רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

לכבוד:

חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ

דרך מנחם בגין 132, תל אביב

<u>שומת מקרקעין מקיפה - זכויות ליחידה מסחרית</u>

מגרש 4 לפי תב"ע יד/6156

גוש 6692 חלקי חלקות 10-6,9-4 ו-57

גוש 6729 חלקי חלקות 62-60

<u>יהוד מונסון</u>



תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

<u>תוכן עניינים</u>

הקדמה	3-4
פרטי השמאי, המועד הקובע ומועד הביקור	4
פרטי הנכס, עקרונות להערכה	5
תיאור הסביבה, המגרש והנכס	6-13
המצב התכנוני	14-17
המצב המשפטי	18-19
פינויים, גישות וחוות דעת קודמות	19
גורמים ושיקולים	20
נתונים ותחשיב	21-23
הפרשי שווי, סיכום, הערות והצהרות	24

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

<u>שומת מקרקעין מקיפה - זכויות ליחידה מסחרית</u>

מגרש 4 לפי תב"ע יד/6156

גוש 6692 חלקי חלקות 10-6,9-4 ו-57

גוש 6729 חלקי חלקות 62-60

<u>יהוד מונסון</u>

1. <u>הקדמה:</u>

1.1. פרטי הזמנת השומה:

א. נתבקשנו ע"י מר יוחאי אבטן סמנכ"ל כספים בחברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ להעריך את שווי השוק ההוגן של זכויות הבניה ליחידה מסחרית בלבד מתוך סה"כ זכויות הבניה במגרש 4 ע"פ תב"ע יד/6156 (להלן: **"הנכס"**), בשוק החופשי בקירטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון זאת לצורך יישום תקני IFRS בדוחות הכספיים של חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ **(להלן: "החברה").**

ב. חוות הדעת נערכה, בין היתר, בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין והועדה לתקינה שמאית **(להלן "התקן")**: פרוט מזעיר נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968, ולצורך יישום תקינה חשבונאית.

ג. נמסר ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה "כנכס להשקעה" כמשמעותו בתקן חשבונאי בינלאומי I.A.S 40.

ד. ההתקשרות לביצוע חוות הדעת נערכה ביום 11/11/2015.

ה. שכ"ט בעבור הכנת חוות דעת זו אינו מותנה.

1.2. יחס תלות:

המשרד מלווה את חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ומבצע הערכות וחוות דעת שונות לנכסי המקרקעין של החברה. סך ההכנסות מהחברה אינו מהווה הכנסה מהותית למשרד.

1.3. כתב שיפוי:

ביום 22/11/2015 חתמה החברה על כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה לרבות עריכת השומה, ניסוחה, ממציאה, אופן הצגתה בדוחות הכספיים או בפני כל גורם אחר והסתמכות עליה. חובת השיפוי לא תחול בקשר למעשים, מחדלים של השמאים או מי מטעמם.

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

1.4. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות דעת זו הינה קביעת השווי ההוגן זאת לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

השווי ההוגן משקף את הסכום הסביר שיתקבל ממוכר מרצון לקונה מרצון הפועלים בצורה מושכלת בתנאי שוק חופשי שהנכס פנוי וחופשי מכל שעבוד או זכויות צד ג'.

2. <u>פרטי השמאי:</u>

שם: רון רודיטי, שמאי מקרקעין ומשפטן. מס' רשיון : 365.

פרטי נסיון והשכלה:

בעל משרד לשמאות מקרקעין החל משנת 1994, עוסק בענף הנדל"ן משנת 1982.

עורך שומות למגזר הפרטי , מוסדי, וכן לשמאי הממשלתי ומשרדי ממשלה.

נכלל במאגר שמאי המקרקעין של השמאי הממשלתי הראשי.

בוגר B.A, אוניברסיטת ת"א.

משפטן L.L.B, הקריה האקדמית אונו.

שמאות מקרקעין וניהול נכסים, הטכניון.

קורס גישור, המכון הישראלי למשא ומתן ויישוב סכסוכים.

קורס עדים מומחים, המכון הישראלי לחוות דעת מומחים ובוררים.

קורסים והשתלמויות אוניברסיטת בר אילן.

קורס בוררים, לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

חבר בלשכת השמאים בישראל.

3. <u>הסכמה לפרסום:</u>

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

4. <u>המועד הקובע:</u>

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו יום 30/9/2015.

5. <u>מועד הביקור:</u>

נערך ביקור בנכס ביום 18/11/2015 ע"י החת"מ.

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

6. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות :	זכויות ליחידה מסחרית בלבד מתוך כל זכויות הבניה במגרש הכוללות :
	3,000 מ״ר עיקרי + 1,000 מ״ר שירות + 70 חניות עיליות + 10 חניות תת קרקעיות.
גוש/חלקה :	גוש 6692 חלקי חלקות 10,57-6,9-4, גוש 6729 חלקי חלקות 62-60.
מגרש :	4, ע״פ תב״ע יד/6156 בשטח של 4,908 מ״ר.
קומה :	מרתף, קרקע וראשונה (ע״פ תב״ע).
חכירה :	אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ מרשות מקרקעי ישראל.
כתובת :	פינת הרחובות מקלב אורי וחתוכה סעדיה, יהוד מונסון.

7. <u>עקרונות בסיסיים להערכה:</u>

לחברת אאורה זכויות במקרקעין, מגרש 4-5 בתחם תב״ע יד/6156, מכח הסכם רכישה מחברת לוגאנו יהוד בע״מ (להלן :״לוגאנו״) למגרשים אלו בלבד. המתחם בו הנכס הינו חלק ממתחם פינוי בינוי.

הסכם רכישת הזכויות מלוגנו נחתם ביום 18/3/2014 אשר זכתה במכרז לפינוי בינוי שהוצע ע״י רשות מקרקעי ישראל למגרשים 4-5 ו- 11-15 . בהערכה זו התייחסות לשווי מגרש 4 בלבד.

חברת לוגאנו חתמה זה מכבר על הסכמי פינוי עם המחזיקים במגרשים 4-5 ו- 11-15.

במסגרת הסכמי הפינוי יימסרו דירות שייבנו על מגרש 4-5 לחלק מהמפונים ממגרשים 11-15 ודירות שייבנו על מגרש 11-15 יימסרו לחלק מהמפונים ממגרשים 4-5.

במסגרת הסכם הרכישה של החברה מול לוגאנו, לקחה החברה על עצמה את בניית ומסירת הדירות במגרשים 4-5 לחלק מהמפונים ממגרש 11-15 וחברת לוגאנו תשא באחריות בניית ומסירת הדירות במגרשים 11-15 שנשארו ברשותה, לחלק מהמפונים ממגרש 4-5. בנוסף החברה תשא בתשלום דמ״ש לתקופה קצובה לכל המפונים.

ככל שנמסר ע״י החברה, במגרשים 4-5 קיימים 21 מחזיקים מתוכם פונו או נחתמו הסכמי פינוי עם 12 מחזיקים חלקם תמורת סכום כספי וחלקם ביחידות דיור. לגבי 9 המחזיקים הנותרים מתקיים משא ומתן הנמצא בשלבים מתקדמים וטרם נחתמו עם הסכמי פינוי.

במגרשים 11-15 קיימים 21 מחזיקים אשר נחתמו עם כולם הסכמי פינוי תמורת יחידת דיור למגורים במגרשים 4-5 כמו כן נמסר ע״י החברה כי למחזיקים במגרשים 11-15 לא ישולמו דמי שכירות לתקופה קצובה מאחר וככל הנראה מחזיקים אלו יפונו ישירות לדירות שייבנו במגרשים 4-5.

בנוסף הוצהר ע״י החברה כי התמורות למפונים במגרשים הינם ביחידות **מגורים בלבד** או בתשלום ואין כל תמורה של יחידות המסחר.

בשומה זו הוערכו שווי זכויות הבניה **למסחר בלבד** אשר מהוות חלק מזכויות הבניה במגרש מס׳ 4 כפי שיתואר להלן.

הערכה בוצעה תחת הנחה כי זכויות הבניה למסחר פנויות מכל מחזיק ואין כל הסכם פינוי ו/או משא ומתן קיים/עתידי עם המחזיקים, לתמורות הנוגעות ליח׳ המסחר וכל פיצוי ינתן מתמורות חלק המגורים.

תל-אביב– רח׳ הנחושת 10 ת״א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח׳ התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

8. <u>תיאור הסביבה:</u>

8.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר יהוד. סביבת הנכס הינה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבניה נמוכה/רוויה ותיקה במבנים בני קומה ומעלה לצד מרכזי מסחר.

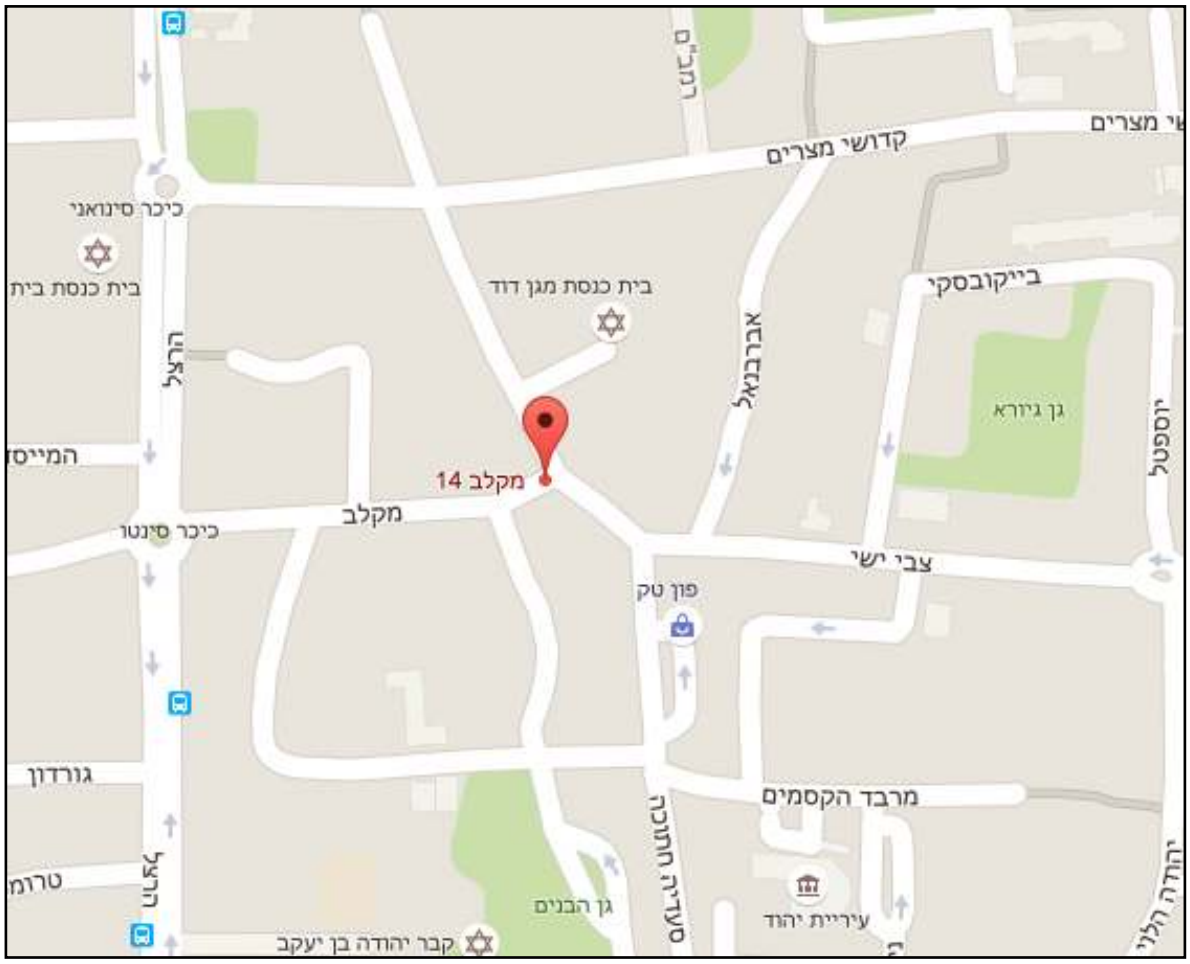
בשנים האחרונות בסביבת הנכס קיימת תנופת בנייה רוויה חדשה בסטנדרטים גבוהים ששינתה את המירקם הסביבתי והרכב האוכלוסיה.

הנכס ממוקם בפינת הרחובות מקלב אורי וסעדיה חתוכה ונכלל בתחומה של חטיבת קרקע גדולה בייעוד למגורים ומסחר.

בסביבה קיים מרכז מסחרי, גן ציבורי, בית כנסת, גן ילדים ומבנים אחרים בשימוש ציבורי.

הפיתוח הסביבתי בתנופת פיתוח וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות. הנגישות למתחם טובה בשל הקרבה לכביש 461 ולצמתים יהוד מערב ויהוד. בסביבה קיימת מצוקת חניה.

להלן תרשים הסביבה (מיקום הנכס מסומן בבלון):



רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

8.2. תיאור המגרש:

הנכס ממוקם על מגרש 4 ע"פ תב"ע יד/6156 בגוש 6692,6729 ושטחו כ - 4,908 מ"ר (ע"פ תקנון התב"ע).

להלן גבולות המגרש:

צפון - חזית לרחוב מקלב אורי.

דרום - איזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח.

מערב - חזית לרחוב סעדיה חתוכה.

מזרח - שטח ציבורי פתוח.

המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי במסגרת מכרז של פינוי בינוי מטעם רשות מקרקעי ישראל והינו חלק מחטיבת קרקע הכלולה בפרוייקט "הגנים התלויים" של החברה.
במסגרת הפרוייקט של החברה, תוקם על חטיבת הקרקע שכונת מגורים הכוללת כ- 908 יח"ד ב- 15 מגדלי מגורים לצד שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.

ייעוד מגרש 4 ע"פ תב"ע יד/6156 הינו "איזור מיוחד 1" למגורים ומסחר ועליו עתידים להיבנות 2 מגדלי מגורים בנין 4א' ובנין 4ב', שניהם ייבנו מעל 2 קומות מסחר אשר יהיו מחוברות בין 2 הבניינים וקומת מרתף.
המגרש ממוקם בפינה הצפון מזרחית של חטיבת הקרקע.

כיום קיימים על המגרש מס' מבנים השייכים למס' מחזיקים כמפורט להלן:
בחזית המגרש הפונה לרחוב סעדיה חתוכה ומקלב אורי קיימים מבנים צמודי קרקע חד קומתיים המשמשים למגורים וכן מבנים עם חזית מסחרית וצמודי קרקע נטושים.

במרכז המגרש קיימים מס' צמודי קרקע חד קומתיים המשמשים למגורים ובעורף המגרש שטח פתוח המשמש לחניה ומעברים.

תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

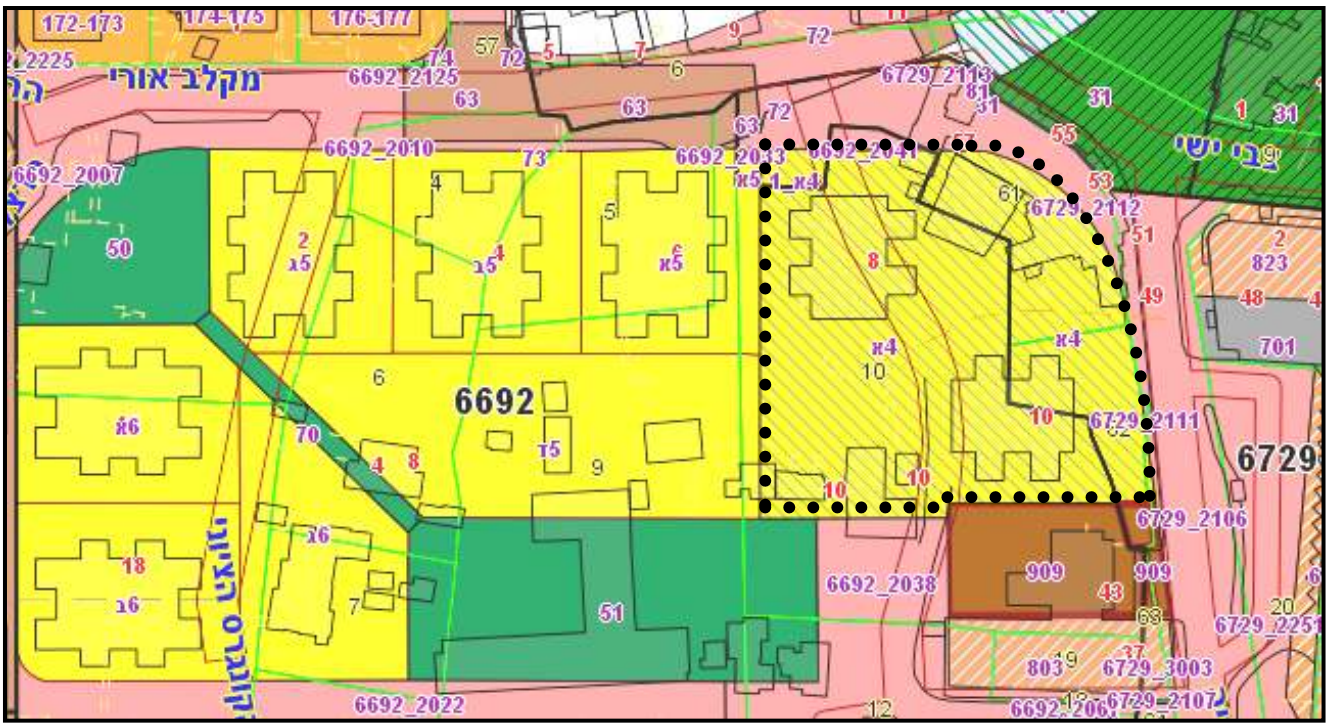
שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

להלן תרשים המגרש על רקע הסביבה (מסומן מקווקו):



תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

9. <u>תיאור הנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה זכויות ליחידה מסחרית בלבד מתוך כל זכויות הבניה במגרש.
היחידה עתידה להיבנות בקומת קרקע וקומה ראשונה מעל קומת מרתף מתחת ל-2 מגדלי מגורים, מגדל 4א' ומגדל 4ב' במגרש 4 ע"פ תב"ע יד/6156.
היחידה כוללת 3,000 מ"ר עיקרי ו - 1,000 מ"ר שירות בתוספת 10 חניות תת קרקעיות ו- 70 חניות עיליות.
להלן פירוט הקומות ביחידה וייעודה של קומה (ע"פ מפרט מכר מיום 27/10/2015) :

קומת מרתף :	חדר מדרגות, מעליות, חניות, מערכות ומתקנים טכניים.
קומת קרקע :	שטחים עיקריים ושירות למסחר, מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, מעליות ומערכות טכניות. סה"כ שטחי מסחר בקומת קרקע 2,025.7 מ"ר.
קומה א' :	שטחים עיקריים ושירות למסחר, מבואת כניסה חדר מדרגות, חדר אשפה, מעליות ומערכות טכניות. סה"כ שטחי מסחר בקומה א' 1974.81 מ"ר.

מבט על:



תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

תצלום חזית המגרש מרחוב סעדיה חתוכה:





תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

תצלום הצד הדרומי של המגרש:



תצלום עורף המגרש מרחוב מקלב אורי:



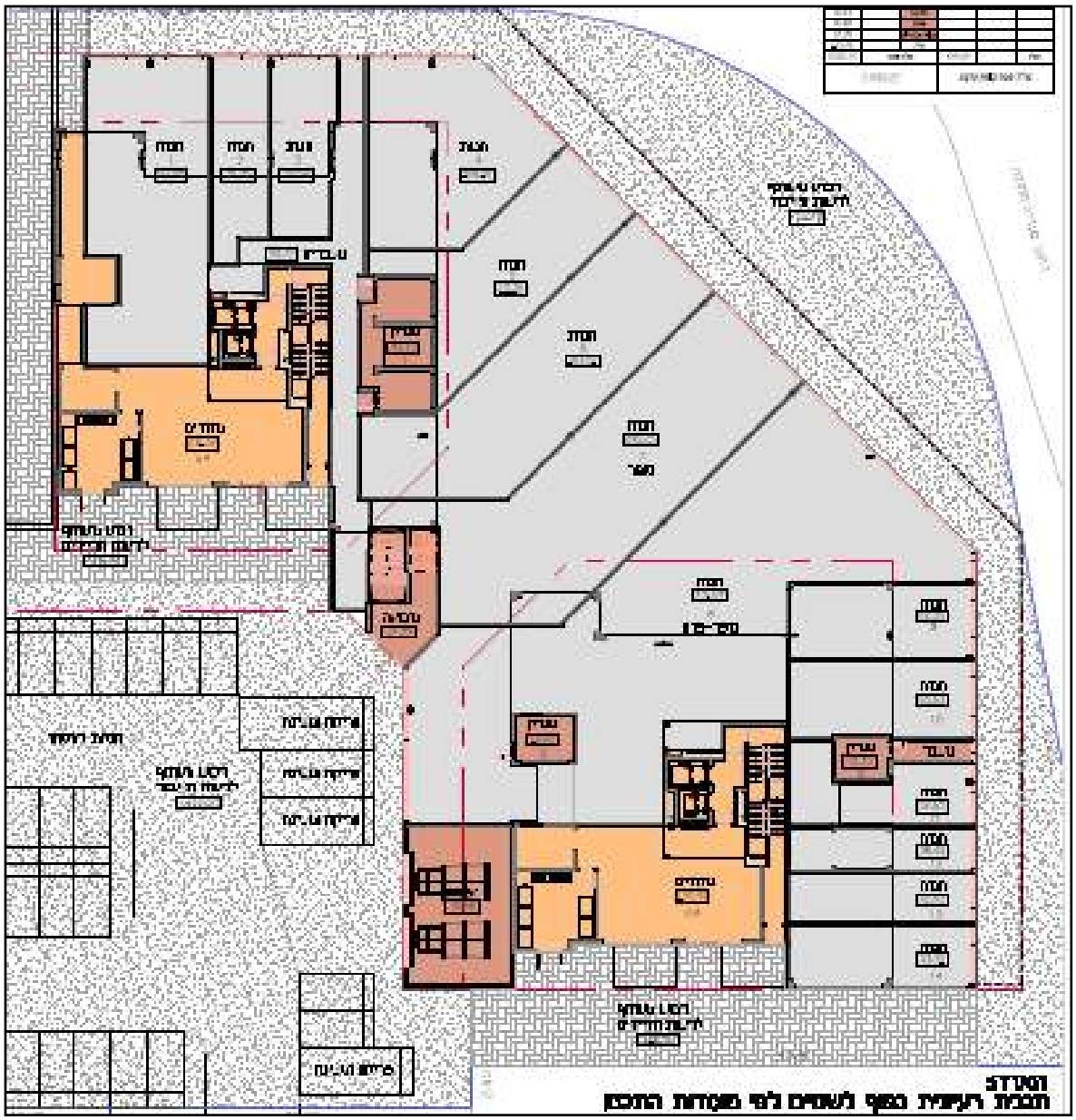
תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

תשריט קומת קרקע:



תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

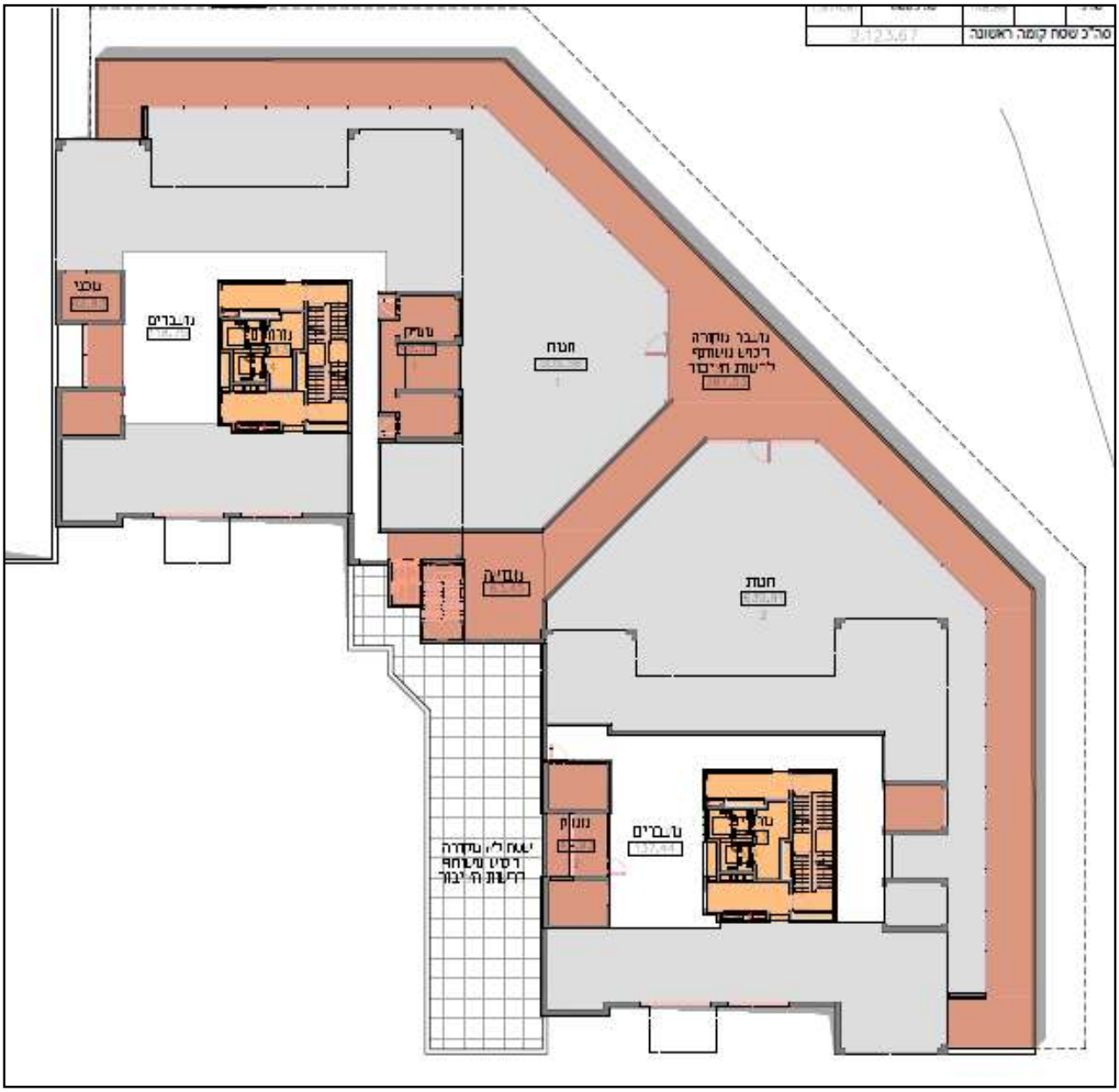
שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

תשריט קומה א':



תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

10.<u>המצב התכנוני:</u>

10.1. תכנית בניין עיר:

על המגרש הנדון חלות בין היתר התכניות בניין עיר הבאות:

א. תכנית ממ/865 פורסמה למתן תוקף ביום 2/12/1971 בי.פ 1782:

תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו או לפחות הופקדו ביהוד + פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים.

ב. תכנית יד/במ/2001 פורסמה למתן תוקף ביום 14/11/1991 בי.פ 3943:

מטרת התכנית בין היתר, תכנון והתווית רשת דרכים קיימות הכל כמסומן בתשריט, קביעת אזורי בינוי למגורים, למסחר, לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים. קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים השונים קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז'. הועדת מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט. רחוב משולב.

ג. תכנית יד/6156 פורסמה למתן תוקף ביום 6/11/2003 בי.פ 5234:

מטרת התוכנית קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדש כמפורט:

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- עריכת שינויים בייעודי הקרקע: קביעת אזור מגורים מיוחד עד 15 קומות, אזור מגורים 1 ובסה"כ 1262 יח"ד לפי טבלאות המצ"ב.
- שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ורחובות משולבים.
- קביעת מגרשים לבניה, גודלם וצורתם כמפורט בתשריט וטבלת זכויות בנייה.
- קביעת מבנים לפינוי והריסה לפי המסומן בתשריט ובנספח הפינויים.
- הקמת חניונים תת קרקעיים ציבוריים מתחת לכיכרות ומעברים ציבוריים.
- עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית.

הערות לתוכנית:

תותר הקמת חניונים תת קרקעיים ציבוריים מתחת לכיכרות ומעברים ציבוריים.
בתוכנית נקבעו עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית.
הגובה המותר לבנייה במגרשים שלהלן הינו 86+ מ' אבסולוטי מעל פני הים, כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, תרנים, מתקנים סולאריים ועגורנים.

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

ע"פ הוראות התב"ע הנכס הנדון מהווה את מגרש 4 בייעוד איזור מיוחד 1 המאפשר בניה למגורים ומסחר ב- 2 בניינים 4 א' ו -4 ב'.

להלן תשריט מצב יוצא מתב"ע:



תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

10.2. סיכום זכויות הבנייה:

ייעוד : מגורים מיוחד 1.

שטח מגרש : 4,908 מ״ר.

יח״ד : 96.

קומות : 14 + קומת גג.

שטח בניה : עיקרי תת קרקעי - 400 מ״ר.

שירות תת קרקעי - 6,252 מ״ר למגורים למטרות מחסנים + חניה+ ח.טכניים.
8,100 מ״ר למסחר למטרות חניה+ ח.טכניים+מחסנים+מרחבים מוגנים בגבולות המגרש.
יותרו 2 קומות מרתף לצרכים הנ״ל.

עיקרי מעל הקרקע - 10,760 מ״ר למגורים, **3,000 מ״ר למסחר.**

שירות מעל הקרקע - 4,224 מ״ר למגורים, **1,050 מ״ר למסחר.**

קומת גג : קומת גג לחדרי מדרגות + שירותים טכניים.

גובה המבנה : 86 מ׳ מעל פני הים וכן לפי תמ״א 4/2 ״תכנית מתאר לנתב״ג״, 2 קומות ראשונות יהיו מיועדות למסחר והשאר למגורים. גובה זה כולל חלל חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, תרנים ומתקנים סולאריים.

מרתף : תותר הקמתם של מרחבים מוגנים, שטחי חניה וכן מחסנים לחנויות.
שטח המרתף שישמש מחסן לחנויות לא יעלה על 50% מן השטח העיקרי המותר למסחר.
הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות או לכל המרתפים במשותף ולא תותר גישה נפרדת מחוץ לבנין לכל אחד מן המרתפים בנפרד.
כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא יירשם כיחידה עצמאית נפרדת.
גובה המרתף 4 מ׳ ולא יקטן מ - 3.5 מ׳, יותרו בו התקנת מתקני חניה לחניה כפולה אשר יחושבו כחניה במס׳ החניות הנדרש ובתנאי שישמשו את יחידות הדיור בלבד ולא יותר מיח״ד אחת לכל תא לחניה כפולה.

חזית : החזיתות המסחריות תהיינה עם מעבר מקורה שתרשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר לציבור בתחומי המגרש.
השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם לדעת הוועדה המקומית כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.
תהיה הפרדה בין הגישה למרתפים הדירתיים למרתפים המשמשים למסחר.
תהיה הפרדת שימושים בין התכליות השונות כך שיקבעו כניסות נפרדות, חניה נפרדת, חדרי אשפה נפרדים וכו׳ למגורים ולמסחר.
יתאפשר גינון ונטיעת עצים מעל מרתפי החניה בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר לפני הוצאת היתרים לבניינים במתחם.
חומרי הגמר יהיו אבן נסורה או חומר קשיח אחר שיאושר ע״י מהנדס הוועדה המקומית.

תל-אביב– רח׳ הנחושת 10 ת״א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח׳ התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

חניה : באיזור מיוחד 1, למגורים 1.3 מקומות חניה לכל יח״ד בתחומי המגרש ולפחות 60% מסך החניות יהיו תת קרקעיות. למסחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה ובלבד שיופרדו מהחניות האחרות.

תנאים למתן היתר :

א. אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

ב. אישור תכנית פיתוח לאתר כולו או למתחמים בנפרד. תכנית בינוי לביצוע ותכנית עיצוב אדריכלי לכל מתחם תהיינה כפופות לאישור מהנדס העיר.

ג. התאמה לתכנית הסדרי תנועה וחניה.

ד. תכנית הפיתוח תכלול פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים, פירוט חומרי גמר הפיתוח, פתרונות אשפה, חניה וכו׳.

ה. בגדרות החצרות יותקנו ארונות חשמל, תקשורת, חשמל, גז וכדומה, בהתאם לתכנית פיתוח.

ו. בכל מבנן פינוי ינתן היתר בניה רק כנגד הצגת לפחות 85% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המקומית.

ז. לא יינתן היתר בניה למגרש מס׳ 4 לפני שיוצאו היתרי בניה למגרש 5, אלא אם כן פונו בפועל המבנים לפינוי מס׳ 21,18,17.

ח. הגשת תכנית לסלילת מערכת הדרכים והתשתיות אל ובתוך המתחמים, כולל שלבי ביצוע באופן שיבטיחו את השלמתן לפני איכלוס המבנים.

ט. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון להנחת דעתו של מהנדס העיר שיפריד את יציאת בעלי החנויות מהחניון שלא דרך ח. המדרגות והמעליות של בעלי הדירות במבנה המגורים.

י. הוצאת היתרים בתכנית זו בכפוף לחוק העתיקות.

יא. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים שגובהם 6 קומות ומעלה יהיה תאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. בנוסף בכל מקרה כל היתר בניה יש להתנות בהקמת עגורנים קבועים וניידים בתאום מראש עם מנהל התעופה האזרחית.

- ההתייחסות בחוות דעת זו הינה אך ורק לזכויות הבניה למסחר הכוללות 3,000 מ״ר עיקרי ו - 1,000 מ״ר שירות המהוות חלק מזכויות הבניה במגרש.

תל-אביב– רח׳ הנחושת 10 ת״א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח׳ התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

11.<u>המצב המשפטי:</u>

א. אישור זכויות מרמ"י:

הוצג לעיוני אישור זכויות מיום 16/6/2015 המאשר כי הזכויות במתחם 4-5 בעיר יהוד מונסון המהווה את מגרש 4א'[1],5א',5ב',5ג',5ד' ע"פ תכנית יד/6156, גוש 6692 חלקות 10,57-6,9-4 גוש 6729 חלקות 62-60 רשומות על שם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206 בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון עד ליום 24/11/2017.

ב. הסכם רכישה מיום 18/3/2014:

המוכר : לוגאנו יהוד בע"מ ח.פ. 514522382.

הקונה : אורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 515332161.

הממכר : חטיבת קרקע בשטח של 11,810 הידועה כמגרשים 4א', 5א',5ב',5ג' ו- 5ד' לפי תכנית יד/6156.

תמורה : 55,720,000 ₪ + מע"מ כדין.

כללי : עם חלק מהמחזיקים במקרקעין נחתמו הסכמי פינוי לפיהם בתמורה להתפנות התחייב המוכר לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר וכן נחתמו עם חלק מהמחזיקים במקרקעין הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר במקרקעין.

המוכר חתם על הסכמי פינוי עם מחזיקים במגרשים 11-15 ובתמורה להתפנותם התחייב המוכר לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר במקרקעין וכן נחתמו עם חלק מהמחזיקים במקרקעין הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר במקרקעין.

עם חלק מהמחזיקים במקרקעין נחתמו הסכמי פינוי לפיהם בתמורה להתפנותם מהמקרקעין התחייב המוכר לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר במגרשים 11-15.

הצדדים מסכימים כי המוכר ישאר אחראי כלפי המחזיקים הזכאים במגרשים 11-15 בהתאם להסכמי הפינוי שחתם עמם ו/או מכח הסכם אחר שחתם עמם וכי הסכמים אילו אינם חלק מהממכר והאחריות לביצוע הסכמים אילו נשארת על המוכר ואינה עוברת לקונה בשום דרך או בשום צורה שהם לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונו של המוכר את דירות התמורה במגרשים 11-15 עבור המחזיקים הזכאים במגרשים 11-15.

הצדדים מסכימים כי דמי השכירות החודשיים למחזיקים הזכאים במגרשים 4-5 ו- 11-15 על פי הסכמי הפינוי שלהם, יחולו על הקונה.

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

ג. הסכם מכר מיום 1/11/2015:

המוכר: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 512836206.

הקונה: גו יהוד השקעות בע"מ ח.פ. 515332161.

הממכר: שטח מסחרי בגודל של כ -3,000 מ"ר שטח עיקרי וכ - 1,000 מ"ר שטח שירות (הכוללים: שטחים טכניים, מעברים וכד'), שיבנה ב -2 קומות תחתונות בבניין המסומן בתשריט היחידה ברמת מעטפת בלבד כפי תיאורו ופרטיו במפרט הטכני ובתשריט היחידה שמיועד לשימוש בהתאם לקבוע בתב"ע.

הצמדות: 80 חניות שמיקומם יהיה מרוכז ככל האפשר ובהפרדה מחניות המגורים ככל האפשר, בהתאם לתשריט החניות המצורף כנספח ג' להסכם.

תמורה: 55,000,000 ₪ + מע"מ כדין.

כללי: לקונה קיימת השתתפות של 200,000 ₪ + מע"מ בהוצאות הטיפול המשפטי.

ד. מכתבי ביטול מיום 24/10/2015:

ביום 18/3/2014 רכשה חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ מחברת לוגאנו יהוד בע"מ את מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרשים 4-5 לפי תב"ע יד/6156 בגוש 6692 חלקי חלקות 4-6,9-10 ו-57 וגוש 6729 חלקי חלקות 60-62 בעיר יהוד מונסון. במסגרת רכישת הזכויות הוסבו ע"ש אאורה ישראל ההסכמים שנחתמו ע"י לוגאנו בקשר עם המקרקעין לרבות חוזי המכר המפורטים להלן:

- חוזה מכר מיום 9/10/2012 שנחתם עם ראובן ומאיר צברי לרכישת יחידה מסחרית הכוללת קומת קרקע ומרתף.
- חוזה מכר מיום 10/3/2014 שנחתם עם שוש ברדה לרכישת יחידה מסחרית הכוללת קומת קרקע ומרתף.
- חוזה מכר מיום 20/2/2013 שנחתם עם אליעזר סומך לרכישת יחידה מסחרית הכוללת קומת קרקע ומרתף.
- חוזה מכר מיום 26/2/2012 שנחתם עם תימור ניסים אברהם לרכישת יחידה מסחרית הכוללת קומת קרקע ומרתף.
- חוזה מכר מיום 13/9/2012 שנחתם עם ד.ד.ש חברה להשקעות בע"מ. לרכישת יחידה מסחרית הכוללת קומת קרקע ומרתף.

בחוזי המכר המפורטים לעיל קיים תנאי מתלה (סעיף 19) הקובע כי:

"הקונה מצהיר ומאשר כי תנאי לכניסתו לתוקף של חוזה זה הוא פרסום למתן תוקף של תב"ע לפיה תאושר המרת כ-1,500 מ"ר משטחי המסחר בבניינים 4א' ו - 4ב' למגורים, תאושר תוספת יחידת דיור לכל בניין בפרוייקט ותאושר הגדלת צפיפות יחידות הדירות לכל בניין בפרוייקט, עם התקיימות התנאי כאמור, ייכנס חוזה זה לתוקפו (לעיל ולהלן: התנאי המתלה").

לאחר שהתברר כי התב"ע המבוקשת לא תאושר או לא תאושר בעתיד הנראה לעין נשלחו ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ מכתבי ביטול לחוזי המכר המפורטים לעיל.

[1] כך מופיע במקור

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

12.<u>פינויים:</u>

ע"פ מידע שנמסר מהחברה,לאחר ביטול חמשת ההסכמים עם התנאים המתלים בסעיף 11 ד' לא נותרו עוד בעלי זכויות בחלק המסחרי. הפיצוי למפונים במגרש הנדון יהיה בהתחשבנות כספית/יח' מגורים כנגד זכויות הבניה למגורים בלבד. הערכת השווי הינה לחלק המיוחס לזכויות הבניה למסחר בלבד כפנוי וריק, לכן לא הובאו בחשבון בתחשיב עלויות פינוי המחזיקים.

13.<u>גישות בהערכת מקרקעין:</u>

קיימות 3 גישות עיקריות להערכת שווי מקרקעין :

א. גישת ההשוואה: בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיוצ"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום. גישה זו הינה המועדפת בהערכת מקרקעין.

ב. גישת העלויות: בגישה זו מוערך הנכס על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י ישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבניה והרווח היזום משווי הנכס כבנוי.

ג. גישת היוון הכנסות: בגישה זו אומדים את שווי הנכס ע"י היוון הכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/או בעלי פוטנציאל הנבה.

14.<u>חוות דעת קודמות:</u>

הוצגה בפניי חוות דעת של של השמאים עדינה גרינבר ורונן כץ מיום 30/8/2015, אשר נערכה למועד הקובע 30/6/2015. אומדן שווי הקרקע אותו קבעו השמאים הינו 9,600,000 ₪.

תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

15.<u>גורמים ושיקולים בחוות הדעת:</u>

בחוות דעת זו הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

א. מיקום הנכס במרכז העיר יהוד והעובדה שסביבת הנכס נמצאת במגמה של התפתחות והתרחבות.

ב. הנכס נכלל בתחומה של חטיבת קרקע בייעוד למגורים ומסחר.

ג. הובא בחשבון כי לחברה קיים הסכם פיתוח מהוון עם רשות מקרקעי ישראל.

ד. שטחו של המגרש.

ה. המצב המשפטי המפורט לעיל.

ו. המצב התכנוני המפורט לעיל.

ז. הובא בחשבון בתחשיב השווי זכויות למסחר בלבד.

ח. הובא בחשבון כי החברה חתמה על הסכם מכר ליחידה המסחרית ברמת מעטפת.

ט. הובא בחשבון כי הנכס נמצא בשטח המהווה אתר עתיקות מוכרז באתר רשות העתיקות.

י. ע"פ התנאים למתן היתר בניה מימוש הזכויות בחלקה הינו בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
היות והמגרש הנדון אינו מסומן לאיחוד וחלוקה מחדש יש להביא בחשבון כי מימוש הזכויות יתאפשר לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום בלבד ולכן יש להביא בחשבון דחיה עד לסיום התהליך.

יא. הובא בחשבון כי פינוי המחזיקים מיוחס לזכויות הבניה למגורים ולא נכלל בהערכה זו.

יב. מחירי מקרקעין דומים בסביבה תוך התאמה לנכס הנדון למועד הקובע.

יג. הגישה שנבחרה הינה גישת ההשוואה הגישה העדיפה בהערכת מקרקעין תוך שימוש בגישת העלות (שיטת החילוץ) לצורך ביקורת.

יד. הובא בחשבון רווח יזמי של 20% לחנוית בחזית מסחרית, ע"פ הקווים המנחים.

תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015

מספרינו : 8653

16.נתונים ותחשיב:

16.1. נתוני מכירה לקרקע למסחר- מכרזים רשות מקרקעי ישראל:

א. מכרז מיום 26/10/2015 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 4,695 מ״ר, חלקה 11 בגוש 9042 בעיר נתניה. זכויות בניה בסך 2,284 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 34,714,663 ₪.

ב. מכרז מיום 26/10/2015 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 4,814 מ״ר, חלקה 15 בגוש 9042 בעיר נתניה. זכויות בניה בסך 2,284 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 34,714,663 ₪.

ג. מכרז מיום 26/10/2015 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 4,851 מ״ר, חלקה 30,22,6 בגוש 5460 בעיר מודיעין. זכויות בניה בסך 3,900 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 19,888,800 ₪.

ד. מכרז מיום 26/10/2015 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 5,461 מ״ר, חלקה 30,6 בגוש 5460 בעיר מודיעין. זכויות בניה בסך 7,865 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 23,118,118 ₪.

ה. מכרז מיום 2/11/2014 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 2,645 מ״ר, חלקה 88 בגוש 7408 בעיר אור יהודה. זכויות בניה בסך 1,322 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 13,189,900 ₪.

ו. מכרז מיום 12/1/2014 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 982 מ״ר, חלקה 37 בגוש 5478 בעיר רחובות. זכויות בניה בסך 400 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 3,618,000 ₪.

ז. מכרז מיום 30/1/2013 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 3,000 מ״ר, חלקה 31-29 בגוש 4026 בעיר לוד. (סמיכות לכפר חב״ד). זכויות בניה בסך 1,500 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 7,770,770 ₪.

ח. מכרז מיום 9/3/2011 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 4,762 מ״ר, חלקה 6 בגוש 5410 בעיר לוד. זכויות בניה בסך 1,000 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 7,812,000 ₪.

ט. מכרז מיום 14/7/2010 לקרקע בייעוד מסחרי בשטח של 5,711 מ״ר, חלקה 29 בגוש 5818 בעיר מודיעין. (סמיכות לכפר חב״ד). זכויות בניה בסך 1,500 מ״ר עיקרי. ההצעה הזוכה הינה בסך 12,000,000 ₪.

תל-אביב–רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889

רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181

E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי

שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

שווי הקרקע בגישת ההשוואה:

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה עיקרי ממכרזי מנהל מקרקעי ישראל:

תאריך	עיר	סכום זכיה	שטח עיקרי						סה״כ	מ״ר מבונה
			סה״כ	קומת קרקע	מקדם	קומה א׳	מקדם	קומה ב׳	מקדם	שטח אקו׳	עיקרי
26/10/2015	נתניה	₪ 34,714,663	2,284	1142	1	1,142	0.8	-	-	2,056	₪ 16,888
26/10/2015	נתניה	₪ 34,714,663	2,284	1142	1	1,142	0.8	-	-	2,056	₪ 16,888
26/10/2015	מודיעין	₪ 19,888,800	3,800	1,267	1	1,267	0.8	1,267	0.5	2,280	₪ 8,723
26/10/2015	מודיעין	₪ 23,118,118	7,865	2,622	1	2,622	0.8	2,622	0.5	4,719	₪ 4,899
02/11/2014	אור יהודה	₪ 13,189,900	1,322	661	1	661	0.8	-	-	1,190	₪ 11,086
12/01/2014	רחובות	₪ 3,618,000	400	200	1	200	0.8	-	-	360	₪ 10,050
30/01/2013	לוד	₪ 7,770,770	1,500	500	1	500	0.8	500	0.5	1,150	₪ 6,757
09/03/2011	לוד	₪ 7,812,000	1,000	500	1	500	0.8	-	-	900	₪ 8,680
14/07/2010	מודיעין	₪ 12,000,000	1,500	750	1	750	0.8	-	-	1,350	₪ 8,889

מנתונים אילו עולה כי שווי מ״ר מבונה עיקרי אקו׳ למסחר בניטרול עסקאות קיצון הינו בין 5,000 ₪ ל- 11,000 ₪ המשקפים ממוצע של 8,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי אקו׳.

בהתחשב במיקום הנכס, אופי הסביבה ובהתאמה למועד הקובע הנני מעריך כי שווי מ״ר מבונה עיקרי אקו׳ למסחר ב- 2 קומות הינו בסך **8,500** ₪ **למ״ר.**

מרכיב	שטח	אקו׳	שטח אקו׳
קומת קרקע	1500	1	1500
קומה א׳	1500	0.8	1200
סה״כ	**3000**		**2700**

שטח אקו׳	2,700
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,500
שווי הקרקע זמינה	**₪ 22,950,000**
דחיה לשנתיים בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי שיעור היוון 6%	0.88990
סה״כ שווי הקרקע	**₪ 20,423,205**
במעוגל	**₪ 20,400,000**

תל-אביב–רח׳ הנחושת 10 ת״א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח׳ התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com

רון רודיטי
שמאי מקרקעין– משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

16.2 נתוני מכירה למסחר בנוי:

א. עסקאות מכר באיזור:

מסקר עסקאות מכירה שנערך במערכת שע"מ בסביבת הנכס, עולות בין היתר העסקאות הבאות:

יום מכירה	עיר	גוש חלקה	שטח	תמורה	שווי מ"ר
19/03/2015	יהוד	6729/1	33	₪ 700,000	₪ 21,212
21/01/2015	יהוד	6696/104	92	₪ 1,950,000	₪ 21,196
21/12/2014	יהוד	6693/13	26	₪ 500,000	₪ 19,231
29/04/2013	יהוד	6692/14	24	₪ 438,000	₪ 18,250
29/04/2013	יהוד	6692/14	24	₪ 438,001	₪ 18,250
29/04/2013	יהוד	6692/14	35	₪ 811,000	₪ 23,171
29/04/2013	יהוד	6692/14	35	₪ 811,000	₪ 23,171
29/04/2013	יהוד	6692/14	35	₪ 821,000	₪ 23,457
29/04/2013	יהוד	6692/14	68	₪ 1,639,999	₪ 24,118
29/04/2013	יהוד	6692/14	68	₪ 1,645,000	₪ 24,191
29/04/2013	יהוד	6692/14	68	₪ 1,655,000	₪ 24,338
12/02/2013	יהוד	6695/251	8,007	₪ 174,529,000	₪ 21,797
23/12/2013	סביון	6725/170	600	₪ 19,900,000	₪ 33,167

ב. הסכם מכר במגרש:

ביום 1/11/2015 נחתם הסכם מכר בין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ לבין גו יהוד השקעות בע"מ לזכויות היחידה המסחרית על המגרש הכוללות כ - 3,000 מ"ר שטח עיקרי וכ - 1,000 מ"ר שטח שירות (הכוללים: שטחים טכניים, מעברים וכד'), שיבנו ב -2 קומות תחתונות בבניין + 80 חניות. התמורה בעסקה 55,000,000 ₪ + מע"מ.

שווי קרקע בגישת החילוץ לצורך ביקורת:

תמורה בחוזה מכר	₪ 55,000,000
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 45,833,333
עלות בניה משוערכת	₪ 24,000,000
יתרה לקרקע זמינה	**₪ 21,833,333**

רון רודיטי
שמאי מקרקעין – משפטן L.L.B
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

תאריך : 29/11/2015
מספרינו : 8653

17.<u>הפרשי שווי מחוות דעת קודמת:</u>

הפרש השווי בין חוות דעת זו לבין חוות דעת קודמת נובע מהסיבות הבאות:

א. חוות דעת זו עודכנה בעקבות תוצאות מכרזי מנהל מקרקעי ישראל לשטחי מסחר משנת 2015, תוצאות שלא היו ידועות בחוות דעת קודמת.

ב. במהלך רבעון שלישי התברר כי לא קיים סיכוי לאישור המרת שטחי מסחר בטווח הקצר וכפי שנמסר לי ע"י החברה נתקבלה החלטה בחברה לא להמשיך עם יוזמה זו. לפיכך לא התקיימו תנאים מתלים שנרשמו ב- 5 חוזים עם רוכשים והחוזים עימם להקניית שטחי מסחר במגרש בוטלו. מכתבי ביטול נשלחו זה מכבר, ראה סע' 11 ד' לעיל.

ג. בשומה זו לא בוצעה הפחתת שווי בגין פינויים היות והתמורות למפונים **הינם ביח' המגורים בלבד**, ראה הערה בסעיף 7 לעיל.

18.<u>סיכום:</u>

לאחר שבחנתי ובדקתי את הממצאים והנתונים ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים שהוזכרו, ולאור כל החומר שהועבר אלינו ע"י החברה, השווי ההוגן לזכויות בנכס נשוא חוות הדעת במצבו, בשוק חופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב שיעבוד , משכנתא ו/או זכויות צד ג' , דיירים ואו מחזיקים בסכום של: **20,400,000** ₪.

19.<u>הערות:</u>

א. כל הסכומים בהערכה אינם כוללים מע"מ אלא אם כן צוין אחרת.

ב. לא בוצעה התייחסות למיסוי ככל שיחול.

ג. לא ביצענו שומה בעבר לנכס הנדון.

20.<u>הצהרות:</u>

א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ב. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ג. הנני מצהיר כי אני בעל נסיון וידע מתאים לביצוע הערכה זו.

רון רודיטי רשיון מס' 365 שמאי מקרקעין

בכבוד רב
רון רודיטי
שמאי מקרקעין

תל-אביב– רח' הנחושת 10 ת"א 69710, טל. 03-5373736, פקס. 03-6136889
רעננה – רח' התאנה ת.ד.135 רעננה, טל. 09-7712090, נייד 050-5296181
E-Mail: ron001@zahav.net.il בקרו באתר: www.rodittiap.com