בס״ד

ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

יג׳ אדר ה תשע״ח
28 פברואר 2018
סימוכין: 01-6095

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך - תקן שמאי 17.1
דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה
(תקן חשבונאי מס 40 ו- IFRS13 בדבר נדל״ן להשקעה)
גוש 6196 חלקה 147 (חלק)
רחוב מצדה 3, אזור תעשייה צפוני
ב נ י - ב ר ק

נערך ע״י

בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

פרטי המומחה

לצורך חוות דעת לדווח על-פי חוק ניירות ערך

(שם המומחה: בועז ברזילי)

תיק מספר: 01-6095

המזמין: חברת לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר זוריק רוטלוי

כנדרש בתקן חשבונאי לעריכת חוות דעת מסוג אלו, הנני מציין כי אני בעל ידע וניסיון לביצוע הערכת שווי של הנכס נשוא השומה. להלן השכלה והכשרה מקצועית

פרטי השכלה והכשרה מקצועית

לימודים אקדמיים

אונ׳ בר-אילן	**תואר ראשון** פסיכולוגיה ומדע המדינה - 1989
אונ׳ בר-אילן	**תואר שני** מדע המדינה - 1996
אונ׳ תל-אביב	**תואר שלישי** (תכנון עירוני)

לימודי תעודה

טכניון	**שמאות מקרקעין** 1990

השתלמויות

מכון נאמן	**גישור ויישוב סכסוכים** 1998

♦ **רשום** בפנקס שמאי המקרקעין (בהתאם לחוק שמאי המקרקעין התשכ״ב - 1962) כשמאי מקרקעין מוסמך ומנהל נכסים, **רשיון מס׳ 307** משנת 1992.

♦ **חבר ועדת ערר מס שבח** מחוז חיפה, ביה״מ המחוזי חיפה (2004-2007)

♦ **רשום** ברשימת המומחים בבתי משפט.

♦ שמאי מטעם וועדות מקומיות, משרדי ממשלה, חברות כלכליות וגופים עסקיים מסחריים.

♦ **מרצה באונ׳ תל-אביב** במחלקה לגיאוגרפיה, ביה״ס להסטוריה (2005 ואילך)

♦ **מרצה באונ׳ חיפה** בבית הספר לניהול (2006-2015)

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

- **מרצה במכללת נתניה** במסגרת לימודי תואר שני בלימודי מקרקעין (2013 ואילך).
- **מרצה בלה״ב** (לימודי הכשרה למנהלים) אונ׳ תל-אביב.
- **מרצה אורח** באונ׳ בר-אילן, הפקולטה למשפטים, משפט מסחרי.
- **עורך אחראי** מדור שמאות מקרקעין בכתב העת ״מקרקעין״, הוצאת רונן (2002 ואילך).
- **ראש היחידה, יועץ אקדמי ומרצה** ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נדל״ן (במסגרת לימודי חוץ) במכללה אקדמית ״בית-ברל״ (2000-1997).
- **רכז החוג ומרצה** ללימודי יזמות ונדל״ן ולימודי שמאות מקרקעין ״הקריה האקדמית״ - שלוחת אוניברסיטת מנצ׳סטר בישראל (2002-1999).
- **יועץ אקדמי ומרצה** במכללות פרטיות (2002-1996).
- **חבר ועדת ביקורת על בחינות** במועצת שמאי המקרקעין - משרד המשפטים.

ספרים

מחבר הספר ״שמאות מקרקעין, עקרונות, גישות, תהליכים״, הוצאת אתיקה, 1996.

מחבר הספר ״יסודות התכנון והבניה״״, הוצאת אתיקה, 1997.

עורך האוגדן ״חיקוקי מקרקעין-קובץ החקיקה המלא״, הוצאת אתיקה, 1997.

מחבר הספר ״פירוק שיתוף במקרקעין - יישומים שמאיים״״ הוצאת אתיקה, 1998.

מחבר הספר ״מימון נדל״ן, גישת ההוון - כדאיות השקעות״, הוצאת אתיקה, 2000.

מחבר הספר ״תכנון בניין עיר ; הלכה ומעשה״, הוצאת אתיקה, 2003.

מחבר הספר ״תכנון עירוני, הלכות ויישומים״, 2005 (מהדורה 13 אחרונה 2017).

מחבר הספר ״השקעות ומימון בנדל״ן״, הוצאת ״עמיחי״, 2007.

מחבר הספר ״תורת השמאות״, הוצאת ״בורסי״, 2013.

מאמרים

טווח הסטייה באומדן ושאלת ״גבול הסבירות״ (בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה). ״מקרקעין וערכם״ קט״ח (117) יוני 1998.

ביטול סעיף 12 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה. (המאמר פורסם ביום עיון בנושא היטל השבחה, יוני 2000).

סקר שוק הבנייה למגורים 2001-2005 - תמורות ותחזיות. דן אנד ברדסטריט (D&B) ישראל, ינואר 2001.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

"עסקאות בקרקעות מנהל. (המאמר פורסם ביום עיון בנושא ניוד זכויות בנייה, מרץ 2001).

ניוד זכויות בנייה בין מגרשים - היבטים שמאיים. "מקרקעין וערכם" (בטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל) חוברת קכ"ב (122) יולי 2001.

היטל השבחה - תיקון 53 לחוק התכנון והבנייה (המאמר פורסם ביום עיון בנושא תיקון 53 לחוק התכנון והבנייה, יולי 2001).

ניוד זכויות בנייה בין מגרשים – היבטים שמאיים. "מקרקעין" א'/1 ינואר 2002.

הגנת הדייר "מקרקעין" א'/2 מרץ 2002.

עסקאות קומבינציה - "מקרקעין" כרך א'/3 מאי 2002.

ירידת ערך במקרקעין - פגיעה שאינה בעקבות תכנית - "מקרקעין" א'/4 יולי 2002.

ירידת ערך במקרקעין - פגיעה שלא בדרך הפקעה - "מקרקעין" א'/5 ספטמבר 2002.

ירידת ערך במקרקעין - מקרקעין גובלים - "מקרקעין" א'/6 נובמבר 2002.

ירידת ערך מקרקעין - מועד אישור תכנית - "מקרקעין" ב'/1 ינואר 2003.

זכויות בנייה עודפות בבתים משותפים: היבטים קנייניים ושמאיים - "מקרקעין" ב/3 מאי 2003 (נכתב ביחד עם עו"ד מוטי בניאן).

אומדן חברות נדל"ן - הערכה חשבונאית או שמאית - השלכות תקן חשבונאי מספר 15. "מקרקעין" ב/5 יולי 2005.

ירידת ערך מקרקעין - שאלת הציפיות - "מקרקעין" ב'/6 ספטמבר 2003.

זכויות בנייה וסחירותן – היבטים קנייניים ושמאיים - "מקרקעין" ב'/7 נובמבר 2003 (נכתב ביחד עם עו"ד מוטי בניאן).

תכניות שימור - תרבות כלכלית או כלכלה תרבותית? "מקרקעין" ג'/2 מרץ 2004.

אומדן שווי דירת מגורים המושפעת מזכויות בנייה נוספות לעניין מס שבח "מקרקעין" ג'/4 יולי 2004.

ירידת ערך: המבחן השמאי לקביעת גבול הסבירות "מקרקעין" ג'/6 נובמבר 2004.

ירידת ערך עקב גורמים פסיכולוגיים "מקרקעין" ד'/1 ינואר 2005.

תשלומים למנהל מקרקעי ישראל (דמי היתר) - התוצאות המרחביות "מקרקעין" ד'/3 מאי 2005.

דו"ח השומה - תכנו והיקפו "מקרקעין" ד'/4 יולי 2005.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

עקרונות לאומדן דמי שימוש כשאין הסכם - "מקרקעין" ד/6 נובמבר 2005.

אפס בסולם ריכטר - השלכותיה הכלכליות של תמ"א 38, מקרקעין ה/1 ינואר 2006.

קרנות השקעה מסוג "REIT" - מקרקעין ה/4 יולי 2006.

הפקעה עם פיצוי - האמנם? מקרקעין ה/5 ספטמבר 2006.

גישות לאומדן חיובי ארנונה - שטח ושווי - מקרקעין ו/1 ינואר 2007.

שימוש חקלאי - הצורך בהגדרות חדשות - מקרקעין ו/3 מאי 2007.

השלכותיה הכלכליות של תמ"א 38 (מאמר המשך)- מקרקעין ו/5, ספטמבר 2007.

אומדן מוניטין - מקרקעין ו/6, נובמבר 2007.

תכנית שימור אתרים: כבשת הרש - מקרקעין ז/2, מרץ 2008.

בית על החוף בעידן ההתחממות - כלום לא השתנה? – מקרקעין ז/3, מאי 2008.

שימוש חורג "כשהחריג הופך לנורמה והנורמה לחריג" - מקרקעין ז/4, יולי 2008.

אמת וודאי – ודאי עדיף? (הלכת פוליטי והפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965) - מקרקעין ז/5, ספטמבר 2008.

תקון 84 – בין חזון למציאות – מקרקעין ט/1, ינואר 2010.

עיקרי הרפורמה המתגבשת בחוק התכנון והבנייה - מקרקעין ט/3, מרץ 2010.

החקיקה בתכנון ובנייה – לאן? – מקרקעין, ט/4, יולי 2010.

תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה בראי המחקר הגיאוגרפי - מקרקעין י/2, מרץ 2011.

עבירות בנייה - בין חוק העונשין לחוק התכנון והבנייה - מקרקעין י/4, יולי 2011.

שמאות מקרקעין כמשל - מקרקעין י/6, נובמבר 2011, עמ'72-64.

תיקופה של טכניקת דלפי בנקרה נבחן: ההשפעות החיצוניות של רכבת על ערכי מקרקעין למגורים - מקרקעין, יב/1, ינואר 2013.

התחדשות עירונית: תמ"א 38 כמקרה נבחן - מקרקעין יב/5, ספטמבר 2013, עמ' 62-43.

שטחי שירות התפתחות ומיסוי - מקרקעין יג/4, אוקטובר 2014.

חוק התכנון והבנייה: שיתוף הציבור בהליכי התכנון - מקרקעין יד/4, אוקטובר 2015.

דילמת הגמישות התכנונית אל מול היציבות בחוק התכנון והבנייה – מקרקעין יד/4, יולי 2016.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

כריית החול הימי בישראל - החטא ועונשו – מקרקעין ט/4, אוקטובר 2016.

שומות מכריעות – פערים וביקורת שיפוטית - מקרקעין ט/3, יולי 2017.

Barzilay B. (2004), External Effects of Planning Proceed - case study of the committee for residence and industry, Tel-Aviv university.

Barzilay B. (2006), External Effects of Planning Proceed, (A thesis for Doctor Degree) Tel-Aviv university.

Barzilay B, Schnell I, (2007), The implementation of the Delphi Method to examine the external impact of Real Estate

Barzilay B, Schnell I, (2008), Conservation plans - Model for economic exploitation The Open Urban Studies Journal, 2008, 1, 19-24.

Barzilay B, (I. Schnell, M. Egoz & B. Barzilay 2008), Conservation and Development Processes in Multi-Cultural Historic Towns, Test cases - Stone Town and Jaffa

Boaz Barzilay (Boris A. Pornov Bella Genkin, 2008), Investigating the Effect of Train Proximity on House Prices: Haifa, Israel as a Case Study, Journal of real estate research, pp 1-36.

Barzilay Boaz, (Berezansky, B ,.Portnov B.A. and B. Barzilay), Objective vs. Perceived Air-pollution as a Factor of Housing Pricing: A Case Study of the Greater Haifa Metropolitan Area ,*Journal of Real Estate Literature* 2009.

Barzilay Boaz, (B. Barzilay .Shchnell, I. ,and Portnov B. Estimating the Effect of Location Externalities on Real Estate Values Using the Delphi Method, Territorio Italia, Rivista dell'Agenzia del Territorio , land administration, cadastre, real estate 2/2012, PP. 22-35.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

יג׳ אדר ה תשע״ח
28 פברואר 2018
סימוכין: 01-6095

לכבוד:
לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ פקס: 03-5171345
מרכז הטכסטיל, רח׳ קויפמן 2
ת ל - א ב י ב מיקוד 68012
טל: 03-5171360
א.ג.נ;

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך תקן שמאי 17.1

דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה

(תקן חשבונאי מס 40 ו- IFRS13 בדבר נדל״ן להשקעה)

גוש 6196 חלקה 147 (חלק), רחוב מצדה 3

אזור תעשייה צפוני, בני-ברק

התבקשתי לחוות דעתי המקצועית לעניין שבנדון ולהלן חוות דעתי:

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מסמכים / נתונים הנחות ותחזיות שהועברו על-ידי מזמין העבודה המפורטים בדו״ח:

א. מצורף צילום נסח רישום (גרסת אינטרנט) מעודכן ליום 17.01.2018.

ב. מצורף כתב שיפוי עבורי שניתן על-ידי לודז׳יה רוטקס באמצעות מר זוריק רוט-לוי מצורף.

ג. מצורפים שני הסכמי מכר מדצמבר 2016 (לממכר ולממכר עתידי)

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

1. <u>מטרת חוות הדעת</u>:

הסטוריית אומדנים

1.1 לנכס נערכה חוות דעת למטרת אומדן שווי על-ידי עמיתי, שמאי מקרקעין מר שאול רוזנברג מס' 7822/2002 מיום 28.6.2002. שווי מוערך של הנכס בחוות הדעת $11,800,000. שהם לפי שער 4.5 ₪ / $ לפיו נערך התחשיב - 53,100,000 ₪.

1.2 התקשרות ראשונה עם מר יאיר רוט-לוי לצורך הזמנת אומדן בהתאם לתקן חשבונאי הייתה בשנת 2007. ביום 20.5.2007 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2006. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של $11,000,000 (שהם 43,978,000 ₪ לפי שער יציג של 3.998).

1.3 ביום 17.11.2008 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 17.11.2008. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 57,000,000 ₪ (שהם $14,540,816 לפי שער דולר של 3.92 ₪).

1.4 ביום 19.3.2009 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2008. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 52,000,000 ₪.

1.5 ביום 6.1.2010 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2009. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 52,800,000 ₪.

1.6 ביום 18.3.2011 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2010. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 67,300,000 ₪.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

1.7 ביום 12.7.2011 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 30.6.2011. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 59,000,000 ₪.

1.8 ביום 30.1.2012 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 30.12.2011. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 59,000,000 ₪.

1.9 ביום 10.2.2013 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2012. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 52,500,000 ₪.

1.10 ביום 31.12.2013 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2013. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 53,000,000 ₪.

1.11 ביום 01.01.2015 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2014. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 59,000,000 ₪.

1.12 ביום 4.1.2016 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2015. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 66,000,000 ₪.

1.13 ביום 13.7.2016 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 30.6.2016. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 86,000,000 ₪.

1.14 ביום 20.12.2016 נמכר הנכס למעט זכויות בנייה עתידיות (במסגרת תכנית שבהכנה).

1.15 ביום 5.1.2017 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק זכויות הבנייה העתידיות לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2016. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של ₪20,300,000.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

1.16 נמסר לי מחברת לודזיה רוטקס השקעות בע״מ כי שווי הנכס במאזני החברה, ללא התחייבויות, (לגביו מבוצעת הערכה נפרדת) הנו כדלקמן (הסכום באלפי שקלים):

2007	46,475
2008	52,000
2009	52,800
2010	52,800
2011	59,000
2012	52,500
2013	53,000
2014	59,000
2015	66,000
יוני 2016	86,000
2017	20,300

1.17 התבקשתי על-ידי חב׳ חברת לודזיה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר זוריק רוט לוי, לאמוד את שווי שוק הנכס לצורך יישום כללי חשבונאות מקובלים ליום 31.12.2017. חב׳ לודזיה רוטקס העניקה כתב התחייבות לשיפוי השמאי בגין שומה זו. **כתב השיפוי שניתן על-ידי לודזיה רוטקס באמצעות מר זוריק רוט-לוי מצורף**.

1.18 נמסר לי על-ידי החברה כי התקן החשבונאי לשמו נדרשה ההערכה הנו תקן חשבונאי מס 40 ו- IFRS13 בדבר נדל״ן להשקעה.

1.19 הריני מצהיר על הסכמתי לפרסם חוות דעת זו בציבור.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

1.20 בהתאם לדרישות התקן אני מצהיר כי אין יחסי תלות בין עורך הדו"ח לבין מזמין העבודה ולא הייתה כל התניית שכר טרחה בין עריכת חוות דעת זו לממצאי השומה.

1.21 שכר טרחתי אינו מותנה בתוצאות השומה.

1.22 "שווי שוק" הנו המחיר הסביר ביותר להתקבל בעסקה בין " מוכר מרצון" ל"קונה מרצון" כששניהם בקיאים במצב השוק והם אינם פועלים תחת לחץ.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

2. <u>מועדי הביקור בנכס</u>:

15 במאי 2007 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת

17 בחודש נובמבר 2008 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת

18 בחודש מרץ 2009 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת

05 בחודש ינואר 2010 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

06 בחודש ינואר 2011 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

11 בחודש יולי 2011 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

30 בחודש ינואר 2012 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

17 בחודש דצמבר 2012 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

23 בחודש דצמבר 2013 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

15 בחודש דצמבר 2014 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

31 בחודש דצמבר 2015 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

14 בחודש יוני 2016 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

08 בחודש ינואר 2017 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת קודמת.

15 בינואר 2018 על-ידי עורך הדו״ח למטרת חוות דעת זו.

3. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

31 בדצמבר 2017

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

4. פרטי הנכס:

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם למלאכה ומסחר.

גוש:	6196
חלקה:	147
שטח חלקה רשום:	9,241 מ״ר (נסח רישום)
שטח מבנה:	במועד הביקור בנכס המבנה שהיה קיים במקום בשנים הקודמות נהרס והריסותיו פונו (ראו תיאור הנכס)
סוג הנכס וחלוקות משנה:	ראו להלן בפרק התכנוני ובפרק תיאור הנכס
הזכויות המוערכות:	זכויות בעלות - פירוט הזכויות ראו להלן בפרק הזכויות המוערכות.
מיקום:	רחוב מצדה 3, אזור תעשייה צפוני, בני-ברק

צילום נסח רישום (גרסת אינטרנט) מעודכן ליום 17.01.2018 מצ״ב

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 17/01/2018
א' שבט תשע"ח
שעה: 13:38

נסח מס' 19964

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6196 חלקה: 147

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון		תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית בני ברק	9,241.00	3	מוסכם		4535/68	126/68

הערות

הערה בדבר אתר עתיקות						3196/1993/1
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9.7.92 עמוד 3860				
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בני ברק					30822/2008/2
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5833 מיום 21.7.2008 עמוד 3996				
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בני ברק					35110/2008/1
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5847 מיום 9.9.08 עמוד 4645				
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	.					42840/2008/1
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5866 מיום 18.11.08				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית					
	לטובת	חלקה 6196/147				200510/1960

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
2,251.00	קרקע					439/874

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
" א	ירוק	גג	1-2	2,272.00
" ד	כחול	גג		2,289.00
" ס	כחול	חלק המגרש		2,697.00

בעלויות

שנוי שם	לודזיה רוטקס השקעות בע"מ	חברה	520000779	בשלמות		8447/2013/1

עמוד 1 מתוך 2

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך 17/01/2018
א' שבט תשע"ח
שעה: 13:38

נסח מס' 19964

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6196 חלקה: 147

משכנתאות

משכנתה	מצדה 3 שותפות מוגבלת	חברה	550272272	40 / 100		27699/2017/1
דרגה: ראשונה						

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מצדה 3 שותפות מוגבלת	חברה	550272272			6469/2017/2
	הערות: הסכם מיום 20/12/16					

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
2,238.00	קרקע					435/874

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
*	ירוק	חלק המגרש		4,190.00
* א	ירוק	גג	1-2	2,272.00

בעלויות

שמוי שם	לודזיה רוטקס השקעות בע"מ	חברה	520000779	בשלמות		8447/2013/1

משכנתאות

משכנתה	מצדה 3 שותפות מוגבלת	חברה	550272272	40 / 100		27699/2017/2
דרגה: ראשונה						

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מצדה 3 שותפות מוגבלת	חברה	550272272			6469/2017/2
	הערות: הסכם מיום 20/12/16					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

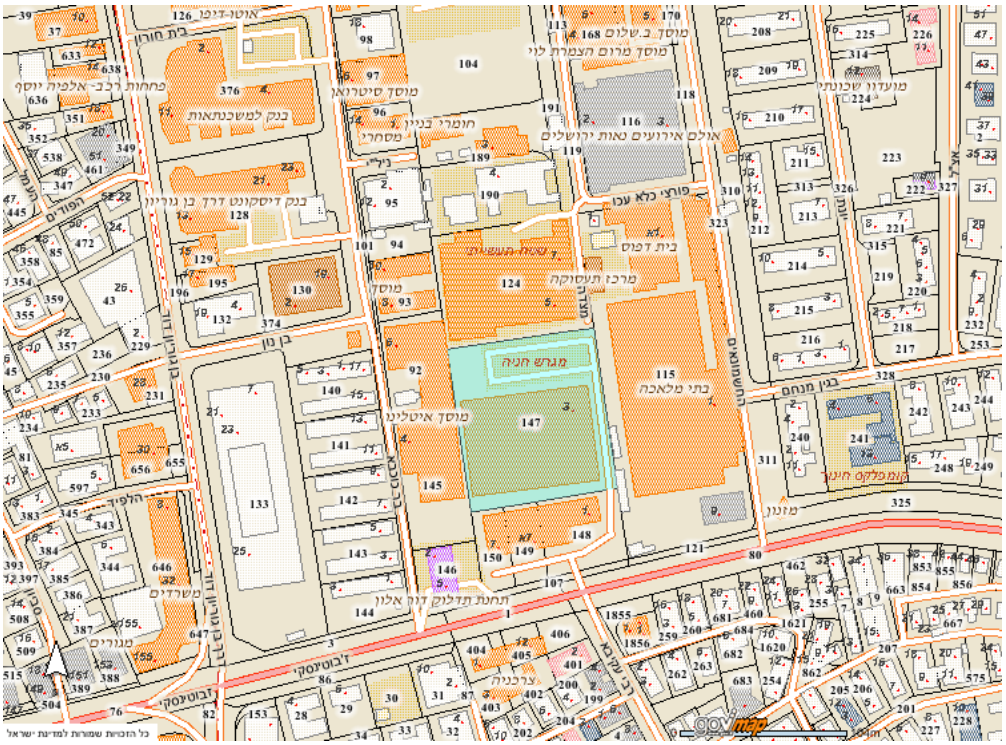
הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

נשוא חוות הדעת נמצא, כאמור, ברחוב מצדה 3, אזור התעשייה הצפוני בבני-ברק. הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים של מלאכה מסחר ותעשיה. אזור התעשייה תחום מצפון ברח' הירקון, מדרום רח' ז'בוטינסקי, ממזרח רח' החשמונאים, ממערב רח' בן-גוריון. המבנים בסביבה הקרובה בני 1-3 קומות בבנייה ישנה. לצד מבנים אלו מספר מבנים מודרניים יותר בבנייה גבוהה. להלן מפת איתור הנכס:



הנכס

מיקום הנכס מצפון למבנה "מכון מור". במועד הביקור בנכס הקרקע ריקה לאחר שהמבנה שהיה קיים בה נהרס ופונה. בחלקה החלו עבודות חפירה לצורך הקמת חניון.

תמונות הנכס צולמו על-ידי עורך הדו"ח מצ"ב

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**







הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

6. הרקע התכנוני[1]:

החלקה חלה במסגרת תכניות בניין עיר הבאות:

תוכנית בב/105א'

(מתאר בני-ברק) פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 1707 מיום 11.3.1971.

חלקה 147 בגוש 6196 ביעוד אזור מלאכות ותעשיות קלות



[1] צוינו רק תכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

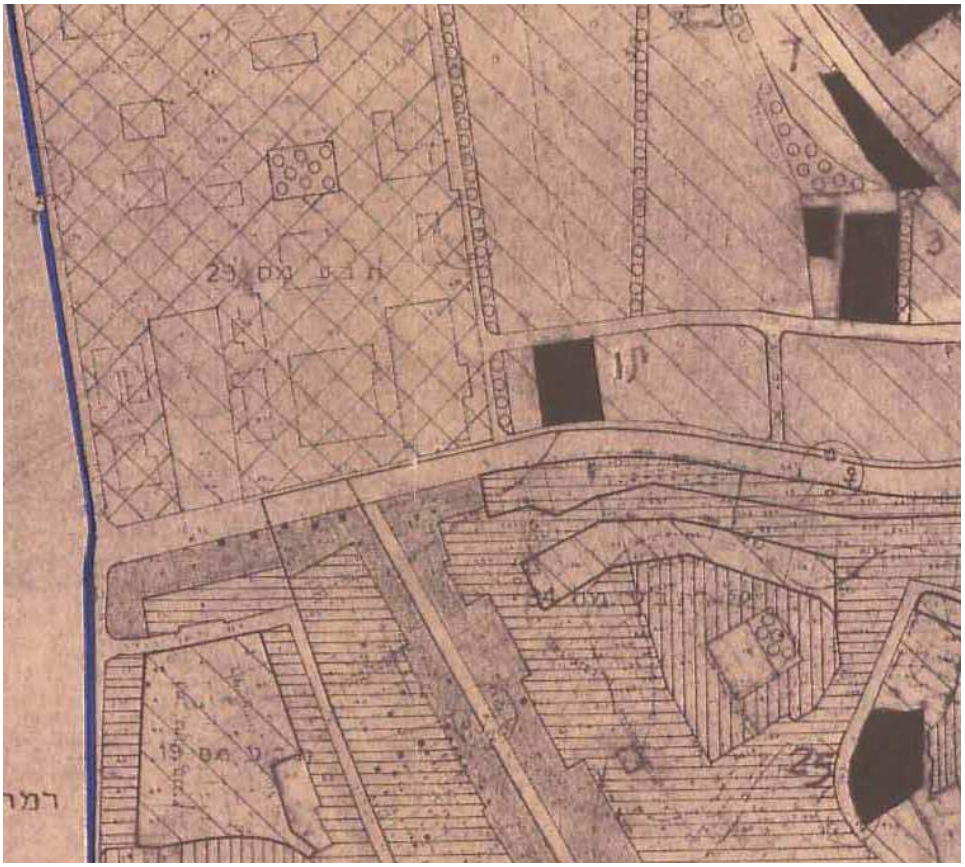
DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית בב/105ב׳,

מתאר בני-ברק פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2649 מיום 7.8.1980.

ייעוד החלקה - אזור התעשייה. משטח חלקה 147 מוצע להפרשה לצורכי דרך שטח של 1,000 מ״ר. שטח החלקה לאחר ההפרשה לדרך 8,241 מ״ר.

אחוזי בניה	40% בקומה * 4 קומות סה״כ 160% או 50% בקומה *2 קומות סה״כ 100%.
מרתפים	בשטח של עד 60% מאחוזי הבניה המותרים בקומת קרקע לצורכי אחסנה וחניה.
שימושים מותרים	בהתאם לתכנית בב/105א׳ ובתוספת של שימוש לאולמי שמחות.



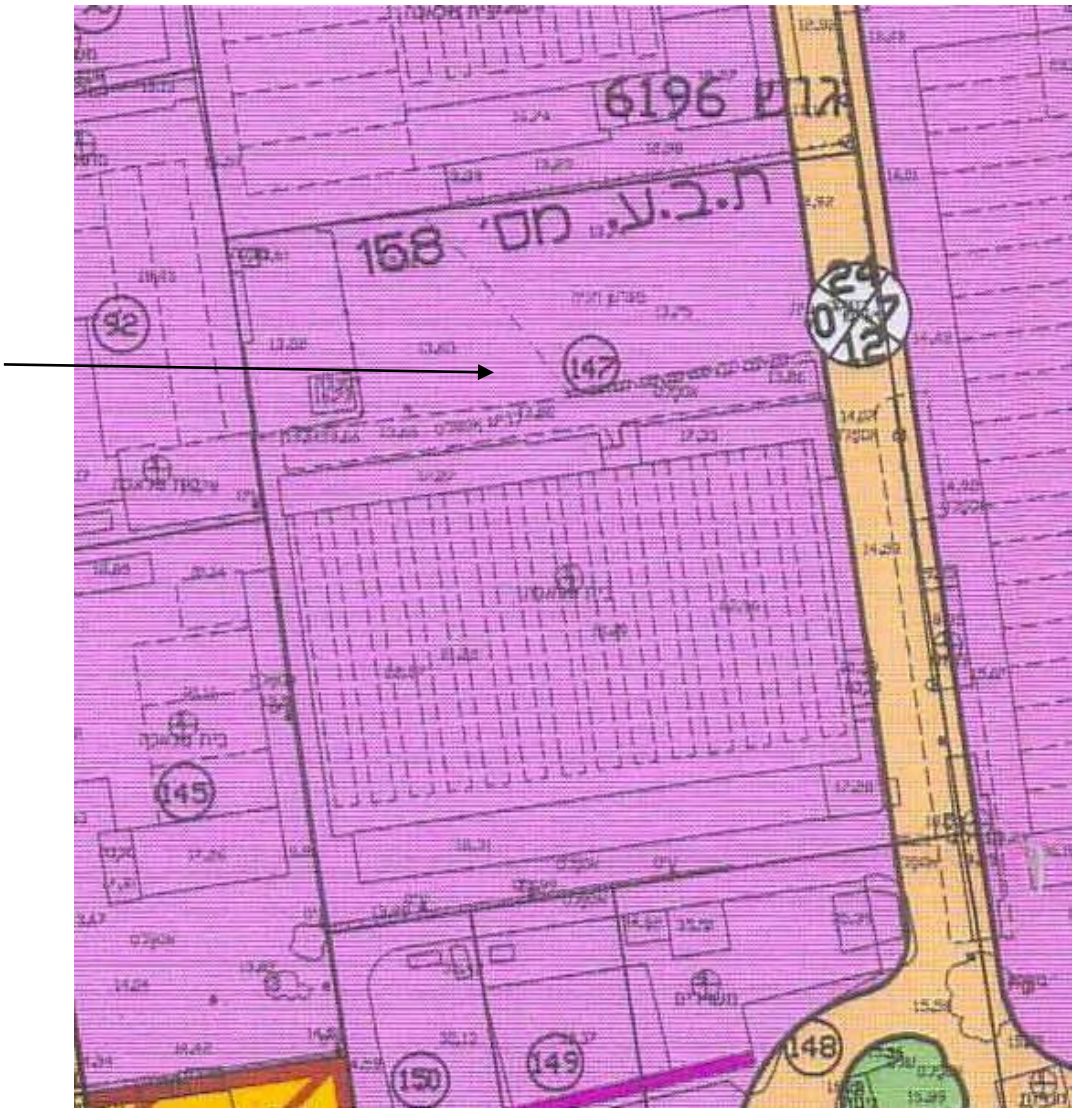
הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית בב/158

פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2255 מיום 16.9.1976. בין מטרות התכנית לייעד שטחים לאזור ציבורי פתוח, מגורים ב', מגורים ב/1, מגורים ג', מגורים ג/1, מגורים מיוחד, תעשיה ובנייני ציבור. וכן הסדרת דרכים ושבילים.

ייעוד בתכנית בב/158 (על-פי תשריט מצב קודם בתכנית בב/566)



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תוכנית בניין עיר בב/566

פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4989 מיום 24.5.2001. התכנית קובעת שטח למרכז עסקים ראשי של בני ברק הכולל במרכזו גינה עירונית עם שפ״פ בזיקת הנאה לציבור, מוקפת בבניינים למגורים, מסחר ומשרדים. במגרשים הפונים לרחובות ששת הימים, בן-גוריון וז׳בוטינסקי, ייבנו בנינים לשימושי תעסוקה, מסחר, משרדים, בתי מלון ובתי אבות. במסגרת התכנית יוקצו שטחים לצרכי ציבור.

בין מטרות התכנית: שינוי יעוד מאזור תעשיה לאזור מסחרי ועסקים מיוחד שיהווה המשך טבעי לרח׳ עקיבא תוך השתלבות במערכת האורבאנית הקיימת; קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות לשטח התכנית; הסדרת מערכת תנועה וחניה ושילובן במערכת הקיימת; קביעת הפקעת שטחים לצרכי ציבור; איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או בלעדיה וביצוע הפעולה, לרבות רישום המקרקעין לפי החוק ובהתאם ללוח הקצאות הכולל טבלת איזון.

התכנית מחלקת את חלקה 147 למגרשים מס׳ 1102, 1102 ש׳ ומגרש 1203, כמפורט להלן:

אזור תעסוקה	(מגרש 1203)	2,800 מ״ר
אזור מגורים מיוחד	(מגרש 1102)	2,400 מ״ר
שטח פרטי פתוח	(מגרש 1102 ש)	1,940 מ״ר
דרך (חדשה + קיימת)		2,100 מ״ר
סה״כ		**9,240 מ״ר[2]**

[2] שטחים מחושבים גרפית.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

אזור תעסוקה

תכליות מותרות

מעל פני הקרקע	מסחר בשתי הקומות הראשונות בלבד, משרדים, בית מלון, בית אבות
מתחת לפני הקרקע	מחסנים, חניה, חדרים טכניים, חדרים מוגנים. במרתף העליון יותרו שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים.

זכויות בניה

שטחים עיקרים על קרקעיים 15,020 מ״ר

שטחי שירות

מעל הקרקע	35% משטחים עיקריים, במגרשים ששטחם עולה על 5 דונם.
שטחי שירות למסחר	50% משטח עיקרי למסחר.
מתחת לקרקע	500%
תכסית קרקע	קומת קרקע וקומה א׳ 75%
יתר הקומות	50%
גובה:	2 קומות בסיס (מסחר), 35 קומות מגדל.

הבניה במגרש בכפוף לת.מ.א. 18 (תחנות דלק)

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

<u>אזור מגורים מיוחד</u>

תכליות מעל פני הקרקע

מגורים או דיור מוגן (עד 8 קומות מעל קומת עמודים חלקית). לא יותר שימוש מעורב למגורים ודיור מוגן בבניין אחד.

מתחת לפני הקרקע

מחסנים, חניה, חדרים טכניים.

זכויות בניה

שטחים עיקריים על קרקעיים	6,460 מ״ר
שטח שירות על קרקעי	25% משטחים עיקריים
שטח שירות תת קרקעי	500%
סה״כ יחידת דיור	68

השטחים העיקריים המותרים כוללים גם את הפונקציות המשותפות לדיור מוגן (משרדים, חדרי טיפולים, מועדון וכד׳).

תכסית קרקע מרבית משטח נטו (כולל ש.פ.פ) - 50%.

במגרשים, שיכללו שימוש למגורים בלבד, ניתן יהיה להעביר שני חדרי יציאה לגג בדירת גג, שתתווסף לבנין הדירות עפ״י התכנית.

בבנייני מגורים, גודל יח״ד מינימאלית, 90 מ״ר שטח עיקרי בדיור מוגן, גודל יח״ד מינימאלית, 45 מ״ר שטח עיקרי

קווי בניין	אפס לש.פ.פ

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר במסגרת תוכנית לאיחוד מחדש שתכלול את שטח חלקות 124,147, ו- 190 בגוש 6196, שינויים בנושאים הבאים:

1) שינוי מיקום ייעודי הקרקע לאזור תעסוקה ולאזור מגורים מיוחד ללא שינוי היחס בין השטח המיועד לאזור תעסוקה לבין השטח המיועד למגורים מיוחד.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

לא יותר שינוי מיקום ושטח המגרשים המיועדים לש.פ, רוחב מגרשי הש.פ. לא יקטן מהרוחב המסומן בתשריט.

2) שינוי מספר המגרשים המיועדים לאזור תעסוקה ולאזור מגורים מיוחד.

3) העברת שטחי בניה עיקריים תוך שמירת היחס שנקבע בתוכנית בב/566 בין שימושי תעסוקה - מגורים/דיור מוגן.

<u>שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור</u>

תכליות מותרות

מעל פני הקרקע	גינון, ריצוף, מתקני גן וכד'.
מתחת לפני הקרקע	חניה, מתקנים הנדסיים.

נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית יהיה מחייב בנושאים הבאים: מס' קומות מקסימלי, קווי בנין ומיקום המגדל.

תנאים למתן היתרי בנייה

- התשריט כולל חלוקה ל - 12 מתחמי תכנון (מ 1 עד 12)
- בכל מתחם יותנה מתן היתר הבנייה בהגשת תוכנית בינוי לביצוע הכולל תשתיות, העמדה ופיתוח, סימון מבנים להריסה, הבטחת הדרכים והתשתיות.
- תנאי למתן היתר בנייה במגרש כלשהו יהיה הריסת כל המבנים הנכללים בתחום השטחים הציבוריים הגובלים עמו והמיועדים להפקעה.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

- הבטחת רישום זיקת הנאה וביצוע הסדרי קרקע במגרש שבגינו נתבקש היתר בנייה.
- גביית הוצאות הכנת התוכנית בחלק היחסי למגרש שבגינו נתבקש ההיתר.
- תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הכוללים שטח המיועד לש.פ.פ יהיה תכנון הש.פ.פ ע"י מגישי הבקשה להיתר והבטחת הפיתוח והגינון.

תחבורה/שלביות בניה

התכנית כוללת נספח תחבורה וכן פירוט שלביות ביצוע של התוכנית, בהתאם לביצוע מטלות תחבורתיות (סעיף 20 לתקנון).

ביצוע המטלות התחבורתיות יהיה בחמישה שלבים, ובהתאם לשלבים אלה תותר הבניה במסגרת התכנית.

להלן טבלה מרכזת למטלות תחבורתיות כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית:

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שלב הבניה	מטלות תחבורתיות	תנאים למתן היתר בניה/אכלוס
שלב א׳: כל בניה חדשה	הרחבת צומת בן גוריון/ז׳בוטינסקי	אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למטלות התחבורתיות – יהיה תנאי להיתר לבניית כל בניה חדשה. ביצוע המטלות התחבורתיות בהתאם לתוכנית השינויים שלעיל, לרבות התקנת רמזור בצומת בן נון ובן גוריון – תנאי לאכלוס
שלב ב׳: מעל 60,000 מ״ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת צומת בן גוריון/אבא הלל הרחבת רחוב בן גוריון בקטע אבא הלל/בן נון. רימזור צומת הירקון/בן נון, כולל גל ירוק. הסדרת רחוב הירקון בקטע רבי עקיבא/בן גוריון	לא יינתן היתר לבניה מעל 60,000 מ״ר (שטח בניה עיקרי), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למטלות התחבורתיות.
שלב ג׳: מעל 120,000 מ״ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת רחוב אבן חצרה במתכונת דו מסלולית בקטע ז׳בוטינסקי – אבא הלל הרחבת רחוב הירקון בקטע אבו חצרה – רבי עקיבא במתכנת דו מסלולית	לא יינתן היתר לבניה מעל 120,000 מ״ר (שטחים עיקריים מצטברים), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למטלות התחבורתיות. ביצוע השינויים הנ״ל יהיה תנאי להתחלת אכלוס בניה.
שלב ד׳: מעל 180,000 מ״ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת רחוב אבא הלל והמשכו ששת הימים, בקטע רבי עקיבא – מבצע קדש, לרבות רימזור צומת אבא הלל – רבי עקיבא. הסדרת רחוב רבי עקיבא בקטע אבא הלל רחוב הירקון	לא יינתן היתר לבניה מעל 180,000 מ״ר (שטח עיקרי מצטבר), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למטלות התחבורתיות. ביצוע המטלות הנ״ל יהיה תנאי להתחלת אכלוס בניה.
שלב ה׳: מעל 240,000 מ״ר שטח עיקרי לתעסוקה	הסדרת רחוב החשמונאים בקטע הירקון ז׳בוטנסקי. הסדרת רחוב רבי עקיבא בקט המכבים ז׳בוטינסקי. הסדרת רחוב בר כוכבא בקטע הירקון ז׳בוטינסקי.	לא יינתן היתר לבניה מעל 240,000 מ״ר (שטח עיקרי מצטבר), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למטלות התחבורתיות. ביצוע המטלות הנ״ל יהיה תנאי להתחלת אכלוס בניה.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

הפיתוח הסביבתי - שלביות התב"ע בב/566:

הפיתוח הסביבתי פורט בעקבות התניות התב"ע להוצאת היתרי בנייה. הפירוט שלהלן נסמך על מידע שקיבלתי בפגישה שנערכה במשרדי עיריית בני ברק עם הגב' רות מוזס, אחראית תב"עות בבני-ברק וכן סיור בסביבה ושיחות טלפוניות[3].

שלב הבנייה	מטלות תחבורתיות	תנאים למתן היתר בניה/אכלוס
שלב א' : כל בניה חדשה	הרחבת צומת בן גוריון/ז'בוטינסקי	בוצע
שלב ב' :מעל 60,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת צומת בן גוריון/אבא הלל הרחבת רח' בן גוריון בקטע אבא הלל/בן נון.רמזור צומת הירקון/בן נון,כולל גל ירוק. הסדרת רח' הירקון בקטע רבי עקיבא/בן גוריון.	בוצע בוצע
שלב ג' :מעל 120,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת רח' אבן חצרה במתכונת דו מסלולית בקטע ז'בוטינסקי-אבא הלל. הרחבת רח' הירקון בקטע אבו חצרה-רבי עקיבא במתכנת דו מסלולית	בוצע בביצוע
שלב ד' : מעל 180,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת רחוב אבא הלל והמשכו ששת הימים,בקטע רבי עקיבא-מבצע קדש,לרבות רימזור צומת אבא הלל-רבי עקיבא. הסדרת רח' רבי עקיבא בקטע אבא הלל רח' הירקון	בביצוע בוצע
שלב ה' :מעל 240,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה	הסדרת רח' החשמונאים בקטע הירקון ז'בוטינסקי. הסדרת רח' רבי עקיבא בקטע המכבים ז'בוטינסקי. הסדרת רח' בר כוכבא בקטע הירקון ז'בוטינסקי	בביצוע בביצוע בוצע

[3] עם רות מוזס אדריכלית האחראית על טיפול בנושאי תכנון עיר- תבעו"ת.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל' : 09-9503774 פקס : 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

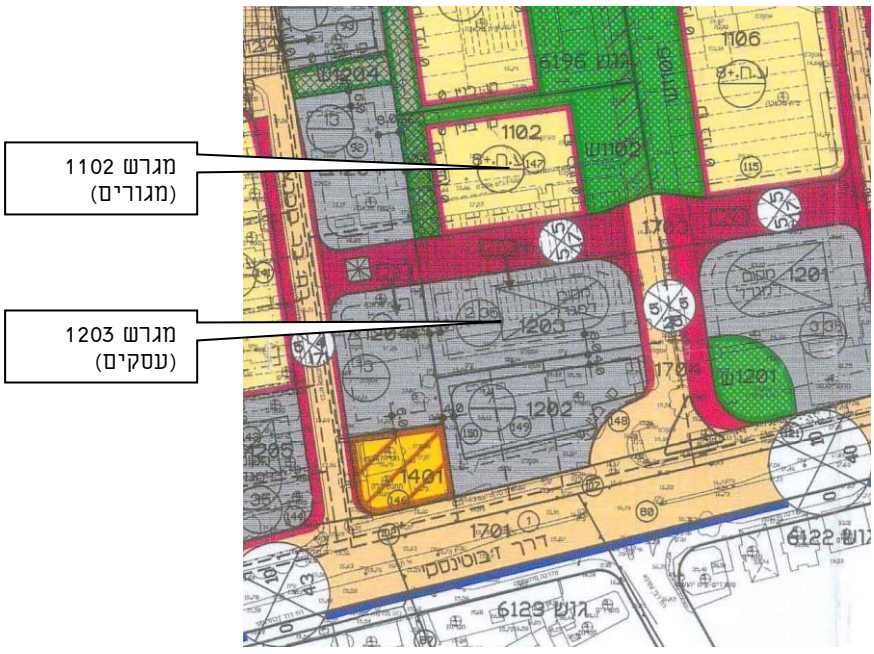
DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מבנים להריסה - תוספת זכויות בניה

תשריט התכנית כולל תכנית מבנים להריסה. בגין הריסת מבנה ישן, שבנייתו נסתיימה לפני 1.1.95, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת זכויות בניה מעבר לאלה המוקנות בתכנית. לכל 3 מ"ק נפח בניין להריסה תינתן תוספת של עד 0.5 מ"ר שטח עיקרי, ובלבד שתוספת זו לא תעלה על 20% מהשטח העיקרי שנקבע במגרש, עפ"י הטבלה שבתקנון. תוספת זו תהיה בתוקף למשך 5 שנים מתאריך מתן תוקף לתכנית. לאחר מכן לא תאושר תוספת בניה בגין הריסה. תוכנית בניין עיר בב/566/ב מאריכה את המועדים שנקבעו בהוראות התכנית הראשית בחמש שנים נוספות עד ל-24.5.2013 (ראו להלן). זכות זו פקעה. לעניין הארכת המועד ראו תכנית בב//566/ב/1 שלהלן.

חניה

בתוכנית נקבע כי בתחום דרכים שסומנו בתוכנית תותר חניה תת קרקעית פרטית עבור מגרשים סמוכים. שטח כזה נקבע בתוואי הדרך החוצה את הנכס הנדון ממזרח למערב בין מגרשים 1102 ו 1203. השימוש לחניה תת קרקעית בתחום הדרך הוא לצורכי מגרש התעסוקה מס' 1203.



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

סיכום זכויות בנייה על פי תוכנית בב/566

מגרש מס׳ 1102

מס׳ מגרש	שטח (מ״ר)[4]	יעוד	תכליות	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי לבנייה (מ״ר)	שטחי שירות (25% משטח עיקרי)
1102	2,400	מגורים מיוחד	מגורים או דיור מוגן	68	6,460	1,615
1102 ש	1,940	שפ״פ	גינון, ריצוף וכד׳			

מגרש מס׳ 1203

מס׳ מגרש	שטח (מ״ר)[5]	יעוד	תכליות	שטח עיקרי לבנייה (מ״ר	שטחי שירות (35% משטח עיקרי)	תוספת בגין הריסת מבנים קיימים[6]
1203	2,800	אזור תעסוקה	מסחר,משרדים,בתי מלון, בית אבות	15,020	5,257	3,350

ניצול זכויות הבנייה מותנה בביצוע המטלות התחבורתיות בתב״ע בב/566.

תוכנית בניין עיר בב/566/ב פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5836 מיום 31.7.2008. התכנית מאריכה את המועדים שנקבעו בהוראות התכנית הראשית בחמש שנים נוספות עד ל-24.5.2013 וזאת כדי לעודד את הבניה החדשה (הוארך שוב בתכנית בב/566/ב/1 ראו להלן).

[4] מדידה גרפית.
[5] מדידה גרפית.
[6] בהתאם לשטחי ההשכרות המפורטים.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית בניין עיר בב/מק/3250

פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6683 עמ' 952 מיום 31.10.2013.



להלן ייעודים בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לתשריט התכנית:

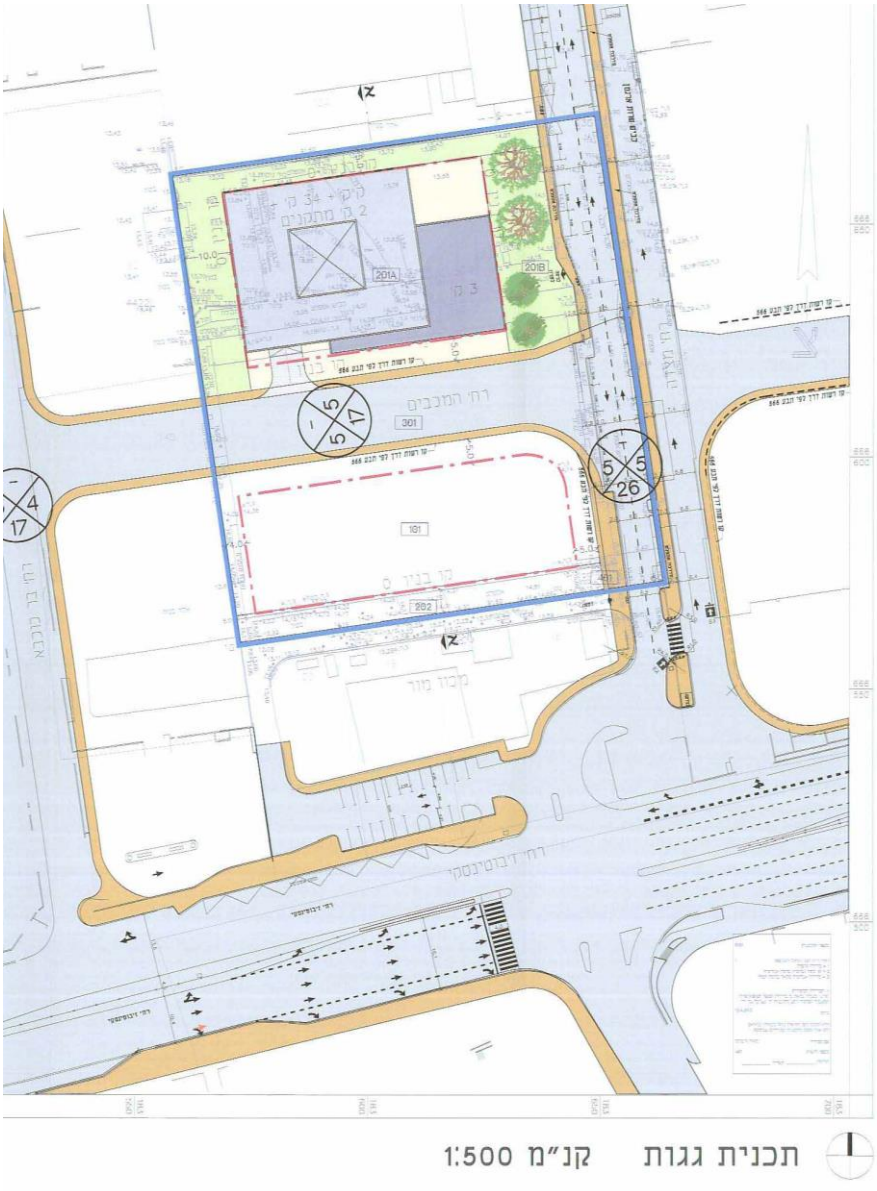
אזור מגורים ד'	2,368 מ"ר המהווים	25.6% מכלל התכנית
אזור מסחר ותעסוקה	2,850 מ"ר המהווים	31.8% מכלל התכנית
אזור פרטי פתוח	1,930 מ"ר המהווים	21.1% מכלל התכנית
דרך מאושרת	2,066 מ"ר המהווים	21.2% מכלל התכנית
דרך מוצעת	27 מ"ר המהווים	0.3% מכלל התכנית

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכניות הבינוי מצ״ב

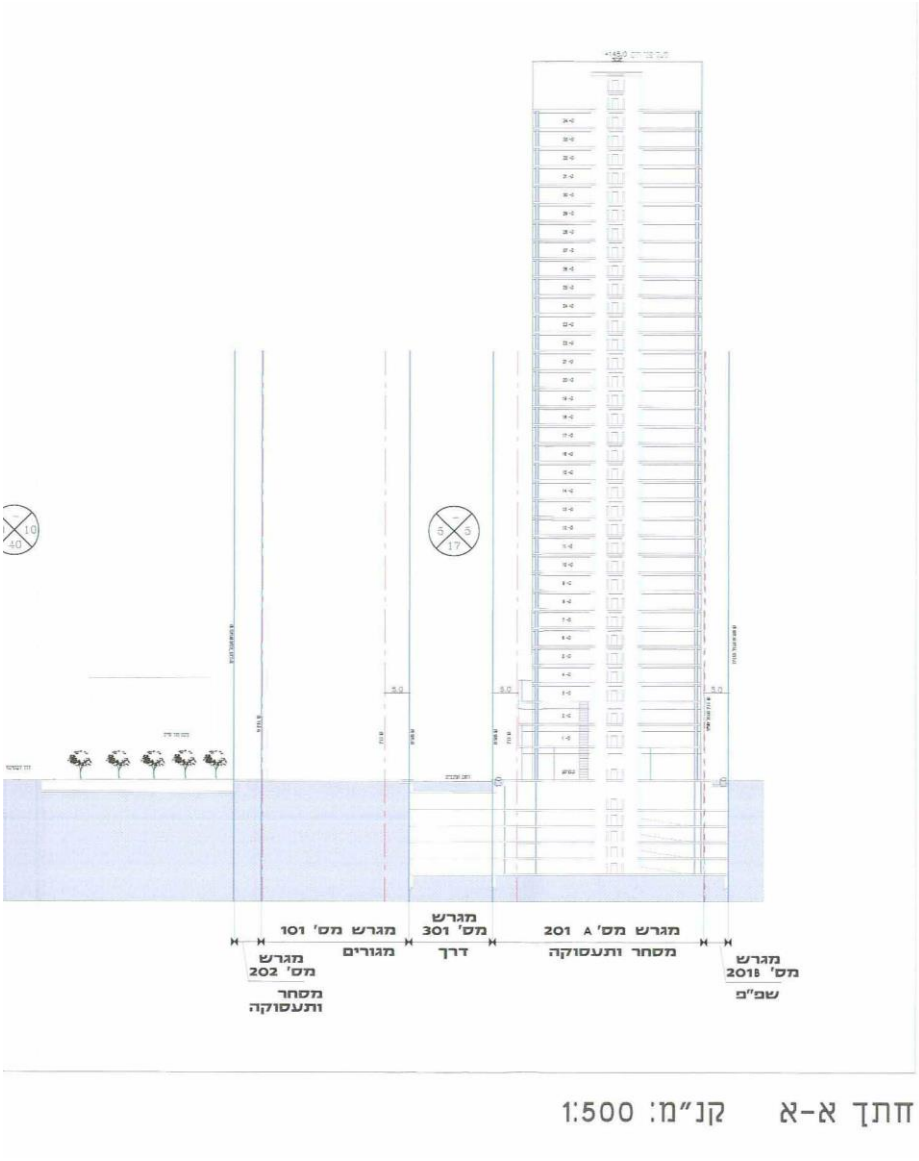
תכנית בינוי (גגות)



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית בינוי (קומות)

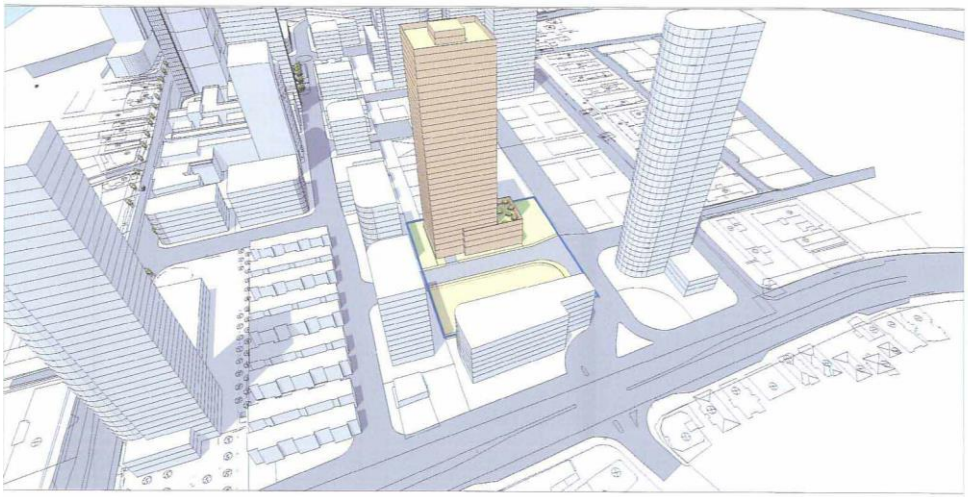


חתך א-א קנ"מ: 1:500

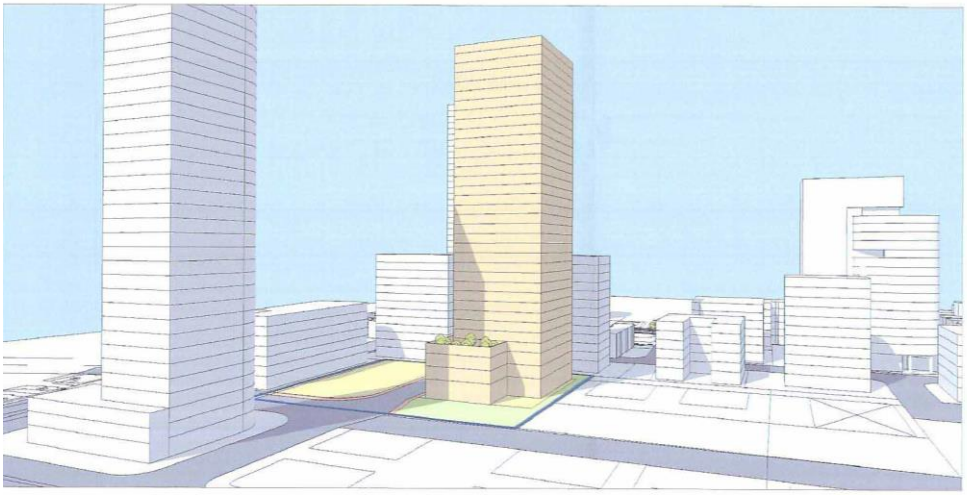
הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית בינוי - מבט סביבתי



מבט על מרחי זיבוטינסקי



מבט מרחי מצדה

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

להלן עיקרי התכנית[7]:

2.1 בין מטרות התכנית (תכנית בב/מק/3250)

הקמת מגדל תעסוקה ע"י מימוש זכויות מתכנית בב/566, בשינויים הבאים:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד, עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בה תוקף, עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק, לצורך הרחבת רח' מצדה.
3. שינויים בקווי הבניין כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)(4)לחוק.
4. שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק בנושאים הבאים:
   א. שינוי גבהי הקומות.
   ב. שינויים במרתפי החניה.
   ג. שינוי מס' קומות בסיס.
5. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית שבתוקף, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה, וללא הגדלת שטח הבנייה שבכל ייעוד קרקע ביותר מ - 50%, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק ומיצוי זכויות התעסוקה שמעל הכניסה הקובעת במגרש A 201.
6. קביעת מבנה להריסה וקבלת תוספת זכויות בגין ההריסה עפ"י תכנית בב/566.

[7] למען הנוחות בסעיף זה מספור הסעיפים הנו כמספור הסעיפים בתכנית עצמה.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. בתחום התכנית יותרו השינויים הבאים:

1) איחוד וחלוקה של המגרשים (כמסומן בתשריט) בהסכמת הבעלים ללא שינוי בסך כל השטחים בכל ייעוד.

2) שינוי במיקום של המגרשים למסחר ותעסוקה ולמגורים מיוחד ללא שינוי במיקום השפ״פ, וללא שינוי בשטחי הייעודים.

3) שינויים בקו הבניין הצדי הדרומי במגרש 101 מ - 8 מ׳ ל - 0 מ׳, כמסומן בתשריט וקביעת קו בניין צדי מערבי ל-0 מ׳.

4) שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית וללא הגדלת שטחי הבנייה שבכל ייעוד קרקע ביותר מ - 50%. סה״כ יותר לנייד עד 7,000 מ״ר (שטח עיקרי) ועד 1,938 מ״ר שטחי שירות) ממגרש המגורים (101) למגרש המסחר והתעסוקה (201 A).

5) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לגבי הנושאים הבאים במגרש מסחר ותעסוקה (201A):

(א) שינוי גבהי הקומות המפורטים בתכנית בב/566 כך שגבהי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות וכד׳, ובתנאי שגובה הקומות שמתחת לקרקע לא יעלה על 6 מ׳ (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) לכל מרתף חניה נוסף.

(ב) שינוי בגבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת, שייקבעו בהיתר הבניה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

וכד') והכל במסגרת הגובה המרבי של עד 145 מ' מעל פני הים שעפ"י תכנית בב/566.

(ג) מתן אפשרות למגדל ללא חיוב בקומות בסיס.

(ד) שינוי מס' קומות בסיס מ - 2 ל - 3.

6) הרחבת רח' מצדה.

ב. כל ההוראות שבתכנית בב/566 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול, לרבות בנושאי תכליות מותרות, הוראות למניעת מטרדים ואיכות סביבה, גובה מרבי של בניינים וכדו'.

ג. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר הבנייה, לרבות בנושא עיצוב הבניין, חומרי גמר קשיחים וכד'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	18,020	7,000 (+)	25,020		כולל זכויות בגין הריסת מבנה מתוקף תכנית בב/566/ב'
מגורים	מ"ר	7,752	7,000 (-)	752		
	מס' יח"ד	68	60 (-)	8		

בסתירות בין התשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	**2,395**	**25.9**	מגורים ד'	2,368	25.6
אזור תעסוקה	**2,850**	**31.8**	מסחר ותעסוקה	2,850	31.8
פרטי פתוח	**1930**	**21.1**	פרטי פתוח	1,930	21.1
דרך מאושרת ודרך מוצעת	**2,066**	**21.2**	דרך מאושרת	2,066	21.2
			דרך מוצעת	27	0.3
סה"כ	**9,241**	**100**	**סה"כ**	**9,241**	**100**

4.1	**מסחר ותעסוקה**		
4.1.1	**שימושים**		
א.	עפ"י התכנית הראשית		
4.1.2	**הוראות**		
א.	מס קומות וגובה	(א)	מס' הקומות המותר במגדל-ק,ק גבוהה+34 ק'+2 ק' מתקנים טכניים.
		(ב)	גבהי הקומות מתחת למפלס הכניס הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות וכד', ובתנאי שגובה הקומות שמתחת לקרקע לא יעלה על 6 מ' (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) למרתף החניה הראשון ו-3 מ' (מרצפה לרצפת הקומה שמעל) לכל מרתף חניה נוסף.
		(ג)	גבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבניה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר וכדו')
		(ד)	במסגרת קומת הקרקע הגבוהה תותר הקמת גלריה ו/או קומת ביניים חלקית במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית.
ב.	בינוי	(א)	יותר שינוי במיקומו של המגדל. מיקומו הסופי יקבע בהיתר הבנייה.
		(ב)	נספח הבינוי הינו מחייב לגבי גובה המבנה וקווי בניין, ומנחה לגבי שאר הנושאים.
		(ג)	תכנון הכולל קומת בסיס הינו אופציונאלי ולא מחייב.
ג.	קווי בנין	(א)	קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
ד.	מרתפים	(א)	יותרו עד 5 קומות מרתף בגבולות המגרש.
		(ב)	יתאפשר חיבור בין מגרש המסחר והתעסוקה והמגורים.
ה.	תנועה וחנייה	(א)	פריקה וטעינה בקומת קרקע/במרתף.
		(ב)	כל ההוראות בנושא תנועה וחניה שעפ"י תכנית בב/566 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול.
		(ג)	תקן מס' המקומות החניה הדרושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
		(ד)	הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומת מרתף עבור חניה וזכויות בניה בהתאמה, תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

4.2	**מגורים ד'**		
4.2.1	**שימושים**		
א.	עפ"י התכנית הראשית		
4.2.2	**הוראות**		
א.	בינוי	(א)	עד לאישור תכנית נוספת למגרש לתוספת זכויות יפותח המגרש כגינה זמנית, כולל נטיעת עצים הניתנים להעתקה או כל פתרון אחר באישור מהנדס העיר.
		(ב)	פיתוח השטח בפועל יעשה במסגרת בנית המגדל במגרש התעסוקה.
ב.	**מרתפים**	(א)	יתאפשר חיבור בין מרתפי המגורים והתעסוקה.

4.3	**שפ"פ**
4.2.1	**שימושים**
א.	עפ"י התכנית הראשית
4.2.2	**הוראות**
א.	עפ"י התכנית הראשית.

6. <u>הוראות נוספות</u>

6.1 <u>תנאים להיתר בנייה</u>

1. כל התנאים למתן היתר שבתכנית בב/566 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.
2. הגשת תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי לרבות בנושא ציפוי חזיתות, בתיאום עם מהנדס העיר.
3. תיערך בדיקת זיהום קרקע בתיאום עם היחידה הסביבתית רמת גן בני ברק.
4. התחייבות בלתי חוזרת בנוגע לאי פעילות בשבתות ובמועדי ישראל והתחייבות היזם שבכל חוזה מכירה ו/או השכרה ייכלל סעיף זה.

6.2 <u>עתיקות</u>

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 <u>היטל השבחה</u>

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4 <u>חלוקה ורישום</u>

1. התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, על פי הוראות פרק זה לחוק התכנון והבניה.

2. החלוקה מחדש של המגרשים תעשה בהתאם לטבלת שטחי המגרשים שבתשריט ותירשם על פי טבלת ההקצאה המצורפת לתכנית.

3. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז/פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

6.5 בנייה משמרת מים

1. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה, כתנאי למתן היתר בנייה.
2. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, יש להכין סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.
3. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, יש להכין סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
4. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
5. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבנייה משמרת מים בתחום התכנית.
6. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מגורים ד	101	2,368	752	-	-	11,840	12,592	531	8	3.4
מסחר ותעסוקה	201 A	2,395	25,020	10,520	-	11,975	47,515	1984	-	-
	202	455	-	-	-	-	-	-	-	-
שפ"פ	201 B	1,930	-	-	-	**9,650**	**9,650**	**500**	-	-
דרך מאושרת	301	2,066	-	-	-	**7,035**	**7,035**	**340**	-	-
דרך מוצעת	401	27	-	-	-	**135**	**135**	**500**	-	-
סה"כ		**9,241**	**25,772**	**10,520**	-	**40,635**	**76,927**			

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכסית (% משטח מהמגרש)		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי -ימני	צידי- שמאלי	אחורי
50%			קומה עמודים חלקית+8	5	כמופיע בתשריט			
ק.קרקע +2 ק׳	75	עד 145 מ׳ מעל פני הים	ק״ק+2 ק׳ בסיס	5				
ליתר הקומות	50		מגדל ק״ק+34 ק׳+2ק׳ מתקנים טכניים					
-	-	-	-	-				
-	-	-	-	**5**				
-	-	-	-	**5**				
-	-	-	-	**5**				

1) זכויות הבניה למגרש 101 מחושבות לפי שטח מגרש 1102 בייעוד אזור מגורים מיוחד בתכנית המאושרת בב/566.

2) כולל זכויות בגין הריסה מתוקף תכנית בב/566.

3) כמות יח״ד קטנה לעומת המצב המאושר בתכנית בב/566 באופן יחסי להקטנת השטח העיקרי, שהועבר למסחר ותעסוקה.

4) יותר ניוד זכויות בנייה בין המגרשים ובין המפלסים השונים.

5) תכסית הבנייה בייעוד המסחר והתעסוקה מחושבת גם משטח מגרש השפ״פ.

6) תוספת שטחי שרות בגין דרישת רשות מוסמכת כגון נגישות, בטיחות וכד׳ תהיה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל.

פירוט המגרשים במצב הנכנס

מס׳ סידורי	גוש	מספר מגרש בתכנית בב/566	שטח המגרש במ״ר	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה במ״ר	שם הבעלים הרשום	מס׳ זהות או מס׳ תאגיד	חלקים בבעלות בשבר פשוט	ייעוד המגרש
1	6196	1102	2,395	2,395	לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	ח.צ. 520000779	439/874	מגורים מיוחד
2	חלקה	1102ש	1,930	1,930	לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	ח.פ. 510001845	435/874	שטח פרטי פתוח+זיקת הנאה לציבור
3		1203	2,850	2,850				תעסוקה
4	147	1703	2,066	2,066	עיריית בני ברק		1.00	דרך מוצעת+דרך מאושרת
סה״כ				**9,241**	**9,241**			

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

הערות:

1. המגרשים הינם על פי החלוקה בתוכנית ב/533 וטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

2. הבעלות על שם עיריית בני ברק טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

פירוט המגרשים במצב היוצא

מס׳ סידורי	גוש	מספר מגרש חדש	מס׳ חלקה/ארעי	שם הבעלים	מס׳ זהות,או תאגיד	שטח מגרש חדש במ״ר
1	6196	101	1	לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	520000779	2,368
				לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	510001845	
2		201 A	2	לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	520000779	2,395
				לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	510001845	
3		202	3	לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	520000779	455
				לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	510001845	
4		201B	4	לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	520000779	1,930
				לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ	510001845	
5		301	5	עיריית בני ברק		2,066
6		401	6	עיריית בני ברק		27
		סה״כ				**9,241**

תכנית 501-0201731 בב/566/ב/1

פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מספר 7237 ביום 30.3.2016. בין מטרות התכנית הארכת המועדים שנקבעו בתכנית בב/566/ב׳ במטרה לעודד בניה. תמ״א 38 על תיקוניה לא תחול על תכנית זו.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית 501-0162321 (בב/840)

התכנית אושרה ברשומות בילקוט הפרסומים מספר 7497 מיום 7.5.2017.



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

בין מטרות התכנית - שינוי ייעוד משפ״פ (חלק ממגרש B201) לדרך ברחוב מצדה (ככל הנראה על-ידי החכרה לעירייית בני ברק ל 999 שנים) כדי לאפשר מעבר דרומה לכיוון רחוב ז׳בוטינסקי וצפונה לכיוון רחוב ששת הימים.

עיקרי ההוראות:

1. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת עם חניה תת קרקעית לתאי השטח הסמוכים, בהתאמה.

2. כל ההוראות של התכניות התקפות שלא שונו בתכנית זו, ימשיכו לחול.

3. מתחת לזכות הדרך יתאפשר מעבר תשתיות בתיאום עם אגף התשתיות של העירייה.

4. הזכויות במגרשים הגובלים לדרך המוצעת שעפ״י תכנית זו יהיו עפ״י הקבוע בתכנית הראשית.

שימושים:

מעל פני הקרקע: שימושי דרך על פי חוק התכנון והבניה למעט מסילה וכדומה.

מתחת לפני הקרקע: תשתיות עירוניות, חניה.

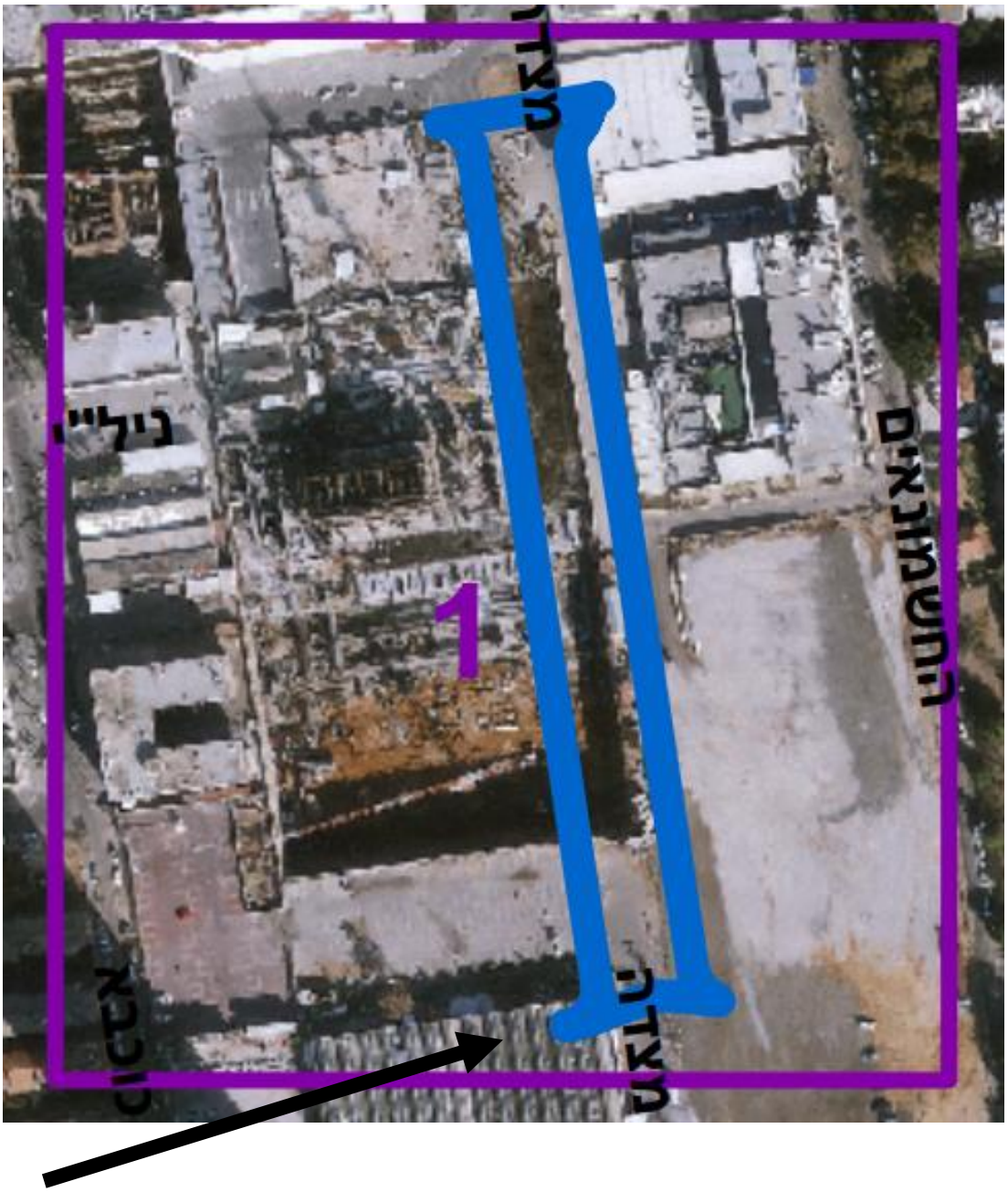
יותרו 5 קומות מרתף עפ״י תכנית מאושרת שקמה לתכנית זו.

בכל תא שטח יותרו 5 קומות לשימוש המגרש הגובל בתא השטח.

הכניסה לחניונים מתוך המגרשים הגובלים.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

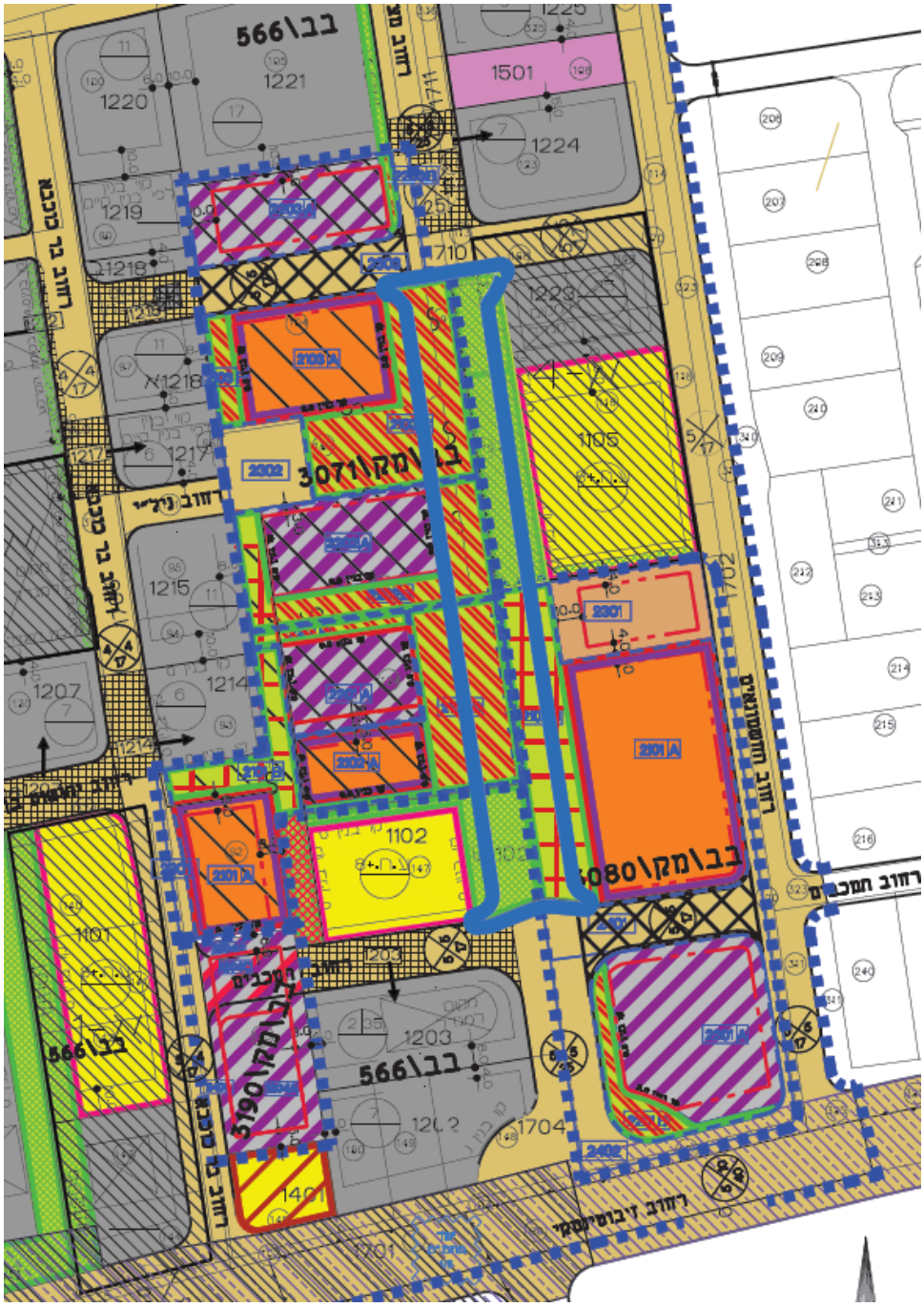
DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תרשים התמצאות כללית לתכנית מוצעת 501-0162321

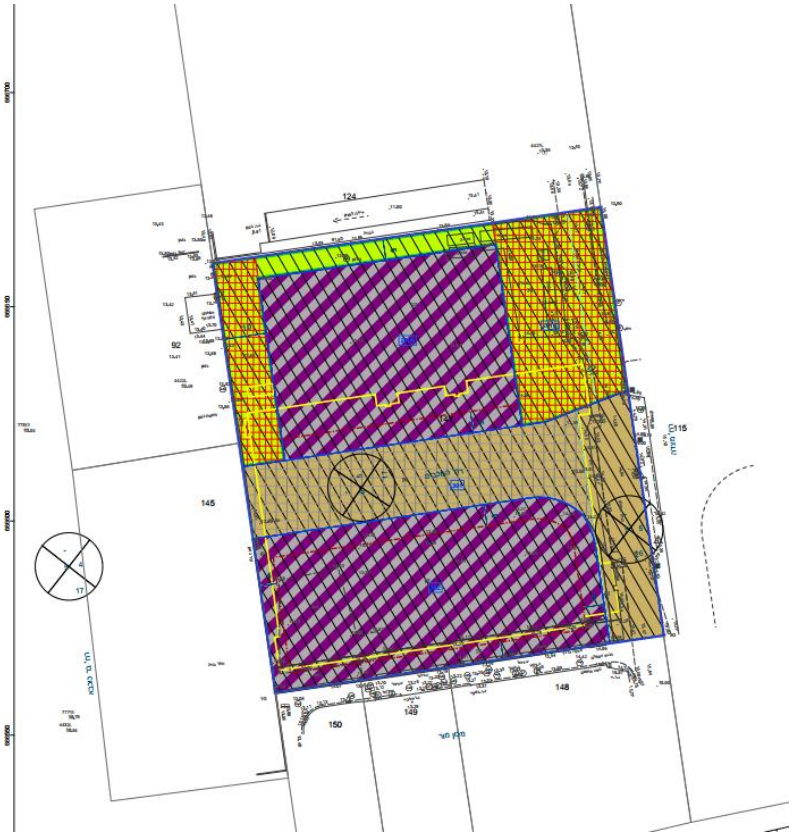


הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

תכנית בהכנה 501-0426833

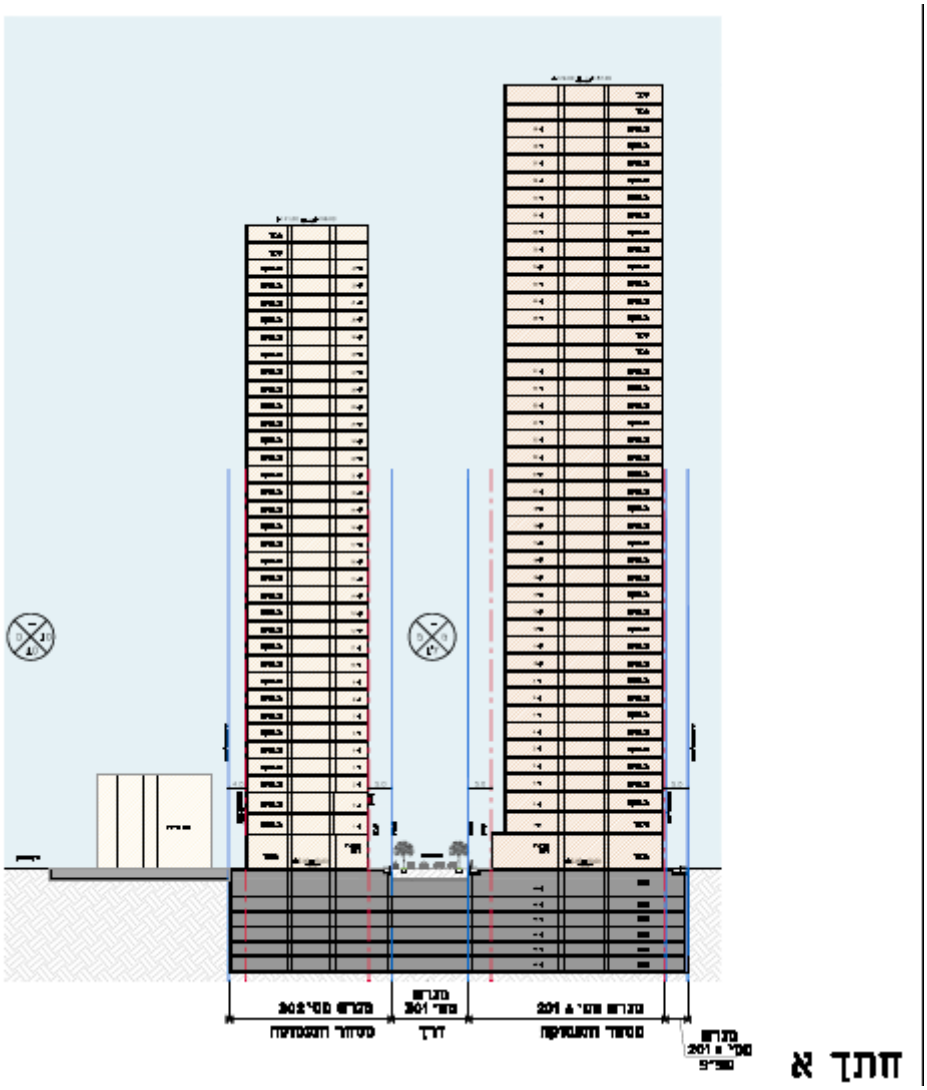




הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

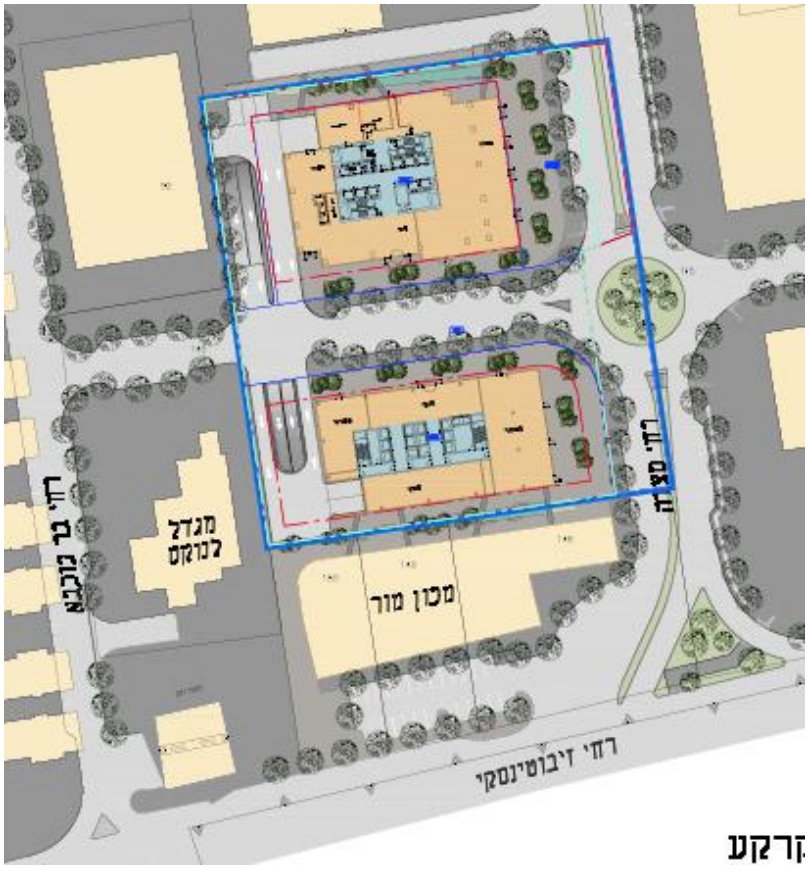
תכנית בינוי



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**





הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

בין מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. שינויי ייעוד ממגורים לתעסוקה ומסחר.
3. הגדלת זכויות הבנייה.
4. קבעת שטחים לצרכי ציבור.
5. קבעת הוראות בינוי ומספר הקומות.
6. תוספת קומת מרתף.
7. הריסת בניין קיים.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג׳ סימן ז׳ בהסכמת בעלים.
2. שינוי ייעוד ממגורים לתעסוקה ומסחר.
3. קביעת זכויות בנייה למגרש 201A ו – 201 B בהתאם למסמך מדיניות תכנון ״אזור תעסוקה BBC מזרח״:

א. 38,276 מ״ר (885%) עיקרי, 1,500 מ״ר למרפסות, 15,310 מ״ר שטחי שירות עיליים.

ב. מתוך השטח העיקרי 3,676 מ״ר לצורכי ציבור.

ג. הקמת נגדל תעסוקה בגובה של עד 38 קומות מעל קומת הקרקע וגלריה ובתוספת 4 קומות מתקנים טכניים, בגובה 185 מ׳ מעל פני הים.

4. קביעת זכויות בנייה למגרש 202 בהתאם למסמך מדיניות תכנון אזור תעסוקה BBC מזרח״:

א. 22,161 מ״ר (785%) עיקרי, 1,200 מ״ר מרפסות, 8,864 מ״ר שטחי שרות עליים.

ב. מתוך השטח העיקרי 2,400 מ״ר לצורכי ציבור.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

ג. הקמת מגדל תעסוקה בגובה של עד 38 קומות מעל קומת קרקע וגלריה ובתוספת 2 קומות מתקנים טכניים, בגובה 177 מ׳ מעל פני הים.

5. קביעת זכויות בנייה להקמת 42,910 מ״ר שטחי שרות תחתיים לכל המתחם (מגרשים 202, 201B, 201A ו – 301).
6. קביעת קו בניין צדי של מגרש 202 ל – 4 מ׳ לכוון דרום בהתאם לתכנית בב/566.
7. תוספת קומת מרתף שישית וזכויות בניה בהתאמה.
8. הריסת מבנה קיים המסומן להריסה בתשריט, בתאום עם היחידה לאיכ״ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין והוראות נוספות ככל שיידרש.
9. קביעת הוראות בנייה, תכליות ושימושים.
10. כל ההוראות שבתכניות בב/566 על תיקוניה ובב/מק/3250 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.
11. הבינוי הסופי בהיתר הבנייה יהיה בתאום לתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש עם מהנדס העיר ובין היתר תכלול הוראות לגבי פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי של הבניין, מספר הקומות, חומרי חיפוי וכד׳.
12. המיקום הסופי של השטחים הציבוריים יתואם על מה״ע בהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים הנדרשים ע״י העירייה.

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה״כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ״ר)	מ״ר		+6,076	6,076		
מגורים (יח״ד)	יח״ד	8	-8			
מגורים (מ״ר)	מ״ר	752	-752			
תעסוקה (מ״ר)	מ״ר	25,020	+29,341	54,361		+2,700 למרפסות

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה

שימושים

מסחר, משרדים, תעשיית עתירת ידע, בית אבות סיעודי ומרכז רפואי, תעשיה נקייה, שירותים רפואיים ומרפאות, שרותי הפקה ותקשורת, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית, שירותים פיננסיים, ספורט ומכוני כושר ושימושים נלווים לשימושים האמורים.

הוראות

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. מס׳ הקומות המותר במגרש A201 עד 38 קומות מעל ק״ק וגלריה בתוספת 4 קומות מתקנים טכניים, בגובה אבסולוטי מרבי 185 מ׳ מעל פני הים.

   מס׳ הקומות המותר במגרש 202 עד 38 קומות מעל ק״ק וגלריה בתוספת 2 קומות מתקנים טכניים, בגובה אבסולוטי מרבי 177 מ׳ מעל פני הים.

2. מס׳ הקומות וגבהי המגדלים הינם מרביים. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יקבע גובהם הסופי באופן שבמגרש 202 ניתן להגיע לגובה של 38 קומות זה כפוף להפחתת מס׳ קומות המגדל במגרש A201 וזכויות בנייה בהתאמה. זכויות בנייה אלה ינוידו למגרש 202 במסגרת היתר הבנייה.

3. גבהי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חנייה כולל מתקני חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות.

4. גבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר).

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

5. במסגרת קומת הקרקע הגבוהה תותר הקמת גלריה ו/או קומת ביניים חלקית במסגרת סה״כ השטחים המותרים בתכנית.

הוראות בינוי

1. יותר שינוי במיקום המגדלים בתחום קווי הבניין. מיקום הסופי יקבע בהיתר הבנייה.
2. תכנון הכולל קומת בסיס הינו אופציונאלי ולא מחייב.
3. תותר הקמת מרפסת בשטח של 5% משטח קומה.
4. יותר שימוש מסחרי בק״ק, גלריה ובקומת הגג.
6. נספח הבינוי הינו מחייב לגבי גובה המבנה וקווי בניין, בלבד.

מרתפים

1. יותרו עד 6 קומות מרתף.
2. יותר לאחד את המרתפים של מגרשים B201, A201, ו – 202 מתחת לדרך המאושרת.
3. תובטח שכבת אדמה מעל המרתפים שלא תפחת מ- 1.5 מ׳ לטובת פיתוח.

קווי בנין

1. קווי הבניין עפ״י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
2. תכסית הבנייה המקסימאלית כמופיע בטבלה 5.
3. יותרו מחסנים בקומות מעל לכניסה הקובעת.

תנועה

1. פריקה וטעינה יוסדרו בתחומי המגרש בקומת הקרקע ו/או במרתף.
2. כל ההוראות בנושא תנועה וחניה שעפ״י תכנית בב/566 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

3. תקן מס' המקומות החניה הדרושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
4. תותר חניה במתקני חניה.
5. מיקום הכניסה למגרש הנו מנחה. מיקומה הסופי יקבע בהיתר בנייה.
6. שינויים בנספח התנועה יותרו באישור הוועדה המקומית ולא יהוו אישור לתכנית זו.

שטח פרטי פתוח

שימושים

1. עפ"י התכנית הראשית על שינוייה.
2. תותר הקמת רמפת כניסה לחניון.

מרתפים

1. יותרו עד 6 קומות מרתף.
2. יותר לחבר את המרתפים של מגרשים B201, A201, ו 202 מתחת לדרך המאושרת.
3. תובטח שכבת אדמה מעל המרתפים שלא תפחת מ – 1.5 מ' לטובת פיתוח.

קווי בניין

1. קווי הבניין 0.00 מ' עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

זיקת הנאה

1. במקום המסומן בתשריט עבור זיקת הנאה בתא שטח B 201, תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור בספרי המקרקעין.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		גודל מגרש בפועל	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מסחר ותעסוקה	201A	2395	38276	15310	14370	67956	1571	(1) 50	(2) 43	6	(3)	(3)	(3)	(3)	1500
מסחר ותעסוקה	202	2823	22161	8864	16938	47963	1699	(1) 50	(4) 41	6	(3)	(3)	(3)	(3)	1200
שטח פרטי פתוח	201B	1930			11580	11580	600			6	(3)	(3)	(3)	(3)	
דרך מאושרת	301	2093			8604	8604	411			6	(3)	(3)	(3)	(3)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בגוף הטבלה:

(1) זכויות הבנייה במגרש 201A הינן מרביות. ניתן לנייד 12,886 מ"ר עיקרי ו-5,154 מ"ר שרות למגרש 202 לטובת הקמת מגדל בגובה עד 38 והפחתת זכויות בנייה ומס' קומות במגרש 201A.

(2) זכויות הבנייה אינן כוללות זכויות בנייה מכח דרישת רשות מוסמכת.

(3) תכסית הבנייה ואחוזי הבנייה במגרש 201A מחושבת גם משטח מגרש השפ"פ (מגרש 201B).

(4) יותר ניוד זכויות בנייה שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.

(5) כולל זכויות בנין הרישה מתוקף תכנית בב/566/ב/1 (501-0201731).

(6) סך השטח העיקרי במגרשים 201A, 202 כולל 6,076 מ"ר לצורכי ציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 75% לק"ק + 2 קומות.

(2) ק"ק (כולל ק' גלריה) + 38 ק' + 4 ק' מתקנים טכניים. לגבי מספר הקומות המרבי ר' הערה 1 ברמות הטבלה.

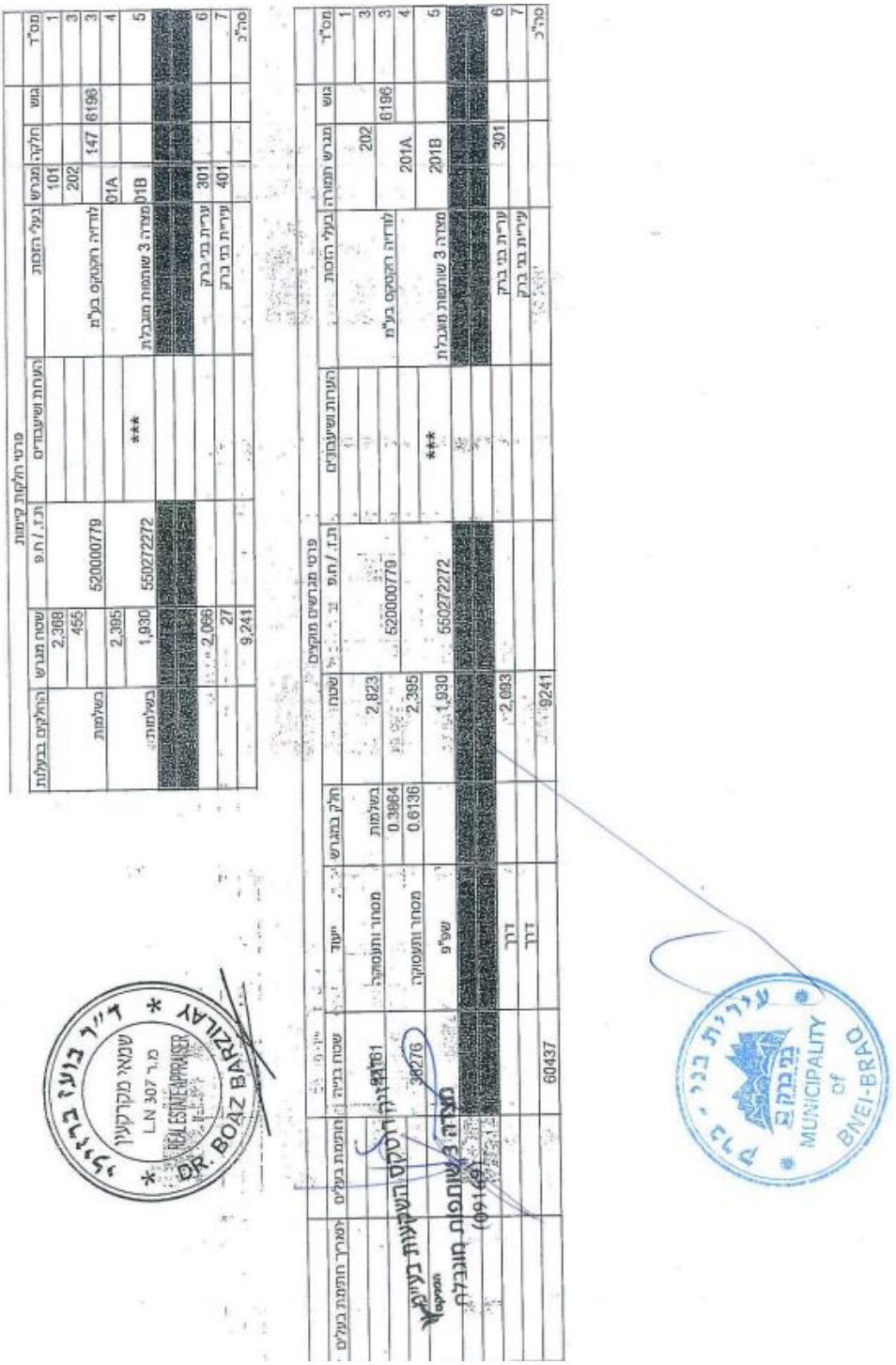
(3) כמופיע בתשריט ובנספח בינוי.

(4) ק"ק (כולל ק' גלריה) + 38 ק' + 2 ק' מתקנים טכניים. לגבי מספר הקומות המרבי ר' הערה 1 ברמות הטבלה.

לתכנית זו נערכה טבלת הקצאות (על-ידי הח"מ):

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**



הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

מפרוטוקול ישיבה של ועדת השנה של עיריית בני ברק מיום 27.6.2016 ישיבה מספר 20160080 אשר פורסם ביום 10.7.2016 (סעיף 6) אושרה תכנית להפקדה.

להלן התקדמות בשלבי אישור התכנית:

תיאור	תאריך
בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף	01/01/2018
קבלת תכנית	01/08/2017

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

7. מצב הרישוי

כאמור, במועד הביקור בנכס המבנים שהיו קיימים בנכס נהרסו ופונו. הקרקע ריקה ופנויה עם תחילת עבודות חפירה למרתפי חניה על-פי היתר מספר 18428 מיום 15.12.2015 בתיק בניין 61960147 להריסת מבנים קיימים והקמת חמש מרתפי חניה.

61960147[8]	23.03.2015	לבצע הריסת מבנים קיימם ובניית חמש מרתפי חניה, סה״כ כ-775 מקום חניה בהתאם לתשריט.
היתר 18428[9]	15.12.2015	קומת מרתף 5-: מדרגות – 178.60 מ״ר + חניה – 4,463.11 מ״ר + אחסנה – 156.18 מ״ר + מתקנים – 98.58 מ״ר קומת מרתף 4-: מדרגות – 194.91 מ״ר + חניה – 4,484.21 מ״ר + אחסנה – 112.16 מ״ר + מתקנים – 29.87 מ״ר קומת מרתף 3-: מדרגות – 215.01 מ״ר + חניה – 4,484.20 מ״ר + אחסנה – 161.56 מ״ר + מתקנים – 19.28 מ״ר קומת מרתף 2-: מדרגות – 215.01 מ״ר + חניה – 4,484.20 מ״ר + אחסנה – 161.56 מ״ר + מתקנים – 19.28 מ״ר קומת מרתף 1-: מדרגות – 312.34 מ״ר + חניה – 4,426.32 מ״ר + אחסנה – 69.47 מ״ר + מתקנים – 51.40 מ״ר קומת קרקע: מדרגות 48.85 מ״ר

[8] ראו נספח לשומה.
[9] ראו נספח לשומה.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

8. הזכויות המוערכות

8.1 נסח רישום

מצילום נסח רישום (גרסת אינטרנט) מעודכן ליום 09.01.2017, המצורף לחוות הדעת עולה כי הנכס רשום בבעלות פרטית ורשום כבית משותף.

רכוש משותף שטח במ"ר: 9,241.00 תיק ב"מ: 126/68 תיק יוצר: 4535/68
תתי חלקות: 3

הערות

הערה בדבר עתיקות י.פ. 4023 מיום 9.7.92 עמ' 3860

עיריית בני ברק י.פ. 5833 מיום 21.7.2008 עמ' 3996 סעיף 19[10]

עיריית בני ברק י.פ. 5847 מיום 9.9.2008 עמ' 4645 סעיף 19[11]

הערות: ילקוט פרסומים מס' 5866 מיום 18.11.2008 סעיפים 5 ו-7

זיקות

נהנית[12], לטובת חלקה 6196/147 200510/1960

חלקת משנה

1 שטח במ"ר 2,251.00 חלק ברכוש המשותף: 439/874

קומת קרקע

הצמדות

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
+* א	2,272.00	ירוק	גג יחד עם 2
+* ד	2,289.00	כחול	גג
+* ס	2,697.00	כחול	חלק המגרש

[10] בנסח הרישום אין התייחסות למהות ההערה. בעניין הפקעות מהחלקה – ראו הפרק התכנוני לעיל.
[11] בנסח הרישום אין התייחסות למהות ההערה. בעניין הפקעות מהחלקה – ראו הפרק התכנוני לעיל.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

בעלויות

לודזיה רוטקס השקעות בע״מ (פרטים בנסח הרישום המצורף)

משכנתא דרגה ראשונה - מצדה 3 שותפות מוגבלת חברה 550272272 - 40/100 חלקים.

הערות:

הערת אזהרה סעיף 126 מצדה 3 שותפות מוגבלת חברה 550272272 הסכם מיום 20.12.2016

חלקה משנה

2 שטח במ״ר: 2,238.00 חלק ברכוש המשותף: 435/874

קומת קרקע

הצמדות

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
+*	4,190.00	ירוק	חלק המגרש
+* א	2,272.00	ירוק	גג משותפת ל 1-2

בעלויות

לודזיה רוטקס השקעות בע״מ (פרטים בנסח הרישום המצורף)

משכנתא דרגה ראשונה - מצדה 3 שותפות מוגבלת חברה 550272272 - 40/100 חלקים.

הערות:

הערת אזהרה סעיף 126 מצדה 3 שותפות מוגבלת חברה 550272272 הסכם מיום 20.12.2016

צילום נסח הרישום (מקוון) מעודכן ליום 17.01.2018 מצ״ב

[12] בנסח הרישום המעודכן לא מופיע מהות ההנאה. בנסחים קודמים היה רשום: נהנית מדרך ברגל ובכל רכב לאורך רצועה ברוחב 8 מ׳ בצד המזרחי. של חלקה 148 לאורך הגבול המזרחי של חלקה 148 לפי שטר 1980/64.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

8.2 <u>הסכם מיום 20.12.2016 למכירת הנכס למעט זכויות בנייה עתידיות</u> -

ביום 20.12.2016 נערך הסכם מכר בין "לודזיה רוטקס השקעות בע"מ" (המוכרת) לבין "שותפות בייסוד" (הקונה).

"**הממכר**" – הינו צירוף של כל אלה: (א) חלק מסוים מזכויות הבעלות של המוכרת במקרקעין המהווה חלק מזכויות הבעלות במגרשים, במצבם as-is, כפי שהם במועד חתימת הסכם זה ו/או כפי שהיו במועד המסירה, לרבות המבנה הבנוי עליהם וכן: (ב) מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת במגרשים וחלק יחסי (בהתאם ליחס האחזקות בחניון) מזכויות והתחייבויות המוכרת במגרשים ובמגרש 301 לפי תכנית 3250, ככל שמדובר בשטחים התת קרקעיים, שעילתן החל ממועד המסירה ואילך, הכל בכפוף להתחייבויות המפורטות בהסכם זה המוטלות על הקונים והם יישאו בהן, על אף שמקורן לפי מועד המסירה המפורטות בהסכם זה להלן, ואשר מהוות חלק בלתי נפרד מהממכר כמפורט בהסכם; וכן: (ג) מלוא זכויות הבניה הקיימות במגרשים: וכן: (ד) מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת כלפי אדריכל הפרויקט - משרד יסקי, מור, סיוון אדריכלים בקשר עם תכנון מגדל המשרדים וחלק יחסי מזכויות והתחייבויות המוכרת כלפי אדריכל הפרויקט בקשר עם חניון הפרויקט בהתאם לחלקם היחסי של הקונים בחניון. זכויות הבניה הקיימות ביתרת המקרקעין, וכן זכויות הבניה להקמת שטחים תת קרקעיים המשקפות את חלקה של המוכרת בחניון וכן זכויות הבניה העתידיות, אינן כלולות בממכר.

"**מועד המסירה**" – המועד שיחול בתוך שישה (6) חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, קרי, עד ליום 20.6.2017. המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את מועד מסירת החזקה לכל היותר ב 60 ימים נוספים, קרי, עד ליום 20.8.2017.

ככל והמוכרת תחליט על שימוש זכויות הבניה העתידיות במקרקעין, כי אז המוכרת מתחייבת לממש את זכויות הבניה העתידיות על יתרת המקרקעין, בהתאם להוראות כל דין ולהוראות הסכם השיתוף, ככל

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

והמוכרת תממש את זכויות הבניה העתידיות על גג מגדל המשרדים שיבנה, בכפוף להסכמים שנחתמו בין הצדדים בקשר עם המקרקעין, היא תפעל כמיטב יכולתה לצמצם את הפגיעה בשימוש הנעשה בפרויקט על ידי דיירי הפרויקט, זאת ככל הניתן בנסיבות העניין.

תמורת הממכר 1,900 ₪ / מ"ר על קרקעי ושירות בתוספת מע"מ וסה"כ 69,564,700 ₪ בתוספת מע"מ[13].

8.3 <u>הסכם מיום 20.12.2016 למכירת זכויות בנייה עתידיות</u> -

ביום 20.12.2016 נערך הסכם מכר בין "לודזיה רוטקס השקעות בע"מ" (המוכרת) לבין "שותפות בייסוד" (הקונה) לפיו מכרה לודזיה לקונה את **הממכר העתידי** על-פי תב"ע שבהכנה מספר 501-0426833 (ראו פירוט בפרק התכנוני שלעיל) לפי מפתח של 2,070 ₪ / מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות מזכויות הבנייה העתידיות במגרש מגדל המשרדים. היטל ההשבחה בגין הזכויות העתידיות הנמכרות יחולו על המוכרת.

"**הממכר העתידי**"- הינו צירוף של כל אלה: (א) זכויות הבניה העתידיות במגרש מגדל המשרדים, וכן (ב) מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת בחניות הנוספות ובכלל זאת חלק יחסי בזכויות והתחייבויות המוכרת בשטחים התת קרקעיים במגרשים ובמגרש 301 לפי תכנית 3250, שעילתן החל ממועד מסירת הממכר המקורי כמפורט בהסכם המכר המקורי ואילך, לרבות זכויות והתחייבויות המוכרת כלפי אדריכל הפרויקט בכל הנוגע לחלקן של החניות הנוספות בחניון, הכל בכפוף להתחייבויות במפורטות בהסכם זה המוטלות על הקונים והם יישאו בהן, על אף שמקורן לפני מועד מסירת הממכר המקורי, ואשר מהוות חלק בלתי נפרד מהממכר העתידי כמפורט בהסכם זה להלן; וכן– (ג) גג מגדל המשרדים;

[13] זכויות אלו הוערכו בחוות הדעת מחודש יוני 2016 בסך של 70,500,000 ₪. מחיר המכירה בפער של כ 1.3% מהאומדן.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

זכויות הבניה העתידיות אשר בבעלות המוכרת, והכוללות את: זכויות הבניה הקיימות היום ביחס ליתרת המקרקעין; וכן- מלוא זכויות הבניה העתידיות מכל מין וסוג שהוא (לרבות עיליות ותת-קרקעיות) שינבעו מהמקרקעין ושיתווספו למקרקעין ובכללם למגרשים, ככל שיתווספו, על פי תכנית שתיזום המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או על פי כל תכנית אחרת שתאושר ו/או על פי החלטה של רשות מוסמכת ו/או בכל דרך אחרת לרבות על דרך של הקלה ו/או שימוש חורג ו/או ניוד ו/או שיתוף פעולה עם מגרשים סמוכים.

ככל והמוכרת תחליט על מימוש זכויות הבניה העתידיות במקרקעין, כי אז היא מתחייבת לעשות זאת על יתרת המקרקעין (וככל ולא תשולם תמורת הממכר העתידי, היא רשאית לעשות זאת גם על מגדל המשרדים שיבנה), בהתאם להוראות כל דין ולהוראות הסכם השיתוף. כמו כן תפעל המוכרת כמיטב יכולתה לצמצם את הפגיעה בשימוש הנעשה בפרויקט על ידי דיירי הפרויקט, זאת ככל הניתן בנסיבות העניין, במקרה בו לא תשולם תמורת הממכר העתידי, מימוש חלק מזכויות הבנייה העתידיות ייתכן וייעשה גם על גג מגדל המשרדים.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

9. <u>עקרונות השומה</u>:

לצורך אומדן שווי שוק הנכס השתמשתי **<u>בגישת ההשוואה</u>**. גישת ההשוואה או שווי השוק, המכונה בספרות העולמית בשם THE MARKET APPROACH מבססת את אמדן שווי הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות השוואה שנעשו בנכסים הדומים לנכס הנישום ככל האפשר במיקום, באופיים, מידת ניצולם, רמת הסיכון הגלומה בהם, שטחם וכד' וקרוב ככל האפשר לתאריך ההערכה. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמים להשוואה בין הנכס הנדון לעסקאות ההשוואה.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

10. ערכי שווי:

10.1 עסקת השוואה במתחם ארגמן - בני ברק סנטר (BBC) מיום 30.07.2014 (עסקה בקרבת הנכס נשוא חוות הדעת).

בהתאם לדווח לרשות לניירות ערך במיום 17.06.2015 של חברת הכשרת הישוב בישראל, נחתם הסכם אופציה לשיווק של כ- 80% משטחי המשרדים במגדל משרדים בן 40 קומות המיועד להיות מוקם במתחם הידוע כ"מתחם ארגמן" בבני ברק.

להלן עיקרי ההודעה לבורסה:

1 ביום 16 ביוני 2015 נחתם הסכם מכר בין חברה ובין קבוצת הרכישה לה סיחרה סופרין חלק מהאופציה, במסגרתו רכשה הקבוצה כ- 80% מהממכר נשוא האופציה תמורת סך של כ-70 מליון ₪ בתוספת מע"מ

2. בהתאם לתנאי ההסכם עם סופרין, היה והאופציה תמומש במלואה, החברה תקבל תמורת הזכיות הנמכרות על ידיה סך נוסף של כ- 14 מיליון ₪ בתוספת מע"מ

ניתוח העסקה

זכויות הבניה למגרש[14]:

עיקרי - 32,780 מ"ר

שרות – 10,485 מ"ר

סה"כ זכויות בניה מעל כניסה קובעת – 43,265 מ"ר

שטח ברוטו של 34,612 מ"ר לשימוש למשרדים ברוטו.

שווי העסקה - 70,000,000 ₪
שטח עיקרי - 26,224 מ"ר (80% מהזכויות)
שטח שרות - 8,388 מ"ר (80% מהזכויות)

[14] בהתאם לתכנית בב/מק/3080 למגרש A2201

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

סה״כ 26,224 מ״ר + 8,388 מ״ר * 0.7 (מקדם התאמה לשטח שירות) = 32,095 מ״ר מבונה אקו׳

משקף מחיר של 2,181 ₪/מ״ר מבונה אקו׳ (בגילום חניונים) * 0.9[15] * 1,969 ₪/מ״ר מבונה אקו׳. השווי משקף התאמה לגודל.

מחיר עסקת המכר לעיל 1,900 ₪ / מ״ר מבונה (עיקרי ושירות) הנו בתחום האומדן שלעיל ולפיכך בחרתי בו כמשקף את ערכי השוק במועד ההערכה

עסקאות בנשוא הדיון

10.2 בהתאם להסכם מחודש דצמבר 2016 (ראו בפרק הזכויות המוערכות לעיל) מכרה לודזיה את הנכס למעט זכויות בנייה עתידיות. תמורת הממכר 1,900 ₪ / מ״ר על קרקעי ושירות בתוספת מע״מ וסה״כ 69,564,700 ₪ בתוספת מע״מ.

10.3 בהתאם להסכם מחודש דצמבר 2016 (ראו בפרק הזכויות המוערכות לעיל). מכרה לודזיה את הממכר העתידי על-פי תב״ע שבהכנה מספר 501-0426833 לפי מפתח של 2,070 ₪ / מ״ר על קרקעי עיקרי ושירות מזכויות הבנייה העתידיות במגרש מגדל המשרדים. היטל ההשבחה בגין הזכויות העתידיות הנמכרות יחולו על המוכרת.

10.4 שווי מוערך למר״ב בשומה קודמת 2,070 ₪ / מר״ב.

[15] מקדם מיקום והפחתה של 10% בגין העובדה שמדובר בעסקה שנחתמה על ידי קבוצת רכישה, ונעשתה בתנאי אופציה שמאפשרים גמישות עד שלב המימוש.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

עסקאות נוספות בסמיכות בגוש 6196 בשנת 2017 בהתאם לדווחי רשות המיסים:

10.5 **21.3.2017** חלק מחלקה 133 שטח נמכר ב 57,566,666 ₪.

בנסח הרישום לא רשומה העסקה הנ"ל.

בנסח רישום היסטורי מופיעה הפעולה שלהלן:

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
	40237/2017/2		01/10/2017		רישום שוטף	
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
X	13429/2017/1	26/03/2017	הערת אזהרה סעיף 126	יהושע שרון השקעות - שותפות מוגבלת	חברה	550266431
			הערות: החלק במקרקעין: 11/60 ע"פ התחייבות מיום: 21.03.17			
X	על הבעלות של:		י.ע. דן סנטר ב.ב. שותפות מוגבלת			

מהאמור מדובר בעסקה בשטח של 1,919 מ"ר (11/60).

10.6 **19.9.2017** חלקה 133 שטח של 209.32 מ"ר (2/100) נמכר ב 6,280,000 ₪.

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	38999/2017/1	19/09/2017	הערת אזהרה סעיף 126	יהושע שרון השקעות - שותפות מוגבלת	חברה	550266431
			הערות: הסכם מיום: 19.9.2017 החלק במקרקעין: 2/100			
	על הבעלות של:		י.ע. דן סנטר ב.ב. שותפות מוגבלת			

10.7 ביחס לחלקה 133 שלעיל מדווחת גם עסקה מיום **21.7.2016** שטח של 10,466 מ"ר (נסח רישום) נמכר ב 148,666,666 ₪.

בנסח הרישום לא רשומה העסקה הנ"ל.

בנסח רישום היסטורי מופיעה הפעולה שלהלן:

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר
	27670/2017/2		05/07/2017		רישום שוטף
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
X	30015/2016/1	21/07/2016	הערת אזהרה סעיף 126	יהושע שרון השקעות - שותפות מוגבלת	חברה	550266431
			סכום			
			ללא הגבלת סכום			
			הלוויים:	י.ע. דן סנטר ב.ב. שותפות מוגבלת		
X	על הבעלות של:		י.ע. דן סנטר ב.ב. שותפות מוגבלת			

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר
	32946/2016/1		09/08/2016		רישום שוטף
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
X	30093/2016/1	24/07/2016	הערת אזהרה סעיף 126	י.ע.דן סנטר ב.ב. שותפות מוגבלת	חברה	550220826
			הערות: הסכם מיום 21.07.2016			
X	על הבעלות של:		עלרונט דן בע"מ			

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר
	27670/2017/1		05/07/2017		רישום שוטף
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
X	32946/2016/1	09/08/2016	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	י.ע. דן סנטר ב.ב. שותפות מוגבלת (בנאמנות)		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי		
			הערת אזהרה סעיף 126	30093/2016/1		
			הערות: הסכם מיום 21.07.2016			
			שטרי תיקון: 32946/2016			
X	על הבעלות של:		עלרונט דן בע"מ			

10.8 החלקה כלולה במסגרת תכנית מאושרת לתעסוקה (תכנית ראשית בב/566) ותכנית מופקדת לפינוי בינוי וככזו ניתוח מחיר למר"ב קרקע נושא הטיות רבות, לפיכך עסקה זו אינה רלוונטית כעסקת השוואה מהימנה לקביעת שווי הנכס.

תכנית מס': 501-0344648 - שם התכנית: פינוי בינוי רחוב בר כוכבא

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ- 10 דונם ממוקמת פינוי בינוי והתחדשות עירונית בבני ברק במתחם הרחובות בר-כוכבא ממזרח, בן-נון מצפון וז'בוטינסקי מדרום בבני ברק.

המתחם כיום כולל 9 מבני מגורים, בהם 153 יחידות דיור ומספר חנויות. המבנים במצב פיסי ירוד וללא פתרונות לנגישות, מיגון וחנייה.

מטרת תוכנית זו הינה התחדשות האזור במתכונת של פינוי ובינוי, והוספת שטחים לתעסוקה. כל זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור (BBC).

בהתאם קובעת התכנית הקמה של 5 מבני מגורים בגובה 8 קומות, ללא תוספת שטחים עיקריים ויחידות דיור מעבר למאושר כיום, ומגדל לתעסוקה בגובה 58 קומות.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

10.9 לא איתרתי עסקאות מכר נוספות לקרקע בגוש 6196 בשנת 2017. אמנם ניתן להרחיק למקומות מרוחקים יותר ואף לאזורי תעשיה ביישובים סמוכים, אולם להערכתי המקצועית, ההטיה האפשרית גדולה מנתוני ההשוואה הסמוכים משנת 2016 שהובאו בחשבון (כלומר גורם הזמן מטה פחות את השומה מגורם המרחק), במיוחד לנוכח הרקע התכנוני המיוחד לסביבת הנכס.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

11. <u>שיקולים לחוות הדעת</u>:

בין היתר, לצורך הערכת שווי הנכס שבנדון, הבאתי בחשבון גם את השיקולים הבאים:

11.1 באומדן שווי שוק הנכס הבאתי בחשבון את הזכויות הנותרות בלבד שהן הממכר העתידי שהוגדר בחוזה המכר (זכויות בנייה בתכניות בהכנה שטרם אושרו) תוך הענקת מקדם אי וודאות / סיכון.

11.2 הבאתי בחשבון קשת מחירים מקובלת לסוג זה של נכסים בסביבה הקרובה.

11.3 הבאתי בחשבון את המחיר הקבוע בהסכם המכר ומצאתי כי הוא תואם ומשקף את מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה.

11.4 הבאתי בחשבון את הביקוש והיצע לסוג זה של נכסים בסביבה הקרובה.

11.5 מצב שוק המקרקעין בכלל ולסוג זה של נכסים בפרט בסביבה הקרובה במועד ההערכה.

11.6 הבאתי בחשבון את הסיכונים המיוחדים ואפיו המיוחד של הנכס, לרבות התניות התב"ע לתוספת בנייה. ראו בפרק התכנוני ובתחשיב שלהלן.

11.7 הוענק ביטוי לשימוש המיטבי בנכס בהתאם לתקן IFRS 13 (הדן באומדן שווי נכס להשקעה על-פי שווי הוגן בהתאם לתקן בינלאומי 40 נדל"ן להשקעה)[16].

11.8 תכנית בהכנה 501-0426833 מציעה תוספת זכויות מהותיות. לשווי הזכויות הפוטנציאליות שטרם אושרו לגביהן קיים מרכיב של אי וודאות.

11.9 האומדן הנ"ל אינו כולל את המרכיבים הדרושים על-מנת לשמש כבסיס לבטוחה לאשראי הוא אינו כולל הפחתה למימוש מהיר, אינו כולל הפחתה למימוש כפוי, אינו כולל הפחתה בגין מיסוי במכירה, אינו כולל הפחתה להוצאות מכירה בהליך כפוי ו/או של מימוש מהיר ומרכיבים נוספים בנדרשים לאומדן לבטוחה. לפיכך, כאמור, אינו יכול לשמש למטרה זו.

[16] ביטוי אומדן על-פי השימוש המיטבי בנכס וככל שהנכס במצבו אינו מהווה את השימוש המיטבי יש לתת לכך ביטוי בחוות הדעת.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

12. תחשיב

שווי זכויות בנייה עתידיות

12.1 בהתאם להסכם אופציה נקבעה תמורה בסך 2,070 ₪ / מר״ב לשטח עיקרי ושירות. לפיכך נראה לי סביר לפשט את התחשיב ולאמוד את שווי הזכויות על-פי התכנית המוצעת לפי ערך ממוצע של 2,070 ₪ / מר״ב. יצוין יחס שטחי השירות לשטח עיקרי דומה בין התכניות התקפות לזו המוצעת על פי התכניות המאושרות 42% (10,520/25,020) ועל פי התכנית המוצעת כ- 40% (24,174/60,437).

12.2 עיקר השינוי מדו״ח דצמבר 2016 ביחס לזכויות הבנייה העתידיות הנו צמצום מרכיב אי הוודאות וצמצום הזמן הצפוי לאישור התכנית.

12.3 שווי המקרקעין על-פי התכנית המוצעת 84,611 מר״ב עיקרי ושירות (60,437 מר״ב עיקרי + 24,174 מר״ב שירות); בהפחתת שטח עיקרי ושירות בתכניות תקפות 35,540 מ״ר (25,020 מר״ב עיקרי + 10,520 מר״ב שירות) = 49,071 מר״ב * 2,070 ₪ / מר״ב = 101,576,970 ₪.

12.4 מקדם התאמה לגודל ותנאי היתר, בכלל זה חניון תת קרקעי משותף לשני המבנים המאלץ לתכנון ובנייה משותפת 0.85 = 86,340,424 ₪.

12.5 היטל השבחה מחצית ההשבחה בין התכניות 43 מ׳ ₪ בקירוב.

12.6 שווי מופחת 43,000,000 ₪.

12.7 דחייה לאישור התכנית ותכנון / זימון בנייה שנתיים וחצי בשיעור הוון 6% שהם בערך מהוון 37,171,000 ₪.

12.8 מקדם אי וודאות 0.648 (מבוסס על שיעור דחייה של 7.5% המגלם מקדם סיכון למשך 6 שנים)[17] = 24,086,808 ₪. מעוגל 24,000,000 ₪.

12.9 מע״מ - השווי המוערך של הנכס לא כולל את מרכיב המע״מ על הקרקע.

[17] השינויים מדו״ח קודם (מקדם אי הוודאות היה 58%) נובע מקיצור תקופת הסיכון ומירידה מתמשכת בשיעורי התשואה בשוק.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

12.10 בדיקת רגישות

אילו תוקדם התכנית ותאושר אחרי שנה וחצי ולא שנתיים וחצי יהיה השווי 25,500,000 ₪ על-פי התחשיב שלהלן: דחייה לאישור התכנית ותכנון / זימון בנייה **שנה וחצי** בשיעור הוון 6%, 43,000,000 ₪ שהם בערך מהוון (1.5 שנים 6%) 39,400,000 ₪ * 0.648 מקדם אי וודאות = 25,531,200.

אילו תאוחר התכנית ותאושר אחרי 3.5 שנים ולא 2.5 שנים יהיה השווי 22,700,000 ₪ על-פי התחשיב שלהלן: דחייה לאישור התכנית ותכנון / זימון בנייה **שלוש וחצי שנים** בשיעור הוון 6%, 43,000,000 ₪ שהם בערך מהוון (3.5 שנים 6%) 35,067,000 ₪ * 0.648 מקדם אי וודאות = 22,723,416.

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

13. <u>לשומה</u>:

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה, כי סביר לאמוד את שווי שוק הנכס נשוא חוות הדעת, לא כולל מע״מ, בש״ח למועד ההערכה בסך :

24,000,000 ₪ (עשרים ארבעה מילון ₪)

<u>הערות</u>:

ההערכה לעיל הנה לנכס ללא כל חוב, שיעבוד, זכויות צד ג׳ כלשהן (למעט אלו המצוינות במפורש בחוות הדעת) ו<u>ללא מיסוי בגין מכירה</u> ותחת כל ההנחות, המגבלות והשיקולים שבחוות הדעת.

הצגתם של כל המסמכים המצורפים לחוות דעת זו ובכלל זה אישורי אדריכל, רו״ח, מנכ״ל החברה, כתבי שיפוי, נסח רישום, הנם באחריות החברה. כל המסמכים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין. עורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

השומה אינה ערוכה לשמש לצרכי אשראי בנקאי והתחשיב אינו כולל את הרכיבים הדרושים לכך. לפיכך חוות הדעת אינה יכולה לשמש <u>כבסיס לבטוחה לאשראי</u> או לכל מטרה אחרת מלבד זו הנקובה בחוות הדעת.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים.

<u>בכבוד רב</u>

בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳ : 09-9503774 פקס : 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - <u>boazbar@012.net.il</u>
www.boazb.co.il