

4071674 - 56

קצק איתן
4.11.13

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין



GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Noa Lavi - MBA REAL ESTATE

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

8

לי אב, תשע"ג
6 אוגוסט, 2013

נבדק וניתן להפקיד לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 3.3.13

תאריך אדריכלית/פינאנסיסט

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
נתניה
א,ג,נ.

מתכנת מחוז מרכז

הוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום

3/3/13 (מס' 41/552)

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

06.11.2013

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פנים
מחוז מרכז
31.10.2013
נתקבל
תיק מס'

טבלת איזון והקצאה
ת.ב.ע. נת/552/41
פינוי בינוי - מתחם אנדריוס
נתניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
9 מיום 27.10.13
יו"ר הועדה
מהנדס/העיד

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
Noa Lavi - MBA REALESTATE

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 2 מתוך 9

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון – פינוי בינוי זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תוכנית מפורטת נת/41/552 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

שטח תוכנית נת/41/552 הוא כ- 18,817 מ"ר, מתוכו מיועד לאיחוד וחלוקה שטח של כ- 13,253.5 מ"ר (השטחים הנ"ל מבוססים על מדידה ממוחשבת).

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 14.11.12.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 26/10/2008 ע"י החתום מטה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
 Noa Lavi - MBA REALESTATE

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
 נועה לביא – מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 3 מתוך 9

4. פרטי המקרקעין ומצב משפטי

להלן רשימת החלקות הנכללות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה, שטחן והבעלויות:

גוש	חלקה	שטח נכלל בתכנית	בעלויות
8267	776	889 מ"ר	בעלות עיריית נתניה
8271	130 ¹ (חלק)	11,013.5 מ"ר	בעלים פרטיים שונים קיימת הערה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת אפריקה ישראל מגורים ב'.
	132	545 מ"ר	בעלות קק"ל וחכירה של עיריית נתניה לתקופה של 49 שנים מיום 12.7.2003.
	133	806 מ"ר	בעלות קק"ל וחכירה של עיריית נתניה לתקופה של 49 שנים מיום 12.7.2003.
	סה"כ	13,253.5 מ"ר	

נתוני המרשם נלקחו מנסחי רישום שהופקו מהאינטרנט ביום 18.11.08 (למעט חלקה 130 שנסח רישום עבורה הופק ביום 06.03.2011).

¹ חלקה 130 נכללת כולה למעט המגרשים עליהם ממוקמים מבנים H, J עפ"י תשריט מצב קיים בת.ב.ע.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

Noa Lavi - MBA REALESTATE

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 4 מתוך 9

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

מיקום החלקות שבנדון בין הרחובות הרב קוק ממערב, אנדריוס מדרום ורח' בורוכוב ממזרח שבחלק הצפוני מערבי של העיר נתניה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים בקומות ושטחים בלתי מבונים.

על חלקה 130 שבנדון ממוקמים 7 בתי מגורים ו-2 מבנים המשמשים לדיר מוגן אשר אינם נכללים בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה.

על חלק מחלקה 133 וחלק מחלקה 776 ממוקם בית כנסת.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
Noa Lavi - MBA REALESTATE

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 5 מתוך 9

6. המצב התכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. נת/100/ש' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.5.73 סווגו החלקות כדלקמן :

גוש	חלקה	יעד	הערות
8271	130 (חלק)	מגורים ד' מגורים ה'	על השטח הנכלל בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה ממוקמות 116 יח"ד.
	132	שצ"פ	
	133	שב"צ	
8267	776 (חלק)	שב"צ	
	776 (חלק)	שצ"פ	
	776 (חלק)	שביל	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
 Noa Lavi - MBA REAL ESTATE

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
 נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 6 מתוך 9

7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

• עפ"י תוכנית מוצעת נת/41/552 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נוצרו, בין היתר, המגרשים הבאים:

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' בניינים במגרש	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	
							מעל ק.ק.	3 ק' מתחת לקרקע
2	מגורים מיוחד	1,761	1	22 ע"ע	86	11,490	4,040	5,283
3	מגורים מיוחד	1,805	1	21 ע"ע	86	11,490	4,040	5,415
+ 4A 4B	מגורים מיוחד + שפ"פ	1,636.5 + 106.5	1	19 ע"ע	80	10,690	3,760	5,230
5	מגורים מיוחד	1,894	1	20 ע"ע	81	10,830	3,805	5,682
סה"כ		7,096.5			333	44,500	15,645	21,610

❖ בכל מקרה של סתירה בין סעיף זה לבין תקנון התוכנית, תקנון התוכנית המאושר

גובר

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER
Noa Lavi - MBA REAL ESTATE

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 7 מתוך 9

8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

8.1 מיקום המקרקעין שבנדון בין הרחובות הרב קוק ממערב, אנדריוס מדרום ורח' בורוכוב ממזרח שבחלק הצפוני מערבי של העיר נתניה.

8.2 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.3 ההקצאה והאיוון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122, בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לעניין איחוד וחלוקה שלא בהסכמה הקובע בין היתר כי:
- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

- שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.

8.4 אפשרויות הניצול בחלקות שבנדון בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.5 הבינוי הקיים בחלקות שבנדון.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

Noa Lavi - MBA REALESTATE

נועה לביא – מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 8 מתוך 9

8.6 השטחים בתוכנית עפ"י מדידה גראפית ועל כן תתכן סטייה, שטח המגרשים הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.

8.7 חלקה 130 נכללת כולה למעט המגרשים עליהם ממוקמים מבנים H, J עפ"י תשריט מצב קיים בת.ב.ע.. על כן, השווי היחסי הנכנס נקבע כמנה של החלק היחסי ברכוש המשותף של כ"א מתתי החלקות, מחולק בסכום החלק היחסי ברכוש המשותף של כלל תתי החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה.

8.8 לאור היקף התוכנית ושוויה ניתן לראות את טבלת ההקצאות כמאוזנת.

8.9 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER
Noa Lavi - MBA REALESTATE

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
נועה לביא - מוסמכת במנהל עסקים

בס"ד

עמוד 9 מתוך 9

9. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ובאתי על החתום,

גדי דגני
שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון - תוכנית נת/41/552 - פינוי בינוי מתחם אנדרטוס, נתניה

מספר סדרה	גוש	החלקה	פלטום	כמות	ת.ז./דוכמי	החלקה	שטח חלקי יחסי	שטח יחסי (מסל)	שטח חלקי	שטח יחסי	שטח חלקי	שטח יחסי	שטח חלקי	שטח יחסי	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	מסל	
101			יזכרסטרי נדי	F	1010244	101	1	2/199	2	1,761	33/848	3.35	2/199	0												
102			לינוני דפנה	F	2239496	102	1/2	1/199	2		5/257	1.67	1/199	0												
103			לינוני משה	F	57492837	103	1/2	1/199	2		5/257	1.67	1/199	0												
104			פיץ לטיפה (לינוני)	F	6443802	104	1	9/796	2		19/434	3.77	9/796	0												
105			קלינו יפה	F	54983325	105	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
106			קלינו אברהם	F	68086636	106	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
107			מדינת ישראל	F	252436	107	1	9/796	2		19/434	3.77	9/796	0												
108			סרל קלין	F	146030	108	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
109			קליינמן יאנה	F	309514487	109	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
110			קליינמן אילנה	F	311763437	110	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
111			קליינמן מנחם	F	12261913	111	1	2/199	2		33/848	3.35	2/199	0												
112			קליינמן אונגה	F	14026686	112	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
113			סייב לאוני הל	F	14253058	113	1	2/199	2		33/848	3.35	2/199	0												
114			עיריית נתניה	F	33517350	114	1/2	1/177	2		19/434	3.77	1/177	0												
115			מאיר יצחק	F	34876177	115	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
116			אורנו יוסף	F	40057622	116	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
117			אורנו מאיה	F	1640333	117	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
118			דניאל נט	F	16403339	118	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
119			זינון אלויר	F	5141182	119	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
120			זינון צביה	F	5405271	120	1/2	1/177	2		19/868	1.88	1/177	0												
121			רחמים סעדיה	F	4498466	121	1/2	1/177	2		9/545	1.42	2/469	0												
122			רחמים רוני	F	5203243	122	1/2	1/177	2		1/186	0.46	1/720	0												
123			דכס רחל	F	6/808268	123	1/2	1/177	2		1/186	0.46	1/720	0												
124			דכס חאנה - רחל	F	6808268	124	1/2	1/177	2		9/545	1.42	2/469	0												
סה"כ										1,000,000	13,253.5	333,100	100%	0												
117	8267	776	עיריית נתניה							449	ע"פ	5,245														
		170								170	ש"פ	806														
		270								270	ש"פ															
		132								545	ש"פ															
		133								806	ש"פ															
סה"כ										1,000,000	13,253.5	333,100	100.00%	0												



היתרת השמאי 375.00 מט' רשון
גדי דגני
שם שמאי המקרקעין