

Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist

1



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וכלכלן

2021 במאי 19
מספרנו: 10260-151/2020

לכבוד
ישראל יעקובי, ארנון בן שלום
אלביט מע' יבשה ותקשורת בע"מ

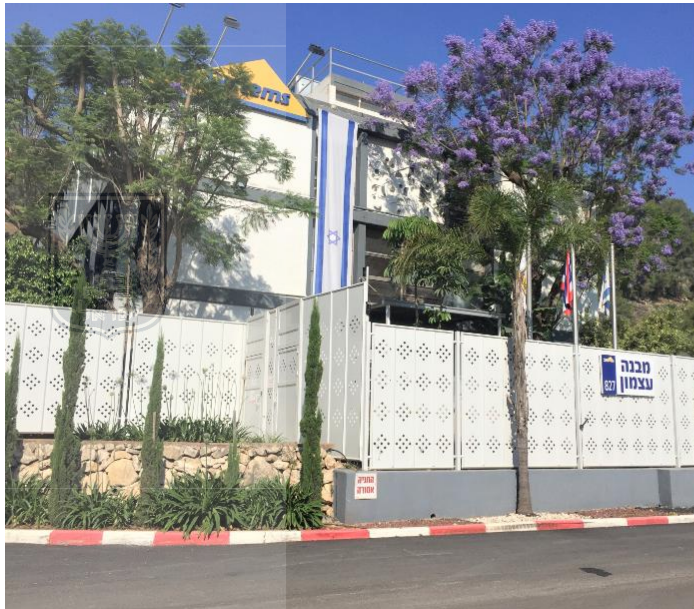


טבלאות איחוד וחלוקה – תוכנית 222-0658047

מתחם סולתם א' ביקנעם – אלביט - תב"ע דרומית

חלקות שונות בגושים 11098, 12779, 12780

איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים



1. רקע

- 1.1 במסגרת תכנית מס' 222-0658047 (להלן: "התכנית") המוצעת למתחם סולתם א' (תב"ע דרומית באזור התעשייה הצפוני של יקנעם), מוצע לבצע בחלקות המפורטות בסעיף 3 (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 1.2 התכנית הנדונה קבלה הסכמות עקרוניות של כלל הבעלים. כיוון שחב' סולתם הם הבעלים העיקריים, נדרשת טבלת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (טבלת איזון), הכוללת ערכי שווי, שתשמש בסיס להתחשבות מול הבעלים אחרים בקרקע (שער יקנעם, רמ"י והמועצה המקומית).





1.3 שטח התכנית כולל מס' מבנים שלחלקם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין. תרומת המבנים התורמים לשווי במצב הנכנס הובאה בחשבון בחלוקת הזכויות במצב היוצא.

1.4 יודגש כי הסמכות לבצע איחוד וחלוקה חדשה, מאפשרת העתקת זכויות של בעלים ממקום למקום ושמירת הזכויות היחסיות, כפי שהיו ערב התכנון החדש. התכנית מאחדת את החלקות הקיימות בתחום התכנון, מתכנת מחדש את חטיבת הקרקע, ומרכזת שטחי ציבור שלא בדרך של הפקעה, וכן מקצה זכויות חדשות, תוך שמירת זכויות הקניין והיחסיות.

2. מטרת חוות הדעת

א. להכין טבלת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים שתהווה חלק ממסמכי התכנית (טבלה מאוזנת ללא תשלומי איזון).

ב. הטבלאות יוכנו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3. פרטי המקרקעין

הנכס מושא השומה (להלן: "הנכס הנדון") כולל את החלקות וחלקי חלקות הבאות:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	24-26, 28-29	1-3, 22-23, 27, 30-32, 35-36, 38-39, 80, 259, 262, 264, 268, 271, 282
12779		30
12780		4, 8, 11, 14

שטחן הכולל של חלקות וחלקי החלקות האמורות לעיל – 42,602 מ"ר.

4. ביקור במקום

ביקור אחרון במקום נערך ביום 02.11.2020 ע"י דרור ברלב, שמאי מקרקעין. לפני ביקור זה נערכו מספר ביקורים במהלך השנתיים האחרונות.

5. המועד הקובע

המועד הקובע הינו ה- 02.11.2020.

6. תיאור הסביבה והמקרקעין¹

6.1 תחום התכנית מהווה חלק ממתחם תעשיות הקרוי "מתחם סולתם א" הפרוש על כ- 190 דונם באזור התעשייה הצפוני של יקנעם ממערב לכביש 70.

6.2 שטח התכנית גובל:



- במזרח - עם גוש 12780 רחוב הקידמה ולאחריו כביש מס' 722 וצומת יקנעם.
- בצפון - עם בית הקברות ומפעל גלבוע שבחלק המרכזי של מתחם סולתם.
- במערב - עם שטחי ציבור ודרך המובילה לבית העלמין לאחריהם שיפולי המורדות המזרחיים של הרי הכרמל (גן לאומי לפי תכנית ג/566).
- בדרום - עם פארק התעשייה שער יקנעם הבנוי בבניינים חדשים בני 6-9 קומות.

6.3 מתחם סולתם מאופיין במבני תעשייה וותיקים חד קומתיים ברובם שנבנו בתחילת שנות ה-50 במסגרת מפעלי סולתם (מבני האנגרים), למעט בניין עצמון הבנוי בשלוש קומות מעל קומת מרתף.



6.4 התפוסה בשטח המתחם חלקית. מבנה תגל וחלק מהמבנים בחלק המזרחי אינם מאוכלסים, ואילו בשאר המבנים נעשה שימוש במגוון תחומים, לרבות, ייצור, הרכבה, אחסנה, מנהלה ופיתוח.

6.5 המבנים באגף המזרחי של התכנית בעלי נגישות ישירה מרחוב הקידמה ואזור התעשייה הצפוני. מבני תגל, מירון ועצמון נמצאים בתוך מתחם מגודר והנגישות אליהם דרך כניסות מוסדרות הכוללות עמדות שמירה ושערים חשמליים. הפיתוח הסביבתי חלקי.

6.6 בתחום התכנית מספר מבני תעשייה, וכדלקמן:



א. מבנה תגל הינו מבנה חד קומתי (האנגר) בשטח של כ- 3,000 מ"ר, בנוי מקונסטרוקציית בטון בשילוב בלוקים עם גג דו-שיפועי מחופה בלוחות אסבסט גליליים בגובה 6-12 מ'. המבנה מוזנח, במצב רעוע, נטוש ובמצב תחזוקתי ירוד מאוד. המבנה משמש בחלקו כמקום חניה לרכבים והוא אינו תורם לשווי הקרקע.

ב. מבנה מירון הינו מבנה חד קומתי בשטח של כ- 5,000 מ"ר, בנוי מקונסטרוקציית בטון בשילוב בלוקים עם גג משוון בגובה ממוצע של כ- 9 מ' ותקרת פנל מבודד. המבנה שופץ ומתוחזק ברמה גבוהה. המבנה כולל אולמות ייצור, מחסנים, משרדים, חדר אוכל ושטחי שירות. חלקו העיקרי כולל פרטי גמר ועיצוב אדריכלי



¹ . היות והמפעל הינו מפעל בטחוני אשר קיימת בו מגבלת צילום, לא מצורפות תמונות של המבנים ו/או תשריטים של העמדה ובינוי.

ברמה גבוהה התואמים לסביבה טיפוסית של מהנדסי פיתוח ומעבדות. חלקו משמש למטבח, חדר אוכל ואולם ייצור.

ג. מבנה עצמון הינו מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת מרתף בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר, בנוי מקונסטרוקציית בטון בשילוב בלוקים עם גג שטוח. גובה הקומות כ- 2.5 מ' נטו בממוצע. הבניין משמש למשרדים וחדרי דיונים ומתוחזק ברמה טובה.

ד. מבנה אריזות יצירה הינו מבנה וותיק חד קומתי בשטח של כ- 5,000 מ"ר. המבנה משמש בעיקר כאולם לוגיסטי, בנוי משילוב של בנייה קלה ויסודות בטון מחולק לשני חלקים. שטח צפוני של כ- 3,500 מ"ר ושטח דרומי של כ- 1,500 מ"ר. למבנה גג משונן בגובה של 4-7 מ', בנוי מלוחות פח מעל קונסטרוקציית בטון.

ה. שלושה מבנים חד קומתיים באגף המזרחי הינם מבנים וותיקים בשטח כולל של כ- 1,300 מ"ר, תקרה בגובה ממוצע של כ- 4.5 מ'. המבנה הצפוני אינו בשימוש ואילו שני המבנים מדרום בנויים בבנייה קלה ומהווים מאין סככות סגורות עם רצפת בטון יצוק. חוה"ד אינה מייחסת תרומת שווי למבנים אלו.

7. מצב תכנוני

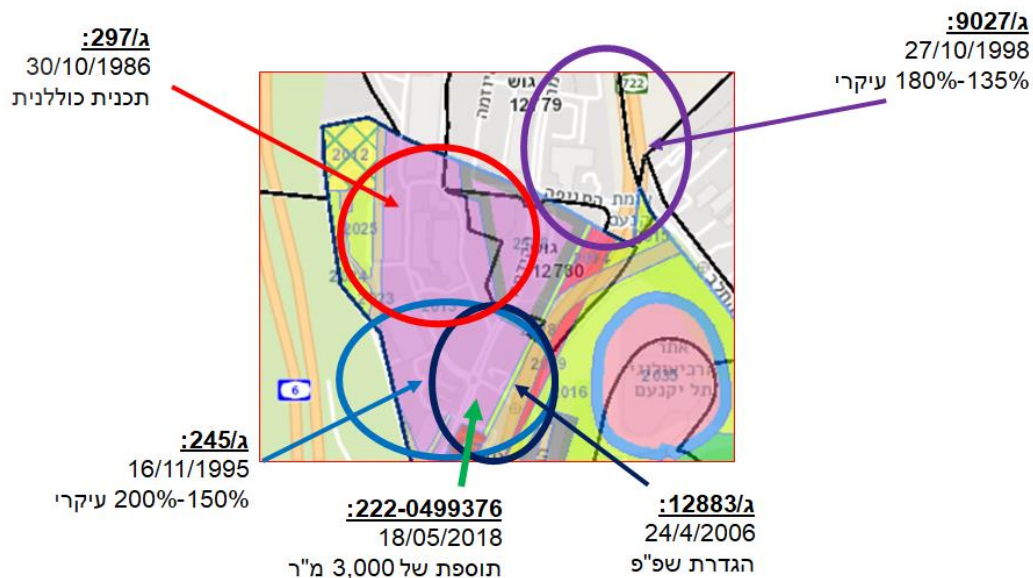


המצב התכנוני בתחום התכנית מסווג את עיקר השטח בייעוד לתעשייה לפי תוכניות ג/297 ו- ג/245. בסביבת הנכס חלות תכניות בניין עיר כדלקמן:

7.1 תוכנית ג/1980 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2115 ביום ה- 5.06.1975. התכנית מבטלת את הכביש בחלקה 11098/80 ומשנה את ייעוד השטח מדרך ציבורית לשטח תעשייתי, כדי לתת לגליזציה לעובדה קיימת ולאפשר הרחבת המפעל בחלקה מספר 11098/80.

7.2 תוכנית ג/297 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3394 ביום ה- 30.10.1986. התכנית הינה תוכנית כוללנית המסווגת את הנכס שטח תעשייה זעירה ומלאכה ללא קביעת אחוזי בנייה ואפשרות להוציא היתרי בנייה. תכליות ושימושים - מסחר סיטונאי וקמעונאי, בתי מלאכה ותעשייה זעירה, אחסנה (פרט לחומרים דליקים). היתרי בנייה לא יוצאו מכח תכנית זו. כל בנייה ופיתוח מותנים באישור תכנית מפורטת.





בין יתר מטרותיה:

להנחות הוצאת היתרי בניה בשטח מתחם יזמי התכנית. לקבוע שימושי קרקע מותרים באזורים לסוגי תעשייה שונים. לקבוע הוראות בניה באזורים לסוגי תעשייה שונים. לקבוע מערכת דרכים פנימיות ואתרים לבניית מפעלים וחניון בגן התעשיות. לחבר את מערכת הדרכים לדרכים הסמוכות. לקבוע עקרונות לבינוי, נוף ופיתוח השטח. לקבוע הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה. לקבוע הקמת מנהלת גן תעשיות ולהגדיר לה סמכויות.

רשימת התכליות:

תעשיה מיוחדת רב תכליתית (סגול)

ישמש ליצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות העומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה רב-תכליתי מעורב כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתיחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 16 להלן.



אזור תעשיה מיוחד מיועד לבינוי בבניי קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור תעשיה מיוחד יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד, בעלי גובה קומה גבוה במיוחד ו/או מספר עובדים קטן ליחידת שטח, כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשיה מיוחד כאמור לעיל. באזור תעשיה מיוחד ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

תעשיה עתירת ידע (פסים לסירוגין סגול ואפור)

ישמש ליצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשיה מתוחכמת העומדים בהגדרות ובדרישות ומגבלות שוטפות של דיני איכות הסביבה וחבריות המתאימות לאזורי תעשיה נקייה, כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות בויב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 16 להלן.

אזור תעשיה מיוחד מיועד לבינוי בבניי קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור תעשיה מיוחד יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשיה מיוחד כאמור לעיל. באזור תעשיה מיוחד ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

חניה משותפת (אדום בהיר מותחם אדום)

ישמש לחניה משותפת לכלל משתמשי מפעלי התעשיה ושרותי התעשיה שיוקמו לפי תכנית זו לפי תקנות התכנון והבניה 1983 (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג, 1983 ולפי סעיף 2 (ב) בתוספת - חלי אי תקן מקומות חניה. החניונים יהיו משותפים למפעלי התעשיה ושרותי התעשיה שישתתפו בהקמתם. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבקשי היתר במגרש מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן במגרש ולחייב אותם להתקנים באתר לחניה משותפת שנקבע בתכנית זו. בנית החניה המשותפת על פי דרישות הועדה המקומית תהיה באחריות המנהלת כתנאי להיתר בניה למבנים הנסמכים על החניה המשותפת. הבניה בקומות שלמות בלבד.

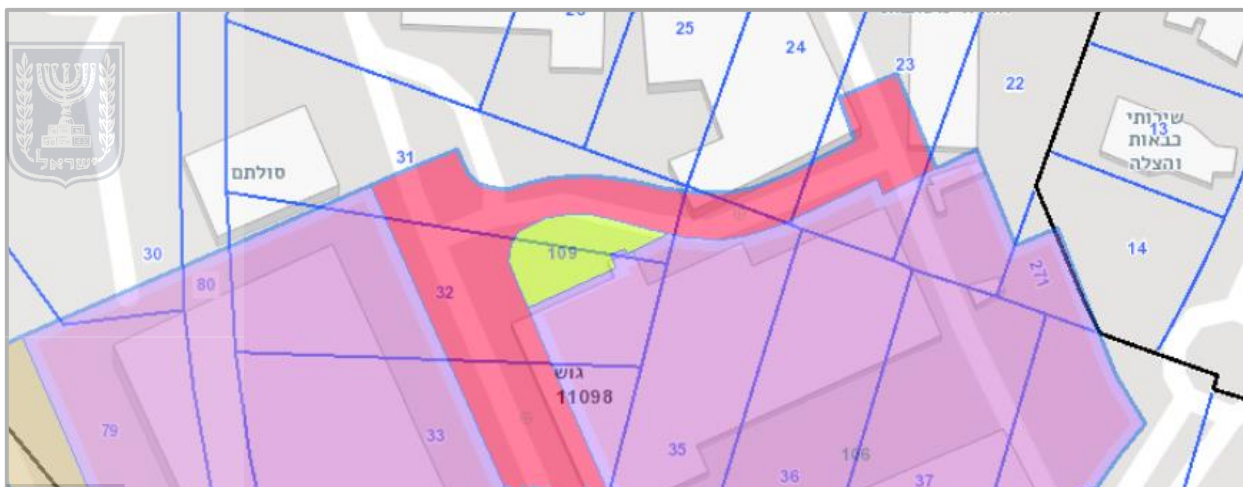
לכל היתר בניה באחד מאתרי התכנית יקבע מספר מקומות חניה
שתדרש בנייתם בפועל בחניון במגרש 105 בתכנית, בתיאום עם הועדה
המקומית לתכנון ובניה.

האתרים לפיתוח (רשימת המגרשים)

מספר המגרש	היעוד	שטח המגרש	שטחי בניה מכסימליים	מקומות חניה (אמון כפוף להיתר)	עיקרי	שטחי שרות	רצפות	ל מ"ר ע יקרי (1)	סה"כ נדרש (2)	מזה במגרש (3)	בחניון המשותף (4)
101	ת' עתירת ידע	4640	9280	2320	11600	40-100	232	82	150		
102	"	1050	2100	525	3625	40-100	53	3	50		
104	"	4670	9340	2335	11676	40-100	233	83	150		
103	ת' מיוחד	10430	14080	1560	15640	100	141	200	---		
106	ת' מיוחד	10530	14210	1580	15790	100	142	200	---		
105	חניון	2600	10400	----	10400	---	---	400	---		

- (1) אמון חניה פרטית בסיסית נדרשת מכסימלית לפי תקנות החניה, לפי מרכיבי הבנין.
- (2) אמון מקומות חניה לפי תכנון מוקדם לבנינים.
- (3) כולל חניה במגרש ועל הגג, וחניה מקורה.
- (4) מאון החניה יקבע לפי היתר הבניה ויחייב ביצוע השלמת חניה, לפי הצורך, באתר 105.

להלן החלק הצפוני של תשריט התכנית :





7.4 **תוכנית ג/9027** (אזור תעשייה יקנעם מנסורה) פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4691 ביום ה- 27.10.1998. התוכנית גובלת עם הצד הצפון מזרחי של התכנית הנדונה והיא מתווה מסגרת לתכנון ומגדירה שטחי תעשייה בהיקף זכויות של 135%-180% שטחים עיקריים. בין יתר מטרותיה:

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה ושרותי תעשייה.
2. קביעת שימושי קרקע והוראות בנייה.
3. קביעת מערכת דרכים פנימיות ודרכים סמוכות.
4. קביעת עקרונות בניו, נוף, שילוט ופיתוח.
5. לקבוע הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.



שימושים מותרים: ישמש לייצור עיבוד, הרכבה, אריזה, אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשייה מתוחכמת וכן מעבדות תיקון ציוד תעשייתי, שרותי בנקאות, צילום שרותי מחשבים, שירותי אוכל, מסחר ברכיבים וחלקי חילוף, מסחר כללי לשימוש אזור התעשייה וכל הדרוש לשרות אזור התעשייה. כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה נקיה, כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה.



שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין מינימליים			אחוזי בניה לחישוב שטח (2) בניה מקסימלי					גובה בניה (1) מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס (5) מפלס כניסה	מפלס (2) כניסה	שטחים עיקריים (3) (2)	שטחי שרות (4) (2)	לכסוי קרקע %	סה"כ %	מס' קומות
שרותי תעשייה	2000	5	5	5	150	50	135	50	50	150	3
שרותי תעשייה מעורב (3)	1000	3	5	5	230	50	180	50	50	230	6
בנייני ציבור	1000	5	5	5	100	50	90	50	50	100	3
תחנות חדלוק ושרותי דרך	1500	3	5	5	600	0	500	100	600	600	2

הערות לטבלת הגבלות הבניה באזורים:

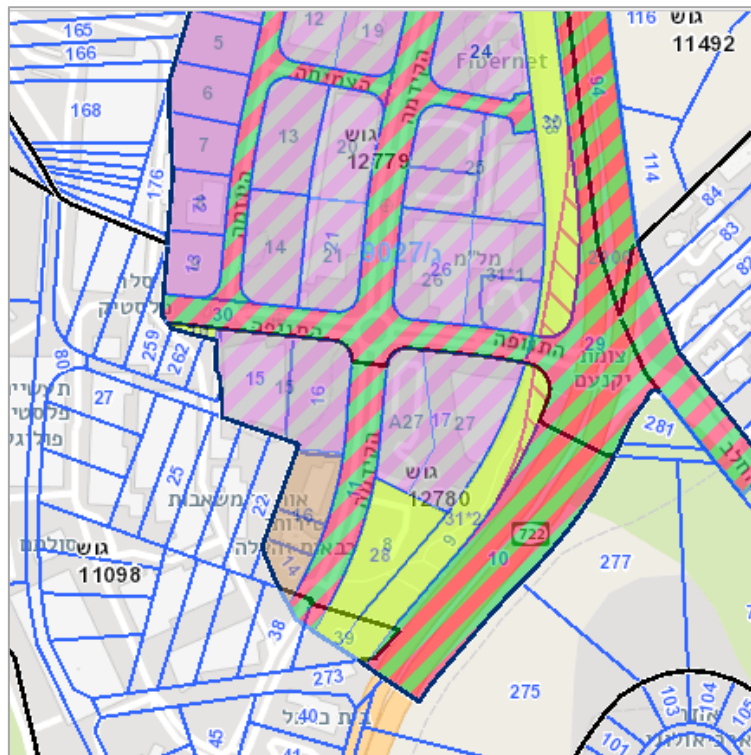
- (1) גובה הבניה לצרכי קבלת ההיתר ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעליות וצינורות לגג. הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות מתקנים תעשייתיים, שאינם בניינים, כגון: ארובות, תרנים, מנופים ומיכלים בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית, וכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- (2) אחוז הבניה יחושב לפי תקנות התכנון והבניה, תישב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים (תשנ"א-1991).
- (3) הועמ"ק רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שרות בקומות מסוימות.
- (4) באזור שרותי תעשייה מעורב שטח עיקרי לשרותי מסחר ועסקי שרותים למיניהם עד 10% משטח המגרש ועוד 5% לשטחי שרות.
- (5) שטח עיקרי לתעשייה נקיה עד 170% ועוד 45% לשטחי שרות.

(4) תוספת קומות חניה מתחת לפני הקרקע לא תחשב כתוספת שטחי שרות.

(5) שטחים מתחת למפלס הכניסה נחשבים כאופציה, בהתחשב בטופוגרפיה, וכלולים בסה"כ השטח.



להלן החלק הדרומי של תשריט התכנית :



התכנית הפקיעה שטחים לייעוד שצ"פ, בין היתר, את כל חלקה 4 בגוש 12780 (ראה נספח ד').

7.5 **תוכנית ג/12883** (גן תעשיות צומת יקנעם) פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5520 ביום ה- 24.04.2006. שטח התכנית מדרום לתכנית הנדונה ויוזמי התכנית הם חברת שער יקנעם, שותפות מוגבלת. מטרת התכנית: להתאים את הוראות תכניות ג/בת/245, 10/245/מק/מ-1 ו- 21/245/מק/מ-1 לצרכי בנייה עדכניים.

שטחי הבנייה במגרשי התוכנית לפי התוכניות המצטברות ובתכנית זו

מספר המגרש	הייעוד	שטח המגרש	שטחי בניה מבסיסליים - שטחים עיקריים ושטחי שדות (מ"ר)						
			לפי גבת 245 ות"קונה 10/245/מק/מ-1			לפי תוכנית 21/245/מק/מ-1			
			עיקרי	ש"ש	סה"כ	עיקרי	ש"ש	סה"כ	
חרמון 101	תעשייה עתירת ידע	4,640	9,280	2,320	11,600	4,570	14,750	14,750	14,750
אפולו 102	תעשייה עתירת ידע	1,050	2,100	525	2,625	200	1,925	1,925	1,925
תבור 103	תעשייה מיוחדת	10,430	17,640	4,000	21,640	1,626	400	2,026	22,440
המגדל 104	תעשייה עתירת ידע	4,670	5,620	56	5,676	400	2,026	2,026	2,026
חניון 105	חניון	2,600	10,400		10,400	400	10,400	10,400	10,400
רב תכליתי 2 106	תעשייה מיוחדת	10,530	14,210	1,580	15,790	1,980	16,190	16,190	16,190



שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קו בנין (3) (4) (5)			אחוזי בניה לחישוב שטח בניה מקסימלי						מספר מבנים למגרש	גובה בניה מקסימלי (6)(1) מעל מפלס, כניסה קובעת	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה (2)	שימושים עיקריים %	שטחי שרות %	לכיסוי קרקע %	סה"כ		מס' קומות (1)	במטרים
תעשייה מיוחדת רב תכליתי (106)	2,000										לפי תכנית מאושרת גבת/245 וכמוף לטבלת שטחי בניה 13.1 בתכנית זו	8	34
שטח פרטי פתוח	1,000	0	0	0	-	3000 מ"ר	-	3000 מ"ר	80%	3000 מ"ר	לפי תכנית בינוי	4	10

הערות לטבלת הגבולות הבניה באזורים

תכנית זו אינה משנה את שטחי הבנייה לפי תכנית גבת/245 ותוכנית 10/245/מ/ע/מק/1 ו-1/מ/ע/מק/21/245 המאושרות:

הערות נוספות:

(1) קומות חניה בנוסף. גובה מגדלי השרות למדרגות, וחדרי מעליות יהיה עד 36 מ' גובה.

כמפלס הכניסה ייחשב הכניסה לבנין במגרש 106 מדרג מס' 1.

(2) באישור הוועדה המקומית תותר העברת שטחי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שיהיה אחוזי הבנייה נשמר.

(3) קו בנין לקומות חניה תת-קרקעית ושטחי השרות שבה יוכל להיות 0 תוך תבטחות מעבר תשתיות תת קרקעיות.

(4) קו בנין קדמי לדרך מס' 1 לפי תשריט תוכנית זו.

(5) קו בנין תת-קרקעי (במגרש 106) כלפי שפ"פ יוכל להיות 0.

(6) גובה מבנה הרמפות והשרות לפי גובה החניון.

(7) שטחי הבנייה התת-קרקעית באזור תעשייה מיוחדת, בנוסף לרשום בטבלת זכויות וטבלה 13.1 כפי שקבע בגבת/245.

7.6 תוכנית ג/20861 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7209 ביום ה-21.02.2016.

התוכנית מתווה מסגרת תכנון לביסוסה של העיר יקנעם עילית בת קיבולת של כ-37,000 נפש וכעיר מובילה בתחום התעסוקה עתירת הידע. התכנית מקשרת בין תכניות מאושרות, מבחינת תנועה וחנייה, כך שכל התכניות יאוחדו לאזור אחד. התוכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון למגורים, לתעסוקה, למסחר ולמבני ציבור אשר יהוו את הבסיס להכנת תוכניות מפורטות. התכנית כוללת את כל שטח המתחם ומגדירה שטחי תעשייה בהיקף זכויות של 360% שטחים עיליים (עיקרי + שירות).

שימושים מותרים באזור תעסוקה:

תעשייה עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים הכוללים שירותים מסחריים הקשורים למקום (כגון: בתי קפה, מסעדות ובנקים), שירותי רווחה לעובדים (כגון: גני ילדים, מעונות יום, בריכות שחיה, שטחים ומתקנים לחניה), מבני ציבור ומלונאות, שירותים רפואיים, מרכזי מבקרים, מוסדות לימוד ומועדונים, בנייני אחסנה לחומרים שאינם מסוכנים, שטחים פתוחים, חניון, דרכים, מתקני תשתיות וכיו"ב.

היתרי בנייה:

- היתרי בנייה לא יוצאו מכח תכנית זו.

- היתרי בנייה וכל בנייה ופיתוח מותרים באישור תכנית מפורטת. תכנון מפורט צריך לכלול את כל המתחם.

- היקף שטחי הקרקע לצורכי ציבור לא יפחת מ- 30% (כולל אתר לוגיסטי של העירייה).
- תשמר רצועת שצ"פ של 25 מ' לגינון ושביל אופניים לאורך כביש 70 ואזור חיץ של 50 מ' עם אזור התעשייה בו לא יתאפשרו שימושים מושכי קהל. תנאי לאישור תכנית מפורטת היא הכנת תוכנית שלד תחבורתית הכוללת את הקשרים בין המתחמים השונים באזור התעשייה (מתחם זה ומתחם 9א) וחיבור לכביש הראשי.



זכויות הבניה לתעשייה עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים:

מעל לקרקע: 360% עד 8 קומות (במקרים מסוימים עד 13 קומות). עד 20% לשימושים נלווים. מתחת לקרקע: 100% לכל קומה. בשתי הקומות הראשונות מתחת לקרקע יתאפשרו אותם שימושים המותרים מעל לקרקע. שאר הקומות התחתונות ללא הגבלה לחניות ושירותים טכניים.

זכויות בניה לצרכי ציבור:

היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור לא יפחת מ- 30% משטח הקרקע הכולל, היקף הבניה עד 20% משטח הבניה המותר בתעשייה עתירת ידע ומשרדים נלווים. בין יתר המגרשים, ימוקם, אתר לוגיסטי של העירייה בתא שטח שיועד למבנים ומוסדות ציבור, תוך מתן הוראות פיתוח לשילובם של אתר לאיסוף גזם, שטח אחסון ומבני חניה של כלים כבדים (טרקטורים, משאיות אשפה וכו').



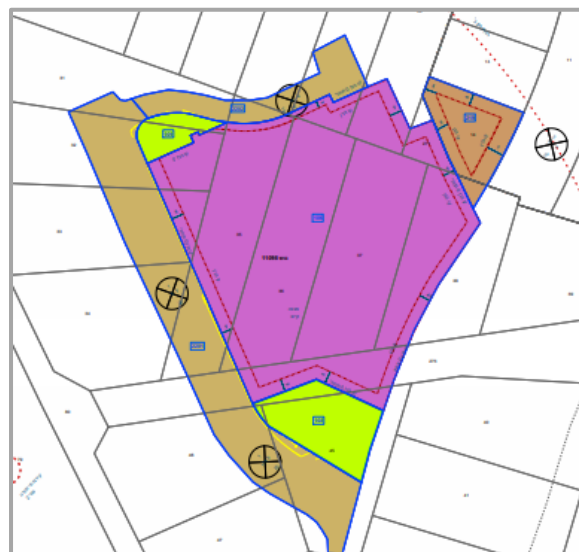
תקן חניה:

עפ"י סעיף 6.4.2, תקן חניה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת.

7.7 תוכנית 222-0499376 פורסמה למתן תוקף ביום ה- 18.05.2018.

התוכנית מתפרשת על שטח של כ- 18 דונם והאזור התעשייה הצפוני של יקנעם ומאפשרת תוספת של 3,000 מ"ר בתא שטח 106 (המוגדר בתכנית ג/12883) ובהתאם לזכויות הבניה המוגדרות בתכנית ג/20861.

תשריט התכנית במצב המוצע:



7.8 **תמ"א 37/ב'** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5606 ביום ה- **18.12.2006** הינה תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לגז טבעי (מערכת הולכה מכלול ימי ויבשתי). התכנית מייעדות קרקע לרצועת צינור גז טבעי ולתחנות גז ומגדירה טווחי בטיחות מהצינור.



התכניות קובעת את תוואי ההולכה וקובעת הנחיות בדבר ביצוע המערכת בדגש על מזעור הפגיעה בסביבה ועקרונות לשיקום הנופי.

לחברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ, לחברת קו מוצרי דלק בע"מ ולקצא"א אין קווים או כל מתקן שהוא בתחום התכנית (ראה נספח ג').

קו מגבלות הבנייה מציר הרצועה (35 מ') נמוך מהמרחק בין ציר רצועת הצינור לגבול התכנית, נשוא חווה"ד.

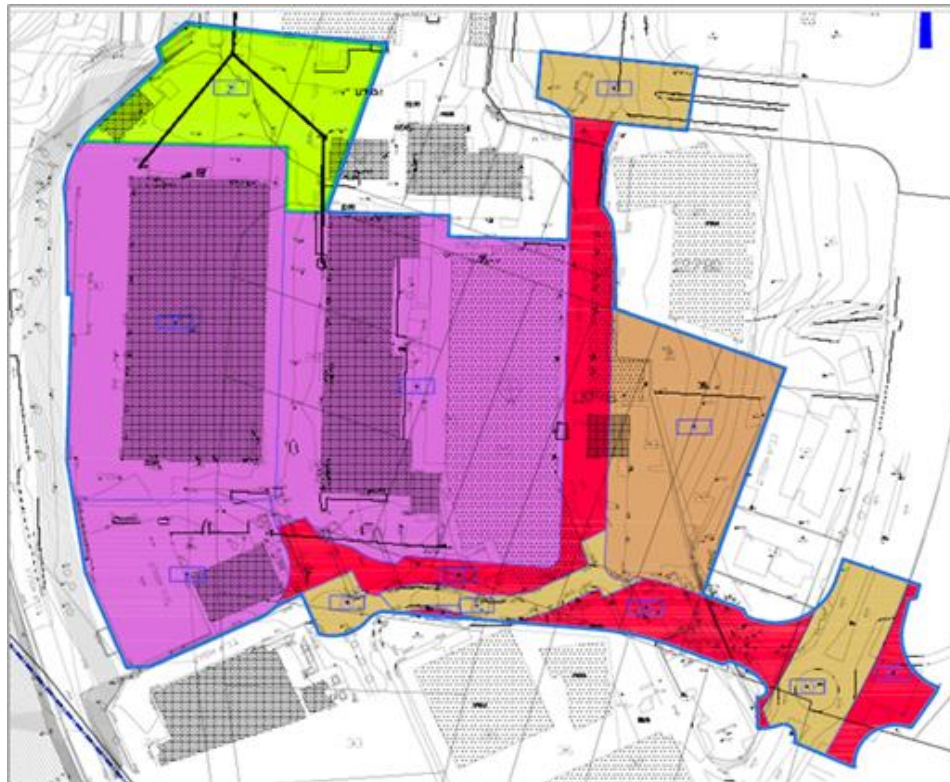
תשריט התכנית:



פירוט תאי השטח במצב המוצע (להלן: "מגרש" או "מגרשים"):

תא שטח - מגרש	יעוד	שטח במ"ר	זכויות בנייה	שטחים עיקריים	שטחי שירות
1	תעשייה	3,383	360%	300%	60%
2	תעשייה	9,454	200%	150%	50%
3	תעשייה	11,771	360%	300%	60%
סה"כ	תעשייה	24,608			
4	מבנים ומוסדות ציבור	4,312	160%		
סה"כ	מבנים ומוסדות ציבור	4,312			
5	בית עלמין	35			
סה"כ	בית עלמין	35			
10	שפ"פ	3,725			
סה"כ	שפ"פ	3,725			
20	דרך מאושרת	1,123			
21	דרך מאושרת	827			
22	דרך מאושרת	396			
23	דרך מאושרת	1,705			
סה"כ	דרך מאושרת	4,051			
25	דרך מוצעת	3,527			
26	דרך מוצעת	1,562			
27	דרך מוצעת	752			
28	דרך מוצעת	30			
סה"כ	דרך מוצעת	5,871			
סה"כ		42,602			

תשריט התכנית במצב המוצע:



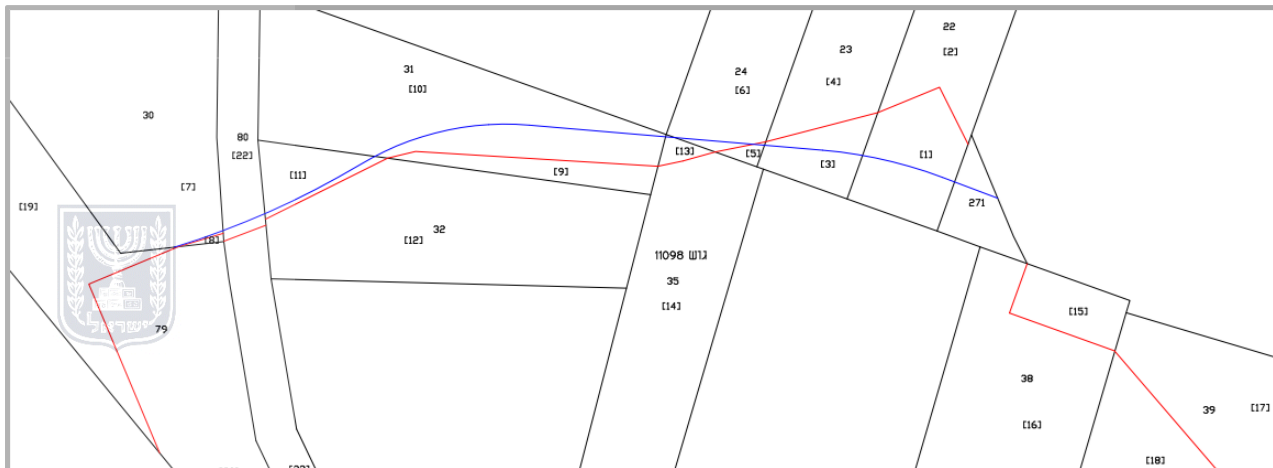
8. מצב משפטי

8.1 חוות הדעת מתבססת על נסחי הטאבו שהופקו ב- 29.05.2019 לכל החלקות המשתתפות בתכנית.

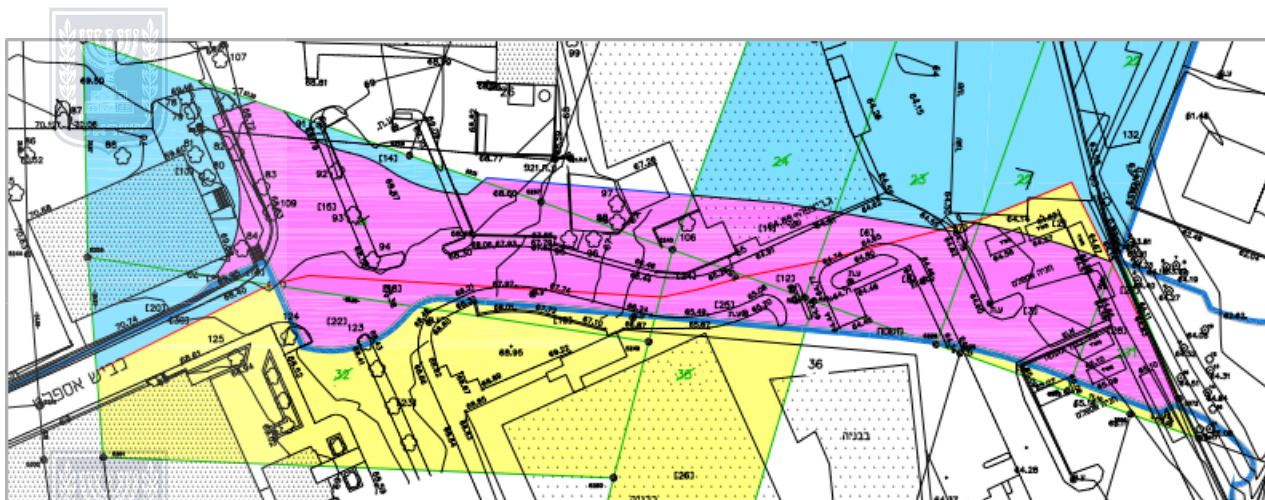
8.2 עפ"י הסכם מתאריך 29.06.1995, שנערך בין חב' סולתם בע"מ (להלן: "סולתם") לבין "גן תעשיות צומת יקנעם" (להלן: "השותפות" או "שער יקנעם"), נעשתה חלוקה בעין בין שני הצדדים.



הקו האדום בתשריט שלהלן מהווה את קו הגבול שערך המודד, מר רוני בלן, המחלק בעין את החלקות המשותפות לחב' סולתם ולחב' שער יקנעם, לפי יחסי הבעלויות בנסחי הטאבו, כך שהחלק התחתון (הדרומי) בבעלות מלאה של שער יקנעם ואילו החלק הצפוני בבעלות מלאה של סולתם.



להלן תשריט הכולל, בין היתר, את קו הגבול (הקו האדום), ואת רצועת שטח הכביש המוצע המתוכננת בתכנית המוצעת וקו גבול התכנית מדרום לכביש:



פירוט השטחים שנוצרו ע"י קו הגבול (הקו האדום) - שטח החלקות הארעיות שנוצרו כתוצאה מקו הגבול.

שטח החלקות הארעיות, תואם כאמור, לשטח הרשום בנסחי הטאבו.

גוש 11098 :

1. חלוקה



0.060		47	
0.217		48	
0.002		52	
0.279	(271)		
0.213		49	
0.054		50	
0.824		51	
0.034		53	
1.125	(282)		
0.004		54	
2.569		55	
2.573	(27)		

0.051		29	
2.445		30	
2.496	(22)		
0.002		31	
2.505		32	
2.507	(23)		
2.301		33	
0.176		34	
0.032		56	
2.509	(38)		
2.198		35	
0.153		36	
0.134		57	
2.485	(39)		
3.783		37	
2.946		38	
0.702		39	
7.431	(80)		
1.542		40	
0.004		41	
1.546	(259)		
1.013		42	
0.031		43	
0.004		44	
1.048	(262)		
0.164		45	
0.647		46	
0.811	(264)		

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	סופי	ארעי	ת.ב.ע.ת.מ.ע.
11.900		10		
0.254		11		
12.154	(1)			
1.870		12		
0.553		13		
2.423	(2)			
1.295		14		
1.151		15		
2.446	(3)			
5.935		16		
8.796		17		
0.046		18		
14.777	(30)			
2.199		19		
0.171		20		
0.136		21		
2.506	(32)			
0.022		22		
0.134		23		
2.301		24		
2.457	(31)			
2.323		25		
0.188		26		
2.511	(35)			
2.473		27		
0.037		28		
2.510	(36)			



3. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	סופי	ארעי	ת.ב.ע.ת.מ.ע.
3.383		61		1
9.454		62		2
11.771		63		3
4.312		64		4
0.035		65		5
3.725		66		10
0.827		67		21
0.396		68		22
3.527		70		25
1.562		71		26
0.030		72		28
39.022		(60)		

תעשיה
תעשיה
תעשיה
מבנים ומוסדות ציבור
בית קברות
שטח פרטי פתוח
דרך מאושרת
דרך מאושרת
דרך מוצעת
דרך מוצעת

2. איחוד

0.647		46	
0.217		48	
0.824		51	
0.034		53	
2.569		55	
0.032		56	
2.509	24		
2.502	25		
2.494	26		
2.506	28		
2.495	29		
0.020	268		
39.022		60	

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	סופי	ארעי	ת.ב.ע.ת.מ.ע.
1.376		5		
0.176		34		
0.153		36		
1.705		58		23
0.618		4		
0.134		57		
0.752		59		27
0.115		3		
0.536		6		
0.254		11		
0.553		13		
1.151		15		
8.796		17		
0.171		20		
0.136		21		
2.301		24		
0.188		26		
0.037		28		
2.445		30		
2.505		32		
2.946		38		
0.004		41		
0.031		43		
0.004		44		





גוש 12779 :

1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
0.440		1	
1.123		2	20
22.312		3	
23.875	(30)		

גוש 12780 :

1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
0.146		2	
0.115		3	
0.033		4	
0.294	(4)		
3.571		5	
0.618		6	
4.189	(8)		
3.713		7	
1.376		8	
5.089	(11)		
0.371		9	
0.536		10	
0.033		11	
0.940	(14)		

2. העברה לגושים אחרים

מספרי החלקות		לגושים	השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
סופי	ארעי			סופי	ארעי
	6	11098	0.536		10
	5	11098	1.376		8
	4	11098	0.618		6
	3	11098	0.115		3
	2	11098	0.146		2
	7	11098	0.033		11

לקביעת התרומה של שער יקנעם במצב הנכנס הובאו בחשבון :

- הקו הכחול של התוכנית ובעיקר חלקו הדרומי.
- קו הגבול (הקו האדום בתשריט המדידה) המפריד בעין את החלקות המשותפות בין חב' סולתם ושער יקנעם.
- שטחי המדידה של החלקות הארעיות כפי שמפורטים בטבלה שלעיל.
- ייעודי הקרקע כפי שבאים לידי ביטוי בתשריט התכניות ג/297 ו- ג/245.
- התרומה באה לידי ביטוי בשטחי תעשייה בלבד.

פירוט התרומה הקניינית של שער יקנעם לפי החלקות בהן היא רשומה כבעלת זכויות:

א. חלקה 22 :

שטח החלקה המשוך לשער יקנעם הינו 630 מ"ר, מתוכו, שטח קרקע של 51 מ"ר נמצא מחוץ לתחום התכנית ושטח קרקע נוסף של 5 מ"ר בתוך תחום התכנית בייעוד דרך. לפיכך, סך התרומה של שער יקנעם במצב הנכנס ביעוד תעשייה 574 מ"ר (51 – 5 – 630).

ב. חלקה 23 :

שטח החלקה המשוך לשער יקנעם הינו 327 מ"ר, מתוכו, סך התרומה במצב הנכנס של קרקע ביעוד תעשייה כ- 243 מ"ר (עפ"י קו הגבול ותכנית ג/245).



ג. חלקה 24 :

שטח הקרקע של שער יקנעם בתוך תחום התכנית הינו בהיקף של 34 מ"ר וכולו נמצא במצב הנכנס בייעוד דרך. לפיכך 100% מהקרקע בייעוד תעשייה משויך לסולתם ולשער יקנעם אין שווי במצב הנכנס.

ד. חלקה 30 :

כל שטח הקרקע מדרום לקו הגבול (בבעלות ש. יקנעם) נמצא מחוץ לקו הכחול, כלומר, השטח של שער יקנעם אינו חלק מתחום התכנית. לפיכך 100% מהקרקע בייעוד תעשייה משויך לסולתם ולשער יקנעם אין שווי במצב הנכנס.

ה. חלקה 31 :

שטח החלקה המשויך לשער יקנעם הינו 280 מ"ר, מתוכו, שטח הקרקע מדרום לקו הכחול הינו כ- 156 מ"ר (לפי מדידה גרפית). שטח הקרקע שנותר לשער יקנעם בתוך תחום התכנית כ- 124 מ"ר ($280 - 156 = 124$). לפי בדיקה מול תשריט תכנית ג/245 כל השטח הנותר הינו בייעוד של דרך. לפיכך 100% מהקרקע בייעוד תעשייה משויך לסולתם ולשער יקנעם אין שווי במצב הנכנס.

ו. חלקה 32 :

כל השטח בייעוד תעשייה במצב הנכנס נמצא מצפון לקו הגבול. לפיכך 100% מהקרקע בייעוד תעשייה משויך לסולתם ולשער יקנעם אין שווי במצב הנכנס.

ז. חלקה 35 :

שטח החלקה המשויך לסולתם הינו בהיקף של 50 מ"ר ועיקר התרומה במצב הנכנס ביעוד של דרך. מתוך שטח נכנס בייעוד תעשייה בהיקף של 32 מ"ר, תרומת שטח הקרקע של סולתם כ- 0.6 מ"ר והתרומה של שער יקנעם כ- 31.4 מ"ר.

ח. חלקה 36 :

החלקה בבעלות מלאה של שער יקנעם ולכן כל התרומה של שטח הקרקע במצב הנכנס, בייעוד תעשייה משויכת לשער יקנעם – סך של 37 מ"ר.

ט. חלקה 80 :

קו הגבול מחלק את החלקה לשני חלקים כמעט שווים. כל שטח הקרקע מדרום לקו הגבול (בבעלות ש. יקנעם) נמצא מחוץ לקו הכחול, כלומר, השטח של שער יקנעם אינו חלק מתחום התכנית. לפיכך 100% מהקרקע בייעוד תעשייה משויך לסולתם ולשער יקנעם אין שווי במצב הנכנס.

י. חלקה 271 :

החלקה רשומה בבעלות מלאה של מדינת ישראל (בניהול רמ"י) ועליה קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שער יקנעם. שטח החלקה 279 מ"ר, מתוכו, שטח קרקע של 217 מ"ר בייעוד תעשייה נמצא בתוך תחום התכנית.

8.3 חוות הדעת מתייחסת למבנים הקיימים כמבנים בבעלות מלאה של חב' סולתם.

8.4 חוות הדעת איננה עוסקת בכל השאלות המשפטיות, לרבות לעניין הגדרת "מתקן ביטחוני" עפ"י סעיף 156 בפרק ו' לחוק התכנון והבניה², ואיננה באה לקבוע דבר באשר לזכויות או חובות של צד זה או אחר.



9. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית 222-0658047 ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והתקינה של הוועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן:

9.1 מיקום המתחם באזור התעשייה החדש ביקנעם העובר בשנים האחרונות תמורות ומתבסס כאזור הייטק מבוקש ומשגשג.

9.2 המצב התכנוני החל על הקרקע ושווי אחיד לקרקע בייעוד תעשייה. ערך השוק לקרקע תעשייתית במצב הנכנס נקבע עפ"י אומדן גס ולפי זכויות בנייה דומות לזכויות הבנייה של התכניות הגובלות בגבולות של כ- 150% מ"ר עיקרי. ההנחה בבסיס חוה"ד כי תכנית מתארית ג/297 יצרה שווי של קרקע תעשייתית למרות שהייתה כרוכה בהכנת תכנית מפורטת.

9.3 מצב הזכויות בקרקע - הובאה בחשבון העובדה כי קיים הסכם חלוקה משנת 1995 בין חב' סולתם לשער יקנעם לגבי השטחים בחלקות המשותפות. קו הגבול נקבע עפ"י תשריט שהכין המודד, מר רודי בלן (ראה סעיף הפרק המשפטי). קו הגבול נקבע לפי שטחי הזכויות הרשומים בנסחי הטאבו והחלק מדרום לקו הגבול שויד לשער יקנעם.

9.4 הקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז ההקצאה לבעלים בתאי שטח שלמים ומרוכזים ככל שניתן. כל הזכויות במגרשים 1,3,10 הוקצו לחב' סולתם ואילו הזכויות במגרש 2 חולקו בין חב' סולתם, שער יקנעם, מדינת ישראל והמועצה המקומית יקנעם.

9.5 ע"פ הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית, תאי שטח המיועדים לצורכי ציבור לא יכללו במסגרת האיזון, וירשמו בבעלות עיריית יקנעם. מגרשים 4, 20-23, 25-29 הינם מגרשים בייעוד ציבורי המיועדים להפקעה לטובת הרשות העירונית. מגרשים אלו יכנסו לטבלאות ויוקצו מתחת לקו.



² . מפעל ביטחוני העונה על הגדרת "מתקן ביטחוני" יכול לפעול על פי ההליך תכנוני מיוחד הקבוע בפרק ו' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965, ובתנאים מסוימים, קיים לגביו פטור מהוצאת היתרי בניה בהליך רגיל.

9.6 שמירה על יחסיות בשווי תאי השטח בין המצב הנכנס למצב היוצא - השווי היחסי של זכויות הבעלים במצב הנכנס (בנטרול שווי המחברים) נשמר במגרשי התמורה.

9.7 הובא בחשבון כי הקרקע בכל תחום התכנית הינה קרקע נקייה ולא מזוהמת.

9.8 הבניה הקיימת בשטח נבחנה בהתאם לתרומתה לשווי הנכס. סככות ומבנים אשר מונעות ניצול אופטימלי של יתרת זכויות הבניה לא הובאו בחשבון בחוות הדעת למרות שוויין. שווי המבנים שתורמים לשווי נזקף בשלמות לזכותה של חברת סולתם.

9.9 ההערכה בוצעה על בסיס השווי המיטבי תוך שימוש בנתוני שוק קיימים. הובאו בחשבון שיעורי ההיוון השנתיים לנכסי תעשייה והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין המאופיין בחוסר וודאות עקב מגיפת נגיף הקורונה, ההגבלות על פעילות עסקית, התפשטות המגיפה ב"גל שני" וירידה בפעילות של רוב המגזרים בארץ, שהשפיע גם על תחום הנדל"ן העסקי.

9.10 רשימת המבנים ושווי המחברים :

מס"ד	מבנה	אומדן שטח בניי במ"ר	אומדן ערך למ"ר בניי	ערך בניי סה"כ
1	תגל	3,000	1,000 ₪	3,000,000 ₪
2	מירון	4,950	5,000 ₪	24,750,000 ₪
3	עצמון	2,020	4,000 ₪	8,080,000 ₪
4	אריזות צפוני	4,950	2,000 ₪	9,900,000 ₪
5	אגף מזרחי	1,300	1,200 ₪	1,560,000 ₪
סה"כ				47,290,000 ₪
שווי מבנים התורמים לקרקע (מס' סידורי 2, 3, 4)				42,730,000 ₪

* סה"כ ערך המבנים שתורמים לשווי המקרקעין במצב הנכנס כ- 42.7 מיליון ₪.

9.11 חווה"ד נערכה למועד הקובע בהנחה כי הפרוגרמה שלהלן וזכויות הבנייה מאושרים ומפורסמים וניתן לבקש בגינם היתרי בנייה (לכן אין צורך בדחייה בגין הליך תכנוני).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תא' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מ"ר) % שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מפל הבנייה הקובעת		נוחת למנייה הקובעת						מעל הבנייה הקובעת	צד-י' ימני	צד-י' שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים	1	3383	300%	60%	60%	30%	70		60		13	5	5	4	
תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים	2	9453 (1)	150%	50%	60%	30%	70		24		4	10	10	5	
תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים	3	11771	300%	60%	60%	30%	70		60		13	5	5	15	
מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור	4	4312	(2) 160	%	(2) 85		50		18		4	5	5	5	

9.12 להלן פרוגרמה המתייחסת לניצול שטחים מקסימאלי:

שם מתחם	מגרש	שטח קרקע [מ"ר]	אחוזי בנייה עיליים	שטח עיקרי לשיווק [מ"ר]	שטח עיקריים [%]	שטח שירות לשיווק [מ"ר]	שטח כולל לשיווק [מ"ר]	שטח הייטק ומשרדים [מ"ר]	שטח מסחר לפי ניצול של 7.5% [מ"ר]	מס' חניית נדרש לפי תקן חניה לכל 50 מ"ר עיקרי	מס' חניות בק"ק (2)	מס' חניות במרתפים
עצמון	1	3,383	360%	10,149	83%	2,030	12,179	11,570	609	203	45	158
מירון	2	9,454	200%	14,181	75%	4,727	18,908	17,963	945	284	113	170
משולב	3	11,771	360%	35,313	83%	7,063	42,376	40,257	2,119	706	204	502
שפ"פ	10	3,725	80%									
סה"כ		28,333		59,643		13,819	73,462	69,789	3,673	1,193	362	830

10. תחשיבים³

10.1 חישוב שווי מ"ר בנוי (משוקלל) ברמת מעטפת

בהתאם לנתוני השוק, הובאו בחשבון:

- דמי שכירות ראויים של 45 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת למשרדים ותעשייה (44 ₪ למ"ר במגרש מס' 2 שבו יחס נטו ברוטו יותר גבוה).
- דמי שכירות חודשיים של 90 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת למסחר.
- יחס שימושים של משרדים ומסחר – 92.5% / 7.25% בהתאמה.
- שיעור היוון שנתי בגובה של 7.35%.
- שווי שטחים בנויים נקבע לפי גישת היוון ההכנסות לצמיתות.

10.2 חילוץ שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת	מגרשים 1,3		מגרש 2	
	מסחר	משרדים	מסחר	משרדים
דמ"ש חודשי	45.0 ₪	44.0 ₪	90.00 ₪	44.0 ₪
דמ"ש שנתי	540 ₪	528 ₪	1,080 ₪	528 ₪
שיעור תשואה	7.35%	7.35%	7.35%	7.35%
שווי בגישת היוון ההכנסות	7,347 ₪	7,184 ₪	14,694 ₪	7,184 ₪
אחוזים	92.5%	92.5%	7.5%	92.5%
שווי מ"ר בנוי משוקלל	7,898 ₪		7,747 ₪	

³ נתוני השוואה – ראה נספח ה'.



10.3 שווי מ"ר בנוי המשמש כמקום חניה

מרכיב	קומות עיליות	קומות מרתף
דמ"ש חודשיים למקום חניה	320 ₪	380 ₪
הכנסה שנתית למקום חניה	3,840 ₪	4,560 ₪
שיעור היוון שנתי	7.35%	7.35%
שווי מקום חניה	52,245 ₪	62,041 ₪
שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	25 מר	35 מר
שווי מ"ר בשימוש חניה	2,090 ₪	1,773 ₪

10.4 שווי מבונה למקום לחניה עילי או תת קרקעי⁴

מרכיב	קומות עיליות	קומות מרתף
שווי מ"ר בשימוש חניה	2,090 ₪	1,773 ₪
פחות רווח יזמי (10%)	313 ₪	266 ₪
פחות עלויות בנייה למ"ר	300 ₪	2,981 ₪
שווי מ"ר מבונה	1,476 ₪	1,474 ₪-
שטח חניה	25 מר	35 מר
שווי מבונה לחניה	36,908 ₪	51,600 ₪-

10.5 חילוץ שווי מ"ר שפ"פ⁵

שווי מ"ר קרקע לשפ"פ נקבע ביחס לשווי של מקום חניה עילי בניצול של 80% :

מרכיב	סה"כ
שווי מ"ר בשימוש חניה	2,090 ₪
רווח יזמי	-
פחות עלויות בנייה למ"ר	300 ₪
שווי מ"ר שפ"פ	1,790 ₪
ניצולת	80%
שווי מ"ר קרקע בשפ"פ	1,432 ₪

⁴ עלות בניית מרתפי חניה עפ"י ירחון דקל לחודש נובמבר 2019 ובתוספת 10% לעלויות עקיפות.

⁵ הובא בחשבון כי שטח השפ"פ ינוצל לטובת מקומות חנייה עיליים בניצול של 80% משטח הקרקע.



10.6 שווי המגרשים במצב החדש

שם מתחם	מגרש	שטח קרקע [מ"ר]	אחוזי בנייה עיליים	שטח עיקרי לשיווק [מ"ר]	שטחים עיקריים [%]	שטח כולל לשיווק [מ"ר]	שווי ממוצע למ"ר מבונה ברוטו (5)	מס' חניות נדרש לפי תקן של חניה לכל 50 מ"ר עיקרי	מס' חניות בק"ק (2)	שווי מבונה של מקום חניה במק"ק (3)	מס' חניות במרתפים	שווי מבונה של מקום חניה במרתף (4)	שווי מ"ר קרקע שפ"פ	סה"כ שווי מגרשים ריקים ופנויים
עצמון	1	3,383	360%	10,149	83%	12,179	1,213	203	45	36,908	158	51,600		8,250,000
מירון	2	9,454	200%	14,181	75%	18,908	1,085	284	113	36,908	170	51,600		15,920,000
משולב	3	11,771	360%	35,313	83%	42,376	1,213	706	204	36,908	502	51,600		33,050,000
שפ"פ	10	3,725	80%										1,432	5,330,000
סה"כ		28,333		59,643		73,462		1,193	362		830			62,550,000
הנחה של בניין בן 13 קומות במגרשים 1,3 ובניין בן 3 קומות במגרש 2														
(1) לפי תכנית חניות של 60% משטח החצר ושטח ממוצע של 25 מ"ר למקום חניה														
(2) לפי דמ"ש של 320 מ"ר למקום חניה ושטח של 25 מ"ר ברוטו למקום חניה														
(3) לפי דמ"ש של 380 מ"ר למקום חניה ושטח של 35 מ"ר ברוטו למקום חניה														
(4) במגרש מירון (2) - אחוז שטחי שירות יותר גבוה ולכן השווי למ"ר ברוטו נמוך יותר														

11. סיכום

11.1 טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו לפי הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.

11.2 חווה"ד נכונה למועד הקובע והערכים בה אינם כוללים מע"מ.

11.3 שטח תאי השטח המתוכננים מבוססים על מדידה אנליטית אשר בוצעה ע"י מודד התכנית.

11.4 חווה"ד וטבלאות האיזון וההקצאה מתבססות על הנחה כי המגרשים הסחירים ניתנים לניצול באופן המיטבי בניצול מלא של זכויות הבנייה על פי הפרוגרמה המוצעת בסעיף 10.12 לעיל.

11.5 הטבלה מאוזנת ולא נדרשים תשלומי איזון.

11.6 המקור לנתוני השטחים במצב נכנס ובמצב המוצע נלקח מתוך טבלאות המודד.

11.7 הובא בחשבון כי הקרקע בכל תחום התכנית הינה קרקע נקייה ולא מזוהמת, המבנים הקיימים בבעלות מלאה של חברת סולתם והנכס הנדון ריק, פנוי ומשוחזר מכל חוב, שעבוד ו/או התחייבות לצד ג'.

11.8 נכון ליום כתיבת חווה"ד ולנוכח התפרצות נגיף הקורונה אשר הוגדר כמגיפה עולמית, קיימת רמה של חוסר וודאות בנוגע למידת ההשפעה של המגיפה על שוק המקרקעין בכלל ועל שווי שטחי תעשייה, מסחר ומשרדים בפרט. רמת אי הוודאות נובעת, בין היתר, מכך שאין מספיק עסקאות השוואה שמבטאים את מגמת השינוי.



לאור עקרון השמרנות נקבע שיעור היוון שנתי של 7.35%, גבוה ב- 0.35% מהממוצע בסקר השמאי הממשלתי נכון למחצית השנייה של שנת 2019.

11.9 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון וההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



11.10 הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התיכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, תקנות התיכנון והבנייה [תכנית איחוד וחלוקה] התשס"ט – 2009, עפ"י תקנות שמאי מקרקעין [אתיקה מקצועית] התשכ"ו – 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום



דרור ברלב
כלכלן ושמאי מקרקעין

לוט : טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.





נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לפי תוכנית מס': 222-0658047

[illegible]

הערות:

1. פרטי הרישום בנסחי הטאבו אינם כוללים ת.ז או מס' תאגיד וזכויות הבעלים הינם זכויות בעלות.
2. כל השטחים בייעוד ציבורי יירשמו על שם הרשות המקומית.
3. חלקות 35,36,38 רשומות בבעלות פרטיים ובחכירה של כ- 1,000 שנה לסולתם ושער יקנעם. הללו רשומות כבעלים.

תאריך

רשיון מס'

חתימה

שם שמאי המקרקעין

30.09.2020

4126146

דרום ברלב

דרור ברלב



כלכלן ושמאי מקרקעין



נספח ב' – פירוט תב"ע וזכויות בנייה במתחם עבור השטחים הסחירים המופיעים בלוח האיזון

מס"ד	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				זכויות בנייה במ"ר (לפי 150% עיקרי)
			שטח החלקה שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שם הבעלים הרשום *	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	ייעוד המקרקעין במצב הנכנס	שטח מהחלקה לפי הייעוד במ"ר	שטח הבעלים לפי הייעוד במ"ר	תב"ע	
1	11098	2	553	2423	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	553	553	297/ג	830
2	11098	3	1,151	2446	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	1,151	1,151	297/ג	1,727
3	11098	24	2,509	2509	סולתם בע"מ	98.64%	תעשייה	2,412	2,379	297/ג	3,569
4	11098	25	2,502	2502	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	2,502	2,502	297/ג	3,753
5	11098	26	2,494	2494	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	2,494	2,494	297/ג	3,741
6	11098	27	2,569	2573	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	2,569	2,569	297/ג	3,854
7	11098	28	2,506	2506	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	2,506	2,506	297/ג	3,759
8	11098	29	2,495	2495	סולתם בע"מ	100.00%	תעשייה	2,495	2,495	297/ג	3,743
9	11098	30	8,796	14777	סולתם בע"מ	99.93%	תעשייה	1,684	1,683	297/ג, 245/ג	2,524
10	11098	31	2,301	2457	סולתם בע"מ	88.60%	תעשייה	1,721	1,525	297/ג, 245/ג	2,287
11	11098	80	2,946	7431	סולתם בע"מ	49.93%	תעשייה	2,946	1,471	297/ג	2,206
12											
13											
14											
			סולתם					21,328			
							74.76%				
15	11098	22	2,445	2496	סולתם בע"מ	74.76%	תעשייה	2,440	1,824	297/ג, 245/ג	2,736
16	11098	23	2,505	2507	סולתם בע"מ	86.96%	תעשייה	2,059	1,790	297/ג, 245/ג	2,686
17	11098	32	307	2506	סולתם בע"מ	11.61%	תעשייה	222	26	297/ג	39
18	11098	35	188	2511	סולתם בע"מ	1.99%	תעשייה	32	1	297/ג, 245/ג	1
			סולתם					3,641			
19	11098	22	2,445	2496	שער יקנעם	1.72%	תעשייה	2,440	42	297/ג, 245/ג	63
20	11098	23	2,505	2507	שער יקנעם	1.24%	תעשייה	2,059	26	297/ג, 245/ג	38
21	11098	24	2,509	2509	שער יקנעם	1.36%	תעשייה	2,412	33	297/ג	49
22	11098	30	8,796	14777	שער יקנעם	0.07%	תעשייה	1,684	1	297/ג, 245/ג	2
23	11098	31	2,301	2457	שער יקנעם	11.40%	תעשייה	1,721	196	297/ג, 245/ג	294
24	11098	32	307	2506	שער יקנעם	88.39%	תעשייה	222	196	297/ג	294
25	11098	80	2,946	7431	שער יקנעם	50.07%	תעשייה	2,946	1,475	297/ג	2,213
			סולתם					1,969			2,954
26	11098	22	2,445	2496	שער יקנעם	23.52%	תעשייה	2,440	574	297/ג, 245/ג	861
27	11098	23	2,505	2507	שער יקנעם	11.80%	תעשייה	2,059	243	297/ג, 245/ג	365
28	11098	35	188	2511	שער יקנעם	98.01%	תעשייה	32	31	297/ג, 245/ג	47
29	11098	36	37	2510	שער יקנעם	100.00%	תעשייה	37	37	297/ג, 245/ג	56
30	11098	271	217	279	מדינת ישראל	100.00%	תעשייה	217	217	297/ג, 245/ג	326
			שער יקנעם					1,102			
31	11098	1	254	12154	מ. מקומית יקנעם	100.00%	תעשייה	166	166	297/ג	249
			עיריית יקנעם עילית					166			
32	11098	259	4	1546	מדינת ישראל	100.00%	תעשייה	4	4	297/ג	6
33	11098	262	35	1048	מדינת ישראל	100.00%	תעשייה	35	35	297/ג	53
34	11098	264	647	811	מדינת ישראל	100.00%	תעשייה	647	647	297/ג	971
35	11098	268	20	20	מדינת ישראל	100.00%	תעשייה	20	20	297/ג	30
36	11098	282	847	1125	מדינת ישראל	100.00%	תעשייה	858	858	297/ג	1,287
			מדינת ישראל					1,564			

Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וכלכלן

נספח ג' – אישור תש"ן/קצ"א לגבי אי-הימצאות של קווים או מתקנים בגבול התכנית



תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ
קו מוצרי דלק בע"מ
אגף נכסים

22 במרץ, 2020
סימוכין: 7237884

לכבוד
אלביט מערכות
מר יעקבי ישראל

מייל: Israel.Jakovi@elbitsystems.com

שלום רב,

הנדון: בקשתכם למידע אודות קווי דלק – תכנית 222-0822874

1. בתשובה למכתבכם מהתאריך ה- 19.03.2020 הננו להודיעכם כי לחברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ ולחברת קו מוצרי דלק בע"מ אין קווים או כל מתקן שהוא לפי הקו הכחול המסומן בקובץ ה- DWG של תכניתכם: **gvul_2220822874.dwg** +
סימון הקו הכחול בתכנית: **נספח בינוי-נספח לתכנית מס' 222-0822874 – מתחם סולתם א' ביקנעם-אלביט תב"ע דרומית**

2. האישור הינו לקו הכחול המסומן בתכניתכם בלבד, בין הנ"צ הבאים:

- א. נ.צ צפון מערבי מקורב 209,889/730,341
- ב. נ.צ צפון מזרחי מקורב 209,990/730,341
- ג. נ.צ דרום מזרחי מקורב 209,990/730,105
- ד. נ.צ דרום מערבי מקורב 209,917/730,102

3. אין לעבור, לעבוד, להניח ערמות עפר או ציוד בתחום רצועת קווי הדלק של תש"ן, **ללא היתר מתאים אשר יינתן בנפרד.**

בברכה,

ויקטוריה רוגוב,

מנהלת GIS והרשאות פעילות ברצועות הדלק



Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וכלכלן



קצא"א חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ
EAPC Eilat Ashkelon Pipeline Co. Ltd.

תאריך: 19 פברואר, 2019
סימוכין: 19-232

לכבוד

אדריכלית מאיה לוי שרף

חב' ליר אדריכלים בע"מ

א.ג. נ.

הנדון: בקשתכם למידע אודות קווי דלק

שלום רב,

בתשובה לפנייתכם מיום 13/2/2019,

הריני להודיעכם כי אין לנו תשתית או כל מתקן שהוא בתחום תכניתכם: "תביע 222-0658047".

מכתבנו זה בתוקף שנה אחת בלבד מתאריך הוצאתו.

כל שינוי אשר יעשה על ידכם ואשר לגביו לא ניתנה הסכמתנו, מבטל אישור זה.

מבקש שמניות עתידיות יופנו למייל meida@eapc.co.il בצרוף בקשת מנייה וקובץ תרשים סביבתי ב-PDF.

בכבוד רב,

חיים בר סלע

מנהל יח' אחזקת הקווים

העתק: יניב ברקן- מנ"ח תשתיות, נכסים והנדסה ימית.

קרן זהר טולציינסקי- מתאמת תשתיות.

יח' אחזקת הקווים - ת.ד. 914 אשקלון, 7810801 ◀ טל. 08-6740603 ◀ סקס. 08-6735951 ◀ www.eapc.co.il
Pipeline Maintenance Unit - P.O.B. 914 Ashkelon 7810801 Israel ▶ Tel. 972-8-6740603 ▶ Fax. 972-8-6735951





נספח ד' – הודעת הפקעה שטחים למטרות שצ"פ בחלקה 12780/4 מתוקף תכנית ג/9027

להלן הודעת ההפקעה מתוך ילקוט הפרסומים 6586 עמוד 4532 מיום ה- 2.05.2013:

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,

ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית מס ג/9027 ושינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4691, התשנ"ט, עמ' 266, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יקבעם עילית, בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4631, התשע"ג, עמ' 2174, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית יקנעם עילית מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. **תיאור הקרקע –**

חטיבת קרקע ביקנעם עילית, הממונה כ-

גרש 11492, חלקי חלקות 76, 78, 79, 80, 81, 82;

גרש 12779, חלקות 5, 28, 30, 31 בשלמות (לשעבר גרש 11492, ח"ח 38 וגרש 11098, ח"ח 5-12);

גרש 12780, חלקות 4, 8, 9, 11, 12, 13, 14 בשלמות; (לשעבר גרש 11492, ח"ח 83, 87 וגרש 11098, ח"ח 5-7, 11, 12, 14-21);

גרש 11098, חלקי חלקות 38, 39.

ר' בניסן התשע"ג (7 במרץ 2013)

(חמ 4-3)

סינון אלפיו

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה יקנעם עילית

י' ע"ר 1943, ח"ס 1, עמ' 32.



נספח ה' – נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה של שטחי משרדים ומסחר מאזור התעשייה ביקנעם:

א. בניין משרדים שטרן-טק

הבניין בן 5 קומות מעל שתי קומות של מרתפי חניות בשטח עילי של 8,400 מ"ר, בנוי בסטנדרט יחסית גבוה, מחופה זכוכית בשילוב שיש. הבניין בתפוסה מלאה, מושכר למס' שוכרים בדמי שכירות הנעים בין 45-50 ₪/מ"ר ומקומות חנייה מושכרים בדמ"ש של 350-400 ₪.



ב. משיחה עם אנשי נדל"ן באזור עולה כי דמ"ש חודשיים לשטחי משרדים במבנים חדשים ברמת מעטפת מתייצבים על כ- 45 ₪. דמ"ש לשטחי מסחר בק"ק נעים סביב 90 ₪ למ"ר ברמת מעטפת ודמ"ש למקום חניה בסביבות 380 ₪.

ג. מדו"ח מחקר של חברת נת"מ (גיליון 45 - חציון ראשון 2020) המספקת שירותי נדל"ן לענף הנדל"ן העסקי בארץ ובחו"ל, עולים הנתונים הבאים:

1) סקירה:

בחודשים ינואר - פברואר 2020 נמשכה המגמה החיובית בשוק הנדל"ן, שהתאפיינה בביקושים ערים בתחום הלוגיסטיקה והמשרדים, ויציבות בתחום המסחר. עם פרוץ מגיפת הקורונה בארץ במרץ 2020, וההגבלות על פעילות חברתית ועסקית שהוטלו בעקבות התפשטות המגיפה, נרשמה ירידה בפעילות ברוב המגזרים בארץ, שהשפיע גם על תחום הנדל"ן העסקי.

עם זאת, כבר עכשיו ניתן לומר שמגיפת הקורונה מאיצה תהליכים שהחלו גם בלי קשר למגיפה. בהקשר זה, נציין שני תהליכים עיקריים:

1. התפתחות המסחר האינטרנטי והשפעתו (בכיוונים הפוכים) על ענפי המסחר והלוגיסטיקה.
2. התפתחות טכנולוגיות שמאפשרות לעבוד מהבית.

בנוסף להשפעות הישירות של מגיפת הקורונה בארץ, מדינת ישראל מושפעת במידה רבה גם מהתפתחויות בכלכלה העולמית. מעבר לפגיעה הכלכלית ברוב מדינות העולם כתוצאה מהקורונה, ישראל עלולה להיות מושפעת מהגידול ברמת הסיכון לכלכלה העולמית הנובעת ממגמות בדלנות ובכללן הסלמה במלחמת הסחר בין ארה"ב לסין ויציאת בריטניה מהאיחוד האירופי (הברקזיט).

2) שוק המשרדים:

בדוח נת"מ הקודם הערכנו ששתי מגמות עשויות להשפיע על ירידה במחירי המשרדים:

1. ריבוי שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה, וכתוצאה מכך צפי לגידול בהיצע של שטחי משרדים קטנים (עד כ- 300 מ"ר), הן למכירה והן להשכרה. הגידול בהיצע צפוי להוביל לירידה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים הקטנים באזור גוש דן, בעיקר במגדלי משרדים שנמצאים בבעלות מספר רב של משקיעים.





2. החל משנת 2017 נרשם גידול משמעותי בהתחלות בניה של משרדים, שהגיע לסף המליון מ"ר בשנת 2018, ולהיקף דומה בשנת 2019. שטחי המשרדים שיגיעו לשוק בשנים הקרובות עלולים ליצור עודף היצע, וכתוצאה מכך לגרור ירידה באחוזי התפוסה ובמחירי המכירה והשכירות של משרדים.

ההגבלות שהוטלו בעקבות מגיפת הקורונה על עבודה במשרדים ומעבר של חלק מהעובדים לעבודה מהבית, צפויות להקטין את הביקוש למשרדים, וזאת על רקע הגידול בהיצע כאמור לעיל.

במהלך מאי ויוני 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים בירידה של בין 5% - 10% בהשוואה למחירים בתחילת השנה. בנוסף, בעלי המשרדים העניקו לשוכרים הטבות נדיבות יותר מבעבר, כולל חודשי "גרייס" ותקציב שיפוצים/התאמות.

יש להדגיש כי לאור התקופה הקצרה יחסית של ההתמודדות עם נגיף הקורונה, עדיין אין בידינו די נתונים על מנת להעריך את השפעות מגיפת הקורונה על מחירי המשרדים. ככל שהתייצבות של המצב הרפואי והכלכלי תהיה מהירה יותר, כך יתמתנו המגמות השליליות שהוזכרו לעיל.

למרות היקף הבניה המשמעותי של בנייני משרדים חדשים בגוש דן, היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב נשאר נמוך. שני גורמים עיקריים הובילו לכך: ראשית, מרבית בנייני המשרדים נבנו במסגרת קבוצות רכישה. עקב כך, יש מספר מצומצם של בנייני משרדים הנמצאים בבעלות של גורם יחיד (או מספר מצומצם של שותפים). שנית, יתרת מגדלי המשרדים נבנו ע"י גופים מוסדיים או חברות ציבוריות המחזיקים במגדלים אלו כנכס מניב לטווח ארוך. מאידך, נוצר היצע גדול והולך של שטחי משרדים קטנים המוצעים למכירה, שבחלקו מיוחס למשקיעים שרכשו משרדים במסגרת קבוצות רכישה, ומעוניינים לממש כעת את החזקתם.

(3) אחוז התפוסה בבנייני משרדים מ- CLASS-A ירד מ- 86.67% בחציון השני של 2019 ל- 75.75% בחציון ראשון של 2020.

(4) אחוז התפוסה בבנייני משרדים מ- CLASS-B עלה מ- 90.19% בחציון השני של 2019 ל- 97.93% בחציון ראשון של 2020.

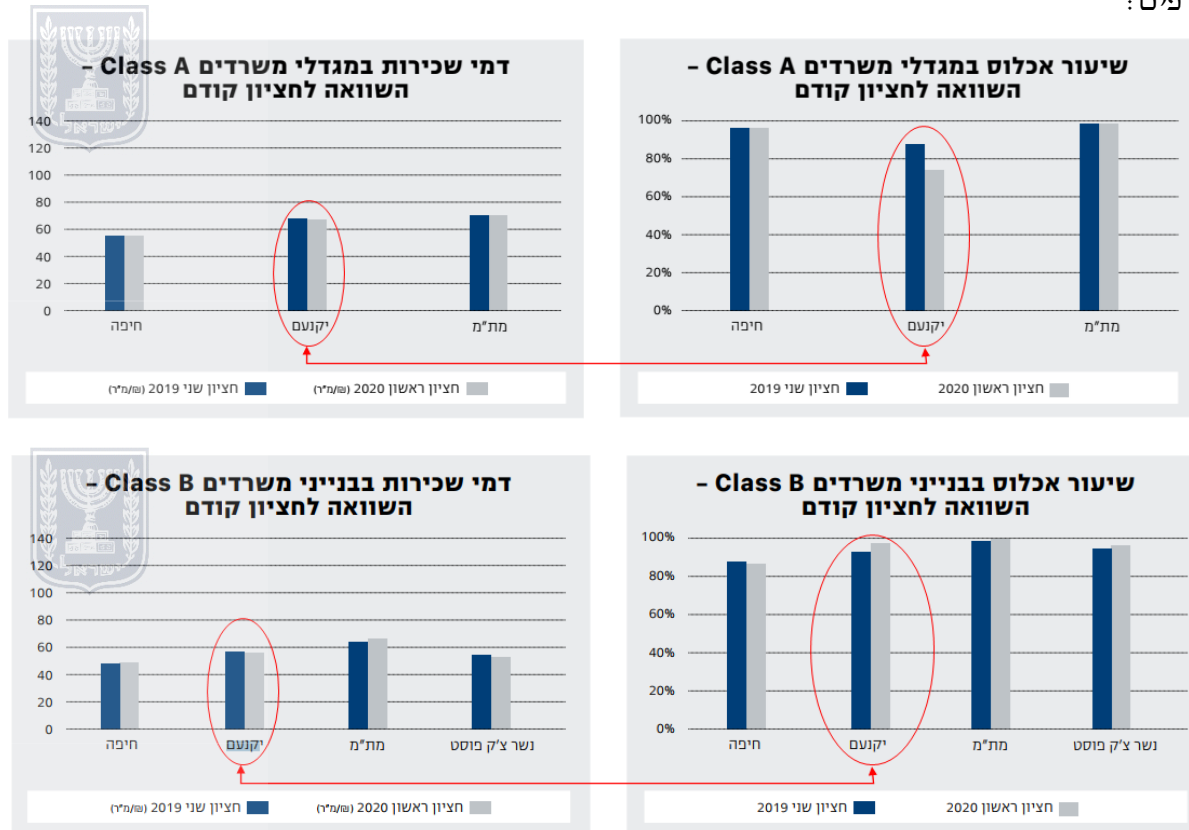
(5) דמי שכירות ברמת גמר בסיסי בבנייני משרדים מ- CLASS-A ירדו מ- 68.33 ₪/מ"ר ל- 65.44 ₪ למ"ר בחציון ראשון של 2020, כאשר דמי"ש בבנייני משרדים מ- CLASS-A באזור חיפה והצפון ירדו ב- 1.5%.



6) דמי שכירות ברמת גמר בסיסי בבנייני משרדים מ- CLASS-B עלו מ- 62.50 ₪/מ"ר ל- 63.75 ₪ למ"ר בחציון ראשון של 2020, כאשר דמ"ש בבנייני משרדים מ- CLASS-B באזור חיפה והצפון ירדו ב- 0.6%.

7) דמי שכירות למקום חניה 362 ₪.

8) גרפים:



ד. עפ"י שומת IFRS של ארז כהן מיום ה- 26.01.2020 למבנה "קרייטק" הכולל כ- 14,000 מ"ר ב- 8 קומות עיליות מעל 2 קומות מרתף, ברח' התנופה 3 - 5 פינת רח' הקידמה, א.ת. יקנעם (חלקה 17 בגוש 12780), נקבע כי דמי השכירות הראויים ברמת מעטפת 42.1 ₪/מ"ר ודמי שכירות חודשיים ראויים למקום חניה מקורה 300 ₪. המבנה חדש ואוכלס בשנת 2017.

1) שטח של 1,537 מ"ר ברוטו בקומה 4 ו- 37 מקומות חניה בבניין משרדים, ברח' המדע 6, מושכר לתקופה של 5 שנים המסתיימת ביוני 2022 בדמ"ש של 55 ₪ ובתוספת מע"מ למ"ר ברמת גמר. דמ"ש למקום חניה - 300 ₪ צמוד מדד. הבניין בן 4 קומות מעל מרתף חניה נמצא בחלק הדרומי של אזור התעשייה, נבנה לפני כ- 10 שנים ב- 4 קומות עיליות מעל מרתפי חניה.





(2) במבנה ברח' המדע 4 ע"פ הושכר ביום ה- 23.05.2017 שטח של 600 מ"ר בקומה ב' בדמי שכירות של 52 ₪/מ"ר/חודש.

(3) חברת דורסל מכרה ביום 29/6/2016 את זכויות החכירה בנכס ברחוב המדע 5 באזור התעשייה הדרומי תמורת 39 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). המבנה בן 4 קומות המשמשות למשרדים ומעבדות לחברות הייטק שונות, קומת גג המשמשת כחניה, ולמתקנים ואנטנה סלולרית. קומת המרתף משמשת כחניה ברובה ובחלקה כאולם למעבדות/משרדים. המבנה נבנה בשנת 1997 משלד בטון בשילוב לוחות טרומיים מסביב לגרעין מבנה הכולל ממ"ק, שני חדרי מדרגות מעלית וחדרי שירותים. השטח לשיווק כ- 4,430 מ"ר, 69 מקומות חניה רגילים ו- 10 מקומות חניה כפולים. בהנחה כי לא קיימת עלות עודפת למקומות חנייה, עקב ניצול שטח הגג, מתקבל שווי של כ- 8,800 ₪ למ"ר מבונה.

(4) ע"פ דו"חות שנתיים לשנת 2017 של חברת "לוינסטין נכסים בע"מ", דמי השכירות הממוצעים בבנין "יקנעם הייטק פארק" בשטח 9,763 מ"ר משרדים ו- 175 חניות הינם 56 ₪/מ"ר/חודש בממוצע. שיעור התפוסה 100%. סך תשלום למשרדים + חניות : $9,765 * 56 = 546,728$ ₪ ובהפחתה תשלום לחניות, מתקבלים דמי שכירות של כ- 50 ₪ למ"ר.

(5) ע"פ מידע ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים עולה כי בתאריך 9.08.2018 נמכר מבנה תעשייה בגוש 12330, חלקה 3 ברח' המדע 3, במחיר של 32,800,000 ₪. המבנה משנת 1996 בשטח 5,627 מ"ר והעסקה משקפת שווי של כ- 5,830 ₪ למ"ר בנוי.

(6) ע"פ מידע ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים עולה כי בתאריך 3.12.2017 נמכר מבנה תעשייה בגוש 12330, חלקה 7, רח' היצירה, במחיר של 34 מיליון ₪. המבנה בשטח 5,021 מ"ר והעסקה משקפת שווי של כ- 6,771 ₪ למ"ר בנוי.

(7) תוצאות מכרז רמ"י מס' צפ/197/2019
ע"פ המכרז מיום 23.09.2019 הוחכרו הזכויות במגרש 1 ע"פ תכנית מס' גנ/16716, בגוש 12330 חלק מחלקה 9, ברח' המדע בא.ת. יקנעם במחיר של 4.4 מיליון ₪ לא כולל מע"מ וללא פיתוח. שטח המגרש המוכר 4,045, ע"פ התכנית המאושרת שטח הבניה העיקרי המותר לבניה הינו 193%. בנכס קיים פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה, בהתאם להוראות תכנית המתאר החלה על הנכס. מניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי של כ- 1 מיליון ₪ דונם, ללא פיתוח וכ- 420 ₪ למ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח.

ה. עפ"י שומת IFRS של עודד האושר מיום ה- 7.03.2018 לשני מבנים בחלקה 35 בגוש 12779 בין הרחובות הקדמה, היוזמה, העוצמה והצמיחה, מחירי עסקאות שכירות לשטחים ברמת מעטפת/גמר קיים לאחר פינוי שוכר נעים בגבולות שבין 45-50 ₪ למ"ר בחודש. חניות מושכרות לפי 350 ₪ למקום בחודש. מחיר ביקוש לשטחים ברמת מעטפת נעים בגבולות שבין 45-48 ₪ למ"ר בחודש. מחיר ביקוש לשטחים ברמת גמר בסיסית לפי 50 ₪ למ"ר בחודש. מחיר ביקוש לשטחים ברמת גמר מלא לפי 65 ₪ למ"ר בחודש.

ו. ברחוב הקידמה, א.ת. צפוני – יקנעם, מוצע שטח למשרדים ברמת מעטפת בבניין חדש של חברת מיקרופוינט הכולל מערכות מיזוג, ספרינקלרים, חלונות מסך וכד'. השטח המוצע הנו כ-100 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של 50 ₪ למ"ר. קיימת חנייה בבניין ובנוסף לכך מוצעים מקומות חניה בדמי שכירות של 400 ₪ לחניה מקורה לחודש.

ז. ברחוב כרמל, א.ת. דרומי – יקנעם, מוצע שטח של 380 מ"ר (שטח מחולק, דרוש החלפת פרקט) משרדים להשכרה בבניינים מחודשים של קבוצת מבנה. דמי השכירות המבוקשים הנם 40 ₪ למ"ר לחודש.

ח. עפ"י שומת יוסף זרניצקי לחברת לוינשטין נכסים בע"מ עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשנת 2018 כ-56 ₪ למ"ר ברמת גמר לחודש.

לוינשטין נכסים בע"מ

4.2 נכסים מהותיים

נכסים מניבים - נתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
פרטי מידע														
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים			
הערכת השווי	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים			
חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים	חלוקת השווי בין המניבים			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%			
שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור חיוון 7%-8%	שיעור							

