

תאריך: 28/02/2023

סימוכין: 3499.16

לכבוד

הכשרת הישוב בישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 31/12/2022)

חלקים מ- "מגדל נמרודי" (מגדל C)

חלק מחלקה 115 בגוש 6196

מגרש מס' 2101B – בהתאם לתב"ע 501-0306019

רח' מצדה – החשמונאים,

מתחם העסקים (BBC), בני ברק.





1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף/תפורסם לדו"חות הכספיים של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור. חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שווי של הנכס. ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד ומנור סגל") בגין חוות דעת זו. בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סגל בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד ומנור סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הננו להצהיר כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים בינינו לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט מידע שנמסר ע"י הנהלת החברה.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

31/12/2022





3. עורכי חוות הדעת

דוד סגל

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רשיון מס' 355).
בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הרינו להצהיר כי הננו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצענו בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ב-07/12/2023, ע"י דליה שפניר - חשבת חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ.

5. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 16/02/2023, ע"י נדב מידן, שמאי מקרקעין במשרד של הח"מ.





6. פרטי הנכס

מהות הנכס	:	חלקים ¹ מ-"מגדל נמרודי" – מגדל משרדים בשלבי אכלוס ראשוניים.
גוש	:	6196
חלקה	:	115 (חלק)
שטח חלקה	:	17,282 מ"ר.
מגרש ²	:	2101B
שטח המגרש	:	2,046 מ"ר
הזכות במקרקעין	:	בעלות פרטית
מיקום	:	"מגדל נמרודי" (מגדל C), רח' מצדה – החשמונאים, מתחם העסקים (BBC), בני ברק.

¹ מגדל משרדים בשלמות, למעט:

- כ-10 קומות תחתונות המשויכות לרשות המקומית בני-ברק.
- מרכיב החניית התת קרקעיות במגדל.

² בהתאם לתב"ע 501-0306019.





7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ע"ג חלק מחלקה 115 בגוש 6169, הכוללת 3 מגרשים בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 501-0306019, כדלקמן:

- מגרש 2201A³ – בייעוד מסחר ותעסוקה.
- מגרש 2101A – בעיקר ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
- מגרש 2101B⁴ (המגרש הנדון) – בייעוד מסחר ותעסוקה.

נשוא חוות הדעת מהווה כאמור חלק ממתחם קרקע הכולל 3 מגרשים שונים (2201A, 2101A ו-2101B) הממוקם בין הרחובות: מצדה – ז'בוטינסקי – החשמונאים – פורצי כלא עכו, במתחם העסקים של העיר בני ברק (BBC).

רחוב ז'בוטינסקי מחבר בין פתח תקוה, פרדס כץ, בני ברק, רמת גן ותל אביב ומהווה רחוב סואן הכולל מסלולי נסיעה לכל כיוון.

לאורך ציר ז'בוטינסקי עובר הקו האדום של תוואי הרכבת הקלה, ובסמיכות לנכס הנדון קיימת תחנת רכבת (במרחק של כ-200 מ').

הקו האדום עתיד לפעול בתחילת שנת 2023 (בהתאם לפרסומים בתקשורת).

בסביבת הנכס שופרו משמעותית התשתיות התחבורתיות ובין היתר הושלם הגשר ממזרח לקניון איילון וציר אבא הלל – אם המושבות אשר שיפר משמעותית את החיבור בין קריית עתידים בצפון מזרח תל אביב, לבין אזור קניון איילון ברמת-גן, ואזור התעשייה של בני ברק וכביש 4 לכיוון פתח-תקווה.

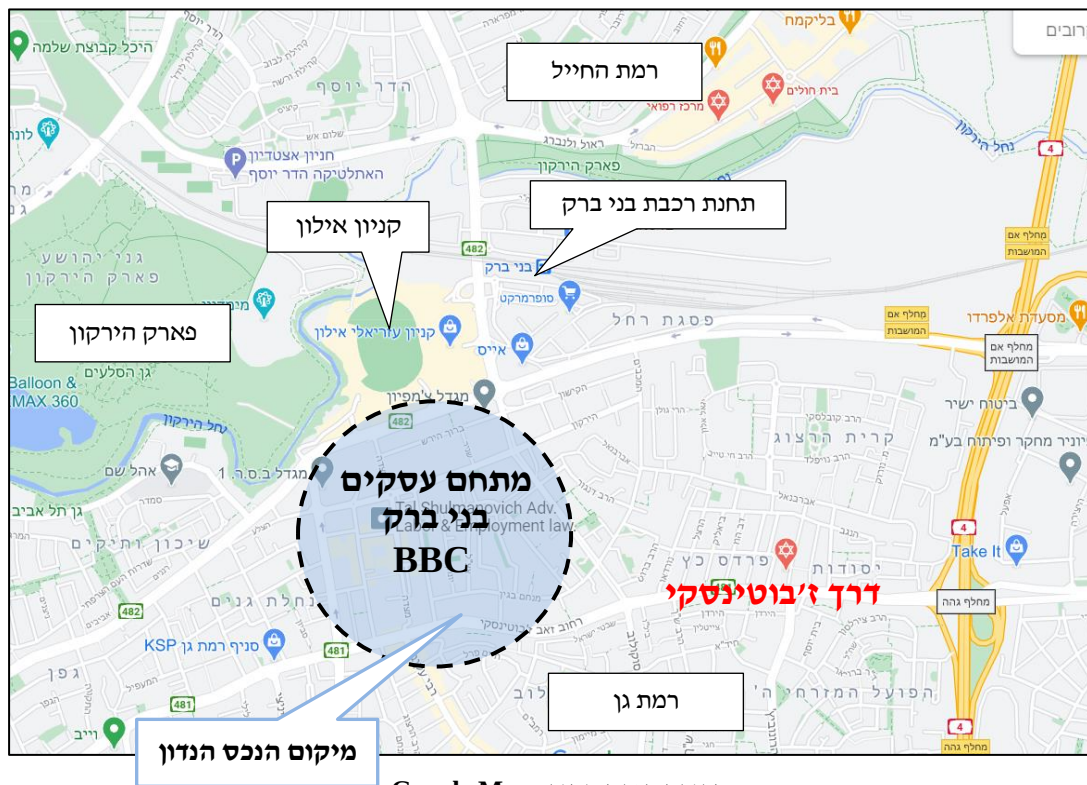
בסביבה קיימים גם מבני תעשייה ומלאכה שנבנו בתקופות שונות.

בסביבה ניכרת מצוקת חנייה.

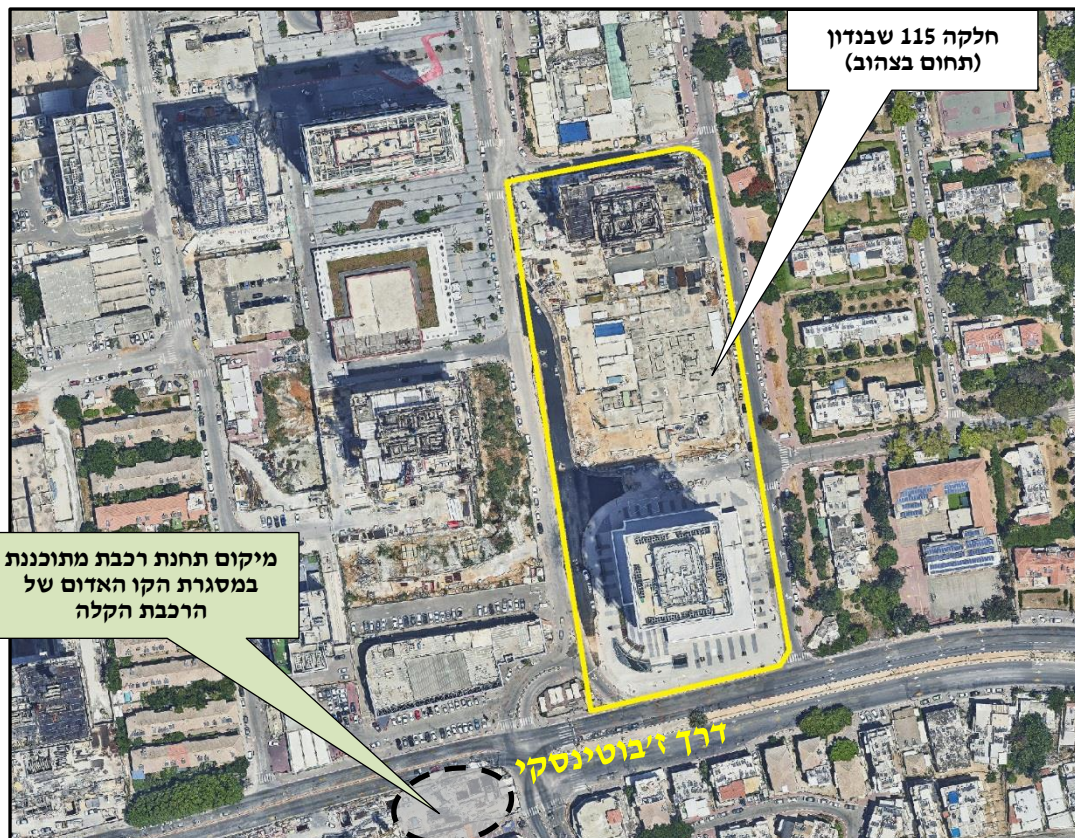
³ על המגרש בנוי מגדל משרדים מאוכלס.

⁴ על המגרש קיים מגדל משרדים בשלבי בנייה מתקדמים/סופיים (הנכס שבנדון).





סביבת הנכס מתוך Google Maps



תצ"א משנת 2020 עם סימון החלקות שבנדון (מתוך מערכת GIS של עיריית בני ברק)

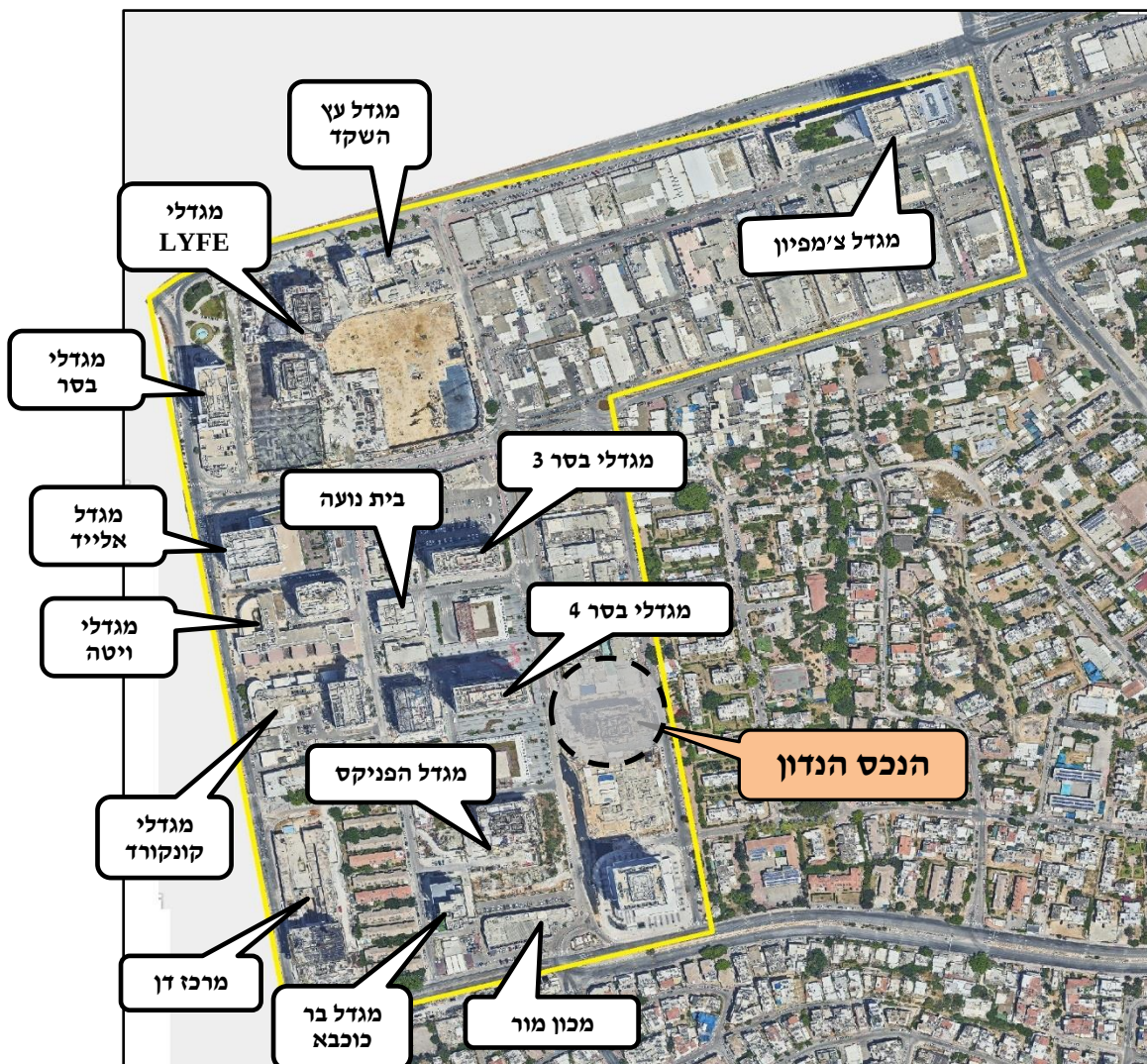


7.2 הסביבה העסקית

מתחם העסקים של בני ברק ידוע בשם BBC. האזור, כאמור לעיל, עבר שינוי משימושים לתעשייה ומלאכה ומבני משרדים נמוכים, לאזור תעסוקה מודרני, הדומה למתחם הבורסה ברמת גן.

בנייני המשרדים הקיימים כיום: "בית נוח", "בית ויטה", "בית נועה", "קונקורד", "מגדל צ'מפניון", "וי-טוואר", "בסר 1" "בסר 2" "בסר 3", "בסר 4", "בר כוכבא". בנוסף, קיימים פרויקטים חדשים בשלבי בנייה שונים, כדוגמת: "מגדלי LYFE", "מגדל אלייד", "מגדל עץ השקד", "מגדל הפניקס" ואחרים.

להלן סימון מיקום הנכס הנדון והסביבה העסקית הקרובה ע"ג תצלום אוויר (הסימון להמחשה בלבד)



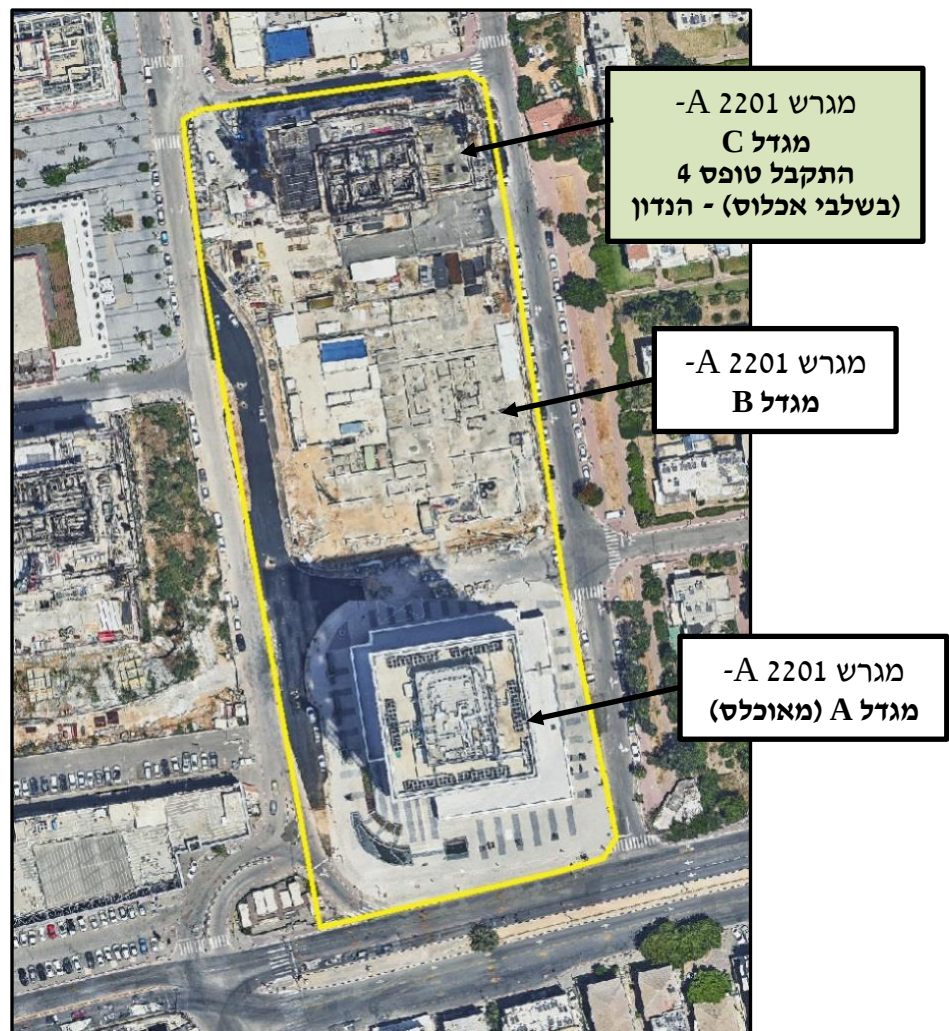
7.3 תיאור החלקה

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 115 בגוש 6196, בשטח רשום של 17,282 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולארית, דמוית מלבן.

גבולות החלקה, כדלקמן : מצדה – ז'בוטינסקי – החשמונאים – פורצי כלא עכו, בעיר בני ברק.

כפי שפורט לעיל, בהתאם לתב"ע 501-0306019, החלקה שבנדון כוללת 3 מגרשים כדלקמן :

- מגרש 2201A – מיועד להקמת מגדל משרדים ומסחר (מגדל A)
- מגרש 2101A – מיועד להקמת מבנים ומוסדות ציבור לבריאות (מגדל B)
- מגרש 2101B – מיועד להקמת מגדל משרדים ומסחר (מגדל C שבנדון).



7.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה מגדל משרדים חדש, שבנייתו הסתיימה לאחרונה (טופס 4 התקבל ביום 17/11/2022), הממוקם בחלקה הצפוני של החלקה, ע"ג מגרש 2101B.

המגדל ידוע בשם "מגדל נמרודי" (מגדל C) וכולל 51 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, ו-4 מרתפי חנייה⁵.

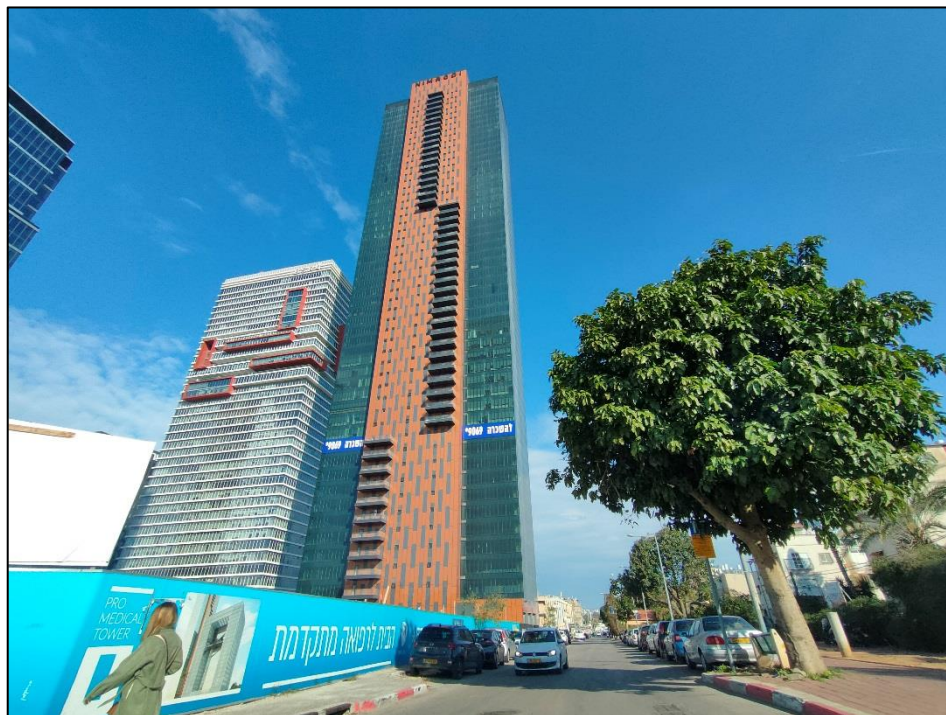
לחברה מיוחס שטח מסחרי בלובי, חלק מקומה 10 וקומות משרדים 11-51, כאשר 9 הקומות התחתונות וחלק מקומה 10 יימסרו לבעלות הרשות המקומית בני ברק (עפ"י הסכם שנחתם בין החברה לעיריית בני ברק, ראה סעיף 9.3 להלן).

סה"כ שטח לשיווק המיוחס לחברה במגדל הינו 51,842 מ"ר⁶.

הקמת המגדל התסיימה, למעט עבודות השלמה שנותרו בלובי המגדל (כגון התקנת דלתות, הפעלת המעליות וכו').

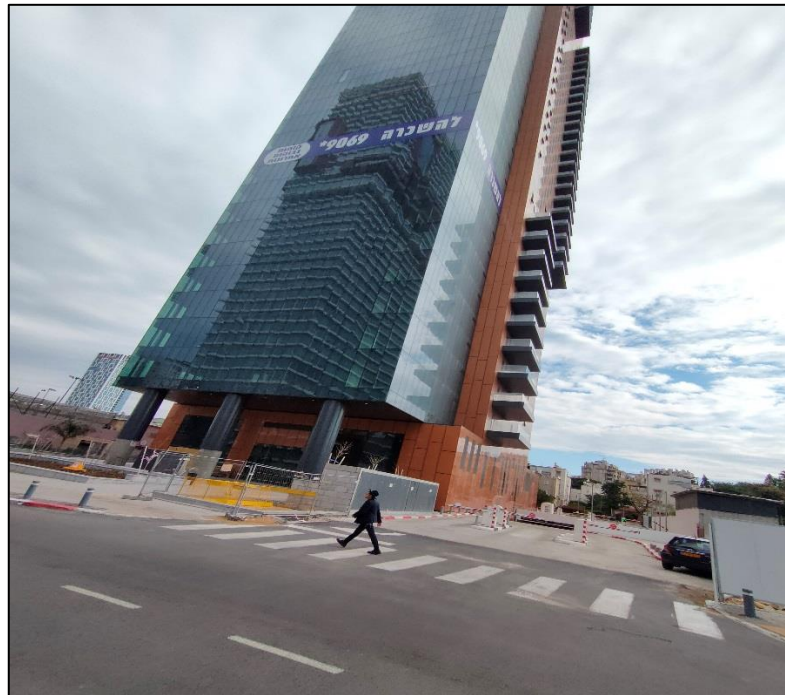
נכון למועד הביקור בנכס, נמצא כי המגדל מצוי בשלבי אכלוס ראשוניים (קומות 11 עד 17 אוכלסו) ובחלק מקומות המגדל מתבצעות עבודות גמרים.

להלן תצלום המגדל:

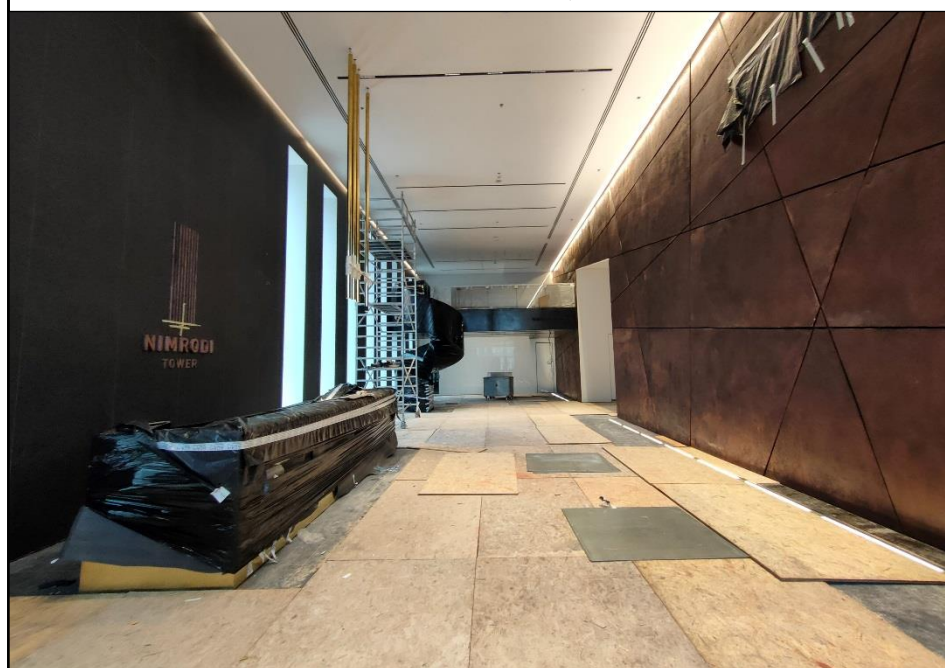


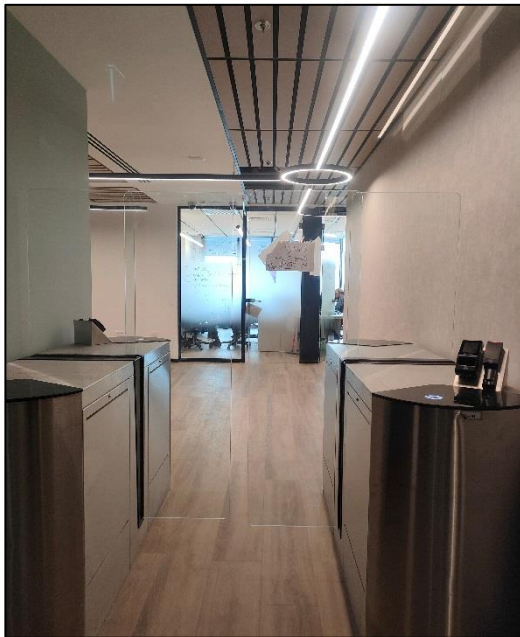
⁵ חוות דעת זו אינה כוללת את מרכיב החניות במגדל.

⁶ בהתאם להצהרת החברה, בהתאמה להסכמי שכירות שנחתמו בפועל.

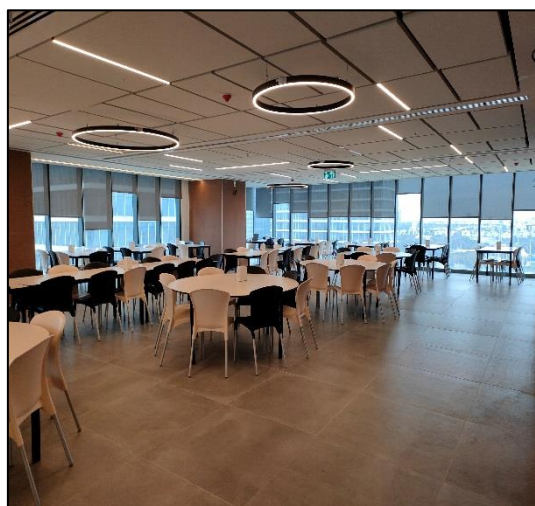


קומת כניסה/לובי





קומה 15 - מאוכלסת



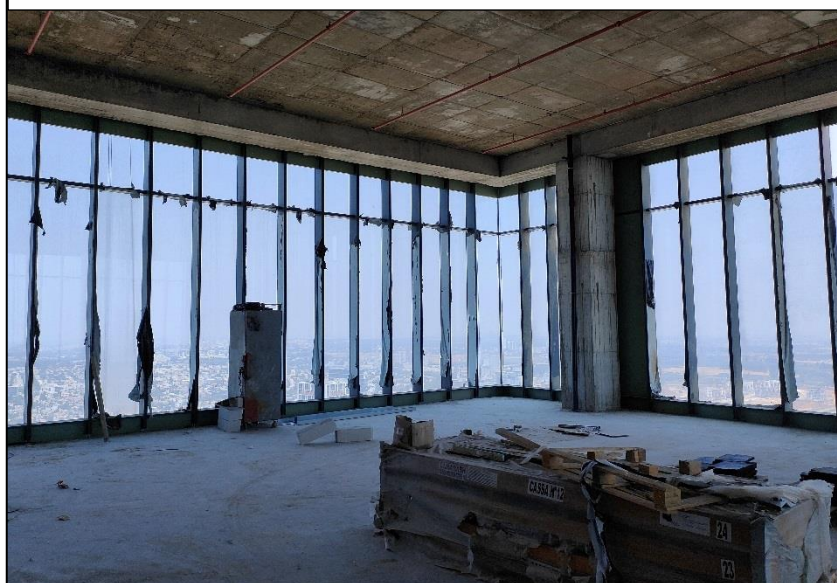
קומה 16 - מאוכלסת



קומה 18 - ביצוע עבודות גמר

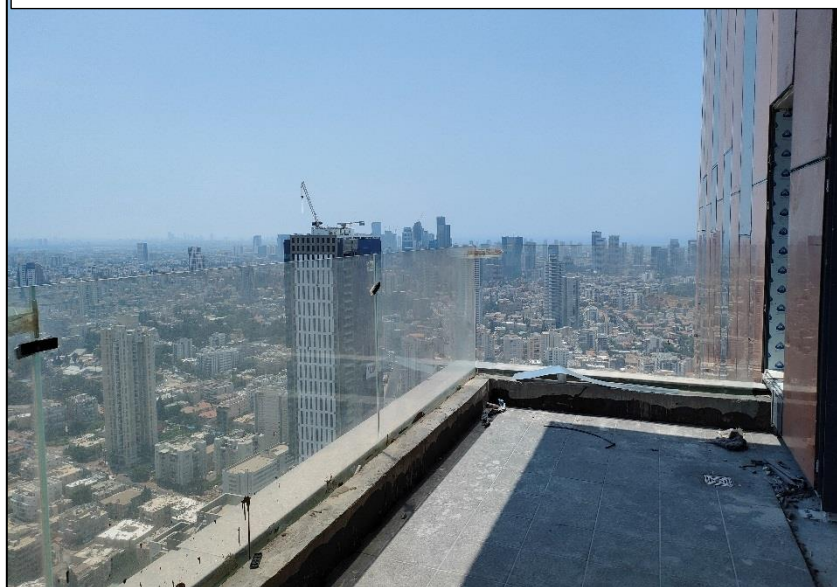


קומה 51

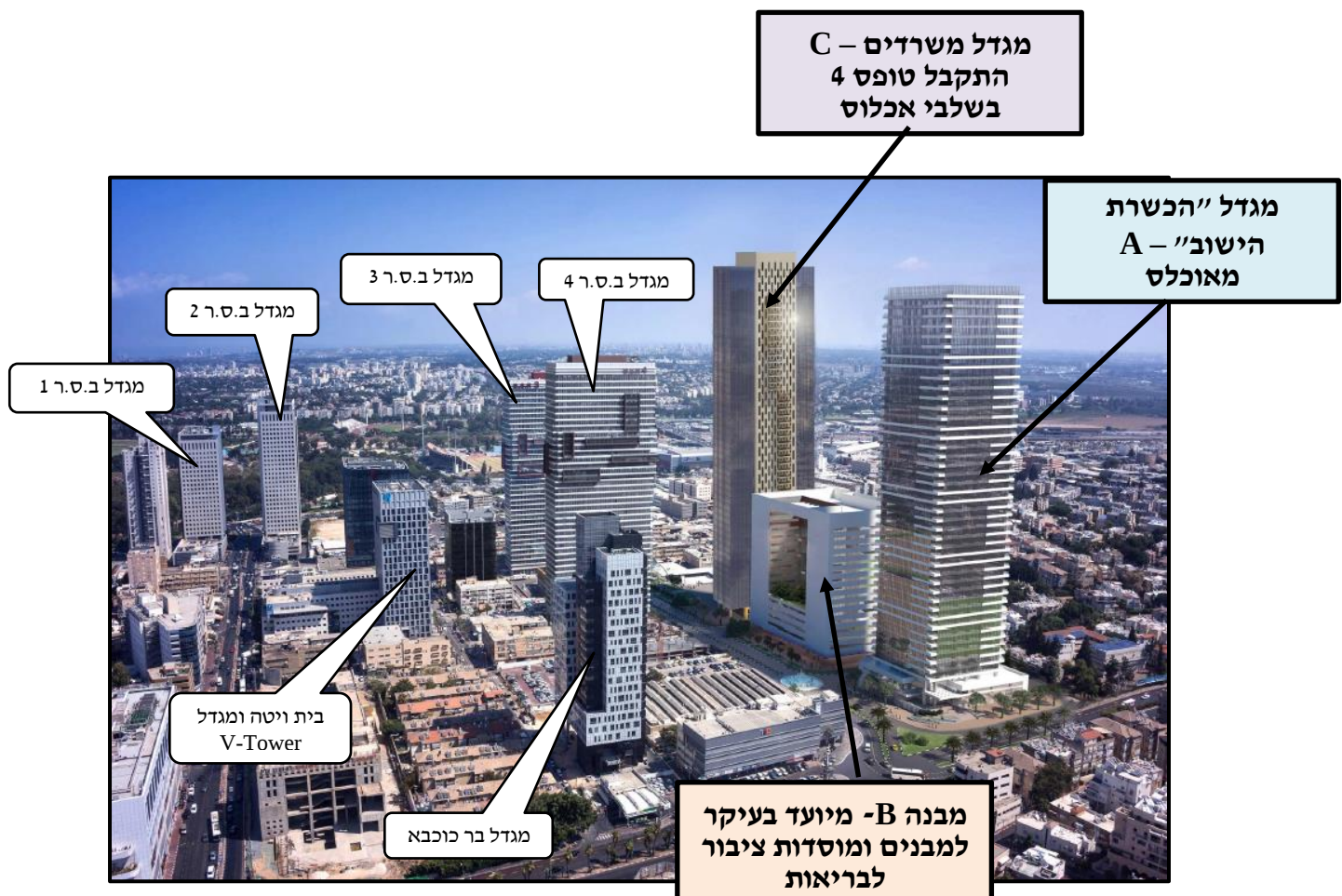




צילום ממרפסת לא מקורה



להלן הדמיה מתוך מצגת אדריכלית לפרויקט, הכוללת את 3 המבנים שבנדון:





8. המצב התכנוני

8.1 תכניות בניין עיר⁷

על הנכס חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

8.1.1 תכנית מס' בב/566

תכנית רצ/בב/105 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4989 מיום 24/5/2001.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון למספר ייעודים הכוללים:

א. אזור מגורים מיוחד; ב. אזור תעסוקה; ג. שטח לבנייני ציבור.

מטרות התכנית, בין היתר כדלקמן:

א. קביעת שטח למרכז עסקים ראשי של בני ברק הכולל במרכז גינה עירונית בשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מוקפת בבניינים למגורים, מסחר ומשרדים.

ב. במגרשים הפונים לרחוב ששת הימים, בן גוריון וז'בוטינסקי (המהווים את גבולות התכנית), ייבנו בניינים לשימושי תעסוקה: מסחר, משרדים, בתי מלון ובית אבות.

ג. במסגרת התכנית יוקצו שטחים לצרכי ציבור.

ד. שינוי יעוד מאזור תעשייה, מסחר, מגורים ואזור מיוחד לאזור תעסוקה, לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות בנייה.

ו. בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים באזור המגורים, המשרדים והמסחר, תינתן זיקת הנאה לציבור וכן זכות מעבר לציבור במגרשים במקומות המסומנים.

ז. איחוד חלקות.

⁷ זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.



טבלת שימושי קרקע והוראות בנייה

מס' מגרש	ייעוד	תכליות	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שירות		תכנית	מס' יח"ד	שטח המגרש	מס' קומות עיליות
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
1301	בנייני ציבור	חינוך, תרבות, מוסדות ציבור	200%	35% משטח עיקרי בקומה	500% ב-5 קומות	50%	-	1,655 מ"ר	4

הערות כלליות

- זכויות הבנייה במגרשים 1106,1201 יהיו ע"פ המפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בנייה, או 300% (שטח עיקרי) משטח מגרש תאורטי שיחושב לפי 60% משטחה הרשום של חלקה 115 בגוש 6196.
- זכויות הבנייה לתעסוקה ולמגורים מיוחד יחושבו משטחי המגרשים נטו כולל השפ"פים.

הערות לאזור תעסוקה

- לא ניתן יהיה במבנה אחד ליעד שטחי בניה לבית אבות ואולמות שמחה.
- לא יותרו שימושים של בית אבות יחד עם שימושים של תעסוקה באותו גרעין של בניין.
- מסעדות ובתי אוכל יותרו רק במידה והבניין יכול לפר פנימי לארובה שישמש לפליטת ריחות ומניעת מטרדים.
- יותר שימושים מסחריים במסגרת שטחי הבנייה העיקריים, במסגרת שטחי הבנייה המפורטים לעיל, בקומת המרתף העליונה בלבד.
- ניתן יהיה להתיר מחסנים בקומת המרתף העליונה בתנאים מסוימים, וביניהם כי המחסנים "יוצמדו" קניינית ליחידות המסחריות וליחידות המשרדים ותעשייה עתירת ידע, שבקומת הקרקע.
- לא יינתן שימוש לאחסנה כיחידות עצמאיות בקומת המרתף העליונה אלא בצמידות ליחידות המשרדים, המסחר ותעשיות עתירות הידע שבקומת הקרקע שמעליהן בלבד.
- מקומות החנייה העל – קרקעיים יירשמו בתכנית ובהיתר כשטחי שירות.

הערות לאזור מגורים מיוחד

- לא יותר שימוש מעורב למגורים ודיוור מוגן בבניין אחד.



- ב. השטחים העיקריים המותרים כוללים גם את הפונקציות המשותפות לדיור מוגן (משרדים, חדרי טיפולים, מועדון וכיוצ"ב).
- ג. יותרו במרתפים מחסנים לדיירי הבניין עד 6 מ"ר.
- ד. בגג יותרו חדריים למתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג ע"פ תכנית המתאר.
- ה. ניתן להמיר 2 חדרי יציאה לגג בדירת גג (בנוסף למניין הדירות ע"פ התב"ע) אשר בנייתה תהיה בהתאם להוראות תב"ע 105 ד', ובלבד שהשטח העיקרי המותר לא ישתנה.
- ו. בבנייני מגורים גודל יח"ד מינימאלי תהיה 90 מ"ר שטח עיקרי. בדיור מוגן : גודל יח"ד לא תפחת מ-45 מ"ר.

הערות לאזור לבנייני ציבור

- א. השימושים מתחת לקרקע יהיו אך ורק לצורך מתן שירותים לשימושים הציבוריים שמותרים מעל פני הקרקע.
- ב. בגגות יותרו חדריים למתקנים טכניים, מדרגות הבניין, חדרי מכונות, כשטחי שירות במסגרת 25% משטח הגג. כל המתקנים הטכניים על הגגות יוסתרו ע"י מבנה קל או קשיח, לשביעות רצון מהנדס העיר.



להלן תשריט תב"ע בב/566:



שלב הבנייה	מסלול תחבורתיות	תנאים למתן היתר בנייה/ אכלוס
שלב א': כל בנייה חדשה	הרחבת צומת בן גוריון / דבוסיןסקי הרחבת רח' בן גוריון בקטע דבוסיןסקי - בן נון. רימזור צומת בן נון.	אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למסלול התחבורתיות - יהיה תנאי להיתר לבניית כל בנייה חדשה. ביצוע המסלול התחבורתיות בהתאם לתוכנית השינויים שלעיל, לרבות התקנת רמזור בצומת בן נון בן גוריון - תנאי לאכלוס.
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. רימזור צומת הירקון/ בן נון, כולל גל ירוק. הסדרת רח' הירקון בקטע רבי עקיבא/ בן גוריון.	לא יינתן היתר לבנייה מעל 60,000 מ"ר (שטח בנייה עיקרי), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למסלול התחבורתיות. תנאי לאכלוס - ביצוע השינויים בהתאם לתוכנית השינויים שלעיל, לרבות התקנת הרימזור.
שלב ג': מעל 120,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת רח' אבו חצרה במתכונת דו מסלולית בקטע דבוסיןסקי - אבא הלל הרחבת רח' הירקון בקטע אבו חצרה - רבי עקיבא במתכונת דו מסלולית	לא יינתן היתר לבנייה מעל 120,000 מ"ר (שטחים עיקריים מצטברים), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למסלול התחבורתיות. ביצוע השינויים הנ"ל יהיה תנאי להתחלת אכלוס בנייה.
שלב ד': מעל 180,000 מ"ר - שטח עיקרי לתעסוקה	הרחבת רח' אבא הלל והמשכו ששת הימים, בקטע רבי עקיבא - בצע קדש, לרבות רימזור צומת אבא הלל - רבי עקיבא. הסדרת רח' רבי עקיבא בקטע אבא הלל - רח' הירקון.	לא יינתן היתר לבנייה מעל 180,000 מ"ר (שטח עיקרי מצטבר), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למסלול התחבורתיות. ביצוע המסלול הנ"ל יהיה תנאי להתחלת אכלוס בנייה.
שלב ה': מעל 240,000 מ"ר - שטח עיקרי לתעסוקה	הסדרת רח' החשמונאים בקטע הירקון - דבוסיןסקי. הסדרת רח' רבי עקיבא בקטע המכבים - דבוסיןסקי. הסדרת רח' בר כוכבא בקטע הירקון - דבוסיןסקי.	לא יינתן היתר לבנייה מעל 240,000 מ"ר (שטח עיקרי מצטבר), אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית שינויים המתייחסת למסלול התחבורתיות. ביצוע המסלול הנ"ל יהיה תנאי להתחלת אכלוס בנייה.
הערה: שינוי בסדר שלבי הביצוע, כולס או חלקם, של המסלול התחבורתיות בהסכמה ובאישור משרד התחבורה לא יהווה שינוי לתוכנית.		



8.1.2 תכנית בב/566

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5836 מיום 31/7/2008.
מטרת התכנית הארכת המועדים שנקבעו בתכנית הראשית לעניין קבלת זכויות בנייה נוספות והריסת מבנים קיימים.
הוראות התכנית:
בגין הריסת מבנה ישן שבנייתו נסתיימה לפני 1/1/1995, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לאלו המוקנות ע"י התכנית הראשית : 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 שהוגדר בטבלת זכויות הבנייה.
סעיף זה יהא תקף ל-5 שנים ממועד אישורה של תכנית זו (דהיינו עד 31/7/2013), ולאחר מכן לא תאושר תוספת זכויות בנייה בגין הריסה.

8.1.3 תכנית בב/מק/3080

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6161 מיום 17/11/2010.

מטרות התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שבתוקף מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, וללא הגדלת שטחי הבניה שבכל יעוד קרקע ביותר מ-50%.
- ב. תוספת חזית מסחרית לאיזור מגורים ד' (יעוד מבא"ת).
- ג. שינוי בגבולות המגרשים ללא שינוי בסה"כ השטח לכל יעוד.
- ד. תוספת 5 קומות.
- ה. שינוי תכנית קומת קרקע וקומה א' ל-75%.
- ו. הקטנת מס' יח"ד מ-136 יח"ד ל-32 יח"ד.



מצב מוצע לפי תב"ע בב/מק/3080

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח עילי		שטח מתחת		סה"כ שטחי בנייה	אחוזי בנייה	תכנית	מס' יחיד	מס' קומות עיליות
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מסחר	2201A	3,539 מ"ר	32,780 מ"ר	10,485 מ"ר		22,250 מ"ר	65,515 מ"ר	1472%	לקומת הקרקע ולקומה א': 75% ליתר הקומות: 50%	-	43 קומות מעל 5 קומות מתחת לקרקע
מגורים ד	2101A	5,149 מ"ר	למסחר: 1,940 מ"ר למגורים: 3,209 מ"ר	למסחר: 485 מ"ר למגורים: 275 מ"ר		37,895 מ"ר	41,695 מ"ר	550%	לקומת הקרקע ולקומה א': 75% ליתר הקומות: 50%	32	+8 קומות עמודים מעל 5 קומות מתחת לקרקע
מבנים	2301	1,655 מ"ר	3,310 מ"ר	1,158 מ"ר		8,275 מ"ר	12,473 מ"ר	7702%	50%	-	4 קומות מעל 5 קומות מתחת לקרקע

הוראות נוספות :

א. ניתן להוסיף שטחי בנייה הניתנים בגין הריסת מבנים קיימים כמפורט בתב"ע בב/566 ותב"ע בב/566.

ב. ניתן להעביר עד 15% משטחי הבנייה בין תאי השטח שבתכנית זו ובתנאי שישמרו סה"כ השטחים

ג. תנאים למתן היתר :

- כל התנאים למתן היתר שבתכנית בב/566 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לפעול.
- בתא שטח 2101 לא ינתן היתר בנייה, אלא לאחר העברה בפועל של ההפקעה לצרכי ציבור (תא שטח 2301) לרשות הועדה המקומית בני ברק כשהקרקע פנויה מכל שימוש ו/או מבנה.
- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות בלתי חוזרת אשר תוכן ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית לאי פעילות בשבתות ובמועדי ישראל והתחייבות היזם שבכל חוזה מכירה ו/או השכרה יכלל סעיף זה.
- ביצוע סקר קרקע ומי תהום על מנת לקבוע אם יש במקום זיהום.
- כמו כן יושלם הסקר ההיסטורי שיצביע על מוקדי זיהום פוטנציאליים במתחם.
- הסקר יתואם עם רשות המים ויבדק על ידה. במידה והתכנון המוצע ימנע אפשרות לטיפול בזיהום יערכו שינויים בתכנית הבינוי או שיעשה טיפול בזיהום, הכל בהתאם לענין ולמצאים.
- לא יוצא היתר בניה ו/או הריסה בתחום התכנית אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה ובמיוחד המבנה בתחום זכות המעבר לכלי רכב במגרש 2101B.

הוראות מיוחדות:

- א. גובה קומות המסחר שיכילו עסקי מזון לא יפחת מ-2.8 מ' נטו.
- ב. לא יותר שימוש במרתפים למטבחים של אוכל, אלא אם כן גובהם נטו יהיה 2.8 מ' לפחות ובכפוף ל סידורי אוורור , ביוב וניקוז מתאימים.
- ג. לכל מבני המסחר בשטח התכנית שעשויים להכיל עסקי מזון תובטח דרך שירות אחורית להכנסת חומרי גלם וכן יובטח מסלול נפרד להובלתם עד העסקים ומסלול נפרד לסילוק אשפה מהם.

להלן תשריט תב"ע בב/מק/3080 :

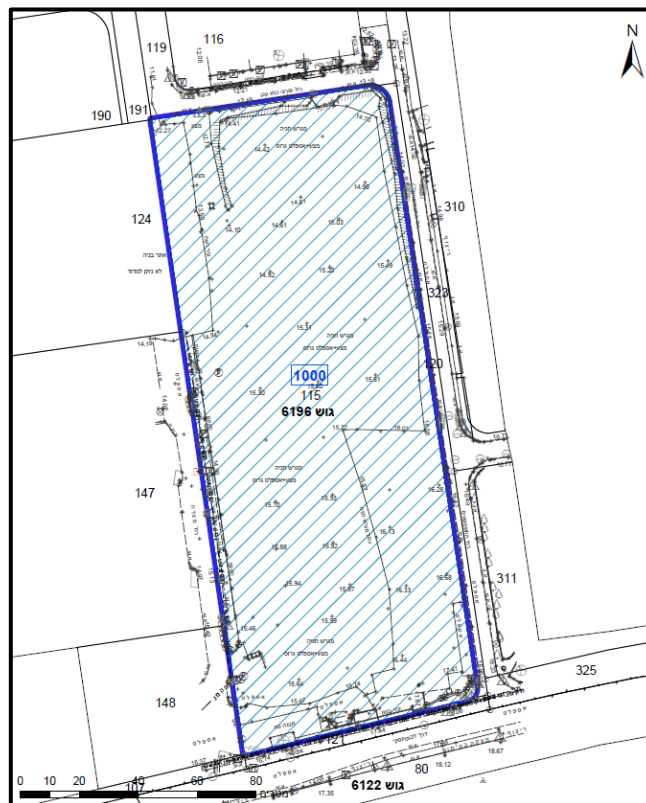


8.1.4 תכנית בב/מק/3262 – תכנית בהפקדה

התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 14/9/2014. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומטרתה ביטול הסימון להריסה במתחם הכשרת הישוב שבאזור התעסוקה BBC, על מנת לאפשר החלת תוספת זכויות בנייה לבניין חדש לתעסוקה.

כאמור עיקרי הוראות התכנית :

- א. ביטול סימון הריסה בתכנית שבתוקף (תכנית בב/מק/3080)
- ב. החלת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה ובהתאם להוראותיה בבניין חדש לתעסוקה.
- ג. כל שאר הזכויות של התכניות התקפות (בב/מק/566, בב/מק/3080) שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול.



תשריט תב"ע בהפקדה בב/מק/3262

8.1.5 תב"ע בב/840 - 501-0162321

התכנית פורסמה לאישור בי.פ. 7497 מתאריך 7/5/2017.

עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת עם חניה תת קרקעית לתאי השטח הסמוכים, בהתאמה.
- ב. כל ההוראות של התכנית התקפות שלא שונו בתכנית זו, ימשיכו לחול.
- ג. מתן אפשרות להפקעת שטחים לצורך מעבר תשתיות, כלי רכב ונטיעות.
- ד. בכל תא שטח יותרו 5 קומות מרתף לשימוש המגרש הגובל בתא השטח.
- ה. הכניסה לחניונים מתוך המגרשים הגובלים.



מיקום
הנכס הנדון



8.1.6 תכנית מפורטת 501-0306019

התכנית פורסמה לאישור בי.פ. 7757 מתאריך 11/4/2018.

רקע

הפרויקט ממוקם באזור ה-BBC, תחום תכנית בב/ 566 בין הרחובות ז'בוטינסקי, החשמונאים, פורצי כלא, עכו ומצדה. התכנית מציעה להקים מגדל מרכז גריאטרי רפואי ברמה מטרופוליטנית ומגדל תעסוקה צפונית למגדל תעסוקה שבהליכי בנייה "הכשרת היישוב" בהתאם למדיניות הוועדה המקומית למתחם. במסגרת התכנית תתבצע החלפת ייעודי קרקע בין שני מגרשים לשם העברת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מאזור התעשייה למיקום מתאים יותר בעיר וזאת לאור העובדה כי קיים מחסור גדול של שטחי ציבור בלב שכונות המגורים.

מטרת התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ד' + חזית מסחרית למבנים ומוסדות ציבור לבריאות + חזית מסחרית, תוספת קומות וזכויות בניה לצורך הקמת מבנה משולב מסחר מרכז רפואי ומרכז גריאטרי.
2. החלפת ייעודים בין תא שטח בייעוד "מגורים 3-4 קומות" בגוש 6196 חלקה 341 לבין חלק מחלקה 115 לצורך העברת שטח ציבורי ללב שכונת מגורים.
3. שינוי ייעוד מ-"מגורים 3-4 קומות" ל-"מסחר ותעסוקה".
4. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לצורך הקמת מבנה משולב מסחר תעסוקה בן 50 קומות.
5. איחוד מגרש בתא שטח A2101 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" עם מגרש בתא שטח B2101 בייעוד "מסחר ותעסוקה" לצורך ניצול מיטבי של חטיבת הקרקע ובהתאם למדיניות התכנון של האיזור.





עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בתא שטח מס' A2101 מ-"מגורים ד"ר" + חזית מסחרית ל-"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" + חזית מסחרית תוך קביעת זכויות בניה ל-"מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" בהיקף של 35,200 מ"ר עיקרי ובנוסף 1,800 מ"ר עיקרי למסחר עבור מבנה בן 22 קומות.
2. חלוקת מגרש בייעוד "מגורים 3-4 קומות" לתאי שטח 2301 ו-2302.
3. החלפת ייעודים בין תא שטח מס' B2102 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ותא שטח מס' 2301 בייעוד "מגורים 3-4 קומות" ללא שינוי בגודל תאי השטח.
4. שינוי יעוד בתא שטח מס' B2101 מ-"מגורים 3-4 קומות" ל-"מסחר ותעסוקה" תוך קביעת זכויות בניה ל-"מסחר ותעסוקה" בתא שטח B2101 ל-41,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, ו-1,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותוספת של 46 קומות לצורך הקמת מגדל תעסוקה הכולל 50 קומות.
5. קביעת קו בניין 0 בין תא שטח B2101 לתא שטח A2101.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.





ייעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה

תא שטח A2201 - שימושים

מעל פני הקרקע: מסחר בשתי הקומות הראשונות בלבד, משרדים, תעשייה עתירת ידע, בית מלון, בית אבות, תעשייה נקייה, מרפאות, מועדון ספורט, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית.

מתחת לפני הקרקע: מחסנים, חנייה, חדרי טכניים, שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים (במרתף העליון בלבד). כן תותר הקמת חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים במרכז הגריאטרי והרפואי.

תא שטח B2101 - שימושים

במפלס הכניסה: מסחר, חדרי טכניים, ח. אשפה, לובאים, רחבת משרדים.
בקומות מעל הכניסה: משרדים, חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים במרכז הגריאטרי והרפואי, לובי קומתי ושטחי שירות.
במרתפים: חנייה, אחסנה, חדרי טכניים.

אדריכלות

בתא שטח A2201 ללא שינוי מתכנית תקפה :
גובה קומות מרתף תחתונות – לא יעלה על 3 מ'.
גובה קומת מרתף עליונה (מתחת למפלס קומת קרקע מסחרית ראשונה) לא יעלה על 4.5 מ'.
גובה קומה מסחרית ראשונה – לא יעלה על 6 מ'.
גובה קומה מסחרית עליונה – לא יעלה על 4 מ'.
קומה טיפוסית – גובה קומה טיפוסית 4.5 מ' ברוטו (רצפה לרצפה).

תא שטח B2101 - גובה קומות מירבי

סה"כ 50 קומות וגובה של עד 213.50 מעל פני הים.
קומת כניסה: קומה מפולשת חלקית עד לגובה של 9 מ' נטו.
קומות משרדים: עד גובה של 4.5 מ' ברוטו (מרצפה לקומה שמעל), במסגרת בקשה להיתר ניתן לאשר קומות משרדים עם חלל כפול (2 קומות).
מרתף עליון: עד גובה של 6 מ' נטו.
יתר המרתפים: עד גובה של 3 מ' נטו.





מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

מוסדות ציבור לשימוש חינוך, דת, רווחה, בריאות ו/או קהילה.

הוראות

זכויות הבנייה, מס' הקומות וגבוה מירבי של הבניין יהיו ע"פ המפורט בתכנית זו או ע"פ התכנית התקפה בזמן ההיתר.

מרתפים

- א. המרתפים ייבנו בהתאם לתכניות התקפות בזמן היתר הבנייה.
 - ב. תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש ע"פ תכנית בב/מק/105/מ/2.
 - ג. בקומות המרתף העליונה יותרו שימושים ציבוריים עיקריים אשר לא מצריכים שהות ארוכת טווח, וכדלהלן:
 1. ספריות לא ציבוריות לצרכי המוסד שבבניין בלבד.
 2. חדרי חוגים והקבצות.
 3. מקוואות.
 4. חדר אוכל למוסד שבבניין, ללא מטבח בישול.
 5. חדר התעמלות וספורט.
- בהתאם לתכנית מאושרת בב/105/מ/צ.1.





מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

שימושים

- א. מרכז גריאטרי, שירותים רפואיים, מרפאות, שירותי רווחה, מסחר, חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים.
- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין : מסחר, אחסנה, חדרי אשפה, חדר גז, מתקנים טכניים, רחבת פריקה, חדר קירור, וכל השימושים הנדרשים לשירות המרכז הגריאטרי והמרכז הרפואי, מבואות ולובאי כניסה.
- ג. יתר בקומות שמעל : מרכז גריאטרי, מרכז רפואי ושירותיהם הנלווים כגון : חדרי כביסה, אחסנה, חדר אשפה, חדר גז, מבואות ולובאים וכל הנדרש לתפעול המרכז הגריאטרי והמרכז הרפואי, מטבחים, חדרי אוכל וקפיטריות לשימוש בית החולים ואורחיו, משרדים, חדרי לינה עבור מבקרי המאושפזים במרכז הגריאטרי והרפואי, מרפאות, מחלקות אשפוז, חדרי ניתוח, חדרי רופאים, מגורי צוות, שירותים רפואיים, מעבדות וכו'.
- ד. מרתפים : חנייה, אחסנה, חדרי אשפה, חדר גז, מערכות טכניות.

הוראות

- גובה קומות מירבי - סה"כ עד 22 וגובה של עד 124.12 מ' מעל פני הים.
- מפלס הכניסה הקובעת - קומת מסחר גבוהה - עד 9 מ' נטו.
- קומת המרכז הרפואי - גובה עד 6 מ' נטו.
- קומת המרכז הגריאטרי - גובה קומה עד 4.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפת הקומה שמעל).
- קומת מרתף עליונה - עד 5 מ' נטו.
- יתר המרתפים - עד 3 מ' נטו.



טבלת זכויות הבנייה

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא %) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תא שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שירות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי					
תכנית מנוחה		1		75		1680			(1)	1680	3593	2201A	מסחר	מסחר ותעסוקה
		42		50		46000			9000	37000	3593	2201A	משרדים	מסחר ותעסוקה
	5	43	180		(2) 1571	69930	22250		9000	38680	3593	2201A	סך הכל	מסחר ותעסוקה
		1		75		3800			2000	1800	4739	2101A	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	3000	21		50		54086			18886	35200	4739	2101A	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	3000	5	22	110		(3) 1037	95781	37895	20886	37000	4739	2101A	סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
תכנית מנוחה		1				1200			200	1000	2046	2101B	מסחר	מסחר ותעסוקה
		49				60394			19394	41000	2046	2101B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	900	5	(4) 50	200	15	(3) 757	69869	8275	19594	42000	2046	2101B	סך הכל	מסחר ותעסוקה
	2	(5) 7	30	80	350	5794	2815		740	2239	1655	2301		מבנים ומוסדות ציבור
תכנית מנוחה	1	4	20	5	46	325	875	230	150	495	269	2302		מגורים

הערות:

- השטחים כוללים 20% שטחים עיקריים בגין הריסה (בסה"כ תוספת של 7,317 מ"ר).
- תותר בניה של קומה מפולשת פתוחה מעבר לשטחי הבניה המצוינים בטבלה.
- יותר ניווד של עד 5% עיקריים לתעסוקה בין מגרש התעסוקה הצפוני למגרש הדרומי, בכפוף לעמידה במדיניות הוועדה המחוזית בנושא נטיעות.
- יותר ניווד של שטחי מסחר לתעסוקה במסגרת היתר בניה ככל שהיקף החזיתות המסחריות/לובאים לא יפגעו.



עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. 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 את העתיקות.
- ד. 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.
- ה. 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.

בינוי ו/או פיתוח

- א. המרכז הגריאטרי יכלול מרפסות של עד 3,000 מ"ר ושטחים משותפים לרווחת משתמשי המבנים, בהיקף רחב שיקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לרווחת הדיור והטיפול, תוך עמידה בתנאי משרד הבריאות.
- ב. יותר ניוד של עד 5% עיקריים לתעסוקה בין מגרש התעסוקה הצפוני למגרש הדרומי, בכפוף לעמידה במדיניות הוועדה המחוזית בנושא נטיעות.
- ג. לפחות 50% מהחזית המזרחית של רחוב החשמונאים תכלול מסחר, משרדים וכן כניסה ללובי השימושים השונים, כדי לשמור על רחוב עירוני איכותי.
- ד. יותר קירוי הכניסה לחניונים תוך הפיכת הקירוי לחזית החמישית לרווחת משתמשי המבנים.
- ה. לשם הבטחת רווחת דיור ראויה – ישמר מרחק של 10 מ' בין המרכז הגריאטרי בתא שטח מס' A2101 לבין מבנה התעסוקה בתא שטח B2101.





גובה מבנים

תנאי להיתר בניה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

תנאים למתן היתרי בנייה

1. כל התנאים להיתר על פי התכניות ימשיכו לחול, כל עוד לא שונו בתכנית זו.
2. תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
3. תאום החניות, כניסות ויציאות לחניה עם יועץ התנועה של העירייה.
4. תיאום העיצוב האדריכלי של הבניין, לרבות לעניין ציפוי חזיתות וכדומה, עם מהנדס העיר.
5. הגשת תכנית לפיתוח השטח, לרבות בנושא גינון, שבילים, תאורה, ניקוז, מדרכות וכדומה בתיאום עם מהנדס העיר.
6. הבטחת העתקת תשתיות במקרה הצורך, ותחילת ביצוע קו ביוב ברחוב בר כוכבא המשרת את התכנית.
7. תיאום עם נת"ע.
8. אישור משרד הבריאות לגבי השימוש לבית אבות סיעודי, תנאי להיתר בניה למרכז הגריאטרי והמרכז הרפואי יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות עבור כל אחד משלבי האכלוס של המבנה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
9. רישום זיקות הנאה בהתאם עם היועץ המשפטי.
10. רכבת קלה:
- א. יש לבצע תיאום הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הפרויקט עם הרשות המוסמכת לרק"ל ולזכין הקו האדום.
- ב. יש להעביר תכנית ביסוס ומרתפים בחזית הפונה לרחוב ז'בוטינסקי לרשות המוסמכת לרק"ל ולזכין האדום לצורך תיאום.
- ג. יש לתאם כל פעילות מתוכננת של הנמכת מי תהום בשלב הביצוע עם הרשות המוסמכת לרק"ל ולזכין הקו האדום.
- ד. פסולת בניין:
- לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) ה'תשס"ה – 2005" וכמפורט להלן:
1. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי מפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בנייה חדשה).





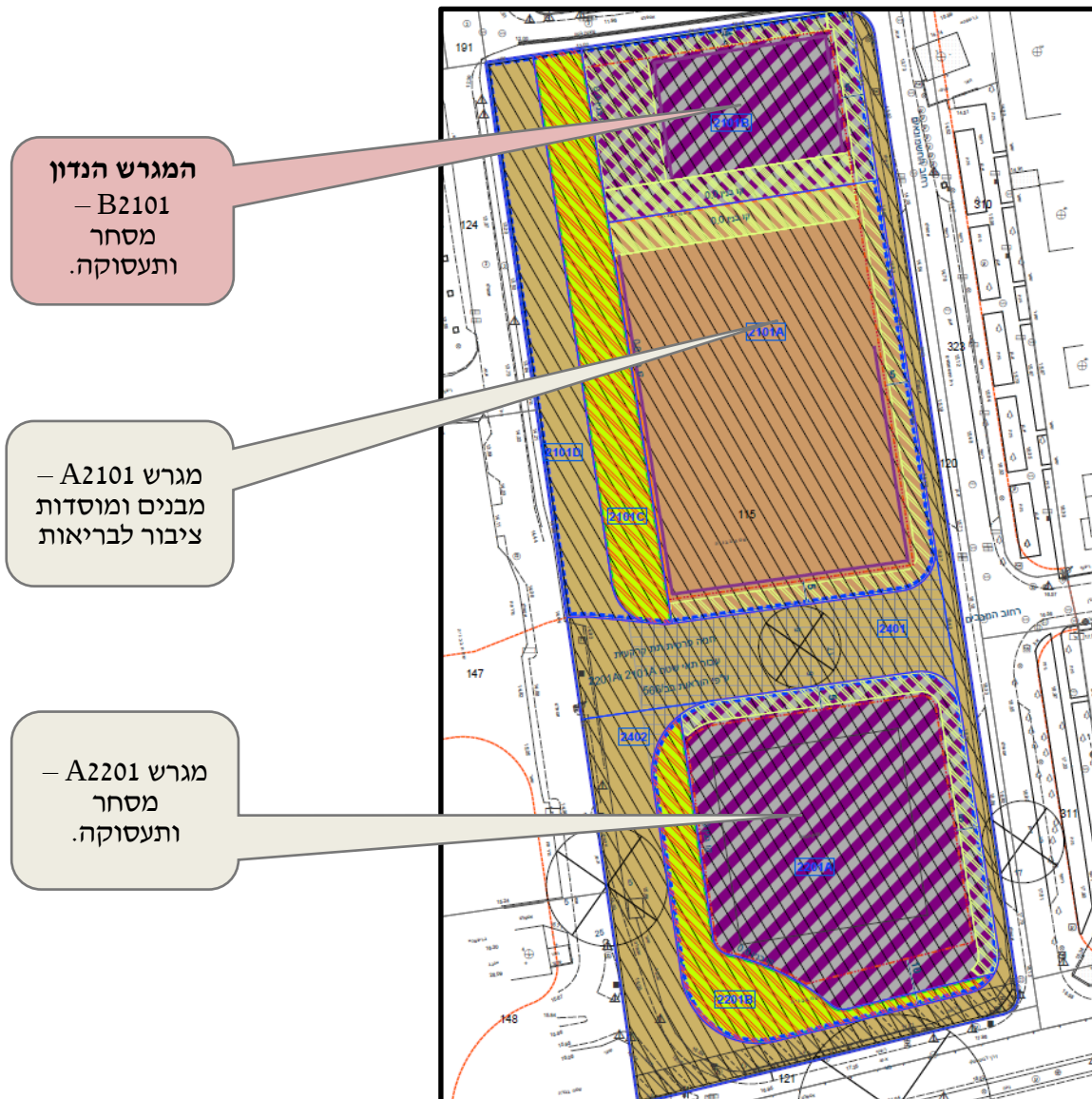
2. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר. בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
3. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח 50 טון פסולת בניין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונאלית).
4. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2,000 מ"ר, יש לחייב גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה, וחובת ביצועה באתר עצמו, מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
5. בתכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ 1,000 מ"ר, יש להציג הסכם התקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.
6. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
7. במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק, במשרד לאיכ"ס, ולאחר קבלת אישורה.

מימוש התכנית

מידי עם אישור תכנית זו. זכויות הבנייה הנוספות שעל פי תכנית יתכלו תוך 5 שנים, ככל שלא תמומש בניה עילית בפרק זמן זה. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות, ככל שהחלטת הועדה המקומית תתקבל לפני תום תקופת ההתכלות.



חלק מתשריט תב"ע מאושרת מס' 501-0306019



מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
שטח פרטי פתוח	
דרך מאושרת	
מסחר ותעסוקה	
זיקת הנאה למעבר ברכב	
זיקת-הנאה למעבר רגלי	
זיקת הנאה למעבר רגלי	



8.1.7 תכנית מתאר כוללנית בני ברק - בב/ 2035

התכנית פורסמה לאישור בי.פ. 7864 מתאריך 3/7/2018.
יעד מימושה של תכנית זו הוא שנת 2035.

מטרות התכנית, בין היתר:

- ביסוס וחיזוק מעמדה של העיר בני ברק כעיר החרדית המרכזית בישראל.
- שמירה וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז חינוך, רוח ותרבות לציבור החרדי.
- שיפור איכות החיים של התושבים על ידי פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, יצירת מרחבי ציבור ירוקים, נגישים ואיכותיים.
- מתן אפשרויות מגוונות למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

עיקרי הוראות התכנית, בין היתר:

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- קביעת אזור ייעוד, הגדרת שימושים, הוראות בינוי ונפחי בניה מרביים אותן ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת בכל אזור יעוד.
- הגדרת צירים ראשיים, שדרות עירוניות ומשניות תוך הגדרת מרחב השימושים המותרים בהם.
- קביעת הנחיות וכללים להכנת תכניות מפורטות, תכנית שימור עירונית, תכנית אסטרטגית לחינוך ותכנית לשימור טבע עירוני.

הוראות בנייה באזורי תעסוקה:

שימושים ראשיים

- | | |
|-----------------------|---|
| מסחר 1 | מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, חפצי אמנות. |
| מסחר 2 | מסחר סיטונאי, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי. |
| שירותים אישיים | שירותים בתחום הפרט ו/או מקצועות חופשיים. |
| תעסוקה 1 | כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית אינה נדרשת להוראות מיוחדות בדבר מטרדים ו/או איכות הסביבה. |





תעסוקה 2

כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

בית אבות

שימושים משניים

מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, אולמי שמחות, שירותים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים, תשתיות ומתקני תשתית, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור

הוראות נוספות:

- קומות הקרקע של המבנים ישמשו לשימושים ראשיים בלבד.
- יותרו בניינים המשלבים שימושים ראשיים, שימושים משניים ושימושים נלווים.
- במסגרת התכנית המפורטת ייקבע משך הזמן להותרת שימושי התעשייה הקיימים, בהתאם לתכנון המפורט והשימושים כפי שיקבעו בתכנית המפורטת, וכן בהתאם לקבוע בסעיפים 186-178 (פרק ז') לחוק.
- ניתן יהיה להתיר שימוש לבית אבות סיעודי / גריאטרי בכפוף לביצוע בדיקות סביבתיות אשר יודאו כי לא קיימים שימושים המונעים את השימוש האמור.

קווי בנין:

- הוראות הבינוי לבניינים חדשים במגרשים בהם יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע יכללו, ככל הניתן קולונדה שנחיצותה ו/או עומקה יבחנו בתכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו, וזאת לאחר קביעת מדיניות למקטע משמעותי של רחוב ו/או מתחם, תוך בחינת אופי הבינוי ואופי השימושים לאורכו.
- כל המדרכות בבניה חדשה יתוכננו ברוחב מינימלי של 5 מטרים, ועל פי מסמך הוועדה המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי.

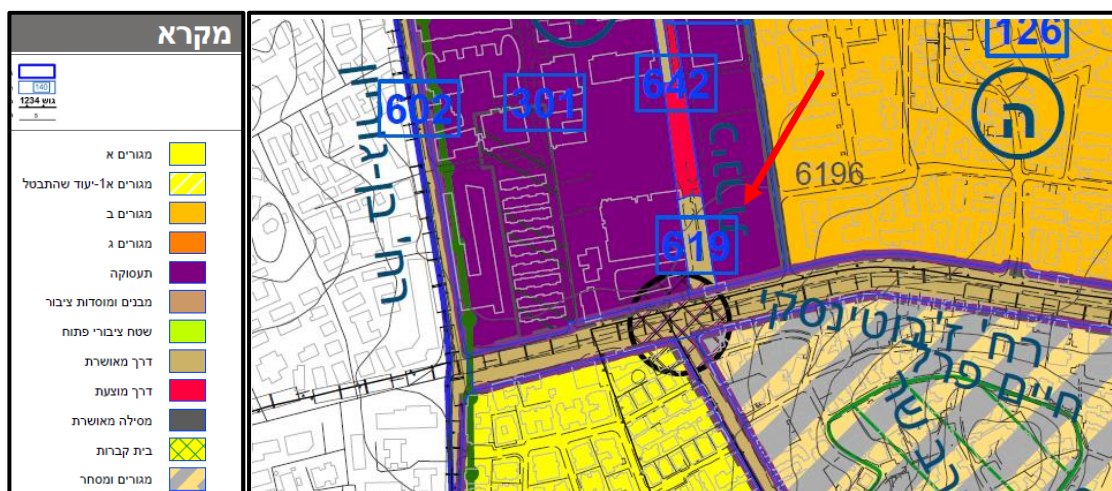


רח"ק ותכנית :

- למבנים שאינם מוסדות ציבור ו/או חינוך תכנית הבניה המותרת – 60%.
- הרח"ק הבסיסי יהיה – 8 והרח"ק המרבי יהיה – 18.
- מדרג זכויות הבניה בין הרח"ק הבסיסי לרח"ק המירבי יקבע ע"פ מסמך מדיניות עירונית שיעודכן מעת לעת ויאושר ע"י הוועדה המקומית.
- המעבר מרח"ק בסיסי הקבוע במסמך המדיניות המאושר ע"י הוועדה המחוזית לרח"ק המירבי הקבוע בתכנית זו יבחן ע"י הוועדה המקומית, לאחר בחינה יסודית שתיערך על ידה, לרבות בכל הנוגע להשפעת תוספת זכויות הבניה על חתכי הרחובות, בדיקות סביבתיות, כושר נשיאה של התשתיות, רמת שירות דרכים, נגישות משתמשים, פרוגרמה לצרכי ציבור, סטטוס קידום מערכת רק"ל וכו'.
- היקף ההקצאות לשטחי ציבור יהיה ע"פ מסמך המדיניות לאזור התעסוקה ועד 30% משטח המגרש בהתאם לקבוע בתכנית זו. עד לאישור מסמך מדיניות חדש – היקף ההקצאות ישאר ע"פ הקבוע במסמך המדיניות המאושר.
- במבני תעסוקה תותר הקצאת שטחים לצרכי ציבור בשטחים בנויים.

דרכים תנועה ו/או חניה :

- באזור תעסוקה תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה ובהתאם להוראות תכנית זו.



חלק מתשריט תכנית מתאר כוללנית בני ברק בב/2035 - מצב מוצע

8.1.8 תכנית מתאר BBC (מס' 501-0511154) – לידיעה בלבד

להלן מידע בדבר תכנית בתוקף החלה על מתחם העסקים של בני ברק (BBC) שבנדון, למעט החלקה שבנדון ומספר חלקות נוספות אשר מוחרגות משטח תכנית זו.

סטטוס התכנית

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10119 מיום 09/01/2022.

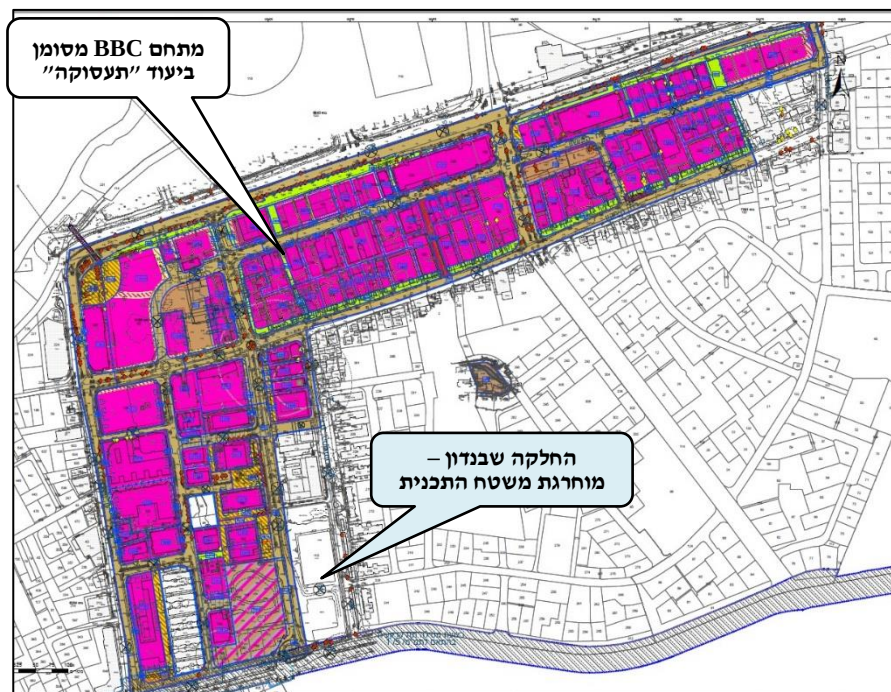
מטרת התכנית

הסדרת זכויות והוראות בינוי עבור אזור התעסוקה והתעשייה הצפוני של בני ברק בהתאם למסמך המדיניות לאזור ובתיאום עם תכנית המתאר המאושרת.

עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת זכויות בניה על קרקעיות, מס' קומות וגובה מירבי ביחס לגודל מגרש.
- הגדרת זכויות בניה תת קרקעיות ומס' קומות מרתף.
- קביעת הוראות בינוי.
- הפרשות לצרכי ציבור: שטחים ציבוריים פתוחים והרחבת דרכים, רישום שטחי ציבור במסגרת שימושים מעורבים בבנייני התעסוקה.

להלן תשריט "מצב מוצע" לתכנית:





8.1.9 איכות הסביבה

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של הח"מ, והח"מ אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה.



8.2 רישוי

במחלקת ההנדסה של עיריית בני ברק/באתר ההנדסי של העירייה נמצאו בין היתר המסמכים הבאים :

8.2.1 היתר 18446 ניתן למגרש 2301

ההיתר ניתן ביום 30/12/2015 למטרת דיפון וחפירה .

שטח המגרש 1,655 מ"ר והוא ביעוד לשטח לבנייני ציבור.

להלן פירוט השטחים המותרים בכל המפלסים כפי שמצוין בתכנית ההיתר :

שטח	שטחי שירות					שטחים עיקריים		שימוש
	מקלט, משרכות טכניות, חדרי מדרגות, אחסנה וכו'	עילי	מרתף	לוקר	סח"כ	שטח במ"ר	אחוזי בנייה	
64,030	9,000	22,250	31,250	256.25%	סח"כ שטח	32,780	268.80%	מסחר ותעסוקה
43,180	275	37,895	40,140	329.15%	מגורים	1,100	9.02%	מגורים ד' - חזית מסחרית
1,032	267	267	267	2.19%	מסחר	1,940	15.91%	מסחר
9,878	2,561	2,561	2,561	21%	חשלה להפקעת היתר	765	6.27%	חשלה להפקעת היתר
					בנין הריסה - 20% משטח עיקרי	7,317	60%	בנין הריסה - 20% משטח עיקרי
118,120					סח"כ			



צילום מתוך תכנית ההיתר



8.2.2 היתר 20034 – מגדל C (מגרש 1201)

ההיתר ניתן ביום 11/4/2019 לחברת ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ.
בהתאם להיתר עולה כי מותר לבנות מגדל משרדים בן 49 קומות + קומת כניסה
מסחרית קומת גלריה וארבעה מרתפי חניה בהיתר 18446 מיום 30/12/2015.

שטחים:

קומת מרתף 4- :

תוספת מתקנים 167.0 מ"ר + הפחתת אחסנה 135.33- מ"ר + הפחתת חניה
20.15- מ"ר + מדרגות 43.07 מ"ר.

קומת מרתף 3- :

תוספת מתקנים 219.99 מ"ר + הפחתת אחסנה 147.35- מ"ר + הפחתת חניה
69.59- מ"ר + מדרגות 9.34 מ"ר.

קומת מרתף 2- :

תוספת מתקנים 89.84 מ"ר + הפחתת אחסנה 159.98- מ"ר + הפחתת חניה
680.41- מ"ר + הפחתת מדרגות 29.80- מ"ר.

קומת מרתף 1- :

תוספת מתקנים 671.11 מ"ר + אחסנה 8.42 מ"ר + חניה 724.21 מ"ר + מדרגות
119.61 מ"ר.

מגדל משרדים ומסחר מוצע:

קומת כניסה – מסחר : 107.2 מ"ר + ממ"מ 14.35 + מתקנים 229.48 מ"ר +
אחסנה 20.65 מ"ר + מדרגות 519.63 מ"ר.

קומת גלריה – מסחר : 35.37 מ"ר + מתקנים 97.22 מ"ר + מדרגות 107.38 מ"ר.
קומות 1-10 (10 קומות) : שטח למשרדים – 8,806.70 מ"ר ;
גזוזטרה – 183.60 מ"ר ; ממ"מ – 482 מ"ר ; מתקנים – 254.10 מ"ר ; מדרגות-
1,570.6 מ"ר.

קומה 11 : שטח למשרדים – 809.38 מ"ר ; גזוזטרה – 18.36 מ"ר + ממ"מ – 47.25
מ"ר + מתקנים – 25.42 מ"ר + מדרגות – 158.03 מ"ר.

קומה 12 : שטח למשרדים 809.35 מ"ר ; גזוזטרה 18.36 מ"ר ; ממ"מ – 24.10 מ"ר ;
מתקנים – 70.84 מ"ר ; מדרגות – 155.23 מ"ר.

קומה 13 : שטח למשרדים 806.85 מ"ר ; גזוזטרה – 18.36 מ"ר ; ממ"מ – 24.03
מ"ר ; מתקנים – 72.50 מ"ר ; מדרגות 155.19 מ"ר.

קומה 14-32 : שטח למשרדים 15,446.05 מ"ר ; גזוזטרה – 348.84 מ"ר ; ממ"מ
840.37 מ"ר ; מתקנים 964.82 מ"ר ; מדרגות – 2,907.76 מ"ר.

קומה 33 : שטח למשרדים 812.68 מ"ר ; גזוזטרה – 186.36 מ"ר ; ממ"מ 44.23
מ"ר ; מתקנים – 51.48 מ"ר ; מדרגות – 152.56 מ"ר.





קומה 34 : שטח למשרדים 815.21 מ"ר; גזוזטרה – 186.36 מ"ר ; ממ"מ 44.23
מ"ר; מתקנים – 96.39 מ"ר; מדרגות – 148.62 מ"ר.
קומות 35 – 49 : שטח למשרדים 13,285 מ"ר; גזוזטרה 275.40 מ"ר; ממ"מ 655.65
מ"ר; מתקנים – 389.70 מ"ר; מדרגות – 2,225.70 מ"ר.
קומות גג עליון א' : מתקנים – 402.58 מ"ר + מדרגות 108.32 מ"ר.
קומת גג עליון ב' : 227.92 מ"ר + מדרגות 68.26 מ"ר.





8.2.3 היתר 20606 – מגדל C (מגרש 1201)

ההיתר ניתן ביום 7/9/2020 לחברת ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ.
מטרת ההיתר הינה לבצע תוספת ושינויים להיתר מס' 20034 מיום 11/4/2019.

השינויים המבוקשים:

1. תוספת של 2 קומות משרדים במקום 2 קומות טכניות ותוספת 2 קומות טכניות חדשות.

2. תוספת שטח חניות בקומות מרתפים 1, 2.

3. תכנית שינויים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

שטחים:

קומת מרתף 2 : תוספת שטח חניה - 515.38 מ"ר + מדרגות 3.75 מ"ר.
קומת מרתף 1 : הפחתת שטח מתקנים 487.09 מ"ר + חנייה 492.59 מ"ר.
קומת הכניסה : תוספת מסחר - 3.88 מ"ר + מתקנים 14.37 מ"ר + אחסנה 11.83 מ"ר + מדרגות 31.06 מ"ר.
קומת גלריה : מתקנים - 37.96 מ"ר + אחסנה 38.12 מ"ר + מדרגות 23.36 מ"ר.
קומה 50 : תוספת משרדים - 855.73 מ"ר + גזוזטרה 18.36 מ"ר + ממ"מ 43.71 מ"ר + מתקנים 376.6 מ"ר + מדרגות 40.06 מ"ר.
קומה 50 : תוספת משרדים - 855.73 מ"ר + גזוזטרה 18.36 מ"ר + ממ"מ 43.71 מ"ר + מתקנים 201.94 מ"ר + מדרגות 80.12 מ"ר.
גג עליון א' : תוספת מתקנים - 402.58 מ"ר + מדרגות 108.32 מ"ר.
גג עליון ב' : תוספת מתקנים - 227.92 מ"ר + מדרגות 68.26 מ"ר.





8.2.4 היתר 21489

ההיתר ניתן ביום 05/07/2022 לחברת ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ.
מטרת ההיתר הינה לבצע שינויים לתכנית לתוכנית היתר מס' 20034 מיום
11.04.2019 ולהיתר מספר 20606 מיום 07/09/2020 לבניית מגדל משרדים בן 51
קומות + 2 קומות טכניות מעל קומת כניסה הכולל מסחר ומעל קומת גלריה
ומעל ארבעה מרתפי חניה בהיתר 18446 מיום 30/12/2015, עפ"י תב"ע 566, תב"ע
3080 בתוקף.

השינויים המבוקשים :

1. הנמכת גובה קומה 50 מ- 6.08 מ' ל- 4.12 מ'
2. הגבהת גובה קומה 51 מ' 4.12 מ' מ' 6.08 מ'.
3. שינויים תכנוניים בקומות הבניין

שטחים :

קומת כניסה : הפחתת שטח מסחר 16.43- מ"ר + מתקנים 2.25 מ"ר + אחסנה
0.62 מ"ר + מדרגות 13.66 מ"ר.
קומת גלריה : הפחתת שטח מסחר 2.92- מ"ר + מדרגות 10.13 מ"ר.
קומות 1-10 (10 קומות) : הפחתת שטח משרדים 9.12- מ"ר * 10 = 91.2- מ"ר.
קומות 11-12 (2 קומות) : הפחתת שטח משרדים 9.12- מ"ר * 2 = 18.24- מ"ר.
קומה 13 : הפחתת שטח משרדים 9.12- מ"ר.
קומות 14-32 (19 קומות) : הפחתת שטח משרדים 9.44- מ"ר * 19 = 179.36- מ"ר.
קומה 33 : הפחתת שטח משרדים 9.22- מ"ר.
קומה 34 : הפחתת שטח משרדים 9.72- מ"ר.
קומות 35-49 (15 קומות) : הפחתת שטח משרדים 9.44- מ"ר * 15 = 141.60- מ"ר.
קומה 50 : הפחתת שטח משרדים 6.60- מ"ר + ממ"מ 0.74 מ"ר + מתקנים 0.03
מ"ר+מדרגות 2.98 מ"ר.
קומה 51 : הפחתת שטח משרדים 18.09- מ"ר + ממ"מ 0.74 מ"ר + מתקנים 0.03
מ"ר+מדרגות 2.98 מ"ר.





להלן טבלת שטחי הבנייה מתוך תכנית ההיתר:

סח"כ סגל כולל מספחות	סח"כ בנוי במ"ר	חלקי שירות (במ"ר)					השימושים העיקריים (במ"ר)					קומה / שימוש
		מבואות והדרי	חניה	אחסנה	מערביות טכניות קיים	מבטוח ובטיחות (מפ"פ)	מסחר	מגורים	מסחר	מגורים	תעסוקה	
	923.8	829.17	564.35	33.1	135.18	37.96	217.37	14.35	94.63	94.63		קרקע
	346.62	314.17	140.87	38.12			97.22		32.45	32.45		גלריה
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 1
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 2
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 3
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 4
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 5
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 6
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 7
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 8
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 9
1,028.42	1046.78	230.67	157.06				25.41	48.20	816.11	18.36	797.75	קומה 10
1,030.97	1049.33	230.7	158.03				25.42	47.25	818.63	18.36	800.27	קומה 11
1,050.41	1068.77	250.17	155.23				70.84	24.1	818.6	18.36	800.24	קומה 12
1,049.47	1067.83	251.72	155.19				72.5	24.03	816.11	18.36	797.75	קומה 13
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 14
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 15
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 16
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 17
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 18
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 19
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 20
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 21
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 22
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 23
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 24
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 25
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 26
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 27
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 28
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 29
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 30
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 31
1,051.56	1069.92	248.05	153.04				50.78	44.23	821.87	18.36	803.51	קומה 32
1,051.73	1070.09	248.27	152.56				51.48	44.23	821.82	18.36	803.46	קומה 33
1,094.73	1113.09	289.24	148.62				96.39	44.23	823.85	18.36	805.49	קומה 34
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 35
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 36
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 37
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 38
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 39
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 40
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 41
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 42
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 43
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 44
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 45
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 46
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 47
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 48
1,094.06	1112.42	218.07	148.38				25.98	43.71	894.35	18.36	875.99	קומה 49
1,100.98	1119.34	221.85	151.36	26.04			44.45	897.49	18.36		879.13	קומה 50
1,089.46	1107.82	221.82	151.36	26.01			44.45	886	18.36		867.64	קומה 51
508.9	508.9	508.9	106.32				402.58					גג מפלס תחתון
296.18	296.18	296.18	68.26				227.92					גג מפלס עליון
56,217.99	87154.35	13952.89	8656.21	71.22			2870.34	2265.11	43201.46	936.36	127.08	סח"כ מכל הקרקע

הערת הח"מ:

חוות דעת זו אינה כוללת את מרכיב החניות במגדל.



8.2.5 טופס 4- מגדל C

עיריית בני ברק
אגף ההנדסה

בס"ד

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בני ברק**

**ט ו פ ס 4 (ת ק נ ה 5)
אישור להספקת שירותים**

לפי תקנות התכנון והבניה
(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א 1981

פרטי המבקש: ה.ה.משקיעים במקרקעין בע"מ
תיק בנין: 61960115 בקשה מס': 201800570, 201900872
גוש: 6196 חלקה: 115
כתובת הבניה: החשמונאים 1, בנין C, בני ברק

אל:

1. חברת החשמל : תל אביב
2. ספק המים: עיריית בני ברק
3. שירות הטלפון: תל אביב

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א - 1981, כי ניתן לספק לבנין המשרדים אשר בגוש: 6196 חלקה: 115 ברחוב: החשמונאים 1, בני ברק לפי היתר מס': 20034 מיום: 11/04/2019 לפי היתר מס': 20606 מיום: 07/09/2020 את השירות המבוקש.

*** למגדל C בלבד.

נמסר בידי _____

תאריך: 17/11/2022

* מחק את המיותר

חתימת יו"ר הועדה המקומית
או יו"ר ועדת משנה

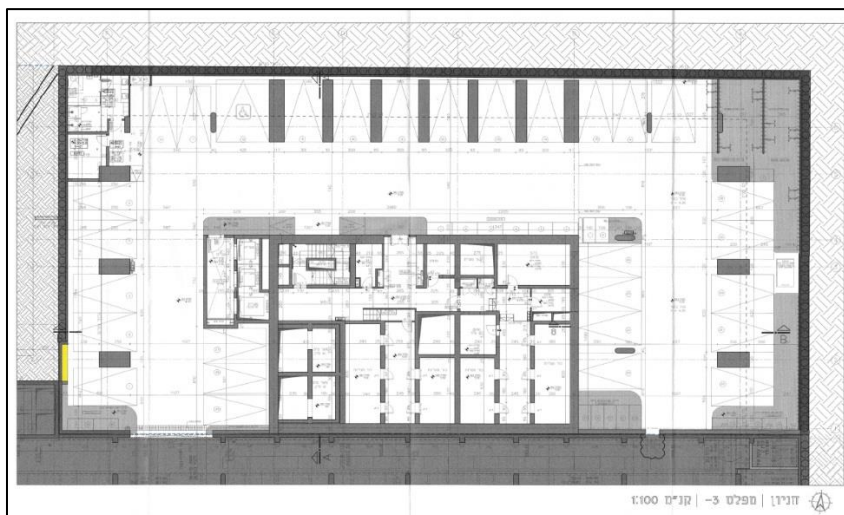
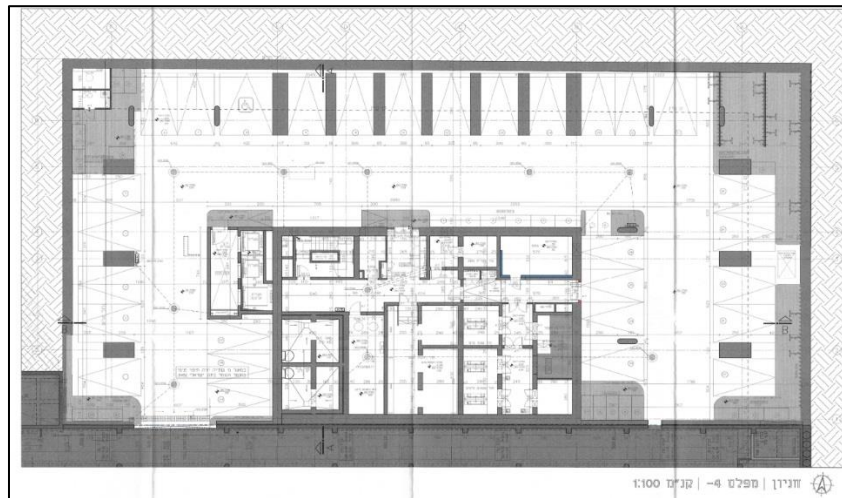
עוזר קסלר אדריכל

חתימת מהנדס הועדה
אחידה הועדה המקומית

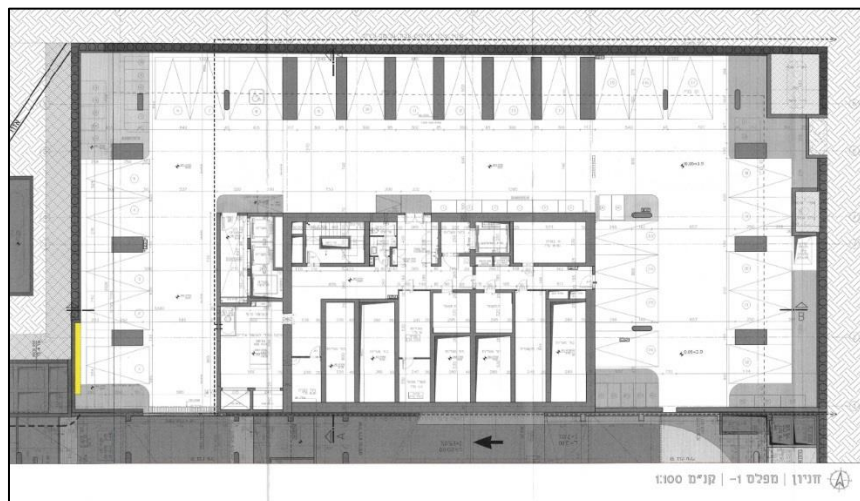
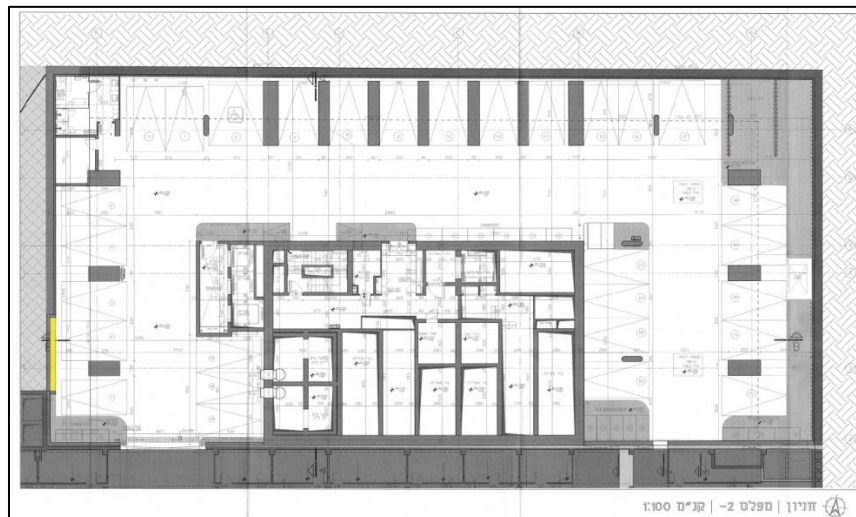
הועדה המקומית
תותמת הנעדה
בני ברק

להלן תשריטים (מייצגים) של קומות המגדל:

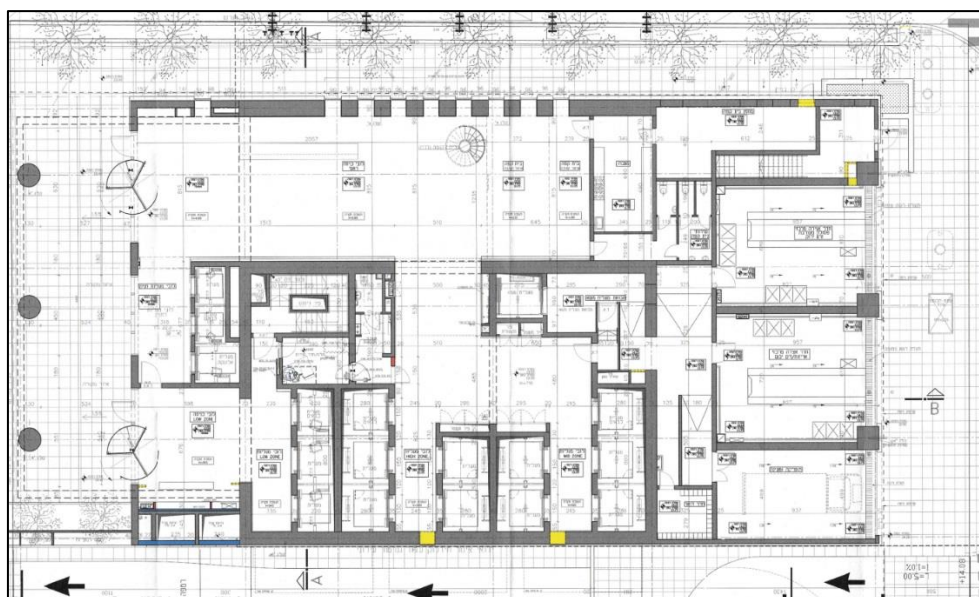
קומות חניון⁸:



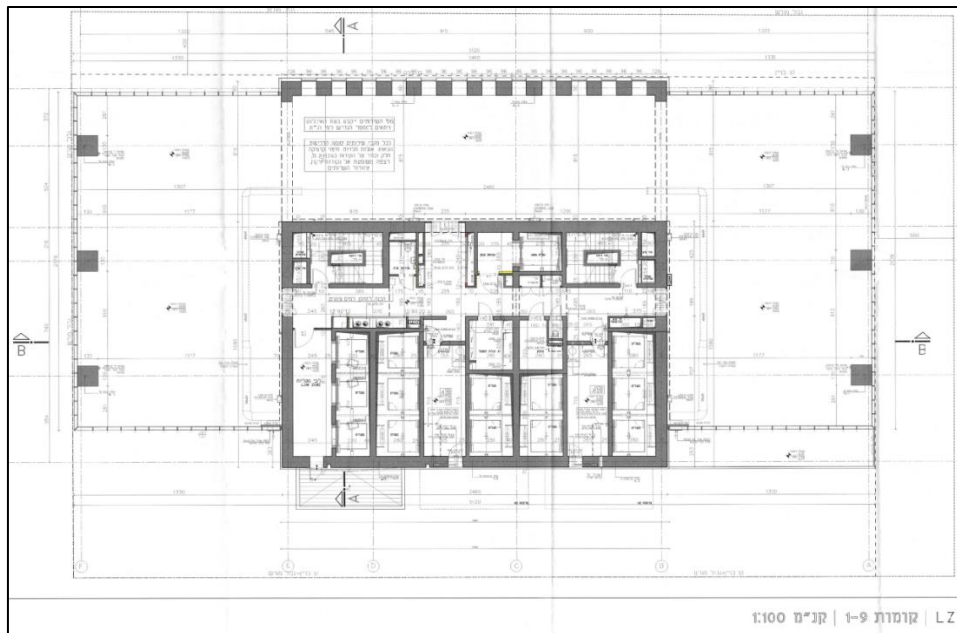
⁸ חוות דעת זו אינה כוללת את מרכיב החנייות במגדל.



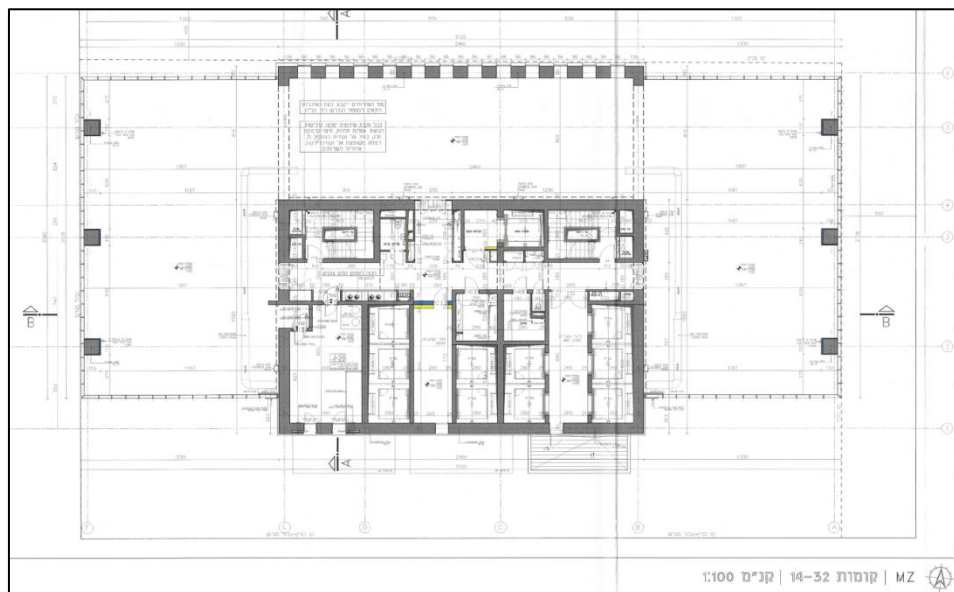
קומת קרקע:



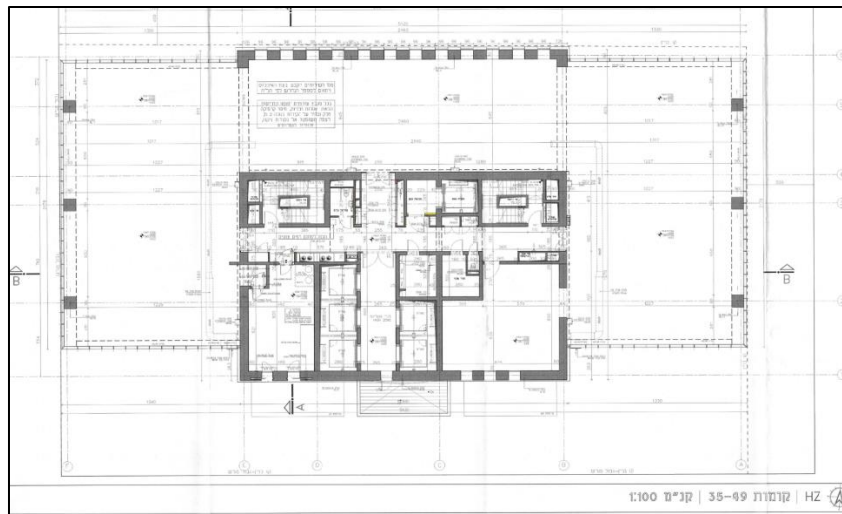
קומות 1-9 :



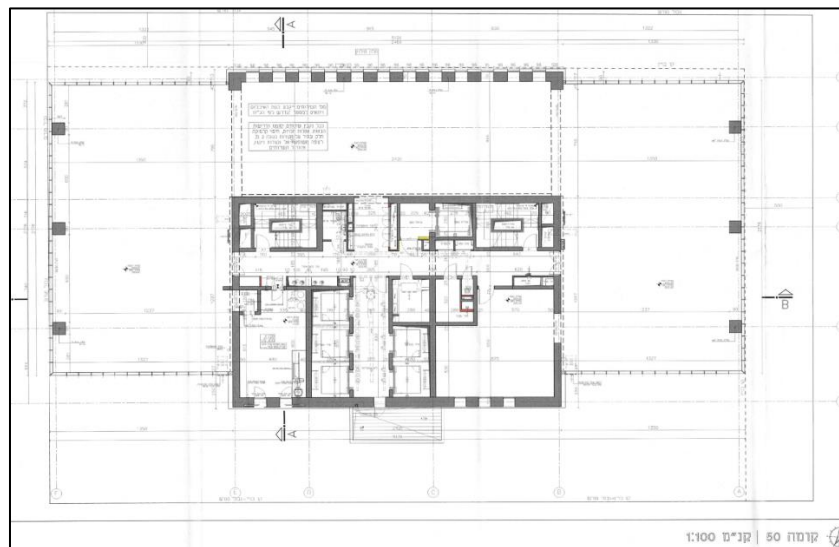
קומות 14-35 :



קומות 35-49 :



קומה 50-51 :





9. המצב המשפטי

9.1 רישום המקרקעין

עפ"י מידע מהעתק הרישום בפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט⁹ בתאריך 14/02/2023, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

גוש : 6196
חלקה : 115 (מס' ישן - 25)
שטח החלקה : 17,282 מ"ר

בעלויות :

בעלים	החלק בנכס
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	11/20
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	9/20

משכנתאות :

- משכנתא מדרגה ראשונה, על כל הבעלים, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 25/11/2020, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס- בשלמות, שם הלווה: חברת הכשרת הישוב בע"מ, ו- חברת הכשרת הישוב בע"מ, בשלמות.
- משכנתא מדרגה ראשונה, על כל הבעלים, לטובת הרמטיק נאמנות בע"מ, מתאריך 14/02/2023, ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי – 2401/2023/1, החלק בנכס- 301320/1000000, שם הלווה : חברת הכשרת הישוב בע"מ ו- חברת הכשרת הישוב בע"מ.

⁹ פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.





הערות :

מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך
הועדה המחוזית לתכנון ובניה	הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב	23/5/1971
-	הערה בדבר אתר עתיקות	21/2/1993
מדינת ישראל	הערה לפי פקודת הדרכים	17/10/2006
עיריית בני ברק	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 1019	20/8/2008
עיריית בני ברק	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 1119	22/9/2008

הערות נוספות :

- נסח הרישום כולל 71 עמודים.
- קיימות הערות רבות על הבעלות של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, לטובת אחרים, בגין רכישות יחידות משרדים במסגרת קבוצת הרכישה שאורגנה ע"י קבוצת סופרין, ו/או מכירת יחידות משרדים ע"י החברה עצמה, במגדל A שבמתחם הנדון.

¹⁰ ההערה הנ"ל הינה בעקבות תמ"מ 1/5 תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה אשר עתידה להיבנות ברחוב ז'בוטינסקי .
¹¹ ההערה הנ"ל הינה בעקבות הפקעות לטובת עיריית בני ברק בתחום תכנית בב/566.





9.2 מסירת שטחים במגדל לטובת עיריית בני ברק

בהתאם למסמך עקרונות חתום עם עיריית בני-ברק (המפורט להלן) עולה כי במגדל המשרדים הצפוני (שבנדון) יימסרו קרוב לכ- 9.5 קומות ברמת מעטפת לרשות המקומית.

9.3 מסמך עקרונות מול עיריית בני-ברק – מגדל C

מסמך עקרונות חתום בין עיריית בני-ברק (להלן "העירייה"), לבין: (1) חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (2) ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ (להלן ביחד ולחוד "הכשרת הישוב") נחתם ביום 31/10/2016.

בהתאם למסמך עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הכשרת הישוב הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 6196.
- חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין לצדדים שלישיים, אשר לטובתם נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- העירייה זכאית להירשם כבעלים של חלק מהמקרקעין המהווה את מגרש 2301 לפי תב"ע בב/מק/3080.
- לאחר שהעירייה בחנה את הצרכים הציבוריים באיזור המקרקעין היא הגיעה למסקנה, מתוך ראיה ציבורית ולטובת הצרכים המטרופוליניים, כי הקמת מוסד רפואי ומוסד ציבורי במקרקעין בשטח גדול עדיפים על פני שימוש לצרכים אחרים וזאת, בשל גודל המקרקעין, מיקומו במרכז מתחם BBC ועוד.
- הצדדים הסכימו לשתף פעולה על מנת לאפשר ניצול מיטבי של הזכויות, ולשם כך לפעול להכנתה ולאישורה של תב"ע חדשה שתכלול, בין היתר, הקמת מבנים למסחר, לתעסוקה, משרדים, בית חולים גריאטרי ובכלל זה למוסד סיעודי, למוסד רפואי ולשימושים נלווים נוספים ובכך להביא גם להגדלת השטחים המיועדים לשטחי ציבור במסגרת התב"ע הקיימת, וגם לאשר ניצול מיטבי ויעיל יותר של המקרקעין בתחום התב"ע החדשה.
- לאור היקף זכויות הצדדים, יהיה על הצדדים לחלוק זכויות במבנה משותף שייבנה במגרש ההפקעה (ללא שינוי כלשהו בזכויות הבעלות של הכשרת הישוב בכל יתר המגרשים, השטחים והזכויות לפי התב"ע הקיימת, אשר יישארו של הכשרת הישוב בלבד), והכל בכפוף למוסכם במסמך עקרונות זה.
- הכשרת הישוב הודיעה לעירייה, כי לאחר שבחנה את הדברים החליטה, לאור האינטרסים הכלכליים שלה, כי היא שוקלת לבנות את המבנה המשותף בשלמות, כולל החלק של העירייה, ולא לעכב את הביצוע עד שהעירייה תמצא משאבים כספיים לבנות את חלקה, וזאת למרות הנטל הכספי הכרוך בכך, שהעירייה לא משתתפת בתשלום עבור הבנייה.





- במסגרת התב"ע החדשה יוקמו 2 בניינים למטרות מוסדות ציבור, בריאות (לרבות בית חולים גריאטרי ובכלל זה מוסד סיעודי), ובניין נוסף למסחר, משרדים ותעסוקה ולשימושים נלווים נוספים.
- במסגרת התב"ע החדשה הצדדים יפעלו לשינוי יעוד מגרש A2101 לשטח לשימוש ציבורי (בהתאם ליעודים בתב"ע החדשה) ושינוי יעוד מגרש ההפקה (מגרש B2101) ליעוד לתעסוקה.
- ככל שיאושרו 57,718 מ"ר ברוטו שטחים עיליים לתעסוקה, שטח של 11,200 מ"ר ברוטו (שטחים עיליים) ייחודו לעירייה- כאשר בהתאם להערכת הגורמים המקצועיים של העירייה, על זכויותיה במקרקעין ניתן יהיה לבנות לובי נפרד, כ- 9.5 קומות, היה ויאשרו זכויות בהיקף אחר יגדל או יקטן שטח העירייה בהתאם. (השטחים שיוחדו לעירייה במבנה המשותף יקראו שטחי העירייה).
- כל יתר השטחים, הזכויות וזכויות הבנייה במקרקעין ובמגרש ההפקה ייוחדו ויוקנו להכשרת הישוב, בהתאם להוראות התב"ע החדשה, אך זאת בכפוף להתחייבויות הכשרת הישוב בעניין העמדת מקומות חניה בשטח מגרש ההפקה לשימוש עבור שטחי העירייה במבנה המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.
- הכשרת הישוב תקים חניון תת קרקעי בהתאם לתב"ע החדשה, שיהיה בבעלות בלעדית של הכשרת הישוב.
- העירייה מבהירה, כי היא מסכימה שלא להיות בעלים של מקומות חניה ובלבד, שיובטח שלרשות המשתמשים והדיירים בשטחי העירייה יעמדו מקומות חנייה בהתאם לחלקה של העירייה, באותם תנאים כלכליים, תנאי שימוש ובתשלום כפי שיהיו זכאים יתר המשתמשים הארעיים בחניות במבנה המשותף.
- הכשרת הישוב תבצע את הבנייה עבור העירייה ללא כל תמורה מצד העירייה אך בניכוי מלוא עלויות הבנייה הישירות והעקיפות לצורך הקמת השטחים שיוחדו לעירייה, מההשבחה שתחול אם תחול בגין חלקה של הכשרת הישוב בזכויות הנובעות מהתב"ע החדשה.
- הכשרת הישוב תחליט באיזה קומות במבנה המשותף ייחודו שטחי העירייה, וזאת על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שהקומות תהיינה ברצף.
- הבנייה שהכשרת הישוב תבצע עבור העירייה תהיה בנייה בסיסית, ברמת "מעטפת" בלבד.





9.4 הסכמי שכירות

להלן סיכום הסכמי השכירות למשרדים שנחתמו במגדל הנדון:

שוכר	קומות	סה"כ שטח מושכר (במ"ר)	סה"כ דמ"ש חודשיים
מדינת ישראל + שוכרים אחרים	11 - 25, 31 - 37	26,288	1,433,494 ₪

בחודש ינואר 2023 התקבלו בפועל כ-1/3 מתוך דמי השכירות הנ"ל

להלן סיכום הסכמי השכירות למסחר שנחתם במגדל הנדון:

סה"כ שטח מושכר	קומה	סה"כ דמ"ש חודשיים (מדורגים) בתקופה שכירות נוכחית בת 5 שנים
83 מ"ר+שטח ישיבה	קרקע+גלריה	מ- 72 אלף ₪ ועד 144 אלף ₪

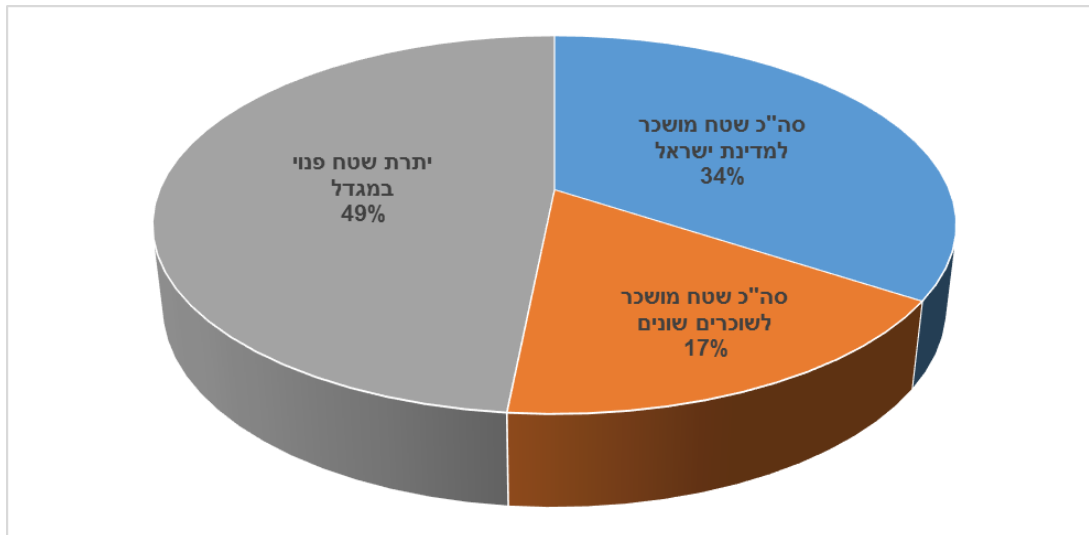


10. נתוני המגדל

10.1 אחוז התפוסה

סה"כ שטח לשיווק במגדל (המיוחס לחברה)	-	51,314 מ"ר (עילי) ¹²
סה"כ שטח מושכר ע"י החברה	-	26,461 מ"ר (עילי)
אחוז התפוסה במגדל	-	51%

להלן חלוקת השוכרים במגדל:



10.2 חוזים בולטים

מדינת ישראל מהווה את השוכר הבולט במתחם.

10.3 חברת ניהול

בהתאם למידע שנמסר ע"י הנהלת החברה, המבוסס בעיקר על נתוני הכנסות והוצאות הניהול בפועל של "מגדל הכשרת היישוב" (מגדל A) הממוקם במתחם הנדון, ושבנייתו נסתיימה לפני כ-4 שנים, החברה צופה כי במגדל הנדון (מגדל C) אשר ינוהל ע"י החברה בשלמותו, צפוי להתקבל רווח כדלקמן:

- רווח מניהול בסך של כ-1,240,000 ₪ לשנה, החל משנת 2023.
- הכנסות נוספות בסך של כ-2,780,000 ₪ בשנת 2023
- רווח של כ-993,000 ₪ לשנה, החל משנת 2024.
- רווח של כ-2,391,000 ₪ לשנה, החל משנת 2025 ואילך.

¹² 51,314 מ"ר = (השטח המיוחס לחברה בקומה 10, המיועד לשמש כחדר כושר) 528 מ"ר – 51,842 מ"ר (סך השטח לשיווק המיוחס לחברה במגדל, בהתאם להצהרת החברה).



11. גישות בהערכת השווי

11.1 3 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.





11.2 גישת השומה בחוות הדעת

הנכס הוערך בהתאם לגישת ההשוואה - בוצעה בדיקות תאימות למחירי נכסים דומים וברי השוואה באזור הנכס.

לצורך אומדן שווי המגדל הנדון, שבנייתו הסתיימה ולאחר קבלת טופס 4, הובא בחשבון אומדן שווי המגדל בשלמותו כבנוי וגמור, בהתחשב בדחייה שהובאה בחשבון לצורך גרייס ליחידות חדשות שטרם הושכרו, והפחתת יתרת עלות ההקמה.

אומדן שווי המגדל כבנוי וגמור נערך בגישת היוון ההכנסות בשילוב גישת ההשוואה, כדלקמן:

— **שטחים מושכרים במגדל** (קומות 11-24, 31-37 בשלמות ו-חלק מקומה 25) הוערכו בגישת היוון ההכנסות (עפ"י חוזי השכירות).

שיעור היוון דמי השכירות נקבע עפ"י זהות השוכר, משך תקופת השכירות (לרבות תקופות אופציה) ובהתחשב בעובדה כי מרבית השטחים הושכרו למדינת ישראל (בשני שלבים¹³), המהווה שוכר יציב, בטוח ולפרק זמן ארוך.

בנוגע לתקופות האופציה שנקבעו בחוזי השכירות עם מדינת ישראל, לטעמנו קיימת סבירות גבוהה למימוש כל תקופות האופציה ע"י המדינה (3 תקופות אופציה של 5 שנים כ"א) בכל שלב (א' ו-ב'), זאת לאור המוסכם בחוזי השכירות, (ס' 13.12.4) כי ככל ולא תוארך תקופת השכירות הראשונה, ישיב השוכר למשכיר את יתרת ההקצב בפועל של עבודות ההתאמה.

לאור כך, קיימת סבירות גבוהה שהשוכרת מדינת ישראל תממש את תקופות האופציה (ובייחוד את תקופת האופציה הראשונה המתחילה לאחר 5 שנים בלבד), ובהתאם לכך נקבע שיעור ההיוון בתקופות אלו.

— **יתרת השטחים שאינם מושכרים במגדל, הוערכו בגישת ההשוואה.**

¹³ החברה השכירה למדינת ישראל שטחים במגדל, ב-2 שלבים: שלב א': קומות 11-17 וחלק מקומה 18. שלב ב': קומות 19-24 וחלק מקומות 18 ו-25.



12. נתוני השוואה

12.1 משרדים

12.1.1 עסקאות מכר במתחם BBC

להלן עסקאות מכר לשטחי משרדים, בפרויקטים שונים באזור הנכס הנדון, עפ"י המדווה במערכת 'מידע נדל"ן' של רשות המיסים:

מגדל "ויטה טאוור", רח' בן גוריון 11 (גו"ח 6196/376)

תאריך	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מס' חניית	תמורה	מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)
28/03/2022	6	53	1	780,000 ₪	12,075 ₪
25/02/2020	5	230	2	2,650,000 ₪	10,391 ₪
27/01/2020	18	208	3	3,100,000 ₪	13,029 ₪
09/01/2020	18	155	2	2,580,000 ₪	14,968 ₪
08/01/2020	18	80	1	1,456,500 ₪	16,581 ₪
16/01/2020	6	77		982,800 ₪	12,764 ₪
11/12/2019	3	121	2	1,950,000 ₪	13,967 ₪
30/10/2019	11	230	6	3,100,000 ₪	10,087 ₪
11/06/2019	19	1017	2	15,750,000 ₪	15,231 ₪
15/04/2019	16	88	1	1,350,000 ₪	13,864 ₪
01/03/2019	16	105	1	1,200,000 ₪	10,190 ₪
01/03/2019	16	114	1	1,500,000 ₪	12,018 ₪
26/02/2019	11	207	1	2,920,000 ₪	13,478 ₪
ממוצע מתקבל לשווי מ"ר ברוטו משרדים (במעגל)					13,000 ₪

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה: 130,000 ₪ לשנת 2019, ו- 140,000 ₪ לשנים 2020-2022

מגדל "ב.ס.ר. 3", רח' מצדה 9 (גו"ח 6196/104)

תאריך	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מס' חניית	תמורה	מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)
21/07/2022	11	70	1	1,200,000 ₪	15,143 ₪
30/05/2022	3	102	2	1,550,000 ₪	12,451 ₪
10/10/2021	2	166	6	2,347,590 ₪	9,082 ₪
04/08/2021	21	304	-	3,880,000 ₪	12,763 ₪
15/07/2021	29	467	14	6,401,050 ₪	9,510 ₪
07/07/2021	21	473	6	6,970,000 ₪	12,960 ₪
02/08/2021	21	305	7	4,590,000 ₪	11,836 ₪
20/05/2020	8	222	4	2,630,000 ₪	9,324 ₪
05/08/2019	28	335	6	4,949,999 ₪	12,448 ₪
14/07/2019	28	356	6	5,400,000 ₪	12,978 ₪
04/03/2019	18	292	6	3,800,000 ₪	10,342 ₪
10/06/2019	7	1071	20	13,450,000 ₪	10,131 ₪
29/05/2019	8	185	7	2,866,793 ₪	10,577 ₪
23/05/2019	8	45	1	830,000 ₪	15,556 ₪
10/03/2019	16	59	1	1,224,000 ₪	18,542 ₪
ממוצע מתקבל לשווי מ"ר ברוטו משרדים (במעגל)					12,200 ₪

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה: 130,000 ₪ לשנת 2019, ו- 140,000 ₪ לשנים 2020-2022

"בית נועה", רח' בר כוכבא 16 (גו"ח 6196/97-98)

תאריך	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מס' חניית	תמורה	מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)
16/03/2022	6	228	3	3,500,000 ₪	13,640 ₪
05/01/2020	2	254	4	3,500,000 ₪	11,732 ₪
18/07/2019	1	63	1	995,000 ₪	13,730 ₪
30/06/2019	2	102	2	1,520,000 ₪	12,353 ₪
18/06/2019	2	254	6	3,900,000 ₪	12,283 ₪
02/05/2019	3	127	2	1,770,000 ₪	11,890 ₪
ממוצע מתקבל לשווי מ"ר ברוטו משרדים (במעגל)					12,600 ₪

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה לפי 130,000 ₪.

מגדל "ב.ס.ר. 4", רח' מצדה 7 (גו"ח 6196/190,124) <

מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)	תמורה	מס' חניית	שטח ברוטו במ"ר	קומה	תאריך
16,814 ₪	6,383,440 ₪	2	363	38	09/08/2022
16,818 ₪	18,849,096 ₪	24	921	38	09/08/2022
16,811 ₪	3,345,048 ₪	3	174	38	09/08/2022
12,077 ₪	3,980,000 ₪	6	260	12	11/07/2022
13,547 ₪	2,781,690 ₪	1	195	24	24/03/2022
15,729 ₪	1,790,000 ₪	2	96	28	10/10/2021
9,339 ₪	2,960,000 ₪	4	257	14	01/09/2021
9,967 ₪	1,775,000 ₪	2	150	5	01/09/2021
8,571 ₪	2,500,000 ₪	8	161	24	08/04/2021
13,677 ₪	3,750,000 ₪	5	223	19	08/11/2020
12,241 ₪	990,000 ₪	2	58	25	12/02/2020
16,712 ₪	11,885,000 ₪	11	619	36	24/05/2020
10,932 ₪	2,180,000 ₪	3	161	7	21/07/2020
9,047 ₪	3,025,000 ₪	5	257	13	18/02/2020
15,255 ₪	10,550,001 ₪	9	609	29	01/02/2020
9,634 ₪	1,070,000 ₪	2	82	25	12/03/2020
12,816 ₪	1,600,000 ₪	2	103	11	29/01/2020
14,023 ₪	3,000,000 ₪	4	174	41	19/01/2020
13,000 ₪	ממוצע מתקבל לשווי מ"ר ברוטו משרדים (במעוגל)				

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה: 130,000 ₪ לשנת 2019, ו- 140,000 ₪ לשנים 2020-2022

פרויקט "מגדלי LYFE" <

פרויקט משרדים מבית אשטרום נכסים וקבוצת דן, הממוקם על דרך ששת הימים/ רח' הירקון (בסמיכות למגדל ב.ס.ר. 2), הפרויקט צפוי לכלול 3 מגדלי משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חנייה. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה מתקדמים. להלן עסקאות מכר שנערכו לשטחי משרדים בפרויקט:

מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)	תמורה	מס' חניית	שטח ברוטו במ"ר	קומה	תאריך
16,150 ₪	1,755,000 ₪	1	100	8	23/08/2022
14,034 ₪	11,660,667 ₪	4	791	31	30/06/2022
13,920 ₪	11,660,667 ₪	12	717	31	30/06/2022
14,266 ₪	23,339,333 ₪	16	1479	32	29/06/2022
12,732 ₪	1,184,000 ₪	1	82	9	20/06/2022
11,131 ₪	4,656,074 ₪	4	368	24	03/02/2022
9,374 ₪	13,057,370 ₪	16	1154	41	15/05/2022
11,042 ₪	3,707,060 ₪	4	285	20	27/10/2021
11,412 ₪	2,322,694 ₪	2	179	20	14/07/2021
12,104 ₪	10,737,505 ₪	9	783	21	12/07/2021
10,052 ₪	4,469,604 ₪	5	375	17	01/07/2021
13,250 ₪	12,000,230 ₪	10	800	30	17/06/2021
11,026 ₪	5,382,890 ₪	6	412	20	14/01/2021
9,925 ₪	1,361,814 ₪	2	109	12	28/10/2020
10,490 ₪	4,846,824 ₪	3	422	18	09/03/2020
10,128 ₪	3,306,481 ₪	3	285	12	31/03/2020
12,186 ₪	1,468,255 ₪	1	109	21	27/02/2020
9,437 ₪	6,604,213 ₪	7	596	7	25/02/2020
9,183 ₪	1,528,896 ₪	2	136	6	16/01/2020
9,982 ₪	10,493,549 ₪	10	911	13	02/02/2020
11,739 ₪	1,559,595 ₪	2	109	18	26/01/2020
9,904 ₪	6,883,016 ₪	7	596	13	15/01/2020
11,505 ₪	2,661,562 ₪	2	207	11	07/01/2020
11,500 ₪	ממוצע מתקבל לשווי מ"ר ברוטו משרדים (במעוגל)				

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה: 130,000 ₪ לשנת 2019, ו- 140,000 ₪ לשנים 2020-2022



עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך ביום 16/02/2023, עולה כי חברת "מישורים" חתמה על הסכם מכר למכירת זכויותיה בקומה אחת מתוך 5 קומות ב'מגדלי ויטה' בבני ברק, בתמורה ל- 31,395,000 ₪.

עפ"י דיווח קודם של החברה בבורסה, מיום 6/07/2022, מצוין כי הבניין בנוי 5 קומות בשטח כולל של כ- 18,000 מ"ר וכי לחברה 75% מזכויות הבעלות במבנה.

בניתוח העסקה מתקבל מחיר של כ- 11,600 ₪/מ"ר משרדים.

12.1.2 עסקאות מכר במתחם הנדון (חלקה 115 בגוש 6196)

להלן נתונים אודות שטחי משרדים שנמכרו במגדל "הכשרת הישוב" (מגדל A) הממוקם בחלקו הדרומי של המתחם, על ציר ז'בוטינסקי:

מידע משרדי- חוזי מכר

להלן פירוט חוזי מכר שערכה החברה בשנים האחרונות, לשטחי משרדים במגדל A:

תאריך חוזה	קומה	שטח ברוטו (במ"ר)	מס' חניית	תמורה	שווי חניית	מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)
31/03/2022	40	1,616	8	55,728,000 ₪	1,120,000 ₪	16,500 ₪
	39	1,616				
07/02/2022	24	238		2,856,000 ₪		11,412 ₪
30/01/2022	25	424	4	5,380,000 ₪	560,000 ₪	11,368 ₪
30/01/2022	7	186	2	1,979,800 ₪	280,000 ₪	9,139 ₪
22/11/2021	25	424	3	4,820,000 ₪	420,000 ₪	10,377 ₪
2022	31	238	3	2,908,000 ₪	420,000 ₪	10,454 ₪
03/08/2020	25	766.76	8	8,526,371 ₪	1,040,000 ₪	9,764 ₪
11/02/2020	24	379	4	4,641,625 ₪	520,000 ₪	10,875 ₪
20/02/2020	22	196.76	2	2,306,304 ₪	260,000 ₪	10,400 ₪
27/01/2020	24	186.46	1	2,158,685 ₪	130,000 ₪	10,880 ₪
29/10/2018	22	421	4	4,900,000 ₪	520,000 ₪	10,404 ₪
02/10/2019	22	197	2	2,332,164 ₪	260,000 ₪	10,519 ₪
10/10/2019	7	196	2	4,092,567 ₪	520,000 ₪	9,352 ₪
	7	186	2			
29/08/2019	23	1590	16	18,925,108 ₪	2,080,000 ₪	10,594 ₪
20/08/2019	24	807.9	8	9,830,407 ₪	1,040,000 ₪	10,881 ₪
24/03/2019	22	236	2	2,360,080 ₪	260,000 ₪	8,899 ₪
10/03/2019	22	185	2	2,214,000 ₪	260,000 ₪	10,562 ₪
28/02/2019	7	185	2	1,950,000.00 ₪	260,000 ₪	9,135 ₪

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה: 130,000 ₪ לשנת 2019, ו- 140,000 ₪ לשנים 2020-2022





עסקאות מכר נוספות – עפ"י המדווח ברשות המיסים

להלן עסקאות מכר שנערכו לשטחי משרדים במגדל A, עפ"י המדווח במערכת 'מידע נדל"ן' של רשות המיסים:

תאריך	קומה	שטח נמכר (מ"ר ברוטו)	מס' חניות	תמורה	מחיר מתקבל למ"ר ברוטו (בניכוי חניה) (*)
22/06/2022	24	187	2	3,724,499 ₪	18,420 ₪
22/06/2022	24	238	2	4,349,386 ₪	17,098 ₪
22/06/2022	24	383	4	7,426,115 ₪	17,927 ₪
25/05/2022	26	89	1	1,106,675 ₪	10,862 ₪
24/03/2022	19	185	2	2,250,000 ₪	10,649 ₪
21/02/2022	26	424	2	4,368,826 ₪	9,643 ₪
10/10/2021 (**)	5	196	1	1,750,000 ₪	8,214 ₪
02/09/2021	35	187	2	2,050,000 ₪	9,465 ₪
30/05/2021	17	186	3	2,466,523 ₪	11,003 ₪
02/08/2021	26	219	4	3,410,882 ₪	13,018 ₪
16/12/2020	29	186	2	2,070,000 ₪	9,624 ₪
12/08/2020	12	135	1	1,640,000 ₪	11,111 ₪
23/06/2020	5	196	3	2,190,840 ₪	9,035 ₪
31/05/2020	12	130	1	1,480,000 ₪	10,308 ₪
04/03/2020	27	373	6	4,936,000 ₪	10,981 ₪
11/02/2020	16	135	1	1,668,000 ₪	12,356 ₪

(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה לפי 140,000 ₪.

(**) להערכתנו מדובר בעסקה חריגה, לפיכך לא הבאנו בחשבון עסקה זו בממוצע הנ"ל.



12.1.3 נתוני מחקר

- בהתאם לדו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, נת"מ- גיליון מס' 49 לחציון ראשון לשנת 2022, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

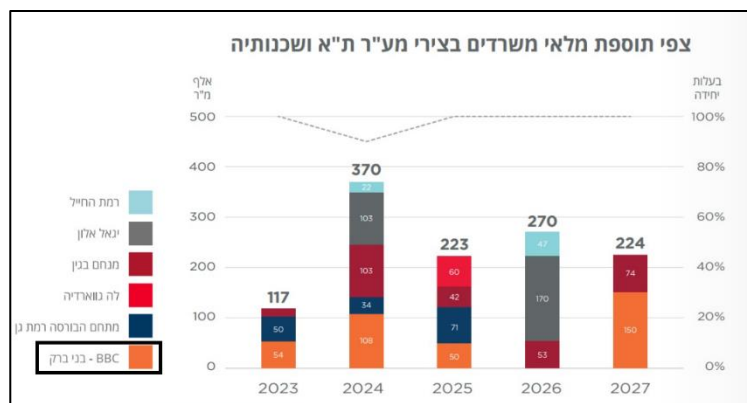
סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו 94 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 1,983,742 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר (מ"ר)	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס 2021	שיעור אכלוס 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חניה (ש)
הרצליה פיתוח	16	231,817	98.29%	99.50%	100	98.44	21.31	615.63
מודיעין וסובב נתב"ג	10	165,170	91.09%	96.18%	71.60	70.60	17.89	510
פתח תקווה	19	511,172	85.53%	63.86%	74.68	74.27	17.98	554.74
רעננה	9	184,397	88.11%	91.07%	68.89	67.78	18.11	485.71
נתניה - פולג	12	154,200	94.88%	90.62%	67.43	63.10	14.33	426.67
רחובות - נס ציונה	9	122,030	95.15%	96.52%	76.78	71.11	14.22	475
רעננה דרום, כפר סבא - יהוד השרון	6	112,836	96.22%	97.78%	81.67	81.67	17.60	490
ראש העין	5	75,840	91.39%	91.55%	53.60	47.50	15.40	370
בני ברק	8	426,280	85.58%	88.64%	73.75	65.38	18.25	743.75
סה"כ/מוצע	94	1,983,742	90.10%	85.65%	74.27	71.09	17.23	519.06
			השנוי	-4.94%				+4.47%

- בהתאם לסקירה שנערכה לשוק המשרדים, ע"י Inter News, לחציון השני לשנת 2022, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:





12.2 מסחר

- ✦ יחידה מסחרית, בשטח של כ- 180 מ"ר, הממוקמת בקומת הקרקע העליונה במגדל "הכשרת הישוב" (מגדל A במתחם הנדון) מושכרת תמורת דמי שכירות של כ- 175 ₪ / למ"ר.
- ✦ יחידה מסחרית, בשטח של כ- 150 מ"ר, הממוקמת בקומת הקרקע העליונה במגדל "הכשרת הישוב" (מגדל A במתחם הנדון), מושכרת תמורת דמי שכירות של כ- 170 ₪ / למ"ר.
- ✦ יחידה המשמשת מוסד פיננסי מוכר, בשטח של כ- 470 מ"ר, הממוקמת בקומת הקרקע העליונה במגדל "הכשרת הישוב" (מגדל A במתחם הנדון), מושכרת תמורת דמי שכירות של כ- 185 ₪ / למ"ר.
- ✦ יחידה מסחרית בשטח רשום של 485.3 מ"ר, הממוקמת בקומת הקרקע של "מגדלי ויטה", ברחוב בן גוריון 11, בני ברק, נמכרה לאחרונה, תמורת כ- 11 מיליון ₪. העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 22,600 ₪ למ"ר רשום. הערה - הנ"ל בהתאם למידע המצוי במשרדנו.
- ✦ במגדל "בר כוכבא" הממוקם ברחוב בר כוכבא 4, נמכר בחודש 1/2022 שטח מסחרי של 168 מ"ר בקומת הקרקע, תמורת 4.5 מיליון ₪. העסקה משקפת מחיר למ"ר בנוי בגבולות של כ- 26,800 ₪ למ"ר.
- ✦ יחידה מסחרית חדשה בגודל של כ- 125 מ"ר ב-"מגדל אלייד", ברחוב בן גוריון 9, המשמשת בית קפה, מושכרת תמורת כ- 139 ₪ / למ"ר. בנוסף, משולמים דמי"ש של כ- 35 ₪ / למ"ר עבור רחבה חיצונית.
- ✦ במגדל "עץ השקד" הממוקם על ציר ששת הימים במתחם BBC נמכרה בחודש 4/2021 קומת קרקע מסחרית, ברמת מעטפת, בשטח של 491 מ"ר, תמורת 11 מיליון ₪. העסקה משקפת מחיר למ"ר בנוי בגבולות של כ- 22,500 ₪ למ"ר.
- ✦ במבנה מסחר ומשרדים הידוע בשם "בית נוח נחמני", הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 153, בני ברק, נמכרה בחודש 1/2020 יחידה מסחרית בשטח רשום של כ- 313.93 מ"ר אשר שימשה מוסד פיננסי מוכר, תמורת 8.88 מיליון ₪. העסקה האמורה מגלמת מחיר למ"ר בנוי רשום בגבולות של כ- 28,000 ₪ למ"ר.
- ✦ בחודש פברואר 2021, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל אטריום" כחלק מהדו"חות הכספיים של אמות השקעות בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020), ממנה עולה כי דמי השכירות הממוצעים למסחר במגדל הינם כ- 140 ₪ / למ"ר.



13. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 13.1 הנכס הוערך כנקי מכל חוב או שיעבוד ובמצבו הנוכחי.
- 13.2 מיקומו הטוב של הנכס במתחם העסקים של העיר בני ברק.
- 13.3 לאורך ציר ז'בוטינסקי, בו גובל המתחם הנדון מדרום, עובר הקו האדום של תוואי הרכבת הקלה, ובסמיכות לנכס הנדון קיימת תחנת רכבת (במרחק של כ-200 מ'). הקו האדום עתיד לפעול בתחילת שנת 2023 (בהתאם לפרסומים בתקשורת).
- 13.4 הנכס הנדון מהווה חלקים ממגדל משרדים חדש, שבנייתו הסתיימה לאחרונה (טופס 4 התקבל ביום 17/11/2022), הממוקם בחלקה הצפוני של החלקה, ע"ג מגרש B2101, המגדל ידוע בשם "מגדל נמרודי" (מגדל C) וכולל 51 קומות משרדים מעל קומת קרקע, ו-4 מרתפי חנייה.
- 13.5 העובדה כי המגדל מצוי בשלבי אכלוס ראשוניים (קומות 11 עד 17 אוכלסו).
- 13.6 השטח המיוחס לחברה במגדל
 - בהתאם למידע שהתקבל מהחברה עולה כי במגדל הנדון יימסרו כ- 9.5 קומות ברמת מעטפת לרשות המקומית (ראה הסכם עקרונות שנחתם בין החברה לעיריית בני ברק – סעיף 9.3 לעיל).
 - בחוות דעת זו הובאו בחשבון השטחים המשויכים לחברה בלבד (לא כולל מרכיב החניות התת קרקעיות במגדל).
 - השטח לשיווק המיוחס לחברה במגדל הינו בהתאם להצהרת החברה (בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו במגדל).
- 13.7 עלות הקמת הפרויקט

עלות ההקמה של כל המגדל הינה בהתאם לחוזה שנחתם מול קבלן הביצוע לרבות עבודות גמר והקמת חדר כושר, ובהתחשב בעלויות הבנייה שהושקעו בפועל במגדל הנדון, בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה.
- 13.8 שטחים שהושכרו במגדל הנדון

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, קומות 11-24 (בשלמות) וחלק מקומה 25 הושכרו למדינת ישראל, קומות 31-36 הושכרו לשוכר למשך 7 שנים + אופציה ל-4 שנים נוספות, וקומה 37 הושכרה לשוכר למשך 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות.

הובא בחשבון היתרון הנובע מהשכרת השטחים למדינת ישראל, וכן הסבירות הגבוהה למימוש תקופות האופציה ע"י מדינת ישראל, זאת לאור המוסכם בחוזה השכירות כי ככל ותקופת השכירות הראשונה לא תוארך - השוכרת תשלם למשכיר את יתרת דמי ההקצב.



13.9 ריווח מחברת הניהול

בהתאם למפורט בסעיף 10.3 לעיל, צפוי ריווח בחברת הניהול.
הנ"ל הובא בחשבון בתחשיב שווי הנכס.

13.10 הכנסות בגין "דמי הקצב"

באומדן שווי השטחים המושכרים במגדל (הנערך בגישת היוון הכנסות), הובא
בחשבון ההפרש בין הכנסות בגין "דמי הקצב" לבין עלות ההתאמות/גמרים בפועל.

13.11 לא הובאה בחשבון הפחתה משווי הנכס בגין הערת אזהרה לטובת אתר עתיקות מאחר

וקיימים בנייני משרדים רבים באזור, שהוקמו לאחר ההכרזה על אתר עתיקות.
בנוסף, המגדל הנדון בנוי לאחר קבלת טופס 4.

13.12 הזכות בנכס הינה זכות הבעלות.

13.13 מחירי מקרקעין באזור הנכס בתאריך הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.





14. התייחסות לנגיף הקורונה והעלאת הריבית

14.1 קורונה

נכון למועד הקובע קיימת בעולם מגפה ויראלית (הידועה בשם "קורונה"), בעקבותיה הוחלט, בעיקר במהלך שנת 2020 על מספר צעדים לטיפול במגפה - איסור התקהלות, הגבלת מספר עובדים במקום העבודה, סגירת מקומות בילוי/פנאי/קניונים, והגבלות שונות אשר הובילו לצמצום הפעילות העסקית. נכון להיום המצב בישראל טוב בהרבה הודות לנתון כי מרבית האוכלוסייה הבוגרת בישראל חוסנה ב- 3-4 חיסונים כנגד המגפה. יצוין כי נכון למועד הקובע החנויות והקניונים בישראל פעילים באופן מלא, ונראה כי המשק בישראל חזר לשגרה מלאה.

14.2 העלאת ריבית

נכון למועד הקובע בנק ישראל החליט להעלות את הריבית ובמקביל פורסם ע"י הבנק כי הנתונים הכלליים ממשיכים להצביע על פעילות איתנה וכי שוק העבודה ממשיך להיות הדוק וקרוב לתעסוקה מלאה שאפיינה את המשק טרם הקורונה.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

קיימת אי בהירות לגבי השפעת הנ"ל על מצב הכלכלה/המשק המקומי. נכון למועד הקובע טרם התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון, אם וככל שקיים. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת המגפה ו/או העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.



15. תחשיב

15.1 שטחי הבנייה שהובאו בחשבון

הובא בחשבון כי ה"שטח לשיווק" המיוחס לחברה במגדל, הינו 51,314 מ"ר¹⁴.

שטחי המסחר:

הובא בחשבון "שטח לשיווק" בהתאם לשטח בהיתר הבנייה¹⁵ ובתוספת מקדם ההעמסה של 10%.

שטחי המשרדים:

שטחי המשרדים המיוחסים לחברה במגדל הינם בהתאם ל"שטח לשיווק" שנמסר לנו ע"י החברה ובניכוי שטחי המסחר.

להלן פירוט השטחים הנישומים במגדל:

קומה	שימוש	סה"כ שטח עיקרי+מ"מ (במקדם 0.75) (במ"ר)	מקדם העמסה	סה"כ "שטח לשיווק" (במ"ר)
קרקע	מסחר	94.63	1.1	104
	אחסנה למסחר	33.1		33
גלריה	מסחר	32.45	1.1	36
שטח בקומה 10 המיועד לחדר כושר				
		סה"כ שטח משרדים במגדל המיוחס לחברה (חלק מקומה 10, קומות 11-51 בשלמות)		
		51,141		
		סה"כ שטח מושכר (קומות 11-24, 31-37 בשלמות ו-חלק מקומה 25)		
		26,288		
		יתרת שטח פנוי (חלק מקומות 10 ו-25, וקומות 38-51, 30-26 בשלמות)		
		24,853		

¹⁴ 51,314 מ"ר = (השטח המיוחס לחברה בקומה 10, המיועד לשמש כחדר כושר) 528 מ"ר – 51,842 מ"ר (סך השטח לשיווק המיוחס לחברה במגדל, בהתאם להצהרת החברה).

¹⁵ היתר בנייה מס' 21489, מחודש יולי 22.

15.2 אומדן השטחים המושכרים במגדל – בגישת היוון הכנסות

להלן סיכום שווי השטחים המושכרים במגדל (משרדים): קומות 31-37, 24-11 בשלמות ו- חלק מקומה 25, מסחר: קומת קרקע + גלריה, בדחייה עד לתחילת תקופת השכירות של כל שוכר:

מהות	חודשי	שנתי	שיעור היוון (משוקלל *)	שווי מתקבל
סה"כ הכנסות מדמ"ש ממסחר (**)				1,836,274 ₪
סה"כ הכנסות מדמ"ש (משטחים מושכרים)	1,433,494 ₪	17,201,932 ₪	6.8%	254,448,974 ₪
סה"כ שווי מתקבל בהיוון הכנסות בגין "דמי הקצב" (**)				99,305,483 ₪
סה"כ שווי מתקבל				355,590,732 ₪
דחייה עד לתחילת תקופת השכירות (עפ"י חוזה שכירות)				0.98
סה"כ שווי השטחים המושכרים במגדל				348,478,917 ₪
סה"כ שווי השטחים המושכרים במגדל, במעוגל				348,500,000 ₪

(*) להלן שיעור ההיוון שנקבע בחלוקה לשוכרים:

מדינת ישראל:

תקופת השכירות מול המדינה הינה ל: 5 שנים + 3 אופציות (ל-5 שנים כ"א).

שיעורי ההיוון שהבואו בחשבון בכל תקופה הינם:

2 תקופות שכירות ראשונות (5+5): 5.75%, תקופת אופציה שנייה: 6%, תקופת אופציה שלישית: 6.25%, לאחר תקופות האופציה - 7%.

שוכרים נוספים:

הובא בחשבון שיעור היוון של 7.2%.

(**) ההכנסה החודשית בתוקפת השכירות הנוכחית, נעה בטווח של 6 אלף ₪ ועד 12 אלף ₪, הובא בחשבון שיעור היוון של 7% במהלך תקופת השכירות הנוכחית.

(***) סה"כ דמי ההקצב המתקבלים מהשוכרת מדינת ישראל ומשוכרים נוספים:

מדינת ישראל-

דמי ההקצב ותקופת ההקצב הינם בהתאם לחוזי השכירות:

קומות 11-18 - דמי ההקצב מתפרסים לאורך 10 שנים.

קומות 18-25 - דמי ההקצב מתפרסים לאורך 5 שנים.

יתר השוכרים-

דמי ההקצב הינם כמפורט בחוזי השכירות.

תקופת החזר ההקצב נעה בין 10 ל-11 שנים.



15.3 תחשיב השווי

מהות	שטח ברוטו במ"ר/כמות חניות	שווי מ"ר בנוי למ"ר/מקום חניה	סה"כ
שטחים מושכרים עבור משרדים (קומות 11-24, 31-37 בשלמות ו-חלק מקומה 25) + מסחר (קומת קרקע+גלריה) (י)			₪ 348,500,000
יתרת שטחים פנויים במגדל המיועדים למשרדים (חלק מקומה 25, וקומות 38-51, 30-26 בשלמות) (י*)	24,853	₪ 10,700	₪ 265,928,298
שווי מתקבל כזמין			₪ 614,428,298
סה"כ שווי לאחר דחייה לצורך גרייס ליחידות חדשות שטרם הושכרו (דחייה של 1.5 שנים בריבית 7.5%)			₪ 587,089,792
בקיצוץ יתרת עלות הקמת המגדל (בהתאם להצהרת החברה)			₪ 24,063,000
סה"כ עלויות התאמה שנתברו לביצוע ע"י החברה (בשטחים המושכרים)			₪ 69,448,000
רווח מניהול בהתאם להצהרת החברה (***)			₪ 14,000,000
הכנסות נוספות בהתאם להצהרת החברה (***)			₪ 19,100,000
סה"כ שווי מתקבל			₪ 526,678,792
שווי הנכס, במעוגל			₪ 526,700,000

(י) כמפורט בסעיף 15.2 לעיל.

(י*) כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.

(***) כמפורט בסעיף 10.3 לעיל.



16. ניתוח רגישות

שינוי באחוזים					שינוי בשווי הנכס
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
₪ 579,370,000	₪ 553,035,000	₪ 526,700,000	₪ 500,365,000	₪ 474,030,000	

17. הערכות שווי קודמות

בוצעה על-ידנו הערכות שווי קודמות לנכס הנדון, כדלקמן:

מועד קובע	שווי הנכס	שמאי מעריך	מטרת חוות הדעת
30/09/2022	₪ 504,200,000 ¹⁶	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
31/12/2021	₪ 420,288,641 ¹⁷	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
31/12/2020	₪ 508,000,000 ¹⁸	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)

18. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו _____

¹⁶ הערכת השווי מתייחסת למגדל הנדון בשלבי בנייה, טרם קבלת טופס 4. (ללא רכיב החניות)

¹⁷ הערכת השווי מתייחסת למגדל הנדון בשלבי בנייה.

¹⁸ הערכת השווי מתייחסת למתחם בשלמותו (מבנים A, B ו-C).

19. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

₪ 526,700,000

(חמש מאות עשרים ושישה מיליון שבע מאות אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

נכון למועד הקובע בנק ישראל העלה את הריבית במס' פעימות, וקיימת אי בהירות לגבי השפעת הנ"ל על מצב הכלכלה/המשק המקומי. טרם התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון, אם וככל שקיים. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין