

צ"ל  
2.8.09 ✓

20 4017700

נבדקוניתן להקצות / לאשר (B.A.) שמאי מקרקעין ארז אבירן -  
 3.5.09 15.6.09 משה מלון / משרד הממוזית / הועדה המחוזית (B.A.) שמאי מקרקעין דני פיינשטיין -  
 4.8.09 תאריך: (B.A.) כלכלן עידו ז'אק -  
 25 באפריל 2005 מספרנו: 1647/9/04  
 זרע קליין מתכנן המתון

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 7. 07. 2009  
נתקבל  
תיק מס':

**חוות דעת שמאית  
טבלאות איזון והקצאה  
תב"ע הצ' / 1-1 / 267 א'  
אבן יהודה**

**1. מטרת חוות הדעת:**

התבקשתי על ידי יזם התכנית לערוך טבלאות איזון והקצאה במתחם שלהלן, על פי הוראות חוק תכנון ובנייה פרק ג' סימן ז', כחלק ממסמכי תכנית הצ' / 1-1 / 267 א'.

**2. פרטי המתחם והבעלים הרשומים:**

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 307 / 1 / 267 א'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/6/08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדת המחוזית

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים
8020	43	1,742	חברות ופרטיים
	44 (חלק)	1,498	לפי הפירוט
	45 (חלק)	1,498	בנספים מצ"ב
	46 (חלק)	1,547	
	47 (חלק)	1,396	
	48 (חלק)	1,509	
	49 (חלק)	1,469	
	51 (חלק)	596	
	50	190	מדינת ישראל
8024	16 (חלק)	99,002	חברות ופרטיים
	22 (חלק)	9,981	לפי הפירוט
	154	20,028	בנספחים מצ"ב
	155	9,938	
	156	14,809	
	54 (חלק)	26,383	מדינת ישראל

פרוט החלק היחסי הרשום ופרוט השטח הנכלל בטבלאות ההקצאה, יעשה בהמשך בנספחים.

המידע נלקח מנסחי רישום מיום 7.9.04.

3. תיאור המתחם והסביבה:

המתחם הוא חלק מחטיבת קרקע חקלאית בדרום מערב אבן יהודה.

עפ"י מפת מדידה המתחם בלתי מבונה וחלקים ממנו מעובדים.

פני שטח המתחם משופעים ויורדים בכיוון כללי ממזרח למערב ומצפון לדרום. מרכז המתחם מישורי יחסית.

## צורת החלקות ומיקומם במתחם:

גוש	חלקה	צורה כללית	הערות/מיקום
8020	43	מלבן דמוי טרפז	בצפון מערב המתחם
	44 (חלק)	מלבן	בצפון מערב המתחם לאורך הכביש המרכזי המוביל לישוב.
	45 (חלק)	מלבן	
	46 (חלק)	מלבן	
	47 (חלק)	מלבן דמוי מקבילית	
	48 (חלק)	מלבן דמוי מקבילית	
	49 (חלק)	מרובע דמוי מקבילית	
	51 (חלק)	דמוי משולש	
	50	רצועה צרה	חלק מדרך בצפון מערב המתחם
8024	16 (חלק)	מחומש	חלקה גדולה במיוחד, במרכז מתחם ובדרומו, חזית רחבה לכביש המוביל לישוב.
	22 (חלק)	מרובע דמוי מקבילית	בדרום המתחם חלק קטן נכלל.
	154	מרובע דמוי מקבילית	בחלק הצפוני מזרחי, משופע, צמוד לשטח ספורט.
	155	מלבן	בחלק הצפוני מרכזי.
	156	מלבן דמוי מקבילית	בחלק הצפוני, משופע, צמוד לבית דיור מוגן.
	54 (חלק)	רצועה צרה.	רצועות דרך במס' מקומות במתחם.

## גבולות המתחם:

המתחם מוגדר במדויק ע"י הקו הכחול שבתשריט התכנית. לשם התרשמות כללית להלן גבולותיו:  
 ממערב – כביש הגישה לישוב מדרך 553 שמעברו שטחים פתוחים.  
 מדרום – רצועת קרקע חקלאית פתוחה שמעברה כביש 553.  
 ממזרח – שטחים פתוחים המשמשים לחקלאות שבתוכם מבנים לחקלאות (חלק) לרבות בית אריזה, שמעברם במרחק שכונה של בניה צמודת קרקע.  
 מצפון – במפלס גבוה, מתחמים ביעודים שונים ובניהם דיור מוגן, מבני ציבור, בית ספר. בחלק המערבי צפוני שוליה הדרומיים של תב"ע 212 לבניה צמודת קרקע ומתחם ציבורי.

## כללי:

אבן יהודה הוא ישוב מבוקש בסביבה שברובו מאופיין בבניה צמודת קרקע זו וחד משפ'י. המגרשים הותיקים גדולים יותר מגרשים בתכניות חדשות קטנים זו משפ'י ו/או טוריים כאשר ניתן לראות תכנון של בתי גן/גג.

נגישות לצירי תחבורה בין עירוניים, מיידית.

4. המועד הקובע לחוה"ד ועיקר הפעולות שבוצעו לצורך הכנת טבלאות האיזון וההקצאה:

- 4.1 המועד הקובע -  
 המועד הקובע הוא יום קבלת נסחי הרישום – 7.9.04 . בעת מתן תוקף, ובמידת הצורך, תעודכן חוה"ד בהתאם.
- 4.2 ביקור בוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" ועיון בתכניות בנין עיר שנמסרו כחלות.
- 4.3 ביקור במתחם ובסביבה. לעניין הטופוגרפיה והגבולות הסתמכתי על מפת מדידה המצורפת לתכנית ועוד.
- 4.4 בדיקת נתוני שוק לקרקע ומקרקעין. בדיקה מוחלטת ובדיקה יחסית.
- 4.5 קבלת נתוני תכנון מאדריכל התכנית. עיון בנסחי רישום עדכניים ומפת גוש.

**5. נתוני תכנון:**

במתחם אושרו למתן תוקף מס' תכניות בנין עיר:

מתאר הצ/122, הצ/122 / 6, הצ/3/0-1, 3 ב', הצ/212.

**5.1 תב"ע הצ/122 (מתאר) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2389 מיום 24.11.77.**

התכנית מסווגת את המתחם ברובו כחקלאי תוך קביעת חלקים ממנו לדרכים חקלאיות.

**5.2 תב"ע הצ/1-1 / 267 א' שתפורסם להפקדה:**

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש את המתחם תוך קביעת מגרשי בניה למגורים, דרכים חדשות, ושטחי ציבור אחרים.

מצ"ב כנספת לחווה"ד טבלה המציגה את המגרשים החדשים, שטחם, יעודם, זכויות הבניה בתמצית ועוד.

כלל - קיימים מגרשי מגורים ב', מגרשי צגורים א', ומגורים מיוחד. קיים מגרש בדרום המתחם המשלב שטח מסחרי ומגורים בקומות.

מתחמי המגורים ב' מוקמו מסביב לשטח ציבורי פתוח.

הבינוי – במגורים ב' מדובר במגרשים שבהם תותר בניה של דירות גן/גג במנה אחד. מגרשים אחרים מדובר בדירות גן בק"ק, דירות רגילות בקומה א', ודירות עם חדר בגג בקומה עליונה.

הבינוי – בבניה הנמוכה בד"כ דו משפ'י, מגרשים למגורים מיוחד בחלקם בבניה מאורכת של יותר משתי יח"ד למגרש.

פזורים שטחים "ירוקים" בשטח כל המתחם ושטח ציבורי בחלקו הדרומי. הוקצו דרכים חדשות לצד קיימות.

**הערה:**

מצפון אושרה לאחרונה תב"ע הצ/1-1 / 212.

במסגרת התכנית, יועדו להרחבת דרך חלקים מחלקות 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51 בגוש 8020, ומחלקות 16 ו-22 בגוש 8024.

הקו הכחול של התכנית שבנדון אינו כולל חלקים אלה שבמקביל לא נכללו בטבלת ההקצאות המצ"ב.

6. עקרונות גורמים ושיקולים:כללי:

- 6.1 חוק תכנון ובנייה פרק ג' סימן ז' בסעי' 122 קובע בין היתר כדלקמן:
- חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
  - (2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
  - (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס לשוויו של מגרשו הקודם זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.
- 6.2 השווי הנכנס, השווי היוצא, וההקצאה, בוצעו על רקע החוק, הפסיקה ועקרונות השמאות.
- נתנה העדפה להימנע מפזור מגרשי התמורה במס' מקומות בתכנית וממושע. כלומר, כל חלקה קבלה זכויות במרוכז ככל האפשר ובסמיכות לחלקה המקורית.
- 6.3 בדקתי מחירי מגרשים ובתים בנויים חדשים לצורך קביעת שווי מגרשי הבניה. הובא בחשבון היחס בין היעודים השונים, במיוחד דירות הגן/גג שהיקפן מוגבל בסביבה.
- כ"כ בדקתי מחירי קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד למגורים.
- 6.4 חלק מהחלקות רשומות ע"ש מדינת ישראל, חלקן מתרוקות על פי נסח. מאחר ושונה יעודם בתכנית החדשה, נתנו בתמורה זכויות במגרשי המגורים לפי שווים היחסי של החלקות במצב הנכנס.
- 6.5 הובא בחשבון מיקום הגרשים במתחם ביחס לסביבה וביחס לגובה הטופוגרפי (כבישים מרכזיים, ייעודי קרקע גובלים ועוד).

ה"מצב הנכנס":

- 6.6 על בסיס האמור לעיל ועל בסיס עקרונות השמאות אמדתי את שוויה של כל חלקה ב"מצב הנכנס" בטבלה.
- על בסיס זה נקבע השווי היחסי ביחס למלוא החלקות הכלולות בטבלה.
- 6.7 על מנת לשמור על שווי זהה למ"ר, בהתייחס להיקף הפקעות אחיד, הובא בחשבון שטח החלקות הכלולות בקו הכחול עפ"י נסח הרישום.
- כלומר, חלקים מחלקות שנלקחו ושאינם כלולים במסגרת הקו הכחול של התכנית המופקדת לא הובאו בחשבון.
- 6.8 במסגרת התכנית נכללו חלקות חקלאיות עם פרופיל מגוון:
- חלק מהחלקות קטנות במיוחד, חלק בינוניות, וקיימת חלקה אחת גדולה במיוחד (חלקה 16).
- בנוסף, חלק מהחלקות חזיתיות לכביש גישה וחלקן עורפיות בתוך המתחם החקלאי.
- חלק מהחלקות משופעות במיוחד וחלקן גובלות עם מתחמי ציבור.
- לאחר שקלול הפרמטרים השונים (המשפיעים לפעמים במהופך) הגעתי לכלל דעה כי שווי האקוויולנטי המתקבל במצב הנכנס דומה למ"ר קרקע במתחם.
- 6.9 מקדם הפחתה ניתן לחלקות הצרות שבבעלות המדינה שיועדו לדרכים עפ"י תכנית המתאר ושלגביהם פורסמה הודעה על הפקעה.
- יצוין כי חלק מהחלקות שלעיל היה ונשאר דרך בשני מצבי התכנון ולכן לא נכלל בטבלאות (לחילופין הובא בחשבון בשווי זניח). כ"כ הובא בחשבון כי חלקה 54 הינה קרקע "מירי".

המצב היוצא:

- 6.10 בשלב אי אמדתי את שווי המגרשים כל אחד בנפרד על רקע יתרונותיו וחסרונותיו. בהמשך חושב השווי היחסי מתוך סך התכנית.
- הובא בחשבון כי "יחידה אקוויולנטית" היא מגרש בשטח של כ- 500 מ"ר לשתי יחיד במבנה דו משפ' (להלן "יחידה אק").

## 6.11 מגורים ב' -

חלק מהמגרשים הם עם בינוי של גן/גג בלבד. חלק מהמגרשים כוללים דירות רגילות בין דירות הגן והגג במבנה אחד.

הני"ל הובא בחשבון ע"י התאמת שווי קרקע ליחיד בממוצע בכל טיפוס.

ככלל, הובא בחשבון כי היחס בין שווי קרקע ליחיד ביעוד למגורים ב' לבין שווי יחידה אק' הוא בגבולות של 55% לטיפוסי הגן/גג.

לטיפוסי מגורים ב' הכוללים בינוי עם דירה רגילה בין דירת הגן לדירת הגג, הובא בחשבון יחס בגבולות של 40% ליחידה אק'.

חלקי שטח כגון מרפסות גג וחדרים בגג קבלו מקדם מתאים על מנת לשמור על מכנה משותף.

כ"כ נשמר מכנה משותף עם המגרשים בבניה צמודת קרקע מבחינת צפיפות הבניה והחצר.

## 6.12 מגורים א' -

רוב המגרשים הם דו משפ' בשטח מגרש דומה. הובאו בחשבון הבדלים קלים לעניין החצר על רקע היות קיבולת הבניה זהה במ"ר ולא כאחוז משטח המגרש.

מגרשים החזיתיים לשטח שצ"פ קבלו מקדם חיובי. מגרשים הגובלים עם שטח השב"צ קבלו מקדם שלילי.

מגרשים הסמוכים (קו ראשון ושני) לדרך הכניסה לישוב בחלק המערבי של המתחם קבלו מקדם הפחתה עקב היות הכביש מטרד למגרשי המגורים.

הובא בחשבון הגובה הטופי, ובמקרים מיוחדים צורת המגרש וסמיכות לשימושים נוגדים.

## 6.13 מגורים מיוחד -

מדובר במגרשים בבניה צמודת קרקע עם בינוי צפוף יותר ממגורים א', למגרש.

ככלל, הובא בחשבון ששווי קרקע ליחיד ביעוד זה הינו בגבולות של 90-95% משווי יחידה אק'. פערי חצר הובאו בחשבון לרבות זיקות הנאה פנימיות.

## 6.14 מגרש משולב (מסחר ומגורים):

הובא בחשבון הצורך בבניה מעל שטח מסחרי המשפיע לשלילה על דירות המגורים. שווי למ"ר מבונה קרקע למסחר נגזר ממרכזי מסחר שכונתיים תוך התאמות.

הובא בחשבון כי שווי שטחי המסחר והספורט במגרש משולב זה אקוויוולנטים לכ- 20 יחידות של מגורים ב' מטיפוס בינוי צפוף (עם דירות בתווך בין הגג דגן).

ההקצאה:

6.15 המגרשים הוקצו "קרוב ככל האפשר" לחלקה המקורית.

6.16 ההקצאה בוצעה כך שנשמר השווי היחסי בן החלקות שבמצב הנכנס לבין סך כל המגרשים שהוקצו לחלקה.

ניתן לראות בטבלה כמאוזנת ואין צורך בתשלומי איזון.

6.17 לעניין שיתוף במקרקעין – לא הוקצו מגרשים במשותף לבעלים שבמקור היו רשומים בחלקות נפרדות (למעט במס' מקרים מוגבל לשם האיזון).

לפיכך, בעלים שהיו במושע בחלקות הקודמות הם במושע לפי חלק יחסי במגרשים המוקצים ולהיפך, בעלים שהיו בעלים יחיד רשום בחלקות הקודמות הם בעלים יחיד במגרשים החדשים.

יצוין כי לשם הנוחות, מגרשים שבהם נתנו זכויות במושע ללא פרוט פנימי בטבלאות ההקצאה, פורט לגביהם בנספח נפרד.

6.18 הובא בחשבון כי כל המגרשים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

זכויות בגין חלקות 50,54 הוקצו למדינת ישראל ולא לרשות המקומית וזאת עקב הרישום הקיים ע"ש המדינה ולאור שינוי היעוד בהן ליעוד שאינו לצרכי ציבור.

6.19 היקף השטחים שהופרשו לצרכי ציבור במסגרת התכנית הם למעלה מ- 40%.

הובא בחשבון כי עניין הפרשות היתר משפיע אחיד על פני כל התכנית ומגולם בטכניקת החישוב היחסית.



7. טבלת האיזון וההקצאה:

לאור האמור לעיל, מצ"ב טבלת האיזון וההקצאה בחלוקה לפי שווי יחסי לחלקה ב"מצב נכנס" לבין שווי יחסי לחלקה ב"מצב המוצע".

הערכים מובאים ברמת קירוב גבוהה, כך שאין צורך בתשלומי איזון וניתן לראות בטבלה כמאוזנת.

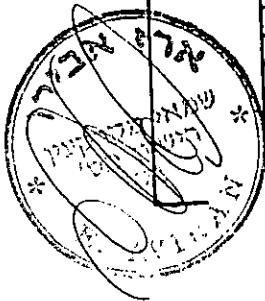
מקדמי שווי שהובאו בחשבון פורטו בפרק 6 שלעיל.



מצ"ב כחלק בלתי נפרד מחווה"ד שלושה נספחים (מעבר לטבלת ההקצאות):

1. טבלת בעלויות עפ"י נסח מיום 7.9.04.
2. טבלת שטחי מגרשים וזכויות בניה.
3. טבלת חלוקה פנימית בין בעלים במושע.
4. נספח 4 הקצאה פנימית לחלקה 154.

בעלים	ת.ז. / ח.פ.	גוש	חלקה	שטח נכלל	שווי יחסי	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	חלק יחסי במגרש	שווי יחסי בתכנית	לקבל	לשום
שהם אלישבע	496249	8020	43	1,742	0.00568						
שהם יהודה	206415				0.00568						
גולן אורן	13196233		44	1,319	0.00430						
גולן עידן	13196225				0.00430						
שהם יהודה	206415		45	1,318	0.00215						
שהם אלישבע	496249				0.00215						
גולן אורן	13196233				0.00215						
גולן עידן	13196225				0.00215						
שהם יהודה	208415		46	1,385	0.00452						
שהם אלישבע	496249				0.00452						
שוהם יהודה ואלישבע											
						1308 (חלק)		4.0	50.00%		
						1124-1126		6.0	100.00%		
סה"כ שוהם יהודה ואלישבע					0.02470			10.0			
					0.02470						
גולן אורן ועידן						1131, 1130		4.0	100.00%		
						(חלק) 1301		1.0	12.50%		
סה"כ גולן אורן ועידן					0.01291			5.0			
קמינר אילנה	4404013		47	1,298	0.00847						
קמינר אילנה	4404013		48	1,346	0.00878						
קמינר אילנה	4404013		49	1,043	0.00680						
סה"כ קמינר אילנה						1116-1119		8.0	100.00%		
					0.02406						
מדינת ישראל			50	190	0.00056						
						הקצאה במרוכז עם חלקה 54					
חמ-אל השקעות בע"מ	512048208		51	297	0.00129						
מ.פ. מבני מסחר ותעשייה ...	512029067				0.00006						
אלה ר. הדסת בין והשקעות	520040015				0.00019						
ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ	511497893				0.00039						
חמ-אל השקעות בע"מ	512048208	8024	16	96,881	0.35754						
מ.פ. מבני מסחר ותעשייה ...	512029067				0.02554						
מסא.א.א יזום וניהול נכסים	511498016				0.01915						
מ.פ. מבני מסחר ותעשייה ...	512029067				0.02107						
אלה ר. הדסת בין והשקעות	520040015				0.06321						
ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ	511497893				0.12642						
פיימן אבנר	15254469				0.01915						
סה"כ חמ-אל בתכנית					0.35884				60.24%		
						2337-2340					
						2435-2488					
						2500-2504					
						2506, 2508, 2509					
						חלק 2505					
סה"כ אלה ר. בתכנית					0.06340				10.64%		
						חלק 2507					
סה"כ מ.פ., ראש"ל בתכנית					0.17348				29.12%		
						2498					
סה"כ חמ-אל, מ.פ., אלה, ראש"ל					0.59572						
						הקצאה מחכזת בשיתוף לפי חלק יחס		263.0	100.00%		
מסא.א.א יזום וניהול נכסים					0.01915			10.5			
						(חלק) 2341, 2505					
פיימן אבנר					0.01915			10.5			
						(חלק) 2342, 2507					
סה"כ חלקות 51,16					0.63403			284.0			
שפק גיל	530080		22	729	0.00238						
גרויסמן גדלי	V-0726955				0.00119						
גרויסמן איטה	V-0726954				0.00119						
סה"כ חלקה 22					0.00476			3.0	37.50%		
						(חלק) 1308					



ניהול, בדיקות כדאיות ושמאות מקרקעין REAL ESTATE VALUATION & CONSULTANCY

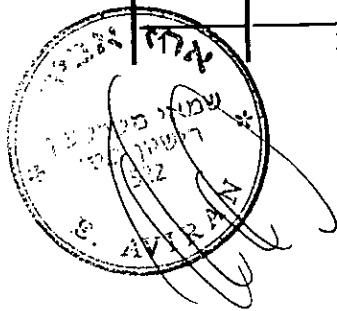
				0.00687	2,240	54		מדינת ישראל
0.00743	100.00%	6.0	1306	0.00743				סה"כ מדינת ישראל חלקות 50,54
	12.50%			0.01633	20,028	154	8024	גורפונג אריאל
	1.87%			0.00245				פרידמן אסתר
	3.75%			0.00489				מחבובי אורי
	16.67%			0.02178				בלוך עזיזה
	8.33%			0.01089				בלוך עזיזה
	12.50%			0.01633				מסעלקין יוסף
	4.17%			0.00544				גזית אורנית
	4.17%			0.00544				גזית אלעד
	4.17%			0.00544				גזית אסף (אשר)
	3.12%			0.00408				המרחי' דב
	23.77%			0.03106				המרחי' דוד
	3.12%			0.00408				אדר יוסי יוסף
	1.87%			0.00245				פרידמן אסתר
	87.50%	7.0	1301					
	100.00%	43.0	1101-1109,1201-1203 1140, 1141,1142, 1143, 1304					
0.13067		50.0	הקצאה מרובנת בשיתוף לפי חלק יחסי נ"כ	0.13067				סה"כ לחלקה 154
	10.00%			0.00648	9,938	155		רודה יואל
	10.00%			0.00648				רודה נאוה
	10.00%			0.00648				פורפר יעקב
	10.00%			0.00648				פורפר יעל
	5.00%			0.00324				פרבר עזרא
	5.00%			0.00324				פרבר דינה
	15.00%			0.00973				מרין יורה
	5.00%			0.00324				בירן עליזה
	5.00%			0.00324				בירן דוד
	10.00%			0.00648				אורבאום יעקב אליעזר
	5.00%			0.00324				מיכרובסקי עירית
	5.00%			0.00324				מיכרובסקי אברהם
	2.50%			0.00162				זלף טובה
	2.50%			0.00162				זלף יוסף
	100.00%	28.0	1113,1114,1115,1120-1123 1127, 1302, 1307					
0.06484		28.0	הקצאה מרובנת בשיתוף לפי חלק יחסי נ"כ	0.06484				סה"כ לחלקה 155
	6.67%			0.00644	14,809	156		גליק ג'ורג' נתן
	3.33%			0.00322				אדלר שלמה
	3.33%			0.00322				אדלר בתיה
	6.67%			0.00644				שבתאי יצחק
	13.33%			0.01288				בקר יואל
	3.33%			0.00322				זלמן שחף
	3.33%			0.00322				שחף בילה
	3.33%			0.00322				מלמדסון זנון
	3.33%			0.00322				מלמדסון שרה
	3.33%			0.00322				תמרי נפתלי
	3.33%			0.00322				תמרי אביבה
	6.67%			0.00644				רביב איל
	3.33%			0.00322				פריזט שלום
	3.33%			0.00322				פריזט צביה
	3.33%			0.00322				רביב יורם
	3.33%			0.00322				רביב יונה
	3.33%			0.00322				קאו'י משה
	3.33%			0.00322				קאו'י עדנה
	6.67%			0.00644				מילשטיין אבי
	3.33%			0.00322				בוכריץ שלום
	3.33%			0.00322				דין יוסף
	3.33%			0.00322				אפרת רמי
	3.33%			0.00322				אפרת דורה
	12.50%	1.0	חלק 1308					
			1110,1111,1112,1128,1129					
	100.00%	37.0	1132-1139,1303,1305					
0.09662		38.0	הקצאה מרובנת בשיתוף לפי חלק יחסי נ"כ	0.09662				סה"כ חלקה 156
1.00000		432.0		1.00000	154,563			סה"כ

אין תשלומי איזון

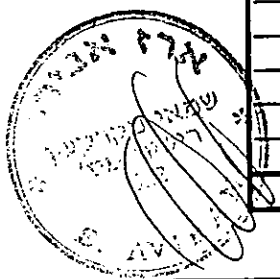


**נספח מס' 1 - טבלת בעלויות ושטחים:**

ת.ד./ח.פ.	מס' חוש	מס' חלקה	שטח השטח	שטח חלוקוטי	ת.ד./ח.פ.	שם הבעלים
			במ"ר	שנכלול במ"ר		
	8020	43	1,742	1,742	496249	שהם אלישבע
					206415	שהם יהודה
		44	1,498	1,319	13196233	גולן אורן
					13196225	גולן עידן
		45	1,498	1,318	206415	שהם יהודה
					496249	שהם אלישבע
					13196233	גולן אורן
					13196225	גולן עידן
		46	1,547	1,385	208415	שהם יהודה
					496249	שהם אלישבע
		47	1,396	1,298	4404013	קמינר אילנה
		48	1,509	1,346	4404013	קמינר אילנה
		49	1,469	1,043	4404013	קמינר אילנה
		50	190	190		מדינת ישראל
		51	596	297	512048208	חמ-אל השקעות בע"מ
					512029067	מ.פ. מבני מסחר ותעשייה ...
					520040015	אלה ר. הנדסת בנין והשקעות
					511497893	ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ
	8024	16	99,002	96,881	512048208	חמ-אל השקעות בע"מ
					512029067	מ.פ. מבני מסחר ותעשייה ...
					511498016	מסא.א.א יזום וניהול נכסים
					512029067	מ.פ. מבני מסחר ותעשייה ...
					520040015	אלה ר. הנדסת בנין והשקעות
					511497893	ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ
					15254469	פימן אבנר
		22	9,981	729	530080	שפק גיל
					V-0726955	גרויסמן גדלי
					V-0726954	גרויסמן איטה
		54	26,383	2,240		מדינת ישראל



1/8	20,028	20,028	154	8024	58032061	גורפונג אריאל
1/53					69770048	פרידמן אסתר
3/80					5179498	מחבובי אורי
1/6					8056061	בלוך עוזיהו
1/12					805606	בלוך עוזיהו
1/8					8412298	מסטצ'קין יוסף
1/24					2507885	גזית אורנית
1/24					34571828	גזית אלעד
1/24					38180881	גזית אסף (אשר)
1/32					28771996	המזרחי נדב
5/21					4332585	המזרחי דוד
1/32					39690623	אדר יוסי יוסף
1/53					69770048	פרידמן אסתר
1/10	9,938	9,938	155		815228	רודה יואל
1/10					378968	רודה נאוה
1/10					4232258	פורפר יעקב
1/10					530068	פורפר יעל
1/20					264726/ ד'	פרבר עזרא
1/20					206761/ ד'	פרבר דינה
3/20					1355863	מרין יורה
1/20					4206677	בירן עליזה
1/20					3058388	בירן דוד
1/10					703615	אוברבאום יעקב אליעזר
1/20					113128	מיכרובסקי עירית
1/20					703616	מיכרובסקי אברהם
1/40					415062	זלף טובה
1/40					582010	זלף יוסף
1/15	14,809	14,809	156		4127074	גליק ג'ורג' נתן
1/30					375453	אדלר שלמה
1/30					375454	אדלר בתיה
1/15					334295	שבתאי יצחק
2/15					7402893	בקר יואל
1/30					315941	זלמן שחף
1/30					6976026	שחף בילה
1/30					636339	מלמדסון זנון
1/30					5033562	מלמדסון שרה
1/30					334748	תמרי נפתלי
1/30					336404	תמרי אביבה
1/15					5487220	רביב איל
1/30					7475098	פריזט שלום
1/30					7042161	פריזאט צביה
1/30					334225	רביב יורם
1/30					4176369	רביב יונה
1/30					3047559	קאולי משה
1/30					322836	קאולי עדנה
1/15					871107	מילשטיין אבי
1/30					5064710	בוכריץ שלום
1/30					6859956	דיין יוסף
1/30					338017	אפרת רמי
1/30					5003852	אפרת דורה
						סה"כ
	154,563					







נספח מס' 3

חלוקה פנימית בין הבעלים שלהם מוקצה מגרש מס' 2507

שם בעלים רשום	חלק יחסי במגרש	סה"כ יח"ד במגרש
סה"כ חמ-אל, מ.פ., אלה, ראש"ל	45.83%	5.5
פיימן אבנר	54.17%	6.5
סה"כ	100.00%	12.0

חלוקה פנימית בין הבעלים שלהם מוקצה מגרש מס' 2505

שם בעלים רשום	חלק יחסי במגרש	סה"כ יח"ד במגרש
סה"כ חמ-אל, מ.פ., אלה, ראש"ל	45.83%	5.5
מסא.א. יזום וניהול נכסים	54.17%	6.5
סה"כ	100.00%	12.0



הערה:

החלוקה הפנימית בשאר המגרשים שהוקצו במושע, מוצגת בטבלאות האיזון שלעיל.



נספח מס' 4 - חלקה 154 - הקצאה פנימית בין הבעלים/קב' - הצ/1-1/267 א':

27.10.08

תשלומי איזון		יח"ד מוקצות במגרש	חלק יחסי במגרש	שווי יחסי פנימי למגרש	מס' מגרש מוצע	חלק יחסי פנימי נכנס מהחלקה	שם בעלים/קבוצה
לשלם	לקבל						
				0.0439	1143	0.125	גורפונג
		2.0	1.000	0.0477	1106		
		2.0	1.000	0.0888	1301		
		1.0	0.143	0.0867	1203		
		1.0	0.250				
						0.125	סה"כ
		6.0				0.0374	פרידמן
		1.0	0.500	0.0479	1103		
		1.0	0.143	0.0888	1301		
						0.0374	סה"כ
		2.0		0.0479	1103	0.0375	מחבובי
		1.0	0.500	0.0888	1301		
		1.0	0.143				
						0.0375	סה"כ
		2.0				0.2	בלון
		2.0	1.000	0.0460	1108		
		2.0	1.000	0.0479	1102		
		4.0	1.000	0.0836	1201		
		1.0	0.250	0.0867	1203		
						0.2	סה"כ
		9.0				0.125	מסטקין
		2.0	1.000	0.0490	1101		
		2.0	1.000	0.0486	1105		
		2.0	0.286	0.0888	1301		
						0.125	סה"כ
		6.0				0.125	גזית
		4.0	1.000	0.0837	1202		
		2.0	1.000	0.0439	1142		
						0.125	סה"כ
		6.0				0.2377	המזרחי דוד
		2.0	1.000	0.0439	1140		
		2.0	1.000	0.0439	1141		
		2.0	1.000	0.0477	1107		
		2.0	1.000	0.0451	1109		
		5.0	1.000	0.0523	1304		
						0.2377	סה"כ
		13.0				0.0312	המזרחי נדב
		1.0	0.143	0.0888	1301		
		1.0	0.250	0.0867	1203		
						0.0312	סה"כ
		2.0				0.0312	יוסף
		1.0	0.143	0.0888	1301		
		1.0	0.250	0.0867	1203		
						0.0312	סה"כ
		2.0				0.05	כרמלי
		2.0	1.000	0.0496	1104		
						1.0000	סה"כ בחלקה
דניחיים	דניחיים	50.0					