

2.122601-56

ELI HALUTZI
Economist & Real Estate Appraiser

אלי חלוצי
שמאי מקרקעין וכלכלן

מינהל הדיכפון
הועדה המוזהית - נחוח צפון
06-03-2017
ג ת ק ג ל

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מפורטת מס' ג/17319

שכונת גבעת השיטה – יקנעם עלית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/17319
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מרח צפון
חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/17319
הועדה המוזהית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/12/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
בנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המוזהית

כפר החורש, 24 ביוני 2016

כפר החורש, 24 ביוני 2016

חוות דעת

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תוכנית מס' ג/17319 (להלן: "התוכנית").
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 16 חלקות בשלמות וחלקות בחלק, ששטחן בתחום האיחוד והחלוקה 91,775 ממ"ר.
בטבלת ההקצאה והאיזון 4 בעלים שעליהם יירשמו המגרשים באזור מגורים א' ומגורים ג'.
השטחים באזור לש.צ.פ (מגרשים מס' 200-216), באזור לדרך מאושרת (400-404), באזור לדרך מוצעת (300-307), באזור לש.צ.פ ומבנים ומוסדות צבור (מגרש מס' 87) ובאזור למבנים ומוסדות צבור (מגרש מס' 100) יירשמו ע"ש הרשות המקומית.
שטח התוכנית בשלמות 91,775 ממ"ר.

2. המועד הקובע:

התאריך הקובע להערכה הינו 26/8/2015 – מועד הוצאת פלטי רישום המקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט.

3. ביקור במקום:

ערכתי ביקור במקום ביום 1/1/2015.

4. פרטי המקרקעין:

השטח הכלול באיחוד והחלוקה:	91,775 ממ"ר
גוש:	11093
חלקות בשלמות:	31-35
חלקות (בחלק):	11, 29, 30, 36, 55, 78, 80, 83, 190, 192, 211
בעלי זכויות בקרקע:	מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל, פרטיים
שם התוכנית:	שכונת מגורים גבעת השיטה, יקנעם עלית
מספר התוכנית:	17319/ג
ישוב:	יקנעם עלית
ועדת תכנון:	מקומית – יקנעם עלית, מחוזית - צפון

שייקרא להלן "הנכס".

5. תיאור הנכס והסביבה:

- נשוא חוות הדעת הינו חלקות שונות, כמפורט בפרק פרטי רישום שלעיל, בעיר יקנעם עילית.
 - מרביתה של העיר יקנעם עלית נמצאת ממזרח לדרך מס' 70, גובלת במושבה יקנעם ובמושב עין העמק וממוקמת במרחק של 5 ק"מ מקריית טבעון.
 - ראשיתה של העיר במעברה שהוקמה ביולי 1950 לצד המושבה יקנעם שהוקמה בשנת 1935. המעברה החלה את צעדיה הראשונים בהגעת 250 משפחות עולים, לאחר שהמושבה נענתה לאתגר קליטת העלייה והסכימה לקלוט 100 משפחות. עד תחילת שנת 1952 הגיעו עוד כ-400 משפחות עולים, ועל קליטת העולים קבלה המועצה ציון לשבח. לאחר מספר חודשים הוחל בבניית בתי קבע על פי תוכנית להקמת עיר שתכיל 15,000 תושבים, ולקראת סוף שנת 1951 נכנסו 285 משפחות ראשונות אל בתי הקבע. בשנת 1952 יקנעם התייחדה בכך שהיה בה בית ספר יחיד שלא היה קשור לאחד הזרמים ובו למדו יחד כל ילדי המעברה והמושבה, דתיים וחילוניים. בשנת 1967 הופרדה מהמושבה יקנעם וביום 18/12/2006 הוכרזה לעיר. שם העיר לקוח משם המושבה יקנעם שלצדה הוקמה, הקרויה על שם היישוב המקראי יקנעם המוזכר בספר יהושע:
- "מִלֶּדֶד קָדַשׁ אֶחָד, מִלֶּדֶד-יְקִנְעָם לְכַרְמֵל אֶחָד" (יהושע י"ב כ"ב).
- ושוב כגבולה הדרומי של נחלת שבט זבולון:
- "וַיַּעַל הַגּוֹרֵל הַשְּׁלִישִׁי, לְבְנֵי זְבוּלֹן לְמִשְׁפַּחָתָם; וַיְהִי גְבוּל נַחֲלָתָם, עַד-שָׁרִיד. יֵא וְעֵלָה גְבוּלָם לַיָּמָה וּמִרְעֵלָה, וּפְגַע בְּדַבְשָׁת; וּפְגַע, אֶל-הַנַּחַל, אֲשֶׁר, עַל-פְּנֵי יְקִנְעָם.. " (יהושע י"ט, י"א).
- האות יו"ד שבתחילת שם העיר מנוקדת בקמץ קטן, כלומר יש להגות "יוקנעם".

במהלך שנות ה-90 קלט היישוב עולים רבים מארצות חבר המדינות וכן מאתיופיה. ב' 18 בדצמבר 2006 הוכרזה יקנעם עילית כעיר.
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2013, מתגוררים ביקנעם עילית 20,760 תושבים.

- הנכס נמצא בחלק הצפון מזרחי של העיר, ממערב למושבה יקנעם, על צלע גבעה עם מפנה לכיוון דרום, לכיוון נחל קרת שלמרגלותיו.

- התוכנית כוללת 81 מגרשי מגורים חד משפחתיים באזור מגורים א' הפזורים על פני 7 שורות שכיוון הכללי מזרח-מערב, ועוד 4 מגרשים באזור מגורים ג' לבניה רוויה בחלק הצפוני של התוכנית עם 19 יח"ד בכל מגרש.

6. המצב התכנוני:

להלן התוכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

א. תוכנית מתאר יקנעם עית מס' ג/297
התוכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3394 מיום 30/10/1986 כוללת את מרבית הנכס במגרש מס' ג' בשטח של כ- 90 דונם באזור מגורים.
אזור מגורים מיועד בעיקר להקמת בניני מגורים, בניני צבור, ושרותים שכונתיים לאוכלוסיה המתגוררת בדירות הסמוכות ובניני מלאכה ותעשייה.
צפיפות: 3 יח"ד/דונם ובסה"כ 270 יח"ד.

בכל תוכנית מפורטת שתאושר יוקצה שטח למעונות יום, גני ילדים, מרפאה כללית, בית כנסת מרכזי, מועדונים, תחנת לטיפול באם ובילד, מועצה דתית, מקווה, שימוש מעורב.
מוסד ציבורי מותר בתוך מבנה מגורים, רק אם נקבע הדבר בתוכנית מפורטת.
חנויות ובתי מלאכה יותרו באזור מגורים רק אם יקבע כך בתוכנית מפורטת, יעמדו בתקנות משרד הבריאות, לתעשייה ומלאכה נקיים, והפעלתם ללא מניעת מטרד לסביבה.

ב. תוכנית מפורטת מס' ג/12218

התוכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5061 מיום 21/3/2002 חלה על חלק קטן מהנכס, כאשר מרבית משטח תוכנית זו כלול באזור מגורים מיוחד (דיוור מוגן לקשישים) המיועד ל- 124 יח"ד.

גודל מגרש מינימלי:	6 ד'
שטח מעל מפלס הכניסה:	4,250 ממ"ר
שטח מתחת למפלס הכניסה:	2,200 ממ"ר
שטח עיקרי:	5,650 ממ"ר
שטח שירות:	800 ממ"ר
סה"כ בניה:	6,450 ממ"ר

ג. תוכנית מפורטת מס' ג/14613

התוכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5478 מיום 5/1/2006 חלה רק על חלק משטח התוכנית, וכוללת אותו באזור לפארק עירוני עם מבני צבור ובאזור מבני צבור. אזור פארק עירוני מיועד לבנית מבני צבור קטנים כמו מועדון נוער, שירותים ציבוריים לקהל, ביתני שמירה, במות פתוחות להופעות בפני קהל, מחסנים ומבנים נלווים לשימושי הבמה.

הערות כלליות:

- התוכנית לא משנה את תוכנית ג/במ/55, למעט הרחבת דרך.
- התוכנית לא משנה את תוכנית מס' ג/11085, למעט יצירת צומת עם דרך מאושרת.
- התוכנית לא משנה את תוכנית מס' ג/מק/0013/297.

ד. תוכנית מפורטת מס' ג/20861 – תוכנית כוללנית יקנעם עלית

התוכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7209 מיום 21/2/2016, כוללת את הנכס הנדון במתחם 11 שבאזור מגורים.

- באזור למגורים יותרו השימושים למגורים ושימושים נלווים לפי עקרונות התכנון שלהלן:
- הבניינים יהיו מדורגים ויותאמו לשיפועי הקרקע ככל הניתן.
- עיקר שטח המתחם יועד למגורים בבניה צמודת קרקע, וחלקו לבניה רוויה.
- גובה מבנים: בבניה צמודת קרקע – סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 3 קומות + עליית גג.
- בניה רוויה – סה"כ מס' הקומות לא יעלה על 9 קומות + עליית גג.
- זכויות בניה: המתחם יכול כ- 170 יחידות דיור ובנוסף אליהן יחידות משניות.
- שטח בניה כולל לבניה צמודת קרקע – 80% משטח המגרש.
- שטח בניה כולל לבניה רוויה – 14,600 ממ"ר.
- סה"כ הזכויות המפורטות לעיל כולל את הזכויות המותרות לבניית חדרים על הגג.

7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

מטרת התוכנית היא :

הקמת שכונת מגורים שעיקרה לבניה עצמית צמודת קרקע, וחלקה לבניה רוויה – בגבעת השיטה, ביקנעם עלית.

להלן השימושים המותרים ביעודים הבאים :

אזור מגורים א'

באזור מגורים א' מותרים השימושים לבתי מגורים חד משפחתיים ועוד יחידה משנית עם אפשרות של כניסה נפרדת אליה.

אזור מגורים ג'

באזור מגורים ג' מותרים השימושים לבתי מגורים משותפים.

מבנים ומוסדות ציבור

באזור מבנים ומוסדות צבור מותרים השימושים לדרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך ו/או דת ו/או תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים.

שטח ציבורי פתוח משולב עם מבנים ומוסדות צבור

באזור שטח ציבורי פתוח משולב עם מבנים ומוסדות צבור מותרים השימושים לדרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך ו/או דת ו/או תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים.

שטחים ציבוריים פתוחים

באזור שטחים ציבוריים פתוחים מותרים השימושים לגנים ציבוריים, למעבר להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק. ניתן להעביר בשטחים אלה מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכד') וכן מתקני אשפה, בתיאום עם מתכנן נוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת שנאים בשאיפה להקימם במגרשים מס' 201, 203, 206.

דרכים

באזור דרכים מותרים השימושים בהתאם לפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת רכבת, אך בתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופתוח גנני.

8. המצב המשפטי:

הזכויות בנכס הינן של קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל ופרטיים כפי שהתקבלו מפלטי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט בימים 23/8/2015 ו- 26/8/2015.

9. הגורמים המשפיעים על ההערכה:

בבואי לקבוע את מגרשי התמורה ותשלומי האיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס בעיר יקנעם עלית.
- רשימת בעלי הזכויות נלקחה מפלטי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט בימים 23/8/2015 ו- 26/8/2015.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקה המקורית.
- בהערכה נלקח בחשבון כי המגרשים באזור לש.צ.פ (מגרשים מס' 216-200), באזור דרך קיימת (404-400), באזור לדרך מוצעת (307-300), באזור לש.צ.פ ומבנים ומוסדות צבור (מגרש מס' 87) ובאזור למבנים ומוסדות צבור (מגרש מס' 100) יירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- בקביעת השווי במצב הקודם נלקח בחשבון, בין היתר, מיקום הנכס, יעוד הקרקע, הפוטנציאל ומחירי קרקעות ביעוד דומה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. כמו כן בקביעת השווי היחסי לא נלקח השטח המיועד להפקעה לצרכי צבור כדוגמת דרך וש.צ.פ, וזאת עד ל- 40% משטח החלקה.
- בקביעת השווי במצב החדש נלקח בחשבון, בין היתר, זכויות ומגבלות הבניה בכל אחד מייעודי מגרשי התמורה, הגובה, הצורה, הטופוגרפיה וקירבה לבניה רוויה לש.צ.פ ולמבני ציבור.
- ביקנעם עלית בשכונת גבעת קירה שיווק רמ"י במכרזים בשנת 2012 5 מגרשים בשטח ממוצע של 552 מ"ר לדו משפחתי. זכויות הבניה בכל מגרש הן 180 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 60 מ"ר לשטח שרות עם תכסית של 180 מ"ר. המחיר שהתקבל היה כ- 650 אלף ש"ח.

10. תחשיב:

חישוב שווי ממ"ר אקויוולנטי מתוך מכרזי רמ"י ביקנעם עלית בשכונת גבעת קירה בשנת 2012.

ממ"ר אקויוולנטי	מקדם	שטח	
180	1	180	קומת קרקע
48	0.8	60	קומה א'
112	0.3	552 - 180 = 372	חצר
340			סה"כ

מחיר זכיה ממוצע: ₪ 650,000

בתוספת לחד משפחתי: $1.1 * ₪ 650,000 = ₪ 715,000$

בתוספת מחיר: $1.1 * ₪ 715,000 = ₪ 786,500$

שווי 1 ממ"ר אקויוולנטי:

₪ 786,500

₪ 2,313 =

340 ממ"ר אקויוולנטי

11. הצהרות:

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

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

24/6/2016

755

תאריך

מספר רישיון



אלי חלוצי

שם שמאי המקרקעין

מצ"ב:

- טבלאות ההקצאה והאיזון, 5 דפים

24/06/2016

תאריך:

יקנעם - גבעת השיטה - מצב קודם

שיעורים	שוי יחסי	מטר' אקוולנטי יחסי	מבנים ומסדרות צבוי	מארק עירוני	דרך קיימת	ש.צ.פ	יעד החלקה הכלול בחלקה		מגורים א' מוגרים א'	סה"כ החלקה	החלקים בעלות בשבר עשוי	החלקים בעלות בשבר עשוי	שם הגבולות הרשום	השטח מהחלקה במת"ר הכלול בחלקה	שטח החלקה במת"ר	חלקה	גוש	מס"ד	
							מבנים ומסדרות	קיימת עירוני											
	0.00013	9.0					9		9	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	9	9,894	11	11093	1	
	0.00095	65.0					65		65	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	65	9,878	29	11093	2	
	0.07520	5,170.8			566	847	4,959		6,372	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	6,372	9,839	30	11093	3	
	0.11193	7,696.5			694	1,950	7,209		9,853	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	9,853	9,853	31	11093	4	
מיסי מתקדמן חזקה-מס רכוש פיקודת המיסים	0.12039	8,278.5			715	1,154	7,990		9,859	1.00	1.0	1/1	פרידמן דוד	9,859	9,859	32	11093	5	
	0.12614	8,673.8			813	535	8,540		9,888	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	9,888	9,888	33	11093	6	
	0.12563	8,638.8			831	523	8,508		9,862	1.00	1.0	1/1	הרש אפלבאום	9,862	9,862	34	11093	7	
	0.11990	8,245.0			844	1,000	7,995		9,839	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	9,839	9,839	35	11093	8	
לעדה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המיסים	0.08020	5,514.8		409	3,718	726	5,231		10,084	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	10,084	18,279	36	11093	9	
	0.00979	673.0				2,692			2,692	1.00	1.0	1/1	מדונה ישראל	2,692	8,034	55	11093	10	
	0.00138	95.0					95		95	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	95	14,337	78	11093	11	
	0.09209	6,332.5	457		364		6,104		6,925	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	6,925	13,043	80	11093	12	
	0.07508	5,162.5			1,854	242	5,102		7,198	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	7,198	10,495	83	11093	13	
	0.03467	2,384.0					2,384		2,384	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	2,384	8,627	190	11093	14	
	0.02453	1,673.0					1,673		1,673	1.00	1.0	1/1	קנה קיימת לישראל	1,673	8,693	192	11093	15	
	0.00221	152			609	4,368			4,977	1.00	1.0	1/1	מדונה ישראל	4,977	17,933	211	11093	16	
	1.00000	68,764.3	457	1,018	14,767	9,669	65,864		91,775					91,775	178,353			סה"כ	
			0.50%	1.11%	16.09%	10.54%	71.77%		100.0%										סה"כ באחוזים
			0.50	0.25	0.00	0.25	1.00												מקדם

יקנעם - גבעת השיטה - מצב חדש

תאריך: 24/06/2016

מס"ד	אזור	מגרש תמורה		שטח במ"ר-קומה-מקדם		מקדמים			מחיר אקו' משולל	חלק יחסי		החלוקים במגרש		החלוקים במגרש	סה"כ החלוקים במגרש	שווי יחסי		הפרש בשווי יחסי	מספר שטח במ"ר	מגורים א'	מספר במ"ר
		שטח	ק"ר	ק"ר	חצר	חזית	תוספת/הפחתה	לרזייה לשי.צ.שער לש.ב.צ.		סמיכות	בשבר	באחזים	בעלים			בשבר	באחזים				
1	מגורים א'	476	262	95	64	421	1	1.03	1	1.236%	0.012	1	100%	1	0.120	0.00	100%	0.00	476	5	476
2	מגורים א'	473	260	95	64	419	1	1.03	1	1.228%	0.012	1	100%	1		1	100%		473	8	473
3	מגורים א'	461	254	92	62	408	1	1.03	1	1.197%	0.012	1	100%	1		1	100%		461	2	461
4	מגורים א'	461	254	92	62	408	1	1.03	1	1.197%	0.012	1	100%	1		1	100%		461	3	461
5	מגורים א'	461	254	92	62	408	1	1.03	1	1.197%	0.012	1	100%	1		1	100%		461	11	461
6	מגורים א'	450	248	90	61	398	1	1.05	1	1.167%	0.012	1	100%	1		1	100%		450	13	450
7	מגורים א'	397	218	79	54	351	1	1	1	1.011%	0.010	1	100%	1		1	100%		397	14	397
8	מגורים א'	475	261	95	64	420	1	1.05	1	1.258%	0.013	1	100%	1		1	100%		475	6	475
9	מגורים א'	474	261	95	64	419	1	1.05	1	1.255%	0.013	1	100%	1		1	100%		474	7	474
10	מגורים א'	486	267	97	66	430	1	1.06	1	1.299%	0.013	1	100%	1		1	100%		486	1	486
11	מגורים א'	476	267	95	64	426	1	1.03	1	1.250%	0.013	1	100%	1	0.126	0.00	100%	0.126	476	10	476
12	מגורים א'	473	265	95	64	423	1	1.03	1	1.242%	0.012	1	100%	1		1	100%		473	9	473
13	מגורים א'	383	214	77	52	343	1	1	1	0.987%	0.010	1	100%	1		1	100%		383	18	383
14	מגורים א'	374	209	75	50	335	1	1	1	0.963%	0.010	1	100%	1		1	100%		374	16	374
15	מגורים א'	373	209	75	50	334	1	1	1	0.961%	0.010	1	100%	1		1	100%		373	23	373
16	מגורים א'	460	258	92	62	412	1	1.03	1	1.208%	0.012	1	100%	1		1	100%		460	4	460
17	מגורים א'	385	216	77	52	345	1	1	1	0.992%	0.010	1	100%	1		1	100%		385	15	385
18	מגורים א'	381	213	76	51	341	1	1.02	1	1.001%	0.010	1	100%	1		1	100%		381	19	381
19	מגורים א'	381	213	76	51	341	1	1.02	1	1.001%	0.010	1	100%	1		1	100%		381	20	381
20	מגורים א'	381	213	76	51	341	1	1	1	0.981%	0.010	1	100%	1		1	100%		381	21	381
21	מגורים א'	383	214	77	52	343	1	1	1	0.987%	0.010	1	100%	1		1	100%		383	17	383
22	מגורים א'	381	213	76	51	341	1	1	1	0.981%	0.010	1	100%	1		1	100%		381	22	381
23	מגורים א'	351	193	70	47	311	1	1.03	1	0.939%	0.009	1	100%	1	0.009	0.00	100%	-0.012	351	51	351

יקנעם - גבעת השיטה - מצב חדש

תאריך: 24/06/2016

סכום לשלם/לקבל בש"ח	הפרש בשווי היחסי	שווי יחסי במצב: קודם חדש	סה"כ החלקים במגרש	החלקים בבניית		בעלים		חלק יחסי		ממ"ר אק' משולל	מקומים			שטח במ"ר קומה-מקום	שטח במ"ר ק"ק 1	מספר שטח במ"ר	מגרש תמורה	אזור	מס'ד				
				בשבר החלקים בבניית	בשבר החלקים בבניית	באחוזים	באחוזים	בשבר עשירי	באחוזים		מס'ד	מס'ד	מס'ד							מס'ד	מס'ד	מס'ד	
200,000	0.00	-0.745	1	100%	1	קרן קיימת לישראל	0.934%	0.009	324	1	1	1	1.01	1	321	49	73	200	363	29	מגורים א'	24	
			1	100%	1		1.196%	0.012	416	1	0.98	1	0.99	1	408	62	92	254	461	12	מגורים א'	25	
			1	100%	1		0.991%	0.010	344	1	0.98	1	1.00	1	351	54	79	218	397	24	מגורים א'	26	
			1	100%	1		0.936%	0.009	325	1	1	1	1.01	1	322	49	73	200	364	30	מגורים א'	27	
			1	100%	1		1.008%	0.010	350	1	1	1	1.02	1	343	52	78	213	388	44	מגורים א'	28	
			1	100%	1		0.963%	0.010	335	1	1	1	1.03	1	325	50	73	202	367	56	מגורים א'	29	
			1	100%	1		0.963%	0.010	335	1	1	1	1.03	1	325	50	73	202	367	57	מגורים א'	30	
			1	100%	1		1.001%	0.010	348	1	1	1.04	1	1.03	1	325	50	73	202	367	58	מגורים א'	31
			1	100%	1		1.049%	0.010	364	1	1	1	1.04	1	350	53	79	218	396	67	מגורים א'	32	
			1	100%	1		0.972%	0.010	338	1	1	1	0.98	1.05	328	50	74	204	371	75	מגורים א'	33	
			1	100%	1		0.970%	0.010	337	1	1	1	0.98	1.05	327	50	74	204	370	76	מגורים א'	34	
			1	100%	1		1.003%	0.010	348	1	1	1	1.02	1	342	52	77	212	386	48	מגורים א'	35	
			1	100%	1		0.990%	0.010	344	1	1	1	1.02	1	337	51	76	210	381	49	מגורים א'	36	
			1	100%	1		0.963%	0.010	335	1	1	1	1.03	1	325	50	73	202	367	62	מגורים א'	37	
			1	100%	1		1.027%	0.010	357	1	1	1.03	1	1.03	336	51	76	209	380	63	מגורים א'	38	
			1	100%	1		0.956%	0.010	332	1	1	1	1.04	1	319	49	72	199	361	71	מגורים א'	39	
			1	100%	1		0.992%	0.010	345	1	1	1.02	1	1.04	325	50	73	202	367	72	מגורים א'	40	
			1	100%	1		0.936%	0.009	325	1	1	1	0.98	1.05	316	48	71	196	357	81	מגורים א'	41	
			1	100%	1		0.983%	0.010	342	1	1	1.06	1.05	1.05	313	48	71	195	354	82	מגורים א'	42	
			1	100%	1		1.354%	0.014	470	1	1	1.03	1	1.01	452	69	102	281	511	25	מגורים א'	43	
			1	100%	1		0.988%	0.010	343	1	1	1	1.01	1	340	52	77	211	384	26	מגורים א'	44	
			1	100%	1		0.942%	0.009	327	1	1	1	1.01	1	324	49	73	201	366	27	מגורים א'	45	
			1	100%	1		0.931%	0.009	324	1	1	1	1.01	1	320	49	72	199	362	28	מגורים א'	46	
			1	100%	1		0.952%	0.010	331	1	1	1.02	1	1.01	321	49	73	200	363	31	מגורים א'	47	
			1	100%	1		0.950%	0.009	330	1	1	1.02	1	1.01	320	49	72	199	362	32	מגורים א'	48	
			1	100%	1		0.931%	0.009	324	1	1	1	1.01	1	320	49	72	199	362	33	מגורים א'	49	
			1	100%	1		0.931%	0.009	324	1	1	1	1.01	1	320	49	72	199	362	34	מגורים א'	50	
			1	100%	1		0.931%	0.009	324	1	1	1	1.01	1	320	49	72	199	362	35	מגורים א'	51	
			1	100%	1		0.950%	0.009	330	1	1	1.02	1	1.01	320	49	72	199	362	36	מגורים א'	52	
			1	100%	1		0.916%	0.009	318	1	1	1.02	1	1.01	309	47	70	192	349	37	מגורים א'	53	
			1	100%	1		0.900%	0.009	313	1	1	1	1.01	1	310	47	70	193	350	38	מגורים א'	54	
			1	100%	1		0.900%	0.009	313	1	1	1	1.01	1	310	47	70	193	350	39	מגורים א'	55	
			1	100%	1		0.936%	0.009	325	1	1	1.04	1	1.01	310	47	70	193	350	40	מגורים א'	56	
			1	100%	1		1.052%	0.011	366	1	1	1	1.02	1	358	55	81	223	405	42	מגורים א'	57	
			1	100%	1		0.987%	0.010	343	1	1	1	1.02	1	336	51	76	209	380	43	מגורים א'	58	
			1	100%	1		1.028%	0.010	357	1	1	1.02	1	1.02	343	52	78	213	388	45	מגורים א'	59	

יקנעם - גבעת השיטה - מצב חדש

תאריך: 24/06/2016

סכום בש"ח לשלם/לקבל בש"ח	הפרש בשווי היחסי	שווי יחסי במצב: קודם חדש	החלקים במגרש	סה"כ החלקים	חלק יחסי		מ"ר אקו' משוכלל	מקדמים		חזית נמוכה	שטח במ"ר ק"א	שטח במ"ר ק"ק 1	מגרש תמורה מספר שטח במ"ר	אזור	מס"ד	
					בעלים	באחוזים		צורה	תוספת/הפחתה							ק"א חצר
			1	100%	1	1.023%	0.010	355	1	1.02	1	212	386	46	מגורים א'	60
			1	100%	1	1.003%	0.010	348	1	1.02	1	212	386	47	מגורים א'	61
			1	100%	1	0.974%	0.010	339	1	1.02	1	206	375	50	מגורים א'	62
			1	100%	1	0.967%	0.010	336	1	1.06	1	193	351	52	מגורים א'	63
			1	100%	1	1.044%	0.010	363	1	1.03	1	219	398	54	מגורים א'	64
			1	100%	1	0.939%	0.009	326	1	1.03	1	197	358	55	מגורים א'	65
			1	100%	1	0.974%	0.010	338	1	1.02	1	200	364	59	מגורים א'	66
			1	100%	1	0.952%	0.010	331	1	1.03	1	200	363	60	מגורים א'	67
			1	100%	1	0.952%	0.010	331	1	1.03	1	200	363	61	מגורים א'	68
			1	100%	1	1.847%	0.018	642	1	1.03	1	372	677	64	מגורים א'	69
			1	100%	1	1.038%	0.010	361	1	1.04	1	216	392	65	מגורים א'	70
			1	100%	1	1.049%	0.010	364	1	1.04	1	218	396	66	מגורים א'	71
			1	100%	1	1.065%	0.011	370	1	1.02	1	217	394	68	מגורים א'	72
			1	100%	1	1.065%	0.011	370	1	1.02	1	217	394	69	מגורים א'	73
			1	100%	1	1.041%	0.010	362	1	1.04	1	216	393	70	מגורים א'	74
			1	100%	1	1.247%	0.012	433	1	1.03	0.98	254	462	73	מגורים א'	75
			1	100%	1	0.972%	0.010	338	1	1.05	1	204	371	74	מגורים א'	76
			1	100%	1	0.986%	0.010	343	1	1.02	0.98	203	369	77	מגורים א'	77
			1	100%	1	0.981%	0.010	341	1	1.02	0.98	202	367	78	מגורים א'	78
			1	100%	1	0.959%	0.010	333	1	1.02	0.98	201	366	79	מגורים א'	79
			1	100%	1	0.938%	0.009	326	1	1.05	1	197	358	80	מגורים א'	80
			1	100%	1	1.103%	0.011	383	1	1.00	1	243	442	88a	מגורים א'	81
			1	100%	1	1.091%	0.011	379	1	1.00	1	240	437	88b	מגורים א'	82
			1	100%	1	0.967%	0.010	336	1	1.02	1	209	380	88c	מגורים א'	83
								29,928					32,870		סה"כ מגורים א'	
			1	100%	1			תמ"ר								
			1	100%	1			אקו'								
			1	100%	1			משוכלל								
			1	100%	1	3.467%	0.035	1,205			0.33	3,650	1,710	83	מגורים ג'	84
			1	100%	1	3.467%	0.035	1,205			0.33	3,650	1,675	84	מגורים ג'	85
			1	100%	1	3.467%	0.035	1,205			0.33	3,650	1,598	85	מגורים ג'	86
			1	100%	1	3.467%	0.035	1,205			0.33	3,650	1,543	86	מגורים ג'	87
								4,818					6,526		סה"כ מגורים ג'	
0.000	0.000	1.000	-1.000000			100.000%	1.000	34,746					39,396		סה"כ מגורים	

מגרשים שיירשמו ע"ש הרשות המקומית

מס"ד	אזור	מס' מגרש	שטח בממ"ר		
88	ש.צ.פ ומבנים ומוסדות צבור	87	4,110		
סה"כ ש.צ.פ ומבנים ומוסדות צבור					
89	מבנים ומוסדות צבור	100	1,126		
סה"כ מבנים ומוסדות צבור					
90	ש.צ.פ	200	704		
91	ש.צ.פ	201	3,037		
92	ש.צ.פ	202	393		
93	ש.צ.פ	203	2,258		
94	ש.צ.פ	204	6,284		
95	ש.צ.פ	205	103		
96	ש.צ.פ	206	1,101		
97	ש.צ.פ	207	1,691		
98	ש.צ.פ	208	679		
99	ש.צ.פ	209	258		
100	ש.צ.פ	210	261		
101	ש.צ.פ	211	160		
102	ש.צ.פ	212	166		
103	ש.צ.פ	213	110		
104	ש.צ.פ	214	245		
105	ש.צ.פ	215	452		
106	ש.צ.פ	216	265		
סה"כ ש.צ.פ					
107	דרך מוצעת	300	4,428		
108	דרך מוצעת	301	2,802		
109	דרך מוצעת	302	6,135		
110	דרך מוצעת	303	1,210		
111	דרך מוצעת	304	13		
112	דרך מוצעת	305	460		
113	דרך מוצעת	306	2,513		
114	דרך מוצעת	307	152		
סה"כ דרך מוצעת					
115	דרך קיימת	400	7,383		
116	דרך קיימת	401	668		
117	דרך קיימת	402	463		
118	דרך קיימת	403	2,210		
119	דרך קיימת	404	539		
סה"כ דרך קיימת					
סה"כ שטח התוכנית					
			91,775		