



כלכלן ושמאי מקרקעין



רחוב בן צבי 10 פתח תקוה טלפון 052-3812909 פקס 052-3812909 email: ziv@goldwasser.co.il 03-9327124

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת פת/73/1255 - אלכסנדרוני-גיסים													
תשלומי איוון				מצב יוצא				מצב נכס				נתוני מקרקעין	
בעל הזכויות	בעל הזכויות יסכם	שווי	יעוד קרקע	חלק במגרש	שטח מגרש	מגרש המורה	שם בעל הזכויות	שווי	יעוד קרקע	שטח	החלק בחלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית
		2,431,000	מגורים א'	1	494	200	מדינת ישראל	2,812,000	מגורים א' מיוחד 2	621		מדינת ישראל	1052
		381,000	מגורים א'	1	84	201			שבי"צ	431			
לא משתתף באיוון			מבנים ומסודות ציבור	1	934	100	עיריית פתח-תקוה		שבי"צ	461	1	עיריית פתח-תקוה	461
			שבי"צ	1	54	300			שבי"צ	329	1		329
			שבי"צ	1	422	302			שבי"צ	146	1		146
		2,812,000			1988			2,812,000		1988			1988
												סה"כ	
												6321	6321
												4043	4043
												69	69
												2	2
												3	3
												4	4

הבעל הרשום מדינת ישראל

תאריך

25.10.21

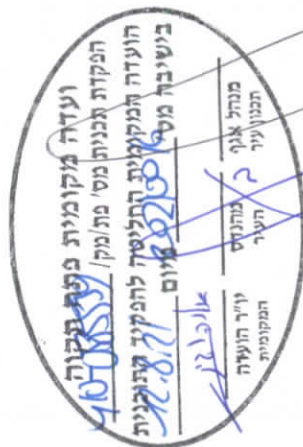
מס רישון

1020

תזמית השמאי

שם שמאי מקרקעין

זיו גולדווסר





ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER

10 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

פקס: 03-9327124

TEL:

טל': 052-3812909

E mail: ziv@goldwasser.co.il

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

רח' בן צבי 10 פתח-תקוה 49375

25 אוקטובר 2021

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת

הנדון: נספח הסבר לטבלת הקצאות ואיזון שלא בהסכמה תכנית שינוי מתאר

מפורטת מס 410-0585539

1. רקע כללי

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקות 67-69, גוש 4043

בשלמות וחלקה 106 גוש 6321 בחלקה. שטחם בתחום התכנית 1,988 מ"ר.

החלקות בבעלות עיריית פתח-תקוה ומדינת ישראל.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 8/8/21.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 9/3/21 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 4043 6321

חלקות : 67-69 106

ישוב : פתח-תקוה

ועדת תכנון : מקומית-פתח-תקוה .

5. תאור המקרקעין

החלקות הנכללות פונות לרחוב הרב ניסים בשכונת הדר גנים פתח-תקוה.

רחוב הרב ניסים הינו רחוב דו סיטרי מדרום לצפון.

הרחוב מחבר את רחוב הרב פינצי בדרום ורחוב מנחם בגין בצפון.

החלקות נמצאות מעברו המזרחי של הרחוב .

על החלקות מבנים טרומיים.





ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER

10 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

03-9327124 פקס:

TEL:

052-3812909 טל':

ziv@goldwasser.co.il

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין

רח' בן צבי 10 פתח-תקוה 49375

6. מצב תכנוני

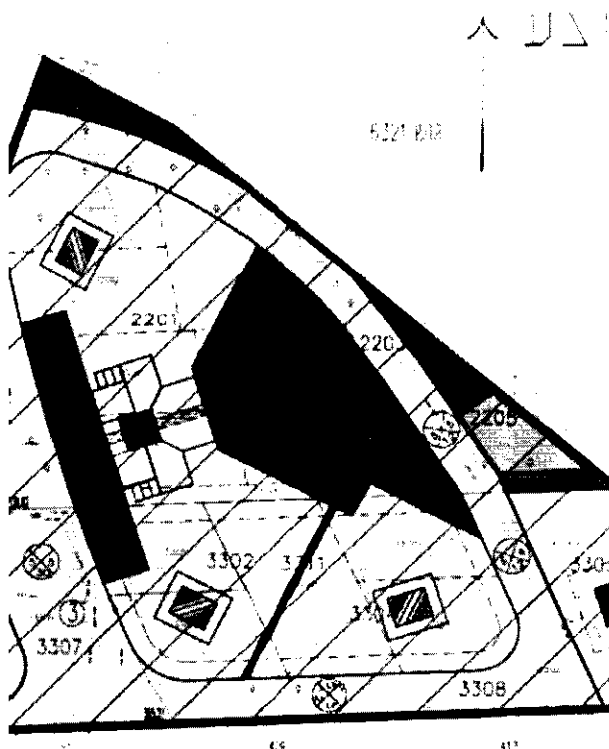
להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

6.1 תכנית פת/1255/ 17 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5261 ביום 5/1/04

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

התכנית משנה ייעוד לאזור מגורים ג מיוחד, שבצ ושצפ.

התכנית מסמנת את חלקות 68, 69 כשצ"פ וחלקה 67 כשב"צ.



6.2 תכנית פת/1255/ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3076 מיום 19/7/84

התכנית מסמנת את חלקה 106 גוש 6321 בייעודים הבאים: מגורים א מיוחד2,

שב"צ ודרך.

באזור מגורים א מיוחד2 תותר בניה בזכויות של 30% X 2 סה"כ 60%. בגג

רעפים תותר בניה של 10% נוספים.



ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER

10 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

פקס: 03-9327124

TEL:

052-3812909

ziv@goldwasser.co.il

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין

רח' בן צבי 10 פתח-תקוה 49375

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון מס. 410-0585539

מטרת התכנית היא :

-איחוד וחלוקה שלא בהסכמה של שטחי ציבור.

שטח התכנית -1.988 דונם.

התכנית קובעת את תא שטח 100 למבנים ומוסדות ציבור . 200 ו-201 מגורים א.

300 ו-302 לשצפ.

שטח עיקרי תא שטח 100- 105% שטח שרות -20%.

שטח עיקרי בתאי שטח 200- 66% בשתי קומות + 11% עליית גג.

שטח עיקרי בתא שטח 201- 60% בשתי קומות + 10% עליית גג.

שטח תא שטח 100- 934 מ"ר.

תא שטח 200- 494 מ"ר. תא שטח 201- 84 מ"ר.

שטח תא שטח 300- 54 מ"ר. שטח תא שטח 302- 422 מ"ר.

8. המצב המשפטי

8.1 הטבלה הוכנה עפ"י נסחי רישום שהוצאו ביום 30/6/21 לחלקות 67,68,69

בגוש 4043 וביום 25/10/21 חלקה 106 בגוש 6321 .

9 עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוויים של

מקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה לענין

חלוקה שלא בהסכמה.

9.2 בטבלה רשומים הבעלים כפי שהם רשומים בנסחי הרישום המעודכנים

בתאריך 30/6/21 . ולחלקה 106 ביום 25/10/21.

9.3 תכניות מצב נכנס : פת/1255/ 17 סיווגה את חלקות 68,69 בגוש 4043 ביעוד

שצ"פ וחלקה 67 בגוש 4043 ביעוד שב"צ. פת/1255 ייעדה את חלק מחלקה 106

גוש 6321 בייעודים מגורים מיוחד 2א ושב"צ.



ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER

10 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

פקס: 03-9327124

TEL:

טל': 052-3812909

ziv@goldwasser.co.il

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין

רח' בן צבי 10 פתח-תקוה 49375

9.4 בתכנית מצב יוצא מקבלים בעלי חלקה 106 את מגרשים 200,201 למגורים א.

סך השטח של המגרשים – 576. השטח שנכנס מחלקה 106 הינו 621 מ"ר

למגורים א מיוחד 2. מכיוון שמגרש 200 מקבל זכויות גבוהות יותר, לא קיימים תשלומי איזון.



9.5 צורת המגרש המיועד למגורים א מיוחד 2 במצב נכנס ומגורים א במצב יוצא

הינה צרה וארוכה ואינה מאפשרת את ניצול הזכויות במגרש, אלא רק בניוד למגרש אחר, לפיכך הובא בחשבון הפחתה של 25%.

9.6 להלן מכרזים של רשות מקרקעי ישראל בשכונה הנדונה :

בתאריך 11/11/20 פורסם מכרז מס 177/2020 בחלקה 113 גוש 5510 בשטח 955 מ"ר.

סכום זוכה: 6,700,555 ₪

ייעוד החלקה אזור מגורים א מיוחד. זכויות: 140 מ"ר ליחידה+ מרתף בקונטור קומה. מס יח"ד-5.



בתאריך 2/2/20 פורסם מכרז מס 327/2019 בחלקה 112 גוש 5510 בשטח 552 מ"ר.

סכום זוכה: 2,841,998 ₪

ייעוד החלקה אזור מגורים א מיוחד. זכויות: 140 מ"ר ליחידה+ מרתף בקונטור קומה. מס יח"ד-2.



ניתוח מכרז 177/2020

שטח עיקרי: 700 מ"ר = 5 X 140

ממדים: 60 מ"ר = 5 X 12

מחסן: 36 מ"ר = 5 X 12 X 0.6

מרפסת שרות: 20 מ"ר = 5 X 4

מרתף אקווי: 205 מ"ר = 5 X 82 X 0.5

חצר אקווי: 136 מ"ר = 5 X 0.25 X 545





ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER

10 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

03-9327124 פקס:

TEL:

052-3812909 טל':

ziv@goldwasser.co.il

זיו גולדוואסר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

רח' בן צבי 10 פתח-תקוה 49375

סה"כ: 1,157 מ"ר
שווי מ"ר מבונה: 5,780 ₪ = 1,157 / 6,700,555 ₪

327/2019 ניתוח מכרז

שטח עיקרי: 280 מ"ר = 2 X 140

ממדים: 24 מ"ר = 2 X 12

מחסן: 14.4 מ"ר = 2 X 12 X 0.6

מרפסת שרות: 8 מ"ר = 2 X 4

מרתף אקווי: 82 מ"ר = 2 X 82 X 0.5

חצר אקווי: 97 מ"ר = 388 X 0.25

סה"כ: 505.4 מ"ר

שווי מ"ר מבונה: 5,620 ₪ = 2,841,998 / 505.4

שווי 1 מ"ר בממוצע: 5,700 ₪

שווי ח"ח 106 בייעוד מגורים א מיוחד 2:

שטח נכנס: 621 מ"ר

זכויות בניה: ק.ק. + א. - 372.6 מ"ר = 621 X 60%

עליית גג- 43.5 מ"ר = 621 X 10% X 0.7

ממדים- 24 מ"ר = 12 X 2

מחסן- 14.4 מ"ר = 2 X 12 X 0.6

מרפסת שרות- 8 מ"ר = 4 X 2

מרתף- 93 מ"ר = 186 X 0.5

חצר אקווי- 102.5 מ"ר = 410 X 0.25

סה"כ: 658 מ"ר

שווי 1 מ"ר (בהתחשב בצורת מגרש): 4,275 ₪ = 5,700 X 0.75

סה"כ שווי: 2,812,950 ₪

במעגל: 2,812,000 ₪



ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A.) & REAL ESTATE APPRAISER

10 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX:

פקס: 03-9327124

TEL:

טל': 052-3812909

ziv@goldwasser.co.il

זיו גולדווסר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

רח' בן צבי 10 פתח-תקוה 49375

שווי 1 מ"ר קרקע: 4,530 ₪ = 2,812,950 / 621 ₪

שווי מגרש 201 בייעוד מגורים א :

שטח מגרש: 84 מ"ר

380,520 ₪ = 4,530 X 84

במעוגל: 381,000 ₪

שווי מגרש 200 בייעוד מגורים א :

שטח נכנס: 494 מ"ר

זכויות בניה: ק.ק.+ק.א- 326 מ"ר = 494 X 66%

עליית גג- 38 מ"ר = 494 X 11% X 0.7

ממדים- 24 מ"ר = 12 X 2

מחסן- 14.4 מ"ר = 12 X 0.6 X 2

מרפסת שרות- 8 מ"ר = 4 X 2

מרתף- 81.5 מ"ר = 163 X 0.5

חצר אקווי.- 76.7 מ"ר = 307 X 0.25

סה"כ: 568.6 מ"ר

שווי 1 מ"ר (בהתחשב בצורת מגרש): 4,275 ₪ = 5,700 X 0.75

סה"כ שווי: 2,430,765 ₪

במעוגל: 2,431,000 ₪

ולראיה באתי על החתום

זיו גולדווסר

שמאי מקרקעין

