



25.3.2015

לכבוד,

1.7.2015

הועדה המקומית לתו"ב נתניה

לידי מר אבנר אקרמן, אדרי

מהנדס העיר

נתניה

14961

יובל דנוס

שמאי מקרקעין

Yurval Dannus

Real Estate Appraiser

, א.נ.

אסתר כהן

שמאית מקרקעין

Ester Cohen

Real Estate Appraiser

הנדון: נספח¹ – עקרונות טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון לאיחוד וחלוקה חדשה לתכנית נת/מק/14/537/ג', תכנית מס' 408-0293373 - אגס 3, נתניה.

אוהד דנוס

שמאי מקרקעין

Ohad Dannus

Real Estate Appraiser

1. רקע כללי

דבי סנדיק-הבס

שמאית מקרקעין

Debby Sendyk-Habas

Real Estate Appraiser

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית נת/14/537/ב' בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

ליאת פרידמן-עוקב

שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev

Real Estate Appraiser

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 133 חלקות ששטח הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הוא 395,178 מ"ר.

ירון להט

שמאי מקרקעין

Yaron Lahat

Real Estate Appraiser

בטבלת ההקצאה והאיזון 6 בעלי זכויות (3 בעלים רשומים, מדינת ישראל, קק"ל² ועיריית נתניה שבבעלותה חלקות דרך שצ"פ ושב"צ בלבד).

2. המועד הקובע

רועי אייל

שמאי מקרקעין

Roey Eyal

Real Estate Appraiser

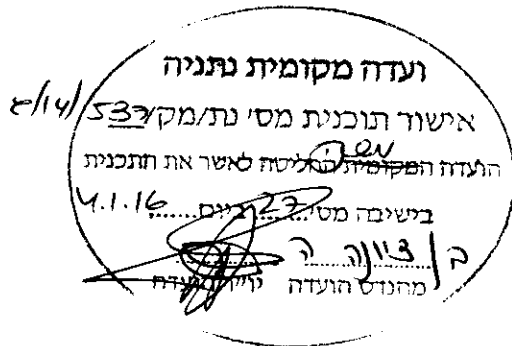
המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו פברואר 2015.

דורון נדב

שמאי מקרקעין

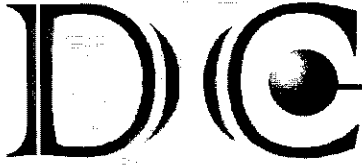
Doron Nadav

Real Estate Appraiser



¹ הנספח נערך בהתאם לתקן מספר 15.0 בדבר "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" מספטמבר 2006.
² בחלק מהחלקות קיימת חכירה של מנדל ניסים.





3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערכו מספר ביקורים בנכס על ידי החתומים מטה ולאחרונה ביום 27.8.14 על ידי אביגדור סירוטה – מתמחה.

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 7180	7940
חלקות	: 4-29, 31-36	161-171, 174-255, 259, 261-267
ישוב	: נתניה	
ועדת תכנון	: מקומית - נתניה	

5. תיאור המקרקעין

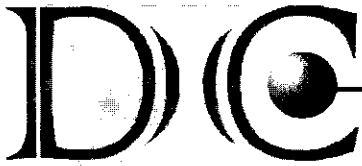
החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה הן חטיבת קרקע לא מבונה הקיימת בחלק הדרומי של העיר נתניה. מרבית השטח הינו טבעי וכולל צמחיית בר וחלק קטן יחסית מהשטח מעובד. החלקות כמתחם אחד, נתחמות ממזרח - בכביש 2, מצפון - בשכונת רמת ידן, ממערב - בשד' בן צבי ומדרום - ברח' שלום עליכם ומחלף "גשר השלום" העובר מעל כביש 2 לכיוון אזור התעשייה ספיר.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

6.1. **בהתאם לתכנית נת/14/537/א' שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4575 מיום 9.10.1997, יועדו החלקות הנדונות לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', אזור מגורים ג' מיוחד, אזור מסחרי, אזור לתחנת דלק ואזור סחיר המיועד לדיור מוגן.**





באזור מגורים א' הותרו, בשטח מגרש של כ- 250 מ"ר ליח"ד, 203 מ"ר עיקרי ו- 125 מ"ר שטחי שירות. באזור זה 46 מגרשים בשטח כולל של 11.5 דונם.

באזור מגורים ב' הותרו בשטחי מגרשים שונים, ובצפיפות משתנה בממוצע של 9.6 יח"ד לדונם, 554 יח"ד בבניינים בני 3-5 קומות. זכויות הבניה הן 100 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שירות ליח"ד. ושטחי שירות תת קרקעיים.

באזור מגורים ג' הותרו בשטחי מגרשים שונים, סה"כ 343 יח"ד בבניינים בני עד 10 קומות. זכויות הבניה הן 100 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שירות ליח"ד ושטחי שירות תת קרקעיים.

באזור מגורים ג' מיוחד הותרו בשטחי מגרשים של כ- 2-3.5 דונם, 410 יח"ד בס"ה, בממוצע של 18.6 יח"ד לדונם, בבניינים בני 4-8 קומות, מעל קומה מסחרית. זכויות הבניה הן כ- 100 מ"ר עיקרי ו- 51 מ"ר שירות ליח"ד ושטחי שירות תת קרקעיים.

אזור מסחרי כולל 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 2.8 דונם. זכויות הבניה הן 600 מ"ר עיקרי בשתי קומות ו- 600 מ"ר שטחי שירות.

אזור תחנת דלק כולל מגרש אחד בשטח של כ- 2.46 דונם. זכויות הבניה הן 150 מ"ר מסחר עיקרי ו- 180 מ"ר שטחי שירות. תחנה מדרגה א' לפי תמ"א/18.

אזור סחיר המיועד לדיור מוגן כולל מגרש אחד בשטח של כ- 7.7 דונם, לבניה ב- 5 קומות. זכויות הבניה הן 11,500 מ"ר שטח עיקרי ו- 4,600 מ"ר שטחי שירות.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-5-

התכנית קובעת הוראות בניה כלהלן:-

אזור מגורים ד'

4 מגרשים. ס"ה 786 יח"ד. צפיפות ממוצעת של כ- 38.5 יח"ד לדונם.
גודל דירה ממוצע יהיה 133 מ"ר.
גובה המבנים – 26 קומות ב- 3 מגרשים ו- 33 במגרש 101 קומות מגורים
מעל קומת קרקע כפולה מעל 4 קומות מרתף.

אזור מגורים ומסחר

3 מגרשים. ס"ה 276 יח"ד. צפיפות ממוצעת של כ- 16.5 יח"ד לדונם.
גודל דירה ממוצע יהיה 133 מ"ר.
גובה המבנים – 17 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה (כולל קומת
ביניים למגורים או גלריה למסחר) מעל 4 קומות מרתף.
שטח למסחר – 4,399 מ"ר עיקרי למסחר ובנוסף, שטחי שירות.

אזור מסחר ותעסוקה

12 מגרשים.
זכויות הבניה הן 126,369 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו- 36,757 מ"ר עיקרי
למסחר בס"ה ובנוסף, שטחי שירות.
גובה המבנים –
בתא שטח 301-310 ו- 312 גובה המבנה יהיה 6 קומות לתעסוקה, מעל
קומת מסחר כפולה ומעל קומות מרתף.
בתא שטח 311 ו- 313 גובה המבנה יהיה 24 קומות תעסוקה במגדל, מעל
קומות מרתף מעל קומת מסחר כפולה.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-6-

אזור מסחר, תעסוקה ותיירות -

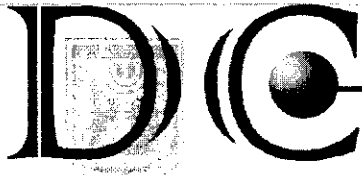
מגרש אחד בשטח של 8.7 דונם.
 זכויות הבניה הן 27,840 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 6,960 מ"ר עיקרי לתיירות
 ו- 8,700 מ"ר למסחר ובנוסף, שטחי שירות.
 גובה המבנה הוא 24 קומות תעסוקה ומלונאות מעל 6 קומות מסחר
 מעל קומת מסחר ותעסוקה כפולה ומעל 5 קומות מרתף.

8. המצב המשפטי -

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית, בבעלות מדינת ישראל וק"ל ובבעלות העירייה.
 בחלק ניכר מהחלקות יש הערה בדבר אתר עתיקות.
 בחלק ניכר מהחלקות יש הערה בדבר אתר עתיקות.
 להלן טבלה מסכמת לעניין הבעלויות :-

חלקה/ות	גוש	בבעלות
6,8,12,13,14,15,17,19,22,23	7180	הימנותא בע"מ
264-265	7940	
164	7940	חנינא את ניב בע"מ
11	7180	מדינת ישראל
164,165,186-189	7940	ניב יוכבד 871173
161,174,177,251	7940	קק"ל (מנדל ניסים)
10,11,23-25	7180	קק"ל
163,168,178-180,182-183,190-193,197-200	7940	
204-214,219-241,243,245,246,248,250,261		
4-5,7,9,16,18,20,21,26-29,31-36	7180	עיריית נתניה
162,166,167,169-171,175,176,181,184,185	7940	
194-196,201-203,215-218,242,244,247,249		
252-255,259,262,263,266,267		





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-7-

9. עקרונות גורמים ושיקולים

9.1 בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלהלן:-

"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

(1) כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש."

9.2 ערכי השווי בתכנית הובאו בחשבון על בסיס מחירי שוק המקרקעין ליעודים השונים בהתחשב בסוגי הבינוי, הצפיפות המוצעים ובהתאמה למיקום ביחס למחירי ההשוואה.





דננוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-8-

10. ערכי שווי בתחום התכנית

10.1. עסקאות ומחירים להשוואה

נתוני ביקוש -

עפ"י נתוני ביקוש עולה כי משרדים למכירה בנתניה מוצעים במחיר ממוצע של כ- 8,500 ש"ח למ"ר.

בהתאם לסקר נתוני ביקוש לשכירות למשרדים קטנים עולה כי המחירים נעים בין כ- 45 ש"ח - 65 ש"ח למ"ר לחודש.

מכרזים של רמ"י -

מניתוח תוצאת מכרז מיום 1.9.2013 בגו"ח 5/9903, שטח 22,323 מ"ר, מתקבל מחיר של - 2,124 ש"ח למ"ר, כולל פיתוח. ייעוד החלקה תעסוקה.

מניתוח תוצאת מכרז נוסף בגו"ח 6/9903, שטח 16,857 מ"ר, מתקבל מחיר של - 2,153 ש"ח למ"ר כולל פיתוח. ייעוד החלקה תעסוקה.

עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים -

ברחוב יד חרוצים 20, גו"ח 7961/18, נמכרה בתאריך 20.10.2013, חנות בקומת קרקע בשטח של 315 מ"ר לפי - 13,330 ש"ח למ"ר.

ברחוב המלאכה, גו"ח 7962/36, נמכרה ביום 17.7.2013 קרקע בייעוד לתעסוקה לפי - 2,200 ש"ח למ"ר.

מניתוח עשרות עסקאות בדירות מגורים בגוש 9216 (האגמים), בתאריכים 1.6.2014 - 6.1.2015 עולה כי מחיר למ"ר ממוצע הוא כ- 13,300 ש"ח.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

- 9 -

10.2. שווי המקרקעין במצב נכנס :-

השווי נקבע בהתאם לייעוד הקרקע בתכנית נת/14/537/א' כלהלן :-

- קרקע ליח"ד באזור מגורים א' מוערכת לפי 900,000. - ש"ח
- קרקע ליח"ד באזור מגורים ב' מוערכת לפי 350,000. - ש"ח
- קרקע ליח"ד באזור מגורים ג' מוערכת לפי 330,000. - ש"ח
- קרקע ליח"ד באזור מגורים מיוחד מוערכת לפי 300,000. - ש"ח
- שטח המסחר מוערך לפי 3,000. - ש"ח למ"ר קרקע מבונה.
- באזור מסחרי מיוחד שטח המסחר מוערך לפי 2,800. - ש"ח למ"ר קרקע מבונה.
- קרקע לתחנת תדלוק מוערכת לפי 9,000,000. - ש"ח

לייעודים הנ"ל נקבעו התאמות למיקום ולצפיפות כלהלן :-

התאמה למיקום נעה בין	0.95	ל- 1.08
התאמה לצפיפות נעה בין	0.97	ל- 1.05

10.3. שווי המקרקעין במגרשים החדשים

השווי נקבע בהתאם לייעוד הקרקע בתכנית נת/מק/14/537/ג' כלהלן :-

- קרקע ליח"ד באזור מגורים ד' מוערכת לפי 370,000. - ש"ח
- קרקע ליח"ד באזור מגורים ומסחר מוערכת לפי 312,000. - ש"ח או 310,000. - ש"ח.
- שטחי המסחר מוערכים לפי 3,000. - ש"ח למ"ר קרקע מבונה.
- שטחי התעסוקה מוערכים לפי 1,100. - ש"ח או 1,160. - ש"ח או 1,200. - ש"ח קרקע למ"ר מבונה.
- שטחי התיירות מוערכים לפי 700. - ש"ח.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

Dannus-Cohen Real Estate Appraisers LTD

-10-

לשטחי המגורים והתעסוקה בלבד נקבעו התאמות לצפיפות, קרבה לפארק וקרבה לכביש ראשי כלהלן:-



התאמה לצפיפות נעה בין	0.85	ל- 0.92
התאמה לקרבה לפארק נעה בין	1.025	ל- 1.05
התאמה לכביש ראשי נעה בין	0.95	ל- 1.05

למגרשים 313,311,310 ו- 901 נקבע מקדם תשתיות תת קרקעיות שנוע בין 0.98 ל- 0.9975.

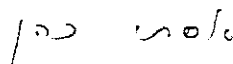
11. הצהרות

הננו מצהירות כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ועל זאת באנו על החתום,


ליאת פרידמן עוקב


אסתי כהן

שמאיות מקרקעין

