

מאושרת

האושנר ושות'

Haushner & co.

הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין [שם מסחרי]

Civil Eng. & Real Estate Appraisal

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מסי (ח/207/2011)
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11-8-17 לאשר את התכנית
 גילה אורון
 מנהל מנהל התכנון

הוות דעה מקצועית



עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין

גאנס עתילי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

ארז לביא M.Sc. הנדסת תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין

ליאת שטרית (תורג'מן) שמאית מקרקעין

אסף ניב שמאי מקרקעין

הילה קסנטיני שמאית מקרקעין

מוטי בוטבול שמאי מקרקעין

הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A. במנהל עסקים

ארנון מרדכי B.A. במדעי החיים ושמאי מקרקעין

תל-אביב: 20.12.2010
סימוכין : 6329.7-50

נספח מס' 5 – טבלאות איזון ולוח הקצאות

תכנית איחוד וחלוקה מס' הר/2073/מח (להלן: "התכנית")

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו (להלן: "הטבלה") נערכת לחלקות הכלולות בתחום התכנית (הר/2073/מח) לצורך הפקדתה, כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקות וחלקי חלקות כמפורט להלן בסעי' 4. שטח הקרקע של התכנית הינו 76.273 ד'.

הטבלה מבוססת על נתונים תכנוניים שנמסרו לנו מאדריכלי התכנית (משרד רני זיס אדריכלים בע"מ) ולרבות תקנון התכנית, תשריטים וטבלאות שטחים של התכנית (נערכו ע"י דותן את קופרמן- מודדים מוסמכים).

הטבלה נערכת עבור כלל שטח התכנית וזכויות הבניה המוקנות בה וכוללת הקצאות לפי מגרשים ופרוט בעלויות, בשבר פשוט, בו מפורט החלק היחסי של כל אחד מהבעלים במגרשי ההקצאה.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 25.10.2010.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור אחרון במקרקעין נערך ביום 25.10.2010 ע"י הח"מ.



4. פרטי המקרקעין

התכנית כוללת חלקה וחלקי חלקות בגושים 6419 ו-6590, כמפורט להלן:

4.1. החלקה וחלקי החלקות שלהלן מהוות את קבוצה א' בטבלה:

גוש	חלקה	בעלים רשומים	שטח כלול בתכנית (עפ"י טבלת שטחים מיום 21.07.10)
6419	4 (חלק)	רשות הפיתוח	1,982 מ"ר
	8 (חלק)	רשות הפיתוח	1,790 מ"ר
	10 (בשלמות)	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ- בשלמות	1,655 מ"ר
	11 (חלק)	מדינת ישראל	190 מ"ר
	12 (חלק)	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ- בשלמות	21,555 מ"ר
	14 (חלק)	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ- בשלמות	22,872 מ"ר
	16 (חלק)	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ- בשלמות	23,962 מ"ר
סה"כ			74,006 מ"ר ¹

הערה לגבי חלק מחלקות 4, 8, 11 – 1:

בתאריך 03.05.1964 נחתם הסכם מכר בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מר סטפן קליין בקשר לחלק מהחלקות הנ"ל (עפ"י תשריט שצורף להסכם).
בשנת 1991 מכר מר סטפן 1/3 מהקרקע לאשדר ו- 2/3 ממנה לאחים עופר (החברה).
זכויות אשדר בקרקע הועברו בשרשור לחברה (בין השנים 2008 ו-2009).

בכך השלימה החברה רכישת מלוא הזכויות בחלק מחלקות אלו (עפ"י תשריט). הרישום טרם בוצע.
הנחת העבודה הנה כי אין ולא תהיה מניעה לרשום את החברה כבעלים בחלקים הנדונים מחלקות אלה. בעת הצורך, החברה תיתן על כך גילוי נאות וכל האמור לעיל הינו באחריותה.

עד להסדרת רישום הבעלות לאחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ, הבעלות הינה במושעא עם מדינת ישראל ורשות הפיתוח.

4.2. חלק החלקה שלהלן מהווה את קבוצה ב' בטבלה:

גוש	חלקה	בעלים רשומים	שטח כלול בתכנית (עפ"י טבלת שטחים מיום 21.07.10)
6590	1 (חלק)	בעלים שונים. מפורט להלן בטבלה המצורפת	1,583 מ"ר ²

4.3. חלק החלקה שלהלן מהווה את קבוצה ג' בטבלה:

גוש	חלקה	בעלים רשומים	שטח כלול בתכנית (עפ"י טבלת שטחים מיום 21.07.10)
6419	5 (חלק)	מדינת ישראל	684 מ"ר ³

¹ 63,338 מ"ר בייעוד "מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כפוף לתמ"א 13 בייעוד לשצי"פ", "מלונאות/תיירות ונופש" ו- "מגרש מיוחד" + 10,668 מ"ר בייעוד ל"דרך" ובסה"כ 74,006 מ"ר.

² 898 מ"ר בייעוד "מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כפוף לתמ"א 13 בייעוד לשצי"פ" + 685 מ"ר בייעוד ל"דרך" ובסה"כ 1,583 מ"ר.

³ 500 מ"ר בייעוד "מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כפוף לתמ"א 13 בייעוד לשצי"פ" + 184 מ"ר בייעוד ל"דרך" ובסה"כ 684 מ"ר.

סה"כ שטח הקרקע: 74,006 מ"ר + 1,583 מ"ר + 684 מ"ר = 76,273 מ"ר.

4.4 כללי

ישוב : הרצליה
ועדת תכנון : מקומית- הרצליה, מחוזית- תל אביב

5. תאור הסביבה והקרקע

5.1 הסביבה

הסביבה, שוליה הדרומיים של שכונת הרצליה פיתוח.

קיים באזור פיתוח חלקי הכולל דרכי גישה ותשתיות של שכונות המגורים והמרינה עצמה.

פני הקרקע במתחם מהווים מעין גבעה (נמוכה) חרוצת ערוצים המתנשאת בתלילות מעל פני רחוב אבא אבן הגובל מדרום.

שטח הקרקע שמדרום לחטיבת הקרקע, עד למתחם הקאנטרי קלאב בת"א (גוש 6590 ודומיו), איננו מבונה ואילו מצפון לחטיבת הקרקע קיימת בנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה ממזרח. בצפון מערב אזור המלונות של הרצליה לאורך היס ובדרום מערב אזור המרינה של הרצליה.

5.2 הקרקע

הקרקע שבנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע טרפונית, צרה וארוכה ולה חזית צרה לכיוון מערב.

בעת הביקור, חטיבת הקרקע ריקה.

הערה:

חלק הקרקע המוגדר כקבוצה א' מהווה את מרבית שטח התכנית הנדונה.

מיקומם הכללי של מתחמי הקרקע המהווים את קבוצות ב' (חלקה 1 בגוש 6590) ו- ג' (חלקה 5 בגוש 6419) הינם באגף הדרום/דרום מערבי של שטח התכנית הנדונה.

6. המצב התכנוני

6.1. תוכניות בנין עיר בתוקף

6.1.1. **תכנית המתאר 253 א'** (פרסום למתן תוקף בי"פ 852 מיום 8.6.1961):

החלקות שבנדון מסווגות באזור מגורים א' - מוגבל.

זכויות הבנייה:

20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות, 2 יחידות דיור לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר. נספח עד 25 מ"ר. שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.

6.1.2. **תכנית בניין עיר מפורטת מס' 488** (פרסום למתן תוקף בי"פ 961 מיום 20.9.1962):

הייעוד: אזור מגרשים מיוחדים/מגרש מיוחד (לפי סעיף 8 א' לתקנון תב"ע 488):

"על שטח תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר הרצליה ת.ב.ע. מס' 253 א' פרט לאותם העניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת תתגלה סתירה כלשהי בין הוראותיה של תכנית זו ובין הוראותיה של תכנית המתאר יכריעו הוראותיה של תכנית זו".

מטרת התכנית:

א) התוויית רחובות חדשים והרחבתם של רחובות קיימים ביטול רחובות קיימים.

ב) קביעת מגרשי חנייה ציבוריים ופרטיים.

ג) קביעת אזורי תכנון.

"בכוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר בניתם של בתי המלון לפי תכנית בינוי שתבוא עליה הסכמה בכתב מאת הועדה המחוזית. שטח הבנוי לא יעלה על 25% משטחו של המגרש. גובהם של הבניינים וקווי בניה בתכנית הבינוי כנ"ל".

התוכנית מגדירה את אחוזי הבנייה במגרש מיוחד, אך ורק בייעוד למלונאות ואילו לעניין יתר השימושים המותרים במגרש מיוחד, מפנה התכנית לתכנית המתאר, לרבות לעניין אחוזי הבנייה.

התכליות במגרש מיוחד, עפ"י תכנית המתאר, הינן כדלקמן:

מגרשים מיוחדים שעל שפת הים:

- א. בתי הבראה ונופש.
- ב. בתי מלון ופנסיונים.
- ג. בתי הארחה.
- ד. בתי קפה ומסעדות עם תזמורת.
- ה. אולמי ריקודים ונשפים.

מגרשים מיוחדים אחרים:

- א. בניינים ציבוריים. (*)
- ב. בניינים להתקהלות ציבורית: (*)
- ג. קולנוע, תיאטרון, אולמי ריקוד ונשפים.
- ד. בתי מלון ופנסיונים.
- ה. שווקים רבים.
- ו. בית חולים, מרפאה.
- ז. מגרשי חניה לכלי רכב.
- ח. מוסדות ציבוריים או פרטיים.
- ט. בתנאי שהבניינים הם בבעלות עירית הרצליה או הממשלה...

אחוזי הבנייה - 30%.

6.1.3. תכנית מס' הר/2000 מ' (פרסום למתן תוקף בי"פ 3807 מיום 25.10.90):
התכנית מאפשרת הקמת מרתף בכל שטח קומת הקרקע שמעליו, וכן קומת מרתף נוספת בהיקף המגרש בשלמותו, לעומת תכנית מס' 253 שאפשרה בניית מרתף בהיקף בנייה של 65% בלבד מקומת הקרקע שמעליו. השימושים המותרים: שירותי מלון, חנייה, מקלטים, חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים ואולמות אירועים. בנוסף, תותר הקמת קומת מרתפים נוספת לחנייה בניצול של עד 100% משטח המגרש.

6.1.4. תכנית מתאר מס' הר/2028 (פרסום למתן תוקף בי"פ 5054 מיום 14.2.02):

התכנית משנה את ייעוד חלק מהקרקע ממגרש מיוחד ושצ"פ לדרך ומתווה את רחובות רמות ים ווינגייט בין הרחובות סטרומה מצפון ויורדי ים מדרום.

6.1.5. תב"ע הר/1786 (בוטלה ע"י בית המשפט העליון - ניתן כמידע כללי בלבד)

6.2. תוכניות מתאר ארציות ("תמ"א")

6.2.1. תכנית המתאר הארצית לחופים – תמ"א 13
תמ"א לחופים – תמ"א 13. התכנית מגדירה חלק משטח הקרקע ל- שצ"פ, תיירות ומגורים.

6.2.2. תכנית המתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור - תמ"א 35
התוכנית מגדירה צפיפות בניה מינימאלית של 10 יח"ד לדונם נטו.

6.3. סיכום למצב התכנוני שבתוקף

הייעוד המאושר הינו ל"מגרשים מיוחדים"/"מגרש מיוחד"/דרכים. תמ"א 13 הגדירה חלק מהשטח בייעוד שצ"פ, מלונאות, תיירות ונופש.

לאור הקני"מ בו ערוך תשריט התמ"א אין באפשרותנו לקבוע במדויק את שטחי הקרקע וייעודם במצב התכנוני שבתוקף.

בידינו טבלת שטחים (דותן את קופרמן – מודדים מוסמכים) לפיה נקבעו הייעודים והשטחים בכל חלקה וחלקה ב"מצב קודם":

קבוצה	ייעוד			פריטי הקרקע		
	מלונאות/תיירות	מגרש מיוחד	מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כסוף לתמ"א 13 בייעוד לשצ"פ"	שטח החלקה הנכלל בתכנית	חלקה	גוש
א'				1,982	4	6419
				1,790	8	
		1,520		1,655	10	
		50		190	11	
		890	14,205	5,586	12	
		485	14,865	2,177	14	
		180	215	2,775	16	
סה"כ	3,125	29,285	10,668	74,006		
ב'			685	1,583	1	6590
ג'			184	684	5	6419
סה"כ	3,125	29,285	11,537	76,273		

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון (טרם הופקדה)

מטרת תכנית הר/2073/מח לגשר בין מתחמים שונים הנושקים לחוף ים הרצליה מחד, ולאזור התעשייה של הרצליה פיתוח מאידך. עיקרי הוראות התכנית הינם כדלקמן:

1. שינוי ייעוד ממגרש מיוחד, לאזור מגורים א' 2, אזור מגורים ג' 1, אזור אכסון מלונאי, דרך מוצעת ודרך משולבת.
2. התווית תחומים לחניון תת-קרקעי למגורים, וחניה ציבורית תת קרקעית.
3. שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לאזור מסחר לשם הקמת מוקד פתוח גדול בהתאם לתמ"א 13 שינוי מסי 4, בשטח כולל של עד 2,000 מ"ר.
4. בינוי והוראות בניה לשטחים המיועדים לבנייה, לרבות קווי בניין, מסי קומות מרבי וכיו"ב כמפורט בנספחי הבינוי המנחים.
5. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה- ללא הסכמת הבעלים.

א. רשימת תכליות והוראות בנייה באזור מגורים א' 2 :

1. מגורים, חניה ושימושים נלווים למגורים.
2. מרתפים יהיו בתחום קווי הבנייה, בתכסית של 40% משטח המגרש.

3. יותרו 2 קומות. לא יתרו חדרי יציאה לגג.
4. מבנים דו משפחתיים על כל מגרש בנייה, קיר כפול בקו בניין אפס. תותר בניית יח' דוור אחת בכל 2 מגרשי בנייה צמודים.

ב. רשימת תכליות והוראות בנייה באזור מגורים ג' 1 :

1. מגורים, שטחי רווחה לדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב, שימושים נלווים למגורים וחנייה.
2. גודל יח"ד ממוצעת יהיה 130 מ"ר
3. לא יותרו חדרי יציאה לגג.
4. קווי הבניין למרתפים יהיו בקו בניין אפס בגבולות מגרשי הבנייה.
5. יותרו כניסות ראשיות אל המבנים הפונים אל הציר המטרופוליני.
6. גינות פרטיות בחלק מק"ק יוצמדו לדירות הקרקע.
7. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הבטחת ביצוע החניון הציבורי ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם. תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה ביצוע החניון הציבורי ופיתוח הציר המטרופוליני.

ג. רשימת תכליות והוראות בנייה באזור אכסון מלונאי (מלונאות):

1. יח' אירוח מלונאיות, שטחי מלונאות נלווים, חנייה תת קרקעית.
2. הורדת נוסעים ולובי המלון יהיו במפלס רח' רמות ים.
3. במפלסים תת קרקעיים של המגרש תותר בניית מרתפי חנייה תת קרקעיים כהשלמה לחניון הציבורי הכולל 500 מקומות חנייה.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע החניון הציבורי ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם. תנאי לאכלוס המבנה יהיה ביצוע החניון הציבורי ופיתוח הציר המטרופוליני.

ד. רשימת תכליות והוראות בנייה באזור מסחר מוקד פיתוח :

1. בתי קפה, מסעדות, פאבים, מועדוני שיט, חנייה תת קרקעית.
2. מסי קומות עד 2 קומות מעל רח' רמות ים (לא יעלה על 9 מ').
3. לא יבנו גדרות בין המסחר לשצ"פ בכדי לאפשר רצף של שטחים פתוחים.
4. תנאי למתן היתר בנייה למוקד פיתוח יהיה אישור היתר בנייה ע"י הוולחוו"ף.

ה. רשימת תכליות והוראות בנייה בשצ"פ :

שטחים ירוקים, שבילי הליכה ואופניים, מתקני ספורט ופנאי, מתקני תשתיות תת קרקעיים. יותר חניון במפלסים תת קרקעיים בתאי שטח 414, 409 (חלק) ו- 412 שיכלול 500 מקומות חנייה.

1. דרכים

כהגדרתן בחוק. יותרו שימושים לגינון, שילוט, ריהוט רחוב ותאורה.

2. דרך משולבת

כהגדרתן בחוק. יותרו שימושים לגינון, שילוט, ריהוט רחוב ותאורה.

8. המצב המשפטי

החלקות הנכללות בטבלאות האיחוד והחלוקה הן חלקות המצויות ברובן הגדול בבעלות החברה (עופר) ומיעוטן בבעלות פרטית של אחרים (פרטיים וחברות במשותף בחלקה מספר 1 בגוש 6590) ובבעלות מדינת ישראל (חלקה 5 בגוש 6419).

בידינו נסחי רישום מקרקעין מעודכנים מיום 28.10.2010 של החלקות שהינן בתחום התוכנית. פירוט לגבי שעבודים והערות ניתן למצוא בנסחי הרישום המצ"ב כנספח.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון לצורך הערכת שווים היחסי של המקרקעין ב"מצב הנכנס" ו"במצב היוצא":

9.1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות ס' 122 בפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבנייה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

9.2. הטבלה נערכה בין קבוצות א' ב' ו - ג'.

- **קבוצה א'** כוללת שטחי קרקע בבעלות אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ (כפי שהוסבר לעיל, בחלק מהחלקות טרם נרשמו זכויות האחים עופר).
- **קבוצה ב'** כוללת את זכויות הבעלות של כ- 93 בעלים שונים, בחלק מחלקה מס' 1 בגוש 6590.
- **קבוצה ג'** כוללת את זכויות מדינת ישראל בחלק מחלקה מס' 5 בגוש 6419.

9.3. המגרשים החדשים הוקצו קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו או בו הייתה קודם חלקתו של מקבל ההקצאה. התייחסנו כל הניתן לנושא איחוד בעלויות.

9.4. שוויו של המגרש שיוקצה, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש/החלקה הקודם/ת של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך המגרשים/החלקות הקודמים/ות.

9.5. שטחי המגרשים ב"מצב יוצא" והחלקות ב"מצב נכנס" הינם בהתאם למפורט בטבלת שטחים מיום 21.07.2010 (טבלה זו נערכה ע"י דותן את קופרמן - מודדים מוסמכים) + תשריט מיום 03.11.2010 אשר נמסרו לנו מיזם התכנית.

9.6. שטחי הציבור אינם מובאים בחשבון האיזון, אלא כשטחים "מתחת לקו".

9.7. המגרש המיועד ל"מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כפוף לתמ"א 13 בייעוד לשצ"פ" הוגדר כך על מנת למנוע מימושה של תכנית 488, אלא אם תאושר ע"י המועצה הארצית הקלה לגבולות הייעוד לפי סעיף 5(ב) לתמ"א. לאור האמור, אנו מביאים בחשבון את המגבלות וקובעים לני"ל שווי לפי 60% משווי הקרקע ל"מגרש מיוחד" (מופיע גם בטבלאות כ - "מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כפוף לתמ"א 13 בייעוד לשצ"פ").

9.8. לחלקות הדרך לא ניתן ערך ב"מצב נכנס" כמו גם ב"מצב יוצא", כאמור לעיל בס' 9.6.

9.9. תשלומי איזון: אין תשלומי איזון.

9.10. הובאו על ידינו בחשבון מקדמי שווי (במצב היוצא) כמפורט להלן:

1. אזור מגורים ג' 1

מספר מגרש	מקדם מיקום
38	0.923
39	0.950
40	0.975
41	1.075
42	1.125
43	0.900
44	0.923

מטעמים טכניים לא סומן מגרש במקדם 1.000. מיקומו (הוירטואלי) בין מגרשים 40 ו-41.

2. אזור מגורים א' 2

מספר מגרש/תא שטח	מקדם מיקום	מקדם מושע
17	0.96	1.00
18	0.98	1.00
19	0.98	1.00
20	0.98	1.00
21	0.98	1.00
22	0.96	1.00
23	0.96	1.00
24	0.97	1.00
25	0.97	1.00
26	0.97	1.00
27	0.97	1.00
28	0.96	1.00
29	0.96	1.00
30	0.98	1.00
31	0.98	1.00
32	1.00	1.00
33	1.00	1.00
34	1.00	1.00
35	1.12	0.90
36	1.14	0.75
37	1.15	1.00

עמוד 10 מתוך 14
6329.7-50
20.12.2010



10. ערכי שווי בתחום התכנית

בסיס ערכי השווי שנקבעו:

ערכי השווי לשטחים השונים נקבעו במחירי שוק עדכניים כמפורט:

10.1. מצב תכנוני "נכנס"

10.1.1.1. מגרש מיוחד

לא נמצאו דוגמאות להשוואה ישירה לקרקע בייעוד ל"מגרש מיוחד".

הנחת העבודה הינה כי השווי למ"ר מבונה יהיה גבוה משווי בייעוד ל"מלונאות" ובדומה לשווי שנקבע למסחר. נציין כי ב"מגרש מיוחד" הותרו שימושים נוספים (בנוסף למלונאות ומסחר) כגון שווקים, בתי חולים, קולנוע ועוד.

לאור האמור, קבענו שווי ל"מגרש מיוחד" לפי 10,000 ₪ למ"ר מבונה (לא כולל מע"מ).

בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות הנ"ל מהווה סך של כ- 3,000 ₪ למ"ר קרקע (לא כולל מע"מ).

10.1.1.2. "מגרש מיוחד לפי תכנית 488 כפוף לתמ"א 13 בייעוד לשצ"פ"

שווי מ"ר קרקע ל"שצ"פ" - כ- 1,800 ₪ (לא כולל מע"מ) למ"ר קרקע. לפי קביעתנו, מהווה 60% משווי קרקע ל"מגרש מיוחד", בהתחשב במגבלות האפשריות של תמ"א 13 לעניין הקלות וגמישות.

10.1.1.3. מלונאות/תיירות

שווי מ"ר קרקע ל"מלונאות" - כ- 16,500 ₪ למ"ר קרקע (נגזר משווי למ"ר קרקע המתקבל במצב התכנוני "היוצא" כמפורט להלן בסעי' 10.2).

הבאנו בחשבון מקדם שוליות של כ- 85% - 90% (ביחס לשטח המגרש ב"מצב היוצא").

בנוסף, הבאנו בחשבון דחייה לתקופה של כ- שנה וחצי (בשער היוון שנתי של 7%) עד להכנת תכנית מפורטת.

סה"כ מתקבל שווי של כ- 13,000 ₪ למ"ר קרקע (לא כולל מע"מ)⁴.

⁴ שווי הקרקע ל"מלונאות/תיירות ונופש" = 40,830,000 ₪. שטח הקרקע 3,125 מ"ר. מתקבל שווי של כ- 13,000 ₪ למ"ר קרקע.

10.2. מצב תכנוני "יוצא"

10.2.1.1. מגורים - בניה רוויה

להלן מסי' דוגמאות השוואה מאזור הגוש הגדול בצפון ת"א:

הערות	ביקוש/עסקה	מיקום
עסקה מ- 10/2010	עסקה המשקפת מחיר של כ- 1,335,000 ש"ח/קרקע ליחיד ממוצעת. כולל מע"מ.	רחוב אינשטין
"גלובס" 06/2010	נרכשה קרקע ל- 26 יחיד + שטחי מסחר. העסקה משקפת כ- 1,538,000 ש"ח/קרקע ליחיד. כולל מע"מ.	רחוב ישה חפץ
28.01.2010	הקבלן אברהמי רכש קרקע לפי 1,370,000 ש"ח קרקע ליחיד.	ליד מגדלי נאמן

מתקבל (בנטרול המסחר) מחיר ממוצע של כ- 1,420,000 ש"ח קרקע ליחיד.
שטחי בנייה ממוצעים בגוש הגדול כ- 115 מ"ר ("פלדלת"), מתקבלים כ- 12,500 ש"ח למ"ר מבונה כולל מע"מ.
כ- 10,800 ש"ח למ"ר מבונה לא כולל מע"מ.

ניתנו מקדמי מיקום כמפורט לעיל.

אנו סבורים כי מחירי הגוש הגדול מהווים מדד בסיסי מתאים להשוואה.

10.2.1.2. מגורים - בניה צמודת קרקע

ברחי סטרומה הצמוד מצפון נמכר לאחרונה בית ישן (נהרס) על חצי דונם ב- 1.7 מ' \$ (שעי"ח יציג). משקף לקרקע כ- 12,240 ש"ח למ"ר קרקע.

מחירים מייצגים ברחי סטרומה לחצאי דונמים, בגבולות 1.7 מ' \$.

מול מגרש מס' 20, מבוקש עבור 505 מ"ר קרקע ובית משופץ (כ- 350 מ"ר), 2.2 מ' \$ (כ- 8 מ' ש"ח).
הבנייה מחושבת לפי כ- 2.0 מ' ש"ח. היתרה כ- 6 מ' ש"ח לקרקע = כ- 11,880 ש"ח למ"ר קרקע.

לאור הצפיפות בתכנית ראויים מחירים גבוהים יותר למ"ר. מוערך בכ- 1.0 מ' \$ ליחיד - בגבולות 3,750,000 ש"ח כולל מע"מ (שוק של פרטיים).

קבענו מחיר ממוצע של 3,750,000 ש"ח ליחיד, כ- 12,000 ש"ח למ"ר קרקע.

בניכוי המע"מ כ- 3,250,000 ש"ח ליחיד.
כ- 10,500 ש"ח למ"ר קרקע (הערך המדויק בתחשיב הינו 10,437 ש"ח למ"ר), לא כולל מע"מ.

10.2.1.3. מלונאות

מניתוח מס' עסקאות שנערכו בשנים האחרונות עולה כי שווי קרקע לחדר במלון הינו בגבולות הסך של 295,000 ₪.

להלן הניתוח:

שם המלון	שנת מכירה	שווי מכירה/ביקוש	שווי מ"ר מבונה
קרקע במרינה הרצליה	מוצע	230,299,410 ₪	6,278 ₪
קרקע במרינה הרצליה	מוצע	168,360,000 ₪	8,710 ₪
קרקע במרינה הרצליה	מוצע	60,000,000 ₪	7,668 ₪
קרקע בנתניה (לאורך החוף)	2008	44,625,000 ₪	6,761 ₪

מס' סידורי	שווי מ"ר מבונה	מקדם מיקום	מקדם גודל	מקדם משוקלל	הערך המתקבל	תרומה יחסית להשוואה יחסי	שווי יחסי
1	6,278 ₪	0.90	1.00	0.90	5,650 ₪	30%	1,695 ₪
2	8,710 ₪	0.90	1.00	0.90	7,839 ₪	30%	2,352 ₪
3	7,668 ₪	0.90	1.00	0.90	6,901 ₪	30%	2,070 ₪
4	6,761 ₪	0.80	1.00	0.80	5,409 ₪	10%	541 ₪
סה"כ					6,450 ₪	100%	6,658 ₪
הפחתה כללית לסטיות אפשריות בתחשיב עקב שימוש בגורמים רבים בהם יש להפעיל שיקול דעת וחוסר בנתוני השוואה ישירה							
						12%	799 ₪-
סה"כ שווי מ"ר מבונה, לנכס שבנדון							
							5,900 ₪

4,000	סה"כ שטח (עיקרי + שירות עילי) במ"ר
5,900 ₪	שווי מ"ר מבונה
23,600,000 ₪	שווי קרקע, במעוגל
80	מס' חדרים מתוכננים
295,000 ₪	שווי קרקע לחדר במעוגל
1,433	שטח המגרש ל"מלונאות" במ"ר
16,500 ₪	שווי למ"ר קרקע

10.2.1.4. מסחר

מניתוח שערכנו עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בגבולות הסך של 10,000 ₪.

להלן הניתוח:

120	:	דמ"ש ממוצעים למסחר
₪ למ"ר בחודש	:	שער היוון שנתי מקובל
8%	:	
18,000	:	מתקבל שווי למ"ר בנוי
2,745	:	בניכוי רווח יזמי (18%)
₪ (-)	:	רווח יזמי מקובל
5,200	:	בניכוי עלויות בנייה
₪ (-)	:	בהתאם למידע במשרדנו
	:	(אנו עוסקים בין היתר גם בליווי פרויקטים בבנייה)
10,000	:	שווי למ"ר מבונה במעוגל
₪	:	

11. הצהרות

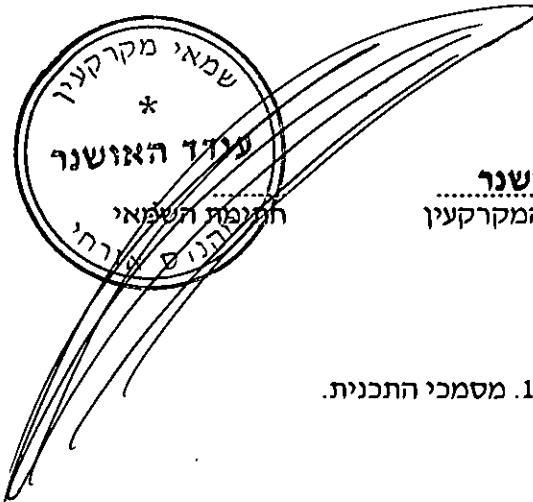
הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

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

מצ"ב: נסחי הרישום ובהם פירוט לגבי שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה - 33 עמודים הטבלה (טבלת הקצאה ואיזון) - 1 עמודים

20.12.2010
תאריך

187
מספר רישיון



עו"ד האושנר
שם שמאי המקרקעין

תפוצה: 1-8. מסמכי התכנית.

20/07/2010

שעת-עבודה: 09:38

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 4

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

20/07/2010

שעת עליה: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 4

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
תל אביב	ע. הרצליה	9,891.00	מירי

ב ע ל ו י ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
003939	28/03/1955	מכר	רשות הפתוח	בשלמות

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
010628	21/09/1992	הערה בדבר	רשות העתיקות	
0001		אתר עתיקות		

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

שטר	תאריך	מהות הפעולה	רשות העתיקות
019457	30/11/1994	הערה בדבר	
0001		אתר עתיקות	

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

--- ס ו ף נ ת ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שעת-על-כרז | אחרון: 09:38

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 5

חת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

20/07/2010

שעת-עדכון: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 5

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
תל אביב	ע. הרצליה	3,769.00	מתרוקה

הערות רשם המקרקעין:
ואר

כ ע ל ו י ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
005486	21/06/1965	מכר ללא תמורה	מדינת ישראל	בשלמות

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
010628	21/09/1992	הערה בדבר	רשות העתיקות	
0001		אתר עתיקות		

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

שטר	תאריך	מהות הפעולה	רשות העתיקות
019457	30/11/1994	הערה בדבר	
0001		אתר עתיקות	

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

--- ס ו ף נ ח ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שעת-עבודה: 09:38:01

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המחנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 8

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

20/07/2010

שעת עדכון אחרון: 09:38

גוש : 6419 חלקה : 8

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
תל אביב	ע. הרצליה	2,209.00	מירי

ב ט ל ו י ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
003939	28/03/1955	מכר	רשות הפתוח	בשלמות

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
010628	21/09/1992	הערה בדבר	רשות העתיקות	
0001		אתר עתיקות		

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

שטר	תאריך	מהות הפעולה	רשות העתיקות
019457	30/11/1994	הערה בדבר	
0001		אתר עתיקות	

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שעת-עבודה: 09:38:01

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 10

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 2

20/07/2010

שעת עדכון: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 10

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. הרצליה
שטח החלקה במ"ר 1,655.00 סוג מקרקעין מירי

המספרים הישנים של החלקה:
9

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
009564 0001	21/07/1998	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 51-0560469	2/3
015217 0003	17/07/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 510560469	82/300
023338 0003	13/11/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 510560469	180/3000

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
006974 0001	02/05/2004	משכנתא דרגה ראשונה	בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118	

2/3 ללא הגבלת סכום

הערות: ביחד עם גוש 6419 חלקות 10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ

015217 0004	17/07/2008	משכנתא דרגה ראשונה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
----------------	------------	-----------------------	--	--

820/3000 ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ

023338 0004	13/11/2008	משכנתא דרגה ראשונה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
----------------	------------	-----------------------	--	--

180/3000 ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

על כל הבעלים

20/09/2010

שעת-עדכון: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 10

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
רשות העתיקות	הערה בדבר	21/09/1992	010628
	אתר עתיקות		0001

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

רשות העתיקות	הערה בדבר	30/11/1994	019457
	אתר עתיקות		0001

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

--- ס ו ר נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שעת-עבודה: 09:38:01

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 11

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

20/07/2010

שעת: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 11

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
תל אביב	ע. הרצליה	6,738.00	מתרוקה

הערות רשם המקרקעין:
דרך

המספרים הישנים של החלקה:
9

ב ע ל ו י י ו ת

החלק בנכס בשלמות	שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים
	006439	10/07/1987	10 תקון (שם, ת.ז., מדינת ישראל	טעות סופר)

ה ע ר ו ת

החלק בנכס	שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה
	010628	21/09/1992	הערה בדבר	רשות העתיקות
	0001		אתר עתיקות	

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

רשות העתיקות	שטר	תאריך	מהות הפעולה
	019457	30/11/1994	הערה בדבר
	0001		אתר עתיקות

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, חשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שעת-עבודה: 09:38 | אחרון: 09:38

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 12

תת חלקה:

סוג הנסח: חלא

מספר עמודים: 2

20/07/2010

שעת עדכון: 09:38

גוש : 6419 חלקה : 12

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. הרצליה
שטח החלקה במ"ר 22,378.00 סוג מקרקעין מירי

המספרים הישנים של החלקה:

1

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
005766	23/05/1991	מכר ללא תמורה	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ חברה 510560469	2/3
015217	17/07/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 510560469	82/300
023338	13/11/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 510560469	180/3000

משכנתא

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
006974	02/05/2004	משכנתא	בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118	

ללא הגבלת סכום

הערות: ביחד עם גוש 6419 חלקות 10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

015217	17/07/2008	משכנתא	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
--------	------------	--------	---	--

ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ
אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ

023338	13/11/2008	משכנתא	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
--------	------------	--------	---	--

ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

20/07/2010

שעת עדכון: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 12

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה על כל הבעלים	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
הערות				
שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
004602	21/03/1972	הפקדת תכנית סע' 123 חוק תכנון		
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 1140				
010628	21/09/1992	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	
0001				
הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92				
019457	30/11/1994	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	
0001				
הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94				
012392	03/08/2004	הערה על הפקעה		
0001		סעיפים 5 ו-7		
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5315 מיום 19.7.04				

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שטת-עמלון אחרון: 09:38

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 14

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 2

20/07/2010

שעת עליה: 09:38

גוש : 6419 חלקה : 14

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. הרצליה
שטח החלקה במ"ר 26,967.00 סוג מקרקעין מירי

המספרים הישנים של החלקה:
2

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
005766 0001	23/05/1991	מכר ללא תמורה	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ חברה 510560469	2/3
015217 0003	17/07/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ חברה 510560469	82/300
023338 0003	13/11/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ חברה 510560469	180/3000

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
006974 0001	02/05/2004	משכנתא דרגה ראשונה	בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118	

2/3 ללא הגבלת סכום

הערות: ביחד עם גוש 6419 חלקות 10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

015217 0004	17/07/2008	משכנתא דרגה ראשונה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
----------------	------------	-----------------------	--	--

820/3000 ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ
אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

023338 0004	13/11/2008	משכנתא דרגה ראשונה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
----------------	------------	-----------------------	--	--

180/3000 ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

20/07/2010

שעת עליה ל: 09:38:01

גוש : 6419 חלקה : 14

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
		על כל הבעלים		

הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
004602	21/03/1972	הפקדת תכנית סע' 123 חוק תכנון		
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 1140				

010628	21/09/1992	הערה בדבר	רשות העתיקות	
0001		אתר עתיקות		

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

019457	30/11/1994	הערה בדבר	רשות העתיקות	
0001		אתר עתיקות		

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

012392	03/08/2004	הערה על הפקעה		
0001		סעיפים 5 ו-7		

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5315 מיום 19.7.04

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

20/07/2010

שעת: 09:38 | אזור: 1 | מספר: 09

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/07/2010

גוש: 6419

חלקה: 16

תח חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 2

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה

הופק באמצעות האינטרנט

20/07/2010

שעת יצוא: 09:38

גוש : 6419 חלקה : 16

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. הרצליה
שטח החלקה במ"ר 24,264.00 סוג מקרקעין מירי

המספרים הישנים של החלקה:
3

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
005766 0001	23/05/1991	מכר ללא תמורה	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ חברה 510560469	2/3
015217 0003	17/07/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 510560469	82/300
023338 0003	13/11/2008	מכר	אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ חברה 510560469	180/3000

משכנתא

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
006974 0001	02/05/2004	משכנתא	בנק הפועלים בע"מ חברה 520000118	
		דרגה ראשונה		
		ללא הגבלת סכום		2/3

הערות: ביחד עם גוש 6419 חלקות 10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

015217 0004	17/07/2008	משכנתא	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
		דרגה ראשונה		

ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

על הבעלות של : אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ
אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ

023338 0004	13/11/2008	משכנתא	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	
		דרגה ראשונה		

ללא הגבלת סכום

הערות: יחד עם 6419/10,12,14,16

20/07/2010

שעת-ערב 1 אחרון: 09:38

גוש : 6419 חלקה : 16

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה על כל הבעלים	בעלי המשכנתא	החלק בנכס

הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
004602	21/03/1972	הפקדת תכנית סע' 123 חוק תכנון		
הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 1140				

010628	21/09/1992	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	
0001				

הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92

019457	30/11/1994	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	
0001				

הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94

012392	03/08/2004	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
0001				

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5315 מיום 19.7.04

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

תאריך: 23/01/2008

שעת-עדכון: 14:29

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: נתניה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 23/01/2008

גוש: 6590

חלקה: 1

תח חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 11

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה

הופק באמצעות האינטרנט

תאריך: 23/01/2008

שעת עדכון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

מחוז תל אביב רשות מקומית ע. הרצליה
שטח החלקה במ"ר 84,943.00 סוג מקרקעין מירי

הערות רשם המקרקעין:
באנגלית עד 7/5/46

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
003865	14/05/1945	מכר	קורטה יונה	2/168
015161	27/12/1951	מכר	חברת נוה ורדים בע"מ	32640/1019316
012079	28/10/1952	ירושה	שיינגרטן מיכאל	1/36
012947	25/11/1952	עודף	בן צבי נימן יונה	295/1019316
004877	11/06/1964	מכר ללא תמורה	טוגר עפרה ת.ז. 814782	1875/849430
			הרשברג (גורמן) עדנה ת.ז. 814783	1875/849430
004878	11/06/1964	מכר ללא תמורה	טיגר עפרה ת.ז. 814782	5/1680
			הרשברג (גורמן) עדנה ת.ז. 814783	5/1680
008590	22/11/1966	מכר	רביץ יוסף ת.ז. 4/277983	15/2400
			רביץ עדנה ת.ז. 778503	15/2400
014788	24/12/1970	מכר ללא תמורה	ששון ישראל ת.ז. 2253280	1/72
009427	03/08/1971	מכר	קוזיאטין אילן ת.ז. 126577	283/48000
			קוזיאטין אידיח ת.ז. 1319020	283/48000
016024	22/10/1972	מכר	שמלצר רות	19/2592
010695	15/09/1974	מכר	שזר משה ת.ז. 0386545	1/336

תאריך: 29/01/2008

שעת עדכון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

בעלות

מס' חלק	שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים
1/144	011898	27/10/1974	מכר ללא תמורה	הבעלים בירנבאום אברהם ת.ז. 5119886
283/48000	001973	22/03/1976	מכר	ארביב חי רכון 15786
283/48000				הערות: ד.אטלקי
1/72	002062	23/03/1976	מכר ללא תמורה	ברדה יוסף ת.ז. 4/877851
1/72				צין (סיף) אברהם ת.ז. 793689
2250/679544	002258	28/03/1976	ירושה	צין (סיף) אורי ת.ז. 793690
2250/679544				יגר משה ת.ז. 937991
5/1680	000783	13/02/1977	מכר ללא תמורה	אליאש שרה ת.ז. 609181
5/1680	0001			טיגר עפרה ת.ז. 814782
1875/849430	000783	13/02/1977	מכר ללא תמורה	הראל עדנה ת.ז. 814783
1875/849430	0002			הראל עדנה ת.ז. 814783
1/168	004485	25/07/1977	מכר	הראל עדנה ת.ז. 814782
17/2592	001637	02/03/1978	מכר ללא תמורה	דרטבה זאב ת.ז. 0227945
35/2400	003835	24/05/1978	מכר	קמניצקי ארנה ת.ז. 850263
1/168	001241	15/02/1979	מכר ללא תמורה	ענתבי ארז חיים ת.ז. 5590466
17/2592	004126	11/06/1979	ירושה	אידלמן יוסף ת.ז. 5050408
				גל דבורה שרה ת.ז. 149094

תאריך: 23/01/2008

שעת עדכון אחרון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

ב ע ל ו י ת

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
1835/480000	עזיו עבד אל רחמן דרכון 1061092232	מכר	05/10/1979	006538 0001
				הערות: ד.איראני
1835/480000	מנוצר עזיז דרכון 4251276685			הערות: ד.איראני
1835/240000	כהן רחל	עודף	05/10/1979	006538 0002
12/2400	לוי יפה ת.ז. 0471749	מכר ללא תמורה	06/03/1980	001872
12/2400	גילוני אורה ת.ז. 0471750			
12/2400	בר חיים מירה ת.ז. 0430532			
1/168	עמנואל אורה ת.ז. 113930	מכר	05/04/1981	002698 0002
1/168	עמנואל יעקב מרדכי ת.ז. 0126192			
58/9600	בורשטיין יואל ת.ז. 1256122	מכר	28/03/1982	002932
58/9600	לוי אליוט שאול ת.ז. 1297855			
2/18	החברה לפתוח חוף התכלת (תל-אביב-הרצליה) בע"מ חברה 26565	מכר ללא תמורה	21/04/1982	003717 0001
2/18	החברה לפתוח חוף התכלת (תל-אביב-הרצליה) בע"מ חברה 26565	מכר ללא תמורה	21/04/1982	003717 0002
750/679544	יגר משה ת.ז. 937991	צוואה	13/02/1983	001320
750/679544	אליאש שרה ת.ז. 609181			
17/7776	נמרי שרה ת.ז. 0427249	ירושה	17/01/1986	000542

תאריך: 23/01/2008

שטח: 14829 מ"ר

גוש: 6590 חלקה: 1

בעלות

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר המשך לשטר 0/00
17/7776	מיכאלי יצחק ת.ז. 0427250			
17/7776	מיכאלי שלמה ת.ז. 0427251			
17/2592	קמניצקי אירנה ת.ז. 8502635	24/01/1986 צוואה	000751	
19/5184	וינר חלכה ת.ז. 701378	22/12/1987 מכר ללא תמורה	011486	
19/5184	וינר שמואל ת.ז. 609715			
1/144	עופרי אורי ת.ז. 359661	02/06/1991 עודף	006205 0002	
1/144	שפר עמנואל ת.ז. 5164976	02/06/1991 מכר ללא תמורה	006205 0003	
19/2592	אהרוני נתן ת.ז. 051417558	02/07/1991 מכר	007645 0001	
7/1440	אהרוני נתן ת.ז. 051417558	05/08/1991 מכר	009002 0001	
1/144	גל בן ת.ז. 55027908	27/08/1991 מכר	009936 0001	
1/336	ליפשיץ גליה ת.ז. 024162984	22/10/1992 מכר	011482 0001	
1/336	ליפשיץ אלכסי ת.ז. 012504338			
77/4800	אבוטבול אהרון הנרי	03/11/1992 מכר ללא תמורה	012031 0001	הערות: דרכון צרפתי 89RE64064
77/4800	אבוטבול ויקטוריה ת.ז. 3126878	03/11/1992 עודף	012031 0002	
7/720	אהרוני נתן ת.ז. 051417558	12/03/1993 מכר	002950 0002	

תע"ד 23/01/2008

שעת עדכון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

כ ע ל ו י ת

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
1/288	אהרונ' הרצל ת.ז. 051878700	מכר	11/02/1994	002635 0001
1/288	אהרונ' מרים ת.ז. 055020564			
1/288	ראובנ' אברהם ת.ז. 5053208	מכר	17/01/1995	000991 0001
1/288	יעקב רחמים ת.ז. 50932367			
267/84943	בן בסט ג'ולייט ת.ז. 13714860	מכר	07/03/1996	004481 0001
28/2400	זיו פזיה ת.ז. 0709338	תקון (שם, ת.ז., זיו פזיה טעות סופר)	27/05/1996	008645 0001
66060/4320000	ריגר רועי ת.ז. 3399531	מכר ללא תמורה	18/09/1996	014339 0001
16/1344	שושנ' שלמה ת.ז. 54340930	מכר	30/06/1998	008612 0001
1/336	שזר רחל ת.ז. 00393083-1	מכר	01/11/1998	013766 0001
534/84943	כהן יוסף ת.ז. 022047245	מכר ללא תמורה	07/03/2000	003425 0003
1/168	שמח אלכס דרכון 038819245	מכר	22/06/2004	010089 0001
1/168	שמח תקוה דרכון 027783563			הערות: דרכון בריטי.
19/7776	בלום אבישי ת.ז. 025307364	מכר	07/09/2005	015539 0001
19/7776	בלום איריס ת.ז. 032429987			הערות: דרכון בריטי.
19/15552	בלום יורם ת.ז. 24417461			

תע"ד: 23/01/2006

שנת: 14829

גוש : 6590 חלקה : 1

בעלות

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר המשך לשטר
19/15552	בלום יואב ת.ז. 022977243			0/00
5/18	נכסי גוש 6590 בע"מ חברה 510281793	16/05/2006 תקון (שם, ת.ז., נכסי גוש 6590 בע"מ טעות סופר)	008842	0001
500/84943	ברונשטיין ליאוניד ת.ז. 305957086	28/06/2007 מכר	012207	0002
1000/84943	כהן רוזלין	28/06/2007 עודף	012207	0003
533/84943	גולמן פולט דרכון 775607	10/10/2007 מכר ללא תמורה	018773	0001
הערות: ד.תורכי				

משכנתא

החלק בנכס	בעלי המשכנתא	מהות הפעולה	תאריך	שטר
283/48000	בנק דיסקונט לישראל בע"מ חברה 520007030	07/07/1996 משכנתא דרגה ראשונה	010961	0001
ללא הגבלת סכום				
על הבעלות של : ברדה יוסף				

הערות

החלק בנכס	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
	רשות העתיקות	23/09/1992 הערה בדבר אתר עתיקות	010721	0001
הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92				
	רשות העתיקות	16/11/1994 הערה בדבר אתר עתיקות	018555	0001
הערות: י.פ. 4256 מיום 27.10.94				
	עיריית הרצליה	03/04/1997 הערת אזהרה - סעיף 126	005023	0001
הערות: על הימנעות מעשית עיסקה				

תאריך: 23/01/2008

שעת: 14:29 אחרון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
המשך לשטר 5023/97/1		על הבעלות של :	קוזיאטין אילן קוזיאטין אידית	
007056	22/05/1997	הערת אזהרה - סעיף 126	עיריית הרצליה	
0001		הערות: על הימנעות מעשית עיסקה		
		על הבעלות של :	אבוטבול אהרון הנרי	
007056	22/05/1997	הערת אזהרה - סעיף 126	עיריית הרצליה	
0002		הערות: על הימנעות מעשית עיסקה		
		על הבעלות של :	אבוטבול ויקטוריה	
001679	04/02/1998	הערת אזהרה - סעיף 126	אשכנזי שאול	
0001		הערות: על הבעלות של :	ענטבי אלברט קמניצקי ארנה קמניצקי אירנה	
015925	08/12/1998	סעיף 11א(1) (2) לפקודת המסים	חס רכוש חל-אביב	
0001		הערות: תיק חס' 051878700 מיום 1.12.98		
		בסך 16,184.00 ש"ח		
		על הבעלות של :	אהרונ' הרצל	
015936	08/12/1998	סעיף 11א(1) (2) לפקודת המסים	חס רכוש ת"א	
0001		הערות: תיק 048778518 מיום 1/12/98		
		בסך 129,511.00 ש"ח		
		על הבעלות של :	ברדה יוסף	

תאריך: 23/01/2008

שעת עדכון: 14:29

גוש: 6590 חלקה: 1

הערות

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
001052 20/01/1999 סעיף 11א(1)(2) מס שבח תל-אביב
0001 לפקודת המסים

בסך 128,525.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 048778518 מיום 11.1.99

ברדה יוסף : על הבעלות של

10/08/1999 010676 צו עקול בית משפט שלום בת-ים
0001

הערות: תיק 2414/99 בשא 2265/99 מיום 9.8.99

ברדה יוסף : על הבעלות של

26/08/1999 011559 צו עקול לשכת הוצל"פ בת-ים
0001

הערות: תיק מס' 7-99-08693-18 הליך 4196188124 מיום 23/8/99

ברדה יוסף : על הבעלות של

14/09/1999 012382 הערת אזהרה - ששון אילן
0001 סעיף 126

ברדה יוסף : על הבעלות של

08/12/1999 016672 סעיף 11א(1)(2) מס שבח נתניה
0001 לפקודת המסים

בסך 109,688.00 ש"ח
הערות: תיק מס' 048778518 מיום 22.11.99

ברדה יוסף : על הבעלות של

26/12/2000 017299 צו נהול ע"י גרינהויז-לנדוי יהודה עו"ר
0001 כונס נכסים

הערות: תיק הוצל"פ ת"א 7-00-57390-01 מיום 7/12/00

ברדה יוסף : על הבעלות של

תאריך: 29/01/2008

שעת עדכון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
002787 06/03/2001 סעיף 11א(1) מס שבח נתניה
0001 לפקודת המסים

בסך 119,685.00 ש"ח
הערות: תיק 048778518 מיום 22/2/2001

על הבעלות של : ברדה יוסף

013050 22/10/2001 סעיף 11א(1) מס רכוש חדרה
0001 לפקודת המסים

בסך 30,611.00 ש"ח
הערות: תיק 004748950 מיום 10.10.01

על ההערה של : אשכנזי שאול

015539 07/09/2005 צו נהול ע"י בלום פרידה חנה
0002 אפוטרופוס ת.ז. 69703294

עו"ד נמרוד ליפסקר
ת.ז. 055503536

הערות: תיק בימ"ש למשפחה ת"א בשא 010194/03 מיום 30/10/03

על הבעלות של : בלום יואב

022144 26/12/2005 סעיף 11א(1) מס רכוש נתניה
0001 לפקודת המסים

בסך 23,289.00 ש"ח
הערות: תיק 660288200 מיום 19/12/05

על ההערה של : ענטבי אלברט

021335 28/11/2006 צו נהול ע"י קרת תלמה
0001 אפוטרופוס ת.ז. 007691975

קרת איתן
ת.ז. 08103731

הערות: תיק בימ"ש למשפחה ת"א תחש 006230/06 מיום 3/10/06

על הבעלות של : קורטה יונה

תאריך: 23/01/2008

שעת-עבודה: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

ה ע ר ו ת

החלק בכנס

מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
מוטרי יוסף גיא	- הערת אזהרה	08/01/2007	000403
	סעיף 126		0001

על הבעלות של : יגר משה
אליאש שרה

הערה על הפקעה	17/06/2007	011065
סעיפים 5 ו-7		0001

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5663 מיום 13.5.07

אמרג'י עקיבא	- הערת אזהרה	29/07/2007	014562
	סעיף 126		0001

ויונטה ערן

על הבעלות של : זיו פזיה

זיסקינד בת ציון	- הערת אזהרה	20/11/2007	021686
	סעיף 126		0001

לינביץ עופר

שמש אפי

ברגר שמעון

דרויש אביביח

רחמים חיים

קרייצר בועז גיא

שטרנליב מגדלינה

שמואלי רונית

על הבעלות של : ששון ישראל

עירית הרצליה אגף המינהל	(2) (1) א11	03/01/2008	000220
הכספי	לפקודת המסים		0001

בסך 80,226.80 ש"ח

הערות: מיום 13.12.07

תאריך: 23/01/2008

שעת-עלון: 14:29

גוש : 6590 חלקה : 1

ה ע ר ו ת

החלק בנכס	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
	עזיו עבר אל רחמן	על הבעלות של :	220/08/1	המשך לשטר

עיריית הרצליה אגף מינהל כספי	(2) (1) א11	סעיף	07/01/2008	000451
	לפקודת המסים			0001

בסך 316,019.90 ש"ח
הערות: תיק 510089386 מיום 29.11.07

חברת נוה ורדים בע"מ : על הבעלות של

עיריית הרצליה אגף מינהל כספי	(2) (1) א11	סעיף	07/01/2008	000451
	לפקודת המסים			0002

בסך 80,103.70 ש"ח
הערות: תיק 659000010020 מיום 13.12.07

כהן רחל : על הבעלות של

--- ס ו ר נ ת ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

Main table with columns for 'מס' (ID), 'שם' (Name), 'סוג' (Type), 'תאריך' (Date), 'מחיר' (Price), 'מס' (ID), 'שם' (Name), 'סוג' (Type), 'תאריך' (Date), 'מחיר' (Price). It lists various financial instruments and their allocations.

21.10.2012 187 מס' רישיון תאריך שם שמאי המקרקעין עווד האושר

