

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

כ"א סיון, תשע"ג
30 מאי, 2013

עיריית נתניה
מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשבחה
מס' תכנית 10/800
חתקבל ביום 27.10.2014

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"נתניה"

א,ג,נ.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 38 מיום 6.6.2014
מנהל העיר י"ד הועדה

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.11.2014
נתקבל
תיק מס' :

נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון

ללא הסכמת בעלים

ת.ב.ע. נת/12/800/א

התחדשות עירונית

רח' החלוצים,

נתניה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המזר
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
4/5/14 10/800/א
נאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור ה

3-12-2014
נאשר את התכנית

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

2

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים נערכת לתוכנית נת/12/800 א, הכוללת מתחם מגורים הממוקם ברחוב החלוצים, פתח תקווה ממזרח ואחד העם ממערב, בחלק המרכזי של העיר נתניה.

ת.ב.ע. נת/12/800 א' כוללת בין היתר את שטח נטו של חלקות 14, 15, 31-33, 111-113 בגוש 8265, בשטח כולל של 3.690 דונם המסומן לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו. יתרת שטח החלקות וחלק מחלקות 13 ו-186 בגוש 8265 כלולות בקו הכחול של התוכנית, מסווגות ביעוד דרך קיימת ואינן נכללות בתחום האיחוד וחלוקה.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת הטבלה, דהיינו 19.12.11.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 1.6.2011 ע"י החתום מטה.

גדי דגני – ניהול ושמואות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמואי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמואית מקרקעין

בס"ד

3

4. תיאור הסביבה והמקרקעין

החלקות שבנדון נכללות בשני מתחמים כמפורט להלן:

מתחם צפוני

כולל את חלקות 14, 15, 111-113 וממוקם בפינת הרחובות החלוצים מדרום, הס ממערב ופתח תקווה ממזרח, במרכז העיר נתניה.
הסביבה מאופיינת ע"י שימושים מעורבים למסחר, מגורים ומשרדים ושטחים בלתי מבונים.

על חלקה 14 ממוקם בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, אשר לא נמצא לו תיק בניין.
חלקה 15 הינה בלתי מבונה.

על חלקה 111 ממוקם מבנה צמוד קרקע חד קומתי בשטח בנוי כולל של 99.53 מ"ר.
על חלקה 112 ממוקם מבנה דו קומתי, אשר נמצא לו היתר לתוספת חדר בקומה ב' בלבד.
על חלקה 113 ממוקם מבנה צמוד קרקע חד קומתי בשטח בנוי כולל של 168.90 מ"ר + סככה לרכב.

כל המבנים הינם מבניה ותיקה מאד, במצב פיזי ירוד ומיועדים להריסה.

מתחם דרומי

כולל את חלקות 31-33 וממוקם בפינת הרחובות החלוצים מצפון והס ממזרח, במרכז העיר נתניה.

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

על חלקה 31 ממוקם מבנה בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של 935.82 מ"ר.
חלקה 32 מסווגת ביעוד ש.צ.פ. ודרך.
על חלקה 33 ממוקם מבנה דו קומתי בשטח בנוי של 383.98 מ"ר.

כל המבנים הינם מבניה ותיקה מאד, במצב פיזי ירוד ומיועדים להריסה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

4

5. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. נת/28/229 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1827 מיום 1.6.72 סווג שטח של 275 מחלקה 32 שבנדון ביעוד שצ"פ ואילו יתרת שטח החלקה סווגה ביעוד דרך.
- עפ"י ת.ב.ע. נת/100/ש/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14.6.87 סווגו חלקות 14-15, 32-33 ו-112-113 שבנדון ביעוד אזור מגורים ב'.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מגרש מינימאלי	500 מ"ר		750 מ"ר		1,000 מ"ר
מס' קומות	4 ע"ע	5 ע"ע	6 ע"ע	7 ע"ע	8 ע"ע
שטח מבונה	120%	150%	152.5%	155%	157.5%
קו בניין צידי	4	5	5.8	6.6	7.4
קו בניין אחורי	6	6	6	6.8	7.6

בתקנות התוכנית צוינו ההוראות הבאות:

- באזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה תותר תוספת של 2.5% בקומת הגג.
- תותר הקמת מרתף חניה בקו בנין "0" אחורי וצידי.
- תינתן תוספת להריסת מבנים בשיעור של 6% משטח המגרש בסמכות הוועדה המקומית.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

5

- חלקות 31 ו-111 שבנדון סווגו ביעוד מסחרי 5.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מגרש מינימאלי	500 מ"ר		750 מ"ר		1,000 מ"ר
מס' קומות	4 ע"ע	5 ע"ע	6 ע"ע	7 ע"ע	8 ע"ע
שטח מבונה	120%	150%	152.5%	155%	157.5%
קו בניין צידי	4	5	5.8	6.6	7.4
קו בניין אחורי	6	6	6	6.8	7.6

בתקנות התוכנית צוינו בין היתר ההוראות הבאות:

- שימושים מותרים באזור מסחרי: מסחר, משרדים וכן מלונות, מגורים ושעשועים בהסכמת הועדה המקומית.
- חדרי מדרגות נפרדים יקבעו למגורים.
- קומות המגורים תותרנה מעל לקומות החנויות אך לא יותרו מגורים ומשרדים באותו בניין.
- הבניה תותר רק לפי תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
- ב-2 הקומות התחתונות תותר בניה בקו בניין צידי "0".
- תינתן תוספת אחוזי בניה בגין הריסה בשיעור של 1% משטח המגרש לשטח רצפות שהוא 5% משטח המגרש ובלבד שהתוספת הכללית לא תעלה על 6% משטח המגרש.
- באזורים בהם מותר לבנות 6 קומות ומעלה תותר תוספת של 2.5% משטח המגרש בקומת הגג.

גדי דגני – ניהול ושמואות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

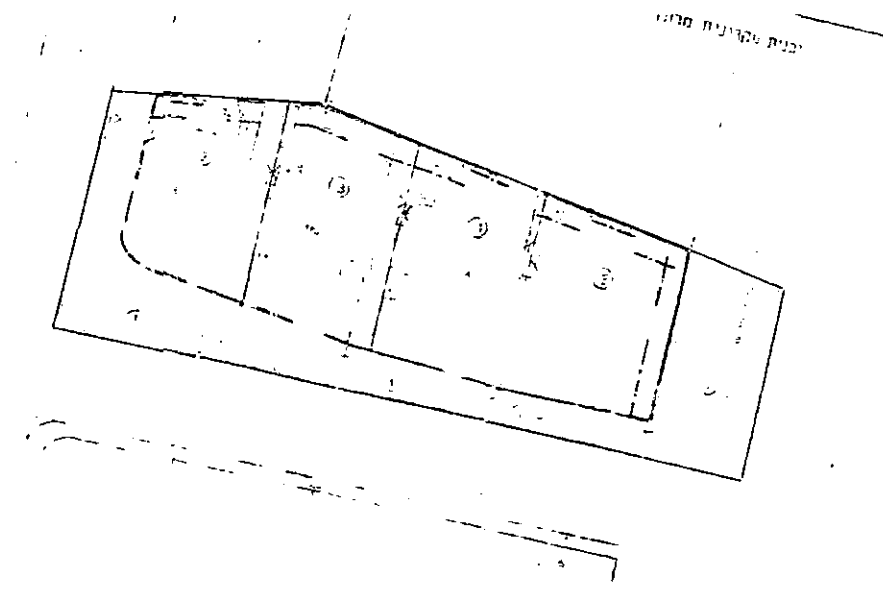
6

- עפ"י ת.ב.ע. נת/12/800 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4265 מיום 4.12.94 והכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הוקצו, בין היתר, לחלקות 14, 15, 112 ו-113 שבנדון מגרשי תמורה מסי 2-5 בשטח של 1,820 מ"ר ביעוד אזור מסחרי מיוחד.

עפ"י תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן:

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מבונה עיקרי		
		מסחר ק.ק.	משרדים ק.א.	משרדים ק.ב.
2	402	246	328	247
3	486	242	540	239
4	449	236	346	258
5	483	224	331	246
סה"כ	1,820	948	1,545	990

תשריט ת.ב.ע. נת/12/800



גדי דגני – גיהול ושמואות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמואי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמואית מקרקעין

בס"ד

7

6. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- עפ"י תוכנית נת/12/800 א', נכללות החלקות שבנדון בתחום שטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 לצורך התחדשות עירונית ונוצרו מגרשים 1 ו-2 בשטח כולל של 3,304 מ"ר ביעוד אזור מגורים ד'.

יתרת השטח סווגה ביעוד שטחים לצרכי ציבור ביעודים שצ"פ ודרכים.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח בניה במ"ר					מס' קומות		מס' יח"ד	שטח מגרש	מגרש
מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				מעל ל- 0.00	מתחת ל- 0.00			
	שרות	עיקרי							
		מגורים	מרפסות מקורות	פנאי					
5,916	3,000	888	9,250	160	14 עייע כפולה	3	74	1,972 מ"ר	1
3,996	1,500	408	4,250	80	13 עייע כפולה	3	34	1,332 מ"ר	2
9,912	4,500	1,296	13,500	240			108	3,304 מ"ר	סה"כ

❖ בכל מקרה של סתירה בין זכויות הבניה המצוינות לעיל לבין תקנון התוכנית, גובר תקנון התוכנית המאושר.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

8

7. המצב המשפטי

סה"כ שטח נכלל בתחום האיחוד וחלוקה בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 3.690 דונם.

הבעלות בחלקות 14-15, 31-33, 111-113 הינה פרטית.

הבעלות בחלקות 13 ו-186 הינה של מדינת ישראל.

נתוני המרשם נלקחו מנסחי רישום שהופקו מהאינטרנט מיום 17.5.11 וביום 13.6.11.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

9

8. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

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

8.1 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.

8.2 מיקום החלקות שבנדון בשני מתחמים שונים הממוקמים, האחד בפינת הרחובות החלוצים מדרום, הס ממערב ופתח תקווה ממזרח והשני מדרום לו, בפינת הרחובות החלוצים מצפון, והס ממזרח, במרכז העיר נתניה.

8.3 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות ועריכת טבלת הקצאות בנפרד לכ"א מהמתחמים.

8.4 השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות נטו ומיקומן.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף.
- החלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות.
- לאור המצב התכנוני והבינוי הקיים, הרי שהשימוש היעיל והטוב הינו בניה חדשה עפ"י הוראות ת.ב.ע. נת/100/ש/1 ות.ב.ע. נת/12/800 והריסת הקיים, לפיכך לא הובא בחשבון שווי המבנים במצב תכנוני זה.
- בהתחשב בהוראות סעיף 8.5 בתקן 15, על פיהם "השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס" ומאחר וחלקה 32 מיועדת להפקעה בשלמות, בשווי המצב הנכנס של חלקה 32 הובא בחשבון שווי חלק החלקה ביעוד דרך ושווי חלק החלקה ביעוד שצ"פ.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטיל – שמאית מקרקעין

בס"ד

10

מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול במגרשים.

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

8.6 מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתפו בתחשיבי האיזון.
רשימת נכסים אלה מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא התייחסות לשווי.

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

8.8 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

11

9. ערכי שווי בתחום התוכנית

טבלת האיוון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי יחסי (אקוויוולנטי) כדלקמן:

1. ערכי ומקדמי שווי –

מצב תכנוני קודם

בהתחשב בעובדה כי במצב התכנוני הקודם יעוד החלקות ואפשרויות הניצול שונה, ניתנו מקדמים לקביעת השווי היחסי כדלקמן:

- | | | |
|---|---|-----------|
| הובא בחשבון מקדם לחלקה פינתית | - | מקדם 1.05 |
| שווי ק"ק מסחרית לפי 50% משטח החלקה | - | מקדם 1.5 |
| שווי יתרת זכויות הבניה בקומות בשימוש למשרדים/מגורים | - | מקדם 1 |
| בחלקה 33 הובא בחשבון שווי למגורים בלבד | - | מקדם 1 |
- בחלקה 32, הובאו בחשבון מקדמים כדלקמן:
- | | |
|--------|---------------------------|
| שצ"פ - | 30% משווי למגורים בסביבה. |
| דרך - | 10% משווי למגורים בסביבה. |

מצב חדש

מאחר ויעוד הקרקע והבינוי המתוכנן זהים בשני המתחמים, הובא בחשבון מקדם שווי 1, זהה לכ"א מיחיד.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

12

10. הצהרות

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הריני מצהירים בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



הוכטייל נתלי
שמאית מקרקעין

פרטי החלקות הקיימות

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	מגרש עמ"י ת.ב.ע. נת/800/12	שטח נכלל באיתור וחלוקה	תת חלקה	בעלים	ת.ח/פ.ה/דרכון	חכירות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלק בחלקה/ תת חלקה	חלק יחסי בבעלות	ייעוד	מבנה בק"ק מבנה למ"ר מבנה בקומות	מקדם שווי קרקע למ"ר מבנה בקומות	מקדם למגרש פינתי	שטח מבונה בק"ק משחרית	שטח מבונה בשטחים משרדים	שווי אקווי	סה"כ שווי חלקה אקווי	סך שווי יחסי מתואם לשווי ללא מבנים
1	8265	14(חלק)	616	4	519		צינדורף ניבה לרמן לאומה	331187 319523		שטר 0001/0001/003816 מיום 25.2.96 הערה בדבר אתר עתיקות. י.פ. 4318 מיום 13.7.95. לטובת רשות העתיקות. שטר 0001/0001/001391 מיום 5.2.01. הערה צו נהול ע"י כונס נכסים בתנאי שטר מקורי 0001/0001/001999/8199. הערות : תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"א והמרכז 017263/98 מיום 15.7.99 לפי צו בית המשפט לענייני משפחה במחוזות תל-אביב והמרכז מיום 24.10.00 תיק בימ"ש 17263/98. לטובת עו"ד דורון שנער ועו"ד שני ארז.	1/2 1/2		מסחרי מיוחד	1.5	1	1.00	236.00	604.00	479.00 479.00	958.00	6.93% 6.93%
2	8265	15(חלק)	590	5	494		צינדורף ניבה לרמן לאומה	331187 319523		שטר 0001/0001/003816 מיום 25.2.96 הערה בדבר אתר עתיקות. י.פ. 4318 מיום 13.7.95. לטובת רשות העתיקות. שטר 0001/0001/001391 מיום 5.2.01. הערה צו נהול ע"י כונס נכסים בתנאי שטר מקורי 0001/0001/001999/8199. הערות : תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"א והמרכז 017263/98 מיום 15.7.99 לפי צו בית המשפט לענייני משפחה במחוזות תל-אביב והמרכז מיום 24.10.00 תיק בימ"ש 17263/98. לטובת עו"ד דורון שנער ועו"ד שני ארז.	1/2 1/2		מסחרי מיוחד	1.5	1	1.05	224.00	577.00	479.33 479.33	958.65	6.94% 6.94%
3	8265	31(חלק)	826		745		מפעלי בניינים משותפים "ד" בנתינה בע"מ			שטר 0002/0002/006247 מיום 3.9.85 העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 0000/0001/1721/1951 לתקופה של 99 שנים לטובת ישיבת בית יוסף נחניה שטר 0001/0001/010907 מיום 6.10.91 העברת שכירות בתנאי ראשונה בסך 74,500 ₪. על החכירה של : ויצנוודל שטר מקורי 0000/0001/1722/1951 לתקופה של 99 שנים לטובת ויצנוודל אהרון 1/2 ויצנוודל סאונה 1/2 שטר 0001/0001/011400 מיום 27.3.10 צוואה בתנאי שטר מקורי 0000/0001/1723/1951 לתקופה של 99 שנים לטובת סופר תמר שטר 0001/0001/006145 מיום 26.5.03 העברת שכירות בתנאי ראשונה בסך 200,000 ₪. על החכירה של : אמור עמוס, אמור אילנה. לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ. שטר 0002/0002/016357 מיום 25.10.04 ראשונה בסך 260,000 ₪. על החכירה של : אמור עמוס, אמור אילנה. לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ.	1		מסחרי 5	1.5	1	1.00	372.50	745.00	1303.75 1303.75	1303.75	18.87%

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית נת/80012 א' - התחדשות עירונית רח' החלוצים, נתניה

פרטי החלקות הקיימות

מס"ד	נוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	מגרש עמ"י ת.ב.ע. נת/80012	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	תת חלקה	בעלים	ת.ז.ח.פ/דרכון	חכירות	שעבודים או זכויות אחרות חרשומים על החלקה	חלק בחלקה/ תת חלקה	חלק יחסי בבעלות	ייעוד	מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה בק"ק	מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה בקומות	מקדם למגרש פינתי	שטח מבינה בק"ק מסחרית	שטח מבונה בקומות משרדים	שווי אקווי	סה"כ שווי חלקה אקווי	סך שווי יחסי מתואם לשווי ללא מבנים
									שטר 002672/0001 מיום 21.2.99. העברת שכירות ללא תמורה בתנאי שטר מקורי 1876/1951/0000 לתקופה של 99 שנים. ש. תיקון 2672/99. לטובת כליפה דניאל 1/2 כליפה שירלי 1/2												
									שטר 022015/0001 מיום 25.12.05. העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 1877/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת חן שמחה 1/3 משה אלי 1/3 יאורי רוחמה 1/3.												
									שטר 012198/0001 מיום 8.9.99. העברת חכירה בתנאי שטר מקורי 1878/1951/0000 לתקופה של 99 שנים. לטובת סינטייב רומן 1/2 סטרילציוק נטליה 1/2.												
									שטר 004034 מיום 17.6.76. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 1879/1951/0000 לטובת סולמן ראובן 1/2 סולמן רבקה 1/2.												
									שטר 00671 מיום 14.3.66. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 2036/1951/0000 לטובת גולד יוסף 1/2 גולד שרה 1/2.												
									שטר 003750/0001 מיום 3.3.02. משכנתא דרנה ראשונה בסך 325,000 ₪. על החכירה של : משה יורם. לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.												
									שטר 006980/0001 מיום 28.5.98. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 13945/1996/0000 לתקופה של 99 שנים. לטובת לוי יחיא.												
									4												8265
											1/2								81.30		1.18%
5	8265	33(חלק)	500	450			רוזנפלד רבקה רייך איילון רייך נפתלי	324495	שטר 004234/0002 מיום 17.2.10. העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 3142/1992/0005 לתקופה של 99 שנים. הערות : גג חבנין. לטובת רייך איילון 1/2, רייך נפתלי 1/2.		9/20		מגורים ב'	1					318.94	708.75	4.62%
								24389488											2.82%		
								30073340											2.82%		
6	8265	111(חלק)	505	391			לנדוירט אדית	568844	שטר 003816/0001 מיום 25.2.96. הערה בדבר אתר עתיקות. י.פ. 4318 מיום 13.7.99. לטובת רשות העתיקות.		1		מסחרי 5	1.5	1				684.25	684.25	9.90%

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית נת/12/800 א' - התחדשות עירונית רח' החלוצים, נתניה

פרטי החלקות הקיימות

מס"ד	נוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	מגרש עמ"י ת.ב.ע. נת/12/800	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	תת חלקה	בעלים	ת.ח.מ./דרכון	חבירות	שעבדים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלק בחלקה/ תת חלקה	חלק יחסי בבעלות	ייעוד	מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה בק"ק	מקדם שווי קרקע למ"ר מבונה בקומות	מקדם למגרש פינתי	שטח מבונה בק"ק משחרית	שטח מבונה בקומות משרדים	שווי אקווי	סה"כ שווי חלקה אקווי	סך שווי יחסי מתואם לשווי ללא מבנים
7	8265	112(חלק)	619	2	312		דפוס מרכז 1988 בע"מ ברכה ניסים ברכה יגאל ברכה חיים	511319923 22720452 24190852 41444191		שטר 008223/0001 מיום 30.4.09. משכנתא דרנה ראשונה ללא הגבלת סכום, על הבעלות של דפוס מרכז 1988 בע"מ. לטובת בנק המועלים בע"מ. שטר 0031816/0001 מיום 25.2.96. הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 4318 מיום 13.7.95. לטובת רשות העתיקות. שטר 001432/0001 מיום 17.1.08. הסכם שיתוף. הערות: סעיף 29 לחוק, אין הגבלה לכל פעולה. על כל הבעלים.	1/2 1/6 1/6 1/6		מסחר מיוחד	1.5	1	1.05	246.00	575.00	495.60 165.20 165.20 165.20	991.20	7.17% 2.39% 2.39% 2.35%
8	8265	113(חלק)	617	3	489		חיון רונית חיון סיגלית חיון חי אלעד	2224628 2372826 43027143		שטר 0031816/0001 מיום 25.2.96. הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 4318 מיום 13.7.95. לטובת רשות העתיקות. שטר 004109/0001 מיום 24.2.11. צו עיקול. הערות: ת"א 10-11-37647 מיום 26.1.11. על הבעלות של: חיון חי אלעד. לטובת ביטוח השלום נתניה.	1/32 1/32 15/16		מסחר מיוחד	1.5	1	1.00	242.00	779.00	35.69 35.69 1070.63	1142.00	0.52% 0.52% 15.50%
סה"כ					3,690														6909.20	6909.20	100.00%

(1) השטחים על פי מדידה ממוחשבת של מווד התוכנית, לא לצרכי רישום.



375
מס' רשיון

1247
מס' רשיון



חתימת השמאי



חתימת השמאי

גדי דגני
שם שמאי המקרקעיןנתלי הוכטייל
שם שמאי המקרקעין

טבלת הקצאה

מס"ד	גוש	בעלים	ת.ז.ח.פ./דרכון	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	מס' מגרש ארעי/סופי	חכירות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שטח המגרש	יעוד המגרש	חלק יחסי במגרש	מס' יח"ד	שווי יחסי מצב יוצא	תשלומי איזון	
													בעל הנכס ש"לם	בעל הנכס קבל
1	8265	צינדורף ניבה	331187	1			שטר 003816/0001 מיום 25.2.96 הערה בדבר אתר עתיקות. י.פ. 4318 מיום 13.7.95. לטובת רשות העתיקות.	1,972	מגורים ד'	60/593	7.487	6.93%	0.00	0.00
		לרמן לאומה	319523				שטר 001391/0001 מיום 5.2.01 הערה צו נהול ע"י כונס נכסים בתנאי שטר מקורי 0001/1999/8199. הערות : תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"א והמרכז 017263/98 מיום 15.7.99 לפי צו בית המשפט לענייני משפחה במחוזות תל- אביב והמרכז מיום 24.10.00 תיק בימ"ש 17263/98. לטובת עו"ד דורון שנער ועו"ד שני ארז.			60/593	7.487	6.93%	0.00	0.00
2	8265	צינדורף ניבה	331187	1				1,972	מגורים ד'	81/800	7.492	6.94%	0.00	0.00
		לרמן לאומה	319523							81/800	7.492	6.94%	0.00	0.00

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית נת/12/800 א' - התחדשות עירונית רח' החלוצים, נתניה

טבלת הקצאה

מס"ד	גוש	בעלים	ת.ז.ח.ב./דרכון	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	מס' מגרש ארעי/סופי	חכירות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שטח המגרש	יעוד המגרש	חלק יחסי במגרש	מס' יח"ד	שווי יחסי מצב יוצא	תשלומי איזון	
													בעל הנכס ישלם	בעל הנכס יקבל
3	8265	מפעלי בניינים משותפים "ד" בנתניה בע"מ		2			שטר 006247/0002 מיום 3.9.85. העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 1721/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת ישיבת בית יוסף נתניה שטר 010907/0001 מיום 6.10.91. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 1722/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת ויצנוודל אהרון 1/2 ויצנוודל פאינה 1/2 שטר 011400/0001 מיום 27.5.10. העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 1723/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת סופר תמר שטר 006145/0001 מיום 26.5.03. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 1874/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת אמור עמוס 1/2 אמור אילנה 1/2 שטר 006145/0002 מיום 26.5.03. משכנתא דרגה ראשונה בסך 200,000 ₪. על החכירה של : אמור עמוס. אמור אילנה. לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ.	1,332	מגורים ד'	395/659	20.379	18.87%	0.00	0.00

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית נת/12/800 א' - התחדשות עירונית רח' החלוצים, נתניה**טבלת הקצאה**

מס"ד	גוש	בעלים	ת.ז.ח.פ.דרכון	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	מס' מגרש ארעי/סופי	חכירות	שעבדים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שטח המגרש	יעוד המגרש	חלק יחסי במגרש	מס' יח"ד	שווי יחסי מצב יוצא	תשלומי איזון		
													בעל הנכס ישלם	בעל הנכס יקבל	
							שטר 016357/0001 מיום 25.10.04. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 1875/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת אמור עמוס 1/2 אמור אילנה 1/2 בע"מ.								
							שטר 002672/0001 מיום 21.2.99. העברת שכירות ללא תמורה בתנאי שטר מקורי 1876/1951/0000 לתקופה של 99 שנים. ש. תיקון 2672/99. לטובת כליפה דניאל 1/2 כליפה שירלי 1/2								
							שטר 022015/0001 מיום 25.12.05. העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 1877/1951/0000 לתקופה של 99 שנים לטובת כהן שמחה 1/3 משה אלי 1/3 יאורי רוחמה 1/3.								
							שטר 012198/0001 מיום 8.9.99. העברת חכירה בתנאי שטר מקורי 1878/1951/0000 לתקופה של 99 שנים. לטובת סילנטיב רומן 1/2 סטרילציק נטליה 1/2	שטר 012198/0002 מיום 8.9.99. משכנתא דרגה ראשונה בסך 311.000 ₪. על החכירה של : סילנטיב רומן, סטרילציק נטליה. לטובת בנק ירושלים בע"מ.							
							שטר 008978/0001 מיום 8.5.11. הערת אזהרה - סעיף 126. על החכירה של : סילנטיב רומן, סטרילציק נטליה. לטובת קלע דינה.								
							שטר 004034 מיום 17.6.76. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 1879/1951/0000. לטובת סולימן ראובן 1/2 סולימן רבקה 1/2.								

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית נת/12/800 א' - התחדשות עירונית רח' החלוצים, נתניה**טבלת הקצאה**

מס"ד	גוש	בעלים	ת.ז.ח.ב./דרכון	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	מס' מגרש ארעי/סופי	חכירות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שטח המגרש	יעוד המגרש	חלק יחסי במגרש	מס' יח"ד	שווי יחסי מצב יוצא	תשלומי איזון	
													בעל הנכס ישלם	בעל הנכס יקבל
							שטר 00671 מיום 14.3.66. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 2036/1951/0000. לטובת גולד יוסף 1/2 גולד שרה 1/2.							
							שטר 003750/0001 מיום 3.3.02. העברת חכירה בתנאי שטר מקורי 154/1952/0000 לתקופה של 99 שנים. לטובת משה יורם.							
							שטר 006980/0001 מיום 28.5.98. העברת שכירות בתנאי שטר מקורי 13945/1996/0000 לתקופה של 999 שנים. לטובת לוי יחיאל.							
4	8265	וויגר אברהם		2				1,332	מגורים ד'	4/107	1.271	1.18%	0.00	0.00
		קראוס יצחק								4/107	1.271	1.18%	0.00	0.00
5	8265	רוזנפלד רבקה	324495	2			שטר 004234/0002 מיום 17.2.10. העברת שכירות ע"פ צוואה בתנאי שטר מקורי 3142/1992/0005 לתקופה של 999 שנים. הערות : גג הבנין. לטובת רייך איילון 1/2. רייך נפתלי 1/2.	1,332	מגורים ד'	50/341	4.985	4.62%	0.00	0.00
		רייך איילון	24389488							25/279	3.047	2.82%	0.00	0.00
		רייך נפתלי	30073340							25/279	3.047	2.82%	0.00	0.00
6	8265	לנדוירט אדית	568844	1				1,972	מגורים ד'	86/595	10.696	9.90%	0.00	0.00

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית נת/12/800 א' - התחדשות עירונית רח' החלוצים, נתניה**טבלת הקצאה**

מס"ד	גוש	בעלים	ת.ח.פ.דרכון	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	מס' מגרש ארעי/סופי	חכירות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שטח המגרש	יעוד המגרש	חלק יחסי במגרש	מס' יח"ד	שווי יחסי מצב יוצא	תשלומי איזון			
													בעל הנכס יקבל	בעל הנכס ישלם		
7	8265	דפוס מרכז 1988 בע"מ	511319923	1			שטר 008223/0001 מיום 30.4.09. משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. על הבעלות של דפוס מרכז 1988 בע"מ. לטובת בנק הפועלים בע"מ. שטר 001432/0001 מיום 17.1.08. הסכם שיתוף. הערות: סעיף 29 לחוק, אין הגבלה לכל פעולה. על כל הבעלים.	1,972	מגורים ד'	67/640	7.747	7.17%	0.00	0.00		
		32/917	2.582							2.39%	0.00	0.00				
		32/917	2.582							2.39%	0.00	0.00				
		32/917	2.582							2.39%	0.00	0.00				
8	8265	חיון רונית	2224628	1			שטר 004109/0001 מיום 24.2.11. צו עיקול. הערות: תיא 10-11-37647 מיום 26.1.11. על הבעלות של : חיון חי אלעד. לטובת בימ"ש השלום נתניה.	1,972	מגורים ד'	3/398	0.558	0.52%	0.00	0.00		
		3/398	0.558							0.52%	0.00	0.00				
		211/933	16.735							15.50%	0.00	0.00				
										שצ"פ	245				9	8265
										שצ"פ	141				10	8265
											3,690					
											108.000	100.00%	0.00	0.00		

(1) השטחים על פי מדידה ממוחשבת של מודד התוכנית, לא לצרכי רישום.



חתימת השמאי

חתימת השמאי

גדי דגני
שם שמאי המקרקעיןנתלי הוכטייל
שם שמאי המקרקעין