Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.S.c במדעי החיים ושמאי מקרקעין
ד"ר אמיר זוהר Ph.D הנדסת מכונות
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
שמעון ברנס הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
מור זמיר כלכלן ושמאי מקרקעין
תום משה כלכלנית ושמאית מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
לירן מושקוביץ כלכלנית ושמאית מקרקעין

תל-אביב 17/11/2019
סימוכין : 10103-1014

לכבוד:
חברת דרבן השקעות בע"מ (להלן: **"החברה"**)

הנדון: הערכות שווי של שני מנכסי החברה

לבקשתכם, אני הח"מ, נותן בזאת את הסכמתי לחברת דרבן השקעות בע"מ, לכלול בדוחות התקופתיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 את הערכות השווי של הנכסים:

א. **מקרקעי מתחם פאואר סנטר "תל-חנן"** (סימוכין 8581.15-19 מתאריך 17.11.2019) – זכויות שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ (חב' מוחזקת ע"י החברה). המועד הקובע של הערכת השווי – 31.08.2019.

ב. **מקרקעין ברחוב עמינדב מספר 1 פינת רחוב יגאל אלון מספר 76, תל-אביב** (סימוכין 5386.18-1 מתאריך 14.11.2019) – זכויות שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ (חב' מוחזקת ע"י החברה). המועד הקובע של הערכת השווי - 31.08.2019.

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. החברה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.S.c במדעי החיים ושמאי מקרקעין
ד"ר אמיר זוהר Ph.D הנדסת מכונות
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
שמעון ברנס הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
מור זמיר כלכלן ושמאי מקרקעין
תום משה כלכלנית ושמאית מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
לירן מושקוביץ כלכלנית ושמאית מקרקעין

תל-אביב 17/11/2019
סימוכין : 8581.15-19

שומת מקרקעין מקיפה
מקרקעי מתחם "פאואר סנטר"[1], תל-חנן

זכויות : בעלות ל שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ. (להלן : "**שמי בר**")



[1] ידוע גם בשמות : מרכז קניות "**מבנה**"/"**מרכז קניות One**"

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

פרטי הזמנת השומה

אני, החי"מ נתבקשתי בתאריך 16.09.2019 על ידי דרבן השקעות בע"מ (להלן: "**דרבן**"/"**החברה**")[2] לחוות דעתי לעניין שבנדון.

ההזמנה בוצעה באמצעות מר אמיר שחר, סמנכ"ל הכספים של "דרבן".

אני נותן את חוות דעתי זו לצורך הכללתה בדוחו"תיה הכספיים של החברה.

נמסר לנו על ידי החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס "נדל"ן להשקעה" על פי תקן חשבונאי מספר IAS 40 ולצורך יישום תקן זה דרושה הערכה זו.

ניתן בתאריך 14.01.2007 כתב התחייבות לשיפוי ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ[3] ו/או האושנר ושות' (שם מסחרי בלבד) ו/או עודד האושנר (להלן: "**האושנר**") לרבות בגין חוות דעת זו.

יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה ולחברות מקבוצת "מבנה", בעיקר במה שנוגע למערכת הבנקאית ולרבות ליווי פרויקט בבנייה. כן ביצעתי החל ב- 31.12.2006 הערכות חלק מנכסי המקרקעין של הקבוצה לצורך הכללתן בדוחו"ת הכספיים. לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בכלל החברות מקבוצת "מבנה" כמו גם בבעליהן.

הכנסות משרדי מקבוצת "מבנה", לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת נערכת ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

פרטי השמאי

שם המומחה	:	עודד האושנר
מעונו	:	רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503
מקום עבודתו	:	רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 6713412

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין. כיום, "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ".

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

[2] החברה מקבוצת "מבנה", מחזיקה ב- 83.33% מהמניות הרגילות של שמי-בר (ת.ח.) 1993 בע"מ. 16.66% מוחזקות על ידי חברת המשביר השקעות בע"מ.
[3] שמה של חברה זו שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ".

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי ת"י ISO 9001:2008 מטעם מכון התקנים הישראלי. עבודה לפי תקן מצביעה על כך כי שלבי ונהלי העבודה עוברים תהליכי בקרה קפדניים.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

הסכמות והצהרות השמאי

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה המפורסמים לציבור.

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית" מאוקטובר 2010 (להלן: "**תקן 17.1**").

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

וזאת השאלה

מהו השווי ההוגן לנכס שבנדון, נכון לתאריך **31.08.2019** (להלן: "**המועד הקובע**") לצורך הכללתו בדוחו"תיה הכספיים של החברה.

וזאת חוות דעתי המקצועית

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשוויו/מחירו של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 19.09.2019 ע"י ארנון מרדכי, שמאי מקרקעין במשרדנו. בביקור נכחה הגב' הילה בן משה (מנהלת הנכס מטעם "ישמי בר").

- **רשימת מסמכים:**

- 18.09.2019[4] - העתק נסחי רישום מקרקעין, מפנקס הזכויות, גרסת האינטרנט – הופקו על ידינו.
- שונים - מסמכים משפטיים - נמסר מהחברה.
- שונים - מסמכים תכנוניים- נאספו על ידינו.

[4] למעט 2 חלקות (מתוך 15 החלקות) הנסחים מ-19.09.2019 .

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תמצית הדו"ח

- מתחם מסחרי, פעיל, הוקם בסוף שנות ה- 90' במאה הקודמת, טופס 4 מ- 1997 (תוספות בנייה בתחילת שנות ה-2000). החלוקה ל- 4 מבנים.
  מבנה א'- מסחרי (18 שוכרים)
  מבנה ב'- מסחרי (20 שוכרים)
  מבנה שופרסל (שוכר 1)
  מבנה רב תכליתי- מסחר ומשרדים (29 שוכרים)
- השטח הבנוי הכולל כ- **47,314** מ"ר (מהנ"ל בק"ק כ-37,300 מ"ר. היתרה משרדים, טכני שירות)
- חניות : כ- 1,112 מקומות חנייה+ 35 חניות תפעוליות. כל החניות בחצר
- השטח לשיווק כ- **42,388** מ"ר (כ- 34,621 מ"ר למסחר+ כ- 7,767 מ"ר משרדים = 42,388 מ"ר)
- שיעור התפוסה : כ-91%
- המצב הפיסי והתחזוקתי נראה כתקין
- סך הכנסות משכ"ד כ- **29.3 מ'** ₪/שנה (*)
- סך דמי השכירות הראויים לחשבוננו כ- 29.2 מ' ₪/שנה
- (*) דמי שכירות ממוצעים (במסחר) למ"ר בחודש כ- **66** ₪/מ"ר/חודש
  דמי השכירות הממוצעים במשרדים כ- **40** ₪/מ"ר/חודש

- הניהול עצמי ע"י החברה.

הערות:
טווח שיעורי ההיוון השנתיים : **7.5%**–**10.0%**
התשואה השנתית (דמ"ש המתקבלים, לעומת השווי שקבענו) – **7.3%**
השווי עלה (מסוף מאי 2018) בכ- **1.6 מ'** ₪ (0.4% לא מהותי).

תשומת הלב לנושא שוק הנדל"ן המסחרי בארץ-
ענף זה עובר שינוי (מואץ) בארץ בשנתיים האחרונות, לאור שינוי הרגלי הצריכה של רכישות מקוונות. ההשפעה מגולמת בדמי השכירות ואין בה, נכון לכעת, כדי לסמן שינויים מהותיים.
אנו נמשיך ונעקוב לאור מגמות אלו ונעדכן ככל שנדרש בהמשך.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. זיהוי ופרטי הנכס

גוש : 11219
חלקות :

חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלות רשומה
8	5,150	שמי בר (ת.ח.) 1993 בע"מ
9	5,218	
10	8,006	
11	8,472	
12	9,855	
13	10,029	
14	6,600	
15	6,522	
81[5]	12,751	
83[6]	12,120	
29 חלק[7]	994	
34	1,061	
35	3,711	
46	1,213	
58 חלק	682	
שטח קרקע רשום[8]	**92,384**	

סוג הנכס : מתחם "פאואר סנטר" פעיל, בחלוקה כמפורט (שטחי קרקע):

אזור תעסוקה מסחר ושירותים - **89,577** מ"ר[9]
(כולל 620 מ"ר מחלקה 29, שהוחכרו לצד ג')
אזור תחנת תדלוק "טן" (**לא** נכלל בשומה)
שטח הקרקע הנישום הינו כ- **88,957 מ"ר**[10]
יתרת שטח החלקות (שטחן הרשום 92,384 מ"ר) מיועד לצורכי ציבור

שטח בנוי[11] : כ-**47,314 מ"ר**
(כ-37,370 מ"ר בק"ק. היתר ב היתרה משרדים, טכני שירות)

הערה ע.ה:

---

5 מספרה הקודם היה 16.
6 מספרה הקודם היה 17.
7 620 מ"ר מסוימים מחלקה זו הוחכרו ל – 999 שנים לצד ג' **ואינם** נכללים בהערכה.
8 מהווה עדכון לחוות הדעת מ- 2018. היה **94,481** מ"ר. נובע משינוי בשטח חלקות 16 ו-17 שהשתנו לחלקות חדשות, חלקות מס' 81 ו-83 בהתאמה. שטחם התעדכן ב- 2,097 מ"ר (-). הפקעה למתווה קוו הרכבת. **אין** בשטח שהופקע בנייה. אין לכך השפעה שלילית על הנכס.
9 לפי תצ"ר מיום 10.07.2019 (**טרם** אושר). עדכון לחוות דעתנו מ-2018 היה 89,420 מ"ר. עדכון ב- 157 מ"ר (+).
10 עדכון ביחס לחוות דעתנו מ-2018. אז היה 88,800. תוספת של 157 מ"ר (תצ"ר מעודכן).
11 עפ"י טבלת שטחים מהיתר הבניה (היתר מס' 20171577 מ- 02/2019).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

התווספו כ- **592** מ"ר ביחס לחוות דעתנו מ- 2018.
(תוספת "סטוויון" וגלריה)

השטח הבנוי כולל גם שטח של כ- 64 מ"ר (עיקרי) בק"ק, **שלא** נכלל בשומה זו. שייך לתחנת התדלוק "טן".

שטח לשיווק: **כ- 42,388 מ"ר**[12]

כתובת : דרך בר יהודה, אזור התעשייה "תל חנן", נשר

מיקום במבנה : המבנים בשלמות

זיהוי הנכס : החלקות מהפורטל גיאוגרפי לאומי. תואם תוב"ע

חכירות : בחלקה 29 רשומה חכירה לגבי שטח של 620 מ"ר ל- "מוסך תלפיות חיפה בע"מ", לתקופה של 999 שנים, עד לתאריך 22.01.2992. בשטח זה מתנהל מוסך, **אינו** מהווה חלק מהנכס הנישום

שעבודים[13] : 30.12.2014- נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. על כל הבעלים. לטובת:

- מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
- מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ
- שומרה חברה לביטוח בע"מ

על גוש 11219 חלקות 15-8, 29, 34, 35, 46 , 58, 81 ו- 83

הערות : רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה (סעיף 19), לטובת המועצה המקומית נשר - חלקות 29, 34, 35.
בחלקות 15-12 רשומה הערה לפי פקודת הדרכים. ראה בפרק "המצב המשפטי"

רשומה הערת אזהרה וזיקת הנאה על חלקה 29. ראה פירוט בפרק "המצב המשפטי".

אין בכל ההערות הנ"ל משום השפעה על שווי הנכס והן מהוות חלק מהליכי הסדרת הקרקע בהתאם לתוב"ע. יוסבר בהמשך.

[12] לעומת 42,228 מ"ר בחוות דעתנו ב-2018 פער של כ- 160 מ"ר (+). נובע בעיקר מתוספת שטח ("לגליזציה") של גלריה. לא מהותי.

[13] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2. תיאור הסביבה, הקרקע, והבינוי

2.1. תיאור הסביבה

אזור התעשייה תל-חנן נמצא בתחום השיפוט של עיריית נשר.
מיקומו בין כביש מס' 75 מצפון ודרך בר יהודה מדרום.

שני הכבישים מהווים צירי תנועה ראשיים באזור, ומאפשרים נגישות טובה למתחם מאזור חיפה והעמקים.
כביש מס' 75 הנו כביש ארצי, המהווה את אחד מכבישי הגישה לאזור חיפה רבתי.
הכביש מנקז דרכו תנועת נוסעים ערה לחיפה וממנה.

דרך בר יהודה, מהווה אף היא ציר תנועה ראשי, הן לתושבי נשר והן לאזור דרום חיפה והר הכרמל. הדרך מקשרת בין צומת יגור לצומת הצ'ק פוסט. הנכס שבנדון ממוקם כ – 1.5 ק"מ מזרחית לצומת הצ'ק פוסט.

נציין כי באזור מפרץ חיפה הסמוך, חלו בשנים האחרונות שינויי תחבורה מהותיים עם פתיחת מנהרות הכרמל כמובן (כבר לפני מס' שנים) ופתיחתו לתנועה של כביש מס' 22 "עוקף קריות".

מרכזים מסחריים **משמעותיים** באזור מפרץ חיפה וחיפה:

חיפה:
כ-3 ק"מ מערבית לנכס הנישום, מרכז קניות של "**BIG**" "צ'ק פוסט". המרכז פעיל ומאוכלס.

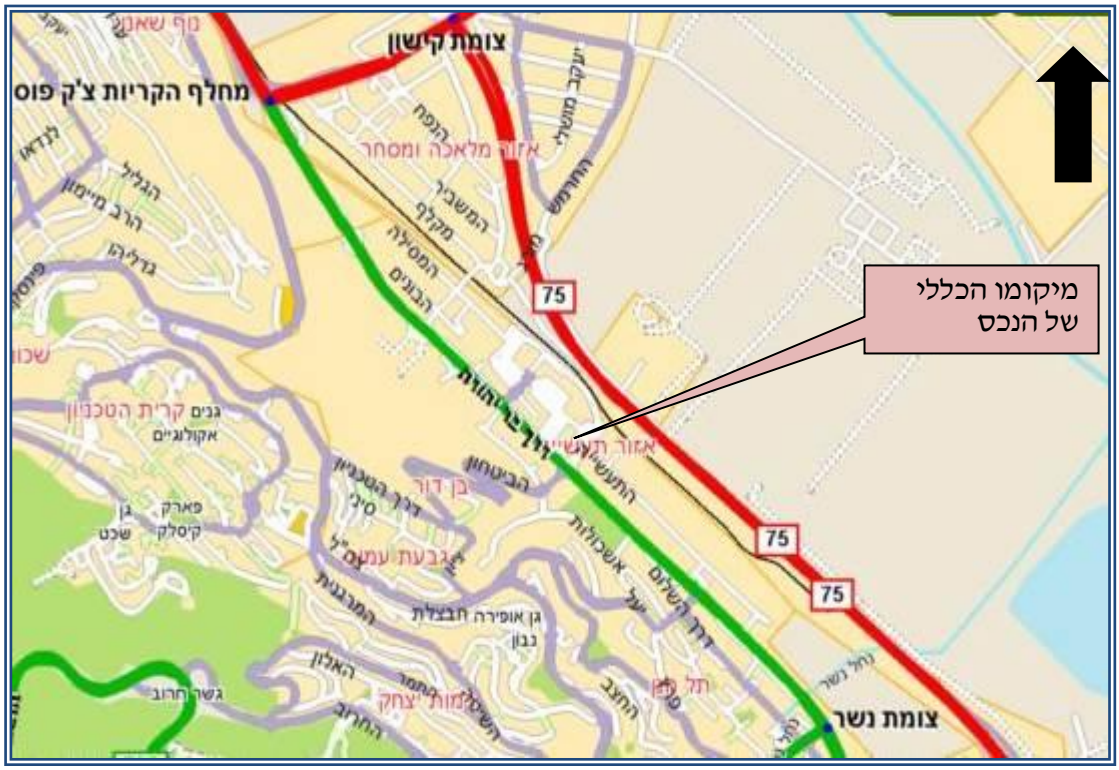
מפרץ חיפה:
"BIG" קריות, קניון חוצות המפרץ, "איקאה" ק. אתא (חדש), "הקיריון" (ק. ביאליק).

חיפה: "גרנד קניון" (על ציר מנהרות הכרמל). "קניון חיפה" בכניסה הדרומית לעיר.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, חיבור לתשתיות העירוניות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



2.2. תיאור הקרקע

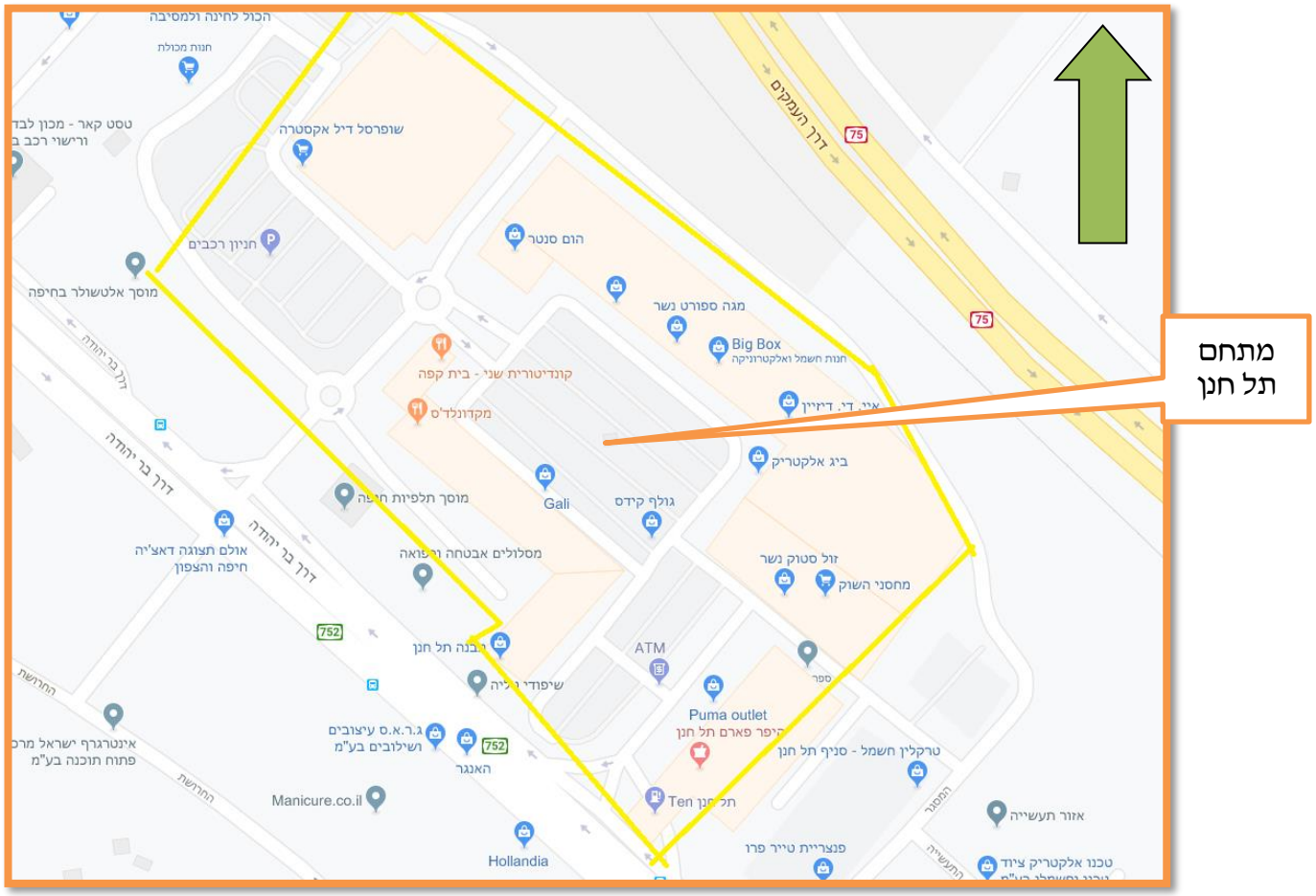
הקרקע הנישומה ביעוד לתעסוקה, מסחר ושירותים.

גבולות כללים:

מצפון – מסילת פסי הרכבת וכביש מס' 75
ממזרח – אזור התעשייה תל חנן
מדרום – דרך בר יהודה וחלקות מס' 30, 31, 32, 33, 44, 45 בהם קיימים מבנים לשימושי תעשייה ומוסכים.
ממערב – אזור התעשייה תל חנן

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תרשים (מפורטל גיאוגראפי לאומי, ללא קנ"מ)
(ע.ה-סימון בצהוב שלנו)

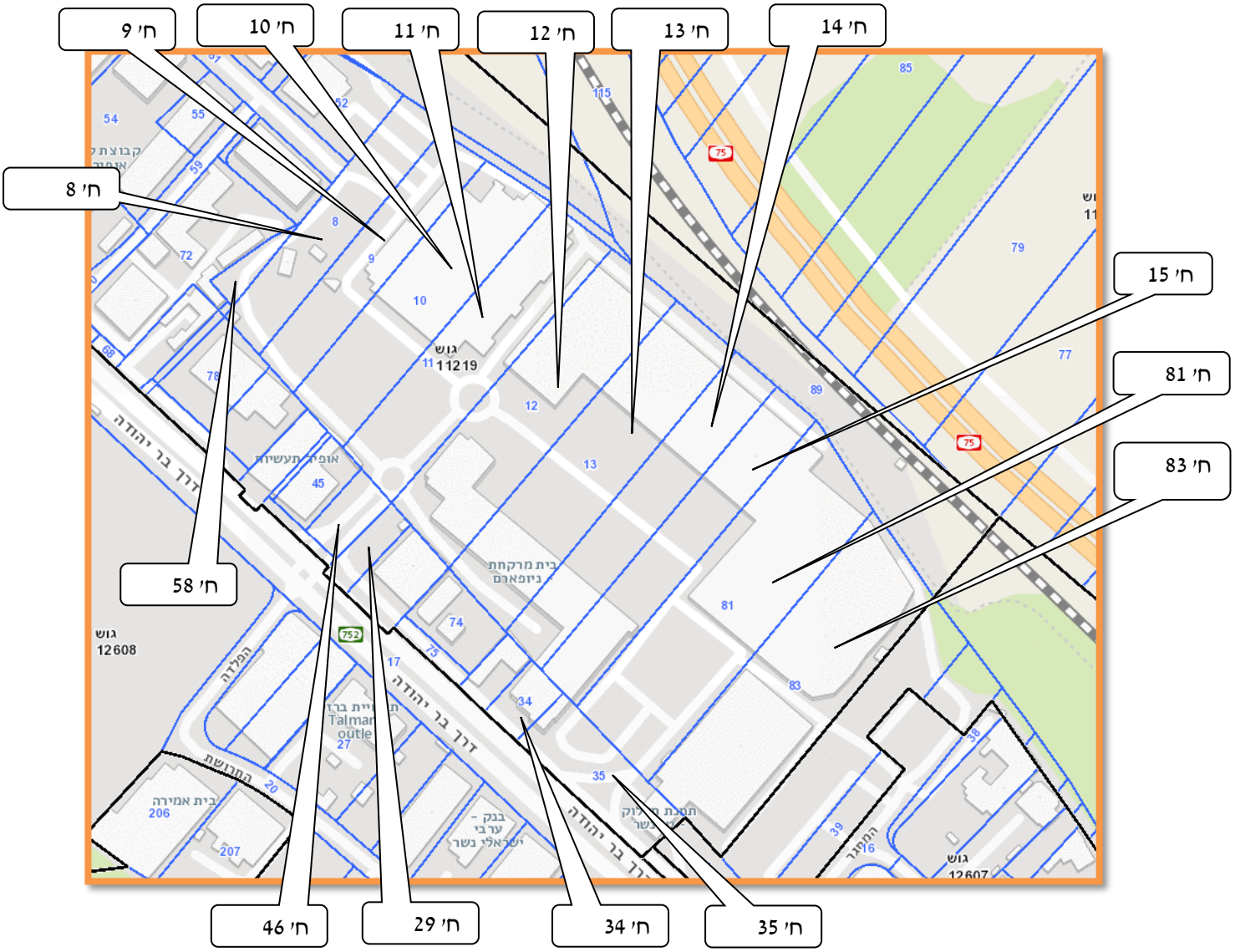


נגישות:

ממזרח, מכוון רחוב המסגר.
מדרום, מכוון דרך בר יהודה, שתי כניסות: סמוך לתחנת התדלוק ומול "השופרסל דיל" מצפון מערב, מכוון רחוב המסילה.

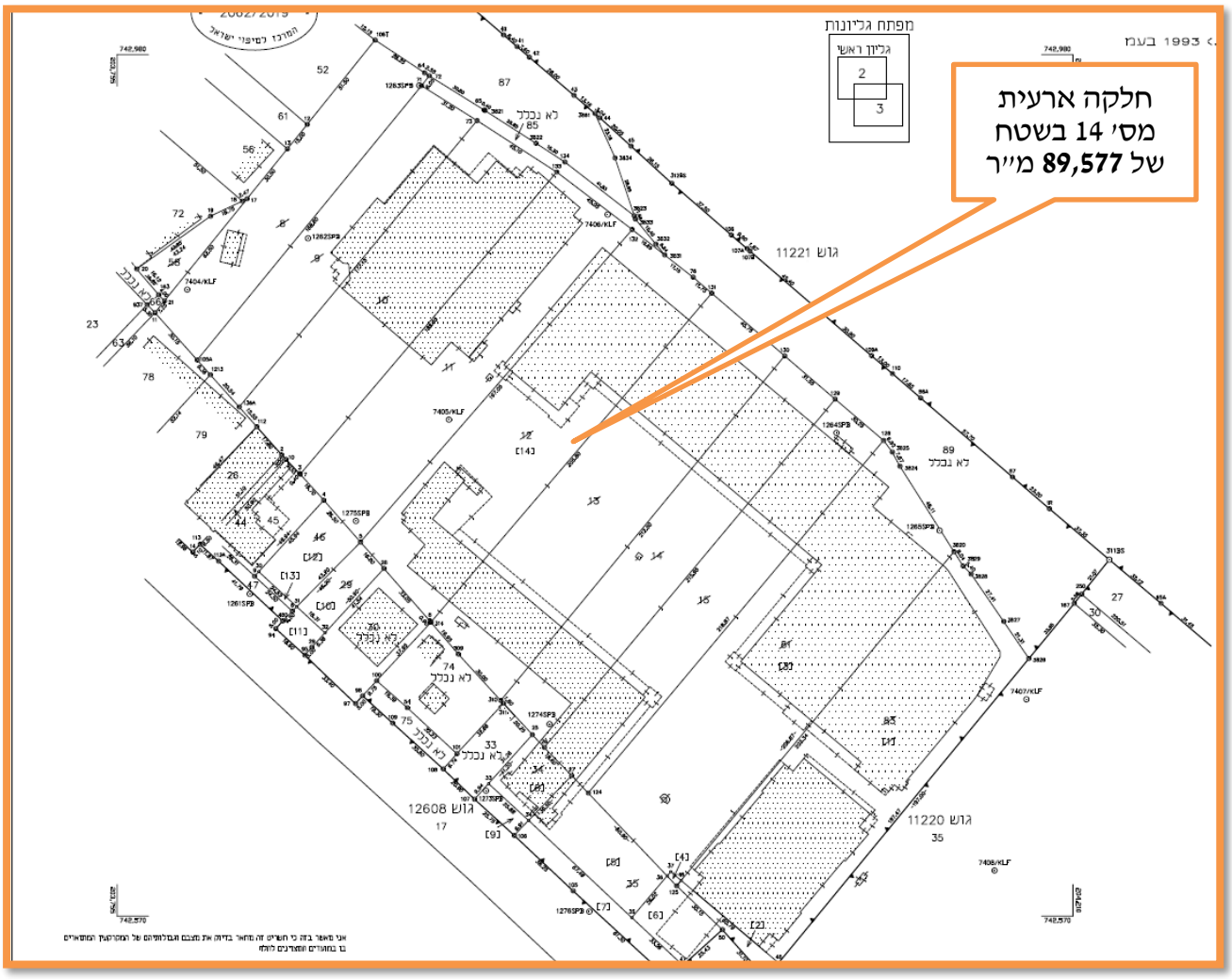
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

החלקות מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תצ"ר[14] **מיום 10.07.2019** (ללא קנ"מ)
(סימון בצהוב שלנו -ע.ה)



[14] הוגש לאישור מפ"י (המרכז למיפוי ישראל). **טרם** אושר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.3. תיאור הבינוי

המתחם מהווה את אחד המוקדים המסחריים המשמעותיים באזור נשר וחיפה רבתי והוא כולל חנויות שונות ולרבות חנויות של רשתות שיווק מהמובילות בשוק. המרכז פעיל, במתכונתו ונחשב למבוקש. פעיל ברמות תפוסה גבוהות.

סה"כ השטח הבנוי כ- **47,314 מ"ר** ברוטו (מהם 64 מ"ר של ת' התדלוק - **אינם** כלולים).
הקמת המתחם החלה בתחילת שנות ה- 2000 (טופס 4 - 08/2005).

שיפוץ ושדרוג- לידיעה כללית:
לפני כשנה הסתיימה עבודת שיפוץ והחלפת חלק מהקולונדות במתחם (בעקר במבנה משרדים ומסחר).

צילומים מייצגים:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

המבנים:

2.3.1. פאואר סנטר שלב א' שטח בנוי כ- 20,442 מ"ר

מבנה בן קומה אחת. ממוקם בחלקו הצפוני של המתחם.
קירות הבניין מצופים בלבנים צבעוניות. בחזיתו מעבר מקורה (קולונדות), עם עמודי מתכת.
חלק זה מאופיין בחנויות בשטחים גדולים יחסית.

פאואר סנטר שלב א'



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.3.2. פאואר סנטר שלב ב' שטח בנוי כ- 6,148 מ"ר

מבנה בן קומה אחת. ממוקם בחלקו הדרומי של המתחם.

קירות הבניין מצופים בלבנים. בחזיתו מעבר מקורה (קולונדות), עם עמודי מתכת. בחזית הגג שלטי פרסום. פאואר סנטר זה מאופיין בחנויות בעלות שטחים קטנים יחסית.



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.3.3. מבנה משרדים ומסחר (רב תכליתי) **שטח בנוי כ- 13,616 מ"ר**[15]

המבנה נמצא בחלקו המזרחי של המתחם.

קירות הבניין מצופים באבן ניסורה בשילוב זכוכית בפרופילי אלומיניום.
הבנייה קונבנציונאלית בעיקרה. הגג שטוח.
קיימים 4 גרמי מדרגות המובילים עד לקומות העליונות. 2 באגף המזרחי של הבניין ו- 2 באגפו המערבי.
קיימות 6 מעליות נוסעים.
קומת הקרקע מסחרית וכוללת חנויות בגדלים שונים.

קומה א' ו-ב' מושכרות בשכירות חופשית למשרדים ואחסנה, (מאוכלסות חלקית) נכון למועד הקובע חו"ד.

רמת הגימור בשטחים המושכרים גבוהה וכוללת ריצוף קרמיקה במסדרונות, מיזוג אויר מרכזי, פינות מטבח וחדרי שירותים.

מתקנים פוטו- וולטאים במבנה המשרדים[16]:
קיימים מתקנים פוטו וולטאים.

מבנה משרדים ומסחר



15 כולל תוספת כ- 340 מ"ר "סטווין" (קולונדה)
16 המתקנים נמכרו לצד ג' (חברת "סולג שמש בע"מ"- מנהלת ומתפעלת). בתחשיבינו מובאים בחשבון דמ"ש מהשכרתו של **הגג** בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.3.4. מבנה שופרסל — שטח בנוי כ- 7,034 מ"ר

מבנה חד קומתי, נמצא בחלקו המערבי של המתחם.
משמש כסופרמרקט "שופרסל דיל".
בנוי קירות וגג איסכורית. הגובה הפנימי כ - 9 מ'.



2.3.5. מערכת פוטו וולטאית

מבנה שלב א' ומבנה שלב ב':
קיימת מערכת ייצור בהספק של כ-1.4 מגוו"ט[17].

מבנה רב תכליתי:
חלק מהגג של המבנה **הרב תכלתי** מושכר לצד ג' (מערכת פוטו וולטאית). מובא בחשבון רווח מהשכרת הגג בלבד.

[17] מערכת זו אינה נכללת בחוות הדעת (לפי הנחיית החברה). מהווה רכוש קבוע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.3.6. מקומות חניה

עפ"י תכנית היתר בנייה מס' 3531 ה', במתחם בסה"כ **1,112** מקומות חנייה לרכב פרטי + 35 מקומות חנייה לרכב תפעולי.

קיים **עודף** של כ- 338 מקומות חניה ביחס לנדרש עפ"י התקן הארצי (אין דרישות פרטניות בתוב"ע):

סוג החניה	מצאי חניות בתכנית	חניה נדרשת	עודף
רכב פרטי	1,112 מקומות	783 מקומות	329 מקומות
תפעולית	35 מקומות	26 מקומות	9 מקומות

3. מצב תכנוני

3.1. תכניות בניין עיר

- **תב"ע ג/ 580 פורסמה למתן תוקף בי"פ 1934 בתאריך 19.07.1979**
  תכנית המתאר.

- **תב"ע מכ/ 259 פורסמה למתן תוקף בי"פ 3961 בתאריך 09.01.1992.**
  שינוי לתכנית המתאר.

- **תב"ע מכ/259 א' פורסמה למתן תוקף בי"פ 4413 בתאריך 28.05.1996.**
  שינוי לתוכנית מתאר מקומית.
  מטרת התכנית:

יצירת מרכז תעסוקה, מסחר ושירותים, במתחם מאוחד, בניהול מרכזי, המתאים את ארגונו הפנימי עפ"י צרכים משתנים.

תכליות:
אזור תעסוקה מסחר ושירותים – מיועד למבנים ושימושי קרקע בתחומים הבאים:

- מלאכה ותעשייה קלה.
- מכונים טכניים ומעבדות לסוגיהן.
- מוסכים, חניונים ושרותי רכב ודרך.
- שטחי ומתקני חניה.
- שטחי ומבני אחסנה לסוגיהם.
- מסחר סיטונאי וקמעונאי.
- סוכנויות מסחריות, אולמות תערוכה ותצוגה.
- משרדים.
- שרותי פיננסיים (כגון בנקים) ותקשורת (כגון דואר).
- מזנונים ומסעדות.
- אולמי שמחות ואירועים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- מתקנים הנדסיים הקשורים בהפעלת האתר.

אזור תחנת דלק
מיועד לתחנת תדלוק מדרגה ב'.

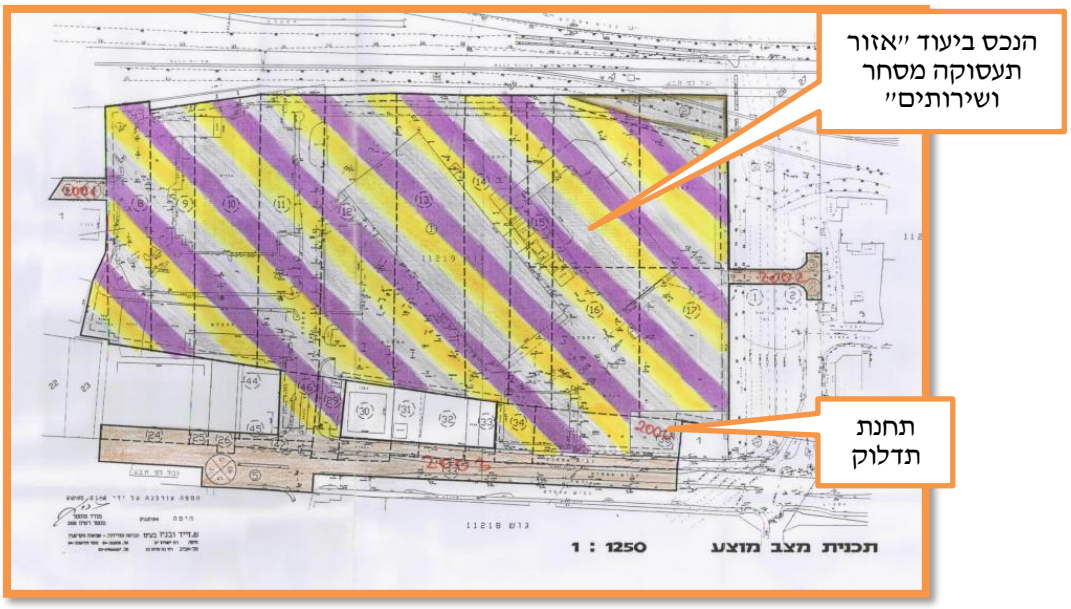
זכויות הבנייה:

שטחים עיקריים - 150% מהשטח המיועד לתעסוקה, מסחר ושירותים ולאזור תחנת דלק, דהיינו – 136,225 מ"ר, כולל הבנייה הקיימת.

שטחי שירות - 15% משטחי הבנייה העיקריים, למעט חנייה.
50% משטחי הבנייה העיקריים לחנייה.

גובה - עד 15 מ' מעל פני הפיתוח.
עד 53 מ' מעל פני הים, למשרדים בתחום בניה גבוהה בלבד.

"**מצב מוצע**" (ללא קנ"מ)



3.2. סיכום מצב תכנוני

ייעוד	:	אזור תעסוקה מסחר ושירותים
שטח עיקרי	:	150%
שטחי שירות	:	15% משטחי הבנייה העיקריים 50% משטחי הבנייה העיקריים לחנייה.
גובה המקסימאלי	:	15 מ' מעל הפיתוח

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.3. רישוי

- **היתר בנייה מס' 3531 א' מתאריך 14.04.1997**
ניתן לבניין רב תכליתי תוספת קומה שלישית ושינוי יעוד ל- 2 הקומות הראשונות מאחסנה למסחר תעסוקה והייטק.

- **היתר בנייה מס' 3531 ג' מתאריך 03.12.2002**
ניתן לבניין הקמת שני מבנים המיועדים למסחר ושירותים והריסת מבנים קיימים.

- **היתר בנייה מס' 3531 ד' מתאריך 20.06.2005**
ניתן לבניין להכשרת שטח של 293.79 מ"ר המיועד למסחר. הכשרת שטח של 163.47 מ"ר בקומת הגלריה המיועדים למסחר.

- **היתר בנייה מס' 3531 ה' מתאריך 20.6.2005.**
ההיתר הנו להכשרת שטח של 573.75 מ"ר המיועד למסחר.
הכשרת שטח של כ- 6.76 מ"ר המיועד לביתן שומר.

- **היתר בנייה מס' 20090277 מתאריך 20.12.2009.**
היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי על גג מבנה שקיים בהיתר.

- **היתר בנייה מס' 20100160(2) מתאריך 16.06.2011**
היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח הגג 9,198 מ"ר, הספק המתקן 1400 KWP. היתר המבנה 3531

- **היתר בנייה מס' 20170110 מתאריך 10.12.2017**
מותר חיפוי חזיתות קיימות בפנלים אלוקובונד וזכוכית ותוספת "סטוויץ" בשטח 340.65 מ"ר בחזיתות צפוניות ומערבית של מבנה ג'- שינוי להיתר 3531 א' משנת 1997.

סיכום ביניים שטחי בנייה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
מרתף		269.27	269.27
קרקע	28,006.07	9476.15	37482.22
ביניים	236.63	676.71	913.34
א'	3,393.55	415.37	3,808.92
ב'	3,520.22	415.37	3,935.59
גג תחתון		456.44	456.44
גג עליון		196.52	196.52
סה"כ	**35,156.47**	**11905.83**	**47,062.3**

הערה ע.ה:
התווספו **340.65 מ"ר** ביחס לחוות דעתנו מ- 2018.
(תוספת סטוויץ בהיתר בנייה מס' 20170110)

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **היתר בנייה מס' 20171577 מתאריך 17.02.2019**
לגליזציה למתחם תל חנן נשר. לרבות תוספת גלריות במבנה א', שינויים במעטפת של המבנה א', ב' ו-ג'. הקמת תחנת מפעל הפיס ותחנת מוניות במקום ביתן שומר והריסת מבנה ה' (פנצ'ריה).

סיכום שטחי הבנייה:

שימוש עיקרי (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי ושירות (מ"ר)
קומה מפלס	מסחר	משרדים	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שירות	
מרתף			-	269.27	**269.27**
ק"ק	28,296.61		28,296.61	9,072.99	**37,369.60**
ביניים		66.40	66.40	1,333.81	**1,400.21**
א'		3,345.29	3,345.29	415.37	**3,760.66**
ב'		3,568.48	3,568.48	415.37	**3,983.85**
גג תחתון			-	456.44	**456.44**
גג עליון			-	196.52	**196.52**
הריסת מבנה ה'			-122.55		**-122.55**
סה"כ	**28,296.61**	**6,980.17**	**35,154.23**	**12,159.77**	**47,314.00**

הערה (ע.ה):
עדכון בשטחי הבנייה שהיו בחוות דעתנו ב- 2018. אז היו **46,722** מ"ר.
(כ- **592 מ"ר**- תוספת סטוויון ואשרור גלריה)

- **טופס 4 מתאריך 26.10.1997**
ניתן למבנה שנבנה לפי היתר מס' 3531.

- **טופס 4 מתאריך 10.08.2005**
ניתן למבנה שנבנה לפי היתר מס' 3531 ג' ד' ה'. סה"כ שטח בנוי **46,722.65** מ"ר.

- **חריגות בנייה**
לא זהינו חריגות בנייה בעיין.

הערה (ע.ה):
היתר בנייה אחרון "לגליזציה" ניתן ב-02/2019.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.4. זכויות בנייה נוספות

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מרתף	שירות				269.27		
קרקע	מסחר			28,296.61	9,072.99		
ביניים	משרדים			66.40	1333.81		
א'	משרדים			3,345.29	415.37		
ב'	משרדים			3,568.48	415.44		
ג' תחתון					456.44		
ג'	טכני				196.52		
				-122.55			
סה"כ		**134,320**	**20,148**	**35,154.23**	**12,159.84**	**99,165**	**7,988**

קיימות זכויות בנייה נוספות, בהיקף ניכר, כמפורט בטבלה.

בתחשיבנו מובא בחשבון, בהתחשב בבינוי הקיים, כי קיימת כדאיות כלכלית ממשית לנצל רק חלק **קטן** מזכויות אלו, בהיקף לקביעתנו של כ- 3,000 מ"ר בק"ק. נקבע משיקולי כדאיות בהתייחס לבינוי ולחניות ובעיקר לאור זאת שאין כדאיות ממשית לבנייה בקומות.

3.5. היטל השבחה

תב"ע מכ/ 259 א' משביחה ובגינה תחול חבות בהיטל השבחה כדלקמן:

היטל השבחה - קומת הקרקע			
היטל השבחה חזוי למ"ר			$ 40
סה"כ היטל השבחה לבניית 3,000 מ"ר בק"ק			$ 120,000
שער ה-$ למועד הקובע 12.06.1996	₪	3.26	₪ 391,200
מתואם למועד חוות הדעת	מדד מחירים לצרכן		₪ **649,392**

היטל השבחה - קומות			
היטל השבחה חזוי למ"ר קרקע			$ 40
מהנ"ל מיוחס לקומות		25%	$ 10
שטח אפקטיבי לניצול		47,522	
סה"כ למועד חוות הקובע			$ 475,215
דחייה למימוש (בשנים)		20	
שיעור היוון לקרקע		6%	
סה"כ דחוי			$ 148,174
שער ה-$ למועד הקובע 12.06.1996	₪	3.26	₪ 483,048
מתואם למועד חוות הדעת	מדד מחירים לצרכן		₪ **801,860**

סה"כ היטל השבחה		₪ **1,451,252**
סה"כ היטל השבחה במעוגל		₪ **1,450,000**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הנ"ל עפ"י אומדן שלנו **בלבד**.
כלל נושא היטל ההשבחה, וגובה הסכומים יקבע ע"י הוועדה המקומית לתו"ב בלבד.

3.6. איכות הסביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים/חשודים בזיהום, אין אזכור לנכס הנישום. מעבר לכך, לא זיהינו חיצונית מפגעים גלויים לעין. לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. הנכס בנוי ופעיל.
אין באמור לעיל משום אישור שלנו לכך שהקרקע אינה מזוהמת (כיתוב פורמאלי) ונבהיר כי אין לנו את הידע המספיק להתייחס לנושא.

4. מצב משפטי

4.1. העתק נסחי רישום, מפנקס הזכויות , גרסת האינטרנט מיום 18.09.2019[18]

חלקות 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 29, 34, 35, 46, 58 , 81 ו-83

הבעלות בחלקות אלו היא של חברת "שמי בר (ת.ח.) 1993 בע"מ" בשלמות[19]

משכנתאות :
על החלקות הללו רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת :

- מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
- מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ
- שומרה חברה לביטוח בע"מ

הערות :
א. על חלקות 34, 35 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה (סעיף 19), ע"י מ.מ. נשר[20].

ב. בחלקות 12-15 רשומה הערה מיום 12.01.2006 לפי פקודת הדרכים (התייחסות להלן בסעיף 5.2).

חלקה 58:
הבעלות בחלקה (בחלק 682/701), היא של חברת "שמי בר (ת.ח.) 1993 בע"מ". יתרת הבעלות של רשות הפיתוח.

לבדיקתנו, אין בחלקה בינוי שמהווה חלק מהנכס הנישום. להערכתנו, מדובר בשטח קרקע שולי וזניח.

[18] חלקות 81 ו- 83 הנסחים מ-19.09.2019.
[19] למעט חלקה 58. הבעלות לחברה 682/701 חלקים. לרשות הפיתוח בעלות ביתרת 19/701 חלקים.
[20] מדובר בהרחבת דרך מתוקף תב"ע מכ/ 259 א'. אין להערה זו השפעה שלילית על שווי הנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

חלקה 29:
על החלקה רשומה חכירה בשטח של 620 מ"ר ע"ש "מוסד תלפיות חיפה בע"מ", לתקופה של 999 שנים. בשטח זה מתנהל מוסד.
הערות : על החלקה רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה (סעיף 19), ע"י מ.מ. נשר.
זיקת הנאה : זכות מעבר ברכב וברגל וחנית רכבים.

הערת האזהרה וזיקת ההנאה הרשומות בחלקה מס' 29, מתייחסות לשטחים שאינם נכללים בקרקע הנדונה (הינן לקרקע המוסד).

4.2. צו הפקעה לחלק מחלקות 12-17 בגוש 11219

בחלקות 12-17[21] רשומה הערה לפי פקודת הדרכים, צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (מסילת העמק בקטע חיפה - בית שאן), תשס"ו - 2005.

בהתאם לתכנית תת"ל (תכנית תשתיות לאומיות) 13/6,2 - רכבת העמק, אשר אושרה למתן תוקף, בתנאים, ביום 5.12.2005, הוצא צו ההפקעה בחתימת שר התחבורה מיום 13.11.2005.
בצו ההפקעה נכללים חלקים מחלקות 12-17 בגוש 11219, המהווים חלק מהנכס הנישום.

חברת שמי בר פנתה, באמצעות עו"ד אריה קמר, לשר התחבורה בדרישה לביטול צו ההפקעה (במכתב מיום 11.04.2006).

על פי הסכם מתאריך 03.11.2008 בין החברה לבין רכבת ישראל עולה כי הושגה הסכמה כי הרכבת תסתפק בשטחים שמעבר לגדר שמצפון למתחם.

לפיכך, **אין** להערה זו השפעה על שווי הנכס.

[21] ע.ה- חלקות 16 ו-17 במספרן החדש נרשמו כחלקות 81 ו-83 בהתאמה. ההפקעה בחלקות אלו בוצעה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. הפעילות העסקית בנכס

5.1. תמצית הסכמי השכירות (כלל החוזים ללא מגבלות של דיירות מוגנת[22])

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה במהלך חודש ספטמבר 2019
החוזים צמודי מדד המחירים לצרכן.

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חוזי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את דיווח החברה.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים במועד קובע		דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	
		מושכר	פנוי				
מסחר - מבנה א'	מושכר	13,888		₪	10,099,809	₪	61
מסחר - מבנה ב'	מושכר	4,387		₪	5,008,406	₪	95
מסחר - מבנה רב תכליתי	מושכר	3,582		₪	2,866,570	₪	67
מסחר - סופרמרקט	מושכר	12,034		₪	8,882,977	₪	62
משרדים- מבנה רב תכליתי	מושכר	4,794		₪	2,296,368	₪	40
דוכנים, כספומט,חניה	מושכר	9		₪	160,406		
פוטו - וולטאי (השכרת גג)		-		₪	15,391		
סה"כ שטחים מניבים		**38,685**		**₪**	**29,329,926**		
מסחר	פנוי		730				
משרדים	פנוי		2,875				
ממ"קים	פנוי		98				
סה"כ שטחים פנויים			**3,703**		**-**		
סה"כ		**42,388**		**₪**	**29,329,926**		

- התפוסה: **כ-91%**
- בנוסף לדמ"ש, נגבים מהשוכרים דמי ניהול – דמ"נ (יפורט להלן)

[22] הערה פורמאלית הנדרשת בד"כ בהערכות לשעבוד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.2. שינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מבנה א'

שימוש	תאריך	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
חנות	01/02/2018	4,749	56 ₪
חנות	01/08/2018	604	25 ₪
חנות	01/02/2018	1,195	41 ₪
חנות	01/03/2019	310	53 ₪
חנות	01/07/2019	400	57 ₪
חנות	30/03/2019	589	57 ₪
חנות	01/01/2019	281	88 ₪
חנות	01/04/2018	504	78 ₪

מבנה ב'

שימוש	תאריך	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
חנות	01/02/2018	135.00	**86** ₪
חנות	01/03/2018	161.35	**76** ₪
חנות	01/05/2018	180.00	**201** ₪
חנות	01/05/2018	58.00	**150** ₪

חוזים חדשים/חידושים- מבנה רב תכליתי			
שימוש	תאריך	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
חנות	01/09/2018	507	**50** ₪
חנות	01/10/2018	341	**60** ₪
ממ"ד	28/06/2018	42	**37** ₪
ממ"ד	28/06/2018	42	**37** ₪
משרד	28/06/2018	1,069	**37** ₪
משרד	01/12/2018	43	**47** ₪
משרד	01/01/2019	40	**30** ₪

מדיניות הנחות:
נמסר מהחברה כי **לא** ניתנו בשנה האחרונה הנחות לשוכרים.

5.3. חניון

החנייה חופשית לבאי המתחם. **לא** נגבה תשלום עבור החנייה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.4. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס - מתקנים פוטו וולטאיים

אין בנכס רווח ממתן שירותי חשמל.

פוטו וולטאי- חלק מהגג של המבנה **הרב תכלתי** מושכר לצד ג' (מערכת פוטו וולטאית). מובא בחשבון רווח מהשכרת הגג בלבד. (כ- 1,260 ₪ לחודש)

מתקנים פוטו- וולטאי במבנה שלב א' ומבנה שלב ב':
קיימת מערכת ייצור בהספק של כ-1.4 מגוו"ט. סך ההכנסות מחשמל בשנת 2018, כ- **2.8 מ'** ₪. המערכת נכללת ברכוש הקבוע ושוויה **אינו** נכלל בחוות דעת זו.

5.5. שוכרים מהותיים ושוכרים בעלי עניין בנכס:

שוכרים מהותיים - השוכרים שופרסל ומחסני השוק שוכרים יחדיו כ-12,034 מ"ר המהווים כ- **28%** מהשטח לשיווק. משלמים לפי כ- 62 ₪ למ"ר בחודש.
דמי השכירות (כ-740 א' ₪ בחודש) מהווים כ- **30%** מסך דמ"ש בנכס.
דמ"ש הנ"ל ראויים. ההפרש אינו דורש התייחסות מיוחדת.

שוכרים שהם בעלי עניין:

לא ידוע לנו על שוכרים בעלי עניין.

5.6. תפעול וניהול

הניהול עצמי על ידי החברה.

דמי הניהול משתנים בין השוכרים ומייצגים טווח רחב, בגבולות שבין **5** ₪- **24** ₪/למ"ר בחודש.
ממוצע דמי ניהול/אחזקה חודשיים **כ- 11** ₪ למ"ר בחודש.
דמ"נ תואמים את רמת דמ"נ בפאואר סנטר'ס.

כללי:
נמסר מהחברה כי לא צפוי גרעון ב-2019.

שנים נוספות:
שנת 2017 : לא היה גרעון
שנת 2018 : גרעון בסך של כ-295 א' ₪
שנת 2019 : צפי החברה לאיזון בתקציב הניהול

5.7. שטחים מושכרים שטרם מניבים

אין שטחים כאלו.

5.8. תוספת הכנסות משטחים פנויים

קיימים שטחים פנויים בהיקף נרחב, יחסית, של כ- 3,703 מ"ר (כ- 9%).
מהנ"ל כ- 2,800 מ"ר פנויים לאורך מס' שנים.
באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.9. שיפוץ ושדרוג קולנודות

לפני כשנה הסתיימו עבודות השיפוץ. השיפוץ הינו חלק משימור רמת המיצוב של הנכס. איננו מוסיפים שווי בשל כך. אנו מתייחסים לשיפוץ כחלק מהתחזוקה השוטפת והנדרשת בנכס.

6. השומה

6.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

6.2. גורמים ושיקולים

6.2.1. הסביבה

סמוך למפרץ חיפה בתחומי המועצה המקומית נשר.
מיקומו במרחק של כ-1.5 ק"מ מזרחית לצומת הצ'ק פוסט.
הנכס צמוד לדרך בר יהודה בתל חנן, המהווה ציר תנועה ראשי, לכיוון העמקים, לחיפה ולקריות. המתחם מהווה מוקד מסחרי מרכזי בסביבה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

6.2.2. מתחרים

מרכזים נוספים משמעותיים בסביבה:
הוזכרו לעיל, מרכזי קניות משמעותיים.

רלוונטי במיוחד, הינו מרכז קניות של "BIG" צ'ק פוסט, הנמצא כ- 3 ק"מ מערבית לנכס על ציר בר יהודה בתחום חיפה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בנייתו נסתיימה לפני כשלוש שנים. הוא מאוכלס ופעיל (היקף הבנייה בו כ- 13,000 מ"ר).
אין בידינו נתונים ממשיים המצביעים על סיכון מיוחד לנכס כתוצאה מפתיחתו של מרכז זה. אנו נמשיך ונעקוב על ההשפעות, אם תהיינה.

הגם כי בסביבה מרכזים מסחריים נוספים, איננו מזהים בשלב זה סיכון עסקי מיוחד שבכוחו להשפיע לרעה על שוויו של הנכס שבנדון ונכון לכעת ניכר שיווי משקל.

השינויים בנכס שבנדון נובעים מהמצב הכללי כפי שהוזכר לעיל בתחילת הדו"ח לגבי שוק הנדל"ן המסחרי בארץ.

6.2.3. מאפייני הנכס

מתחם הבנוי במתכונת "פאואר סנטר", משתרע על פני שטח קרקע של כ- **88.9 דונם** ובנויים בו כ- **47 א' מ"ר**. השימושים למסחר ומשרדים.
הנכס במצב פיזי ותחזוקתי הנראה כתקין.

6.2.4. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

כללית, ובהתייחס למיקומו ולרמת התפוסה וההכנסות בנכס ולכלל מערך הנכסים באזור, איננו יכולים לציין כעת סיכונים/סיכויים מיוחדים שבכוחם להשפיע לרעה על שוויו של הנכס.

6.2.5. מצב משפטי

בעלות לחברת שמי בר (ת. ח.) 1993 בע"מ.
פרוט נוסף לעיל.

6.2.6. מצב תכנוני ורישוי

הבנייה בהיתר וניתן טופס 4.

חריגות בנייה:
לא זיהינו חריגות בנייה בעיין.
העבר ע.ה- היתר בנייה האחרון ניתן ב-02/2019 ל"לגליזציה".

6.2.7. זכויות בניה נוספות

קיימות זכויות בנייה נוספת כמפורט לעיל.

6.2.8. היטל השבחה

בעת מימוש תחול חבות בהיטל השבחה.
גובה היטל ההשבחה, לתחשיבנו בלבד, הינו כ-**1.45 מ'** ₪.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בתחשיבנו הבאנו בחשבון את חוסר הכדאיות המובהק בניצול כלל זכויות הבנייה המוקנות מכוח תוב"ע, אלא היקף מוגבל בלבד ובק"ק.
על הגגות מותקנות מערכות פוטו וולטאיות, ומכאן אין אפשרות לבנייה על הגגות.

נבהיר כי סביר ששמאי הוועדה ינסה לתת ערך לזכויות הנ"ל (המדובר בהיקפי ניצול נוספים בהיקף ניכר של כ- 100 א' מ"ר), אך לדעתנו אין להן כל ערך ממשי.

כלל נושא היטל ההשבחה הינו באחריות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בלבד והיא הקובעת. האמור הינו להערכתנו בלבד.

6.2.9. חניה

החנייה בתוך המתחם. ללא תשלום.

6.2.10. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

השימוש המיטבי במקרקעין הינו להערכתנו המשך הפעלת המתחם במתכונתו הנוכחית והשכרת השטחים הפנויים.

סיכום כללי:
שטח לשיווק - 42,258 מ"ר
שיעור תפוסה - 91%
דמי השכירות השנתיים מסתכמים בכ- **29.3 מ'** ₪.

בנוסף הכנסות מפוטו וולטאי שמסתכם בכ- **2.8 מ'** ₪ בשנה (ע.ה- רכוש קבוע. אינו נכלל בשווי).

6.2.11. תפעול וניהול

שנת 2019- תקציב הניהול צפוי להיות מאוזן (צפי החברה).

6.2.12. שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

6.2.13. מכירות בנכס בשלוש שנים אחרונות

לא נעשו

6.2.14. הפחתה כללית לגודל

הנכס מניב. התפוסה בו טובה (כ-91%). גודלו אינו חריג ביחס לנכסים אחרים מניבי הכנסות הנסחרים בשוק.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6.3. עקרונות לתחשיב

6.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס.

לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואיננה משקפת תנאי שוק.

6.3.2. סקר שערי תשואה למרכזים מסחריים:

(מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי)

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

קניונים / מרכזים מסחריים

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:							
19/09/2019	קרית אונו	קניון אונו	₪ 545,000,000		**מסחר ומשרדים - 5.90%-6.24%**	מגנא + מידע במשרדנו	(7)
26/03/2018	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	₪ 178,000,000	₪ 12,300,000	**מסחר - 7.28%**	מגנא	(6)
24/01/2018	בת ים	קניון בת ים	₪ 125,000,000		**מסחר - 7.03%**	מגנא	(5)
18/07/2017	הוד השרון	אזה"ת נווה נאמן - מרכז מסחרי א.מ.י ביזנס סנטר	₪ 75,000,000	₪ 5,250,000	מסחר - **7.35% - 7.00%**	עיתונות	(4)
11/09/2016	ירושלים	קניון הפסגה	₪ 224,000,000	₪ 16,300,000	מסחר - **7.3%**	מגנא + מידע במשרדנו	(3)
16/08/2015	רמלה	מרכז מסחרי "רמלוד"	₪ 69,000,000	₪ 5,600,000	מסחר - **8.12%**	מגנא	(2)
07/01/2015, 05/02/2015	עפולה	G בעמק	₪ 171,700,000		מסחר - **7.13%**	מגנא	(1)
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי							
30/07/2019	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2018			מסחר - **7.2%**	אגף שומת מקרקעין	
31/01/2019	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2018			מסחר - **7.2%**	אגף שומת מקרקעין	
20/09/2018	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שנייה של שנת 2017			מסחר - **7.2%**	אגף שומת מקרקעין	
14/02/2018	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2017			מסחר - **7.2%**	אגף שומת מקרקעין	
25/05/2017	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2016			מסחר - **7.6%**	אגף שומת מקרקעין	
18/12/2016	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2016			מסחר - **7.6%**	אגף שומת מקרקעין	

הערות:

(1) ריט 1 דיווחה על רכישת 51% מהנכס במחיר 171.7 מ' ₪, תוך ניצול זכות סירוב ראשונה (למכירה לקבוצת עזריאלי). המרכז כולל 22,000 מ"ר לשיווק, התפוסה 92%, NOI חזוי לנכס בתפוסה מלאה - 24 מ' ₪.

(2) סלע קפיטל נדל"ן דיווחה על רכישת 50% מהנכס. המרכז כולל 12,700 מ"ר לשיווק, התפוסה 100%.

(3) סלע קפיטל נדל"ן דיווחה על רכישת מלוא הזכויות בנכס. המרכז כולל 9,000 מ"ר לשיווק ו - 273 מקומות חניה. התפוסה 92% NOI ו - שיעור התשואה מתוחשבים בתפוסה מלאה.

(4) כלל ביטוח רכשה מאיר ומעוז יקותיאל 75% ממרכז מסחרי באזה"ת נווה נאמן תמורת 75 מ' ₪. הכנסות חזויות בשנה - 7 מ' ₪ (ל - 100%). המרכז כולל 5,000 מ"ר. מעליו 2 בניינים משרדים בשטח כולל של כ - 17,000 מ"ר. התפוסה גבוהה. שיעור התשואה המדווח - 7.35%. שיעור התשואה התחשיבי - 7.00%

(5) בית מרכזי קניון בע"מ רכשה מאלדר נכסים בע"מ 50% מקניון בת-ים תמורת 125 מ' ₪. המשקף שווי נטו של חברת הנכס בניכוי התחייבויותיה. התמורה נקבעה לפי שווי של 555 מ' ₪ ל - 100% מהקניון. NOI שנתי - 39 מ' ₪.

(6) סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה 100% מהמרכז המסחרי הכולל 15,500 מ"ר + 462 מקומות חניה וזכויות בניה נוספות. התפוסה - 100%. שיעור התשואה 7.28% אינו כולל זכויות בניה נוספות

(7) חב' אמות השקעות בע"מ דווחה כי דירקטוריון החברה אישר באופן עקרוני התקשרות עם החברה לנכסים ובנין בע"מ לרכישת 50% זכויותיהם תמורת 545 מ' ₪ בתוספת מע"מ. שיעור התפוסה בנכס 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה ה - NOI החזוי בתפוסה מלאה 68 מ' ₪ (משקף שיעור תשואה של כ - 6.2%). בהתחשב בתפוסה הנוכחית שיעור התשואה לתחשיבנו כ - 5.9%. הסכם הרכישה **טרם** נחתם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מבני משרדים / תעסוקה / תעשיה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות
עסקאות השוואה למבני משרדים / תעסוקה / תעשיה:							
10/10/2019	אזה"ת חבל מודיעין, שוהם	לוגיסטיקה	₪ 445,000,000	₪ 22,000,000	4.94%	מגנא	(26)
21/08/2019	בית שמש	תעשייה, לוגיסטיקה	₪ 96,000,000	₪ 6,000,000	6.25%	עיתונות	(25)
24/06/2019	מודיעין	לוגיסטיקה	₪ 470,000,000		5.00%	מגנא	(24)
05/12/2018	בני ברק - "בסר"	חניון מסחרי	₪ 49,500,000		7.00%	מגנא	(23)
16/10/2018	רמלה - מתחם "נשר"	מחסנים לוגיסטיים + תחנת תדלוק	₪ 150,000,000	₪ 10,400,000	6.93%	מגנא + עיתונות	(22)
04/09/2018	איירפורט סיטי	מחסן לוגיסטי	₪ 105,500,000	₪ 6,330,000	6.00%	עיתונות	(21)
04/02/2018	אזה"ת אלון תבור	מחסן לוגיסטי	₪ 27,000,000	₪ 2,400,000	8.89%	מגנא	(20)
01/02/2018	רמלה - אזה"ת	מבנה לתעשיה ומשרדים	₪ 78,500,000	₪ 5,400,000	6.88%	מגנא	(19)
31/01/2018	ראש העין - אזה"ת פארק אפק	מבנה תעשיה			7.30%	פרסום בעתונות	(18)
24/01/2017 ,08/2017	אזה"ת הר-טוב	מבנה לוגיסטיקה	₪ 82,000,000	₪ 5,600,000	6.83%	עיתונות + מגנא	(12)
19/01/2017	חדרה	מתחם "אמניר" - תעשיה ואחסנה	₪ 59,000,000		7.60%	מגנא + עיתונות	(11)
28/11/2016	רמת החייל, תל אביב	משרדים ומסחר	₪ 250,000,000		7.50%-7.04%	מגנ"א	(9)
19/04/2016	גבעת שאול, ירושלים	בנין משרדים	₪ 95,000,000	₪ 7,000,000	7.37%	עיתונות	(8)
01/03/2016	לוד	גלובל פארק - משרדים	₪ 195,800,000		7.4%	מגנ"א + עיתונות	(7)
03/01/2016	פארק תעשיות קיסריה	מבנה משרדים ותעשיה	₪ 70,000,000	₪ 5,300,000	7.57%	מגנ"א	(6)
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:							
30/07/2019	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2018			**משרדים** - 7.4% תעשיה/ לוגיסטיקה - 7.5%	אגף שומת מקרקעין	
31/01/2019	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2018			**משרדים** - 7.5% תעשיה/ לוגיסטיקה - 7.6%	אגף שומת מקרקעין	
20/09/2018	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שנייה של שנת 2017			**משרדים** - 7.5% תעשיה/ לוגיסטיקה - 7.7%	אגף שומת מקרקעין	
14/02/2018	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2017			**משרדים** - 7.6% תעשיה/ לוגיסטיקה - 7.7%	אגף שומת מקרקעין	
25/05/2017	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2016			**משרדים** - 7.8% תעשיה/ לוגיסטיקה - 7.9%	אגף שומת מקרקעין	

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6.3.3. שיעורי ההיוון השנתיים שקבענו

נתוני בסיס:		
מועד קובע לחוו"ד		31/08/2019
שימוש	מושכר / פנוי	שיעור היוון שנתי
מסחר - סופרמרקט	מושכר	7.50%
מסחר	מושכר	7.50%
מסחר	פנוי	8.00%
משרדים/מחסנים	מושכר	8.50%
משרדים/מחסנים	פנוי	10.00%
דוכנים, שילוט, אנטנות סלולריות, פוטו-וולטאי		8.00%

6.3.4. סקר שוק

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מבנה א'

שימוש	תאריך	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
חנות	01/02/2018	4,749	₪ 56
חנות	01/08/2018	604	₪ 25
חנות	01/02/2018	1,195	₪ 41
חנות	01/03/2019	310	₪ 53
חנות	01/07/2019	400	₪ 57
חנות	30/03/2019	589	₪ 57
חנות	01/01/2019	281	₪ 88
חנות	01/04/2018	504	₪ 78

מבנה ב'

שימוש	תאריך	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
חנות	01/02/2018	135.00	₪ **86**
חנות	01/03/2018	161.35	₪ **76**
חנות	01/05/2018	180.00	₪ **201**
חנות	01/05/2018	58.00	₪ **150**

חוזים חדשים/חידושים- מבנה רב תכליתי			
שימוש	תאריך	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
חנות	01/09/2018	507	₪ **50**
חנות	01/10/2018	341	₪ **60**
ממ"ד	28/06/2018	42	₪ **37**
ממ"ד	28/06/2018	42	₪ **37**
משרד	28/06/2018	1,069	₪ **37**
משרד	01/12/2018	43	₪ **47**
משרד	01/01/2019	40	₪ **30**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ממוצע דמי השכירות בנכס הנישום כדלקמן:

מסחר : כ- **66** ₪ למ"ר (כולל שטחי סופרמרקט)
כ- **69** ₪ למ"ר **ללא** שטחי הסופרמרקט
משרדים : כ- **40** ₪ למ"ר (ברמת גמר)

אנו מאמצים את דמ"ש החוזיים כראויים.

6.3.5. סיכום תחשיב השווי

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר משוכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש	שער היוון שנתי	מקדם דחיה/ מקדם היוון	סה"כ שווי		שווי למ"ר (₪)	
		משוכר	פנוי										
מסחר - מבנה א'	משוכר	13,888		₪ 10,099,809	₪ 61	₪ 10,059,085	₪ 60	7.50%		₪ 134,121,140		₪ 9,657	
מסחר - מבנה ב'	משוכר	4,387		₪ 5,008,406	₪ 95	₪ 4,955,662	₪ 94	7.50%		₪ 66,075,490		₪ 15,063	
מסחר - מבנה רב תכליתי	משוכר	3,582		₪ 2,866,570	₪ 67	₪ 2,866,570	₪ 67	7.50%		₪ 38,220,930		₪ 10,671	
מסחר - סופרמרקט	משוכר	12,034		₪ 8,882,977	₪ 62	₪ 8,882,977	₪ 62	7.50%		₪ 118,439,690		₪ 9,842	
משרדים- מבנה רב תכליתי	משוכר	4,794		₪ 2,296,368	₪ 40	₪ 2,297,252	₪ 40	8.50%		₪ 27,026,497		₪ 5,638	
דוכנים, כספומט,חניה	משוכר	9		₪ 160,406		₪ 160,406		8.00%		₪ 2,005,070			
פוטו - וולטאי (השכרת גג)		-		₪ 15,391		₪ 15,391		8.00%		₪ 192,383			
סה"כ שטחים מניבים		**38,685**		**₪ 29,329,926**		**₪ 29,237,342**		**7.57%**		**₪ 386,081,198**			
מסחר	פנוי		730			₪ 735,676	₪ 84	8.00%		₪ 9,195,956		₪ 12,597	
משרדים	פנוי		2,875			₪ 897,000	₪ 26	10.00%	75%	₪ 6,727,500		₪ 2,340	
ממ"קים	פנוי		98			₪ 30,576	₪ 26	10.00%	75%	₪ 229,320		₪ 2,340	
סה"כ שטחים פנויים			**3,703**	**-**		**₪ 1,663,252**	**₪ 37**	**10.30%**		**₪ 16,152,776**			
סה"כ		**42,388**		**₪ 29,329,926**		**₪ 30,900,595**	**₪ 61**			**₪ 402,233,973**			

יתרת עלויות השקעה / התאמות לשוכרים		
תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות		₪ 6,900,000
תשלומים חזויים לר.מ.י / היטל השבחה (המופחתים מהשווי)		
סה"כ שווי		₪ 409,133,973
במעוגל		**₪ 409,100,000**

שיעור תשואה כולל (בתפוסה מלאה)	**7.7%**	מחושב מדמ"ש שנתיים להיוון
שיעור תפוסה	**91%**	
שיעור תשואה כולל (לנכס במצבו)	**7.3%**	ללא שווי הזכויות הנוספות

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7. קביעת השווי ההוגן

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן השווי ההוגן לנכס שבנדון, במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים נכון למועד הקובע בגבולות הסך של **409,100,000 ₪** (ארבע מאות ותשעה מיליון ומאה אלף ₪). **לא** כולל מע"מ

7.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

היטל השבחה : **1.45 מ' ₪**

7.2. בדיקת רגישות

השינוי בשער היוון	השינוי בשכ"ד השנתי		
	5.0%	0.0%	-5.0%
-0.5%	₪ 438,300,000	₪ 437,400,000	₪ 436,600,000
0.0%	₪ 408,300,000	₪ **409,100,000**	₪ 409,900,000
0.5%	₪ 385,100,000	₪ 384,300,000	₪ 383,600,000

7.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו בשלוש שנים אחרונות

שינויים/מועד קובע	31/05/2016	31/05/2017	31/05/2018	31/08/2019	ההפרש
מטרת השומה	בטוחה/דוחות כספיים	בטוחה/דוחות כספיים	בטוחה/דוחות כספיים	בטוחה/דוחות כספיים	
שיעור התפוסה	89%	88%	88%	91%	
שיעור היוון כולל (מסחר)	8.00%	7.75%	7.50%	7.50%	
דמי שכירות שנתי להיוון	₪ 30,175,356	₪ 33,294,823	₪ 31,020,298	₪ 30,900,595	-0.4%
שווי זכויות בנייה נוספות	₪ 6,900,000	₪ 6,900,000	₪ 6,900,000	₪ 6,900,000	
שווי הנכס במעוגל, לא כולל הכנסות מפוטו וולטאי	₪ **415,000,000**	₪ **418,800,000**	₪ **407,500,000**	₪ **409,100,000**	0.4%

הסבר (ע.ה):
עליה בשווי של כ-0.4% (1.6 מ' ₪), ביחס לשווי שקבענו למועד 31.05.2018. 409.1 מ' ₪ לעומת 407.5 מ' ₪ במועד 2018.

הסיבות:
- עליה בשטח לשיווק בכ- 160 מ"ר (בעיקר בשל תוספת גלריה ב-02/2019)
- עליה בתפוסה (91% לעומת 88%)
- הורדת שיעור ההיוון:
בשטחי מסחר פנויים (8% במקום 8.75%).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **הערכות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש שנים אחרונות**

שאלנו וביקשנו מהחברה, נמסר כי לא נעשו הערכות של שמאים אחרים.

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חב' הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2 החברה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

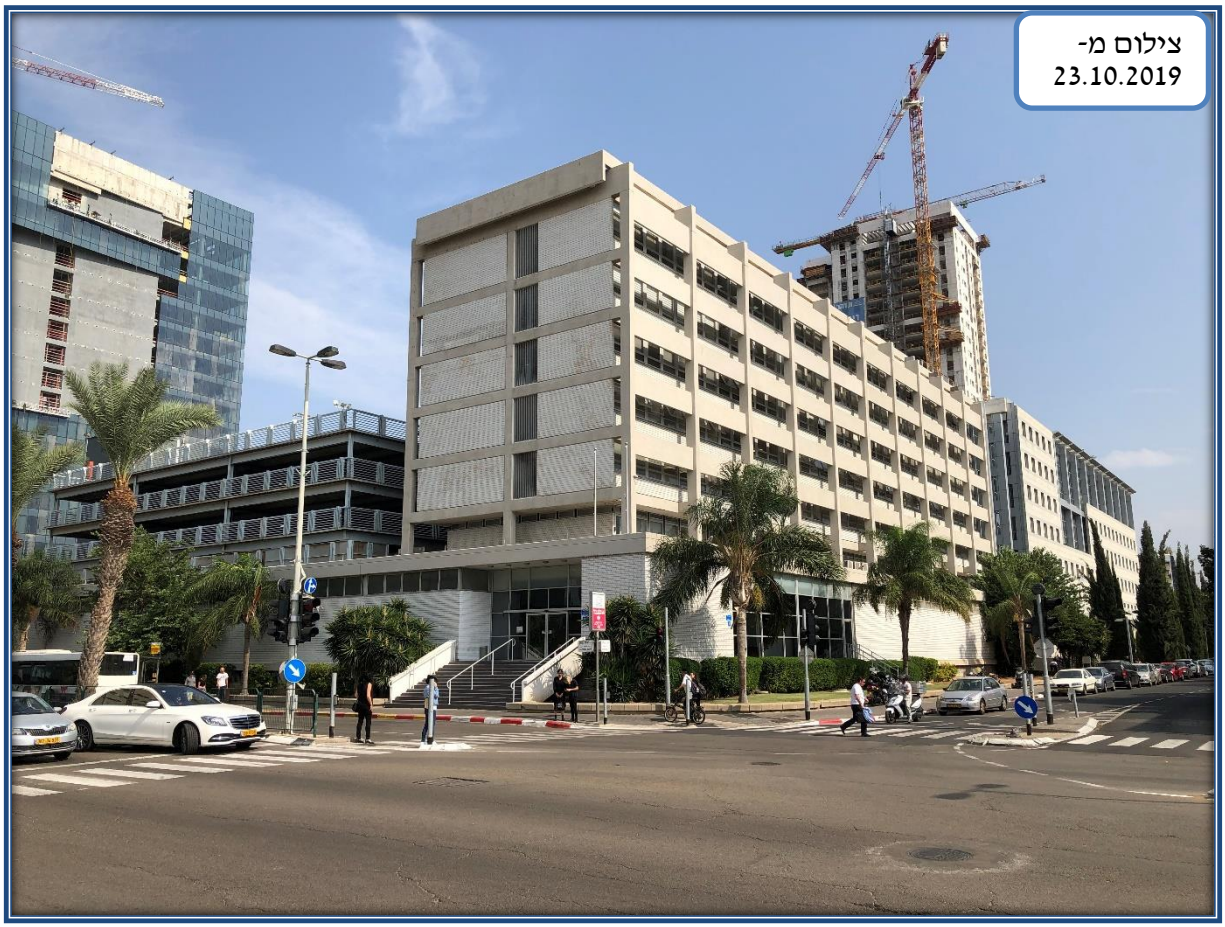
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.S.c במדעי החיים ושמאי מקרקעין
ד"ר אמיר זוהר Ph.D הנדסת מכונות
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
שמעון ברנס הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
מור זמיר כלכלן ושמאי מקרקעין
תום משה כלכלנית ושמאית מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
לירן מושקוביץ כלכלנית ושמאית מקרקעין

תל-אביב : 14/11/2019
סימוכין : 5386.18-1

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: זכויות במקרקעין, רחוב עמינדב מספר 1 פינת רחוב יגאל אלון מספר 76, תל-אביב

זכויות: חכירה מהוונת[1] ל"שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ" (להלן: "**שמי - בר**")



[1] מרשות מקרקעי ישראל ("**ר.מ.י.**").

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

פרטי הזמנת השומה

אני, הח"מ, נתבקשתי בתאריך 16.09.2019 על ידי חברת "דרבן השקעות בע"מ"[2] (להלן: "**החברה**"), לחוות דעתי לעניין שבנדון.

החברה מחזיקה ב- 83.33% מהמניות הרגילות של "שמי-בר". 16.66% מוחזקות על ידי חברת "המשביר השקעות בע"מ".

נמסר לנו על ידי החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס "נדל"ן להשקעה" על פי תקן חשבונאי מספר IAS 40 ולצורך יישום תקן זה דרושה הערכה זו.

ההזמנה בוצעה באמצעות מר דודו זבידה, מנכ"ל החברה.

אני נותן את חוות דעתי זו לצורך הכללתה בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

ניתן בתאריך 14.01.2007 כתב התחייבות לשיפוי ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ[3] ו/או האושנר ושות'[4] ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר") בגין חוות דעת זו. כוחו של כתב ההתחייבות הנ"ל יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לדו"ח זה.

יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה ולחברות אחרות מקבוצת "מבנה", בעיקר במה שנוגע למערכת הבנקאית ולרבות ליווי פרויקט בבנייה עבור החברה. כן ביצעתי החל ב- 31.12.2006 הערכות חלק מנכסי המקרקעין של הקבוצה לצורך הכללתן בדוחו"ת הכספיים.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בקבוצת "מבנה" ולרבות בחברה.

הכנסות משרדי מקבוצת "מבנה" ולרבות מהחברה, לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי. חוות הדעת נערכת ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רחוב האורן מספר 3, שכונת גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 52645.
מקום עבודתו : רחוב לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 67134.

---

[2] מקבוצת "מבנה".
[3] השם כעת: האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.
[4] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין. כיום, "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ".

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

הסכמות והצהרות השמאי

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של שמי-בר.

הנני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה ו/או לתשקיף החברה.

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית" מאוקטובר 2010. (להלן: "תקן 17.1").

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

וזאת השאלה

מהו השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.08.2019**, לצורך הכללתו בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

וזאת חוות דעתי המקצועית

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס ו/או למועד מסוים הנקוב בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

מבדיקה שערכנו עולה כי אין שינויים מהותיים בשווי נכון למועד הוצאת חוו"ד זו.

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 23.10.2019 ע"י אסף ניב, שמאי מקרקעין.
- החברה ושמי-בר נתבקשו על ידינו במכתב כללי מיום 29.11.2006 אשר כוחו יפה גם להערכה זו, לספק לנו את כל המידע המצוי בידיהן בקשר עם הנתונים והמידע הקשורים לנכס ושבכוחם להשפיע על שוויו וטיבו ולרבות לגבי אירועים מיוחדים וחריגים, אם קיימים, דוגמת תביעות, וכד'.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע העובדתי הנ"ל שנמסר מהחברה וחב' שמי-בר ועבר על ידינו עיבוד להצגתו בדו"ח זה.

מסמכים שהועברו מהחברה:

- 09/2019 - מידע לגבי ההשכרות החופשיות בנכס.
- 03.05.2015 - העתקי 3 הסכמים בין החברה, לבין "תדהר ייזום עמינדב בע"מ" (להלן: "**תדהר**"), לעניין פרויקט המגורים המתוכנן בחלק מהנכס (כפי שיוסבר להלן בסע' 1, פרויקט המגורים **אינו** כלול בחוו"ד שבנדון).
- 29.11.2011 - העתק שטר העברת זכות שכירות (מהוונת) מ"המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ" (להלן: "**המשביר**")[5], לשמי בר.
- --- - העתק חוזה חכירה מהוון מיום 12.11.2006 (לתקופה נוספת) בין ר.מ.י, לבין המשביר + חוזה חכירה עדכני מ- 14.05.2015 בין ר.מ.י לחברה ("שמי בר").

מסמכים שנאספו על ידינו:

- 22.10.2019 - נסח רישום מקרקעין. גרסת האינטרנט. הופק במשרדנו.
- --- - הוראות תכניות בניין עיר רלוונטיות (תשריט + תקנון).
- --- - העתק היתרי בניה ותעודת גמר.

[5] שמי בר רכשו את זכויות המשביר בנכס באמצעות מערכת הסכמים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	7096
חלקה	:	64
שטח החלקה (*)	:	23,272 מ"ר, שטח רשום בשלמות

(*) הערה (ע.ה)

בתחום שטח החלקה הנ"ל (בפינה הדרום מזרחית, קרן הרחובות מיטב ועמינדב) מוקם מגדל מגורים בן 169 דירות, ב- 27 קומות וקומה טכנית על הגג, מעל קומת כניסה ומעל 5 קומות מרתפים.

פרויקט המגורים כולל את כלל הקומות העיליות + 2 קומות מרתף החנייה העליונות בלבד (להלן: "**פרויקט המגורים**").

3 קומות מרתפי החנייה התחתונים (3-, 4- ו-5-) לא שייכות לפרויקט המגורים.
קומות אלו ישרתו את שטחי הבנייה (תעסוקה, מסחר, מגורים) העתידיים שיוקמו ביתרת שטח החלקה.

3 קומות המרתף הנ"ל נמצאות בשלבי הקמה (כחלק מפרויקט המגורים) ומתוחשבות על ידנו בשיטת החילוץ, במצבן, נכון למועד הקובע.

עפ"י מדידה שערכה החברה, שטח הקרקע המיוחס לפרויקט המגורים הנ"ל הינו **7.182 ד'**[6] (**מצ"ב** תשריט, להלן בסע' 2.2).

פרויקט המגורים (בשלמותו) **אינו** כלול בחוו"ד שבנדון.

סוג הנכס	:	מקרקעין המיועדים לשימוש מעורב לתעסוקה ומסחר (וכן למגורים עפ"י תא/5000). קיימת בנייה למשרדים ולמסחר + מבנה חנייה עילית סה"כ השטחים הבנויים כ- **45,400 מ"ר** ומהם כ- 13,065 מ"ר במבנה החניה העילי וכ-16,965 מ"ר ב-3 מרתפי החניה בפרויקט המגורים
כתובת	:	רחוב עמינדב מספר 1 פינת רחוב יגאל אלון מספר 76, מזרח תל אביב
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות (ללא פרויקט המגורים)
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, תשריטי תוב"ע

[6] שטח זה כולל גם שטחי רמפות ומעברים שאינם בתחום מגרש המגורים. נמסר מהחברה כי בעת חישוב זכויות הבנייה העתידיות מתכנית תא/5000, יובא בחשבון כי שטח קרקע פרויקט המגורים הינו 5.45 ד' בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בעלות	:	קרן קיימת לישראל
חכירה	:	רשומה ל"שמי בר (י.א) 1993 בע"מ". תאריך סיום החכירה 25.10.2063
הערות	:	06.01.2016- רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126, לטובת עיריית תל אביב יפו, הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים[7] 02.03.2016- רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, על כל החוכרים[8] 22.01.2017- רשומה הערה על הפקעה לפי סע' 5 ו- 7, לטובת עיריית תל אביב יפו, בשטח של 1,160 מ"ר[9] 24.05.2017 ו-03.01.2018- רשומות 2 הערות אזהרה לפי סע' 126, לטובת "תדהר ייזום עמינדב בע"מ", הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים[10]
שעבודים[11]	:	17.12.2017- נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת "כנף-כלל ניהול פיננסים בע"מ", ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים 25.12.2017- נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ולכלל חברה לביטוח בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים ע.ה- לבדיקתנו, המשכנתא הנ"ל הינה על פרויקט המגורים.

7 נמסר מהחברה כי הערה זו נרשמה כחלק מהליך רישום הבית המשותף לפרויקט המגורים המתוכנן. פרויקט המגורים אינו כלול בחוו"ד שבנדון. רישום הערה זו אינו מהותי.

8 נמסר מהחברה כי הערה זו נרשמה לאור התחייבותה של החברה לבניית חדר טרפו לבניין המגורים המתוכנן. הנושא מוכר.

9 מעיון בי.פ הרלוונטי עולה כי ההפקעה הינה בהתאם לתב"ע 3255/ב'. התכנית קובעת את היקפי הבנייה בהתייחס להפקעות המפורטות בה כך שלנ"ל אין השפעה על שווי הנכס שבנדון.

10 נמסר מהחברה כי הנ"ל בגין רכישת הזכויות בפרויקט המגורים.

11 הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

2.1. תיאור הסביבה

הסביבה הנה אזור תעסוקה במזרח העיר תל- אביב, בקרבת תוואי ציר "נתיבי איילון" וצומת הדרכים יגאל אלון - דרך השלום, המהווים צירי תנועה מרכזיים באזור. הפיתוח העירוני באזור מלא.

גבולות האזור:
בצפון : דרך השלום ומעברו שכונת נחלת יצחק.
בדרום : רחוב יצחק שדה ומעברו שכונת יד- אליהו.
במערב : ציר "נתיבי איילון".
ממזרח : שדרות ההשכלה ומעברם אזור המגורים בשכונת ביצרון.

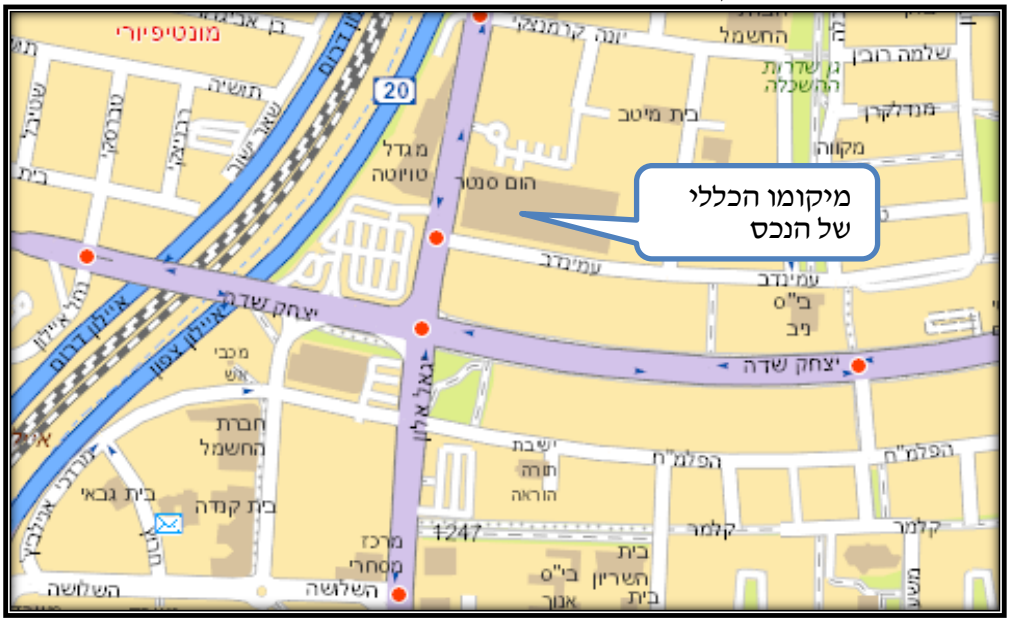
אזור התעשייה הנדון התאפיין במשך שנים בבנייה תעשייתית של מפעלים בני 1-3 קומות לתעשייה ומלאכה לצד מבנים חד-קומתיים למוסכים ושירותי רכב.

עם השנים הפך האזור לאזור תעסוקה ומשרדים ונבנו בו בניינים חדשים כמו: "בית טויוטה" "בית גזית", בית "גסטטנר", בית "אס.ג'י.אס- צ'ק פוינט", בית "סמואלוב", בית "דנבאר", בית "אשדר", "בית קליפורניה", בית "צרפת", מגדל "אמפא TLV"/"אלקטרה", מגדלי "אלון" ועוד. מתחמים נוספים בסביבה נמצאים בשלבי תכנון שונים להקמת מגדלי מגורים, משרדים ומסחר.

לרחוב יגאל אלון נגישות נוחה לעורק התנועה הפריפרי של "נתיבי אילון", המשיק לאזור ומקושר אליו באמצעות מחלף השלום - בצפון ומחלף לה גארדיה- בדרום.
כמו כן קיימת אל ומהאזור נגישות נוחה לצירי תנועה פנימיים עיקריים המקשרים את תל-אביב אל ערי גוש דן המזרחי -רמת גן, גבעתיים (דרך יצחק שדה) ושכונות דרום תל-אביב (לה גארדיה).

הנכס הנישום ממוקם ברחוב יגאל אלון פינת רחוב עמינדב בסמוך לרחוב יצחק שדה.

תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.2. תיאור הקרקע

חלקה בשטח רשום של **23,272 מ"ר**, מישורית, בעלת צורה מלבנית חסר הפינה הצפון מזרחית המהווה את חלקה מס' 20.

החלקה תלת חזיתית, פונה בחזית מערבית לרחובות יגאל אלון, בחזית דרומית לרח' עמינדב ובחזית מזרחית לרח' מיטב. לחלקה גישה ברכב מרחוב קרמינצקי ורחוב בוקסנבאום בצד צפון.

גבולות החלקה הכלליים:

בצפון - מגרש עליו פרויקט תעסוקה בהקמה ("סוזוקי") ומעברו חלקות קרקע ועליהן מבני תעסוקה וותיקים, בחלקן תחילת בנייה חדשה.

בדרום - רחוב עמינדב ומעברו בניני מגורים ותיקים בד"כ בני 3-4 קומות.

במזרח - רחוב מיטב ומעברו בניני תעסוקה.

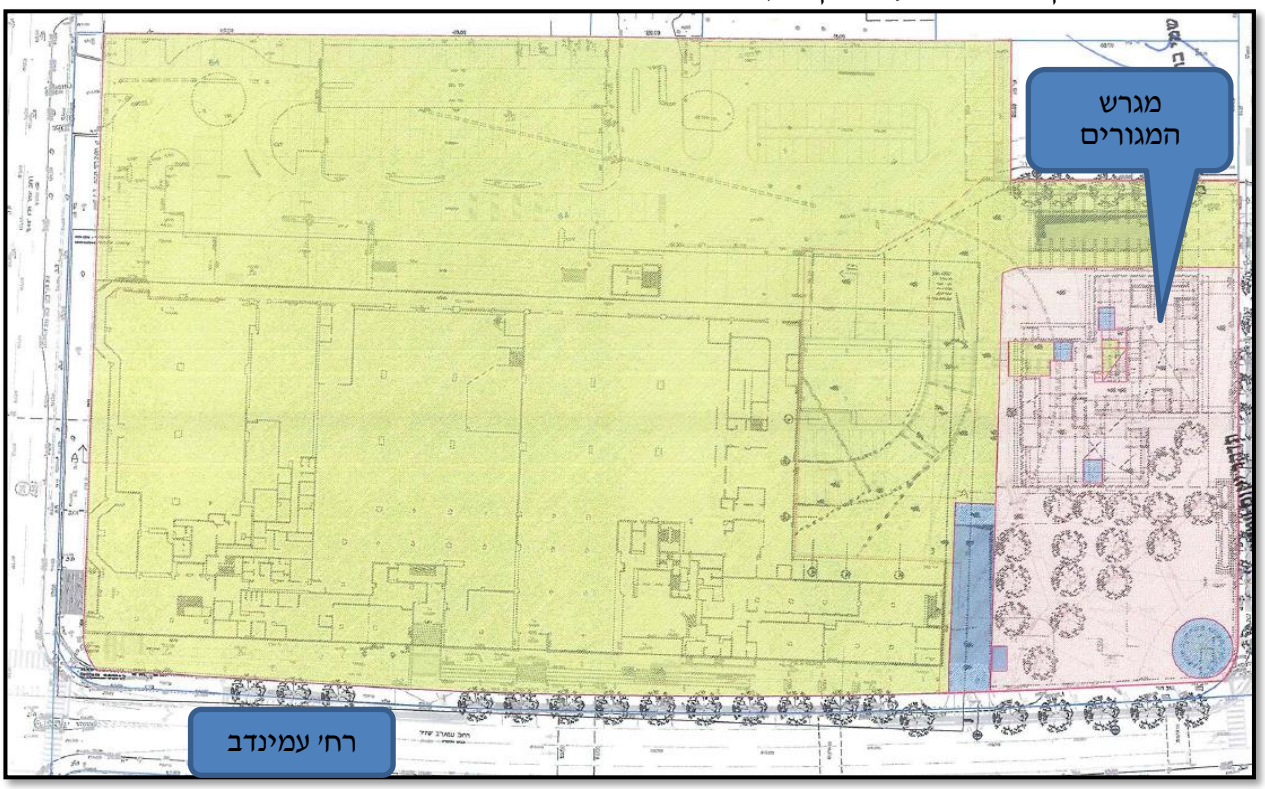
במערב - רחוב יגאל אלון ומעברו "בית טויוטה" ומתחם "הסינרמה" (לשעבר).

תרשים החלקה (מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי, ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מצ"ב להלן נספח ט' 1 להסכם הרכישה של "תדהר" בו ניתן לראות את מיקום מגרש פרויקט המגורים (ללא קנ"מ):



2.3. תיאור הבינוי

בקרקע, לאורך רחוב עמינדב, קיים מבנה למשרדים ומסחר בן 2 אגפים, אגף/מבנה ותיק בפינת יגאל אלון ואגף/מבנה חדש יותר בהמשך מזרחה לאורך רח' עמינדב.

הבנייה הוותיקה כוללת:

- בניין משרדים בן **6 קומות** מעל:
- קומת קרקע מסחרית עם גלריות, מעל:
- מרתף לאחסנה וחנייה.

הבנייה החדשה יותר כוללת:

- בניין משרדים בן **6 קומות** מעל:
- קומת קרקע המשמשת כלובי, מעל:
- חלק מהחניון שהוזכר לעיל באגף הישן.
- חניון עילי בן 2 מפלסי חניה + מפלס חניה פתוח בגג. העלייה ברמפה מכיוון צפון.

בעורף החלקה, לאורך האגף הצפוני קיים גם שטח לחניה פתוחה המשמש את השטחים המסחריים.

פרויקט המגורים מוקם בפינה הדרום מזרחית בקרן הרחובות עמינדב ומיטב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

להלן תיאור הבינוי (השטחים המפורטים להלן הינם עפ"י היתר הבנייה):

2.3.1. הבנייה הוותיקה

כוללת קומת מרתף לחניה.
קומת קרקע מסחרית.
6 קומות משרדים.
הכניסה הראשית לבניין הינה מרחוב עמינדב בפינת יגאל אלון.
מפלס הכניסה גבוה ממפלס הרחוב והעלייה במדרגות גן חיצוניות.

הבנייה המקורית בתחילת שנות ה- 60'.
הבניין עבר שיפוץ יסודי ומהותי הן פנימי והן חיצוני ושודרג לרמה הדומה לזו של הבניין החדש.

פרוט לפי מפלסים:

קומת מרתף **9,597 מ"ר**[12]

קומת המרתף משמשת בעיקר כחניון תת קרקעי ולאורך האגף הדרומי והמזרחי רצועה המשמשת למחסנים, משרדים וחדרי מכונות.

הגישה לקומת המרתף ממגרש החניה הפתוח, ברמפה מהאגף הדרום מערבי של החלקה.
4 מעליות מקשרות את המרתף עם שטחי המסחר.
2 מעליות בכל אחד מבנייני המשרדים יורדות למרתף. רצפת הקומה והקירות בטון חשוף. סה"כ בקומה **129 מקומות חנייה**[13].

קומת קרקע (ללא שטח האגף המזרחי) **8,325 מ"ר**[14]

בכניסה לאגף "הישן" לובי כניסה משופץ.
מהמפלס הנ"ל מסדרון סגור אשר חוצה את הקומה לאגף הצפוני אל החלק המסחרי.

---

12 השטח משתרע גם מתחת לפרויקט המגורים.
13 במקור 151 חניות. יתרת החניות (22) נהרסו ואינן פעילות עוד (מיקומן בתחום השטח בו מוקם בניין המגורים).
14 לא כולל כ- 950 מ"ר באגף המזרחי המפורטים להלן כחלק משטח האגף המזרחי. שטח הקומה בשלמות עפ"י היתר הינו כ- 9,275 מ"ר (8,325 מ"ר=950 מ"ר-9,275 מ"ר).
לבדיקתנו, שטח הקומה (9,275 מ"ר) כולל בנוסף גם שטח של כ- 845 מ"ר אשר שימש בעבר כחלק ממשרדי חברת החשמל (ממזרח ל- "שופרסל") ונהרס במסגרת הקמת פרויקט המגורים. אנו נתייחס לשטח זה שנהרס גם בסוף סע' זה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

חזית החנויות פונה לכיוון צפון לכיוון מגרש החנייה הפתוח.
המפלס המסחרי בנוי על רמפת בטון מוגבהת.

משני קצוות החזית המסחרית המערבית והמזרחית, מעליות המובילות לכל קומות החניון מרתף (1-) ועד קומה 3 בחניון העילי.

פרטי הגמר בקומת הקרקע המסחרית כוללים בין היתר:

- חיפוי P.V.C וריצוף קרמי ברצפה.
- תקרה חשופה כולל תעלות מיזוג אוויר חשופות, בחלקה תקרה אקוסטית.
- תאורה תעשייתית תלויה.
- בחזית הכניסה ויטרינות זכוכית עם מסגרת אלומיניום ודלתות הזזה חשמליות.
- רמת הגמר בשטח חדר הכושר ו"סטוק" גבוהה יותר וכוללת בין היתר: חיפוי פרקט, תקרה אקוסטית, תאורה שקועה, מיזוג מרכזי.

יתרת החצר במפלס הרחוב באגף הצפוני סלולה אספלט ומשמשת כחניון לאגף המסחרי ואזור פריקה וטעינה.
סה"כ **78 מקומות חניה** בחניון הנ"ל[15].
כאמור השטח הנ"ל משמש את לקוחות השטחים המסחריים. החניה חינם למשך שעה וחצי/שעתיים למשתמשים בשטחי המסחר.

גלריות **411.63 מ"ר.**
מעל חלקים ביחידות המסחריות בנויות גלריות.

קומות משרדים 6-1: **4,810 מ"ר.**
הגישה לקומות המשרדים באמצעות 3 מעליות.
הגישה לאחת המעליות הנ"ל הינה מרח' עמינדב, ממזרח ללובי הכניסה הראשי.

[15] במקור 230 חניות. יתרת החניות (152) אינן פעילות עוד (מיקומן בתחום השטח בו מוקם בניין המגורים).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

קומות 1-3 :
מושכרת בשלמות ל- 2 שוכרים.
למועד חוו"ד, מבוצעות בקומות עבודות התאמה (למעט חלק מקומה 2 שאוכלס).
החלוקה הפנימית בשיטת OPEN SPACE". בכל קומה תאי שירותים גברים/ נשים ומטבחון.

קומה 4 :
מושכרת בשלמות ל- 2 שוכרים.

קומות 5 ו-6:
מותאמות ומאוכלסות בשלמות ל- 4 שוכרים.

פרטי הגמר בקומות כוללים בין היתר :

- חיפוי שטיח מקיר לקיר ברצפה.
- פרקטים.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה שקועה.
- מחיצות פנימיות לעמדות OPEN SPACE" " מעץ עם חיפוי בד חלקי.
- חלוקה לחדרים בקירות גבס.
- חלונות זכוכית עם מסגרת אלומיניום.
- דלתות ומשקופים מעץ.
- מטבחון ושירותים עם כלים סניטרים ברמה גבוהה.
- מיזוג מרכזי.
- ספרינקלרים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2.3.2. בנייה חדשה, יחסית **כ- 9,195 מ"ר**[16]

בניין "משרדים חדש", יחסית (היתר הבנייה מ- 12/1996):

הבניין בן 6 קומות משרדים, בנוי בקיר משותף עם הבניין ה"ישן".
הכניסה הראשית לבניין מרחוב עמינדב, מפלס הכניסה גבוה ממפלס הרחוב.

בקומת הכניסה לובי ו- 3 מעליות לקומות המשרדים + 2 מעליות לקומות החניון.
הקומות הושכרו בשלמות לשוכר אחד ולמועד חוו"ד חלקן מאוכלסות (בגמר דומה לזה שבבניין הישן) ובחלקן מבוצעות עבודות גמר.

מבנה חנייה עילי: **כ- 13,065 מ"ר ברוטו**

מבנה חניה עילי בן 3 קומות הבנוי בסמוך לאגף הצפוני של מבני המשרדים מקביל לקומות 2, 4 ו- 5 ומעל הקומה המסחרית.

הכניסה לחניון מרחוב קרמינצקי ורחוב בוקסנבאום דרך מגרש החניה הפתוח, העלייה ברמפה חיצונית מגבולו הצפוני של מגרש החניה.

המעבר בין הקומות ברמפה פנימית. הגישה להולכי רגל בחדרי מדרגות ו- 2 מעליות (בכל אגף). קיימת גישה ישירה לאגף המשרדים החדש. קיימות מדרגות חירום.

עפ"י נתוני החברה נמסר לנו כי מס' מקומות החניה בפועל הינם:

מפלס 1: 162 מקומות חניה מקורה.
מפלס 2: 162 מקומות חניה מקורה.
מפלס 3: 192 מקומות חניה פתוח, בגג המבנה.
סה"כ: **516** מקומות חנייה בחניון עילי
(עפ"י היתר הבניה 520 מקומות חניה).

[16] השטח המושכר הינו כ- 9,395 מ"ר וכולל כ- 200 מ"ר גג פתוח.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

טבלת סיכום השטחים הבנויים וחניות (עפ"י היתר):

קומה	שטח ברוטו במ"ר	חניות (מספר מקומות)
מרתף	9,597	129
קומת קרקע (בבניין "ישן")[17]	8,325	
גלריה	411	
בנין משרדים "ישן" (קומות עיליות)	4,810	
בנין משרדים "חדש" (כולל ק"ק[18])	9,195	
סה"כ	**32,338**	
חניון עילי "חדש"	13,065	516
חניון פתוח		78
סה"כ	**45,403**	**723**

הערה (ע.ה):
סה"כ שטח הפרויקט לשיווק (ללא חניות) הינו כ- 21,831 מ"ר ברוטו (כולל כ- 200 מ"ר גג פתוח).

שטח ברוטו עפ"י היתר, בניכוי שטחי החנייה, מבואות וחדרי מדרגות ושטח חברת החשמל שנהרס, הינו כ- 22,000 מ"ר. תואם בקרוב את גודל השטח לשיווק.

ערכנו את תחשיב השווי בהתאם לשטחים לשיווק.

השטחים הנ"ל ללא 3 קומות המרתף החדשות.

[17] כולל שטח של כ- 845 מ"ר אשר שימש בעבר כחלק ממשרדי חברת החשמל (ממזרח ל- "שופרסל") ונהרס במסגרת הקמת פרויקט המגורים.
[18] לא כולל 200 מ"ר גג פתוח.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3. מצב תכנוני

3.1. תוכניות בנין עיר

- **תכנית "K" פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 143 מיום 22.02.51**

ניתוח זכויות הבניה הנו בהסתמך (בין היתר) על מכתב הבהרה של מר דני לס, מנהל מחלקת שירותי בנין ערים בעיריית ת"א בעניין "זכויות בניה באזור תעשייה בתוכנית "K".
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כאזור המיועד **לתעשייה.**

הוראות הבנייה באזור תעשייה:

שטח מגרש מינימאלי	:	600 מ"ר.
תכסית/ קומה טיפוסית	:	40%.
סה"כ זכויות כולל קומת ביניים	:	150%.
גובה הבניין	:	15 מ', 3 קומות + קומת ביניים.

- **תב"ע מס' 536 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 735 מיום 28.01.1960**

תוכנית נקודתית להקמת מפעל "המשביר המרכזי" בע"מ, הכוללים מחסנים למסחר בסיטונאות ומשרדים בתנאי ששטח הרצפות הכולל לא יעלה על **120%** משטח המגרש שהוא 23,272 מ"ר. מותר יהיה לחלק את אחוזי הבנייה בשיעורים שונים בכל קומה בבניינים, אשר יוקמו בגובה של **2- 10 קומות.**

- **תב"ע מס' 1386 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1750 מיום 26.08.1971**

מטרת התוכנית הנה להתיר הקמת סככות באזורי תעשייה ומלאכה במרווחים האחוריים של הבניינים.
שטח הסככה לא יעלה על 10% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לבנין הראשי.

- **תב"ע "ע" התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.**

התוכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בהיקף המגרש (בשימושי משרדים, מסחר תעשיה ומלאכה). זאת בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, בתנאי שהשימוש אינו למטרת הפקת רווחים.

- **החלטת ועדה מקומית ס' 2146ב' - 2** (תוספת שטחי שירות לתב"ע 536) מתאריך 05.07.1995.

הוחלט לאשר ש"ש:
ת"ק- מרתפים לפי "ע". הוו' תהיה רשאית לאשר שטחי חניה נוספים במרתפים.
על קרקעיים- שטח ח.מ. עד 30 מ"ר. מרחבים מוגנים קומתיים. שטחים ומתקנים למטרות שירות על הגג כמוגדר בתכנית ג'. 3 קומות חניה בשטח 13,500 מ"ר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תב"ע 1043 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ.5040 מיום 20.12.2001

מטרות התוכנית הנן בין היתר:

- להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעסוקה, ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.
- לפרט שטחי שרות לשטחי הבנייה הקבועים בתוכנית הראשית.

התוכנית מסווגת את הנכס כ"אזור תעסוקה א'".

יותרו התכליות הבאות:

- משרדים - בכל הקומות יותרו משרדים.
- תעשייה - מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א. יותרו גם תעשיות אלקטרוניקה ותעשיות עתירות ידע למיניהן.
  יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.
- מסחר סיטונאי - יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות וכיו"ב.
- מסחר קמעונאי- יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים.
  היקף שטחי המסחר הקמעונאי בקומת הקרקע בלבד לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש.
- מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים -
  יותרו מוסדות חינוך, תרבות, שירותי בריאות כולל מרפאות ציבוריות, מכוני רפואה פרטיים ובתי חולים גריאטריים.
- שרותי רכב - יותרו עסקים העוסקים במכירה, השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב, בכפוף לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- הובלה ותחבורה- יותרו עסקים העוסקים בהובלת נוסעים ומטענים כגון: סוכנויות נסיעות, שירותי דואר ובלדרות, עמילות מכס.
- אחסנה - יותרו כל סוגי האחסנה כגון מחסנים כלליים, מחסני ערובה ומחסני קירור פרט לממגורות.
- מתקני ספורט - תותר הקמת מתקני ספורט ומועדוני ספורט.
- אולמות בידור ושמחות, פאבים ומועדונים:
  הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, בדרך של הקלה, אולמות בידור ושמחות, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים לרבות בכביש הגובל באזור מגורים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- מבני חניה (כשימוש עיקרי) –
  הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני חניה כשימוש עיקרי בתנאי שאינו מהווה מטרד.

שטחי שרות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	במפלס הכניסה הקובעת ומעליו
ע"פ תוכנית "ע"	35% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש.
	הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שרות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות או רב תכליתיות ע"פ תנאים המפורטים בתב"ע ובלבד שישמשו לרווחת הציבור ולא יעשה בהם שימוש מסחרי.
	הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש.

- **תכנית בנין עיר "ע1". פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.03.**
  תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

  בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף **נוספות** עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

  ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

  שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
  תותר בניית קומות המרתף (למעט בבתים צמודי קרקע) עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים.

  גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

  התכליות המותרות ב- 2 קומת המרתף העליונה יותר שטחים נלווים : עיקרי + שרות . שטחים נלווים למסחר, תעסוקה לבנייני ציבור ולבניני נופש וספורט.
  בקומות המרתף התחתונות – שטחי שירות כלליים.

  על פי הוראות התוכנית היטל השבחה בעת מכירה לפני הוצאת היתר יחושב עבור 2 קומות מרתף בהיקף של 80% משטח המגרש לכל קומה. יתרת ההיטל ישולם בזמן מימוש בהוצאת היתר בנייה.

- **תוכנית בנין עיר ד/2657/א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.12.2004.**
  מטרת התכנית הרחבת רחוב יגאל אלון בקטע שבין רח' יצחק שדה לבין דרך השלום, מ- 20 מ' ל- 31 מ' על מנת לאפשר תנועה סדירה באזור.

  כל המבנים והמתקנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב ו/או נמצאים בתחום המיועד להפקעה יהרסו ויפונו מהשטח.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

עפ"י התשריט אין פגיעה בנכס הנישום הבנוי למעט מדרגות הכניסה לבניין "הישן" מרחוב יגאל אלון המסומנות להריסה.
סה"כ שטח להפקעה בתחום החלקה לאורך הגבול עם רחוב יגאל אלון כ- 560 מ"ר (הזכויות יחושבו לפי השטח לפני הפקעה. הסבר נוסף להלן בסע' 3.3).

- **תכנית ג1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20.08.2007**

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לדירה וכן ניתנת הגדלת תכסית הבניה על הגג בשיעור מרבי של 65% כולל ח.מ. ושטחים טכניים. הבניה תעשה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהחזית.
הערה (ע.ה): שטחי המגורים אינם כלולים בחוו"ד והנ"ל מובא לידיעה בלבד.

3.2. תוכנית בניין עיר– 3255 ב' + תכנית העיצוב 4020א'

- **תוכנית בניין עיר 3255 ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 6061 מיום 08.02.2010.**

התב"ע מהווה תכנית לאזור כולו. המתחם שבנדון מהווה חלק מהתכנית.
מטרת התוכנית להביא להתחדשות אזור התעשייה ביצרון ולהפכו לאזור תעסוקה המשלב תעשייה נקייה ומשרדים, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים כולל תוספת זכויות.

שימושים במגרש שבנדון: מעורב למגורים, תעסוקה ומסחר.

אחוזי הבנייה הקיימים כולל הקלה כמותית כפי שהיה ניתן לבקש- 216%.

המימוש יעשה ב- 2 שלבים כדלקמן:

שלב ראשון:
התב"ע תאפשר הוצאת היתרי בניה בהיקף זכויות בניה מצטברות עד 40,338 מ"ר עיקרי כדלקמן:
27,926 מ"ר לתעסוקה ומסחר + 12,412 מ"ר למגורים.
בגין ניצול הנ"ל תידרש על פי המוצע תכנית עיצוב אדריכלית בלבד[19].

שלב שני[20]:
התב"ע תאפשר הוצאת היתרי בניה למימוש יתרת זכויות הבניה בהיקף של 43,633 מ"ר עיקריים, כשהבניה הנוספת מיועדת לתעסוקה, ובסה"כ עד 83,971 מ"ר עיקריים לתעסוקה, מסחר, מגורים, **בכפוף לאישור תכנית מפורטת.**

השימוש למגורים יתאפשר ע"י המרת שטחי תעסוקה למגורים ביחס של 1.5:1.0.

שטחי שירות מעל פני הקרקע:
למבני תעסוקה עד 40% מסך השטחים העיקריים ולמבני מגורים עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף שטחי ממ"ד/ממ"ק.
תותר תוספת של עד 10% מסך השטחים העיקריים, לשטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו.

---

19 תכנית עיצוב למגרש 4- תעא/4020א- מאושרת מיום 01.08.2012.

20 מיצוי זכויות אלו מותנה בביטול או קרוי החניון העילי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שטחי שירות מתחת לפני הקרקע:
עד 800% משטח המגרש ב- 8 קומות.

שימושים מותרים מעל פני הקרקע:
יותרו בין היתר שימושים למגורים (כולל שימושים לרווחת הדיירים), מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע, שרותי רפואה ועוד.
על שדרות ההשכלה וברחוב עמינדב, לא יותרו שימושים מטרדים לאזור המגורים.
ברחובות יגאל אלון והסוללים חזית מסחרית חובה.

שימושים מותרים מתחת לפני הקרקע:
בהתאם לתב"ע "ע1".

גובה :
לרח' מיטב - עד 100 מ' (עד 25 ק' טיפוסיות).
לרח' יגאל אלון- עד 165 מ' (עד 45 ק' טיפוסיות).
לרח' עמינדב - עד 45 מ' (עד 9 ק' טיפוסיות).

- הפקעות מחייבות (*) לדרכים בד' - 0.6 ד' (לעמינדב).
- שטחים צפים (**) לשפ"פ - 1.7 ד' לעמינדב + 1.2 ד' ליגאל אלון.
- שטחים צפים (**) לשב"צ - 2 ד' (0.2 ד' ז. הנאה לחניה בק. מרתף).
- שטחים צפים (**) לזיקת הנאה - למעבר 1.9 ד' + 1.3 ד' להרחבת מדרכות.

(*) שטחים שנדרשים להשלמת מערך התשתיות הכולל למתחם ומימושם נדרש לפיתוח המתחם. מיקומם וגודלם מחייבים כמפורט בתשריט.

(**) שטחים שנדרשים להשלמת מערך שטחי הציבור במתחם. זיקת הנאה לציבור לאורך הרחובות מחייבת במיקומה. בתכנית נקבע גודל השטח הנדרש לגבי שפ"פ, שב"צ וזיקת הנאה בתחום המגרש, מיקומם וצורתם הסופית אינם מחייבים מכם תכנית זאת, ייקבעו בעת אישור תכנית מפורטת.

תנאים למתן היתר לבנייה חדשה הינם בין היתר כדלקמן:
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- תכסית מרבית 60% כולל השפ"פ.
- במגרש הנדון תכסית מבנה המגורים עד 800 מ"ר ברוטו.

מפורטות משימות פיתוח, בין היתר כדלקמן:
- גשר מביצרון לשד' יהודית.
- פיתוח שד' ההשכלה.
- בניית/שיפוץ מוסדות ציבור בסביבה ועוד.

גמישות:
בכל מגרש תותר גמישות של עד 3,000 מ"ר שטח עיקרי להעברה בין הייעודים- תעסוקה ומגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תע"א 4020א' המאושרת מ- 01.08.2012**[21]

מתחם אלון שלב א' למגורים ותעסוקה, עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' 3255 ב' – "מתחם ביצרון"

פיתוח המתחם יעשה ב- 2 שלבים:

שלב א' מימוש זכויות של עד 120% עבור תעסוקה ובנוסף 80% משטח המגרש עבור מגורים. בנוסף מאפשרת התוכנית המרה של 3000 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה ל- 2000 מ"ר עיקרי ליעוד מגורים. סה"כ מאפשרת תוכנית העיצוב לבנות 14,412 מ"ר לשטחים עיקריים ביעוד מגורים ו- 24,926 מ"ר לשטחים עיקריים ביעוד תעסוקה.

מתוכננים 5 מרתפי חניה תת קרקעיים חדשים מתחת למגורים ולשפ"פ הסמוך.

התוכנית כוללת בניית מגדל חדש למגורים בן 27 קומות וקומות טכניות עד לגובה 100 מ' ממפלס רחוב מיטב. מבני המשרדים הקיימים במתחם כולל המסחר ומבנה החניה העילי נשארים והחניה התת קרקעית הקיימת.

התוכנית מקצה שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לשהיית ומעבר הציבור בפינת הרחובות עמינדב ומיטב ובנוסף מגדירה שפ"פ עבור מעבר בין רחוב מיטב לשטח הציבורי הממוקם על רחוב בוקסנבאום, ושטחים נוספים בהם מוגדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

שלב ב' מימוש זכויות מלא מ- 200% עד ל-450% (מ75% משטח המגרש) לתעסוקה, בכפוף לאישור תוכנית בסמכות מקומית. הבינוי כולל שני מגדלי תעסוקה מעל גבי קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר בילוי ופנאי, מגרש לבנין ציבורי, מעברים להולכי רגל ככר ציבורית ומשלים בכך את פיתוחו של המתחם בהתאם להוראות תוכנית 3255ב'.

אופן (כך בתקנון- ע.ה) **המבנים בפרויקט** (בעמ' הבא):

[21] המפורט להלן לגבי שלב ב' של הפרויקט עשוי להשתנות באופן מהותי לאור אישורה של תכנית 5000. התייחסותנו הנוספת להלן בהמשך סע' 3.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בניה קיימת

משרדים ומסחר- שני בניני משרדים בני 6 קומות בנויים על רחוב עמינדב עם קומת הקרקע מסחרית. המבנים נשארים גם לאחר מימוש שלב ב' במצב הסופי.

חניון עילי- מבנה החניה העילי בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. מבנה זה נשאר גם במצב הסופי לאחר מימוש שלב ב' עם שינויים והתאמות בחזיתות כולל קירוי וגג מגונן.

בניה חדשה שלב א'

מגדל למגורים

התוכנית כוללת בניית מגדל חדש למגורים לרחוב מיטב בפינה הדרום מזרחית של המתחם. חמש קומות מרתף לשימושי אחסנה וחניה למגורים ולשימושים האחרים במתחם .

גובה: עד 100 מ' לגובה יחסי. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתוכנית. המגדל המתוכנן הינו בן 27 קומות מגורים מעל קומת קרקע בגובה של עד 6 מ' ובחלקו העליון שתי קומות טכניות בגובה של סה"כ עד 6.5 מ'. גובה קומה טיפוסית כ 3.1 מ', תותר הגבהת קומות הפנטהאוזים העליונות עד ל 4.5 מ'.

זכויות: 14,412 מ"ר לשטחים עיקריים עבור מגורים.

רמפת עליה לחניון עילי קיים- בשלב א' של פיתוח נשארת הרמפה הקיימת לעלייה לחניון העילי הכניסה מכיוון רחוב בוקסנבאום, במסגרת הבניה של שלב א' כחלק מקרוי חצר המשק התת – קרקעית תיבנה רמפה חדשה אשר תשתמש בעתיד (שלב ב') לעליה למפלסי החניון העילי. הגישה למרתפי החניה של שלב א' הינה ברמפה מרחוב עמינדב למגורים ולחצר המשק ורמפה מרחוב מיטב לחניה לשימושים האחרים.

בניה חדשה שלב ב'

מגדלי תעסוקה חדשים

מתוכננים שני מגדלי משרדים הממוקמים בחלקו הצפון - מערבי של המתחם בנסיגה מרחוב יגאל אלון תוך יצירת ככר ציבורית הנושקת לרחוב. למגדלי המשרדים קומת מסד המשמשת למסחר וללובי המגדלים. החניה השטחים התפעוליים והטכניים ממוקמים כולם בתת הקרקע.

מסחר

שטחי המסחר במבני התעסוקה הקיימים נשארים גם בשלב הסופי. בשטחים אלו הממוקמים לאורך יגאל אלון יבוצעו התאמות מפלסיות כדי לאפשר גישה למסחר במפלס הרחוב . חלק משטחי המסחר הקיימים בצד המזרחי יהרסו לטובת הקמת הרמפה החדשה וחצר המשק .

נוספים שטחי מסחר חדשים בקומת המסד של מגדלי המשרדים לאורך הרחוב הפנימי (מזרח-מערב) המקשר בין יגאל אלון למבנה הציבור ולרחוב בוקסנבאום, ולאורך החזית לרחוב יגאל אלו. מפלסי שטחי המסחר לאורך החזית הפונה לרחוב יגאל אלון יהיו ממפלס הכיכר הציבורית.

תוכנית העיצוב מציגה 2 חלופות לפיתוח הכיכר הציבורית (ביעוד שפ"פ) :חלופה 1- כיכר מוגבהת ממפלס רחוב יגאל אלון חלופה 2- כיכר במפלס רחוב יגאל אלון . החלופה הנבחרת תקבע במסגרת תוכנית העיצוב לשלב ב'.

מבנה ציבור

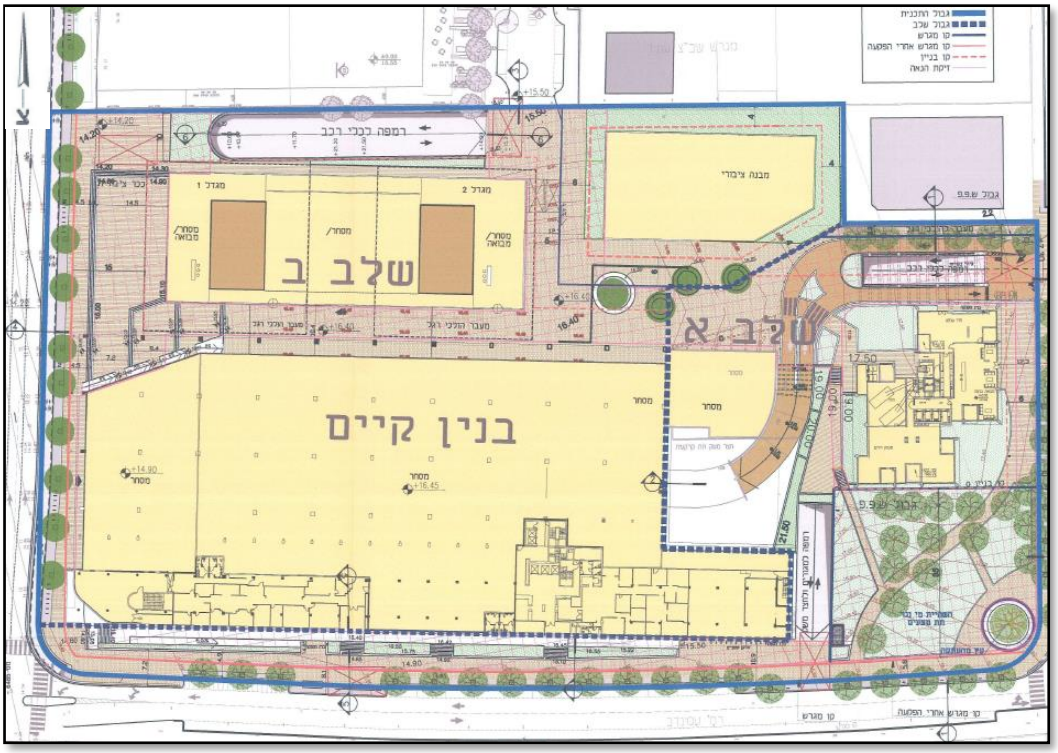
מוקצה מגרש בשטח של לפחות 2 ד' עבור מבנה הציבור. זכויות הבניה למבנה 3600 מ"ר לשטחים עיקריים.

גובה: עד 5 קומות, התכנון המפורט של המבנה הציבורי יקבע בעת מתן היתר הבניה בכפוף לאישור מה"ע .

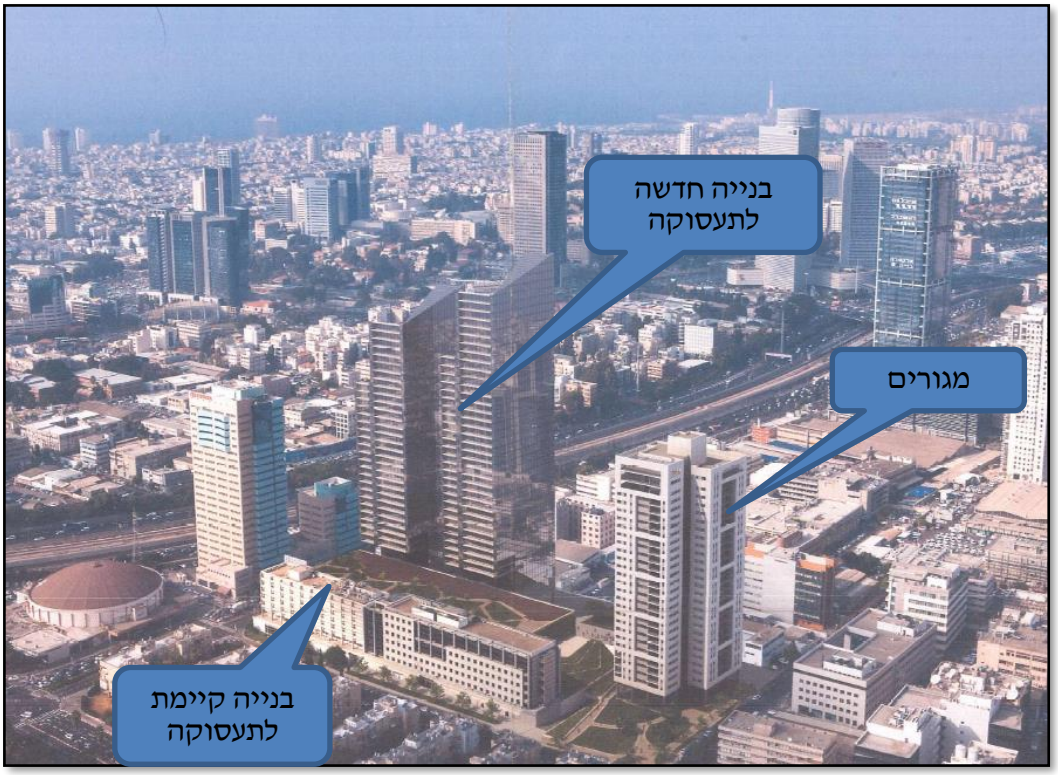
הערה (ע.ה) :
לאור העובדה כי בתחשיבינו, הבאנו בחשבון את סך הזכויות הכולל של עד 300% בלבד, אנו איננו מפחיתים בשלב זה עלות כלשהי בגין הקמת מבנה הציבור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט תכנית הבינוי (מפלס ק"ק בשני השלבים, ללא קנ"מ):



הדמייה מתכנית העיצוב (ללא קנ"מ)



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.3. סיכום מצב תכנוני[22]

יעוד מאושר[23]	: תעסוקה- משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (עד 20% מהשטח העיקרי) וכו'.
זכויות בניה	: 200% + 35% שטחי שרות מהשטח העיקרי. קומות מרתף עפ"י תוכניות ע' ו- ע'1.
קומות	: עד 10 קומות.
הפקעה	: מיועד להפקעה שטח של כ- 560 מ"ר להרחבת רחוב יגאל אלון. להערכתנו אין השפעה על שווי הקרקע הואיל ועפ"י התב"ע החדשה ניתן לראות כי זכויות הבניה נגזרות מחישוב הלוקח בחשבון את שטח הקרקע לפני הפקעה. ב- 22.01.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סע' 5 ו- 7, לטובת עיריית תל אביב יפו, בשטח של 1,160 מ"ר בהתאם לתב"ע 3255/ב'.
תכנית 3255 ב'	: תכנית 3255 ב' מגדילה את זכויות הבניה ל- 83,971 מ"ר עיקריים[24] כולל השימוש למגורים. בתחשיבינו הבאנו בחשבון את החלק היחסי של שטחי התעסוקה בלבד וזאת מסך הזכויות הכולל עד 300% (300% כולל את הזכויות למגורים אשר אינן מובאות בחשבון השווי)[25]. מעבר לכך תידרש לדעתנו השבחה מלאה, מה שלא יותיר ערך ממשי לקרקע. ידוע לנו על פרוייקטים במתחם, כמו מפעל "אמקור" לשעבר (כיום אמפ"א נדל"ן), שם אושרו שיעורי ניצול הגבוהים בהרבה, כ- 450% ולרבות מגורים. בתב"ע 5000 קיימת אפשרות להגדלת הזכויות לכדי רח"ק של 12.8 (התייחסותנו לתכנית זו בהמשך).

---

22 לגבי תב"ע 5000 יפורט בנפרד בהמשך סע' 3.

23 קודם לאישורה של תב"ע 3255 ב'.

24 מחושב כמפורט: 23,272 מ"ר X 200% = **46,544 מ"ר** + 23,272 מ"ר X 250% x 75% = **43,633 מ"ר** ובסה"כ **90,177 מ"ר**. ביחס המרה של 1.5:1.0 מגורים תעסוקה בהתאמה:
12,412 מ"ר המתוכננים למגורים = 18,618 מ"ר לתעסוקה. הפחתת 18,618 מ"ר מ- 43,633 מ"ר
ותוספת לנ"ל של 12,412 מ"ר = 37,427 מ"ר + 46,544 מ"ר = **83,971 מ"ר.**

25 חישוב 300% נעשה משטח הקרקע הרשום.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.4. זכויות בניה נוספות[26]

קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תוב"ע שבתוקף.

בתחשיבינו, הבאנו בחשבון את **החלק היחסי של שטחי התעסוקה בלבד** וזאת מסך הזכויות הכולל של עד 300%, כפי שהוסבר בהתאם לתשתית התכנונית שבתב"ע 3255 ב'. שטחי המגורים אינם מובאים בחשבון השווי.

בעת בקשה לניצול זכויות אלה, צפוי שר.מ.י תדרוש "דמי היתר" וכן, בעת מימוש, צפויה דרישה להיטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו.

תחשיב הזכויות לניצול:

יתרת זכויות בנייה לתעסוקה לניצול:

23,272 מ"ר שטח הקרקע X 120% = 27,926 מ"ר שטחים עיקריים.
סה"כ שטח עיקרי מנוצל בהיתרי בנייה: 21,029 מ"ר.

סה"כ יתרת זכויות בנייה לשיווק (עיקרי+35% שטחי שירות) – **9,311 מ"ר**:

6,897 מ"ר עיקרי + 35% שטחי שרות (2,414 מ"ר) = **9,311 מ"ר לשיווק.**

מעבר מ- 120%/200% ועד ל- 300%:

12,412 מ"ר למגורים + 43,633 מ"ר לתעסוקה (הערת שוליים מס' 24 לעיל) = **56,045 מ"ר** עיקריים + שטחי שירות בהיקף של 35% מהנ"ל = **75,660 מ"ר לשיווק**.

סה"כ זכויות נוספות לניצול: 84,971 מ"ר לשיווק (75,660 + 9,311).

בגין השטחים שמעבר לניצול של 300% מקובל להניח שהועדה המקומית דורשת השבחה מלאה, מה שאומר כי אין יתרה תחשיבית ממשית לקרקע.

התייחסות פורמאלית:
הנחת העבודה הגיונית וסבירה (על מנת לא לבצע הפחתות בגין זכויות שמעבר ל-300%) כי דרישות הוו' ור.מ.י ביחד, לא יעברו את שוויה המלא של הקרקע.

הערה (ע.ה):
מיתרת זכויות הבנייה הנ"ל, יובאו בחשבון השווי יתרת הזכויות לתעסוקה בלבד.
כן הבאנו בחשבון כי:

- על מנת לנצל את הזכויות הנ"ל יהיה צורך בהזזת הרמפה לחניון העליון, בתחשיבנו הפחתנו עלות זו.
- לשווי הזכויות הנ"ל ניתנה דחייה תחשיבית של חצי שנה (התארגנות, תכנון וכו').
- על מנת לנצל את הזכויות הנ"ל יהיה צורך בהזזת הרמפה לחניון העליון, בתחשיבנו הפחתנו עלות זו.
- הבאנו בחשבון שבתקופת תוספות הבנייה (כ- 3 שנים), לא תהיינה הכנסות משטחי המסחר.

[26] ללא פוטנציאל הזכויות מכוח 5000 (אליה אנו מתייחסים בהמשך סע' 3).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.5. תכניות 5000 (פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407, מתאריך 22.12.2016)

תכנית לשימור וחיזוק העיר ת"א כמרכז תרבותי וכלכלי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.

התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, קובעת אזורי ייעוד ושימושים מותרים ומגדירה נפחי בניה מרביים.

מימוש הזכויות המוקנות מכוחה מחייב קידום תכנית מפורטת שתאפשר מימוש זכויות בניה בדרך של הוצאת היתר, שכן תכנית המתאר 5000 **אינה** מאפשרת הוצאת היתרי בניה.

סע' 2.4.1 לתקנון התכנית- "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, **תעמוד בתוקפה** על אף האמור בתכנית זו".

החלקה שבנדון כלולה באזור תכנון מס' 902 ומסומנת ב- 2 ייעודי קרקע כדלקמן:

- **הקטע המערבי** של החלקה בשטח- מסומן בייעוד "**אזור תעסוקה מטרופוליני**" "**אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים**" (מתע"ן).

במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

שימושים ראשיים:
מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

שימושים נוספים:
מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

היקפי הבנייה המותרים באזור זה למגרשים גדולים מעל 1.5 דונם (עיקרי + שירות):

- יחס רח"ק (רצפה חלקי קרקע) בסיסי - 4.2 (כלומר 420% ברוטו לדונם).
- יחס רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מרבי - 12.8 (כלומר 1280% ברוטו לדונם).
- תכסית בנוי מרבית - 60%.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, הקטע הנ"ל מסומן באזור לבנייה מעל **40 קומות**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

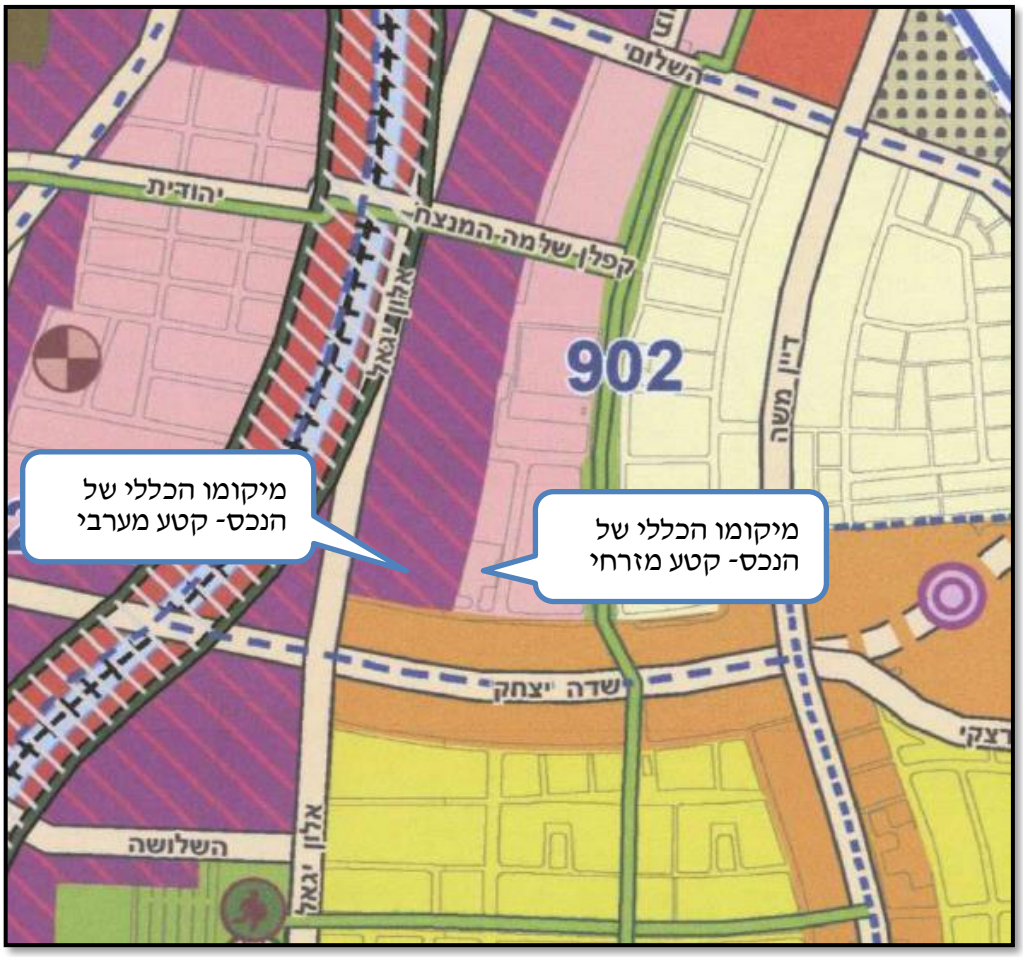
- **הקטע המזרחי** של החלקה בשטח- מסומן בייעוד "**אזור מעורב לתעסוקה ומגורים**".

הוראות פרק 5 לאזור מעורב (אזור מעורב ביצרון):

בתכניות חדשות יחולו זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 3255/ב'. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבנייה עפ"י תכניות המפורטות (3255/ב') על הוראות תכנית המתאר.

הערה (ע.ה):
לאור המפורט לעיל (יחולו זכויות בהתאם לתכנית 3255/ב'), אנו סבורים כי לתכנית 5000 אין השפעה כלשהי על שווי הקטע המזרחי של החלקה.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תוספת שווי הנובעת מהוראות תכנית המתאר תא/5000:

לבדיקתנו וכפי שיפורט בפרק התחשיבים, בשלב זה, לא קיימת מובהקות במימוש הזכויות מכוח תכנית תא/5000. הסיבות העיקריות:

1. הזכויות בקרקע הנן זכויות חכירה מר.מ.י ונדרשים תשלומי "דמי היתר" לר.מ.י בגין ניצול הזכויות הנוספות שיינתנו וזאת בנוסף להיטל ההשבחה.

2. חוסר הודאות בעניין האפשרות למימוש מקס' זכויות הבניה (רח"ק מרבי 12.8). נושא זה נתון לשיקול דעת הועדה.

3. הפרשות לצרכי ציבור- לא קיים שיעור הפרשה ברור אלא טווח ערכים משתנה. מדיונים שהיו לחברה בעירייה, מסתמן כי שיעור ההפקעה יהיה בסך של כ- 6,814 מ"ר (כ- 30% משטח חלקה 64 בשלמות שהינו 23,272 מ"ר). בשלב זה, ועד אשר יקבע אחרת, אנו מביאים נתון זה בחשבון השווי.

4. משך התקופה עד אישורה של התכנית המפורטת, גם הוא נתון לתחזיות ועדיין לא קיימות דוגמאות חיות להשוואה, לאור גילה הצעיר יחסית של התכנית (12/2016).
את התקופה המשוערת עד אישורה של התכנית המפורטת קבענו כנתון תחשיבי לפי 3.5 שנים.

5. הריסת הבינוי הקיים- לבדיקתנו, ע"מ שיהיה ניתן לנצל את זכויות הבנייה מכוח תא/5000, יש צורך בהריסת הבינוי הקיים (כולל המרתף), זאת בשונה מהתכנון המתבסס על תכניות שאושרו טרם אישורה של תכנית תא/5000, אשר אפשר את שילובו של הבינוי הקיים יחד עם הבנייה החדשה המוצעת.

6. נמסר מהחברה כי בכוונת העירייה לאשר בנייה ברח"ק מרבי של 12.8.

סיכום שלנו וקביעה:

לאור המוסבר לעיל ובהתבסס על כוונות העירייה, אנו נציג תחשיב מפורט הנשען על הוראותיה של תא/5000 וזאת לפי רח"ק מרבי של **12.8**.

הבאנו בחשבון מקדם הפחתה כללי בגין סיכון ואי וודאות (הוסבר לעיל לגבי אי הוודאות במימוש הזכויות המוקנות בתכנית).

התוצאה מבדיקה זו הינה כי אין מובהקות, כעת, כל עוד הנכס מניב (וכן קיימות זכויות נוספות לניצול מכוח תכניות מאושרות), למימוש אף לפי רח"ק מרבי.

הכל לאחר ניכוי היטל השבחה ודמי היתר (בשני מצבי התכנון) וכן כלל הוראות התכנית בקשר עם ההפרשות הציבוריות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.6. היתרי בנייה

- היתר בנייה 961107 מיום 05.12.96 לשינויים בבניין הקיים הכוללים:
בקומת מרתף שינויים פנימיים, תוספת מחסנים וחדרי מדרגות עם מעלית, תוספת עמודי חיזוק וסידור 120 מקומות חניה מתוכם 6 מקומות חניה לנכים.
בקומת הקרקע שינויים פנימיים, סידור לובי כניסה חדש בצד רח' עמינדב עם חדרי מדרגות, מעליות, ושירותים, חדר מדרגות חדש בלובי הקיים, המשך עמודי חיזוק החיזוק, סידור יציעים חלקיים עם גישה מתוך הקומה, בחלק האחורי של המגרש (כלפי רח' עמינדב) סידור 92 מקומות חניה מתוכם 7 לנכים ו- 12 תפעוליות, חדר טרפו וחדר אשפה.

  הקמת בניין חדש למשרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע הקיימת ובהמשך לבניין הקיים בצד רח' עמינדב. הקומות ללא חלוקה פנימית עם הגרעין המרכזי, הכולל חדר מדרגות נוסף עם מעלית המחבר את הקומות התחתונות עם מבנה החניה החדש. בחזית הצדדית חדר מדרגות חרום.

  הקמת מבנה חניה חדש לחניה בן 2 קומות וקומת גג פתוחה לחניה, ממוקם מאחורי הבניין הקיים והבניין החדש. הגישה לחניון ב- 4 חדרי מדרגות.
בקומה הראשונה 167 מקומות חניה. בקומה השנייה 172 מקומות חניה.
בקומת הגג 181 מקומות חניה.

- היתר בנייה מס' 200158 – 6 מיום 17.02.2000, מפריד את היתר מס' 961107 שלעיל לבנייה בשני שלבים נפרדים. שלב א- מבנה חנייה ורמפת עליה חיצונית.
שלב ב'- מבנה משרדים. פרוט השטחים עפ"י תוכנית הבקשה להיתר הבנייה:

קומה	עיקרי		שרות				סה"כ
	קיים	מוצע	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות ח.מדרגות וחניות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שרות	
מרתף					9,490.20	106.68	9,596.88	9,596.88
קרקע	8,940.20			180.12		154.85	334.97	9,275.17
יציע		411.63						411.63
1	655.50	1,241.67	42.69	29.2		70.67	142.56	2,039.73
2	809.30	1,211.01	42.69	28.82	4,526.84	216.12	4,814.47	6,834.78
3	809.30	1,195.43	42.69	27.71		84.51	154.91	2,159.64
4	809.30	1,195.18	42.69	28.82	4,217.93	205.91	4,495.35	6,499.83
5	809.30	1,116.29	42.69	28.82	4,320.75	205.91	4,598.17	6,523.76
6	809.30	973.79	42.69	36.28		105.10	184.07	1,967.16
7	42.66			31.85		20.48	52.33	94.99 (*)
סה"כ	**13,684.86**	**7,345.00**	256.14	391.62	22,555.72	1,170.23	**24,373.71**	**45,403.57**

(*) קיימת טעות. בתוכנית ההגשה כתוב 176 מ"ר במקום 94.99. אנו סכמים את ה- 94.99 מ"ר.

- היתר בנייה מס' 0310- 16 מיום 30.03.2016, ניתן להריסת מבנה מסחר בן קומה אחת מעל מרתף, מבני שירות וסככה הקיימים במגרש. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בכל היקף המגרש, לצורך הקמה בעתיד של 5 מרתפי חנייה עבור מגדל מגורים בן 27 קומות מעל קומת כניסה, שלב א' בפיתוח מתחם אלון עפ"י תכנית 3255 ב'.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- היתר בנייה מס' 0540- 17 מיום 06.08.2017, ניתן להקמת שלב א' של מתחם אלון הכולל:

- מגדל מגורים בן 27 קומות וקומה טכנית על הגג, מעל קומת כניסה ומעל 5 מרתפים, עבור 169 דירות (מגדל המגורים ו- 2 קומות המרתף העליונות אינם כלולים בחוו"ד שבנדון- ע.ה).
- תוספת שטח מסחרי בצמוד למבנה מסחרי קיים, בגובה קומה אחת.
- פיתוח השפ"פ בחלק הדרום מזרחי של המגרש, פיתוח מדרכה לאורך רח' עמינדב ומיטב, בניית חלק א' של רמפה חדשה לעלייה למבנה חניה עילי הקיים במגרש.
- במרתפים: לכל גובה המרתפים- גרעין חדר מדרגות מרכזי עם פיר מעלית, מבואות, מעליות מרתף ומדרגות מילוט.

שטחי הבנייה הרלוונטיים ומס' החניות עפ"י ההיתר הנ"ל:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות					מס' חניות		
		מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	חזיתית	עורפית	סה"כ חניות
מרתף 5-	0.00	184.85	146.82	5,242.85	125.98	5,700.50	135	15	150
מרתף 4-	0.00	134.70	145.54	5,242.86	111.13	5,634.23	139	23	162
מרתף 3-	0.00	162.17	113.60	5,242.86	111.13	5,629.76	141	23	164
סה"כ	**0.00**	**481.72**	**405.96**	**15,728.57**	**348.24**	**16,964.49**	**415**	**61**	**476**

הערה (ע.ה):
בהיתר הבנייה הוגדרו 3 הקומות התחתונות כ"חניון ציבורי".
הוראות תכנית 3255 ב' מאפשרות במרתפים שימושים בהתאם לתכנית ע'1.
לבדיקתנו עם האדריכל אשר ערך את הבקשה להיתר, החניות הנ"ל ישמשו את הבנייה העתידית ביתרת המגרש וללא מגבלות כלשהן (של השכרה, מכירה וכו').
לאור העובדה כי טרם נבנו השטחים אותם ישמשו החניות הנ"ל, הן הוגדרו בשלב זה כ"חניון ציבורי".

לאור המוסבר, לא ביצענו הפחתות כלשהן והראייה הינה כאל חניות רגילות (ללא מגבלות כלשהן בהשכרה או מכירה הנובעות מההגדרה כ"חניון ציבורי").

3.7. תעודת גמר

בתאריך 08.11.2001 ניתנה תעודת גמר מס' 210238 לשלב א' - החניון ושלב ב' - משרדים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.8. היטל השבחה

3.8.1. היטל השבחה בגין תב"ע "ע"- מועד קובע 13.12.1985

שולם.

3.8.2. היטל השבחה בגין "שימוש חורג" לחניון- מועד קובע 26.03.2008

הערה (ע.ה):
ה"שימוש החורג" הנ"ל הינו לגבי החלק המזרחי של החניון הפתוח בק"ק.
היטל ההשבחה שולם.

בהתאם לשומה מכרעת (שומתו של השמאי מר שאול רוזנברג מתאריך 22.01.09) נקבע כי היטל ההשבחה לתקופת ה"שימוש החורג" (5.75 שנים, עד ליום 31.12.2013) הינו בסך של 176,000 ₪. סכום זה שולם.

אנו איננו מפחיתים היטל השבחה לתקופה נוספת כיוון שאגף זה מהווה כבר חלק מהתכנון החדש (עפ"י הוראות תב"ע 3255 ב') ואין בכוונת החברה לחדש את תקופת "השימוש החורג". שטחים אלו מתוחשבים במסגרת זכויות הבנייה ולא כחניות.
נכון למועד הקובע לחוו"ד, לא נתקבלה דרישה נוספת מצד ע. ת"א. החניות כלולות כבר בתחום השטח בו מוקם בניין המגורים והן אינן פעילות עוד.

3.8.3. היטל השבחה בגין תב"ע 3255 ב'

להערכתנו בלבד, תחול חבות בגין אישורה של תב"ע 3255 ב'.
גובה ההיטל יוודא סופית לאחר דרישת הוו' המקומית לתוו"ב ת"א יפו.

3.8.4. היטל השבחה בגין תב"ע 5000

בהתייחס לתוכנית תא/5000, בהתאם לתיקון מספר 126 לחוק התוו"ב (משנת 2018), **לא** יגבה היטל השבחה בגין תכנית **כוללנית**.
היטל ההשבחה החזוי להערכתנו בעת אישור תכנית מפורטת ברח"ק של 12.8, מופחת על ידנו בתחשיב שווי הזכויות לפי תכנית זו.

3.9. איכות הסביבה

מבדיקה שערכנו באתר ה- "GIS" של עת"א עולה כי הסביבה כולה (כולל החלקה הנדונה) מסומנת באזור זיהום קרקע- אזור **רגיש** להחדרת נגר עילי למי תהום, יש חובה לבדיקת קרקע וגזי קרקע ולמיגון מבנים.

לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן ואין לנו גם את הידע המקצועי המספיק לשם כך. האזור עירוני, בנוי, פעיל ומפותח.

למען הסר ספק אין בכך משום אישור מצדנו כי הקרקע אינה מזוהמת (כיתוב פורמאלי) ונבהיר כי אין לנו כאמור את הידע המקצועי המספיק להתייחס ולקבוע בנושא. לפיכך לא ביצענו גם הפחתות שהן.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4. מצב משפטי

4.1. נסח רישום מקרקעין

העתק של נסח רישום מיום 22.10.2019. גרסת האינטרנט. הופק במשרדנו.
פרטי הנסח כמפורט לעיל בסע' 1.

4.2. חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל

חוזה חכירה (לתקופה נוספת) מיום 12.11.2006 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין "המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ".
תקופת החכירה על פי חוזה החכירה המקורי הסתיימה והחוכר ביקש מהמחכיר להאריך את החכירה לתקופה נוספת.

גוש	:	7096.
חלקה	:	64 בשלמות.
שטח	:	23,272 מ"ר.
המקום	:	תל אביב.
חוזה חכירה מקורי	:	החל מ- 01.4.1956 וכלה בתאריך 31.03.2005.
תקופת החכירה	:	49 שנים מ- 18.1.2000 - 17.01.2049.
מטרת החכירה	:	מסחר ומשרדים.
היעוד	:	כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית.
קיבולת בניה	:	40% X 3 וסה"כ 120% שטח עיקרי + שטחי שרות עיליים 20% מהשטח העיקרי. **לא** מוכרות זכויות בניה בגין מרתפים[27].
תנאי מיוחד	:	קיבולת הבניה הנקובה בחוזה זה לעיל הינה בהתאם לבקשתו של החוכר וזאת למרות ששולם היוון על פי שומת השמאי הממשלתי מיום 07.10.99 שהתבססה על תוכנית להיתר שהגיש החוכר. אם יבקש החוכר את חתימת המינהל על תוכנית להיתר כלשהי, יינתן האישור בכפוף לתשלום דמי היתר אשר יחושבו מתוך ההפרש בין שווי (ערך הקרקע על פי תוכנית להיתר מול שווי לפי קיבולת הבניה 40% X3 שטח עיקרי + 20% מהשטח העיקרי שטחי שרות עיליים). מודגש כי לא ייכלל ערך הקרקע בגין מרתף.

[27] אנו מניחים כי הכוונה אינה למרתפים הקיימים אלא לתכנית "ע1" בכללותה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4.3. שטר העברת זכות שכירות (מהוונת)

מיום 29.11.2011, בין "המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ" ("המעבירים") ל- "שמי בר (י.א) 1993 בע"מ" ("מקבלי ההעברה") לפיו:
"המעבירים" מעבירים ל- "מקבלי ההעברה" את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה החכירה המקורי מיום 18.08.65.

4.4. חוזה חכירה מהוון מרשות מקרקעי ישראל[28]

חוזה חכירה מיום 14.05.2015 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין "שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ" ("החוכר"), לפיו:

גוש	:	7096.
חלקה	:	64 בשלמות.
שטח	:	23,272 מ"ר.
המקום	:	תל אביב יפו.
תקופת החכירה	:	49 שנים, מ- 26.10.2014 - 25.10.2063.
אופציה	:	תקופת חכירה נוספת ל- 49 שנים נוספות מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	תעסוקה, מגורים ומסחר לפי תב"ע 3255 ב'.
היעוד	:	עפ"י תב"ע.
קיבולת בניה	:	46,544 מ"ר מבונים. זכויות הבנייה, הייעודים והתכליות המוקנים במסגרת חוזה חכירה זה הינם בהתאם לתב"ע 1043 א' ותב"ע 3255 ב'. לא נכללו זכויות בגין תוספת הקלה כמותית בשיעור של 16%. קיבולת הבנייה העיקרית עפ"י חוזה זה הינה בשיעור של 200% לשטח בנייה עיקרי, לפי החלוקה כדלקמן: 40% למסחר (9,309 מ"ר). 80% למשרדים ותעסוקה (18,618 מ"ר). 80% למגורים ביחס המרה של 1.5 מ"ר תעסוקה = 1 מ"ר מגורים המהווים בסה"כ 12,412 מ"ר. יותרו שטחי מרתפים לפי ע' 1. שטחי שירות עפ"י 1043 א', עד 35% מהשטח העיקרי. כל תוספת לקיבולת הבנייה הנ"ל תחויב בתשלום נוסף לר.מ.י.
דמי חכירה	:	דמי חכירה שנתיים לכל התקופה בסך של 40,226,530 ₪.

[28] חוזה זה מחליף את החוזה מ- 12.11.2006. החכירה החדשה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4.5. תשלומים לר.מ.י

הסכם החכירה מסתיים עוד כ- 44 שנים.
להערכתנו, התשלום עבור חידוש חוזה החכירה בערכי המועד הקובע זניח.

קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בנכס כמפורט לעיל.

בעת הגדלת אחוזי הניצול יהיה צורך בתשלום "דמי היתר" לר.מ.י. (שולם עד לקיבולת של 200% כמפורט בחוזה החכירה החדש מ- 05/2015).

גובה החבות הסופית לר.מ.י, יקבע ע"י ר.מ.י. בלבד בכפוף לאפשרויות הגשת השגה.

4.6. סיכום נתוני ההשכרות בנכס (ההשכרות חופשיות ללא מגבלות של דיירות מוגנת)

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה. כל החוזים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן וללא מגבלות של דיירות מוגנת. תמצית פרטי ההשכרות (09/2019):

סיכום שטחים בנויים, חצר וחניות	שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר	סה"כ שטח לשיווק במ"ר	סה"כ הכנסות מדמ"ש בחודש (בתקופת החוזה)	דמ"ש ממוצעים למ"ר בחודש
מסחר	5,539	790	6,329	₪ 383,526	₪ 69
משרדים בניין ישן	4,756	-	4,756	₪ 256,674	₪ 54
מחסנים ח. מכונות, כספומט	438	553	991	₪ 15,254	₪ 35
משרדים בניין חדש	9,395		9,395	₪ 679,097	₪ 72
משרדים-חדרי הדרכה		360	360	₪ 0	₪ 0
שטחים פתוחים חצר, חניה , רמפה	2,147		2,147	₪ 9,120	₪ 4
סה"כ	**22,275**	**1,703**	**23,978**	**₪ 1,343,670**	
שטח בנוי בניכוי שטחים פתוחים	21,831				
סה"כ שטח ברוטו לשיווק	21,831				
תפוסה	92%				

4.6.1. הכנסות מחניות

מס' מקומות מושכרים	217
סה"כ הכנסות מדמ"ש ממנויים בשנה	₪ 1,839,782
חניות פנוית	506
הכנסות מזדמנים בשנה	₪ 985,091
סה"כ הכנסות מהחניות בשנה	₪ 2,824,872
הוצאות אחזקה וארנונה לחניון בשנה	₪ 1,300,000

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4.7. פירוט מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20% מסך השטחים המיועדים להשכרה:

שם השוכר	שטח מושכר (במ"ר)	שעור ההחזקה (מסך השטח לשיווק)
שוכר א'	9,465	43%

שכ"ד שמשלם השוכר הנ"ל מהווה כ- 51% מההנבה. דמי השכירות שמשלם הינם ראויים. אין חסרון כלכלי משוכר זה.

הערות לעניין השוכר הנ"ל (ע.ה):

- מועד תחילת השכירות הינו 22.10.2017.
- תקופת השכירות הינה ל- 13 שנה + 2 תקופות אופציה של 6 ו- 5 שנים.
  בשנה הראשונה השוכר לא ישלם דמ"ש (לבדיקתנו, יחל לשלם בסוף שנת 2018).
- לחברה ("שמי בר") 4 נקודות יציאה מהחוזה (אך ורק בקשר עם צרכיה לעניין הפרויקט הסמוך, כגון במקרים בהם תידרש להרוס את המבנה הקיים) ובכפוף לתנאי החוזה.
- דמ"ש נקבעו לסך של **71** ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ. בתקופת האופציה הראשונה **73** ₪ למ"ר ברוטו ובתקופת האופציה השנייה **75** ₪ למ"ר ברוטו.
- המשכיר יישא בחלק מעלויות ההתאמה עד לסך של **2,500** ₪ **לכל מ"ר ברוטו**. משקף סך של **כ- 17** ₪ למ"ר ברוטו (בשיעור היוון שנתי של 8%).
  78% מגובה סכום ההשתתפות ישולמו ע"י החברה/המשכיר במהלך ביצוע העבודות ו- 22% בתום 5 שנות שכירות.
- בנוסף, הושכרו 180 חניות במבנה החנייה בדמ"ש של **425** ₪ למקום בחודש + מע"מ.

4.8. חוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה האחרונה שלפני המועד הקובע:

שימוש	שטח במ"ר (בבניין "הישן")	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר	דמ"ש למקום חנייה
משרד	2,225	₪ 93,450	₪ **42**	₪ **620**
משרד	168	₪ 10,700	₪ **64**	
משרד	190	₪ 11,970	₪ **63**	
משרד	176	₪ 9,680	₪ **55**	
משרד	633	₪ 35,338	₪ **56**	

הערה:
השוכר הראשון הינו גוף ממשלתי המשלם דמ"ש נמוכים יחסית (42 ₪ למ"ר בחודש), לאור היקף השטח המשוכר והעובדה כי ההשכרה הינה לזמן קצר יחסית (3 שנים).

4.9. 3 הסכמים עם "תדהר" מיום 03.05.2015 לעניין פרויקט המגורים

3 ההסכמים נחתמו לבניית פרויקט המגורים (אינו כלול בחוו"ד)[29].

[29] בתאום עם החברה ולבקשתה, 100% מהזכויות לפרויקט המגורים אינן כלולות בחוו"ד שבנדון וזאת על אף כי נמכרות מחצית מהזכויות להקמת הפרויקט בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. השומה

5.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

5.1.1. גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

5.1.2. גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

5.1.3. גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

5.2. גורמים ושיקולים

5.2.1. סביבה

הסביבה הינה אזור התעסוקה במזרחה של העיר ת"א.
האזור במקורו היה בעל אופי תעשייתי מובהק ובלטו בו מפעלים גדולים כמו "הארגז", "סיפולוקס", "אמקור" ועוד מפעלים אחרים, בתי מלאכה, מוסכים וכד'.

באזור חלה מגמה של בניה חדשה לתעסוקה (וגם למגורים). המדובר בגזרת השטח הנתחמת ברח' יגאל אלון ועד שורת החלקות שממזרח לרחוב הסוללים (שד' ההשכלה ושכונת ביצרון).

מיקום הנכס בקרן הרחובות יגאל אלון ועמינדב, בקרבת הנכס מצד מערב לרח' י. אלון, מתחם ה"סינרמה" ו"בית טויוטה".

5.2.2. מתחרים

באזור, כולל במתחם הרחובות נירים ואנילביץ' הסמוך, נבנו מספר בניינים לתעסוקה המתפקדים למשרדים דוגמת "בית מוסקוביץ'" הממוקם ברחוב

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

השלושה, "בית הספנות" ברח' השלושה, "בית גזית" בקרן הרחובות יגאל אלון ודרך השלום, בית "צרפת" ברח' תובל, בית "סמואלוב", "בית דנבאר" ברח' יגאל אלון פינת קרמינצקי, בית "אשדר 2000" ברחוב יגאל אלון פינת השלושה, "בית קליפורניה" ברחוב תוצרת הארץ, בית "אנגלי כו'. במקביל נבנו גם מגדלי משרדים דוגמת, "בית טויוטה" ברח' יגאל אלון, "בית אמפא" ובית "אמפא TLV/אלקטרה" ברחוב יגאל אלון, בית "אס.ג'י.אס- צ'ק פוינט" ברח' הסוללים, מגדלי "הארגז" (בהקמה) ועוד. כן הוקמו 2 מגדלים חדשים ("מגדלי אלון") בסמוך לנכס (ברח' יגאל אלון).

אנו רואים את הנכס שבנדון כחלק ממערך הנכסים המניבים באזור, ללא השפעות שליליות הראויות לציון.
תורמות לשווי גם הזכויות הנוספות לניצול עפ"י הוראות תב"ע 3255 ב'.
נוסיף גם כי תב"ע 5000 (אושרה ב- 12/2016) מוסיפה שטחי בנייה בהיקף נרחב ומשמעותי ביחס לקיים דבר שצפוי להשפיע מהותית על הסביבה כולה.

5.2.3. הקרקע

חלקה מספר 64 בגוש 7096. שטח החלקה הרשום 23,272 מ"ר.

5.2.4. מאפייני הנכס

אגף משרדים "ישן" ואגף משרדים "חדש" לחזית רח' עמינדב.
התפוסה כ- 92% (לא כולל חניות).
קומת מרתף לחניה, קומת קרקע מסחרית מאוכלסת, 3 קומות חניה עיליות וקרקע פתוחה לחניה במפלס הרחוב לשימוש הלקוחות של השטחים המסחריים.
ישנן זכויות נוספות לניצול (הוסבר לעיל בסע' 3).

5.2.5. שנת הקמה

בניין המשרדים החדש והחניון העילי אושרו והוקמו ב- 11/01 עפ"י תעודת הגמר, לגבי מבנה המשרדים "הישן" אין לנו נתונים מדויקים לשנת ההקמה.

5.2.6. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב התחזוקתי והפיסי של הנכס טוב.

5.2.7. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

הנכס שבנדון הינו מבני מסחר ומשרדים המאפיינים את הסביבה.
דמי השכירות המתקבלים מהנכס דומים בדר"כ לדמי שכירות הראויים בסביבה לפי מחיר השוק.

לדעתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע על הנכס בטווח הקרוב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.2.8. גורמי מפתח בהערכה ובדיקת רגישות

פירוט גורמי המפתח בשומה מפורטים להלן בסעיף 5.3 על כל תתי הסעיף.
בדיקת רגישות מפרטת להלן בסעיף 5.6.1.

5.2.9. מצב משפטי

זכות לחכירה מהוונות מר.מ.י עד ל- 25.10.2063.
פירוט נוסף לעיל בסע' 1 ו- 4.

5.2.10. תשלומים לר.מ.י

כמפורט לעיל בסע' 4.

5.2.11. מצב תכנוני

על הנכס חלות הוראות תוב"ע אשר פרטיהן מפורטים לעיל בסע' 3.
לרבות המוסבר בעניין תכנית תא/5000.

לא נערכו בדיקות איכות סביבה. האזור בנוי ומפותח.

פירוט לגבי היטל ההשבחה לעיל בסע' 3.

5.2.12. זכויות בניה נוספות

קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בנכס כמפורט לעיל בסע' 3.

בעת הגדלת אחוזי הניצול יהיה צורך בתשלום "דמי היתר" לר.מ.י וכן בהיטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו.

פירוט נוסף לעיל בפרק "מצב תכנוני" (בסע' 3).

5.2.13. חניה

מס' מקומות החנייה במתחם:

חניון בקומת המרתף	: 129 מקומות
חניון עילי מקורה	: 324 מקומות
חניון עילי פתוח (גג)	: 192 מקומות
חניון פתוח בחצר לשטחים המסחריים	: 78 מקומות
סה"כ	**: 723 מקומות**

הבאנו בחשבון את מאזן החניות בהתאם לאפשרויות התפעול בהתייחס לניצול החזוי של זכויות הבנייה לפי 3255ב'.

5.2.14. אחזקה וניהול

כפי שנמסר רשמית מהחברה, נכון למועד הקובע, חברת הניהול **מאוזנת**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.2.15. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.08.2019**, לצורך הכללתו בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

5.2.16. אפשרויות השימוש בנכס

יעוד הקרקע משולב לתעסוקה, מסחר ומגורים.
השימוש הנעשה כעת בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל.
קיימות זכויות נוספות לניצול, התכנון כולל גם שילוב עתידי של מגורים (בהתאם להוראות תכנית תא/5000).

5.2.17. עסקאות מכירה בנכס

לא ידוע לנו על עסקאות שנערכו בתקופה של 3 השנים האחרונות, למעט עסקת "תדהר" לגביה מפורט לעיל בסע' 4.

מחיר העסקה משקף לבדיקתנו כ- **9,330** ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

נבהיר כי שטחי המגורים מכוח תכנית 3255 ב' אינם כלולים בחוו"ד שבנדון.

5.2.18. הערכות קודמות

התייחסותנו להלן בסוף הדו"ח.

5.2.19. שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

5.2.20. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. שיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/ מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

5.2.21. חברות קשורות

המשביר המרכזי ת"א, שוכר שטח של 49 מ"ר. שולי.

5.2.22. דחייה עד לאכלוס השטחים הפנויים

קצבנו תקופה של חצי שנה עד לאכלוסם של השטחים הפנויים.

5.2.23. גודל/תפוסה:

בהתייחס לתנאי ההנבה של הנכס אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגדלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים אחרים מניבי הכנסות הנסחרים בשוק.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3. עקרונות התחשיב

5.3.1. גישת השומה

בשומה זו, נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה, דוגמת הנכס שבנדון.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואיננה משקפת בהכרח תנאי שוק.

לא נמצאו דוגמאות השוואה רלוונטיות להשוואה ישירה לעסקאות מכר של בניין דומה ולפיכך השתמשנו בגישת ההשוואה כביקורת בלבד.

לצורך אומדן שווי הזכויות הנוספות בנכס השתמשנו בגישת ההשוואה, בשילוב חלקי של שיטת החילוץ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3.2. סקר שוק לנתוני שכירות באזור

משרדים			
כתובת/מיקום	שטח במ"ר	מושכר/מוצע	דמ"ש למ"ר/בחודש
יגאל אלון, מגדל טויוטה	שונים	מוצע/מושכר	70 ₪ - 80 ₪
יגאל אלון 157 (בנין בן 5 קומות)	110	מוצע	60 ₪
יגאל אלון מרכז אשדר	450	מוצע	65 ₪
שטיבל 8 (בניין משרדים חדש)	72	מוצע	72 ₪
עמינדב 21 (בנין 6 קומות)	580	מוצע	65 ₪
מנחם בגין 44 (בנין 4 קומות)	35	מוצע	75 ₪
דרך מנחם בגין 154 - בית קרדן (מגדל)	280	מוצע	65 ₪
יגאל אלון קרוב לתחנת רכבת השלום	410	מוצע	70 ₪
יד חרוצים - מגדל קרסו 12	70	מוצע	65 ₪
"מגדלי אלון", יגאל אלון 94	166	מושכר	75 ₪
"מגדלי אלון", יגאל אלון 94	198	מושכר	75 ₪
"בית אנגל", רח' יגאל אלון 88	הושכרו בשנה האחרונה משרדים בדמ"ש של 64 ₪ - 70 ₪ למ"ר		
"מרכז אשדר", רח' יגאל אלון 92-90	הושכרו בשנה האחרונה משרדים בדמ"ש של 60 ₪ - 67 ₪ למ"ר		

מסחר			
כתובת/מיקום	שטח במ"ר	מושכר/מוצע	דמ"ש למ"ר/בחודש
יגאל אלון	180	מוצע	95 ₪
יגאל אלון (מול "מגדלי אלון")	100	מוצע	200 ₪
"מגדלי אלון"	100-700	מוצע	200 ₪
"בית אנגל", רח' יגאל אלון 88	75.5	מושכר	117 ₪
"בית אנגל", רח' יגאל אלון 88	258	מושכר	96 ₪
"בית אנגל", רח' יגאל אלון 88	90	מושכר	90 ₪
"בית אנגל", רח' יגאל אלון 88	212	מושכר	78 ₪
"בית אנגל", רח' יגאל אלון 89	105	מושכר	96 ₪
יגאל אלון- מגדל אדגר 360	שונים	מושכר	88 ₪

חניות		
כתובת/מיקום	מושכר/מוצע	דמ"ש למקום חנייה/בחודש
עמינדב 21	מוצע	600 ₪
יד חרוצים 14	מוצע	400 ₪
יד חרוצים 12	מוצע	600 ₪ - 500 ₪
בית אנגל, רח' יגאל אלון 88	מושכר (בממוצע)	626 ₪
"מרכז אשדר", רח' יגאל אלון 92-90	מושכר (בממוצע)	512 ₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3.3. דמי שכירות ראויים

סיכום קביעתנו לדמי השכירות החודשיים הראויים.

מחסנים	38 ₪
משרדים בניין "ישן"	58 ₪
משרדים בניין "חדש"	70 ₪
מסחר	70 ₪
גלריה/חדרי הדרכה	48 ₪
חנייה (בממוצע)	500 ₪

5.3.4. בקרה בגישת ההשוואה לשטחים הבנויים

בתחשיבנו בגישת היוון ההכנסות (בשער היוון שנתי כמפורט לעיל), מתקבל שווי ממוצע של כ- **10,400** ₪ למ"ר משרדים (לא נמצאו דוגמאות השוואה רלוונטיות לשטחי מסחר ואחסנה).

שווי זה הינו ברף התחתון של נתוני ההשוואה שלהלן וזאת לבדיקתנו בין היתר הן לאור היקף השטחים הפנויים (ניתנה דחייה לאכלוסם) והן לאור שיעור ההיוון ודמ"ש הראויים שקבענו בהתייחס לכלל נתוניו של הנכס.

להלן מס' דוגמאות השוואה:

תאריך	מיקום	שטח ברוטו במ"ר	קומה	חנייה	מחיר העסקה	מחיר למ"ר ללא חניה (חושב לפי 125,000 ₪ למקום חנייה)
11/04/2018	יגאל אלון 120	248	1	1	3,287,420 ₪	12,728 ₪
16/05/2018	יגאל אלון 155	68	4	1	920,000 ₪	11,752 ₪
28/03/2018	יגאל אלון 65	414	6	9	6,000,000 ₪	11,775 ₪
11/04/2018	יגאל אלון 120	317	1	1	3,311,660 ₪	10,042 ₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3.5. סקר מחירים לשווי קרקעות

מגרשים לתעסוקה						
עסקה / ביקוש	מועד	מיקום	סה"כ מ"ר מבונה ברוטו עילי	מחיר	מחיר למ"ר מבונה ברוטו	הערות
עסקה	רבעון 4/2017	אבא הילל - ר"ג / דפי זהב	40,125	160,866,900 ₪	**4,009** ₪	מס שבח ושיחה עם נציג הרוכשים. העסקה הכוללת הפחתת עלות המטלות הציבוריות מהתמורה לבעל הקרקע
עסקה	אמצע 2017	תוצרת הארץ 5, ת"א - מתחם מוטורולה	29,500		**4,650** ₪	4,650 ₪/מ"ר מבונה תעסוקה לשיווק. קרקע בשטח של כ- 6.5 ד' עליה חלה תב"ע להקמת 2 מגדלים בני 40-37 קומות לשימושי תעסוקה ומגורים. מהרוכש (ריבוע כחול נדל"ן) נמסר, כי המחיר משקף ודאות תכנונית גבוהה. המחיר מתייחס לשטחי המשרדים בעסקה בלבד
מכרז ר.מ.י מיום 04.09.2019- מתחם "יחסן ערפה" (חלקה 44 בגוש 7077). מחיר הזכייה 211,200,000 ₪ + מע"מ. משקף לבדיקתנו, משקף כ- **5,500** ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים וכ- **30,000** ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר. המחיר גבוה יחסית ומשקף את הסמיכות לתחנת רכבת עתידית.						
בתאריך 04.02.2019, דיווחה חברת "ישראל קנדה", כי התקשרה במזכר הבנות לרכישת קרקע ברחובות הרכבת והגר"א, תל אביב. חלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, בשטח של כ- 2,610 מ"ר, תמורת 218,000,000 ₪ + מע"מ. לבדיקתנו, מחיר הרכישה הצפוי משקף כ- **4,600** ₪ למ"ר מבונה **עיקרי** לתעסוקה. כ- **3,500** ₪ למ"ר מבונה **ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 30%). כ- **10,000** ₪ למ"ר מבונה **עיקרי** למסחר שהם כ- **8,000** ₪ למ"ר מבונה **ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 25%).						
בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 8.10.2018 ומידע משלים שאספנו, קבוצה הכוללת בין היתר את אקרו נדל"ן, הפניקס ויובלים רכשה את חלקות 57, 58 ו- 59 בגוש 7077 במתחם "יחסן ערפה" בתל אביב, המחיר המשקף שווי של כ- 353,000,000 ₪ למלוא הזכויות בחלקות (עם חלק מהבעלים נחתמו הסכמי קומבינציה). החלקות בשטח קרקע כולל של כ- 10.4 דונם, עם זכויות בניה להקמת 3 מגדלים בשימושים למשרדים, מסחר ומגורים, בשטח עיקרי כולל של כ- 40,938 מ"ר עיקרי. לבדיקתנו, מחיר הרכישה הצפוי משקף כ- **5,000** ₪ למ"ר מבונה **עיקרי** לתעסוקה. כ- **3,800** ₪ למ"ר מבונה **ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 30%). כ- **10,000** ₪ למ"ר מבונה **עיקרי** למסחר שהם כ- **8,000** ₪ למ"ר מבונה **ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 25%).						
באזור רח' החשמונאים, נקבעים (ע"י שמאי ע. ת"א) ערכי שווי בגבולות של **4,000** ₪ **- 4,700** ₪ **למ"ר** מבונה ברוטו למשרדים (לצורך חידוש החכירה מהעירייה)						
ברח' יגאל אלון מס' 88, קבע שמאי ר.מ.י שווי של **5,600** ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים ו- **12,600** ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר (כולל פיתוח). למועד 27.12.2017.						
בתאריך 22.12.2016, נחתם הסכם בין חב' מגדלי גינדי תל אביב בע"מ לעיריית ת"א וחברת השוק הסיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב לרכישת זכויות החכירה עד שנת 2099 במגרשים 221, 222 ו- 104, בשטח קרקע כולל של 9,419 מ"ר. המגרשים ממוקמים בצד המערבי של דרך מנחם בגין בקטע שבין רח' החשמונאים לרח' קרליבך ומהווים חלק ממתחם השוק הסיטונאי לשעבר. זכויות הבניה במתחם כוללות 8,800 מ"ר עיקרי למשרדים ו –592 יח"ד בשטח עיקרי של 65,120 מ"ר אשר יבנו בשני מגדלים בני 43 קומות (מתוכם כ – 50 דירות יושכרו בשכירות מוזלת לתקופה של 10 שנים). מרתף החניה יכלול 6 מפלסים ו- 590 מקומות חניה מהם 88 מיוחסים לשטחי המשרדים. סכום התמורה בהסכם: 1,081,200 ₪ בתוספת מע"מ. העסקה מבטאת לבדיקתנו מחיר ממוצע למשרדים של כ- 5,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. **כ- 4,200** ₪ **למ"ר מבונה ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 30%)						
בתאריכים 29.3.2017 ו- 23.8.2017 (נחתמו 2 עסקאות לחלקים בחלקה) נמכרה חלקה בשטח של כ- 6.5 דונם ברחוב תוצרת הארץ, עליה מס' מבנים ותיקים, תמורת סך של כ- 170,000,000 ₪. החלקה בחכירה מעיריית תל אביב, עם זכויות בניה להקמת שטח עיקרי של 30,400 מ"ר מגורים, 21,000 מ"ר תעסוקה ו- 1,000 מ"ר מסחר. לבדיקתנו, בהתחשב בתשלומים הצפויים לעירייה, מחיר הרכישה הצפוי משקף כ- 5,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה. **כ- 3,900** ₪ **למ"ר מבונה ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 30%). כ- 15,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר שהם כ- **12,000** ₪ **למ"ר מבונה ברוטו** (לפי יחס ברוטו/נטו של 25%)						

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מגורים
מכרז ר.מ.י מיום 04.09.2019- מתחם "חסן ערפה" (חלקה 44 בגוש 7077). מחיר הזכייה 211,200,000 ₪ + מע"מ. משקף לבדיקתנו כ- **18,000** ₪ למ"ר מבונה **"פלדלת"** למגורים. המחיר גבוה יחסית ומשקף את הסמיכות לתחנת רכבת עתידית.
בתאריך 04.02.2019, דיווחה חברת "ישראל קנדה", כי התקשרה במזכר הבנות לרכישת קרקע ברחובות הרכבת והגר"א, תל אביב. חלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, בשטח של כ- 2,610 מ"ר, תמורת 218,000,000 ₪ + מע"מ. לבדיקתנו, מחיר הרכישה הצפוי משקף כ- **12,500** ₪ למ"ר מבונה **עיקרי** למגורים.
בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 8.10.2018 ומידע משלים שאספנו, קבוצה הכוללת בין היתר את אקרו נדל"ן, הפניקס ויובלים רכשה את חלקות 57, 58 ו- 59 בגוש 7077 במתחם "חסן ערפה" בתל אביב, המחיר המשקף שווי של כ- 353,000,000 ₪ למלוא הזכויות בחלקות (עם חלק מהבעלים נחתמו הסכמי קומבינציה). החלקות בשטח קרקע כולל של כ- 10.4 דונם, עם זכויות בניה להקמת 3 מגדלים בשימושים למשרדים, מסחר ומגורים, בשטח עיקרי כולל של כ- 40,938 מ"ר עיקרי. לבדיקתנו, מחיר הרכישה הצפוי משקף כ- **18,000** ₪ למ"ר מבונה **עיקרי** למגורים.
בתאריך 22.12.2016, נחתם הסכם בין חב' מגדלי גינדי תל אביב בע"מ לעיריית ת"א וחברת השוק הסיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב לרכישת זכויות החכירה עד שנת 2099 במגרשים 221, 222 ו- 104, בשטח קרקע כולל של 9,419 מ"ר. המגרשים ממוקמים בצד המערבי של דרך מנחם בגין בקטע שבין רח' החשמונאים לרח' קרליבך ומהווים חלק ממתחם השוק הסיטונאי לשעבר. זכויות הבניה במתחם כוללות 8,800 מ"ר עיקרי למשרדים ו –592 יח"ד בשטח עיקרי של 65,120 מ"ר אשר יבנו בשני מגדלים בני 43 קומות (מתוכם כ – 50 דירות יושכרו בשכירות מוזלת לתקופה של 10 שנים). מרתף החניה יכלול 6 מפלסים ו- 590 מקומות חניה מהם 88 מיוחסים לשטחי המשרדים. סכום התמורה בהסכם: 1,081,200 ₪ בתוספת מע"מ. העסקה מבטאת לבדיקתנו מחיר של כ- **15,500** ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים (מגלם מקומות חניה).
בתאריכים 29.3.2017 ו- 23.8.2017 (נחתמו 2 עסקאות לחלקים בחלקה) נמכרה חלקה בשטח של כ- 6.5 דונם ברחוב תוצרת הארץ, עליה מס' מבנים ותיקים, תמורת סך של כ- 170,000,000 ₪. החלקה בחכירה מעיריית תל אביב, עם זכויות בניה להקמת שטח עיקרי של 30,400 מ"ר מגורים, 21,000 מ"ר תעסוקה ו- 1,000 מ"ר מסחר. לבדיקתנו, בהתחשב בתשלומים הצפויים לעירייה, מחיר הרכישה הצפוי משקף כ- **13,000** ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים.
עסקת "תדהר" מ-05/2015 בקרקע הנדונה משקפת מחיר של כ- **9,330** ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

5.3.6. סיכום וקביעת שווי הקרקע בגישת ההשוואה

לאור סך הנתונים המפורטים לעיל, לאחר ששקלנו את כלל הנתונים, אנו קובעים שווי בסיסי של קרקע בסך של:

שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר	10,000	₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה/משרדים	4,400	₪
שווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים	13,500	₪

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3.7. בקרה לשווי קרקע המגורים[30] בשיטת החילוץ

נתוני השוואה לדירות בפרויקט המגורים המוקם בחלקה שבנדון (פרויקט "המיטב בתל אביב"):

קומה	שטח "פלדת" (במ"ר)	שטח מרפסת (במ"ר)	שטח אקוו' (במ"ר)	מחיר מכירה כולל מע"מ	תאריך מכירה	מחיר למ"ר "פלדלת" (מגלם מרפסות)
19	126.8	18.4	135	₪ 3,512,904	25/03/2018	₪ 27,704
18	126.8	18.4	135	₪ 3,931,706	17/04/2018	₪ 31,007
25	86.8	10.8	92	₪ 3,758,970	14/05/2018	₪ 43,306
1	107.0	12	112	₪ 3,310,709	17/03/2019	₪ 30,941
7	107.0	11	112	₪ 3,540,591	16/05/2019	₪ 33,090
16	87.0	12	92	₪ 3,292,600	24/01/2019	₪ 37,846
19	127.0	18	135	₪ 4,113,500	28/01/2019	₪ 32,390

ממוצע המחירים בפרויקט המגורים המוקם בחלקה נשוא חוו"ד הינו בגבולות הסך של כ- **33,800** ₪ למ"ר "פלדלת" בממוצע (עיקרי + ממ"ד, כולל מע"מ).

בהתייחס לנ"ל, אנו קובעים שווי **ממוצע** למ"ר בנוי לכלל הדירות החדשות בפרויקט העתידי שיוקם בנכס, בגבולות הסך של **33,800** ₪ למ"ר "פלדלת" **בממוצע** (עיקרי + ממ"ד, כולל מע"מ). שווי זה כולל את תרומת מרכיב החניה והמרפסות.

מניתוח שערכנו בשיטת החילוץ (משווי ממוצע של כ- 33,800 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ), עולה כי שווי למ"ר מבונה ("פלדלת") הינו בגבולות של כ- **13,500** ₪ **למ"ר** מבונה "פלדלת" (לא כולל מע"מ). מגלם חניה ומרפסת.

להלן סיכום הנתונים:

שווי למ"ר בנוי "פלדלת" בממוצע לכלל הפרויקט (כולל מע"מ)	33,800 ₪
השווי הנ"ל בניכוי המע"מ	28,889 ₪
השווי הנ"ל בניכוי רווח יזמי (15%)	25,121 ₪
עלות בנייה למ"ר (בנייה ישירה + העמסת עלות בניית שטחי השירות, המרתפים, המרפסות והעלויות הכלליות)	**10,612** ₪
מתקבל שווי למ"ר מבונה "פלדלת" בסך של	14,508 ₪
הוצאות נלוות/עלויות רכישה (7%)	1,016 ₪
שווי למ"ר מבונה "פלדלת", במעוגל (בניכוי הוצאות נלוות)	**13,500** ₪

השווי הנ"ל תואם את קביעתנו בגישת ההשוואה.

[30] נתוני ההשוואה הישירה לקרקעות לתעסוקה/משרדים ומסחר מבוססים דיים ולפיכך, אנו איננו מציגים לגביהם תחשיב בקרה בשיטת החילוץ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3.8. שיעור ההיוון השנתי

שיעור ההיוון השנתי נקבע ל- **7.25%** **ו- 6.5%** בשטחים המושכרים למדינה[31].

מפורטות להלן דוגמאות לשיעורי תשואה המאוששים את קביעתנו:

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות
עסקאות השוואה למבני משרדים / תעסוקה / תעשיה:							
10/10/2019	אזה"ת חבל מודיעין, שוהם	לוגיסטיקה	₪ 445,000,000	₪ 22,000,000	**4.94%**	מגנא	(26)
21/08/2019	בית שמש	תעשייה, לוגיסטיקה	₪ 96,000,000	₪ 6,000,000	**6.25%**	עיתונות	(25)
24/06/2019	מודיעין	לוגיסטיקה	₪ 470,000,000		**5.00%**	מגנא	(24)
05/12/2018	בני ברק - "בסר"	חניון מסחרי	₪ 49,500,000		**7.00%**	מגנא	(23)
16/10/2018	רמלה - מתחם "נשר"	מחסנים לוגיסטיים + תחנת תדלוק	₪ 150,000,000	₪ 10,400,000	**6.93%**	מגנא + עיתונות	(22)
04/09/2018	איירפורט סיטי	מחסן לוגיסטי	₪ 105,500,000	₪ 6,330,000	**6.00%**	עיתונות	(21)
04/02/2018	אזה"ת אלון תבור	מחסן לוגיסטי	₪ 27,000,000	₪ 2,400,000	**8.89%**	מגנא	(20)
01/02/2018	רמלה - אזה"ת	מבנה לתעשיה ומשרדים	₪ 78,500,000	₪ 5,400,000	**6.88%**	מגנא	(19)
31/01/2018	ראש העין - אזה"ת פארק אפק	מבנה תעשיה			**7.30%**	פרסום בעתונות	(18)
19/06/2017	רמת גן	מגדל "משה אביב" - משרדים	₪ 278,000,000	₪ 17,000,000	**6.12%**	מגנא	(17)
17/05/2017, 23/08/2017	ב"ש - מרכז העיר	"בית סולוג" - תעסוקה	₪ 46,000,000	₪ 3,250,000	**7.07%**	מגנא + עיתונות	(16)
25/04/2017	עפולה	מסחר ומשרדים			**7.00%**	מגנא+ עיתונות	(15)
09/04/2017	רחובות	מתחם למסחר ומשרדים	₪ 133,500,000		**7.40%**	מגנא+ עיתונות	(14)
29/03/2017	ראשון לציון	"בית רשתות" - אחסנה, מסחר ומשרדים	₪ 119,000,000		**7.50%**	מגנא	(13)
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:							
30/07/2019	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2018			**משרדים - 7.4%** תעשיה/ לוגיסטיקה -	אגף שומת מקרקעין	
31/01/2019	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2018			**משרדים - 7.5%** תעשיה/ לוגיסטיקה -	אגף שומת מקרקעין	
20/09/2018	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שנייה של שנת 2017			**משרדים - 7.5%** תעשיה/ לוגיסטיקה -	אגף שומת מקרקעין	

[31] שיעור ההיוון בשטחים המושכרים למדינה נמוך הואיל והכנסה זו נחשבת לבטוחה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות:	
(13)	ריט 1 בע"מ דיווחה על זכיתה בהתמחרות לרכישת מבנה "בית רשתות" בראשון לציון. הנכס בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר ומשמש לאחסנה מסחר ומשרדים. שיעור התפוסה 93%. NOI הצפוי בתפוסה מלאה 9 מ' ₪.
(14)	מניבים - קרן הריט החדשה בע"מ דיווחה כי רכשה 50% ממתחם של מסחר ומשרדים ברחובות בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר. המתחם בתהליכי שיווק והושכרו כ-60% עד למועד הרכישה. NOI צפוי בתפוסה מלאה כ- 19 מ' ש"ח. במשך 18 חודשים ממועד השלמת העסקה, מניבים תהיה זכאית ל - 8 מ' הראשונים לכל שנת שכירות, שיקבלו על חשבון דמ"ש במתחם. דמ"ש שבין 16-8 מ' יהיו לזכות המוכרת. מעל 16 מ' ש"ח יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.
(15)	מישורים השקעות נדל"ן בע"מ דיווחה על רכישת בניין משרדים הכולל שטחי מסחר וחניות. השטח הבנוי כ- 7,350 מתוכם יירכשו כ-5,457 מ"ר המשמשים ברובם למשרדי הממשלה. שיעור התפוסה בבניין נכון למועד העסקה הינו כ-70% ומשקף תשואה של כ-**7%** על NOI שנתי בסך של כ -2.1 מ' ₪. מישורים חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים
(16)	לוינשטיין נכסים בע"מ רכשה מתחם תעסוקה בצמוד לאונ' בן גוריון הכולל 11,750 מ"ר בנויים ו - 250 חניות ומשמש בעיקר למוקדי שירות טלפוניים. שיעור התפוסה 100%. NOI שנתי כ - 3.25 מ' ₪.
(17)	סלע קפיטל בע"מ דיווחה על רכישת 100% מהנכס אשר שימש את בנק מזרחי טפחות וכולל, בין היתר: 8 קומות משרדים, 148 מקומות חניה, 650 מ"ר שטחי מסחר. הבנק ישכיר את הנכס למשך 8 שנים + 2 (אופציה)
(18)	כלל ביטוח רכשה מבנה תעשייה בשטח של כ - 5,700 מ"ר הכולל שטחי פריקה וטעינה. הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה ארוכה.
(19)	מניבים - קרן הריט החדשה בע"מ דיווחה כי רכשה זכויות במקרקעין המהווים קרקע בשטח של כ - 9 דונם עליה בנין בשטח בנוי של כ - 12,000 מ"ר מעל מרתף חניה בשטח של כ - 2,400 מ"ר. הנכס מושכר במלואו לממשלת ישראל באמצעות מנהל הדיור הממשלתי (מרבית השטח משמש את מטה משטרת ישראל).
(20)	מניבים - קרן הריט החדשה בע"מ דיווחה כי רכשה זכויות במקרקעין המהווים קרקע בשטח של כ - 4.4 דונם עליה בנין המשמש לאחסנה והכולל מחסן קירור בשטח של כ - 2,800 מ"ר.
(21)	חברת אמות השקעות חתמה על הסכם רכישה והשכרה של מבנה יונילוור בקריית שדה התעופה בתמורה ל- 105.5 מ' ₪. המבנה בשטח בנוי של כ- 10,240 מ"ר, הנכס שימש כמחסן לוגיסטי ראשי של חברת יונילוור ויושכר לה בחזרה לתקופה של 10 שנים (עם אופציות להארכות עד לתקופה כוללת של 24 שנים) לפי דמ"ש המשקפים 6% מהרכישה, ל- 10 שנים (כ- 6,330,000 ש"ח בשנה).
(22)	מניבים - קרן הריט החדשה בע"מ דיווחה כי התחייבה לרכוש **50%** מזכויות הבעלות במתחם באזוה"ת רמלה הכולל חמישה מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של 47,150 מ"ר + תחנת תדלוק, הנ"ל בנוי על קרקע בשטח של כ- 81 ד'. ה- NOI השנתי המלא הצפוי מהמבנים במתחם הינו 20.8 מ' ש"ח. (למניבים מיוחסים - 50% כאמור).
(24)	מגה אור החזקות בע"מ דיווחה על מכירת זכויות בנכס באזור התעסוקה במודיעין הכולל קרקע בשטח 51.1 ד' עליהם מוקמים מבנים בשטח של כ - 59,000 מ"ר. למעט שטח פנוי של כ - 1,900 מ"ר הנכס מושכר ל - 2 שוכרים: דואר ישראל בע"מ ו - אלפא ביו טכ. בע"מ.
(25)	כלל ביטוח רכשה מבנה תעשייה בשטח של כ - 17,000 מ"ר באזוה"ת הר טוב, בית שמש, הכולל שטחי תעשייה, אחסנה ומשרדים. הנכס יושכר למוכר (חברת טוטאור) בהסכם שכירות המשקף שיעור תשואה על מחיר הרכישה של 6.25% (כ-6 מ' ₪/בשנה). הסכם השכירות הינו ל-12 שנים + 10 שנים נוספות.
(26)	אמות דווחה על רכישת הזכויות מחב' טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ במרלו"ג הבנוי על קרקע בשטח של כ - 77 דונם בשטח בנוי של כ - 50,000 מ"ר. הנכס יושכר לחב' קשורה למוכרת (חברת סלומון לוין אשלטיין בע"מ) בהסכם שכירות ל - 10 שנים + אופציות לתקופה כוללת של 24 שנים ו - 11 חודשים. הממכר כולל גם זכויות בניה נוספות בהיקף של 41,000 מ"ר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.3.9. שווי 3 קומות מרתפי חנייה ואחסנה בהקמה

3 קומות המרתף התחתונות (3-, 4- ו-5-) המוקמות מתחת וכחלק מפרויקט המגורים. 3 קומות המרתף הנ"ל נמצאות בשלבי הקמה (ברמת שלד) ומתוחשבות על ידנו בשיטת החילוץ, במצבן, נכון למועד הקובע.

- סקר מחירים לחניות תת קרקעיות:

מיקום	דמ"ש חודשיים למקום חניה
מגדל "לוינשטיין", דרך מנחם בגין 23 (ע"ב מקום פנוי, בממוצע)	**715** ₪ - **830** ₪
מגדל "לוינשטיין", דרך מנחם בגין 23 (למקום שמור, בממוצע)	**1,030** ₪ - **1,500** ₪
מגדל "דיסקונט" (בממוצע)	**1,109** ₪
ליאו גולדברג - מנחם בגין 86	**900** ₪
מגדל המילניום - הארבעה 17	**1,400** ₪
נחמני 16	**1,250** ₪
מונטיפיורי 39	**1,500** ₪
החשמונאים 100	**1,210** ₪
חניון גבעון - ארניה 32	**1,250** ₪
הרכבת 58	**750** ₪
מגדל יבנה - יבנה 31	**850** ₪
מגדל יבנה - יבנה 38	**1,000** ₪
קלישר - מוהליבר 18	**1,000** ₪
גרוזנברג 16	**800** ₪
טיומקין 16	**1,000** ₪

עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדו"ח השנתי ל- 12/2018 של מגדל "דיסקונט", נקבע שווי של כ- **175,000** ₪ למקום חנייה
עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדו"ח השנתי ל- 12/2018 של מגדל "לוינשטיין", נקבע שווי של **165,000** ₪ למקום חנייה (ל- 418 מקומות)
בפרויקט "מגדלי הארבעה", מחירי חניות בודדות בגבולות **320,000** ₪ - **350,000** ₪/למקום, ולחניות כפולות בגבולות שבין **450,000** ₪ - **500,000** ₪/למקום חנייה כפול.
עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדו"ח השנתי ל- 09/2018 של פרויקט "אדגר ביזנס סנטר" ברח' השלושה, נקבע שווי של **100,000** ₪ למקום חנייה (ל- 1,011 מקומות)

קביעתנו:
בהתייחס לסך הנתונים הנ"ל, אנו קובעים שווי בסך של **125,000** ₪ למקום חנייה בפרויקט חדש לתעסוקה, מסחר ומגורים.
שווי מ"ר בנוי לאחסנה נקבע על ידנו לסך של כ- **6,000** ₪ למ"ר (משקף דמ"ש בסך של כ- 38 ₪ למ"ר, בשיעור היוון שנתי של 7.5%).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- תחשיב שווי 3 קומות המרתף במצבן:

מספר חניות עפ"י היתר	476
שטחי אחסנה עפ"י היתר (במ"ר)	406
שווי למ"ר בנוי לשטחי האחסנה	₪ 6,000
שווי מקום חנייה בנוי	₪ 125,000
שווי הנכס כגמור וזמין במעוגל	**₪ 61,935,760**
רווח יזמי (חלקי)	8%
שווי בניכוי רווח יזמי	**₪ 57,347,926**
סה"כ עלות הקמת 3 קומות המרתף (עפ"י נתוני החברה)	₪ 75,224,500
למועד הקובע, הושקעו בבניית המרתפים	₪ 58,549,544
יתרת עלויות לגמר	**₪ 16,674,956**
שווי המרתפים בניכוי יתרת עלויות לגמר (למועד הקובע)	**₪ 40,672,970**

5.4. סיכום תחשיב השווי

סה"כ שווי הנכס המניב (כולל חניון)	₪ 282,264,767
יתרת עלויות התאמה לשוכר החדש (שוכר א')	-₪ 12,107,488
שווי זכויות הבנייה (תעסוקה בלבד)	₪ 78,193,637
שווי 3 קומות מרתף (בהקמה), נכון למועד חוו"ד	₪ 40,672,970
סה"כ שווי הנכס	₪ 389,023,886
ובמעוגל	**₪ 389,000,000**

הערות:

א. שווי זכויות הבנייה הינו לאחר ניכוי היטל השבחה ותשלומים לר.מ.י. עדיין ללא תוספת שווי מכוח תכנית תא/5000 והפחתות בגינה (היטל השבחה ותשלומים לר.מ.י). התייחסותנו לתכנית תא/5000 להלן בסע' 5.5.

ב. התחשיבים המפורטים נמצאים במשרדנו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.5. תחשיב שווי המתבסס על הוראות תכנית המתאר תא/5000[32]

תחשיב שווי הנכס לפי הוראות תכנית מתאר 5000				
חישוב שטחי הבניה:			מ"ר / מ"ר מבונה	
שטח החלקה הרשום (במ"ר)			23,272	
שטח המיוחס למגרש פרויקט המגורים (מ"ר)			5,450	
יתרת שטח החלקה ללא מגרש פרויקט המגורים (מ"ר)			17,822	
שטח הפרשה לצרכי ציבור במ"ר (כ-30% משטח החלקה הכולל)			6,814	
יתרת קרקע לתכנון בהתאם להוראות תכנית תא/5000 (מ"ר)			11,008	
רח"ק		12.80	140,902	
סה"כ זכויות בניה מתוקף תכנית מתאר 5000 (מ"ר)			**140,902**	
זכויות בניה לתעסוקה במ"ר (מסחר + משרדים)		75%	105,677	
יתרת זכויות בניה למגורים (מ"ר)		25%	35,226	
מהנ"ל שטחי "פלדלת" למגורים (בניכוי 25% שטחי שירות)		25%	**28,180**	
שטחי תעסוקה ברוטו			**105,677**	
הפרשה לצרכי ציבור - לתחשיבנו			**0**	
יתרת זכויות בניה לתעסוקה לתחשיב			**105,677**	
התפלגות מסחר ומשרדים (הנחת עבודה):		**מסחר**	**משרדים בקומות**	
		3,302	102,374	
תחשיב השווי:				
שימוש	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ שווי**
מסחר בקומת קרקע	3,302	₪ 10,000		₪ 33,024,000
משרדים ברוטו	102,374	₪ 4,400		₪ 450,447,360
סה"כ לתעסוקה	**105,677**			**₪ 483,471,360**
מגורים	28,180	₪ 13,500		₪ 380,436,480
סה"כ מגורים	**28,180**			**₪ 380,436,480**
חניות				מגולמות בשווי
סה"כ שווי זכויות בניה כזמינות, במעוגל				**₪ 863,900,000**
עלויות הריסת המבנה הקיים				₪ -11,350,750
סה"כ שווי הקרקע לפי תכנית מתאר 5000, בניכוי עלויות הריסה				**₪ 852,549,250**
היטל השבחה חזוי בגין תכנית מפורטת				**₪ -254,300,000**
דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול				**₪ -157,900,000**
סה"כ שווי הקרקע לפי תכנית מתאר 5000, בניכוי עלויות, דמי היתר והיטל השבחה				**₪ 440,349,250**
בדחייה להכנת תכנית מפורטת	3.5 שנים בשיעור היוון 6%			₪ 359,109,366
סה"כ שווי הקרקע בניכוי עלויות ובדחיה עד אישור תכנית מפורטת, במעוגל				**₪ 359,100,000**
שימוש ביניים:				
סה"כ דמ"ש שנתיים לנכס במצבו				₪ 1,472,682
ערך נוכחי לתק' ביניים				**₪ 4,413,467**
סה"כ שווי				**₪ 363,513,467**
הפחתה כללית בגין סיכון ואי וודאות לקבלת רח"ק מירבי				5.0%
סה"כ שווי לאחר ההפחתה הנ"ל				₪ 346,203,302
שווי 3 קומות מרתף (בהקמה), נכון למועד חוו"ד				₪ 40,672,970
ערך לבחינת השמאי המכריע בהקמה				**₪ 386,876,272**
שווי הנכס במעוגל לפי תב"ע תא/5000				**₪ 387,000,000**

[32] ערך לבחינת השמאי המכריע בהקמה

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.5.1. סיכום

שווי הנכס בהתאם להוראות תב"ע תא/5000 עם הקניית זכויות בניה מרביות (רח"ק מרבי 12.8) הנו לחשבוננו בסך של **387,000,000** ₪.

שווי הנכס במצבו, לקביעתנו, בסך של **389,000,000** ₪.

מסקנה:
השימוש המיטבי: השארת הנכס במצבו כנכס מניב + יתרת זכויות הבנייה מכוח תכניות מאושרות (טרם אישורה של תא/5000) .

לבדיקתנו, בשלב זה, לא קיימת מובהקות במימוש הזכויות מכוח תכנית תא/5000

לפיכך ובשלב זה, לא מובאת בחשבון שוויו של הנכס תוספת מכוח תא/5000.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 .fax | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.6. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים, נכון לתאריך הקובע **31.08.2019**, בגבולות הסך במעוגל של **389,000,000 ₪** (שלוש מאות שמונים ותשעה מיליון ₪), לא כולל מע"מ.

5.6.1. בדיקת רגישות לתאריך הקובע 31.08.2019

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשער ההיוון ודמי השכירות הראויים (לשטחים פנויים/שטחים בתום החוזים) בנכס:

שער היוון	השינוי בדמ"ש הראויים		
	10.00%	0.00%	-10.00%
-0.50%	₪ 432,000,000	₪ 410,000,000	₪ 388,000,000
0.00%	₪ 409,000,000	₪ 389,000,000	₪ 369,000,000
0.50%	₪ 389,000,000	₪ 371,000,000	₪ 352,000,000

5.6.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו בשלוש השנים לפני המועד הקובע 31.08.2019

מס' חוות הדעת	תאריך קובע	מטרת חוות הדעת	דמ"ש חודשיים	תפוסה	השווי ההוגן
5386.16	31.05.2017	דוח"ית כספיים	₪ 1,496,983	100.0%	₪ 320,000,000
5386.17	31.05.2018	דוח"ית כספיים	₪ 1,280,348	80.9%	₪ 354,000,000

הערה (ע.ה):
התייחסותנו לשינויים בשווי בין 2 המועדים הנ"ל מפורטת בחוו"ד למועד קודם (31.05.2018).

5.6.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע 31.05.2018

לא ידוע על הערכות שמאיות קודמות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5.6.4. שינויים לעומת הערכת השווי למועד ההערכה הקודם ללא שווי מגרש המגורים:

שינויים / מועד הערכה	31/05/2018	30/08/2019	ההפרש
שווי הנכס במעוגל	**354,000,000** ₪	**389,000,000** ₪	10%

הפער בשווי בין 2 המועדים הנ"ל (כ- 10%+) נובע בעיקרו מהתקדמות בעבודות הקמת 3 המרתפים ועבודות ההתאמה לשוכר המהותי שבנכס.

הפער ללא השינויים הנ"ל אינו מהותי (כ- 2%+) ונובע מגידול בתפוסה ועדכון שעור ההיוון השנתי (מ-7.5% במועד קודם ל- 7.25% למועד חוו"ד) לאור נתוני השוק המפורטים לעיל.

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.

נתוני השכירות, חב' הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים סופקו מהחברה ועל אחריותה.

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. חב' דרבן השקעות בע"מ.
2. חב' שמי בר (י.א) 1993 בע"מ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il