

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** - שמאית מקרקעין  
**אדוה סתיו** - שמאית מקרקעין  
בס"ד

ט"ז שבט, תש"פ  
11 פברואר, 2020



**נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון**

**ללא הסכמת בעלים**

**תכנית מס' 408-0837070**

**נת/מק/600/א/13/ב**

**גוש 8568 חלקה 134**

**גוש 8569 חלקות 82-83 וחלק חלקות 9-7, 12, 15, 19, 23,**

**73, 47-49, 40-41, 33-35, 30-31**

**נתניה**



**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** - שמאית מקרקעין  
**אדוה סתיו** - שמאית מקרקעין

בס"ד

-2-

**1. רקע כללי**

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים מהווה נספח מחייב לתכנית בנין עיר מפורטת מס' 408-0837070 (נת/מק/600/א/13/א) – איחוד וחלוקה להסדרת טבלת הקצאה ואיזון, בהתאם למסמכי תכנית מעודכנים נכון ליום 26.5.19.



טבלת ההקצאות נערכה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

טבלת ההקצאה ואיזון כוללת את החלקות הבאות:

גוש	חלקות בחלקן	חלקות בשלמות
8568		134
8569	82-83	47- ,40-41 ,33-35 ,30-31 ,23 ,19 ,15 ,12 ,7-9 73 ,49

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת הטבלה, דהיינו 11.2.2020.



**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

13 בינואר 2020, ע"י הוכטייל נתלי, שמאית מקרקעין.



**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** - שמאית מקרקעין  
**אדוה סתיו** - שמאית מקרקעין

בס"ד

-3-

**4. המצב המשפטי**

עפ"י נסחי רישום שהופקו מאתר BDI ביום 29.8.19, רשומות החלקות שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום
1	8569	7	638	638	שפירא אמיר
					שפירא רן
					ראוורגר גלית
2		8	637	637	רפאלי אלוני מירב
					בורובסקי אהובה
					ריבלין חנה
3		9	621	621	חלקה 24 בגוש 8247 בע"מ
					ניו משה
					זלצברג מוזס
4		12	621	621	קונרייך יוחנן
					פוריאן יששכר
					פוריאן רונית
5		15	665	665	פוריאן יהודה רונן
					פוריאן נתנאל
					קוטלרסקי ברוך
6		19	878	878	קיש מירי
					קיש שירה
					קיש טל
7		23	560	560	פלח מרדכי
					אביבי שי
					אביבי ענדה
8		30	420	420	תשובה רחמים רמי
					תשובה איציק
					לוטנברג זיו
9		31	430	430	לוטנברג רן
					לוטנברג שלי
					לוטנברג אברהם
					הוזיאס ערן
					הוזיאס שלי
					הוזיאס יעקב

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** - שמאית מקרקעין  
**אדוה סתיו** - שמאית מקרקעין

-4-

בס"ד

שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
רובינשטיין יעקב	431	431	33	8569	10
רובינשטיין רחל					
רובינשטיין ירון					
אביזמיל שמעון					
אביזמיל (רובינשטיין) אורית					
רפאל יעקב					
גולני רחל					
כהן מיכאל					
אביזמל אלברט					
אביזמל יפה					
פדידה גיא					
פדידה יהלומה					
רפאל ויקטוריה					
רובינשטיין בנימין					
גינת יולנד	431	431	34		11
לביא ויליאם					
המדני-כהן הרצל	392	392	35		12
קטן תופחה					
לוטנברג אברהם	956	956	40		13
לוטנברג רן					
לוטנברג שלי					
אוסלקה אסף					
לוטנברג זיו					
חלקה 29 בגוש 8247 בע"מ	873	873	41		14
מור (יצחקוב) אריה	440	440	47		15
תשובה צחית					
תשובה גלית					
פרוינדליך אברהם שמואל					
בצרי קליימן נורית (עזיזה)	692	692	48		16
בצרי רן שלמה					
בצרי טל ארנה					
בצרי יחזקאל					
בן צור עומר					
בן צור רעות					
בן צור (בצרי) דינה					
שם טוב שאול	386	386	49		17
שם טוב יוסף					
שם טוב מרדכי					
חזן נוריה					
צורף לבנה					
כהן שושנה					
שם טוב סביחה					
שם טוב גרשון					
שם טוב חנה					

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

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

בס"ד

-5-

## 5. תיאור הסביבה והמקרקעין

מיקום החלקות והמגרשים שבנדון בתחום חטיבת קרקע הממוקמת ממזרח לשד' עובד בן עמי וממערב לשד' בן גוריון, בחלק הדרומי מערבי של העיר נתניה.

החלק המערבי של חטיבת הקרקע הממוקם ממזרח לשד' עובד בן עמי וממערב לרח' בני בנימין, מהווה אתר פסולת של העיר נתניה והינו ללא פיתוח.

הסביבה הקרובה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע ובנייני מגורים בקומות מבנייה חדשה ושטחים בלתי מבונים.

החלקות אינן מבונות.

### צילום אוויר של סביבת המתחם שבנדון:



**6. מצב תכנוני**

**מצב תכנוני קיים:**

- עפ"י ת.ב.ע. נת/600 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4255 מיום 20.10.94 והכוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, סוגו החלקות שבנדון ביעוד אזור מגורים א'.  
 לפי תקנות התוכנית הותרה בכ"א מהחלקות שבנדון הקמת יח"ד צמודות קרקע בניצול של 75% + 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד.
- עפ"י ת.ב.ע. נת/600/א/13 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6135 מיום 16.9.10 הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נוצרו מגרשים 101-103 ביעוד מגורים מיוחד גבוה.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

תכנית	שטח שרות תת קרקעי	שטח שרות עילי	שטח עיקרי	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מגרש	מגרש
40%	1,200 מ"ר	2,600 מ"ר	9,120 מ"ר	76	19 ע"ע כפולה	2,030 מ"ר	101
40%	1,450 מ"ר	2,400 מ"ר	8,160 מ"ר	68	17 ע"ע כפולה	2,110 מ"ר	102
40%	1,190 מ"ר	2,600 מ"ר	9,120 מ"ר	76	19 ע"ע כפולה	2,050 מ"ר	103

בתקנון התוכנית צוינו, בין היתר, הוראות כדלקמן:

- 200 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד לשרותי פנאי לרווחת הדיירים.
- שטח השירות התת קרקעי בטבלה הינו שטח קומה תת קרקעי מקסימאלי, מס' קומות תת קרקעיות בהתאם למס' מקומות חניה לפי הצורך.
- לכל יח"ד תהיה זכות למחסן עד 12 מ"ר.

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

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

בס"ד

-7-

- לא תותר כניסה למרתפים משד' בן גוריון.
- לא תותר חניה עילית.
- גודל דירה מינימאלי 105 מ"ר עיקרי – יותרו עד 50% מכלל הדירות בשטח זה.
- מגרש שצ"פ 501- מפלס התת קרקעי שיעודו יהיה חניון ירשם ע"ש בעלי הזכויות במגרש 101.
- מגרש שצ"פ 502- מפלס התת קרקעי שיעודו יהיה חניון ירשם ע"ש בעלי הזכויות במגרשים 102 ו-103.
- בעלי הזכויות במגרשים 101-103 יבנו את החניון התת קרקעי ויתחזקו אותו על אחריותם ועל חשבונם. כמו כן, יפתחו את השצ"פ העילי וימסרו אותו לעיריית נתניה.
- חניה מתחת לשצ"פ תותר רק ב- 70% משטח השצ"פ.



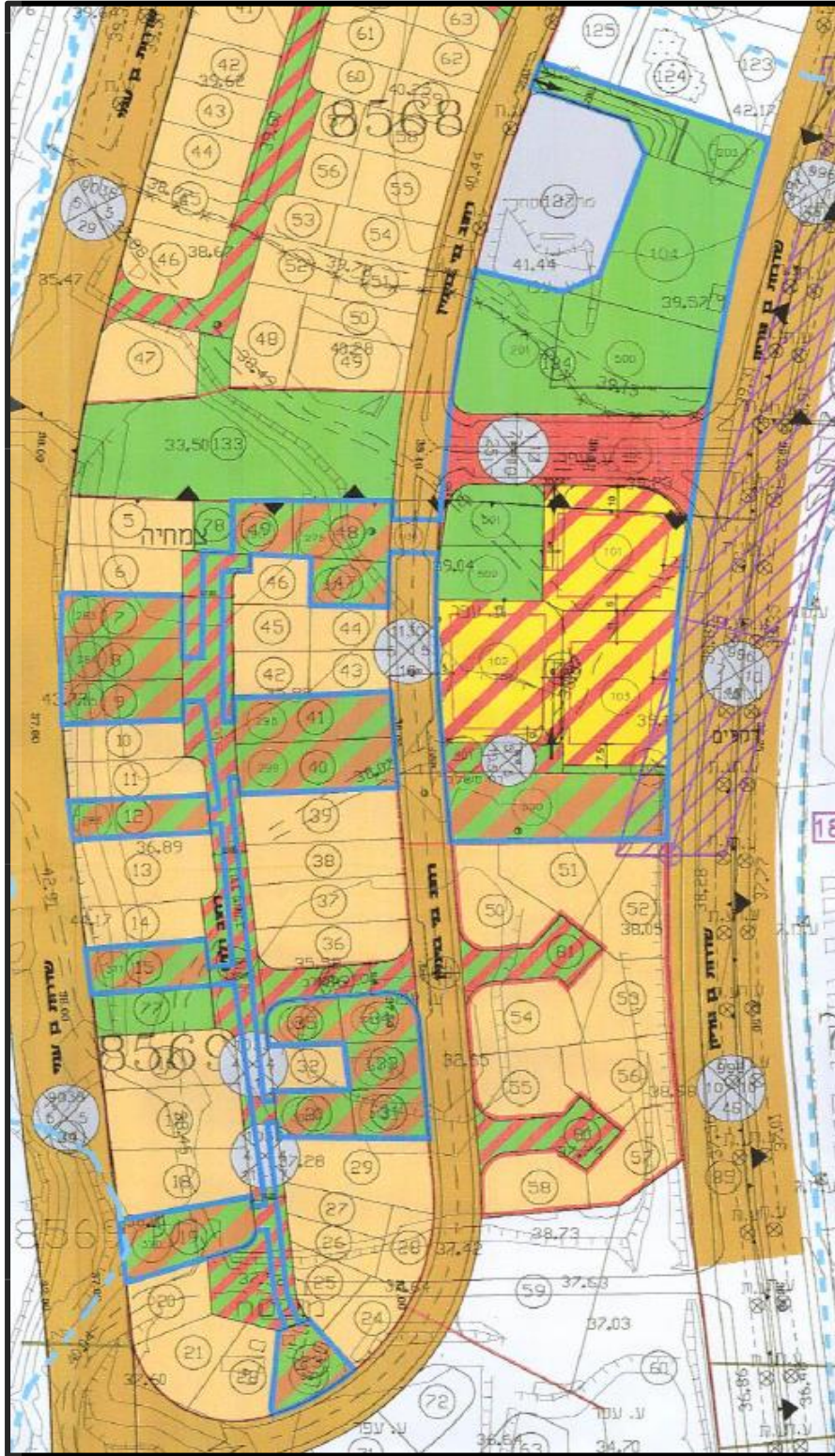
**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

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

בס"ד

-8-

**חלק רלוונטי מתשריט תכנית נת/600/א-13 – מצב מוצע**





**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

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

בס"ד

-9-

### התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

- תכנית מוצעת מס' 408-0837070 (נת/מק/600/א/13/ב – איחוד וחלוקה להסדרת טבלת הקצאה ואיזון), מאמצת את הוראות התוכנית המאושרת נת/600/א/13 וקובעת באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון את החלקים היחסיים לכל בעל זכות בנכס בלבד.

#### מטרת התכנית:

השלמת לוחות איזון והקצאה לתוכנית נת/600/א/13 לקביעת חלקם היחסי של הבעלים במגרשים וכל זאת מבלי לשנות את הוראותיה.



**7. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון**

בהכנת טבלאות איחוד, חלוקה ואיזון הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

**7.1** 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.



**7.2** מיקום החלקות והמגרשים שבנדון בתחום חטיבת קרקע הממוקמת ממזרח לשד' עובד בן עמי וממערב לשד' בן גוריון, בחלק הדרומי מערבי של העיר נתניה.

**7.3** טבלת ההקצאה והאיזון נערכה על בסיס המתווה שנקבע בטבלת האיזון שנערכה לתוכנית נת/600/א/13 ואשר מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. טבלה זו כאמור לעיל, נערכה ב"מושע" וללא קביעת החלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות במגרשים החדשים.

**7.4** השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

**מצב תכנוני קודם**

- מאחר והתוכנית מושא טבלת איזון זו מפרטת וקובעת הקצאה ספציפית לטבלת האיזון שנערכה לתוכנית נת/600/א/13, המצב הנכנס שהובא בחשבון על ידנו הינו המצב התכנוני התקף ערב אישור תוכנית נת/600/א/13, דהיינו חלקות ביעוד מגורים א' – צמודי קרקע.
- שטח החלקות, צורתן ומיקומן.
- שווי הזכויות של כ"א מבעלי הזכויות.

**מצב תכנוני חדש**

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

**7.5** טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים, הוכנה על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2013 (על כל תיקוניה), תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית וכן עפ"י תקן 15 לתקינה השמאית.

**7.6** ערכי השווי עפ"י ניתוח מחירי מקרקעין בסביבה בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות.



**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** - שמאית מקרקעין  
**אדוה סתיו** - שמאית מקרקעין

בס"ד

-11-

**7.7** מקדמי השווי שהובאו בחשבון בכ"א מהמצבים התכנוניים נלקחו מהצעת הקצאה ואיזון שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' נורית ג'רבי ביום 13.7.08, בהתאם למינויה כשמאית מוסכמת מטעם הצדדים.

**8. ערכי שווי בתחום התוכנית**

טבלת האיזון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי אבסולוטיים תוך ביצוע התאמות, כאשר כאמור לעיל, מקדמי השווי והשטח האקווי' שהובאו בחשבון על ידנו, הינם בהתאם לקביעות השמאית הגב' נורית ג'רבי.

**מצב קודם:**

להלן מס' עסקאות מכר של חלקות לא מבונות המיועדות לבניה צמודת קרקע בתוכנית מפורטת נת/600 א' וממוקמות בצמוד מצפון למתחם מושא השומה, כפי שאותרו באתר מידע נדל"ן:

מצב קודם - צמודי קרקע									
יום מכירה	גוש	חלקה	שטח חלקה	חלק נמכר	שווי מכירה	שווי מ"ר קרקע	שווי מתואם להיום	מ"ר מבונה	שווי קרקע למ"ר מבונה
30.7.18	8568	41	939	939	8,300,000 ₪	8,839 ₪	8,839 ₪	901	9,207 ₪
6.3.18	8568	61	509	509	3,525,000 ₪	6,925 ₪	7,272 ₪	489	7,575 ₪
11.5.17	8568	107	271	271	1,700,000 ₪	6,273 ₪	6,587 ₪	260	6,861 ₪
<b>שווי מ"ר קרקע/מבונה ממוצע</b>									
						<b>7,346 ₪</b>	<b>7,566 ₪</b>		<b>7,881 ₪</b>

מניתוח עסקאות אלה ובהתחשב בעליית מחירים מינימלית של כ-5%, שווי מ"ר קרקע במצב הנכנס מוערך על ידנו בגבולות 7,600 ₪ ומכאן שווי קרקע למ"ר מבונה הינו בגבולות של 7,800 ₪.

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** - שמאית מקרקעין  
**אדוה סתיו** - שמאית מקרקעין

בס"ד

-12-

**מצב חדש:**

להלן מסי עסקאות מכר של חלקות לא מבונות המיועדות לבניה רוויה בתוכנית מפורטת נת/620 וממוקמות בצמוד ממזרח ומדרום למתחם מושא השומה, כפי שאותרו באתר מידע נדל"ן:



מצב חדש - בניה רוויה					
יום מכירה	גוש	חלקה	מהות הממכר	שווי מכירה	שווי קרקע ליח"ד
13.11.18	8568	61	זכות ליח"ד	₪ 650,000	₪ 650,000
27.5.18	8568	59	זכות ליח"ד	₪ 670,000	₪ 670,000
27.2.18	8569	54	זכות ליח"ד	₪ 700,000	₪ 700,000
				<b>שווי מ"ר קרקע ממוצע</b>	<b>₪ 673,333</b>

מניתוח עסקאות אלה ובהתחשב בעליית מחירים מינימלית של כ-5%, שווי קרקע ליח"ד במצב היוצא מוערך על ידנו בגבולות 700,000 ₪.



**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**Adva Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני - B.Sc.** ושמאי מקרקעין

**נתלי הוכטייל** – שמאית מקרקעין

**אדוה סתיו** – שמאית מקרקעין

בס"ד

-13-

## 9. הצהרות

הרינו מצהירים בזאת, כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, כבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ובאנו על החתום,



גדי דגני

שמאי מקרקעין



הוכטייל נתלי

שמאית מקרקעין

