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**

ו׳ שבט תשע״ב
30 ינואר 2012
סימוכין: 01-5263

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך תקן שמאי 17.1
דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה
(תקן חשבונאי מספר 40 בדבר נדל״ן להשקעה)
גוש 6805 חלקה 27, רחוב המנור 2, אזור תעשייה
ח ו ל ו ן

(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

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

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

פרטי המומחה

לצורך חוות דעת לדווח על-פי חוק ניירות ערך

(שם המומחה: בועז ברזילי)

תיק מספר: 01-5263

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 ברזילי בועז**
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 ברזילי בועז**
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.

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

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

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**

ו׳ שבט תשע״ב
30 ינואר 2012
סימוכין: 01-5263

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 ₪).

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 ₪.

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**

1.9 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). בחוות דעת שנמסרה ביום 22.11.2011 נאמד היטל ההשבחה בגין השימוש החורג ליום 4.8.2009 בסך של 705,184 ₪.

1.11 ביום 06.01.2011 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 31.12.2010. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 62,000,000 ₪.

1.12 ביום 14.07.2011 ערכתי חוות דעת למטרת אומדן שווי שוק לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך למועד 30.6.2011. שווי הנכס הוערך לאותה התקופה בסך של 72,000,000 ₪.

1.13 נתבקשתי על-ידי חב׳ חברת לודזיה רוטקס השקעות בע״מ באמצעות מר יאיר רוט לוי, מנכ״ל החברה, לאמוד את שווי שוק הנכס לצורך יישום כללי חשבונאות מקובלים ליום 31.12.2011. חב׳ לודזיה רוטקס העניקה כתב התחייבות לשיפוי השמאי בגין שומה זו. **כתב השיפוי שניתן על-ידי לודזיה רוטקס באמצעות מר יאיר רוט-לוי מצורף.**

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

2007	63,375
2008	48,000

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

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

2009	51,500
2010	58,000

1.15 שכר טרחתי אינו מותנה בתוצאות השומה.

1.16 אני מצהיר כי אין תלות ביני לבין החברה המזמינה.

1.17 נמסר לי על-ידי החברה כי התקן החשבונאי לשמו נדרשה ההערכה הנו תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 בדבר נדל"ן להשקעה".

1.18 ביקורת מספר 40 של לשכת רואי חשבון בישראל.

1.19 הריני מצהיר על הסכמתי לפרסם חוות דעת זו בציבור.

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

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

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

2. <u>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 קודמת.

13 בחודש יולי 2011 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת קודמת.

30 בינואר 2012 על-ידי עורך הדו״ח (בועז ברזילי) למטרת חוות דעת זו.

3. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

31 בחודש דצמבר 2011

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 (מספרי מגרשים ראו פרק תכנוני)
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
מהות הנכס:	חטיבת קרקע עם מבני מלאכה להשכרה.
הזכויות המוערכות:	בעלות

(תמונה הוסרה)

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

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

5. <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 הוסרה)

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

(תמונה הוסרה)

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

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**

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

בחלק המרכזי של החלקה מבנה חד-קומתי המשמש את חברת הום-סנטר לממכר מוצרי בית.

בחלק המזרחי של החלקה מבנה חד קומתי המשמש בחלקו למסחר וחלקו כבי מלאכה שונים (מוסך, ריהוט משרדי וכד׳).

בחלק הדרומי של המתחם מבנה חד קומתי, קונסטרוקציה ברזל, חיפוי חיצוני מבלוקי סיליקט וגג פח בשטח של 770 מ״ר לערך (22*35) המשמש את חברת ״מחסני חשמל״.

שטחי החלקות: ראו פרטי הנכס לעיל. טופוגרפיה מישורית. צורת המגרש ריבוע נוטה לטרפז.

בסביבה הקרובה פיתוח ותשתיות עירוניות (ראו פירוט להלן ״סביבת אזור התעשיה חולון״).

(תמונה הוסרה)

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**

שם השוכר/שימוש	מיקום	שטח מושכר	תיאור היחידה
חנות ״מגה״	בחלקו המערבי של המתחם וצמוד לו מגרש חניה לשירות הלקוחות	ראו פירוט שטחי השכרות להלן	מבנה חד קומתי המשמש את חברת מגה לממכר מוצרי מזון ונמצא בשימוש חורג. צורת המבנה מלבנית רמת הגימור: ריצוף קרמיקה, מיזוג אויר מרכזי ותאורת הלוגן.
הום סנטר	בחלק המרכזי של החלקה מזרחית ובסמוך למבנה חנות ״מגה״		מבנה חד קומתי המשמש את חברת הום-סנטר לממכר מוצרי בית. רמת הגימור: ריצוף קרמיקה בשילוב חיפויי P.V.C מיזוג אויר מרכזי ותאורת הלוגן. בקצה בחנות תאי שירותים
נגרית לוי	נמצא צפונית למבנה הום-סנטר, הגישה דרך רחוב האורגים		מבנה בלוקים עם תקרת רעפים מאסבסט. רמת גמר: בכניסה לובי מרוצף קרמיקה ובחנות רצפת בטון מוחלק, מיזוג אויר מרכזי
הפיראט האדום מאי	המבנה מלבני צר וארוך הממוקם מזרחית להום-סנטר		רמת הגמר: בחנות רצפת P.V.C ומיזוג אויר מרכזי בקצה החנות מחיצת גבס..
ק.סקטור	צמוד למוסך המרכבה לעיל		ריצוף שיש 20/50. משמש לייצור הרכבה ומכירה של רהיטי משרד. צמוד לפיראט האדום.
מוסך המרכבה	מצפון ל״אוטו דיפו״ בהמשך המבנה		רמת הגמר: רצפת בטון. גימור בסיסי מאוד כמאפיין מוסכים.
בז׳ה שיווק	חלקו הצפון מערבי של המבנה		משמש לאחסון, שיווק ואספקה סיטונאית של ביצים
פז מטבחים	חלקו הצפון מערבי של המבנה הגישה מרח׳ האורגים		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. הגישה מרח׳ האורגים		רמת גמר: רצפת בטון מוחלק וגג רעפים מאסבסט.
״מחסני חשמל״ חנות מוצרי חשמל	מבנה עצמאי דרומי ל״הום-סנטר״		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 המזרחית למתחם		מבנה צר וארוך בנוי בלוקים ותקרת בטון שטוחה. רמת הגמר: ריצוף טראצו 20/20 ס״מ, תקרה אקוסטית ותאורה פלורסנטית.
מגה קאר	משרד מגרש		

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**

(תמונה הוסרה)

(תמונה הוסרה)

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**

(תמונה הוסרה)

(תמונה הוסרה)

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**

(תמונה הוסרה)

(תמונה הוסרה)

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**

(תמונה הוסרה)

(תמונה הוסרה)

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**

(תמונה הוסרה)

(תמונה הוסרה)

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**

סביבת אזור התעשייה חולון

אזור התעשייה נמצא תחת תכנון כולל בשתי תכניות בניין עיר מרכזיות (ראו פירוט להלן): תכנית ח/499 ותכנית ח/3/152 שתיהן לאח החלטה של הוועדה המחוזית למתן תוקף (לפני פרסום למתן תוקף).

בנוסף תכניות בניין עיר לפיתוח האזור ובנגישות לאזור התעשייה וממנו:

ח/547 - יציאה לכביש 44
ח/5/152 - שד׳ ירושלים ורחוב המלאכה
ח/503 - פארק העסקים
ח/490 - מחלף חולון (מזרח)
ח/550 - חניון המרכבה

באזור התעשייה מספר פרויקטים בשלבים שונים של תכנון או הקמה בעלי השפעה סביבתית וכלכלית:

פרויקט גיגה - 12 דונם בקירוב
H&M - 12 דונם בקירוב
״גב-ים״ חולון –- 14 דונם בקירוב להקמת מתחם בן 9-10 קומות לערך.
מרכז עזריאלי חולון - 34 דונם בקירוב להקמת מתחם בן 13-14 קומות לערך
מרכז פרופיט - 14 דונם בקירוב.
תשתיות: כיכר המרכבה, הרוקמים, המשך רחוב הלהב, חניון הנחושת, צומת הפלד-מלאכה
מתחם לודז׳יה (נשוא שומה זו)
מתחם החברה הכלכלית ירושלים
מתחם תדיראן (רח׳ השופטים - הפלד)
מתחם נצב״א ברחוב המרכבה.

הסקירה הקצרה הנ״ל נועדה להמחיש את השינויים שעובר אזור התעשייה המשפיעים על רמות המחירים התקופתיים מעבר לשינוי מחירים כללי בשוק המקרקעין.

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

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

6. הרקע התכנוני[1]:

החלקה כלולה במסגרת תוכניות בניין עיר הבאות[2]:

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%.

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.

[1] הרקע התכנוני נמסר לנו בעל-פה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ובוקרו על-ידינו באמצעות תכניות סרוקות באתר מנהל מקרקעי ישראל.
[2] 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**

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.

<u>תוכנית מתאר מוצעת לאזור התעשייה חולון - ח/499</u>

התכנית לאחר החלטה של הוועדה המחוזית למתן תוקף (לפני פרסום למתן תוקף). 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:

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

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.

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

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 מתאר ארצית תמא/38/ד/10</u>

פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2508 מתאריך 17/01/2011 מטרות התוכנית לקבוע הנחיות להקמת מתקנים פוטו וולטאיים על מנת לעודד את השימוש בהם לניצול אנרגיית השמש לצורך יצור חשמל, וזאת בכל שטח המדינה ותוך מניעת מפגעים ומזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים, באיכות הסביבה והנוף, במגמה לפשט ולייעל את תהליכי הקמתם.

<u>תוכנית מוצעת ח/152/ 3</u>

התכנית לאחר החלטה של הוועדה המחוזית למתן תוקף (לפני פרסום למתן תוקף). התוכנית פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מספר 5883 עמוד 186 ביום 17.12.2008.

החלקה הנדונה מסווגת באזור תעסוקה מיוחד.

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

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר 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**

מטרת התוכנית

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

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

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**

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

יחידה		שטח במ"ר עפ"י היתר אייס (כולל גלריות)	תוספת במ"ר עפ"י מודד (שטח מוצע)	סה"כ שטח במ"ר
1		466.25		466.25
2		3118.00	150.88	3268.88
3		2019.77	22.42	2042.19
4		1145.00	6.05	1151.05
5		37.00		37.00
6		6870.00	145.6	7015.6
7		14.13		14.13
8			55.68	55.68
ב'			192.00	192.00
ג'			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 לתקופה של 5 שנים החל מיום 4.8.2009 או עד אישור תכנית בניין עיר ח-499 שבהכנה, לפי המוקדם, מתעשייה למסחר לארבע יחידות ליחידות הבאות:

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 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

בגין הדרישה הנ״ל הוגשה השגה. בחוות דעת שנמסרה ביום 22.11.2011 (שמאית מכריעה נאוה סירקיס) נאמד היטל ההשבחה בגין השימוש החורג ליום 4.8.2009 בסך של 705,184 ₪. חוות הדעת מפורסמת באינטרנט באתר מועצת שמאי המקרקעין (שומות מכריעות).

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.

הערה

בעלי ההיתר אינם משקפים את מצב האחזקות היום בהתאם להסכמי השכירות (פירוט האחזקות ראו בתיאור הנכס ובטבלת ההשכרות לעיל).

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

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

8. הזכויות המוערכות

חלק 27 בגוש 6805 בשטח רשום של 53,633 מ״ר רשומה בפנקס רישום הזכויות (לשכת רישום המקרקעין חולון).

בהתאם לנסח רישום מעודכן ליום עריכת חוות דעתי זו (30.1.2012) רשומות זכויות הבעלות על-שם רשות-הפיתוח עם הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטב הערה לודזיה רוטקס חברה לטכסטיל בע״מ על כל הבעלים.

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

9. <u>עקרונות השומה</u>:

לצורך אומדן שווי שוק הנכס השתמשתי **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.
בגישת ההשוואה השתמשתי בהשוואות לשווי קרקע באזור התעשייה.

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׳.
בגישת ההוון השתמשתי להוון ההכנסות מהנכס עצמו.

<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[3] ליום 31.12.2011

שם****	סיום	אופציות סיום ב:	שטח	מחיר בש"ח / מ"ר	בש"ח/חודש ללא מע"מ***
שוכר 1	31.5.13	2018	6930	45	325,755
שוכר 2	30.6.12	2013	686	28	19,363
שוכר 3**	31.8.14	2015,2016	417	43.96	18,383
שוכר 4	31.12.11		330	59	*19,656
שוכר 5	25.2.13	2016..2019	2,060	50	105,725
שוכר 6	30.1.13	2014, 2015	520	$6.5	13,561
שוכר 7	31.12.12	2013, 2014, 2016	450	35	16,346
שוכר 8	31.12.14	31.12.2017	759	75 צמוד למדד + 1.175 מהפדיון	66,464
שוכר 9	31.12.15	אין	1,150	28	33,173
שוכר 10	31.12.11	אין	+ 346 25 מ"ר	$2.7 שער קבוע 4.2 ₪/$	4,200
שוכר 11	28.2.13	2016.2019	337	46	15,912
שוכר 12	31.3.13	אין	185	36.6	7,508
שוכר 13	31.5.12	אין	119	צמוד מדד $47.25	6,444 מתחילים לשלם ב 1.2.12
שוכר 14**	30.11.13	2014. 2015	70	46	
סה"כ			14,038		652,490
סה"כ שנתי***					**7,829,880

השכירויות הן חופשיות.

* הסכם השכירות הסתיימה ביום 31.12.2011. לא הוצג בפני חוזה חדש. הנכס, נכון למועד עריכת חוות דעת זו עדיין פנוי. הבאתי בחשבון בשווי הנכס ליום 31.12.2011 את דמי השכירות (הנכס היה מושכר באותו היום) ולאחר מכן כדמי שכירות ראויים לנכס (פוטנציאליים).

** חוזים שנחתמו במהלך 2011

*** תקבולים היום בערכים משוערכים (אם חוזה צמוד הסכום המצוין הוא נכון להיום לאחר הצמדה.

**** על-פי הסכמי השכירות מטרות השכירות תואמות את השימושים המפורטים בפרק תיאור הנכס.

[3] הנתונים נמסרו לי במרוכז על-ידי מזמין העבודה בצירוף 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.

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**

***** ההכנסות כוללות דמי שימוש משימושים מסחריים לגביהם חל היטל השבחה בעקבות שימוש חורג.

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 הבאתי בחשבון את 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 (חופף וחלק מהפחתת 20% "גודל ומצב משפטי – ראו להלן)".

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 7,829,880 ₪. אין תשלומי ניהול נוספים מעבר להסכמי השכירות. כלומר פעולות הניהול והתחזוקה הסביבתית חלות על המשכיר. נמסר לי מהחברה בדוחות שהוצגו בפני כי הוצאות החברה על ניהול הנכס הנן 346,991 ₪ בשנת 2011. בכך מצומצמת תרומת השכירות לכדי 7,482,889 לשנה לערך. הוצאות החברה על ניהול הנכס הם בגבולות של 24 ₪ / מ״ר בממוצע והם סבירים בהתחשב בשטחי הנכסים, גילם ומצבם ושטחי הקרקע בכלל.

11.12 בחישוב היוון לצמיתות הבאתי בחשבון שיעור היוון של 9.5% שיעור גבוה מהמקובל לסוג זה של נכסים וזאת בהתחשב ברמת התחזוקה של הנכסים ופחת למבנים. שיעור היוון זה מתחשב בממצאי סקר מקיף שנערך ושפורסם על-ידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בשיעור הריבית במשק (8.8% למבני מלאכה במחצית הראשונה של שנת 2011 ו- 8.2% בנכסים מסחריים). בגישת ההשוואה הפחתתי בגין גודל הנכס ומורכבותו 20%.

11.13 כשההיוון הינו לפרק זמן של 7 שנים הבאתי בחשבון שיעור היוון של 9% המתחשב בצמצום הסיכון.

11.14 היטלי השבחה - קיימת חבות בהיטל השבחה. היטלי ההשבחה הנהוגים בסביבה בהתאמה לנשוא חוות הדעת נעים בגבולות של 4,000,000 ₪ (במקרה של מימוש הזכויות. ההיטל הנו למועד הקובע). להערכתי סכומי היטלי ההשבחה אמורים להיות שונים אולם בהתחשב במטרת חוות הדעת ציינתי את גבולות הדרישה הנהוגים. סכומי היטלי

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**

ההשבחה יכולים להשתנות בין השמאים השונים ובהליכי השגה ככל שימצא להם מקום לאחר קבלת דרישת התשלום.

12. נתונים מהסביבה הקרובה (מאגר מס שבח)[4]:

גוש חלקה	*יום מכירה	*שווי מכירה	סוג נכס	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר בש״ח	כתובת
6802-11	21/09/2010	4,250,000 ₪	קרקע	0.223	0	1,748	2,431	שד׳ ירושלים
6803-27	11/11/2010	3,950,000 ₪	קרקע	0.252	0	1,541	2,563	מלאכה
6802-12	10/4/2011	390,000 ₪	קרקע	0.135	0	258	1,511	
6802/10	18/11/2010	2,262,467 ₪ [5]	קרקע	0.49	0	1,018	2,222	שד׳ ירושלים
6802-25	7/4/2011	147,280 ₪	קרקע	0.000	0	65	2,265	הכישור
6787-3	14/9/2010	1,000,000 ₪	קרקע		0	420	2,380	היוצר
6789-17	7/10/2010	3,272,141 ₪	קרקע		0	1,598	2,047	
6782-26	10/1/2011	10,500,000 ₪	קרקע		0	5,150	2,038	תמנע
6786-37	1/4/2011	49,590 ₪	קרקע	חניה	0	371		הבנאי
6802-24	15.9.2011	875,000 ₪	קרקע	0.17	0	412	2,123	המנור פינת הכישור
6787/19	28.6.2011	1,700,000 ₪	בניין		1980	347	4,899	הסולל 1
6786/26	30.8.2011	1,000,000 ₪	בניין		1990	280	3,571	הלה״ב 5
6797/22	25.9.2011	650,000 ₪	בניין		1995	111	5,856	הלה״ב 3
6876/29	15.8.2011	1,350,000 ₪	בניין		1960	257	5,252	המשביר 20
6874/21	22.6.2011	2,150,000 ₪	בניין		1970	267	8,052	הבנאי 22
6875/4	19.6.2011	6,200,000 ₪	בניין		1976	1,070	5,794	המלאכה 39
6783/23	30.10.2011	1,200,000 ₪	בניין		1980	159	7,547	המרכבה 17
6784/25	5.10.2011	400,000 ₪	בניין		1979	56	7,142	המלאכה 23

מחיר ממוצע למ״ר קרקע החל מהשלישון האחרון של 2010 (חודש ספטמבר) ועד סוף 2011 - 2,175 ₪ / מ״ר. המחיר הממוצע בשנת 2011 לבדה - 2,060 ₪ / מ״ר. העסקה הקרובה ביותר מבחינת מיקום, פינתיות ומועד עסקה - 2,123 ₪ / מ״ר (6802/24 מיום 15.9.2011).

שווי מ״ר קרקע <u>בהערכה זהירה</u> בגבולות של 2,060 ₪ / מ״ר.

[4] השורות המובלטות – עסקאות בקרקע. מחיר ממוצע למ״ר קרקע – 1,578 ₪.

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**

(ההבלטה בטבלה הנה לעסקאות קרקע).

[5] מחיר מוערך 6,452,000 ₪.

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**

12. <u>תחשיב</u>:

12.1 <u>שווי קרקע ריקה ופנויה בגישת ההשוואה הישירה</u>:

51,424 מ״ר * 2,060,000 ₪ / דונם (כולל פיתוח חלקי)	105,933,440 ₪
התאמה לגודל ומצב משפטי 20%	<u>21,186,688 ₪</u>
סה״כ	**84,746,752** ₪

12.2 דמי שכירות שנתיים 7,482,889 ₪ (ראו סעיף 11.11 לעיל). שווי מהוון לצמיתות בשיעור היוון של 9.5% 75,767,252 ₪.

12.3 הניצול היעיל ביותר של הנכס הינו כקרקע ריקה.

12.4 קיימים הסכמי שכירות עם אופציות סיום בשנת 2019 (ראו לעיל). הכנסה מהוונת עד שנת 2019 (משך 7 שנים) בשיעור הוון של 9% (לתחילת תקופה); דמי שכירות 7,482,889 ₪ (ראו סעיף 11.11 לעיל) שווי מהוון: 41,050,519 ₪ (7,482,889 ₪ בשיעור הוון 9% ל 7 שנים מחושב לתחילת תקופה).
בהפחתת היטלי השבחה למבנים בעלי שימושים חורגים לכל התקופה **(7 שנים)** 3,000,000 - 2,000,000₪ בקירוב ולמען הזהירות הבאתי בחשבון 3,000,000 ₪ וסה״כ שווי מהוון 38,050,519 ₪

ערך מהוון של הקרקע בשיעור דחייה של 8%*:	<u>57,232,541 ₪</u>
	95,283,060 ₪
התאמה לגודל ומצב משפטי 18%[6]	<u>17,150,951 ₪</u>
סה״כ	**78,132,109** ₪

אומדן שווי על-בסיס גישת ההוון מהווה גישה זהירה. ובהתחשב בכך שהיא מבוססת על דמי שכירות על-בסיס השימוש למלאכה, ממילא אין לבצעה התאמה נוספת והפחתה להיטל השבחה.
לא אותרו על-ידי סיכונים או סיכויים מעבר למפורט בחוות דעתי זו.

[6] ההפחתה צומצמה במקצת לעומת דוחות קודמים בעקבות הפחתה מצומצמת בסיכון שבאי השכרה, בחוזים שתקופתם עמדה בפני סיום.

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**

12.5 בדיקת רגישות:

שינוי שיעור הוון ל 9.5%	₪ 77,722,000
שינוי שיעור הוון ל 8.5%	₪ 78,424,000

* שיעור ההיוון מביא בחשבון פרמיה בטוחה בנוסף לסיכונים מיוחדים במכירת הקרקע נשוא שומה זו. הסיכונים נובעים מכך שקיים היום היצע רחב מאוד במבנים ותכניות שטרם הסתיימה בנייתם. מחירי המקרקעין מושפעים מהפיתוח אולם טרם מצאתי השפעה להיצע הצפוי שלהערכתי מוסיף סיכונים עתידיים. אלו שוקללו בשיעור ההיוון של מכירת הקרקע ולפיכך קבעתי שיעור הוון של 8% שהוא גבוה ביחס לשיעורי הוון לקרקעות בכלל.

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:

78,000,000 ₪ (שבעים ושמונה מיליון ₪)

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 (למעט אלו המוזכרות בפירוש בחוות הדעת) <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

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**

ו׳ שבט תשע״ב
30 ינואר 2012
סימוכין: 01-5262

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך דווח על-פי חוק ניירות ערך - תקן שמאי 17.1
דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה
(תקן חשבונאי מספר 40 בדבר 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: 01-5262

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 וייישוב 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 ברזילי בועז**
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 ברזילי בועז**
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.

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

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

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

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.

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**

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**

ו׳ שבט תשע״ב
30 ינואר 2012
סימוכין: 01-5262

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

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

דווח החברה במאזנים על נדל״ן להשקעה

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. <u>מטרת חוות הדעת</u>:

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

1.22 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 ₪.

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

1.24 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 ₪).

1.25 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 ₪.

1.26 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 ₪.

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

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

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר 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**

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

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

2007	46,475
2008	52,000
2009	52,800
2010	52,800

1.30 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 31.12.2011. 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**.

1.31 הריני מצהיר על הסכמתי לפרסם חוות דעת זו בציבור.

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

1.33 שכר טרחתי אינו מותנה בתוצאות השומה.

1.34 ״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>:

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

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

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

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

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

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

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

3. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

31 בדצמבר 2011

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:	4,561 מ״ר לערך (ראה פירוט להלן בפרק הרישוי)
מתוכו שטח מושכר:	3,347 מ״ר לערך (+ חניון + 887 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

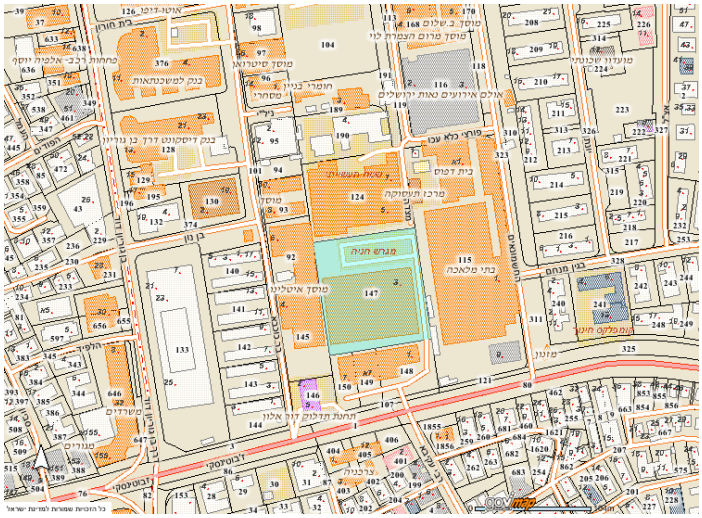
הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל׳: 09-9503774 פקס: 09-9587846
דואר אלקטרוני (משרד ראשי) - boazbar@012.net.il
www.boazb.co.il

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. בתקופה האחרונה ניכרת מגמה של בניה חדשה של בנייני משרדים וכן של פיתוח תשתיות וכבישים. להלן מפת איתור הנכס :



הנכס

מיקום הנכס מצפון למבנה "מכון מור". המבנה חד-קומתי ומשמש למסחר ושימושי מלאכה שונים, מצפון ישנו חניון פתוח בשטח של 2,000 מ"ר לערך (חניון ניר). המבנה כולל 2 אגפים בנוי בטון ובלוקים עם תקרת בטון שטוחה. הכניסה לנכס דרך רח' מצדה. 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)

(תמונה הוסרה)

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**

הנכס – מבט ממזרח

(תמונה הוסרה)

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**

הנכס - מבט מצפון

(תמונה הוסרה)

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**

רחוב מצדה - מבט צפונה

(תמונה הוסרה)



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[7]:

החלקה חלה במסגרת תכניות בניין עיר הבאות[8]:

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.

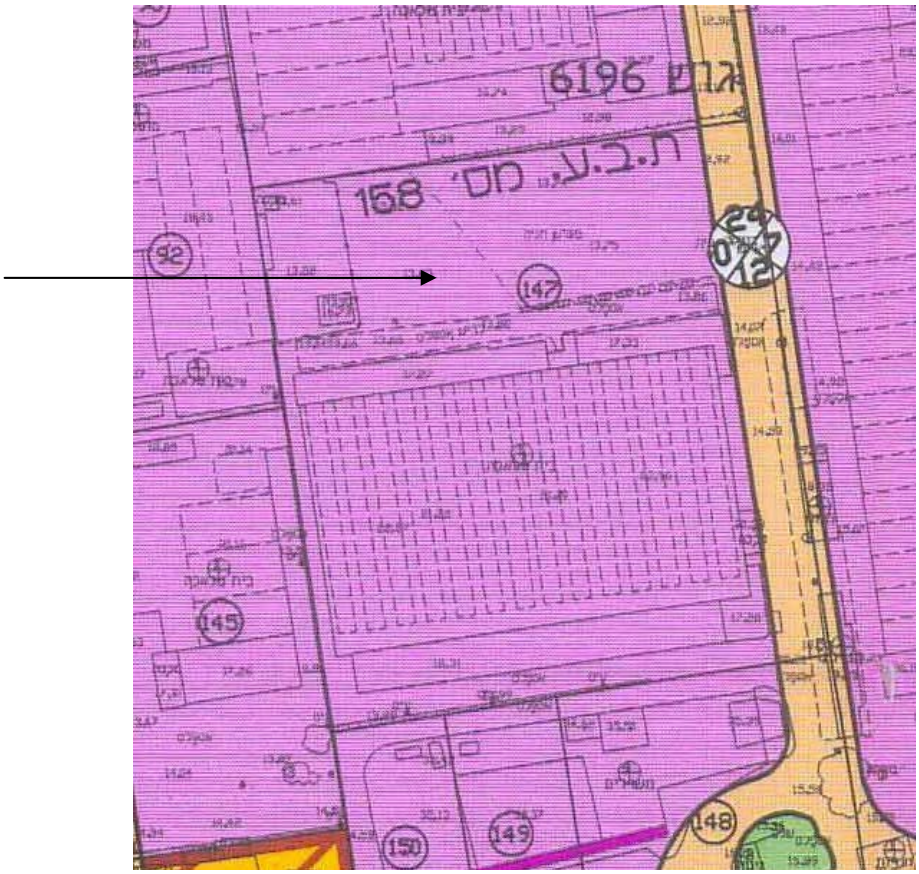
[7] צוינו רק תכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת.

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)



[8] 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 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**

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[9]
סה״כ		**9,240 מ״ר**[10]

<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.

[9] הפקעה זו טרם מומשה.
[10] 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 מינימאלית, 90 מ״ר שטח עיקרי בדיור מוגן, גודל יח״ד מינימאלית, 45 מ״ר שטח עיקרי

קווי בניין אפס לש.פ.פ

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

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

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.

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 בינוי

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

תנאים למתן היתרי בנייה

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

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 טבלה מרכזת למטלות תחבורתיות כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית:

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

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

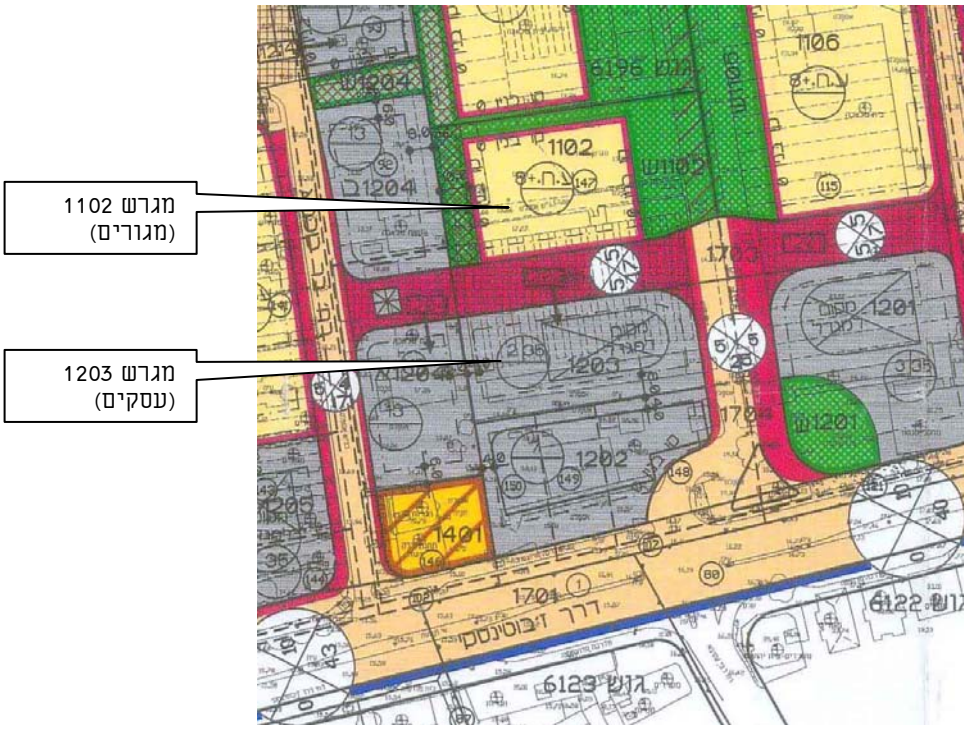
DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ב ר ז י ל י ב ו ע ז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

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.



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

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

סיכום זכויות בנייה על פי תוכנית בב/566

מגרש מס׳ 1102

מס׳ מגרש	שטח (מ״ר)[11]	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)[12]	יעוד	תכליות	שטח עיקרי לבנייה (מ״ר	שטחי שירות (35% משטח עיקרי)	תוספת בגין הריסת מבנים קיימים[13]
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.

[11] מדידה גרפית.
[12] מדידה גרפית.
[13] 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. הפיתוח הסביבתי - שלביות התב״ע

הפיתוח הסביבתי פורט בעקבות התניות התב״ע להוצאת היתרי בנייה. הפירוט הועבר לי על-ידי שמאי הוועדה המקומית כרלוונטי לדיונים שהוא עורך בענייני היטל השבחה בנושאים אחרים.

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

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. 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.

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 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.

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>הזכויות המוערכות</u>

מצילום נסח רישום (גרסת אינטרנט) מעודכן למועד עריכת חוות דעתי זו (30.1.2012), 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

<u>הערות</u>

עיריית בני ברק י.פ. 5833 מיום 21.7.2008 עמ׳ 3996[14]

עיריית בני ברק י.פ. 5847 מיום 9.9.2008 עמ׳ 4645[15]

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

<u>זיקות</u>

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

<u>חלקת משנה</u>

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

קומת קרקע

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

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

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר 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**

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

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**

10. <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.

גישת ההשוואה שמשה בהשוואה לעסקאות בדירות מגורים בבניינים קיימים, מהם בצעתי חילוץ, לעסקאות במשרדים / מלאכה בבניינים קיימים מהם בצעתי חילוץ, עסקאות השוואה לקרקעות למגורים ועסקאות השוואה לקרקעות לתעשייה / מלאכה ובייעוד הסמוך לנשוא שומה זו, הכל כפי שיפורט להלן.

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.

גישת החילוץ שמשה להלן למציאת שווי קרקע תוך שימוש בנתוני השוואה לעסקאות בדירות מגורים בבניינים קיימים, מהם בצעתי חילוץ, לעסקאות במשרדים / מלאכה בבניינים קיימים מהם בצעתי חילוץ, הכל כפי שיפורט 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**

11. נתוני שכירות[16] נכון ליום 31.12.2011[17]

שם	תשלום כל	תחילה	סיום	אופציות לסיום ב:	שטח	הצמדה	שכ״ד נוכחי ₪/מ״ר	תשלום חודשי ללא מע״מ
שוכר 1	כל חודש	21.6.89	31.12.11	מו״מ לחידוש		מדד		21,923
שוכר 2	כל חודשיים	1.1.07	31.12.12	2013	215	מדד	27.30	5,870
שוכר 3	כל חודש	1.12.93	31.12.12	אין	593	מדד	35.27	20,918
שוכר 4	כל חודש	1.9.94	31.12.12	אין	223	מדד	31.86	7,105
שוכר 5	כל חודש	1.3.06	31.8.13	28.2.16	597	מדד	19.28	11,511
שוכר 6	כל 3 חדשים	15.7.03	31.12.11	אין	251	מדד	29.13	7,314
שוכר 7	כל 3 חדשים	20.3.05	31.7.12	אין	205	מדד	20.08	4,116
שוכר 8	כל חודש	1.5.07	30.4.12	2013	108	דולר	17.79	1,921
שוכר 9	כל חודש	1.7.11	30.6.13	2014	855	מדד	28.11	24,032
שוכר 10	כל חודש	1.7.11	30.6.13	2014	170	מדד	28.11	4,778
שוכר 11	כל חודש	1.3.07	28.2.12	כל שנה עד 2016	130	מדד	32.15	3,536
שוכר 12					866			
פנוי	397							
					4,213			113,024

השוכרים בשכירות חופשית ללא דיירים מוגנים.

סה״כ שטח מושכר 3,347 מ״ר + חניון 2,000 מ״ר + 866 מ״ר לצרכי ארנונה בלבד.

מחיר ממוצע למ״ר (ללא חניון) 27 ₪ / מ״ר לחודש.

סה״כ דמי שימוש שנתיים 1,356,288 ₪

הערות:

תקבולים היום בערכים משוערכים (אם חוזה צמוד הסכום המצוין הוא נכון להיום לאחר הצמדה.

ההכנסות כוללות דמי שימוש משימושים מסחריים לגביהם חל היטל השבחה בעקבות שימוש חורג

[16] 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.

[17] האומדן הנו ליום 31.12.2011.

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. נתונים מהסביבה הקרובה למשרדים [18]

עסקת מכר ביחידות בבניין מלאכה בן 4 קומות מעל קומת כניסה ומרתף, בשימושים מעורבים, רחוב כנרת גוש 6105 חלקה 252. 230 מ"ר נמכר ביום 6.4.2011 בסך של 3,500,000 ₪ (15,217 ₪ / מ"ר).

גוש 6196 חלקה 397, רחוב בן גוריון 1. הבניין למשרדים. 232 מ"ר כולל מקום חניה לארבע רכבים בקומה 5 נמכר ביום 7.7.2011 בסך של 2,707,000 ₪ שהם 11,668 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 376, רחוב בר-כוכבא 23. משרד בשטח 199 מ"ר כולל מקום חניה לשני רכבים בקומה 2 נמכר ביום 22.6.2011 בסך של 1,725,272 ₪ שהם 8,670 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 376, רחוב בר-כוכבא 23. משרד בשטח 391 מ"ר בקומה שנייה נמכר ביום 7.7.2011 בסך של 3,199,000 ₪ שהם 8,181 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 397, רחוב בן גוריון 1. הבניין למשרדים. 216 מ"ר כולל מקום חניה לארבע רכבים בקומה 4 נמכר ביום 24.7.2011 בסך של 2,900,000 ₪ שהם 13,425 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 376, רחוב בר-כוכבא 23. משרד בשטח 389 מ"ר כולל מקום חניה לארבע רכבים בקומה 1 נמכר ביום 14.8.2011 בסך של 3,144,419 ₪ שהם 8,083 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 397, רחוב בן גוריון 1. הבניין למשרדים. 525 מ"ר כולל מקום חניה לחמישה רכבים בקומה 5 נמכר ביום 19.6.2011 בסך של 6,600,000 ₪ שהם 12,571 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 376, רחוב בר-כוכבא 23. משרד בשטח 510 מ"ר בקומה 16 נמכר ביום 27.9.2011 בסך של 5,279,492 ₪ שהם 10,351 ₪ / מ"ר.

גוש 6196 חלקה 104, רחוב בר-כוכבא 1. משרד בשטח 203 מ"ר בקומה 29 נמכר ביום 10.10.2011 בסך של 2,029,189 ₪ שהם 9,996 ₪ / מ"ר.

[18] בסעיף זה עסקאות לשנת 2010-11 מנתוני מס שבח.

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**

גוש 6105 חלקה 223, רחוב הירקון 67. משרד בשטח 400 מ״ר המשמשים לאחסנה בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל נמכר ביום 26.6.2011 בסך של 1,750,000 ₪ שהם 4,375 ₪ / מ״ר. מבנה משנת 1970.

גוש 6105 חלקה 223, רחוב הירקון 67. משרד בשטח 490 מ״ר המשמשים לאחסנה בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל נמכר ביום 11.7.2011 בסך של 2,250,000 ₪ שהם 4,591 ₪ / מ״ר. מבנה משנת 1970.

גוש 6105 חלקה 223, רחוב הירקון 67. משרד בשטח 300 מ״ר המשמשים למשרד בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל נמכר ביום 1.9.2011 בסך של 1,500,000 ₪ שהם 5,000 ₪ / מ״ר. מבנה משנת 1970.

מחיר ממוצע למשרד בבניין משרדים ברחוב בר-כוכבא - 8,821 ₪ / מ״ר.

מחיר למשרד בבניין עם היתר למלאכה באזור בעל שימושים מעורבים (על-פי התב״ע הותר שימוש משרדים), ברחוב כנרת - 15,217 ₪ / מ״ר.

מחיר ממוצע למ״ר במבנה מלאכה 4,655 ₪ / מ״ר בקירוב.

ניכרת בלימת מגמת ירידת המחירים שאפיינה את המחצית הראשונה של שנת 2011 (אז הוסברה הירידה בהיצע גדול בין היתר, שווק משרדים במגדל ב.ס.ר. (3) ששווק בתקופה זו). ככל הנראה המגמה קשורה בירידת האטרקטיביות להשקעה במגורים בעקבות שינויי מיסוי ואשראי.

חישוב שווי מר״ב בגישת החילוץ:

מחיר בסיס	12,000 ₪[19]
רווח יזם 30%	9,230 ₪
הפחתת עלויות הקמה	(-) 6,500 ₪
שווי מר״ב לקומה עליונה	**2,730** ₪

[19] רמת הגימור של נכסי ההשוואה גבוהה יותר מאלו שעמדו בבסיס ההשוואה בדו״ח מחודש יולי ולפיכך הותאמה גם רמת הגימור.

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. עסקאות מיוני 2011 - דצמבר 2011 מנתוני מס שבח לדירות בבית קומות בגוש 6196.

חלקה	כתובת	יום העיסקה	תמורה בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	ק. מתוך ק.	מחיר למ׳
301	הרב אבו חצירא 15	1.6.11	750,000	1900	44	2	3/3	17,045
284	בני ברק 1	5.6.11	860,000	1960	51	3	3/3	16,863
33	עלי הכהן 14	13.6.11	1,160,000	1966	60	3	3/4	19,333
350	מנחם 23	7.7.11	1,990,000	1985	118	5	1/4	16,864
296	בן יוסף שלמה 16	10.7.11	895,000	1993	65	3.5	3/4	13,769
268	ז׳בוטינסקי 49	1.6.11	1,100,000	1955	57	3	0/2	19,298
273	בן יוסף שלמה 3	4.8.11	900,000	1986	49	3	2/3	18,367
258	בני ברק 1	17.8.11	820,000	1959	44	2.5	3/4	18,636
2	גרונר 2	24.7.11	1,300,000	1970	55	3	1/1	23,636
71	עלי הכהן 9	7.9.11	980,000	1960	54	2	2/2	18,148
284	שד׳ הרב י. חיים 14	20.9.11	738,000	1958	51	3	2/3	14,471
234	בני ברק 1	26.9.11	818,000	1958	59	2	1/2	13,864
229	יונתן 24	14.11.11	800,000	1960	64	3	2/3	12,500
339	גרונר 48	22.11.11	970,000	2011	75	3	1/4	12,933
249	זבוטינסקי 21	8.11.11	730,000	1990	63	2.5	1/3	11,587
254	המכבים 22	22.12.11	1,030,000	1960	67	2	0/2	15,373
265	ז׳בוטינסקי 41	29.12.11	705,000	2010	58	2	2/3	12,155
287	הרב יוסי 8	1.1.12	850,000	1960	51	3	3/3	16,667

מחיר ממוצע למ״ר 16,195 ₪

שווי מ״ר קרקע למגורים בגישת החילוץ

שווי מ״ר מגורים בנוי: 16,000 ₪ בניכוי מע״מ (16%), רווח יזמי (25%) ועלויות בניה ברמת גמר (6,500 ₪) 4,534 ₪ / מ״ר. שטח ממוצע ליח״ד 119 מ״ר שהם 539,546 ₪ / קרקע ליח״ד ללא מע״מ ובאומדן זהיר 500,000 ₪.

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**

14. עסקאות בקרקע למגורים

אותרו עסקאות במאגר מס שבח - בחתך של גושים 6122-6123 החל מיום 1.6.10 ועד סוף 2011 כמפורט להלן : :

חלקה	תאריך עסקה	מחיר	חלק נמכר	שטח 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
919	30/12/2010	₪ 345,413		33 מ״ר	אור החיים	₪ 10,467
836	6/9/2011	₪ 1,700,000	128/513	100 מ״ר	שבטי ישראל	₪ 17,000

גוש 6195 חלקה 566 עסקה מיום 3.7.2011 שכונת פרדס כ״ץ רחוב ז׳בוטינסקי שטח 44 מ״ר בבעלות משותפת מתוך 696 מ״ר נמכר ב 330,000 ₪. אזור מגורים ב/1 – 40% בנייה בשתי קומות על עמודים 8 יח״ד לדונם. מצביע על 35 מר״ב המהווים חלק מקרקע לדירת מגורים. בקירוב - 9,428 ₪ / מר״ב.

גוש 6195 חלקה 566 עסקה מיום 26.9.2011 שכונת פרדס כ״ץ רחוב ז׳בוטינסקי שטח 73 מ״ר בבעלות משותפת מתוך 696 מ״ר נמכר ב 500,000 ₪. אזור מגורים ב/1 – 40% בנייה בשתי קומות על עמודים 8 יח״ד לדונם בקירוב - 8,561 ₪ / מר״ב.

שווי מר״ב באומדן זהיר ליחידה 5,000 ₪ כולל מע״מ וליחידה של 119 מ״ר - 595,000 ₪.
שווי ללא מע״מ 513,000 ₪ בקירוב ובאומדן זהיר 500,000 ₪.

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**

15. <u>עסקאות בקרקע למסחר / משרדים / תעסוקה</u>

במאגר מס שבח - עסקאות בחתך מגרשים באזורי התעשייה של בני ברק, רמת גן, פתח תקווה בני ברק במחצית השנה השנייה של 2010 ולשנת 2011 (גוש 6206-6203 ; גוש 6196-6191 ; גוש 6368-6367 ; גוש 6393) לקרקע למסחר / משרדים / תעסוקה. אותרו העסקאות הבאות:

גוש 6204 חלקה 399 - 23.8.2011 נמכרו 25 מ״ר קרקע לחניה 44,080 ₪

גוש 6205 חלקה 137 - 10.8.2011 בשכונת הדר לייעוד מסחר ומגורים. שטח קרקע נמכר 19 מ״ר בסך של 80,000 ₪.

גוש 6204 חלקה 610 -4.1.2011 קרקע לחניה 20,000 ₪.

גוש 6195 חלקה 816 - 12.12.2010 קרקע לחניה 20,000 ₪.

גוש 6368 חלקה 287 (גבעת שמואל) - 20.10.2010 - 4,227 מ״ר 7,666,215 ₪ (מגרש 50) ייעוד תעשייה עתירת ידע + תחמ״ש + שפ״פ בתכנית 120% בנייה שהם 5,132 מ״ר עיקרי בתכנית ממ/3107. שווי מר״ב - 1,493 ₪. מקדם שווי לנשוא השומה (מיקום ופיתוח סביבתי 25% משווי קרקע) - **1,866** ₪ / **מר״ב** בקירוב

גוש 6367 חלקה 168 (קרית אריה) - 28.3.2011 - 80 מ״ר חניה 53,000 ₪.

גוש 6393 חלקה 182 (רמת סיב פתח תקווה) - 24.8.2010 - 13,980 מ״ר 45,000,000 ₪ (שווי מוערך) מחיר מוצהר 21,938,372 ₪. שטחי הבנייה 150% עיקרי מעל הקרקע + 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי, 50% שטח עיקרי מתחת לקרקע. 150% שטחי שירות לחנייה בלבד. תכסית מרבית בקומת קרקע 55%. תכנית פת/2000/10. שטח אקוויוולנטי לפי שווי 50% לשטחי שירות מעל הקרקע: 165% אקוו׳ מעל הקרקע. מתחת לקרקע - בהתחשב בשווי מקום חניה 20,000 ₪ לפי נתוני ההשוואה – עלות הקמת המרתפים הנו בקירוב שווי השוק של השטח הבנוי ולפיכך לא מצאתי לנכון להעניק העמסה חיובית או שלילית למרתפים. שווי מר״ב: **1,950** ₪ / **מר״ב** (13,980 * 1.65) / 45,000,000

גוש 6393 חלקה 14 (רמת סיב פתח תקווה) - 24.8.2010 - בהתאם לנסח רישום 3,008 מ״ר מהקרקע הופקע לדרך (סעיף 19). שטח קרקע בהתאם לנסח רישום

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**

39,113 מ״ר ולאחר הפקעה 36,105 מ״ר. בהתאם לדווח מס שבח נמכרו 5,000 מ״ר לפי שווי של 9,000 ₪ / מ״ר. שטחי הבנייה 150% עיקרי מעל הקרקע + 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי, 50% שטח עיקרי מתחת לקרקע. 150% שטחי שירות לחנייה בלבד. תכסית מרבית בקומת קרקע 55%. תכנית פת/2000/10. שטח אקוויוולנטי לפי שווי 50% לשטחי שירות מעל הקרקע: 165% אקוו׳ מעל הקרקע. מתחת לקרקע - בהתחשב בשווי מקום חניה 20,000 ₪ לפי נתוני ההשוואה – עלות הקמת המרתפים הנו בקירוב שווי השוק של השטח הבנוי ולפיכך לא מצאתי לנכון להעניק העמסה חיובית או שלילית למרתפים שווי מר״ב **5,454** ₪ (9,000/1.65).

עסקאות השוואה לחלקה 14 הסמוכה לנשוא חוות הדעת (לא אותרו עסקאות בשנת 2011):

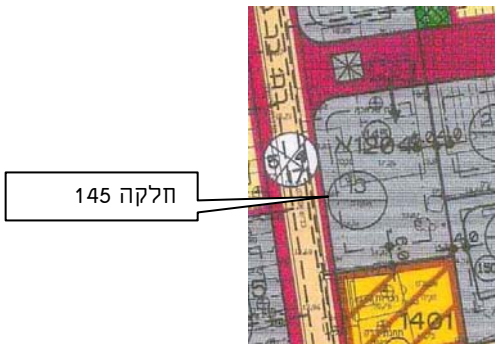
ביום 17.8.2008 נמכרו 3,333 מ״ר קרקע במחיר של 26,500,000 ₪ שהם 7,950 ₪ /מ״ר קרקע לערך.

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

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

ביום 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 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**

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.

כאמור, מחירי המקרקעין מצביעים על ירידה במהלך שנת 2011 במחירי משרדים בסביבה.

שווי קרקע בהתאם לנתוני ההשוואה בגבולות של 2,000 ₪ / מר״ב בקירוב המבטאים שינוי במחיר הקרקע של 27% (כלומר שינוי מחיר מצומצם יותר ביחס למ״ר בנוי מכיוון שלא הייתה ירידה בעלויות הבנייה) בקירוב לעומת שנת 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 ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

16. <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**

17. תחשיב

17.1 מגרש מס׳ 1102

במכלול נתוני ההשוואה והאומדן הנ״ל, כגישה זהירה אמדתי את שווי הקרקע ליחידת דיור 500,000 ₪ כשווי ללא מע״מ (ראו פירוט ותחשיבים לעיל). 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 * 500,000 ₪ **34,000,000 ₪** (השווי ללא מע״מ).

17.2 מגרש מס׳ 1203

שווי מר״ב קרקע - 2,000 ₪ (ראו פירוט ותחשיבים לעיל).

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[20].

23,450 * 2,000 ₪ = 46,900,000 ₪

בעניין תנאי ההיתר ראו לעיל (סעיף 7).

בנוסף לאמור לעיל פניתי לעיריית בני ברק על-מנת לברר האם במצב היום תהיה אפשרות לקבל אישור לבנייה. 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.

למען הזהירות פניתי לאדריכל התכנית מר יסקי המתכנן את הפרויקט. נמסר לי ממר יסקי כי אין כל מגבלה להוצאת היתר בנייה.

כחלק בלתי נפרד מחוות דעתי זו מצורף מכתבו של מר יסקי לרבות מכתבו המתיר שימוש במכתבו הנ״ל במסגרת חוות דעת זו.

[20] 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. השטחים המחושבים הם שטחים אקוויוולנטיים לחישוב שווי.

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**

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 * ₪ 46,900,000 = ₪ **37,520,000**

17.3 **סה"כ** ₪ **71,520,000**

הפחתות לגודל

הפחתה זהירה לגודל למגרש המגורים20% ₪ 27,200,000

הפחתה זהירה לגודל למגרש התעסוקה 15% (בעקבות חפיפה עם הפחתות אחרות שמקורן בדחייה) ₪ 31,892,000

סה"כ לאחר הפחתה לגודל ₪ **59,092,000**

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

17.5 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 - 1,356,288 ₪ לשנה. המהווים 2.3% לערך לשנה מהשווי המוערך. 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 95,575 ₪ בשנת 2011. בכך מצומצמת תרומת השכירות לכדי 2.1% לערך מהשווי המוערך של הנכס.

17.6 היטלי השבחה - הוועדה המקומית נוהגת לגבות היטלי השבחה בסביבה שבהתאמה לנשוא חוות הדעת נע בגבולות של 14,500,000 ₪ למועדי אישור תכנית ב/566

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**

(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.

17.7 למרות החלוקה בין שטח המגורים לשטח התעסוקה בשני מגרשים נפרדים, עקב מורכבות הפרויקט והמבנים כיום על החלקה, בצעתי הפחתה זהירה כוללת לגודל ומורכבות הנכס לעיל על כל החלקה על מגרשיה.

17.8 מע״מ - השווי המוערך של הנכס 59,092,000 ₪. לא כולל את מרכיב המע״מ על הקרקע.

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**

18. <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[21], בש״ח למועד ההערכה בסך:

59,000,000 ₪ (חמישים ותשעה מילון ₪)

ההערכה לעיל הנה לנכס ללא כל חוב, שיעבוד, זכויות צד ג׳ כלשהן (למעט אלו המצוינות במפורש בחוות הדעת) <u>וללא מיסוי בגין מכירה</u> ותחת כל ההנחות, המגבלות והשיקולים שבחוות הדעת[22].

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

[21] שווי המגרשים ללא מע״מ. התייחסות לסוגיית המע״מ ראו לעיל סעיף 13.7
[22] 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