

5/12/2000 ח 3 ע

**RAANAN HELLER**  
Appraisal of Real Estate

**רענן הלר**  
שמאות מקרקעין

**Raanan Heller** - economist & real estate appraiser

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

**Tamir Cohen** - real estate appraiser

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

5 יולי, 2000

מספרינו 996/99

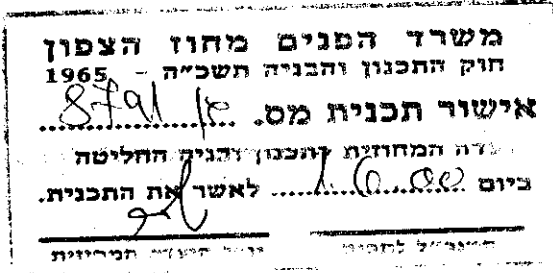
לכבוד:

יורם גדיש - תשתית ובנין בע"מ

רחוב תוצרת הארץ,

תל אביב

א.נ,



טבלת איזון

הגדון: אזור תעשייה כסרא - סמיע, פקיעין ת.ב.ע. ג/8791

התכנית שבגדון הנה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

התכנית מאחדת חלקות ביעוד חקלאי, דרך, יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22 וחלקות דרך גושיות ומקצה מגרשים לתעשייה ומגרש למסחר.

האזור מאופיין בקרקע סלעית, מדרונית אשר בחלקה נטועה.

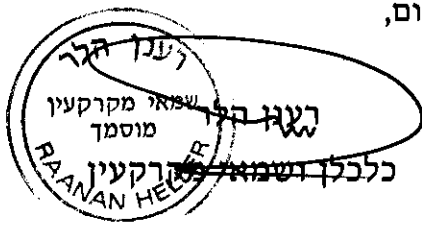
הערכים לחלוקה חושבו בערכים יחסיים במ"ד אקווילנטי, כשבסיס ההשוואה במצב החדש הנה קרקע לתעשייה. דרך גושית קבלה מקדם של 0.5 ביחס לקרקע חקלאית שאינה דרך גושית רשומה.

חלקות המסווגות כדרך במצב קודם הובאו בחשבון לפי שטח החלקה המקורי.

להלן פרוט המקדמים להשוואת היעודים השונים בתחום התכנית:

1.0	=	תעשייה
1.2	=	מסחר

ובאתי על החתום,



מצב מוצע

מצב קיים

הערות	תשלומי איזון	שווי יחסי	חלקים במגרש	שטח אקו'	מקדמ	שטח	יעוד	מגרש תמורה	שווי יחסי	טח אקו'	מקדמ	שטח	בעלות	יעוד	חלקה (חלק)	גוש
פרטי	א	0.0092	בשלמות	1,779	1.0	1,779	תעשייה א	70	0.0092	2,734	1	2,734	פרטי	תקלאי	11	19091
פרטי	א	0.0069	בשלמות	1,334	1.0	1,334	תעשייה א	69	0.0069	2,051	1	2,051	פרטי	תקלאי	55	19092
הימנותא פרטי	א	0.0180	בשלמות	1,764	1.0	1,764	תעשייה א	47	0.0001	43	1	43	הימנותא פרטי	תקלאי	36	19091
הימנותא פרטי	א	0.0209	בשלמות	2,027	1.0	2,027	תעשייה א	45	0.0179	5,335	1	5,335	הימנותא פרטי	תקלאי	53	19092
פרטי	ל	0.0209	בשלמות	2,026	1.0	2,026	תעשייה א	46	0.0209	6,229	1	6,229	הימנותא פרטי	תקלאי	59	19092
פרטי	ל		בשלמות	1,924	1.0	1,924	תעשייה א	44	0.1015	30,275	1	30,275	פרטי	תקלאי	11	19201
פרטי	מ		בשלמות	1,994	1.0	1,994	תעשייה א	2						תקלאי + דרך		
פרטי	מ		בשלמות	1,951	1.0	1,951	תעשייה א	3						תקלאי + דרך		
פרטי	מ		בשלמות	1,042	1.0	1,042	תעשייה א	4						יער טבעי +		
פרטי	א		בשלמות	1,239	1.0	1,239	תעשייה א	11								
פרטי	א		בשלמות	2,345	1.0	2,345	תעשייה א	12								
פרטי	א		בשלמות	2,161	1.0	2,161	תעשייה א	13								
פרטי	ז		בשלמות	4,484	1.0	4,484	תעשייה א	14								
פרטי	ז		בשלמות	2,558	1.0	2,558	תעשייה א	15								
מושא"ע פרטי	א	0.0004	72/439	72	1.0	72	תעשייה א	16	0.0004	111	1	111	פרטי	תקלאי	26	19201
מושא"ע פרטי	א	0.0004	85/439	85	1.0	85	תעשייה א	40	0.0004	131	1	131	פרטי	תקלאי + דרך	38	19201
מושא"ע פרטי	א	0.0015	282/439	282	1.0	282	תעשייה א	40	0.0015	434	1	434	פרטי	תקלאי + דרך	59	19201
קו בנין 0 פרטי	א	0.0031	בשלמות	601	1.0	601	תעשייה א	A41	0.0031	924	1	924	פרטי	תקלאי + דרך	41	19201
פרטי	ת		בשלמות	1,170	1.0	1,170	תעשייה א	17	0.0372	11,110	1	11,110	הימנותא פרטי + 48.65% פרטי	תקלאי	55	19201
פרטי	ל		בשלמות	1,170	1.0	1,170	תעשייה א	18								
פרטי	ל		בשלמות	1,176	1.0	1,176	תעשייה א	19								
פרטי	מ		בשלמות	1,846	1.0	1,846	תעשייה א	20								
הימנותא פרטי	מ	0.0372	בשלמות	1,859	1.0	1,859	תעשייה א	21								
פרטי	א		בשלמות	4,309	1.0	4,309	תעשייה א	49	0.1034	30,852	1	30,852	הימנותא פרטי	תקלאי + דרך	57	19201
פרטי	א		בשלמות	1,379	1.0	1,379	תעשייה א	50								
פרטי	א		בשלמות	1,618	1.0	1,618	תעשייה א	51								
פרטי	ז		בשלמות	1,427	1.0	1,427	תעשייה א	52								

תעודת	תשלומי	שווי יחסי	חלקים	שטח אקו'	מקדם	שטח	יעוד	מגרש	שווי יחסי	טח אקו'	מקדם	שטח	בעלות	יעוד	חלקה	גוש
	איזון		במגרש				תמורה								(חלקים)	
פרטי	א		בשלמות	2,196	1.0	2,196	תעשייה א	53	0.0028	843	1	843	פרטי	תקלאי	65	19201
פרטי	א		בשלמות	1,685	1.0	1,685	תעשייה א	90	0.0081	2,417	1	2,417	מדינה	תקלאי	12	19091
פרטי	א		בשלמות	1,266	1.0	1,266	תעשייה א	91	0.0047	1,400	1	1,400	קק"ל	תקלאי	13	19091
פרטי	א		בשלמות	999	1.0	999	תעשייה א	92	0.0152	4,540	1	4,540	מדינה	תקלאי	14	19091
פרטי	א		בשלמות	1,847	1.0	1,847	תעשייה א	93	0.0064	1,914	1	1,914	קק"ל	תקלאי	15	19091
פרטי	א		בשלמות	1,013	1.0	1,013	תעשייה א	94	0.0105	3,140	1	3,140	מדינה	תקלאי	16	19091
פרטי	א		בשלמות	1,144	1.0	1,144	תעשייה א	95	0.0094	2,815	1	2,815	מדינה	תקלאי	20	19091
פרטי	א		בשלמות	1,190	1.0	1,190	תעשייה א	96	0.0074	2,209	1	2,209	מדינה	תקלאי	34	19091
קזבני 0 פרטי	מ	0.0028	בשלמות	548	1.0	548	תעשייה א	440	0.0695	20,720	1	20,720	מדינה	תקלאי	35	19091
ממ"י	א			1,661	1.0	1,661	תעשייה א	5	0.0004	112	1	112	מדינה	תקלאי	52	19092
ממ"י	א			1,827	1.0	1,827	תעשייה א	6	0.0081	2,417	1	2,417	מדינה	תקלאי	54	19092
ממ"י	א			1,120	1.0	1,120	תעשייה א	8	0.0047	1,400	1	1,400	קק"ל	תקלאי	57	19092
ממ"י	א			1,213	1.0	1,213	תעשייה א	9	0.0152	4,540	1	4,540	מדינה	תקלאי	58	19092
ממ"י	א			2,154	1.0	2,154	תעשייה א	10	0.0064	1,914	1	1,914	קק"ל	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,910	1.0	1,910	תעשייה א	22	0.0105	3,140	1	3,140	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,913	1.0	1,913	תעשייה א	23	0.0094	2,815	1	2,815	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,913	1.0	1,913	תעשייה א	24	0.0074	2,209	1	2,209	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,948	1.0	1,948	תעשייה א	25	0.0695	20,720	1	20,720	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,742	1.0	1,742	תעשייה א	26	0.1434	42,790	1	42,790	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,326	1.0	1,326	תעשייה א	27	0.0206	6,134	1	6,134	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,421	1.0	1,421	תעשייה א	28	0.0017	498	1	498	מדינה	תקלאי	103	19092
ממ"י	א			1,803	1.0	1,803	תעשייה א	29	0.0022	647	0.5	1293	מדינה	דרך רשומה	103	19092
ממ"י	א			1,866	1.0	1,866	תעשייה א	30	0.0105	3,131	1	3,131	מדינה	תקלאי+ יער טבעי	4	19201
ממ"י	א			1,844	1.0	1,844	תעשייה א	31	0.0080	2,397	1	2,397	קק"ל	תקלאי	7	19201
ממ"י	א			1,496	1.0	1,496	תעשייה א	32	0.0268	8,007	1	8,007	ר"פ	תקלאי+ יער טבעי	8	19201
ממ"י	א			1,483	1.0	1,483	תעשייה א	33	0.0032	964	1	964	קק"ל	תקלאי+ יער טבעי	9	19201
ממ"י	א			1,419	1.0	1,419	תעשייה א	34	0.0207	6,183	1	6,183	ר"פ	תקלאי+ יער טבעי	10	19201
ממ"י	א			1,420	1.0	1,420	תעשייה א	35	0.0062	1,840	0.5	3,679	מדינה	דרך רשומה	12	19201
ממ"י	א			1,742	1.0	1,742	תעשייה א	36	0.0001	40	1	40	מדינה	דרך	27	19201
ממ"י	א			1,742	1.0	1,742	תעשייה א	37	0.0004	108	1	108	ר"פ	תקלאי	40	19201

הערות	תשלומי איזון	שווי יחסי	חלקים במגרש	שטח אקו'	מקדמ	שטח	יעוד	מגרש תמורה	שווי יחסי	טח אק'	מקדמ	שטח	בעלות	יעוד	חלקה (חלקים)	גוש
ממ"י	-			1,700	1.0	1,700	תעשייה א	38	0.0449	13,391	1	13,391	ר"פ	חקלאי	48	19201
ממ"י	א			1,291	1.0	1,291	תעשייה א	99	0.0507	15,135	1	15,135	ר"פ	חקלאי	49	19201
ממ"י	-			1,491	1.0	1,491	תעשייה א	41	0.0615	18,349	1	18,349	ר"פ	חקלאי	50	19201
ממ"י	-			1,101	1.0	1,101	תעשייה א	42	0.0076	2,259	1	2,259	ר"פ	חקלאי	51	19201
ממ"י	ת			1,213	1.0	1,213	תעשייה א	43	0.0083	2,484	1	2,484	ר"פ	חקלאי	52	19201
ממ"י	ת			992	1.0	992	תעשייה א	48	0.0149	4,437	1	4,437	ר"פ	חקלאי	53	19201
ממ"י	ש			1,492	1.0	1,492	תעשייה א	54	0.0247	7,360	1	7,360	ר"פ	חקלאי	54	19201
ממ"י	ל			1,357	1.0	1,357	תעשייה א	55	0.0698	20,828	1	20,828	מד"נה	חקלאי	56	19201
ממ"י	ל			1,062	1.0	1,062	תעשייה א	56	0.0354	10,569	1	10,569	ר"פ	חקלאי	60	19201
ממ"י	מ			1,008	1.0	1,008	תעשייה א	57	0.0015	436	0.5	872	מד"נה	דרך רשומה	63	19201
ממ"י	-			975	1.0	975	תעשייה א	58		298,325						סה"כ
ממ"י	-			1,167	1.0	1,167	תעשייה א	59				301,247				
ממ"י	א			1,686	1.0	1,686	תעשייה א	60								
ממ"י	-			1,465	1.0	1,465	תעשייה א	61								
ממ"י	ת			2,019	1.0	2,019	תעשייה א	62								
ממ"י	ל			2,018	1.0	2,018	תעשייה א	63								
ממ"י	ל			2,573	1.0	2,573	תעשייה א	64								
ממ"י	ל			2,557	1.0	2,557	תעשייה א	65								
ממ"י	ל			2,557	1.0	2,557	תעשייה א	66								
ממ"י	א			2,557	1.0	2,557	תעשייה א	67								
ממ"י	ל			2,002	1.0	2,002	תעשייה א	68								
ממ"י	ל			1,395	1.0	1,395	תעשייה א	71								
ממ"י	ת			1,267	1.0	1,267	תעשייה א	72								
ממ"י	ת			1,581	1.0	1,581	תעשייה א	73								
ממ"י	ל			1,709	1.0	1,709	תעשייה א	74								
ממ"י	ל			1,482	1.0	1,482	תעשייה א	75								
ממ"י	מ			2,079	1.0	2,079	תעשייה א	76								
ממ"י	ל			4,068	1.0	4,068	תעשייה א	77								
ממ"י	ל			4,191	1.0	4,191	תעשייה א	78								
ממ"י	א			2,424	1.0	2,424	תעשייה א	79								
ממ"י	ל			2,750	1.0	2,750	תעשייה א	80								
ממ"י	ל			3,251	1.0	3,251	תעשייה א	81								
ממ"י	ל			1,722	1.0	1,722	תעשייה א	82								

הערות	תשלומי איזון	שווי יחסי	חלקים במגרת	שטח אקו'	מקדמ	שטח	יעוד	מגרת תמורה	שווי יחסי	טח אקו	מקדמ	שטח	בעלות	יעוד	חלקה (חלקים)	גוש
ממ"י	א			2,114	1.0	2,114	תעשייה א	83								
ממ"י	א			1,368	1.0	1,368	תעשייה א	84								
ממ"י	א			1,366	1.0	1,366	תעשייה א	85								
ממ"י	א			1,602	1.0	1,602	תעשייה א	86								
ממ"י	א			1,601	1.0	1,601	תעשייה א	87								
ממ"י	א			1,011	1.0	1,011	תעשייה א	88								
ממ"י	א			1,000	1.0	1,000	תעשייה א	89								
ממ"י	א			1,768	1.0	1,768	תעשייה א	97								
ממ"י	א			1,291	1.0	1,291	תעשייה א	98								
ממ"י	א			1,007	1.0	1,007	תעשייה א	100								
ממ"י	א			1,028	1.0	1,028	תעשייה א	101								
ממ"י	א			1,041	1.0	1,041	תעשייה א	102								
ממ"י	א			1,111	1.0	1,111	תעשייה א	103								
ממ"י	א			945	1.0	945	תעשייה א	104								
ממ"י	א			1,247	1.0	1,247	תעשייה א	105								
ממ"י	א			1,092	1.0	1,092	תעשייה א	106								
ממ"י	א			1,024	1.0	1,024	תעשייה א	107								
ממ"י	א			1,277	1.0	1,277	תעשייה א	108								
ממ"י	א			1,931	1.0	1,931	תעשייה א	109								
ממ"י	א			1,113	1.0	1,113	תעשייה א	110								
ממ"י	א			1,171	1.0	1,171	תעשייה א	111								
ממ"י	א			1,170	1.0	1,170	תעשייה א	112								
ממ"י	א			9,407	1.2	7,839	מסחר	116								
		0.6948														
		1		194,095		192,527										