

## מבנה תעשייה בסגולה

בנכס אולם ייצור בשטח 2,929 מ"ר, על חלקה בשטח 6,626 מ"ר, באיזור התעשייה סגולה בפ"ת. הערכה: 2.5 מיליון דולר

אמיר חפשי 3/12/00

הנכס המוצע למכירה במיכרז השבוע הינו חלקה 205 בגוש 6354, הפונה לרחוב נחשון 13, פינת רחוב משה שוולב, באיזור התעשייה סגולה בפתח תקווה.

תיאור הנכס והסביבה: שטחה הרשום של החלקה הינו 6,626 מ"ר. לחלקה צורה דמוית האות "ר". חזית החלקה הצפונית, הפונה לרח' נחשון - באורך של 25.10 מ', חזית החלקה המערבית, הפונה לרח' שוולב - באורך 97.35 מ', חזית החלקה הדרומית, הפונה לשטח ריק - באורך 75.60 מ', חזית החלקה המזרחית - באורך 62.85 מ'. על החלקה קיים מבנה תעשייה, הכולל אולם ייצור ויציעים בגובה של כ-8.6 מטר. שטחו של אולם הייצור הינו 2,929 מ"ר. שטח היצועים המשמשים למשרדי המפעל - 154 מ"ר (השטחים לקוחים מתוך תכנית מאושרת להיתר מיום 17.4.94). המבנה שימש בעבר כמפעל לייצור ואחסנה של מוצרי בטון.

המבנה בנוי מבנייה משולבת של קירות בלוקים ואיסכורית, רצפת בטון מוחלק, קונסטרוקציה מברזל, גג איסכורית. התאורה באמצעות גופי תאורה מהתקרה. המפתחים בין העמודים כ-25 מ', ובחצר משטחי בטון המשמשים לאחסנה פתוחה.

קיימת נגישות לרכב, הן מרח' נחשון והן מרח' שוולב. בסביבה פיתוח מלא ותשתית עירונית. איזור התעשייה סגולה נמצא בחלק הצפון-מזרחי של העיר פ"ת, ומאופיין במבני תעשייה ומלאכה עד 4 קומות. בנוסף, קיימת פעילות מסחרית ומבני משרדים/היי-טק, בעיקר ברח' בן-ציון גליס, הוא הרחוב הראשי באיזור התעשייה.

מצב תכנוני: זכויות הבנייה, בהתאם לתוכניות בניין עיר מאושרות, המייעדות את החלקה ביעוד תעשייה, הינן כדלקמן:

שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע: 120%; שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע: 50%; שטח שרות מעל למפלס הקרקע: 20% מהשטח העיקרי; שטח שרות מתחת למפלס הקרקע: 150%, לחניה בלבד. אחוז בניה מרבי בקומת הקרקע כולל שטחי שרות: 55%.

גובה מרבי: 15 מ' בתוספת 4 מ' לחדר מכונות. מס' קומות מקסימלי: 3 קומות ועוד 2 קומות מרתף, וכן חדר מכונות על הגג.

השימושים המותרים באיזור תעשייה: מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתחכמות ובלתי מטרידות, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות ורהיטים. תותר בניית חנות מפעל בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל. השימושים המותרים במרתף: חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד', שימוש ב-50% של קומת המרתף העליונה כשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה, עם קשר ישיר בין המפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי, וזאת בלי לפגוע בתקן החניה כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה. השימושים המותרים בחצר: לא תותר כל חניה בחצר, למעט פריקה וטעינה. גיבון לפחות ב-30% משטח החצר.

תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבנייה המרביים, תוך שמירה על תכסית הקרקע. בכל מקרה בו יתבקש היתר בנייה שבו שטח קומת הקרקע מעל 40%, בנייה או היתר בנייה ליותר מ-3 קומות - לא יוצא היתר בנייה קודם להכנת תכנית בינוי לכל החלקה או המגרש, באישור הוועדה המקומית.

הערה: בתוכנית פת 10/1232/ב' נקבע, כי זכויות הבנייה יחושבו לפי 67% משטחה המקורי של החלקה. (חלקה 8 מקורית בשטח של 69,231 מ"ר, חולקה ל-10 מגרשי בנייה בשטח כולל של 41,539 מ"ר, כאשר יתרת השטח של 27,642 מ"ר - יועד לשטחי ציבור ודרך. מגרש בנייה 6, ששטחו 6,626 מ"ר - נרשם כחלקה 205).

מצב משפטי: על פי נוסח רישום מס' 2083, מיום 30.3.00, שטחה הרשום של החלקה הינו 6626. החלקה רשומה בבעלות פרטית. על החלקה רשומות משכנתאות לטובת חברה פרטית ובנקים, ובנוסף רשומות הערות בדבר צווי עיקול, צווי ניהול וצו הריסה. עפ"י טיוטת ההסכם, הזכויות המוצעות למכירה הינן "זכויות החייב במקרקעין, המהווה את מלוא הזכויות במקרקעין למעט הזכויות בסככה, ששטחה כ-3,000 מ"ר. (הכנסים שומרים על זכותם לפרק את המבנה באופן שלא יכלל במסגרת זכות החייב במקרקעין). החזקה במקרקעין תימסר כשהם פנויים מכל אדם ונקיים מכל שעבוד ועיקול הנובעים מזכויות החייב".

## הערכה

על פי נוסח ההזמנה להציע הצעות, נמכר הנכס במצבו, "AS-IS". מעיון בטיטת ההסכם המצורפת למיכרז - הממכר אינו כולל את המבנה. בכל מקרה, מבדיקת השימוש הטוב והיעיל "HIGHEST AND BEST USE" עולה, כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים, ובניית מבנה משרדים/היי-טק.

שווי קרקע ריקה ופנויה, נע בגבולות 350-400 דולר למ"ר קרקע. שטחה הרשום של החלקה הינו 6,626 מ"ר. זכויות הבנייה הינן משטח מגרש תיאורטי המהווה 67% משטח מגרש משוחזר, המהווה 7,399 מ"ר. שטח המגרש שחושב לצורך אגרות בנייה הינו 7,386 מ"ר. דהיינו, שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה הינו בגבולות 7,390 מ"ר.

350 דולר כפול 7,390 מ"ר = 2,586,500 דולר.

בהפחתת חצר של 764 מ"ר ללא זכויות בנייה (7,390 פחות 6,626 מ"ר), לפי שווי של 80 דולר למ"ר, מתקבל 61,120 דולר. שווי הנכס בדולר ארה"ב הינו לפיכך: 2,525,380 = 61,120 - 2,586,500 ובמעוגל בגבולות 2.5 מיליון דולר.

כותב המאמר הינו כלכלן ושמאי מקרקעין, חבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל ושותף במשרד שמאי מקרקעין חפשי נטל כהן בע"מ. \* עורכי המדור: עדי צביקל וגיה רול. כל המפורט לעיל מהווה כתבה עיתונאית בלבד ולא תחליף שומה. לפיכך, כל המגיש הצעת רכש על בסיס האמור בכתבה זו, עושה זאת על אחריותו בלבד.