

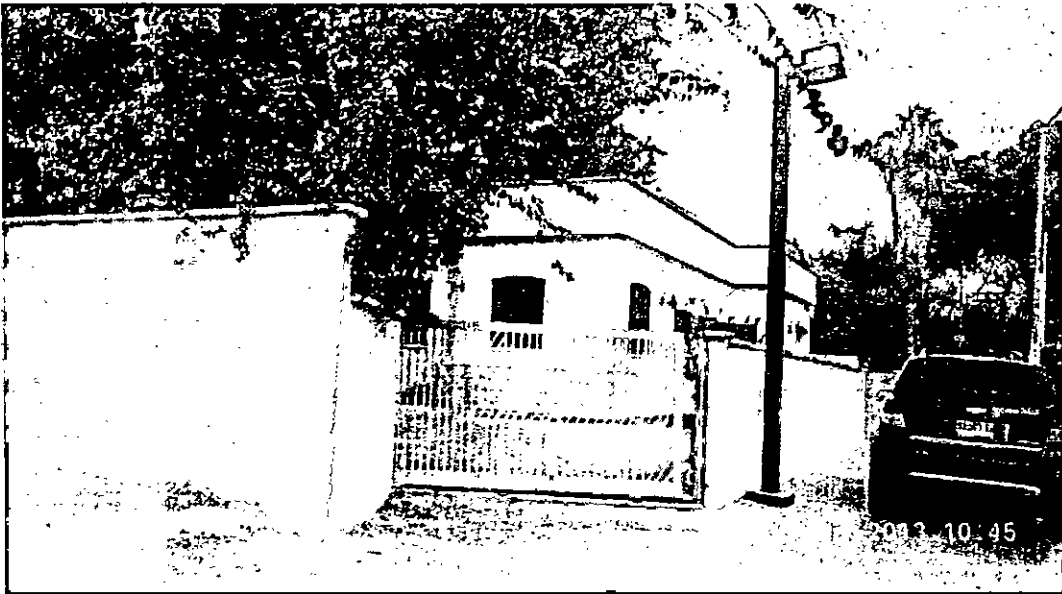
ועדה מקומית הרצליה
 אישור תכנית כפי' הרצליה/מק/2210
 תעודת הקצמת החלטה סגורה
 בשינוי תנאי
 8/19

מיכאל עין-דור
 כלכלן (M.A.) שמאי מקרקעין



נספח לטבלת הקצאה ואיוון

תכנית הר/מק/2210
חלקה 72 בגוש 6667
רחוב שלמה המלך 2
הרצליה



דצמבר 2013



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441

פקסי 03-5493743 E-mail: cindorm@013.net.il



מיכאל עין-דור
כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין



תאריך: 29.12.2013
עבודה מספר: 12022

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה"

רחוב בן גוריון 2

הרצליה 46785

ג.א.נ.



תכנית איחוד וחלוקה הר/מק/2210

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה 72 בגוש 6667, הכלולה בתחום תכנית הר/מק/2210 - שינוי הסדרי תנועה ברחוב שלמה המלך, בהתאם לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון חלקה אחת, 2 בעלי זכויות: 1 - בעלי זכויות רשומים; ועליות הרצליה, שבבעלותה מגרשי דרכים בלבד.



2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון - 29.12.2013.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

נערך ביקור בסביבה בתאריך 29.12.2013, על ידי דלית עין דור, מתמחה.

4. פרטי המקרקעין:

גוש : 6667

חלקה : 72

כתובת : רחוב שלמה המלך 2, הרצליה פיתוח, הרצליה

ועדת תכנון : הרצליה



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל 03-5471245, נייד 054-4731441,

פקסי 03-5493743 E-mail: cindorm@013.net.il



מיכאל עין-דור
כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין



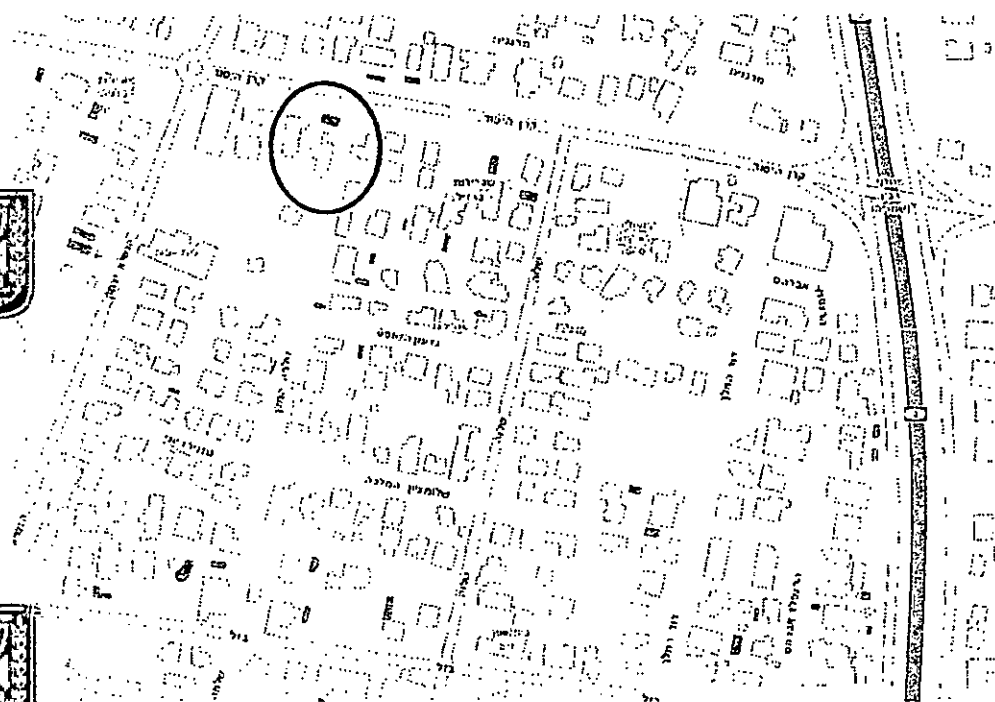
5. תאור המקרקעין:

החלקה הכלולה בתחום האיחוד והחלוקה, הינה מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע נרחב, המצוי ברחוב שלמה המלך 2, הרצליה פיתוח, הרצליה. לחלקה חזית גם לרחוב קרן היסוד.



רחוב שלמה המלך (בקטע הנדון), מתפצל צפונה מרחוב בזל, עד סמוך לרחוב קרן היסוד (אין מעבר לכלי רכב בין הרחובות); קרן היסוד הינו רחוב ראשי, המתפצל מערבה מכביש 2 (כביש החוף), עד כיכר דה שליט.

החלקה הנדונה מצויה בקצה הצפוני של רחוב שלמה המלך, מדרום לרחוב קרן היסוד.



שטח החלקה הרשום - 1,326 מ"ר, צורתה הכללית רגולרית מלבנית.

על גבי החלקה בית מגורים צמוד קרקע, ששטחו (ע"פ היתרי הבניה) כ-400 מ"ר.

הבית נבנה לפני כ-33 שנה.



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441,

פקסי' 03-5493743 E-mail: cinidorn@013.net.il



מיכאל עין-דור
כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין



6. מצב תכנוני ורישוי¹:

6.1 תכניות בנין עיר -

כעולה ממידע שנמסר בוועדה המקומית, החלקה הנדונה כלולה, בין היתר, בתכניות בנין עיר מספר הר/253 א (תכנית המתאר); הר/2000; הר/2000/ב; הר/1635 א.



ייעוד החלקה - אזור מגורים א' מוגבל; דרכים.
זכויות הבניה הינן 18% לקומה * 2 קומות + מרתף בתכנית קומת קרקע + עלית גג בהיקף מירבי של 60% מקומה א'.
בריכת שחיה ע"פ הוראות תכנית הר/2000/ב'.
שטחי שרות מעל הקרקע - כמפורט בתקנות התב"ע והחלטות הוועדה.

6.2 רישוי -

בחלקה הנדונה הוצאו היתרי בניה כדלקמן:
- היתר בניה מספר 195 מיום 15.06.1980, לבית מגורים דו-מפלסי מעל קומת מרתף, מקלט וחניה ל-2 מכוניות.
- היתר בניה מספר 258 מיום 13.10.1985, לתוספת בקומת קרקע ובקומה א'.



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

מספר התכנית - הר/מק/2210
שם התכנית - שינוי הסדרי תנועה ברחוב שלמה המלך
שטח התכנית - 1,326 מ"ר
תחולת התכנית - חלקה 72 בגוש 6667
מטרת התכנית - שינוי צורת הסובה בקצה הצפוני של רחוב שלמה המלך
שימושים - בהתאם לשימושים המותרים בתכניות החלות במקום
זכויות בניה - ללא שינוי מהתכניות החלות



8. המצב המשפטי²:

חלקה 72 בגוש 6667, בשטח רשום של 1,326 מ"ר, רשומה בפנקס הזכויות, בלשכת רישום מקרקעין נתניה.
החלקה בבעלות מרן מרגלית ומרדכי, בחלקים שווים.
רשומה חכירה לטובת הי"ה מרן הנ"ל.

¹ פירוט תמציתי, בהתחשב במטרת ההערכה. למידע תכנוני מחייב, יש לפנות בכתב לוועדה המקומית.

² פירוט תמציתי בהתחשב במטרת ההערכה.





מיכאל עין-דור
כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין



9. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים בהערכה:

- 9.1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- 9.2. בתחום התכנית חלקה אחת ובעלים יחיד, ולפיכך ההקצאה לבעלים אלו הינה למלוא הזכויות הסחירות ב"מצב יוצא".
- 9.3. שטח המגרש הינו ע"פ הפירוט בטיוטת תקנות התכנית שנמסרה לי בוועדה המקומית.
- 9.4. אין תשלומי איזון.
- 9.5. ערכי השווי בטבלת האיזון הינם ע"פ נתוני עסקאות כמפורט להלן, ובתוספת אומדן שווי הבנוי.



10. ערכי שווי מקרקעין בסביבה:

להלן פירוט עסקאות בקרקעות (או בתים להריסה) בשכונה מהתקופה האחרונה -

תאריך	גוש חלקה	שטח קרקע (מ"ר)	מחיר (ש"ח)	מחיר למ"ר קרקע (ש"ח)	כתובת
13.03.2011	6668-1302	389	4,500,000	11,568	אצ"ל 73 / וינגייט
16.03.2011	6667-676	617.50	6,350,000	10,283	שבט מנשה 23
17.11.2011	6667-662	454	4,250,000	9,361	הנשיא מול תדמור
14.02.2011	6668-1269	413	5,250,000	12,712	מצדה 12
30.01.2012	6668-1175	395	4,775,000	12,089	אצ"ל 59
23.05.2012	6666-385	935	10,932,500	11,693	דוד המלך 51
29.05.2012	6667-281	408	5,000,000	12,255	שלוה 18



בהתחשב במיקום, ובהפרשי זמן, קירוב ממוצע סביר הינו 11,000 ש"ח למ"ר הקרקע. אומדן שווי בניה, לפי 8,000 ש"ח למ"ר



תחשיב אינדיקטיבי לצורך טבלת ההקצאה בלבד -

קרקע - 1,149 מ"ר * 11,000 ש"ח =	12,639,000 ש"ח
בניה - 400 מ"ר * 8,000 ש"ח =	3,200,000 ש"ח
סך הכל (מעוגל) -	15,850,000 ש"ח



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441,

פקס' 03-5493743 E-mail: cindorm@013.ncl.il



מיכאל עין-דור
כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין



11. הצהרות:

11.1. הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי ו/או חלק במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בהם או במזומני העבודה; וכי הערכה זו הינה בהתאם למיטב ידיעתי ונסיוני המקצועי.



11.2. הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1986; ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית, מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים (תקן מספר 15 מיום 02.04.2008).

11.3. מסמך זה מיועד למטרה המפורטת לעיל בלבד.

לאור מטרתו, המסמך מפרט את עובדות הנכס באופן תמציתי, וחלקו מתבסס על נתונים שנמסרו על ידי הוועדה.

אשר על כן, אין להסתמך על מסמך זה לכל מטרה מלבד זו המפורטת לעיל; ובין היתר אין להסתמך על מסמך זה לביצוע עסקה, לשעבוד הנכס, להליכים משפטיים, למיסוי וכיוצ"ב.



ולראיה, באתי על החתום

מיכאל עין-דור
מיכאל עין-דור



כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין



[Signature]
מיכאל עין-דור
שמאי מקרקעין
מ.ר. 716
כלכלן (M.A.)

נספח: טבלת הקצאה ואיזון



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441,

פקסי 03-5493743 E-mail: cindonn@013.net.il

טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית הר/מק/2210 - שינוי הסדרי תנועה ברחוב שלמה המלך

תשלומי איזון (ש"ח)		מצב יוצא					מצב נכנס				נתוני המקרקעין				סידורי
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא (א.ש"ח)	החלק במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש תמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס (א.ש"ח)	חלק בבעלות	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש	
אין	אין	100%	15,850	1	1,149	401	100%	15,850	1	מחן מרגלית ומרדכי	1,149	1,326	72	6667	1
לא משתתף באיזון		דרך	דרך	1		101	0%	דרך	1	עיריית הרצליה	177	1326	72	6667	2
לא משתתף באיזון		דרך	דרך	1		102									3
לא משתתף באיזון		דרך	דרך	1	177	103									4
		100%			1,326		100%				1,326		1,326		סה"כ

הערה - ערכי השווי מבוססים על נתונים כללים בסביבה ולפיכך הינם למטרת טבלת ההקצאות בלבד. אין להתבסס עליהם לכל מטרה אחרת.

חתימה וחוממת

תאריך - 29.12.2013

רשיון מספר - 716

מיכאל עין דור

מ.ק. 5/11
מיכאל עין-דור

כלכלן (M.A.), שנואי מקרקעין

