

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



אשרת

ועדה מקומית 2/1977
ואישור תכנית-מס' 504-021-0203
התמדת חוקומית החליטה לאשר את התכנית
באופן מס' 539... ביום 17/9/14

נספח לטבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים

תכנית הר/מק/2284
חלקות שונות גושים 6525 ; 6527
הרצליה



יוני 2014



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

פקס' 03-5493743 E-mail: eindorm@013.net.il



תאריך: 18.06.2014

עבודה מספר: 12152

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה"

רחוב בן גוריון 2

הרצליה 46785

ג.א.נ.,

תכנית איחוד וחלוקה הר/מק/2284

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות וחלקי חלקות 50, 86 בגוש 6525 ; 14, 86, 185, 283, 305, 306, 358, 361, 413, 415, 417 בגוש 6527, הכלולות בתחום תכנית הר/מק/2284 - הסדרת גינה ציבורית ברחוב פינסקר, בהתאם לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

כל החלקות בטבלת ההקצאה והאיזון בבעלות עיריית הרצליה (או שהופקעו על ידה).

2. המועד הקובע:

המועד הקובע הינו תאריך מסמך זה.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

נערך ביקור בסביבה בתאריך 01.04.2014, על ידי דלית עין דור, שמאית מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גושים	:	6525 ; 6527
חלקות וחלקי חלקות	:	86, 50 ; 14, 86, 185, 283, 305, 306, 358, 361, 413, 415, 417
מיקום	:	בין הרחובות אבן עזרא, פינסקר - שכונת ויצמן, הרצליה
ועדת תכנון	:	הרצליה



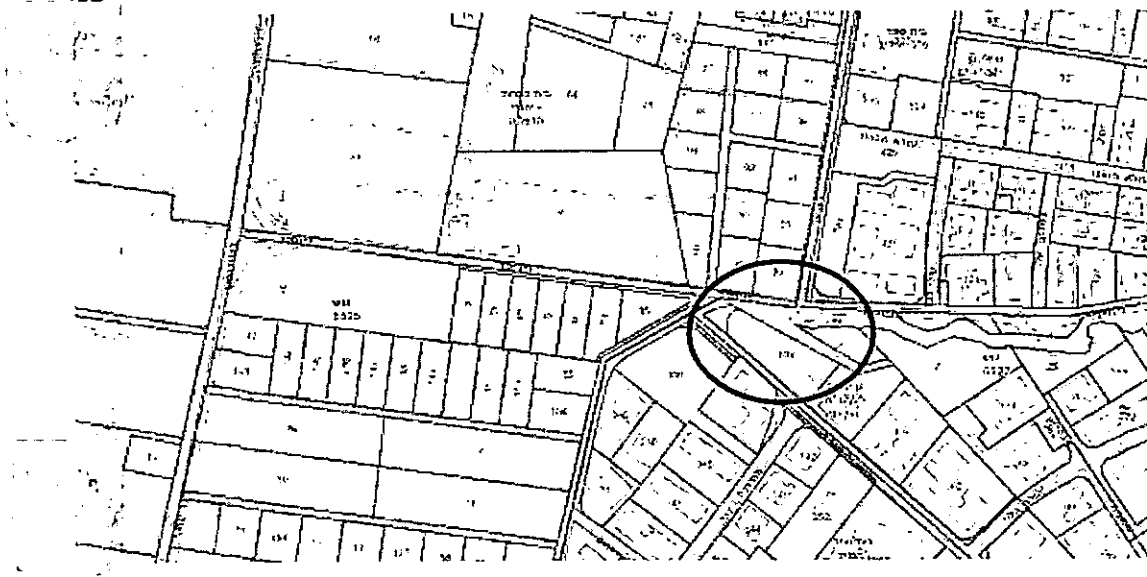
מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441,

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



5. תאור המקרקעין:

הקרקע הכלולה בתחום האיחוד והחלוקה, הינה רצף בלתי רגולרי של חלקות וחלקי חלקות בין הרחובות פינסקר, אבן עזרא - בצפון-מערב העיר הרצליה. הקרקע משמשת כיום לגינה, דרכים וכו'. הסביבה - צפון מערב העיר הרצליה - הינה אזור מגורים בבניה רוויה.



שטח הקרקע הכלול בתכנית - 10,339 מ"ר.



6. מצב תכנוני¹:

כעולה ממידע שנמסר בוועדה המקומית, וממסמכי התכנית, הקרקע הנדונה כלולה, בין היתר, בתכניות בנין עיר מספר הר/253 א (תכנית המתאר); הר/1057 א; הר/1218; הר/1262; הר/1764; הר/1819; הר/417; הר/474; הר/מק/2000/מע. ייעוד הקרקע - שטח ציבורי פתוח; דרכים.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה:

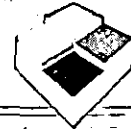
מספר התכנית - הר/מק/2284
שם התכנית - גינה ציבורית ברחוב פינסקר, הרצליה
שטח התכנית - 10,364 מ"ר
תחולת התכנית - חלקות וחלקי חלקות 50, 86 בגוש 6525; 415, 413, 358, 14, 283, 185, 86, 417, 306, 361, 305 בגוש 6527.
מטרת התכנית - ביטול דרך מאושרת והסדרת דרך קיימת לצורך הסדרת גינה ציבורית. באמצעות - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, דרך מאושרת שינוי יעוד מדרך מאושרת, ליעוד שטח ציבורי פתוח ושינוי שטח ציבורי פתוח לטובת יעוד דרך, קביעת תוואי חדש לדרך; מוצעת, הסדרת גינה ציבורית, הסדרת חניון ציבורי

יעוד	תא שטח
דרך מאושרת	203
דרך מוצעת	202, 201
שטח ציבורי פתוח	102, 101

שימושים - ש.צ.פ - גנים ציבוריים וגני משחקים; דרכים - על פי חוק התכנון והבניה. זכויות בניה - לא רלבנטי.

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





8. המצב המשפטי²:

כל החלקות הכלולות בתכנית, רשומות בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין נתניה. להלן עיקרי פרטי הרישום, בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט והעתקיהם נמסרו לי על ידי העיריה:

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	בעלים
6525	50	3,499	מוכתר הכפר הרצליה
	86	646	מדינת ישראל ³
6527	14	822	קרן קיימת לישראל ³
	86	4,566	מדינת ישראל ³
	185	2,534	מדינת ישראל ³
	283	3,428	עיריית הרצליה
	305	2,218	עיריית הרצליה
	306	414	עיריית הרצליה
	358	3,582	עיריית הרצליה
	361	774	מדינת ישראל ³
	413	117	מדינת ישראל
	415	140	עיריית הרצליה
	417	1,371	עיריית הרצליה

² פירוט תמציתי בהתחשב במטרת ההערכה.

³ רשומה הערה אודות הפקעה.





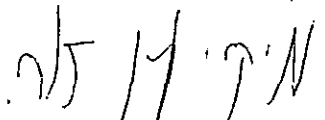
9. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים בהערכה:

- 9.1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה הסכמה.
- 9.2. כל החלקות בתחום התכנית הינן בבעלות עיריית הרצליה ו/או שסומנו בהן הפקעות, ולפיכך ההקצאה לבעלים אלו הינה למלוא הזכויות ב"מצב יוצא".
- 9.3. שטחי המגרשים (תאי השטח) הינם ע"פ נתונים שהתקבלו ממודד התכנית (קיים פער של כ-60 מ"ר, בין נתונים אלו, לבין הפירוט בטיטות תקנות התכנית שנמסרה לי בוועדה המקומית - כפי שנמסר לי פער זה הינו בתחום המותר ע"פ התקנות).
- 9.4. אין תשלומי איזון.
- 9.5. לאור זהות הבעלים, טבלת ההקצאה אינה כוללת ערכי שווי

10. הצהרות:

- 10.1. הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי ו/או חלק במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בהם או במזמיני העבודה; וכי הערכה זו הינה בהתאם למיטב ידיעתי ונסיוני המקצועי.
- 10.2. 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).
- 10.3. 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



כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין

נספח: טבלת הקצאה



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

פקס' 03-5493743 E-mail: eindorm@013.net.il

טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית הר/מק/2284 - הסדרת גינה ציבורית ברחוב פינסקר הרצליה

סידורי	נתוני המקרקעין				מצב וכנס			מצב יוצא					
	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	ייעוד	שטח בתכנית (מ"ר)	שם בעל הזכויות	חלק בבעלות	חלק יחסי*	מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש (מ"ר)	חלק יחסי	שם בעל הזכויות
1	6525	50	3,499	דרך	430	מוכתר הכפר הרצליה	1	0.0416	101	ש.צ.פ.	6,701	0.6481	עיריית הרצליה
							1	0.0140					
2	6527	86	646	ש.צ.פ.	822	קרן קיימת לישראל**	1	0.0795	102	ש.צ.פ.	1,806	0.174678	עיריית הרצליה
3		14	822	ש.צ.פ.	822	קרן קיימת לישראל**	1	0.0795					
4		86	4,566	ש.צ.פ.	1,287	מדינת ישראל**	1	0.1245	201	דרך קיימת	1,047	0.1013	עיריית הרצליה
5		185	2,534	דרך	529	מדינת ישראל	1	0.0512					
6		283	3,428	ש.צ.פ.	456	עיריית הרצליה	1	0.0441	202	דרך מוצעת	576	0.0557	עיריית הרצליה
7		305	2,218	ש.צ.פ.	2,215	עיריית הרצליה	1	0.2142					
8		306	414	דרך	190	עיריית הרצליה	1	0.0184	203	דרך מוצעת	209	0.0202	עיריית הרצליה
9		358	3,582	ש.צ.פ.	3,582	עיריית הרצליה	1	0.3465					
10		361	774	דרך	308	מדינת ישראל**	1	0.0298	10000	10,339	10,339	1.0000	ש.צ.פ.
11		413	117	דרך	117	מדינת ישראל	1	0.0113					
12		415	140	דרך	140	עיריית הרצליה	1	0.0135	10000	10,339	10,339	1.0000	ש.צ.פ.
13		417	1,371	דרך	118	עיריית הרצליה	1	0.0114					
סה"כ						10,339			1.0000			10,339	1.0000

א* חלק יחסי לפי שטח קרקע
א** רשומה הפקעה

חתימה וחתימת

תאריך: 18.06.2014

רשיון מספר: 716

מיכאל עין דור

מ.ק.מ. 51
מיכאל עין-דור



כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין