

300033368-56

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השוויי

גרשטיין - וקראט 16

תכנית מס' 3530262444

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 18/12/2016

תאריך: 08 בדצמבר 2016

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

נתקבל

18-2016

פרטים כלליים

צטפה איזון והקצאה לתכנית מס' 353-0262444 - אור עקיבא "שכונת אור ים"

המקומית לתכנון ובנייה - השומרון

תכנית מס' 3530262444

להפקדה

תאריך: 18/12/2016

מס' תכנית: 353-0262444

שטח תכנית: 1,057 דונם

תחום לאיחוד וחלוקה: 994 דונם

סוג התכנית: תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה: איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת התכנית

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

מיקום: דרום העיר אור עקיבא בצמידות לשכונת "אורות"

2. מטרת חוות הדעת

הכנת טבלת הקצאה ואיזון, לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת 353-0262444 וזאת לצורך הפקדתה של הטבלה כחלק מהתכנית. הטבלה מורכבת מ-13 חלקות ותתי חלקות, המשתתפות בתכנית. שטח התכנית הכולל הינו כ-1,057 דונם (מתוכם 994 דונם הכלולים בנספח לצורך האיחוד והחלוקה). בטבלת ההקצאות 2 בעלי זכויות.

מינהל התכנון המחוזי

חוק התכנון ובנייה תשכ"ה 1965

הועדה המחוזית החליטה ביום: 14/3/16

לאשר את התכנית

תאריך: 2/1/17

3. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו נובמבר 2016.

4. פרטי המקרקעין ומצב משפטי

4.1 שטח התכנית שסימונה 353-0262444 כולל את החלקות וחלקי החלקות הבאים:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10632	מוסדר	חלק	4	1-2
10633	מוסדר	חלק		4
10641	מוסדר	חלק		6,3,2
10642	מוסדר	חלק	1,3	2
10643	מוסדר	חלק	3,4	2

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3530262444

פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 7269

מיום 22-5-16 עמוד 6590

הודעה על אישור תכנית מס' 3530262444

פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 7269

עמוד 6590

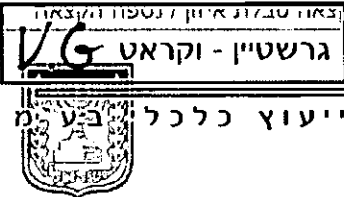
מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז חיפה

Y.G@ZAHAV.NET.IL

22-12-2016

נתקבל



4.2 פרטי המקרקעין כלולים בטבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית.

4.3 חוות הדעת נערכה בהתאם למידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום חיפה. להלן המידע מפנקס הזכויות² בטבלה מרכזת:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתחום הטבלה	שם בעל הזכויות	החלק בחלקה	הפקעות	הערות
10632	1	220,869	0	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/60	הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג תשל"ד עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76
10632	2	19,455	8,876	מדינת ישראל	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/60	א. ס' 5-7 י'פ. 495 עמ' 1396 נרשם ב- 1/1/67 ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג מיום תשס"ז עמ' 1396 נרשם ב- 4/1/76 ג. סעיפים 5-7 י'פ. 2553 מיום 19/7/79
10632	4	204,859	204,859	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/60	א. ס' 5-7 י'פ. 495 עמ' 1396 נרשם ב- 14/8/11 ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג מיום תשס"ז עמ' 1393, 305 נרשם ב- 14/8/11 ג. סעיפים 5-7 י'פ. 2553 מיום 19/7/79
10633	4	207,801	160,121	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1		הערה לפי פקודת הדרכים עמ' 1383 מס' ק"ת.
10642	1	208,983	208,983	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1		
10642	2	576,010	30,351	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/60	א. ס' 5-7 י'פ. 495 עמ' 1396 נרשם ב- 1/1/67 ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג מיום תשס"ז עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76 ג. סעיפים 5-7 י'פ. 2553 מיום 19/7/79 ד. הערת אזהרה ס' 126 לטובת חברת מקורות.
10642	3	32,337	32,337	מדינת ישראל	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/61	א. ס' 5-7 י'פ. 495 עמ' 1396 נרשם ב- 1/1/67 ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג מיום תשס"ז עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76 ג. סעיפים 5-7 י'פ. 2553 מיום 19/7/80
10643	2	54,995	148	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 30/3/60	א. הערכה לפי פקודת הדרכים עמ' 1033 מס' ק"ת ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76 ג. סעיפים 5-7 י'פ. 2553 מיום 19/7/79
10643	3	3,898	0	מדינת ישראל	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/60	א. הערכה לפי פקודת הדרכים עמ' 1033 מס' ק"ת ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג מיום תשס"ז עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76 ג. סעיפים 5-7 י'פ. 2553 מיום 19/7/79
10643	4	10,806	10,787	קח קיסריה	1	הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 י'פ. 743 מיום 3/3/60	א. הערכה לפי פקודת הדרכים עמ' 1033 מס' ק"ת ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג מיום תשס"ז עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76
10641	6	369,875	337,723	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1		א. הערכה לפי פקודת הדרכים עמ' 1033 מס' ק"ת ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג תשל"ד עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/76
10641	2	225,008	262	חכירה לקוח קיסריה (בשלמות) בתמאי שטר 8186/1962/0000	1		א. הערכה לפי פקודת הדרכים עמ' 1383 מס' ק"ת ב. הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג תשל"ד עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/78
10641	3	30,795	0	מדינת ישראל	1		הערה לפי פקודת הדרכים תס' תשל"ג תשל"ד עמ' 1393, 305 נרשם ב- 4/1/78

הערה: כל השטחים בטבלה במ"ר.



² פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 והתקנות והנהלים שעל פיו.

V.G גרשטיין - וקראט

ייעוץ כלכלי בע"מ



5. תיאור הסביבה והמקרקעין

5.1 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקת קרקע פנויה, הממוקמת מדרום לשכונת "אורות"



באור עקיבא. המתווה הטופוגרפי של המתחם הינו בתצורה של "אמבטיה" עם שיפועים למרכז המתחם.

5.2 אור עקיבא שוכנת במישור החוף הצפוני בין שני עורקי תנועה ראשיים - כביש 2 במערב וכביש 4 במזרח. העיר מוקפת ביישובים כפריים ושטחי שיפוט השייכים למועצה האזורית חוף הכרמל, לקיסריה (ממערב), לבנימינה (מצפון מזרח), לפרדס חנה-כרכור (מדרום מזרח) (ולחדרה (בדרום)). מיקום זה מקנה לאור עקיבא יתרון גישותי וממצב אותה בקרבה גבוהה יחסית למרכז הארץ, כמו גם למוקדי תעסוקה, מסחר ובילוי הממוקמים מדרומה ומצפונה

5.3 המתחם מיועד ברובו לייעוד חקלאי ולייעור ומוקף כבישים ארציים ואזוריים מ-3 עבריו.

5.4 גבולות הנכס :

- מצפון: אור עקיבא ושכונת "אורות"
- ממערב: כביש מס' 2.
- ממזרח: כביש מס' 4.
- מדרום: כביש מס' 651.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ב- 01 בנובמבר 2015, ע"י מר מוטי וקראט, שמאי מקרקעין ממשרדנו.



גרשטיין - וקראט V.G

ייעוץ כלכלי בע"מ



7. המצב התכנוני

7.1 תכנון ב"מצב הקודם"

7.1.1 תכנית ג/399

"תכנית בנין עיר מפורטת 399 - הדרך חדרה- חיפה" פורסמה למתן תוקף ב- 18/10/1962. מטרת התכנית היא התווייתו של דרך חדרה-חיפה יחד עם השירותים הנלווים לכך. קטע מספר 8 בתשריט התכנית, מגדיר את הכביש הסלול בתוואי הדרך וקובע רוחב מוכרז משני צדי התוואי הקיים. בנוסף מוגדר משני צדי התוואי, שטח חקלאי המצוי בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית. התכנית מגבילה את השימושים המותרים בתחומי כבישים או שבילים ואינה מתירה הקמה או שימוש במבנה בתחום זה למעט באישור מיוחד של הוועדה המחוזית.

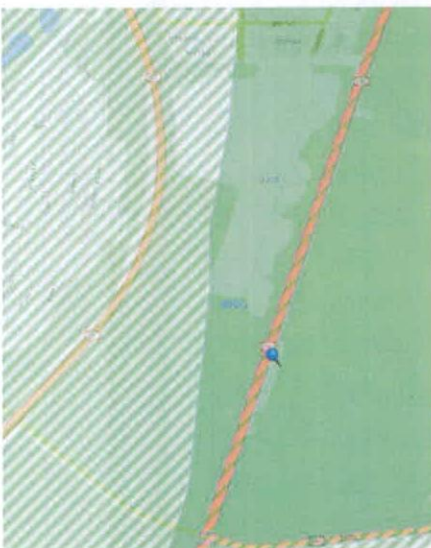


חתך אופייני - תכנית ג/399



7.1.2 תכנית ג/400

בתכנית המתאר הגלילית של מחוז חיפה שפורסמה למתן תוקף ברשומות 10/1/1963. שטח הישוב אור עקיבא מסומן כישוב בו חלה תכנית בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכניסה לתוקף של תכנית ג/400. בהתאם להוראות התכנית, תכניות מפורטות ותכניות חלוקה, שניתן להן תוקף לפני שתוכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקפן. הוראות הבניה והשימושים בישוב שבו חלה תכנית, יהיו בהתאם לתכנית בנין ערים שאושרה או תאושר כחוק תכנית בנין ערים מפורטת בעלת תוקף ביום הכנס תכנית זו לתוקפה. יצוין כי ניתן לאתר את החלקות הנדונות בתשריט התכנית ועל פי התשריט האמור, מתחם התכנון, נשוא חוות הדעת, מסומן בחלקו המערבי כשטח לאזור חקלאי ובחלקו המזרחי כשטח ליערות. בהתאם לתקנון התכנית, השימושים המותרים באזור חקלאי כוללים בין היתר מתקנים להספקת מים, חשמל, ביוב מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות, מחצבות, משקים לגידול בע"ח. לגבי אזור יער קיים ו/או שטח מיועד ליעור נקבע כי יותרו מתקנים הקשורים לעבודות ייעור.



V.G גרשטיין - וקראט

ייעוץ כלכלי בע"מ



7.1 ג. תמא 3

תכנית מתאר ארצית לדרכים- תמ"א 3, אשר פורסמה למתן תוקף, ביום 26/8/76, מסמנת את מעטפת הכבישים סביב המתחם ובכללם כביש מס' 2 כדרך מהירה, כביש 4 כדרך ראשית, וכביש 651 כדרך אזורית. רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, כוללת מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, המדרונות, תעלות הניקוז וכן את הקרקע המיועדת לצמתים. רוחב הרצועה המתוכננת של **דרך ראשית** הינו כמסומן בתשריט התוויית הדרך ולא יעלה על 80 מטר.



רוחב הרצועה המתוכננת של **דרך מהירה** יהיה כמסומן בתשריט התוויית הדרך ולא יעלה על 120 מטר.

בשינוי מס' 7, לתמ"א 3, שפורסמה ברשומות ב- 19/12/1991 שונו הוראות אילו והועמדו על לרוחב רצועה מתוכננת בדרך ראשית של 50 מ' ובדרך מהירה 100 מ'.

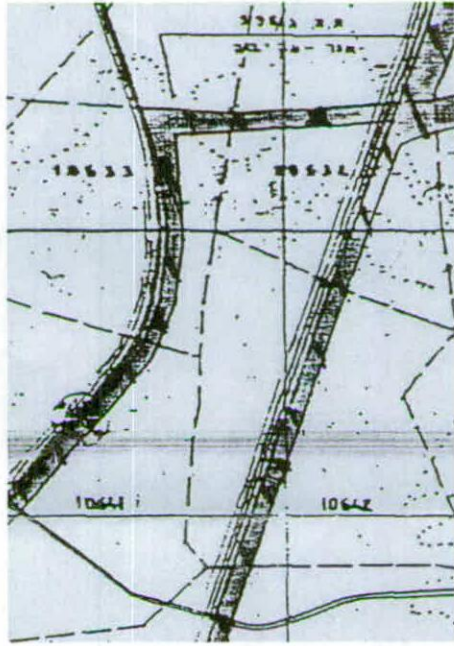
קווי בנין

אם לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריט התוויית דרך או בתכנית מיתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך, **בדרך ראשית** 100 מטר **ובדרך מהירה** 150 מטר. בשטח שבין קו הבניין בין גבול הרצועה המתוכננת לא תותר בניה, פרט למבנה שירות..



7.1 ד. תמ"א 6/1/א/10

בהתאם לתכנית המתאר הארצית החלקית לתחנות כח ורשת החשמל - תחנת מיתוג קיסריה, שהחלטה בדבר אישורה התקבלה בישיבת הממשלה ב-21/11/1991, סומנו בתשריט, בכל מעטפת מתחם התכנון, קווים להולכת חשמל.



גרשטיין - וקראט V.G

ייעוץ כלכלי בע"מ



7.1 תמ"א 35

עפ"י תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור – תמ"א 35, שאושרה ע"י הממשלה בישיבה מס' 4467 מיום 27.11.2005 כלולה החלקה הנדונה ביעוד **למרקם עירוני**.

בין מטרות התכנית:

א. מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

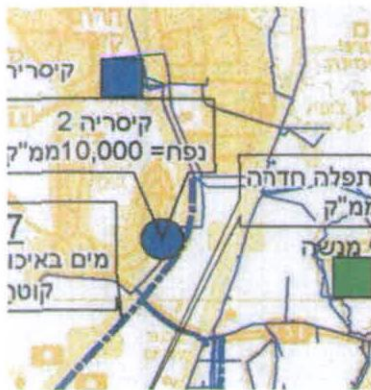


ב. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור) גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופוליטניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים. אזור "מרקם עירוני" הינו אזור אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות

לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך.

אזורי המרקם העירוני תוחמים את התפתחות הרצפים העירוניים הגדולים בישראל. הגבולות הוותו כך שהמרקמים העירוניים יכילו את הבקושים החזויים לקרקע בטווח התכנון ואף מעבר לכך, ואילו מרבית השטחים הפתוחים בעלי הערך יוותרו מחוצה להם. המרקמים העירוניים מהווים למעשה את אזורי החיפוש העיקריים לפיתוח עירוני, הן בתוך השטחים שכבר בנויים והן בהמשך רצוף אליהם.

7.1 תמ"א 34 ב/5 – תכנית מתאר ארצית למשק המים – מערכות מים



תכנית המתאר הארצית למשק המים פורסמה למתן תוקף ב- 14/9/2009, מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת מערכות הפקה והולכת מים.

התכנית מסמנת בגבול המערבי של מתחם התכנון נשוא חוות הדעת רצועה אופציונלית לקו מים וכן קו מים קיים בגבול הצפוני והמזרחי של התכנית.



V.G גרשטיין - וקראט

ייעוץ כלכלי בע"מ



7.1 תמ"מ 6 – תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה

עפ"י תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה – תמ"מ 6, שהודעה על אישורה פורסמה ביום 13.5.2013, כלולה החלקה הנדונה ביעוד לאזור פיתוח עירוני.



באזור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית וכנדרש ליישוב עירוני. ביישובים מדגמים 3-5 לפי תמ"א 35 (אור עקיבא סווג כישוב מדגם 4 במסמכי תכנית תמא 35), ישקול מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות שיבטיחו את האפשרות לשמור על החקלאות ועל אורח החיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים.

סכום המצב המאושר

להלן תשריט הכולל קומפילציה של תכניות "המצב המאושר":



V.G גרשטיין - וקראט

ייעוץ כלכלי בע"מ



7.2 תכנון ב"מצב החדש" - תכנית מס' 353-0262444

להלן נתוני התכנית המיועדת למתן תוקף³:

שטח התכנית: 1,057 ד'.

סוג התכנית: מפורטת.

איחוד וחלוקה: בחלק משטח התכנית.

מטרת התכנית:

הקמת שכונת מגורים חדש כהמשך וכרצף לעיר אור עקיבא ובו כ- 3,480 יחידות דיור בתמהיל מגוון, תוך קביעת מערכת דרכים, תשתיות והקצאת שטחים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מסחריים, לשרות תושבי השכונה ולתושבי העיר כולה.

עיקרי ההוראות:

- א. שינוי יעוד קרקע ביעוד חקלאי ושטח ליעור, לשטח מגורים, שצ"פ, מוסדות ציבור ומסחר בהתאמה לתמ"מ 6.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- ד. התווית מערכת צירי תחבורה ורחובות וחיבורם למערכת הדרכים הקיימת בישוב.
- ה. התווית מערכות תשתית בדגש על הנחיות תכנון מערך הניקוז בשכונה.



נתונים כמותיים בתכנית:

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	141,050		+141,050		מ"ר	מבני ציבור (שטח עיקרי)
	3,480		+3,480		יח"ד	מגורים
10% מסך יח"ד בתכנית הן יחידות קטנות של 80 מ"ר ברוטו	348+		+348		יח"ד קטנות	
השטחים מתייחסים לסה"כ שטח עיקרי + שטח המרפסות לפי חישוב של 12 מ"ר ליח"ד	442,880		+442,880		מ"ר	מגורים (שטח עיקרי)
	35,000		+35,000		מ"ר	מסחר (שטח עיקרי)



³ גרסת תקנון מיום ה-30/10/2016

צאה טבלת איזון נספח והקצאה
גרשטיין - וקראט V.G



טבלת שטחים⁴:

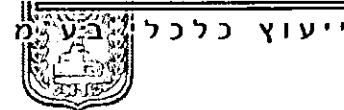


מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
5.95%	62,847	דרך מאושרת	5.95	62,847	דרך מאושרת
11.43%	120,860	דרך מוצעת	33.44	353,458	יער קיים ראו שטח מיועד לייעור
0.83%	8,778	דרך משולבת	60.62	640,832	שטח חקלאי
0.60%	6,319	חניון			
8.88%	93,895	מבנים ומוסדות ציבור			
5.45%	57,609	מגורים א'			
2.05%	21,689	מגורים ב'			
20.20%	213,562	מגורים ג'			
4.21%	44,536	מגורים ד'			
2.67%	28,176	מסחר			
0.32%	3,368	מתקנים הנדסיים			
0.16%	1,665	שביל			
27.65%	292,283	שטח ציבורי פתוח			
9.60%	101,543	שטחים פתוחים			
100.0%	1,057,137		100.0%	1,057,137	סה"כ

זכויות הבניה: ראה טבלת ערכי שווי למגרשים במצב ה"יוצא" (פרק גורמים ושיקולים).



⁴ השטחים המוצגים הינם על בסיס תקנון התכנית ומבוססים על אמידה גראפית. קיימת סטיה שולית בס"כ השטחים לעומת השטח המשמש לצורך טבלאות ההקצאה, בשל העובדה שטבלאות ההקצאה מבוססות על מדידה אנליטית בהתאם להוראות תקנות המדידה 2016 המחייבות מדידה שכוו, עבור תכניות אשר הוכנו ע"פ פרק ג' סימן ו' לחוק.



8. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את השומה, הבאנו בחשבון את העקרונות והשיקולים והבאים:

8.1 ההקצאות והאיזונים בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122, פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה:

- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- שוויו של כל מגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.



8.2 שווי במצב הקודם

א. שוויים היחסי של הזכויות במצב הקודם הוערך עפ"י ייעוד החלקות כמפורט בפרק המצב התכנוני דלעיל.

ב. בהתאם להנחיות תקן 15, מגרשים/ חלקות שייעודם לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אילו מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס.

ג. בשל הומוגניות הייעודים במצב הנכנס (שטחים חקלאיים או שטחים לייעור) והעובדה שהחלקות בלתי בנויות, במצב הנכנס, השתמשנו בנתוני שווי יחסי (במקום שווי מוחלט).



8.3 א. שווי במצב החדש

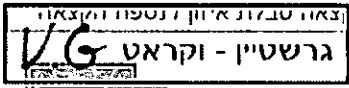
ערכי שווי בסיסיים - הקטע ללא מע"מ	
צמ"ק	400,000 ₪
ליח"ד	145,000 ₪
תא שטח 601-612 ⁵	88,000 ₪
לד' מסחר ⁶	1,500,000 ₪
מקדמים:	
דו-משפחתי	130%
טורי בבינוי מורכב	95%
טורי "פשוט"	100%
חד משפחתי	150%
כביש 2	95%
כביש 4	95%
פארק	110%
קרבה למב"צ מרכז	95%
בינוי רווי עד 8 ק'	105%



⁵ תאי השטח כוללים לפחות 50% חניה תתי"ק. לגבי מגרשים 602-603 הכוללים בנוסף גם מסחר בקומת הקרקע - נלקח בחשבון תוספת שווי בשל שטחי המסחר הנ"ל.

⁶ לשטחי מסחר שוליים (מעבר ל-60% -מגרשים 51,53,54 ומעבר ל-110% מגרש 52) התווספה תוספת שווי לבסיס לפי דחייה של 10 שנים במימוש, שווי 2,500 ₪ למ"ר מבונה ושיעור היוון של 6%.

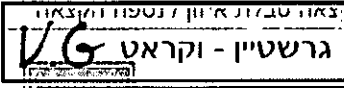




ייעוץ כלכלי בע"מ

ב. ערכי שווי למגרשים במצב ה"יוצא"

מספר מגרש	שטח בד'	יעוד	שטחי בניה				סה"כ שטח	מתחת לכניסה		מס' יח'	מס' קומות	מקדם מיקום	בינוי	מב"צ	שווי ב-ש
			מעל הכניסה		שרות	עיקרי									
			שרות	עיקרי											
201	2.780	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%	95%	4,599,140	
202	2.782	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
203	2.782	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
204	2.788	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
205	2.789	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
206	2.786	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
207	2.783	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
208	2.778	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
209	2.780	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
210	2.773	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
211	2.780	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%	95%	4,599,140	
212	2.715	מגורים א'	550	1,760		2,310			11	3	98.0%	95%	95%	3,891,580	
213	2.159	מגורים א'	450	1,440		1,890			9	3	98.0%	95%		3,351,600	
214	2.322	מגורים א'	450	1,440		1,890			9	3	98.0%	95%		3,351,600	
215	2.605	מגורים א'	550	1,760		2,310			11	3	98.0%	95%		4,096,400	
216	3.088	מגורים א'	650	2,080		2,730			13	3	98.0%	95%		4,841,200	
217	3.271	מגורים א'	750	2,400		3,150			15	3	98.0%	95%		5,586,000	
218	3.293	מגורים א'	750	2,400		3,150			15	3	98.0%	95%		5,586,000	
219	7.566	מגורים א'	1,550	4,960		6,510			31	3	98.0%	95%		11,544,400	
11	0.843	מגורים ב'	200	640		840			4	3	99%	95%		1,504,800	
12	1.025	מגורים ב'	250	800		1,050			5	3	100%	100%		2,000,000	
13	1.220	מגורים ב'	300	960		1,260			6	3	100%	100%		2,400,000	
14	1.180	מגורים ב'	300	960		1,260			6	3	100%	95%		2,280,000	
15	1.298	מגורים ב'	300	960		1,260			6	3	100%	95%		2,280,000	
16	0.834	מגורים ב'	200	640		840			4	3	100%	95%		1,520,000	
17	3.142	מגורים ב'	800	2,560	400	3,760			16	3	99%	95%		6,019,200	
101	0.387	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
102	0.384	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
103	0.389	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
104	0.387	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
105	0.393	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
106	0.392	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	95%	130%		988,000	
107	0.389	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	97%	130%		1,008,800	
108	0.520	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
109	0.317	מגורים ב'	160	500	80	290			1	3	100%	150%		600,000	
110	0.460	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
111	0.470	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
112	0.456	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	95%	130%		988,000	
113	0.487	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	100%	130%		1,040,000	
114	0.670	מגורים ב'	100	320	160	580			2	3	97%	130%		1,008,800	



ייעוץ כלכלי בע"מ

מספר מגרש	שטח בד'	שטח יעוד	שטחי בניה										
			מעל הכניסה		מתחת לכניסה		סה"כ שטח	מס' יח'	מס' קומות	מקדם מיקום			
			עקרי	שרות	עקרי	שרות							
115	0.575	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	130%	988,000	שויב-נח	
116	0.466	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	130%	988,000		
117	0.452	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	130%	988,000		
118	0.425	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	130%	988,000		
119	0.414	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	130%	988,000		
120	0.417	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	130%	988,000		
121	0.415	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	95%	150%	1,140,000		
122	0.464	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	100%	130%	1,040,000		
123	0.425	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	100%	130%	1,040,000		
124	0.441	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	100%	130%	1,040,000		
125	0.357	מגורים ג'	160	50	80	290	1	3	100%	150%	600,000		
126	0.577	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	100%	130%	1,040,000		
127	0.625	מגורים ג'	320	100	160	580	2	3	100%	130%	1,040,000		
41	2.304	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	100%	105%	95%	4,049,850	
42	2.076	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	100%	105%	4,263,000		
43	2.406	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	100%	105%	95%	4,049,850	
44	2.266	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	100%	105%	4,263,000		
45	2.085	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	100%	105%	4,263,000		
46	2.063	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	100%	105%	4,263,000		
47	2.094	מגורים ג'	3,080	1,270	1,240	5,590	28	8	95%	105%	4,049,850		
301	4.663	מגורים ג'	4,840	1,710	2,620	9,170	44	6	110%	105%	7,368,900		
302	4.697	מגורים ג'	4,840	1,710	2,620	9,170	44	6	110%	105%	7,368,900		
303	6.457	מגורים ג'	7,260	2,570	3,880	13,710	66	6	110%	105%	11,053,350		
304	6.632	מגורים ג'	7,260	2,570	3,880	13,710	66	6	110%	105%	11,053,350		
305	2.597	מגורים ג'	2,420	860	1,350	4,630	22	6	110%	105%	3,684,450		
306	4.370	מגורים ג'	4,840	1,710	2,620	9,170	44	6	110%	105%	98%	7,184,678	
307	4.412	מגורים ג'	4,840	1,710	2,620	9,170	44	6	110%	105%	98%	7,184,678	
308	4.368	מגורים ג'	4,840	1,710	2,620	9,170	44	6	110%	105%	7,368,900		
309	2.248	מגורים ג'	2,420	860	1,350	4,630	22	6	105%	105%	3,516,975		
401	4.276	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	95%	7,593,469	
402	4.361	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		
403	7.045	מגורים ג'	7,920	2,980	4,220	15,120	72	6-8	105%	105%	11,510,100		
404	4.273	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		
405	4.276	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		
406	4.359	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		
407	7.031	מגורים ג'	7,920	2,980	4,220	15,120	72	6-8	105%	105%	11,510,100		
408	4.196	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		
409	4.354	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	95%	7,593,469	
410	4.388	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		
411	4.219	מגורים ג'	5,500	2,120	2,520	10,140	50	6-8	105%	105%	7,993,125		



גרשטיין - וקראט V.G

ייעוץ כלכלי בע"מ

מספר מגרש	שטח בד'	יעוד	שטחי בניה				סה"כ שטח	מתחת לכניסה		מעל הכניסה		מב"צ	שווי ב-ש	
			מס' קומות	מס' יח'	מקדם מיקום	בינוי		עקר	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
412	4.391	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
413	7.459	מגורים ג'	72	6-8	105%	105%	15,120	4,220	2,980	7,920	95%	10,934,595		
414	4.354	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
415	4.477	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
416	4.691	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
417	4.459	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
418	7.020	מגורים ג'	72	6-8	105%	107%	15,120	4,220	2,980	7,920		11,729,340		
419	4.580	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
420	4.754	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	10,140	2,520	2,120	5,500		7,993,125		
421	4.782	מגורים ג'	50	6-8	105%	105%	11,000	2,520	2,980	5,500		7,993,125		
422	6.675	מגורים ג'	78	6-8	105%	103%	4,010	4,010	3,390	8,580		12,172,388		
501	2.584	מגורים ג'	34	9	100%	100%	6,790	1,530	1,520	3,740	95%	4,683,500		
502	2.547	מגורים ג'	34	9	100%	100%	6,790	1,530	1,520	3,740	95%	4,683,500		
503	5.225	מגורים ג'	68	9	100%	100%	13,660	3,140	3,040	7,480		9,860,000		
504	2.565	מגורים ג'	34	9	100%	100%	6,790	1,530	1,520	3,740		4,930,000		
505	2.578	מגורים ג'	34	9	100%	100%	6,790	1,530	1,520	3,740		4,930,000		
506	2.614	מגורים ג'	34	9	100%	100%	6,790	1,530	1,520	3,740		4,930,000		
507	3.071	מגורים ג' ומסחר	36	10	100%	95%	8,140	1,840	1,740	4,560		5,109,000		
508	3.069	מגורים ג' ומסחר	36	10	100%	95%	8,140	1,840	1,740	4,560		5,109,000		
509	3.067	מגורים ג' ומסחר	36	10	100%	95%	8,140	1,840	1,740	4,560		5,109,000		
510	2.948	מגורים ג'	38	10	100%	95%	7,610	1,770	1,660	4,180		5,234,500		
511	2.943	מגורים ג'	38	10	100%	95%	7,610	1,770	1,660	4,180		5,234,500		
512	2.942	מגורים ג'	38	10	100%	95%	7,610	1,770	1,660	4,180		5,234,500		
513	3.072	מגורים ג'	38	10	100%	95%	7,610	1,770	1,660	4,180		5,234,500		
514	3.021	מגורים ג'	38	10	100%	95%	7,610	1,770	1,660	4,180		5,234,500		
515	5.192	מגורים ג'	76	10	105%	100%	14,800	3,120	3,320	8,360	95%	10,992,450		
601	3.145	מגורים ד'	48	13	105%	100%	9,330	1,730	2,320	5,280		4,435,200		
602	3.141	מגורים ד'+מסחר	48	13	93%	100%	10,070	1,830	2,360	5,880		4,057,200		
603	3.041	מגורים ד'+מסחר	48	13	90%	100%	10,070	1,830	2,360	5,880		3,951,600		
604	2.947	מגורים ד'	48	13	95%	100%	9,330	1,730	2,320	5,280		4,012,800		
605	2.883	מגורים ד'	48	13	95%	100%	9,330	1,730	2,320	5,280		4,012,800		
606	3.155	מגורים ד'	48	13	95%	100%	9,330	1,730	2,320	5,280		4,012,800		
607	3.318	מגורים ד'	56	15	95%	100%	10,790	1,990	2,640	6,160		4,681,600		
608	3.308	מגורים ד'	56	15	100%	100%	10,790	1,990	2,640	6,160	95%	4,681,600		
609	3.319	מגורים ד'	56	15	100%	100%	10,790	1,990	2,640	6,160	95%	4,681,600		
610	3.804	מגורים ד'	56	15	110%	100%	10,790	1,990	2,640	6,160	95%	5,149,760		
611	6.208	מגורים ד'	96	13	100%	100%	18,930	3,730	4,640	10,560	98%	8,236,800		
612	6.275	מגורים ד'	96	13	97%	100%	18,930	3,730	4,640	10,560		8,194,560		



ייעוץ כלכלי



שויב-ש	מב"צ	פנוי	מקום מקום	מס' קומו ת	מס' יח'	שטח בניה				עוד	שטח בד'	מספר מגהש	
						סה"פ שטח	מתחת לפניסה		מעל הפניסה				
							שקות	עקרה	שקות				עקרה
6,090,166		100%	100%			6,200	2,080		1,030	3,090	מסחר	3.055	51
28,587,022		100%	120%			43,440	10,230		15,280	17,930	מסחר	12.44	52
5,058,000		100%	100%			2,730	0		680	2,050	מסחר	3.372	53
21,070,792		100%	120%			18,440	2,500		7,250	8,690	מסחר	9.308	54
635,192,775					3,480								סה"כ



ד. שויים היחסי של הזכויות במצב החדש, הוערך עפ"י ייעוד החלקות כמפורט בפרק המצב התכנוני דלעיל.

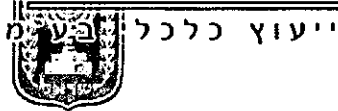
ה. בהתאם להנחיות תקן 15, מגרשים/ חלקות שייעודם לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אילו מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא שווי יוצא.

ו. חושב השווי היחסי של כל מגרש מתוך השווי הכולל של כל המגרשים המשתתפים באיחוד ובחלוקה החדשה, עפ"י התכנון החדש.



ז. שטחי המגרשים במצב החדש הינם בהתאמה לטבלת שטחים שהועברה ע"י משרד גורדון אדריכלים ומבוססת על חישוב אנאליטי של שטחי המגרשים בהתבסס על מדידה.





8.4 נתוני ההשוואה

חוות הדעת מבוססת על נתוני ההשוואה הבאים:

א. קרקע למגורים

• בהתאם לדיווח של חברת אאורה מיום 9 ביולי 2015 לבורסה לני"ע, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע במגרשים 6 ו-7 לפי תב"ע ש/1453 (צפון אור עקיבא). במסגרת ההסכם רכשה החברה 60% מהזכויות הכוללות 94 יח"ד



בשני בניינים ובכוונתה להגדיל את מספר היחידות ל-116 יח"ד. תנאי ההסכם וסך הרכישה יעשו בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י בו זכה המוכר (פרטים ראה בהמשך) שמשמעו עלות קרקע לא מפותחת ליח' לפי 95 אלף ₪ ליח', לפני השינוי המתוכנן בצפיפות.

• בהתאם לתוצאות מכרז של מ"י מיום 4/3/2015 בחלק הצפוני של אור עקיבא למתחם בן 146 יח"ד (שטח עיקרי של כ-110 מ"ר עיקרי עילי בממוצע), הוחקר המגרש תמורת 13,218,840 ₪ המהווים כ-91 אלף ₪ ליח' ממוצעת (ללא פיתוח). בהתאם לנספחי הבינוי והחניה המבנים הינם בגובה של 6 קומות ומחצית מהחניות במתחם תת קרקעיות.



• בהתאם לתוצאות מכרז של מ"י מיום 4/3/2015 בחלק הצפוני של אור עקיבא למתחם בן 94 יח"ד (שטח עיקרי של כ-110 מ"ר עיקרי עילי בממוצע), הוחקר המגרש, תמורת 9,000,000 ₪ המהווים כ-95 אלף ₪ ליח' ממוצעת (ללא פיתוח). בהתאם לנספחי הבינוי והחניה המבנים הינם בגובה של 11 קומות ומחצית מהחניות במתחם תת קרקעיות.

• בהתאם לתוצאות מכרז של מ"י מיום 22/12/2013 במע"ר של אור עקיבא למתחם בן 225 יח"ד הוחקר המגרש (שטח עיקרי של כ-120 מ"ר עיקרי עילי בממוצע), תמורת 9,007,000 ₪ המהווים כ-40 אלף ₪ ליח' ממוצעת. בהתאם לנספחי הבינוי והחניה המבנים הינם בגובה של 19 קומות והחניות במתחם תת קרקעיות.



• בהתאם לתוצאות מכרז של מ"י מיום 22/12/2013 במע"ר של אור עקיבא למתחם בן 225 יח"ד הוחקר המגרש (שטח עיקרי של כ-120 מ"ר עיקרי עילי בממוצע), תמורת 7,888,000 ₪ המהווים כ-35 אלף ₪ ליח' ממוצעת. בהתאם לנספחי הבינוי והחניה המבנים הינם בגובה של 19 קומות והחניות במתחם תת קרקעיות.

• בהתאם לתוצאות מכרז של מ"י מיום 21/12/2011 בשכונת היובל באור עקיבא, למגרשים לבניה עצמית הוחכרו 3 מגרשים לבניה חד משפחתית בשטח של 450-480 מ"ר לפי התמורות הבאות:



צאה טבלאות איזון / נספח והצאה
גרשטיין - וקראט V_G

ייעוץ כלכלי בע"מ



מספר גוש	מספר חלקה בשלמות	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר יחיד	הצעה כ-ש (כולל מע"מ)
12613	65	130	477	1	450,000
12611	15	180	452	1	420,555
12611	23	188	481	1	516,246

בהתאם לאמור לעיל ובהתאמה לבינוי ולהעדר חניה תת"ק, לעיתוי ולמיקום להלן פירוט ערכי השווי הבסיסיים ששימשו בהכנת הטבלה:



ערכי שווי בסיסיים - קרקע ללא מע"מ	
צמ"ק	400,000 ₪
ליח"ד	145,000 ₪
מגורים ד וחניה תת"ק	88,000 ₪

ב. קרקע למסחר

בהתאם לתוצאות מכרז של ממ"י מיום 6/10/2013 בישוב חריש נמכרו מגרשים ביעוד מסחר ובייעודי מסחר ומשרדים במחירים הבאים:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' מכרז	הוצאות פיתוח	מחיר בש"ח	יעוד	שווי למ"ר קרקע	ז. בניה	
401	1,579	150/2013/ח	1,271,219	2,205,205	מסחר	1,397	40%	
402	1,400		1,126,913	1,955,770		1,397	40%	
403	1,746		1,406,310	2,445,770		1,401	40%	
404	1,556		1,253,371	2,181,555		1,402	40%	
405	1,752		1,409,807	2,450,777		1,399	40%	
406	1,135		912,495	1,580,777		1,393	40%	
407	2,633		2,118,736	3,680,555		1,398	40%	
408	1,682		1,353,462	2,350,777		1,398	40%	
409	1,357		1,088,528	592,000		436	39%	
410	1,693		1,362,094	2,370,777		1,400	40%	
420	4,714		7,361,460	8,786,777		1,864	130%	מסחר ומשרדים
421	4,997		7,810,530	10,277,888		2,057	130%	מסחר ומשרדים



סה"כ שווי למסחר במכרזי חריש כ-1,500 א' ₪ לדונם.

בשומות שונות שנערכו על ידנו לגבי שטחים בשימושים מסחריים בפארק התעשיות קיסריה, ובתוככי הישוב קיסריה נאמד שווי קרקע על ידנו בכ-2,100-1,600 ₪ למ"ר קרקע (כולל פיתוח).

בהתאם לאמור לעיל ובהתאמה לבינוי ולהעדר חניה תת"ק, לעיתוי ולמיקום להלן פירוט ערכי השווי הבסיסיים ששימשו בהכנת הטבלה: מסחר – 1,500 א' ₪ לדונם (ללא פיתוח).



גראט - וקראט V.G

ייעוץ כלכלי



9. סיכום והצהרות

בהתאם לטבלת האיזון וההקצאות, בנספח חוות הדעת ובכפוף להנחות המפורטות בפרק הגורמים והשיקולים ובפרק התחשיבים הנני לחוות דעתי כי נשמר האיזון בין המגרשים ולא נדרשים כל תשלומי איזון בין בעלי הזכויות.

הנני מצהיר כי אין לי ענין 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 -1965, תקנות שמאי המקרקעים (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ובזאת באתי על החתום,

מוטי וקראט
כלכלן ושמאי מקרקעין



רצ"ב:
לוח איזון והקצאות

תכנית מספר 353-0262444 טבלת התצאות "אור ים"												
מבט יומא												
שטח	התחלק	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה
שטח	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת	מגרת הממורה	שטח המגרת
1.13%	7,184,678	100%	4,412	307	0.82%	8,678	1	1	8.88	19,46	2	10632
1.16%	7,368,800	100%	4,368	308	3.33%	32,072	1	1	32,072	32,337	3	10642
0.55%	3,516,975	100%	2,248	309	0.03%	0,284	1	1	0,284			
0.67%	4,283,000	100%	2,064	46								
0.64%	4,049,850	100%	2,084	47								
0.72%	4,599,140	100%	2,78	201	4.74%	45,684	1	1	45,684	204,859	4	10632
0.76%	4,841,200	100%	2,782	202	16.51%	159,175	1	1	159,175	207,801	4	10633
0.76%	4,841,200	100%	2,782	203	16.61%	160,121	1	1	160,121	208,983	1	10642
0.76%	4,841,200	100%	2,788	204	5.05%	48,649	1	1	48,649	578,010	2	10642
0.76%	4,841,200	100%	2,789	205	18.63%	180,334	1	1	180,334	54,995	2	10643
0.76%	4,841,200	100%	2,786	206	0.00%	0,000	1	1	0,000	10,806	4	10643
0.76%	4,841,200	100%	2,783	207	0.02%	0,148	1	1	0,148			
0.76%	4,841,200	100%	2,778	208	1.02%	9,852	1	1	9,852			
0.76%	4,841,200	100%	2,78	209	0.10%	0,835	1	1	0,835			
0.76%	4,841,200	100%	2,773	210	34.75%	335,045	1	1	335,045	368,875	6	10641
0.72%	4,599,140	100%	2,78	211	0.28%	2,678	1	1	2,678			
0.61%	3,891,580	100%	2,715	212	0.03%	0,282	1	1	0,282	226,008	2	10641
0.53%	3,351,600	100%	2,159	213								
0.53%	3,351,600	100%	2,322	214								
0.64%	4,098,400	100%	2,605	215								
0.76%	4,841,200	100%	3,088	216								
0.88%	5,598,000	100%	3,271	217								
0.88%	5,598,000	100%	3,283	218								
1.82%	11,544,400	100%	7,568	219								
0.24%	1,504,800	100%	0,843	11								
0.31%	2,000,000	100%	1,025	12								
0.38%	2,400,000	100%	1,22	13								
0.38%	2,280,000	100%	1,18	14								
0.36%	2,280,000	100%	1,298	15								
0.24%	1,520,000	100%	0,834	16								
0.95%	6,019,200	100%	3,142	17								
0.16%	1,040,000	100%	0,387	101								
0.16%	1,040,000	100%	0,384	102								
0.16%	1,040,000	100%	0,389	103								

גרשטיין - וקראט V_G



גרשטיין - וקראט V/G

ייעוץ כלכלי



מבד יומא										מבד נמוכ										
שוי יומי	שוי מבד יומא	החלק במבד	שטח המבד	מבד המסורה	שוי יומי	מ"ר אקווי	יעוד	החלק בחלקה	שטח המבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	שטח במבד	
0.16%	1,040,000	100%	0.387	104																30
0.16%	1,040,000	100%	0.363	105																31
0.16%	988,000	100%	0.392	106																32
0.16%	1,008,800	100%	0.388	107																33
0.16%	1,040,000	100%	0.52	108																34
0.09%	600,000	100%	0.317	109																35
0.16%	1,040,000	100%	0.48	110																36
0.16%	1,040,000	100%	0.47	111																37
0.16%	988,000	100%	0.456	112																38
0.16%	1,040,000	100%	0.487	113																39
0.16%	1,008,800	100%	0.67	114																40
0.16%	988,000	100%	0.575	115																41
0.16%	988,000	100%	0.488	116																42
0.16%	988,000	100%	0.452	117																43
0.16%	988,000	100%	0.425	118																44
0.16%	988,000	100%	0.414	119																45
0.16%	988,000	100%	0.417	120																46
0.16%	1,140,000	100%	0.415	121																47
0.16%	1,040,000	100%	0.484	122																48
0.16%	1,040,000	100%	0.425	123																49
0.16%	1,040,000	100%	0.441	124																50
0.09%	600,000	100%	0.357	125																51
0.16%	1,040,000	100%	0.577	126																52
0.16%	1,040,000	100%	0.625	127																53
1.16%	7,368,900	100%	4.833	301																56
1.16%	7,368,900	100%	4.697	302																57
1.74%	11,053,350	100%	6.457	303																58
1.74%	11,053,350	100%	6.632	304																59
0.59%	3,684,450	100%	2.597	305																60
1.13%	7,184,678	100%	4.37	308																61
0.84%	4,048,850	100%	2.304	41																62
0.67%	4,263,000	100%	2.076	42																63
0.64%	4,048,850	100%	2.408	43																64
0.67%	4,263,000	100%	2.266	44																65

קט קיסריה

תכנית מספר 353-0262444 - תולת התצאות "אר ים"

שיווי יחסי	שיווי מצב יומא	החלק בנכונט	שנת	מגרת התחנה	מגרת התחנה	שיווי יחסי	מ"ל אקויל	יעוד	החלק	מולקט	שם בעול	החנות	נתוני התקרת				
													שם	מ"ל	מולקט	נוט	
0.87%	4,263,000	100%	2,055	45													66
1.20%	7,593,469	100%	4,276	401													67
1.26%	7,993,125	100%	4,361	402													68
1.81%	11,510,100	100%	7,045	403													69
1.26%	7,993,125	100%	4,273	404													70
1.26%	7,993,125	100%	4,276	405													71
1.26%	7,993,125	100%	4,359	406													72
1.81%	11,510,100	100%	7,031	407													73
1.26%	7,993,125	100%	4,186	408													74
1.20%	7,593,469	100%	4,354	408													75
1.26%	7,993,125	100%	4,388	410													76
1.26%	7,993,125	100%	4,219	411													77
1.26%	7,993,125	100%	4,391	412													78
1.72%	10,934,595	100%	7,459	413													79
1.26%	7,993,125	100%	4,354	414													80
1.26%	7,993,125	100%	4,477	415													81
1.26%	7,993,125	100%	4,691	416													82
1.26%	7,993,125	100%	4,459	417													83
1.85%	11,729,340	100%	7,02	418													84
1.26%	7,993,125	100%	4,58	419													85
1.26%	7,993,125	100%	4,754	420													86
1.26%	7,993,125	100%	4,782	421													87
1.26%	12,172,388	100%	6,675	422													88
0.74%	4,683,500	100%	2,584	501													89
0.74%	4,683,500	100%	2,547	502													90
1.55%	9,860,000	100%	5,225	503													91
0.78%	4,930,000	100%	2,565	504													92
0.78%	4,930,000	100%	2,578	505													93
0.78%	4,930,000	100%	2,614	508													94
0.80%	5,109,000	100%	3,071	507													95
0.80%	5,109,000	100%	3,069	508													96
0.82%	5,234,500	100%	2,948	510													97
0.82%	5,234,500	100%	2,943	511													98

תכנית מספר 353-0262444 11/12/2016 14:43:07 נספח טבלאות איזון וה

צאה טבלאות איזון / נספח התצאות

גרשטיין - וקראט V_G

ייעוץ כלכלי בע"מ



גרשטיין - וקראט V_G



תכנית מס' 353-0262444 טבלת התמנות -אר"י ת"ל									
מבצעים					מבצעים				
שיווי יחסי	שיווי מבצעים	החלק במבצעים	שעת	מגזר התמנות	שיווי יחסי	מ"י אקווי	יעוד	החלק בחלוקה	שם בנק
0.82%	5,234,500	100%	2,942	512					התמנות
0.82%	5,234,500	100%	3,072	513					ב-1
0.82%	5,234,500	100%	3,071	514					ב-1
1.73%	10,992,450	100%	5,192	515					ב-1
0.70%	4,435,200	100%	3,145	801					ב-1
0.84%	4,057,200	100%	3,141	802					ב-1
0.83%	3,851,800	100%	3,041	803					ב-1
0.83%	4,012,800	100%	2,947	804					ב-1
0.83%	4,012,800	100%	2,883	805					ב-1
0.83%	4,012,800	100%	3,155	808					ב-1
0.74%	4,881,800	100%	3,318	807					ב-1
0.74%	4,881,800	100%	3,308	808					ב-1
0.74%	4,881,800	100%	3,319	809					ב-1
0.81%	5,149,780	100%	3,804	810					ב-1
1.30%	8,238,800	100%	8,208	811					ב-1
1.29%	8,194,560	100%	8,275	812					ב-1
0.86%	8,090,188	100%	3,055	51					ב-1
4.50%	28,587,022	100%	12,446	52					ב-1
0.80%	5,058,000	100%	3,372	53					ב-1
3.32%	21,070,792	100%	9,308	54					ב-1
			120,878	801-828					
			8,781	830-834					
			8,320	31-33					
			83,809	21-29					
			282,328	701,703-727-28,732-45					
			1,888	702,723-28,730-1					
			0.103	801					
			0.107	802					
			0.082	804					
			0.088	805					
			0.081	806					
			0.081	807					
			0.086	809					
			0.081	911					

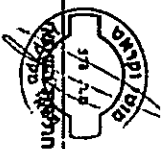
גרשטיין - וקראט V_G

ייעוץ כלכלי



התבוננות		התבוננות		התבוננות		התבוננות		התבוננות		התבוננות		התבוננות		התבוננות	
שם	שטח	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת	מחיר המזכרת
מחיר המזכרת	0.085	912	913	914	915	916	917	918	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451
מחיר המזכרת	0.081	913	914	915	916	917	918	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	1,337
מחיר המזכרת	0.083	914	915	916	917	918	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	1,383	1,339
מחיר המזכרת	0.080	915	916	917	918	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	964,095	1,451	1,401
מחיר המזכרת	0.081	916	917	918	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	964,095	1,451	1,422	1,411
מחיר המזכרת	0.086	918	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	1,443	1,444
מחיר המזכרת	2.034	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	1,444
מחיר המזכרת	101,559	919	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	1,444
מחיר המזכרת	994,440	71	101,559	994,440	100,0%	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451	964,095	1,451
100,0%															1,451

578 מספר רישון



מחיר וקראט שם שחמי

23/12/2016 תאריך