



תאריך : 10/04/22
 סימוכין : 220121
 מ.ע. : 190011

לכבוד

יו"ר ועדה לתו"ב נתניה

הנדון : עקרונות שומה עבור טבלת הקצאה ואיזון של תכנית 408-0990267 נתניה, מתחם אורדן

1. רקע כללי :

בתכנית זו מוצע לחלק את החלקה, ללא הסכמת הבעלים, לשלושה תאי שטח חדשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק") לפי חכירה רשומה קיימת.



החלוקה נועדה לחלק את החלקה לשלוש חלקות רישומיות נפרדות עצמאיות ללא שינוי בהיקפי הזכויות הקיימות עפ"י התוכניות המפורטות המאושרות. התכנית בתחום נת/1000 אשר בהפקדה.

2. המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון הינו 24.11.2021.

3. ביקור במקרקעין נערך על-ידי ביום 21.07.2021.

4. **פרטי המקרקעין :** חלקה 175 בשלמות בגוש 8236 הידועה בשם מתחם אורדן ליציקת פלדה באזור התעשייה קרית אליעזר בנתניה והמצויה בשלמותה בתחום מרחב תכנון מקומי נתניה.



5. **תאור המקרקעין :** המקרקעין הם כאמור חלקה אחת בשלמותה שמספרה 8236-175 המצויה ממזרח לרחוב הפלדה, מדרום לרחוב שכטרמן וצפונית מערבית לרחוב דגניה ושטח המקרקעין הוא 71.739 דונם. השטח הוא מישורי ומאופיין במבני תעשייה מתקופות שונות.

המקרקעין מאופיינים על-ידי חלוקה פיסית לשלושה חלקים בהתאם לזכויות החכירה הרשומות בפנקסי המקרקעין :

מגרש 1002 הינו המגרש הצפון מערבי וכפוף לזיקת מעבר ברוחב 6 מטר לאורך גבולו הצפוני. זיקת המעבר משמשת גישה למגרש 1003 שהינו המגרש הצפון מזרחי. יתרת השטח מדרום מהווה את מגרש 1001.

6. **המצב התכנוני המאושר :** כולל את הזכויות שאושרו בשלוש תכניות מאושרות קודמות

להלן, אשר בכולן יעוד המקרקעין לתעשייה :

נת/7/400 י.פ. 2844 מתאריך 26.08.1982

נת/3/348 א.פ. 2447 מתאריך 22.06.1978

נת/25/348 א.פ. 3181 מתאריך 29.03.1985



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 11.01.2022 י.פ. 10125. מטרת התכנית הן חלוקת המקרקעין לשלושה תאי שטח וקביעת זיקת הנאה בהתאם לתשריט חכירה רשום, וללא הוספת זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות שהוקנו למקרקעין על-פי שלושת התכניות



גמניו ושות'

מוזדים פוסמיים בע"מ

פרייברג

מהנדסים (2004) בע"מ

אירומפ

בע"מ

דטהמפ

משרד סירג ניאורפיח בע"מ





המאושרות כאמור. כל המקרקעין מיועדים לתעשייה, כאשר המגרש הדרומי כולל בתוכו שטח פרטי פתוח.

8. **הזכויות בנכסים:**

החלקה מצויה בבעלות חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ בשלמות. על חלקים מסוימים מהקרקע ובהתאם לשטרי שכירות רשומים הכוללים תשריטים, קיימות זכויות חכירה לחוכרים הבאים:

חברת בליס דר בע"מ בשטח 5,000 מ"ר.

חברת פ. אמיר חברה לנכסים והשקעות בע"מ בשטח 6,477.5 מ"ר.

חברת קונטרס בע"מ בשטח 6,477.5 מ"ר.

9. **עקרונות, גורמים ושיקולים**

ההקצאות ואיזון בוצעו בהתאם להנחיות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

נעשה סקר עסקות בסביבת המקרקעין ולפיו נקבעו ערכי השווי במצב הנכנס בש"ח אקויוולנטי. ערכי השווי האקויוולנטי במצב היוצא נקבעו בהתאם לשווי האקויוולנטי במצב הנכנס ועם תיקונים מינוריים כתוצאה מהחלוקה הפיסית בלבד וזאת משום שתכנית זו 408-0990267, איננה כוללת תוספת זכויות בניה חדשות ולכן השווי במצב היוצא גבוה ב- 10% ביחס למצב הנכנס בזכות הפרדת המושע. שטחי המגרשים במצב היוצא הם ברמת דיוק של מפת מודד לצרכי רישום.

מקדמי התאמת השווי במצב הנכנס והיוצא מפורטים בטבלת ההקצאה ואיזון.

10. **ערכי שווי בתחום התכנית** – פורטו בסעיף הקודם.

11. **הצהרות**

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

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

ולראיה באתי על החתום

יצחק בן-יוסף, שמאי מקרקעין מ.ר. 174

תאריך: 10.04.2022



חותמת וחתימה:



גמניו ושות'
מוזדים מוסכים בע"מ

פרייברג
מהנדסים (2004) בע"מ

אירומפ
בע"מ

דטהמפ
משכרות סידע ניאורפיה בע"מ

