
שריג יהושע	334518	8016/72	4,000	4,000	1
גהורי בטי	309957405	8017/13	9,878	9,878	1/4
אשורי מוקדס סוהילי	314032525	8017/13	9,878	9,878	1/4
חסטר טילה	309957397	8017/13	9,878	9,878	1/4
אשורי יוסף (דרכון)	39634125	8017/13	9,878	9,878	1/4
אטאאת שאהרוך (דרכון)	155731763	8017/14	9,964	9,964	1/4
אטאאת שאראם (דרכון)	38590315	8017/14	9,964	9,964	1/4
אטאאת שארזאד (דרכון)	212280102	8017/14	9,964	9,964	1/4
אטאאת שארארה (ר. נהיגה אמריקאי)	2016392	8017/14	9,964	9,964	1/4
ג'רמינה וייל לבית בלום		8017/15	10,033	10,033	1/4
וייל רנה		8017/15	10,033	10,033	3/8
מדליין דיטיסהיים לבית וייל		8017/15	10,033	10,033	3/8
יורשי המנוח לויב ויקטור		8017/17	10,002	10,002	1
מדינת ישראל		8017/47	1,596	1,596	1
מדינת ישראל		8017/46	18,801	2,653	1
קורן יעקב משה	122899	8017/50	8,077	8,077	1/2
קורן עליה	355585	8017/50	8,077	8,077	1/2
סה"כ			59,679		
מועצה מקומית אבן יהודה		8017/45	105		חלק
מועצה מקומית אבן יהודה		8017/51	1,116		חלק

[illegible]

0.0158	1627	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2215								
0.0158	1627	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2216								
0.0151	1562	0.960	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2217								
0.0151	1562	0.960	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2218								
0.0151	1562	0.960	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2219								
0.0158	1627	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2220								
0.0150	1546	0.950	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2221								
0.0147	1513	0.930	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2222								
0.0158	1627	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2223								
0.0164	1692	1.040	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.04	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2224								
0.0164	1692	1.040	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.04	1.63	188	375	375	2	50	190	280	380	2225								
0.0179	1844	0.950	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.94	224	448	425	2	50	210	320	455	2226								
0.0182	1882	0.930	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	2.02	233	466	425	2	50	210	320	518	2227								
0.0188	1941	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.94	224	448	425	2	50	210	320	455	2228								
0.0236	2434	0.980	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	4.97	149	745	745	5		50	710	643	2229								
0.0241	2483	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4.97	149	745	745	5		50	710	643	2230								
0.0240	2474	0.996	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.06	4.97	149	745	745	5		50	710	643	2231								
0.0250	2583	1.040	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.04	4.97	149	745	745	5		50	710	643	2232								
0.0457	4718	0.950	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	9.93	149	1490	1490	10		100	1420	1148	2233								
0.0236	2434	0.980	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	4.97	149	745	745	5		50	710	656	2234								
0.0342	3525	0.980	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	7.19	154	1079	1079	7		70	1030	905	2235								
100.000%																													
										26144																			
																				137									
																				2									
																				135									

שטח לאיחוד וחלוקה
תכנית הצ-1/244 א

