

JEREMIAH ALONI M. Sc., CRA
CIV. ENGINEER
REAL ESTATE APPRAISER

PNINA EVEN CHEN
TOWN PLANNING
REAL ESTATE APPRAISER

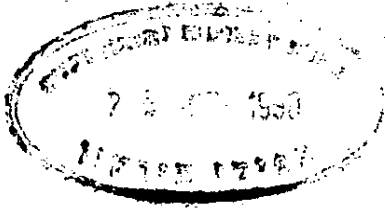
30.7.93

4006441

20

ירמיהו אלוני
CRA, M. Sc.
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

פנינה אבן-חן
בנין ערים ושמאית מקרקעין



חוות - דעת

בענין:

טבלת איזון - לתכנית אפ/1005

א"ב - התקצ"א

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. אפ/1005

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.6.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להטקס/לאשר
66.90
החלטת הרשות המחוקקת/משנה מיום
מחנן הממוז

JEREMIAH ALONI M. Sc., CRA
CIV. ENGINEER
REAL ESTATE APPRAISER

PNINA EVEN CHEN
TOWN PLANNING
REAL ESTATE APPRAISER

ירמיהו אלוני CRA, M. Sc.
מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

פנינה אבן-חן
בנין ערים ושטחית מקרקעין

תוכן עינינים

<u>עמ' מס'</u>	<u>תוכן</u>
1 - 2	עקרונות/משחנים - מקדמי התאמה במצב קיים
3	במצב מוצע
4	נחונים לאומדן השווי קביעת השווי היחסי ;
5	במצב קיים
6 - 11	במצב מוצע
12 - 13	טבלח הקצאות וחלומי איזון

10.12.89

מספרנו: 5294/89

מבלח איזון - לחכניה אפ/1005

מצב קיים :

עקרונות/משתנים - מקדמי התאמה :

1. טופוגרפיה :

השפעת המבנה הטופוגרפי על יכולת העיבוד והגידולים ובהתאם לכך על השווי.

מש - מישור - או שיפוע קל עד 5% - $K = 1.0$

מק - מדרון קל - שיפוע עד 10% - $K = 0.97$

מר - מדרון - בשיפוע מעל 10% - $K = 0.95$

מצ - מצוק או מדרון - בשיפוע מעל 50% - $K = 0.9$

בחלקות גדולות שבהן נמצאים שטחים בשיפוע ודירוג שונה, ינתן מקדם משוקלל כולל לכל החלקה.

2. צורת החלקה :

לצורת החלקה השפעה באשר ליכולת העיבוד וניצול השטח. החלוקה תאופיין ע"י הסוגים :

מנ - מלבני - נוח לעיבוד - $K = 1.0$

צר - מלבני-צר - אך עדיין ניתן לעיבוד - $K = 0.9$

צא - צר וארוך - בלתי ניתן לניצול - $K = 0.7$

3. גודל החלקה :

על אף שהגודל משתקף בשטח החלקה הרי שקיימת הבחנה וקיים שוני בין שווי מ"ר קרקע בחלקה גדולה לבין מ"ר בחלקה קטנה וזאת מחלוקת עלויות העיבוד לשטח גדול מקטינה את העלויות למ"ר והניצול והעיבוד טובים יותר, ככל שהחלקה גדולה יותר.

שג - שטח גדול - $K = 1.05$

שב - שטח בינוני - $K = 1.0$

שק - שטח קטן - $K = 0.95$

4. סוג הקרקע :

לסוג הקרקע ומרכיביה השלכה עיקרית לגבי יכולת העיבוד ואפשרויות הגידול. המצאות סלעים וטרשים מונעה כמעט לחלוטין את העיבודים, לשטחים מעובדים יתרון של פיתוח ועיבוד הקיימים .

אמ - אדמה מעובדת - $K = 1.05$
אט - אדמת טרשים - יכולת עיבוד חלקית $K = 0.95$
אז - איזור זיתים - עיבוד + טרשים $K = 1.0$

5. מיקום בחלקה :

ביחס לכפר, לקרבה השלכה לגבי קלות ההובלה של החוצרה, אפשרויות הגישה וזמן הגישה לחלקה .

קר - קרוב - בסמוך לכפר $K = 1.05$
רח - רחוק - בחלק הרחוק מהכפר $K = 1.0$

מצב מוצע :

1. קרבה לש.צ.פ. - $K = 1.05$
2. נגישות - דרך עירונית - $K = 1.0$
דרך ללא מוצא - $K = 1.05$
3. קרבה למבני ציבורים גובלים - $K = 0.9$
4. קרבה לבית קברות קיים בשטח צבורי פתוח - $K = 0.95$
5. מיקום ביחס לכפר הקיים - בקרבה מיידית - 1.02
מרוחקים יותר - 1.0
בשוליים - 0.97
6. מקדם צורה מגרש - מלבני - 1.0
טרפזי - 0.95

JEREMIAH ALONI M. Sc., CRA
CIV. ENGINEER
REAL ESTATE APPRAISER

PNINA EVEN CHEN
TOWN PLANNING
REAL ESTATE APPRAISER

ירמיהו אלוני CRA, M. Sc.
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

פנינה אבן-חן
בנין ערים ושמאית מקרקעין

- 4 -

נתונים לאומדן השווי :

שווי הבסיס לקרקע חקלאית באיזור הנדון, הכוללת טרשים, מדרונות וחלקים מעובדים, לצורך קביעת סכומי השלומי האיזון נאמד בכ - 2000 דולר לדונם לקרקע אקויוולנטית .

סה"כ שטח אקויוולנטי במצב קודם : 124,927 מ"ר .

סה"כ שווי במצב קודם : $\$ 124,927 \times \$ 2,000 = \$ 249,854$

שווי זה מהווה בסיס לצורך השלומי האיזון .

מצב ק"י

חלק יחסי %	שטח אקוירולטי	שטח	מקום	מיקום חלקה		סוג חלקה		גודל חלקה		צורת חלקה		מצב סופוגרפי							שטח רשות-מ"ר	חלקה	גוש	מ' סידורי		
				מקום	סוג	מקום	סוג	מקום	סוג	מקום	סוג	מקום	סוג	מקום	סוג	מקום	סוג	מקום					סוג	מקום
0.8934	1,116	0.95	קד	1.05	קד	0.95	אט	1.0	אט	1.0	אט	0.95	0.1	0.9	-	-	-	1,175	א'	8888	1			
0.8845	1,105	0.94	קד	1.05	קד	0.95	אט	1.0	אט	1.0	אט	0.94	0.2	0.8	-	-	-	1,175	ב'	8891	2			
1.0358	1,294	0.63	הח	1.0	הח	0.95	אט	0.95	אט	0.7	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	2,053	38	8892	3			
5.8084	7,256	1.09	קד	1.05	קד	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.94	0.2	0.8	-	-	-	6,657	3/1	8892	4			
3.8968	4,868	1.1	קד	1.05	קד	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.95	0.2	0.4	0.4	-	-	4,475	4	8892	5			
4.6389	5,795	1.1	קד	1.05	קד	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.95	0.2	0.4	0.4	-	-	5,268	5	8892	6			
3.8040	4,752	1.1	הח	1.0	הח	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	1.0	-	-	-	מסח ב'ת הקברות	מסח	4,514	7	8893	7			
4.4548	5,565	0.99	הח	1.0	הח	0.95	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.99	-	-	0.2	0.8	-	4,320	8	8893	8			
6.1718	7,710	1.0	קד	1.05	קד	0.95	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.95	0.2	0.2	0.6	-	-	5,621	9	8893	9			
1.698	2,121	0.86	קד	1.05	קד	0.95	אט	1.0	אט	0.9	אט	0.96	0.2	-	0.8	-	-	2,466	10	8893	10			
5.135	6,415	1.06	קד	1.05	קד	1.0	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.96	0.1	0.2	0.7	-	-	6,052	11	8893	11			
4.036	5,042	0.98	קד	1.05	קד	1.0	אט	1.05	אט	0.9	אט	0.99	-	-	0.4	0.6	-	5,145	12/ח	8893	12			
7.8185	9,767	1.13	קד	1.05	קד	1.05	אט	1.09	אט	1.0	אט	0.98	-	-	0.6	0.4	-	8,643	13	8893	13			
1.230	1,537	1.05	קד	1.05	קד	1.0	אט	1.0	אט	1.0	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	1,464	14	8893	14			
0.337	0,421	0.9	קד	1.05	קד	1.0	אט	0.95	אט	0.9	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	0,468	15	8893	15			
1.513	1,890	1.0	הח	1.0	הח	1.0	אט	1.0	אט	1.0	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	1,890	16	8893	16			
1.3696	1,711	0.86	הח	1.0	הח	0.95	אט	1.0	אט	0.9	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	1,990	17	8893	17			
0.6596	0,824	0.79	הח	1.0	הח	0.95	אט	0.95	אט	0.9	אט	0.97	-	-	1.0	-	-	1,043	18	8893	18			
13.1698	16,452	0.99	הח	1.0	הח	0.95	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.99	0.1	-	0.4	0.6	-	16,618	19	8893	19			
6.262	7,823	1.08	הח	1.0	הח	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.98	0.1	-	0.4	0.5	-	7,243	20	8893	20			
2.9706	3,711	0.97	הח	1.0	הח	1.05	אט	1.05	אט	0.9	אט	0.98	0.1	-	0.4	0.5	-	3,826	21	8893	21			
1.976	2,468	1.04	הח	1.0	הח	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.99	0.1	-	-	0.9	-	2,373	22	8893	22			
10.964	13,696	0.99	הח	1.0	הח	0.95	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.99	-	-	0.2	0.8	-	13,834	42/1	8893	23			
0.342	0,427	0.63	הח	1.0	הח	0.95	אט	0.95	אט	0.7	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	0,678	56/1	8893	24			
1.198	1,497	1.02	הח	1.0	הח	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.97	-	-	1.0	-	-	1,468	60	8893	25			
6.3207	7,896	1.12	קד	1.05	קד	1.05	אט	1.05	אט	1.0	אט	0.97	0.2	-	0.2	0.6	-	7,050	43/2	8893	26			
1.3144	1,642	0.64	קד	1.05	קד	0.95	אט	0.95	אט	0.7	אט	0.97	-	-	1.0	-	-	2,566	44	8893	27			
0.0974	0,126	0.66	קד	1.05	קד	0.95	אט	0.95	אט	0.7	אט	1.0	-	-	-	1.0	-	1,051	46/6	8893	28			
																		0.191	43/7	8893	29			
																					8893	30		
100.0%	124,927																						128,977	

מצב מוצע (טבלה מגרשים)

חלק יחסי	שטח אקוילונטי	מקדם משוקלל	מקדם דירה	מיקום	מ ק ד מ י ה ח א מ ה				שטח רשום מ"ר	מס' מגרש
					קרבה לבית קברות	קרבה למבני ציבור	נגישות	קרבה לש.צ.פ.		
0.618	469	0.95	0.95	1.0	-	-	1.0	-	494	1
0.583	442	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	442	2
0.569	432	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	432	3
0.677	514	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	514	4
0.559	424	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	424	5
0.774	587	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	605	6
0.774	587	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	605	7
0.615	467	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	481	8
0.514	390	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	402	9
0.772	586	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	604	10
0.737	555	0.92	0.95	0.97	-	-	1.0	-	603	11
0.788	598	0.92	0.95	0.97	-	-	1.0	-	650	12
0.772	586	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	604	13
0.522	396	0.97	1.0	0.97	-	-	1.0	-	408	14
0.537	403	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	403	15
0.526	399	0.95	0.95	0.97	-	-	1.0	-	420	16
0.83	630	1.05	1.0	0.97	-	-	1.05	-	600	17
0.790	600	1.0	0.95	0.97	-	-	1.05	-	600	18
0.527	400	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	400	19
0.593	450	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	450	20
0.600	455	1.05	1.0	0.97	-	-	1.5	-	433	21
0.680	516	1.05	1.0	0.97	-	-	1.05	-	491	22
0.559	424	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	424	23
0.554	420	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	420	24
0.691	524	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	424	25
0.559	424	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	424	26
0.529	401	1.0	0.95	0.97	-	-	1.0	1.05	401	27
0.554	420	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	400	28
0.577	433	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	412	29
0.547	415	1.0	0.95	0.97	-	-	1.0	1.05	415	30
0.547	415	1.0	0.95	0.97	-	-	1.0	1.05	415	31
0.560	425	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	405	32
0.596	452	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	430	33
0.874	663	1.0	0.95	0.97	-	-	1.05	-	663	34
0.535	406	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	406	35

חלק יחסי	שטח אקווילנט	מקדם משוקלל	מקדם דירה	מיקום	מ ק ד מ י ה ת א מ ה				שטח רשום מ"ר	מס' מגרש
					קרבה לכית קברות	קרבה למבני ציבור	נגישות	קרבה לש.צ.פ.		
0.532	404	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	404	36
0.664	504	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	480	37
0.609	462	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	440	38
0.800	607	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	607	39
0.556	422	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	422	40
0.555	421	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	421	41
0.498	378	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	420	42
0.511	388	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	431	43
0.610	463	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	514	44
0.577	438	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	487	45
0.537	403	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	448	46
0.697	524	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	582	47
0.703	533	0.86	0.95	0.97	-	0.9	1.0	-	620	48
0.510	387	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	430	49
0.486	369	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	410	50
0.712	540	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	600	51
0.457	347	0.86	0.95	0.97	-	0.9	1.0	-	403	52
0.857	646	1.05	1.0	0.97	-	0.9	1.05	-	615	53
0.640	486	1.0	0.95	0.97	-	-	1.05	-	486	54
0.548	416	0.873	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	477	55
0.562	426	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	473	56
0.504	382	0.9	1.0	0.97	-	0.9	1.0	-	424	57
0.543	412	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	412	58
0.533	404	1.0	1.0	0.97	-	-	1.0	-	404	59
0.900	683	1.05	0.95	0.97	-	-	1.05	1.05	650	60
0.585	444	1.05	1.0	0.97	-	-	1.0	1.05	423	61
0.834	633	1.05	1.0	1.0	-	-	1.0	1.05	603	62
0.594	451	1.0	1.0	1.0	0.95	-	1.0	1.05	451	63
0.537	403	1.0	1.0	1.0	0.95	-	1.0	1.05	403	64
0.807	612	1.02	1.0	1.02	0.95	-	1.0	1.05	600	65
0.538	408	1.02	1.0	1.02	0.95	-	1.0	1.05	400	66
0.565	429	1.02	1.0	1.02	0.95	-	1.0	1.05	421	67
0.623	473	1.02	1.0	1.02	0.95	-	1.0	1.05	464	68
0.517	388	0.97	0.95	1.02	1.0	-	1.0	-	400	69
0.657	494	1.07	1.0	1.02	0.95	-	1.05	1.05	462	70
0.659	500	1.01	0.95	1.02	0.95	-	1.05	1.05	495	71
0.767	582	0.97	0.95	1.02	-	-	1.0	-	600	72
0.577	433	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	433	73

חלק יחסי	שטח אקווילנטי	מקדם משוקלל	מקדם דירה	מיקום	מ ק ד מ י ה ת א מ ה			שטח רשום מ"ר	מס' מגרש	
					קרבה לבית קברות	קרבה למבני ציבור	נגישות			
0.568	431	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	431	74
0.559	424	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	424	75
0.558	423	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	423	76
0.567	430	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	430	77
0.940	713	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	713	78
0.942	715	0.95	0.95	1.02	-	-	1.0	-	753	79
0.534	405	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	405	80
0.623	473	1.0	0.95	1.02	-	-	1.05	-	473	81
0.527	400	1.0	0.95	1.02	-	-	1.05	-	400	82
0.562	426	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	426	83
0.589	447	0.95	0.95	1.02	-	-	1.0	-	470	84
0.555	421	1.0	1.0	1.02	-	-	1.0	-	421	85
0.623	473	1.05	1.0	1.02	-	-	1.05	-	450	86
0.647	486	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	512	87
0.489	371	0.9	1.0	1.02	-	0.9	1.0	-	412	88
0.710	540	0.9	1.0	1.02	-	0.9	1.0	-	600	89
0.633	480	1.0	0.95	1.02	-	-	1.05	-	480	90
0.559	424	1.05	1.0	1.02	-	-	1.05	-	404	91
0.815	618	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	650	92
0.526	399	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	420	93
0.544	413	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	435	94
0.530	402	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	423	95
0.550	417	1.0	0.95	1.02	-	-	1.05	-	417	96
0.894	678	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	714	97
0.870	660	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	695	98
0.579	439	0.95	1.0	1.02	-	0.9	1.05	-	462	99
0.590	448	1.05	1.0	1.02	-	-	1.05	-	427	100
0.559	424	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	404	101
0.596	452	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	430	102
0.850	645	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	645	103
0.593	450	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	450	104
0.645	490	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	490	105
0.552	419	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	465	106
0.530	402	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	447	107
0.478	363	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	403	108
0.489	371	0.918	1.0	1.02	-	0.9	1.0	-	404	109
0.685	520	0.969	0.95	1.02	-	-	1.0	-	537	110
0.906	683	0.969	0.95	1.02	-	-	1.0	-	705	111

JEREMIAH ALONI M. Sc., CRA
CIV. ENGINEER
REAL ESTATE APPRAISER

PNINA EVEN CHEN
TOWN PLANNING
REAL ESTATE APPRAISER

ירמיהו אלוני CRA, M. Sc.
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

פנינה אבן-חן
בנין ערים ושמאית מקרקעין

חלק יחסי	שטח אקוילנט	מקדם משוקלל	מקדם דירה	מיקום	מקדמי התאמה				שטח רשום מ"ר	מס' מגרש
					קרבה לבית קברות	קרבה למבני ציבור	נגישות	קרבה לש.צ.פ.		
0.557	418	0.969	0.95	1.02	-	-	1.0	-	431	112
0.732	555	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	555	113
0.797	600	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	600	114
0.927	703	0.95	0.95	1.0	-	-	1.0	-	740	115
1,122	851	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	810	116
0.762	578	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	550	117
0.673	511	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	487	118
0.836	630	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	600	119
0.806	607	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	607	120
0.576	437	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	437	121
0.757	570	0.95	0.95	1.0	-	-	1.0	-	600	122
0.696	528	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	528	123
0.795	603	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	603	124
0.540	410	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	410	125
0.528	401	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	401	126
0.547	415	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	415	127
0.555	421	1.05	1.0	1.0	-	-	1.0	1.05	401	128
0.558	423	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	423	129
0.572	434	1.05	1.0	1.0	-	-	1.0	1.05	413	130
0.568	431	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	431	131
0.587	445	1.05	1.0	1.0	-	-	1.0	1.05	431	132
0.598	454	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	424	133
0.555	421	0.95	1.0	1.0	-	0.9	1.0	1.05	454	134
0.528	401	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	443	135
0.569	432	0.95	1.0	1.0	-	0.9	1.0	1.05	445	136
0.566	425	0.95	1.0	1.0	-	0.9	1.0	1.05	455	137
0.510	387	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	447	138
0.807	612	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	430	139
0.502	381	0.95	0.95	1.0	-	-	1.0	-	680	140
0.534	405	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	401	141
0.529	402	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	405	142
0.538	408	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	402	143
0.507	385	0.95	0.95	1.0	-	-	1.0	-	453	144
0.612	464	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	405	145
0.692	525	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	442	146
0.514	390	0.95	1.0	1.0	-	0.9	1.05	-	500	147
0.513	389	0.9	0.95	1.0	-	0.9	1.05	-	410	148
0.585	444	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	432	149

חלק יחסי	שטח אקו יולנטי	מקדם משוקלל	מקדם דירה	מיקום	מ ק ד מ י ה ת א מ ה				שטח רשום מ"ר	מס' מגרש
					קרבה לבית קברות	קרבה למבני ציבור	נגישות	קרבה לש.צ.פ.		
0.555	421	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	401	150
0.562	426	1.05	1.0	1.0	-	-	1.05	-	406	151
0.928	704	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	704	152
0.798	605	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	605	153
0.547	415	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	415	154
0.542	411	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	411	155
0.565	429	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	429	156
0.557	423	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	423	157
0.527	400	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	400	158
0.527	400	1.0	1.0	1.0	-	-	1.0	-	400	159
0.475	360	0.9	1.0	1.0	-	0.9	1.0	-	400	160
				איזור ספורט	-	-	1.0	-	5663	161
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	3609	162
				מבני ציבור	-	-	1.0	-	2239	163
				מבני ציבור	-	-	1.0	-	2179	164
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	5773	165
				בית עלמין	-	-	1.0	-	3029	166
				דרך	-	-	1.0	-	273	167
				דרך	-	-	1.0	-	210	168
				דרך	-	-	1.0	-	186	169
				דרך	-	-	1.0	-	234	170
				דרך	-	-	1.0	-	991	171
				דרך	-	-	1.0	-	799	172
				דרך	-	-	1.0	-	400	173
				דרך	-	-	1.0	-	751	174
				דרך	-	-	1.0	-	317	175
				דרך	-	-	1.0	-	233	176
				דרך	-	-	1.0	-	326	177
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	392	178
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	53	179
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	229	180
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	237	181
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	242	182
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	407	183
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	217	184
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	165	185
				ש.צ.פ.	-	-	1.0	-	103	186

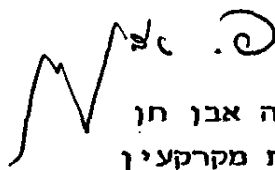
חלק יחסי	שטח אקויוולנטי	מקדם משוקלל	מקדם דירה	מיקום	מ ק ד מ י ה ח א מ ה			שטח דשום מ"ר	מס' מגרש	
					קרבה לבית קברות	קרבה למבני ציבור	נגישות לש.צ.פ.			
				דרך		-	1.0	-	4184	187
				דרך		-	1.0	-	1049	188
				דרך		-	1.0	-	6412	189
				דרך		-	1.0	-	3672	190
				דרך		-	1.0	-	2043	191
				דרך		-	1.0	-	1089	192
				דרך		-	1.0	-	2176	193
				ש.צ.פ.		-	1.0	-	200	194
				ציבורי		-	1.0	-	25	195
100%	75,868								127,263	סה"כ

מבלח הקצאות ואיזון

איזון		מצב מוצע		מצב קודם		
השלומי / חברולי איזון-ב-\$	(-) מוסר (%)	(+) מקבל (%)	חלק יחסי כולל ב-%	מגרשי הקצאה	חלק יחסי ב-%	חלקה
520.7	-	0.2084	0.685	110	0.8934	ב'
- 54.0	0.0215	-	0.906	111	0.8845	א'
-110.4	0.0442	-	1.080	154, 59	1.0358	38
-1.5	0.0006	-	5.809	74, 75, 76, 77, 78 79, 80, 81, 82	5.8084	3/1
566.7	-	0.2268	3.670	72, 84, 85, 86, 87 88	3.8968	4
-125.2	0.0501	-	4.689	66, 67, 68, 69, 70 71, 73, 83	4.6389	5
-989.4	0.396	-	4.200	7, 8, 9, 10, 11, 12	3.8040	7
-55.5	0.0222	-	4.477	2, 3, 4, 5, 6, 27, 124	4.4548	8
169.60 1696.0	-	0.6788	5.493	120, 121, 122, 123 125, 118, 119, 1	6.1718	9
- 165.0	0.066	-	1,764	108, 109, 114	1.698	10
1,576.-	-	0.631	4.504	,126, 127, 128, 129 130, 131, 132, 133	5.135	11
-514.5	0.206	-	4.242	107, 113, 117, 134 135, 136, 137	4.036	א' 12/
68.7	-	0.0275	7.791	89, 90, 91, 92, 93 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	7.8185	13
- 297.0	0.119	-	1.349	65, 155	1.230	14
-1151.8	0.461	-	0.798	153	0.337	15

א י ז ו ן			מצב מוצע		מצב קודם	
חשורמי / חקבולי איזונב-\$	(-) מוסר (%)	(+) מקבל (%)	חלק יחסי כולל ב-%	מגרשי הקצאה	חלק יחסי ב-%	חלקה
954.0	-	0.382	1.131	64,63	1.513	16
-123.4	0.0494	-	1.419	61,62	1.3696	17
-600.6	0.2404	-	0.900	60	0.6596	18
500.0	-	0.1998	12,970	26,35,36,44,48 49,50,51,52,53 54,55,56,57,58 150,151,152,156 157,158,159	13,1698	19
652.0	-	0.261	6.001	140,141,142,143 144,145,146,147 148,149,160	6.262	20
-41.0	0.0164	-	2.987	34,43,42,41,40	2.9706	21א'
434.7	-	0.174	1.802	45,46,47	1.976	22
-2.341	0.937	-	11.901	14,15,16,17,18 19,20,21,22,23 24,25,28,29,30 31,32,33,116	10.964	42/1
855.0	-	0.342	-	-	0.342	56/1
-187.4	0.075	-	1.273	37,38	1.198	60
1043.6	-	0.4177	5.903	101,102,103,104 105,106,138,139 39	6.3207	43/2
-424.0	0.1696	-	1.484	115,112	1.3144	44
-1686.0	0.6746	-	0.772	13	0.0974	43/7
0.0	3.549	3.549	100%		100%	סה"כ

ובאחי על החתום,


 פנינה אבן חן
 שמיית מקרקעין