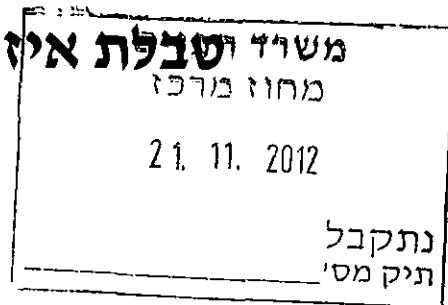




שומת מקרקעין

טבלת איזון והקצאה בהסכמת בעלים



חלק מחלקה מס' 200 בגוש 6368 המהווה יחידה משלימה לחלקה מס' 171 עפ"י תכנית

בניין עיר פת / 1151 / 27 ותכנית פת / 1151 / 27 א'

רח' נבטים 10 א', אזור התעשייה רמת סיב, פתח תקווה



הוכן ע"י : אלי סידאוי - שמאי מקרקעין

ינואר : 2012



1. מטרת חוות הדעת ורקע כללי:

- 1.1 נתבקשתי ע"י מר דוד ריטרסקי ועיריית פי"ת לבצע טבלת איזון והקצאה לחלקה מס' 200 בגוש 6368.
- 1.2 טבלת האיזון וההקצאה נדרשת היות שבתאריך 02/04/06 נחתם הסכם מכר בין עיריית פתח תקוה למר ריטרסקי דוד להעברת חלק מחלקה 200 בגוש 6368 בשטח 188 מ"ר מתוך שטח כולל של 468 .
- 1.3 השטח הנ"ל מהווה יחידה משלימה לחלקה מס' 171 עפ"י תכנית נקודתית פת 1151 / 27 שאושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 21/05/02 ותכנית פת 1151 / 27 א' שהופקדה ע"י מר דוד ריטרסקי בתאריך 17/01/11.
- 1.4 בטבלת האיזון וההקצאה משתתפים (2 בעלית זכוית – מר דויד ריטרסקי ועיריית פי"ת).
- 1.5 שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד, אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלשי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- 1.6 חוות דעת זו ערוכה בהתאם לתקן מס' 15 שאושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30/01/08 ושאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 02/04/08.

2. תאריך הביקור בנכס

- 2.1 27 בחודש נובמבר : 2011.

3. המועד הקובע להערכה

- מועד אישורה של תכנית נקודתית מס' פת 1151 / 27 שאושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 21/05/02 ותכנית פת 1151 / 27 א' שהופקדה ע"י מר דוד ריטרסקי בתאריך 17/01/11.

הערה :

תכנית מופקדת מס' 1151 / 27 א' אינה מרחיבה את זכויות הבניה בהשוואה לתכנית 1151 / 27 ואינה משנה את שטח חלקת ההשלמה.



4. פרטי הנכס

חלקת ההשלמה

6368	גוש
200	חלקה
486 מ"ר בשלמות	שטח רשום
אזור תעשייה רמת סיב, פי"ת.	ימיקום
188 מ"ר	שטח שהועבר למר ריטרסקי
298 מ"ר בבעלות העירייה	יתרת שטח

5. תאור הסביבה והנכס

אזור התעשייה רמת סיב ממוקם בחלק הדרום מערבי של פתח תקווה. אזור התעשייה מצוי בין דרך זיבוטנסקי מצפון המהווה ציר תנועה מרכזי המקשר בין הערים רמת גן, בני ברק וגבעתיים, דרך יצחק רבין ממזרח שמחבר את האזור עם כביש מכבית, רח' המגשימים ממערב ורח' פתח תקוה מדרום המהווה את גבול השיפוט של העיר פתח תקוה עם גבעת שמואל.

אזור התעשייה רמת סיב מהווה אחד מתוך שלושה אזורים תעשייה בתחום העיר פתח תקווה. באזור התעשייה קיימים מבני תעשייה בני 7 – 3 קומות.

המבנים שנבנו בשנים האחרונות בנויים בסגנון חדש ומשמשים למשרדים, אולמות תצוגה, חברות יצרניות ותעשיות הייטק.

לצד המבנים החדשים קיימים מבני תעשייה וותיקים לצד מגרשים בלתי מבונים.

פיתוח הסביבה הינו ברמה טובה וכולל, בין השאר: כבישי אספלט, מדרכה מאבנים משתלבות, מקומות חניה מסומנים של העירייה, תאורת רחוב, תשתיות עירוניות וכו'.

חלקה 171 בגוש 6368 מקבלת ההשלמה, בשטח רשום כולל של 876 מ"ר, רגולרית, פנימית, עם בליטה בפינה הצפון מזרחית של החלקה.

החלקה כלואה, עורפית לרחוב המגשימים בחלק הדרום מערבי של אזור התעשייה רמת סיב.



חלק מחלקה 200 בגוש 6368, " חלקת ההשלמה ", מהווה את החלק הצפוני של חלקה 200 וצמודה וכלואה בין חלקות 171 ממערב וחלקה 172 ממזרח.
חלקת ההשלמה רגולרית ומישורית, במידות של 9 מ' X כ- 21 מ', עם חזית דרומית לרח' נבטים.
החלקה בלתי מבונה.

6. מצב משפטי

בהתאם לפלט מידע מהאינטרנט, מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, עולה בין השאר:

גוש	: 6368
חלקה	: 200
שטח רשום	: 486 מ"ר
בעלויות	: עיריית פתח תקווה
הערה	: פלטי מידע אלו אינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, התקנות והנהלים שעל – פיו.

בהתאם לחווה מכר שנערך ונחתם בשנת 2006 בין עיריית פתח תקוה (להלן "העירייה") לבין מר ריטרסקי דוד (להלן "הבעלים") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הבעלים הינו בעלים של חלקה מס' 171 בגוש 6368.
- העירייה הינה בעלים של חלקה 200 בגוש 6368 הסמוכה לחלקה 171.
- הבעלים בשיתוף עם העירייה יזם תב"ע פת/1151/27 שאחת ממטרותיה הינה לייעד חלק מחלקה מס' 200 בשטח של 188 מ"ר לשטח השלמה לחלקה 171 ושינוי יעודה מדרך קיימת ליעוד לתעשייה (להלן: שטח "השלמה").
- התמורה בעסקה לרכישת הקרקע: \$ 48,000 + מע"מ (התמורה נקבעה בהתאם לחוות דעת שמאית של אינג' יוסף זרניצקי (נבחר ע"י העירייה כשמאי מוסכם) מיום 01/12/03.



7. המצב התכנוני

להלן פרוט המצב התכנוני הרלוונטי של הנכס נשוא השומה, כפי שנמסר בע"פ בוועדה המקומית תכנון ולבניה פתח תקווה:

תכנית	פרסום תוקף	מהות התכנית
ח/ 2000	06/03/06	אולמות ארועים באזור התעשייה
תמ"מ 21/3	12/11/03	תכנית מתאר מחוזית מחוז המרכז
27/ 1151	21/05/02	ריטרסקי תכנית נקודתית.
פת/מק/ 2000/ ד/ 1	12/10/2000	בריכות, קיר משותף, פרגולות
פת/מק/ 2000 די	11/02/97	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי
10/ 2000	11/06/95	זכויות בניה
2000	14/05/92	תכנית מתאר מקומית
2/ 2000	06/09/87	מרתפים
3/ 1151	21/12/66	קווי בניין
פת /מק / 27/ 1151 /א'	17/01/11	תכנית בהפקדה ריטרסקי

8. התכניות נשוא טבלת האיזון וההקצאה :

להלן התוכניות הרלוונטיות למטרת טבלת האיזון וההקצאה :

תכנית נקודתית פת / 1151 / 27 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5076 מיום 21/05/02

מטרת התכנית : ביטול דרך, שינוי יעוד מדרך לאזור תעשייה, קביעת זכות מעבר.

זכויות הבניה :

ייעוד	אחוזי בניה שטח עיקרי	סה"כ אחוזי בניה שרות	תכסית	מספר קומות
אזור תעשייה	מעל לקרקע : 50% מתחת לקרקע : 50%	מעל לקרקע – 20% מהעיקרי. מתחת קרקע : 300%	55% כולל שרות	4 קומות + חדר יציאה לגג

זכות מעבר : שטח חלקת ההשלמה מסומן כולו עם זכות מעבר (בכניסה), לחלקה 172 בלבד.



שטח עפ"י תשריט בגוש 6368 :

שטח במ"ר	ייעוד	מהות הקרקע	חלקה
188	תעשייה	חלקה משלימה	200
876	תעשייה	חלקה מקבלת	171
1,064			שטח מגרש מאוחד

תכנית נקודתית פת / 1151 / 27 / א' הופקדה ביום 17/01/2011.
 תכנית איחוד בהסכמת בעלים לפי סעי' 62 (א) (א) של חלק מחלקה 200 בגוש 6368 עם חלקה
 171 בגוש 6368.
 מטרת התכנית : קביעת שטח להשלמה לעניין זכויות הבניה בלבד + מרתף בקומת קרקע.
 נתינת זכות מעבר לחלקה 172 בגוש 6368 :

9. עקרונות גורמים ושיקולים לטבלת האיזון והקצאה

בבואי לבצע טבלת איזון והקצאה הבאתי בחשבון בין השאר, את העקרונות, הגורמים
 והשיקולים הבאים :

- 9.1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעי' 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון
 והבניה לעניין חלוקה בסכמה או שלא בהסכמה.
- 9.2. הובא בחשבון כי הן בתב"ע המאושרת והן בתב"ע המופקדת מדובר באיחוד
 בהסכמת בעלים לפי סעי' 62 (א) (א) של חלק מחלקה 200 בגוש 6368 עם חלקה
 171 בגוש 6368.
- 9.3. הובא בחשבון כי מדובר בקרקע ריקה ופנויה.
- 9.4. הובא בחשבון כי מדובר בחלקה מסי' 200 הכוללת 2 בעלים, מצד אחד, מר דוד ריטרסקי שחלקו
 בחלקה הינו 188 מ"ר בעקבות חוזה מכר שביצע עם עיריית פתח תקוה שלאחריו שולמה
 התמורה לעירייה, מצד שני עיריית פתח תקוה המתזיקה ביתרת החלקה.
- 9.5. הובא בחשבון כי הן בתב"ע המאושרת והן התב"ע המופקדת, "חלקת ההשלמה" מקנה זכויות
 בניה, מרחיבה תכסית בניה בחלקה 171, אולם אינה מאפשרת בניה פיסית
 (עילית) בתחום החלקה שנותרת כחלקת מעבר לחלקות 171, 1721.
- 9.6. הובא בחשבון כי הן בתב"ע המאושרת והן בתב"ע המופקדת שטח ההשלמה זהה.
- 9.7. הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' נבטים, בעורף רח' המגשימים בחלק הדרום מערבי של אזור
 התעשייה רמת סיב, מערב העיר פתח תקוה.



10. טבלת הקצאה ואיזון לתכנית פת 27/1151 ותכנית פת 27/1151/א'

תשלומי איזון	התמורה בעסקה	שם בעל הזכות	שטח מועבר בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	סיכוי
אין	\$ 48,000	עיריית פיית	188	486	200	6368	1
אין	-----	ריטרסקי דוד	876	876	171	6368	2
	\$ 48,000	ריטרסקי דוד	1,064	-----	-----	-----	סה"כ

חלקת החשלמה (ב- 188 מ"ר) נרכשה ע"י מר דוד ריטרסקי בעקבות יזום ת.ב.ע פת 27/1151 והתמורה בעסקה לרכישת הקרקע שולמה לעירייה (התמורה נקבעה בהתאם לחוות דעת שמאית של אינג' יוסף זרניצקי (נבחר ע"י העירייה כשמאי מוסכם) מיום 01/12/03.

11. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל יהיה זה סביר לקבוע כדלהלן :

א. תכנית מופקדת מס' 27/1151/א' אינה מרחיבה את זכויות הבניה בהשוואה לתכנית 27/1151 ואינה משנה את שטח חלקת החשלמה.

ב. חלקת החשלמה (ב- 188 מ"ר) נרכשה ע"י מר דוד ריטרסקי בעקבות יזום ת.ב.ע פת 27/1151 והתמורה בעסקה לרכישת הקרקע שולמה לעירייה (התמורה נקבעה בהתאם לחוות דעת שמאית של אינג' יוסף זרניצקי (נבחר ע"י העירייה כשמאי מוסכם) מיום 01/12/03.

ג. בתכנית 1151/27 ותכנית 27/1151 א' נכנסו ויצאו 2 בעלי זכויות.

ד. לא קיימים תשלומי איזון נוספים בין בעלי הזכויות בחלקה.

ה. יש לרשום שטח של 188 מ"ר ע"י דוד ריטרסקי ואת יתרת שטח חלקה 200 (ב- 298 מ"ר) להשאיר ע"י עיריית פת תקוה.

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

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



אלי סידאוי
שמאי מקרקעין

11/13/0

מוקד שירות ארצי : 1-700-502-506 * משרד ראשי - טל : 03-5015558 * פקס : 050-8965597
E-mail: esidawi@netvision.net.il * 050-6422986 : ניד אלי סידאוי
כתובתם באינטרנט : www.es-m.co.il

טבלת איזון והקצאה דוד ריטרסקי



12. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			8056129	ריטרסקי דוד	יום בפועל (אם רלבנטי)
	אבי בן חמו מנכ"ל העירייה	עיריית פיית			
			8056129	ריטרסקי דוד	בעלי עניין בקרע
	אבי בן חמו מנכ"ל העירייה	עיריית פיית			
15/01/11	אלי סידאוי		024152068	אלי סידאוי	עורך טבלת האיזון