

ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER
16 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

03-9327124 פקס:

TEL:

052-3812909 טל':

E mail: zivg007@bezeqint.net

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין

רח' בן צבי 16 פתח-תקוה 49375

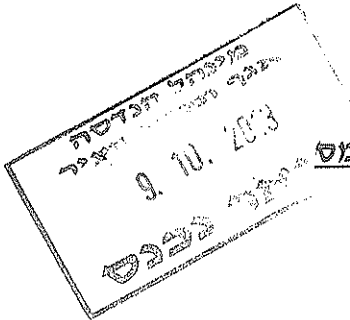
26 אוגוסט 2013

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה פי"ת

הנדון: נספח הסבר לטבלת הקצאות ואיזון תכנית שינוי מתאר מפורטת מס

62/2003/מק/פת

1. רקע כללי



טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס פת/מק/2003/62. מהות התכנית נשוא הטבלה, איחוד 2 מגרשים למגרש 1. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקות, 242,260 גוש 6360 במלואם שטחם 3,865 מ"ר.

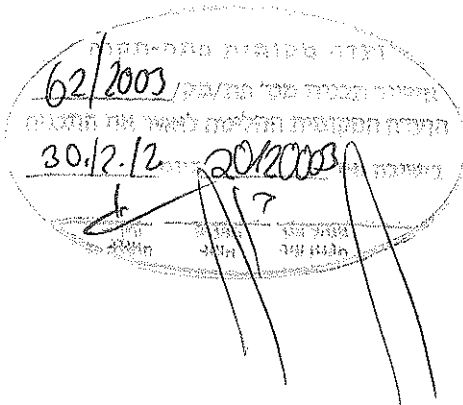
חלקה 260 שטחה 1,877 מ"ר בבעלות: ברא"ז מרים רות 1/2 ברא"ז דניאל שמעון 1/4 ברא"ז חיים מוני 1/4. חלקה 242 שטחה 1,988 מ"ר בבעלות בן דרור שמואל בשלמות.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 26/8/13.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 25/8/13 ע"י החתום מטה.



4. פרטי המקרקעין

גוש : 6360
חלקות : 260,242 (במלואם)
ישוב : פתח-תקוה
ועדת תכנון : מקומית-פתח-תקוה.

5. תאור המקרקעין

החלקות פונות לרחוב רחבעם זאבי פינת אליהו בן-חור בשכונת אם המושבות

ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER

16 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

פקס: 03-9327124

TEL:

טל': 052-3812909

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין

רח' בן צבי 16 פתח-תקוה 49375

בפתח-תקוה.

חלקה 260 גובלת מצפון לחלקה 242 ושני החלקות נמצאות מעברו הדרומי של רחוב בן-חור ומעברו המזרחי של רחוב רחבעם זאבי. החלקות ריקות.

הסביבה הקרובה מאופינת בבנייני מגורים רבי קומות לצד מגרשים ריקים.

6. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

- 6.1 תכנית פת/2003/18 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5680 מיום 14/6/2007 התכנית משנה ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, דרכים, שצפ, שפפ. בתכנית 845 יח"ד, שטח עיקרי לדירה בממוצע 110 מ"ר. חלקה 242 מסומנת בטבלת האיזון כמגרש 202 בזכויות של 34 יח"ד. חלקה 260 מסומנת בטבלת האיזון כמגרש 201 בזכויות של 34 יח"ד. עבור הריסת כל 120 מ"ר שבהיתר תנתן תוספת דירה אחת.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת התכנית היא:

- איחוד שני מגרשים למגרש אחד ושני בניינים לבניין אחד בהסכמת כל הבעלים.
- על מגרש 101 בשטח 3,865 מ"ר ביעוד מגורים ד ינתנו זכויות לפי 8,474 מ"ר עיקרי.
- 3,330 מ"ר שטח שרות על קרקעי ב 74 יח"ד.
- קומות: +18 2 קומות חלקיות.

8. המצב המשפטי

- 8.1 עפ"י נסח רישום שהוצא באמצעות האינטרנט ביום 29/7/13 חלקה 260 גוש 6360 הינה בשטח רשום של 1,877 מ"ר. החלקה בבעלות- ברא"ז מרים רות 1/2 ברא"ז דניאל שמעון 1/4 ברא"ז חיים מוני 1/4. עפ"י נסח רישום שהוצא באמצעות האינטרנט ביום 30/7/13 חלקה 242 גוש 6360 הינה בשטח רשום של 1,988 מ"ר. החלקה בבעלות- בן דרור שמואל בשלמות.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוויים של מקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו לפי חוק התכנון והבניה לענין חלוקה בהסכמה.

9.2 בטבלה רשומים הבעלים כפי שהם רשומים בנסחי הרישום המעודכנים ליום 30/7/13, 29/7/13.

9.3 תכניות מצב נכנס פת 2003 / 18, התכנית סיווגה את החלקות כאזור מגורים מיוחד. זכויות הבניה הינם 34 יח"ד לכל חלקה + תוספת יח"ד לכל הריסה של 120 מ"ר. בחלקה 242 בוצעה הריסת מבנים ישנים בגינם הוספו 6 יח"ד.

9.4 בתכנית מצב יוצא מגרש 101 המיועד לאזור מגורים ד.

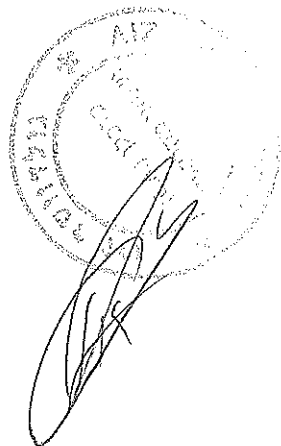
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות בבעלי הקרקע או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז פרק לחוק התכנון והבניה התשכ"ה תקנות שמאי המקרקעין התשכ"ו ועל פי התקנים המקצועיים של התקינה השמאית.

ולראיה באתי על החתום

זיו גולדווסר

שמאי מקרקעין



תחומי בילום		תשלומי אגון		מגב נכס		מגב נכס		הגות מוקדמי		תום סוף						
	לקבל	שיוי יחסי	חלק במבט	שטח מבט	מבט תמורה ארעי	שיוי יחסי	מס. יח"ד	עוד קרקע	חלק בתוקף	תעודת זכויות	שם בעל הזכויות	חלק חלקה	שטח החלקה	חלקה	גוש	
	לשלם	יחסי	20/37	3865	101	20/37	40	מגרים מיחיד	1	498941	בן דודו שמעון	1	1988	242	6380	1
		17/148	17/148			17/148	17	מגרים פ. יחיד	1/2	1116240	ברא"ל מרים רות					
		17/148	17/148			17/148	8 1/2	מגרים מיחיד	1/4	28759809	ברא"ל דודאי שבעון	1	1877	280	6360	2
		17/148	17/148			17/148	8 1/2	מגרים מיחיד	1/4	34232157	ברא"ל יוסי מנחם					
		1	1	3865		1.00						3865				

מספר רישום: 2618/13
 מספר רישום: 1020
 שם שותפי השותף: 2013/14 1-5