



מאושרת

דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD



יוכל דנוס  
שמאי מקרקעין  
Yuval Dannus  
Real Estate Appraiser

אסתר כהן  
שמאית מקרקעין  
Ester Cohen  
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין  
Ohad Dannus  
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס  
שמאית מקרקעין  
Debbi Sendyk-Habas  
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב  
שמאית מקרקעין  
Liat Friedman-Okev  
Real Estate Appraiser

ירון להט  
שמאי מקרקעין  
Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

רועי אייל  
שמאי מקרקעין  
Roey Eyal  
Real Estate Appraiser

דורון נדב  
שמאי מקרקעין  
Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

תג"פ 1/599 - קא/387  
טבלת הקצאה ואיזון  
שלא בהסכמת הבעלים

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מסי 2010/2010  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה  
ביום 2010.2010 לאשר את התכנית  
גילה ארזן  
יו"ר הועדה המחוזית

ע. סר 115.1

נערך על ידי : אסתי כהן וליאת פרידמן עוקב -

שמאיות מקרקעין.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועמ"י כל דין.

למען חסר ספס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חידאז בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 29/12/14 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

גילי טסלר

מתכננת מרחב עסקי ת"א  
רשות מקרקעי ישראל





11.11.2014

לכבוד  
הועדה המחוזית  
לתכנון ובניה  
תל אביב

4.3.2014

10.2.2014

ג.א.נ.,

1/13797

יוכל דנוס  
שמאי מקרקעין

Yuval Dannus  
Real Estate Appraiser

אסתר כהן  
שמאית מקרקעין

Ester Cohen  
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין

Ohad Dannus  
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס  
שמאית מקרקעין

Debby Sendyk-Habas  
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב  
שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev  
Real Estate Appraiser

ירון להט  
שמאי מקרקעין

Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

רועי אייל  
שמאי מקרקעין

Roey Eyal  
Real Estate Appraiser

דורון נדב  
שמאי מקרקעין

Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

הנדון: טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים  
לתכנית מפורטת תג"פ 1/599 ו- קא/387 שטח  
ללא שיפוט/קריית אונו

הננו מתכבדות להגיש בזאת את המסמכים הבאים :-

1. טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים ערוכה בהתאם  
לתיקון משנת 2013 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד  
וחלוקה) קובץ תקנות 7266 מיום 7.7.13.

2. נספח (מלל) לטבלאות הקצאה ואיזון ערוך בהתאם לתקן 15  
של מועצת השמאים, שאושר ביום 2.4.08.

3. לנספח מצורפת טבלת נספח שווי הערכת המגרשים המוצעים.

העקרונות הקבועים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965

בסעיף 22 של פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה נקבע  
כלהלן :-

"חלוקה חדשה 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) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצה, ששוויי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצה שווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש."



ליאת פרידמן עוקב

בכבוד רב,



אסתי כהן

שמאיות מקרקעין

רצ"ב: טבלת הקצה ואיזון ללא הסכמת הבעלים.  
נספחים.



1/37971

דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת  
תג"פ/1,599, קא/387**

**1. רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לתכנית מפורטת בחלק מתכניות תגפ/1,599, קא/387, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 11.11.2014 לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 163 חלקות וחלקי חלקות. השטח בתחום איחוד וחלוקה חדשה 570,923 מ"ר שטח התכנית בשלמות 726,402 מ"ר

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות הוא 10.2.2014.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בנכסים (המחנה הצבאי) נערך בשנת 2007 ע"י אסתי כהן – שמאית מקרקעין.

**4. פרטי המקרקעין**

גוש	: 6231
ח. חלקות	: 141,113,112
גוש	: 6486
ח. חלקות	: 131,125,110,103
גוש	: 6487
ח. חלקה	: 132
גוש	: 6488
חלקות וח. חלקות	: 8,9,20-11,34-22,44-38,53-48,65-59
	: 83,85,87,89,91,93,95,97,99,105





גוש	: 6489
חלקות	: 89-87, 83, 80-70, 67-49, 47-1
גוש	: 6490
ח. חלקות	: 502, 499, 180, 50-41, 38
גוש	: 6497
חלקות וח.	
חלקות	: 235, 104-100
ישוב	: שטח ללא שיפוט/קרית אונו.
ועדת תכנון	: מחוז תל אביב.

#### 5. תיאור המקרקעין

המקרקעין מהווים חלק ממחנה צבאי תל השומר. גובלים מצפון בדרך רב אלוף יעקב דורי, ממזרח דרך לוי אשכול ומדרום שטחים חקלאיים ולאחריהם כביש 461. שטח המתחם 726.4 דונם. שטח לאיחוד וחלוקה חדשה 570.9 דונם. פני השטח מהווים חלק מזרחי ממחנה צבאי תל השומר הכולל מבנים ישנים מסוגים שונים, עצים בוגרים, שבילים וכיו"ב. האזור מהווה דרום מערב שטח שיפוט קרית אונו ובתחום שטח ללא שיפוט.

#### 6. מצב תכנוני

השטח מהווה יעוד חקלאי עפ"י תכנית R/6 מנדטורית ותגפ/515 מאושרת משנת 1965. חלקי חלקות 131,125,103,110 בגוש 6486 נמצאות בתחום תכנית קא/300-1 – שאושרה ב- 26.11.12 ויעודה למגורים ושטחי ציבור. לא ניתן לבדוק היתרי בניה, באם קיימים, שכן מדובר במבנים של הצבא, בחלקם מנדטוריים והם מיועדים להריסה.





7. התכנית נשוא טבלת האיזון

7.1. תכנית תגפ/1/599 קא/387 - תל השומר מזרח, "שמורת האקליפטוסים".

מטרת התכנית פיתוח והקמת שכונת מגורים חדשה באזור בקעת אונו. במסגרת התכנית נקבעו 31 מגרשים סחירים למגורים, מגורים ומסחר, מגורים מיוחד ומסחר/מבנים ומוסדות ציבור. הוקצו שטחים לצרכי ציבור.

נשמרו ערכי טבע וחורשות אקליפטוסים ושילובם בשטחים השונים. תוכנן מרחב ציבורי, נקבעו מבנים לשימור. טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לחלק התכניות המפורטות במסגרת התכנית המתארית.

7.2. סה"כ יחידות דיור בתכנית - 2,800.

מגרש מיוחד - יחידות - 120 יח'.

שטח מסחר ומשרדים - 19,000 מ"ר.

גובה המבנים מעל כניסה קובעת 6-12 קומות.

גודל יחידה כ- 130 מ"ר.

צפיפות דיור בין 8-24 יח"ד לדונם.

בתכנית נקבעו 5 יחידות תכנון לביצוע בשלבים עפ"י הפרויקטים התחבורתיים.

נקבעו הוראות בינוי ופיתוח, תשתיות, שימור מי נגר עילי, איכות הסביבה, דרכים וחניות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמא/2/4 נתב"ג, עתיקות, עצים בוגרים וכיו"ב.





**8. המצב המשפטי**

**8.1. הבעלות בתכנית רשומה כלהלן:-**

רשות הפיתוח	-	42.66%
מדינת ישראל	-	9.97%
הימנותא	-	30.02%
קק"ל	-	<u>17.35%</u>
		100%

8.2. בגוש 6486 חלקה 103 בבעלות רשות הפיתוח היה חוזה חכירה בתוקף עד 31.8.06.

מטרת החכירה החזקה, עיבוד וניהול מטעי פרי הדר. בהתאם לסעיף 24 לחוזה בשינוי יעוד למגורים/תעשיה/צרכי ציבור, רשאי המחכיר להביא לסיום החכירה תמורת פיצויים. בגוש 6486 חלקה 110 בבעלות רשות הפיתוח תוספת לחוזה חכירה מ- 17.11.85 שסיומו 1.9.2006. חוזה למטעים.

**9. עקרונות, גורמים ושיקולים**

9.1. בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה חדשה בסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק כל מגרש יוקצה קרוב ככל האפשר למקום בו היתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

בתכנית הנדונה הבעלויות מפוזרות על פני כלל התכנית. עפ"י בקשת הימנותא וקק"ל הוקצו זכויותיהם בנכסים מניבים עד כמה שניתן ובמגרשים בשלבים היותר מאוחרים של התכנית. כך, שמדינת ישראל ורשות הפיתוח יוכלו לשווק זכויותיהם תחילה.

9.2. כל המגרשים בגין בעלות אחת נרשמו במרוכז במצב היוצא. זאת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) קובץ תקנות 7266 מיום 7.7.13. מגרש 211 הוקצה בשותפות בגין יתרת זכויות.





9.3. מגרש 1001 המיועד למסחר/מבנים ומוסדות ציבור והמתוכנן לשימור המבנה הקיים, הוקצה במשותף לכל בעלי הזכויות בתכנית. המגרש הוקצה ללא ערכים כספיים עקב חוסר המידע כיום לגבי משמעות השימור.

9.4. שווי הזכויות הוקצה כך שלא נוצרו תשלומי איזון.

9.5. שטחי המגרשים המתוכננים וכן שטחי חלקי החלקות שבתכנית מבוססים על מפת מדידה.

9.6. במצב תכנוני קודם הוערך כל השטח שהיה בתחום תל השומר וכשטח חקלאי לפי מקדם אחיד. לקראת הפקדת התכנית אושרה בדרום מזרח התכנית בחלקי חלקות 131,125,110,103 בגוש 6486 תכנית קא/300-1 - שאושרה ב-26.11.12.

שטח זה אף הוא היה ביעוד חקלאי בטרם אישורה של תכנית קא/300-1 ולפיכך גם שטח זה שצורף לתכנית הנדונה הוערך כמו יתר החלקות.

9.7. למגרשים אשר חשודים כמזהמים לא יוחסה הפחתה עפ"י העקרון של המזהם-מנקה.

בנוסף, לא יוחס כל שווי לבניה הקיימת עפ"י ההנחה של הריסה ופינוי על ידי המחזיק כיום.

9.8. מקדמי שווי מצב חדש:-

0.99-0.95	כביש ראשי
0.98-0.95	חוסר גבילות לש.צ.פ.
0.97-1.02	צפיפות
0.96-0.92	קירבה לש.ב.צ. גדול
0.9	מגורים מעל מסחר







10. ערכי שווי בתכנית

שווי קרקע ליחידת דיור בשטח כ- 130 מ"ר -	700,000.- ש"ח
שווי למ"ר עיקרי בקומה מסחרית -	6,000.- ש"ח
שווי קרקע ליחידה במגרש מיוחד -	210,000.- ש"ח

ערכי השווי לקרקע ליחידת דיור מבוססים כלהלן:-

- סקר מחירי דירות חדשות בקרית אונו - ראה נספח.
- נתוני ש.ע.מ. למחירי דירות - ראה נספח.
- עסקת מכר לקרקע בתחום "המשולש הגדול".  
תכנית רג/מק/1/1004 ל- 120 יח"ד במגדל לקבוצת רכישה לפי 900,000 ש"ח.
- עסקת רכישת קרקע לדיור מוגן בפתח תקוה, נווה עוז מינואר 2013 לפי 230,000 ש"ח ליחידת דיור.
- מאז בדיקת המחירים לא נראה שחל שינוי לתאריך הגשת טבלת ההקצאה והאיזון.





11. הצהרות

הננו מצהירות כי אין לנו כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית, בהתאמות הנדרשות.

11.11.2014

13.2.2014

תאריך

185

מספר רשיון

100000



חתימה

אסתר כהן

שם שמאית מקרקעין

11.11.2014

13.2.2014

תאריך

1498

מספר רשיון



חתימה

ליאת פרידמן עוקב

שם שמאית מקרקעין





סקר מחירי דירות חדשות בקרית אונו

בפברואר 2011, ספטמבר 2012 ואפריל 2013

המחירים לא כוללים שכר טרחת עו"ד.

טלפון 6352367

1. חלומות קריית אונו של שיכון ובינוי - מזי

דירות 4 חדרים מוצעות בשני גדלים 99 מ"ר ו-111 מ"ר, שתיהן כוללות גם מרפסת בשטח 12 מ"ר. בבניין הנוכחי 7 קומות. המחסן צמוד לדירה !! שתי חניות עיליות - או תת קרקעיות.

מחיר הדירה הקטנה בקומה א' ש"ח 2,080,000.-

מחיר הדירות בשטח הגדול של 12 מ"ר הוא ב תוספת של- 100,000 ש"ח

מחיר דירה גדולה בקומה ב' ש"ח 2,180,000.-

בכיוון צפון מזרח או צפון מערב. תוספת של 20,000 שקל לכל קומה.

עדכון המחיר ליום 27/08/2012 :

דירת 99 מ"ר ומרפסת בת 12 מ"ר, מחסן קטן צמוד לדירה,

שתי חניות עוקבות בקומה א' מתוך 7 קומות.

הדירה תהיה מוכנה עוד השנה. ש"ח 2,250,000.-

תוספת 8% ממחיר ה-Pre-sale 21,424 ש"ח/מ"ר

עדכון ליום 15/04/2013 : דירת 4 חדרים קטנה בקומה א'

הדירה האחרונה בפרויקט ש"ח 2,300,000.-

תוספת 2.2% מהעדכון האחרון.

2. Icon Tower יצחק רבין 16 קרית רבין 052-2922238 , 1-800-737-737

סוכנת שיווק בשם אירית.

הבניין יהיה מוכן רק עוד 3 שנים הם מקבלים את ההיתר בקרוב.

הבניין יהיה בן 23 קומות שטח דירות 4 חדרים 101 מ"ר ועוד מרפסת

בשטח 12 מ"ר.

מחיר הדירה בקומה 9 ש"ח 1,800,000.-

מחיר דירה בקומה 12 ש"ח 1,940,000.-

ש"ח/מ"ר 18,130

שתי חניות תת קרקעיות. שכ"ט משרד עו"ד טל קנת בת"א

1.75% + מע"מ.





-2-

**עדכון המחיר לאוגוסט 2012 :**

דירת 4 חדרים, חניה ומחסן בקומה 18 מתוך 23 קומות, 101 מ"ר ומרפסת  
12 מ"ר  
במחיר מבצע לרגל ראש השנה - 1,916,000. ש"ח

**עדכון אפריל 2013** דירה אחרונה בפרויקט בקומה 20. דירה לדוגמא עם  
מפרט משודרג מאד - 1,990,000. ש"ח

**3. מחירי דירות בקבוצת רכישה של קבוצת חג'ג' במשולש הגדול.**

- דירות 4 חדרים 110 מ"ר + 11 מ"ר מרפסות שתי חניות ומחסן, צפון מערב  
- 1,900,000. ש"ח.



מחירי דירות בקרית אנון, על פי נתוני ש.ע.ם לשתי תקופות:  
מרץ עד אוגוסט 2012 ואוגוסט 2012 עד אפריל 2013

חלק ראשון

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת	מועד העיסוק	מחיר מוערך בשי"ח	שטח חדיירח (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	קומות בבניין	שנת בנייה	שווי ש"ח/מ"ר
6490	390	0	המלך שלמה 38	20/06/2012	1,320,000	50	4	5	8	2004	26,400
6490	391	0	המלך שלמה 1	25/03/2012	1,453,200	77	3	1	13	2012	18,873
6490	391	0	לוי אשכול 70	26/06/12	1,535,000	83	4	4	12	2010	18,494
6490	391	114	המלך שלמה 1	04/04/2012	1,454,500	85	3	3	13	2009	17,112
6490	391	119	לוי אשכול 1	04/04/2012	1,491,000	75	5	4	13	2012	19,880
6490	391	207	המלך שלמה 1	07/03/2012	1,450,000	120	5	2	13	2012	12,083
6490	391		לוי אשכול 1	02/04/2012	1,750,000	120	4	3	13	2012	14,583
6490	536	0	נחל גמלא 19	05/07/2012	1,780,000	100	4	1	6	2007	17,800
6490	536		הנחל גמלא 19	03/08/2012	1,725,000	90	4	4	6	2007	19,167
6490	567	106	המלך שאול 1	07/03/2012	1,989,400	120	3	2	7	2010	16,578
6490	567	107	אלון יגאל 1	29/03/2012	1,953,875	120	3	2	7	2010	16,282
6490	567	208	בר אילן דרך 1	18/06/2012	1,814,500	120	3	2	7	2010	15,121
6490	567	209	אלון יגאל 1	05/04/2012	1,923,425	120	3	2	7	2010	16,029
6490	567		יגאל אלון 1	29/08/2012	1,906,170	100	5	1	7	2010	19,062
7185	101	30	הפרדס 8	17/05/2012	2,650,000	122	5	7	12	2003	21,721
7185	101	91	הפרדס 10	20/06/2012	2,750,000	122	5	10	12	2003	22,541
7185	101		הפרדס 10	20/06/2012	2,750,000	122	5	10	12	2006	22,541
7185	101		הפרדס 10	05/06/2012	1,918,000	76	3	1	12	2002	25,237
7185	106	25	הפרדס 12	19/05/2012	2,340,000	108	4	6	12	2004	21,667
7185	106	87	הפרדס 14	13/03/2012	2,335,000	106	4	8	12	2005	22,028
7185	106		הפרדס 14	18/05/2012	2,72,750	100	4	9	12	2005	27,275
7185	147	43	קרית אוטו 1	08/07/2012	2,100,000	100	4	8	12	2007	21,000
7185	149	11	הכלנית 13	24/06/2012	1,550,000	83	3.5	2	12	2005	18,675
7185	149		הכלנית 13	24/06/2012	1,500,000	83	3.5	2	12	2005	18,072
7185	204	300	איריס 1	12/06/2012	2,366,000	122	4	3	8	2012	19,393
7185	204	300	קרית אוטו 1	28/06/2012	2,390,000	122	4	1	8	2012	19,590
7185	205	301	אלון יגאל 1	25/03/2012	2,224,000	111	4	1	8	2011	20,036
7185	206	302	קרית אוטו 1	08/04/2012	2,270,000	111	4	2	8	2011	20,450
7185	206	302	הכלנית 1	17/06/2012	2,626,000	124	5	5	8	2012	21,177
7185	208	304	קרית אוטו 1	26/03/2012	2,406,000	125	5	קרקע		2012	19,248
7185	208	304	המלך שאול 1	05/03/2012	2,395,000	124	5	1	8	2011	19,315
7185	209	305	אלון יגאל 1	27/03/2012	2,860,000	137	5	1	8	2011	20,876
7185	209	305	אלון יגאל 1	03/07/2012	2,440,000	124	5	1	8	2011	19,677
7185	402	300	אלון יגאל 1	12/07/2012	1,950,000	89	3.5	1	8	2012	21,910
7185	502	301	קרית אוטו 1	12/07/2012	2,553,000	124	5	1	8	2011	20,589
7185	602	302	אלון יגאל 1	10/07/2012	4,298,000	170	6	1	8	2011	25,282
7185	602	302	אלון יגאל 1	12/07/2012	2,518,000	124	5	1	8	2011	20,306
ממוצע					2,131,530	108					19,894

**מחירי דירות בקרית אונו, על פי נתוני ש.ע.ם לשתי תקופות:**  
**מרץ עד אוגוסט 2012 ואוגוסט 2012 עד אפריל 2013**

חלק שני

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת	מועד העיסקה	מחיר מוערך בשי"ח	שטח הדירה (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	קומות בבניין	שנת בנייה	שווי שי"ח/מ"ר
194	672	205	דרך בר אילן	02/08/2012	1,872,675	100	5	1	7	2011	18,727
6490	194	26	האיריס 5	09/08/2012	1,550,000	87	4	5	5	1965	17,816
6490	451	0	גולן 1	23/08/2012	1,600,000	107	4	5	9	1998	14,953
6490	391	40	לוי אשכול	04/10/2012	1,890,000	100	4	9	13	2012	18,900
6490	391	2	לוי אשכול	14/10/2012	1,900,000	100	4	1	13	2012	19,000
6490	194	29	האיריס 13	29/08/2012	1,670,000	87	5	4	5	1960	19,195
6490	391	41	חמלך שלמה 1	12/10/2012	3,050,000	120	5	10	13	2009	25,417
6490	231	34	צהל 1	01/11/2011	1,150,000	78	4	3	4	1960	14,744
6490	544	20	נהל גמלא 21	25/11/2012	3,400,000	153	5	5	5	2007	22,222
6490	540	10	נהל גמלא 21	25/11/2012	1,923,500	100	4	2	5	2006	19,235
6490	391	5	ינאל אלון 72	30/12/2012	1,820,000	100	4	7	12	2011	18,200
6490	541	201	נהל גמלא 1	19/12/2012	2,120,000	124	5	4	9	2006	17,097
6490	451	201	נהל גמלא 1	19/02/2013	1,800,000	100	4	7	9	2007	18,000
7185	902	305	קרית אוט 1	31/07/2012	2,407,000	124	5	1	8	2011	19,411
7185	502	301	דרך בר אילן 1	25/07/2012	2,519,000	124	5	1	8	2011	20,315
7185	402	300	דרך בר אילן 1	07/08/2012	2,505,000	122	4	1	8	2012	20,533
7185	402	300	ינאל אלון 1	08/08/2012	3,207,570	146	5	5	8	2012	21,970
7185	602	302	קרית אונו 1	14/08/2012	2,499,770	124	5	2	8	2011	20,159
7185	402	300	דרך בר אילן 1	15/08/2012	3,280,000	135	5	1	8	2012	24,296
7185	902	305	קרית אונו 1	30/08/2012	2,867,781	137	5	6	8	2011	20,933
7185	502	301	קרית אוט 1	30/08/2012	2,536,000	124	5	3	8	2012	20,452
7185	602	302	אבן גבירול 1	30/08/2012	2,489,999	124	5	1	8	2011	20,081
7185	101	66	הפרדס 10	11/09/2012	2,230,000	106	4	2	12	2001	21,038
7185	204	14	קרית אוט 14	14/09/2012	2,484,000	122	4	קרקע	2012	20,361	
7185	101	22	הפרדס 8	19/09/2012	2,600,000	122	5	5	12	2002	21,311
7185	209	3	ינאל אלון 1	23/09/2012	2,400,000	124	5	1	8	2011	19,355
7185	146	23	הכלנית 7	24/09/2012	2,160,000	100	4	4	12	2005	21,600
7185	206	23	קרית אוט 1	24/09/2012	3,032,000	137	5	6	8	2011	22,131
7185	148	36	קרית אוט 1	10/10/2012	2,820,000	121	5	6	12	2008	23,306
7185	20	300	דרך בר אילן 1	21/02/2013	3,350,000	135	5	1	8	2012	24,815
7185	502	301	קרית אוט 1	27/08/2012	3,170,000	124	5	קרקע	2012	25,565	
7185	402	300	דרך בר אילן 1	29/10/2012	4,996,000	189	6	1	8	2012	26,434
7185	209	9	ינאל אלון 1	17/10/2012	2,465,000	124	5	5	8	2011	19,879
7185	204	22	ינאל אלון 1	31/10/2012	2,934,000	126	4	4	8	2012	23,286
7185	148	23	החבצלת 11	28/10/2012	2,290,000	111	4	4	12	2006	20,631
7185	206	18	קרית אונו 1	04/10/2012	2,562,301	124	5	5	8	2011	20,664
7185	206	302	ינאל אלון 1	26/11/2012	2,545,000	124	5	2	8	2012	20,524
7185	206	302	ינאל אלון 1	16/12/2012	2,550,000	124	5	1	8	2012	20,565
7185	502	301	דוד חמלך 1	20/11/2012	2,525,000	124	5	2	8	2011	20,363
7185	209	305	אבן גבירול 1	31/12/2012	2,482,001	124	5	2	8	2011	20,016
7185	205	301	שאל חמלך 1	23/12/2012	2,535,000	124	5	3	8	2011	20,444
7185	149	42	הכלנית 13	09/01/2013	2,800,000	140	5	9	12	2007	20,000
7185	205	301	דרך בר אילן 1	04/02/2013	3,090,000	137	5	1	8	2011	22,555
7185	205	301	דרך בר אילן 1	05/02/2013	2,549,000	124	5	1	8	2011	20,556
7185	206	302	דרך בר אילן 1	10/03/2013	3,077,000	137	5	6	8	2011	22,460
7185					2,526,769	115					20,656
						מ"ר 7					0.0383

השונוי - 3.8% לפי נח/מ"ר

**טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים**

תשלומי איזון	מבז נכנס										נתוני המוקדן				מס' סדר		
	בעל	שווי	מבז	יוצא	בשיח	יעוד המוקצה	שטח המוקצה	שטח המגרש	מס' המגרש	מס' התמורה	מס' המוקדן	שם המכלים	שטח החלוקה	שטח החלוקה במי"ר		שטח החלוקה במי"ר	
																	בעל
		49,530,000	3,704	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	3,704	3,704	208	0.00022	127	0.31667	המגורח בעי"מ	400	5,446	8	6488	1
		107,500,000	7,480	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	7,480	7,480	210	0.01007	5,752	1.00000	המגורח בעי"מ	5,752	6,846	9	6488	2
		27,262,850	2,346	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	2,346	9,057	211	0.00619	3,532	1.00000	המגורח בעי"מ	3,532	3,532	16	6488	3
		87,710,000	6,174	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	6,174	6,174	214	0.00612	3,496	1.00000	המגורח בעי"מ	3,496	3,496	19	6488	4
		50,930,000	3,768	מגורים ד'	מגורים ד'	3,768	3,768	220	0.00308	1,760	1.00000	המגורח בעי"מ	1,760	1,760	20	6488	5
		117,720,000	10,011	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	10,011	10,011	304	0.00612	3,495	1.00000	המגורח בעי"מ	3,495	3,495	22	6488	6
		36,240,000	2,804	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	2,804	2,804	305	0.00622	3,549	1.00000	המגורח בעי"מ	3,549	3,549	23	6488	7
		36,240,000	2,681	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	2,681	2,681	306	0.00256	1,361	0.50000	המגורח בעי"מ	2,922	2,922	24	6488	8
		25,200,000	6,914	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	מגורים ד' + מסחר ותעסוקה	6,914	6,914	401	0.00198	1,130	1.00000	המגורח בעי"מ	1,130	1,130	26	6488	9
			8,727	מסחר/מגורים ומסדות ציבור	מסחר/מגורים ומסדות ציבור	2,620	8,727	1001	0.00094	535	0.33333	המגורח בעי"מ	1,606	1,606	31	6488	10
									0.00060	341	1.00000	המגורח בעי"מ	341	4,746	34	6488	11
									0.00014	79	0.02778	המגורח בעי"מ	2,850	2,850	41	6488	12
									0.00416	2,377	1.00000	המגורח בעי"מ	2,377	2,377	43	6488	13
									0.00015	83	0.02778	המגורח בעי"מ	2,982	2,982	49	6488	14
									0.00353	2,017	1.00000	המגורח בעי"מ	2,017	2,017	50	6488	15
									0.00900	5,137	0.58800	המגורח בעי"מ	8,736	8,736	52	6488	16
									0.00843	4,815	1.00000	המגורח בעי"מ	4,815	4,815	60	6488	17
									0.00661	3,771	0.75000	המגורח בעי"מ	5,028	5,028	61	6488	18
									0.01163	6,641	1.00000	המגורח בעי"מ	6,641	6,641	62	6488	19
									0.00365	2,086	1.00000	המגורח בעי"מ	2,086	2,086	63	6488	20
									0.00286	1,632	1.00000	המגורח בעי"מ	1,632	1,632	64	6488	21
									0.00372	2,124	1.00000	המגורח בעי"מ	2,124	5,693	65	6488	22
									0.00004	23	1.00000	המגורח בעי"מ	23	2,238	83	6488	23
									0.00386	2,202	0.88575	המגורח בעי"מ	2,486	2,486	1	6489	24
									0.00556	3,177	1.00000	המגורח בעי"מ	3,177	3,177	3	6489	25
									0.00362	2,067	1.00000	המגורח בעי"מ	2,067	2,067	4	6489	26
									0.00279	1,592	1.00000	המגורח בעי"מ	1,592	1,592	5	6489	27
									0.00076	432	0.08400	המגורח בעי"מ	5,138	5,138	6	6489	28
									0.00670	3,824	0.73400	המגורח בעי"מ	5,196	5,196	7	6489	29
									0.00401	2,292	1.00000	המגורח בעי"מ	2,292	2,292	8	6489	30
									0.00463	2,643	1.00000	המגורח בעי"מ	2,643	2,643	9	6489	31
									0.00413	2,359	1.00000	המגורח בעי"מ	2,359	2,359	10	6489	32
									0.00143	819	0.18280	המגורח בעי"מ	4,480	4,480	11	6489	33
									0.00283	1,618	0.67188	המגורח בעי"מ	2,408	2,408	14	6489	34
									0.00019	110	0.04167	המגורח בעי"מ	2,631	2,631	16	6489	35
									0.00129	735	0.41667	המגורח בעי"מ	1,764	1,764	17	6489	36

אוריאל אורן





11/11/2014  
10/02/2014  
טבלה כוללת 2014

טופס 1  
(תקנה 4)  
לחכית מס תג' פ' 1/599, קא/387

**טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים**

השלמו איון	בעל חובות	שוי	מב	שוי	מב	מסר	מס תחלקה המוצקה		שטח המגור	הלקים	מכר	מסר	שוי יחסי	שוי יחסי	שוי	מב	יעד	החלקים	שעבודים או זכויות אחרות הרושמים על החלקה	מס זכות או מיס האגיד	מס חשבו	מס המגור	שם הבעלים הרשום	נמוי המקרקעין			מס סד		
							מס תחלקה המוצקה	מס תחלקה המוצקה																שטח החלקה	השטח החלקה	החלקה		שטח החלקה	
						2 - 203				1,292		1,292	0.00276	1,576	1,576	1.00000	1,576	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	112	6231	74	
		15,870,000	37,984,990			211				9,057		9,057	0.02124	7,046	7,046	1.00000	7,046	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	113	6231	75	
		124,830,000				219				8,733		8,733	0.00149	852	852	1.00000	852	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	141	6231	76	
						1001				8,727		8,727	0.00344	1,266	1,266	1.00000	1,266	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	131	6486	77	
													0.03456	19,733	19,733	1.00000	19,733	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	132	6487	78	
													0.00241	1,374	1,374	1.00000	1,374	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	39	6488	79	
													0.00148	846	846	1.00000	846	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	44	6488	80	
													0.00321	1,832	1,832	1.00000	1,832	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	85	6488	81	
													0.01290	7,365	7,365	1.00000	7,365	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	105	6488	82	
													0.00292	1,665	1,665	1.00000	1,665	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	12	6489	83	
													0.00051	292	292	1.00000	292	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	24	6489	84	
													0.00199	1,136	1,136	1.00000	1,136	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	27	6489	85	
													0.00177	1,010	1,010	1.00000	1,010	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	33	6489	86	
													0.00111	634	634	1.00000	634	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	37	6489	87	
													0.00106	603	603	1.00000	603	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	61	6489	88	
													0.00052	297	297	1.00000	297	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	72	6489	89	
													0.00115	654	654	1.00000	654	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	75	6489	90	
													0.00239	1,366	1,366	1.00000	1,366	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	76	6489	91	
													0.00107	611	611	1.00000	611	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	79	6489	92	
													0.00518	2,958	2,958	1.00000	2,958	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	83	6489	93	
													0.00318	1,814	1,814	1.00000	1,814	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	38	6490	94	
													0.00160	913	913	1.00000	913	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	180	6490	95	
													0.00060	343	343	1.00000	343	1.00000	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	100	6497	96	
													0.0996387	178,684,990														סיכ	
													0.0996387																

טבלת הקצאה ואיזון

**טבלת הקצאה ואיוון שלא בהסכמת הבעלים**

חשבונית	שם	שכר	מס' חלקת המטרה	מס' חלקת המטרה	מס' חלקת המטרה	מס' חלקת המטרה	מצב יוצא			מצב נכנס			נתוני המקרקעין			מס' סדר
							שטח	מטח	מטח	שטח	מטח	מטח	שטח	החלקה	שטח	
שטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח	מטח
7,677,105	40,410,000	2,851	100%	9,057	211	0.00048	273	0.00048	0.48333	קרו קיימת לישראל	400	5,446	8	6488	97	
122,130,000	2,851	100%	10,297	212	0.00673	3,840	0.00673	1.00000	קרו קיימת לישראל	3,840	3,840	11	6488	98		
27,770,000	2,851	100%	2,677	302	0.00741	4,232	0.00741	1.00000	קרו קיימת לישראל	4,232	4,232	13	6488	100		
113,180,000	10,094	100%	10,094	303	0.00189	1,080	0.00189	1.00000	קרו קיימת לישראל	1,080	1,080	14	6488	101		
1,514	1,514	17%	8,727	1001	0.01192	6,806	0.01192	1.00000	קרו קיימת לישראל	6,806	6,806	15	6488	102		
					0.00485	2,770	0.00485	1.00000	קרו קיימת לישראל	2,770	2,770	17	6488	103		
					0.00388	2,215	0.00388	1.00000	קרו קיימת לישראל	2,215	2,215	18	6488	104		
					0.00256	1,461	0.00256	0.50000	קרו קיימת לישראל	2,922	2,922	24	6488	105		
					0.00506	2,887	0.00506	1.00000	קרו קיימת לישראל	2,887	2,887	25	6488	106		
					0.00181	1,032	0.00181	1.00000	קרו קיימת לישראל	1,032	1,032	27	6488	107		
					0.00358	2,043	0.00358	1.00000	קרו קיימת לישראל	2,043	2,043	28	6488	108		
					0.00637	3,636	0.00637	1.00000	קרו קיימת לישראל	3,636	3,636	29	6488	109		
					0.00638	3,643	0.00638	1.00000	קרו קיימת לישראל	3,643	3,643	30	6488	110		
					0.00188	1,071	0.00188	0.66667	קרו קיימת לישראל	1,606	1,606	31	6488	111		
					0.00349	1,995	0.00349	1.00000	קרו קיימת לישראל	1,995	1,995	32	6488	112		
					0.01157	6,403	0.01157	1.00000	קרו קיימת לישראל	6,403	6,403	33	6488	113		
					0.00090	516	0.00090	1.00000	קרו קיימת לישראל	516	4,102	38	6488	114		
					0.00331	1,890	0.00331	1.00000	קרו קיימת לישראל	1,890	1,890	40	6488	115		
					0.00485	2,771	0.00485	0.97222	קרו קיימת לישראל	2,850	2,850	41	6488	116		
					0.01091	6,231	0.01091	1.00000	קרו קיימת לישראל	6,231	7,119	48	6488	117		
					0.00508	2,899	0.00508	0.97222	קרו קיימת לישראל	2,982	2,982	49	6488	118		
					0.00927	5,293	0.00927	1.00000	קרו קיימת לישראל	5,293	5,293	51	6488	119		
					0.00630	3,599	0.00630	0.41200	קרו קיימת לישראל	8,736	8,736	52	6488	120		
					0.00599	3,419	0.00599	1.00000	קרו קיימת לישראל	3,419	15,279	53	6488	121		
					0.00265	1,515	0.00265	1.00000	קרו קיימת לישראל	1,515	4,734	59	6488	122		
					0.00220	1,257	0.00220	0.25000	קרו קיימת לישראל	5,028	5,028	61	6488	123		
					0.00041	235	0.00041	1.00000	קרו קיימת לישראל	235	552	87	6488	124		
					0.00054	311	0.00054	1.00000	קרו קיימת לישראל	311	311	89	6488	125		
					0.00036	206	0.00036	1.00000	קרו קיימת לישראל	206	206	91	6488	126		











טבלת זכויות והוראות בנייה במתחם א' (התכנית ברמה המפורטת)

שטח למגרש	שווי ב"ט"ח	מקדם משוקלל	הפחתה למסחר	מקדמי שווי				מס' יחיד למגרש	שטח בנייה לה"כ	שטח בנייה לה"כ	שטח בנות (מ"ר)			שטח לייעוד מגרשים (מ"ר)	יעד	מס' תא שטח	יחידת הכנו				
				הפחתה לקרבה	צפיפות	חוסר שצפ	כביש ראשי				שווי בסיס	צפיפות	מס' יחיד למגרש					שטח בנייה לה"כ	מתחת לבנייה הקובעת		מקל לבנייה הקובעת
																			לשכ	לשכ	
65,250,000	60,450,000	0.8636	0.90	1.00	1.01	1.00	0.95	70,000,000	43,969	24,769	5,500	13,300	9,870	מגורים ד'	216						
40,230,000	4,800,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,800,000	1,680	400	400	800	7,298	מסחר/תעסוקה	217						
89,430,000	36,630,000	0.8721	0.90	1.00	1.02	1.00	0.95	42,000,000	29,890	18,370	3,300	7,980	7,298	מגורים ד'	218						
24,010,000	3,600,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,600,000	1,260	300	300	600	12,224	מסחר/תעסוקה	1-201						
38,630,000	84,630,000	0.8636	0.90	1.00	1.01	1.00	0.95	98,000,000	57,331	30,441	7,700	18,440	4,149	מגורים ד'	1-202						
77,940,000	4,800,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,800,000	1,680	400	400	800	7,580	מסחר/תעסוקה	1-203	1					
24,470,000	24,010,000	0.9025	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	26,600,000	13,136	5,404	2,090	5,150	2,782	מגורים ד'	204						
24,010,000	35,630,000	0.8775	0.90	1.00	1.00	0.975	1.00	40,600,000	21,420	10,348	3,190	7,650	4,990	מגורים ד'	215						
24,010,000	3,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,000,000	990	250	250	500	2,611	מסחר/תעסוקה	401						
	74,940,000	0.8775	0.90	1.00	1.00	0.975	1.00	85,400,000	42,089	18,841	6,710	16,050	7,580	מגורים ד'							
	3,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,000,000	750	250	250	500	2,782	מסחר/תעסוקה							
	24,470,000	0.9200	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	26,600,000	14,174	6,602	340	4,990	2,782	מגורים ד'							
	24,010,000	0.9025	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	26,600,000	13,738	6,166	340	4,990	2,611	מגורים ד'							
									242,106	120,940	1,190	34,270	81,770	48,826	ס"ה בניינים						
25,200,000	25,200,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	25,200,000	36,754	10,754	1,000	14,000	6,914	מגורים מיוחד*	401						
									794							סח"כ 1					

\* חוכמות שדכט עפ"י תשלום ועוד מחויבות למטען חוקי.



שווי ס"ה למגרש	מקדם משוקלל	מקדמי שווי				מס' יחיד למגרש	צפיפות	שווי בסיסי	מס' יחיד למגרש	סכומי ביניים	שנת בניה (מ"ר)				שטח מגרשים (מ"ר)	יעד	מס' תא שטח	יחידת המנו	
		הפחתה למסחר	קרבה לשבץ	צפיפות	חוסר שצפ						כביש ראשי	מטרת לבניה הקובעות		שנת בניה (מ"ר)					
												הפחתה למסחר	קרבה לשבץ	מטרת לבניה הקובעות					מטרת לבניה הקובעות
59,850,000	0.9500	1.00	1.00	1.00	0.95	17	63,000,000	90	30,065	12,515	510	4,950	11,730	5,249	מגורים ד'	2-201			
16,470,000	0.9090	1.00	1.01	1.00	1.00	11	16,800,000	24	10,029	5,453		1,320	3,160	2,176	מגורים ד'	2-202			
1,200,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		1,200,000		420			100	200		מסחר/תעסוקה				
15,870,000	0.8732	1.00	0.99	0.98	1.00	19	16,800,000	24	7,775	3,199		1,320	3,160	1,292	מגורים ד'	2-203			
1,200,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		1,200,000		420			100	200		מסחר/תעסוקה				
40,410,000	0.9310	1.00	0.98	1.00	0.95	22	43,400,000	62	18,670	7,022		3,410	7,990	2,851	מגורים ד'	212			
28,680,000	0.9000	1.00	1.00	1.00	1.00	14	25,200,000	36	13,108	6,244		1,980	4,740	2,505	מגורים ד'	301			
6,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		6,000,000		2,200			1,000	1,000		מסחר/תעסוקה				
27,770,000	0.8640	1.00	1.00	1.00	1.00	13	25,200,000	36	13,546	6,682		1,980	4,740	2,677	מגורים ד'	302			
6,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		6,000,000		2,200			1,000	1,000		מסחר/תעסוקה				
113,180,000	0.8550	1.00	1.00	1.00	1.00	14	100,800,000	144	52,620	25,164		7,920	18,960	10,094	מגורים ד'	303			
27,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		27,000,000		9,700			4,500	4,500		מסחר/תעסוקה				
117,720,000	0.9000	1.00	1.00	1.00	1.00	14	100,800,000	144	52,608	24,952		7,920	18,960	10,011	מגורים ד'	304			
36,240,000	0.9000	1.00	1.00	1.00	1.00	17	27,000,000	48	16,030	6,958		4,500	4,500	2,804	מסחר/תעסוקה	305			
6,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		6,000,000		2,200			1,000	1,000		מסחר/תעסוקה				
36,240,000	0.9000	1.00	1.00	1.00	1.00	18	33,600,000	48	15,717	6,645		2,640	6,240	2,681	מגורים ד'	306			
6,000,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00		6,000,000		2,200			1,000	1,000		מסחר/תעסוקה				
51,450,000	0.9800	1.00	0.98	1.00	1.00	21	52,500,000	75	23,094	8,634	340	4,125	9,695	3,637	מגורים ד'	209			
50,930,000	0.9700	1.00	0.97	1.00	1.00	22	52,500,000	75	23,428	8,768	340	4,125	9,695	3,768	מגורים ד'	220			
						806	305,530	122,436	1,190	57,530	118,710	49,745				2			

שווי להגרה לט"ה	שווי בשי"ח	מקדם משוקלל	מקדמי שווי				שווי בסיסי	צפיפות	מס' יחיד למגרש	סה"כ שטחי בנייה	שטח בניה (מ"ר)				שטח מגרשים (מ"ר)	יעוד	מס' תא שטח	יחידת תכנון
			הפחתה למסחר	קרבה לשבצ	צפיפות	חוסר שצפ					כביש ראשי	מחוזת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
80,390,000	80,390,000	0.9900	1.00	0.99	1.00	1.00	19	116	36,689	14,105	480	6,380	15,060	5,980	מגורים ד'	205		
30,800,000	30,800,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	18	44	14,940	6,264	340	2,420	5,740	2,392	מגורים ד'	206		
81,200,000	81,200,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	17	116	38,882	15,618	1,360	6,380	15,060	6,840	מגורים ד'	207	3	
49,530,000	49,530,000	0.9310	1.00	0.98	1.00	1.00	21	76	23,445	8,801	340	4,180	9,820	3,704	מגורים ד'	208		
									26,900	14,836		3,016	9,048	8,727	מסחר/מגורים ומסדות ציבור	1001		
124,830,000	124,830,000	0.8492	1.00	0.97	0.97	0.95	24	352	140,856	59,624	2,720	22,376	54,728	27,643	מגורים ד'	219	סח"כ 3	
107,500,000	107,500,000	0.8297	1.00	0.97	1.00	1.00	24	182	52,554	18,346	850	11,550	27,050	8,733	מגורים ד'	210		
105,260,000	100,460,000	0.7249	1.00	0.97	0.95	1.00	22	198	59,535	22,303		10,010	23,470	7,480	מסחר/עסקאות	211	4	
122,130,000	116,130,000	0.8465	1.00	0.99	1.00	1.00	19	196	62,337	25,473		10,890	25,550	9,057	מסחר/עסקאות	211		
87,710,000	85,910,000	0.8643	1.00	0.97	1.00	1.00	23	142	41,864	15,176		400	800	10,297	מגורים ד'	213		
	1,800,000	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00			570			500	1,000	6,174	מסחר/עסקאות	214		
1,793,330,000	1,793,330,000							928	281,840	101,878	850	52,240	122,080	41,741			סח"כ 4	
								2,880										

אשראי