בס״ד

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**

א׳ ר״ח שבט תשע״א
06 ינואר 2011
סימוכין: 01-4952

שומת מקרקעין לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך

תקן שמאי 17.1

דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה

גוש 6805 חלקה 27, רחוב המנור 2, אזור תעשייה

ח ו ל ו ן



נערך ע״י

ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

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: 01-4952

המזמין: חברת לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר יאיר 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)

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**

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

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**

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

מחבר הספר ״תכנון עירוני, הלכות ויישומים״, הוצאת ״בחור״, 2005 (מהדורה 8 אחרונה 2011)

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

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.

״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.

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 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.

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.

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 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.

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) 2010, 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, vol. 18 No. 1 pp.99.*

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**

א׳ ר״ח שבט תשע״א
06 ינואר 2011
סימוכין: 01-4952

לכבוד:

לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ
מרכז הטכסטיל, רח׳ קויפמן 2
ת ל - א ב י ב מיקוד 68012
טל: 03-5171360

פקס: 03-5171345

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

גוש 6805 חלקה 27, רחוב המנור 2

תקן שמאי 17.1

דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה

אזור תעשייה, חולון

נתבקשתי 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 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>:

1.1 הנכס שבנדון "מתחם לודז'יה" מהווה מתחם המשמש למסחר ומלאכה ("Power Center") ומושכר לחברות שונות.

1.2 בחודש נובמבר 2001 ערכתי חוות דעת לחלק המתחם שבנדון לצורך הגשת "שומה אחרת" (השגה על דרישת היטל השבחה בעקבות אישור שימוש חורג מתעשייה למסחר ליחידה בשטח 770 מ"ר).

1.3 לנכס נערכה חוות דעת למטרת אומדן שווי על-ידי עמיתי, שמאי מקרקעין מר שאול רוזנברג מס' 8245/2002 מיום 27.5.2002.

1.4 ביום 14.5.2007 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 $15,000,000.

1.5 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 53,000,000 ₪ (שהם $13,520,408 לפי שער דולר של 3.92 ₪).

1.6 בחודש מרץ 2009 ערכתי חוות דעת לחלק המתחם שבנדון לצורך הגשת "שומה אחרת" (השגה על דרישת היטל השבחה בעקבות אישור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה למסחר בשטח של 206.50.).

1.7 ביום 19.03.2009 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 48,000,000 ₪ (שהם $12,624,934 לפי שער דולר של 3.802 ₪).

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**

1.8 ביום 05.01.2010 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 51,500,000 ₪.

1.9 ביום 12.7.2010 ערכתי שומה נגדית לדרישת תשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג במתחם ליחידות הבאות:

מבנה 4א׳	(בגדים)	בשטח 480 מ״ר
מבנה 5	(מוצרי חשמל)	בשטח 743.40 מ״ר
מבנה 6	(חיות)	בשטח 205 מ״ר
מבנה 7	(ריק)	בשטח 15 מ״ר
סה״כ		1,443.40 מ״ר

1.10 מונתה שמאית מכריעה במחלוקת הנ״ל (היטל ההשבחה) שטרם מסרה את החלטתה.

1.11 נתבקשתי על-ידי חב׳ חברת לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר יאיר רוט לוי, לאמוד את שווי שוק הנכס לצורך יישום כללי חשבונאות מקובלים ליום 31.12.2010. חב׳ לודז׳יה רוטקס העניקה כתב התחייבות לשיפוי השמאי בגין שומה זו. **כתב השיפוי שניתן על-ידי לודז׳יה רוטקס באמצעות מר יאיר רוט-לוי מצורף**.

1.12 הריני מצהיר על הסכמתי לפרסם חוות דעת זו בציבור.

1.13 ״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 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**

2. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

13 במאי 2007 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת קודמת

17 בחודש נובמבר 2008 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת קודמת

18 בחודש מרץ 2009 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת קודמת

04 בחודש ינואר על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת קודמת.

12 בחודש יולי 2010 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת קודמת (שומה נגדית היטל השבחה).

05 בחודש ינואר 2011 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי(למטרת חוות דעת זו.

3. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

31 בדצמבר 2010

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**

4. <u>פרטי הנכס</u>:

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם למלאכה ומסחר

גוש:	6805
חלקה:	27
שטח חלקה רשום:	53,633 מ״ר (נסח רישום)
	53,653 מ״ר (תכנית הגשה)
שטח מסומן להרחבת דרך	2,209 מ״ר
שטח נטו	51,424 מ״ר
שטח מבנה:	14,416.78 מ״ר שטח עיקרי + 173.42 מ״ר שטחי שירות (בהתאם לתכנית הרישוי - ראה פירוט להלן)
מיקום:	רחוב המנור 2, אזור תעשייה, חולון

תמונה שהוסרה

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>:

נשוא חוות הדעת נמצא, כאמור, ברחוב המנור באזור תעשייה ג' בחולון הידוע בשם "מתחם לודז'יה". מיקומו בחלק המזרחי בין כביש 44 לשכונת נווה ארזים בחולון.

תמונה שהוסרה

החלקה פינתית ופונה בחזית צפונית לרחוב האורגים, בחזית דרומית לרחוב הרוקמים ובחזית מזרחית לרחוב המנור שדרכו מגיעים לנכס.

תמונה שהוסרה

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**

על החלקה פזורים מבנים חד קומתיים, שטחי מעבר, חניה, פריקה וטעינה.

בחלק המערבי מבנה חד-קומתי המשמש את חברת "מגה" לממכר מוצרי מזון (בשימוש חורג).

בחלק המזרחי של החלקה מבנה חד-קומתי המשמש את חברת "אוטודיפו" (הגישה מרחוב המנור) ומבנה חד-קומתי נוסף המשמש את "אייס קנה ובנה".

מדרום לחנות אוטודיפו וממזרח לחנות אייס-קנה-ובנה קיים מבנה חד-קומתי בבנייה עם קונסטרוקציה ברזל, חיפוי חיצוני מבלוק סיליקט וגג מפח. מידות המבנה 22 X 35 מטר.

השימושים המאפיינים סביבה זו מעורבים לתעשייה, מלאכה ומסחר.

בסמוך לחנות "מגה", חב' "הבורסה לבנין" המשתמשת במגרש ריק בשטח של 926 מ"ר לאחסנת חומרי בנין. בסמוך למבנה בית כנסת הנמצא אף הוא בשטח המתחם.

תמונה שהוסרה

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**

להלן רשימת שימושים במתחם נשוא חוות הדעת:

שם השוכר/שימוש	מיקום	שטח מושכר	תיאור היחידה
חנות "מגה"	בחלקו המערבי של המתחם וצמוד לו מגרש חניה לשירות הלקוחות	6,930 מ"ר	המבנה הגדול במתחם, וצורתו מלבנית רמת הגמר: ריצוף קרמיקה, מיזוג אויר מרכזי ותאורת הלוגן.
"ACE" ואוטו-דיפו	מזרחית ובסמוך למבנה חנות "מגה"	2,660 מ"ר	רמת הגמר: ריצוף קרמיקה בשילוב חיפויי P.V.C מיזוג אויר מרכזי ותאורת הלוגן. בקצה בחנות תאי שירותים
נגרית לוי	מזרחית למבנה "ACE" הגישה דרך רחוב האורגים	1,150 מ"ר	מבנה בלוקים עם תקרת רעפים מאסבסט. רמת גמר: בכניסה לובי מרוצף קרמיקה ובחנות רצפת בטון מוחלק, מיזוג אויר מרכזי
מוסך המרכבה אקסטריפ (בגדים) מאי	המבנה מלבני צר וארוך הממוקם דרומית למבנה "ACE" החנות ממוקמת בחלקו הדרומי של המבנה	423 מ"ר 337 מ"ר 119 מ"ר	רמת הגמר: בחנות רצפת P.V.C ומיזוג אויר מרכזי בקצה החנות מחיצת גבס. במוסך רצפת בטון מוחלקת ודלתות הרמה מברזל בחזית.
מוסך המרכבה	מצפון ל"אוטו דיפו" בהמשך המבנה	686 מ"ר	רמת הגמר: בחנות ריצוף שיש 20/50 ס"מ מיזוג בחלק המערבי של החנות מפעל ליצור נרות
ריק		70 מ"ר	
פז מטבחים	חלקו הצפון מערבי של המבנה צפונית ל"דאניקה" הגישה מרח' האורגים	520 מ"ר	רמת גמר: ריצוף P.V.C טמבורטקס וחיפויי אבן על הקירות ומיזוג
"י.ל. גופי חימום" מפעל לייצור ואחסנת גופי חימום	חלקו הצפון מזרחי של המבנה מזרחית ל"אמפריוס" הגישה מרח' האורגים	450 מ"ר	רמת גמר: רצפת בטון מוחלק וגג רעפים מאסבסט.
"מחסני חשמל" חנות מוצרי חשמל	מבנה עצמאי דרומי ל"אוטו דיפו"	759 מ"ר	רמת גמר: P.V.C בשילוב רצפת בטון מוחלק ומיזוג מרכזי באולם חדר סטריאו אקוסטי עם שטחים מקיר לקיר וקירות גבס
נטפיש	מבנה עצמאי בסמוך לכניסה המרכזית למתחם	185 מ"ר	מבנה צר וארוך בנוי בלוקים ותקרת בטון שטוחה. רמת הגמר: ריצוף טראצו 20/20 ס"מ, תקרה אקוסטית ותאורה פלורסנטית.
מגה קאר	משרד מגרש	25 מ"ר 346 מ"ר	

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**

תמונות שהוסרה

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. המצב התכנוני:

החלקה כלולה במסגרת תוכניות בניין עיר הבאות[1]:

תוכנית מתאר ח/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 596 מתאריך 23.4.1958. התוכנית החלקה מסווגת באזור תעשיה זכויות בניה - 50%.

תכנית מתאר ח/1/152 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2383 מיום 10.11.1977 נקבעו זכויות הבנייה ל - 50% בשתי קומות וסה"כ 100%. גובה מרבי של המבנה 9 מטר.

תיקון מספר 4 לתכנית המתאר ח/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2829 מיום 24.6.1982 רשאית הוועדה המקומית להוסיף שטחי בנייה כמפורט להלן:

הקמת מרתפים בגבולות הבניין בגובה מרבי של 2.20 או 2.40 באישור מיוחד של מהנדס העיר. השימוש במרתפים – אחסנה או חניה של העסקים במקום.

בניית יציעים בשטח מרבי של 40% משטח הבנייה המותר בקומת הקרקע. גובה חופשי מינימאלי עד רצפת הגלריה 2.75 מטר וגובה חופשי מעל רצפת הגלריה 2.40 מטר.

תוספת בנייה להרחבת מפעלים קיימים ל - 150%.

[1] צוינו התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת בלבד.

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**

תיקון מספר 4א׳ לתכנית המתאר ח/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 3330 מתאריך 21.5.1989 התוכנית מתירה שטח בניה מרבי של 100% לא יותר מ 3 קומות בגובה שלא יעלה על 12 מ׳ ובתנאי ששטח הבניה בקומה כלשהי לא יעלה יותר מעל 50% משטח המגרש.

תיקון מספר 15 לתכנית המתאר ח/1 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4644 מיום 17.5.1998 הותרה הקמת מרתפים עד קו אפס תוך התרת הקמת שתי קומות מרתפים.

בישיבת וועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2001009 מיום 11.9.2001 אושרה בקשה להקמת מבנה חד קומתי ושימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של חמש שנים. שטח המבנה המאושר הנו 770 מ״ר כולל ממ״ד בשטח של 26.60 מ״ר.

היתר הבנייה מותנה בביצוע הפקעה על פי תכנית ח/499, לרבות הריסת מבנים בגבול ההפקעה כמסומן בתכנית.

היתר הבנייה מותנה גם בפתרון חנייה למבנה החדש.

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 מתאר מוצעת לאזור התעשייה חולון - ח/499

ביום 1.12.2008 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בישיבתה מספר 746 להפקיד את התכנית (לפי סעיף 85). ביום 26.12.2008 פורסמה דבר הפקדתה של התכנית בעיתונים. הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב החליטה בישיבתה מס' 2/99 מיום 25/1/99 לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לתוכנית ח/499 עד לפרסום הפקדת התוכנית ברשומות. בהתאם לכך פרסמה הועדה הודעות עפ"י סעיפים 77,78 לחוק התכנון ובניה. התנאים למתן היתרים יהיה כדלקמן: "לא יינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית אלא על פי מגמות התכנון והעקרונות הקבועים בתוכנית ח/499, דהיינו - בתחום התוכנית המוצעת תתיר הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או שימוש חורג בתנאים הבאים:

שימושים:

א. יותרו שימושים על פי תוכנית בתוקף בתנאי שאין בהם סתירה לתוכנית המוצעת.

ב. בכל מקרה לא יאושרו שימושי תעשיה מזהמת בקרבת אזורים מגורים.

זכויות הבניה הן על פי תוכניות שבתוקף.

שטחי השרות יהיו על פי תוכניות בתוקף ובהעדר הגדרה כזו בתוכניות יהיו שטחי השרות כפי שתחליט הועדה המקומית בהחלטה מיוחדת כמפורט בחוק.

על פי תשריט התוכנית צפויות הפקעות מן החלקה בעיקר לאורך רחובות הקורמים והמשכו המתוכנן של רחוב הלהב.

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**

החלקה מסווגת באזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית לרחוב האורגים.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה המוצעות בשטח מגרש מינימאלי</u> :

שטח מגרש	זכויות בניה (עיקרי)	גובה בקומות תעשיה	עתירת ידע מיוחד
עד 3 דונם	170%	4	8
3-6 דונם	200%	4	10
6-10 דונם	230%	6	10
מעל 10 דונם	250%	6	12

כאמור, התכנית טרם אושרה.

<u>תוכנית מוצעת ח/152/ 3</u>

התוכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מספר 5883 עמוד 186 ביום 17.12.2008.
החלקה הנדונה מסווגת באזור תעסוקה מיוחד.

<u>מטרת התוכנית</u>

חידוש פני אזור התעשייה פיתוחו לאזור תעסוקה מיוחד, עסקים ובידור, מניעת מפגעים סביבתיים ושיפור חזות העיר.

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**

שימושים

תעשיה עתירת ידע; משרדים; מרפאות; מסחר; בתי אוכל; בידור; דיור מוגן.

תכליות לפי קומות

קומת מרתף תחתונה -	חניה ואחסנה.
קומת מרתף עליונה -	חניה,מכונות אשפה,שטחים טכניים ואחסנה רחיצת רכב.
קומת קרקע -	שטחים למסחר,בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור.

זכויות בניה

שטח עיקרי	על פי טבלה
שטח שירות	40% מהשטח העיקרי
תת קרקעי	לא מוגבל

גובה מבנים

במגרשים ששטחם עולה על 7 דונם תותר הקמת מבנים בגובה שלא יעלה על 25 קומות.

נתוני התכנון מתוך טבלת השטחים

מס׳ חלקה	מס׳ מגרש	שטח (מ״ר)	שטח עיקרי לבנייה (מ״ר)	שטח שירות על קרקעי (מ״ר)	תכסית מרבית	שטח מבונה מרבי
27	80	51,276	138,174	55,270	35%	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**

7. מצב הרישוי

בעיון בתיקי הבניין בגוש 6805 חלקה 27 אותרו היתרי הבניה הבאים :

מס׳	היתר מס׳	מיום	בעל ההיתר	תוכן הבקשה
1	20010198	25.11.01	לודז׳יה רוטקס	א. הריסת מבנה קיים סככות ותוספות. ב. הקמת מבנה חד קומתי בקמת קרקע + ממ״ד + שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים
2	20000374	14.3.01	אייס ישראלי מוצרי עשה זאת בעצמך בע״מ	א.שיפוץ מבנה קיים, בניית ממ״ק ושינוי חזית. ב.בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים.
3	248	15.2.99	רשת הריבוע הכחול	שינוי שימוש מתעשייה למסחר עבור חנות לממכר מזון במבנה חד קומתי לתקופה של 10 שנים
4	בקשה מס׳ 20000375 אשר טרם אושרה		אוטו-דיפו בע״מ	שימוש חורג מתעשייה למסחר ל 5 שנים ושיפוץ מבנה קיים.
5	2008006	15.4.2008	206.50 מ״ר	שימוש חורג מתעשייה למסחר ל 5 שנים
6	20090303	12.8.2010	לודז׳יה רוטקס השקעות	בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים או עד לאישור תכנית ח-499 שבהכנה מתעשייה לשימוש מסחרי.

בתיק בניין 3212/4 לחלקה 27 בגוש 6805 היתר 20020430 מיום 30.11.2003 אישרה ועדת המשנה בישיבת מיום 29.4.03 מס׳ 2003004 בקשה להרחבת החנות בתוך מבנה תעשיה קיים, בניית גלריה עבור

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**

מדחסי קירור מעל ממ״מ קיים + מבואת כניסה, מכולת אשפה + מגדל שילוט, הריסת סככה, שימוש חורג לחנות מתעשייה למסחר 15/2/09.

בהתאם לטבלת השטחים שבבקשה להיתר הנספחת להיתר בנייה, להלן חישוב שטחים עיקריים במתחם:

	שם העסק	שטח עפ״י היתר אייס (כולל גלריות)	תוספת עפ״י מודד (שטח מוצע)	סה״כ שטח
1	חנות	466.25		466.25
2	אוטו דיפו	3118.00	150.88	3268.88
3	אייס	2019.77	22.42	2042.19
4	חנות לודזיה	1145.00	6.05	1151.05
5	חנות חשמל	37.00		37.00
6	מגה	6870.00	145.6	7015.6
8	מגדל מים	14.13		14.13
9	ביתן שומר		55.68	55.68
ב	סככה		192.00	192.00
ג	סככה		174.00	174.00
	סה״כ	**13670.15**	**746.63**	**14416.78**
סה״כ	**שטח עיקרי במבנים**			**14416.78**
	שטח שירות במבנים			**173.42**
סה״כ	**עיקרי + שירות**			**14,590.20**

בישיבת ועדה המשנה לתכנון ובנייה בישיבה מספר 2008006 מיום 15.4.2008 אושרה בקשה להקמת מבנה חד קומתי ושימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים. שטח המבנה המאושר בשימוש החורג הינו 206.5 מ״ר. בגין שימוש חורג זו שולם היטל השבחה בסך של 82,800 ₪ בערכו ליום 15.4.2008.

כאמור, בגין בקשה להיתר מספר 20090303 הוגשה שומת השבחה על-סך של 1,369,890 ₪ ליום 4.8.2009 שהם 1,393,737 ₪ סכום משוערך ליום הוצאת הדרישה 7.6.2010. היטל ההשבחה הנו לשימוש חורג ליחידות הבאות:

מבנה 4א׳ (בגדים) בשטח 480 מ״ר

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**

מבנה 5	(מוצרי חשמל)	בשטח 743.40 מ״ר
מבנה 6	(חיות)	בשטח 205 מ״ר
מבנה 7	(ריק)	בשטח 15 מ״ר
סה״כ		1,443.40 מ״ר

בגין הדרישה הנ״ל הוגשה השגה ובימים אלו נמצא העניין בבירור בפני שמאית מכריעה (הגב׳ נאוה סירקיס).

בביקורנו בוועדה לתכנון ולבניה לא מצאנו ולא הוצגו בפנינו בקשות נוספות להיתרי בניה במקום ו/או צווי הריסה למבנים קיימים או הכרזה על מבנים מסוכנים.

שטחי הנכס שבהיתרי שבתכניות ההגשה להיתרי הבנייה תואמים פחות או יותר את שטחי המבנה הקיימים. לא בדקתי התאמת המידות והבינוי של כל השטחים הפנימיים וחלוקתם והסתפקתי במדידות מדגמיות, מדידה גרפית ומראה כללי.

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**

8. הזכויות המוערכות

בהתאם לרישום שבנסח הרישום רשומות זכויות הבעלות על-שם רשות-הפיתוח עם הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטב הערה לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ.

צילום נסח הרישום (גרסת אינטרנט - לא מאושר) מצ״ב

הוצג בפני צילום מכתב ממנהל מקרקעי ישראל בתיק מס׳ 60150 מיום 11.3.2001 המופנה לרשם המקרקעין חולון ולפיו ביום 26.5.1965 אישרה הנהלת מקרקעי ישראל את העברת הבעלות בנכס גוש 6805 חלקה 27 בחולון בשטח 53,633 מ״ר על-שם לודזיה רוטקס השקעות בע״מ.

צילום אישור על-פי חוק מקרקעי ישראל 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**

9. <u>עקרונות השומה</u>:

לצורך אומדן שווי שוק הנכס השתמשתי **בגישת ההשוואה**. 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.

בנוסף השתמשתי **בגישת ההון.** גישת ההכנסות או היוון ההכנסות המכונה בספרות העולמית בשם THE INCOME APPROACH מבססת את אמדן שווי הנכס על בסיס הכנסותיו הצפויות לאורך זמן. פעולת ההון נעשית בהתחשב בהכנסה הצפויה, מידת הסיכון, הריבית הבנקאית הנהוגה בהשקעה בטוחה, מידת הנזילות, פרק הזמן הצפוי לקבלת ההכנסה וכד'. השימוש בשיטת ההכנסה מתאימה כאשר הנכס הנישום הוא נכס מניב ("נכס חי") או שבמהותו משמש להשכרה. כמו כן יעילה הגישה במקרים בהם קיימות עסקאות שכירות אך מעט עסקאות השוואה כמו חנויות בקניון, מבני תעשיה להשכרה וכד'.

<u>עדיפות הגישה ההשוואתית</u>

כשיש השוואות ישירות מהווה גישת ההשוואה גישה אולטימטיבית כאשר כל יתר הגישות מהוות גישות אלטרנטיביות. שימוש בגישות אחרות, לעיתים, מחויב המציאות כאשר אין עסקאות להשוואה, אולם גישות אלו עלולות לגרום לסטיות רבות עקב הנחות כגון: עלויות בנייה, עלות פיתוח, עלויות מימון וכד' בגישת העלות, או: שעור ההוון ואורך חיים כלכלי של המבנה בגישת ההיוון.

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**

10. נתוני שכירות[2] ליום 31.12.2010[3]

שוכר	שטח במ״ר	מחיר למ״ר	הצמדה ל$ או מדד	סיום שכירות	סה״כ לשנה	אופציות	הערות
1	6,930 6,000	45 ₪	מדד	31.5.2013	3,811,848	עד 31.5.2018	חשבון מאוחד לחניה ולחנות
2א	686	$6.48 27 ₪	שער דולר קבוע 4 ₪ צמוד מדד	30.6.11	226,572	אופציה 2012, 2013	
2ב	423	42 ₪	קבוע צמוד מדד	30.6.11	218,676	אופציה 2012, 2013 שנתיות	
3	2,660	$10.5	דולר	15.2.11	1,884,792		
4	520	$6.5	שער יציג	30.1.12	143,952		
5	450	34.40 ₪	מדד	31.12.12	191,268	3 אופציות שנתיות	
6	759	$23 85 ₪	3.5 ₪ קבוע	31.12.11	790,656		
7	1,150	$5.5 27.5 ₪	מדד	31.12.15	388,176		
8	346 + 25	2.7	שער קבוע 4.2 ₪	31.12.11	50,400		
9	337	$10.5	שער יציג	30.11.10	150,720		עדיין לא נחתם חוזה חדש. יושב בתנאים קודמים.
10	185	$7.85	שער קבוע 4.671 ₪	31.03.11	81,396		
11	119	45 ₪	מדד	31.5.11	68,388	2012	
12	70						
סה״כ שטח מושכר	14,312 מ״ר[4] + 6,000 מ״ר חנית ״מגה״ + 346 מ״ר מגרש ״מגה קאר״						
סה״כ	**8,006,844 ₪ (לא כולל מע״מ)**						

[2] הנתונים נמסרו לי במרוכז על-ידי מזמין העבודה. הוצגו בפני מרבית הסכמי השכירות. הנתונים נבחנו ביחס לנתוני שכירות בסביבה ונמצאו סבירים.

[3] האומדן הנו ליום 31.12.10. במועד זה קיימת השפעה של נתוני שכירות ידועים ביום 1.1.2011 על שווי הנכס ביום 31.12.2010 ולפיכך צויינו הנתונים הרלוונטיים למועד זה.

[4] אין חפיפה מלאה עם השטחים לרישוי. בטבלה זו מצוינים שטחי השכירויות כפי שנמסרו לי, כאמור, כמצוינים בהסכמי השכירות.

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>**

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

11.1 באומדן שווי שוק הנכס הבאתי בחשבון את שווי שוק הנכס בהתאם לזכויות המהוות ניצול יעיל ביותר המותרות בתב"ע.

11.2 התייחסתי לשטח הקיים אשר הותר בהיתרי בנייה (ראו לעיל בפרק מצב הרישוי). מבחינת שימושיו של הנכס התייחסתי לתכנית ההגשה המקורית עם ההיתר לשימושים חורגים בתנאים המפורטים לעיל.

11.3 הבאתי בחשבון בהשוואת הנתונים העומדים כבסיס לחוות הדעת שטחי מסחר / מלאכה / תעשיה המשמשים לייעודם זה בסביבה הקרובה, תוך התאמות מחייבות (מיקום וכד').

11.4 הבאתי בחשבון קשת מחירים מקובלת לסוג זה של נכסים בבעלות / בחכירה מהוונת בסביבה הקרובה.

11.5 הבאתי בחשבון את הביקוש וההיצע לסוג זה של נכסים בסביבה הקרובה.

11.6 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס בכלל ואופי הנכס כמתחם כולל.

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

11.8 הבאתי בחשבון את אישור מנהל מקרקעי בדבר רישום הזכויות על-שם לודזיה רוטקס מצד אחד ואת הרישום בפועל לפיו עדיין רישום הזכויות טרם הוסדר.

11.9 הבאתי בחשבון את הרקע התכנוני וההתקדמות בשלבי האישור של תכניות בניין עיר השונות המפורטות לעיל, לעומת הערכות קודמות.

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**

11.10 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.

11.11 ההכנסות מהנכס במועד הקובע 8,006,844 ₪. אין תשלומי ניהול נוספים מעבר להסכמי השכירות. כלומר פעולות הניהול והתחזוקה הסביבתית חל על המשכיר. נמסר לי מהחברה בדוחות שהוצגו בפני כי הוצאות החברה על ניהול הנכס הנו 74,665 ₪ בשנת 2010. בכך מצומצמת תרומת השכירות לכדי 7,932,179 ₪ לשנה לערך.

11.12 כמפורט בתחשיב שווי להלן, דמי השכירות שהבאתי בחשבון נמוכים מאלו המתקבלים וזאת בהתחשב בסיכום של ירידת מחירים עקב מחירים היסטוריים בנכס בתקופת גאות. בכך נוטה החישוב להיות זהיר.

11.13 בתחשיביי, הבאתי בחשבון שיעור היוון בשיעור של 9% שהוא שיעור הוון גבוה במקצת בסוג זה של נכסים ומתחשב ברמת התחזוקה של הנכסים ופחת למבנים. שיעור הוון זה מתחשב בממצאי סקר מקיף שנערך ושפורסם על-ידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. בגישת ההשוואה הפחתתי בגין גודל הנכס ומורכבותו 20%.

11.14 היטלי השבחה – קיימת חבות בהיטל השבחה. היטלי ההשבחה הנהוגים בסביבה בהתאמה לנשוא חוות הדעת נע בגבולות של 4,000,000₪. להערכתי סכומי היטלי ההשבחה אמורים להיות שונים אולם בהתחשב במטרת חוות הדעת ציינתי את גבולות הדרישה הנהוגים. סכומי היטלי ההשבחה יכולים להשתנות בין השמאים השונים ובהליכי השגה ככל שימצא להם מקום לאחר קבלת דרישת התשלום.

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**

12. נתונים מהסביבה הקרובה (מאגר מס שבח)[5]:

גוש חלקה	*יום מכירה	*שווי מכירה	סוג נכס	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר בש״ח	כתובת
6801-14	09/03/2010	₪400,000	בנין	0.000	1992	125	3,200	המרכבה 73
6801-14-27	11/04/2010	₪800,000	בנין	1.000	1993	310	2,580	המרכבה 73
6802-24	04/01/2010	₪825,000	קרקע	0.173	0	0	1,973	
6804-9-9	11/02/2010	₪400,000	בנין	1.000	1980	246	1,626	האורגים 8
6801-14-2	08/04/2010	₪13,250,000	בנין	1.000	1990	2340	5,662	המרכבה 73
6801-12	08/08/2010	₪3,858,960	קרקע	1.000	0	0	1,573	
6801-14-2	10/08/2010	₪1,325,000	בנין	0.075	1990	175	7,571	המרכבה 73
6802-10	01/06/2010	₪535,000	קרקע	0.189	0	0	1,371	
6802-22	24/08/2010	₪708,065	קרקע	0.121	0	0	2,400	
6803-26	14/06/2010	₪765,000	קרקע	0.196	0	0	1,936	
6802-43	29/08/2010	₪8,000,000	קרקע	1.000	0	0	2,262	הרוקמים
6802-22	12/07/2010	₪905,100	קרקע	0.159	0	0	2,338	
6802-27	14/07/2010	₪1,639,200	קרקע	0.181	0	0	[6]2,400	הכישור
6803-26	12/08/2010	₪180,000	קרקע	0.000	0	0	1,827	הרוקמים

[5] השורות המובלטות – עסקאות בקרקע. מחיר ממוצע למ״ר קרקע – 1,578 ₪.
[6] מחיר מוצהר 1,464 ₪ / מ״ר.

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**

12. תחשיב:

12.13.1 שווי קרקע ריקה ופנויה בגישת ההשוואה הישירה:

51,424 מ״ר * 1,500,000 ₪ / דונם (כולל פיתוח חלקי)	77,136,000 ₪
התאמה לגודל ומצב משפטי 20%	15,427,200 ₪
סה״כ	**61,708,800** ₪

12.13.2 שווי בגישת הוון ההכנסות

שטח בנוי מושכר (ברוטו לא כולל משטחי חניה)	14,312 מ״ר
מחיר מתואם משוקלל למ״ר 40 ₪ / מ״ר (בשימוש מלאכה[7])	
סה״כ הכנסה שנתית (14,312 מ״ר * 40 ₪/ מ״ר * 12)	6,869,760 ₪[8]
שווי מהוון של ההכנסות (15 שנים 9% ריבית)	60,358,744 ₪
יתרת קרקע עודפת + גרט (מהוון ב 8% ל 15 שנים)	19,453,187 ₪
	79,811,931 ₪
פחת למבנים קיימים במקרה של ניצול זכויות נוספות	
+ התאמה לגודל ומצב משפטי (20%)	15,962,386 ₪
סה״כ	**63,849,545** ₪

[7] לא מביא בחשבון את ההכנסה העודפת בשימושים החורגים ולפיכך מהווה גישה זהירה.
[8] לחישוב בתחילת התקופה.

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**

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 מרכיב המע״מ, ככל שחל על העסקה, בש״ח למועד ההערכה בסך:

62,000,000 ₪ (שישים ושניים מליון ₪)

ההערכה לעיל הנה לנכס ללא כל חוב, שיעבוד, זכויות צד ג׳ כלשהן <u>וללא מיסוי בגין מכירה</u> ותחת כל ההנחות, המגבלות והשיקולים שבחוות הדעת[9].

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.

ההערכה לעיל הנה לנכס ללא כל חוב, שיעבוד, זכויות צד ג׳ כלשהן <u>וללא מיסוי בגין מכירה</u> ותחת כל ההנחות, המגבלות והשיקולים שבחוות 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.

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>

ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

[9] קיימת חבות בהיטל השבחה. ראו ס׳ 11.14 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 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**

יב' אדר ב' תשע״א
18 מרץ 2011
סימוכין: 01-4953

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך - תקן שמאי 17.1

דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה

גוש 6196 חלקה 147

רחוב מצדה 3, אזור תעשייה צפוני

ב נ י - ב ר ק

תמונה הוסרה

נערך ע״י

ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

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: 01-4953

המזמין: חברת לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר יאיר 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.

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 באונ׳ תל-אביב** במחלקה לגיאוגרפיה, ביה״ס להסטוריה (2005-)
- **מרצה באונ׳ חיפה** בבית הספר לניהול (2006-)
- **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-).
- **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״, הוצאת ״בחור״, 2005 (מהדורה 8 אחרונה 2011)

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

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**

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.

״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).

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**

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 קניינים 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.

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.

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**

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.

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) 2010, 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, vol. 18 No. 1 pp.99.*

יב׳ אדר ב׳ תשע״א
18 מרץ 2011
סימוכין: 01-4953

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**

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

דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה

גוש 6196 חלקה 147, רחוב מצדה 3

אזור תעשייה צפוני, בני-ברק

נתבקשתי 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 ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

1. מטרת חוות הדעת:

1.14 הנכס שבנדון הנו קרקע ומבנה למסחר ומלאכה ומושכר לחברות שונות (פירוט השכרות ראו להלן).

1.15 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 ₪.

1.16 התקשרות ראשונה עם מר יאיר רוט-לוי לצורך הזמנת אומדן בהתאם לתקן חשבונאי הייתה בשנת 2007.

1.17 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).

1.18 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 ₪).

1.19 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 ₪.

1.20 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 ₪.

1.21 נמסר לי מחברת לודזיה רוטקס השקעות בע"מ כי שווי הנכסים במאזני החברה הנו כדלקמן:

2007	109,850 ₪
2008	100,000 ₪

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 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**

2009	104,300 ₪
2010	110,800 ₪

1.22 נתבקשתי על-ידי חב׳ חברת לודז׳יה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר יאיר רוט לוי, לאמוד את שווי שוק הנכס לצורך יישום כללי חשבונאות מקובלים ליום 31.12.2010. חב׳ לודז׳יה רוטקס העניקה כתב התחייבות לשיפוי השמאי בגין שומה זו. **כתב השיפוי שניתן על-ידי לודז׳יה רוטקס באמצעות מר יאיר רוט-לוי מצורף**.

1.23 הריני מצהיר על הסכמתי לפרסם חוות דעת זו בציבור.

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

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

2. <u>מועד 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 זו.

3. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

31 בדצמבר 2010

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**

4. <u>פרטי הנכס</u>:

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם למלאכה ומסחר.

גוש:	6196
חלקה:	147
שטח חלקה רשום:	9,241 מ״ר (נסח רישום)
שטח מבנה:	4,500 מ״ר לערך (ראה פירוט להלן)
מתוכו שטח מושכר:	3,465 מ״ר לערך (+ חניון + 842 מ״ר לצורך ארנונה)
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 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**

5. תאור הסביבה והנכס:

הסביבה

נשוא חוות הדעת נמצא, כאמור, ברחוב מצדה 3, אזור התעשייה הצפוני בבני-ברק. הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים של מלאכה מסחר ותעשיה בשימושים מעורבים. 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. באופן כללי ניכרת בתקופה האחרונה מגמה של בניה חדשה של בנייני משרדים וכן של פיתוח תשתיות כבישים בסביבה זו. להלן מפת איתור הנכס:

תמונה הוסרה

הנכס

מיקום הנכס מצפון למבנה "מכון מור". המבנה חד-קומתי ומשמש למסחר ושימושי מלאכה שונים, מצפון ישנו חניון פתוח בשטח של 2,500 מ"ר לערך (חניון ניר). המבנה כולל 2 אגפים בנוי בטון ובלוקים עם תקרת בטון שטוחה. הכניסה לנכס דרך רח' מצדה שהוא רח' דו-סיטרי צר, ללא מוצא. להלן (סעיף 10) טבלה מרכזת לשטחי החנויות ובתי המלאכה, והשימושים בהם. רמת הגימור והתחזוקה של הנכס נמוכים ובמידה מסוימת מעידים על הזנחה. שטחי הקרקע והמבנים ראו להלן.

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**

מגרש החניה ״ניר״ (חלק מהמתחם נשוא חוות הדעת)

תמונות הוסרו

הנכס – מבט ממזרח

תמונות הוסרו

הנכס - מבט מצפון

תמונות הוסרו

רחוב מצדה - מבט צפונה

תמונות הוסרו

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**

6. הרקע התכנוני[10]:

החלקה חלה במסגרת תכניות בניין עיר הבאות[11] :

תוכנית בב/105א׳ (מתאר בני-ברק) פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 1707 מיום 11.3.1971.



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	בתי מלאכה, בתי חרושת, בנייני תעשייה, מגרשי חניה למכוניות. בתים ציבוריים באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. תחנות דלק וסיכה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. אולמי שמחות.

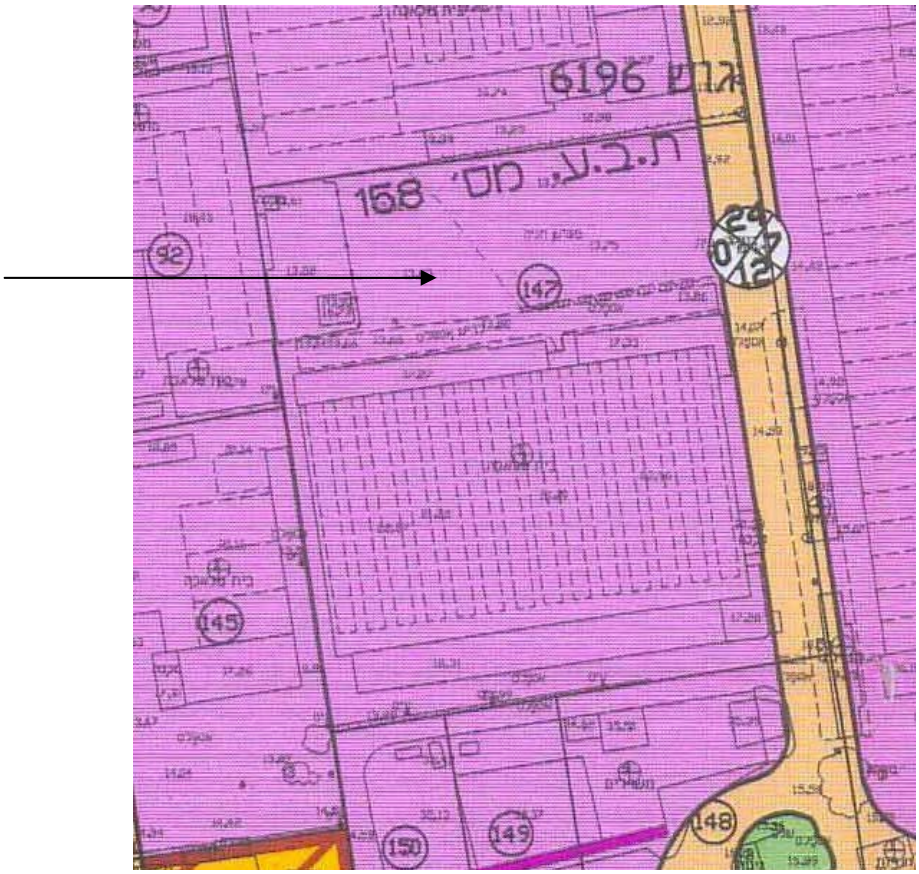
[10] צוינו רק תכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת.

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/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)



[11] מקור המידע וועדה מקומית לתכנון ובנייה בני-ברק, אתר האינטרנט של הוועדה המקומית, אתר האינטרנט של מנהל מקרקעי ישראל, תיק הבניין בוועדה המקומית. התכניות המוצגות הן הגרסה הסרוקה של התכניות באתרי האינטרנט של הוועדה המקומית או של מנהל מקרקעי ישראל.

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 11.6.2001. 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[12]
סה"כ		**9,240 מ"ר**[13]

<u>אזור תעסוקה</u>

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.

[12] הפקעה זו טרם מומשה.
[13] 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**

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)

<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

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**

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 מינימלית, 90 מ״ר שטח עיקרי בדיור מוגן, גודל יח״ד מינימלית, 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.

לא יותר שינוי מיקום ושטח המגרשים המיועדים לש.פ.פ, רוחב מגרשי הש.פ.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

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**

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.
- 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 ב – 5 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 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**

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
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

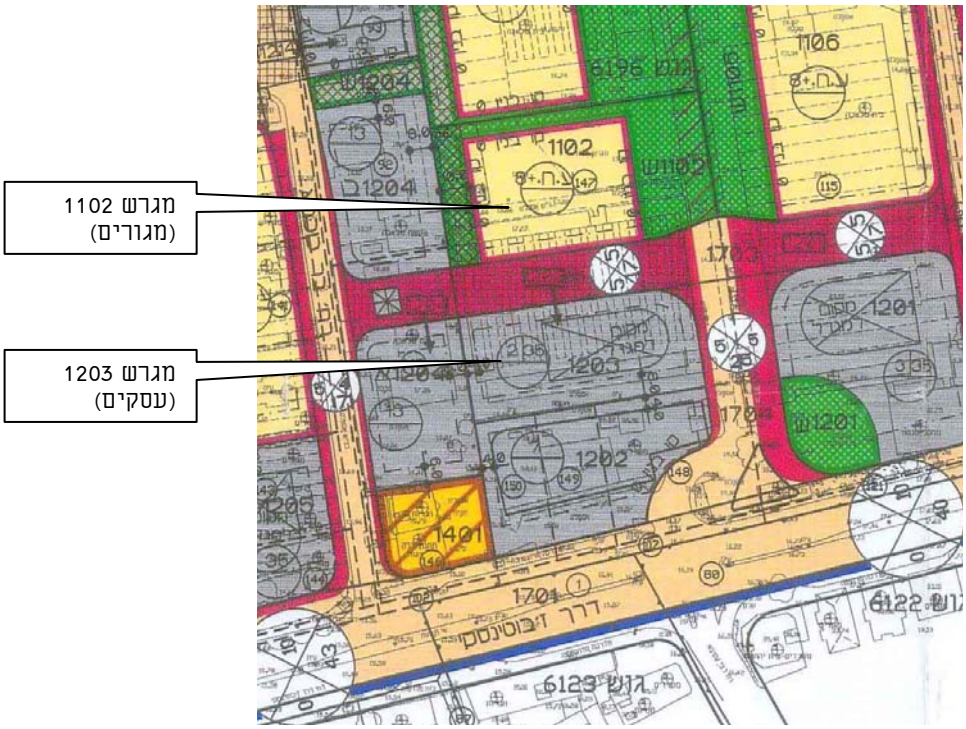
ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

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.

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.



סיכום זכויות בנייה על פי תוכנית 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 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**

מגרש מס׳ 1102

מס׳ מגרש	שטח (מ״ר)[14]	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)[15]	יעוד	תכליות	שטח עיקרי לבנייה (מ״ר	שטחי שירות (35% משטח עיקרי)	תוספת בגין הריסת מבנים קיימים[16]
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.

לעניין השפעת תנאי מתן ההיתר על שווי הנכס ראו התייחסות להלן.

[14] מדידה גרפית.
[15] מדידה גרפית.
[16] 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 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

בעיון בתיקי הבניין בגוש 6196 חלקה 147 נמצאו היתרי הבניה הבאים:

מס׳ היתר/בקשה	מיום	מטרת ההיתר/הבקשה
1868	26.5.53	הוספת 2 אולמות עבודה בשטח של 339.61 מ״ר
19238 / 8780	1.5.86	הקמת מחסן מכר 122 מ״ר 2.63 מ״ר גובה. שטח קיים המופיע בתכנית ההגשה בשלב זה 4,561 מ״ר
/ 20949	18.9.1989	מאפיית עוגות 432 מ״ר גובה 5.4 מ׳.
20604 / 3021	5.7.99	חניון בתשלום מצב קיים. הוחלט לאשר הבקשה לתקופה של 3 שנים[17].

בביקורנו בוועדה לתכנון ולבניה לא מצאנו ולא הוצגו בפנינו בקשות נוספות להיתרי בניה במקום ו/או צווי הריסה למבנים קיימים או הכרזה על מבנים מסוכנים.

שטחי הנכס שבהיתרי שבתכניות ההגשה להיתרי הבנייה תואמים פחות או יותר את שטחי המבנה הקיימים. מכיוון שניצולו היעיל של הנכס הנו להריסת המבנים הקיימים (ראו להלן) לא בדקתי התאמת המידות והבינוי של כל השטחים הפנימיים וחלוקתם והסתפקתי במדידות מדגמיות, מדידה גרפית ומראה כללי.

[17] ראה נספח מס׳ 1

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**

8. הזכויות המוערכות

מצילום נסח רישום (גרסת אינטרנט) מעודכן למועד עריכת חוות דעתי זו, 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 תת חלקות : 3

תקנון : מוסכם הערות : ראה ילקוט פרסומים מס׳ 4023 מיום 9.7.92 עמוד 3860

הערות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק 25555/01/3

הערות : ראה ילקוט פרסומים מס׳ 5035 מיום 26.11.2001 עמוד 588

זיקות

חלקה 6196/147 200510/11

מהות : נהנית

תאור הזיקה : 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

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	1,550.00	אדום	חלק החצר
+* ד	2,289.00	כחול	גג
+* ס	2,697.00	כחול	חלק המגרש

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 (פרטים בנסח הרישום המצורף)

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

בעלויות

טריקו רוטלוי בע״מ בשלמות 148/69/0

צילום נסח הרישום (גרסת אינטרנט - לא מאושר) מצ״ב

מצ״ב מכתב ממר יאיר רוט-לוי ולפיו חברת טריקו רוט-לוי התמזגה לתוך חברת לודזיה רוטקס.

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. עקרונות השומה:

לצורך אומדן שווי שוק הנכס השתמשתי **בגישת ההשוואה**. 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.

בנוסף השתמשתי **בגישת ההון.** גישת ההכנסות או היוון ההכנסות המכונה בספרות העולמית בשם THE INCOME APPROACH מבססת את אמדן שווי הנכס על בסיס הכנסותיו הצפויות לאורך זמן. פעולת ההוון נעשית בהתחשב בהכנסה הצפויה, מידת הסיכון, הריבית הבנקאית הנהוגה בהשקעה בטוחה, מידת הנזילות, פרק הזמן הצפוי לקבלת ההכנסה וכד׳. השימוש בשיטת ההכנסה מתאימה כאשר הנכס הנישום הוא נכס מניב (״נכס חי״) או שבמהותו משמש להשכרה. כמו כן יעילה הגישה במקרים בהם קיימות עסקאות שכירות אך מעט עסקאות השוואה כמו חנויות בקניון, מבני תעשיה להשכרה וכד׳.

גישה נוספת שהשתמשתי בה היא **גישת החילוץ**. בגישה זו מחולץ שווי קרקע משווי מ״ר בנוי מוצר מוגמר, בהפחתת כל ההשבחות שהביאו את הנכס הבנוי למצבו. גישה זו מתאימה אף היא לנשוא חוות הדעת בהיותו נכס מורכב אשר מספר נתוני ההשוואה הישירים בקרקעות דומות נמוך. השוואות בנתוני השוואה לנכסים מרוחקים, אפילו מרחק גיאוגרפי קצר, עלולים לצור הטיה באומדן על-ידי שימוש במקדמי התאמה רבים.

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**

10. נתוני שכירות[18] נכון ליום 1.1.10[19]

שם	תשלום	תחילה	סיום	מ"ר	מחיר בש"ח	מחיר ב-$	הצמדה	סה"כ בשקלים לחודש ללא מע"מ	הערות מנהלתיות
1	כל חודש	21.6.89	31.12.10	2,500	20,900		צמוד למדד	19,416	עליה החל מ 1.1.11
2	כל חודש	1.10.90	לא חתום	842	25		מדד	21,805	צריך לפנות
3	כל חודש	1.1.07	31.12.11	215		6.5	שער קבוע 4.2 ₪	5,869	
4	כל חודש	1.12.93	31/12/10	593	32		מדד	19,409	עדין לא נסגר
5	כל חודש	1.9.94	31.8.11	223	31	5.5	מדד	6,592	עליה החל מ 1.1.11
6	כל חודש	1.3.06	28.2.11	597		3.5	שער קבוע 4.7 ₪	9,826	בנצול אופציה לפי שמאי
7	כל חודש	1.3.07	28.2.11	130	21	5.5	$	2,633	
8	כל שלשה חדשים	15.7.03	30.9.11	201		6	שער קבוע 4.1 ש"ח	6,961	
9א	כל שלשה חדשים	15.7.03	30.9.11	51	30		צמוד למדד		
9ב	כל שלשה חדשים	20.3.05	30.7.11	205	20		מחיר קבוע	4,100	
10	כל חודש	1.5.07	1.5.11	108		4.2	שער קבוע 4.03 ש"ח	1828	
11א	כל חודש	1.8.08	31.7.11	250	30		מדד	9,135	
11ב	כל חודש	1.8.08	31.7.11	50	18		מדד		
12		1.11.09	31.10.11	840					ארנונה בלבד
סה"כ								107,474	
סה"כ לשנה				6,805				1,289,688	

השוכרים בשכירות חופשית ללא דיירים מוגנים.

סה״כ שטח מושכר 3,465 מ״ר + חניון 2,500 מ״ר + 840 מ״ר (ארנונה בלבד).

שטח של 593 מ״ר המושכר כיום לשוכר 4 ותורם כיום 17.6% מסך ההכנסות משכירות לא נסגר עדיין בהסכם שכירות חדש.

[18] הנתונים נמסרו לי במרוכז על-ידי מזמין העבודה בלווית מכתב ממר יאיר רוטלוי המאשר כי הנתונים מדויקים. **מצ״ב אישור רו״ח ״ג׳רבי ושות׳ המאמת את הנתונים**. הנתונים נבחנו ביחס לנתוני שכירות בסביבה ונמצאו סבירים.

[19] האומדן הנו ליום 31.12.2010. במועד זה קיימת השפעה של נתוני שכירות ידועים ביום 1.1.2011 על שווי הנכס ביום 31.12.2010 דמי השכירות ליום 1.1.2011 הם 1,319,844.

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. נתונים נוספים מהסביבה הקרובה[20]

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח נטו	מחיר מ"ר / ₪	כתובת	שווי בדולר	מהות
6196-104	18/06/2009	41,536,175 ₪	2010	לא צויין		בר כוכבא 1	10,494,233	משרד קומה 5 מתוך 35
6196-397	14/07/2009	6,100,000 ₪	2005	500	12,200	בן גוריון 1	1,540,404	משרד + חניה ל-10 רכבים בבניין 30 קומות
6196-397	6/7/2009	13,300,000 ₪	2006	1021	13,026	בן גוריון 1	3,396,323	משרד קומה 21 מתוך 30 קומות
6196-376	7/12/2009	56,000,000 ₪	2000	4,109	13,628	בן גוריון 1	14,678,899	משרד בקומה 6 מתוך 6
6196-376	1/11/2009	20,041,898 ₪	1997	2000	10,020	בן גוריון 1	5,031,767	משרד ק"ק מתוך 5
6196-104	3/8/2010	2,942,951 ₪	2010	226	13,021	בר כוכבא 1	784,160	משרד + חניה ל-5 רכבים ק"ק מתוך 35
6196-397	14/02/2010	3,513,109 ₪	2000	251	13,996	בן גוריון 1	939,585	משרד + חניה ל-4 רכבים קומה 8 מתוך 15
6196-104	24/03/2010	4,767,461 ₪	2010	370	12,885	בר כוכבא 1	1,274,041	משרד קומה 28 מתוך 33
6196-104	14/07/2010	3,948,000 ₪	2010	346	11,410	בר כוכבא 1	1,023,063	משרד ק"ק מתוך 33
6196-104	15/09/2010	1,906,800 ₪	2010	173	11,021	בר כוכבא 1	507,938	משרד ק"ק מתוך 33
			ממוצע		**12,356**			

תמונות של נכסי ההשוואה ראו בנספח לחוות הדעת

[20] עסקאות לשנת 2009-10 מנתוני מס שבח למשרדים בגוש 6196.

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**

עסקאות ליולי-דצמבר 2010 מנתוני מס שבח לדירות בבית קומות בגוש 6196.

חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח מ"ר	חדרים	מחיר ש"ח/מ"ר	מחיר ש"ח/חדר
252	29/07/2010	820,000 ₪	1957	58	2	14,137	410,000
2	11/7/2010	1,380,000 ₪	1993	100	4	13,800	345,000
256	21/07/2010	860,000 ₪	1961	59	3	14,576	286,666
33	19/08/2010	1,050,000 ₪	1966	58	3	18,103	350,000
361	22/08/2010	1,200,000 ₪	1992	91	4	13,186	300,000
221	24/08/2010	1,300,000 ₪	1960	100	5	13,000	260,000
293	25/07/2010	650,000 ₪	1979	36	2	18,055	325,000
141	11/8/2010	803,000 ₪	1950	58	2	13,844	401,500
303	15/08/2010	750,000 ₪	1970	49	2	15,306	375,000
37	21/07/2010	635,000 ₪	1948	50	2	12,700	317,500
292	7/9/2010	720,000 ₪	1970	55	3	13,090	240,000
349	20/09/2010	1,955,000 ₪	1985	137	5.5	14,270	355,454
361	14/09/2010	1,365,000 ₪	1994	100	4	13,650	341,250
188	20/10/2010	1,120,000 ₪	1970	60	3	18,666	373,000
290	21/09/2010	610,000 ₪	1964	36	2	16,944	305,000
286	4/11/2010	748,000 ₪	1980	48	3	15,583	249,333
256	16/11/2010	810,000 ₪	1970	56	2.5	14,464	324,000
287	16/11/2010	690,000 ₪	1960	51	3	13,529	230,000
258	2/11/2010	516,667 ₪	1975	44	2	11,742	258,333
304	19/11/2010	772,500 ₪	1960	47	3	16,436	257,500
348	29/11/2010	2,150,000 ₪	1996	125	5	17,200	430,000
ממוצע						14,871	320,692

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**

עסקאות השוואה ישירות:

מעבר לעסקאות הנ״ל נערכו עסקאות נוספות בחלקה 145 לרבות מכירת חלקי בניין בסמוך למועדים הנ״ל. להערכתי יש לראות את מכלול העסקאות כנתון מצטבר ולא לבחון עסקה וזאת עקב סמיכות העסקאות. להלן נתוני עסקאות בחלקה 145 לפי חתך עסקאות משנת 2000 ועד היום:

12/11/2007	₪13,410,366	בנין	0.900	1970	1319
12/11/2007	₪1,423,424	בנין	0.100	1970	1
17/08/2008	₪26,500,000	קרקע	1.000	0	3333
05/01/2009	₪246,657	קרקע	0.009	0	0
05/01/2009	₪734,900	קרקע	0.000	0	0
11/12/2008	₪706,480	בנין	0.016	2009	1
05/01/2009	₪246,657	קרקע	0.009	0	0
13/10/2009	₪1,309,501	קרקע	0.043	0	0
02/08/2010	₪1,756,840	קרקע	0.000	0	0
10/08/2010	₪631,214	בנין	0.019	2010	192
10/08/2010	₪768,786	בנין	0.024	2010	234
28/07/2010	₪1,756,840	קרקע	0.037	0	0

וראו, ביום 17.8.2008 נמכרו 3,333 מ״ר קרקע במחיר של 26,500,000 ₪ שהם 7,950 ₪ /מ״ר קרקע לערך.

וביום 5.1.2009 נמכרה חלקת קרקע לפי מחיר ממוצע של מ״ר קרקע - במחיר של 3.4% לערך גבוה יותר (8,200 ₪ לערך).

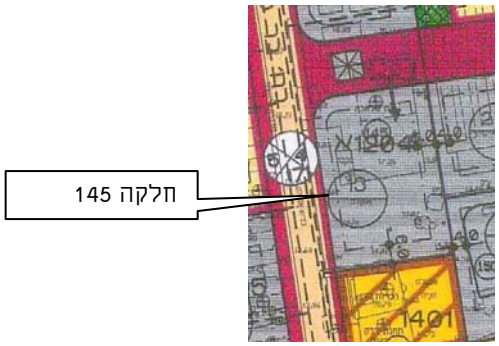
וביום 13.10.2009 נמכר חלק מהקרקע לפי מחיר גבוה יותר של 9,136 ₪ / מ״ר קרקע לערך.

וביום 28.7.10 נמכר שוב חלק מהקרקע הפעם לפי שווי של 14,000 ₪ / מ״ר קרקע לערך.

החלקה סמוכה לנשוא חוות הדעת ובאותה מסגרת תב״ע. בהתאם לסעיף 12 זכויות הבנייה יחושבו מ 60% שטח החלקה המשוחזר או לפי שטח מסומן. לעומת זאת בנשוא חוות הדעת ההפרשות לצרכי ציבור בגבולות של 22-23% לערך.

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**



עליית המחיר יכולה לשקף שינוי בערכי קרקע בין המועדים. שווי הקרקע לתעסוקה בנשוא חוות הדעת בהתאמה לשיעור ההפקעות, ומיקום -18,000 ₪ / מ״ר קרקע לערך (הפרשי שטחי קרקע 0.6 / 0.78 * 14,000) שהם 50,400,000 ₪.

חישוב שווי מר״ב על-פי גישת ההשוואה: שטח אקוויוולנטי לשווי: 1,400 מ״ר מסחר * 2.0 (מקדם) + 5,257 מ״ר * 0.7 (מקדם שטחי שירות) + 16,970 מ״ר = 23,450 מר״ב אקוויוולנט. 50,400,000 /23,450 = 2,150 ₪ / מר״ב בקירוב. שווי קרקע על בסיס שווי מר״ב בגישת החילוץ ראו להלן.

29.4.2010 גוש 6196 חלקה 200 בייעוד מגורים נמכרה בסך של 25,637,835 ₪ המשקפים מחיר של 465 ₪ / מ״ר קרקע. הקרקע בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל.

21.2.2010 גוש 6105 חלק קרקע חלקה 93/3 רח׳ עמק יזרעאל חלק קרקע בשטח 230 מ״ר נמכר בסך של 133,694 ₪

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 87 רחוב עמק יזרעאל בשטח 250 מ״ר נמכר בסך של 280,000 ₪

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 110 ברחוב הרי גולן בשטח 232 מ״ר נמכר בסך של 292,250 ₪

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 87 רח׳ עמק יזרעאל חלק קרקע בשטח 250 מ״ר נמכר בסך של 280,000 ₪

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 78 רח׳ שלוש השעות בפרדס כץ חלק קרקע בשטח 130 מ״ר נמכר בסך של 65,000 ₪

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 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**

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 78 רח׳ המכבים בפרדס כץ חלק קרקע בשטח 260 מ״ר נמכר נמכר בסך של 270,000 ₪

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 113 רח׳ שלוש השעות בפרדס כץ חלק קרקע בשטח 503 מ״ר נמכר נמכרה בסך של 760,000 ₪

6.1.2010 גוש 6105 חלק קרקע בחלקה 81 רח׳ המכבים בפרדס כץ חלק קרקע בשטח 195 מ״ר נמכר נמכרה בסך של 457,500 ₪

העסקאות הנ״ל אינן דומות במהותן לנשוא השומה.

עסקה לה הענקתי יתר משקל באומדן היא עסקת מכירה ביום 21.6.2010 גוש 7361 חלקה 23 רח׳ המכבים פרדס כץ בני ברק במחיר של 5,750,000 ₪ שטח קרקע 909 מ״ר חלקה בשלמות. הזכויות על-פי תכנית בב/476 16 דירות בארבע קומות שטח כולל של הבניין 1,656 מ״ר בנוי. חכירה ממנהל מקרקעי ישראל. שווי 1 מר״ב 3,472 ₪. בהתאמת מיקום, זמן עסקה ובעלות - לנשוא חוות הדעת + 20% שהם 4,166 ₪ ולדירה של 119 מ״ר 496,000 ₪ במעוגל. המשקל לעסקה זו ניתן משום שנמכרה קרקע כיחידה שלמה בהיקף של מספר יחידות בבנייה רוויה.

במאגר מס שבח - איתור עסקאות בחתך של גושים 6123-6122 במחצית השנה השנייה של 2010 לקרקע דירות מגורים אותרו העסקאות הבאות:

חלקה	תאריך עסקה	מחיר	חלק נמכר	מחיר ליחידה	רחוב	מחיר למר״ב
919	01/06/2010	₪337,629	יחידה	50 מ״ר	אור החיים	₪ 6,752
919	03/08/2010	₪462,612	יחידה	76 מר״ב	אור החיים	₪ 6,087
320	24/10/2010	₪ 3,068,000		506 מר״ב	בילו	₪ 6,063
234	02/06/2010	₪ 4,900,000	310 מר״ב	יח״ד צמ״ק	חיים פרל	₪ 15,806
20	28/06/2010	₪ 4,499,998	יחידה	585 מר״ב	רבי עקיבא	₪ 7,692
936	24/08/2010	₪ 3,008,000	0.93 יח׳	294 מר״ב	הירדן	₪ 10,231
787	22/07/2010	₪ 2,350,000	יחידה	290 מר״ב	סמטת מנשה	₪ 8,103
1115/4	02/09/2010	₪ 2,338,999	יחידה	528 מר״ב	יהודה הלוי	₪ 4,429
787	03/11/2010	₪ 2,350,000	יחידה	290 מר״ב	סמטת מנשה	₪ 8,103
787	19/12/2010	₪515,000	יחידה	57 מר״ב	סמטת מנשה	₪ 9,035

שווי מר״ב <u>באומדן זהיר</u> ליחידה 5,000 ₪ כולל מע״מ וליחידה של 119 מ״ר - 595,000 ₪.
שווי ללא מע״מ 513,000 ₪ בקירוב.

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. <u>שיקולים לחוות הדעת</u>:

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

11.15 באומדן שווי שוק הנכס הבאתי בחשבון את שווי שוק הנכס בהתאם לזכויות המהוות ניצול יעיל ביותר המותרות בתב"ע, לרבות השימושים המותרים.

11.16 מבחינת שטחו של הנכס התייחסתי לשטח הקיים אשר הותר בבקשה להיתר והמפורט בטבלת ההשכרות.

11.17 הבאתי בחשבון בהשוואת הנתונים העומדים כבסיס לחוות הדעת שטחי מסחר / משרדים / מלאכה מאושרים והמשמשים לייעודם זה בסביבה הקרובה, תוך התאמות מחייבות (מיקום וכד').

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

11.19 הבאתי בחשבון את הביקוש וההיצע לסוג זה של נכסים בסביבה הקרובה.

11.20 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס בכלל ומיקום החלק הנישום בבניין.

11.21 הבאתי בחשבון את חלוקתו הפונקציונאלית של הנכס והתאמתו לשימושיו.

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

11.23 הבאתי בחשבון את רמת הגימור והתחזוקה של הנכס המוערך.

11.24 ניצולו היעיל של הנכס להריסת המבנים תוך קבלת תוספת הבנייה המותנית בהריסה זו בתב"ע (פינוי והריסה רק לאחר היתר בנייה).

11.25 הבאתי בחשבון כי התב"ע במצב החדש יוצרת שני מגרשים שיכולים להיסחר בנפרד.

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**

11.26 הבאתי בחשבון את הסיכונים המיוחדים ואפיו המיוחד של הנכס, לרבות התניות התב״ע לתוספת בנייה. וכן את הסיכויים לרבות תוספות בנייה בהריסת מבנים. ראו בפרק התכנוני ובתחשיב שלהלן.

11.27 שטחי יחידות בהתאם לרקע התכנוני ולזכויות הבניה: 68 יחידות דיור בנות 95 מ״ר שטח עיקרי (סה״כ 6460 מ״ר) וכן 24 מ״ר לערך לדירה שטח שירות (סה״כ 1,615 מ״ר). שטחי הדירות ברוטו 119 מ״ר לערך שהם דירות ממוצעות של 4-4.5 חדרים.

11.28 בהתחשב באופי הבעלות המשותפת והצהרתו של מר יאיר רוט-לוי כי השותפים במקרקעין הן חברות שהתמזגו אחת לתוך האחרת, לא מצאתי לנכון להפחית על גורם הבעלות המשותפת בנוסף ומעבר להתאמות המפורטות לעיל.

11.29 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.

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**

13. תחשיב

13.1 מגרש מס׳ 1102

שווי מ״ר קרקע למגורים = שווי מ״ר מגורים בנוי: 14,500 ₪ בניכוי מע״מ (16%), רווח יזמי (25%) ועלויות בניה ברמת גמר (6,000 ₪) 4,000 ₪ / מ״ר. תחשיב זה תואם את נתוני ההשוואה הישירה לעיל. שטח ממוצע ליח״ד 119 מ״ר שהם 476,000 ₪ / קרקע ליח״ד.

במכלול נתוני ההשוואה והאומדן הנ״ל, כגישה זהירה אמדתי את שווי הקרקע ליחידת דיור 476,000 ₪ כשווי ללא מע״מ. בין היתר התייחסותי זו הנה לנוכח הדחייה למימוש עקב מבנים קיימים והסכמי השכירות, לצד ההכנסות ממבנים אלו. האומדן בגישת החילוץ נעשה בהנחות זהירות (רווח יזם ועלות בנייה) ולפיכך בגישה זהירה מבין הגישות המביאה בחשבון את הסיכונים המיוחדים בנכס המוערך. לגבי התאמות נוספות הקשורות באופי הנכס ראו להלן.

68 יח״ד * 476,000 ₪ **32,368,000 ₪** (השווי ללא מע״מ).

13.2 מגרש מס׳ 1203

שווי המגרש על-פי נתוני השוואה ישירים למגרש סמוך בהתאמה לנשוא חוות הדעת (ראו פרק 11 לעיל) 50,400,000 ₪. בהתחשב בהשוואה הישירה לא מצאתי מקום לבצע הפחתות נוספות לאפיו המיוחד של הנכס נשוא השומה ומגבלות התב״ע שכן אלו מגלומות בנכס ההשוואה.

חישוב שווי מר״ב על-פי גישת ההשוואה: שטח אקוויוולנטי לשווי: 1,400 מ״ר מסחר * 2.0 (מקדם) + 5,257 מ״ר * 0.7 (מקדם שטחי שירות) + 16,970 מ״ר = 23,450 מר״ב אקוויוולנט.

50,400,000 /23,450 = 2,150 ₪ / מר״ב בקירוב.

כביקורת השתמשתי בגישת החילוץ. לפיה שווי מר״ב בהתאמה 2,760 ₪ / מר״ב ולאחר התאמה לאופי הנכס (מקדם 0.8) 2,200 ₪ בקירוב.

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**

שווי מ״ר למשרדים - שווי מ״ר משרדים בנוי: 11,000 ₪, רווח יזמי (30%), עלויות בניה כולל מערכות מרכזיות[21] (5,700 ₪): 2,760 ₪.

15,020 מ״ר עיקרי בתוספת 5,257 מ״ר שטחי שירות (35% משטח עיקרי) ובתוספת של 3,350 מ״ר עבור הריסת מבנים בהתאמה לשטח פרויקט[22].

שווי מ״ר מסחר ומשרדים 2,760 ₪[23] * 23,450 מ״ר = 64,722,000 ₪.
התאמות נוספות לרבות סיכונים מיוחדים ראו להלן.

בעניין תנאי ההיתר - מצ״ב מכתב מאדריכל יסקי המתכנן את הפרויקט ולפיו אין כל מגבלה להוצאת היתר בנייה למגורים באופן זמין. כמו-כן מצוין במכתב כי במועד הקובע לא הייתה מניעה להוציא היתר בנייה למגרש התעסוקה. בנוסף מצורף מכתבו של מר יסקי המתיר שימוש במכתבו במסגרת חוות דעת זו.

ערכתי בירור בעיריית בני-ברק והתברר כי בינתיים הוקנו היתרים בשטח התכנית לתעסוקה / משרדים במגרשים אחרים. נמסר לי כי תנאי ההיתרים מתקדמים והושלמו בהיקף של 70% לערך. נמסר לי כי אין תנאים הקשורים במטלות ספציפיות במגרש נשוא שומה זו. עוד נמסר לי כי לנוכח היקף התנאים וההתקדמות בהם, קיימת נטייה להאריך את תוקף תנאי ההיתר לתקופה נוספת.

עוד נמסר לי כי כיום הייתה מתאפשר היתר בנייה לו היה מתבקש.

למרות האמור ולמען הזהירות בלבד, ומהחשש המצומצם כי היקפי הבקשות להיתרי בנייה במשך הזמן הקרוב יצמצם את אפשרות קבלת היתרי הבנייה באופן זמין לחלקה, הפחתתי עקב חוסר וודאות מצומצמת זו 20% משווי הקרקע לשטח התעסוקה בלבד.

0.80 * ₪ 64,722,000 = ₪ **51,777,600**

שהם בגבולות הגבוהים ב 3-4% לערך מנתוני ההשוואה המפורטים לעיל.

[21] בהתאם לנתוני ההשוואה.
[22] שטח אקוויוולנטי לשווי: 1,400 מ״ר מסחר * 2.0 (מקדם) + 5,257 מ״ר * 0.7 (מקדם שטחי שירות) + 16,970 מ״ר = 23,450 מר״ב אקוויוולנט.

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**

13.3 **סה"כ** **84,145,600** ₪

הפחתה זהירה לגודל 20% **67,316,480** ₪

13.4 הערה: מיקום ואופי נכסי ההשוואה והמקדמים המפורטים לעיל ששמשו ההתאמות, הביאו בחשבון מגלמים הכנסות ביניים בסכומים המפורטים לעיל (ראו סעיף פירוט השכירויות לעיל).

13.5 השפעת המבנים על השווי - כאמור לעיל, שימושו היעיל של הנכס הנו כקרקע ריקה ופנויה, קרי הקמתו לאחר הריסת המבנים בכפוף ולאחר קבלת היתר בנייה (תוספת זכויות להריסת מבנים - ראו לעיל בפרק התכנוני). התועלת הכלכלית במבנים הקיימים הנו שימוש ביניים שלהם. ההכנסות מהנכס במועד הקובע 1,289,688 ₪ המהווים 2% לערך לשנה מהשווי המוערך לעיל. אין תשלומי ניהול נוספים מעבר להסכמי השכירות. כלומר פעולות הניהול והתחזוקה הסביבתית חל על המשכיר. נמסר לי מהחברה בדוחות שהוצגו בפני כי הוצאות החברה על ניהול הנכס הנו 64,596 ₪ בשנת 2010. בכך מצומצמת תרומת השכירות לכדי 1.9% לערך מהשווי המוערך של הנכס.

13.6 היטלי השבחה - הוועדה המקומית נוהגת לגבות היטלי השבחה בסביבה שבהתאמה לנשוא חוות הדעת נע בגבולות של 14,500,000 ₪ למועדי אישור תכנית ב/566 (2001). להערכתי סכומי היטלי ההשבחה אמורים להיות שונים אולם בהתחשב במטרת חוות הדעת ציינתי את גבולות הדרישה הנהוגים. סכומי היטלי ההשבחה יכולים להשתנות בין השמאים השונים ובהליכי השגה ככל שימצא להם מקום לאחר קבלת דרישת התשלום.

[23] ממוצע בין קומת הקרקע למסחר – 1,400 מ"ר לקומות עליונות ובגילום שטחי שירות לפי מקדם 0.5.

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**

13.7 מע״מ

השווי המוערך של הנכס 67,300,000 ₪. לא כולל את מרכיב המע״מ על הקרקע.

13.8 למרות החלוקה הנ״ל לצורכי דו״ח זה, עקב מורכבות הפרויקט והמבנים כיום על החלקה, בצעתי הפחתה זהירה כוללת לגודל ומורכבות הנכס לעיל על כל החלקה על מגרשיה.

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**

14. <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[24], בש"ח למועד ההערכה בסך:

67,300,000 ₪ (שישים ושבעה מליון ושלוש מאות ₪)

ההערכה לעיל הנה לנכס ללא כל חוב, שיעבוד, זכויות צד ג' כלשהן ו<u>ללא מיסוי בגין מכירה</u> ותחת כל ההנחות, המגבלות והשיקולים שבחוות הדעת[25].

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>

ד"ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

[24] שווי המגרשים ללא מע"מ. התייחסות לסוגיית המע"מ ראו לעיל סעיף 13.7
[25] קיימת חבות בהיטל השבחה - ראו סעיף 13.6 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