

חוות דעת מקצועית בנושא היטל שטחים ציבוריים פתוחים

מוגש למועצה לעיריית טירת כרמל

**אופיר בוכניק ושות'
רואי - חשבון**

**OFIR BUCHNIK & CO.,
Certified Public Accountants (Isr.)**



דצמבר 2017

תוכן עניינים:

1.	הקדמה	2
2.	תמצית מנהלים	3
3.	טירת הכרמל – רקע כללי	4
4.	מתודולוגיה	5
1.1.	כללי	5
1.2.	בסיסי החיוב	5
1.3.	עלויות ישירות ועקיפות	5
1.4.	חישוב התעריף	7
1.5.	הנחות המודל וכללי יסוד	8
5.	בסיס הנתונים לתחשיב	9
5.1.	בסיס החיוב	9
5.2.	עלויות ישירות	10
5.3.	עלויות ישירות ועקיפות	11
6.	סיכום	12
7.	נספחים	13
	נספח מס' 1: מפתח עלויות לשצ"פ – משרד השיכון והבינוי	13
	נספח מס' 2: ריכוז שטחי שצ"פ	14

1. הקדמה

נתבקשנו על ידי מ.מ. מבשרת ציון (להלן: "העירייה" או "טירת כרמל"), לערוך תחשיב לחוק עזר לשצ"פ, (להלן: "חוק העזר" או "החוק") במסגרת פקודת העירייות (להלן: "הפקודה").

על פי הפקודה, רשאית העירייה להטיל על התושבים היטלים בעד הנחת תשתיות פיתוח שהונחו על ידי העירייה, על מנת לכסות את הוצאותיה בתחום עליו מוטל ההיטל. העלויות הכלולות בתחשיב ההיטל כוללות את ההוצאות הישירות, הנובעות מרכישת מרכיבי הפיתוח, כגון: מעברים ציבוריים, שצ"פ פנים שכונתי, וכן הוצאות עקיפות.

מטרת עבודה זו הינה, ניתוח כלל העלויות הישירות והעקיפות, הכרוכות בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) בתחום שיפוט העירייה. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי היטל שצ"פ – תעריפים אשר באמצעותם תוכל העירייה לכסות את ההוצאות הכרוכות בהנחת תשתיות הפיתוח.

יש לציין, כי עבודה זו בוצעה על סמך נתונים שנמסרו לנו ע"י עובדי העירייה, נתונים סטטוטוריים וכן על סמך הידע הרב הנצבר במשרדנו.

בהזדמנות זו אנו מודים לנציגי העירייה הבאים על שיתוף הפעולה והסיוע בהכנת התחשיב.

- מר הרצל רגב – גזבר, טירת כרמל.
- מר בוריס טיקמן – מהנדס העירייה.

בכבוד רב,

אופיר בוכניק ושות'
רואי-חשבון

2. תמצית מנהלים

היטל השצ"פ חושב עפ"י השיטה הממוצעת, לפיה נלקחים בחשבון שטחי הבניה. לפי שיטה זו, נלקחים בחשבון בהתאמה עלויות הקמה ופיתוח התשתית.

קיימים שני בסיסים עיקריים לחיוב:

- שטח המגרש - שטח הקרקע במ"ר, כולל השטח הבנוי עליה.
- השטח הבנוי - השטח הבנוי, (עיקרי ושרות) במ"ר.

על מנת לחשב את ההיטל, יש לחשב את כלל עלויות הפיתוח ולחלקן בשטחי הקרקע והשטחים הבנויים הרלבנטיים. להלן גובה תעריפי ההיטל, כפי שחושבו על ידנו (בש"ח):

טבלה מס' 1: תעריפים מוצעים

עלות למ"ר	שיעורי העמסה	
77.17 ₪	80%	בנוי
49.13 ₪	20%	קרקע
22.05 ₪		מ"ק בנוי

- שטח הקרקע הינו שטח המגרש, כולל הקרקע עליו עומד הבניין.
- שטח בנוי, כולל בתוכו שטחים עיקריים ושרות.
- מ"ק בנוי חושב באופן שבו תעריף על הבנוי חולק ב 3.5
- תעריפים אלו נכונים למדד נובמבר 2017.

3. טירת הכרמל – רקע כללי

פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2015, מתגוררים בטירת כרמל 19,350 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 2.6%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2014, העיר מדורגת 4 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי. אחוז הזכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות י"ב בשנת ה'תשע"ד (2013-2014) היה 76.7%. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2013 היה 6,543 ש"ח (ממוצע ארצי: 8,247 ש"ח).



4. מתודולוגיה**1.1. כללי**

היטלי פיתוח מחושבים כך שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את כל הוצאות העירייה לצורך הקמת התשתית הרלבנטית.

- **רשימת שצ"פים והשטחים של העיר נלקחו מתוך טבלת שטחים מאתר רשות המקרקעין .**

1.2. בסיסי החיוב

קיימים שני בסיסים עיקריים לחיוב:

1. שטח הקרקע – שטח הקרקע במ"ר, כולל השטח הבנוי עליה.
2. השטח הבנוי – השטח הבנוי במ"ר, שטח העיקרי ושטחי שירות, ללא מרכיב שטחי מרתפים המיועדים ומשמשים לחניה.

על מנת לחשב את ההיטל, יש לאמוד את כלל עלויות הפיתוח ולחלקן לשני סכומים: סכום אחד לשטח מגרש והסכום האחר לשטח בנוי. חלוקה זו מבטאת הנחה הקובעת כי חלק מסוים מהעלויות ממומן מההיטל על שטחי הקרקע בעירייה, ואילו החלק השני ממומן מההיטל על שטחי הבנייה בעירייה.

1.3. עלויות ישירות ועקיפות

במסגרת סך עלויות התחשיב נלקחו בחשבון כלל העלויות הישירות הנדרשות לשם פיתוח שצ"פ פנים שכונתי. עלויות פיתוח השצ"פים בתב"עות הנבחרות נלקחו לפי העלויות בנוהל לחישוב היטל השצ"פים המתבססות על תעריפי משרד הבינוי והשיכון יוני 2016 (ראה נספח 1), כדלקמן:

טבלת עלות פיתוח שצ"פ אינטנסיבי עד 5 דונם:

שיפוע	עלות לדונם	עלות למ"ר
0%-6%	478,000 ₪	478 ₪
7%-12%	550,000 ₪	550 ₪
13%-20%	925,000 ₪	925 ₪
21%-30%	1,110,000 ₪	1,110 ₪

טבלת עלות פיתוח שצ"פ אקסטנסיבי עד 5 דונם:

שיפוע	עלות לדונם	עלות למ"ר
0%-6%	70,000 ₪	70 ₪
7%-12%	100,000 ₪	100 ₪
13%-20%	110,000 ₪	110 ₪
21%-30%	150,000 ₪	150 ₪

ככל ששטח השצ"פ גדול יותר כך תקטן עלותו לדונם, והיא תחושב לפי הכללים הבאים:

גודל השצ"פ בדונם	שטח לחישוב במחיר מלא	חצי מחיר
0-5	עד 5 דונם	
5-15	5 דונם	יתרת השטח
מ-15 ומעלה	שליש מהשטח	שני שליש מהשטח

- עלויות פיתוח שצ"פים עד חמש דונם נלקחו בעלות של 478,000 ₪ לדונם, בשיפוע של 0%-6% המאפיין את האזור מבחינה הטופוגרפית.
- לסך העלויות המחושבות בהתאם לנוהל מתווספות עלויות עקיפות (תכנון, פיקוח ובצ"מ) המועמסות על העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות נוספות כגון מע"מ ומימון המועמסות על סה"כ הביניים.

1.4. חישוב התעריף

לאחר קבלת בסיסי החיוב ועלויות התשתית, לצורך חישוב התעריף, נציב את הנתונים לקבלת התעריפים לשטחי הקרקע והבנוי. החישוב מתבצע כדלקמן:

$$\frac{\text{סה"כ העלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחים בנויים}} \times k \% = \text{היטל למ"ר בנוי}$$

$$\frac{\text{סה"כ העלויות להקמת התשתיות}}{\text{סה"כ שטחי הקרקע}} \times (1-k) \% = \text{היטל למ"ר קרקע}$$

כאשר:

- k – מקדם העמסה על השטח הבנוי, (עיקרי ושרות).
- $(1-k)$ – מקדם העמסה על שטח הקרקע¹.
- מתקיימת התאמה ושיוך בין עלות התשתית במונה לסה"כ שטח משותף במכנה.

¹ סכום המקדמים חייב להיות 1.

1.5. הנחות המודל וכללי יסוד

- התחשיב מתבסס על העקרונות בנוהל משרד הפנים לעריכת תחשיב היטל שצ"פ משנת 2006 ועדכון מפתח השצ"פ שנקבעו ע"י משרד הפנים ביוני 2016.
- **משק כספים סגור** – המודל הכלכלי לחישוב היטל השצ"פ מושתת על עיקרון של משק כספים סגור, וזאת על פי הקביעה כי סך ההוצאות להקמת התשתיות שלהן מיועד ההיטל, יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל לטווח הארוך. חוק עזר זה עתיד לאפשר לפתח תשתיות, תוך גביית תעריף עדכני למימון הוצאות הפיתוח.
- **עיקרון המיצוע** – התחשיב עתיד ליצור תעריף אחיד הממצע את הגבייה בגין העלויות כך שהתעריף יהיה זהה לכלל הנכסים ללא תלות בסוג התשתית הגובלת או במיקום הנכס.
- **תחזוקת השצ"פ** - חוק העזר להיטל שצ"פ והתחשיב אשר נערך לצורך קביעת ההיטל המתאים, אינו נועד למימון תחזוקה או שיפור שצ"פים קיימים, אלא אך ורק לשם מימון הקמתם של השצ"פים. תחזוקה או שיפור של שצ"פים קיימים או עתידיים, ימומנו באמצעות תשלומי ארנונה.
- **אחידות ההיטל** - החיוב בהיטל יהיה אחיד ליחידת שטח מגורים או ליחידת נפח בנכס שאינו משמש למגורים.
- **שצ"פ אקסטנסיבי** הינו שצ"פ המהווה חלק מהמערכת הירוקה אך נשאר לרוב במצבו הטבעי או ברמת פיתוח נמוכה, ולפיכך איננו חלק מהמערכת הנורמטיבית של השצ"פים. המדרג הקיים בשטחים אלו מובנה עפ"י המיקום, התנאים הטופוגרפיים והקרבה בפועל לשטחי המגורים.
- **שצ"פ אינטנסיבי** הינו שצ"פ נורמטיבי הכולל ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק, נטיעות, התווית שבילים, רחבות וכדו'. השצ"פ מצוי במרחק הליכה סביר משכונות מגורים ובגישות נוחה.
- יחס העמסת העלות בין שטחי הקרקע (20%) לשטחים הבנויים (80%) נקבע כדי לשמור על אחוז עלייה זהה בתעריף הקרקע והבנוי.

5. בסיס הנתונים לתחשיב**5.1. בסיס החיוב**

תחשיב זה נערך באמצעות חלוקת אומדן עלויות פיתוח השצ"פים בבסיס החיוב. נתוני שטחי החיוב בעירייה נלקחו מהתבעויות המייצגות את כלל העיר לתחשיב.

השטחים בבסיס החיוב נמסרו על ידי אחראי מנהל תשתיות ופיתוח עירוני בעירייה וכוללים את סך שטחי הקרקע והבנוי, למגורים ועסקים, כפי שמופיעים בתכניות קיימות ומתוכניות (מאושרות) בעירייה. להלן פירוט סה"כ השטחים:

להלן פירוט סה"כ השטחים:

טבלה 2: סה"כ השטחים בבסיס החיוב

סה"כ		מסחר ומשרדים		מגורים		תב"ע
בניה	קרקע	בניה	קרקע	בניה	קרקע	
88,763	50,853			88,763	50,853	מכ 448 שכ דרום ז'בוטינסקי
664,959	181,861	307,566	36,910	357,393	144,951	מתחם גלי כרמל - מכ/518
43,120	51,700			43,120	51,700	מכ / 331
54,020	62,553	678	1,130	53,342	61,423	מכ / 298
663,234	247,685	253,201	82,423	410,033	165,263	החוטרים מכ/582
1,514,096	594,652	561,445	120,463	952,651	474,190	סה"כ:

5.2. עלויות ישירות

חישוב העלויות נעשה על ידי בחינת השצ"פים המפורטים בכל תב"ע ותמחור בהתאם לשטחם ולמפתח העלויות שנקבע על ידי משרד השיכון והבינוי (ראה נספח 1 – מפתח עלויות לשצ"פים).

נתוני שטחי השצ"פ בעירייה נלקחו מהתבעו"ת הרלוונטיות. אומדן עלויות הפיתוח הינו סך שטחי השצ"פים השכונתיים בעירייה מוכפלים בעלות למ"ר שצ"פ לפי מפתח העלויות המפורט מטה.

עלויות פיתוח השצ"פים למ"ר בתחשיב מתבססים על תעריפי משרד הבינוי והשיכון והנוהל לעריכת תחשיב להיטל השצ"פים המפורטים בחלק המתודולוגיה (סעיף 4.3). על פי חישוב עלות כלל השצ"פים בעירייה. המחירים על-פי משרד השיכון הם בהתאם למחירי יוני 2016.

מחיר פיתוח השצ"פ בהתאם להגדרות אשר נקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון מושפעות משיפוע הקרקע.

לסה"כ עלויות ניתנה הנחה של 20%

טבלה מס' 3: סיכום סך העלויות ישירות לפי פירוט שצ"פים

130,607,179	סה"כ עלות ישירה בש"ח
104,485,743	סה"כ עלות לאחר הנחה של 20% בש"ח

* פירוט עלויות פיתוח שצ"פים מפורט בנספח ב'

5.3. עלויות ישירות ועקיפות

לצורך ייחוס העלויות העקיפות העבודה מתחשבת באחוזי העמסה מקובלים לחישוב בצ"מ (בלתי צפוי מראש), תכנון ניהול ופיקוח וכן עלויות מימון ומע"מ.

טבלה מס' 4: סיכום העמסת העלויות העקיפות

סכום ₪	אחוז	
104,485,743		סה"כ עלות ישירה לאחר הנחה של 20%
8,358,859.4	8%	בצ"מ
8,358,859.4	8%	ניהול ופיקוח
121,203,461.8		סה"כ ביניים
20,604,588.5	17.0%	מע"מ
4,254,241.5	3%	מימון
146,062,291.8		סה"כ עלויות

הסברים לנתונים המוצגים בטבלה:

- עלויות בצ"מ 8% מהעלות הישירה.
- תכנון, ניהול ופיקוח בשיעור של 8% מהעלות הישירה.
- מע"מ כחוק בשיעור של 17% מהעלות הישירה בתוספת בצ"מ, תכנון, ניהול ופיקוח.
- עלויות מימון אשר נועדו לחפות על פערי מימון בין ההוצאות לבניית התשתיות וההכנסות מההיטל בשיעור של 3%.

טבלה מס' 5: חישוב התעריף

	חישוב תעריף		
תעריף מוצע	שיעורי העמסה		
₪49.13	20%	₪29,212,458	קרקע
₪77.17	80%	₪116,849,833	בנוי
₪22.05			קוב לבנוי

- 20% מסה"כ העלויות הועמסו על שטח הקרקע ו 80% מהעלויות הועמסו על שטח הבנוי.

6. סיכום

בחוו"ד זו ערכנו תחשיב עבור התעריף המוצע עבור חוק עזר שצ"פ (שטחים ציבוריים פתוחים) בעירייה.

טבלה מס' 6: תעריפים מוצעים

עלות למ"ר	שיעורי העמסה	
77.17 ₪	80%	בנוי
49.13 ₪	20%	קרקע
22.05 ₪		מ"ק בנוי

- שטח הקרקע הינו שטח המגרש, כולל הקרקע עליו עומד הבניין.
- שטח בנוי, כולל בתוכו שטחים עיקריים ושרות.
- מ"ק בנוי חושב באופן שבו תעריף על הבנוי חולק ב 3.5
- תעריפים אלו נכונים למדד נובמבר 2017.

7. נספחים

נספח מס' 1: מפתח עלויות לשצ"פים – משרד השיכון והבינוי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת מנכ"ל

**מפתחות עלויות לשצפ"ם – יוני 2016 - מחיר מלא**

שיפוע 6% - 0%	:	478,000	ש"ח
שיפוע 12% - 7%	:	550,000	ש"ח
שיפוע 20% - 13%	:	925,000	ש"ח
שיפוע 30% - 21%	:	1,110,000	ש"ח

עלויות ל-1 דונם של שצ"פ גינון אקסטנסיבי עד 5 דונם

שיפוע 6% - 0%	:	70,000	₪
שיפוע 12% - 7%	:	100,000	₪
שיפוע 20% - 13%	:	110,000	₪
שיפוע 30% - 21%	:	150,000	₪

מפתח עלויות למעבר הולכי רגל בגודל ממוצע של 0.5 דונם

שיפוע 13% - 0%	:	220,000	₪
שיפוע 20% - 13%	:	300,000	₪
שיפוע 30% - 21%	:	650,000	₪

הערות כלליות לשני סוגי השצ"פים

1. אם בוצעו עבודות עפר גסות באתר, יש לבצע הפחתה בסעיפים הרלוונטיים בהתאם.
 2. בהגדרה של שטחים כאקסטנסיביים הכוונה לשצ"פים בהם העבודה כוללת בעיקרה רק את הסעיפים הבאים: עיבוד קרקע (כולל שבילים מינוריים של אדמה/מצעים וטרסות), צמחיה והשקיה.
 3. שטחי פיתוח משולבים: אינטנסיבי ואקסטנסיבי יחושבו לפי החלק היחסי של השטחים.
 4. בשיפועים שהנם מעל 30%, העלות תחושב לאחר שיקול דעת ובחינה פרטנית של השצ"פ.
 5. אם העבודה כוללת ביצוע קירות תומכי מגרש הם יחושבו כתוספת.
 6. אם העבודה כוללת ביצוע מערכות תשתית שכונתיים (כדוגמת מעבר צנרת ביוב/מים/חשמל) הם יחושבו כתוספת.
 7. עלות דרך ביוב תחושב פרטנית בנפרד ולא על פי המפתחות המפורטים כאן.
 8. מכסת השצ"פים האינטנסיביים בתב"ע תחושב על פי מכסות מ"ר לנפש כפי שנקבעו בתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור או בתדריכי תכנון אחרים שהיו המדריכים הרלוונטיים במועד הכנת התב"ע.
- כל שטח ציבורי פתוח החורג ממכסה זו, יחושב כשצ"פ אקסטנסיבי לעניין עלויות הפיתוח. בעת התכנון המפורט של השצ"פים יחושב סל העלויות העומד לטובת כלל הפיתוח כסל אחד, כך שיהיה ניתן לפתח ברמה יותר גבוהה חלק מהשטחים ולצמצם את רמת הפיתוח באחרים.

כללי החישוב:

גודל שטח שצ"פ	תמחור
עד 5 דונם	מחיר מלא
5 – 15 דונם	5 ד' במחיר מלא והיתר ב-50%
15- דונם	1/3 מהשטח במחיר מלא והיתר ב-50%

נספח מס' 2: ריכוז שטחי שצ"פ

מספר התב"ע	מס' מגרש	גודל השטח האנטנסיבי במ"ר	אחוז שיפוע	עלות למ"ר לפי ניהול	גודל עד 5,000 מ"ר	גודל מ-5,000 עד 15,000 מ"ר	גודל מ-15,000 מ"ר	סה"כ עלות לפי ניהול בש"ח	עלות למ"ר עפ"י ניהול
מכ / 448	ה1	630	0%-6%	478.000	630	0	0	301,140	478
	ה2	2,400	0%-6%	478.000	2,400	0	0	1,147,200	478
	ה3	2,550	0%-6%	478.000	2,550	0	0	1,218,900	478
	ה4	2,100	0%-6%	478.000	2,100	0	0	1,003,800	478
	ה5	900	0%-6%	478.000	900	0	0	430,200	478
	2019	3,036	0%-6%	478.000	3,036	0	0	1,451,208	478
	צמוד לכביש	2,956	0%-6%	478.000	2,956	0	0	1,412,968	478
מכ/518	301	16,044	0%-6%	478.000	5,000	5,000	6,044	5,112,688	319
	302	3,813	0%-6%	478.000	3,813	0	0	1,822,614	478
	303	6,475	0%-6%	478.000	5,000	1,475	0	2,742,525	424
	304	1,536	0%-6%	478.000	1,536	0	0	734,208	478
	305	393	0%-6%	478.000	393	0	0	187,854	478
	306	1,446	0%-6%	478.000	1,446	0	0	691,188	478
	307	551	0%-6%	478.000	551	0	0	263,378	478
	308	570	0%-6%	478.000	570	0	0	272,460	478
	309	4,558	0%-6%	478.000	4,558	0	0	2,178,724	478
	310	1,133	0%-6%	478.000	1,133	0	0	541,574	478
	311	1,630	0%-6%	478.000	1,630	0	0	779,140	478
	312	21,029	0%-6%	478.000	5,000	5,000	11,029	6,701,241	319
	313	3,157	0%-6%	478.000	3,157	0	0	1,509,046	478
	316	7,505	0%-6%	478.000	5,000	2,505	0	2,988,695	398
	5	300	21%-30%	440.000	300	0	0	132,000	440
	6	2,400	21%-30%	440.000	2,400	0	0	1,056,000	440
מכ / 331	14	1,300	21%-30%	440.000	1,300	0	0	572,000	440
	25	1,900	21%-30%	440.000	1,900	0	0	836,000	440
	40	1,200	21%-30%	440.000	1,200	0	0	528,000	440
	עתיקות	9,158	0%-6%	478.000	5,000	4,158	0	3,383,706	369
	מגורים 24 שפותחו כשצ"פ	2,153	0%-6%	478.000	2,153	0	0	1,029,134	478
מכ / 298	מגורים 25 שפותחו כשצ"פ	2,083	0%-6%	478.000	2,083	0	0	995,674	478
	בין המגרשים 42-43	15,327	0%-6%	478.000	5,000	5,000	5,327	4,884,204	319
	6+55+62+51	4,569	0%-6%	478.000	4,569	0	0	2,183,910	478
	64	2,112	0%-6%	478.000	2,112	0	0	1,009,321	478
	26	1,701	0%-6%	478.000	1,701	0	0	813,064	478
	25	1,312	0%-6%	478.000	1,312	0	0	627,136	478
	23	1,284	0%-6%	478.000	1,284	0	0	613,856	478
	21	2,672	0%-6%	478.000	2,672	0	0	1,277,145	478
	20	679	0%-6%	478.000	679	0	0	324,635	478
	66+16+17	5,748	0%-6%	478.000	5,000	748	0	2,568,798	447
	86	4,501	0%-6%	478.000	4,501	0	0	2,151,447	478
	90+63	9,076	0%-6%	478.000	5,000	4,076	0	3,364,154	371

478	438,996	0	0	918	478.000	0%-6%	918	88	מכ/582
478	737,808	0	0	1,544	478.000	0%-6%	1,544	89	
478	225,486	0	0	472	478.000	0%-6%	472	6003	
478	209,434	0	0	438	478.000	0%-6%	438	6004	
478	208,702	0	0	437	478.000	0%-6%	437	6005	
478	429,244	0	0	898	478.000	0%-6%	898	6006	
478	837,386	0	0	1,752	478.000	0%-6%	1,752	6007	
478	607,554	0	0	1,271	478.000	0%-6%	1,271	6008	
478	254,541	0	0	533	478.000	0%-6%	533	6009	
475	2,406,373	0	69	5,000	478.000	0%-6%	5,069	6010	
478	321,423	0	0	672	478.000	0%-6%	672	6011	
478	543,425	0	0	1,137	478.000	0%-6%	1,137	6012	
478	1,101,171	0	0	2,304	478.000	0%-6%	2,304	6013	
478	495,376	0	0	1,036	478.000	0%-6%	1,036	6014	
478	212,250	0	0	444	478.000	0%-6%	444	6015	
478	215,738	0	0	451	478.000	0%-6%	451	6016	
478	615,711	0	0	1,288	478.000	0%-6%	1,288	6017	
478	430,225	0	0	900	478.000	0%-6%	900	6018	
478	212,514	0	0	445	478.000	0%-6%	445	6021	
319	3,535,846	1,096	5,000	5,000	478.000	0%-6%	11,096	6022	
478	437,721	0	0	916	478.000	0%-6%	916	6024	
478	164,251	0	0	344	478.000	0%-6%	344	6025	
478	182,834	0	0	382	478.000	0%-6%	382	6026	
478	371,494	0	0	777	478.000	0%-6%	777	6027	
478	181,679	0	0	380	478.000	0%-6%	380	6028	
412	2,843,323	0	1,897	5,000	478.000	0%-6%	6,897	6029	
478	180,407	0	0	377	478.000	0%-6%	377	6030	
478	254,441	0	0	532	478.000	0%-6%	532	6031	
478	2,025,322	0	0	4,237	478.000	0%-6%	4,237	6032	
478	488,577	0	0	1,022	478.000	0%-6%	1,022	6033	
478	468,619	0	0	980	478.000	0%-6%	980	6034	
478	436,997	0	0	914	478.000	0%-6%	914	6035	
478	344,790	0	0	721	478.000	0%-6%	721	6036	
478	399,028	0	0	835	478.000	0%-6%	835	6037	
477	2,395,559	0	23	5,000	478.000	0%-6%	5,023	6038	
478	224,224	0	0	469	478.000	0%-6%	469	6039	
478	205,453	0	0	430	478.000	0%-6%	430	6040	
478	1,421,065	0	0	2,973	478.000	0%-6%	2,973	6041	
478	1,410,973	0	0	2,952	478.000	0%-6%	2,952	6042	
478	89,366	0	0	187	478.000	0%-6%	187	6043	
478	1,175,499	0	0	2,459	478.000	0%-6%	2,459	6044	
478	872,339	0	0	1,825	478.000	0%-6%	1,825	6045	
478	1,376,965	0	0	2,881	478.000	0%-6%	2,881	6046	
319	5,061,097	5,882	5,000	5,000	478.000	0%-6%	15,882	6047	
478	2,007,267	0	0	4,199	478.000	0%-6%	4,199	6048	
478	367,602	0	0	769	478.000	0%-6%	769	6049	
421	2,763,201	0	1,562	5,000	478.000	0%-6%	6,562	6050	
319	5,803,792	8,213	5,000	5,000	478.000	0%-6%	18,213	6051	
478	81,577	0	0	171	478.000	0%-6%	171	6052	
478	204,621	0	0	428	478.000	0%-6%	428	6053	

478	73,740	0	0	154	478.000	0%-6%	154	6054
478	73,174	0	0	153	478.000	0%-6%	153	6055
478	100,418	0	0	210	478.000	0%-6%	210	6056
478	72,273	0	0	151	478.000	0%-6%	151	6057
478	869,050	0	0	1,818	478.000	0%-6%	1,818	9002A
319	8,101,065	15,422	5,000	5,000	478.000	0%-6%	25,422	7001
319	6,498,326	10,392	5,000	5,000	478.000	0%-6%	20,392	7002
477	2,397,457	0	31	5,000	478.000	0%-6%	5,031	7003
478	478,561	0	0	1,001	478.000	0%-6%	1,001	7004
478	343,135	0	0	718	478.000	0%-6%	718	7005
478	678,110	0	0	1,419	478.000	0%-6%	1,419	7006
478	801,649	0	0	1,677	478.000	0%-6%	1,677	7007
	130,607,179						329,874	סה"כ שצ"פ בתב"עות
	104,485,743							תיחור 20%