

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com



Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)



Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אחובי, מנהלת המשרד



תכנית מס' 416-0483511
רע/מק/2011ג' - שכונת מגורים במזרח העיר
לוח איזון והקצאות - חוות הדעת
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 211 ו-214 בשלמות
וחלק מחלקות 188-187, 204, 206, 208 ו-213
גוש 6581, רעננה
להפקדה



אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, חחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com



Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)



Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אחובי, מנהלת המשד

בני ברק, ט"ו כסלו תשע"ז

15 דצמבר 2016

מספרנו: 6581/187

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.נ.,



תכנית מס' 416-0483511

רע/מק/2011ג' - שכונת מגורים במזרח העיר

לוח איזון והקצאות - חוות הדעת

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

חלקות 211 ו-214 בשלמות

וחלק מחלקות 187-188, 204, 206, 208 ו-213

גוש 6581, רעננה

להפקדה



-2-



<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>
3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. פרטי המקרקעין
3	3. ביקור במקום
4	4. תיאור הסביבה והמקרקעין
5	5. תכנון
6	6. תכנית מוצעת
8	7. עקרונות השומה
9	8. סיכום



1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת תכנית רע/מק/2011ג' מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. תכנית מוצעת רע/מק/2011ג' כוללת לוח איזון בדרך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.



1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שוויין היחסי של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.

1.3 לוח האיזון נערך עפ"י הכללים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה)(תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).





2. **פרטי המקרקעין**

- 2.1 הנכס מושא השומה כולל את החלקות הבאות בגוש 6581 :
187 (חלק), 188 (חלק), 204 (חלק), 206 (חלק), 211, 213 (חלק), 214, ו- 208 (חלק).
- 2.2 שטח התכנית 43.399 דונם. שטח באיחוד וחלוקה – 43,399 מ"ר.



3. **ביקור במקום**

ביקור אחרון במקום נערך ביום 16.5.2013, ע"י אסף לוי – שמאי מקרקעין, בהנחיית החתום מטה.

4. **תאור הסביבה והמקרקעין**



4.1 החלקות מושא חוות דעת זו מהוות חטיבת קרקע ריקה ופנויה ברובה הנמצאת במזרח רעננה בצמוד לכביש מס' 4 בקרן הצפון מערבית של צומת רעננה מרכז - הכניסה הראשית לעיר.

4.2 חטיבת הקרקע האמורה מותחמת, כדלקמן:

- מזרח - כביש ארצי מס' 4 (כביש גהה).
- דרום - רח' אחוזה.
- צפון - רח' ציפמן.
- מערב - רח' הרב ניסים ומבנים לאורך רח' דוד אליעזר.



4.3 בחלק המזרחי של המתחם נמשך כביש מס' 4 וקו מתח עליון.





4.4 להלן תאור החלקות מושא חוות הדעת :

חלקה 187 (חלק)

לחלקה צורת מלבן. החלקה ממוקמת בצפון המתחם. על החלקה נמצא מבנה אשר שימש בעבר בית מטבחיים הכולל שני מבנים חד קומתיים, מבנה דו קומתי וסככות.



- גבולות החלקה הם :
- מצפון - רח' ציפמן.
 - מדרום - חלקה 188.
 - ממערב - חלקה 200.
 - ממזרח - כביש מס' 4.

חלקה 188 (חלק)

לחלקה צורת מלבן מאורך. החלקה משתרעת כמעט לכל אורך המיתחם. על החלק הדרומי של החלקה ממוקם בית מגורים חד קומתי ישן עם גג רעפים.



הבית ממוקם ברח' אחוזה 8 - 12. יתרת החלקה מעובדת בחלקה. לאורך גבולה הצפון מזרחי של החלקה עובר קו מתח עליון.

גבולות החלקה :

- מדרום - רח' אחוזה.
- מצפון - חלקה 187 עליה מבנים ריקים.
- ממזרח - חלקות 159 - 164.
- ממערב - חלקות 204, 211, 214, 208, 207, 201, 200.

חלקה 204 (חלק)

לחלקה צורה מלבנית, הינה ממוקמת ברח' אחוזה 14. בחזית החלקה שורת ברושים. גבולות החלקה הם :



- מדרום - רח' אחוזה.
- מצפון - חלקה 211.
- ממזרח - חלקה 188.
- ממערב - חלקות 213, 211.



-6-



חלקה 206 (חלק)

לחלקה צורה מלבנית, ממוקמת מזרחית לבתים צמודי קרקע ברחוב הרב אפרים ואמורה להוות את המשך רח' הרב נסים. גבולות החלקה הם :
 מדרום – רחוב הרב נסים יצחק.
 מצפון - מעון שקמה.
 ממזרח – חלקות 208 ו-214.
 ממערב – חלקות מגורים צמודות קרקע מחוץ לתחום התכנית.



חלקה 208 (חלק)

חלק החלקה אשר בתחום התכנית, מהווה המחצית דרומית של החלקה אשר לה צורת מלבן. על המחצית הצפונית של החלקה (אשר אינה נכללת בתכנית) בנוי מוסד שקמה. גבולות חלק החלקה הם :
 מצפון - מוסד שקמה.
 מדרום - חלקה 214.
 ממערב - חלקה 206 (תוואי דרך, המשך רח' הרב נסים)
 ממזרח - חלקה 188.



חלקה 211

לחלקה צורה מלבנית בלתי רגולרית. החלקה ממוקמת בחלק המערבי של מיתחם התכנית. בחלק הצפון מזרחי של החלקה ממוקמת בריכת מי שתייה עירונית הבנויה מבטון ומותחמת בגדר רשת. יתרת שטח החלקה נטוע פרדס. גבולות החלקה הם :
 ממערב - רח' הרב נסים בחלק הצפוני. ובתי מגורים המוקמים לאורך רח' הרב נסים בחלק הדרומי של החלקה.



מדרום - חלקות 204, 213.
 מצפון - חלקה 214.
 ממזרח - חלקה 188.

חלקה 213 (חלק)

לחלקה צורה מלבנית רגולרית, הינה ממוקמת ברח' אחוזה 16. החלקה ריקה. גבולות החלקה הם :
 מדרום - רח' אחוזה.
 מצפון - חלקה 211.
 ממזרח - חלקה 204.
 ממערב - חלקה 354.



-7-

חלקה 214

לחלקה צורה מלבנית רגולרית. החלקה ריקה ופנויה.

גבולות החלקה הם :

מדרום - חלקה 211.

מצפון - חלקה 208.

ממזרח - חלקה 188.

ממערב - חלקה 206 המסומנת כדרך.

5. תכנון קודם

5.1 תכנית רע/1 א'

א. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68.

ב. במסגרת תכנית זו נקבע כי בשטח חקלאי זכויות הבניה הן, כדלהלן :

שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר.

שטח מותר לבניה - 150 מ"ר בכל דירה.

מס' מקסימלי של דירות על שטח מגרש מינימלי - 2 יח"ד.

הבניה בכפוף לאמור להלן.

ג. השימושים המותרים באזור חקלאי הם :

בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן הממשיך להתגורר במקום).

מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימלי לפי התקנון.

בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם.

האיתור לפי שיקול הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

ד. בשטח לבנייני ציבור תותר בניית בנייני ציבור, מגרשי משחקים ומקומות חניה בשכר. זכויות

הבניה על שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר יקבעו עפ"י תכנית בינוי.

ה. בהתאם לתשריט התכנית סווגה חלקה 187 ביעוד לבנייני ציבור, חלקה 206 סומנה כדרך. שאר

החלקות המשתתפות בתכנית סווגו ביעוד חקלאי.





5.2 ת/מ/מ/3

עפ"י ת/מ/מ/3 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31.1.82, נקבע כי הבניה ו/או השימוש בקרקע המסוגלת כקרקע חקלאית יהיו קשורים במישרין ליצור חקלאי וכי בכל בקשה להיתר בניה בקרקע, שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתן היתר זולת אם ניתן אישור של הוועדה לשמירת קרקע חקלאית.



5.3 תכנית רע/2000

במסגרת תכנית רע/2000 סווגו החלקות למעט חלקה 187 כשטח ליעוד חקלאי בו אסורה הבניה למעט מבני משק המיועדים ליצור חקלאי וזאת באישור הוועדה המקומית. חלקה 187 - סווגה כשטח למבני ציבור.

5.4 תמ"מ 3-21

5.4.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.03.



5.4.2 עפ"י תשריט התכנית מסומן המתחם כאזור פיתוח עירוני, לאזור זה נקבעו בתקנון התכנית ההוראות הבאות:

מרחב תכנון מקומי עירוני – בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית ניתן ליעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, תעשיה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן.

6. תכנון חדש



6.1 במסגרת התכנית מושא השומה – רע/2011ב' מוצע לשנות את יעוד חטיבת הקרקע מחקלאי, שב"צ ודרך ליעודים כדלקמן:

- ◆ אזור מגורים ב'
- ◆ מגורים ומסחר
- ◆ מגורים ד'
- ◆ דרכים
- ◆ שצ"פ
- ◆ שב"צ
- ◆ מתקנים הנדסיים



6.2 שטחי החלקות, המגרשים, מספר יחידות הדיור והשטחים העיקריים לבניה פורטו בלוח ההקצאות הרצ"ב.



7. עקרונות השומה

7.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה :

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.



(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

7.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן :

המצב לאחר חלוקה

המצב לפני חלוקה

שווי כל מגרש תמורה בנפרד

שווי כל מגרש בנפרד

----- = -----

שווי כל מגרשי התמורה

שווי כל המגרשים

7.3 שווי יחסי במצב הקודם

השווי היחסי של כל אחת מהחלקות במצב הקודם חושב בכפוף לגורמים ולשיקולים הבאים :

7.3.1 חושב שוויה של כל אחת מהחלקות עפ"י התכנון הקיים, בהתחשב ביעודה, מיקומה וקירבתה



לכביש מס' 4 ולקוי המתח הגבוה והעליון. שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לבניה לפי 1000 ש"ח / מ"ר. שווי כש.ב.צ. חושב לפי שווי של כ- 1,725 ש"ח/מ"ר, שווי חלקת הדרך 206 חושבה לפי שווי של כ- 540 ש"ח.

הובא בחשבון כי ההקצאה הינה על בסיס "קרוב ככל האפשר" כך שמקדמי השווי להלן הם יחסיים למיקום חלקת המקור.

חלקות בקו ראשון לכביש 4 קיבלו מקדם אקו' יחסי של 90% משווי קרקע פנימית במתחם זה, חלקה 204 אשר נמצאת בקו שני ופונה לרחוב אחוזה קיבלה מקדם זהה.

חלקות הפונות למוסד קיבלו מקדם אקו' של 95% משווי קרקע ללא הפרעה זו.

חלקות פנימיות ללא חזית להפרעות קיבלו מקדם של 100%.



7.3.2 בחלקה 188 הובא בחשבון שווי הבנוי לפי הוראות תקן 15 על בסיס שווי פיזי של המבנה בניכוי

פחתים לפי 3,500 ש"ח / מ"ר בנוי.



7.3.3 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

7.4 שווי יחסי במצב החדש

7.4.1 עפ"י תשריט התכנית, הוקצו המגרשים החדשים בתחום או קרוב ככל האפשר לשטחי החלקות הנכללות באיחוד.



7.4.2 חושב שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב בגורמים הבאים:

א. יעוד המגרש החדש – מגורים ב' או מגורים ד' או מגורים מעל חזית מסחרית. שווי הקרקע במצב החדש הינו כמגרשים ביעוד מגורים ב' או מגורים ד' או מגורים מעל חזית מסחרית, כמפורט בטבלאות ההקצאה.

שווי מ"ר מבונה קרקע לדירת מגורים בבניה באזור מגורים ב' ו/או אזור מגורים ד' חושב לפי 10,280 ש"ח/מ"ר המשקף שווי קרקע ליחיד בקומות אמצעיות של 107 מ"ר עיקרי – 1,100,000 ש"ח. לשטח החזית המסחרית ניתן שווי של כ- 3,600 ש"ח.



כל השטחים העיקריים המבונים חושבו לפי מקדם אקווי של 1, יתרת השטחים חושבו עפ"י מקדמי שווי אקווי כלהלן:

לדירות הגן ניתן מקדם אקווי של 1.10 בשל תועלת החצר ופרטיות.

לחללי הגג ניתן מקדם אקווי של 0.7.

למרפסות דירות הפנטהאוז ניתן מקדם אקווי של 0.4.

לחצר דירות הגן באזור מגורים ד' ניתן מקדם של 0.3.



ב. כמות יחידות הדירור, השטח העיקרי לבניה, שטח עליית הגג, שטח המרתפים.

ג. מיקום המגרש, ניתן מקדם מיקום לכל אחד מהמגרשים עפ"י ההנחות הבאות:

למגרשים הנמצאים ב"קו ראשון" לכיוון כביש 4 חושבה הפחתה של 5%.

מגרשים הפונים בחזית לרחוב ששת הימים חושבה הפחתה של 15%.

מגרשים הפונים בחזית לש.צ.פ חושבה תוספת שווי של 2.5%.

למגרש הפונה למתקנים הנדסיים חושבה הפחתה של 2.5%.

למגרש 2011 הכולל חזית מסחרית הובאה בחשבון השפעת שטחי המסחר על המגורים (מקדם 0.9)

למגרשים הפונים לשטחי ציבור חושבה הפחתה של 10%.



-11-



7.4.3 חושב השווי היחסי של כל מגרש הקצאה מתוך השווי הכולל של כל מגרשי ההקצאה הכלולים ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון המוצע.

7.4.4 השווי הפיזי של המבנה בחלקה 188 הוקצה לבעליו במצב החדש עפ"י הוראות תקן 15.

7.4.5 בהקצאות בהן בוצעה הפרדה/הרחבה של מרכיב המושע (מגרשי התמורה כוללים פחות/יותר בעלים מאשר במצב הנכנס) ניתן מקדם מתאים, לפי העניין.



7.5 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

7.6 כללי – נסחי הרישום שהופקו לצורך הכנת לוח האיזון הינם מיום 12.07.2016 ומשקפים את פרטי הרישום שהיו נכונים לאותו מועד – לוח האיזון משקף את מצב הרישום שהיה קיים במועד בו הופקו נסחי הרישום – אם כיום קיים רישום שונה הרי שהרישום בפנקסי המקרקעין - גובר.

8. **סיכום**



בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאה הרצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבנו מנחים אותנו לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון. לחות האיזון נערכו תוך שימוש בתוכנת אקסל.

לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.001 (פרומיל) כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוה יותר.



ועל זאת באתי על החתום,

א. ביתן
שמאי מקרקעין



לוטח: טבלת איזון והקצאות

15.12.2016

6581-187



מרחב תכנון מקומי רעננה - תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת - מס' 416-0483511 - לוח איזון והקצאות - רע/מק/2011 ג'

אחיקים ביתון ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

עמוד 1

תשלומי איוון	מצב יוצא													מצב נכנס										הגזי המקרקעין												
	בעל הזכויות	בעל הזכויות	שווי יחסי בהקצאה כולל מבינים ב-%	שווי מיצוי	שווי יחסי בקרקע	שווי מוגרש במצב יוצא ללא מבינים	מקדם מושע	מקדם מיקום	שטח עיקרי	שטח עיקרי מוגרש	כמות יחיד'	ייעוד המגרש	חלקים במגרש ב-%	שטח המוגרש	מס' החלקה המוגרש	מס' החלקה	שווי יחסי	שווי מיצוי	שווי מוצב נכנס	מקדם מיקום יחסי	שטח מיוחס במצב נכנס	ייעוד במצב נכנס	החלקים בבעלות או בזמיות	החלקים בבעלות או בזמיות	שעבודים או זכויות אחרות	מס' הוזהר	שם חוכרים	שם הבעלים	שטח החלקה המלוקקת	שטח החלקה הגרומית (במ"ר)	חלקה	גוש				
																																	התמורה	ארעית	סופית	מס' החלקה
			10.77%	ש	30,292,097							32.97%				10.77%	ש	4,237,073	4,984.79		20.8%	5	/	24	773892	לויטס רחל		34,004	188	6581						
			10.77%	ש	30,292,097							32.97%				10.77%	ש	4,237,073	4,984.79		20.8%	5	/	24	7738925	לויטס ירד רחל										
			0.71%	ש	2,005,457							2.18%				0.71%	ש	280,511	330.01		1.4%	469	/	34004	58243312	חפיה אברחם										
			0.71%	ש	2,005,457							2.18%				0.71%	ש	280,511	330.01		1.4%	469	/	34004	35388859	קאסם מואד										
			0.71%	ש	2,005,457							2.18%				0.71%	ש	280,511	330.01		1.4%	469	/	34004	12999827	רחמוטילה בדרור רחמוי										
			0.61%	ש	1,710,411							1.86%				0.61%	ש	239,242	281.46		1.2%	400	/	34004	15851603	שמש ישר										
			2.28%	ש	6,415,468							6.98%				2.28%	ש	897,356	1,055.71		4.4%	4501	/	102012	57083107	ישי אורית										
			0.36%	ש	1,002,729							1.09%				0.36%	ש	140,256	165.01		0.7%	469	/	68008	39027982	שרמן לימור										
			5.74%	ש	16,155,785							17.58%				5.74%	ש	2,259,772	2,658.56		11.1%	1	/	9	51641199	סארוך נחום										
			32.67%	ש	91,884,957	1.010	0.974	8,656	81	מגורים ד	100%	2,901	2015	32.67%																						
			2.38%	ש	6,691,069							23.96%				2.38%	ש	936,034	1,101.22		4.6%	1565	/	34004	667995	מילר סרגי										
			1.19%	ש	3,343,397							11.97%				1.19%	ש	467,718	550.26		2.3%	782	/	34004	1482777	בן נתן רמי אברהו										
			0.61%	ש	1,710,177							6.13%				0.61%	ש	239,242	281.46		1.2%	400	/	34004	55587620	סופיוב יחיאל										
			1.22%	ש	3,420,355							12.25%				1.22%	ש	478,484	562.92		2.4%	800	/	34004	57488546	קמחוזי יעקב										
			0.08%	ש	224,461							0.80%				0.08%	ש	31,400	36.94		0.2%	105	/	68008	209700970	בנבורם אילן בנאה										
			0.08%	ש	224,461							0.80%				0.08%	ש	31,400	36.94		0.2%	105	/	68008	302815568	שני בתאל										
			5.55%	ש	15,613,920	1.010	0.855	123	1,675	19	מגורים ומסחר	55.92%	1,220	2011	5.55%																					
			4.81%	ש	1,838,073							4.81%				4.81%	ש	257,185	302.57		1.3%	430	/	34004	54241518	שמר יוסי										
			71.66%	ש	27,357,369							71.66%				71.66%	ש	3,827,870	4,503.38		18.8%	6400	/	34004		אלפא ביתם עימי										
			1.23%	ש	470,205							1.23%				1.23%	ש	65,792	77.40		0.3%	110	/	34004	67695262	סויסה אלברט										
			1.20%	ש	459,518							1.20%				1.20%	ש	64,296	75.64		0.3%	215	/	68008	313922791	בנבורם בריגיט										
			1.20%	ש	459,518							1.20%				1.20%	ש	64,296	75.64		0.3%	215	/	68008	69914034	בנבורם פאול										
			1.56%	ש	597,374							1.56%				1.56%	ש	83,585	98.34		0.4%	559	/	136016	28921864	זוליכה דרור										
			1.56%	ש	597,374							1.56%				1.56%	ש	83,585	98.34		0.4%	1118	/	272032	28921872	זוליכה יובל										
			4.48%	ש	1,709,836							4.48%				4.48%	ש	239,242	281.46		1.2%	100	/	8501	66251422	בוטקילה יצחק										
		287,000	12.28%	ש	4,399,027							12.28%				12.28%	ש	615,516	724.14		3.0%	4631	/	153018	10358448	דיני אברהם										
			13.57%	ש	38,175,294	1.010	0.974	3,552	36	מגורים ד	100%	1,294	2013	13.47%																						
			51.69%	ש	145,387,172							51.69%				51.69%	ש	20,337,950		תקלאי																
			0.98%	ש	2,750,000							50%				0.98%	ש	386,550	430		50.0%	1	/	2	13AT39604	בון סימון ישי גילה	859	999	204	6581						
			0.98%	ש	2,750,000							50%				0.98%	ש	386,550	430		50.0%	1	/	2	14DK99944	ישי יוחיבין										
			1.96%	ש	5,500,000	1.000	1.000	394	3	מגורים ב'	100%	503	2005	1.96%						תקלאי																
			1.55%	ש	4,351,682							100%	497	2001	3.39%			859			100.0%	1	/	1		עיריית רעננה	1,232	2,758	187	6581						
			1.84%	ש	5,171,028							100%	501	2002																						
			3.39%	ש	9,522,710	1.000						100%	503	2003	3.39%			1,333,598		ש.ב.צ																
			1.82%	ש	5,119,626							100%	503	2003	6.98%			2,747,400	2,892		100.0%	1	/	1		מדינת ישראל	2,892	8,453	208	6581						
			1.82%	ש	5,119,626							100%	501	2004																						
			1.67%	ש	4,708,411							100%	497	2007																						
			1.67%	ש	4,690,935							100%	512	2009																						
			6.98%	ש	19,638,598	1.000						6.98%				6.98%	ש	2,747,400		תקלאי																

