



משרד הפנים  
מחוז הצפון נצרת עילית  
23-07-2013

# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי בע"מ



לשכת שמאי המקרקעין



- ❖ מיקי אדלשטיין
- ❖ יעקב שפיר
- ❖ ניר אנגל
- ❖ אנה גלייזר
- ❖ שרי ירון
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- אגרונום ושמאי מקרקעין
- מהנדס ושמאי מקרקעין
- כלכלה וניהול
- עו"ד, מתמחה

ש-1274-301212

31/12/12

הודעה על אישור חכויח מח 19998  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 19998  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 6.6.13 לאשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון  
אלכס שפול, אדר'  
מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

## תכנית ג/19998

### דבוריה

# שכונת מגורים מערבית

# טבלאות הקצאה ואיזון

דצמבר-12



פקס : 09-8856677

טל : 09-9566800  
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505

[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)

[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)



**מיקי אדלשטיין**  
שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

**טבלת הקצאה ואיזון – לתוכנית ג/19998**

**דבוריה שכונת מגורים מערבית**

**1. כללי**

משרד הבינוי והשיכון – מחוז הצפון יזם הכנת תכנית לשכונת מגורים מערבית ביישוב דבוריה, תוכנית ג/17108 (להלן "התוכנית") של איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. במסגרת זו התבקשתי להכין את טבלת הקצאה ואיזון לתכנית.

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו: 30.12.12

**3. ביקור בשטח התוכנית**

ביקור בשטח התוכנית התקיים על ידי הח"מ מספר פעמים החל ממחצית שנת 2009 ועד למועד הקובע.

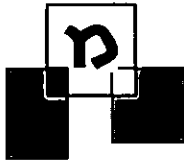


טל: 09-9566800  
פקס: 09-8856677  
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505

[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)

[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

## 4. פרטי המקרקעין

- 4.1. המקרקעין בשטח התוכנית ממוקמים במרחב התכנון של הוועדה המרחבית גליל מזרחי והוועדה המחוזית מחוז הצפון.
- 4.2. המקרקעין כלולים בתחום השיפוט של המועצה המקומית דבוריה וממוקמים באזור המערבי של היישוב דבוריה.
- 4.3. הגושים והחלקות (בחלק מהחלקות רק חלק משטח החלקה) בתוכנית;

| מספרי חלקות<br>בחלקן  | מספרי חלקות<br>בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-----------------------|------------------------|---------------|---------|----------|
| 2,8,9,11,12,13        | 10,15                  | חלק מהגוש     |         | 16965    |
| 3,9,10,19,20<br>26-29 | ---                    | חלק<br>מהגוש  |         | 16966    |
| 1,15,23,24,83,95      | ---                    | חלק מהגוש     |         | 16961    |
| 49,21,31,45           | ---                    | חלק מהגוש     |         | 16972    |

## 5. תאור המקרקעין

- 5.1. מקרקעין נשוא התוכנית ממוקמים באזור הדרום מערבי של היישוב דבוריה לרגלי הר דבוריה.
- 5.2. שטח התוכנית גובל ביער קק"ל.



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505
[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)
[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

1274-301212-ש

31/12/12

5.3. השטח חלקו שטח הררי עם שיפוע ממערב (קו גובה 200) למזרח (קו גובה 135).

## 6. הזכויות המשפטיות בשטח התוכנית

6.1. הזכויות בשטח התוכנית נקבעו על פי נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בחודש דצמבר 2012.

## 7. המצב התכנוני

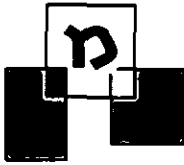
7.1. תכניות המאושרות החלות על שטח התוכנית;

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס                 | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך    |
|--------------------|-------------------------|---|--------------------|----------|
| תמ"א 35            | כפיפות                  | מתוקף תמ"מ 66 / 2   |                    |          |
| תמ"א 22            | כפיפות                  | מתוקף תמ"מ 66 / 2   |                    |          |
| תמ"א 34/ב/3        | כפיפות                  | עורק ניקוז משני – נחל דבוריה                              |                    |          |
| תמ"א 34/ב/4        | כפיפות                  | בתחום פגיעות מי תהום גבוהה – א'1                          |                    |          |
| ג/16613            | פירוט/ שינוי            | פרוט לרמה של תכנית מפורטת.                                | 5960               | 3.6.09   |
| ג/5248             | שינוי                   |   | 3846               | 21.2.91  |
| ג/7884             | שינוי                   |   | 4691               | 27.10.98 |
| גמ/מק/221/6540     | שינוי                   |   | 5007               | 26.7.01  |
| מג/מק/349/7884     | כפיפות                  |   |                    | 11.6.09  |
| מג/מק/382/5248     | להחליט לאחר ברור התכנית | אין ברשת תשריט ותקנון. מצוינת מהות התכנית: שינוי קו בניין |                    | 17.11.11 |
| תמ"מ 66 / 2        | כפיפות                  | הרחבת שטח הישוב דבוריה                                    |                    | 10.11.07 |



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505
[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)
[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

## 7.2 תכנית ג/19998 – (נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון)

### 7.2.1 מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 566 יחידות דיור בישוב דבוריה.

### 7.2.2 טבלת היעודים והשטחים במצב המוצע:

| מצב מוצע |         |                     |
|----------|---------|---------------------|
| אחוזים   | מ"ר     | פעד                 |
| 5.42%    | 14398   | מגורים ומסחר        |
| 28.01%   | 74460   | דרך מוצעת           |
| 36.34%   | 96609   | מגורים א'           |
| 3.66%    | 9734    | יער                 |
| 10.76%   | 28593   | שטח ציבורי פתוח     |
| 8.05%    | 21389   | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.05%    | 10778   | קרקע חקלאית         |
| 0.19%    | 499     | מתקנים הנדסיים      |
| 3.53%    | 9371    | דרך מאושרת          |
| 100%     | 265.831 | סה"כ                |



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

## 7.3. טבלת השטחים (עפ"י מגרשים)

| תאי שטח   | יעד                 |
|---|---------------------|
| ,348-351, 341-345, 300-334, 205, 378-381, 356-376<br>503-425, 402-423, 385-400<br>552-562, 550, 507 | מגורים א'           |
| 100-115   | מגורים ומסחר        |
| 805, 704-705, 700-702   | מבנים ומוסדות ציבור |
| ,666, 612-614, 608-610, 600-606<br>809, 680   | שטח ציבורי פתוח     |
| 910   | מתקן הנדסי          |
| 901   | קרקע חקלאית         |
| 1005, 1001-1003   | דרך מאושרת          |
| 669, 116, 214, 206-211, 200-203   | דרך מוצעת           |
| 667, 383  | יער                 |
| 815, 801-803  | יער נטע אדם מוצע    |

### 7.3.1 זכויות הבניה

זכויות והוראות הבניה, כמפורט בתקנון התכנית סעיף 5 – טבלת

זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.

7.3.2 המקרקעין בשטח התוכנית הינם בבעלות מדינה, קק"ל, רשו"פ

ופרטיים.

7.3.3 סה"כ יחידות דיור בשטח התכנית:

| סה"כ יחידות דיור | יעד                         |
|------------------|-----------------------------|
| 172              | מגורים א' במגרשים של 2 יח"ד |
| 212              | מגורים א' במגרשים של 4 יח"ד |
| 60               | מגורים א' במגרשים של 6 יח"ד |
| 56               | מגורים א' במגרשים של 8 יח"ד |
| 66               | מגורים ומסחר                |
| 566              | סה"כ                        |



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505

[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)

[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

## 8. עקרונות גורמים ושיקולים

- 8.1. ההקצאה והאיזון בתוכנית בוצעו על פי הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- 8.2. נתוני השטחים, ייעודים במצב הנכנס (הקיים) ובמצב היוצא (המוצע) מבוססים על מדידה אנליטית שבוצעה על ידי גטניו ושות' מיום 29.8.2011.
- 8.3. להלן מקדמי ההתאמה לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון;

| המקדם  | המרכיב                     |
|--|----------------------------|
| - 5%   | גובל ש.ב.צ.                |
| + 7%   | גובל ש.צ.פ.                |
| - 5%   | גובל כביש ברוחב 25 מ'      |
| - 3%   | גובל כביש ברוחב 15 מ'      |
| + 7%   | מגרש פינתי                 |
| - 8%   | חזית אחת למגרש             |
| - 8%   | מגרש אי – רגולרי           |
| + 5%   | טופוגרפיה מעל 150 מ'       |
| - 12.5%  | שטחים בקו ההשפעות הסיסמיות |
| ניתן מקדם צפיפות יחסי למספר יח"ד, זכויות הבניה ושטח המגרש. | מקדם צפיפות                |



פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

- 8.4. הפרשות והפקעות לצורכי ציבור שנעשו בעבר ובהם דרכים ו-ש.ב.צ., נכללו בערכי השווי במצב הקיים.
- 8.5. במצב המוצע שטחים המיועדים לצורכי ציבור ובניהם: מבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ויער לא נכללו בתחשיב השווי ולא הוקצו בטבלה, הבעלות בהם תירשם על פי הוראות התכנית.
- 8.6. זכויות של אותם בעלים במספר חלקות במצב הקיים רוכזו, וההקצאה נעשתה מרוכזת ככל שהתאפשר.
- 8.7. קיימות מספר חלקות (26,27,28 ו-31 בגוש 16966) שהזכויות בהן במצב הנכנס אינן מגיעות לזכויות של מגרש ו/או יחידת דיור שלמה במצב המוצע, הזכויות של חלקות אלה אוחדו וההקצאה ניתנה להם במגרש אחד (מגרש 300) כל אחת בהתאם לזכויות היחסיות.
- 8.8. במספר חלקות השווי הנכנס הוא כל כך קטן שהזכויות אינם מאפשרים הכנסתם למושע במגרש במצב החדש, הזכויות "יפדו" בתשלומי איזון.

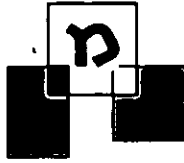


פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505





# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

8.9. ערכי השווי והשווי היחסי מבוססים על ערכים אקווילנטים על בסיס  
המקדמים הבאים:

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| 1.0               | - | 8.9.1. שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי            |
| 0.75              | - | 8.9.2. שווי מ"ר מבונה למגורים שרות             |
| 1.3               | - | 8.9.3. שווי מ"ר מבונה מסחר עיקרי               |
| 1.17              | - | 8.9.4. שווי מ"ר מבונה מסחר שרות                |
| 0.9               | - | 8.9.5. שווי מ"ר מבונה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת |
| 0.68 <sup>1</sup> | - | 8.9.6. שווי מ"ר מבונה שרות מתחת לכניסה הקובעת  |
| 1.15              | - | 8.9.7. שווי מ"ר של יחידת אירוח                 |

▲ הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בה או במזמין השומה.

▲ חוות הדעת הוכנה על הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ותקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966.

▲ שומה זו הוכנה על פי תקן 15 בתקינה השמאית.

ובאתי על החתום.



מיקי אדלשטיין  
שמאי מקרקעין



<sup>1</sup> כניסה קובעת – כמפורט בתקנון התכנית סעיף 1.9.



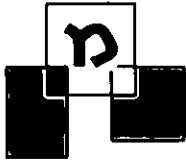
פקס: 09-8856677

טל: 09-9566800  
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505

[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)

[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)



# מיקי אדלשטיין

שמאות מקרקעין, שמאות חקלאית ויעוץ כלכלי

ש-1274-301212

31/12/12

## מצורפות הטבלאות ;

- טבלת הקצאה ואיזון לשטח התוכנית. ✓
- טבלת שטחים מצב קיים. ✓
- טבלת שטחים וערכי השווי – מצב מוצע. ✓
- שטחי ציבור – מוצע. ✓
- רשימת קבוצת הבעלויות לפי הגושים והחלקות ונסחי הרישום. ✓



פקס : 09-8856677

טל : 09-9566800  
09-8350202

המלאכה 45 (א.ת. פולג) נתניה  
ת.ד. 8801 נתניה 42505

[office@mikied.co.il](mailto:office@mikied.co.il)

[www.mikied.co.il](http://www.mikied.co.il)

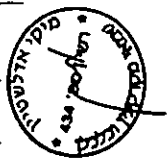




**מיקי אדלשטיין**  
 מייסד ומנכ"ל מיקי אדלשטיין מיליטרי

**דבוריה שכונת מגורים מעורבית - ג/19998**  
 טבלת הקצאה ואיזון

| משלם איזון | מקבל איזון | שדר/פוער בהקצאה | שניית מס/מסגרת | מבוקש     |          |          |          | מבוקשים  |          |          |          | שניית מס | שיווי  | שטח    | שטח/בתכנית | שטח/שטח | בעלים | חלקה  | גוש |
|------------|------------|-----------------|----------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|------------|---------|-------|-------|-----|
|            |            |                 |                | שטח/מחזור | מס/מחזור | מס/מחזור | מס/מחזור | מס/מחזור | מס/מחזור | מס/מחזור | מס/מחזור |          |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.80%     | 850      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 575      | 389      | 11,560 | 1,613  | 443,597    | 6       | 2     | 16965 |     |
|            |            |                 |                | 0.78%     | 830      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 602      | 390      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.81%     | 860      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 683      | 391      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.76%     | 810      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 823      | 392      | 45,650 | 10,704 | 282,431    | 6       | 9     | 16965 |     |
|            |            |                 |                | 0.74%     | 790      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 727      | 393      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.74%     | 790      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 730      | 394      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.74%     | 790      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 731      | 395      | 17,338 | 34,667 | 34,714     | 6       | 10    | 16965 |     |
|            |            |                 |                | 0.72%     | 760      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 655      | 396      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.27%     | 290      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 639      | 397      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.28%     | 300      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 612      | 398      | 1,062  | 78     | 9,754      | 6       | 13    | 16965 |     |
|            |            |                 |                | 0.27%     | 290      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 629      | 399      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.35%     | 370      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 597      | 400      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.37%     | 390      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 535      | 402      | 130    | 349    | 74,413     | 6       | 3     | 16966 |     |
|            |            |                 |                | 0.28%     | 300      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 605      | 403      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.28%     | 300      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 581      | 404      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.29%     | 310      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 566      | 405      | 1,143  | 59     | 4,730      | 6       | 10    | 16966 |     |
|            |            |                 |                | 0.29%     | 310      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 575      | 406      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.37%     | 390      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 546      | 407      | 30     | 300    | 8,042      | 6       | 21    | 16972 |     |
|            |            |                 |                | 0.82%     | 870      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 593      | 408      | 142    | 1,421  | 2,131      | 6       | 49    | 16972 |     |
|            |            |                 |                | 0.71%     | 750      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 587      | 409      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.71%     | 750      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 596      | 410      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.71%     | 750      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 589      | 411      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.72%     | 760      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 582      | 412      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.82%     | 870      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 600      | 413      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.85%     | 900      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 566      | 414      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.71%     | 750      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 606      | 415      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.72%     | 760      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 595      | 416      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.71%     | 750      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 610      | 417      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.70%     | 740      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 631      | 418      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.68%     | 720      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 550      | 419      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.63%     | 670      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 667      | 420      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.31%     | 330      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 472      | 421      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.31%     | 330      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 457      | 422      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.34%     | 360      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 515      | 423      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.36%     | 380      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 580      | 425      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.30%     | 320      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 522      | 426      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.30%     | 320      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 517      | 427      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.30%     | 320      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 510      | 428      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.31%     | 330      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 483      | 429      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.30%     | 320      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 499      | 430      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.38%     | 400      | 4        | -        | 2        | מגורים א | מגורים א | 507      | 431      |        |        |            |         |       |       |     |
|            |            |                 |                | 0.74%     | 790      | 8        | -        | 4        | מגורים א | מגורים א | 584      | 432      |        |        |            |         |       |       |     |



טל 09-9500800  
 מיקי 09-8856677  
 מיקי mikimikred.co.il

| משלם איון | מקבל איון | תקבולי/משלומי איון | עור/לפער בתקצאה | שטוחים: מנסב |        | מבומצע |       | מבומקים  |          | שטוחים | שטוחים | שטוחים  | שטוחים | שטוחים | שטוחים | שטוחים | שטוחים | שטוחים | שטוחים |        |
|-----------|-----------|--------------------|-----------------|--------------|--------|--------|-------|----------|----------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|           |           |                    |                 | שטוחים       | שטוחים | הזר    | מחזור | הזר      | מחזור    |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        | שטוחים |
|           |           |                    |                 | 0.66%        | 700    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 640    | 433    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.70%        | 740    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 632    | 434    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.72%        | 760    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 595    | 435    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.78%        | 830    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 568    | 436    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.77%        | 820    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 713    | 437    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.67%        | 710    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 709    | 438    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.63%        | 670    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 808    | 439    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.58%        | 610    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 807    | 440    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.73%        | 770    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 655    | 441    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.73%        | 770    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 657    | 442    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.86%        | 910    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 605    | 443    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.90%        | 960    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 659    | 444    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.73%        | 770    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 659    | 445    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.70%        | 740    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 639    | 446    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.18%        | 1,250  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 815    | 447    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.02%        | 1,080  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 945    | 448    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.99%        | 1,050  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 1,177  | 449    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.90%        | 950    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 594    | 550    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.04%        | 1,100  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 1,126  | 552    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.25%        | 1,330  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 915    | 553    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.27%        | 1,350  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 890    | 554    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.20%        | 1,270  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 1,021  | 555    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.35%        | 370    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 462    | 562    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.71%        | 750    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 800    | 559    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.30%        | 1,380  | -      | 6     | מגורים א | מגורים א | 849    | 558    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.55%        | 1,640  | -      | 8     | מגורים א | מגורים א | 1,651  | 503    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.44%        | 1,530  | -      | 8     | מגורים א | מגורים א | 1,637  | 504    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.44%        | 1,530  | -      | 8     | מגורים א | מגורים א | 1,651  | 505    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.44%        | 1,530  | -      | 8     | מגורים א | מגורים א | 1,643  | 506    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.55%        | 1,640  | -      | 8     | מגורים א | מגורים א | 1,643  | 507    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.61%        | 650    | 8      | 4     | מגורים א | מגורים א | 742    | 369    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.25%        | 270    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 605    | 370    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.29%        | 310    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 458    | 371    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.31%        | 330    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 419    | 372    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.32%        | 340    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 395    | 373    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.41%        | 430    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 430    | 374    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.37%        | 390    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 473    | 375    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 1.34%        | 1,420  | -      | 8     | מגורים א | מגורים א | 1,908  | 376    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.34%        | 360    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 394    | 360    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.33%        | 350    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 419    | 361    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.32%        | 340    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 447    | 362    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           |           |                    |                 | 0.25%        | 270    | 4      | 2     | מגורים א | מגורים א | 423    | 363    |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|           | 77        |                    | -0.072%         |              |        |        |       |          |          |        |        | 69.425% |        |        |        |        |        |        |        |        |



טל: 09-9566800  
 תיק: 09-8866677  
 מיקר אדל שטיין: mikr@mikred.co.il

| משלם איזון | תקבול/משלוח איזון |                | שווי יחסי מצטבר | מצב מוצע  |      |     |      |          |       |      |       |      |          | מצב קיים |          |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------|------|-----|------|----------|-------|------|-------|------|----------|----------|----------|-----------|---------|------|------------|-----------|-------|------|-----|--|
|            | מקבל איזון        | עודף/חסר בקצאה |                 | שווי יחסי | יחסי | א"א | מסחר | יח"ד     | יח"א  | יח"ב | יח"ג  | יח"ד | שטח מגרש | שטח מגרש | מס' מגרש | שווי יחסי | שווי    | יחוד | שטח בתכנית | שטח רשום  | בעלים | חלקה | גוש |  |
| 248        | 248               | 0.00%          | 100.00%         | 0.75%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 663   | 364  | 830   | 4    | מגורים א | 363      | 364      | 100.00%   | 111,057 | -    | 265,831    | 1,283,008 | סה"כ  | 27   | -   |  |
|            |                   |                |                 | 0.31%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 399   | 358  | 330   | 2    | מגורים א | 399      | 358      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.29%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 370   | 205  | 310   | 2    | מגורים א | 370      | 205      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.30%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 420   | 378  | 320   | 2    | מגורים א | 420      | 378      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.36%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 376   | 379  | 380   | 4    | מגורים א | 376      | 379      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.27%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 639   | 380  | 290   | 4    | מגורים א | 639      | 380      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.32%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 604   | 381  | 340   | 4    | מגורים א | 604      | 381      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 1.12%     | -    | -   | 8    | מגורים א | 2,032 | 385  | 1,190 | -    | מגורים א | 2,032    | 385      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.28%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 684   | 560  | 300   | 4    | מגורים א | 684      | 560      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.31%     | 4    | -   | 2    | מגורים א | 533   | 561  | 330   | 4    | מגורים א | 533      | 561      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.93%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 628   | 341  | 990   | 8    | מגורים א | 628      | 341      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.80%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 624   | 342  | 850   | 8    | מגורים א | 624      | 342      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.80%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 624   | 343  | 850   | 8    | מגורים א | 624      | 343      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.80%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 624   | 344  | 850   | 8    | מגורים א | 624      | 344      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.83%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 624   | 345  | 880   | 8    | מגורים א | 624      | 345      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.64%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 643   | 348  | 680   | 8    | מגורים א | 643      | 348      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.71%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 617   | 349  | 750   | 8    | מגורים א | 617      | 349      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |
|            |                   |                |                 | 0.58%     | 8    | -   | 4    | מגורים א | 822   | 359  | 620   | 8    | מגורים א | 822      | 359      |           |         |      |            |           |       |      |     |  |



ד"ר 09-9500800  
מיקי 09-8856677  
miki@miki.co.il

## מצב קיים

| שז"ז   | מערך          | שטח/בתכנית | שטח/השום  | בעלים | חלקה | גוש   |
|--------|---------------|------------|-----------|-------|------|-------|
| 48     | דרך           | 481        | 3,342     | 1     | 1    | 16961 |
| 18     | דרך           | 182        | 8,490     | 2     | 15   | 16961 |
| 3      | דרך           | 34         | 3,275     | 3     | 23   | 16961 |
| 19     | דרך           | 190        | 2,298     | 4     | 24   | 16961 |
| 12     | דרך           | 115        | 1,389     | 5     | 83   | 16961 |
| 44     | דרך           | 441        | 1,369     | 6     | 95   | 16961 |
| 11,560 | לתכנון בעתיד  | 1,613      | 443,597   | 6     | 2    | 16965 |
|        | ש.ב.צ.        | 21,318     |           |       |      |       |
|        | דרך           | 4,174      |           |       |      |       |
| 5      | ש.ב.צ.        | 9          | 76,769    | 4     | 8    | 16965 |
| 45,650 | לתכנון בעתיד  | 10,704     | 282,431   | 6     | 9    | 16965 |
|        | ש.ב.צ.        | 78,120     |           |       |      |       |
|        | מגורים א      | 1,669      |           |       |      |       |
|        | דרך           | 17,094     |           |       |      |       |
| 17,338 | ש.ב.צ.        | 34,667     | 34,714    | 6     | 10   | 16965 |
|        | דרך           | 47         |           |       |      |       |
| 4,988  | לתכנון בעתיד  | 1,297      | 18,443    | 7     | 11   | 16965 |
|        | ש.ב.צ.        | 8,560      |           |       |      |       |
|        | דרך           | 3,187      |           |       |      |       |
| 463    | לתכנון בעתיד  | 807        | 12,533    | 8     | 12   | 16965 |
|        | ש.ב.צ.        | 179        |           |       |      |       |
|        | דרך           | 1,317      |           |       |      |       |
| 1,062  | לתכנון בעתיד  | 78         | 9,754     | 6     | 13   | 16965 |
|        | ש.ב.צ.        | 2,036      |           |       |      |       |
|        | דרך           | 207        |           |       |      |       |
| 2,502  | ש.ב.צ.        | 5,003      | 5,003     | 9     | 15   | 16965 |
| 130    | לתכנון בעתיד  | 349        | 74,413    | 6     | 3    | 16966 |
|        | ש.ב.צ.        | 5          |           |       |      |       |
|        | דרך           | 231        |           |       |      |       |
| 1,015  | ש.ב.צ.        | 1,209      | 9,184     | 10    | 9    | 16966 |
|        | דרך           | 4,103      |           |       |      |       |
| 1,143  | לתכנון בעתיד  | 59         | 4,730     | 6     | 10   | 16966 |
|        | ש.ב.צ.        | 2,232      |           |       |      |       |
|        | דרך           | 92         |           |       |      |       |
| 299    | חקלאי         | 1,857      | 7,814     | 11    | 19   | 16966 |
|        | דרך           | 206        |           |       |      |       |
| 22,489 | ש.ב.צ.        | 44,108     | 48,726    | 12    | 20   | 16966 |
|        | חקלאי         | 887        |           |       |      |       |
|        | דרך           | 3,017      |           |       |      |       |
| 53     | חקלאי         | 237        | 21,677    | 13    | 26   | 16966 |
|        | דרך           | 173        |           |       |      |       |
| 93     | דרך           | 927        | 21,677    | 14    | 27   | 16966 |
| 93     | דרך           | 932        | 21,677    | 15    | 28   | 16966 |
| 1,777  | מגורים וציבור | 958        | 135,149   | 16    | 29   | 16966 |
|        | דרך           | 8,193      |           |       |      |       |
| 30     | דרך           | 300        | 8,042     | 6     | 21   | 16972 |
| 78     | ש.ב.צ.        | 1          | 12,646    | 17    | 31   | 16972 |
|        | דרך           | 774        |           |       |      |       |
| 3      | דרך           | 31         | 11,735    | 18    | 45   | 16972 |
| 142    | דרך           | 1,421      | 2,131     | 6     | 49   | 16972 |
| 1,057  |               | 265,831    | 1,283,008 | סה"כ  | 27   |       |





## מצב מוצע

| מצב מוצע - שווי מגרשים |               |            |              |           |                     |               |                          |
|------------------------|---------------|------------|--------------|-----------|---------------------|---------------|--------------------------|
| שווי יחסי              | שווי מתואם    | יח"א       | מסחר         | יח"ד      | יעוד                | שטח מגרש      | מס' מגרש                 |
| 0.78%                  | 830           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 962           | 100                      |
| 0.72%                  | 760           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 991           | 101                      |
| 0.74%                  | 790           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 994           | 102                      |
| 0.74%                  | 790           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 998           | 103                      |
| 0.76%                  | 810           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 936           | 104                      |
| 0.81%                  | 860           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 818           | 105                      |
| 1.11%                  | 1,180         | 10         | 120          | 5         | מגורים ומסחר        | 979           | 106                      |
| 1.00%                  | 1,060         | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 666           | 107                      |
| 1.00%                  | 1,060         | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 667           | 108                      |
| 1.07%                  | 1,130         | 10         | 120          | 5         | מגורים ומסחר        | 1,080         | 109                      |
| 0.79%                  | 840           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 868           | 110                      |
| 0.78%                  | 830           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 890           | 111                      |
| 0.90%                  | 960           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 900           | 112                      |
| 0.91%                  | 970           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 886           | 113                      |
| 0.73%                  | 770           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 900           | 114                      |
| 0.87%                  | 920           | 8          | 100          | 4         | מגורים ומסחר        | 863           | 115                      |
| <b>13.73%</b>          | <b>14,560</b> | <b>132</b> | <b>1,640</b> | <b>66</b> | <b>מגורים ומסחר</b> | <b>14,398</b> | <b>סה"כ מגורים ומסחר</b> |
| 0.29%                  | 310           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 370           | 205                      |
| 0.28%                  | 300           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 505           | 300                      |
| 0.23%                  | 240           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 518           | 301                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 418           | 302                      |
| 0.25%                  | 260           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 460           | 303                      |
| 0.26%                  | 280           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 481           | 304                      |
| 0.26%                  | 280           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 459           | 305                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 456           | 306                      |
| 0.24%                  | 250           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 353           | 307                      |
| 0.26%                  | 280           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 409           | 308                      |
| 0.27%                  | 290           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 442           | 309                      |
| 0.27%                  | 290           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 419           | 310                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 436           | 311                      |
| 0.20%                  | 210           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 358           | 312                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 430           | 313                      |
| 0.28%                  | 300           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 403           | 314                      |
| 0.27%                  | 290           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 415           | 315                      |
| 0.24%                  | 250           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 511           | 316                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 439           | 317                      |
| 0.24%                  | 250           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 510           | 318                      |
| 0.28%                  | 300           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 395           | 319                      |
| 0.28%                  | 300           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 393           | 320                      |
| 0.24%                  | 250           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 537           | 321                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 444           | 322                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 513           | 323                      |
| 0.30%                  | 320           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 386           | 324                      |
| 0.31%                  | 330           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 382           | 325                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 516           | 326                      |
| 0.25%                  | 270           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 448           | 327                      |
| 0.24%                  | 250           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 531           | 328                      |
| 0.28%                  | 300           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 396           | 329                      |
| 0.28%                  | 300           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 381           | 330                      |
| 0.25%                  | 260           | 4          |              | 2         | מגורים א            | 503           | 331                      |



## מצב מוצע

## מצב מוצע - שווי מגרשים

| שווי יח"ס | שווי מתואם | יח"א | מסחר | יח"ד | יעוד     | שטח מגרש | מס' מגרש |
|-----------|------------|------|------|------|----------|----------|----------|
| 0.25%     | 270        | 4    |      | 2    | מגורים א | 432      | 332      |
| 0.25%     | 270        | 4    |      | 2    | מגורים א | 505      | 333      |
| 0.29%     | 310        | 4    |      | 2    | מגורים א | 427      | 334      |
| 0.93%     | 990        | 8    |      | 4    | מגורים א | 628      | 341      |
| 0.80%     | 850        | 8    |      | 4    | מגורים א | 624      | 342      |
| 0.80%     | 850        | 8    |      | 4    | מגורים א | 624      | 343      |
| 0.80%     | 850        | 8    |      | 4    | מגורים א | 624      | 344      |
| 0.83%     | 880        | 8    |      | 4    | מגורים א | 624      | 345      |
| 0.64%     | 680        | 8    |      | 4    | מגורים א | 643      | 348      |
| 0.71%     | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 617      | 349      |
| 0.71%     | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 617      | 350      |
| 0.82%     | 870        | 8    |      | 4    | מגורים א | 620      | 351      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 397      | 356      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 397      | 357      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 399      | 358      |
| 0.58%     | 620        | 8    |      | 4    | מגורים א | 822      | 359      |
| 0.34%     | 360        | 4    |      | 2    | מגורים א | 394      | 360      |
| 0.33%     | 350        | 4    |      | 2    | מגורים א | 419      | 361      |
| 0.32%     | 340        | 4    |      | 2    | מגורים א | 447      | 362      |
| 0.25%     | 270        | 4    |      | 2    | מגורים א | 423      | 363      |
| 0.78%     | 830        | 8    |      | 4    | מגורים א | 663      | 364      |
| 0.37%     | 390        | 4    |      | 2    | מגורים א | 475      | 365      |
| 0.29%     | 310        | 4    |      | 2    | מגורים א | 474      | 366      |
| 0.29%     | 310        | 4    |      | 2    | מגורים א | 474      | 367      |
| 0.34%     | 360        | 4    |      | 2    | מגורים א | 520      | 368      |
| 0.61%     | 650        | 8    |      | 4    | מגורים א | 742      | 369      |
| 0.25%     | 270        | 4    |      | 2    | מגורים א | 605      | 370      |
| 0.29%     | 310        | 4    |      | 2    | מגורים א | 458      | 371      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 419      | 372      |
| 0.32%     | 340        | 4    |      | 2    | מגורים א | 395      | 373      |
| 0.41%     | 430        | 4    |      | 2    | מגורים א | 430      | 374      |
| 0.37%     | 390        | 4    |      | 2    | מגורים א | 473      | 375      |
| 1.34%     | 1,420      |      |      | 8    | מגורים א | 1,908    | 376      |
| 0.30%     | 320        | 4    |      | 2    | מגורים א | 420      | 378      |
| 0.36%     | 380        | 4    |      | 2    | מגורים א | 376      | 379      |
| 0.27%     | 290        | 4    |      | 2    | מגורים א | 639      | 380      |
| 0.32%     | 340        | 4    |      | 2    | מגורים א | 604      | 381      |
| 1.12%     | 1,190      |      |      | 8    | מגורים א | 2,032    | 385      |
| 0.82%     | 870        | 8    |      | 4    | מגורים א | 610      | 386      |
| 0.77%     | 820        | 8    |      | 4    | מגורים א | 590      | 387      |
| 0.80%     | 850        | 8    |      | 4    | מגורים א | 577      | 388      |
| 0.80%     | 850        | 8    |      | 4    | מגורים א | 575      | 389      |
| 0.78%     | 830        | 8    |      | 4    | מגורים א | 602      | 390      |
| 0.81%     | 860        | 8    |      | 4    | מגורים א | 683      | 391      |
| 0.76%     | 810        | 8    |      | 4    | מגורים א | 823      | 392      |
| 0.74%     | 790        | 8    |      | 4    | מגורים א | 727      | 393      |
| 0.74%     | 790        | 8    |      | 4    | מגורים א | 730      | 394      |
| 0.74%     | 790        | 8    |      | 4    | מגורים א | 731      | 395      |
| 0.72%     | 760        | 8    |      | 4    | מגורים א | 655      | 396      |
| 0.27%     | 290        | 4    |      | 2    | מגורים א | 639      | 397      |
| 0.28%     | 300        | 4    |      | 2    | מגורים א | 612      | 398      |
| 0.27%     | 290        | 4    |      | 2    | מגורים א | 629      | 399      |
| 0.35%     | 370        | 4    |      | 2    | מגורים א | 597      | 400      |



## מצב מוצע

| מצב מוצע - שווי מגרשים |            |      |      |      |          |          |          |
|------------------------|------------|------|------|------|----------|----------|----------|
| שווי יחסי              | שווי מתואם | יח"א | מסחר | יח"ד | יעוד     | שטח מגרש | מס' מגרש |
| 0.37%                  | 390        | 4    |      | 2    | מגורים א | 535      | 402      |
| 0.28%                  | 300        | 4    |      | 2    | מגורים א | 605      | 403      |
| 0.28%                  | 300        | 4    |      | 2    | מגורים א | 581      | 404      |
| 0.29%                  | 310        | 4    |      | 2    | מגורים א | 566      | 405      |
| 0.29%                  | 310        | 4    |      | 2    | מגורים א | 575      | 406      |
| 0.37%                  | 390        | 4    |      | 2    | מגורים א | 546      | 407      |
| 0.82%                  | 870        | 8    |      | 4    | מגורים א | 593      | 408      |
| 0.71%                  | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 587      | 409      |
| 0.71%                  | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 596      | 410      |
| 0.71%                  | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 589      | 411      |
| 0.72%                  | 760        | 8    |      | 4    | מגורים א | 582      | 412      |
| 0.82%                  | 870        | 8    |      | 4    | מגורים א | 600      | 413      |
| 0.85%                  | 900        | 8    |      | 4    | מגורים א | 566      | 414      |
| 0.71%                  | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 606      | 415      |



## מצב מוצע

## מצב מוצע - שווי מגרשים

| שווי יחסי | שווי מתואם | יח"א | מסחר | יח"ד | יעוד     | שטח מגרש | מס' מגרש |
|-----------|------------|------|------|------|----------|----------|----------|
| 0.72%     | 760        | 8    |      | 4    | מגורים א | 595      | 416      |
| 0.71%     | 750        | 8    |      | 4    | מגורים א | 610      | 417      |
| 0.70%     | 740        | 8    |      | 4    | מגורים א | 631      | 418      |
| 0.68%     | 720        | 8    |      | 4    | מגורים א | 550      | 419      |
| 0.63%     | 670        | 8    |      | 4    | מגורים א | 667      | 420      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 472      | 421      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 457      | 422      |
| 0.34%     | 360        | 4    |      | 2    | מגורים א | 515      | 423      |
| 0.36%     | 380        | 4    |      | 2    | מגורים א | 580      | 425      |
| 0.30%     | 320        | 4    |      | 2    | מגורים א | 522      | 426      |
| 0.30%     | 320        | 4    |      | 2    | מגורים א | 517      | 427      |
| 0.30%     | 320        | 4    |      | 2    | מגורים א | 510      | 428      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 483      | 429      |
| 0.30%     | 320        | 4    |      | 2    | מגורים א | 499      | 430      |
| 0.38%     | 400        | 4    |      | 2    | מגורים א | 507      | 431      |
| 0.74%     | 790        | 8    |      | 4    | מגורים א | 584      | 432      |
| 0.66%     | 700        | 8    |      | 4    | מגורים א | 640      | 433      |
| 0.70%     | 740        | 8    |      | 4    | מגורים א | 632      | 434      |
| 0.72%     | 760        | 8    |      | 4    | מגורים א | 595      | 435      |
| 0.78%     | 830        | 8    |      | 4    | מגורים א | 568      | 436      |
| 0.77%     | 820        | 8    |      | 4    | מגורים א | 713      | 437      |
| 0.67%     | 710        | 8    |      | 4    | מגורים א | 709      | 438      |
| 0.63%     | 670        | 8    |      | 4    | מגורים א | 808      | 439      |
| 0.58%     | 610        | 8    |      | 4    | מגורים א | 807      | 440      |
| 0.73%     | 770        | 8    |      | 4    | מגורים א | 655      | 441      |
| 0.73%     | 770        | 8    |      | 4    | מגורים א | 657      | 442      |
| 0.86%     | 910        | 8    |      | 4    | מגורים א | 605      | 443      |
| 0.90%     | 960        | 8    |      | 4    | מגורים א | 659      | 444      |
| 0.73%     | 770        | 8    |      | 4    | מגורים א | 659      | 445      |
| 0.70%     | 740        | 8    |      | 4    | מגורים א | 639      | 446      |
| 1.18%     | 1,250      |      |      | 6    | מגורים א | 815      | 447      |
| 1.02%     | 1,080      |      |      | 6    | מגורים א | 945      | 448      |
| 0.99%     | 1,050      |      |      | 6    | מגורים א | 1,177    | 449      |
| 0.30%     | 320        | 4    |      | 2    | מגורים א | 407      | 450      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 399      | 451      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 399      | 452      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 399      | 453      |
| 0.31%     | 330        | 4    |      | 2    | מגורים א | 399      | 454      |
| 0.34%     | 360        | 4    |      | 2    | מגורים א | 406      | 455      |
| 1.55%     | 1,640      |      |      | 8    | מגורים א | 1,651    | 503      |
| 1.44%     | 1,530      |      |      | 8    | מגורים א | 1,637    | 504      |
| 1.44%     | 1,530      |      |      | 8    | מגורים א | 1,651    | 505      |
| 1.44%     | 1,530      |      |      | 8    | מגורים א | 1,643    | 506      |
| 1.55%     | 1,640      |      |      | 8    | מגורים א | 1,643    | 507      |
| 0.90%     | 950        | 8    |      | 4    | מגורים א | 594      | 550      |
| 1.04%     | 1,100      |      |      | 6    | מגורים א | 1,126    | 552      |
| 1.25%     | 1,330      |      |      | 6    | מגורים א | 915      | 553      |
| 1.27%     | 1,350      |      |      | 6    | מגורים א | 890      | 554      |
| 1.20%     | 1,270      |      |      | 6    | מגורים א | 1,021    | 555      |
| 1.25%     | 1,330      |      |      | 6    | מגורים א | 879      | 556      |
| 1.23%     | 1,310      |      |      | 6    | מגורים א | 926      | 557      |



מצב מוצע

| מצב מוצע - שווי מגרשים |            |      |       |      |          |          |                  |
|------------------------|------------|------|-------|------|----------|----------|------------------|
| שווי יחסי              | שווי מתואם | יח"א | מסחר  | יח"ד | יעוד     | שטח מגרש | מס' מגרש         |
| 1.30%                  | 1,380      |      |       | 6    | מגורים א | 849      | 558              |
| 0.71%                  | 750        | 8    |       | 4    | מגורים א | 800      | 559              |
| 0.28%                  | 300        | 4    |       | 2    | מגורים א | 684      | 560              |
| 0.31%                  | 330        | 4    |       | 2    | מגורים א | 533      | 561              |
| 0.35%                  | 370        | 4    |       | 2    | מגורים א | 462      | 562              |
| 86.27%                 | 91,520     | 768  | -     | 500  | מגורים א | 96,609   | סה"כ<br>מגורים א |
| 100.00%                | 106,080    | 900  | 1,640 | 566  | סה"כ     | 111,007  | סה"כ             |



מוצע - שטחי ציבור

| מס' מגרש                     | מס' אתרי  | שטח המגרש      | יעד                 |
|------------------------------|-----------|----------------|---------------------|
| 600                          | 160       | 792            | שטח ציבורי פתוח     |
| 601                          | 161       | 3,168          | שטח ציבורי פתוח     |
| 602                          | 162       | 3,964          | שטח ציבורי פתוח     |
| 603                          | 184       | 796            | שטח ציבורי פתוח     |
| 604                          | 164       | 2,025          | שטח ציבורי פתוח     |
| 606                          | 185       | 2,111          | שטח ציבורי פתוח     |
| 608                          | 168       | 471            | שטח ציבורי פתוח     |
| 609                          | 169       | 625            | שטח ציבורי פתוח     |
| 610                          | 170       | 706            | שטח ציבורי פתוח     |
| 612                          | 171       | 766            | שטח ציבורי פתוח     |
| 613                          | 172       | 480            | שטח ציבורי פתוח     |
| 614                          | 173       | 466            | שטח ציבורי פתוח     |
| 666                          | 186       | 947            | שטח ציבורי פתוח     |
| 680                          | 187       | 1,188          | שטח ציבורי פתוח     |
| 809                          | 188       | 376            | שטח ציבורי פתוח     |
| 700                          | 174       | 4,124          | מבנים ומוסדות ציבור |
| 701                          | 175       | 1,731          | מבנים ומוסדות ציבור |
| 702                          | 176       | 1,098          | מבנים ומוסדות ציבור |
| 704                          | 177       | 11,689         | מבנים ומוסדות ציבור |
| 705                          | 178       | 1,747          | מבנים ומוסדות ציבור |
| 805                          | 194       | 1,000          | מבנים ומוסדות ציבור |
| 383                          | 197       | 1,738          | יער                 |
| 667                          | 198       | 2,810          | יער                 |
| 801                          | 199       | 2,732          | יער                 |
| 802                          | 180       | 1,379          | יער                 |
| 803                          | 181       | 676            | יער                 |
| 815                          | 200       | 399            | יער                 |
| 901                          | 182       | 10,778         | קרקע חקלאית         |
| 910                          | 183       | 499            | מתקנים הנדסיים      |
| 1001                         | 184       | 4,125          | דרך מאושרת          |
| 1002                         | 185       | 3,040          | דרך מאושרת          |
| 1003                         | 205       | 970            | דרך מאושרת          |
| 1005                         | 187       | 1,236          | דרך מאושרת          |
| 116                          | 214       | 4,743          | דרך מוצעת           |
| 200                          | 190       | 23,622         | דרך מוצעת           |
| 201                          | 191       | 5,538          | דרך מוצעת           |
| 202                          | 192       | 5,057          | דרך מוצעת           |
| 203                          | 193       | 1,217          | דרך מוצעת           |
| 206                          | 195       | 7,833          | דרך מוצעת           |
| 207                          | 196       | 9,896          | דרך מוצעת           |
| 208                          | 197       | 1,321          | דרך מוצעת           |
| 209                          | 198       | 11,375         | דרך מוצעת           |
| 210                          | 199       | 1,531          | דרך מוצעת           |
| 211                          | 200       | 78             | דרך מוצעת           |
| 214                          | 202       | 1,983          | דרך מוצעת           |
| 669                          | 219       | 266            | דרך מוצעת           |
| <b>סה"כ שטחי ומבני ציבור</b> | <b>45</b> | <b>144,846</b> |                     |



קבוצות בעלים

| הבעלות - עפ"י נסה<br>מיום 15.12.12 | חלקה | גוש   | מס' קבוצה |
|------------------------------------|------|-------|-----------|
| פרטי                               | 1    | 16961 | 1         |
| פרטי + מדינה                       | 15   | 16961 | 2         |
| פרטי                               | 23   | 16961 | 3         |
| רשו"פ                              | 24   | 16961 | 4         |
| מו"מ                               | 83   | 16961 | 5         |
| מדינה                              | 95   | 16961 | 6         |
| מדינה                              | 2    | 16965 | 6         |
| רשו"פ                              | 8    | 16965 | 4         |
| מדינה                              | 9    | 16965 | 6         |
| מדינה                              | 10   | 16965 | 6         |
| פרטי + רשו"פ                       | 11   | 16965 | 7         |
| פרטי                               | 12   | 16965 | 8         |
| מדינה                              | 13   | 16965 | 6         |
| פרטי + רשו"פ                       | 15   | 16965 | 9         |
| מדינה                              | 3    | 16966 | 6         |
| קק"ל                               | 9    | 16966 | 10        |
| מדינה                              | 10   | 16966 | 6         |
| פרטי                               | 19   | 16966 | 11        |
| פרטי                               | 20   | 16966 | 12        |
| פרטי                               | 26   | 16966 | 13        |
| פרטי                               | 27   | 16966 | 14        |
| פרטי                               | 28   | 16966 | 15        |
| פרטי                               | 29   | 16966 | 16        |
| מדינה                              | 21   | 16972 | 6         |
| פרטי                               | 31   | 16972 | 17        |
| פרטי                               | 45   | 16972 | 18        |
| מדינה                              | 49   | 16972 | 6         |