

PERETZ & AGASSI
Real Estate Appraising
Municipality Engineering
Economic Assessment
Property Management

רח' מנדלסטאם 18 תל-אביב 62598
Tel. 03-606-2610
פקס. 03-604-6268

פרץ את אגסי
שפאות מקרקעין
הנדסה עירונית
פלנלה וניהול נכסים

PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

פרץ את אגסי - הנדסה עירונית ושפאות מקרקעין
פרץ את אגסי - פלנלה ושפאות מקרקעין

03/04/2001

לשכת התכנון והנדסה
משרד הפנים - תל אביב
03.07.2002
נתקבל

לוח הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה חדשה

ללא הסכמת הבעלים

25-6-02

תכנית 2016/מק/18

"פס חב"ד" - קריית מלאכי

הודעה על... תכנית מס...
פרסומה בולקוט הפורסומים מס...
מיום... עמ... 2684

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית מלאכי
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' התכנית מס' 2016/מק/18
ביום 14/6/02...
חולט לאשר את התוכנית
מחנטיגביר הועדה

מקיף פתוח ותשתיות
(793) בע"מ
בית עורכת ש"א
מחנטיגביר הועדה



פרץ את אגסי

שמאות מקרקעין
הנדסה עירונית
כלכלה וניהול נכסים

PIRETZ & AGASSI

Real Estate Appraising
Municipality Engineering
Economic Assessment
Property Management

רח' מנדלסאם 18 תל-אביב 62508
Tel. 03-505-2610
פקס. 03-504-8288

Y. I. PIRETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
Y. I. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

יצחק פרץ - הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין

**לוח הקצאה ואיזון
איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים
תכנית 2016/מק/18
"מס חב"ד" - קריית מלאכי**

נתבקשתי באמצעות חברת מקיף פיתוח ותשתיות (1993) בע"מ, לערוך לוח הקצאה ואיזון לתכנית ששימונה 2016/מק/18, איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

1. נאור הטיבה והקרקע

הנכס הנדון מהווה הטיבת קרקע רצופה בעלת צורה רגולרית של מלבן.

הנכס רשום בבעלות :	
מדינת ישראל	- משטח הקרקע 57.32%
מועצה מקומית קריית מלאכי	- משטח הקרקע 42.68%
סה"כ	- משטח הקרקע 100.00%

הטיבת הקרקע הנדונה מצויה בחלק הדרום מערבי של קריית מלאכי בסמוך לגבול השניפות עם מועצה מקומית באר-טובה. הגישה לאזור באמצעות כביש באר טוביה-אורות היוצא מהדרך המחירה מס' 3, ודרכים פנימיות בקריית מלאכי. מעברה הדרום מערבי של הטיבת הקרקע מצויה שכונת "גן" (גיבשטיין), שכונת מגורים שנבנתה בשנים האחרונות.



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רח' מנדלסון 10 תל-אביב 62588
 Tel. 03-603-2610
 פקס 03-604-8288

מרץ את אגסי
 שמאות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 כלכלה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 Y. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

להלן מרץ - הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
 אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין

להלן פירוט הגושים וחלקות הנכללים בשטח התכנית :

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום מ"ר	שטח הנכלל בתכנית מ"ר
2412	32	5,897.00	5,770.00
2414	24	790.00	371.00
2414	28	10,231.00	10,231.00
311	80	24,765.00	6,443.00
311	176	431.00	24.00
311	191	2002.00	1,979.00
סה"כ			24,819.00

שטח התכנית : 24,819.00 מ"ר
 כל שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה חדשה.

2. מצב תכנוני

לוח החקצאה מתייחס להוראות תכניות 18/מק2016 כאילו הייתה מאושרת.

מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לחקמת אזור מגורים א', שטחים לצורכי ציבור ודרכים.

זכויות הבניה לאזור מגורים א' :

- מגרשים מס' 1-11 - דו משתמחתיים
- שטח בניה עיקרי מעל הקרקע 340 מ"ר
- שטחי שירות 91 מ"ר
- מספר קומות 2 + עליות גג
- תכנית מירבית 60%



PERETZ & AGASSI

Real Estate Appraising
Municipality Engineering
Economic Assessment
Property Management

רח' מנדלבאם 18 תל-אביב 62598
טל. 03-605-2010
פקס. 03-604-8288

פרץ את אגסי

שמאות מקרקעין
הנדסה עירונית
כלכלה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
Y. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

ילחק פרץ - הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין

מגרשים מספר 12-23 -	תלת משפחתיים
שטח בנייה עיקרי מעל הקרקע	310 מ"ר
שטחי שירות מעל הקרקע	105.5 מ"ר
שטח עיקרי מתחת לקרקע	125 מ"ר
שטחי שירות מתחת לקרקע	31 מ"ר
מספר קומות מעל הקרקע	2 + עלית גג
מספר קומות מתחת לקרקע	1
תכסיות מירבית	70%

3. עקרונות וערכי השווי

- 3.1 החלקות הנדונות עברו בעבר תהליך של איחוד וחלוקה למגרשים בתכנית בניין עיר שסימונה 55/18/במ.
- 3.2 החלוקה טרם נרשמה בטאבו.
- 3.3 ב"מצב קיים" הובא בחשבון חלוקת המגרשים ויעדי הקרקע שנקבעו בתביע 55/18/במ.
- 3.4 לעובדה שבלוח השטחים בתכנית מגרש תמורה מסויים מופיע מול חלקה רשומה - אין כל משמעות. האיזון נשמר בין הבעלים הרשומים, ולא בחלוקה הפנימית בין החלקות הרשומות. הקצאת מגרשי התמורה מתייחסת לבעלות הרשומה ללא ייחוס ספציפי לחלקה רשומה.



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רח מנדלסאם 18 תל-אביב 62598
 Tel. 03-605-2610
 פקס 03-604-8268

פרץ את אגסי
 שמאות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 כלכלה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 Y. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

יצחק פרץ - הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
 יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין

- 3.5 מגרש מסי 14 הוקצה במושע כדלקמן :
 מועצה מקומית קריית מלאכי 36%
 מדינת ישראל 64%
 כתוצאה מכך לא חלים תשלומי איזון בלוח החקצאות.
- 3.6 הפיתרון למימוש המגרש הנ"ל יבוסס על הליך של פירוק שיתוף במסגרת חוק המקרקעין. (סימון בי לחוק).
- 3.7 ערכי הקרקע במצב קיים נגזרו משווי קרקע למגורים ליד כאשר נקבע :
 לדרכים - 10%
 ש.צ.פ. - 30%
 הערה : לא ניתן להתעלם משווי שטחי דרכים וש.צ.פ. בשל העובדה שגם במצב קיים הנם בבעלות מדינת ישראל ומועצה מקומית קריית מלאכי.
- 3.8 הערכים הנ"ל נשמרו גם בחקצאות המגרשים הציבויים במצב חדש.
- 3.9 שווי הקרקע במצב חדש מבוסס על \$ 25,000 קרקע ליחידת זיור צמודת קרקע בקיר משותף, ללא פיתוח ובערכים זהירים המשקפים את מצב התכנית חיום (אפריל 2001).
- 3.10 לצורך חישוב הערכים בשקלים שער הדולר הנו 4.1 \$/ש.



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רח מנדלסטם 18 תל-אביב 62588
 טל. 03-605-2610
 פקס. 03-604-8288

פרץ את אגסי
 שמאות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 כלכלה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 Y. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

יצחק פרץ - הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
 יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין

לחלו ריכוז הערכים : 4

מצב חדש		מצב קודם		
שווי יחסי	שווי ב-\$	שווי יחסי	שווי ב-\$	
43%	718,960	43%	593,638	מדינת ישראל
57%	948,567	57%	787,451	מועצה מקומית קריית מלאכי
100%	1,667,527	100%	1,381,089	סה"כ

יוסי אגסי



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רח' מנדלסאם 18 תל-אביב 62508
 טל. 03-608-2610
 פקס. 03-604-8208

פרץ את אגסי
 שבאות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 כלכלה וניהול נכסים

PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

יוצק פרץ - הנדסה עירונית ושטחי מקרקעין
 יוסי אגסי - כלכלן ושטחי מקרקעין

לוח הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים

תכנית 2016/מק/18

"מס חב"ד" - קרנית מלאכי

מצב קיים - ת.ב.ע. 55/כמ/18

מגיש משי	ת.ב.ע.	שטח בפ"ד	שווי ב"ש	שווי יחסי	בעלות
101	מגורים א'	236	21,000	1.52%	מדינת ישראל
102	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
103	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
104	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
105	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
106	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
107	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
108	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
109	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
110	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
111	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
112	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
113	מגורים א'	204	21,000	1.52%	מדינת ישראל
114	מגורים א'	209	21,000	1.52%	מדינת ישראל
115	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
116	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
117	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
118	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
119	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מדינת ישראל
120	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
121	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
122	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מדינת ישראל
123	מגורים א'	211	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
124	מגורים א'	202	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
125	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
126	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
127	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
128	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
129	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רח מנדלסון 18 תל-אביב 62598
 Tel. 03-608-2610
 Fax. 03-604-8288

פרץ את אגסי
 שמאות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 כלכלה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 Y. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

יצחק פרץ - הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
 יוסף אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין

130	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
131	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
132	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
133	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
134	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
135	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
136	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
137	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
138	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
139	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
140	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
141	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
142	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
143	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
144	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
145	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
146	מגורים א'	203	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
147	מגורים א'	2010	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
148	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
149	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
150	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
151	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
152	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
153	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
154	מגורים א'	207	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
155	מגורים א'	206	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
156	מגורים א'	231	21,000	1.52%	מ.מ. קרית מלאכי
700	ש.צ.פ.	377	7,917	0.873%	מ.מ. קרית מלאכי
731	ש.צ.פ.	822	17,262	1.24%	מדינת ישראל
732	ש.צ.פ.	871	18,291	1.32%	מ.מ. קרית מלאכי
733	ש.צ.פ.	1,474	30,954	2.25%	מדינת ישראל
815	דרך	5,694	62,634	4.53%	מדינת ישראל
816	דרך	133	1,463	0.105%	מ.מ. קרית מלאכי
817	דרך	1,403	15,433	1.11%	מדינת ישראל
838	ש.צ.פ.	2,180	45,780	3.21%	מ.מ. קרית מלאכי
839	ש.צ.פ.	255	5,355	0.40%	מדינת ישראל
סך הכל		24,829.0	3,381,089	100%	



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רחוב מנדולימ 18 תל-אביב 62508
 טל. 03-605-2800
 פקס. 03-604-8288

פרץ את אגסי
 שמאות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 כלכלה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 Y. AGASSI - Economist & Real Estate Appraiser

הנדסה עירונית ושמאי מקרקעין
 כלכלה וניהול נכסים ושמאי מקרקעין

חזר סוצט - ת.ר.ע 2016/20/18

מסר מגרש	שטח במ"ר	יעוד	שווי בדולרים	שווי יחסי	הקטנה - בעלות
1	526.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
2	444.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
3	462.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
4	444.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
5	446.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
6	449.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
7	453.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
8	455.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
9	465.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
10	467.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
11	466.00	מגורים א' - דו משפחתי	50,000	2.99%	מדינת ישראל
12	507.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מדינת ישראל
13	496.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מדינת ישראל
14	488.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מדינה - 64% מועצה - 36%
15	486.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
16	485.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
17	485.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
18	482.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
19	482.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
20	484.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
21	490.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי
22	494.00	מגורים א' - תלת משפחתי	64,000	3.83%	מ.מ. קרית מלאכי



PERETZ & AGASSI
 Real Estate Appraising
 Municipality Engineering
 Economic Assessment
 Property Management

רח מנדלסטם 18 תל-אביב 62588
 טל. 03-605-2610
 פקס. 03-604-8268

פרץ את אגסי
 שבואות מקרקעין
 הנדסה עירונית
 בלילה וניהול נכסים

Y. PERETZ - Municipality Engineering & Real Estate Appraiser
 Y. AGASSI - Economic & Real Estate Appraiser

הנדסה עירונית ושבואי מקרקעין
 בלילה וניהול נכסים - אגסי

ללא תשלומי איוון	מ.מ. קרית מלאכי	3.83%	64,000	מגורים אי-תלת משפחתי	611.00	23
	מ.מ. קרית מלאכי	0.141%	2,362	דרך	135.00	100
	מ.מ. קרית מלאכי	0.153%	2,555	דרך	146.00	101
	מ.מ. קרית מלאכי	0.4%	6,720	דרך	384.00	102
	מ.מ. קרית מלאכי	0.316%	5,285	שטח ציבורי פתוח	151.00	200
	מ.מ. קרית מלאכי	0.08%	1,330	שטח ציבורי פתוח	38.00	201
	מ.מ. קרית מלאכי	6.49%	108,220	שטח ציבורי פתוח	3,092.00	300
	מ.מ. קרית מלאכי	1.5%	25,095	שטח ציבורי פתוח	717.00	301
	מ.מ. קרית מלאכי	4.66%	77,805	שטח ציבורי פתוח	1,223.00	302
	מ.מ. קרית מלאכי	7.20%	120,155	דרך	6,866.00	400
		100%	1,667,827		24,819.00	סה"כ

