

שומת מקרקעין מלאה

הנדון: חלקה 12 בגוש 9087

דרך דגניה ורח' אלפרד נובל

אזור התעסוקה קרית יהלום, נתניה



תיק מס': 5555/21

אוקטובר 2021

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים

אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א', אזור התעשייה פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com

בס"ד

תאריך : יד' חשוון תשפ"ב, 20.10.21
תיק מס': 5555/21

לכבוד

הבנק הבינלאומי בע"מ

הנדון: חלקה 12 בגוש 9087

דרך דגניה ורח' אלפרד נובל
אזור התעשייה קרית יהלום, נתניה

על פי בקשת מר ישראל דהרי, בדקנו להיום את שווי זכויות הבעלות בחלקה שבנדון, לצורך בטחון אשראי, עבור הבנק הבינלאומי. השומה נערכה לפי תקן 19.0 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

1. מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי לבטחון אשראי לבנק הבינלאומי.

2. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות דעת זו.

3. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20.10.21, ע"י אילת לוז בן-דב, שמאית מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	:	9087
חלקה	:	12
שטח רשום	:	5,274 מ"ר
מס' מגרש	:	26, מגרש בתכנית נת/559.
מהות הנכס	:	מגרש תעסוקה בפארק תעסוקה חדש.
מיקום	:	דרך דגניה ורחוב אלפרד נובל, אזור התעשייה קרית יהלום, נתניה.
זכויות	:	זכות בעלות רשומה.

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים

אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א', אזור התעשייה פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com

5. תאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינה חלקה 12 בגוש 9087, במתחם תכנית נת/559, אזור התעסוקה קרית יהלום, בחלק המזרחי של נתניה.

התכנית משתרעת בהמשכו הדרומי של אזור התעשייה קרית אליעזר, ממזרח לכביש החוף ומצפון לשכונת המגורים קרית השרון.

חלקה 12 (מגרש 26 בתכנית נת/559) ממוקמת בגבול המזרחי של תחום התכנית, בעלת צורה אי רגולארית, עם חזית מזרחית של כ-60 מ' לדרך דגניה, חזית צפונית מערבית של כ-70 מ' לרח' אלפרד נובל ושטחה הרשום 5,274 מ"ר. במועד הביקור הקרקע ריקה ופנויה.



הסביבה הינה אזור תעסוקה ותעשייה בהליכי הקמה, קרית יהלום, המשתרע על שטח של כ-336 דונם ומיועד למגוון שימושים, ביניהם: תעשייה ומלאכה, מסחר, משרדים ומרכז שירותים. צירי התנועה נסללו בשנים האחרונות, לרבות קישור לגשר האר"י, המחבר בין מרכז העיר נתניה (ממערב לכביש החוף) לבין מתחם התכנית, ממזרח.

בתחום התכנית נבנו מס' בניינים, בחלק מהמגרשים מבוצעת בניה בימים אלה ובחלקם פרויקטים בשלבי תכנון. חטיבת הקרקע ברובה אינה מבונה.

הפיתוח העירוני הושלם לרבות סלילה, מדרכות ותשתיות.

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים

אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א', אזור התעשייה פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com

8. תכנית כוללנית מופקדת – נת/1000, אזור תעשייה מטרופוליני משני:

התכנית משתרעת על שטח של 5,202 דונם ומהווה תכנית לאזור תעסוקה משני בנתניה, בהתאם להוראות תממ/21/3.

התכנית הופקדה ביום 14.11.19 (י.פ. 8522) ומצויה כעת בשלב התנגדויות.

בין מטרות התכנית:

- קביעת יעודים, שימושים ונפחי בניה מירביים שיאפשרו תכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי.
- שיפור ושדרוג הנגישות לאזור התעשייה.
- חיזוק הקשרים בין אזור התעשייה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח.
- העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית בשטחים הבנויים.
- קביעת מתחמים ויחידות תכנון בהתאם לתממ/21/3.
- עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התכנית תאפשר בתחומה, בין היתר, את הייעודים הבאים: תעסוקה, תעשייה ומשרדים, עירוני מעורב, מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מוסיפה שטחי תעסוקה מסחר ותעשייה בתחומה, בהיקף של 3,467,886 מ"ר, כך שסך השטח עבור שימושים אלה יעמוד על 6,342,886 מ"ר. כ-15% מהשטח העיקרי יועד למסחר.

התכנית הינה מתארית, מבוססת על 7 מתחמי תכנון ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

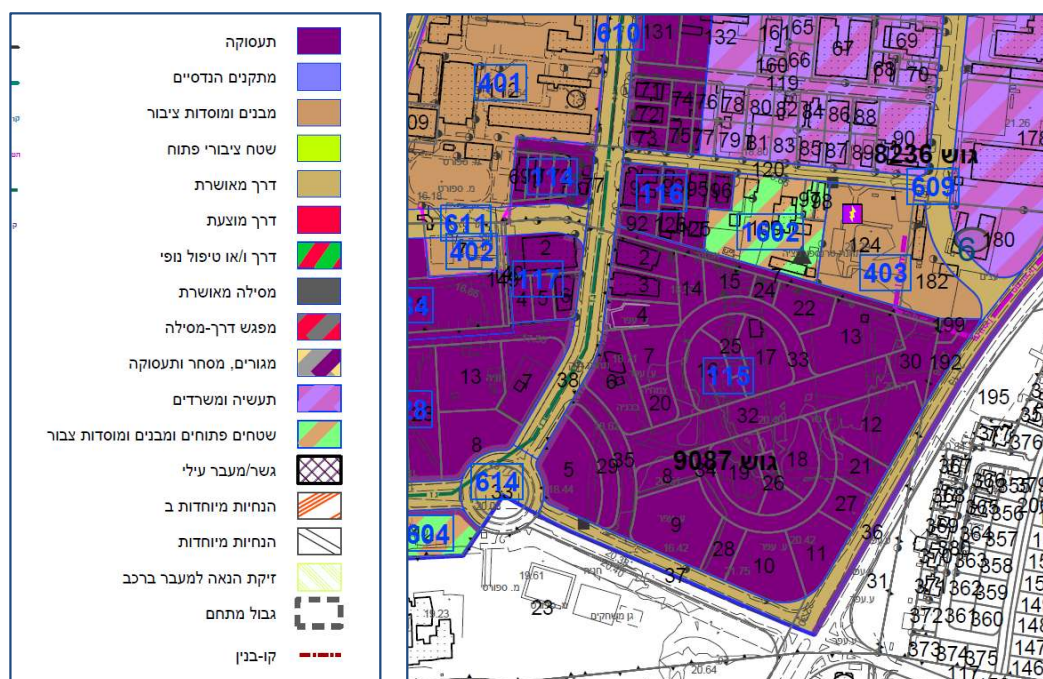
בהתאם לתשריט, נכלל חלק משטח החלקה במתחם 4 – אזור תעשייה קרית יהלום, תא שטח מס' 115, בייעוד תעסוקה.

מתחם 4, בשטח כולל של כ-250 דונם, יתוכנן ברובו כאזור תעסוקה בעצמות בניה נמוכה.

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א', אזור התעשיה פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com



תא שטח מס' 115 מסומן בייעוד תעסוקה, הכולל, בין היתר: תעשיה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ולתערוכות.

בנוסף הותרו שימושים משניים: שטחי ציבור, מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף 20% מהשטח העיקרי למתחם, מרכז קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי.

תא שטח 115 מיועד, בנוסף, כאזור חיפוש לדיור מוגן.

תא שטח 115, בגודל 106,973 מ"ר, כולל 25% הפקעה לצרכי ציבור. זכויות הבניה העתידיות בניצול 300%, המהווים 240,688 מ"ר מהם עד 20% למסחר. גובה הבניה המירבי עד 40 קומות.