

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

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

-1-

בס"ד

י"ד סיוון תשע"ט
17 יוני 2019



**נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון
ללא הסכמת בעלים
תכנית 408-0340562
מתחם הבונה
נתניה**

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

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

בס"ד

-2-

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים המהווה נספח מחייב לתכנית מפורטת ונערכה לתכנית מס' 408-0340562.



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

טבלת ההקצאה ואיזון כוללת את החלקות הבאות:

גוש	חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
7936		3,5,12,18,39,53
8005	14,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32	1,12
8008	26,27,36,37,38,31	15,17,21,23,24,28,29,33,34,55
8215		327,372,377,413
8216		9,10,11,13
8217	3,382	415,421,419
8218	3,10	21,22
8221		9
8626		5,23
8730		23,33
8731		2,3,23
9090		59



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 17.06.2019.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

4 במרץ 2019, ע"י שיר בני, שמאית מקרקעין.



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

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

בס"ד

-3-

4. המצב המשפטי

ע"פ נסחי רישום שהוצאו מהאינטרנט, רשומות החלקות שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

בעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ)	חלק הבעלי בחלקה
קרן קיימת לישראל	7936	18	19,795	100.00%
קרן קיימת לישראל	7936	53	532,785	100.00%
רשות הפיתוח	7936	5	21,636	100.00%
רשות הפיתוח	7936	12	26,831	100.00%
מדינת ישראל	7936	3	6,140	100.00%
מדינת ישראל	7936	39	29,815	100.00%
מדינת ישראל	8005	1	642,683	83%
קרן קיימת לישראל	8005	1	642,683	17.33%
רשות הפיתוח	8005	12	5,620	100.00%
רשות הפיתוח	8005	14	114	100.00%
רשות הפיתוח	8005	17	6,037	100.00%
רשות הפיתוח	8005	18	6,203	100.00%
רשות הפיתוח	8005	19	6,285	100.00%
רשות הפיתוח	8005	20	6,213	100.00%
רשות הפיתוח	8005	21	9,782	100.00%
רשות הפיתוח	8005	22	24,891	100.00%
רשות הפיתוח	8005	23	4,602	100.00%
רשות הפיתוח	8005	24	29,253	100.00%
רשות הפיתוח	8005	25	2,499	100.00%
רשות הפיתוח	8005	26	3,080	100.00%
רשות הפיתוח	8005	29	4,181	100.00%
רשות הפיתוח	8005	30	1,399	100.00%
רשות הפיתוח	8005	31	443	100.00%
רשות הפיתוח	8005	32	7,765	100.00%
רשות הפיתוח	8005	16	57,287	100.00%
מדינת ישראל	8005	27	2,977	100.00%
מדינת ישראל	8005	28	412	100.00%
רשות הפיתוח	8005	12	5,620	100.00%
מדינת ישראל	8008	55	2,549	100.00%
רשות הפיתוח	8008	15	56,720	100.00%
רשות הפיתוח	8008	17	6,248	100.00%
רשות הפיתוח	8008	21	19,953	100.00%

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

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

בס"ד

-4-

בעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלק הבעלים בחלקה
רשות הפיתוח	8008	24	13,568	100.00%
רשות הפיתוח	8008	26	1,201	100.00%
רשות הפיתוח	8008	27	1,294	100.00%
רשות הפיתוח	8008	28	42,551	100.00%
רשות הפיתוח	8008	29	28,789	100.00%
רשות הפיתוח	8008	31	957	100.00%
רשות הפיתוח	8008	36	3,280	100.00%
רשות הפיתוח	8008	37	4,344	100.00%
רשות הפיתוח	8008	38	5,435	100.00%
מדינת ישראל	8008	33	2,999	100.00%
מדינת ישראל	8008	34	6,728	100.00%
רשות הפיתוח	8008	28	42,551	100.00%
רשות הפיתוח	8008	26	1,201	100.00%
מדינת ישראל	8215	377	615	100.00%
מדינת ישראל	8215	413	3,817	100.00%
קרן קיימת לישראל	8215	372	11,524	100.00%
עיריית נתניה	8215	327	8,883	100.00%
אגש רונאל	8216	13	104,917	0.19%
אהרון עזרא	8216	13	104,917	10.89%
אטיה ממוס	8216	13	104,917	0.95%
איכר חיים	8216	13	104,917	2.71%
איכר רפאל	8216	13	104,917	4.23%
אלקובי מרדכי	8216	13	104,917	0.10%
אלקובי נאוה	8216	13	104,917	0.10%
אמין פקרולהגיה	8216	11	20,019	25.00%
אנידגיר אביחי	8216	13	104,917	0.10%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER

Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-5-

בעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלק הבעלים בחלקה
ארליך אליז	8216	13	104,917	0.4774%
נורדייניק מיכאל	8216	13	104,917	0.19%
נורדייניק מירי	8216	13	104,917	0.19%
בלכר ניקולס אברהם	8216	13	104,917	0.51%
סימון אלון	8216	13	104,917	0.10%
בן סימון מאיר	8216	13	104,917	0.10%
בראל חיים	8216	13	104,917	0.96%
ברדשו קסלר פאולט	8216	13	104,917	0.95%
ברכה אזר ריצ'רד	8216	13	104,917	0.95%
ברנס אהרון	8216	13	104,917	0.20%
בבאי אבי	8216	13	104,917	0.95%
בבאי צחי-יצחק	8216	13	104,917	0.95%
בינו דליה	8216	13	104,917	0.17%
בינו חיים	8216	13	104,917	0.17%
ביסה צגיי צבי	8216	13	104,917	0.20%
בררי גיל חיים	8216	13	104,917	0.48%
בררי משה דורון	8216	13	104,917	0.95%
בייס נטלי	8216	13	104,917	0.24%
בסקר ירון	8216	13	104,917	0.48%
בסקר ערן	8216	13	104,917	0.48%
ביסמן אופיר	8216	13	104,917	0.95%
בלצר מנחם משה	8216	13	104,917	2.39%
בלצר שלמה	8216	13	104,917	2.39%
בזיב בתאל בת ציון	8216	13	104,917	0.83%
בזיב חסיה	8216	13	104,917	0.83%
בזיב טוני	8216	13	104,917	0.83%
בזיב מרדכי יצחק	8216	13	104,917	3.33%
בזיב משה	8216	13	104,917	3.33%
בזיב נתן חיים	8216	13	104,917	15.14%
בזיב רפאל	8216	13	104,917	0.83%
בזיימוב אמנון	8216	13	104,917	0.24%
בקוביאן אוריאל	8216	11	20,019	8.33%
בקוביאן אירנדוכט	8216	11	20,019	8.33%
בקוביאן יהודה	8216	11	20,019	8.33%
בקוביאן מיטרה אפרים	8216	11	20,019	8.33%
בהן צבי	8216	13	104,917	16.67%
בלפון דורון	8216	13	104,917	0.95%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER

Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-6-

בעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלק הבעלים בחלקה
כלפון חיים	8216	13	104,917	0.95%
לגזיאל חיים	8216	13	104,917	3.33%
לדיסלס פאור פהר	8216	9	24,212	100.00%
לוגסי אילן	8216	13	104,917	2.39%
מימון יצחק	8216	13	104,917	0.24%
מסיקה אסנת	8216	13	104,917	2.83%
מרינו (מהווש) פנינה	8216	11	20,019	8.33%
נומנים דוד	8216	11	20,019	4.17%
נסרדשי מאור	8216	13	104,917	0.48%
נעמנים (אזריאן) סוריה	8216	11	20,019	4.17%
נעמנים הושנג סימון	8216	11	20,019	4.17%
נעמנים סוזן	8216	11	20,019	4.17%
נעמנים סופיה	8216	11	20,019	4.17%
נעמנים שחלה	8216	11	20,019	4.17%
סבאג תמר	8216	13	104,917	0.95%
סוקולובסקי יבגני	8216	13	104,917	0.19%
סילביה כהן חדידה (ד. צרפתי)	8216	10	17,443	50.00%
סרג' ברנרד הרי חדידה	8216	10	17,443	50.00%
עבדוב שלום	8216	13	104,917	0.52%
פורחזאד (מאשית) רונית	8216	11	20,019	8.33%
צבאן אבנר	8216	13	104,917	0.10%
צבאן נגר פלורה	8216	13	104,917	0.10%
קונפורטי שרה	8216	13	104,917	0.48%
קורש תמר	8216	13	104,917	0.24%
קרויזר רונן	8216	13	104,917	0.48%
קרסיינטי בתיה רחמה	8216	13	104,917	0.48%
רבינק דליה אטל	8216	13	104,917	0.24%
רון שרעבי גיל	8216	13	104,917	2.38%
שונה גירלד	8216	13	104,917	0.24%
שונה גילה	8216	13	104,917	0.24%
שי לביא	8216	13	104,917	1.05%
שיבט לירון	8216	13	104,917	1.02%
שרון יצחק	8216	13	104,917	0.48%
שרון שלמה	8216	13	104,917	0.95%
תמרי עמליה	8216	13	104,917	0.57%
תשבי ירון	8216	13	104,917	1.29%
סילביה כהן חדידה (ד. צרפתי)	8216	10	17,443	50.00%
סרג' ברנרד הרי חדידה	8216	10	17,443	50.00%
לדיסלס פאור פהר	8216	9	24,212	100.00%
אמין פקרולהג'ה	8216	11	20,019	25.00%
נומנים דוד	8216	11	20,019	4.17%

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER

Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

-7-

בעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלק הבעלים בחלקה
עמנים הושג סימון	8216	11	20,019	4.17%
עמנים שחלה	8216	11	20,019	4.17%
עמנים (אזריאן) סוריה	8216	11	20,019	4.17%
עמנים סופיה	8216	11	20,019	4.17%
עמנים סוזן	8216	11	20,019	4.17%
עקוביאן אירנדוכט	8216	11	20,019	8.33%
עקוביאן אוריאל	8216	11	20,019	8.33%
עקוביאן מיטרה אפרים	8216	11	20,019	8.33%
פורחזאד (מאשיתל) רונית	8216	11	20,019	8.33%
עקוביאן יהודה	8216	11	20,019	8.33%
מרינו (מהווש) פנינה	8216	11	20,019	8.33%
חברת חלקה 3 בגוש 8221 בע"מ	8217	382	65,301	100.00%
	8217	3	6,512	100.00%
מדינת ישראל	8217	419	21,024	100.00%
עירית נתניה	8217	415	4,477	100.00%
עירית נתניה	8217	421	12,606	100.00%
אלוני תמר	8218	10	33,054	17.20%
ניצ'ופן מוריס	8218	10	33,054	5.67%
בסל אלפרד משהדי	8218	10	33,054	5.67%
בסל פארהאד	8218	10	33,054	5.67%
בסלי מהרן	8218	10	33,054	5.67%
בע אילנה	8218	10	33,054	8.60%
בע יוסף	8218	10	33,054	8.60%
וויטע שמעון	8218	10	33,054	7.56%
צחק רוני	8218	10	33,054	7.56%
סופר שמעון	8218	10	33,054	7.56%
צמנואל אורה	8218	10	33,054	8.60%
צמנואל יעקב מרדכי	8218	10	33,054	8.60%
צאר משה	8218	10	33,054	3.03%
מדינת ישראל	8218	3	4,170	100.00%
עירית נתניה	8218	21	5,388	100.00%
עירית נתניה	8218	22	1,235	100.00%
מדינת ישראל	8221	9	548,720	0.59%
קרן קיימת לישראל	8221	9	548,720	99.41%
קרן קיימת לישראל	8626	5	146,489	100.00%
מדינת ישראל	8626	23	10,097	100.00%
עירית נתניה	8730	23	1,280	100.00%
עירית נתניה	8730	33	8,877	100.00%
עירית נתניה	8731	23	1,782	100.00%
עירית נתניה	8731	2	24,597	100.00%
עירית נתניה	8731	3	3,698	100.00%
עירית נתניה	9090	59	12,305	100.00%

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

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

בס"ד

-8-

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

החלקות שבנדון נכללות במתחם הממוקם בחלק המזרחי של העיר נתניה, ממערב לכביש מס' 4, דרומית לנורדיה, בסמוך ממזרח לשכונות המגורים הותיקים וקרית השרון.



חלקות שבנדון הינן בלתי מבונות.

צילום אוויר של סביבת המתחם שבנדון:



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

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

בס"ד

-9-

6. מצב תכנוני

- עפ"י תכנית הצ/122 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2389 מיום 24.11.1977, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:
גוש 7936 חלקה 53



- עפ"י תכנית צש/151 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מיום 27.8.1981, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד דרך:
גוש 7936 חלקה 3
גוש 8005 חלקה 27, 28
גוש 8008 חלקות 33, 34



- עפ"י תכנית צש/0/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3769 מיום 27.5.1990, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעוד דרך:
גוש 7936 חלקה 39



- המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי:
גוש 7936 חלקות 5, 12
גוש 8005 חלקות 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32.
גוש 8008 חלקות 15, 16, 17, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 38.
גוש 8217 חלקה 382
גוש 8218 חלקה 10

- עפ"י תכנית נת/במ/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3879 מיום 16.05.1991, סווגו המקרקעין המפורטים להלן בייעודים לצורכי ציבור (שב"צ, שצ"פ ודרכים):
גוש 8730 חלקות 23, 33



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

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

בס"ד

-10-

- עפ"י תכנית עח/17/15 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4006 מיום 21.05.1992, סווג חלק מהחלקות המפורטות להלן בייעוד חקלאי ומגבלות בניה :
גוש 8216 חלקות 9, 10, 11, 13



- עפ"י תכנית משמ/131/צש שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4111 מיום 20.5.1993, סווג המקרקעין המפורטים להלן בייעוד חקלאי :
גוש 8005 חלקה 1
גוש 8221 חלקה 9
גוש 8626 חלקה 5

המקרקעין המפורטים להלן בייעוד נחל :
גוש 8262 חלקה 23



- עפ"י תכנית נת/366/ד שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5857 מיום 12.10.2008, סווג המקרקעין המפורטים להלן בייעודים לצורכי ציבור (שב"צ, שצ"פ ודרכים) :
גוש 8215 חלקות 327, 372, 377, 413
גוש 8217 חלקה 3, 415, 421
גוש 8218 חלקות 3, 21

- עפ"י תכנית תת"ל 43 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 מיום 2.10.2017, סווג המקרקעין המפורטים להלן בייעוד דרך מאושרת :
גוש 8216 חלקות 9, 10, 11



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

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

בס"ד

-11-

תכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון¹:

עפ"י תכנית מוצעת מספר 408-0340562 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נכללות החלקות וחלקי חלקות שבנדון ונוצרו בין היתר המגרשים הבאים :

מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד המגרש
101	5,773	מגורים ג'
102	4,844	מגורים ג'
103	4,644	מגורים ג'
104	7,107	מגורים ד'
105	3,722	מגורים ד'
106	5,609	מגורים ד'
107	6,118	מגורים ד'
108	7,793	מגורים ד'
109	8,305	מגורים ד'
110	10,077	מגורים ד'
111	3,247	מגורים ד'
112	3,403	מגורים ד'
113	3,273	מגורים ד'
114	3,875	מגורים ד'
115	3,806	מגורים ד'
116	4,491	מגורים ד'
117	5,080	מגורים ד'
118	6,774	מגורים ד'
119	6,755	מגורים ד'
120	4,628	מגורים ד'
121	5,240	מגורים ד'
122	6,225	מגורים ד'
123	6,660	מגורים ד'
1001	2,623	מגורים ומסחר
1002	4,161	מגורים ומסחר
1003	3,546	מגורים ומסחר
1004	3,365	מגורים ומסחר
1005	4,020	מגורים ומסחר
901	8,445	דיר ומיוחד
1502	4,707	מסחר ותעסוקה
1503	4,894	מסחר ותעסוקה
634	3,454	ספורט ונופש
636	12,773	ספורט ונופש

¹ במקרה וישנה סתירה בין הוראות אלו וההוראות בתקנון התכנית, תגברנה הוראות תקנון התכנית על הוראות אלו.

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

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

בס"ד

-12-

שימושים עיקריים לייעוד מגורים ג':

מבני מגורים בגובה של ק+7 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג או/ו גן, מבואת כניסה (לובי), חניונים תת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושירותים טכניים.



שימושים עיקריים לייעוד מגורים ד':

מבני מגורים בגובה של ק+6 עד ק+28 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות (ברות השגה), דירות גג, מבואת כניסה (לובי), חניונים תת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושירותים טכניים. ניתן יהיה, לשיקולו של מהנדס העיר – עיריית נתניה, לשלב ולהוסיף גני ילדים בק. הקרקע של המגדלים.



שימושים עיקריים לייעוד דיור מיוחד:

- א. מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים ו/או סטודנטים, עם השימושים הנלווים לו כמפורט להלן. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תורם מטרה זו.
- ב. מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ג. אולמות מופעים והקרנה, משרדים, יחידות דיור מוגן, מטבח וחדר אוכל, חדר חוגים, חדר כושר וספא, מספרה ומכון יופי, ספריה, בית כנסת, מרפאה ושטחים לוגיסטיים.
- ד. משרדי הנהלה.
- ה. מסחר, משרדים, בתי קפה ומסעדות, מעבדות ומכונים רפואיים, מספרות, מכוני יופי, מרפאות, מכוני כושר, בתי מרקחת, בנקים וכדומה.



שימושים עיקריים לייעוד ספורט ונופש:

ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחיה, מגרשי ומתקני נופש ספורט, מתקנים וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. כמו כן ניתן יהיה בין היתר לכלול בשטח זה: מסעדה, מזנון, בית קפה, אולם כנסים ואירועים במבנה אחד עם מתקן ספורט בשטח של 25% מסך כל השטח המיועד לבניה ולפי שיקול דעת מהנדס העיר. העברת תשתיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.



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

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

בס"ד

-13-

שימושים עיקריים לייעוד מגורים ומסחר:

מבני מגורים משולבים עם שרותי מסחר שכונתיים ובהם מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, מספרות, מכוני יופי, אימון גופני, בתי מרקחת וכדומה.

שימושים עיקריים לייעוד מסחר ותעסוקה:

מסחר, בתי קפה ומסעדות, אימון גופני, מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, בנקים, משרדים למקצועות חופשיים ותעסוקה נקיה לסוגיה.

כמו כן, נוצרו מגרשים בייעוד לצורכי ציבור.



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

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטיל - שמאית מקרקעין
 אדוה גן סתיו - שמאית מקרקעין

-14-

בס"ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	(1) 7	30	14.3	84	60	328	19257	6300	4200	8757	5772	101	מגורים ג'
2	(1) 7	30	17.3	84	60	398	19257	6300	4200	8757	4844	102	מגורים ג'
2	(1) 7	30	13.5	63	60	311	14469	4725	3150	6594	4644	103	מגורים ג'
2	(1) 7	30	15.6	112	60	359	25676	8400	5600	11676	7107	104	מגורים ג'
3	(2) 25	91	31	115	60	709	26390	8625	5750	12015	3721	105	מגורים ד'
2	(1) 7	30	14.6	84	60	336	19257	6300	4200	8757	5608	106	מגורים ד'
2	(1) 7	30	13.7	84	60	315	19257	6300	4200	8757	6118	107	מגורים ד'
3	(2) 22	81	20.5	159	60	470	36477	11925	7950	16602	7793	108	מגורים ד'
2	(2) 25	91	20.7	181	60	476	41503	13575	9050	18878	8304	109	מגורים ד'
3	(2) 25	91	25.2	250	60	578	57330	18750	12500	26080	10076	110	מגורים ד'
3	(2) 20	74	29	94	60	666	21567	7050	4700	9817	3247	111	מגורים ד'
3	(2) 20	74	27.6	94	59	634	21567	7050	4700	9817	3403	112	מגורים ד'
3	(2) 20	74	30.8	101	60	707	23163	7575	5050	10538	3273	113	מגורים ד'
3	(2) 22	81	28.1	109	60	645	24997	8175	5450	11372	3875	114	מגורים ד'
3	(2) 25	91	31.8	121	60	731	27748	9075	6050	12623	3806	115	מגורים ד'
3	(2) 25	91	27.1	121	60	622	27748	9075	6050	12623	4490	116	מגורים ד'
2	(1) 7	30	15	77	60	344	17661	5775	3850	8036	5080	117	מגורים ד'
3	(2) 25	91	23.4	159	60	538	36478	11925	7950	16602	6774	118	מגורים ד'
3	(2) 24	88	22.9	155	60	526	35560	11625	7750	16185	6755	119	מגורים ד'
3	(2) 23	85	30.51	141	60	699	32333	10575	7050	14708	4627	120	מגורים ד'
3	(2) 23	85	25.5	134	60	587	30737	10050	6700	13987	5239	121	מגורים ד'
3	(2) 24	88	25.9	162	60	595	37156	12150	8100	16906	6225	122	מגורים ד'
3	(2) 22	81	23.7	154	60	544	35322	11550	7700	16072	6660	123	מגורים ד'
2	7	30	13.3	35	60	307	8040	2650	1750	3640	2623	1001	מגורים ומסחר
	1	6			60	37	1463		418	1045	2623	1001	מסחר ומסחר
2	7	30	16.7	70	60	386	16065	5250	3500	7315	4161	1002	מגורים ומסחר
	1	6			60	48	1952		415	1662	4161	1002	מסחר ומסחר
2	7	30	13.8	49	60	317	11242	3675	2450	5177	3545	1003	מגורים ומסחר
	1	6			60	39	1458		290	1168	3545	1003	מסחר ומסחר

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

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

בס"ד

-15-

מספר קומות	מספר יחידות	צפיפות יחידות לדונם	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה סה"כ	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
2	7	30	14.4	49	60	334	11242	3675	2450	5117	3364	1004	מגורים ומסחר
1	1	6			60	36	1288		250	1038	3364	1004	מסחר
2	7	30	13.9	56	60	319	12838	4200	2800	5838	4020	1005	מגורים ומסחר
1	1	6			60	32	1313		250	1063	4020	1005	מסחר
1	4	18			60	280	22938	6554	1638	15292	8490	401	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	19894	5684	1421	13263	7211	402	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	9601	2743	686	6401	3518	403	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	10128	2894	723	6752	3707	404	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	20454	5844	1461	13636	7257	405	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	29112	8318	2079	19407	10191	406	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			58	280	5169	1477	369	3446	1847	407	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	6983	1995	499	4655	2469	408	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	8464	2418	605	5643	3045	409	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	5838	1668	417	3892	2084	410	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	5676	1622	405	3784	2028	411	מבנים ציבוריים ומוסדות
1	4	18			60	280	18239	5211	1303	12159	6181	412	מבנים ציבוריים ומוסדות

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

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

בס"ד

-16-

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (שטח % מותא)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
							מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				
1	4	18		60	280	47303	13515		3379	31535	16856	413		מבנים ומוסדות ציבור
1	4	18		60	280	40342	11526		2882	26895	14399	414		מבנים ומוסדות ציבור
2	4	12	57	400	60	680	52600	(3) 15780	10520	26300	8445	901	דיר מיוחד	דיר מיוחד
1	2	11		60			10800		1833	9167	8445	901	מסחר	מסחר
2	2	14		60	140	6672	(5) 1802	467	2004	2401	4709	1502	מסחר	מסחר
	4			60	60	2860	(5)		858	2002	4709	1502	משרדים	משרדים
2	2	14		60	140	6940	(5) 1874	486	2084	2498	4894	1503	מסחר	מסחר
	4			60	60	2974	(5)		892	2082	4894	1503	משרדים	משרדים
1	2	13		25	40	1103	276	69	207	551	2591	634	משרדים	משרדים
1	2	13		25	40	454	114	28	85	227	863	635	משרדים	משרדים
1	2	13		25	40	5240	1310	328	983	2620	12884	636	משרדים	משרדים
	1	5			4	4000			1000	3000	113616	637	משרדים	משרדים
2	4	16			3.7					500	13371	716	משרדים	משרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשרי המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו כמסומן במסמך הבניין.
- קווי הבניין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי קווי הבניין המסומנים במסמך הבניין, או עד 80% משטח המגרש- הגדול מבניהם.
- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה מקורה תת קרקעית, מחסנים ומתקנים טכניים.
- השטח המודוק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.
- כמות יחידות הדיר המפורטות בטבלה זו כוללת 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.
- שטח כל יחיד קטנה לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממו"ד ועוד 15 מ"ר מרפסת.
- גובה מבנה המפורט בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג ומעקה להסתרת המערכות.
- ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעית נוספת מעבר לקבוע בתכנית בתנאי ששטחה לא יעלה על 80% משטח המגרש. כמו כן יקבע כי מימוש זכויות בניה אלו יהיה לצורך חניה תת קרקעית בלבד.

ח. שטחי הבניה העיקריים למגורים, המפורטים בטבלה זו, כוללים את שטחי המרפסות (15 מ"ר ליחיד).

ט. התכנית המוצגת הינה התכנית המקסימלית. יש להיצמד למסמך הבניין

י. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתוכן החניה הארצי החל במקום יועת אישור הבקשה להיתר בניה

יא. בתאי שטח לספורט ונפש ניתן לכלול: מסעדה, מנוון, בית קפה, אולם כנסים ואירועים במבנה אחד עם מתקן ספורט בשטח של 25% מסך כל השטח המיועד לבניה ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

יב. בתאי שטח 637, ניתן יהיה למקם מתקן הדסי כגון: בריכת מים ומתקני עור, בשטח של עד 7000 מ"ר עיקרי בנוסף לשה"כ השטחים המופיעים בטבלה.

יג. יחיד ממוצעת תהיה בשטח כולל של 110 מ"ר + 15 מ"ר למרפסת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מצע:

- מבנה מגורים בן 7 קומות מעל קומת הלובר.
- מבנה מגורים עם מספר קומות משתנה מעל קומת הלובר.
- שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למסחר ולדיר המיוחד.
- מעל קומות הלובר והמסחר.
- שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למסחר ולמשרדים.

במקרה של סתירה בין נספח זה לתקנון התכנית תגברנה ההוראות בתקנון התכנית.

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

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

בס"ד

-17-

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 שבנדון הינו בחלק המזרחי של העיר נתניה.

7.3 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות והימנעות ככל שניתן מתשלומי איזון גבוהים.

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

מצב תכנוני קודם

- יעודי החלקות.
- שטח החלקות.
- השווי הזכויות של כ"א מבעלי הזכויות.

מצב תכנוני חדש

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

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

7.6 ערכי שווי נקבעו עפ"י ניתוח מחירי המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות.

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

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

בס"ד

-18-

8. ערכי שווי בתחום התוכנית

טבלת האיזון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי אבסולוטיים תוך ביצוע התאמות.

ערכי ומקדמי שווי

מצב קודם:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח הנמכר	תמורה	שווי למ"ר קרקע
12/04/2016	8216	13	104,917	1,000	540,000 ₪	540 ₪
23/04/2017	8216	13	104,917	500	250,000 ₪	500 ₪
10/05/2017	8216	13	104,917	500	240,000 ₪	480 ₪
22/02/2016	8213	33	96,353	1,000	320,000 ₪	320 ₪

שווי מ"ר קרקע חקלאי הוערך בסכום של 400 ₪ למ"ר.

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

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

בס"ד

-19-

מצב חדש:

להלן עסקאות ההשוואה של דירות מגורים שנערכו בסביבת המתחם שבנדון והוצאו ממערכת מיסוי מקרקעין:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח	קומה	חדרים	תמורה (ש)	שווי קרקע ליח"ד	שווי קרקע למ"ר מבונה
17/10/2017	9904	45	37	125	9	5	1,547,557	414,749	3,318
18/10/2017	9904	45	62	125	15	5	1,594,217	447,982	3,584
01/01/2017	9090	2		116	11	4	2,060,000	829,236	7,149
18/05/2016	9089	87		100	4	4	1,760,000	703,561	7,036
26/02/2017	8006	197		125	2	4.5	2,011,850	745,442	5,964
15/05/2016	8006	48		100	8	4	1,900,000	803,276	8,033

שומות מכריות בסביבת המתחם שבנדון:



- בשומתו המכרית של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 28/08/2017 בגוש 9901 חלקה 20, קבע השמאי המכריע שווי של 4,900 ש"ח למ"ר דירתי בקומות הקרקע ו- 5,300 ש"ח למ"ר דירתי בקומה השביעית נכון לתאריך הקובע 19/7/2016.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים בסכום של 5,500 ש"ח במגורים ג'.



להלן מס' עסקאות השוואה מאזור התעשייה הצפוני קרית אליעזר בנתניה:

גוש	חלקה	שטח הממכר	מהות הנכס	תאריך עסקה	שווי מכירה	שווי לדונם קרקע
8235	65	2,287 מ"ר	קרקע לא מבונה	12.1.11	5,589,098 ₪	2,443,855 ₪
8234	42	992 מ"ר	קרקע לא מבונה	29.8.13	2,020,000 ₪	2,036,290 ₪
8234	64 האורג 3 נתניה	1,054 מ"ר	קרקע ועליה מבנה חד קומתי בשטח של 870 מ"ר	8.12.13	4,500,000 ₪	4,269,450 ₪
8235	31 הקדר 33	502 מ"ר	מחצית חלקה ועליה סככות ישנות	2.10.17	1,475,000 ₪	2,938,000 ₪

מניתוח נתונים אלה תוך ביצוע התאמות למיקום ותאריך קובע, שווי דונם תעשייה באזור התעשייה קרית אליעזר נכון לתאריך הקובע מוערך על ידנו בסביבות 3,000,000 ₪.

בהתאם לשומות מכריות בסביבת הנכס ובעובדה כי בעשור האחרון הקומות משמשות למשרדים ללא אבחנה בין הקומות, להלן חילוף שווי קרקע למ"ר מבונה:

ק"ק - 400 מ"ר x 1 = 400 מ"ר אקווי

קומות - 800 מ"ר x 0.5 = 200 מ"ר אקווי

סה"כ שטח אקווי לדונם 600 מ"ר אקווי

600 מ"ר / 3,000,000 ₪ = 5,000 ₪/מ"ר אקווי בקומת קרקע.

בהתאמה למיקום מתקבל שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע ושווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה בקומות.

הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר במגרש הספורט והנופש 6,000 ₪.

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

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

בס"ד

-21-

מקדמי שווי –

בהערכת השווי במצב תכנוני קודם הובאו בחשבון המקדמים הבאים :

1-0.8325	-	מקדם מושע (0.25% לכל בעלים רשום)
0.9	-	מקדם מגבלות בניה



בהערכת השווי במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון המקדמים הבאים :

.1.02	-	מקדם קירבה לשצ"פ
.0.98	-	מקדם קירבה שב"צ
.0.99	-	מקדם קירבה לדרך ראשית
.0.7	-	מקדם דיור מיוחד
.0.9	-	מקדם מגורים ד' (בהתאם צפיפות ומס' הקומות המותרות)
.0.9	-	מקדם צורה
.0.9	-	מקדם מגורים מעורב במסחר
1-0.69	-	מקדם מושע (0.5% לכל בעלים רשום)



עבור מגרשי הספורט ונופש השווי נגזר מהייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר,

דהיינו תעסוקה :

0.8	-	מקדם לקרקע למ"ר מבונה למתקני ספורט ונופש
1	-	מקדם לאולם כנסים ואירועים (בשטח של כ-1,000 מ"ר)



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

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

בס"ד

-22-

9. הצהרות

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

ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



שיר בני
שמאית מקרקעין