4 במרץ 2020

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

הנדון: <u>היערכות להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה')</u>

ויתניה בע"מ ("**החברה**") מתכבדת להודיע כי ביום 3 במרץ 2020, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון אפשרות של ביצוע הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה, לרבות במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים[1], ("**גיוס החוב**").

ביצוע ההנפקה, היקפה ותנאיה טרם נקבעו וההנפקה, אם וככל שתבוצע, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה, החלטת אורגני החברה המוסמכים, קבלת אישור מחברת הדירוג לפיו אין בהנפקת אגרות החוב הנוספות על דרך של הרחבת הסדרה כדי לפגוע בדירוג הקיים של אגרות החוב (סדרה ה'), מתן אישור מטעם החברה לנאמן בין היתר ביחס לעמידה באמות מידה פיננסיות, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 3.2.2 לשטר הנאמנות שפורסם על ידי החברה ביום 28 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-057480) וקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום ניירות הערך נשוא גיוס החוב למסחר.

אין באמור כדי להוות התחייבות של החברה לביצוע הנפקה כאמור ו/או הזמנה של החברה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך ואין כל וודאות כי הנפקה כאמור אכן תבוצע. דוח זה אינו מהווה הצעה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה ואין לרכוש ניירות ערך על פיו.

<u>דיווח מקדים על נתונים כספיים</u>

לאור האמור לעיל, לדיווח זה מצורף כנספח, דיווח מקדים על נתונים כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (בלתי מבוקר) ("**הדיווח המקדים**"), ובכללו תמצית הדוחות הבאים:

1. דוח מאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019;
2. דוח רווח והפסד מאוחד, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019;
3. דוח מאוחד על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019;
4. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

כמו כן, כחלק מהיערכותה של החברה להגשת הדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, התבצעו הערכות שווי לחלק מנכסי הנדל"ן של החברה, וזאת לצורך בחינת שווי הנכסים כפי שמוצגים בספרי החברה.

לדוח זה מצורפות הערכות שווי מהותיות מאוד כדלקמן: מגדל ויתניה ברמת החייל, פרויקט לה גארדיה וטרמינל פארק באור יהודה, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

---

[1] כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007.

הנתונים הכמותיים והכספיים החזויים ליום 31 בדצמבר 2019 והערכות השווי הנכללים בדיווח מקדים זה, ניתנים באופן חד פעמי ולמען הזהירות בלבד לאור כוונת החברה לבצע הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת הסדרה וההערכה לפיה המידע עשוי להיות בעל ערך מסוים למשקיעים הפוטנציאליים.

למועד פרסום דיווח מקדים זה, החברה לא אימצה מדיניות בקשר עם דיווח מקדים ונכון למועד זה אין בכוונתה להמשיך ולפרסם דיווחים מקדימים ביחס לתקופות דיווח עתידיות.

הנתונים בדיווח מקדים זה אינם מהווים תחליף לגילוי המלא שייכלל בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2019 ("הדוחות הכספיים לשנת 2019") שבכוונת החברה לפרסם ואין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בינם לבין הנתונים הסופיים כפי שייכללו בדוחות הכספיים לשנת 2019.

הנתונים בדיווח המקדים נכונים למועד פרסומם, טרם בוקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה והם אינם יכולים להיחשב בגדר נתונים מבוקרים. כמו כן, הנתונים טרם אושרו על ידי דירקטוריון החברה. לאור האמור, נתונים אלו, כולם או חלקם, עשויים להשתנות עד למועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2019. ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים לשנת 2019 קבועה, נכון למועד זה, ליום 29 במרץ 2020 ולאחר אישור הדוחות תפרסם החברה את הדוחות הכספיים לשנת 2019, כמקובל.

בנוסף, הערכות החברה בדבר עלייה בשווי הנכסים והשיערוך הצפוי בדוחות הכספיים לשנת 2019 הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה וזאת כתוצאה מגורמים שאינם כולם בשליטת החברה, לרבות בקרות על הערכות השווי מצד רואה החשבון המבקר של החברה ומצד החברה, שינויים הנובעים מהמשך הליך השלמת הדוחות הכספיים לשנת 2019 ועוד.

בכבוד רב,
ויתניה בע"מ

נחתם על ידי: בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	31,129	28,058
לקוחות וחייבים ויתרות חובה	5	70,963	43,964
מלאי משרדים בהקמה למכירה	6	8,891	15,833
		110,983	87,855
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות	7	149,037	116,697
מלאי קרקעות	8	12,302	11,838
נדל"ן להשקעה	9	1,035,094	932,303
נדל"ן להשקעה בפיתוח	10	535,070	401,361
הלוואות וחייבים אחרים	11	20,766	21,705
רכוש קבוע	12	28,597	32,331
מסים נדחים	20ה'	-	576
		1,780,866	1,516,811
		1,891,849	1,604,666

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	398,505	333,897
חלויות שוטפות של אגרות חוב	17	33,145	33,137
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14	19,157	12,243
זכאים ויתרות זכות	15	29,110	29,552
התחייבויות שוטפות אחרות	18	3,600	3,600
		483,517	412,429
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	16	250,184	132,905
אגרות חוב	17	245,415	278,124
התחייבויות אחרות	18	3,325	5,126
מסים נדחים	20ה'	82,167	58,007
		581,091	474,162
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	22		
הון המניות		471	471
פרמיה על מניות		351,571	351,571
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה		25,383	25,383
יתרת רווח		438,082	331,559
קרנות אחרות		(522)	(1,277)
		814,985	707,707
זכויות שאינן מקנות שליטה		12,256	10,368
סה"כ הון		827,241	718,075
		1,891,849	1,604,666

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	2018	2017
		אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
<u>הכנסות</u>				
הכנסות משכירות ותפעול	23א'	63,940	59,299	47,390
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר בפולין		-	1,117	3,291
הכנסות ממכירת משרדים	6	23,932	16,430	-
הכנסות מתפעול בית מלון		7,395	2,384	-
הכנסות מביצוע עבודות בנייה		-	1,719	11,864
סה"כ הכנסות		95,267	80,949	62,545
<u>עלות ההכנסות</u>				
הוצאות ניהול ואחזקה	23ב'	15,797	13,650	14,444
עלות דירות ושטחי מסחר שנמכרו בפולין		-	839	2,699
עלות משרדים שנמכרו	6	24,024	16,335	-
עלות תפעול בית מלון		4,833	2,012	-
עלות ביצוע עבודות בנייה		-	1,329	7,218
סה"כ עלות ההכנסות		44,654	34,165	24,361
רווח גולמי		50,613	46,784	38,184
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	9,10	102,265	82,827	60,675
הוצאות מכירה ושיווק		1,175	1,119	923
הוצאות הנהלה וכלליות	23ג'	13,974	13,012	11,541
הכנסות אחרות	23ד'	4,240	1,485	3,335
רווח תפעולי		141,969	116,965	89,730
הכנסות מימון	23ה'	2,683	2,907	2,351
הוצאות מימון	23ה'	(18,396)	(23,068)	(23,862)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו	7	30,651	11,225	8,197
רווח לפני מסים על ההכנסה		156,907	108,029	76,416
מסים על ההכנסה	20ו'	24,496	21,546	14,230
רווח נקי		132,411	86,483	62,186
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים		755	1,777	6,648
סה"כ רווח כולל אחר		755	1,777	6,648
סה"כ רווח כולל		133,166	88,260	68,834
רווח נקי מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		130,523	85,200	61,303
זכויות שאינן מקנות שליטה	7	1,888	1,283	883
		132,411	86,483	62,186
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		131,278	86,977	67,951
זכויות שאינן מקנות שליטה	7	1,888	1,283	883
		133,166	88,260	68,834
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
רווח נקי בסיסי ומדולל	25	2.77	1.81	1.31

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	132,411	86,483	62,186
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע	4,089	4,298	5,683
הוצאות מימון, נטו	15,713	20,161	21,511
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע	(71)	1	-
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(48)	94	14
רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה	(5,152)	-	-
רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח	-	(2,477)	-
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו	(30,651)	(11,225)	(8,197)
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(102,265)	(82,827)	(60,675)
מסים על ההכנסה	24,496	21,546	14,230
	(93,889)	(50,429)	(27,434)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(26,825)	19,358	(10,757)
ירידה במלאי יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה	-	837	2,664
ירידה במלאי משרדים למכירה	8,072	10,786	-
עלייה במלאי קרקעות	(464)	(46)	(11,792)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	10,950	(1,455)	(5,458)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות שוטפות אחרות	1,150	8,340	(2,683)
	(7,117)	37,820	(28,026)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(21,064)	(21,200)	(24,726)
ריבית שהתקבלה	202	305	240
מסים ששולמו	(147)	(3,954)	(790)
מסים שהתקבלו	12	-	-
דיבידנד שהתקבל	-	-	17,000
	(20,997)	(24,849)	(8,276)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	10,408	49,025	(1,550)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
שחרור פקדונות מתאגידים בנקאיים	-	22,456	-
מתן הלוואות לאחרים ולחברות מוחזקות	(4,888)	-	(11,073)
השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות	(1,789)	(2,490)	(989)
רכישת רכוש קבוע	(1,257)	(3,271)	(972)
השקעה בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח	(134,880)	(137,537)	(174,099)
תמורת מימוש נדל"ן להשקעה	16,379	-	-
תמורת מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח	-	5,779	-
עליה במזומנים בחשבונות ליווי בנייה	(4,480)	(1,229)	-
הפקדה לפקדון בנאמנות	(250)	-	-
שחרור מפקדון בנאמנות	232	-	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע	263	64	-
גביית הלוואות שניתנו	1,091	749	1,061
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(129,579)	(115,479)	(186,072)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	-	6,450
דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה	(24,000)	(18,000)	(15,000)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	89,956	67,686
פרעון אגרות חוב	(33,205)	-	(60,400)
פרעון הלוואה מאחרים	-	(4,688)	(26,586)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	76,006	7,000	100,903
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(19,146)	(20,404)	(19,974)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	121,841	15,497	63,465
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	121,496	69,361	116,544
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	746	(717)	900
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	3,071	2,190	(70,178)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	28,058	25,868	96,046
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	31,129	28,058	25,868

Digitally signed by Diginer Dovrat
ID_055248494
Date: 2020.02.18 16:52:18 +02'00'

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

רועי אלוק

נופר חבס

יצחק לוקוב

ניסים מרדכי

אילון יוטבת

נוי מולגה

נטלי אביב

מאור היקרי

אדיר הושיר

יהושע (שוקי) גיגי

12.02.2020

מספרנו: 6851-12

לכבוד

א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

לבקשת מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים, מיום 8.12.2019 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של החברה.

לאורך השנים בצענו עבור החברה שומות לנכסים. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ואין בהן כדי להשפיע על השומה.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת ויתניה בע"מ, שנחתם על ידי עפר זיו ובוריס ברקאי מיום 2.3.2016.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן לא קיימת תלות בינינו לבין מזמין השומה.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה:	**עדינה גרינברג**
כתובת :	**יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.**
עיסוק:	**שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.**

השכלה:

1985-1987	אוניברסיטת תל אביב - לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1979-1975	טכניון - לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).

ניסיון מקצועי:

החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בניין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בניין בצבא הגנה לישראל.

שם המומחה:	**רונן כץ**
כתובת:	**רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.**
עיסוק:	**שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.**

השכלה:

1995 - 1993	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1993 -1990	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.

ניסיון מקצועי:

-2001	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי השוק של זכויות החברות בנכס, כפי שיפורטו להן.

נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס נדל"ן להשקעה (investment property) , עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי)-

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's – length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2019.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2019.
- דו"ח תחזית הכנסות לשנת 2020.
- הסכם שכירות עם חברת טבע.
- אומדן השקעות במגדל המשרדים שבבנייה ויתרת עלויות לגמר, נכון למועד הקובע.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6338
חלקה:	60
שטח קרקע רשום:	14,618 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי רונן כץ, בתאריך 19.1.2020.

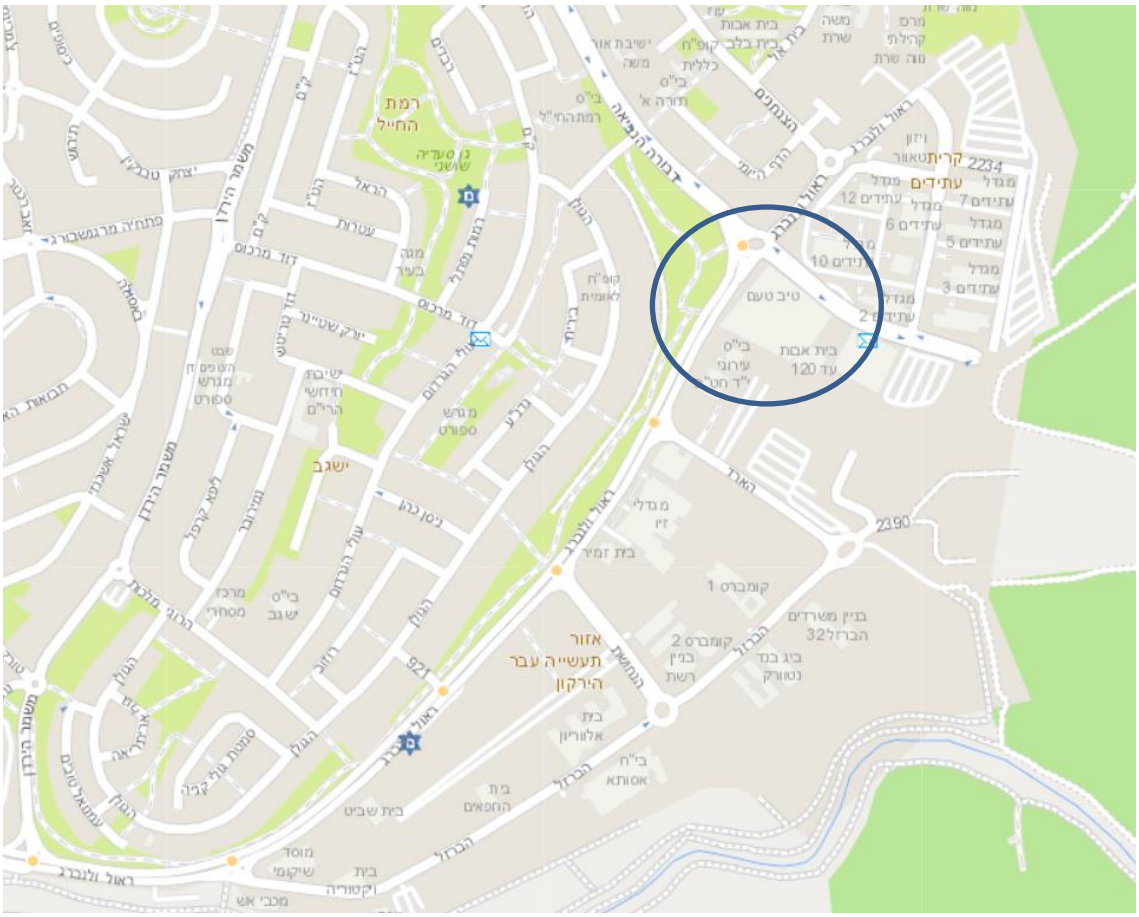
2.1 תיאור הסביבה

אזור התעסוקה רמת החייל, ממוקם מדרום לאזור תעשיה עתירת ידע קריית עתידים וממזרח לשכונת המגורים רמת החייל. האזור שימש בעבר כאזור תעשיה מסורתית, כאשר במחצית השנייה של שנות ה- 90 החלה מגמת התחדשות אשר כללה חדירת תעשיות עתירות ידע. כיום הסביבה מאופיינת בבניינים מודרניים בני 7-5 קומות בשימושים למשרדים, תעסוקה, ומרכזיים רפואיים.

רחוב ראול ולנברג מהווה רחוב ראשי, דו סיטרי, שתחילתו בצומת הרחובות פנחס רוזן ובכור שלום שיטרית מדרום, וסופו ברחוב דבורה הנביאה מצפון.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא. ניכר כי קיימת מצוקת חניה בסביבה.

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 תיאור הסביבה העסקית

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר, ומרכזים רפואיים.

בשנים האחרונות לאור פתיחת בית חולים אסותא, ניכרת מגמת התרחבות של שימושים לבתי רופאים. במרבית הבניינים בקומת הקרקע שימושי מסחר הכוללים מסעדות ובתי אוכל וכן חנויות אחרות.

בסמיכות לנכס מצפון מתחם קרית עתידים (C) - הכולל בנייני תעסוקה ובנייני משרדים.

באזור התעשייה קיימים בנייני משרדים/מרכזיים רפואיים חדשים, כגון: מתחם "CU" (D) במסגרתו נבנו 4 בניינים בני 7-4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, בניין "MDC" (E) בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין בשימוש למשרדים, מרפאות ומסחר (F) בן 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין "בית הרופאים" (G) בן 7 קומות מעל קומת מסחר, בשימוש לקליניקות עבור רופאים.

בשנים הקרובות יחלו בעבודות הקמת הקו הירוק (הרכבת הקלה). הקו יחבר את החלקים הדרומיים של המטרופולין (חולון ושולי העיר ראשון לציון) והצפוניים (הרצליה) עם העיר תל אביב. הקו עתיד לעבור לאורך רחוב ראול ונלברג עד לקריית עתידים וייתן מענה לכל אזור התעשייה רמת החייל.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט הסביבה העסקית (התיחום להמחשה בלבד)













טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

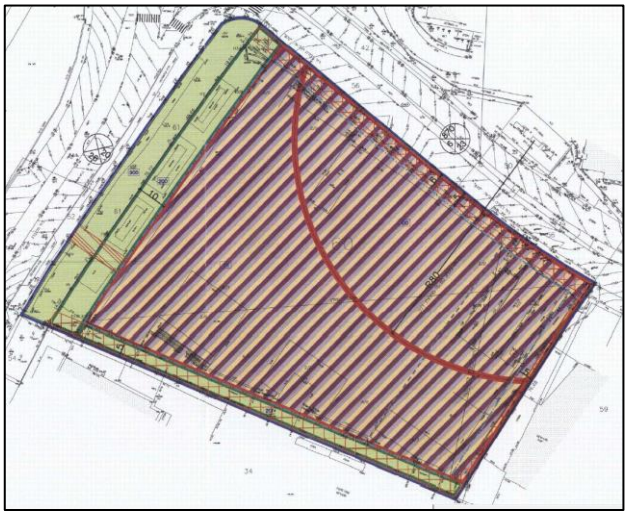
2.3 תיאור החלקה

חלקה 60 בגוש 6338 בשטח רשום של 14,618 מ"ר, פינתית, צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים.

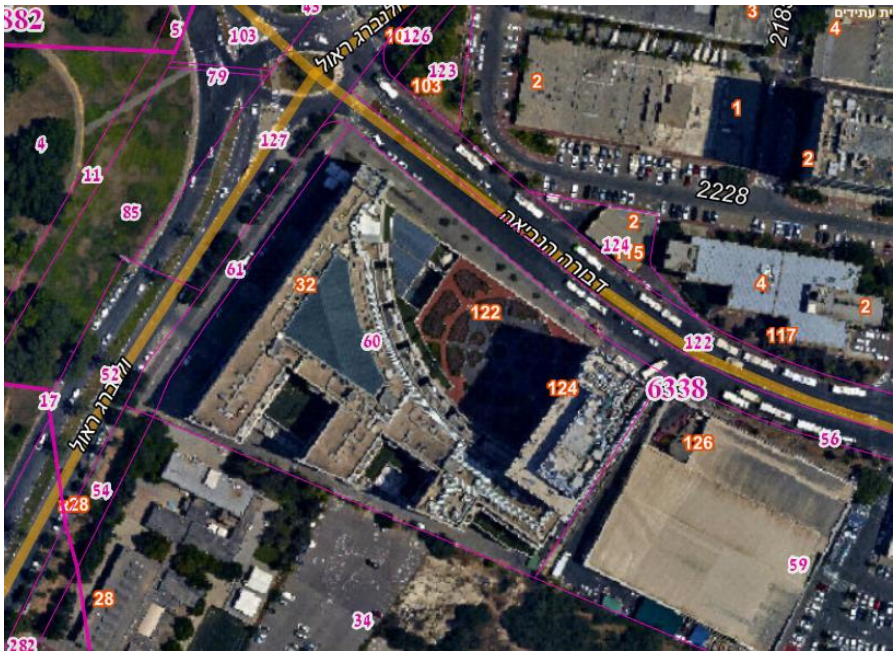
במסגרת תכנית בניין עיר מס' תא/3843, חולקה החלקה לתאי שטח כדלקמן:

תא שטח	ייעוד	שטח במ"ר
100	מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה	12,740
101		
200	שפ"פ	1,878
201		
סה"כ		**14,618**

תשריט החלקה (תשריט תכנית תא/3843):



תצלום אוויר משנת 2019 מתוך אתר ה- GIS של עיריית תל אביב:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גבולות החלקה:

צפון-מערב- מגרש מס' 300- רצועת שצ"פ בשטח של כ- 1,163 מ"ר, מעברה רחוב ראול ולנברג, עורק תנועה דו סיטרי בעל 4 נתיבים, מופרד לאורכו על ידי אי תנועה, מעברו שטחים פתוחים מגוננים ומעברם בנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות.

צפון-מזרח- חזית לרחוב דבורה הנביאה, בעל 4 נתיבים מופרד לאורכו על ידי אי תנועה, מעברו מתחם לתעשיות עתירות ידע "עתידים" ותחנת דלק "פז".

דרום-מזרח- מבנה מסחרי חד קומתי – סניף סופר מרקט מרשת רמי לוי.

דרום-מערב- בית ספר עירוני י"ד, בניינים ותיקים בני 1-3 קומות .

2.4 תיאור הבנוי על החלקה

על החלקה בנוי מבנה דיור מוגן בן 7 קומות הכולל 241 יח' ושטחים נלווים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף חניה ואחסנה. בחלק המזרחי של החלקה, נמצא בשלבי הקמה מגדל משרדים חדש בן 17 קומות המחובר למבנה הדיור המוגן. שטחו הכולל של הפרויקט כ- 102,000 מ"ר ברוטו.

תמונה מייצגת:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.5 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת כולל את זכויות א.ס.אורי בנכס הכוללות כדלקמן:

סעיף	כמות	חלק א.ס.אורי
חנות טיב טעם - בנוי במ"ר	5,077	30%
חניון - מקומות חניה (1)	780	100%
בניין משרדים- בנוי במ"ר (2)	19,600	100%

(1) כולל 66 מקומות חנייה הנכללים במסגרת הסכם השכירות עם טיב טעם והפחתת 5 מקומות חניה שיוקצו לעירייה במסגרת כתב ההתחייבות המפורט בהמשך.

(2) בשלבי בנייה מתקדמים, הושכר בשלמות לחברת טבע.

2.5.1 חנות טיב טעם

החנות בשטח לשווק של כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), פונה בחזית לרחוב דבורה הנביאה. החנות משמשת כמרכול ומושכרת לרשת "טיב טעם".

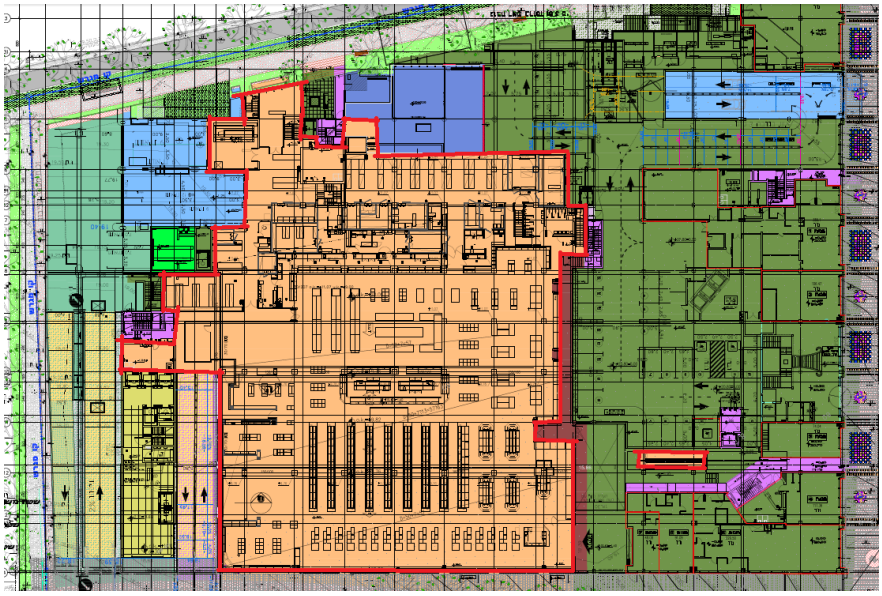
החנות בחלוקה לאולם מכירה, שטחי מחסנים ושטחי קירור. בחנות נבנתה גלריה על ידי ועל חשבון השוכר (ככל הנראה ללא קבלת היתר בנייה ולפיכך לא הובאה בחשבון במסגרת חוות הדעת).

לחנות צמודים 220 מקומות חנייה (חלק א.ס. אורי מהנ"ל 66 מקומות חניה).

זכויות א.ס.אורי בחנות מהוות 30% משטחי החנות וממקומות החניה הצמודים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט החנות (מסומנת באדום, להמחשה בלבד):



תמונות מייצגות:





טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סטנדרט הגמר בחנות כולל בין היתר:
רצפת בטון מוחלקת, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, מערכת מיזוג אוויר ועוד.
כללי- קיימים 2 דרגנועים המותאמים להתניידות עם עגלות קניה, המקשרים בין קומת מרתף 1-, לבין קומת הקרקע.

2.5.2 החניון

בהתאם להיתר הבנייה המקורי (לשטחי מסחר בקומת קרקע ומבנה לדיור מוגן), כולל החניון כ- 8,000 מ"ר שטחי אחסנה ו- 569 מקומות חנייה.
בפועל, החניון נבנה בקיבולת שטחים תת-קרקעיים על מנת שיינתן מענה עתידי, לתקן חניה בהתאם לתכנית בניין עיר עתידית לתוספת מגדל משרדים בחלקה.
הצגת החניות בתוכנית זו נעשתה באופן "בזבזני" על מנת שלא לחרוג מתקן החנייה העירוני.
כיום, לאחר שאושרה תכנית בניין עיר 3843 במסגרת תכנית הבקשה להיתר הבנייה למגדל המשרדים, סומנו במרתף כ- 1,107 מקומות חניה פרטיות ובנוסף מקומות חניה תפעוליים.
מקומות החניה בחלוקה כדלקמן:

קומה	כמות מקומות חנייה	כמות מקומות חניה לא.ס.אורי (1)	כמות מקומות חניה לאחרים (2)
-1	332	178	154
-2	358	190	168
-3	417	417	
סה"כ	**1,107**	**785**	**322**

(1) כולל 66 מקומות חניה הנכללות במסגרת חנות טיב טעם ו- 5 מקומות חניה שיימסרו לעירייה במסגרת המטלה הציבורית.
(2) מקומות חניה בחלוקה ל- 154 לחברת בית דרור (מושכרות לטיב טעם) ו- 168 מקומות חניה מיוחסות לבית הדיור המוגן.

2.5.3 מגדל המשרדים

בפינה הצפון מזרחית של החלקה נמצא בשלבי הקמה מגדל משרדים בן 17 קומות.
נכון למועד הביקור בנכס בוצעו עבודות השלד והמעטפת החיצונית ומבוצעות עבודות גמר. בביצוע מתקדם של עב' הגמר.
בביצוע צבע, בביצוע עב' גמר במבנה הציבורי, בביצוע עב' גבס בתוך המשרדים לפי אישור טבע, בביצוע חיפוי קירות חדרי שירותים.
בהתאם למערכת ההסכמים המפורטת להלן, כל זכויות הבניה המיוחסות למגדל המשרדים הנן בבעלות חברת א.ס.אורי.
בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם שכירות עם חברת טבע להשכרת הבניין בשלמות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

זכויות הבנייה למשרדים, המיוחסות לחברת א.ס.אורי בהתאם לתכנית שינויים להיתר בנייה מחודש אוגוסט 2018 :

קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
1-16	12,326	5,796	18,122
17(1)	506	250	756
גג		202	202
סה"כ	**12,832**	**6,248**	**19,080**

(1) זכויות בנייה בהקלה

תמונה מייצגת :



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.6 רישוי

- נתקבלו היתרים מס' 250767 ומס' 250768 מיום 17.11.2005 לדיפון וחפירה בשטח החלקה.
- בתאריך 9.9.2007 התקבל היתר בניה מס' 07-0609 המתיר הקמת מבנה בעל אופי ציבורי- עבור דיור מוגן ומסחר, בן 7 קומות לדיור מוגן מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף.
- טופס 4 ניתן בתאריך 3.8.2008 לשלב א', המרתף העליון ו- 2 קומות של חדר המדרגות ומאגר המים וחדר המשאבות במרתפים (-2) ו- (-3), וקומת הקרקע המסחרית בחלק המיועד לחנות טיב טעם בלבד (למעט מעברים הקשורים לקומות האחרות. ניתן ליחידת מגורים, מסחרי שנבנתה לפי היתר בניה מס' 20070609 מיום 9.9.2007, היתר בניה מס' 20050768 מיום 28.11.2005.
- בתאריך 4.5.2011 (לפני אישורה של תכנית תא/3843), הגישה החברה לועדה המקומית בקשה להיתר בנייה לתוספת 4 קומות משרדים במתחם הנדון (היתר זה מתייחס לחלק מבניין המשרדים המתוכנן).
- בתאריך 7.1.2014 ניתן היתר בנייה מס' 12-1371 המתיר תוספת 3 קומות משרדים (קומה עליונה הינה חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית, בחלק הפונה לרח' דבורה הנביאה, בבניין קיים בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית ו- 7 קומות המיועדות לדיור מוגן.
- בתאריך 4.7.2016 נתקבל היתר בניה מס' 16-0273 במסגרתו אושרו שינויים להיתר קיים ובינוי חדש כמפורט להלן:
- תוספות ושינויים באגף המזרחי בבניין קיים לתעסוקה ודיור מוגן בן 8 קומות (שינויים במבנה שנבנה במסגרת השלבים הקודמים):
- בקומת מרתף 3- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 85 מקומות חניה במקומם.
- בקומת מרתף 2- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 187 מקומות חניה במקומם.
- בקומת מרתף 1- שינויים בחלוקה הפנימית – ביטול כל המחסנים הדירתיים בקומה ותוספת של 268 מקומות חניה במקומם.
- בקומת הקרקע תוספת של מבנה ציבור, 2 מחסנים וחדר תקשורת בקומת העמודים, שינויים בחלוקה הפנימית של אחת מהיחידות המסחריות, תוספת של 10 מקומות חניה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- בבניין המשרדים (הבניין החדש):
  - בקומה 4 ביטול המחיצות הפנימיות בבניין המשרדים וחיבור כל הקומה לחלל אחד.
  - תוספת של קומות 5-16 חדשות למשרדים. בכל קומה גרעין הבניין כולל לובי כניסה, ממ"ק, חדרי מדרגות ומעליות, מעברים, חדרי שירותים וחדרים טכניים.
  - בגג עליון חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל.

  תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע מבנה ציבור.
- בתאריך 29.1.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-0960 המתיר שינויים כלפי היתר מס 16-0273 מתאריך 7.4.2016 השינויים כוללים:
  - קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים.
  - קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות.
  - קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג.
  - שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה.
  - הגבהת גובה אבסולוטי של הבניין עד גובה 98.70+.
  - תנאים לקבלת טופס 4:
  - הסדרת הפיתוח, נטיעות שבילי אופניים במדרכות שבמעטפת הפרויקט באישור אדריכל העיר.
  - ביצוע מבנה לרווחת הציבור.
- בתאריך 24.12.2019 ניתן היתר בנייה מס' 19-1060 המתיר, שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מוגן) במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים.

  הבקשה כוללת בין היתר, שינויים פנימיים בקומות הבניין.
  - קומה 8 – תוספת קומה חדשה עבור 29 יח"ד עבור דיור מוגן, 3 ממ"קים, חדרי מדרגות וחדרים טכניים.
  - קומה 9 – קומה חלקית חדשה עבור 16 יח"ד חדשות עבור דיור מוגן, 2 ממ"קים ושטחי שירות נוספים.
  - לאחר השינויים: תוספת 48 יח"ד2 חדשות, סה"כ 289 יח"ד מוגן בבניין.
  - במסגרת הבקשה, אושרה הקלה לתוספת קומה 9 בשטח עיקרי של כ- 1,348 מ"ר ל-16 יח"ד.

[2] הטעות במקור.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- תכנית שינויים לתוספת קומה 17- ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 29.8.2018 (ישיבה מס' 2-18-0016) דנה בבקשה להקלה לתוספת קומה נוספת חלקית מס' 17 והוחלט לאשרה בתנאים. (להבנתנו מרבית התנאים הינם טכניים).

טופס 4 להרצת מערכות- בתאריך 1.4.19 התקבל טופס 4, לא לאכלוס, לפרויקט אשר נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 16-0273 ו-17-0960.

2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

הנכס מנוהל ומתוחזק ע"י חברת הניהול.

בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15%.

כפי שנמסר לחברת הניהול גירעון תזרמי במונחים שנתיים של כ- 240,000 ₪. גירעון זה נובע ממקומות החניה הפנויים בפרויקט ולאחר שהחניון יימסר לחברת טבע, לא צפוי גירעון.

בנוסף, בהתאם לנתוני החברה, משולמים לחברת SGS כ-2.5% מהתקבולים השנתיים בגין ניהול השכירויות של הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה ואינו מהווה, בשום אופן, תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 6.1.2020.

חלקה 60 בגוש 6338 בשטח של 14,618 מ"ר.

בעלים - רשות הפיתוח.

חוכרים - א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ - 1833/5000.

עד 120 רמת החייל - 3167/5000.

סיום תקופת החכירה- 3.9.2051.

משכנתאות - בתאריך 23.11.2016 נרשמה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

הערות אזהרה - בתאריך 26.8.2009 נרשמה הערת אזהרה לטובת בית דרור בע"מ[3], על החכירה של א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

רשומות מספר רב של הערות אזהרה על החכירה של עד 120 רמת החייל לטובת רוכשי יח' בבניין הדיור המוגן.

הערת אזהרה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש כשטחי שירות.

זיקת הנאה וזכות קדימה- רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועירית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות א' וצבוע בצבע סגול בשטח של 738 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועירית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות ב' וצבוע בצבע סגול בשטח של 141 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

3.2 הסכם חכירה

בתאריך 19.2.2006 נחתם הסכם חכירה מהוון, בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין עץ הזית בע"מ ("החוכר"). בתאריך 30.10.2008 נחתם כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה, בין עץ הזית בע"מ ("החוכר הקודם"), לבין א.ס.אורי השקעות בע"מ, לבין עד 120 רמת החייל (החוכר החדש). להלן עיקריו:

המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

[3] ראה סעיף 3.6 להלן.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מטרת החכירה - תעשייה ותכליות אחרות.
דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.
הייעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).
תנאים מיוחדים - כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבנייה המותרת עפ"י התכנית שבתוקף תחוייב בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המינהל.

3.3 הסכם חכירה מהוון- שינוי יעודו/או ניצול

בתאריך 3.4.2016 נחתם הסכם חכירה מהוון - שינוי יעוד/או ניצול, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין א.ס אורי השקעות בע"מ ועד 120 רמת החייל שות ("החוכר").

המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.
תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 31.1.2016 ועד 30.1.2065.
מטרת החכירה - תעסוקה.
דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.
הייעוד - עפ"י תכנית ע/1, תא/3843 ותא/1043 א'.
תנאים מיוחדים - זכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע: שטח עיקרי לדיור מיוחד) דיור מוגן 26,462 מ"ר (סה"כ 300 יח"ד). שטח עיקרי על קרקעי למסחר 6,250 מ"ר. שטח עיקרי על קרקעי לתעסוקה (משרדים והייטק) 10,942 מ"ר .שטח עיקרי על קרקעי לשימוש ציבורי 200 מ"ר .
סה"כ שטח שירות על קרקעי לכל הפרויקט 20,041 מ"ר.
מס' קומות במגדל התעסוקה 15 מעל קומת קרקע וקומת ביניים .
מס' קומות לדיור המוגן 8 מעל קומת קרקע. שטחי מרתפים בסך של 43,854 מ"ר. מס' קומות מרתף 3.

3.4 הסכם עץ הזית- א.ס אור ועד 120 רמת החייל

תמצית הסכם מיום 7.4.2005 שנחתם בין עץ הזית בע"מ לא.ס. אורי ועד 120 רמת החייל - שותפות מוגבלת:

הממכר - חלקה 60 בגוש 6338.
36.66% מהזכויות נמכרות לא.ס. אורי.
63.34% מהזכויות נמכרות ל-עד 120 רמת החייל שותפות מוגבלת.

3.5 הסכם שיתוף במקרקעין: א.ס אורי-עד 120

תמצית הסכם שיתוף במקרקעין מיום 7.4.2005, בין א.ס. אורי ("אורי"), לבין עד 120 רמת החייל ("השותפות"):

- הצדדים רכשו את המקרקעין הנדונים ביחס - אורי 36.66% והשותפות 63.34%.
- הצדדים מבקשים לפעול במשותף ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים, הזכויות והחובות ההדדיים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- המקרקעין נרכשו על ידי הצדדים מתוך כוונה כי לגבי חלק מהמקרקעין המהווה את מבנה הדיור המוגן תבנה השותפות מבנה המיועד לדיור מוגן ואילו לגבי יתרת המקרקעין תהיה רשאית אורי לבצע לגביהם כל פרויקט ו/או עסקה לרבות בנייתם בשלמות ו/או בחלקים של מבנים, מכירתם/השכרתם וכל כיוצ"ב.
- מבנה הדיור המוגן - מבנה בשטח ברוטו של כ-28,000 מ"ר עיליים וכן שטחים תת-קרקעיים בשטח של כ-8,000 מ"ר לשימושים שתתיר התב"ע.
- זכויות בנייה נוספות - לצדדים שמורה הזכות ליזום תב"ע, אשר מכוחה יוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות על אלה הקיימות מכח תכניות בניין עיר תקפות במועד חתימת הסכם זה וככל שיוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות, יתחלקו זכויות אלה בין הצדדים בהתאם למפורט להלן: כל תוספת בנייה מעל 216% שטחים עיקריים ועד 300% שטחים עיקריים, תהיה שייכת לאורי בלבד. כל תוספת זכויות בנייה מעל 300% תתחלק בין הצדדים לפי חלקם היחסי.
- היתר בניית בית הדיור המוגן - היה ויחול היטל השבחה על המקרקעין לצורך בניית בית הדיור המוגן, יחול וישולם היטל ההשבחה על ידי אורי בלבד.
- בכפוף לאמור בהסכם זה יהיה רשאי כל צד לנהוג בחלק שיוחד לו כאמור לעיל, וכן בחלקו היחסי בזכויות הבנייה המוענקות לו, שיהיה זהה לחלקו היחסי במקרקעין, מנהג בעלים לכל דבר, מבלי שיהא צריך לקבל את הסכמת הצד האחר ובכלל זה למכור ולהעביר את זכויותיו כאמור לכל אדם, לפי שיקול דעתו, לשעבדן ולעשות כל עסקה בחלקו במקרקעין ובלבד שלא ינצל יותר מחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

3.6 הסכם מכר לבית דרור

על פי הסכם מכר מיום 13.11.2005 מכרה א.ס. אורי לבית דרור בע"מ 70% מהבעלות בשטח המושכר לטיב טעם וחלק יחסי של 7.917% בזכויות בנייה שמעל 300% במגרש - ככל שיהיו.

3.7 הסכם מכר- א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ- עד 120 רמת החיל

תמצית הסכם מכר מיום 1.4.2015, בין א.ס אורי השקעות ונכסים בע"מ ("המוכר"), לבין עד 120 רמת החיל – שותפות מוגבלת ("הקונה"):

- הממכר- זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף כולל של 5,322 מ"ר (המורכבים מ- 3,638 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,684 מ"ר שטחי שירות) ("זכויות הבנייה הנמכרות"). זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 402 מ"ר (המורכבים מ- 297 מ"ר שטחים עיקריים ו- 105 מ"ר שטחי שירות) לבניית שטחים מעל מבנה הציבור. 21 מקומות חניה במרתף (2-) ובקומת הקרקע. שטחים מבונים כמסומן בתשריט הממכר בצבע ירוק - שטח עד 120 ("שטחי המסחר") וכן שטחים נוספים בקומת הקרקע של המקרקעין המסומנים בתשריט הממכר בצבע ירוק – שטח עד 120.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- הזכויות העודפות- במידה ולאחר השלמת אכלוס מגדל המשרדים תיוותרנה למוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות, אזי הזכויות העודפות תוקנינה לקונה ותחשבנה כחלק מהממכר.
- התמורה- 46,469,962 ₪ ועוד מע"מ. בחלוקה ל- 24,043,000 ₪ ועוד מע"מ בגין זכויות הבנייה הנמכרות וזכויות הבנייה להקמת השטחים מעל מבנה הציבור. בגין שטחי המסחר והחניות סך של 22,426,962 ₪ ועוד מע"מ.
- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.8 הסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין- א.ס.אורי- עד 120- בית דרור

תמצית הסכם שיתוף בין א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס.אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין בית דרור בע"מ ("בית דרור"):

- בעקבות חתימת חלק מהצדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מערכת היחסים המשותפת ביניהם בקשר למקרקעין, לרבות בכל הנוגע לחלוקת זכויות החכירה, זכויות הבנייה והשימוש במקרקעין ובפרויקט המשרדים המתוכנן במקום.
- הצדדים מחלקים בזאת את כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות החכירה, זכויות הבנייה, החזקה והשימוש, באופן ייחודי עפ"י החלוקה המתוארת והמסומנת בתשריט.
- הצדדים מצהירים כי בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע, חלקיהם בפרויקט, עפ"י התשריט (לרבות ככל שיחול שינוי בתשריט בעקבות שינוי תכניות מגדל המשרדים) הנם: עד 120- 60.97%, א.ס אורי- 32.688% ובית דרור- 6.34%. למען הסר ספק ייחוד השטחים המפורטים בתשריט תחת המנוחים שלהם: שטח מגדל המשרדים= שטח בבעלות א.ס. אורי. עסקת בית דרור= שטח חנות טיב טעם בבעלות בעלי טיב טעם- 30% - א.ס.אורי ו- 70% בבעלות בית דרור.
- זכויות הבנייה- למעט זכויות הבנייה הנמכרות, זכויות הבנייה להקמת שטחים מעל מבנה הציבור וזכויות הבנייה העודפות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם המכר ו/או כל שינוי שיחול ביחס להיקפן בהתאם להוראות הסכם המכר ועד ל- 300% שטחים עיקריים ו- 46% שטחי שירות בלבד, שייכות לא.ס אורי בלבד, אשר תהא זכאית לממשן בין היתר, אך לא רק, במסגרת הקמת מגדל המשרדים.
- כל צד יכול לממש את זכויות הבנייה המוקנות ללא התנגדות של הצד האחר.
- מוסכם בין א.ס אורי ועד 120, כי הסכם הניהול שנחתם ביניהם ביום 21.1.2014 מבוטל בזאת ועד 120 מתחייבת לתחזק, באחריותה ועל חשבונה את השטחים המסומנים בקומת הקרקע.
- רישום הבית המשותף- מיד עם השלמת וקבלת טופס 4 בקשר עם הקמת מגדל המשרדים, הקומות הנוספות בבית הדיור המוגן, מבנה הציבור והבנייה מעליו (ככל

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שתבוצע ע"י עד 120) הצדדים יפעלו לרישום הפרויקט, כבית משותף המורכב ממספר אגפים בהתאם לחוק המקרקעין.

3.9 כתב התחייבות בעניין תכנית מס' 3843

עיקרי כתב התחייבות לעירייית תל אביב ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ("העירייה" או "הוועדה"), שנחתם על ידי א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ ("אורי") בתאריך 3.4.2011:

- אורי יזמה תכנית מתאר מקומית חדשה מס' 3843, אשר בין היתר, מגדילה את אחוזי הבנייה המותרים בתחומה מעל ל-216%.
- אורי ביקשה כי הוועדה תמליץ לאשר את התכנית החדשה.
- הועדה הסכימה להיענות לבקשה, בכפוף לחתימת אורי על כתב התחייבות זה.
- ידוע לאורי כי התוספת המבוקשת לזכויות הבנייה ו/או כל שינוי אחר הנובע מאישור התכנית החדשה עלולים להכביד על סביבת התכנית החדשה, דבר המחייב ביצוע משימות פיתוח לצורך איזון והתאמת מצב התשתיות, הפיתוח, מבני הציבור וכו' לתכנית החדשה. ועל כן אורי מתחייבת לשלם "סכום מימון" המהווה את מחצית ההשבחה הנובעת מזכויות הבנייה הנוספות, מעל 216%, שיוענקו בתכנית החדשה, בהפחתת 31% מההשבחה בגין דמי היתר (31%) שהיא צופה לשלם למינהל מקרקעי ישראל ("סכום המימון") וזאת בנוסף לתשלום היטל ההשבחה וכל סכום אחר החל על אורי עפ"י דין.
- בנוסף אורי מתחייבת לבצע, עבודות פיתוח, כפי שיוגדרו להלן וכי כל התשלומים בגין ביצוע העבודות האמורות, לרבות הוצאות התכנון, לא יקוזזו ולא יופחתו מסכום המימון ו/או מכל תשלום אחר החל על אורי עפ"י כל דין.
- אורי מתחייבת להקים או להכשיר, על חשבונה, שטח בנוי שלא יפחת מ-200 מ"ר (עיקרי) בקומת הקרקע של המבנה הבנוי על המקרקעין, אשר יימסר לחזקת העירייה, ללא תמורה ("השטח הציבורי"), להקים להקצות ולרשום על שם העירייה מקומות חניה בקומת מרתף חניה (3-) ללא תמורה. וכן לבצע את פיתוח שטח השצ"פ וכן את שטח השפ"פ הצמוד לו.

הבהרות שהתקבלו ממזמין חוות הדעת לעניין כתב ההתחייבות:

- השטח שיימסר לעירייה ימוקם בקומת הקרקע של מבנה הדיור המוגן ולא בתחום שטח מגדל המשרדים. הפחתנו את עלות הכשרת השטח הנ"ל.
- כמו כן, יימסרו לעירייה 5 מקומות חניה.
- עבודות פיתוח השצ"פ והשפ"פ ומקומות החניה שיוקצו לעירייה בוצעו במלואם ולכן **אין צורך** לתקצב אותם במסגרת תקציב הפרויקט המפורט להלן.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.10 תמצית הסכם פשרה

תמצית הסכם פשרה מיום 21.10.2018 בין א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ ("התובעת"), לבין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ועיריית תל אביב יפו ("הנתבעות"):

- התובעת חתמה ביום 22.2.2011 על כתב התחייבות, כלפי הנתבעות ביחס לתכנית 3843 החלה על המקרקעין.
- ביום 12.8.2015 חתמה התובעת על הסכם פיתוח משימוש ציבוריות עם העירייה לצורך הסדרת ביצוע משימוש הפיתוח עליהן התחייבה במסגרת כתב ההתחייבות.
- התובעת הגישה נגד הנתבעות תביעה אזרחית במסגרתה ביקשה מבית במשפט להצהיר כי כתב ההתחייבות והסכם משימות הפיתוח מיום 12.8.2015 מבוטלים וכי התובעת אינה מחויבת למלא כל חיוב שטרם מולא על ידה בקשר עם כתב ההתחייבות ו/או הסכם משימות הפיתוח וכן ביקשה התובעת להורות לנתבעת להשיב לתובעת את הערבויות הבנקאיות שהעמידה כלפי הנתבעות וזאת לצורך ביטולן.
- בשל הרצון המשותף של הצדדים להביא לסיום ההליכים, אך מבלי שאף צד מסכים לטעות הצד שכנגד, החליטו הצדדים לסיים את המחלוקת ביניהם בפשרה.
- ההליך שהוגש על ידי התובעת יידחה במסגרת פסק דין[4].
- התובעת תשלם לנתבעות בתוך 10 ימים ממועד אישור ההסכם על ידי בית המשפט במסגרת פסק הדין, סך של 1,236,696 ₪.
- בנוסף, הנתבעות תהיינה זכאיות ל- 45% מסכום ההשבה אשר ייפסק לטובת התובעת במסגרת התביעה שהוגשה על ידה בבית המשפט המחוזי כנגד רשות מקרקעי ישראל, להשבת דמי היתר בסך של 7,527,293 ₪ בתוספת מע"מ, היינו 8,806,933 ₪ ששולמו על ידה ביתר ("סכום ההשבה").
- להבטחת האמור, תפקיד התובעת בידי עיריית תל אביב ערבות בנקאית בסך של 3,387,281 ₪. סכום ערבות זה יפחת מידי שנה בשיעור של 2.7% במשך תקופה שלו תעלה על 3 שנים.

3.11 תמצית הסכם שכירות טיב טעם

תמצית תוספת להסכם שכירות מיום 17.6.2018, בין א.ס אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (30%), בין בית דרור בע"מ (70%) ("המשכיר"), לבין טיב טעם רשתות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), בחלוקה לחנות ומחסן ו- 220 מקומות חניה בקומת חניון 1-. נשוא חוות הדעת מתייחס ל- 30% משטח החנות וממקומות החניה הצמודים.
- מטרת השכירות- הפעלת מרכול ומסעדות בתוך המרכול.

[4] ניתן בתאריך 21.10.2018 על ידי השופט יהושע גייפמן.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- תקופת השכירות- 5 שנים המסתיימות 31.8.2023. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים ועוד תקופה נוספת של 4 שנים ואחד עשר חודש.
- דמי השכירות- דמי שכירות בסיסיים כ-620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד מדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים אך ורק כתוצאה מצו שיפוטי שיוצא לטיב טעם ביחס למושכר או חוק עזר עירוני או כל חקיקה אחרת, אזי יעמדו דמי השכירות לאותה התקופה על סך של 570,000 ₪ לחודש.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- בנוסף, הכנסות בגין השקעות בסך של כ- 20,000 ₪ לחודש לאורך תקופת ההסכם (חלק א.ס.אורי).

3.12 תמצית הסכם שכירות טבע

תמצית הסכם שכירות מיום 21.11.2018, בין א.ס.אורי השקעות בע"מ ("המשכיר"), לבין טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- בניין בשטח ברוטו של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חניה בחניון הפרויקט.
- עבודות ההתאמה- המושכר יימסר לשוכר ברמת גמר מלאה והכל לפי מפרט/פרוגרמה אשר מהווה חלק מנספחי ההסכם, ואשר יבוצעו על ידי המשכיר.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- מסירת המושכר לשוכר לא יאוחר מיום 1.7.2020 ("מועד המסירה").
- תקופת השכירות- 12 שנים ו- 6 חודשים ממועד המסירה.
- אופציה- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 2 שנים ו- 6 חודשים בהפחתת יום אחד. כך שבכל מקרה, תקופת השכירות כולל תקופות האופציה לא יעלו על 25 שנים החל ממועד המסירה.
- תקופת גרייס- השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה של 6 חודשים מן המועד בו עליו להתחיל לשלם את דמי השכירות.
- דמי שכירות החל מתחילת תקופת השכירות ובכפוף לתקופת הגרייס, השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 2,232,000 ₪ . מוסכם כי החל מתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות יוגדלו דמי השכירות בשיעור ראלי של 7% ביחס לסכום דמי השכירות כאמור.
- בגין תקופת האופציה הראשונה, ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות (כפי שהוגדלו כאמור לעיל).
- בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות כפי שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.
- תשלום מקדמה- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ביום 1.1.2020 ישלם השוכר מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 26,784,000 ₪ וזאת בגין דמי השכירות של שנת 2021.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- ניהול – החל ממועד המסירה מתחייב השוכר לשאת בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת חניון הפרויקט והשטחים הציבוריים ובתפעול חברת הניהול, כאשר מוסכם כי בגין ניהול החניון ישולם סך של 88,648 ₪ לחודש ובגין ניהול השטחים הציבוריים ישולם סך של 13,524 ₪ לחודש.
- קרן לחידוש ציוד- בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, כדי להטיח כיסוי הוצאות שידרשו מפעם לפעם בקשר עם חידוש המערכות והמתקנים, השוכר ישלם למשכירה סך של 15,000 ₪ לחודש.
- אחזקת המושכר והמערכות המשרתות את המושכר- השוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ואחזקה של המושכר והמערכות המשרתות את המושכר ויהי אחראי לתחזוקת המערכות, הכל באחריותו ועל חשבונו.

4. תיאור נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, אתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו ומידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכנית 1043 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

מטרות התכנית בין היתר:

- לאפיין את אזורי התעשייה הכלולים בתכנית, כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות.
- להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעשייה.
- לכלול בהוראות התכנית שטחי שרות.

התכנית מתירה באזורי תעסוקה שימושים למשרדים, לתעשיות עתירות ידע או לתעשיות נקיות אחרות ולמסחר קמעונאי בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים בקומת הקרקע בלבד.

בנוסף יותרו מוסדות חינוך, תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי.

4.2 תכנית "ע" 1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

הוראות התכנית קובעות בין היתר:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שרות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- תותר בניית מרתף בגבולות המגרש, בתנאים.
- בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים, במקומות שלא ניתן לנצלם לחניה.
- בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים.

4.3 תכנית תא/3843

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6520 מיום 30.12.2012.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית בין היתר:

- פיתוח איזור תעסוקה רמת החייל וזאת ע"י: שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מיוחד מסחר ותעסוקה והרחבת השימושים למגרש בהתאם לאופיו של איזור התעסוקה והסביבה.
- הגדלת זכויות הבנייה מ-200% ל-300%.
- קביעת הוראות בינוי למימוש הזכויות וזאת ע"י: מגדל בן 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים בחלקו המזרחי של המגרש.
- בחלק המערבי של המגרש המיועד לדיור מוגן תותר בנייה של עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- איחוד המגרשים הקיימים בחלקה.
- הקמת 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.

ייעוד- מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

שימושים - דיור מוגן על כל אגפיו, פונקציות תמך לדיור המוגן הכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, מרפאה, בית כנסת, חללים לאירועים מטבח וכדוגמתם. שימושים למלונאות. תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043 א' ובהתאם להוראות בנייה ירוקה של עיריית תל אביב. שימושים ציבוריים בהקיפים המפורטים להלן.

זכויות הבנייה - שטח עיקרי לשימושים ציבוריים 200 מ"ר. שטח עיקרי ליתר השימושים 43,654 מ"ר.

שטח שירות עילי - 60 מ"ר לשימושים ציבוריים. 19,981 מ"ר ליתר השימושים.

שטח שירות תת-קרקעי - 43,854 מ"ר.

מס' קומות למגדל המשרדים - 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

4.4 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית מייעדת את האזור נשוא השומה לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

שימושים – במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר, תעסוקה, משרדים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומות הקרקע, בחזית המסחרית.

שטחי בניה מירביים- מגרשים בגודל מעל ל- 2 דונם - רח"ק[5] בסיסי – 4. רח"ק מירבי 8. תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.

תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללנית, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

4.5 חוק העזר העירוני (פתיחתן וסגירתן של חנויות)

- חוק העזר העירוני לתל אביב יפו (פתיחתן וסגירתן של חנויות), התש"ם – 1980 (להלן: "חוק העזר") מתיר פתיחת חנויות ומרכולים בימי המנוחה, בעיר תל אביב, באזורים מסוימים בלבד.
- בית המשפט הגבוה לצדק ,בפסק דין המרכולים מיום 26.10.17, בהרכב מורחב של 7 שופטים, אישר את תוקפם של התיקונים בחוק העזר, אשר הסדירו את פתיחת המרכולים.
- עפ"י חוק העזר מרכול מוגדר בפרק 4.7 ב' לצו רישוי עסקים, לרבות קיוסק כהגדרתו בפרק 4.7 א' שבתוספת לצו ובלבד ששטח המכירה שלהם <u>אינו עולה על 500 מ"ר.</u>

להבנתנו, מכיוון ששטח המכירה של הנכס הנדון עולה על 500 מ"ר, הוא אינו עונה על ההגדרה של מרכול בחוק העזר ולפיכך לא ניתן לקבל בעברו היתר לפתיחה בשבתות ובחגי ישראל.

בעקבות הליכים משפטיים שנערכו בין טיב טעם רשתות, לבין עיריית תל אביב, התקבלו מהעירייה ביחס ל- 12 סניפי טיב טעם הפועלים בעיר תל אביב, היתר פתיחת מרכולים בשבת ובמועדי ישראל, לתקופה של שנתיים. ביחס לסניף רמת החיל הנדון, טרם התקבלה החלטה ולכן קיימת אי בהירות לגבי המשך פתיחתו בשבת ובמועדי ישראל.

4.6 איכות הסביבה

מרתפי החניה של הבניין הקיים ושל הבניין המתוכנן בנויים.

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014.

אזור תעשייה רמת החייל מסומן ירוק- "גזי קרקע - צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבנייה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/ מיגון. קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול / מיגון.

[5] ריצפה חלקי קרקע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים/מסחר הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.
על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'.
גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מניבים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה/מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את זהותם ומאפייניהם.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית הנכסים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים במושכר.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון - ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס, נשוא חוות הדעת, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס, בפינת הרחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג, רמת החיל תל אביב.
- השטחים הבנויים, סטנדרט הבנייה והגמר.
- זכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע מאושרת תא/3843 ובהתאם לניצול המתוכנן בפועל.
- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. החברה שילמה לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3843.
- הפחתנו את דמי הניהול לחברת S.G.S.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. נתוני השוואה

8.1 שיעורי היוון למסחר

נתוני השוואה לצורך קביעת **שיעור ההיוון למסחר** המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק הישראלי:

- בתאריך 25.12.2019 דיווחה חברת רמי צים מרכזי קניות בע"מ על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון סיטי 1" באזור התעשייה נוף הגליל, המהווה מרכז קניות בן 4 קומות ו- 4 קומות ביניים מעל קומת מרתף חלקית וכן תחנת תדלוק, בשטח לשיווק של כ- 24,197 מ"ר, בתמורה לסך של 97,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 84% ודמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ- 26 ₪ למ"ר. לפי הדיווח ה- NOI השנתי (הכנסות תפעוליות נטו בניכוי גרעון חברת הניהול) הינו כ- 5.5 מ' ₪. עפ"י תחשיבנו, משקף שיעור תשואה של כ-7%.
- בתאריך 17.12.2019, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה משולבת לרכישת שלוש קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב וכן במרכז מסחרי בבני ברק, תמורת 151,000,000 ₪ (66,000,000 ₪ בגין הזכויות במגדל פלטינום ו- 85,000,000 ₪ בגין המרכז המסחרי בבני ברק). קומות המשרדים בשטח כולל של כ- 2,605 מ"ר ו- 59 מקומות חניה. המרכז מסחרי בפינת הרחובות חזון איש ויעקב לנדה בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר ו- 53 מקומות חניה. הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל- 12 שוכרים ומניבים NOI שנתי של כ- 10,450,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה בכללותה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.
- בתאריך 18.11.2019, פרסמה חברת אמות, כי התקשרה בהסכם עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ לרכישת 50% מקניון קרית אונו (כך שלאחר הרכישה אמות תחזיק במלוא הזכויות בנכס), הכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 23,000 מ"ר, שטחי משרדים של כ- 19,000 מ"ר וכן כ- 1,480 מקומות חניה, בתמורה לסך של 538,000,000 ₪. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 96%. להערכת החברה ה-NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68,000,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.3%.

  להבנתנו מניתוח כלכלי של העסקה, היא משקפת עבור הרוכשת, חב' אמות, את רכישת "מרכיב המושע" המתבטל הנאמד בכ- 5%, על החלק הנרכש. לאחר נטרול הפרמיה- שיעור ההיוון המחושב בעסקה כ- 6.4%.
- בתאריך 26.12.2019 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2019. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2019 בנכסים מסחריים הינו 7% (ירידה של 0.2% ביחס למחצית השניה של 2018).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים וכו').

- בתאריך 14.2.2019, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי ברחוב אדרת משה 4 ברמלה, תמורת 21,000,000 ₪. הקמתו של המרכז, בשטח של כ- 4,800 מ"ר, הסתיימה לאחרונה והוא נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים. ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי לשקף שיעור היוון של כ- 7.25%.
- בתאריך 26.3.2018, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מלוא הזכויות במרכז מסחרי "חונים קונים" בא.ת. ראשון לציון תמורת 178,000,000 ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 15,500 מ"ר, 462 מקומות חניה ויתרת זכויות בניה המוערכות בסך של כ- 9,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 35 שוכרים ומניב NOI שנתי של כ- 12,300,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.3% (בנטרול שווי זכויות הבניה).
- בתאריך 24.1.2018, פרסמה חברת ביג מרכזי קניות, כי נחתמה עסקה לרכישת 50% מקניון בת ים, הכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 21,000 מ"ר וכן כ- 1,000 מקומות חניה, לפי שווי של 555,000,000 ₪ (100%). הקניון מניב NOI שנתי של כ- 39,000,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.

8.2 שיעורי היוון למשרדים

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו לבנייני משרדים בעלי מאפיינים דומים ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק:

- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 6.1.2020, קבוצת כלל ביטוח רכשה מקבוצת טדי שגיא את ארבעת קומות המשרדים העליונות (35-38) במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה בתל אביב בשטח של כ- 5,000 מ"ר, שטחי מחסנים ו- 60 מקומות חניה, תמורת סך של כ- 129,000,000 ₪. הנכס מושכר בשלמות לחברת רפאל לתקופת שכירות ארוכת טווח, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6,500,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5% וערכי שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים וכ- 250,000 ₪ למקום חניה.
- בתאריך 17.12.2019, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה משולבת לרכישת שלוש קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב וכן במרכז מסחרי בבני ברק, תמורת 151,000,000 ₪ (66,000,000 ₪ בגין הזכויות במגדל פלטינום ו- 85,000,000 ₪ בגין המרכז המסחרי בבני ברק). קומות המשרדים בשטח כולל של כ- 2,605 מ"ר ו- 59

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מקומות חניה, והמרכז מסחרי בפינת הרחובות חזון איש ויעקב לנדה בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר ו- 53 מקומות חניה. הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל- 12 שוכרים ומניבים NOI שנתי של כ- 10,450,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה בכללותה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.

- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 18.11.2019, קרן הנדל"ן JTLV2 צפויה לרכוש את חלקה של חברת דרבן (50%) בפארק התעשייה והמשרדים "יורופארק" בקיבוץ יקום תמורת כ- 250 מ' ₪. העסקה מתבצעת לאחר שקיבוץ יקום, המחזיק ביתרת הזכויות בפארק, מימש אופציה להעמיד את מניות דרבן למכירה. הפארק כולל 5 מבנים בשטח לשיווק של כ- 51,600 מ"ר, אשר מושכרים בתפוסה של כ- 64%. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה בוצעה לפי שיעורי היוון של 7% לדמי השכירות מהשטחים המושכרים ו- 8.25% לדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים.
- בתאריך 26.12.2019 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2019. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2019 בנכסי משרדים הינו 7.1% (ירידה של 0.3% ביחס למחצית השניה של 2018).

בסקירה פורסמו גם שיעורי התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי, עבור משרדי הממשלה, בהשוואה לשוק החופשי. הסקר נערך בארבע ערים: ירושלים, תל אביב, חיפה ובאר שבע. שיעור התשואה נקבע על פי היחס שבין דמי השכירות המשולמים בפועל (צמוד למדד) על ידי המדינה למשכירים, לבין עסקאות מכר משרדים בגמר מלא. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע בנכסי הדיור הממשלתי בערים אלה הינו 5.5% ובשוק החופשי הינו 6.6%.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים וכו').

- בתאריך 5.12.2018 דיווחה חברת "ריט1" על רכישת מלוא הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי בסר 3 ו-4 בבני ברק (חלקות 104, 124 ו- 190 בגוש 6196), תמורת סך של כ- 49,500,000 ₪. החניון כולל 277 מקומות חניה ומחסן. ההסכם כולל הוראות לעניין התאמת התמורה עד לסכום כולל של 4,125,000 ₪, כתלות ב- NOI שינבע מהנכס בשנת 2022. העסקה משקפת שיעור היוון של כ-7%.
- בתאריך 5.12.2018 דיווחה חברת "ריט1" על רכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ- "בית הטרמינל 2" (חלק מחלקה 17 בגוש 3979) באזור התעשייה הצפוני של

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

לוד, תמורת 93,000,000 ₪. הבניין בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד 228 מקומות חנייה. שיעור האכלוס בנכס עומד על כ- 97%. העסקה משקפת שיעור היוון של כ-7%.

- בתאריך 25.5.2018 דיווחה חברת "ריט1" על רכישת הזכויות בשני בנייני תעסוקה באזור התעשייה לוד, תמורת סך של כ- 109,000,000 ₪. הבניינים בשטח בנוי ברוטו של כ- 16,000 מ"ר בתוספת 300 מקומות חניה. במועד הדיווח, שיעור האכלוס בנכס הינו כ- 85%. ע"פ הודעת החברה, ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכסים, בהנחה של תפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית של כ- 7.3%.
- בתאריך 1.2.2018 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת הזכויות בבניין תעסוקה באזור התעשייה רמלה, תמורת סך של כ- 78,500,000 ₪. הבניין שהקמתו נסתיימה בתחילת שנות ה- 2000, בן 3 קומות עיליות בשטח של כ - 12,000 מ"ר, מעל קומת מרתף בשטח של כ- 2,400 מ"ר המשמש לחניה, נכון למועד העסקה הבניין מושכר במלואו, מרביתו למדינת ישראל. ע"פ הודעת החברה, ההכנסה התפעולית הנקייה מהבניין עומדת על כ - 5,400,000 ₪ לשנה. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.

8.3 שטחי מסחר

- מבנה סופר מרקט הממוקם בסמוך לנכס הנדון, בשטח של כ- 4,700 מ"ר, מושכר תמורת דמ"ש של כ- 114 ₪ למ"ר לחודש.
- סופר מרקט בשטח של כ- 4,550 מ"ר ברחוב הלח"י בבני ברק מושכר לרשת שופרסל תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש.
- סופרמרקט בשטח של כ- 2,900 מ"ר בקניון איילון, מושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 122 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בבניין ברחוב הברזל, מושכר שטח של כ- 859 מ"ר ברוטו למסחר בקומת הקרקע כולל שימוש ב- 5 מקומת חניה, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 150 ₪ למ"ר.
- ברחוב ראול ולנברג מוצעת להשכרה חנות חזיתית, בשטח של כ- 100 מ"ר, ברמת גמר מלא, גובה תקרה כ- 4.5 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים של 150 ₪ למ"ר + דמי ניהול של 20 ₪ למ"ר.
- ברחוב הברזל 4 מוצעת להשכרה חנות חזיתית, בשטח של כ- 100 מ"ר, ברמת גמר חלקית, גובה תקרה כ- 4.5 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים של 150 ₪ למ"ר + דמי ניהול של 18 ₪ למ"ר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.4 שטחי משרדים ומקומות חניה

- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו לאחרונה העסקאות הבאות למשרדים :

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח מדווח במ"ר	מקומות חניה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר במעוגל (1)
26.3.2019	6638/356	הברזל 24	2	107	1	₪ 1,850,000	₪ 16,000
19.2.2019	6638/436	הברזל 31	4	91	0	₪ 1,150,000	₪ 13,000
3.8.2018	6638/278	ראול ולנברג 22	3	273	6	₪ 4,024,000	₪ 12,000
3.5.2018	6638/307	ראול ולנברג 6	1	68	1	₪ 1,056,000	₪ 14,000

(1) שווי מקום חניה חושב לפי 110,000 ₪.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בבניין ברחוב הברזל, מושכר שטח של כ- 209 מ"ר ברוטו למשרדים וכולל שימוש ב- 6 מקומת חניה, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 83 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בבניין ברחוב הנחושת, מושכר שטח של כ- 3,953 מ"ר ברוטו משרדים, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 67 ₪ למ"ר ברמת מעטפת ודמי ניהול חודשיים של 21.5 ₪ למ"ר.
- בנוסף, מושכרים מקומות חניה תת"ק תמורת תשלום חודשי של כ- 580 ₪ למקום חניה.
- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2018, של חברת ישרס בע"מ, "במתחם עוגן" ברחוב הברזל 11 בתל אביב, דמ"ש חודשיים ממוצעים כ- 78 ₪ למ"ר למשרדים וכ- 560 ₪ למקום חניה תת"ק.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9. תחשיב השומה

9.1 שווי חנות טיב טעם

המידע לגבי דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה. תחשיב השווי בוצע בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך מתן ההתאמות הנדרשות.

דמי השכירות הבסיסיים (100%) כ-630,000 ₪ לחודש (100%- חלק החברה מהווה 30% מהנ"ל). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים, יופחתו דמי השכירות ל- 590,000 ₪ לחודש (חלק החברה 30% מהנ"ל).

לאור חוק העזר העירוני ופסיקת בג"ץ בעניין פתיחת מרכולים בשבתות ובחגים, קיימת אי וודאות לקבלת מלוא דמי השכירות הבסיסים, אל עף שבפועל כיום הם משולמים.

לפיכך, בתחשיב השומה המפורט להלן, הבאנו בחשבון רק את דמי השכירות הנמוכים (קרי, דמ"ש שישולמו במידה והחנות לא תפעל בשבתות ובמועדי ישראל), בשיעור היוון המגלם בין היתר, את הסיכון הנמוך בקבלתם.

לאור מספר עסקאות שהושלמו במחצית השניה של 2019 ובתחילת 2020 ולאור עסקאות שנמצאות במשא ומתן הידועות לחתומים מטה וצפויות להיחתם ברבעון הראשון של 2020 ובהן מסתמנת ירידה בשיעורי ההיוון שהיו מקובלים בנכסים דומים בעבר, מצאנו לנכון להפחית את שיעור ההיוון בנכס נשוא חוות הדעת.

סעיף	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי
טיב טעם- הכנסות משכירות (1)	2,138,000 ₪	6.75%	31,670,000 ₪
טיב טעם- הכנסות בגין השקעות (2)			440,000 ₪
ערך נוכחי דמי ניהול לחברת S.G.S (3)			-800,000 ₪
סה"כ			**31,310,000 ₪**

(1) כולל 66 מקומות חניה.

(2) מחושב לתקופה שעד תום הסכם השכירות 31.8.2023.

(3) 2.5% מההכנסות לשנה.

משקף שווי של כ- 115,000 ₪ למקום חניה, כ- 16,000 ₪ למ"ר למסחר.

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	7.00%	6.75%	6.50%
שווי	30,210,000 ₪	31,310,000 ₪	32,500,000 ₪

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9.2 שווי השטחים המושכרים לחברת טבע

הבסיס לשווי יהיה אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס, בהנחה כי הנכס גמור במועד הקובע לשומה. אומדן זה יבוצע בגישת היוון הכנסות, כמקובל בשומת נכסים מניבים.

משווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס יופחתו כדלקמן:

- יתרת עלויות הבנייה, יתרת עלויות תכנון, יועצים, תקורה, ניהול, פיקוח, חיבור חשמל, שיווק, משפטיות וכיוצ"ב ועלויות מימון עד תום הפרויקט.
- רווח יזמי - מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, שיעורו נגזר בין היתר מאופיו של הפרויקט. מרכיב הרווח היזמי ישקף שני מרכיבי סיכון – האחד, הסיכון כי סך העלויות יהיה שונה עד למועד סיום הבנייה; השני, הסיכון כי דמי השכירות בגין השטחים שאינם מושכרים יהיו שונים מהמצב הנוכחי.

9.1.1 שווי כגמור

דמ"ש ממוצעים בתקופת ההסכם.

לאור מספר עסקאות שהושלמו במחצית השנייה של 2019 ובתחילת 2020 ולאור עסקאות שנמצאות במשא ומתן הידועות לחתומים מטה וצפויות להחתם ברבעון הראשון של 2020 ובהן מסתמנת ירידה בשיעורי ההיוון שהיו מקובלים בנכסים דומים בעבר, מצאנו לנכון להפחית את שיעור ההיוון בנכס נשוא חוות הדעת.

שיעור היוון ממוצע של 6.65% - מחושב לפי שיעור היוון של 6.5% בתקופת החוזה הראשונה ושיעור היוון של 6.75% החל מתום תקופת החוזה הראשונה (תקופת האופציה ויתרת ה"חיים הכלכליים של הנכס"). בשיעור ההיוון מגולם, בין היתר כי השוכר טרם איכלס את הנכס.

דמ"ש לחודש	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי
₪ 2,320,000	₪ 27,840,000	6.65%	₪ 418,650,000
ערך נוכחי- דחייה עד להנבה שנה אחת (1), 6.65% שיעור היוון			**₪ 392,550,000**
ערך נוכחי- דמי ניהול ל- S.G.S			-₪ 9,800,000
שווי הנכס, בניכוי דמי ניהול ל- S.G.S			**₪ 382,750,000**

(1) בהתאם להסכם השכירות תחילת ההנבה לרבות תקופת הגרייס החזקה בחודש ינואר 2021 (בעוד שנה), הבאנו בחשבון דחייה של שנה אחת עד להנבה.

משקף שווי של כ- 17,000 ₪ למ"ר לשטחי המשרדים וכ- 115,000 ₪ למקום חניה.

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשיעור ההיוון של השטחים המושכרים:

	6.90%	6.65%	6.40%
שווי	₪ 368,040,000	₪ 382,750,000	₪ 398,630,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9.1.2 יתרת עלויות לגמר

בחנו את תקציב החברה לעלויות הבניה והכלליות להקמת הפרויקט. ביצענו בקרה לתקציב החברה בהתאם למיטב ניסיוננו המקצועי. עלויות אלו נמצאו בתחום הסביר.

העלויות לגמר המפורטות להלן הן בהנחה כי כל התשלומים בגין ההתקדמות עד ליום הקובע שולמו (תשלומים שלא שולמו בפועל עד ליום הקובע בגין עבודות שבוצעו לפני היום הקובע, לא מובאים בחשבון[6]).

סעיף	סכום
יתרה לגמר (הקמה וכלליות)	₪ 54,300,000

9.1.3 שווי הנכס במצבו

שווי הנכס כגמור	₪ 382,750,000
יתרת עלויות לגמר	-₪ 54,300,000
רווח יזמי חלקי (1)	-₪ 4,300,000
שווי הנכס במצבו	**₪ 324,150,000**

(1) כ- 8% מיתרת העלויות.

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	6.90%	6.65%	6.40%
שווי	₪ 309,440,000	₪ 324,150,000	₪ 340,030,000

9.3 הכנסות ביניים מהחניון וגרעון חברת הניהול

כאמור, החניון הושכר במלואו במסגרת עסקת טבע. כיום מושכרים בחניון 226 מקומות למספר צדי ג' לתקופות קצרות, המניבות לחברה הכנסות של כ- 875,000 ₪ לשנה (כולל דמי ניהול). בנוסף לחברה הכנסות ממזדמנים בחניון בסך של כ- 247,000 ₪.

הבאנו בחשבון את ההכנסות הצפויות מהחניון עד תקופת אכלוס השטחים ע"י טבע.

עלות תפעול החניון כ- **1,363,000** ₪ לשנה. לפיכך הפחתנו **משווי הנכס סך של כ- 240,000** ₪ לתקופה של שנה עד למסירת החניון לחברת טבע.

סיכום

סיכום	סכום
חנות טיב טעם	₪ 31,310,000
שטחים מושכרים לטבע	₪ 324,150,000
גירעון חברת הניהול	-₪ 240,000
סה"כ, במעוגל	**₪ 355,220,000**

[6] במידה וקיימים דרישות תשלום שטרם התקבלו בחברה יש להפחיתם בדוחות החברה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **355,220,000** ₪.

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- בעקבות הסכם הפשרה שנחתם עם עיריית תל אביב עולה כי החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 3,387,281 ₪, להבטחת תשלום עתידי ככל שיהיה.
- שומות קודמות שביצענו לשווי הנכס:

מועד קובע	שווי
31.12.2016	186,930,000 ₪
31.12.2017	215,600,000 ₪
31.12.2018	304,230,000 ₪

השינויים בשווי נובעים בעיקר, מהתקדמות בניית בניין המשרדים והשכרת הבניין לחברת טבע.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 10.2.2020 התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת שטחי מסחר, חניון ובניין למשרדים, ברחוב דבורה הנביאה 122, תל אביב, ליום 31.12.2019, תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית, למעט הסכמים עם חברת אס.ג'י. אס והתחייבות לעיריית ת"א לבניית שטח ציבורי בפרויקט.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.
- לא נערכו שומות מקרקעין לנכס על ידי שמאי מקרקעין אחרים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

13. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,





טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	אבי שעיו
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	אבי דבי
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	דרור רוימי
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רז אברהם

5 בינואר , 2020
דו"ח 25109/19

לכבוד
מאי א.ב. נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
חלקים בלתי מסוימים[1] בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים
הידועים בשם "טרמינל פארק",
אזור תעשייה החדש, אור יהודה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר בוריס ברקאי, מנהל הכספים בחברת ויתניה[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין (50% חלקים בלתי מסוימים) במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2019.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

[1] חלקי מאי א.ב נדל"ן בע"מ בנכס המהווים 50% בלתי מסוימים מהזכויות, כמפורט בפרק מצב משפטי.
[2] בהתאם להעתק מרשם החברות, מיום 30/12/18, חברת ויתניה הינה בעלת השליטה בחברת מאי א.ב נדל"ן בע"מ.

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת רוני דו השקעות בע"מ בחודש נובמבר 2019.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. <u>ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי</u>

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

שם המומחה: בן דוד חיים

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1991 סיימתי לימודי תואר ראשון במדע המדינה בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת ת"א.

בשנת 1993 סיימתי את לימודי התעודה בתכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א.

בשנת 1999 סיימתי לימודי תואר שני בתכנון ערים (M.sc) בטכניון K.T.H בשטוקהלם, שוודיה.

הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך, בחודש פברואר 1995, רשיון מס' 406.

הנני עובד כשמאי מקרקעין במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".

1.2.3. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "הראל חברה לביטוח בע"מ" וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני הסכמי שכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>

לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר,
כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות העברת מידע שגוי ע"י החברה לעניין חוות הדעת.

.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י חיים בן-דוד, שמאי מקרקעין, ועומר קירשטיין, מתמחה ביום 20/11/19.
הביקור נערך בליווי מר רוני צברי, מנהל אחזקה בנכס.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס	חלקים בלתי מסוימים בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים	
גוש	6483	
חלקה	167 (בתחומה בנוי בניין A)	131 (בתחומה בנוי בניין B)
שטח רשום במ"ר	11,606	7,264
שטח בנוי עפ"י תכנית בקשה להיתר אחרונה	49,657	33,244
זכויות	הסכם חכירה מהוון, כמפורט בפרק מצב משפטי	
מיקום	אזור התעשייה החדש, אור יהודה	
זיהוי הנכס	באמצעות תשריטים	

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>כללי</u>

בתחום חלקות 131 ו-167 בגוש 6483, הממוקמות בחלק הדרומי/ דרום מערבי של אזור התעשייה "יהלום" בעיר אור יהודה (אזור התעשייה "החדש"), הוקמו 2 מבני מסחר ומשרדים בני 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חנייה הידועים כמבנים "A" ו-"B" ומבנה בית קפה.

מבנה A הושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים (בשיעור תפוסה של כ-99%).

מבנה B שבנייתו הסתיימה ב2018 (התקבל טופס 4 במרץ 2018 לשטחים הציבוריים ולשטחים שאוכלסו) מושכר בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-45% (כמפורט בסעיף 6.4).

<u>להלן התפלגות החלקות והבנוי בתחומם</u>:

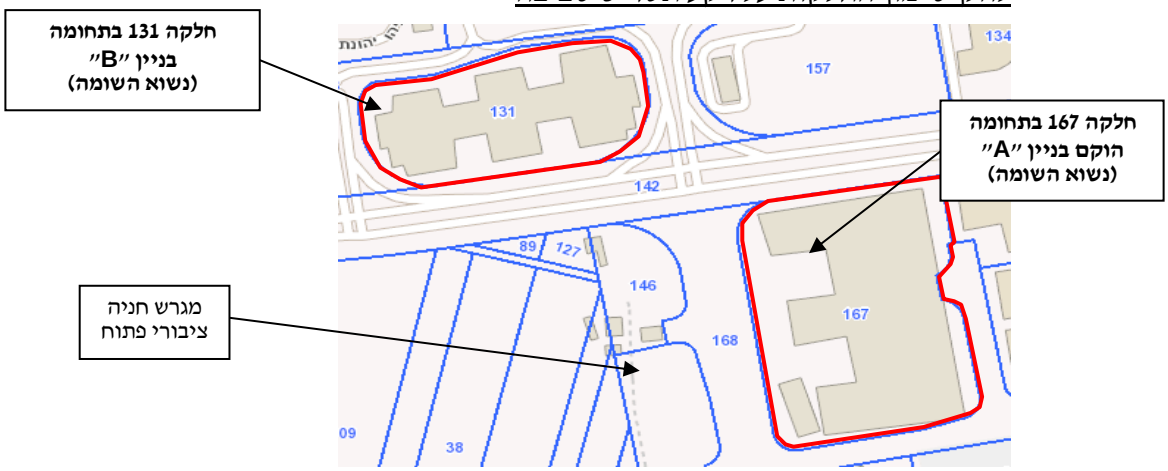
<u>חלקה 167</u>- בשטח רשום של 11,606 מ"ר, דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית של כ-90 מ' לכיוון רחוב שד' אריאל שרון (ציר תנועה מרכזי וסואן החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום. הרחוב מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן המפריד בין נתיבי התנועה, משני צידיו של הרחוב מדרכות אבן משתלבת ומפרצי חניה), בחזית מערבית של כ-125 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב (מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן, משני צידיו של הרחוב מדרכה סלולה אבן משתלבת עם נטיעות עצי נוי. מהקצה הדרומי של הרחוב מתאפשרת כניסה לחניון תת קרקעי של בניין "A"), בחזית דרומית של כ-90 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב ובחזית מזרחית של כ-120 מ' לכיוון כביש פנימי צר, מעברו בניין מסחר ומשרדים בבניה ותיקה.

פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בנוי בניין "A" (כולל שלושה אגפים) אשר בנייתו הסתיימה בסוף שנת 2011 כמו גם מבנה בית הקפה.

<u>חלקה 131</u>- בשטח רשום של 7,264 מ"ר, דמוית אליפסה, פונה בחזית צפונית רחבה של כ-120 מ' לכיוון רחוב יהונתן נתניהו (כביש פנימי, סלול אספלט עם מדרכה סלולה אבן משתלבת, עמודי תאורה דקורטיביים ומפרצי חניה בחלקו הצפוני של הרחוב), בחזית דרומית רחבה של כ-120 מ' לרחוב שד' אריאל שרון, בחזית מערבית של כ-50 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב ובחזית מזרחית של כ-45 מ' להמשכו של רחוב יהונתן נתניהו.

פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בניין "B" אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2018 ברמת "גמר מעטפת", כשבשטחים שהושכרו בוצעו עבודות גמר משרדים.

להלן סימון החלקות על רקע תשריט סביבה



הסביבה

אזור התעשייה "יהלום" ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר אור יהודה.

האזור מאופיין בבנייני משרדים חדישים ומודרניים עם שימושי מסחר בקומת הקרקע ושימושי משרדים/הייטק בקומות העליונות הנמצאים בשלבי הקמה שונים, לצד מבנים חד ודו קומתיים בבנייה ותיקה בשימושי תעשייה מסורתיים. בצמוד למבנה "A" מכיוון מזרח מבנה "הקריה האקדמית אונו" ובסמוך לו נבנה בניין משרדים חדיש בן כ-5 קומות, מעברם רחוב יהדות קנדה המהווה את ציר הכניסה הראשי לאזור התעשייה (חוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום), תחנת תדלוק "סונול" ומרכז מסחרי דו קומתי.

לאזור התעשייה גישה הגישה לאזור התעשייה מתאפשרות הן מכיוון צפון דרך העיר אור יהודה והן מכיוון דרום מפניה מכביש ארצי מס' 412 לרחוב יהדות קנדה.

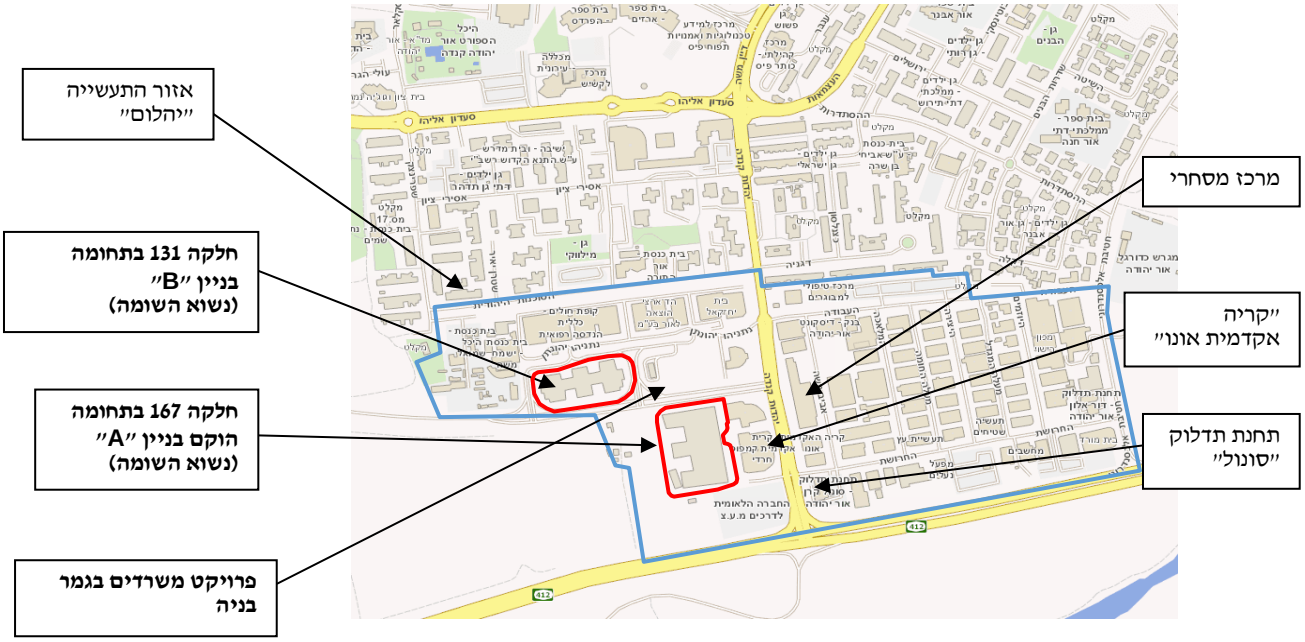
אזור התעשייה ממוקם בסמיכות לכבישים מרכזיים ולנמל התעופה בן גוריון.

בסביבת הנכס מספר מגרשי חניה ציבוריים פתוחים (מערבית לבניין A/ דרומית לבניין B).

באזור פיתוח סביבתי מלא, הכולל כבישים, קווי חשמל, מים, ביום ותקשורת.

בהתאם לתכנית המתאר של העיר אור יהודה, אזור התעשייה צפוי להתרחב לכוון דרום לאורכו של ציר תנועה ראשי שיעקוף את העיר אור יהודה ויקשר את אזור התעשייה לצומת מסובים. כמו כן, מתוכנן הקמת מחלף מכביש 412 אשר ישפר את הנגישות לאזור התעשייה.

להלן תשריט סביבה:



4.2 <u>תיאור הבנוי בתחום החלקות</u>

בתחום החלקות קומפלקס בינוי הידוע כ"טרמינל פארק" וכולל שני בניינים עצמאיים (מבנה אחד בכל חלקה בשימושי מסחר/משרדים/תע"י) ומבנה בית קפה (מבנה עצמאי בחלקה 167) הבנויים מעל 2 קומות מרתף המשמשות לחניה ואחסנה, בפירוט כדלקמן:

<u>בנין A ומבנה בית הקפה- חלקה 167</u>

<u>בניין A אגפים 1-3</u> - הבניין בנוי על פני מרבית שטח החלקה וכולל 3 אגפים (1-3) הבנויים בקירות משותפים. האגפים בני 5 קומות (בשימושי תעשיות עתירות ידע / משרדים) מעל קומת קרקע (בעיקרה בשימושי מסחר).
באגפים 1-3, בכל אגף גרעין קומתי מרכזי הכולל שתי מערכות גרמי מדרגות, ממ"ק ואגף שירותים כשבהיקף הגרעין שטחי משרדים.
בכל אגף 4 מעליות המובילות לקומת מרתף תחתונה.
כלל שטחי המשרדים בבניין A מושכרים בשכירות חופשית ומאוכלסים ע"י חברות שונות (ביניהן חברות "היי-טק", מעבדות, מעבדות רפואיות וכו'. אגף 3 מושכר בשלמות לשוכר גדול עם לובי כניסה עצמאי ונפרד.
קומת הקרקע בשילוב שימושי מסחר ומשרדים (נותרו 3 יחידות מסחר חזיתיות פנויות באגף 2- שטח פנוי לשיווק כ-220 מ"ר[3], מתוכן יחידה אחת הושכרה זמנית לאחסנה).
קומת הקרקע של הבניין במפלס רחוב אבי ואביב.
בניית הבניין הסתיימה במהלך שנת 2011.
הבניין בנוי שלד בטון מזוין, חיפוי קירות החוץ בשילוב קירות מסך ואבן נסורה. הגג שטוח מבטון.
הכניסה לחניון הפרויקט מתאפשרת מרחוב אבי ואביב.

בבניין A הותקנו מערכות מ"א מרכזי באמצעות צ'לרים, מערכות כריזה, ספרינקלרים, מערכות כיבוי אש, טלוויזיה במעגל סגור וכיוצ"ב.
בלובי משותף לאגפים 2-1 ובלובי עצמאי לאגף 3 עמדת קבלה עם שומר.

<u>מבנה בית קפה</u> - מבנה חד קומתי עם קומת גלריה חלקית הממוקם בחלק הדרום מערבי של החלקה. המבנה דמוי מלבן ובנוי קונסטרוקציית אלומיניום וזכוכית. בהיקף המבנה רחבה מרוצפת עם נטיעות עצי נוי ואדניות מגוננות, בתחומה שולחנות וכסאות ישיבה.

[3] שטח של כ-200 מ"ר "קונטור" בתוספת העמסה של כ- 10%.



רמת הפיתוח

רמת הפיתוח בפרויקט גבוהה וכוללת, בין היתר, שבילי כניסה עם רחבות מחופות אבן, רצועות קרקע מגוננות במספר מפלסים (הגינון כולל מדשאות, שיחים, פרחים ועצי נוי). בצמוד לבית הקפה רחבות מחופות אבן נסורה/ חיפוי דק לשימוש יושבי בית הקפה. בעורף הבניין רחבות פריקה וטעינה עם גישה ישירה לשטחי אחסנה.

להלן גבולות בניין A ומבנה בית הקפה

מצפון - רחוב שד' אריאל שרון ומעברו מגרש פנוי.

ממערב - רחוב אבי ואביב, מעברו מגרש חניה ציבורי.

מדרום - רחוב אבי ואביב (כביש פנימי, דו סטרי, סלול אספלט, משני צידיו של הרחוב מדרכות אבן משתלבת כשבחלקו הדרומי מפרצי חניה). מעברו, מכיוון דרום מערב, מגרש ריק ומכיוון דרום מזרח, מבנה משרדים בשלבי הקמה.

ממזרח - כביש גישה פנימי, מעברו מבני משרדים בני 4-5 קומות בבניה ותיקה.

התפלגות שימושים בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר[4]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	10,692.80	קומות החניון כוללת 576 חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר (מבוססת על תכנית היתר שאושרה בעבר) בפירוט כדלקמן: 548 רגילות, 7 כפולות (14) ו-14 חניות נכים ובנוסף כ - 1,859 מ"ר "קונטור" שטחי אחסנה\שירות ושטחים טכניים[5]. כמו כן, 4 חניות תפעוליות. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מהקצה הדרומי של רחוב אבי ואביב. שטח מרתף אגף 3 מהווה חלק אינטגראלי משטח המשרדים העילי באגף 3 שהושכר בשלמות לשוכר גדול. בתחום שטח המרתף הוקם חדר כושר, מלתחות, ארכיב, שטחי אחסנה וכיוצ"ב. הגישה מתאפשרת הן מחניון הבניין והן באמצעות 4 מעליות בגרעין קומות המשרדים. להלן התפלגות שטחי אחסנה/שירות/טכני עפ"י מדידה מתכנית הגשה להיתר: שטח שהושכר לשוכר גדול במפלסים (1-)-(2-): כ-1,064 מ"ר "קונטור". יתרת שטחי אחסנה/שירות במפלסים (1-)-(2-): 765 מ"ר "קונטור" + כ-30 מ"ר "קונטור שהושכר לחברות התקשורת **(סה"כ - 795 מ"ר).** מסך השטחים לעיל, 3 מחסנים פנויים במפלס מרתף תחתון בשטח כולל של כ- 35 מ"ר "קונטור", כמו גם מחסן של כ-17 מ"ר "קונטור" המשמשים את חברת הניהול. להלן התפלגות מקומות החניה בקומות עפ"י תשריט תכנית בקשה להיתר חדשה: מרתף 2- : 312 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 5 חניות כפולות. סה"כ 322 מקומות חניה במפלס 2-. מרתף 1- : 250 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 2 חניות כפולות. סה"כ 254 מקומות חניה במפלס 1-. **סה"כ 576 מקומות חניה בחניון.** **הערה: בשטחי המעברים סומנו מקומות חניה ללא היתר, כך שבפועל הושכרו 658 מקומות חניה, קרי 82 מקומות חניה מעבר למצוין בתכנית בקשה להיתר.**	בחניון רצפת בטון מוחלק עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (2-) כ-3.1 מ', במפלס (1-) כ-5.5 מ'. בשטחי אחסנה גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. שטח אחסנה (שוכר גדול)- בשטחי האחסנה גמר סטנדרטי כמפורט לעיל. בשטח חדר הכושר- שטיח מקיר לקיר, מלתחות עם תאי אחסנה אישיים, מ"א, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. בשטח הארכיב- רצפה עם חיפוי סנטטי/ ריצוף קרמי, בשטחי האחסנה מדפי ברזל, מערכות כיבוי אש, טלויזיה במעגל סגור, מ"א וכיוצ"ב. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	10,313.82		
סה"כ	**21,006.62**		

[4] שטח והתפלגות שימושים עפ"י תכנית בקשה להיתר אחרונה אשר הוגשה לוועדה המקומית כמפורט בסעיף 5.2.1 ו (2). התפלגות השימושים הינה לפי תכנית חדשה היות ויש צורך בהתאמת השימושים עפ"י הקיים\דרישות העירייה.

[5] שטחי אחסנה, שירות ושטחים טכניים פנויים\מושכרים (שטחי שירות ושטחים טכניים משמשים את חברת נת"י וקופ"ח לאומית).

ב) <u>אגפים 1-3 (בשימושי מסחר ומשרדים)</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	6,807.64 [6]	חזית הקומה במפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-12 יחידות מסחריות חזיתיות לרחוב אבי ואביב, כשיתרת שטח הקומה בחלוקה לובי כניסה עצמאי לאגף 3, לובי כניסה משותף לאגפים 1-2, שטחי משרדים, מעבדות ואחסנה עורפיים המושכרים לשוכרים שונים בנכס. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין הינה מהחצר המערבית. בעורף הקומה שטח אחסנה עם חצר תפעולית (טעינה ופריקה- בשטח של כ- 180 מ"ר) וחדרים טכניים (חדר גנרטור, חדר מונים וחדר שנאים). <u>להלן התפלגות השטחים לשיווק</u>: <u>שטחי מסחר בחזית הבניין</u>: כ-12 יחידות מסחריות עפ"י חלוקה בפועל בשטח "קונטור" כולל של כ-2,288 מ"ר (מתוכם 3 יחידות פנויות בשטח של כ-200 מ"ר "קונטור"): ארבע יחידות מתוכם 3 יחידות שאוחדו לחלל אחד, בשטח "קונטור" של כ-990 מ"ר שהושכרו לחברה אחת לשימושי משרדים/אחסנה, יחידה בשטח של כ-100 מ"ר המשמשת כמסעדה, שתי יחידות בשטח של כ-87 מ"ר "קונטור" וכ- 92 מ"ר הושכרו לשוכר ג' בשימוש משרדים ו- 2 יחידות בשטח של כ-718 מ"ר משמשות את שוכר ה' בשימושי משרדים. בנוסף כאמור, 3 יחידות פנויות בשטח של כ- 200 מ"ר "קונטור", אחת מהן הושכרה זמנית לאחסנה (כ-79 מ"ר). <u>אגפים 1-3 (חלק עורפי של קומת הקרקע)</u>: מאוכלסים במלואם לשימושי משרדים, מעבדות ואחסנה- שטח עורפי באגף 1 מושכר למעבדות/ משרדים, שטח עורפי באגף 2 מהווה שטח אחסנה המושכר עם גישה עורפית (חצר פריקה וטעינה) ואגף 3 מהווה כאמור את לובי הכניסה ושטח משרדים המושכר בשלמות לשוכר ה', ביחד עם השטח עילי והתת קרקעי של האגף. <u>מבנה בית קפה</u>- מבנה עצמאי הממוקם בקצה הדרום מערבי של החלקה בשטח לשיווק של כ-225 מ"ר. המבנה כולל חלל ישיבה עם דלפק הגשה ומטבח בעורף היחידה. כמו כן, קיים גרם מדרגות פנימי המוביל לקומת גלריה הכוללת מרפסת פתוחה (כ-28 מ"ר). בחזית המבנה חצר עם שטח ישיבה (כ-110 מ"ר) לשימוש באי בית הקפה.	<u>בלובבי הכניסה לאגפים</u> ריצוף קרמי וחיפוי אבן וזכוכית בקירות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, מ"א. <u>בשטחי האחסנה</u> תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק עם חיפוי סנטטי, תעלות אוורור חשופות, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. גובה פנים כ-3.5 מ' <u>ביחידות מסחריות מושכרות</u> <u>מסעדה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, ויטרינות זכויות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה, מערכת מ"א מרכזי, ריצוף גרניט פורצלן, ספרינקלרים וכיו"ב. בעורף המסעדה מטבח עם ריצוף קרמי ברצפה ובקירות. <u>שטחים שהושכרו לאחרונה לחברה אחת</u>- רמת "גמר מעטפת" ביחידה, כולל ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום בחזית היחידה, ספרינקלרים ומערכת מיזוג אוויר. <u>בית הקפה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, עם ויטרינות בהיקף המבנה, ריצוף גרניט פורצלן, תעלות אוורור חשופות, ספרינקלרים, תאורה דקורטיבית, חיפוי דק במרפסות וברחבה וכיוצ"ב. <u>בשטחים מושכרים לשוכר ג' ולשוכר ה' (שוכר גדול)</u> "גמר משרדים" עם ויטרינות לרחוב ולרחבה ציבורית. הותקנו, בין היתר, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, מחיצות פנים, מיזוג אוויר וכיוצ"ב. <u>שטחי משרדים</u>- ראה פירוט בקומות עיליות.

[6] השטח כולל את מבנה בית קפה כ-225 מ"ר, המהווה מבנה עצמאי.

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
1	5,666.38	קומות משרדים. בכל אגף, כל קומה, כוללת יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים הבנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. שטחי המשרדים בכל קומה בחלוקה למסדרון היקפי חדרי משרדים עם מחיצות גבס/זכויות, "open space" עם דלפקי עבודה ומטבחונים כשבחלק מהיחידות נבנו גם חדרי שירותים (בכל קומה אגף שירותים בגרעין). פירוט האגפים : אגפים 1-2 - מרבית שטח האגפים מושכר לשוכרים שונים, כמפורט בסעיף 6.4. מקומה 4 יציאה למרפסת פתוחה חזיתית. אגף 3 - אגף עצמאי עם לובי עצמאי ונפרד המושכר בשלמות לשוכר יחיד (שוכר ה'). מקומה 4 יציאה למרפסת פתוחה חזיתית.	<u>בשטחי המשרדים</u> בשטחי המשרדים "גמר משרדים" סטנדרטי (בחלק מהיחידות בוצע "גמר משרדים" ברמה גבוהה יותר ובחלקם מהווים אולמות " Open Space" עם גמר פשוט) הכולל, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה (בחלק מהיחידות ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. באגפי שירותים - חיפוי קרמי ברצפה ובקירות, תקרת מגשי פח. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת.
2	5,677.45		
3	5,677.49		
4	4,600.95		
סה"כ קומות 1-4	**21,622.24**		
גג	220	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**28,649.88**		

ריכוז שטחים לשיווק בבניין A2:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	שם שוכר	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר במ"ר	הערות
	נת"י	155	מחסן ושטח שירות בצמוד לגרעין 3 ובנוסף מחסן מצפון לגרעין 3
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים שונים	178	מחסנים בצמוד לגרעיני אגף 1 ו-2 ומחסן נוסף בקצה הצפון מערבי
	ח.ניהול	17	מחסן המשמש את חברת הניהול.
-2	פנוי	35	3 מחסנים פנויים המשמשים את חברת הניהול.
סה"כ מפלס -2		**385**	
	נת"י	909	גרעין אגף 3 ושטח צמוד- שטח הכולל, בין היתר את גרעין אגף 3, מעברים, מחסן עתיר שטח (ארכיב) , חדר כושר שטחים טכניים וכיוצ"ב (כ-1,003 מ"ר) . הובא בחשבון שטח אפקטיבי לניצול ללא חלק משטח גרעין.
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים שונים	312	מחסנים בצמוד לגרעינים 1 ו-2, מחסן נוסף בתחום החניון
-1	שטח שירות/אחסנה ללאומית	253	מחזיקים שטח שירות של 197 מ"ר + 56 מ"ר מחסן. הכנסות דמי השכירות כלולים בהכנסות שטח עילי. הובא בחשבון שטח אקו' של 100 מ"ר, המהווה מקדם של כ-0.4 ביחס לשטח המושכר בפועל.
סה"כ מפלס -1		**1,474**	
סה"כ שטחי אחסנה במרתפים		**1,859**	כולל שטחים המושכירים לחברות תקשורת וחברת ניהול.
סה"כ מקומות חניה עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה, ראה סעיף 5.2.1 (ו2)		576 (מהווה 572 מקומות חניה אקו', ראה פירוט)	בשטחי המעברים סומנו מקומות חניה ללא היתר, כך שבפועל הושכרו 658 מקומות חניה, קרי 82 מקומות חניה ללא היתר.

להלן התפלגות שטחים לשיווק בקומת הקרקע ובקומות עליונות:

קומת קרקע חזיתית- שטחים בשימושי מסחר:

סוג	שם השוכר	שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר/ שטחים מושכרים עפ"י הסכם	הערות
שטחים מושכרים	אליין (קדנט) - חדש (3 יחידות באגף 1 ויחידה אחת באגף 2)	990	1,182	
	בורגרים	100	115	
	אל-על	87	100	שטח לשיווק מהווה שטח "קונטור" בתוספת העמסה של כ-15% - 19%
	אל על בטחון	192	221	
	ארקפה- מסחר במבנה עצמאי	225	225	שטח לשיווק מהווה שטח "קונטור"
	נתי	718	826	
סה"כ מסחר מושכר		**2,313**	**2,669**	
שטחים פנויים		200	220	שטח "קונטור"3 יחידות פנויות בחזית אגף 2 בתוספת 10% העמסה.
סה"כ מסחר בקומת קרקע		**2,513**	**2,889**	

הערה - יחידת מסחר פנויה בשטח של כ-79 מ״ר הושכרה זמנית לאחסנה.

קומת קרקע (עורף)- שטחים בשימושי משרדים ואחסנה:

קומה	שם השוכר	שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר/ שטחים מושכרים עפ"י הסכם	הערות
	קופ"ח לאומית- מעבדות/משרדים	1,430	1,430	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר. השטח כולל שטח אחסנה ושירות בקומת המרתף של כ- 100 מ"ר אקו' לפי מקדם 0.4 לשטח המושכר בפועל (שטח מושכר במרתף כ- 253 מ"ר).
	נת"י- משרדים	564	564	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר
	סה"כ משרדים ומעבדות	**1,994**	**1,994**	
קרקע עורפי	קדנט- אחסנה	776	776	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר הכולל שטח מסדרון מילוט צמוד. משמש בפועל כשטח אחסנה
סה"כ שטחי משרדים ומחסן קדנט מושכרים בקומת קרקע		**2,770**	**2,770**	**שטחים עורפיים**

קומות משרדים עליונות (1-4) בשימוש למשרדים:

קומה	שטח מקובל לשיווק- שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר (שטח ברוטו כולל "חללים") בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג שמועמסים על שטח "הקונטור"	שטח לשיווק עפ"י הסכמים	הערות
שטח משרדים בקומות 1-4	22,133		
לוביים וגרעינים לאגפים 1 ו-2	666		
גג טכני	220	23,512	שטח המועמס על שטחי המשרדים בקומות עליונות.
סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק בקומות 1-4	**23,019**	**23,512**	**מהאמור לעיל, עולה כי השטח לשיווק עפ"י הסכמים, תואם בקירוב לשטח מקובל לשיווק (קיים פער של כ-2%)**
סה"כ שטח משרדים מקובל לשיווק בבניין	**25,789**	**26,282**	**קומת קרקע (שטחים עורפיים)+ קומות 1-4**

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>בניין B - חלקה 131</u>

הבניין בנוי על פני מרבית שטח החלקה וכולל 3 אגפים הבנויים בקירות משותפים (בתכנון דומה לבניין A). התקבל טופס 4 לבניין במרץ 2018 כמו גם ליחידות המאוכלסות (בוצעו עבודות גמר מלא בלוביי כניסה ולוביים קומתיים כמו גם בשטחים שהושכרו).
בקומת הקרקע בוצעה חלוקה לשטחי מסחר, משרדים ברמת מעטפת, שטחי אחסנה עורפיים, שטח מעבר ציבורי ושטחי לוביים, כדלקמן: 15 יחידות מסחריות בשטחים של 62-155 מ״ר, שטחים עורפיים לאחסנה בשטחים של 17-141 מ״ר, שטח מעבר ציבורי בשטח של 212 מ״ר (מסומן בתשריט ק.קרקע כיחידה מסחרית) ו- 2 לוביים המשרתים את האגפים (הכניסה ללוביים מתאפשרת מרחוב אבי ואביב ושד׳ אריאל שרון). סה״כ שטח ״קונטור״ ליחידות מסחר ושטחים עורפיים כ- 1,984 מ״ר.
החלק המערבי של האגף המערבי בקומת קרקע, הושכר לחברת גינדי, ראה פירוט בהמשך. יתרת שטח הקומה פנוי.
קומות עיליות 1-4 משמשות למשרדים. בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים הבנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ״מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים.
בקומות 2-4 הושכרו שטחים כמפורט בסעיף 6.4. יתרת השטחים בבניין ברמת גמר מעטפת.
הכניסה לחניון הבניין מתאפשרת מרחוב יהונתן נתניהו.
באגפי הבניין הותקנו מערכות מ״א באמצעות צ׳ילרים, טלוויזיות במעגל סגור, מערכות כריזה, ספרינקלרים וכיבוי אש וכו׳.

<u>רמת הפיתוח</u>

בבניין בוצע פיתוח חצר ברמה דומה לבניין A, הכולל, בין היתר, רחבה עם ריצוף גרנוליט ואדניות מגוננות עם נטיעות נוי, רצועות קרקע מגוננות במספר מפלסים (הגינון כולל מדשאות, שיחים, פרחים ועצי נוי). בחזית הבניין לרחוב אריאל שרון ספסלי ישיבה ופינות ישיבה מרוצפות לשימוש שטחי המסחר.

<u>להלן גבולות בניין B</u>

מצפון - רחוב יהונתן נתניהו (מהווה כביש היקפי חד סטרי עם מפרצי חניה לאורך הרחוב ומדרכה מרוצפת אבן משתלב בחלקו הצפוני של הרחוב), מעברו מבני תע״י בבנייה ותיקה בן 2-3 קומות מעל מרתפי חניה.

ממערב - שטח חקלאי פתוח.

מדרום - רחוב שד׳ אריאל שרון. מעברו, מכיוון דרום מערב, מגרש חניה ציבורי.

ממזרח - רחוב אבי ואביב, תחנת תדלוק פז ופרוייקט משרדים בשלבי בניה סופיים.



התפלגות שטחי הבניין בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר [7]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	7,030.75	קומות החניון כוללת 426 חניות עפ"י היתר ו- 412 חניות בפועל [274 חניות רגילות+ 62 חניות כפולות (סה"כ 124)+ 28 מקומות חניה ב-14 מכפילים, כשבפועל לא הותקנו מתקני חניה ולפיכך כיום 14 חניות במקום 28] כ- 200 מ"ר שטחי אחסנה בהיקף הגרעינים במפלס (2-) ושטחים טכניים. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מרחוב יהונתן נתניהו. להלן התפלגות מקומות החניה בקומות: מרתף 2- : 145 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים)+ 31 חניות כפולות. **סה"כ 207 מקומות חניה.** מרתף 1- : 129 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים) + 31 מקומות חניה כפולים + 14 מקומות חניה (במקור לפי היתר מיועד למכפילים שלא הותקנו) **סה"כ 205 מקומות חניה.** **הערה – בפועל הושכרו 425 חניות, 13 חניות מעבר לקיים.**	<u>בחניון</u> רצפת בטון בציפוי אפוקסי עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (2-) כ-3.35 מ', במפלס (1-) כ-5.2 מ'. <u>בשטחי אחסנה</u> גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	6,865.58		
סה"כ	**13,896.33**		

[7] שטח עפ"י תכנית בקשה להיתר אחרונה אשר אושרה לאחרונה והוצא היתר בניה ביום 23/1/2017, כמפורט בסעיף 5.2.2 ד'.

ב) <u>אגפים 1-3 (בשימושי מסחר ומשרדים)</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר[7]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	3,709.38	חזית הקומה במפלס הגבוה בכ-4 מדרגות ממפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-15 יחידות מסחריות בשטחים של 65-155 מ"ר "קונטור", חזיתיות לרחוב אבי ואביב/ שד' אריאל שרון ושטחים עורפיים בשטחים של 17-141 מ"ר "קונטור" (ללא שטח של כ- 212 מ"ר המיועד לשטח למעבר לציבור עפ"י תכנית בקשה להיתר), כשיתרת שטח הקומה בחלוקה ל-2 לובבי כניסה עצמאי משותפים לשטחי המשרדים. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין מתאפשרת הן מרחוב אבי ואביב והן משד' אריאל שרון. בחלק המערבי של הקומה, הושכרו 4 יחידות בשטח כולל של כ- 456 מ"ר לשוכר יחיד. בשטח בוצעו עבודות גמר כמו גם בוצעו עבודות פיתוח בשטח החצר הצמודה ליחידה ומשמשת כניסה ליחידה. יתרת שטחי המסחר /משרדים/אחסנה, טרם הושכרו וברמת גמר מעטפת.	בלובביים ובשטחים הציבוריים/שטחי המעברים בוצע סטנדרט גימור מלא בדומה לבניין A. בשטחי המסחר והמשרדים שטרם הושכרו: רמת גמר "מעטפת". <u>בשטח היחידה שהושכרה בקומת הקרקע:</u> עבודות הגמר כוללות, בין היתר, רצפת בטון מוחלק, מחיצות זכוכית במסגרת אלומיניום, תאורה תלויה, ספרינקלרים ומיזוג מרכזי. <u>בשטחי משרדים בקומות 2-4 שהושכרו:</u> עבודות הגמר כוללות, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית לחללי "open space"/חדרי משרד, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה (בחלקן ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. הותקנו מטבחונים. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת. בחלק מהיחידות רמת גימור גבוהה ובחלק רמת גימור בסיסית. <u>יתרת שטחי משרדים בקומות 1-4</u>: "גמר מעטפת".
1	3,884.52	קומות משרדים. בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים שיחולקו עפ"י דרישות שוכרים פוטנציאליים. שטחי המשרדים בנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. הושכרו שטחים של כ- 7,969 מ"ר לשיווק בקומות 2-4 ובהם בוצע גמר למשרדים מלא. יתרת השטחים, כ- 8,307 מ"ר לשיווק, פנויים ברמת "גמר מעטפת".	
2	3,884.52		
3	3,884,52		
4	3,771.85		
סה"כ קומות 1-4	**15,425.41**		
גג	212.58	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**19,347.37**		

ריכוז שטחים לשיווק בבניין B[7]:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	סוג	שטח "קונטור"/ מס' מקומות חניה אקו'	הערות
שתי קומות מרתף	אחסנה-פנוי	200	10 מחסנים בשטחים של 15 מ"ר- 30 מ"ר. מהנ"ל הושכרו כ-65 מ"ר.
	מקומות חניה	409	סה"כ בחניון - 412 חניות: 278 מקומות חניה רגילים, 10 מקומות חניה לנכים, 62 מקומות חניה כפולים (סה"כ 124 חניות). סה"כ 409 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה/כפולה - לאור מצוקת חניה, החניות הכפולות מושכרות במחיר מלא של חניות רגילות ולפיכך חושבו במקדם 1 , מקדם 0.7 לחניית נכים). בפועל מושכרים 425 חניות - 13 מעבר לקיים.

להלן התפלגות שטחים ושטחים לשיווק בקומות עליונות:

קומת קרקע

קומה	סוג/ שם השוכר	קומת הקרקע שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר	הערות
קרקע	שטחי מסחר לשיווק	1,431	1,646	שטח יחידות מסחריות בחזית לרחוב. שטח לשיווק מהווה שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה לאחרונה לקראת הוצאת היתר בניה, בתוספת 15%
	שטחים מערביים (בחלקם פנימיים) לשיווק	553	636	שטח יחידות מערביות בקומת הקרקע. שטח "קונטור", בתוספת העמסה של 15%
שטח מושכר בקומת קרקע			456	
יתרת שטח לשיווק			1,826	
סה"כ קומת קרקע		**1,984**	**2,282**	בתכנית בקשה להיתר שטח לתעסוקה ואחסנה מטבלת שטחים הינו - 2,221 מ"ר. לפיכך והיות וחלוקה בפועל ניתנת לשינוי בהתאם לשוכרים פוטנציאליים הובא בחשבון שטח הכולל העמסת 15%, שהינו די תואם לשטח בטבלת השטחים.

קומות עליונות 1-4

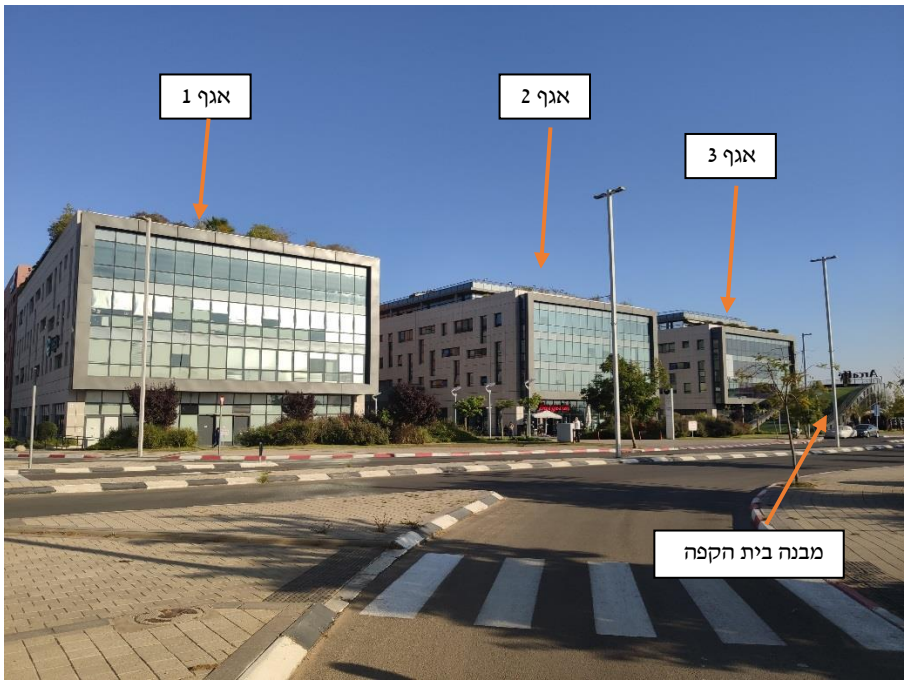
קומה	סוג	שטח מקובל לשיווק- שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר (שטח ברוטו כולל "חללים") בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג שמועמסים על שטח "הקונטור"
סה"כ לשיווק קומות 1-4 (קונטור קומות+ העמסת לוביים ושטחים טכניים)		16,652
שטח לשיווק בפועל בקומות 1-4 על בסיס ניתוח הסכמי שכירות		16,276
שטח מושכר עפ"י הסכמים	קומות 1-4	7,969
יתרת שטח פנוי לשיווק	קומות 1-4	8,307

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>להלן צילומי הפרויקט</u>

<u>בניין A</u>

<u>צילום חזית הבניין</u>

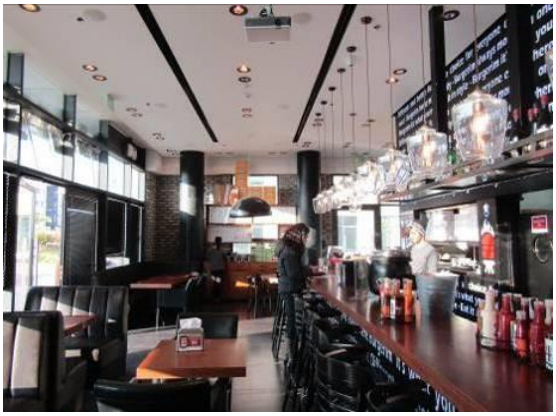


ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שטחי מסחר בקומת הקרקע



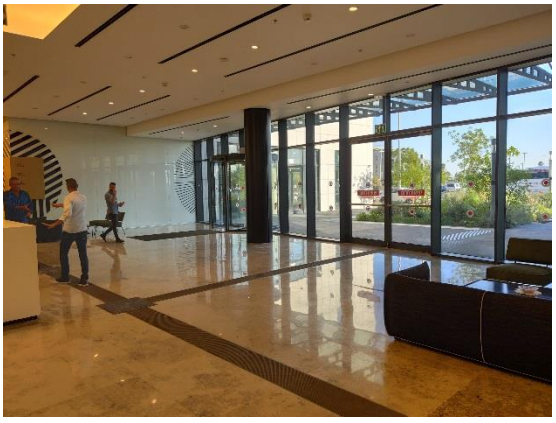




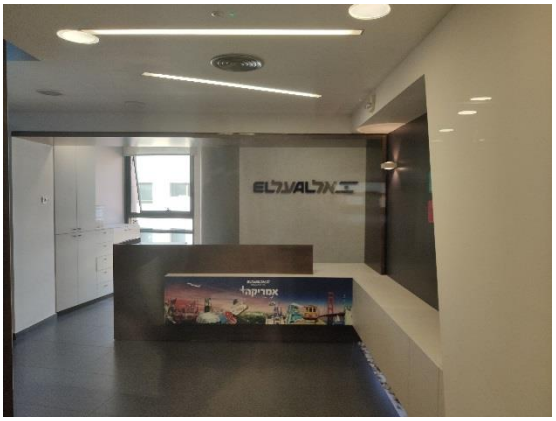


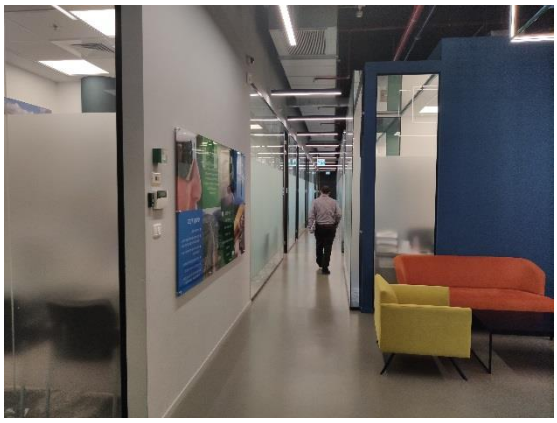
לובאי הבניין





קומת משרדים טיפוסית





מבנה בית הקפה



בניין B

צילום חזית הבניין



לובי קומת קרקע ויחידה מושכרת בקומת קרקע





קומת משרדים טיפוסית

שטחי משרדים שהושכרו (לאחר עבודות גמר)



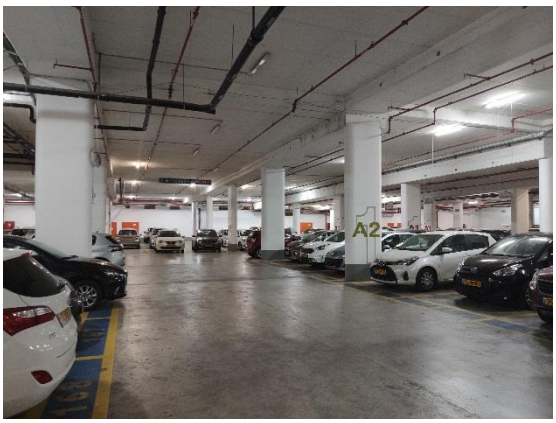


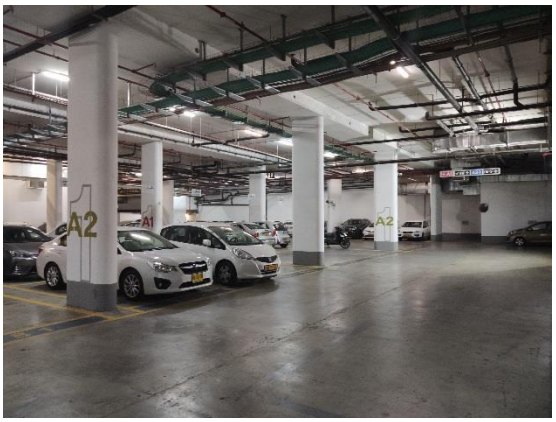


שטחי משרדים שטרם הושכרו (קומת משרדים טיפוסית בגמר מעטפת)



חניון





5. מצב תכנוני

5.1 להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות בתוקף, החלות על החלקה:

5.1.1. תכנית מס' מאא/158/ב

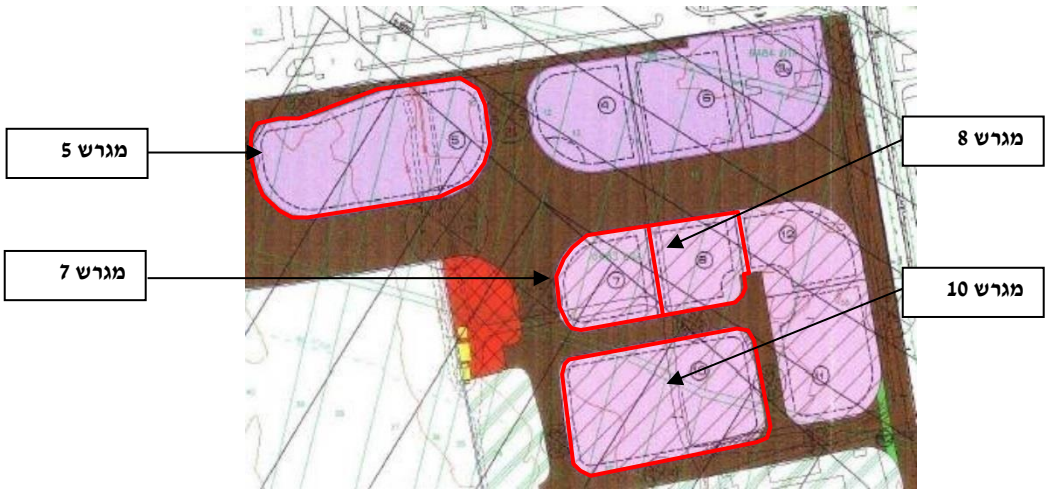
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4935 מיום 23/11/2000.

התכנית חלה על שטח של כ-140.8 דו ומהווה שינוי לתכנית מאא/בת/6/א/158.

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לגבי שינוי השימושים המותרים באזור התעשייה (הוספת שימושי משרדים ומסחר וכיוצ"ב) והוראות לגבי תוספת זכויות בניה בתחום התכנית, עקב הקלה במגבלות תמ"א 2/4.

בהתאם לתשריט התכנית נשוא השומה מהווה את מגרשים מס' 7, 8 ו-10[8]
בייעוד לאזור תעשיה מיוחד בתחום שטח לאיחוד וחלוקה ומגרש מס' 5[9]
בייעוד לתעשייה בתחום שטח לאיחוד וחלוקה.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



זכויות בניה ושימושים

שימושים	מגרש	שטח מגרש בדונם	שטחי בניה				הערה
			שטח עיקרי עילי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת קרקעיים	אחוזי בניה כוללים	
תעשייה שקטה,	5	7.25	160%	20%	270%	450%	יותרו עד 20% מהשטחים
תע"י, משרדים,	7	2.51	160%	20%	270%	450%	העיקריים לשימושים
אחסנה מקורה,	8	2.40	160%	20%	270%	450%	מסחריים בתכסית קרקע
חניות ובנייני חניה	10	6.68	160%	20%	270%	450%	שלא תעלה על 32%

[8] מהווים היום את מגרש 401 לאחר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במסגרת תכנית מאא/מק/1094.
[9] מהווה היום את מגרשים 51, 53 ו-54 לאחר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בתכנית מאא/מק/1089.

5.1.2. <u>תכנית מס' מאא/מק/1045</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5100, מיום 08/08/2002, התכנית חלה על שטח של 8.939 דונם וקובעת הוראות לשינוי בקו בניין לעניין המרתפים בלבד לקו בניין 0.

5.1.3. <u>תכנית מס' מאא/מק/1089</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5776, מיום 14/02/2008, ומהווה תכנית מפורטת עם הוראות של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

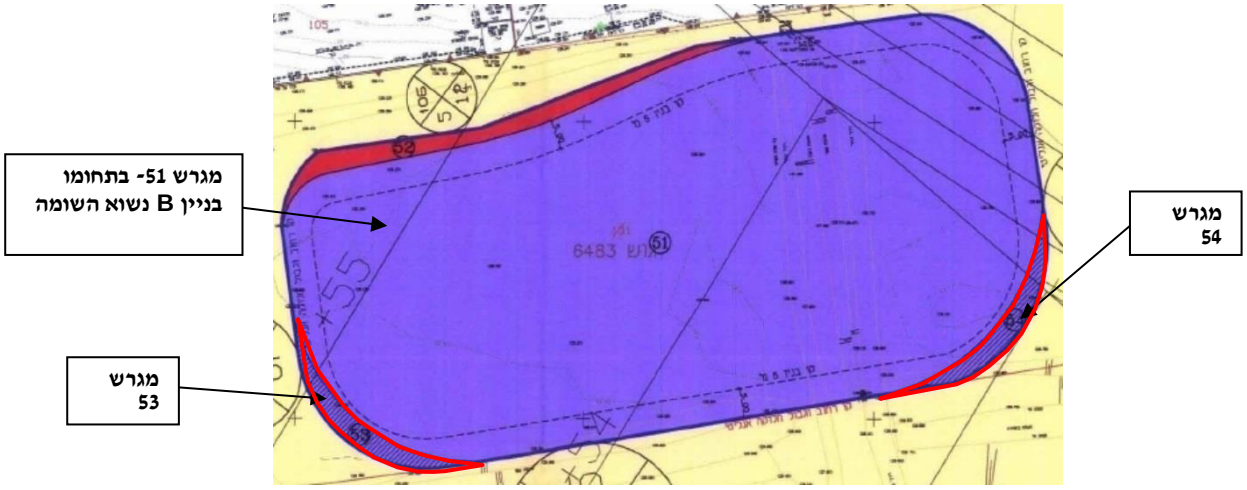
התכנית חלה על שטח של 7.482 דונם ומטרתה הינה שינוי גבולות חלקה 131 בגוש 6483 (מגרש 5 המהווה את נשוא השומה), לצורך התאמת הגבולות לרוחב זכות דרך ברח' יוני נתניהו.

<u>עיקרי התכנית</u>:

איחוד וחלוקה בהסכמה של חלקה 131 וחלק מחלקה 143 בגוש 6483, ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע [עפ"י סעיף 62 א' (א)(1) לחוק התו"ב].

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 5 (חלקה 131 בגוש 6483) המהווה את נשוא השומה אוחד עם חלק מחלקה 143 בגוש 6483 (ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע) למגרשים 51, 53 ו-54 בייעוד לתעשייה.[10]

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית</u>:



[10] <u>הערה</u>: המגרשים הנ"ל מהווים כיום את חלקה 131 בגוש 6483.

זכויות בניה

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה						קוי בניין (מטר)		
		שטח עיקרי עילי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת קרקעיים	סה"כ שטחי בניה במ"ר	כוללים עיליים	מס' קומות	קידמי	צידי	אחורי
51	7,264	160%	20%	270%	32,688	180%	5 קומות+ 3 קומות מרתף	5	5	5

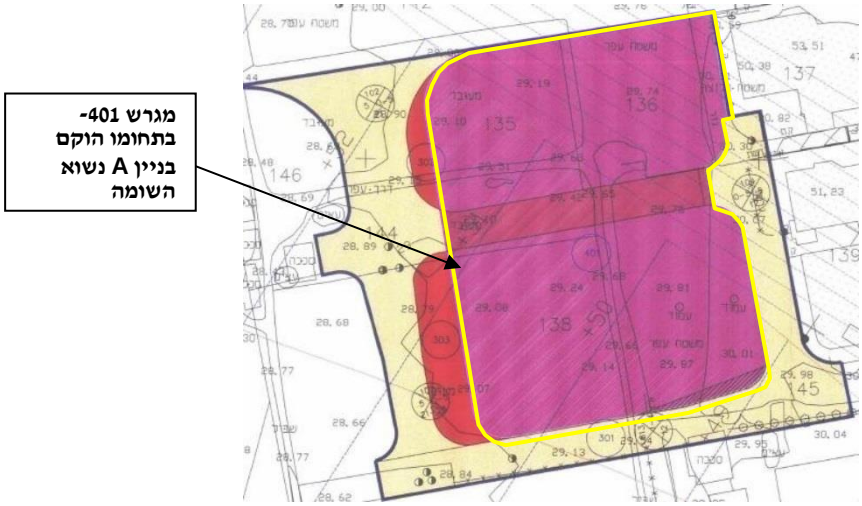
שימושים: תעשייה שקטה, תע"י, משרדים, מסחר, אחסנה מקורה וחניות.

5.1.4. תכנית מס' מאא/מק/1094

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5776, מיום 14/02/2008, ומהווה תכנית מפורטת עם הוראות של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
התכנית חלה על שטח של כ-18.6 דונם ומטרתה הינה יצירת תנאים למימוש זכויות הבניה המאושרות בחלקות 135, 136 ו-138 בגוש 6843 כפי שנקבעו בתכנית ממא/158/ב, במגרש המאוחד ששטחו כ-11,060 מ"ר, המתקבל ע"י איחוד שלושת המגרשים, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית מגרשים 7, 8 ו-10 (חלקות ישנות 135, 136 ו-138 בגוש 6483) המהווים את נשוא השומה אוחדו (ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע) למגרש מס' 401 בייעוד לאזור מיוחד שירותים לתעשייה. [11]

להלן תשריט התכנית:



[11] הערה: מגרש 401 מהווה כיום את חלקה 167 בגוש 6483.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

הוראות התכנית

זכויות בניה

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה					קוי בניין (מטר)				
		שטח עיקרי עילי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת קרקעיים	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' קומות	קידמי- לצפון	צידי- למערב	צידי- למזרח	אחורי
		160%	20%	270%	450%		5 קומות+ 3 קומות מרתף	5 מ' לק"ק 3 מ' בקומות עליונות	קו בניין 0 לפרגולה, 1 מ' לביתנים בני קומה אחת ו-5 מ' לכלל המבנה	5 מ' לפי נספח הבינוי	4 מ' לק"ק ו-1 מ' בקומות עליונות
401	11,606	18,569.6 מ"ר	2,321.2 מ"ר	31,336.2 מ"ר	52,227 מ"ר	60%					

הערות לטבלה:

1. שימושים: תעשייה שקטה, תע"י, משרדים, מסחר, אחסנה מקורה וחניות.
2. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע בכפוף לעמידה בהוראות ובתקני החניה שנקבעו בתכנית מאא/158/ב.
3. גובה מירבי הינו כמצוין בקווי הגבלות הגובה בתשריט ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס' הקומות והגובה המותר עפ"י התשריט, יגבר הגובה הקובע עפ"י התשריט.
4. מס' הקומות הסופי ייקבע בהתאם לגובה המירבי המותר בהתאם להגבלות הבניה בגין תמ"א 2/4 ושיוגש לבדיקה ולאישור רשות התעופה האזרחית במסגרת הבקשה להיתר.
   תותר תוספת קומה אחת חלקית מעבר ל-5 הקומות המותרות ובלבד שלא תהיה חריגה בתנאי בגובה המותר.

הגבלות בגין תמ"א 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון

- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כמפורט בתמ"א 2/4, לרבות הגבלות בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רש"ת.
- תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הוא קבלת אישור רש"ת לתיאום גובה והנחיות סימון.
- בפיתוח השטח יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה.
- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מה"ה.
- אישור יועץ התשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי, אישור יועץ נגישות.
- התאמת התכנון המפורט לביצוע של הדרכים והתשתיות ואישור מה"ה.

5.1.5. <u>תכנית מס' מאא/1001</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8288, מיום 12/06/2019, ומהווה תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת.
התוכנית חלה על שטח של כ- 6,665 דונם ומטרתה הינה הגדרת התנאים להקמת קירוי לעונת החורף לבתי אוכל וקפה במתכונת של פטור מהיתר לפי פרק ה' – סעיף 145ג' לחוק התכנון והבניה.

5.1.6. <u>תכנית מס' מאא/158/ג</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5971, מיום 29/06/2009, ומהווה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.
התכנית חלה על שטח של 62.2 דונם ומטרת התכנית הינה תוספת שטחי שירות עיליים.

<u>עיקרי התכנית</u>:

1. שטחי שרות מעל פני הקרקע, במגרשים המיועדים לתעשייה ומשרדים בתחום התכנית יהיו 45% מסך השטח העיקרי במגרש.
2. **ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לרום הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וזאת ללא שינוי בקווי הבניין ובגובה הבניין ובתנאי שהשימושים העיקריים יותרו במרתף העליון בלבד.**
3. הגדלת תכסית קרקע מירבי עד 60% משטח המגרש ובלבד שלפחות 25% משטח המגרש יפותחו כגינה שתאפשר נטיעות נוי וריהוט רחוב.

5.2 היתרי בניה וטופסי 4

5.2.1. בניין A- חלקה 167

(א) היתר בניה מס' 20070142, מיום 06/05/08, התיר הקמת בניין לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, שירותים לתעשייה, שני מרצפים בגבולות המגרש לצורך חניה, קומת קרקע+ 4 קומות+ קומת גג חלקית וחדרים טכניים על הגג, כולל רמפת ירידה לרכב בתחום זכות הדרך.

השטח המבוקש:

שטח המגרש	11,606 מ"ר :
שטח עיקרי	18,520.58 מ"ר :
שטח שירות עילי	7,902.35 מ"ר :
שטח שירות תת קרקעי	20,636.49 מ"ר :

(ב) היתר בניה מס' 20090011, מיום 26/12/10, התיר שינויים ותוספת בניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20070142), לרבות: שינויים פנימיים בקומות המרתף וברמת הכניסה המערבית למרתף העליון; שינויים בקונטור קומות הבניין שמעל פני הקרקע (תוספות בניה בקומות קרקע- קומה 3, הפחתת בניה בקומה 4); שינויים בפיצוח השטח, עיצוב הכיכר ובית הקפה.

(ג) היתר בניה מס' 20110073, מיום 26/12/10, התיר שינויים במבנה קיים. תיקון טעות שרטוט בתיאור הגגון שבקומת הגג של האגף הדרומי, ללא שינוי בשטח הבניין.

(ד) היתר בניה מס' 20110061, מיום 26/09/11, התיר שינויים בהיתר קיים ותוספות בניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 קומות מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20090011), לרבות: שינויים בתנוחת אגף בית הקפה וגבהו, הגבהת מעקות הגג בחלק הדרומי של האגף המזרחי, מציר H עד קצה הבניין והכל ללא שינוי בשטח הבניין.

(ה) היתר בניה מס' 20120004, מיום 06/05/12, התיר שינויים במבנה קיים (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20110061), לרבות: בניית תוספת לקומה 4 בחלק הדרום מזרחי של הבניין והפיכת חלק זה מחלל טכני לקומת משרדים בגובה מלא; שינויים פנימיים AS MADE, תוך שינוי התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שירות.

להלן טבלת שטחים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					278.93	211.61	10,027.53	174.73					10,692.80	10,692.80
-1					224.42	124.11	9,790.56	174.73					10,313.82	10,313.82
קרקע	4,574.45	-462.65	4,111.80	92.00	236.76		226.41	876.68	148.61	1,115.36	2,150.05	545.77	2,695.82	6,807.62
1	4,073.78	-254.25	3,819.53	94.92	101.07	133.23		588.44		929.10	1,578.93	267.83	1,846.76	5,666.29
2	4,073.78	-190.64	3,883.14	94.92	134.87	82.96		329.49		1,152.00	1,578.93	215.31	1,794.24	5,677.38
3	4,073.78	-258.36	3,815.42	94.92	181.83	103.72		329.49		1,152.00	1,578.93	283.03	1,861.96	5,677.38
4	1,745.54	1,161.02	2,906.56	94.92	134.90	82.96		329.49		1,052.12	917.18	777.21	1,694.39	4,600.95
5					103.96			116.04			77.36	142.64	220.00	220.00
סה"כ	**18,541.33**	**-4.88**	**18,536.45**	**471.68**	**1,396.74**	**738.59**	**20,044.50**	**2,919.09**	**148.61**	**5,400.58**	**7,881.38**	**2,231.79**	**31,119.79**	**49,656.24**
סה"כ עילי	18,541.33	-4.88	18,536.45	471.68	893.39	402.87	226.41	2,569.63	148.61	5,400.58	7,881.38	2,231.79	10,113.17	28,649.62
סה"כ תת קרקעי					503.35	335.72	19,818.09	349.46					21,006.62	21,006.62

(ו) **<u>תכנית שינויים שאושרה ופג תוקפה ותכנית בקשה חדשה שהוגשה</u>**

(ו).1 **<u>תכנית שינויים שאושרה ופג תוקפה</u>**

הוצגה בפנינו תכנית שינויים להיתר מס' 20120004 שנערכה ע"י משרד ישר אדריכלים בע"מ הכוללת הקלות, אשר אושרה בתנאים ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית הבקשה מתוכננים שינויים פנימיים בבניין A, ללא שינוי סה"כ השטח הקיים, כדלקמן:

1. במרתפי החניה: התקנת שטחי אחסון וחוות שרתים בשטח כולל של 1,404 מ"ר[12], תוך הפחתת מס' מקומות החניה.
2. בקומת הקרקע: הפחתת שטח עיקרי של 856.2 מ"ר לטובת שטחי שירות (מעברי מילוט וחדר אב הבית).
3. שינוי מאזן החניה.

תכנית הבקשה כוללת הקלות בפירוט כדלקמן:

- בקשה להקלה מסעיף 1.2.14 לתכנית מאא.158.ב הקובע תוספת 50% חניות לרכב פרטי לתקן החניה- עדכון מקדם התוספת ל-32%.
- בקשה לניוד 856 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות עליים.

[12] בהתאם למידע שנמסר ע"י אדריכל עורך תכנית הבקשה, שטח מחסנים שיוכשר במסגרת הבקשה הינו 925 מ"ר.

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20150009, מיום 31/12/2015, החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר בכפוף למילוי דרישות הוועדה[13].
כמו כן, התכנית תחויב בתקן חניה בשיעור של 40% מעל התקן הארצי+ תשלום לקרן חניה בשיעור של 8%. קרי, סה"כ מקומות החניה שידרשו לצורך מתן היתר בניה הוא 613 מקומות חניה (140% מתקן החניה הארצי), מתוכם 578 מקומות חניה בתוך המגרש והיתרה (35 מקומות חניה) במגרש חניה חיצוני באמצעות קרן חניה.

<u>הערה</u>: כפי שנמסר ע"י עדי דוידוב, אדריכל הפרויקט מטעם משרד "ישר אדריכלים", בדצמבר 2016, לאור אישור תקן חניה ארצי חדש (מצמצם משמעותית את מספר החניות הנדרשות) התבקשו ע"י העירייה להגיש תכנית בקשה חדשה לשינויים שתכלול, בין היתר, הקלה במספר החניות עפ"י תקן ארצי חדש. במסגרת התכנית החדשה יופחתו כמות החניות (35) שנדרשו ע"י הועדה כ"כופר" חניה כך "שייתיתר" התשלום בגין כופר חניה.
משיחה שנערכה עם האדריכל, ביום 11/12/17, נמסר כי פג תוקף אישור הוועדה ויש צורך בהגשת תכנית הבקשה באותה המתכונת, תוך מענה לפתרון החניה. כמו כן נמסר, כי מהנדס העיר אינו מאשר הקטנת תקן חניה (הבניין נבנה טרם אישור תקן חדש) ולפיכך הפתרון למענה החניה הינו או בתשלום "כופר חניה" לעיריה, או בהקלה להכשרת מכפילי חניה בחניון הקיים, או ב"הכשרת מקומות חניה בחצר המגרש[ראה תכנית בקשה בסעיף 5.2.1 ו (2)].

<u>להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר שפג תוקפה:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה קיים	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					361.68	211.61	9,944.78	174.73					10,692.80	10,692.80
-1					1,545.67	124.11	8,469.31	174.73					10,313.82	10,313.82
קרקע	4,111.80	-856.22	3,255.58	91.98	1,059.52		226.43	876.67	148.73	1,148.73	2,695.82	856.24	3,552.06	6,807.64
1	3,819.53		3,819.53	94.92	101.12	145.24		576.47		929.10	1,846.85		1,846.85	5,666.38
2	3,883.14		3,883.14	94.92	134.91	82.96		329.46		1,152.06	1,794.31		1,794.31	5,677.45
3	3,815.42		3,815.42	94.92	181.91	103.72		329.46		1,152.06	1,862.07		1,862.07	5,677.49
4	2,906.56		2,906.56	94.92	134.90	82.96		329.46		1,052.12	1,694.39		1,694.36	4,600.92
5					103.96			116.04			220.00		220.00	220.00
סה"כ	**18,536.45**	**-856.22**	**17,680.23**	**471.66**	**3,623.67**	**750.60**	**18,640.52**	**2,907.02**	**148.73**	**5,434.07**	**10,113.44**	**856.24**	**31,976.27**	**49,656.50**
סה"כ עילי	18,536.45	-856.22	17,680.23	471.66	1,716.32	414.88	226.43	2,557.56	148.73	5,434.07	10,113.44	856.24	10,969.65	28,649.88
סה"כ תת קרקעי					1,907.35	335.72	18,414.09	349.46					21,006.62	21,006.62

* <u>הערה לטבלה</u>: שטח מתקנים ומערכות טכניות כולל שטחי אחסנה.

[13] <u>הערה שלנו</u>: בנוסח הפרוטוקול לא צוינו דרישות, כמו כן נמסר ע"י אדריכל עורך תכנית הבקשה כי למעט שינוי תקן החניה לא קיימות דרישות נוספות.

(ו).2 בקשה להיתר חדשה תואמת תכנית שאושרה במספר שינויים

הכוללים הקלות\שימוש חורג

הוגשה בקשה לעדכון קומות המרתפים, הוספת שטחי אחסנה וחוות שרתים על חשבון שטחי החניה ללא שינוי בסך השטחים וכמו כן עדכון מאזן חניה בהתאם (מופיע בתיק הבניין של הנכס מיום 24.12.18). הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.

משיחה שנערכה עם אדריכל התכנית, מר עדי דוידוב, בדצמבר 2018, נמסר כי נקבע דיון מקדמי בתכנית זו בתחילת פברואר 2019.

משיחה שנערכה בחודש דצמבר 2019 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית (ראה התייחסות בסיכום תכנוני).

בהתאם לטבלת השטחים, מוצעת הפחתת שטחי חניה לטובת שטח שירות "לשימושים אחרים" (שטחי אחסנה וחוות שרתים), **סה"כ מבוקשים לניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.**

התפלגות שטחי אחסנה, שירות ושטחים טכניים סחירים בתכנית:

התפלגות שטחים				
	אחסנה	שירות	טכני	סה"כ
מפלס 1-	1000	297	177	1474
מפלס 2-	360	25		385
סה"כ	**1360**	**323**	**177**	**1859**

בתכנית 576 מקומות חניה, מתוכם 14 חניות נכים ו-7 חניות כפולות בהתפלגות כדלקמן:

במפלס מרתף 1- : 250 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 2 כפולות, סה"כ 254.

במפלס מרתף 2- : 312 חניות כפולות (חלק נכים, לא מסומן) + 5 כפולות, סה"כ 322.

בהתאם לטבלת מאזן חניה, קיים חוסר של 80 מקומות חניה רגילים ועודף של חניה תפעולית אחת. הובא בחשבון ניכוי תשלום "כופר חניה" ל- 80 מקומות חניה. באומדן השווי הובאו בחשבון 576 מקומות חניה המהוות 572 חניות אקו'.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה:

א השימושים העיקריים (מ"ר) * קוד קיים	* שימוש מוצע	* קוד קיים	* שימוש מוצע	* קוד קיים	* שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב חלקי שירות (מ"ר) חנייה קיים	חנייה מוצע	חנייה סה"כ	שימושים אחרים קיים	שימושים אחרים מוצע	שימושים אחרים סה"כ		שירות קיים	שירות מוצע	בנייה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	משטחים לא מקורים
									-2 מרתף	10027.53	−906.99	9120.54	665.27	906.74	1572.01		10692.55	0.0		10692.55	92.25	10692.55	92.25	
									-1 מרתף	9790.56	−1730	8060.56	523.26	1786.47	2309.73		10370.39	0.0		10370.39	89.47	10370.39	89.47	
				4111.80	0.0		4111.8	35.48	קומה 0	226.43	0.00	226.43	2695.92	0.00	2695.92		2695.92	0.0		2695.92	23.26	6807.77	58.73	
				3826.75	0.0		3826.75	33.01	קומה 1				1839.54	0.00	1839.54		1839.54	0.0		1839.54	15.87	5666.29	48.89	
				3883.14	0.0		3883.14	33.50	קומה 2				1794.31	0.00	1794.31		1794.31	0.0		1794.31	15.48	5677.45	48.98	
				3815.42	0.0		3815.42	32.92	קומה 3				1862.07	0.00	1862.07		1862.07	0.0		1862.07	16.06	5677.49	48.98	
				2906.56	0.0		2906.56	25.08	קומה 4				1694.39	0.00	1694.39		1694.39	0.0		1694.39	14.62	4600.95	39.70	
									גג טכני				220.02	0.00	220.02		220.02	0.0		220.02	1.90	220.02	1.90	
				18543.67			18543.67	159.99	סה"כ תבנה	20044.52	−2636.99	17403.91	11294.78	2693.21	13987.99		31169.28			31169.28	268.91	49712.61	428.9	
א																				ב		ג		
				18543.67			18543.67	159.99	מעל הקרקע	226.43	0.00	226.43	10106.25	0.00	10106.25		10106.25			10106.25	87.19	28649.97	247.18	
									מתחת הקרקע	19818.09	−2636.99	17181.1	1188.53	2693.21	3881.74		21062.64			21006.62	181.72	21006.62	181.72	

(ז) טופסי 4

- ביום 31/08/11 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070143. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20090011, אישור זה ניתן רק לכל המרתף העליון המוגדר כקומת מרתף 1- ולאגף הצפוני בבניין.

הערה שלנו: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

- ביום 22/01/12 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070142. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20090011, אישור זה ניתן רק לאגף האמצעי בבניין.

הערה שלנו: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

- ביום 16/01/13 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070142. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20120004, אישור זה ניתן רק לאגף דרומי כולל בית הקפה וחניון 2-.

5.2.1. <u>בניין B- חלקה 131</u>

(א) היתר בניה מס' 20070143, מיום 06/05/08, התיר הקמת 2 קומות מתחת לפני הקרקע המיועדים לחניה, קומת קרקע+ 3 קומות המיועדות לשימושים משולבים של מסחר, משרדים ותעשייה.
השלמת קירות המעטפת החיצונית של הקומה הרביעית.

<u>השטח המבוקש</u>:

שטח המגרש : 7,264 מ"ר

שטח עיקרי : כ-11,596 מ"ר

שטח שירות עילי : כ-13,967 מ"ר

שטח שירות תת קרקעי : כ-1,773 מ"ר

(ב) היתר בניה מס' 20090044, מיום 09/03/10, התיר שינויים ותוספות בניין תעשיה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו-3 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20070143), לרבות: תוספות בנייה בקומת משרדים מס' 3 ; תוספת קומת משרדים מס' 4 + חדרים טכניים וחדרי יציאה לגג.
הכל ללא שינויים בחזיתות, שאושרו במסגרת ההיתר הקודם וללא שינוי בגובה המכסימלי של הבניין.

<u>להלן טבלת שטחים</u>:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					208.55	245.30	6,390.09	191.58				7,035.52	7,035.52	7,035.52
-1					113.35	91.83	6,471.02	177.63				6,853.83	6,853.83	6,853.83
קרקע	2,353.94	-503.15	1,850.79	81.36	223.03			291.63	120.01	1,063.32	427.76	1,779.35	1,779.35	3,630.14
1	2,225.54	416.82	2,642.36	81.36	83.22			291.63		781.28	155.40	1,237.49	1,237.49	3,879.85
2	2,485.19	157.17	2,642.36	81.36	83.22			291.63		781.28	304.96	1,237.49	1,237.49	3,879.85
3	2,485.19	157.17	2,642.36	81.36	83.22			291.63		781.28	304.96	1,237.49	1,237.49	3,879.85
4	2,048.86	-209.06	1,839.80	81.36	83.22			291.63		611.09	247.70	1,067.30	1,067.30	2,907.10
גג טכני					110.75			97.26			107.63	208.01	208.01	208.01
סה"כ	**11,598.72**	**18.95**	**11,617.67**	**406.80**	**988.56**	**337.13**	**12,861.11**	**1,924.62**	**120.01**	**4,018.25**	**1,548.41**	**20,656.48**	**20,656.48**	**32,274.15**
סה"כ עילי	11,598.72	18.95	11,617.67	406.80	666.66			1,555.41	120.01	4,018.25	1,548.41	6,767.13	6,767.13	18,384.80
סה"כ תת קרקעי					321.90	337.13	12,861.11	369.21				13,889.35	13,889.35	13,889.35

(ג) היתר בניה מס' 20120088, מיום 27/12/12, התיר שינויים ותוספות בניין תעשייה עתירת ידע בן 2 מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20090044), מכח תכנית מאא/158/ב, לרבות: שינויים בנפח הבניין; בניית תוספות לקומה 1 וסגירת חללים עוברים ("אטריום"); שינויים פנימיים "AS MADE", תוך שינוי התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות.

(ד) **<u>תכנית היתר אחרונה מיום 23/1/2017</u>**

הוצגה בפנינו תכנית שינויים להיתר מס' 20150094 שנערכה ע"י משרד ישר אדריכלים בע"מ הכוללת הקלה, אשר אושרה לאחרונה בתנאים ע"י הוועדה המקומית, בתכנית הבקשה להיתר מבוקש הקמת בניין משרדים בן 5 קומות מעל ק"ק מסחרית ומרתפי חניה+ הקלה לניוד זכויות לשטחי שרות בשיעור של 969.5 מ"ר מקומת המרתף אל השטח העילי. כמו כן, בקשה מחודשת במקום 3 היתרים שפג תוקפם:

1. היתר מס' 20070143, מיום 6/5/08.
2. היתר מס' 2009004, מיום 9/3/10.
3. היתר מס' 20120088, מיום 27/12/12

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20160001, מיום 28/1/2016, החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר בכפוף למילוי דרישות הוועדה.

היתר בניה לתכנית ניתן ביום 23/1/2017[14] (לאחר חתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה).

<u>להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר							סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					1,003.53	174.06	5,738.65	114.51					7,030.75	7,030.75
-1					817.72		5,933.35	114.51					6,865.58	6,865.58
קרקע	1,850.79	-215.02	1,635.77	81.75	206.02	585.23		154.77	116.50	929.34	1,779.35	294.26	2,073.61	3,709.38
1	2,642.36	-146.47	2,495.89	81.75	94.71			270.45		941.72	1,237.49	151.14	1,388.63	3,884.52
2	2,642.36	-146.47	2,495.89	81.75	94.71			270.45		941.72	1,237.49	151.14	1,388.63	3,884.52
3	2,642.36	-146.47	2,495.89	81.75	94.71			270.45		941.72	1,237.49	151.14	1,388.63	3,884.52
4	1,839.80	640.78	2,480.58	81.75	94.71			270.45		844.36	1,067.30	223.97	1,291.27	3,771.85
גג טכני					112.29			100.29			208.01	4.57	212.58	212.58
סה"כ	**11,617.67**	**-13.65**	**11,604.02**	**408.75**	**2,518.40**	**759.29**	**11,672.00**	**1,565.88**	**116.50**	**4,598.86**	**6,767.13**	**976.22**	**21,639.68**	**33,243.70**
סה"כ עילי	11,617.67	-13.65	11,604.02	408.75	697.15	585.23		1,336.86	116.50	4,598.86	6,767.13	976.22	7,743.35	19,347.37
סה"כ תת קרקעי					1,821.25	174.06	11,672.00	229.02					13,896.33	13,896.33

<u>הערה</u>: בבניין לא הותקנו 14 מכפילי חניה ובפועל בבניין 412 חניות במקום 426 עפ"י ההיתר.

[14] בהיתר הבניה צוין כי תאריך נתינת ההיתר הינו 10/11/2016 אולם חתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה המקומית על ההיתר הינה מיום 23/1/2017.

(ה) <u>טופסי 4</u>

- ביום 05/03/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008. <u>אישור זה ניתן לאכלוס קומות החניונים + משרדי חברת ריג'וס בקומה 3 באגף המערבי ומשרדי חברת MEDEX בקומה 2 באגף המערבי בלבד והשטחים הציבוריים כולל מעטפת בטון מסחרית ומעטפת בטון משרדים בלבד.</u>

- ביום 21/08/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008.
<u>אישור זה ניתן לאכלוס משרדי "גאון אחזקות" קומה 4 אגף מערבי.</u>

- ביום 26/12/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008. <u>אישור זה ניתן לאכלוס משרדי "נתיבי הקמה בע"מ" קומה 3 גרעין אמצעי צד מערב.</u>

5.3 <u>סיכום מצב תכנוני</u>

5.3.1. **<u>בניין A- חלקה 167</u>**

א. בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/מק/1089 חלקה 167 מהווה את מגרש 401 בייעוד לאזור מיוחד-שירותים לתעשייה, בשטח של 11,606 מ"ר.
להלן ריכוז זכויות הבניה בחלקה עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות:

- שטח עיקרי עילי כ-18,570 מ"ר+ שטחי שירות עיליים כ-8,358 מ"ר. סה"כ שטחים עיליים בבניין כ-20,891 מ"ר.
- יותרו שימושי מסחר בשטח של עד כ-20% מהשטחים העיקריים בתכסית של עד 32%.
- ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לרום הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

תכנית בקשה להיתר אחרונה הכוללת הקלות (כמפורט בסעיף 5.2.1 ו') אשר אושרה בעבר בתנאים מנצלת שטח עיקרי עילי של כ-17,680 מ"ר+ כ-14,522 מ"ר שטחי שירות עיליים[15]. סה"כ שטח עילי עיקרי+ שירות המנוצל בתכנית- כ-32,202 מ"ר.
בקשה זו פג תוקפה ולאחרונה הוגשה בקשה חדשה (כמפורט בסעיף 5.2.1 ו2) לעדכון קומות המרתפים ובה מבוקשים לניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.
בהתאם לטבלת מאזן חניה, חוסר ב- 80 מקומות חניה רגילים ועודף של חניה תפעולית אחת. כאמור, הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

תכנית הבקשה להיתר כוללת הקלה לניוד שטחים בין המפלסים ושינוי מאזן החניה. בגין הקלות אלו יחול חיוב בהיטל השבחה אשר הופחת מאומדן השווי, כמו גם הפחתת כופר חניה בגין 80 חניות. נוצלו מלוא זכויות הבניה בחלקה. משיחה שנערכה בחודש דצמבר 2019 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית - נמסר על ידו כי בפגישה האחרונה בנושא, הוחלט לקבל מדידה מדויקת של קומת החניון והקרקע והשינויים מההיתר הקיים, ולבחון את נושא השטחים אל מול מאזן החניות הקיימות בפועל. תכנית מדידה כזאת טרם בוצעה.

[15] ניצול בהקלה לניוד שטחים תת קרקעיים לשטחי שירות עיליים.

5.3.2. **<u>בניין B- חלקה 131</u>**

א. בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/מק/1094 חלקה131 מהווה את מגרשים 51, -53 54 בייעוד לתעשייה, בשטח של 7,264 מ"ר, להלן ריכוז זכויות הבניה בחלקה:

- שטח עיקרי עילי כ- 11,622 מ"ר+ שטחי שירות עיליים כ-5,230 מ"ר. סה"כ שטחים עיליים בבניין כ-13,075 מ"ר.
- יותרו שימושי מסחר בשטח של עד כ-20% מהשטחים העיקריים בתכסית של עד 32%.
- ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לרום הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע.

ב. תכנית היתר (כמפורט בסעיף 5.2.2 ד') מיום 23/1/17, מנצלת שטח עיקרי עילי של כ-11,618 מ"ר+ כ-7,743 מ"ר שטחי שירות עיליים. סה"כ שטח עילי עיקרי + שירות המנוצל בתכנית- כ-19,347 מ"ר.

<u>הערה</u>- בתכנית בקשה להיתר, בהתייחס לק.הקרקע- שטח מסחר ואחסנה (עפ"י טבלת שטחים וחישובי שטחים) הינו בשטח כולל של כ- 2,221 מ"ר. עם זאת, בתשריט ק.הקרקע מסומנים יחידות מסחריות בשטח כולל של 2,196 מ"ר כש-212 מ"ר מהנ"ל מסומנים בחישובי שטחים כשטח המיועד למעבר לציבור. לפיכך, באומדן השווי הובא בחשבון שטח לשיווק של כ- 1,994 מ"ר ("קונטור") בתוספת העמסה של 15% (יודגש כי השטח לשיווק- כ- 2,282 מ"ר, די תואם לשטח מסחר/אחסנה עפ"י טבלת השטחים).
הבניין אוכלס והתקבלו טופסי 4. בתכנית ההיתר 14 מכפילי חניה כשבפועל, לא הותקנו מכפילי החניה. בהתאם למידע שנמסר ע"י עדי דוידוב, ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", אין צורך בהגשת תכנית שינויים לביטול מכפילי החניה במפלס (-1).

ג. **בהתאם לאמור לעיל עולה כי לא נותרו יתרת זכויות בניה לניצול.**

6. <u>**מצב משפטי**</u>

6.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

א. בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 08/12/2019, המתייחס לחלקה 131 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין B), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח רשום : 7,264 מ"ר

בעלויות : מאי א.ב נדל"ן בע"מ (בשלמות). הזכויות הינן בחכירה מהוונת[17].

<u>משכנתאות</u>:

- רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החלק של כל הבעלים.
  החלק בנכס 1/2.
  הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.
- רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרונות
  פנסיה וקומות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ, מיום 31/3/2015, ללא הגבלת סכום על החלק של כל הבעלים.
  החלק בנכס 1/2.
  הערות: ביחד עם חלקות 131-167 בגוש 6483.

<u>הערות</u>:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 31/03/15, לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרונות פנסיה וקומות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ, לגבי 1/2 מהזכויות.
  על החלק של כל הבעלים.
- הערה בדבר העברה לזרים, מיום 01/05/16, לטובת מדינת ישראל.
  הערה: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

[16] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

[17] **<u>הערה שלנו</u>: בהתאם לבירור שנערך מול רמ"י רישום הבעלות על שם מאי א.ב נדל"ן בע"מ מקורו בטעות (מזכר מטעם רמ"י מצורף כנספח). לחברה חוזה חכירה מהוון עד לשנת 2056, כמפורט בסעיף 6.2.**

ב. בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 08/12/2019, המתייחס לחלקה 167 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין A), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>שטח רשום</u>:
11,606 מ"ר

<u>בעלויות</u>:
רשות הפיתוח (בשלמות)

<u>חכירות</u>:
רשומה חכירה, מיום 10/02/15, על שם מי א.ב. נדל"ן בע"מ לתקופה של 49 שנים עד ליום 20/01/56 על החלק של כל הבעלים בשלמות.

<u>משכנתאות</u>:

- רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החלק של כל החוכרים.
  החלק בנכס 1/2.
  הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.
- רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרונות פנסיה וקומות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ, מיום 31/3/2015, ללא הגבלת סכום על
  החלק של כל החוכרים.
  החלק בנכס 1/2.
  הערות: ביחד עם חלקות 131-167 בגוש 6483.

<u>הערות</u>:
רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 31/03/15, לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרונות פנסיה וקומות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ, לגבי 1/2 מהזכויות.[18] על החלק של כל החוכרים.

[18] בהתאם להסכם מכר מיום 26/02/2015, כמפורט בסעיף 6.3.

6.2 <u>הסכם חכירה+ תוספת להסכם החכירה</u>

הוצג בפנינו חוזי חכירה מהוונים שנחתמו, ביום 20/03/2007, בין מינהל מקרקעי ישראל וקק"ל (להלן: "המחכיר") לבין מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (להלן: "החוכר").

<u>להלן ריכוז הסכמי החכירה</u>:

גוש	חלקה	מגרש עפ"י תכנית מס' מאא/בת/158/ 6א	שטח מגרש במ"ר	מטרת החכירה	תקופת החכירה	תקופת חכירה נוספת	תמורה בש"ח	ערך יסודי בש"ח
6483	131 (בשלמות)	5	7,264	תעשייה שקטה, תע"י ומשרדים	49 שנים (21/1/07-20/1/56)	49 שנים החל מתום תקופת החכירה	7,988,918	8,779,030.77
	135 (בשלמות)	7	2,515	אזור מיוחד-שירותים לתעשייה			2,659,618	2,922,657.14
	136 (בשלמות)	8	2,400	אזור מיוחד-שירותים לתעשייה			3,705,518	4,071,997.80
	138 (בשלמות)	10	6,691	תעשייה שקטה, תע"י ומשרדים			7,358,818	8,086,613.19

<u>תנאים נוספים</u>:

- <u>קיבולת הבניה</u>: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה החכירה.
  בנייה מעבר לקיבולת הבניה, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר ותהיה טעונה הסכמת המחכיר.
  לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.
- <u>יעוד</u>: תעשייה עתירת ידע
- <u>המועד להשלמת הבניה</u>: לא יאוחר מ-36 חודשים מיום אישור העסקה ע"י הנהלת המחכיר.
- <u>הוצאות פיתוח</u>: החוכר יישא בכל הוצאות הפיתוח.

<u>תנאים מיוחדים</u>:

- חוברת המכרז על נספחיה בה הציע הזוכה את הצעתו, תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שייחתם עם החוכר.
- היה והשטח נשוא המכרז, יוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות, היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלות הצלת העתיקות.
- הזוכה לא יבוא בכל דרישה ו/או טענה למינהל או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

<u>תוספת להסכם החכירה</u>

הוצגה בפנינו תוספת להסכם החכירה שנחתמה, ביום 13/01/2014, ומהווה תיקון לחוזה החכירה שנחתם ביחס לחלה 138 (מגרש 10 עפ"י תב"ע מאא/בת/158/ 6א) ומבטלת את חוזי החכירה שנחתמו ביחס לחלקות 135 ו-135 (מגרשים 7-8 עפ"י התב"ע).

<u>בהתאם לתוספת לחוזה החכירה עולה, בין היתר, כדלקמן</u>:

המקום	: אור יהודה
השטח	: 11,606 מ"ר
גוש	: 6483
חלקות	: 135 (חלק), 136 (חלק), 138 (חלק), 144 (חלק) ו-145 (חלק).
מגרש	: 401, לפי תכנית מפורטת מס' מאא/מק/1094[19].
יעוד	: אזור מיוחד- שירותים לתעשייה, לפי תכנית מאא/מק/1094.
מטרת החכירה	: תעשייה שקטה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים.
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 21/01/07 ועד ליום 20/01/56.
תקופת חכירה נוספת	: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
פרצלציה	: החוכר יבצע על חשבונו פרצלציה ובסיומה מתחייב לרשום את החכירה בגין החלקה החדשה שתיווצר בטאבו.

[19] המגרש נרשם כחלקה 167 בגוש 6483.

6.3 <u>הסכם מכר+ הסכם העסקה משותפת</u>

6.3.1. הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם, ביום 26/02/2015, בין מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ (כל אחת מהן לחוד לגבי חלקה, להן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- המוכרת מצהירה כי הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלקות 131 ו-167 בגוש 6483 המצויים באזור התעשייה באור יהודה (להלן: "המקרקעין").
- המוכרת מקימה במקרקעין פרויקט הכולל שני בניינים, בניין A (אשר בנייתו הסתיימה) ובניין B.
- במועד חתימת ההסכם ובמקביל לחתימתו חותמים הצדדים על הסכם עסקה משותפת בקשר עם המקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף").

- <u>"הממכר"</u>:

מחצית (50%) בלתי מסוימת, "במושע", מזכויות והתחייבויות המוכרת בקשר עם בניין A ומקרקעי בניין A, בגין התקופה שהחל ממועד המסירה ואילך, כשבניין A במצבו "AS-IS", למעט נושאים שלגביהם הוסכם במפורש בהסכם זה כי יהיו באחריות המוכרת. מחצית (50%) מזכויות והתחייבויות המוכרת עם בניין B ומקרקעין בניין B, בגין התקופה שהחל ממועד המסירה ואילך, כאשר **המוכרת מתחייבת להשלים את בניין B על חשבונה ובאחריותה <u>עד רמת מעטפת</u>, לרבות קבלת "טופס 4" ברמת מעטפת.**

- נכון למועד חתימת ההסכם זכויותיה של המוכרת במקרקעין נקיות מכל חוב (למעט חובות שוטפים), למעט: זכויות המנהל מכוח הסכמי החכירה; משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים (שתוחרג מהממכר).; זכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות; זכויות והתחייבויות רונימור ניהול נכסים בע"מ עפ"י הסכם שירותי אחזקת נכסים מדצמבר 2012; זכויות והתחייבויות אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ עפ"י הסכם שירותי ניהול נכסים.
- הסכמי החכירה בתוקף. זכויות החכירה מהוונות ולא ידוע על כל חוב למנהל. כמו כן, כל הוצאות הפיתוח שולמו כמתחייב מחוברת המכרז ו/או הסכמי החכירה.
- לא מצוי בידי המוכרת חוזה עם חברת החשמל בקשר עם אספקת החשמל לפרויקט ו/או אספקת חשמל בצובר.

- **ככל שבכל מועד בעתיד תתקבל דרישה מאת הועדה המקומית לתו"ב לתוספת של מקומות חניה לבניין A עד לסף כולל של 643 מקומות חניה, היא תחול ותבוצע ע"י המוכרת ועל חשבונה.**
- ביום 20/9/12 התקבלה החלטת ועדת התו"ב, בין היתר, בקשר עם בקשה להיתר לחוות שרתים ולמחסן. המוכרת מתחייבת לפעול להשלמת ההליכים הדרושים ולקבל היתר בניה, עד לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- **המוכרת מתחייבת להשלים את בניין B ברמת מעטפת בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.**
- **המוכרת תפעל לבניית שטחים עיקריים נוספים בהיקף של כ-860 מ"ר עיקרי, מעבר לשטחים העיקריים הכלולים בהיתרי הבניה הנוכחיים לבניין A ולבניין B.**

המוכרת לבדה תישא בתשלום היטל השבחה ותשלום לרמ"י (ככל שיידרש) בגין השטחים הנוספים.
השטחים יתווספו לשטחי הפרויקט ויהיו בבעלות משותפת של הצדדים. במידה ועד לתום 3 שנים מיום חתימת ההסכם לא יעלה בידי המוכרת להביא להעמדה של השטחים הנוספים (לאחר ששולמו היטל ההשבחה ותשלומים לרמ"י), תשיב המוכרת לקונה מסך התמורה ששולמה לה עפ"י הסכם זה, סך של 1,400,000 ₪

- כנגד ביצוע התשלום הראשון תמסור המוכרת את החזקה בממכר.
המחאת הזכויות והתחייבויות היחסיות (דהיינו, 50%) מכוח הסכמי השכירות החל ממועד החזקה.

- <u>התמורה</u>:
תמורת הממכר מתחייב הקונה לשלם למוכרת תמורה בסך של 257,000,000 ₪.
התמורה תשלום בחלקים כלהלן:
מגדל ביטוח - 62/100 חלקים
מגדל מקפת - 26/100 חלקים
פל-בית המגן - 12/100 חלקים

* תשלום ראשון בסך 208,000,000 ₪ ישולם במועד שיתואם בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע").

* יתרת התמורה תשולם בשישה תשלומים (חמישה תשלומים תלת חודשיים כשהתשלום הראשון ישולם 3 חודשים לאחר המועד הקובע; תלום שישי לאחר השלמת בניין B ברמת מעטפת).

- <u>מיסים ותשלומים</u>:

* מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרת.
* מס רכישה יחול על הקונה.
* כל המיסים והתשלומים העירוניים, כמו גם, תשלומי מים, גז דמ"נ וכיוצ"ב, שאינם משולמים ע"י השוכרים, יחולו על הקונה החל ממועד מסירת החזקה.
* היטל השבחה ביחס לממכר בבגין תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין לפני מועד חתימת ההסכם- יחולו על המוכרת. ממועד חתימת ההסכם- יחולו על הקונה, למעט

היטל השבחה בגין עבודות השלמת בנין B ברמת מעטפת (יחולו על המוכרת) והיטל השבחה שיחול בגין ההליכים המפורטים בסעיפים 3.19-3.21 להסכם (תוספת מקומות חניה, היתר לחוות שרתים ולמחסן והשלמת בניין B), אשר גם יחול על המוכרת.

* כל התשלומים שידרשו ע"י המנהל בקשר עם העברת הזכויות בממכר, השלמת בניין B ברמת מעטפת וההליכים המפורטים בסעיפים 3.19-3.21 להסכם, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

<u>הערה</u>: בהתאם למכתב נלווה להסכם המכר, מיום 26/02/15, החתום ע"י הצדדים להסכם המכר, מצוין, בין היתר, כדלקמן:

1. בבניין A מחסנים בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר המשרתים את "נתיבי ישראל" ואינם כלולים בהיתרי הבניה שהתקבלו לבניין. המחסנים נבנו על שטחים המסומנים בהיתרי הבניה כמקומות חניה. המוכרת מתחייבת לפעול בקשר עם האמור לעיל בהתאם להוראות סעיפים 3.19-3.20 להסכם המכר.
2. לקונה לא תהיינה טענות בגין החריגות הנ"ל, בכפוף להוראות סעיפים 3.19-3.20 להסכם המכר.

6.3.2. <u>הסכם עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין</u>

בהתאם להסכם עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין שנחתם, ביום 26/02/2015, בין מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (להלן: "צד א'") לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ (להלן: "צד ב'"), יובהר כי כל אחת מהן מהווה צד נפרד בהסכם) עולה, בין היתר, כדלקמן:

- <u>מטרת ההסכם</u>:

מטרת ההסכם הינה להסדיר את הזכויות והחובות ההדדיים של הצדדים, זה כלפי זה בקשר למקרקעין ולפרויקט וכל הנובע והקשור בהם, ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר להחזקה במקרקעין ובפרויקט והשימוש בהם.

- <u>יחסי הזכויות במקרקעין</u>:

עם השלמת העסקה עפ"י הסכם המכר, כל צד יהיה זכאי לזכויות במקרקעין כדלקמן:

צד א'	50/100 :
מגדל ביטוח	31/100 :
מגדל מקפת	13/100 :
פל-בית המגן	6/100 :

- <u>מנגנון קבלת החלטות</u>:

האסיפה הכללית תקבל את ההחלטות בכל הקשור במקרקעין ובפרויקט, החזקתם, השימוש בהם, לרבות השכרה של שטחים בפרויקט וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 7 (ניהול הנכסים העסקי וניהול עבודות הבניה של הפרויקט) ו-9 להסכם (חברת אחזקה ושירותי האחזקה).

- <u>תשלומים והוצאות</u>:

מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויות צד א' עפ"י הסכם המכר, לרבות התחייבויות צד א' להשלמת בניין B ברמת מעטפת, החל ממועד המסירה (כהגדרתו בהסכם המכר) יחלקו הצדדים בכל הוצאה הכרוכה בהחזקת המקרקעין והפרויקט וניהולם בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין ובפרויקט.

- הסבה ו/או העברה של זכויות במקרקעין:
אף צד לא יהיה רשאי למכור לצד שלישי זכויות במקרקעין אלא בכפוף להוראות הסכם השיתוף. כל העברה תהא כפופה לזכות סירוב.
אף צד לא יהיה רשאי למכור לצד שלישי זכויות במקרקעין באופן שקבוצת צד א' ו/או צד ב' תהיה מורכבת מיותר מ-3 צדדים.
למרות האמור לעיל מובהר כי צד א' אינו רשאי להעביר זכויות לגבי בניין B או חלק מהן, לבד או יחד עם בניין A, לפני השלמת בניין B ברמת מעטפת.
- פירוק השיתוף:
הצדדים מתחייבים שלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף זכויותיהם, וזאת ללא הגבלה בזמן. ככל שעל אף האמור לעיל, יתבע מי מן הצדדים פירוק בעין וביהמ"ש יורה על מכירת הזכויות, תינתן זכות קדימה לצדדים שלא הגישו את הבקשה לרכישת מלוא זכויותיו של מבקש הפירוק.
- דיווח הסכם השיתוף:
הצדדים ידווחו על הסכם זה יחד עם הסכם המכר.
הצדדים ירשמו הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין כשכל צד יישא בחלקו בהוצאות הרישום.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

6.4 ריכוז נתוני הסכמי שכירות בכלל הפרויקט

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות למרבית השוכרים במתחם, כמו גם טבלת שכירות מרכזת.

להלן ריכוז נתוני דמ"ש חודשיים לבניינים A ו-B בהתאם לשימושים השונים, נכון לדצמבר 2019[20]:

6.4.1. בניין A

שם דייר	אגף	קומה	מסחר			משרדים			מחסנים			חניות			חלק מאי נדל"ן	סך הכנסות לשנה בש"ח	תאריך תחילת חוזה	תאריך גמר חוזה	תקופות אופציה בשנים והערות
			שטח במ"ר	שכ"ד שנתי בש"ח	שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	שטח במ"ר	שכ"ד שנתי בש"ח	שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	שטח במ"ר	שכ"ד שנתי בש"ח	שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	מס' מקומות חניה	סה"כ שכ"ד שנתי בש"ח	שכ"ד חודשי למקום חניה בש"ח				
בית קפה-ארקפה		מבנה עצמאי בחזית בניין A	225	468,638	174										50%	234,319	24.3.14	24.3.24	מומשה אופציה ראשונה. 5 + 5 +5
אל על-מסחר (סימולטור)		קרקע	100	77,198	64										50%	38,599	25.11.16	30.11.20	מומשה אופציה בנובמבר 2018
אל על בטחון		קרקע	221	182,242	69										50%	91,121	1.10.17	30.9.22	בחוזה חדש התווסף שטח פנימי של כ- 47 מ"ר לשיווק. אופציה עד 30.9.27
בורגרים		קרקע	115	198,219	144										50%	99,110	16.10.13	15.10.22	מומשה אופציה ראשונה ב2019 תוך הפחתת דמש בהסכם+ 3
אליין (קדנט)		קרקע	1,182	926,348	65										50%	463,174	1.12.18	14.2.22	
קופת חולים לאומית	1	ק"ק-1				2,800	3,353,555	100				59	318,594	450	50%	1,836,074	16.9.11	15.9.21	5 + 5
קוריר נטוורקס	1	1				631	553,731	73	76	28,973	32	25	102,976	343	50%	342,840	15.8.11	31.7.21	3 + 3 +4
אל סייט	1	1				450	389,937	72	35	13,669	33	4	20,748	432	50%	212,177	9.11.17	8.11.20	8.11.23
טללים	1	2				1,650	1,554,383	79				38	190,414	418	50%	872,399	1.9.11	31.8.21	באוגוסט
אודוורס		קרקע - זמני	79	38,721	41										50%	19,360	01.02.18		שכירות זמנית
אדוארדס (ולטק קרדיו)	1	3				592	536,799	76	20	10,783	45	5	25,610	427	50%	286,596	01.02.18	31.7.21	
מיי הריטג'	1	4				2,755	1,828,146	55	46	18,290	33	115	501,092	363	50%	1,173,764	13.9.11	31.12.25	
אליין (קדנט)	עורפי 2	ק"ק 1-2				776 4,418	402,207 2,850,202	43 54	30	18,809	52	98	470,484	400	50%	1,870,851	15.2.12	14.2.22	
אדוארדס (ולטק קרדיו)	1-2	3				2,892	2,622,337	76	256	119,146	39	50	256,097	427	50%	1,498,790	1.7.17	31.7.21	
אל על	2	2-3				1,283	1,045,058	68	20	10,343	43.359	69	316,896	383	50%	686,148	15.5.13	14.4.23	מומשה אופציה במרץ 2018 ל-5 שנים
אל על ביטחון	2	2				648	527,823	68							50%	263,912	1.10.17	30.9.22	30.9.27
כנס תיירות	2	4				740 140	562,752 שטח מרפסת מגולם במחיר	63				15	59,752	332	50%	311,252	1.6.14	31.5.20	31.5.24
נתיבי ישראל	3	אגף 3 בשלמות				6,647	3,819,323	48	1,064	398,718	31	180	798,210	370	50%	2,508,125	1.11.12	31.10.27	5
נתיבי ישראל קרקע	קרקע	אגף 3 ו-2	826	897,640	91										50%	448,820	15.9.17	31.10.27	31.10.32
סה"כ בניין A			2,748	2,789,005	85	26,282	20,046,253	64	1,547	618,731	33	658	3,060,873	388	50%	13,257,431			

[20] בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה ע"י החברה בביצוע התאמות שנערכו על ידינו. הוצגו בפנינו הסכמי שכירות וחשבוניות מייצגות.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

ריכוז הסכמי שכירות בניין A

מרתפים ושטחי אחסנה:

סוג/ שם שוכר	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
אחסנה-נת"י	1,064	31	33,226	398,718	
אחסנה-שוכרים אחרים	483	38	18,334	220,013	
שטחי אחסנה פנויים	35				משמשים את חברת הניהול
מקומות חניה	658	388	255,073	3,060,873	באומדן השווי הובא בחשבון חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר - 576
סה"כ שטחי אחסנה	**1,582**				לא כולל שטח שירות ומחסן שמוחזק ע"י לאומית של כ- 253 מ"ר (נכלל במרכיב השכירות של לאומית בקומת קרקע) כמו גם כ-40 מ"ר המשמשים את חברות התקשורת (למגברי תקשורת). השטח אינו כולל מחסן המשמש את חברת הניהול בשטח של 17 מ"ר.

קומות עליונות (ק״ק-4)- שטחים מושכרים:

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
	אליין (קדנט)	1,182	65	77,196	926,348	
	בורגרים- מסחר	115	144	16,518	198,219	דמש הופחתו מ-165 ₪ למר ל-144
	אל על בטחון	221	69	15,187	182,242	"מעטפת", מיקום פנימי
	אל-על- מסחר	100	64	6,433	77,198	"גמר מלא"
	ארקפה- מסחר במבנה עצמאי	225	174	39,053	468,638	
	נת"י	826	91	74,803	897,640	"גמר מלא"
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחים פנויים לשיווק	220				3 יחידות. יחידה אחת של 79 מ"ר מושכרת זמנית כמחסן לפי 41 ₪ /מ"ר.
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	קופ"ח לאומית	1,430	100	142,726	1,712,708	השטח כולל 100 מ"ר אקו' שחושב ע"ח שטח מושכר
	נת"י	564	48	26,991	323,887	
	אחסנה	776	43	33,517	402,207	
סה"כ שטחים מושכרים		**5,439**		**432,424**	**5,189,087**	
סה"כ שטח קומת קרקע (פנוי+ מושכר)		**5,659**				
קומות 1-4	קופ"ח לאומית-1	1,370	100	136,737	1,640,846	"גמר מלא"
	נת"י -אגף 3	6,083	48	291,286	3,495,436	ללא לובי בק. קרקע
	שוכרים שונים	16,059	65	1,039,264	12,471,168	"גמר מלא"
סה"כ שטחים מושכרים בקומות 1-4		**23,512**		**1,467,288**	**17,607,451**	**סה"כ שטח להעמסה ראוי - 23,019**
סה"כ שטחים מושכרים בקומת קרקע, קומות משרדים		**28,951**		**1,899,711**	**22,796,538**	

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

הכנסות נוספות בבניין A

שם דייר	אגף	מחסנים לחברות: שטח במ"ר	מחסנים לחברות: שכ"ד שנתי בש"ח	מחסנים לחברות: שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	חלק מאי נדל"ן	סך הכנסות לשנה בש"ח	תחילת חוזה	תאריך גמר חוזה	תקופות אופציה בשנים
שוכר אחד	מרתף	20	26,856	112	50.00%	13,428	1.2.12	31.1.22	5 + 5
שוכר אחד - מגברי קליטה			11,004		50.00%	5,502	1.12.13	30.11.23	מומשה אופציה
שוכר שני - מגברי קליטה	מרתף	20	10,928	46	50.00%	5,464	1.6.14	31.5.19	31.5.24
סה"כ חברות תקשורת		40	48,788			24,394			

6.4.2. בניין B

שם דייר	אגף וקומה	משרדים: שטח במ"ר	משרדים: שכ"ד שנתי בש"ח	משרדים: שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	חלק מאי נדל"ן	מחסנים: שטח במ"ר	מחסנים: שכ"ד שנתי בש"ח	מחסנים: שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	חניות: מס' מקומות חניה	חניות: סה"כ שכ"ד שנתי בש"ח	חניות: שכ"ד חודשי למקום חניה בש"ח	חלק מאי נדל"ן	סך הכנסות לשנה בש"ח	תאריך תחילת חוזה	תאריך גמר חוזה	תקופות אופציה בשנים	הערות
מדקס אקסלרייטור	2, אגף מערבי	976	834,572	71	50%				15	73,896	411	50%	454,234	1.12.16	31.8.26		
אס איי טי	2, אגף אמצעי	435	364,614	70	50%	10	כלול בשכ"ד משרדים		13	57,058	366	50%	210,836	25.2.18	30.4.22	5	
גוב מאסטר	3, אגף אמצעי	644	346,867	45	50%				18	85,199	394	50%	216,033	01/09/2017	31.1.23	5+5+5	
נתיבי הקמה	3,אגף אמצעי	280	239,928	71	50%	15	כלול בשכד		5	24,482	408	50%	132,205	10.10.18	9.10.23	2.5+2.5	המשכירה תעמיד לרשות השוכר הקצב בסך 625,000 ₪ +מע"מ לטובת עבודות הגמר במושכר. השוכר ישלם דמ"ש ודמי ניהול החל ממועד המסירה. במידה והשוכר לא יממש את האופציה הראשונה, ישלם פיצוי בגין עלויות עבודות הגמר בסך של 40% מסכום ההקצב שניתן לשוכר בפועל. במידה והשוכר לא יממש את האופציה השניה, ישלם פיצוי בגין עלויות עבודות הגמר בסך של 20% מסכום ההקצב שניתן לשוכר בפועל.
אור יהודה אריאל שרון (ריג'ס)	3, אגף מערבי	1,492	1,281,033	72	50%				38	217,005	476	50%	749,019	13.6.17	14.7.23	5+5	
קבוצת גאון	4, אגף מערבי	1,335	1,103,531	68	50%	40	19,450	41	26	125,743	403	50%	624,362	15.6.18	14.3.29	5	
אל על	3, אגף מזרחי	1,133	918,381	68	50%				30	165,423	460	50%	541,902				
בוטם ליין	4, אגף מזרחי	1,674	927,525	46	50%				55	299,377	454	50%	613,451	22.5.19	21.10.29	5	
גינדי גרדנס	קרקע	456	325,800	60	50%		25,981		10	41,569	346	50%	196,675	12.8.18	11.8.19		הוארך הסכם עד אוגוסט 2020
סה"כ בניין B		**8,425**	**6,342,250**	**63**		**65**			**210**	**1,089,753**	**432**	**50%**	**3,738,717**				
חניות זמניות בבניין B																	
חניות זמניות אל על	מרתף								43	184,359	357	50%	92,179	1/10/17			
אליין - חניות זמניות	מרתף								61	286,167	391	50%	143,084	8.3.18			כולל 11 חניות מהחוזה החדש המחיר כולל דמי ניהול וארנונה שנוכה בטבלה
נתיבי ישראל - חניות זמניות	מרתף								50	242,416	404	50%	121,208	27.5.18			דמש בניכוי ניהול
מיי הריטג' - חניות זמניות	מרתף								50	278,722	465	50%	139,361	15.4.18			לא כולל דמי ניהול וארנונה
וקסלר ברגמן - חניות זמניות	מרתף								5	37,200	620	50%	18,600	4.6.18			לא כולל דמי ניהול וארנונה
אפריקה ישראל מגורים	מרתף								3	18,720	520	50%	9,360	23.9.18			
טופ לי מד	מרתף								3	17,784	494	50%	8,892	1.5.19			
סה"כ חניות זמניות									**215**	**1,065,368**	**413**	**50%**	**532,684**				

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

ריכוז הכנסות משטחים מושכרים ושטחים פנויים לשיווק

קומה	סוג	מקומות חניה	שנתיים	חודשיים	ממוצעים	הערות
	חניות- מושכר, ללא זמניות	210	1,089,753	90,813	432	409 חניות אקו (412 חניות בפועל) . מספר חניות המושכר גדול יותר.
	חניות זמניות	215	1,065,368	88,781	413	
מרתפים	שטחי אחסנה לשיווק	135				200 בניכוי כ-65 מ״ר שהושכרו (מחסנים בשטח של 25 מ״ר נכלל בדמ״ש ו-40 מ״ר מושכר לפי 40 ₪/מ״ר)
	שטחי מסחר/משרדים מושכרים	456	325,800	27,150	60	
קרקע	שטחי מסחר/משרדים פנויים לשיווק	1,826				במו״מ להשכרת יחידה בשטח של כ-135 מ״ר לסניף בנק לפי 78 ₪/מ״ר
	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	5,651	4,742,059	395,172	70	מושכרים ברמת גמר מלא.
	שטח משרדים ברמת מעטפת	2,318	1,274,392	106,199	46	
קומות משרדים 1-4	שטחים פנויים לשיווק	8,307				במו״מ 3 יחידות בקומה 2 לפי 45/48 מעטפת ו-70 ₪ לגמר מלא.
סה״כ שטחי משרדים		**16,276**				

6.4.3. <u>הערות לבניינים A ו-B</u>:

א. <u>הערות לבניין A</u>

1. <u>שטח בית קפה</u>- שטח בית הקפה כלול במבנה עצמאי בחזית בניין A, בשטח כולל 225 מ״ר לשיווק. המבנה כולל, בין היתר, קומת גלריה ומרפסת פתוחה בקומה השנייה בשטח של 28 מ״ר ברוטו כמו גם, שטח ישיבה חיצוני של כ-110 מ״ר.

2. <u>ריכוז שטחים פנויים בבניין A</u>- אחסנה - כ-35 מ״ר. היות וכל השטחים העיליים בקומות 1-4 הושכרו, לא הובאו בחשבון באומדן השווי שטחי אחסנה פנויים.
קרקע - 3 יחידות בשטח לשיווק של כ- 220 מ״ר.

3. <u>הבהרות לגבי שטחי אחסנה במרתף עליון</u>:
(א) מחסנים בשטח לשיווק של כ-352 מ״ר מושכרים עי חברות קורייר ואדוואר‌דס (וולטק). עפ״י הסכם שכירות, חברת קורייר שכרה שטח של 76 מ״ר שחולק לשני שטחים - כ- 39 מ״ר לשיווק שנותר בידה, כשיתרת השטח מוחזק ע״י חברת אדוואר‌דס (וולטק). הובא בחשבון דמ״ש לשטחים כמצוין בטבלת שכירות.
(ב) חברת לאומית שוכרת שטח של 197 מ״ר + 56 מ״ר במחסן בקומת מרתף 1-. שטח זה אינו מצוין בטבלת השכירות בשטחי אחסנה, אלא מופיע כחלק מהשטח העילי במקדם אקו׳ (מקדם 0.395 המהווה כ- 39 ₪ למ״ר אחסנה) - בשטח המצוין למשרדים של 2,800 מ״ר השטח כולל 2,700 מ״ר בקומות קרקע +א וכ- 100 מ״ר אקו׳ שמיוחס לשטחים במרתף.

4. <u>חניון בניין A</u>- עפ״י תכנית בקשה שהוגשה לאחרונה להיתר שינויים לבניין A, (המבוססת על תכנית שאושרה ופג תוקפה, כמפורט בסעיף 5.2.1 ו׳), סה״כ בקומות מרתף 576 מקומות חניה.
<u>הערה</u>: בתכנית הבקשה מצוין מחסור של 80 מקומות חניה בתקן. הובא בחשבון הפחתת ״כופר חניה״ של 80 מקומות, כשנמסר ע״י אדריכל התכנית כי הדרישה לכופר חניה תהיה רק לאחר הדיון בבקשה.

5. ניהול הבניין/ רווח מחשמל- להלן פירוט הכנסות/הוצאות ניהול (ראה פירוט בסעיף ג) :

	חלק החברה	2016	2017	2018	2019 (צפי, גילום על בסיס ינואר-ספט')
הכנסות מניהול	50%	₪ 127,826	₪ 134,111	₪ 150,780	151,000
הוצאות ניהול	50%	₪ 308,305	₪ 391,692	₪ 310,516	311,412
רווח מחשמל	50%	₪ 238,400	₪ 221,308	₪ 263,635	356,000
רווח/הפסד מתפעול וחשמל		₪ 57,921	-₪ 36,273	₪ 103,899	195,588

הערה – בשנת 2019 גידול בהכנסות חשמל לאור החלפת ספק. רווח ממוצע מניהול וחשמל לשנים 2018-2019 - כ-150 אש"ח.

ב. הערות לבניין B

1. שטחים פנויים לשיווק בבניין

א. חניון הבניין- עפ"י תכנית בקשה להיתר לבניין B (כמפורט בסעיף 5.2.2 ד')

סה"כ 412 מקומות חניה מקורים (409 חניות אקו'), כמו גם שטחי אחסנה בהיקף של כ-200 מ"ר. מהנ"ל הושכרו 210 חניות לשוכרים קבועים ו- 215 חניות לשוכרים זמניים, 13 מעל הקיים בפועל.
בנוסף שטחי אחסנה, למעט כ-65 מ"ר שהושכרו.

ב. שטחים עיליים פנויים

ק.קרקע - שטחים חזיתיים ופנימיים, בשטח כולל לשיווק של כ-1,826 מ"ר. במו"מ להשכרת שטח לסניף בנק בשטח של כ-135 מ"ר לפי 78 ₪ מעטפת.

ק. 1-4 - שטחים פנויים, בשטח כולל לשיווק של כ- 8,307 מ"ר. מתנהל מו"מ להשכרת שטחים ל-3 שוכרים.
סה"כ שיעור תפוסה – כ-45%.

2. ריכוז נתוני טיוטות שטרם "הבשילו" לשלב חוזה

קרקע	מסחר - סניף בנק		135	78	10,495	23			ניתן לסיים הסכם אחרי 24 חודשים. לאחר מועד זה סיום הבכם בהתראה של 6 חודשים מראש. בנוסף ניהול לפי עלות+15%. גרייס של 3 חודשים מיום מסירה.
מרתף	חניות	מזרחי טפחות	2	500	1,000				
2	משרדים	אלון תבור	345	45	15,525	5	5	עי משכיר	דמ"ש למעטפת. בנוסף עבודות התאמה ע"י המשכיר לפי הקצב של 2500 ₪ למ"ר בתוספת דמ"ש. בנוסף ניהול לפי עלות+15%.
	חניות		6	550	3,300				
	משרדים	קירור אחזקות	288	48	13,824	5	5	עי שוכר	עבודות התאמה ע"י השוכר. בנוסף ניהול לפי עלות+15%.
	חניות		5	600	3,000				
	משרדים	גו ארק	500-750	70		5	5	עי משכיר	עבודות גמר ע"י המשכיר לפי 2500 ₪/מ"ר. בנוסף ניהול לפי עלות + 15%. תחילת שכירות - יוני 2020
	חניות		8	600					

3. ניהול הבניין/ הכנסות מחשמל- היות ובניין B טרם אוכלס בשלמות (כ-45% תפוסה בלבד), ומניב הכנסה חלקית בלבד מניהול/ חשמל, הובא בחשבון הפחתת הפסד תפעולי על בסיס נתונים שנמסרו מהחברה, לתקופה של שנה וחצי, כשלאחר מכן הנחנו כי ההכנסות מחשמל וניהול יכסו את הוצאות התפעול עם רווח, כבבניין A (ראה נתוני בנין A לשנת 2019).

להלן נתוני תפעול שהוצגו ע"י החברה:

	חלק החברה	2018	2019 (צפי)
הכנסות מניהול	50%	₪ 103,000	102,000
הוצאות ניהול	50%	₪ 881,000	808,505
רווח מחשמל	50%	₪ 140,000	57,000
סה"כ רווח/הפסד		**₪ 638,000-**	**649,505-**
הערה - בנוסף הוצאות תיווך ומשפטיות לשנת 2019- 107,917 ₪			

הערה:

לאחר השכרת השטחים הפנויים בבניין B, צפוי רווח מניהול וחשמל לאורך השנים.

כללי - בחוזים אחרונים מהשנה האחרונה, לחניות בשני הבניינים, דמי שכירות בטווח שבין 450-500 ₪/מקום חניה ולשטחי משרדים בגמר מלא בטווח של 68-70 ₪/מ"ר, ובגמר מעטפת במו"מ לפי 45/48 ₪ למ"ר.

ג. <u>כללי- ניהול הפרויקט</u>

הוצג בפנינו הסכם לשירותי אחזקה שנחתם, ביום 26/02/15, בין בעלי הזכויות במתחם לבין חברת רונימור ניהול נכסים בע"מ (להלן: "חברת הניהול") לפיו שיטת גביית דמי הניהול משוכרי היחידות בבניינים A ו-B הינה בפירוט כדלקמן:

<u>בבניין A דמי ניהול בשיעור קבוע (Fixed price)</u>- כ-13 ₪ למ"ר לשטחי מסחר ומשרדים, כ-6.5 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה וכ-70- כ-85 ₪ למקום חניה.

<u>בבניין B דמי ניהול על בסיס Cost + 15%</u>- לאחר קבלת טופס 4 לבניין B.

החברה המזמינה תישא בעלויות ניהול שטחי ריקים וחובות דיירים כמו גם, תהיה זכאית לקבל סכומים מהחברה המזמינה כמפורט להלן:

- דמי הניהול הנגבים מהשוכרים יחושבו על בסיס Cost + 15% כשלחברה המזמינה יועבר 25% מרווחי הניהול (לאחר קיזוז Cost + 15%) מכל בניין (A+B). קרי 50% מסך ההכנסות מניהול בניכוי Cost + 15%.
- כמו כן, החברה המזמינה תהיה זכאית לתשלום (25%) בגין הכנסות מדמי טיפול בחשבונות מים וחשמל (בגין תשלומי החשמל ינוכה 10% מההפרש בין תשלומי השוכרים לבין התשלומים שישולמו לח"ח).
- במקרה בו לא ישולמו דמ"נ ע"י מי מהשוכרים במשך למעלה מ-6 חודשים ו/או חובות השוכרים בבניין A יעלו על 20% מסך דמ"נ הניתנים לגבייה מבניין A, תישא החברה המזמינה בתשלום דמ"נ בהתאם לחלקה היחסי בזכויות.
- <u>שטחים ריקים</u>: החברה המזמינה תישא בעלות דמי הניהול בהתאם לחלקה היחסי בזכויות, בגין שטחים ריקים בבניין A כדלקמן: בשנה הראשונה החל מהמועד הקובע עפ"י הסכם המכר בסך של 3.9 ₪ למ"ר ברוטו וסך של 21 ₪ למקום חניה תקני, החל מתום שנה מהמועד הקובע בסך של 6.5 ₪ למ"ר ברוטו וכן סך של 35 ₪ למקום חניה תקני, כל הסכומים בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

חברת "רונימור ניהול נכסים בע"מ" מנהלת את הבניינים.

בתאריך 23/12/2010 נחתם הסכם שירותי ניהול נכסים בין ויתניה בע"מ (מבעלי הזכויות בחברת מאי א.ב. נדל"ן) לבין אס.ג'י.אס[21], לצורך השכרה ותפעול הנכסים המוחזקים ע"י חברת ויתניה בע"מ ("ישירותי על"), תמורת 2.5% מכלל הכנסות החברה בנכסים. **מאומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן הופחת עלות שירותי "ניהול על".**

<u>הערה</u>: הכנסות/ הוצאות ניהול בניין A ראה סעיף 6.4.3 א' (5). לבניין B ראה סעיף 6.4.3 ב' (3).

[21] בתאריך 26/02/2015, כחלק מעסקת המכר כמפורט בסעיף 6.3.1, נחתם הסכם שירותי ניהול בין אס.ג'י.אס לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ.

7. היסטוריה של הנכס

7.1 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מפב' 2015, כמפורט בסעיף 6.3.1, נרכשו 50% מהזכויות בבניין A (לאחר שינויים) ומבניין B (ברמת "גמר מעטפת") בתמורה לסכום של 257 מיליון ₪+ מע"מ. מחיר התמורה משקף מחיר של 514 מיליון ₪ ל-100% מהזכויות בנכס בגמר מלא לבניין A בהתייחס לתכנית שינויים ולבניין B ברמת "גמר מעטפת".

7.2 חוות דעת קודמות

7.2.1. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/16, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 147,000,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 66,300,000 ₪+ מע"מ .
ממועד חוות הדעת (דצמבר 2016), לחוות דעת זו לדצמבר 2017, הושכרו שטחים נוספים בבניין A, ובבניין B בוצעו עבודות בניה והבניין לקראת קבלת טופס 4, כשנותרו השלמות מינוריות.

7.2.2. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/17, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 154,700,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 77,400,000 ₪+ מע"מ.
ממועד חוות הדעת (דצמבר 2017), לחוות דעת זו, הושכרו שטחים נוספים בבניין A, ובבניין B. כמו כן, הסתיימו עבודות הבניה בבניין B והתקבלו טופסי 4.

7.2.3. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/18, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 160,800,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 89,600,000 ₪+ מע"מ, סה"כ שווי כולל של 247.7 מיליון ₪ + מע"מ.
ממועד חוות הדעת (דצמבר 2018), לחוות דעת זו, הושכרו שטחים נוספים בעיקרם בבניין B.

7.3 עסקאות השוואה, כמפורט בסעיף 8.7.3.

8. נתוני השוואה

8.1 להלן נתוני השוואה למשרדים:

8.1.1 עסקאות מכר לשטחי משרדים באור יהודה(מקור "אתר רשות המיסים"):

גוש חלקה	מיקום	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	שווי בש"ח למ"ר
7216/43-1	היצירה 9	28/02/2019	2,200,000	172	12,791
7216/36-1	המלאכה 6	27/09/2018	400,000	42	9,524
7216/61-1	היוזמים 13	05/08/2018	500,000	39	12,821
7215/107-6	נתניהו יהונתן 5	12/06/2018	1,500,000	140	10,714
6226/73-2	ההגנה 4	23/05/2018	430,664	35	12,305
7216/35-1	המלאכה 8	03/12/2017	350,000	42	8,333
7216/36-1	המלאכה 8	03/12/2017	350,000	42	8,333

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, מיום 31/10/2017, בבנין משרדים ותיק ברחוב נתניהו יהונתן 5 באזה"ת אור יהודה, נמכר שטח משרדים של כ- 315 מ"ר ו- 4 מקומות חניה, בתמורה כוללת של 2,273,744 ₪. מחיר העסקה (בהתייחס לחילוץ מקום חניה לפי 55 אש"ח/ מקום) מגלם שווי של כ-6,519 ₪/מ"ר משרדים.

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, מיום 31/10/2017, בבנין משרדים ותיק ברחוב נתניהו יהונתן 5 באזה"ת אור יהודה, נמכר שטח משרדים של כ- 262 מ"ר ו- 4 מקומות חניה, בתמורה כוללת של 1,860,336 ₪. מחיר העסקה (בהתייחס לחילוץ מקום חניה לפי 55 אש"ח/ מקום) מגלם שווי של כ-5,208 ₪/מ"ר משרדים.

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, מיום 21/5/2017, בבנין ותיק הידוע כ"בית שריט" הממוקם ברחוב אביב משה 10 באזה"ת אור יהודה, נמכר שטח משרדים מעל קומת קרקע המשמשת כפי הנראה למלאכה שטח משרדים של כ- 1,550 מ"ר בתמורה של 12,300,000 ₪. מחיר העסקה מגלם כ- 8,000 ₪/מ"ר.

- בהתאם לדיווח באתר רשום המיסים, מיום 3/4/17, באזה"ת אור יהודה, נמכר שטח משרדים בהיקף של 114 מ"ר בתמורה לסכום של 720,000 ₪. סכום התמורה מגלם מחיר של כ-6,300 ₪ למ"ר.

- בהתייחס לעסקת מכר - נמכר פרויקט במתחם חוסן יהוד, להקמת מבנה משולב מסחר ומשרדים, מעל מרתפי חניה ומסחר בקומת מרתף, ב- 2015, לקבוצת רכישה בעלות של 4000 ש"ח למ"ר מבונה קרקע + עלויות בניה מוערכות בכ-5000 ש"ח למ"ר בגמר מעטפת . סה"כ 9000 ש"ח למ"ר בנוי ברמת מעטפת. השטחים שנרכשו הן בגבולות 200-1000 מ"ר. חניות לפי עלות המוערכת בכ-100 אש"ח למקום חניה.

8.1.2 נתוני הסכמי שכירות לשטחי משרדים

בהתאם למידע הקיים במשרדינו להלן דמי שכירות המתקבלים בסביבה:

- מתחם היי-טק באזה"ת יהוד
בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בנייני היי-טק חדישים הממוקמים באזה"ת יהוד, מושכרים שטחי הבניינים בשלמות לשוכר יחיד לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 64 ₪/מ"ר לשטחי המשרדים וכ- 350 ₪/מקום חניה.

- פארק תעסוקה – "איירפורט סיטי"
בהתאם לדוח הכספי של חברת "איירפורט סיטי", לשנת 2018 , עולה, בין היתר, כי במתחם "איירפורט סיטי" מושכרים שטחי משרדים בהיקף של 118,308 מ"ר לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 99.5 ₪/מ"ר (בשיעור תפוסה של 97.4%).

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין משרדים ותיק ברחוב החורש ביהוד, מושכרים שטחי משרדים של 100-343 מ"ר לפי דמ"ש ממוצעים של כ-58 ₪/מ"ר. חניות מושכרות לפי דמ"ש של כ- 250 ₪/למקום לחודש.

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין משרדים ותיק ביהוד מושכר שטח משרדים בהיקף של כ-2,220 מ"ר לשוכר יחיד לפי דמ"ש חודשיים של כ-57 ₪/מ"ר. יודגש כי מדובר בהסכם שכירות היסטורי.

- ברחוב שבזי באזור התעשיה ביהוד, מושכר מתחם משרדים לשוכר אחד, דמי השכירות המתקבלים הינם 64 ש"ח/למ"ר ו- 350 ש"ח/למקום חניה.

- מתחם משרדים בבית דגן - בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במתחם בבית דגן הכולל 3 בנייני משרדים מושכרים שטחי משרדים בהיקף נרחב של כ- 4,500 מ"ר עד כ- 10,700 מ"ר. לפי דמ"ש ממוצעים של 63-65 ₪ למ"ר. וקיימים הסכמים לשטחי אחסנה לפי 35-49 ₪ למ"ר.

8.1.3 נתוני דרישה לדמ"ש לשטחי משרדים:

- בבניין מסחר ומשרדים בן 6 קומות ברחוב דרך העצמאות 40, יהוד, הידוע בשם טופ רסקו מוצעים להשכרה משרדים בפירוט כדלקמן:
  - משרד בקומה 2 , 50 מ"ר, דמי שכירות מבוקשים, 3,700 ש"ח לחודש, משקף 74 ש"ח/למ"ר.
  - משרד בקומה 2 , 30 מ"ר, דמי שכירות מבוקשים 2,200 ש"ח לחודש, משקף 74 ש"ח/למ"ר.
  - משרד בקומה 2 , 50 מ"ר, משופץ, דמי שכירות מבוקשים, 4,000 ש"ח לחודש. משקף 80 ש"ח/למ"ר.
- בבניין משרדים ברחוב העצמאות, יהוד, מוצע להשכרה משרד בשטח של 250 מ"ר בקומה 4, בדמי שכירות מבוקשים של 59 ש"ח/למ"ר.
- ברחוב שבזי באזור התעשיה ביהוד, מושכר מתחם משרדים לשלושה שוכרים . השטחים המושכרים לכל שוכר בגבולות 5,000 מ"ר. דמי השכירות המתקבלים הינם 72-70 ש"ח/למ"ר ו- 350- 330 ש"ח/למקום חניה.

8.1.4 נתוני סקרים:

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2019, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים באזור מודיעין וסובב נתב"ג, עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

מגדלי משרדים מסוג "Class A":

דמ"ש חודשיים למ"ר:	70 ₪
שיעור התפוסה:	91.63%
דמי ניהול למ"ר:	17.88 ₪

מגדלי משרדים מסוג "Class B":

דמ"ש חודשיים למ"ר:	60.67 ₪
שיעור התפוסה:	90.48%
דמי ניהול למ"ר:	13.90 ₪

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר:

8.2.1. נתוני עסקאות מכר של יחידות מסחר (בהתאם למידע נדל"ן, רשות המיסים):

- בתאריך 16.09.2019 נמכרה חנות בשטח של 50 מ"ר, ברחוב ויהאויז זאב 5 , יהוד תמורת 1,000,000 ש"ח. משקף כ- 20,000 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 29.10.2018 נמכרה חנות בשטח של 27 מ"ר, ברחוב אשכנזי 21 , יהוד תמורת 500,000 ש"ח. משקף כ- 18,500 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 19.8.2018 נמכרה חנות בשטח של 27 מ"ר, ברחוב אשכנזי 23 , יהוד, תמורת 640,000 ש"ח. משקף כ- 23,700 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 26.6.2018 נמכרה חנות בשטח של 73 מ"ר, ברחוב סעדון אליהו 126 אור יהודה, תמורת 640,000 ש"ח. משקף כ- 23,500 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 23.05.2018 נמכרה חנות בשטח של 34 מ"ר, ברחוב ההגנה 4 אור יהודה, תמורת 585,700 ש"ח. משקף כ- 17,200 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 9.1.2018 נמכרה חנות בשטח 26 מ"ר ברחוב אשכנזי 30, יהוד, תמורת 598,300 ש"ח. משקף כ- 23,000 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 03.10.2017 נמכרה חנות בשטח 56 מ"ר באזור מסחרי, יהוד, תמורת 1,260,000 ש"ח. משקף כ- 22,500 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 29.06.2017 נמכרה חנות ברחוב בשטח 32 מ"ר ברחוב החלוצים 10, אור יהודה, תמורת 550,000 ש"ח. משקף כ- 17,200 ש"ח/למ"ר.
- בתאריך 08.06.2017 נמכרה חנות בשטח 65 מ"ר ברחוב אשכנזי 1, יהוד, תמורת 1,300,000 ש"ח. משקף כ- 20,000 ש"ח/למ"ר.

8.2.2. נתוני דמ"ש לשטחי מסחר:

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין משרדים ומסחר ברחוב החורש ביהוד מושכרים, נכון לשנת 2019 השטחים, כדלקמן:
יחידות עם חזית לרחוב לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-157 ₪ למ"ר.
יחידות מסחר קטנות לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 200 ₪ למ"ר.
יחידות מסחר בשטח העולה על 120 מ"ר דמי השכירות הממוצעים הינם כ- 148 ₪ למ"ר. דמי השכירות ליחידות מסחרי עורפיות הינם בגבולות 85 ₪ למ"ר.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

- <u>פארק תעסוקה – "איירפורט סיטי"</u>

בהתאם לדוח הכספי של חברת "איירפורט סיטי", לשנת 2018 , עולה, בין היתר, כי במתחם "איירפורט סיטי" מושכרים שטחי מסחר (חלקם משמשים לכנסים ואירועים) בהיקף של 12,235 מ"ר לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 133.5 ₪/מ"ר (בשיעור תפוסה של 93.9%).

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במבנה מסחר דו-קומתי הידוע כ"בית קינגסטון" הממוקם ברחוב דוד אלעזר 107 אור יהודה, מושכר שטח מסחרי של כ-100 מ"ר לפי דמ"ש של כ- 100 ₪/מ"ר.

8.2.3. <u>נתון דרישה לדמ"ש מסחר מהסביבה הקרובה</u>

- בבנין מסחר ומשרדים בן 6 קומות ברחוב דרך העצמאות 40, הידוע בשם טופ רסקו מוצעת להשכרה חנות פינתית בשטח של 35 מ"ר, דמי שכירות המבוקשים הינם 3,700 ₪. משקף 106 ש"ח/למ"ר.

9. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 נשוא השומה- 50% חלקים בלתי מסוימים (חלק של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ) בבניינים A ו-B בשימושי מסחר ומשרדים הידועים כקומפלקס בינוי "טרמינל פארק" הבנויים בתחום חלקות 131 ו-167 בגוש 6483, אזור תעשיה "יהלום", דרום מערב העיר אור יהודה.

9.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה- הבניינים ממוקמים בחלק הדרומי/ דרום מערבי של אזור התעשייה "יהלום", עם חזית רחבה לרחוב שד' אריאל שרון, בצמוד למתחם "הקריה האקדמית אונו". בסביבת הנכס מגרשי חניה ציבוריים, עם זאת קיימת מצוקת חניה באזור.

9.3 שטח נשוא השומה, סטנדרט גימור ומצב פיזי ותחזוקתי - קומפלקס הבינוי מהווה שני בניינים עצמאיים (כל אחד בניין בשימושי תעשיות עתירות ידע, משרדים ומסחר בחלוקה לאגפי משנה) הבנויים מעל מרתפי חניה ובנוסף מבנה בית קפה הצמוד לבניין A.

בניין A כולל 3 אגפים נפרדים, המאוכלסים ע"י חברות שונות, בשימושי משרדים, תעשיות עתירות ידע, מסחר (בחלק מקומת הקרקע) וכיוצ"ב בצמוד מבנה עצמאי המשמש לבית הקפה.

בניין B כולל 3 אגפים כשבחידות שהושכרו בוצע גמר משרדים מלא וביתרת השטחים הפנויים "גמר מעטפת" (ראה פרק 4 לדוח).

סטנדרט הגימור בשני הבניינים מהווה גמר משרדים סטנדרטי, כשבחלק מהיחידות בוצע גמר בסטנדרט גבוה יותר.

רמת הפיתוח במתחם גבוהה וכוללת, בין היתר, שטחים מרוצפים אבן ושטחים מגוננים.

9.4 הזכויות במקרקעין- חכירה מהוונת במושעא. חלקה של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס, על בסיס הסכמים, כמפורט בפרק מצב משפטי, מהווה, 50% בלתי מסוימים. היות וקיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.

בניין A מושכר בשכירות חופשית (בשיעור תפוסה של כ-99%, בהתייחס לשטחים עיליים) כמו גם חלק מבניין B (בשיעור תפוסה של כ-45%, בהתייחס לשטחים עיליים), כמפורט בסעיף 6.4.

בתום תקופת החכירה יחול חיוב בתשלום חידוש חכירה לרמ"י בשיעור של 13.65% מערך הקרקע. סכום החיוב בערך נוכחי הוצג בנפרד בפרק השומה (לא הופחת בתחשיב).

.

9.5 רישוי והיתרים- לבניין A אושרה בעבר תכנית שינויים שלא הוצא היתר בניה בגינה (הוגשה תכנית בקשה על בסיס תכנית שינויים קודמת שטרם נדונה בועדה, ראה סעיף 5.2.1 ו'). התכנית טרם קודמה לשלב היתר, ראה התייחסות בסעיף 5.3.
אומדן השווי לקומות המרתף נערך על בסיס השטחים והשימושים בתכנית הבקשה החדשה.
לבניין B היתר הבנייה מנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות לחלקה (כמפורט בסעיף 5.3.2). אומדן השווי נערך על בסיס השטחים והשימושים בתכנית זו (תוך התאמות נדרשות לק.קרקע). בבניין לא הותקנו מכפילי חניה (14) ואומדן השווי נערך בהתייחס לחניות רגילות.

9.6 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

9.7 לאור העובדה כי בניין A מושכר בשכירות חופשית, כשמרבית החוזים נחתמו בשנים האחרונות עם הסכמי שכירות שנחתמו בשנה האחרונה, אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות, תוך היוון דמ"ש ממוצעים (בחינתם לדמ"ש ראויים), בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.
בהתייחס לבניין B, לאור הסכמי שכירות שנחתמו בשנתיים האחרונות, כמו גם לאור העובדה כי הבניין בנוי בסמיכות לבניין A (בינוי דומה), אומדן השווי נערך בגישת היוון ההכנסות תוך היוון דמ"ש המתקבלים מהסכמי השכירות שנחתמו , בין היתר, גם על בסיס נתוני דמ"ש בבניין A , בביצוע התאמות נדרשות.

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן השווי:

9.7.1. גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין A

א. שטחים לשיווק בניין A- באומדן השווי הובא בחשבון שטחים לשיווק, כדלקמן:

- אחסנה בק.מרתף- הובא בחשבון שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר שהוגשה לאחרונה, המבוססת על תכנית קודמת שאושרה ופג תוקפה בתוספת העמסה מינורית.
  הערה: לא הובאו בחשבון שטחי אחסנה פנויים לאור העובדה כי כל השטחים העיליים, למעט שטח מינורי למסחר, הושכרו. באומדן שווי השטחים שהושכרו לחברות התקשורת, הובא בחשבון היוון הכנסות לתקופת השכירות, בתוספת שווי למרכיב המחסנים.
- מקומות חניה - באומדן שווי הובא בחשבון 576 חניות המהוות 572 מקומות חניה אקו'[22], עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה וזאת לאור מצוקת החניה והעובדה כי החניה העורפית בחניות הכפולות מושכרת במחיר זהה לחניה רגילה, מקדם 0.7 לחניית נכים). לא הובא בחשבון הכנסות מחניות נוספות ש"הושכרו" שלא עפ"י היתר.
- שטחים עיליים:

מסחר- לשטחים המושכרים הובא בחשבון שטח "קונטור" בתוספת העמסה על בסיס הסכמי שכירות. שטח לשיווק בית הקפה הובא בחשבון כשטח "קונטור", כשלשטחים הפנויים הובא בחשבון שטח "קונטור" בתוספת העמסה של 10%.

שטחי משרדים/ אחסנה עורפיים מושכרים- הובא בחשבון שטח "קונטור" (סה"כ שטחי משרדים/אחסנה בקומת הקרקע-2,770 מ"ר, הכולל העמסת שטח אקו' במרתף של כ- 100 מ"ר).

משרדים בקומות העליונות - באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק, עפ"י נתוני החברה שהינו תואם בקירוב לשטח לשיווק מקובל בבנייני משרדים- סה"כ שטח מושכר עפ"י הסכמים הינו 23,512 מ"ר. סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק- 23,019 מ"ר (שטח "קונטור" הקומות, בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג).

[22] 572 =(7 חניות כפולות המשמשות 14 רכבים)+ (14 חניות נכים* מקדם 0.7)+ 548 חניות רגילות



שטחים פנויים- שטחי מסחר בשטח של כ-220 מ״ר לשיווק (יחידה אחת הושכרה זמנית למחסן). לאור העובדה כי בדצמבר 2018 הושכרו 4 יחידות בקומת קרקע בשטח לשיווק של כ- 1,182 מ״ר לפי 65 ₪/מ״ר (כ-68 ₪/מ״ר בהתאם להעמסה של 15%) כשבחוזים משנת 2017 הושכרו שטחים בקומת הקרקע בדמ״ש חודשיים של כ-89 ₪/מ״ר- 94 ₪/מ״ר בגמר מלא, בוצעה התאמה לשטח מסחר המושכר לשוכר נוסף לדמ״ש ראויים בתום תקופת השכירות (בין היתר, בהתייחס לאופי השימושים לחנות מזון מהיר- נקבעו דמ״ש ראויים בסכום שבגבולות 110 ₪ למ״ר/חודש, בתוספת יתרון כלכלי למשך תקופת השכירות) כשבהתייחס לשטחים הפנויים נקבעו דמ״ש על בסיס הסכמים אחרונים ובהתאם לשטח היחידה ולרמת הגימור (רמת גמר מעטפת) – נקבעו דמי שכירות של כ-70 ₪ למ״ר/חודש.

כמו כן, בוצעה התאמה לשטחי המשרדים המושכרים למעבדות/משרדים בדמ״ש גבוהים מדמ״ש ראויים (דמ״ש ראויים לשטחי מעבדות/משרדים נקבע על ידינו לסכום של 70 ₪/מ״ר/חודש, בתוספת יתרון כלכלי למשך תקופת השכירות). לשטח המושכר ע״י שוכר 3 בשימושי אחסנה בקומת הקרקע נקבעו דמ״ש חודשיים בסכום של 43 ₪ למ״ר.

ב. ניהול הבניין ורווח מחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס ״מחיר קבוע״ (כמפורט בהערות לסעיף 6.4). בשנת 2019 קיים רווח מניהול וחשמל בצובר כשבשנים קודמות רווח/הפסד מינורי. לאור ניהול משותף לבניינים A ו- B, ורווח לשנים 2018-2019 בבנין A , בשלב זה הובא בחשבון רווח מניהול וחשמל על בסיס ממוצע השנים הנ״ל בשיעור היוון ראוי.
חברת מאי א.ב. נדל״ן בע״מ משלמת ״שירותי ניהול על״. באומדן השווי הובא בחשבון הפחתת ״שרותי על״ לניהול הבניין בשיעור של 2.5% ממרכיב ההכנסות (דמי שכירות ראויים).

ג. תנאי להוצאת היתר שינויים הינו תשלום לקרן חניה - הוגשה תכנית שינויים חדשה על בסיס תכנית השינויים שאושרה בעבר, תוך פתרון לחניות החסרות [ראה סעיף 5.2.1(ו)], כשנמסר ע״י אדריכל התכנית כי הדרישה לכופר חניה תהיה רק לאחר הדיון בבקשה (נערך דיון אולם תכנית טרם קודמה - ראה התייחסות בסעיף 5.3.1 א). באומדן השווי הובא בחשבון ניכוי היטל השבחה צפוי בגין הקלות לניוד שטחי שירות ותשלום כופר חניה עפ״י דרישת חניות עפ״י תקן בתכנית (80 חניות).

ד. שיעור היוון כמפורט בסעיף 9.8.

9.7.2. להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין B

א. שטחים לשיווק בניין B- באומדן השווי הובא בחשבון שטחים לשיווק, כדלקמן:

- מקומות חניה ושטחי אחסנה- הובא בחשבון 412 מקומות חניה עפ"י היתר המהווים 409 מקומות חניה אקו' (לפי מקדם 1 למקום חניה רגיל/חניה כפולה ומקדם 0.7 למקום חנייה לנכים) וכ-200 מ"ר שטחי אחסנה בקומות המרתפים עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה בשנת 2017.
- שטחי עיליים:

מסחר/אחסנה- היות ועפ"י טבלת שטחים בתכנית בקשה להיתר, שטח "קונטור" למסחר/אחסנה בקומת הקרקע הינו 2,221 מ"ר, בעוד ששטח מסחר/אחסנה עפ"י תשריט הקומה הינו 1,984 מ"ר כשניתן לצרף שטחי מעברים פנימיים לשטח היחידות, הובא בחשבון שטח לשיווק של כ- 2,282 מ"ר (מהווה שטח של 1,984 מ"ר "קונטור" בתוספת העמסה של 15%), שהינו די תואם לשטח המצוין בטבלת השטחים.

שטחי משרדים מושכרים / פנויים בקומות העליונות- באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק עפ"י שטחים שהושכרו בפועל, הנמוך במקצת משטח לשיווק מקובל המהווה שטח "קונטור" בתוספת העמסת שטחי לוביים ושטחים טכניים בקומת הגג [סה"כ לשיווק עפ"י מקובל - 16,652 מ"ר. שטח לשיווק על בסיס שטחים שהושכרו - 16,276 מ"ר, מהנ"ל שטחים מושכרים בשטח של 7,969 מ"ר].

לשטחי המשרדים הפנויים הובא בחשבון דמ"ש ראויים על בסיס דמ"ש בהסכמים שנחתמו בביצוע התאמות נדרשות.

לחניות – לאור הביקוש הגבוה המתבטא בהשכרת מקומות חניה מעבר חלקיים בהיתר, הובא בחשבון שיעור היוון זהה גם לחניות הזמניות. הובא בחשבון שווי רק לחניות עפ"י היתר.

לשטחי המסחר הובא בחשבון דמ"ש בטווח שבין דמ"ש למשרדים לבין דמ"ש למסחר ברמת "מעטפת", על בסיס הסכמים לשטחים בקומת הקרקע בבניין A, בביצוע התאמות ובהתייחס לחלוקה ליחידות קטנות ובשיעור היוון גבוה יותר לאור העובדה כי טרם הושכרו שטחים בקומה (במו"מ השכרת יחידה לסניף בנק לפי 78 ₪ מעטפת).

ב. ניהול וחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס "cost+15%".
היות והבניין מאוכלס בשיעור תפוסה נמוך (כ-45%) ומניב הכנסה מניהול וחשמל חלקית בלבד, הובא בחשבון הפחתת הפסד תפעולי למשך שנה וחצי (לפי כ-760 אש"ח לשנה) ולאחר מכן הובא בחשבון ניהול מאוזן (סביר להניח כי לאחר אכלוס ככל השטחים ולאור תפעול משותף לשני הבניינים, יהיה קיים רווח מניהול וחשמל, כבבניין A). בשלב זה הובא בחשבון הפסד בלבד.

ג. שיעור היוון כמפורט בסעיף 9.8.

9.8 שיעור היוון - מצ"ב כנספח לדו"ח, סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 26/12/2019 למחצית הראשונה של שנת 2019, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים - 7.1%

נכסי מסחריים - 7%

נכסי תעשיה ומלאכה - 7.2%.

בהתייחס לעסקאות תשואה שבוצעו בשנה האחרונה המצביעות על ירידה בשיעורי התשואה לנכסים מניבים (מצורף כנספח לדו"ח) ולאופי הנכס והשוכרים, נקבעו שיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף כדלקמן:

<u>בניין A</u>:

סוג	פירוט	שיעור היוון
שטח המושכר ע"י נת"י	שטחי משרדים בקומות קרקע- 4) ושטחי אחסנה במפלס (1-)-(2-) באגף 3 המושכרים ע"י החברה.	6.75%
שטח המושכר ע"י קופת חולים לאומית	שטחי משרדים המושכרים ע"י החברה (שטח עורפי בק"ק , שטח שירות ואחסנה במרתף ושטחי משרדים בקומות 2-1)	7.00%
שטחי אחסנה, מסחר ומשרדים המושכרים לשוכרים שונים	שטחים מושכרים (שטחי מסחר בקומות הקרקע, שטח בית הקפה במבנה עצמאי, שטח אחסנה עילי, שטחי משרדים מושכרים בקומות עליונות ושטחי אחסנה)	7%-7.25%
מקומות חניה במרתף		6.50%
שטחים פנויים בבניין (מסחר)		8.00%

רווח מניהול וחשמל - 10%

<u>בניין B</u>:

סוג	פירוט	שיעור היוון
שטחים מושכרים בקומת קרקע	מושכרים בדמ"ש מופחתים	7%
מקומות חניה מושכרים	רגילים וזמניים	7% - 7.25%
שטחי משרדים ואחסנה מושכרים	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא\מעטפת	7% - 7.25%
שטחים פנויים	שטחי מסחר בק"ק, שטחי משרדים בקומות עליונות, שטחי אחסנה	8%/8.25%

9.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

10. **תחשיב**

10.1 תחשיב שווי בניין A

10.1.1. נתונים לתחשיב

קומה	שימוש	סה"כ שטח לשיווק/ מקומות חניה	דמ"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה
מרתפים	אחסנה-שוכר גדול	1,064	31
	אחסנה- שוכרים אחרים	483	38
	מקומות חניה אקו'	572	388
סה"כ מרתפים (שטח אחסנה לשיווק)		**1,547**	**בנוסף מחסנים פנויים בשטח של 35 מ"ר ומחסן חברת ניהול.**
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחי מסחר מושכרים	1,618	דמ"ש חודשיים בגבולות 65-144 ש"ח למ"ר
	בית קפה- מבנה עצמאי	225	174
	שוכר גדול	826	91
	שטחים פנויים	220	70
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	מעבדות/ משרדים (ראוי 70)	1,430	100
	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	48
	אחסנה	776	43
סה"כ קומת קרקע		**5,659**	
קומות עיליות 1-4 - שטחי משרדים מושכרים	מעבדות/ משרדים (ראוי 70)	1,370	100
	שוכר גדול (עילי) - אגף עצמאי	6,083	48
	שוכרים שונים	16,059	65
סה"כ קומות עליונות 1-4		**23,512**	

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

10.1.2. תחשיב שווי בניין A

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'י.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	אחסנה- שוכר גדול	1,064	31	33,226	398,718	388,750	6.75%	5,759,259	2,879,629	
	אחסנה- שוכרים אחרים	483	38	18,334	220,013	214,513	7.25%	2,958,795	1,479,398	מגלם מחיר של כ-6000 ₪/מ"ר.
	מקומות חניה	572	388	221,735	2,660,819	2,594,299	6.50%	39,912,291	19,956,146	576 מקומות חניה בתכנית היתר שינויים שהוגשה לאחרונה. 572 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה ו-0.7 לחנית נכים). מגלם מחיר למקום חניה של כ- 70,000 ש"ח.
מרתפים	היוון הכנסות ממתקני תקשורת לתקופת השכירות בלבד, בתוספת שווי למרכיב שני מחסנים לצמיתות המשמשים את החברות							327,498	163,749	
	סה"כ שטחי אחסנה, מקומות חניה ומתקני תקשורת במרתפים- 1,587 מ"ר ו-572 מקומות חניה אקו'							**48,957,844**	**24,478,922**	
	שוכר א'- מסחר	1,182	65	77,196	926,348	903,189	7.00%	12,902,697	6,451,349	
	שוכר ב'- מסחר	115	110	12,650	151,800	148,005	7.25%	2,041,448	1,020,724	דמ"ש ראויים שנקבעו על ידינו, בהתייחס לאופי השימוש ושטח היחידה
	שוכר ב' - יתרון כלכלי עד תום הסכם	115	34	3,868	46,419	45,259	7.25%	110,804	55,402	סיום תקופת השכירות- 15.10.22 (כ-2.8 שנים)
	שוכר ג'- מסחר, שתי יחידות	321	67	21,620	259,440	252,954	7.00%	3,613,623	1,806,811	
	שוכר ד'- מסחר במבנה עצמאי	225	174	39,053	468,638	456,922	7.25%	6,302,379	3,151,189	
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שוכר בנוסף אגף שלם	826	91	74,803	897,640	875,199	6.75%	12,965,910	6,482,955	
	שטחים פנויים לשיווק	220	70	15,400	184,800	180,180	8.00%	2,252,250	1,126,125	שטח "קונטור" בתוספת 10% העמסה ובהתייחס לרמת גמר מעטפת. מגלם כ-10,000 ₪/מ"ר ברמת גמר מעטפת
	מעבדות/ משרדים	1,430	70	100,100	1,201,200	1,171,170	7.00%	16,731,000	8,365,500	שטח עורפי. דמ"ש בהתייחס להשקעות ייחודיות שבוצעו ע"י המשכיר. יתרון כלכלי - 498,721 ₪/שנה, לתקופה של כ-1.7 שנים (סיום תקופת השכירות- 15.9.21), בשיעור היוון של 7%.
	מעבדות/ משרדים - יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות	1,430	30	42,626	511,508	498,721	7.00%	778,214	389,107	
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	48	26,991	323,887	315,790	6.75%	4,678,366	2,339,183	שטח עורפי
	אחסנה	776	43	33,517	402,207	392,152	7.00%	5,602,174	2,801,087	שטח עורפי
	סה"כ קומת קרקע-כ- 5,659 מ"ר							**67,978,865**	**33,989,433**	
	מעבדות/ משרדים	1,370	70	95,900	1,150,800	1,122,030	7.00%	16,029,000	8,014,500	
קומות עיליות 1-4 - שטחי משרדים	מעבדות/ משרדים - יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות	1,370	30	40,837	490,046	477,795	7.00%	745,562	372,781	יתרון כלכלי- 477,795 ₪/שנה, לתקופה של כ-1.7 שנים (סיום תקופת השכירות- 15.9.21), בשיעור היוון של 7%.
מושכרים	שוכר גדול (עילי) - אגף עצמאי	6,083	48	291,286	3,495,436	3,408,050	6.75%	50,489,631	25,244,815	
	שוכרים שונים	16,059	65	1,039,264	12,471,168	12,159,389	7.00%	173,705,559	86,852,780	גמר מלא. מגלם כ-11 אש"ח למ"ר.
	סה"כ שטחי משרדים בקומות עיליות- 23,512 מ"ר							**240,969,752**	**120,484,876**	
	סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל							**357,900,000**	**179,000,000**	
	תוספת היוון רווח תפעולי וחשמל (חלק החברה)					150,000	10.0%		**1,500,000**	
הסכם מכר, סעיף 6.3.1)- אומדנה בלבד.	ניכוי עלות הכנת תכנית בקשה להיתר חדשה, היטל השבחה בגין ניוד שטחי שירות בתכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה								5,700,000	
	סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל								**174,800,000**	

10.1.3. ניתוח רגישות לבניין A

ניתוח רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	188,800,000
-0.25%	181,400,000
ללא שינוי	**174,800,000**
0.25%	168,500,000
0.50%	162,600,000

10.2 תחשיב שווי בניין B

10.2.1. נתונים לתחשיב[23]

מרתפים	מקומות חניה מושכרים	210	432
	מקומות חניה אקו' בשכירות זמנית	199	413 ₪. בפועל מושכרים 215 חניות, אומדן השווי נערך לסה"כ חניות בהיתר, בהתייחס למס' אקו' (409-210)
	מחסנים מושכרים לפי דמש ממוצעים בבניין A(24)	40	38
	שטחי אחסנה פנויים	135	38
קומת קרקע	שטח מושכר (מושכר בשכ"ד מופחת)	456	60
	שטחים לשיווק בקומת קרקע ("גמר מעטפת")	1,826	65
קומות 1-4	משרדים מושכרים בגמר מלא	5,651	70
	משרדים ברמת גמר מעטפת	2,318	46
	שטחי משרדים פנויים לשיווק ("גמר מעטפת")	8,307	45
	סה"כ קומות 1-4	**16,276**	

[23] בנוסף 25 מ"ר נוספים נכללים בהסכמי השכירות של השטחים העיליים.

10.2.2. תחשיב שווי בניין B

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר/מ. חניה	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר/חניה בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'י.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	מקומות חניה מושכרים	210	432	90,813	1,089,753	1,062,509	7.00%	15,178,699	7,589,350	
	מקומות חניה זמניים בהתייחס להיתר (409 אקו בניכוי 210 מושכרים לא זמניים)	199	413	82,174	986,085	961,432	7.00%	13,734,749	6,867,375	מגלם שווי של כ-72-70 אש"ח למקום.
	שטחי אחסנה מושכרים לקבוצת גאון	40	38	1,517	18,205	17,750	7.25%	244,832	122,416	
	יתרון כלכלי לתקופת השכירות	40	3	104	1,244	1,213	7.25%	7,950	3,975	עד ל-14/3/29
קומות מרתף	שטחי אחסנה פנויים	135	38	5,120	61,443	59,907	8.00%	748,842	374,421	
סה"כ שטחי אחסנה ומקומות חניה- 200 מ"ר (25 מ"ר אחסנה נכלל בשווי משרדים מושכרים) ו-409 מקומות חניה אקו								**29,915,072**	**14,957,536**	
קומת קר	שטחים פנויים לשיווק בקומת קרקע	1,826	65	118,690	1,424,280	1,388,673	8.25%	16,832,400	8,416,200	דמ"ש ממוצעים בהתייחס לרמת גמר "מעטפת" ולשטחים חזיתיים ועורפיים
	שטח מושכר	456	60	27,150	325,800	317,655	7.00%	4,537,923	2,268,961	
סה"כ שטחי אחסנה ומסחר לשיווק בקומת הקרקע- 2,282 מ"ר								**21,370,323**	**10,685,161**	
קומות 1-4	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	5,651	70	395,172	4,742,059	4,623,507	7.25%	63,772,517	31,886,259	מגלם כ-11 אש"ח למ"ר.
	שטחים מושכרים בגמר מעטפת	2,318	46	106,199	1,274,392	1,242,532	7.00%	17,750,454	8,875,227	
	שטחי משרדים פנויים לשיווק	8,307	45	373,815	4,485,780	4,373,636	8.00%	54,670,444	27,335,222	דמ"ש בהתייחס לרמת גמר "מעטפת"
סה"כ שטחי משרדים לשיווק בקומות עליונות- 16,276 מ"ר								**136,193,415**	**68,096,707**	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל								**187,478,810**	**93,739,405**	
ניכוי הפסד תפעולי לתקופה של שנה וחצי עד לאכלוס - חלק החברה (על בסיס נתוני שנת 2018) .						760 אש"ח לשנה	7.25%		1,044,766	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל									**92,700,000**	

10.2.3. ניתוח רגישות לבניין B

ניתוח רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	98,400,000
-0.25%	94,900,000
ללא שינוי	**92,700,000**
0.25%	88,700,000
0.50%	85,800,000

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

11. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (50%) בנכס שבנדון ליום 31/12/19, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כדלקמן:

בניין	סה"כ שווי בש"ח
A	174,800,000
B	92,700,000
סה"כ שווי זכויות החברה במבנים A+B (50%), במעוגל	**267,500,000**

12.1 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1996 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.2 בתום תקופת חכירה יחול חיוב בתשלום חידוש חכירה לרמ"י בסכום שבערך נוכחי הינו בגבולות 800 אש"ח למתחם בנין A ו - 500 אש"ח למתחם בנין B. חלק החברה בתשלומים הנ"ל מהווה 50%.

12.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2019:

<u>בניין A</u>: 161,295,555 ₪.

<u>בניין B</u>: 88,544,447 ₪.

<u>סה"כ שווי זכויות החברה בספרים (מבנים A+B): 249,840,002 ₪</u>

12.4 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

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

לוטה: נסחי טאבו (4 עמודים)
מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131 (1 עמוד)
סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (3 עמודים)

בכבוד רב,

חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נסח טאבו- חלקה 131

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/12/2019
י' כסלו תש"פ
שעה: 10:44

נסח מס' 177479

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

הנכס נוצר ע"י שטר:	8745/2001	מיום:	06/06/2001	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית אור יהודה	7,264.00		

המספרים הישנים של החלקה
6483/130

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10389/2016/17	01/05/2016	מכר	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	חברה	513910901
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7093/2015/1	31/03/2015	פדיון משכנתה חלקי	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	12210/2010/2	1 / 2
		הערות: יחד עם חלקות 131,135,136,138 בגוש 6483			
		שטרי תיקון: 7093/2015			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7093/2015/3	31/03/2015	משכנתה	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
			פל-בית המגן בע"מ	חברה	510965627
		הערות: ביחד עם חלקה 131-167 בגוש 6483			
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 2
		על כל הבעלים			

הערות

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/12/2019
י' כסלו תש"פ
שעה: 10:44

נסח מס' 177479

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7102/2015/1	31/03/2015	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
			פל-בית המגן מבע"מ	חברה	510965627
		מהות פעולה מקורית		בתנאי שטר מקורי	
		הערת אזהרה סעיף 126		7093/2015/5	
הערות: לגבי 1/2 מהזכויות					
שטרי תיקון: 7102/2015					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10389/2016/18	01/05/2016	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

נסח טאבו- חלקה 167

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/12/2019
י' כסלו תש"פ
שעה: 10:44

נסח מס' 177481

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

הנכס נוצר ע"י שטר:	3264/2015	מיום:	10/02/2015	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית אור יהודה	11,606.00		

המספרים הישנים של החלקה
6483/136,159,161,163-164

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
3264/2015/5	10/02/2015	איחוד	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3264/2015/8	10/02/2015	שכירות	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	חברה	513910901
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	396/2010/1	49	20/01/2056
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
		על כל הבעלים			

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7093/2015/2	31/03/2015	פדיון משכנתה חלקי	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	12210/2010/2	1 / 2
		הערות: יחד עם חלקות 131,135,136,138 בגוש 6483			
		שטרי תיקון: 7093/2015			
		על כל החוכרים			

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/12/2019
י' כסלו תש"פ
שעה: 10:44

נסח מס' 177481

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7093/2015/4	31/03/2015	משכנתה	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
			פל-בית המגן בע"מ	חברה	510965627
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 2
		הערות: ביחד עם חלקות 131-167 בגוש 6483			
		על כל החוכרים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7102/2015/2	31/03/2015	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
			פל-בית המגן בע"מ	חברה	510965627
			מהות פעולה מקורית	**בתנאי שטר מקורי**	
			הערת אזהרה סעיף 126	7093/2015/6	
		הערות: לגבי 1/2 מהזכויות			
		שטרי תיקון: 7102/2015			
		על כל החוכרים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

מאת:

הנדון:

התאריך 16-06-19

תיק מס'

סימוכין:

שלום רב,

בהמשך לפנייתכם במסגרת ת"ק
לאחר בירור שערכנו אנו אצל בעלות,
הסברת (בעלות בגוש 6483/131
מקורה בטעות!

לשם העברת בעלות, יש לנו
לפנות בהקשר להחלטת אוס בה
בברכה
לשאלות נוספות: 03-7632111

תמר פרי-טל
מקדמת עסקות בכירה
מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

מדף 1010

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
15/01/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לוינשטיין נכסים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של 62 מיליון ₪. הנכס כולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניון עם שימושי מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המוכרת תשכור כ-800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I של הנכס עומד על כ-5.1 מש"ח ומשקף תשואה של כ-8.2%.
30/03/2017	מסחר ומשרדים	ראשון לציון	בניין מסחר ומשרדים	119,000,000	90,000,000	7.50%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זכתה בהתמחרות לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר ברוטו, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע כחלקות 8-7 בגוש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מש"ח. הנכס מושכר לכ-30 שוכרים לתקופות שונות שבין שנה עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האכלוס בנכס עומד על כ-93%, ה-N.O.I השנתי הצפוי, בתפוסה מלאה, הינו כ-9 מש"ח ומשקף תשואה של כ-7.5%.
03/04/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	בניין מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מש"ח. הבניין בשטח בנוי כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליונה ושתי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של 100% ל-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"נ ולפני ניכוי הוצאות תפעול) הינה בסכום של כ-6.2 מש"ח המגלם תשואה שנתית ברוטו של כ-8.36% על ההשקעה.
09/04/2017	מסחר ומשרדים	רחובות	מתחם מסחר ומשרדים	128,500,000	9,500,000	7.39%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 9.4.17, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מותלה לרכישת 50% חלקים בלתי מסויימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, בשלבי הקמה מתקדמים, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ₪ בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. נכון למועד העסקה, שיעור התפוסה הינו כ-60%, N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-19 מיליון ש"ח (משקף שיעור תשואה שנתי של כ-7.39%).
26/04/2017	מסחר ומשרדים	עפולה	בניין מסחר ומשרדים	30,000,000	2,100,000	7.00%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל"ן רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם בסמך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר ממנו תרכוש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים ברובם כמשרדי ממשלה+ כ-100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה הינו כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בנכס הינו כ-7% לפי N.O.I של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנויים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי הינו כ-9.2% לפי N.O.I של כ-2.75 מיליון ש"ח.
17/05/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעוסקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת לוינשטין נכסים רכשה מבנה תעוסה הממוקם ברחוב הנחתום 5-9 בעיר באר-שבע (סמוך לתחנת הרכבת של אוניברסיטת בן גוריון) בתמורה לסכום של כ-46 מיליון ₪. המבנה כולל 2 קומות בשטח ברוטו של כ-12 אל, מ"ר וחניון עילי בקומת הגג הכולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של 100% עם N.O.I של 3.25 מיליון ש"ח המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
19/06/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 13-6 במגדל משה אביב	278,000,000	17,000,000	6.12%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 19.6.17, חברת סלע נדל"ן רכשה את קומה 3 וקומות 13-6 בשימוש למשרדים, כ-650 מ"ר שטחי מסחר, 145 מקומות חניה , שטחי אחסנה, מניות זכויות ניהול ושילוט במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר התחייב המוכר (בנק מזרחי) לשכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב-24 שנים בתמורה לסכום של כ-17 מיליון ש"ח בשנה (מגלם תשואה שנתית של כ-6.12%).
18/07/2017	מסחר	הנגר 24 הוד השרון	75% מהזכויות במרכז מסחרי "א.מ.י ביזנס סנטר"	75,000,000	7,000,000	7.35%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 18.7.17, חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות במרכז מסחרי שנפתח לאחרונה באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון תמורת 75 מיליון ₪. המרכז מהווה את קומת הקרקע בשטח של כ-5,000 מ"ר בקומפלקס מסחר ומשרדים, דמי השכירות הממוצעים עומדים על כ-150 ₪ למ"ר ובסה"כ מניב המרכז כ-7 מיליון ₪ בשנה (מגלם שיעור תשואה של 7.35%).
02/10/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובוס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה ופרסום באתר דה-מרקר, מיום 2.10.17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות ב-3 חברות אחזקה פרטיות המחזיקות במרכז מסחרי "גלובוס סנטר" הממוקם מדרום לאשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ'₪, כולל כיסוי הלוואת בעלים. יתרת הזכויות בחברות הפרויקט מוחזקות ע"י מושב מבקיעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלבי הקמה סופיים וכולל בנוסף, שטחים לפיתוח עתידי. נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.5%.
14/12/2017	בניין מסחר ומשרדים	כפר סבא	בניין מסחר ומשרדים	60,800,000	4,400,000	7.24%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 14.12.17, חברת מניבים ריט רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב היהלום 5 בסמוך למתחם G בא.ת כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבניין בן 7 קומות, בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומות קרקע מסחרית ומרתפי חניה הכוללים כ-135 מקומות חניה וכ-120 מ"ר שטחי אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לשטחים העיליים וכ-80% למקומות החניה. ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה הינו 4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של 7.4%-7.6%).

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניון בת ים	555,000,000		7.03%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים מחברת אשטרום נכסים, לפי שווי של 555 מש"ח. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוכרים המובילים בקניון: H&M, קסטרו, רנואר, פוקס, אלדו, מקדונלדס וסטימצקי. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ- 7%).
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	מתחם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	3,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 22.2.18, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מכר לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשטח של כ-2,950 מ"ר ו-29 חניות תת קרקעיות בתמורה לסכום של 43 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמות וצפוי להתפנות בשבועות הקרובים, כשהחברה תפעל להשכרתו וה-NOI הצפוי הינו 3-3.5 מ' ש"ח.
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	178,000,000	12,300,000	7.28%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף זכויות בניה (מוערכות בכ-9 מ' /₪), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 ש"ח+ מע"מ. הנכס בתפוסה של 100%, דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים סמוכים	109,000,000		7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.5.18, חברת ריט 1 התקשרה בהסכם מכר לרכישת שני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, רח' המלאכה 4 ו- 6 (חלק מחלקות 24, 25 ו- 26 בגוש 3992), בשטח של כ- 16 אלפי מ"ר ועוד כ- 300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים, בתמורה לסכום של 109 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, בין 1 עד 3 שנים עם אופציות הארכה, שיעור האכלוס בנכס עומד על כ- 85%. וה-NOI הצפוי בהנחה של תפוסה מלאה הינו 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בניין משרדים שטרם נבנה	במידה ויותרו 13 קומות: 226,000,000 ₪ + מע"מ במידה ויותרו 21 קומות: 326,000,000 ₪ + מע"מ	במידה ויותרו 13 קומות: 19.75 מ' /₪ במידה ויותרו 21 קומות: 29.5 מ' /₪	8.9%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 31.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מו"מ לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיוקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בנוי של כ- 18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ- 14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מעטפת. בתמורה לרכישת הבניין הינה כ- 226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 16.5 מיליון ש"ח). במידה והבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ- 326 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 23.5 מיליון ש"ח). ה-NOI השנתי המלא מהבניין בתפוסה מלאה נגמר מלא, ככל שיושקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ- 18.5-21 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים וכ-27.5-31.5 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	מתחם הבורסה רמת גן	80% מבניין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	3,185,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס", מיום 04.09.18, חברת איילון השלימה רכישת 80% מבניין המשרדים "בית דרום אפריקה" הממוקם במתחם הבורסה ברמת גן, מחברת אלתירא נכסים,תמורת 45.5 מש"ח המשקף שווי של כ- 57 מש"ח. הבניין כולל 6 קומות עיליות שמושכרות ברובן למשרדים, למעט קומת הקרקע המשמשת ברובה למסחר. נוסף על כך, יש בבניין חניון תחתי בן שלוש קומות. שטח הבניין הוא כ-8,000 מ"ר, כשמתוכו 4,235 מ"ר על-קרקעי ו-3,868 שטח תת-קרקעי. על פי הדיווח הבניין צפוי להניב לחברה תשואה שנתית של כ-7%.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בבניין משרדים הידוע בשם "בית הטרמינל 2", רחוב אבא הלל סילבר 18 באזור התעשייה הצפוני של לוד בתמורה לסכום של 93 מ' /₪. הנכס בשטח של 8,320 מ"ר ו-228 מקומות חניה מושכר לכ-30 שוכרים שונים לתקופות שונות בשיעור תפוסה של כ-97%. ה-N.O.I השנתי צפוי לשקף תשואה שנתית של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קרית אתא	חנות איקאה בקניון שער הצפון	270,000,000	27,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברונפמן- פישר, 50% מהאחזקות בשטח המושכר לחברת איקאה בקניון שער הצפון בקרית אתא בתמורה לסכום של 270 מ' /₪. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקיאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-27 מ' ש"ח. לנכס אין זכויות בניה נוספות. בהתאם לדיווח העסקה נעשתה בהתייחס לתשואה שנתית של 5%.
23/01/2019	משרדים	תל אביב/ רמת גן	קומות 17, 18 ו-46 במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בתל אביב	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ₪	7.44%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 ו-46 בשטח של 4,320 מ"ר במגדל משה אביב ו-36 מקומות חניה וכן קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בשטח של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה בתמורה לסך של 85.8 מיליון ₪. הנכסים מושכרים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ-6.5-6.3 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 19./14.2, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה הממומקם ברחוב אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ' ש"ח. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ב-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ1.67 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קרית אונו	50% מהזכויות בקניו קרית אונו	545,000,000	68,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"יה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקניון קרית אונו ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ' /₪. הקומפלקס כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 א' מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למגוון שוכרים ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רופאים, הקריה האקדמית אונו ובעלי מקצועות חופשיים. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%. N.O.I חזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מ' ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.24%).

שונות - מלונאות, תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
21/01/2018				118,000,000		6.10%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 21/1/18, חברת סאמיט רכשה נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בוני של כ-16,500 מ"ר, בתמורה לסכום של כ-118 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. ה-NOI הנוכחי של הנכס הינו כ-6.1%, כשלאחר השלמת הרכישה מתכוונת החברה לפעול לשיפור הנתונים התפעוליים של הנכס ולהשבחתו.
31/01/2018	תעשייה	ראש העין/ עמק חפר	מבנה תעשייתי קיים/ מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה	140,000,000		7.3%	בהתאם לדיווח מאתר "כלכליסט", מיום 31.1.18, חברת כלל רכשה נכסים בראש העין ובעמק חפר. המבנה בראש העין נמצא בפארק אפק, והוא מבנה תעשייתי בשטח של כ-5,700 מ"ר, הכולל שטחי פריקה וטיעינה צמודים וכניסות עצמאיות. הנכס מושכר כולו לשוכר יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה. הוא ייבנה על פני שלוש קומות ובשטח בנוי של כ-15 אלף מ"ר. הבנייה צפויה להסתיים ב-2019. דמי השכירות משני הנכסים יחד צפוים להניב תשואה של 7.3%.
פברואר 2018	תעשייה	אריאל	מבנה לוגיסטי	38,500,000	3,200,000	8.3%	בהתאם לדו"ח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באריאל בתמורה לסכום של כ-38.5 מ' ₪. המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר ומושכר במלואה לשוכר יחיד בהסכם ארוך טווח לתקופה של 12 שנים+ אופציות וצפוי להניב כ-3.2 מ' ₪ בשנה (משקף תשואה של כ-8.3%).
01/02/2018	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזור התעשייה רמלה	מבנה מטה המשטרה	78,000,000	5,400,000	6.9%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 1.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במבנה מטה המשטרה באזור התעשייה רמלה בתמורה לסכום של 78 מיליון ₪. המבנה משמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בבינוי של 3 קומות בשטח כולל של 12,000 מ"ר מעל מרתף חניה בשטח של כ-2,400 מ"ר. בהתאם לדיווח הנכס צפוי להניב הכנסה שנתית של כ-5.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7%).
04/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה אלון תבור	מרלו"ג	27,000,000	2,400,000	8.9%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 4.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין המצויין בא.ת אלון תבור בבשטח של כ-4.4 דונם ובניין הבנוי בתחום, המשמש לאחסנה וכולל מחסן קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של 27 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד. ה-NOI הצפוי הינו 2.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-8.9%).
07/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה ב' חולון	3 מבני תעשייה	111,000,000	7,500,000	6.76%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 7.2.18, קרן הריט סלע קפיטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בנוי כולל של כ-18,700 מ"ר וכן 300 מקומות חניה תת קרקעיים הממוקמים באזור התעשייה ב' בחולון (גוש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח כולל של 15.4 דונם) בתמורה לסכום של 111 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה של 90% ל-15 שוכרים שונים לתקופות של 3 שנים+ אופציות הארכה בדמי שכירות שנתיים של 7.5 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-6.76%). ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.4 מיליון ש"ח המגלם תשואה של כ-7.57%.
19/07/2018	תעשייה	דרום הארץ	20 דונם עליהם יבנה המוכר מרכז לוגיסטי ומשרדים	50,000,000-55,000,000	3,832,500	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 19.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מודיעה כי היא מנהלת מו"מ לרכישת 20 דונם בדרום הארץ בהם יקים המוכר מרכז לוגיסטי ושטחי משרדים בהיקף כולל של 12,500 מ"ר ובסיום הבנייה, הצפוי בסוף שנת 2019 תרכוש החברה מאת המוכר את המבנה, התמורה הנאמדת בסך של 50-55 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), המבוססת על עלות הקמת המבנה, שווי הקרקע והוצאות נוספות. המוכר מתחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שיבטאו תשואה של 7.3% בהתבסס לעלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורים ולחתימת הסכם מחייב. אין כל וודאות כי הנכס יירכש בידי החברה.
04/09/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	איירפורט סיטי	מרכז לוגיסטי הכולל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.0%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה יונילייוור באייריפורט סיטי, המשמש כמרכז לוגיסטי ובו משרדי חברת יונילייוור. המבנה יושכר בחזרה לחברת יונילייוור לתקופה של 10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תניב לחברת אמות תשואה שנתית של 6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וכולל כ-10.24 אלף מ"ר בנוי.
16/10/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	מרכז הארץ	מתחם לוגיסטיקה	150,000,000	20,800,000	6.9%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 16.10.18, קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות הבעלות במתחם לוגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל "נשר" באזור תעשיה רמלה הכולל חמישה מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של כ- 47,150 מ"ר וכן תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. עפ"י פרטי העסקה, התמורה בגין רכישת המתחם הינה 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא כולל הוצאות נלוות (כדגמת מס רכישה) של כ-12 מליון ש"ח. ה- NOI השנתי המלא הצפוי מהמבנים במתחם מוערך בכ-20.8 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של 6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור הינו 50% בעלות.
25/11/2018	תקשורת/ משרדים/ אחסנה	נווה אילן	קריית תקשורת	233,000,000	13,600,000	5.8%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.11.18, חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ התקשרה בהסכם מכר לרכישת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בנווה אילן (הידועים גם כ"קריית התקשורת") עליהם בנויים 7 מבנים והסכם נוסף לרכישת שטח של כ-21 דונם המהווה קרקע ריקה ופנויה בתמורה לסכום של 233 מ' ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ' ש"ח (בהתאמה). המבנים מושכרים לכ-80 שוכרים שונים לתקופות שונות, כששיעור התפוסה במבנים הינו בקירוב בתפוסה מלאה. סך ה-N.O.I השנתי צפוי להסכתם לסכום של כ-13.6 מ' ש"ח (מגלם כ-6% תשואה)
04/12/2018	תעשייה	אזור התעשייה נצרת עלית	מבנה תעשייה	70,200,000	4,910,000	7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 4.12.18, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה מבנה תעשייתי בשטח עיקרי של 14,500 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של 23 דונם באזור התעשייה בנצרת עילית (גוש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106 ו-107) בתמורה לסכום של 70.2 מ' ₪. בהתאם לדיווח, המוכר ימשיך לשכור את הנכס לתקופה של 12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 4.91 מ' ש"ח (מגלם N.O.I של כ-7%).
05/12/2018	חניה	מצדה 5-7 בני ברק	חניון מסחרי	49,500,000		7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 3 ו-4 הכולל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדל ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של 49.5 מ' ₪. ה-N.O.I השנתי צפוי לשקף תשואה בשיעור של כ-7%.
24/06/2019	תעשייה	שד' הרכס מודיעין	מרלו"ג ושטחי משרדים	470,000,000		5%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.6.19, חברת מגה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרכס מודיעין. בתחום החלקה בניים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשהבהתאם לדיווח העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על ההכנסות מדמי שכירות.
12/09/2019	תע"י	המחשב נתניה	מבנה תע"י	210000000		6%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 12.9.19, חברת מגדל ביטוח נמצאת במו"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אלביט באזור התעשיה החדש של נתניה בסכום של 210 מ'. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימושי תעשייה עתירת ידע, כשבנוסף מבנה המשמש כחניון.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	אבי שעיו
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	אבי דבי
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	דרור רוימי
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רז אברהם

7 בינואר , 2020

דו"ח 25110/20ד

לכבוד
חברת "ויתניה" בע"מ

לכבוד
חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ

"שומת מקרקעין מקיפה"

חלקה 282 בגוש 6977

(בחלוקה למתחם משנה צפוני ומתחם משנה דרומי)

כשבמתחם צפוני שלב א' של הפרויקט מאוכלס (שני מבנים לתצוגת/שירותי רכב מעל 6 קומות מרתף) ושלב ב' בשלבי בניה סופיים (קומות מגדל המשרדים מעל מבנה מערבי),

רחוב החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל אביב-יפו

1. **מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

1.1 **מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה**

לבקשת גב' רונית בכר, סמנכ"ל כספים בחברת דלק מוטורס בע"מ ומר בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים בחברת "ויתניה", הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברות במקרקעין (100% מהזכויות) במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2019.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה
מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברות בחודש נובמבר 2019.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברות וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. **שם המומחה: זרניצקי יוסף**
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

שם המומחה: בן דוד חיים

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1991 סיימתי לימודי תואר ראשון במדע המדינה בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת ת"א.

בשנת 1993 סיימתי את לימודי התעודה בתכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א.

בשנת 1999 סיימתי לימודי תואר שני בתכנון ערים (M.sc) בטכניון K.T.H בשטוקהלם, שוודיה.

הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך, בחודש פברואר 1995, רשיון מס' 406.

הנני עובד כשמאי מקרקעין במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".

1.2.3. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "הראל חברה לביטוח בע"מ" וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני הסכמי שכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>

לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר,
כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות העברת מידע שגוי ע"י החברה לעניין חוות הדעת.

2. **<u>ביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ע"י חיים בן דוד, שמאי מקרקעין, ועומר קירשטיין, מתמחה, ביום 24/12/2019.
הביקור במקום נערך בנוכחות מנהל העבודה מר אילן שובה.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס - חלקת קרקע[1] בייעוד לתעסוקה, בתחום החלק הצפוני בנוי שלב א' של הפרויקט, הכולל אולמות תצוגת רכב ומשרדים בשני מבנים בני 3 קומות כפולות מעל 6 קומות מרתף, כשמעל המבנה המערבי מגדל משרדים בשלבי בניה סופיים (שלב ב' של הפרויקט), ובחלק הדרומי של החלקה מתוכנן שלב ג' של הפרויקט שיכלול ניצול זכויות בניה על בסיס תכנית מאושרת תא/מק/4086.

גוש	חלקה	מתחם משנה (חלוקה עפ"י חלקות ישנות טרם איחוד לחלקה אחת)	שטח במ"ר	שימוש בפועל	תאור
6977	282	מתחם משנה צפוני	4,931	שלב א' בפרויקט- אולמות תצוגה לרכב שלב ב' בפרויקט- מגדל משרדים בשלבי בניה סופיים	**<u>שלב א' של הפרויקט (מאוכלס)</u>** כולל שני מבנים בני 3 קומות כפולות כשבמבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 3 (למעט שטח מינורי) מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב'). מרבית השטחים משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו." ו- "מיני") ויתרת השטחים העיליים (שטח למסעדה מתכוננת בקומה העליונה במבנה מזרחי ושטחים במבנה מערבי לשימושי לובי כניסה, מסעדה עתידית, שטחי גרעינים, שטחים טכניים וקומה טכנית 3) מיועדים לשמש את מגדל המשרדים- שלב ב' של הפרויקט. כמו כן, שלב א' כולל 6 קומות מרתף לשימושי חניה ואחסנה. **<u>שטח שלב א' של הפרויקט (כולל שטחים מיוחסים לשלב ב'):</u>** קומות מרתף - כ- 27,415 מ"ר קומות עיליות -כ- 9,946 מ"ר ((סה"כ שטח מבנה מזרחי ומערבי הכולל שטח ק.ע מפולשת של כ- 583 מ"ר ושטח מרפסת מקורה של כ- 64 מ"ר). ללא שטח ק.עמודים מפולשת שטח המבנים הינו כ- 9,363 מ"ר. יודגש כי מהנ"ל שטח של כ- 2,198 מ"ר בשני המבנים מיוחס לשלב ב' של הפרויקט. **סה"כ שלב א' - כ- 37,361 מ"ר.** **<u>שלב ב' של הפרויקט (מגדל משרדים בשלבי בניה סופיים)</u>** בשלבי סיום הקמה מגדל משרדים מעל מבנה מערבי בתוספת שטחים מיוחסים למגדל שנבנו בשלב א' של הפרויקט, כדלקמן: **<u>שטח שלב ב' של הפרויקט:</u>** **<u>שטחים שנבנו בשלב א'</u>** - כ- **2,198 מ"ר** כולל שטחים שנמכרו לצד ג' - כ- **1,816 מ"ר בניכוי חלק יחסי שנמכר לצדדים שלישיים** (כ-583 מ"ר שטח מסעדות + שטחי העמסה לקומות משרדים של כ- 1,233 מ"ר). השטחים מהווים שטח למסעדה בקומה העליונה (קומה 3) במבנה מזרחי ושטחים במבנה מערבי לשימושי לובי כניסה, מסעדה, שטחי גרעינים, ושטחים טכניים שישרתו את מגדל המשרדים המתוכנן .בשטחים אלה הושלמו עבודות ל"גמר מעטפת". **<u>מגדל משרדים בשלבי בנייה סופיים-</u>** המגדל כולל 30 קומות משרדים (קומות 33-4) בשטח ברוטו כולל של כ- **<u>34,450 מ"ר</u>** + כ- **293 מ"ר** שטח טכני בגג. קומות 26-20 נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כך שיתרת שטח נשוא השומה (קומות 19-4 ו- 27-33) הינו כ- **<u>26,301 + 224 חלק יחסי משטח טכני בגג</u>** . **<u>סה"כ שלב ב' (קיים + בשלבי בנייה סופיים)-</u>** שטח משרדים של כ- **27,758 מ"ר** ברוטו (בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים) + כ- **583 מ"ר** מסעדות. הערות-
		מתחם משנה דרומי	6,630	שלב ג' בפרויקט - המתחם משמש כשטח התארגנות לבנית מגדל המשרדים ובחלק הדרום מזרחי שטח המשמש את חברת "זרו-דרייב".	שלב ג' של הפרויקט עפ"י פרוגרמת אדריכל מתוכנן ניצול מרבית זכויות בניה לפי תב"ע שאושרה תא/מק/4086 סה"כ שלב ג' (מתוכנן) - 98,837 מ"ר.
סה"כ			**11,561**		

זכויות - בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי.

מיקום - רחוב החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל אביב-יפו.

זיהוי הנכס - הנכס זוהה באמצעות תשריטים.

[1] במסגרת תצ"ר אושר איחוד החלקות הישנות (חלקה 266 בשטח של 6,630 מ"ר וחלקה 278 בשטח של 4,931 מ"ר) לחלקה 282, בשטח כולל של 11,561 מ"ר.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>כללי</u>

חלקה 282, דמוית מלבן הקטום בחלק הצפון-מזרחי והצפון-מערבי, בשטח רשום של 11,561 מ״ר הממוקמת בצומת עורקי תחבורה מרכזיים. החלקה תלת חזיתית, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ׳ לרחוב לה-גווארדיה, חזית מערבית של כ- 135 מ׳ לרחוב החרש וחזית מזרחית לנתיבי איילון (כביש ארצי מס׳ 20).

<u>החלקה בחלוקה לשני מתחמי משנה (עפ״י החלקות הישנות טרם האיחוד לחלקה אחת)</u>

<u>המהווים קרקע רציפה, כדלקמן:</u>

<u>מתחם משנה צפוני:</u> רגולרי, הקטום בחלק הצפון מזרחי והצפון מערבי, בשטח של 4,931 מ״ר, בתחומו בנוי שלב א׳ של הפרויקט הכולל שני מבנים, מזרחי ומערבי, בני 3 קומות כפולות, כשבמבנה המזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה המערבי קומה 3 טכנית המהווים חלק משלב ב׳ של הפרויקט וישמשו את מגדל המשרדים שבהקמה [כמפורט בסעיף 4.2.1(ב)]. השטחים בשלב א׳ אוכלסו (למעט שטחים מיוחסים לשלב ב׳ למגדל המשרדים) ומשמשים לשירותי תצוגת רכב. מפלסי החניון כוללים 6 מפלסים תת קרקעיים משותפים (לשלב א׳ ו- ב׳ של הפרויקט) בשימושי חניה ואחסנה. **כיום, בשלבי הקמה סופיים מגדל משרדים (מעל גג קומה 3 קיימת שנבנתה בשלב א׳) במבנה המערבי שיכלול 30 קומות משרדים.**

<u>מתחם משנה דרומי:</u> רגולרי, בשטח של 6,630 מ״ר, בתחומו מתוכנן ניצול יתרת זכויות בניה לחלקה עפ״י תב״ע מאושרת תא/מק/4086 - שלב ג׳ של הפרויקט.

כיום המתחם משמש כשטח התארגנות לבניית המגדל (שטח לאחסנת חומרי בנין ומכולות המשמשים את מנהל הפרויקט).



הסביבה

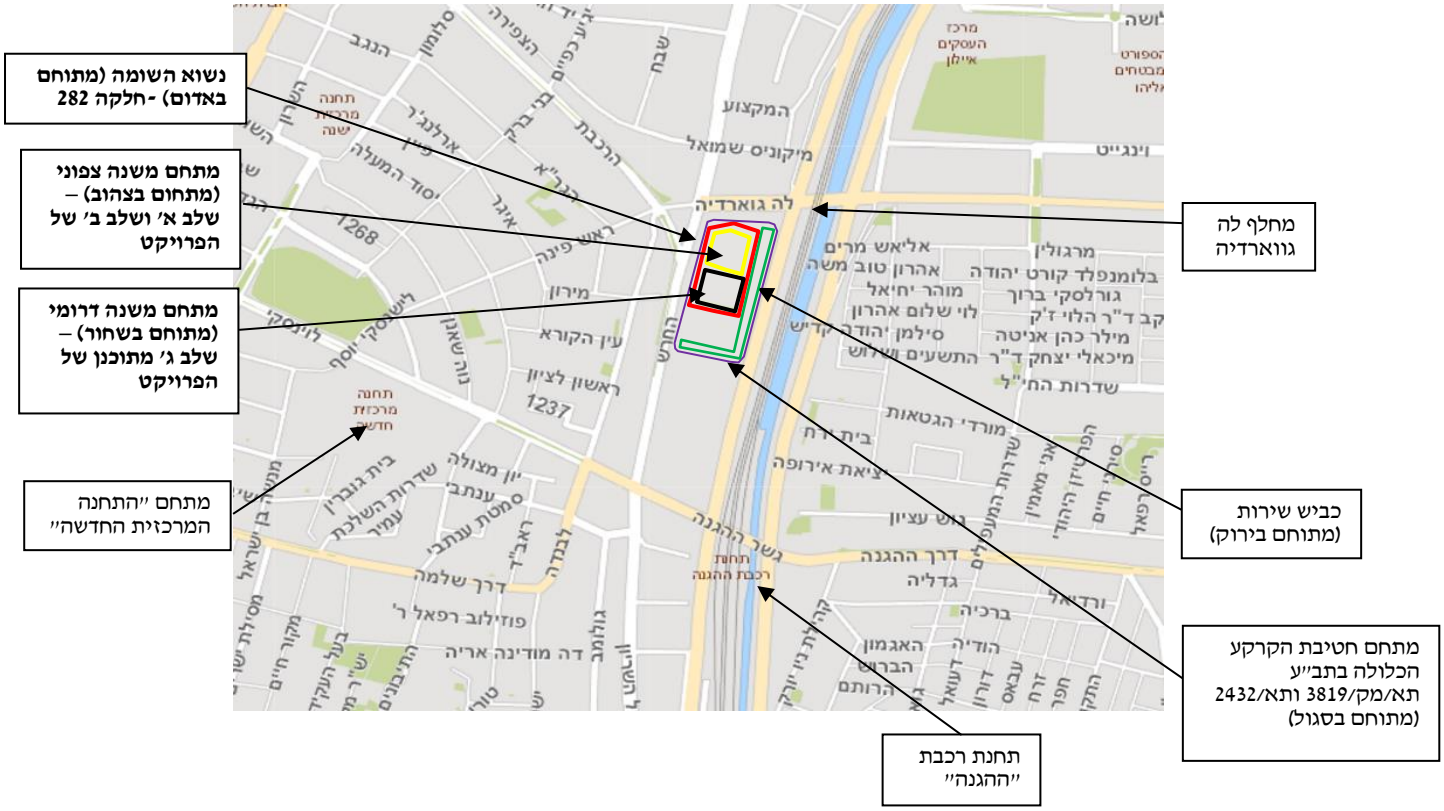
החלקה כלולה בחטיבת קרקע עתירת שטח הידועה כ"מתחם החרש" הנתחמת מצפון ברחוב לה גווארדיה (בצמוד למחלף "לה גווארדיה"), ממזרח בנתיבי איילון, מדרום ברחוב ההגנה וממערב ברחוב החרש ומעברו שכונת "נווה שאנן". חטיבת הקרקע כלולה בתכנית מתחם החרש-תא/מק/4086 המייעדת את החלקה עם חלקה צמודה מדרום לאזור תעסוקה עם זכויות מוגדלות לשימושי תעסוקה ומגורים.

רחוב החרש, דו סיטרי, עם מדרכות משני צידיו, מקשר בין מחלף ורחוב לה גווארדיה לדרך חיל השריון. בין שני נתיבי התנועה נתיב תחבורה ציבורית (רמפת עליה), המוביל לקומה העליונה של מתחם "התחנה המרכזית החדשה".
רחוב לה גווארדיה מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן בסביבה וניכרת בו תנועת כלי רכב "ערה" במרבית שעות היממה.

הסביבה הקרובה ממערב ומצפון מאופיינת בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה, לצד מבנים בשימושי תעשיה ומסחר בשילוב מגורים ומבני מגורים.
דרום מערבית לנשוא השומה (כ-600 מ' בקו אווירי), ממוקם מתחם "התחנה המרכזית החדשה" ומדרום לנשוא השומה (כ-500 מ' בקו אווירי), ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה".
האזור נהנה מנגישות תחבורתית טובה, כולל חיבור לצירי תנועה בין עירוניים.
בסביבה פיתוח עירוני מלא.

בצמוד ממזרח לנשוא השומה ומדרום למתחם החרש נסלל כביש שירות המשמש כביש כניסה למתחם המקשר כיום בין מחלף "לה גווארדיה" מצפון לרחוב החרש. בעתיד מתוכנן להיסלל עד לרחוב "דרך ההגנה" מדרום.

להלן סימון החלקה נשוא השומה ע"ג תשריט הסביבה:



4.2 <u>תיאור החלקה נשוא השומה והבינוי בתחומם</u>

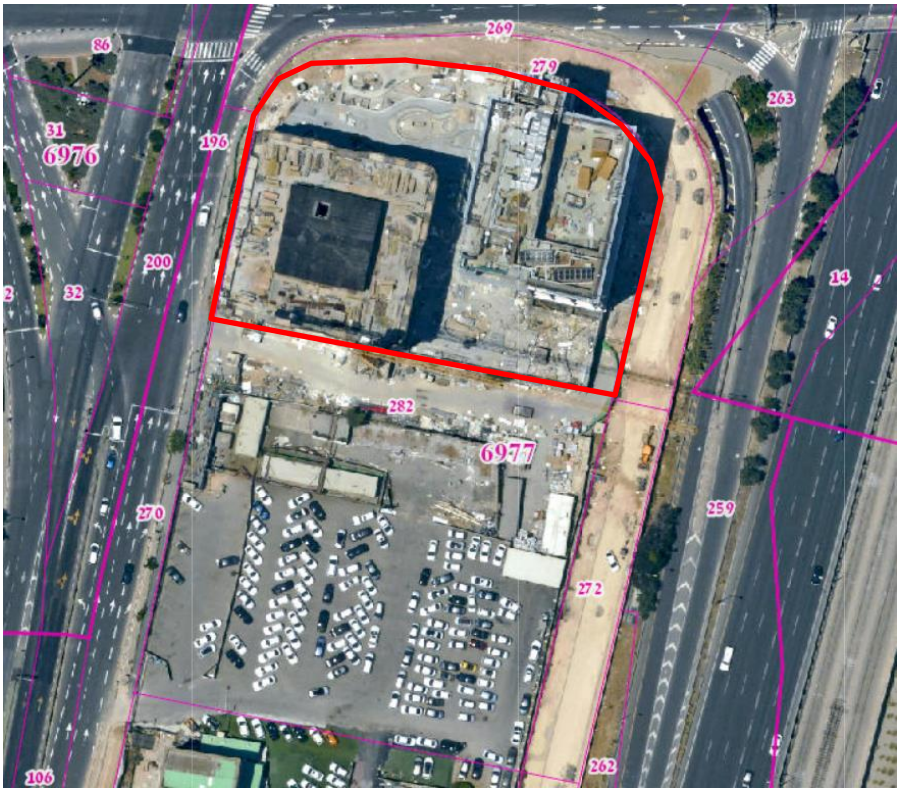
4.2.1. <u>מתחם משנה צפוני</u>:

מתחם משנה צפוני בשטח קרקע של 4,931 מ"ר, תלת חזיתי, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ' לרחוב לה גווארדיה, בחזית מערבית של כ- 50 מ' לרחוב החרש ובחזית מזרחית של כ- 50 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20). בתחום המתחם, אוכלס שלב א' של הפרויקט- שני מבנים (מזרחי ומערבי) בני 3 קומות כפולות המשמשים לתצוגת/ שירותי רכב [במבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 3 כמו גם שטחים נוספים מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב')]. מרבית השטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו." ו- "מיני") ויתרת השטחים העיליים מיוחסים כאמור למגדל המשרדים ומהווים חלק משלב ב' של הפרויקט, כמפורט בהמשך. כמו כן, בשלב א' של הפרויקט נבנו 6 קומות מרתף (חניה ואחסנה) שישמשו הן את שלב א' והן את שלב ב' של הפרויקט.
שלב ב' של הפרויקט- מגדל משרדים בשלבי בניה סופיים מעל גג קומה 3 (טכנית) של מבנה מערבי, כמפורט בהמשך.

המבנים בנויים שלד בטון מזוין עם קירות מסך כפולים, כשבמבנה מזרחי- גרעין דרומי בחיפוי לוחות בטון דקורטיביים וגרעין צפוני בחיפוי אבן. בדופן המערבית של מבנה מערבי בחזית לרח' החרש בנויה קולונדה.

חצר מתחם משנה צפוני בחיפוי גרנוליט, פינות ישיבה עם בריכת נוי ונטיעות נוי.
הגישה למתחם משנה צפוני מכביש שירות בצמוד לתוואי נתיבי איילון שיקשר בעתיד בין מחלף "לה גווארדיה" לתחנת רכבת "ההגנה".

להלן סימון מתחם משנה צפוני ע"ג תשריט החלקה:



להלן גבולות מתחם משנה צפוני:

מצפון - רחוב "לה גווארדיה" (במרכזו דרך משוקעת המובילה לרחוב הרכבת). מעברו של הרחוב, בניינים בני 3-5 קומות בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים.

ממזרח - כביש שירות (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) סלול אספלט המקיף את מתחם החרש (בעתיד מתוכנן להיסלל עד לרחוב ההגנה מדרום) ומשמש ככביש שירות פנימי המוביל, בין היתר, לחניון הפרויקט. מעברו של כביש השירות, נתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20).

מדרום - מתחם משנה דרומי המהווה חלק מנשוא השומה.

ממערב - רחוב החרש מעברו בנייני מגורים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה (בתחום שכונת "נווה שאנן").

א. <u>תיאור שלב א' של הפרויקט (שטחים והתפלגות שימושים):</u>

<u>כללי</u>

<u>מבנה מזרחי - T2</u> (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני"), בשטח ברוטו של כ- 4,049 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה לרכב בגובה חלל כפול ושטח מסעדה (שטח לובי מעלית בקומת הקרקע, שטח המסעדה ושטח גרעין דרומי צמוד לה מיועדים לשמש את מגדל המשרדים ומהווים חלק משלב ב' של הפרויקט). במבנה 2 גרעינים- גרעין צפוני הכולל מעלית המקשרת בין הקומות העיליות (תשמש את המסעדה בקומה 3) וחדר מדרגות (מילוט) וגרעין דרומי הכולל 2 מעליות, מעלית רכב, חדר מדרגות, ממ"מ, חדרי שירותים (במפלס הקומות), ח. עובדים ואחסנה (בקומות הגלריות) ושטח טכני. בנוסף, דרגנועים המקשרים בין קומות קרקע - קומה 2, הממוקמים בחלק המערבי של המבנה.
הגישה לקומות המרתף מהמבנה המזרחי מתאפשרת באמצעות ח.מדרגות שבגרעין הדרומי.

<u>מבנה מערבי - T1</u> (מבנה תצוגה "מזדה פורד"), בשטח ברוטו של כ- 5,348 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה ושטחים המיועדים לשימוש המגדל- שלב ב' של הפרויקט (לובי כניסה, מסעדה עתידית, שטחי גרעינים ושטח קומה 3 טכנית שנבנו בשלב א').
בשטח אולמות התצוגה לרכב, 2 מעליות ודרגנועים המקשרים בין הקומות (קרקע-שניה). בקומת הקרקע, לובי כניסה הכולל 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח מסעדה בגובה חלל כפול וגרעין מגדל המשרדים [כולל בכל מפלס ח.שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואת וח.מדרגות, מעלית משא (תשמש גם את המגדל), מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו- 8 מעליות למגדל המשרדים העתידי (4 מעליות עד לקומה 17 - ו- 4 מעליות לקומות עליונות].

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

תיאור קומות המרתף[2]

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף 6-	4,799.70	קומות החניון כוללות 626 מקומות חניה [ללא חניה תפעולית (604 חניות רגילות + 11 חניות כפולות)] וכ- 674 מ"ר שטחי אחסנה (ללא שטחי אחסנה לאופניים של כ- 217 מ"ר) ושטחים טכניים. במפלסים (3-) ו- (4-) נבנו מלתחות לשימושי מגדל המשרדים. הגישה לחניון מכביש השירות בצידו המזרחי של החלקה ברמפת ירידה לרכב אל מפלס הכניסה (2-). במפלס חניון (2-) קיר רשת התוחם את מרבית החניות בקומה ובכניסה למפלס (1-) המשמשת את "דלק מוטורוס" תריסי גלילה חשמליים.	<u>בחניון</u> רצפת בטון מוחלק עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים כ- 2.6 מ' - 2.9 מ'.
מרתף 5-	4,775.99	<u>להלן התפלגות שטחי האחסנה עפ"י תכנית בקשה להיתר (כ- 674 מ"ר):</u> במפלס (6-) כ- 90 מ"ר, במפלס (5-) כ- 158 מ"ר, במפלס (4-) כ- 190 מ"ר, במפלס (3-) כ- 136 מ"ר, במפלס (2-) כ- 63 מ"ר ובמפלס (1-) כ- 36 מ"ר.	<u>בשטחי אחסנה</u> גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים.
מרתף 4-	4,821.57	<u>התפלגות מקומות החניה בקומות עפ"י תשריטי תכנית הבקשה להיתר (ללא חניה תפעולית במפלס (2-)], כדלקמן:</u> מרתף (6-) - בתשריט 125 מקומות חניה (121 רגילים + 2 כפולות),	<u>במלתחות</u> גמר סטנדרטי הכולל ריצוף קרמי וחיפוי קרמי בקירות וכלים סנטריים.
מרתף 3-	4,780.79	מרתף (5-) - בתשריט 124 מקומות חניה (120 רגילים + 2 כפולות), מרתף (4-) - בתשריט 122 מקומות חניה (115 רגילים + 3 נכים + 2 כפולות), מרתף (3-) - בתשריט 120 מקומות חניה (111 רגילים + 5 נכים + 2 כפולות),	
מרתף 2-	4,327.60	מרתף (2-) - בתשריט 84 מקומות חניה (74 רגילים + 4 נכים + 3 כפולות)], מרתף (1-) - בתשריט 51 מקומות חניה רגילים. **הערה- עפ"י הסכמי מכר נמכרו 120 מקומות חניה (קומת מרתף 3- בשלמות) ו- 44 מקומות חניה נוספים, כמפורט בפרק המשפטי.**	
מרתף 1-	3,909.13		
סה"כ	**27,414.77**		

[2] עפ"י היתר בניה, כמפורט בסעיף 5.4.5.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

תיאור מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")[3]

קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטח שאינו מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות ומיוחס למגדל המשרדים העתידי- שלב ב' של הפרויקט	סה"כ לקומה במ"ר	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
ק. קרקע	1,055	5	1,061	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לחללי משרד ודלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שירותים וח.מדרגות) וצפוני (ח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 1. בחלק המזרחי של הגרעין הדרומי מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 1- אל קומות קרקע, 1 ו- 2). שטח מיוחס למגדל המשרדים- לובי מעלית (למסעדה בקומה 3) בגרעין צפוני.	בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס- בכל קומה, חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת הכוללת גופי תאורה שקועים (תאורה פלורצנטית על רוב שטח התקרה בשילוב ספוטים) ותאורה תלויה, חלוקה לחללי משרדים ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה על הקיר הצפוני של כל קומה (בקומת הקרקע בשילוב חיפוי זכוכית), בכניסה לבנין דלת זכוכית אוטומטית עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. בשטחי הגרעינים (כולל בשטחים המיוחסים למסעדה)- במעברים ובשטחים הציבוריים גמר "מלא" (הכולל ריצוף קרמי, תקרה מונמכת הכוללת תאורה שקועה גלאי עשן וספרינקלרים) ובשטחי הממ"דים תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה פלורצנטית, מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים). בשטח המיוחס למסעדה- הושלמו עבודות לגמר "מעטפת".
ק. גלריה קרקע	126		126	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 1	971		971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (יכלול חלוקה לדלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות) וצפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 2.	
קומה 1 גלריה	127		127	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.הדרכה, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 2	971		971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (יכלול חלוקה לדלפקי שירות) גרעינים צפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות) ודרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע ממפלס קומה 1.	
קומה 2 גלריה	127		127	שטח גרעין דרומי הכולל ח.ישיבות, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 3	270	360	630	מרבית שטח הקומה כולל שטח מסעדה עתידי המתוכנן למגדל המשרדים ובצמוד לו הגרעין הדרומי כשהגישה למסעדה מלובי מעלית (מקומת הקרקע) בגרעין הצפוני. שטח המסעדה בחלוקה מתוכננת לחלל אירוח בגובה של כ- 6 מ', מחסן, מטבח וחדרי שירותים ושטח טכני (בגרעין הדרומי). שטח מיוחס לדלק מוטורס- גרעין צפוני של הקומה (ח.מדרגות), שטח טכני בצמוד ממזרח לגרעין הדרומי, שטח מבואה צמוד לגרעין הדרומי (בגרעין 2 מעליות נוסעים ומעלית רכב) והחלק המזרחי של הקומה- מרפסת מקורה בשטח של כ- 64 מ"ר ושטח גג פתוח לתצוגת רכבים בשטח של כ- 393 מ"ר.	
קומה 3 גלריה/ קומה 4 במגדל	37		37	שטח טכני בגרעין צפוני ובצמוד לגרעין הצפוני ובגרעין דרומי ח. מדרגות ושטח טכני (לא מקורה) לצ'ילרים.	
גג טכני (מזרחי)	-		-	קומת גג טכני שתקורה חלקית באלמנטים דקורטיביים.	
סה"כ	**3,684**	**365**	**4,049**		

<u>הערה-</u> קומות הגלריה מהוות את שטחי הגרעין הצפוני והדרומי במבנה.

[3] עפ"י היתר בניה, כמפורט בסעיף 5.4.5.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

שלב א' של מבנה מערבי - T1 מבנה תצוגה "מזדה פורד"[4]

קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטחים במ"ר ברוטו שנבנו בשלב א' ומיוחסים למגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט			סה"כ שטח לקומה במ"ר (שטח מגדל המשרדים + דלק מוטורס)	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
		לובי כניסה, גרעינים ושטח מיוחס למגדל המשרדים	מסעדה ("קונטור")	סה"כ שטח ברוטו במ"ר לקומה			
ק. קרקע	397	370	218	588	985	<u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' לאורך החלק הצפוני והמערבי של הקומה. בחלק המזרחי של האולם 2 מעליות המובילות לקומה 1 ו- 2 ובחלק הצפוני (בצמוד לגרעין) דרגנוע המוביל ממפלס קומה 1 לקומת הקרקע. בחלק הדרום מערבי של הגרעין מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 3- לקומות לקרקע, 1 ו- 2). <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- לובי כניסה למגדל המתוכנן (כולל 3 מעליות המובילות לקומות המרתף), שטח מסעדה בחלק הדרומי של הקומה (חלק משטח המסעדה בגובה של כ- 6 מ') וגרעין במרכז הקומה [הכולל, ח. מדרגות, 8 מעליות המובילות לקומות המשרדים במגדל (4 מעליות לקומות 3-17 ו- 4 מעליות לקומות 18-33) + מעלית משא (מקומת מרתף תחתונה-33), שטחים טכניים, ח.שירותים וממ"מ]. בחלק הדרומי של הקומה בצמוד למסעדה מדרגות מילוט.	<u>בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס</u>- בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן (בעיצובים משתנים בכל קומה) / חיפוי פרקט (בשטחי המשרדים בקומה 2), תקרה דקורטיבית עם תאורה פלורצנטית שקועה בשילוב תאורה תלויה ואלמנטים דקורטיביים (בק.ראשונה ושניה), חיפוי זכוכית בקיר הצפוני של הגרעין / חיפוי דקורטיבי בחלק מקירות הגרעין בחללי התצוגה, חלוקה לחללי משרדים (ח.משרד, ח.ישיבות ועמדות עבודה) ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה תלוי בגובה 2 קומות בחלל האטריום (קומות 2 ו- 3), דלתות זכוכית בכניסה לבנין עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. בכל גרעין קומתי (לובי גרעין המשמש כמסדרון, ממ"מ המשמש כחדר מנקה, ח.שירותים ושטח אחסנה) גמר זהה לגמר בחללי התצוגה. בגרעין קומות הגלריה, מטבחון וח.אוכל לעובדים (בקומת ג.קרקע וג.ראשונה) הכולל ארון עילי + תחתי עם שיש, ריצוף קרמי 60x60 ותקרה דקורטיבית מונמכת (הכוללת תאורה פלורצנטית, מ"א, ספרינלקרים וגלאי עשן). במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, וילונות עשן נגד שריפות, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. <u>בשטחים המיוחסים למגדל המשרדים המתוכנן</u>- בלובי הכניסה וגרעין קומת הקרקע בוצעו עבודות גמר זמני הכולל, בין היתר, ריצוף קרמי, תקרה דקורטיבית (הכוללת מז"א תאורה פלסורצנטית וגלאי עשן וספרינקלרים) כשבעתיד יבוצעו התאמות לגמר התואם מגדל משרדים חדיש ויוקרתי. בשטח המסעדה העתידית הושלמו עבודות ל"גמר מעטפת".
ק. גלריה קרקע	246	45		45	291	<u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים) ו- 35% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה]. <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- חלק מגרעין הקומה (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות) ו- 65% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה.	
קומה 1	1,120	21		21	1,141	<u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.שיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3) חלק משטח הגרעין (הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ו- 2 דרגנועים (דרגנוע אחד יורד מהקומה לקומת הקרקע ודרגנוע נוסף יורד מקומה 2 לקומה ראשונה). <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 1 גלריה	243	49		49	292	<u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים)] ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2	1,120	21		21	1,141	<u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.ישיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3), חלק משטח הגרעין (הכולל, ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ודרגנוע המוביל ממפלס הקומה לקומת ראשונה. <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2 גלריה	277	49		49	326	<u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, שירותים, שטח אחסנה, ח.חשמל, ח.תקשורת, חלק משטח המבואות), לובי הגרעין ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 3	77	1,060		1,060	1,137	חלק משטח הקומה מיועד לשטחים טכניים בגובה פנים של כ- 3.5 מ' כשבחזית הקומה לרחוב החרש יציאה למרפסת בשטח של כ- 115 מ"ר. <u>שטח מיוחס לדלק מוטורס</u>- 50% משטח טכני בחלק הדרומי של הקומה. <u>שטח מיוחס למגדל המשרדים</u>- שטח הקומה בשלמות שמיועד לשטח טכני למגדל, למעט שטח טכני המיוחס לדלק מוטורס.	
סה"כ	**3,480**	**1,615**	**218**	**1,833**	**5,314**		

[4] הנ"ל מהווה חלק משטח המבנה המערבי עפ"י היתר [כמפורט בסעיף 5.4.5., ללא שטח ק.עמודים מפולשת (ק"ק וגלריה) בשטח כולל של כ- 583 מ"ר].

ב. <u>שלב ב' של מבנה מערבי - T1 מבנה תצוגה "מזדה פורד" **(מגדל משרדים בשלבי בנייה סופיים)**</u>:

שלב ב' של הפרויקט כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומיועדים לשמש את מגדל המשרדים, ומגדל שיכלול 30 קומות משרדים מעל קומה 3 טכנית שנבנתה בשלב א' והושלמה במהלך בנית המגדל ומעל קומות התצוגה לרכבים וקומות המרתף שנבנו בשלב א'.
התפלגות ותיאור השטחים שנבנו בשלב א' כמפורט בטבלה סעיף א' לעיל.

קומות המשרדים במגדל יכללו גרעין קומתי במרכז המבנה [הכולל מסדרון, ח.מדרגות, מעליות, ח.שירותים, שטחים טכניים, ממ"מ ולובי קומתי (בקומות 21-33 בלבד)] ובהיקף הקומה שטחי משרדים כשבכל קומה יבנו מרפסות מקורות בשטח כולל של כ- 25 מ"ר (למעט בקומה עליונה 33 שאינן מקורות) ובקומות 26 ו- 28 יבנו מרפסות פתוחות בשטח של כ- 100 מ"ר ו- כ- 87 מ"ר (בהתאמה).

<u>עבודות שבוצעו בפרויקט נכון למועד הביקור, בין היתר, כדלקמן</u>:
גמר יציקות של כל השלד עד קומה 38.
חדר מדרגות – גמר טיח, מדרגות ומעקות.
ארונות פח ודלתות אש – גמר הרכבה.
מעליות – קומות 1-20 גמר התקנה, קומות 21-36 – מסילות, משקופים ודלתות קבינה בעבודה מתקדמת.
אלומיניום – מסגרות קונסטרוקציה גמר, זיגוג לקראת גמר, לא כולל חוסרים בחזית דרום שיושלמו לאחר פרוק מעליות משא.

עפ"י מידע שנמסר במהלך הביקור הנכס, יתרת עבודות בפרויקט ל"גמר מעטפת" כוללות עבודות מינוריות בלבד, כגון: השלמת זיגוג מעטפת הבניין (כ- 20%) וביצוע בדיקות תקן למערכות השונות - מעליות, כיבוי אש וכו'.

צפי לסיום הקמת המגדל ("גמר מעטפת") - אפריל 2020.

צפי לסיום עבודות כולל עבודות גמר בשטחים שהושכרו/נמכרו ואכלוס הבניין - קיץ 2020.

להלן ריכוז השטחים המיוחסים למגדל המשרדים (שטחים שנבנו בשלב א' + קומות המשרדים-שלב ב'), פירוט השטחים כמפורט בתוכנית שינויים (שטרם אושרה, כמפורט בסעיף 5.4.6) :

סוג	תיאור	קומה	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	מרפסות מקורות	מרפסות לא מקורות
שטחים קיימים שנבנו בשלב א' לטובת מגדל המשרדים (קרקע-3)	מבנה מזרחי- כולל גרעין, לובי מעלית ושטח מסעדה במפלס קומה 3.	קומת קרקע / קומה 3	מבנה מזרחי - כ- 365 מ"ר		
	מבנה מערבי- כולל לובי כניסה למגדל, מסעדה במפלס ק.ק, גרעינים ושטחים טכניים	קומת קרקע (שטח מסעדה)	כ- 218 מ"ר		
		קומת קרקע - קומה 3 **(שטחים להעמסה לקומות המשרדים, כמצוין בטבלה להלן)**	כ- 1,615 מ"ר	25	-
		סה"כ	מבנה מערבי - כ- 1,833 מ"ר	25	-
סה"כ שטחים שנבנו בשלב א' מיוחסים למגדל המשרדים			**כ- 2,198 מ"ר**	**25**	**-**
קומות משרדים וטכני בגג בשלב ב' של הפרויקט	לא כולל שטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט (כמצוין לעיל בשטח)	קומות 4-33 (משרדים) + קומה 34 (טכנית)	34,743	757	1,478
סה"כ שטחים מיוחסים לשלב ב' במ"ר (משרדים כולל שטחי העמסה + מסעדות)			**36,941**	**782**	**1,478**

הערה:

השטחים הנ"ל הינם עפ"י תוכנית בקשה להיתר שינויים (טרם אושרה) הכוללת שינויים פנימיים, עפ"י הסכמי השכירות שנחתמו, ושינויים מינוריים נוספים, כמפורט בסעיף 5.4.6 .

להלן התפלגות וריכוז השטחים המיוחסים לשטחי המשרדים מתוך השטחים המיוחסים לשלב ב' :

קומה	שטח ברוטו מ"ר	הערה
קומת קרקע - קומה 3 (שטחים להעמסה לקומות המשרדים, כמצוין בטבלה להלן)	1,615	לובי כניסה למגדל במפלס ק.ק, גרעינים ושטחים טכניים + קומה טכנית 3 (למעט שטח טכני קטן המיוחס לאולמות התצוגה), כמפורט בטבלה בסעיף א' לעיל.
קומה טכנית 34	293	שטח טכני בקומת הגג
סה"כ שטחי שירות להעמסה לשטחי המשרדים	**1,909**	
קומות משרדים 4-33	**34,450**	
סה"כ שטח מיוחס למגדל המשרדים (כולל העמסות)	**36,358**	

הערה- במגדל נמכרו 7 קומות משרדים (קומות 26-20) וחניות, כך שיתרת שטחים בבעלות החברות בשלב ב', כדלקמן:

מסעדות - שתי מסעדות בשטח ברוטו של כ- 583 מ"ר (נבנו בשלב א').

משרדים - קומות 19-4 ו- 33-27, בשטח של כ- 27,758 מ"ר (עיקרי + שירות בתוספת חלק יחסי בהעמסת שטח בלובי ושטח טכני), ראה טבלת ריכוז שטחים שנמכרו ויתרת שטח לשיווק בסעיף 6.6.4.

ג. שלב ג'

תכנית תא/מק/4086 שהגדילה את שטחי הבניה והוסיפה שימושים (מגורים). ניצול הזכויות עפ"י התב"ע יהווה את שלב ג' של הפרויקט, וינוצל במתחם המשנה הדרומי.

הוכנה תוכנית חפירה ודיפון (למרתפים) – נמסר ע"י מר עדי דוידוב, אדריכל ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", שטיפל בהכנת התכנית, כי נפתחה בקשה ונמצאת בשלב מילוי דרישות סף.

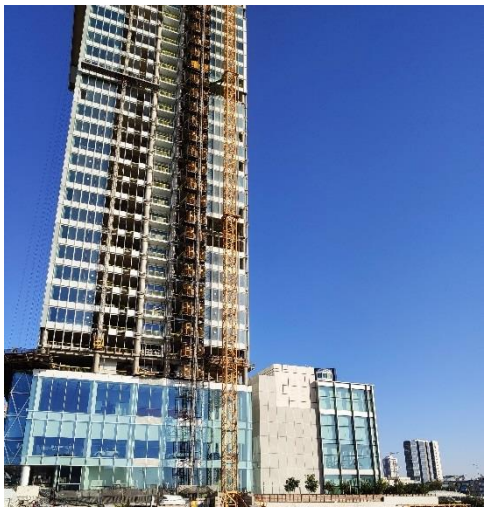
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן צילומי חוץ הפרויקט:

מבט מכיוון דרום מזרח



מבט מכיוון דרום



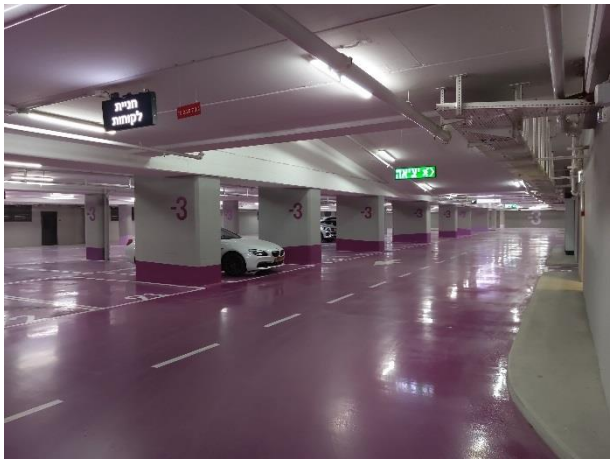
רחבת כניסה



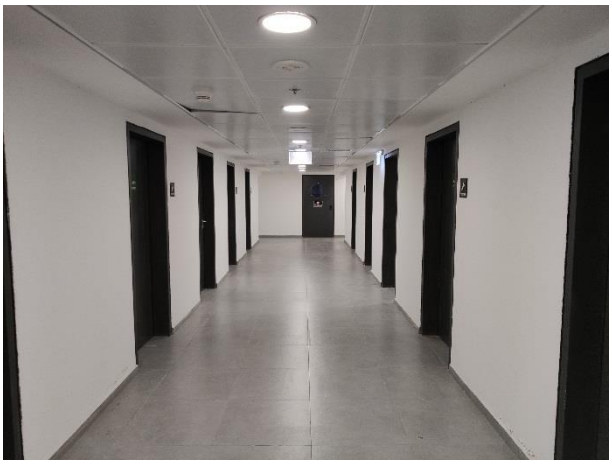
כניסה לחניון לרכבים



קומת מרתף (3-) טיפוסית



גרעין בקומת מרתף



צילומי פנים במבנה מערבי:

קומת קרקע

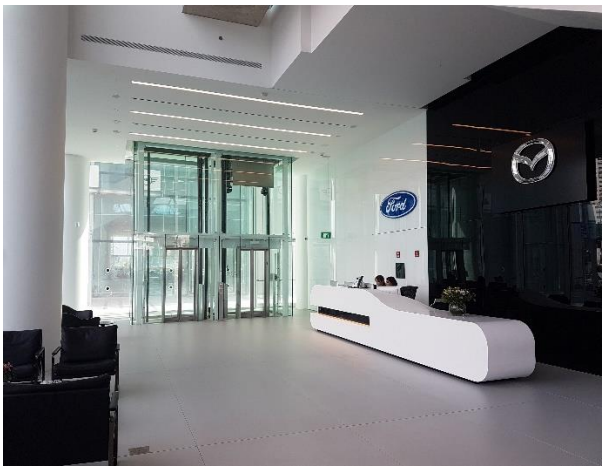
לובי מגדל משרדים



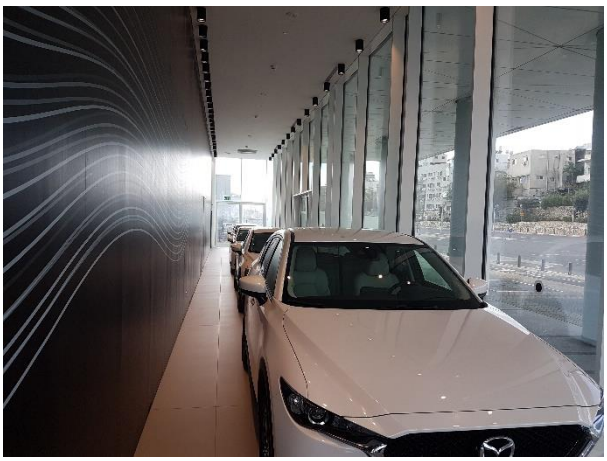
חלל מסעדה ב"גמר מעטפת"



לובי כניסה ועמדת קבלה מבנה תצוגת רכבים



תצוגת רכבים בקומת קרקע



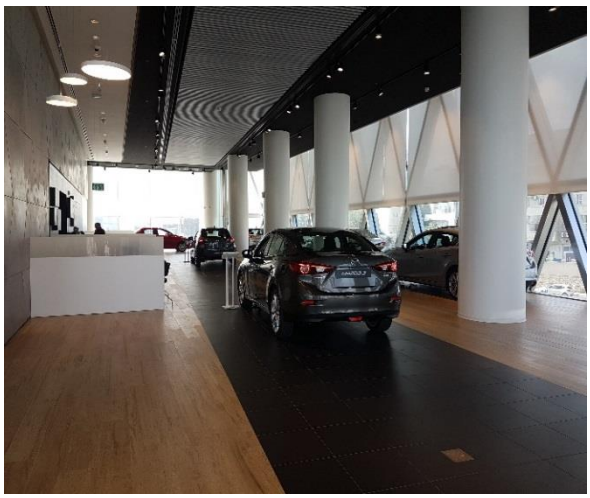
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

קומה ראשונה

אולם תצוגה מזרחי



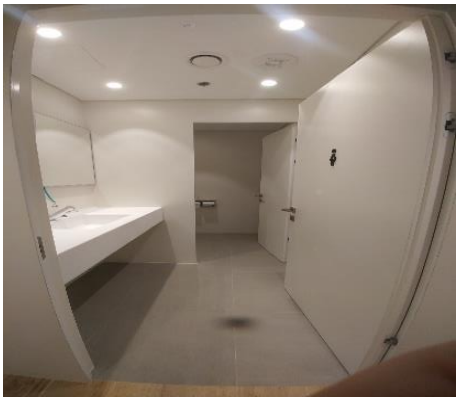
אולם תצוגה מערבי



לובי גרעין בק.גלריה ראשונה

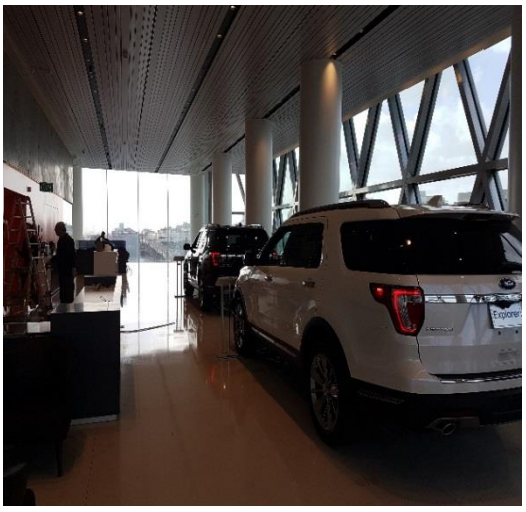


חדר שירותים



קומה שניה

אולם תצוגה

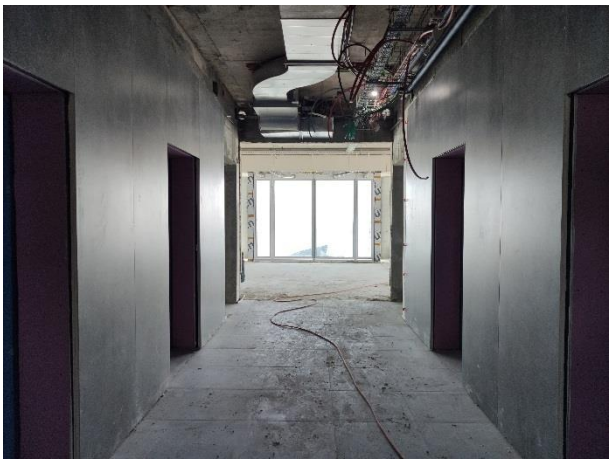


יחידות משרדיות



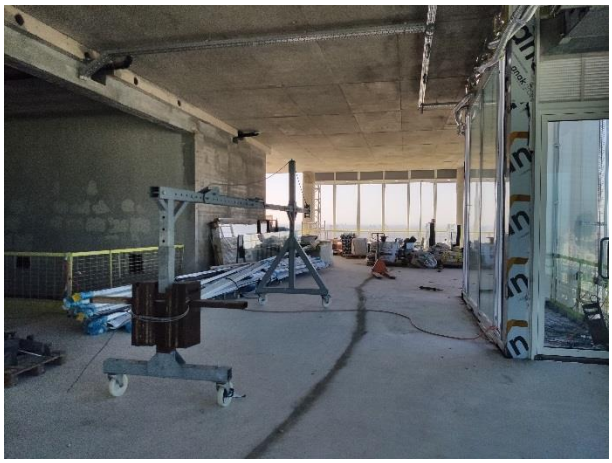
קומות טיפוסיות במגדל





עבודות גמר בקומות המושכרות בחוזים חדשים





ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

צילומי פנים במבנה מזרחי:

אולם תצוגה קומת קרקע





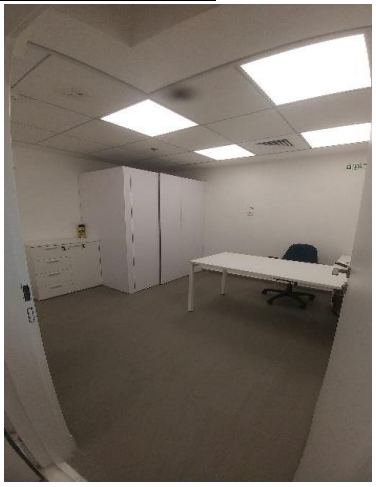
אולם תצוגה קומה ראשונה



אולם תצוגה קומה שניה



שטח ממ"ד ושירותים בגרעין הדרומי





שטח מסעדה עתידית



4.2.2. <u>מתחם משנה דרומי</u>:

מתחם משנה דרומי דמוי מרובע, בשטח קרקע של 6,630 מ"ר. טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח.

המתחם דו חזיתי, פונה בחזית מזרחית של כ-80 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20) ובחזית מערבית של כ-80 מ' לרחוב החרש.

שטח המתחם משמש כשטח התארגנות ואחסנה לצורך הקמת מגדל המשרדים (שלב ב' של הפרויקט).

המתחם סלול אספלט ומגודר. בכניסה מרחוב החרש שער מתכת.

במתחם משנה זה ינוצלו זכויות בניה לשלב ג' של הפרויקט על בסיס תב"ע תא/מק/4086.

<u>להלן סימון מתחם משנה דרומי ע"ג תשריט החלקה</u>:



<u>להלן גבולות מתחם משנה דרומי:</u>

מצפון - מתחם משנה צפוני המהווה חלק מנשוא השומה בתחומו בנוי שלב א' של הפרויקט הכולל שני מבני תצוגה לרכב מעל 6 קומות מרתף ושלב ב' של הפרויקט (בשלבי בניה סופיים להקמת מגדל משרדים מעל מבנה מערבי).

ממזרח - כביש שירות (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) סלול אספלט המקיף את מתחם החרש (בעתיד מתוכנן להיסלל עד לרחוב ההגנה מדרום) ומשמש ככביש שירות פנימי המוביל, בין היתר, לחניון הפרויקט. מעברו של כביש השירות, נתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20).

מדרום - מגרש מס' 102 (חלקה מס' 267 בגוש 6977), המשמש בחלקו כחניון/סחר רכב של חברת "יורו-דרייב".

ממערב - רחוב החרש ומעברו בנייני מגורים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה (בתחום שכונת "נווה שאנן").

<u>להלן צילום מתחם משנה דרומי (מבט מצפון):</u>



5. **מצב תכנוני**

5.1 להלן תכניות בנין עיר קודמות ורלוונטיות החלות בתחום החלקות

5.1.1. תב"ע מס' תא/2129 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4054 מיום 05/11/1992.
התכנית חלה על מתחם קרקע נשוא השומה וכן על מגרש מס' 103, ובין מטרותיה, לקבוע את השטח לתכנון בעתיד כאזור תעשיה II, דרכים חדשות, מגרשי בניה, איחוד וחלוקה חדשה של מגרשי הבניה, קביעת זכויות בניה, תקנות ותכליות.
התכנית משנה את תכנית מפורטת מס' תא/1205 על שינוייה.
עפ"י תשריט התכנית, חלקת נשוא השומה בייעוד לאזור תעשיה II .

להלן הוראות רלוונטיות מתקנון התכנית:

הוראות להכנת תכנית מפורטת:

הבניה באזור התעשייה II תהיה בהתאם לתכנית מפורטת בינוי ועיצוב. סה"כ אחוזי הבניה הכוללים לא יעל על 200% משטח חלקה/ות מקורית/יות הכלול בתשריט.

תכליות:

התכליות המותרות לאזור התעשיה II יהיו לתעשיות עתירות ידע בהתאם לתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית. השימוש למשרדים יותר אך ורק לצורך ניהול המפעל התעשייתי שבשטח ויהיו בגודל של עד 155 משטח המפעל שאליו הם צמודים.

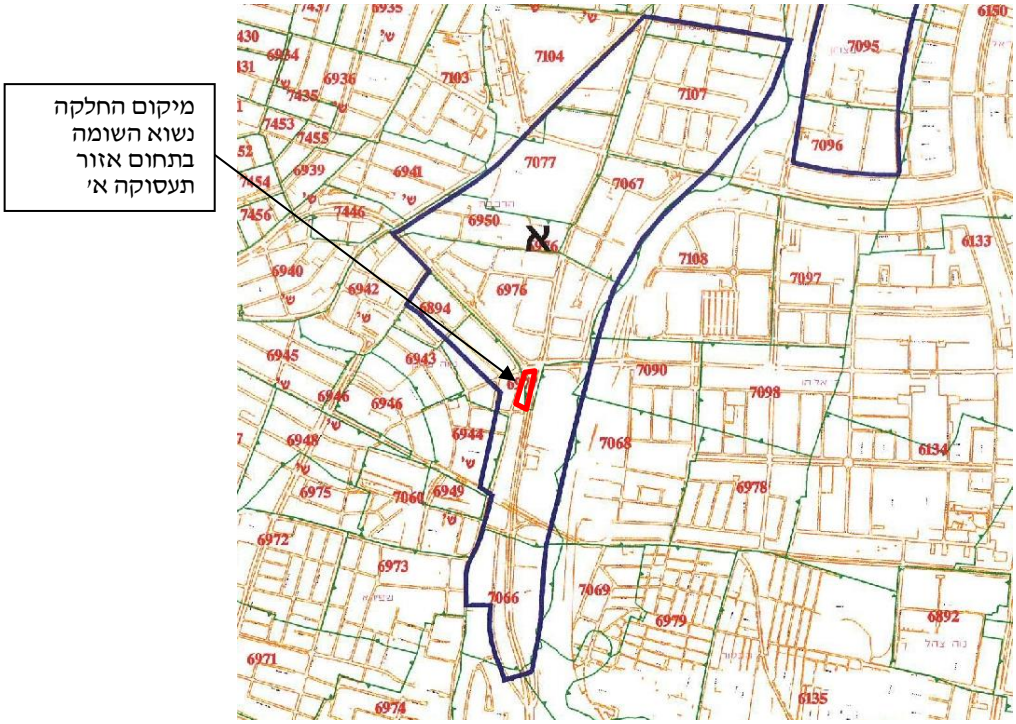
תקנות בניה:

הוצאת היתרי בניה תהיה כרוכה בהשלמת דרכי הגישה ורשת הדרכים מסביב לפרויקט בהתאם להנחיות חברת נתיבי איילון ולשביעות רצון גורמי התנועה והחניה. היתרים יוצאו עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה באישור נתיבי איילון ומשרד התחבורה לא יהוו שינוי לתב"ע.
חניה - מס' מקומות החניה לגבי כל מגרש יקבע בהתאם לתקן שבתקנות בתכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) ולשביעות רצון גורמי התנועה והחניה.
המרתפים יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר ע'.

5.1.2. תב"ע מס' תא/1043/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001. התכנית חלה על אזורים ביעוד תעשיה ומלאכה בתחום העיר ת"א ומטרותיה כוללות, בין היתר, אפיון אזורי תעשיה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות והרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי תעסוקה.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נשוא השומה כלולה בתחום אזור תעסוקה א'.

להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג תשריט התכנית:



באזור תעסוקה א' יותרו תכליות כדלקמן:
משרדים: בכל הקומות יותרו משרדים.

תעשיה: יותרו שימושי תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת. יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.

מסחר סיטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשיה, למוסדות קמעונאים וכיוצ"ב.

מסחר קמעונאי: יותר מסחר קמעונאי הכולל, בין היתר, מסעדות, סניפי בנקים, מספרות וכיוצ"ב. באזור תעסוקה א' ניתן יהיה למקם את המסחר בקומת הקרקע ובקומות עליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי. **היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.**

שירותי רכב: יותרו עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב.

הובלה ותחבורה: יותרו עסקים העוסקים בהובלת נוסעים ומטענים, כולל פעילויות עזר שונות לתחבורה כגון: סוכנויות נסיעות, שירותי דואר ובלדרות, עמילות מכס, ובלבד שחניות לרכב דו-גלגלי יהיו מוסדרות במקום חניה שהוקצה לכך במיוחד.

אחסנה (כשימוש עיקרי): באזור תעסוקה א' בלבד יותרו כל סוגי האחסנה כגון מחסנים כלליים, מחסני ערובה ומחסני קירור פרט לממגורות.

אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים: הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות הקמת אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, כמפורט בתקנון התכנית.

מבני חניה (כשימוש עיקרי): הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה חניה כשימוש עיקרי לאחר שנקטה בהליך ידוע הציבור במתכונת של ס' 149 לחוק, בתנאים.

בתי מלון: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימוש לבתי מלון בכפוף להנחיות עיריית תל אביב-יפו.

שטחי שירות: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר ע' מרתפים על שינוייה. במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו, יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 355 מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, ובנוסף רשאית הועדה המקומית להתיר כשטחי שירות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות.

5.1.3. תב"ע מס' "ע-1 מרתפים", אשר שינתה את תכנית "ע מרתפים", פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5167 מיום 18/06/03.

התכנית מתירה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.

תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים אם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין ולא לצורך הוספת מקומות חניה מעל התקן.

עפ"י התכנית, יינתן היתר בניה למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (ניתן להגדיל תכסית ל- 100% בתנאי הבטחת קיום הוראות לניקוז מי נגר עילי), בגובה של עד 4 מ'.

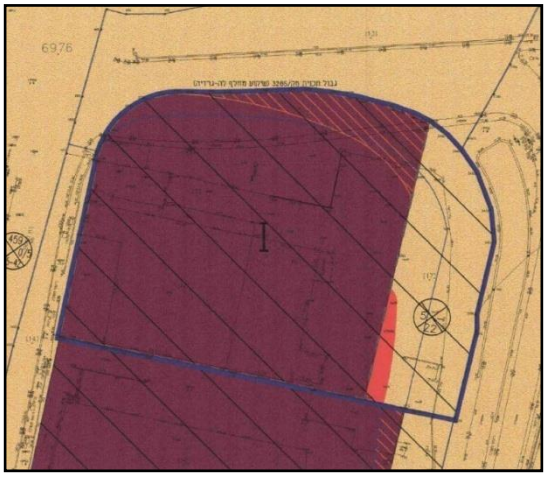
<u>טבלת תכליות והוראות בהתייחס לשימושים רלבנטיים</u>:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות לשתי קומות מרתף ראשונות	תכליות מותרות לקומות מרתף תחתונות	הוראות נוספות
מסחר, תעסוקה, משרדים, תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור ומבני ספורט ונופש	1. שטחי שירות כלליים. 2. שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, משרדים, תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור ומבני ספורט ונופש.	- שטחי שירות כלליים	1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. 2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום מקרקעין. 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומה הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום מקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

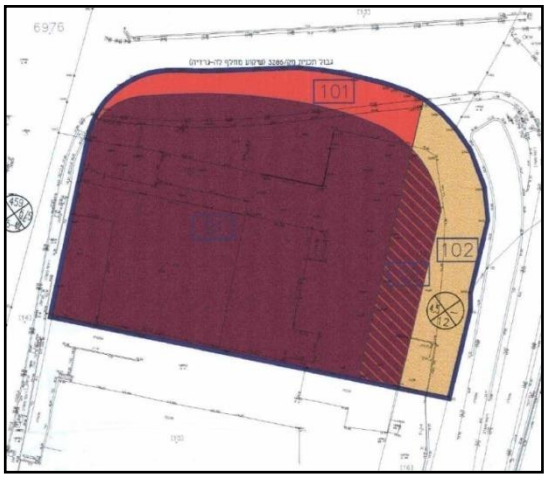
5.1.4. <u>תכניות בנין עיר מס' תא/3815 ומס' תא/3815א'</u>

(א) תב"ע מס' תא/3815 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6033 מיום 15/12/2009.
התכנית חלה על שטח של 6,215 מ"ר (כיום מהווה את שטח חלקות 279 ו-282 בגוש 6977) ומטרתה הינה קביעת דרך חדשה וכניסה צפונית לדרך השירות במתחם והתאמת גבולות מגרש I (<u>הערה שלנו – המתחם הצפוני של נשוא השומה</u>) בתכנית 2129 לתוואי הדרך החדש.
התכנית משנה את תחום השטח המיועד לאזור תעשיה לפי תב"ע 2129, תוך ביטול דרך ויצירת דרך חדשה, ללא שינוי נוסף לתב"ע 2129 וללא תוספת שטחי בניה.

<u>להלן תשריט התכנית - מצב מאושר:</u>



<u>להלן תשריט התכנית - מצב מוצע:</u>



זכויות הבניה המוקנות בתכנית הינן לפי תכנית תא/2129 ו-תא/1/2129.

(ב) תב"ע מס' תא/3815/א' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6679 מיום 24/10/2013.
מטרת התכנית זו הינה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים באמצעות הוספת טבלת הקצאות שנשמטה בטעות ממסמכי התכנית הראשית תא/3815 (כמפורט לעיל).
כל זאת בסמכות הועדה המקומית וללא שינוי ביעודי הקרקע ובהוראות תכנית תא/3815.

להלן טבלת ההקצאה המצורפת לתכנית:

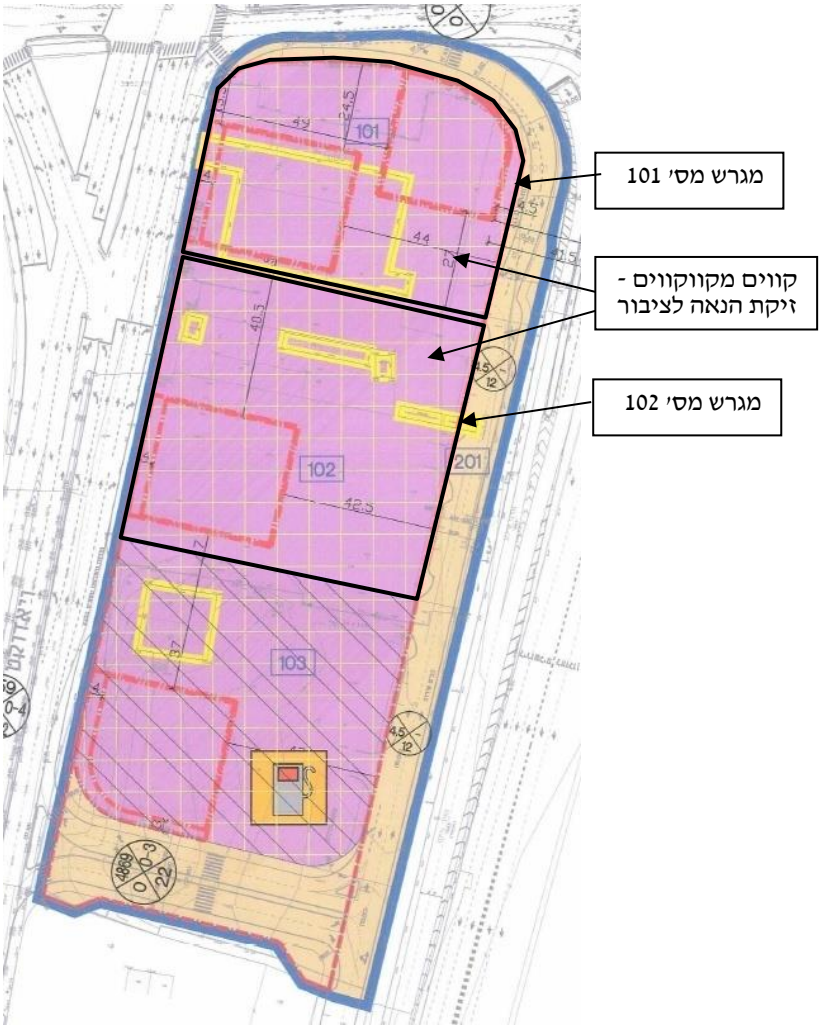
גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שטח המגרש במ"ר	חלקים	ייעוד המגרש המוקצה
6977	01 + 02	5	ויתניה בע"מ	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	4,931	1/2	תעסוקה
			נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ על ויתניה בע"מ		1/2	
	101 + 102	6	עיריית תל אביב יפו		1,284	1/1	דרך
			סה"כ		**6,215**		

5.1.5. <u>תב"ע קודמת מכוחה זכויות הבניה לשלב א' + ב' של הפרויקט</u>

תב"ע מס' תא/מק/3819, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435 מיום 21/06/2012.
התכנית חלה על חטיבת הקרקע התחומה בין נתיבי איילון במזרח, רחוב לה גווארדיה מצפון ורחוב החרש ממערב וכוללת את החלקה נשוא השומה וחלקה נוספת דרומית (267).
בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא השומה כיום (282) היוותה 2 מגרשים 101 ו- 102 ביעוד תעשייה, כשכל השטח בין הבניינים עם זיקת הנאה לציבור.

<u>מטרת התכנית:</u>
התחדשות עירונית במתחם החרש הכוללת הקמת מגדלים בני עד 32 קומות מעל קומה מסחרית והבטחת ציר רגלי המקשר בין תחנת רכבת ההגנה לבין צומת לה גווארדיה.

<u>להלן סימון החלקה נשוא השומה (מגרשים 101 ו- 102) ע"ג תשריט התכנית:</u>



להלן תכנית הבינוי:



עיקרי הוראות התכנית, כוללים, בין היתר, כדלקמן:

שינוי בקווי בנין, קביעת מס' קומות הבניה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות טכניות, הגדלת שטח הרצפה העיקרי הכולל בשיעור של עד 16% משטח המגרש וכיוצ"ב.

להלן טבלת זכויות הבניה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר (1)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא השטח)	גובה מבנה במ'	מספר קומות מירבי		קווי בנין במ'
			מעל לכניסה הקובעת (8)		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי (2) (3)	שירות (4)	עיקרי	שירות (6)							
תעשיה	101	4,931	14,359	5,744		33,925	54,028	1,096	50%	106	ק"ק כפולה + 2 קומות + 27 קומות מתקנים	6	קווי בנין כמפורט בטבלת הזכויות המצורפת לתקנון התכנית
	102	6,631	19,659	7,864		46,495	74,018	1,116	50%	146	ק"ק כפולה + 2 קומות + 32 קומות מתקנים	6	
סה"כ		11,562											

הערות רלוונטיות לטבלה:

(1) שטחי הבניה מחושבים משטח מגרש לחישוב זכויות כפי שנקבעו בתכנית הראשית.

(2) ניתן יהיה להקצות עד 20% המשטח העיקרי למסחר.

(3) 16% בהקלה משטח מגרש רשום לפי 5% מעלית, 2 קומות נוספות לפי 2.5% לקומה והגדלה כללית של 6%.

(4) חושב לפי 40% מהשטח העיקרי הכולל במגרש (עפ"י תכנית 1043 א' 35% מהשטח העיקרי + 5% בהקלה).

(6) השטחים מחושבים עפ"י שטח המגרש לחישוב זכויות, כפי שנקבעו בתכנית הראשית וכוללים מרתפי חניה מתחת לדרך השירות, הכל כפי שנקבע בתכנית הראשית.

(7) במגדלים הפינתיים בתא שטח מס' 101, ניתן יהיה להקים לובי "מפוצל" באופן שיתקבלו שני מפלסי כניסה למגדל. זכויות הבניה ללובי יהיה במסגרת זכויות הבניה שמעל לכניסה הקובעת ולא יהוו תוספת לקומה.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

יעודי קרקע ושימושים:

תעשיה:

שימושים:

בקומות מרתף - עפ"י תכניות 2129, 1043/א' ו-ע' 1.

בקומת קרקע ובקומות עליונות - עפ"י תכניות 2129, 1043/א'.

הוראות:

- מס' קומות וגובה מבנים:

  מס' הקומות המותר במגדלים יהיה עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה, בנוסף יותרו עד 2 קומות טכניות וכן מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, אנטנות, כמופיע בנספח הבינוי. גובה הבינוי היחס המקסימאלי יהיה עד 146 מ'. הכל עפ"י הגובה המותר לבניה עפ"י תמא/2/4 לנתב"ג.

- תכסית:

  תכסית הבניה עד 50% משטח המגרש בתנאי שמירת מעבר פתוח לציבור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ובתנאי הגדרת חצרות רציפות כמפורט בתקנון התכנית.

- הוראות נוספות בדבר העמדת המגדלים, קווי בנין, מרווחים בין הבניינים, זיקת הנאה, חזיתות מגדלים, מרפסות ופיתוח חצרות ושטחים פתוחים, כמפורט בתקנון התכנית.

- איחוד תאי שטח:

  יותר איחוד של תאי שטח בתכנית, חלקם או כולם, בהסכמת הבעלים.

  ניתן יהיה לרכז את זכויות הבניה במספר מגדלים הקטן מן המוצג בתכנית הבינוי.

- מרפסות: בכל המגדלים תותר הקמת מרפסות חופפות עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- גינון ונטיעות: היקף השטחים הפתוחים בכל תא שטח לא יפלת מ-40% משטח תא השטח. בתא שטח 101, חצר e (ראה תשריט), בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר.
  חצר f (ראה תשריט) - כיכר מרוצפת שעיצובה יקבע בהיתר בניה. בתא שטח 102, חצר c, בשטח שלא יפחת מ-600 מ"ר, חצר d, בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.

<u>דרכים:</u>

<u>שימושים:</u>
עפ"י הוראות תכנית תא/2129.

<u>מרתפים:</u>
יותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך השירות הדרומית כהמשך למרתפים מתחת למגרשי התעשיה. בשטח המרתפים שמתחת לדרך השירות הדרומית תירשם חכירה לדורות לטובת בעלי הקרקע.

<u>תוואי רק"ל:</u>
לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רק"ל אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל בשלב תכניות ההיתר.

<u>התנאים למתן היתר בניה כוללים, בין היתר כדלקמן:</u>

- הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור ע"י מבקש היתר הבניה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה.

<u>תנאים למתן תעודת גמר:</u>

- ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר בניה ובהתאם לשלבי ביצוע כמפורט בהמשך.
- רישום זיקות הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חניה, נגישות פריקה וטעינה:</u>
הכניסות והיציאות לחניונים יהיו מדרך השירות המזרחית בלבד. מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן בתוקף. לא תותר חניה עילית בכל תאי השטח.

5.1.6. <u>תכנית כללית - תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000</u>

תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.
התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

<u>מטרות התכנית:</u>

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

<u>עיקרי התכנית:</u>

1. קביעת הוראות להכנת תכניות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
2. קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
3. הגדרת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה מרקמית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה מרקמית נמוכה בלבד.
4. הגדרת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.
5. הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
9. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
10. הגדרת אזורי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

<u>להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג קטע רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא השומה כלולה בתחום אזור תכנון 802 הידוע כ"נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות", בייעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר כדלקמן:

שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק [5] בסיסי	רח"ק מירבי	הערה
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4	
1.5 דונם ומעלה	**4.2**	**12.8**	**נשוא השומה 11.56 דונם**

שימושים:

- במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  מקבצי שימוש ראשיים- מסחר 1,[6] תעסוקה 1 [7], משרדים.
  מקבצי שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 2 [8] ו/או תעסוקה 2[9] ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

הוראות:

- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.
- בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"),
- אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

<u>הערה-</u> בשנת 2018 אושרה תב"ע נקודתית תא/מק/4086 המתבססת על העקרונות והפוטנציאל התכנוני מכח תכנית תא/5000, תוך ניצול רח"ק מירבי של 12.8, כמפורט בהרחבה בסעיף 5.2 להלן.

[5] שטח רצפה (שטח עיקרי, שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר), חלקי שטח קרקע (שטח מגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור).

[6] מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

[7] משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

[8] מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.

[9] עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר אישור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

5.2 **<u>תב"ע אחרונה מאושרת למתחם החרש- תא/מק/4086 + ניתוח אדריכלי לעניין ניצול והתפלגות זכויות בניה עפ"י התב"ע</u>**

5.2.1. <u>תב"ע תא/מק/4086</u>

תכנית תא/מק/4086 אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 6/12/2018 מהווה תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית החלה על מתחם החרש (חלקה 282 נשוא השומה וחלקה 267 צמודה מדרום), בשטח כולל של 23.204 דונם.

<u>להלן דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית ביוזמת חברת ויתניה, ממוקמת בתא השטח בתחום ע"י רחוב לה גווארדיה בצפון, נתיבי איילון ממזרח, רחוב החרש ממערב ודרך מדרום. בשטח התכנית קיימים היום מגרש חניה, מבנים נטושים וכן חניונים תת קרקעיים ומבנים בבניה בחלקה הצפוני.

מטרת התכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוספים) - תחנת רכב ההגנה.

על שטח חלה תכנית תא/מק/3819 משנת 2012 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש ומגדל נוסף בפינת הרחובות לה גווארדיה והירידה לנתיבי איילון. התכנית המאושרת קבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן איילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית תא/מק/3819.

תכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון בגובה של עד 39 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 מגדלים לאורך רחוב החרש בגובה של 39 קומות מעל קומת קרקע. בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך בגובה של עד 5 קומות מעל קומת קרקע המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי.

קומת הקרקע בכל שטח התכנית תהינה קומות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

להלן תשריט התכנית:



מטרת התכנית

1. פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור וע"פ תכנית המתאר העירונית.
2. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת ייעוד הקרקע לתעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה, תוספת שטחי בניה, קביעת מספר הקומות המרבי המותר לבנייה וקווי הבנין.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התוכנית מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למסחר, מבני ציבור, מגורים ומלונאות בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית.
3. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 161,920 מ"ר עיקרי לתעסוקה, מסחר ומגורים. מתוך סך השטחים יוקצו שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בטבלה 5.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה מגדירת דופן לנתיבי איילון ולחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות בבניה נמוכה מגדירת דופן לרח' החרש ונתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים השונים בתחום התוכנית עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור והפיתוח הנופי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ייעודי קרקע ושימושים

תעסוקה

שימושים:

א. כל השימושים המותרים לתעסוקה ומסחר עפ"י תכנית תא/1043 א'.
ב. מגורים, לרבות שטחם לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.
ג. מעונות סטודנטים.
ד. דיור מוגן, בתי אבות ובית חולים סיעודי.
ה. מרפאות.
ו. מלונאות.
ז. תחנת תדלוק.
ח. שימושים ציבוריים לרבות חינוך, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה וכן אולמות כנסים וכדומה.

ט. כל שימוש סחיר אחר לתעסוקה, שאינו מהווה מטרד סביבתי ליתרת השימושים.

י. דרכים פרטיות וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.

יא. שימושים בקומות המרתף עפ"י ע-1.

הוראות:

הערות לזכויות הבניה:

1. סך כל השטחים העיקרי ושטחי השירות הינם כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
2. יותר ניוד שטחי בניה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים.
3. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית.
4. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%.
5. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%.
6. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.
7. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע. שטחים עיקריים יותרו בקומת המרתף העליון בלבד.
8. התכנית מקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים על קרקעי (שטח עיקרי ושירות) כמפורט בטבלת זכויות הבניה. כמו כן, יוקצו שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט (אצירת אשפה, פריקה וטעינה, הורדת נוסעים וכדומה).

תמהיל יחידות הדיור

1. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד. ככל שיתקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.
2. לפחות 20% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח כולל של 45-65 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
3. לפחות 60% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח של 65-100 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
4. עד 20% ממספר הדירות תהיינה בשטח של 100 מ"ר ומעלה שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).
5. גודל דירה לא יפחת מ-45 מ"ר שטח כולל (עיקרי + ממ"ד במידה ויבנה).

6. התמהיל המפורט לעיל אינו חל על יחידות הדיור המוגן ו/או מעונות הסטודנטים במידה ויוקמו.
7. תמהיל יחידות הדיור המדויק אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ובהתייחס למדיניות העירונית התקפה ובדגש על תמהיל מגוון.

<u>קווי בנין:</u>

1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט התכנית.
2. ניתן להבליט אלמנטים אדריכליים נפחיים בחזית הפנימית הפונה אל השטח המגונן מעל מפלס הקרקע ובעומק של עד 5 מ' מקו הבניין, בכפוף לאישור אדריכל העיר בתכנית העיצוב האדריכלי.
3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. התכנית כוללת שני מגרשי בניה לתעסוקה. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך שטח מגונן מרכזי, פתוח ונגיש לכלל הציבור. פריקה, טעינה ופינוי אשפה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. הבינוי בכל מגרש משלב מגדלים ובניה נמוכה המגדירה דופן לרחוב החרש או לנתיבי איילון.
3. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה.
4. גישת הולכי רגל אל השטח המגונן המרכזי תהיה מרחובות החרש, לה גווארדיה ומתא שטח 201. הגישה אל שטח זה, תעשה ככל הניתן במפלס רחובות החרש ולה גווארדיה.
5. יקבעו 2 כניסות לפחות מרחוב החרש אל השטח המגונן המרכזי. רוחב הכניסות לא יפחת מ- 10 מ' וגובהן לא יפחת מ- 6 מ'. מיקומן הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
6. יותר למקום קומות טכניות בכל קומות המבנה למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.

<u>שטחי ציבור</u>

1. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של השטחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להסכמת העירייה.
2. גובה קומה של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט על מנת להבטיח אפשרות לשימושי ספורט או אומניות במה.

3. השטחים הציבוריים ימוקמו באגפי הבניה הנמוכה. כל המערכות הטכניות והתשתיות תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט, ככל הניתן. כמו כן, הכניסה והיציאה לשטחים הציבוריים תהינה מופרדות מהכניסות והיציאות של יתר מרכיבי הפרויקט.
4. עד 10% מהשטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש, יוכלו לשמש עבור שימושים סחירים נלווים לשימוש הציבורי.

<u>פינוי אשפה, פריקה וטעינה</u>:

1. פריקה וטעינה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון ויכללו בין היתר מתקנים להפרדת אשפה.

<u>מלונאות</u>

1. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים (תעסוקה, מגורים) תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
3. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בו. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
4. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שייקבעו ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
5. היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית.

<u>בית חולים סיעודי</u>

במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, ימוקם שימוש זה בתא שטח 102 בלבד.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>מסחר</u>

1. בקומת הקרקע במבנים לאורך רחוב החרש וכן כלפי השטח המגונן תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים. אורך חזיתות המבואות והלובאים יהיו עד 30% מאורך החזית לאורך רחוב החרש.
2. יותרו שימושים למסחר בשלושת הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע. בנוסף, באישור מהנדס העיר יותרו שימושים למסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גגות המבנים. מיקום שטחי המסחר ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>גובה המבנים ומספר הקומות</u>

<u>מספר קומות:</u>

1. גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. גובה המבנים הנמוכים יהיה עד 6 קומות כולל קומת הקרקע. ניתן לבנות פחות קומות ובלבד שסה"כ גובה המבנה יהיה זהה לקו הרקיע של יתר המבנים הנמוכים.

<u>גובה המבנים:</u>

1. סה"כ גובה המגדלים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים.
2. גובה המבנים בבניה נמוכה, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. גובה זה יהיה מחייב לכל המבנים הנמוכים בתחום התכנית.

<u>גובה קומות:</u>

1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
2. גובה קומת הקרקע ושתי הקומות שמעליה, לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו כל אחת.

<u>מרתפים:</u>

1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.
2. לא יותר אוורור מרתפים כלפי הפיתוח והרחובות הסובבים, למעט לכיוון ובמפלס דרך השירות בתא שטח 200.



פיתוח:

1. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.
2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את ייעוד השטח.
3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.
4. סך כל השטח המגונן הרציף, לא יפחת מ- 3.5 דונם. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המגונן המרכזי ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
5. חומרי הגמר של הפיתוח וכן אלמנטי הצללה במידה וישולבו, יהיו אחידים באופן המבטא המשכיות בין תאי השטח. סוג הקירוי והריצוף ייקבע בהיתר הראשון ויחייב את הבאים אחריו.
6. המבנים בבניה נמוכה בתא שטח 101 לאורך נתיבי איילון יכללו גינות פאטיו ברחוב של 8 מ' לפחות. בדופן הגינות הפונות לאיילון ייבנה קיר זכוכית לצורך מיסוך הרעש.

טבלת זכויות והוראות בניה (תוך סימון החלק הרלוונטי לנשוא השומה)

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר / %)					אחוזי בניה כוללים	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה	מתחת לכניסה
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
	מגורים			10,400	4,160	-	-	14,560	-		130			
	תעסוקה	101	11,561	92,026	36,811	-	-	128,837	-		-			
	מבנים			3,265	1,305	-	-	4,570	-		-			
	סה"כ מגרש 101			**105,691**	**42,276**	**-**	**69,360**	**217,327**	**1880%**		**130**	**(1) 180**	**(2) 41**	**6**
תעסוקה	מגורים			5,600	2,240	-	-	7,840	-		70			
	תעסוקה			48,894	19,557	-	-	68,451	-		-			
	מבנים ומוסדות ציבור	102	6,150	1,735	695	-	-	2,430	-		-			
	סה"כ מגרש 102			56,229	22,492	-	36,900	115,621	1880%		70	180 (1)	41 (2)	6
	סה"כ		**17,711**	**161,920**	**64,768**	**-**	**106,260**	**332,948**	**19**		**200**			

הערות ברמת טבלה:

א. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע תת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 א (7)

ב. המרת עד 10% משטחי השירות העל קרקעיים לשטחים עיקריים ללא שינוי בסך שטחי הבניה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

ג. מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליחידת דיור. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ה. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לנצלם לשימושי תעסוקה.

ו. ניתן לכלול במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובית אבות.

ז. ניתן לכלול במסגרת שטחי התעסוקה את השימושים הבאים: מרפאות ובית חולים סיעודי.

ח. בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה יוותרו שימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים בהיקף של 10% מכלל שטחי הבניה המהווים 16,192 מ"ר עיקרי ו-6,476 מ"ר שירות. שטחים אלו יומשו בתא שטח 102 בלבד, מתוך סך שטחי הבניה המותרים במגרש זה.

ט. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 42 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, ככך ששטח דירה ממוצע יהיה 92 מ"ר עיקרי.

י. יותר ניוד שטחי בנייה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים יא-יג להלן:

יא. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%

יב. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%

יג. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.

(1) הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המקסימאלי מפני הים ולא מפני מפלס הכניסה הקובעת.

(2) מספר הקומות כולל קומה טכנית גבוהה



הוראות נוספות:

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית שתכלול התייחסות לנושאים המפורטים בסעיף 6.1 לתקנון התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל.
2. תנאי לכל היתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא השטח והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
3. הבטחת רישום וביצוע השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור, לכלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר הבניה.
4. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העירייה לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
5. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
6. תיאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן:
   א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
   ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
7. תנאי למתן היתר בניה למלונאות ככל שיבנו יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.
8. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מעונות סטודנטים יהיה הבטחת השימוש, להנחת דעת הייעוץ המשפטי לועדה המקומית.
9. תנאי להוצאת היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדיניות העירונית בנושא.

תנאים למתן היתרי אכלוס

1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש.
2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית ת"א של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכל רכב ותשתיות.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
6. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה לכל מגרש. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת חלקה. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>דרכים וחניות:</u>

1. הכניסה למרתפים השונים בתחום התוכנית תהיה מדרך השירות (תא שטח 200) בלבד.
2. שינוי מיקום הכניסה למרתפים לאורך דרך השירות, באישור מה"ע ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. כל החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
4. החניה לתוספת שטחי הבניה בתכנית, לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
5. מקומות החניה שלא יוצמדו ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הסדרי החניה של החניון הציבורי יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה.
6. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החניה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע.
7. חניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושי הציבור.
8. יוקצו מקומות חניה לאופניים ואופנועים לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

<u>זיקת הנאה</u>

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבולות המגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות ומחסומים.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

<u>היטל השבחה:</u>

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<u>סטייה ניכרת</u>

1. מספר הקומות המרבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעלה על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המרבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תינתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו לא יעלה על 200. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

<u>שלבי ביצוע</u>:

שלב	תאור השלב	התניה
1	היתר בניה למרתף	היתר הבניה יכלול את המרתפים, קומת הקרקע ותכנית הפיתוח במגרש נשוא ההיתר.
2	היתר למגדל או חלקו	ניתן להוציא היתר בניה למגדל בשלבים ובתנאי שהבקשה להיתר תציג את המבנה בשלמותו.
3	היתר לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.
4	טופס אכלוס לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.

<u>הערה-</u> בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות בנושא איכות הסביבה, תשתיות, הריסת מבנים הנחיות להקמת תחנת תדלוק וכיוצ"ב.

5.2.2. <u>ניתוח אדריכלי לענין ניצול והתפלגות זכויות בניה בשלב ג' של הפרויקט עפ"י תב"ע תא/מק/4086 ושומת היטל השבחה שהוגשה בגין התכנית</u>:

בהתאם למכתב מיום 15/01/2019, ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", שטיפל בהכנת התכנית, להלן טבלת זכויות בניה לניצול שנערכה ע"י משרד האדריכלים על בסיס התב"ע החדשה ובהתייחס להיתרים קודמים שהוצאו במתחם (שלב א' + ב') ופרוגרמה ראשונית לניצול הזכויות עפ"י תכנון מקדמי עפ"י תב"ע זו:

<u>זכויות בניה לניצול</u>:

סוג	שטח במ"ר	הערות
שטח קרקע	11,560	
שטח עיקרי כולל מבנה ציבור	105,691	
שטח שירות כולל מבנה ציבור	42,276	1280%
שטח עיקרי מבנה ציבור	3,265	
שטח שירות מבנה ציבור	1,305	
יתרת שטח עיקרי ללא מבנה ציבור	102,426	
יתרת שטח שירות ללא מבנה ציבור	40,971	
שטח עיקרי מנוצל בשלב א' + ב' של הפרוייקט (עפ"י תכנית לקראת הוצאות היתר)	31,998	בהיתר למגדל המשרדים מרפסות זיזיות שאינן מחושבות במניין השטחים
שטח שירות מנוצל בשלב א' + ב' של הפרוייקט (עפ"י תבע 3819)	13,562	
יתרת שטח עיקרי לניצול עפ"י תבע חדשה תא/4086	**70,428**	ללא שטחי מבנה ציבור
יתרת שטח שירות לניצול עפ"י תבע חדשה תא/4086	**27,409**	

התפלגות שטחים לניצול בשלב ג' (יתרת זכויות בניה לניצול), עפ"י הפרוגרמה:

סוג	שטח במ"ר	הערות
מגורים עיקרי [130 יח"ד * 87 מ"ר ליח"ד]	11,285	הובא בחשבון כי בפרוייקט יתוכנן דירות בשטח ממוצע של כ-87 מ"ר ליח"ד (80 מ"ר + כ- 7 מ"ר ליח"ד - המרת ממ"דים לשטח עיקרי ובניית ממ"קים בקומות המגורים כחלק משטחי השירות)
שירות למגורים עפ"י תב"ע	5,280	העמסה עפ"י תב"ע 4,160 מ"ר + ניוד והמרת שטחים עפי תכנון של כ-1,120 מ"ר.
סה"כ שטח מגורים "פלדלת"	**11,285**	
יתרת שטח עיקרי למסחר משרדים ומלונאות	59,143	
יתרת שטח שירות לניצול	22,129	
שטח עיקרי מיוחס למסחר עפ"י תכנון	**1,251**	
שטח שירות מיוחס למסחר	250	
שטח עיקרי מיוחס למלון עפ"י תכנון	6,395	217 חדרים לפי 30 מ"ר עיקרי לחדר וכ- 51 מ"ר ברוטו.
שטח שירות מיוחס למלון	4,691	
סה"כ עיקרי + שירות למלון	**11,086**	
שטח עיקרי למשרדים	**51,497**	
שטח שירות למשרדים	**17,187**	
סה"כ שטח עיקרי + שירות לניצול כמשרדים	**68,685**	
שטח מבנה ציבור	**4,570**	עפ"י תב"ע + 65 חניות עפ"י נספח תנועה.

<u>הערה</u>- עפ"י מסמך האדריכל במהלך התכנון המפורט ייתכנו שינויים בניצול השטחים מהמצוין בפרוגרמה כמפורט לעיל.

ריכוז שטחים לשיווק לשלב ג' עפ"י פרוגרמה זו:

סוג	שטח לשיווק במ"ר	הערות
מגורים	11,285	שטח "פלדלת" (130 יח"ד)
משרדים	68,685	שטח ברוטו
מסחר	1,438	שטח לשיווק- שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה
מלונאות	11,086	שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עפ"י תכנון
שטחי ציבור	4,570	
חניה לשטחי ציבור	65	עפ"י תב"ע ונספח תנועה.

<u>הערות</u>:

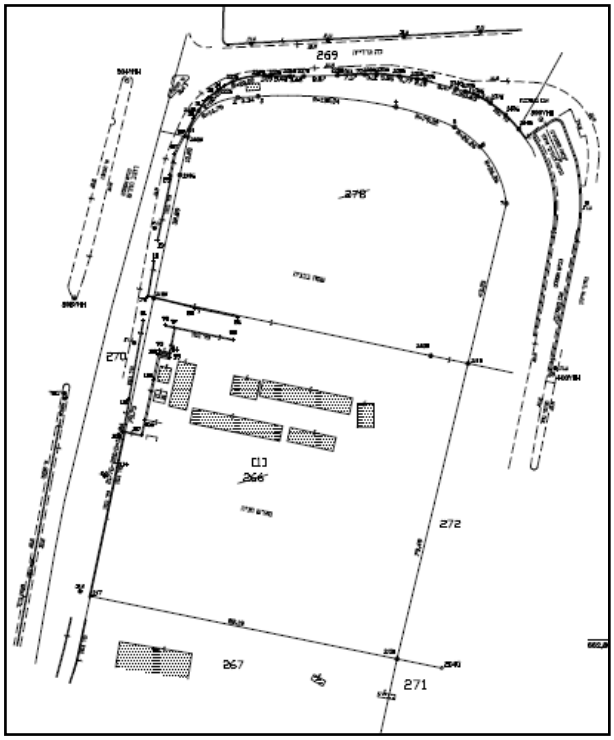
* נמסר ע"י החברה כי שטח של כ-1,200 מ"ר מהשטח הציבורי יהווה אולם התעמלות בגובה של כ-8 מ' עפ"י דרישות העיריה, כשיתרת השטח בשימושי משרדים בגמר מלא.

* נמסר ע"י מר עדי דוידוב, אדריכל ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", שטיפל בהכנת התכנית, כי נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון לשלב ג' (בשלב מילוי דרישות סף).

5.3 <u>תשריט לצרכי רישום - איחוד חלקות</u>

בהתאם לתצ"ר שנערך ע"י מ. ליברמן, מודד מוסמך, חלקות ישנות מס' 278 ו-266 בגוש 6977 אוחדו לחלקה מס' 282, בשטח כולל של 11,561 מ"ר.

<u>להלן תשריט החלקה המאוחדת:</u>



5.4 <u>היתרי בניה ותעודות גמר</u>:

5.4.1. היתר בניה מס' 10-0415 מיום 11/07/2010 (ההיתר חתום ע"י כל גורמי התכנון הרלוונטים למעט חותמת הועדה המקומית), התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977 (כיום מהווה את חלקה 278 בגוש 6977), דיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים וחפירת כל השטח בעומק של כ-20 מ'.

5.4.2. היתר בניה מס' 12-0196 מיום 07/06/2012, התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977 (כיום מהווה את חלקה 278 בגוש 6977), כדלקמן:
4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית, ללא תקרה כשלב ראשון עבור בניה עתידית של בנייני משרדים ומסחר בקומת הקרקע הכוללים:

- בכל הקומות חדר מדרגות וגרעין הכולל מדרגות, מעליות והמשך פירי מעליות.
- במרתפים (-5) - (-2): 509 מקומות חניה, מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- במרתף עליון (-1): 41 מקומות חניה ומתוכם 17 מקומות חניה למסחר ברמת שירות 1 מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- בקומת הביניים של המרתף העליון (מפלס 3.3-): ממ"מ, חדר שנאים פרטי, חדרי חשמל פרטיים, חדר מיתוג פרטי וחדר מיתוג של חברת חשמל.

5.4.3. היתר בניה מס' 15-0115 מיום 12/04/2015, התיר כדלקמן:
שינויים כלפי היתר מס' 12-0196 להקמת 4 קומות מרתף, השינויים כוללים הקמת שתי קומות מרתף נוספות, בניית שני מבנים על קרקעיים בני 3 קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעונאי.
השינויים במרתפים כוללים, שינוי מפלסי קומות המרתף וחלוקת השטחים לרבות בגרעין הבנין כאשר מדובר בתכנון חדש כמפורט:
מבנה 1, בכל גובה המבנה גרעין חדרי מדרגות עם 8 פירי מעליות, מעלית שירות, מעברים, לובי מגדל.
מבנה 2, בכל גובה המבנה גרעין מדרגות.
<u>ק.מרתף 6-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 122 מקומות חניה.
<u>ק.מרתף 5-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.
<u>ק.מרתף 4-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 120 מקומות חניה.
<u>ק.מרתף 3-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.
<u>בקומת מרתף</u> 2-: חדרי אשפה, בור מעלית רכב, אזור פריקה וטעינה, מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 82 מקומות חניה.

<u>בקומת מרתף 1-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניית אופניים וסה"כ 55 מקומות חניה.
סה"כ 620 מקומות חניה תקניים ומקום חניה אחד לרכב תפעולי.



מבנה 1: בגובה של 3 קומות בגובה כפול ומהווה בסיס למגדל עתידי בשימוש של שרותי רכב וכולל: לכל גובה המבנה, מעלית רכב, מרחב מוגן מוסדי, מבואות משותפות, חדר חשמל, פירים טכניים, חדרים לרווחת העובדים, שירותים, חללי תצוגת ומכירת רכב.
בקומת הכניסה לובי ראשי למגדל העתידי, אולם מכירת רכב עם מדרגות ומעליות פנימיות.

מבנה 2: בגובה של 3 קומות בגובה כפול:
לכל גובה המבנה, גרעין מדרגות, 2 פירי מעליות, מעלית רכב, מרחב מוגן, חדר חשמל, פירים טכניים, מחסנים וחדרים טכניים, חללי תצוגת ומכירת רכב.
בצמוד למבנה אלמנט בנוי בגובה של 45 מ' המכיל פיר מדרגות ואוורור מרתפים מחופה אלומיניום. בקומת הכניסה לובי כניסה ואולם מכירת רכב עם מדרגות פנימיות.

פיתוח שטח בכל המגרש והקמת פרגולה בגובה של 25.8 מ'.

הערות:

1. בדף ההיתר קיימות התניות שונות הכוללות, בין היתר, תנאי לאכלוס יהיה איחוד תאי שטח 101 ו- 102, תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבניה, בהתייחס לנתיבי איילון לא יהיו עוגנים בתחום נתיבי איילון וכי רשות התעופה האזרחית באישורה מיום 16/9/14 התירה גובה מרבי למבנה 1 - 161.4 מ' ומבנה 2 - 45 מ'.
2. מביקור שנערך בנכס בליווי מר אילן שובה, מנהל עבודה באתר הבניה, נמסר כי בשלב הוצאת טופס 4 ולאור תכנון שלב ב' של הפרויקט להקמת מגדל המשרדים מעל המבנה המערבי, התבקשו לרכז את המלתחות בקומות המרתף (3-) ו- (4-).

5.4.4. היתר בניה מס' 16-0802 מיום 13/4/2016, התיר כדלקמן:
שינויים כלפי היתר מס' 15-0115 שניתן עבור תוספת 2 קומות מרתף חדשות ל- 4 קומות מרתף קיימות ולהקמת בניינים חדשים, בני 3 קומות כפולות לשירותי רכב ומסחר קמעוני, המהווים בסיס למגדלי המשרדים העתידיים, הכוללים:
- שינויים פנימיים ב- 6 קומות המרתפים המשותפים.
- שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות ב- 2 הבניינים.
- השלמת קומה שלישית בבניין מס' 1 עבור חללים טכניים. המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו.
- תוספת שטח בבניין מס' 2 עבור מסעדה בקומה העליונה (השלישית), מרפסת גג לא מקורה, והסדרת פרגולה דקורטיבית מעל לגג העליון.
- שינויים בצורת המדרגות החיצוניות המוצמדות לבניין מס' 2, שינויים בפיתוח המגרש הכוללים ביטול פרגולה המחברת בין 2 הבניינים, וביטול קולונדה מוצמדת לבניין מס' 1 לכיוון רחוב החרש.

<u>פרוט ההקלות שאושרו בהיתר:</u>

1. ביטול פרגולה בין המבנים בקומת הקרקע.
2. ביטול שורת עמודים חיצונית בקו בניין 0 לרח' החרש (בניין 1).
3. נסיגת חזית מערבית מקו בניין מכיוון רח' החרש (בניין 1).
4. סגירת מרפסות בחזית צפונית לכיוון רח' לה גווארדיה (בנין 1).

נימוקי הבקשה להקלות - התאמת המבנה המתוכנן לתב"ע עתידית תא/4086.

5.4.5. **<u>היתר בניה אחרון</u>**

היתר בניה מס' 17-1032 מיום 05/02/2018, התיר כדלקמן:
שינויים ותוספת קומות במתחם חדש למשרדים, שירותי רכב ומסחר קמעונאי שנמצא בתהליכי בניה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות.
השינויים כוללים:

- שינויים פנימיים בקומות התחתונות שינוי דרכי מילוט בקומת הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך.
- תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' (הפונה לרח' החרש) עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר – צ'ילרים.
- הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים.
- הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות.
- בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות.

<u>הערות:</u>

- ההיתר ניתן על בסיס ההקלה שאושרה במסגרת היתר קודם מס' 16-0802 מיום 18/09/2016 להקמת בניין קיים בנסיגה.
- ההיתר כפוף לתנאי ההיתר הקודם מס' 16-0802.

<u>תנאים קבועים בהיתר:</u>

1. עמידה בהתחייבות המבקש מיום 2/10/2017, כי ככל ולא תאושר תכנית תא/4086 במתכונתה ולפיה ניתן יהיה לבנות המגדל בנסיגה של 4 מטר מקווי המגרש, לא יבנו שלושת הקומות האחרונות של המגדל ובכך יוותרו די זכויות בניה שיאפשרו בנייה במרווח הקדמי עד לקו הנוכחי עפ"י תכנית קיימת תא/3819. ככל תאושר התכנית החדשה, תוסר המגבלה כאמור.

2. מילוי הנחיות איכות הסביבה מיום 6/6/2017:

- יש להתקין למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה/מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

- חו"ד אקוסטית של מ.ג.אקוסטיקה מיום 30.5.2017 תהיה נספח/חלק מהיתר הבנייה. בשלב מתן תעודת גמר יחתום עורך הבקשה שכל האמצעים ננקטו כנדרש. יש לקבל התחייבות מהיזם שאם ייבנה בעתיד מבנה גבוה ממנו בסביבה הקרובה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות העיבוי המוצעות על הגג בהתאם להמלצות אקוסטיקאי מוסמך.
- בשלב מתן תעודת אכלוס יומצא דוח אקוסטי של מפלסי הרעש של המערכות על הגג בפועל תוך ציון איזו מערכת תעבוד בשעות הלילה כולל מדידה שלה. יש לציין גם מה מפלס הרעש בדירות המגורים של המבנה השכן.
- קבלת התחייבות מהיזם שאם בעתיד יבנה בסמיכות אליהם בנין גבוה מהם והקומות הגבוהות תיועדנה למגורים ויוצרו מטרדי רעש הם ינקטו באמצעים נוספים להפחתת הרעש ממערכות אלו.

3. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
5. איחוד תא שטח 101 ו-F102 כתנאי לאכלוס.

<u>הערה</u> -ע"ג תשריט תכנית הבקשה מצוין הגבלה לבניית קומות 33-29 שיבנו בכפוף להתחייבות מיום 2/10/2017[10] החתומה ע"י חב' ויתניה וד.מ.ר כלפי עיריית ת"א. הערה זאת אינה רלוונטית כמצוין בסעיף 1 בתנאים להיתר כמפורט לעיל.

<u>להלן שטחי המבנים עפ"י טבלת השטחים שע"ג היתר הבניה:</u>

א. <u>קומות המרתפים</u>

הקומה	מפלס	סה"כ עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר									סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
			מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות (שינוי ייעוד) זיכוי	אחסנה בהיתר	אחסנה מבוקש	אחסנה (שינוי ייעוד) זיכוי	מעברים מבואות וחדרי מדרגות שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים (שינוי ייעוד) בהיתר - זיכוי	סה"כ שירות במ"ר	
מרתף 6-	-20.49	-	493.68		(15.6063)	167.13	15.61		186.45	3,936.83		4,799.70	4,799.70
מרתף 5-	-17.52	-	183.40		(15.6063)	215.56	15.61		181.13	4,180.29		4,775.99	4,775.99
מרתף 4-	-14.55	-	220.76	15.75		210.31		(15.7462)	194.41	4,180.34		4,821.57	4,821.57
מרתף 3-	-11.24	-	268.39			152.27			189.80	4,170.33		4,780.79	4,780.79
מרתף 2-	-7.92	-	815.23	37.25		78.09			225.94	3,171.08	(37.25)	4,327.60	4,327.60
מרתף 1-	-4.95	-	1,099.91			36.04			309.03	2,464.15		3,909.13	3,909.13
סה"כ תת קרקעי במ"ר		**-**	**3,081.38**	**53.00**	**(31.21)**	**859.39**	**31.21**	**(31.4924)**	**1,286.77**	**22,103.02**	**(37.25)**	**27,414.77**	**27,414.77**

[10] החברה התחייבה כי במידה ותב"ע תא/מק/4086 לא תאושר במתכונת שהוגשה (בהתייחס לקו בנין מערבי לרחוב החרש של 4 מ' לפיו נערכה תכנית הבקשה לקומות העיליות לשלב ב' של המגדל המתוכנן), אזי הקומות 33-29 לא יבנו ושטחי הקומות יבנו בקומות העיליות של המגדל (קומה 4 עד 28) ב"קונטור" קומה גדול יותר שישלים עד קו בנין מערבי של 0 מ' לרחוב החרש התואם את הוראות התב"ע (תא/3819) לפיה הוגשה תכנית הבקשה למגדל.

<u>הערות-</u>

<u>שטחי אחסנה</u>- סה"כ שטחי אחסנה כ- 891 מ"ר (בהיתר + מבוקש) כשמהנ"ל כ- 674 מ"ר אחסנה וכ- 217 מ"ר אחסנה לאופניים.

<u>מקומות חניה</u>- עפ"י תשריטי תכנית הבקשה בחניון 626 מקומות חניה (ללא חניה תפעולית) בהתפלגות כדלקמן:

מרתף (-6) - 121 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 125 מקומות חניה,
מרתף (-5) - 120 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 124 מקומות חניה,
מרתף (-4) - 115 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 3 חניות נכים = 122 מקומות חניה,
מרתף (-3) - 111 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 5 חניות נכים = 120 מקומות חניה,
מרתף (-2) - 74 חניות רגילות[11] + 3 חניות כפולות + 4 חניות נכים = 84 מקומות חניה
מרתף (-1) - <u>51 חניות רגילות</u> = <u>51 מקומות חניה.</u>
סה"כ - 592 חניות רגילות + 11 חניות כפולות + 12 חניות נכים = 626 מקומות חניה.

ב. <u>מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")</u>

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר						סה"כ	
		משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ממ"ק/ מקלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעלית	סה"כ שירות במ"ר	עיקרי + שירות במ"ר	שטחים לא מקורים
ק. קרקע	0	-	930.42	**930.42**	14.26	42.73	-	69.28	-	4.00	**130.27**	**1,060.69**	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	(4.98)	25.75	**25.75**	19.91	32.74	6.29	36.27	4.98	-	**100.19**	**125.94**	-
קומה 1	+6.5	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 1 גלריה	+9.75	-	30.73	**30.73**	19.91	33.54	6.29	36.27	-	-	**96.01**	**126.74**	-
קומה 2	+13	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 2 גלריה	+16.25	(4.98)	45.22	**45.22**	-	34.42	6.29	36.27	4.98	-	**81.96**	**127.17**	-
קומה 3	+19.5	-	332.51	**332.51**	-	160.86	-	72.36	-	-	**233.22**	**565.73**	457.32
קומה 3 גלריה	+22.75	-	-	**-**	-	21.92	-	15.22	-	-	**37.14**	**37.14**	272.07
גג טכני	+26	-	-	**-**	-	-	-	-	-	-	**-**	**-**	343.39
סה"כ במ"ר		**(9.96)**	**3,101.39**	**3,101.39**	**93.89**	**384.58**	**18.87**	**371.89**	**9.96**	**4.00**	**883.19**	**3,984.58**	**1,072.77**

[11] 75 מקומות חניה (עפ"י תשריט הקומה) בהפחתת מקום חניה אחד שיוקצה כחניה תפעולית לשטחי המסעדות (עפ"י טבלת מאזן החניות בתכנית הבקשה).

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

ג. מבנה מערבי - T1 (שלב א'- מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר						שטחי שירות במ"ר												סה"כ מרפסות מקורות/ שטחים לא מקורים במ"ר
		משרדים בהיתר	משרדים מבוקש	משרדי (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	אחסנה בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות (שינוי ייעוד) זיכוי	לובי מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט בהיתר	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט מבוקש	קומת עמודים מפולשת בהיתר	סה"כ שירות במ"ר	עיקרי + שירות במ"ר	
ק. קרקע	0	-	-	(11.1000)	742.51	11.10	753.61	10.92	-	63.05	3.60	-	151.98	-	(3.6041)	-	1.76	-	291.44	522.76	1,276.37	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	-	-	(4.6400)	14.09	42.27	56.36	10.40	-	112.82	-	15.84	87.84	4.64	(42.2675)	-	3.50	-	291.44	526.48	582.83	-
קומה 1	+6.5	-	-	-	949.59	5.50	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	-	2.19	-	-	186.30	1,141.39	-
קומה 1 גלריה	+9.5	-	-	(4.6400)	14.09	42.27	56.36	10.92	-	113.97	-	15.46	87.84	4.64	(42.2675)	-	2.97	-	-	235.80	292.16	-
קומה 2	+13	-	-	-	949.59	5.50	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	-	2.19	-	-	186.30	1,141.39	-
קומה 2 גלריה	+16.25	-	-	-	4.56	-	4.56	10.92	-	155.77	-	10.90	140.15	-	-	-	2.97	-	-	320.72	325.28	-
קומה 3	+19.5	-	-	-	32.93	-	32.93	26.04	-	965.80	-	-	142.01	-	-	-	3.76	-	-	1,137.61	1,170.54	139.34
קומה 4	+23.3	33.19	835.81	-	-	-	869.00	26.04	-	27.61	-	-	131.12	112.64	-	-	3.76	-	-	301.17	1,170.18	24.82
קומה 5	+27.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 6	+30.9	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 7	+34.7	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 8	+38.5	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 9	+42.3	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 10	+46.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 11	+49.9	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 12	+53.7	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 13	+57.5	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 14	+61.3	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 15	+65.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 16	+68.9	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 17	+72.7	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 18	+76.5	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 19	+80.3	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 20	+84.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 21	+87.9	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	40.27	-	3.49	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 22	+91.7	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	40.27	-	3.49	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 23	+95.5	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	40.27	-	3.49	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 24	+99.3	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	40.27	-	3.49	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 25	+103.1	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	40.27	-	3.49	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 26	+106.9	-	869.49	-	-	-	869.49	-	26.04	-	26.08	-	-	235.49	-	40.27	-	3.49	-	331.37	1,200.87	106.36
קומה 27	+110.7	-	869.49	-	-	-	869.49	-	26.04	-	26.08	-	-	235.49	-	40.27	-	3.49	-	331.37	1,200.87	6.21
קומה 28	+114.5	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	40.27	-	3.49	-	320.36	1,190.42	110.50
קומה 29	+118.3	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	40.27	-	3.48	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 30	+122.1	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	40.27	-	3.48	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 31	+125.9	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	40.27	-	3.48	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 32	+129.7	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	40.27	-	3.48	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 33	+133.5	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	40.27	-	3.48	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 34	+137.3	-	-	-	-	-	-	-	-	174.00	-	-	-	115.79	-		-	-	-	289.79	289.79	900.67
קומה 35	+141.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	371.68
סה"כ		**33.19**	**26,049.49**	**(20.38)**	**2,707.35**	**106.64**	**28,896.67**	**117.08**	**755.16**	**1,516.87**	**878.31**	**61.05**	**990.64**	**7,125.06**	**(99.14)**	**523.56**	**23.11**	**105.50**	**582.88**	**12,679.23**	**41,575.90**	**2,304.89**

5.4.6. **<u>תכנית בקשה להיתר שינויים שהוגשה לוועדה (טרם אושרה):</u>**

התכנית הוגשה לוועדה המקומית לראשונה בתאריך 12/03/2019, אך לאור מס' עדכונים שנעשו בהתאם להסכמי השכירות (שנחתמו לאחר מועד ההגשה), עודכנה הבקשה מס' פעמים וטרם נידונה בוועדה.

התוכנית כוללת שינויים פנימיים נדרשים, בהתאם להסכמי השכירות, ושינויים מינוריים נוספים, ללא תוספת שטח. בנוסף, מבוקש הכשרת שטח שירות (עפ"י היתר קודם) בקומה 3 לשטח עיקרי למשרדים, והכשרת שטח לובי הכניסה למגדל המשרדים לשטח משרדים (בהיתר קודם שטח זה הופיע כחלק מהשטח המסחרי). נמסר ע"י עדי דוידוב, אדריכל ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", כי הבקשה נקלטה במחלקת הרישוי ולקראת דיון ברשות הרישוי. להערכתו, צפי לקבלת היתר - מאי 2020.

<u>תיאור הבקשה</u>

* מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: עדכון גרעין ושלד עפ"י מצב קיים ועדכון מתאר קירות מסך לאחר תיאום לביצוע.
* הגבהת המגדל ב-1 מ' בגובה בקומה 33 ועדכון חישובי שטחים בעקבות מעבר לקיר מסך כפול.
* השמשת שטחי הסעדה קיימים בקומת הקרקע של מגדל המשרדים ובקומה 3 של אולם התצוגה.

<u>להלן פירוט שטחים מטבלת שטחים בתוכנית בקשה להיתר הבניה:</u>

א. <u>קומות המרתפים</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.4.5.

ב. <u>מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.4.5.

ג. מבנה מערבי - T1 (שלב א'- מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")

קומה	משרדים בהיתר	משרדים מבוקש	משרדים (שינוי "יעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	מסחרי (שינוי "יעוד) בהיתר - זיכוי	סה"כ עיקרי במ"ר	קומת עמודים מפולשת בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות (שינוי "יעוד) בהיתר - זיכוי	אחסנה בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות (שינוי "יעוד) זיכוי	לובי בהיתר	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט בהיתר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	סה"כ מרפסות מקורות/ שטחים לא מקורים במ"ר
ק. קרקע	-	138.74	(11.1000)	599.37	11.10	(138.7382)	749.21	291.44	10.92	70.06	3.60		-	149.47	-	(3.6041)	-	1.76	527.26	1,276.47	-
ק. גלריה קרקע	-	-	(4.6400)	14.09	42.27		56.36	291.44	10.40	112.82	-		15.84	87.84	4.64	(42.2675)	-	3.50	526.48	582.83	-
קומה 1	-	-	-	949.59	5.50		955.09	-	10.92	38.93	-		9.42	124.85	-	(5.5012)	-	2.19	186.30	1,141.39	-
קומה 1 גלריה	-	-	(4.6400)	14.09	42.27		56.36	-	10.92	113.97	-		15.46	87.84	4.64	(42.2675)	-	2.97	235.81	292.16	-
קומה 2	-	-	-	949.59	5.50		955.09	-	10.92	38.93	-		9.42	124.85	-	(5.5012)	-	2.19	186.30	1,141.39	-
קומה 2 גלריה	-	-	-	4.56	-		4.56	-	10.92	155.77	-		10.90	140.15	-	-	-	2.97	320.72	325.28	-
קומה 3	-	667.42	-	33.21	-		700.62	-	26.04	263.97	-	(667.4163)	-	142.19	-	-	-	3.76	435.97	1,136.59	139.85
קומה 4	834.98		-	-	-		834.98	-	26.04	25.47	-		-	244.10	-	-	-	3.76	299.38	1,134.35	25.01
קומה 5	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 6	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 7	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 8	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 9	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 10	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 11	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 12	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 13	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 14	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 15	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 16	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 17	835.78		-	-	-		835.78	-	26.04	25.45	-		-	243.43	-	-	-	3.65	298.57	1,134.35	25.01
קומה 18	835.35		-	-	-		835.35	-	26.04	25.47	-		-	243.73	-	-	-	3.76	299.01	1,134.35	25.01
קומה 19	835.35		-	-	-		835.35	-	26.04	25.53	-		-	243.05	-	-	-	3.76	298.38	1,133.73	25.01
קומה 20	840.62		-	-	-		840.62	-	26.04	21.35	-		-	233.20	-	-	33.14	3.49	317.21	1,157.83	25.01
קומה 21	840.99		-	-	-		840.99	-	26.04	20.58	-		-	218.47	-	-	51.53	3.49	320.10	1,161.09	25.01
קומה 22	840.99		-	-	-		840.99	-	26.04	20.58	-		-	218.47	-	-	51.53	3.49	320.10	1,161.09	25.01
קומה 23	840.99		-	-	-		840.99	-	26.04	20.58	-		-	218.47	-	-	51.53	3.49	320.10	1,161.09	25.01
קומה 24	840.99		-	-	-		840.99	-	26.04	20.58	-		-	218.47	-	-	51.53	3.49	320.10	1,161.09	25.01
קומה 25	840.99		-	-	-		840.99	-	26.04	20.58	-		-	218.47	-	-	51.53	3.49	320.10	1,161.09	25.01
קומה 26	853.77		-	-	-		853.77	-	26.04	20.64	-		-	230.01	-	-	51.53	3.32	331.53	1,185.31	95.32
קומה 27	854.52		-	-	-		854.52	-	26.04	20.57	-		-	229.62	-	-	51.35	3.21	330.78	1,185.31	6.25
קומה 28	841.74		-	-	-		841.74	-	26.04	20.51	-		-	218.08	-	-	51.35	3.37	319.35	1,161.09	110.72
קומה 29	842.56		-	-	-		842.56	-	26.04	20.03	-		-	217.93	-	-	51.35	3.21	318.56	1,161.11	25.01
קומה 30	842.56		-	-	-		842.56	-	26.04	20.03	-		-	217.93	-	-	51.35	3.21	318.56	1,161.11	25.01
קומה 31	842.56		-	-	-		842.56	-	26.04	20.03	-		-	217.93	-	-	51.35	3.21	318.56	1,161.11	25.01
קומה 32	842.56		-	-	-		842.56	-	26.04	20.03	-		-	217.93	-	-	51.35	3.21	318.56	1,161.11	25.01
קומה 33	842.56		-	-	-		842.56	-	26.04	20.03	-		-	217.93	-	-	51.35	3.21	318.56	1,161.11	25.01
קומה 34	-	-	-	-	-	1.00	-	-	-	173.22	-		-	120.12	-	-	-	-	293.34	293.34	900.67
קומה 35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.63	-		-	-	-	-	-	-	46.63	46.63	371.68
סה"כ	**25,179.23**	**806.15**	**(20.38)**	**2,564.48**	**106.64**	**(138.74)**	**28,656.51**	**582.88**	**872.24**	**1,707.70**	**3.60**	**(667.4163)**	**61.05**	**7,965.74**	**9.28**	**(99.14)**	**701.71**	**124.94**	**12,029.14**	**40,685.64**	**2,299.76**

הערה

כאמור, קיימים שינויים מינוריים בחלק מהשטחים מהיתר אחרון שהותאמו לעבודות שבוצעו בפועל ולשינויים פנימיים בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו, למעט שטח של 667 מ"ר בקומה 3 (קומה טכנית עפ"י היתר קודם) אשר מבוקש לשימושי משרדים בהיתר ושטח של- 139 מ"ר בקומת קרקע המהווה חלק מלובי הכניסה לקומות המשרדים אשר בהיתר קודם הופיע כשטח מסחרי וכעת מבוקש לשימוש משרדים.

ד. להלן ריכוז השטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט ושטחי שלב ב' של הפרויקט בהתייחס לשימושים השונים:

ריכוז שטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט (עפ"י תוכנית שינויים, כולל שטחים מיוחסים למגדל משרדים-שלב ב'):

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח הבניין במ"ר	מרפסות פתוחות במ"ר	הערות
קומות מרתף (-1) - (-6)	-	27,415	27,415	-	626 מקומות חניה (604 רגילות + 11 כפולות) ושטחי אחסנה של כ- 674 מ"ר.
קרקע	1,680	658	2,337	-	אולמות תצוגה לרכבים ובקומת הקרקע של מבנה מערבי מסעדה עתידית בשטח של כ- 218 מ"ר. כולל שטח קומת עמודים מפולשת בקומת קרקע של כ- 291 מ"ר. שטח של כ- 5 מ"ר בגרעין צפוני של מבנה מזרחי ישמש את המסעדה בקומה 3.
קומה 1 - קומה 3 + גלריות במפלסי הקומות	4,894	2,649	7,544	393	אולמות תצוגה לרכבים. בקומה 3 של מבנה מזרחי מסעדה בשטח של כ- 290.5 מ"ר בתוספת שטח שירות של כ- 45 מ"ר בגרעין דרומי ושטח של כ- 24 מ"ר בגרעין צפוני. בקומה 3 של מבנה מזרחי קיימת מרפסת מקורה בשטח של כ- 64 מ"ר. כולל שטח קומת עמודים מפולשת בקומת גלריה של כ- 291 מ"ר.
סה"כ שטח עילי במ"ר	**6,574**	**3,307**	**9,881**	**393**	**כ- 9,945 מ"ר כולל מרפסת מקורה בשטח של כ- 64 מ"ר בקומה 3 של מבנה מזרחי.**
סה"כ עילי ותת קרקעי במ"ר	**6,574**	**30,722**	**37,296**	**393**	

<u>הערה</u>- כאמור, שטח של כ- 2,198 מ"ר משטחי הקומות העיליות במבנה מזרחי ומערבי מיוחס למגדל המשרדים- שלב ב' של הפרויקט (בבנין מזרחי- שטח מסעדה של כ- 360 מ"ר בקומה + לובי מעלית למסעדה של כ- 5 מ"ר בקומת קרקע ובבנין מערבי- יתרת שטח של כ- 1,833 מ"ר בקומות קרקע-3 טכנית (כ- 1,615 מ"ר שטחי העמסה + כ- 218 מ"ר שטח מסעדה)

ריכוז התפלגות שטחי קומות המשרדים במגדל, ללא שטחים טכניים בגג וללא שטחים שנבנו בשלב א' כמצוין לעיל:

קומה		שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	מרפסות מקורות	מרפסות לא מקורות
(גרעין של כ- 222 מ"ר נבנה בשלב א)קומה 4		834.98	299.38	1,134.35	25.01	
קומות 5-17		835.78	298.57	1,134.35	25.01	
	סה"כ	**10,865.17**	**3,881.42**	**14,746.59**	400.16	
קומות 18-19		835.35	299.01	1,134.35	25.01	
	סה"כ	1,670.69	597.39	2,268.08	50.02	
קומה 20		**840.62**	**317.21**	**1,157.83**	25.01	
קומה 21-25		**840.99**	**320.10**			
	סה"כ	4,204.94	1,600.50	**5,805.44**	125.05	
קומה 26		853.77	331.53	1,185.31		כ- 95 מ"ר
קומה 27		**854.52**	**330.78**	**1,185.31**	**6.25**	-
קומה 28		841.74	319.35	1,161.09		כ- 111 מ"ר
קומות 29-33		842.56	318.56		25.01	
	סה"כ	**4,212.79**	**1,592.78**	**5,805.57**	**125.05**	-
סה"כ		**25,179**	**9,270**	**34,450**	**757**	**1,478**

<u>הערה</u>

לא כולל שטחים טכניים בגג (שטח של כ- 293 מ"ר בקומה 34 ושטח של כ- 47 מ"ר בקומה 35).

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

5.4.7. <u>טופס 4 ותעודות גמר-</u>

(א) התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה מיום 12/12/2017 אשר נבנה לפי היתרי בניה, כדלקמן: מס' 20090380 מיום 21/5/2009, היתר מס' 20100415 מיום 11/7/2010, היתר מס' 20120196 מיום 7/6/2012, היתר מס' 20150115 מיום 12/4/2015 והיתר מס' 20160802 מיום 18/9/2016. האישור מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו תוצא תעודת גמר ויושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה.

(ב) תעודת גמר מס' 2019-0081, מיום 17/06/2019, ניתנה לבניין שנבנה עפ"י ההיתרים הבאים: 20150115, 20090380, 20100415, 20120196, 20160802 ו- 20171032.

5.5 סיכום מצב תכנוני:

5.5.1. ריכוז זכויות בניה עפ"י תב"ע תא/3819, שטחים מנוצלים ויתרת זכויות בניה לניצול

(א) זכויות בניה מוקנות לחלקות (טרם האיחוד)

חלקות	מס' מגרש	שטח חלקה במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות, במ"ר
278	101	4,931	14,359	5,744	20,103
266	102	6,631	19,659	7,864	27,523
סה"כ			**34,018**	**13,608**	**47,626**

* עפ"י תצ"ר החלקות אוחדו לחלקה אחת ומהוות כיום את חלקה מס' 282.

(ב) זכויות מנוצלות/אושרו לניצול ויתרת זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע בתוקף תא/3819:

סוג	זכויות בניה לניצול במ"ר	סה"כ זכויות מנוצלות שלב א' + זכויות מנוצלות בשלב ב' במ"ר (עפ"י תוכנית שינויים, כמפורט בסעיף 5.4.6.ג)	יתרת זכויות במ"ר שלא ניתן לנצל במתחם משנה צפוני לאור מגבלות בניה בתב"ע
עיקרי	34,018	כ- 31,094	2,924
שירות	13,608	כ- 13,609	0
סה"כ	**47,626**	**כ- 44,258**	**2,924**

הערות:

1) כאמור, תוכנית השינויים שהוגשה וטרם אושרה כוללת שינויים פנימיים נדרשים, בהתאם להסכמי השכירות, ושינויים מינוריים נוספים, ללא תוספת שטח. בנוסף, מבוקש הכשרת שטח שירות של כ- 667 מ"ר בקומה 3 (קומה טכנית עפ"י היתר קודם. שטח מועמס על קומות המשרדים ולפיכך אין משמעות לאופי השינוי באומדן השווי) והכשרת שטח של כ- 139 מ"ר (שהופיע כשטח מסחרי בהיתר קודם) בקומת קרקע לשימוש למשרדים (לובי הכניסה למגדל המשרדים).

2) מעיון בתכנית הבקשה להיתר להקמת שלב ב' של הפרויקט (מגדל המשרדים), עולה כי נוצלו מלוא זכויות הבניה המוקנות בתב"ע למעט שטח מינורי שלא ניתן לנצלו לאור מגבלות גובה בתב"ע.

3) חניון הפרויקט- בקומות המרתף כמות חניות "עודפת" לשלב א' הקיים ולשלב ב' שבבניה של כ- 247 חניות (בהתייחס לתקן חניה חדש).

5.5.2. <u>זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע תא/מק/4086</u>

בשנת 2018 אושרה תב"ע חדשה תא/מק/4086 אשר נערכה על בסיס תכנית תא/5000 להוספת זכויות בניה ושימושי מגורים תוך ניצול רח"ק מקסימלי של 12.8. בתכנית קיימות מטלות ציבוריות בהיקף של 4,570 מ"ר (עיקרי ושרות).

הוצגה בפנינו פרוגרמה אדריכלית מיום 15/1/2019, שנערכה ע"י משרד האדריכלים "אבנר ישר", שטיפל בהכנת התכנית, לניתוח והתפלגות זכויות בניה לניצול לשלב ג' של הפרויקט [שינוצל במתחם משנה דרומי (השטח הפנוי של החלקות)], כדלקמן:

<u>שטחים לשיווק בשלב ג' עפ"י פרוגרמת אדריכל לתב"ע תא/מק/4086 (כמפורט בסעיף 5.2.2):</u>

סוג	שטח לשיווק במ"ר	הערות
מגורים	11,285	שטח "פלדלת" (130 יח"ד)
משרדים	68,685	שטח ברוטו
מסחר	1,438	שטח לשיווק- שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה
מלונאות	11,086	שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עפ"י תכנון
שטחי ציבור	4,570	
חניה לשטחי ציבור	65	עפ"י תב"ע ונספח תנועה

הערה- כמצוין במסמך האדריכל ייתכנו שינויים בהליך התכנון המפורט.

לתוכנית כמו גם לשטחים שלא נוצלו בתכנית תא/3819 הוצאה שומת היטל השבחה ע"י שמאי מטעם הוועדה המקומית תל אביב - יפו כשהיטל ההשבחה הנדרש הינו ע"ס 269,036,000 ₪ (ממודד למועד קובע לשומה). מנגד, הוגשה 'שומה אחרת' מטעם בעלי הזכויות בנכס ע"י עדינה גרינברג, שמאית מקרקעין, ע"ס 120,000,000 ₪ (ממודד למועד קובע לשומה).

<u>שמאי מכריע, מר בועז קוט, בשומה מכרעת מיום 30/1/2020, קבע כדלקמן:</u>

בגין יתרת ניצול זכויות בתא/3819, ליום 6/7/2012, היטל השבחה בסכום של 3,357,250 ₪

בגין תא/4086, ליום 21/12/2018 - היטל השבחה בסכום של 207,766,000 ₪.

סה"כ סכום היטל השבחה ממודד למועד חוות הדעת (31/12/19) – 211,842,000 ₪.

ערכי השווי שנקבעו ע"י השמאי המכריע:

למגורים – 11,500 ₪ למ"ר מבונה פלדלת, למשרדים – 4,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת ולמסחר – 6,600 ₪ למ"ר מבונה לשיווק.

<u>הערה</u> - **סכום היטל השבחה בהתייחס לשטחים בפרוגרמה תכנונית (ניצול שונה מהתפלגות השמאי המכריע - מימוש חלקי), וערכים שנקבעו ע"י השמאי המכריע, הינם בסכום כולל שבגבולות 201,678,000 ₪ (נכון למועד קובע לשומה - 31/12/19).**

6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

להלן מידע משפטי מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט[12], ביום 08/12/2019, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6977
חלקה	:	282 (המספרים הישנים של החלקה טרם איחוד החלקות: 278 ו- 266)
שטח החלקה	:	11,561 מ"ר
בעלויות	:	רשומות שתי בעלויות מיום 18/05/2017 כדלקמן:

שם החברה	החלק הנכס
ויתניה בע"מ	- 1/2 חלקים מהנכס.
נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	- 1/2 חלקים מהנכס.

משכנתאות	:	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ע"ש החברות "ויתניה בע"מ" ו- "נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ) לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, בשלמות על כל הבעלים.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 19/11/2018, להימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים. רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 13/02/2019, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, כמפורט להלן: * השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הנאה לכלל הציבור. * השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. * השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע בז' עם הייצ' יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. * השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף.
זיקת הנאה	:	רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, מיום 27/11/2017, חלקה כפופה, תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום המסומן בצבע אדום בשטר של 2,670 מ"ר המסומן באות A.

[12] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

6.2 <u>הסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה לחברת נכסי ד.מ.ר + חלוקת השטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" עפ"י הסכם שכירות בין הצדדים</u>

6.2.1. בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה") לבין חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "נכסי דמר"), שנחתם ביום 26/02/2008, ובהתאם לתיקון מס' 1 להסכם מיום 17/04/2008 ותיקון מס' 2 להסכם מיום 28/11/2011, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

- ביום 28/01/2008 התקשרו הצדדים בהסכם לרכישת מגרש I (להסכם זה קיימת תוספת).
- ויתניה ונכסי דמר רכשו ביום 28/01/08 מחברת בית אשר בע"מ (בפירוק מרצון) את המגרש הידוע כמגרש I עפ"י תכנית מפורטת מס' 2129, ששטחו כ- 5 דונמים וזכויות הבניה התקפות בו הן כ- 18,000 מ"ר ברוטו.
- חברת נכסי דמר מתחייבת להעניק לויתניה הלוואה לשם מימון רכישת חלקה של ויתניה במגרש I (50%) בהתאם להסכם הלוואה (להלן "ההלוואה").
- הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה בהתאם להסכם זה לשם הקמת הפרויקט.
- נכסי דמר מצהירה כי ידוע לה כי סכום של 64,000,000 ₪ גבוה מהסכום המקסמאלי בו הייתה ויתניה מוכנה לרכוש את מגרש I.

<u>הפרויקט הגדול</u>

- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II בחלקים שווים (50% - 50%) לשם הקמת הפרויקט הגדול.
- בסמוך למגרש I מצוי מגרש II ששטחו כ- 6,630 מ"ר ובו זכויות בניה תקפות בהיקף של 24,000 מ"ר ברוטו כמפורט בתוכנית הבינוי.
- הצדדים מעוניינים בהקמת מגדל משרדים גבוה כ- 32 קומות טיפוסיות בשטח של כ- 1,200 מ"ר לקומה, הנושא את השם "בית מאזדה - פורד", להלן "המגדל".
- בקומת הקרקע מעוניינת נכסי דמר להקים אולם תצוגה גדול בשטח של כ- 4,000 מ"ר, להלן "אולם התצוגה". רכישת מגרש I אינה מאפשרת את הקמת הפרויקט הגדול ו/או אולם התצוגה. רכישת שני המגרשים תאפשר את הקמת הפרויקט הגדול ואולם התצוגה.
- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II, בסמוך יפעלו הצדדים לרכישת מגרש II. אם יצליחו הצדדים לרכוש גם את מגרש II הם יפעלו לשם ייזום תב"ע נקודתית אשר תעניק זכויות בניה נוספות במגרש עד ל- 450%.



הפרויקט הקטן

- אם לא ניתן לרכוש את מגרש II במחיר שוק סביר או בחלוף תקופה בת שישה חודשים מיום החתימה על הסכם זה במהלכה לא יצליחו הצדדים לרכוש את מגרש II יפעלו הצדדים במשותף להקמת נכס מניב על מגרש I בהתאם לזכויות הבניה הקיימות.
- במקביל להקמת המבנה יפעלו הצדדים ליזום תב"ע נקודתית שתאפשר קבלת זכויות בניה נוספות בהיקף של עד 450% מעבר לזכויות הקיימות במועד חתימת הסכם זה לשם תוספת קומות למבנה בשטח של 11,000 - 12,000 מ"ר לכלל המבנה (הלן "התוספת למבנה").
- **נכסי ד.מ.ר מתחייבת לשכור את אולם התצוגה בקומת הקרקע לתקופה של 15 שנים ובנוסף תקופת אופציה שלא תעלה על 9 שנים ו-11 חודשים.**
- **דמי השכירות שתשלם נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימושה של נכסי ד.מ.ר (כולל חלק יחסי של הקרקע, האגרות, המיסים, התכנון, העלויות הישירות, הנלוות והעקיפות וכן הוצאות המימון) [13].**

הקמה וניהול הפרויקט

- הצדדים יקימו ועדת היגוי משותפת שתכלול ייצוג שווה לכל צד בהרכב שייקבע בהסכמת הצדדים.
- כל ההחלטות באשר להקמת הפרויקט פה אחד ע"י חברי הועדה.
- מוסכם כי שם הפרויקט, שילוטו, עיצובו ומיצובו מבחינה תדמיתית יקבעו ע"י נכסי דמר.
- הצדדים מסכימים כי תכנונו, בנייתו ושיווק ראשוני (עד לאכלוסו המלא של הפרויקט ינוהל ע"י אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ בהתאם לחוזה הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה.
- ויתניה תשלם בגין חלקה בפרויקט (50%) לאס.ג'י.אס בעבור הניהול תמורה בהתאם לתנאי חוזה הניהול בשינויים ובהתאמות המחייבות.
- עפ"י תיקון מס' 2 להסכם השיתוף, שנחתם ביום 28/11/2011, נכסי דמר תשלם דמי ניהול לחברת אס.ג'י.אס חברה לבנין בע"מ, בהתאם לחוזה ניהול הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה, בשיעור של 10% מסך ההשקעות בפרויקט, שלא יכללו את רכיב הוצאות המימון כחלק מסך ההשקעות בפרויקט.
- הושלמה בניית הפרויקט והושלם האכלוס המלא בפועל בטרם הושלם תשלום דמי ניהול דמר במלואם תשלם דמר את יתרת דמי ניהול דמר אשר טרם שולמה עד מועד בתשלום אחד.

[13] בהתאם למסמך שהוצג בפנינו דמ"ש השנתיים הינם בסכום של 18,663,200 ₪.

- במקרה שיוקם הפרויקט הגדול יגדלו דמי ניהול דמר באופן יחסי להיקף המבנים שיוקמו וכפי שיוסכם בין נכסי דמר לאס.ג'י.אס.
- ככל שיידרש ביצוען של עבודות גמר שוכרי ו/או רוכשי יחידות בפרויקט דמי הניהול יגדלו באופן יחסי להיקף עבודות הגמר שתידרשנה.

<u>הסכם שיתוף</u>

הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחייבו את הצדדים רק עד כמה שאינן סותרות את הוראות הסכם זה.

<u>ישוב מחלוקות</u>

- מחלוקת בין הצדדים לרבות בכל עניין הנוגע להסכם זה, לרבות פירושו, ביצועו ותוקפו תיושב ברוח חברות ובתום לב, בהעדר הסכמה בין הצדדים תוכרע המחלוקת ע"י מגשר שייקבע בהסכמת הצדדים.
- היה והפרויקט מצוי בקבלת תעודת גמר לפרויקט יפרקו הצדדים את השיתוף ביניהם בדרך של חלוקה בעין בדרך של חלוקת היחידות ו/או הקומות בפרויקט באופן שיישמר, ככל הניתן, רצף קומות שלמות עבור כל צד וכפי שייקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך שזהותו תיקבע בהסכמת הצדדים. בתחילת הבחירה תבחר נכסי ד.מ.ר באולם התצוגה לרבות בחניות המיועדות לשמש כאולם התצוגה כנגד בחירת ויתניה בחלופה מקבילה מבחינת שווי הנכס הנבחר.
- בסיום הליכי החלוקה יערך הסכם חלוקה ע"י הצדדים וייחתם על ידם.
- במקרה של חלוקת היחידות בעין יהיה רשאי כל צד לשווק את יחידותיו ולעשות שימוש ביחידותיו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- במקרה בו הפרויקט מצוי בשלב שלפני קבלת תעודת גמר לפרויקט הצדדים רשאים להעביר ו/או להמחות זכויותיהם ו/או חובותיהם בפרויקט בכפוף לזכות סירוב ראשונה לצד השני.

6.2.2. <u>התפלגות השטחים המיוחסים לחב' ד.מ.ר ("דלק מוטורס") בכל אחד מהמבנים</u>

בהתאם למידע שהוצג בפנינו, התפלגות השטחים במבנים המיוחסים ל"דלק מוטורס", כדלקמן:

מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")		
קומה	**שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות**	**התפלגות שימושים**
קרקע	1,055	
קומות 1-2 + גלריות במפלסי הקומות + גלריה במפלס הקרקע	2,321	שטח אולמות תצוגה + שטחי הגרעינים בקומות.
קומה 3 + גלריה חלקית המיוחסת לדלק מוטורס	308	שטח דלק מוטורס- גרעין צפוני + שטח טכני בחלק הדרום מזרחי של קומה 3 וקומת הגלריה (בשימוש כשטח טכני). בקומה 3 קיים שטח מקורה של כ- 64 מ"ר ושטח גג פתוח שישמש לתצוגת רכבים בשטח של כ- 393 מ"ר.
סה"כ	**3,684**	

מבנה מערבי - T1 (מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")		
קומה	**שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות**	**התפלגות שימושים**
קרקע	397	דלק מוטורוס- שטח אולם תצוגה ו- 35% משטח גלריה טכנית בקומת הגלריה.
קומות 1-2 + גלריות בקומות ובקומת קרקע	3,007	שטח מיוחס לדלק מוטורס- כל שטח הקומות + שטחים בגרעין קומות הגלריה (למעט שטחי חלקי המיוחס למגדל המשרדים.
קומה 3	77	חלק משטח טכני באגף הדרומי שישמש את אולמות התצוגה.
סה"כ	**3,480**	

סה"כ השטחים בשימוש "דלק מוטורס" בשני המבנים הינם בשטח כולל של כ- 7,165 מ"ר.

דמ"ש החודשיים הינם כ- 1,555,267 ₪ + מע"מ.

<u>הערה</u>- בנוסף לשטחים המושכרים לחברת "דלק מוטורס", החברה שוכרת 108 מקומות חניה בקומות המרתף לפי דמ"ש חודשיים של 800 ₪/ לחודש למקום חניה.

6.2.3. **<u>טיוטת הסכם שכירות לקראת חתימה (נמסר כי ייחתם בטווח של כשבוע)</u>**

הוצגה בפנינו טיוטת הסכם שכירות בין ויתניה ונכסי ד.מ.ר כמשכירות לבין ד.ס.ר דלק סוכנויות רכב (1994) שותפות רשומה כשוכר, לעניין הארכת תקופת ההסכם לשטחי התצוגה והחניות, באותם תנאים כמפורט לעיל לתקופה של 5 שנים נוספות (סה"כ 20 שנים).

<u>להלן עיקרי ההסכם:</u>

המושכר - אולמות התצוגה + 108 חניות מסומנים במרתף.

מטרת השכירות - אולמות תצוגה לרכבים+ חניות.

תקופת השכירות - 20 שנים החל ממועד מסירה (1/4/1918) , עד ליום 31/3/2038 , ללא אופציה.

השוכר לא רשאי לסיים את הסכם השכירות, ובמידה ויפנה את המושכר ישלם את מלוא דמי השכירות+ דמי הניהול עפ"י ההסכם. מדד בסיס- יוני 2020.

דמי השכירות - 1,641,667 ₪ לחודש +מע"מ (כולל חניות) , ישולמו אחת לרבעון מראש.

תשלומים הוצאות וניהול – יחול על השוכר.

כללי – בהסכם סעיפים המתייחסים לרישוי ורשיונות, שינויים במושכר, העברת ומתן זכויות ע"י השוכר, שינויים ותוספות, העברת זכויות שיעבוד ומשכון ע"י המשכירה וכיוצ"ב.

<u>הערה</u> - נמסר כי המשכירה תישא בעלות ביטוח שנתית בסך של 200,600 ₪, ללא החזר מהשוכר.

6.3 <u>הסכם הלוואה בין חברת נכסי ד.מ.ר לחברת ויתניה + תיקון מספר 4 להסכם</u>

6.3.1. בהתאם להסכם הלוואה בין ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה"), לבין נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "נכסי דמר"), שנחתם ביום 06/02/2008, ותוספת להסכם הלוואה מיום 16/12/2008, תיקון מס' 1 מיום 17/04/2008 ותיקון מס' 2 מיום 28/11/2011, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

- ביום 06/02/2008 התקשרו הצדדים בהסכם הלוואה לפיו התחייבה נכסי ד.מ.ר להעניק לויתניה הלוואה לשם מימון רכישת חלקה של ויתניה במגרש המצוי בת"א, שנרכש במשותף ע"י הצדדים ואשר בכוונתם להקים עליו פרויקט נדל"ן מניב.
- הצדדים הסכימו לשתף פעולה לשם הקמת פרויקט משותף בהתאם להסכם שיתוף פעולה אשר נחתם בין הצדדים ביום 06/02/2008.
- סכום ההלוואה- 32,000,000 ₪ .
- מועד פירעון ההלוואה יהיה 15/11/2015, החל מיום 01/01/2012 ועד יום 31/12/2013 ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2% והריבית החל מיום 1/1/2014 תיקבע ע"י הצדדים בהתאם לעלויות גיוס המימון של נכסי ד.מ.ר ע"י הבנקים המממנים שלה.
- מוסכם כי בכל עת תהיה נתונה לויתניה הזכות לפרוע את ההלוואה ללא עלויות נלוות.

6.3.2. <u>תיקון מספר 4 להסכם הלוואה</u>

הוצג בפנינו תיקון מספר 4 להסכם ההלוואה, מיום 11/12/2013, שנחתם בין ויתניה בע"מ לנכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ, ממנו עולה כי מועד הפירעון של ההלוואה יהיה 15/11/2018. יתר תנאי ההסכם והתיקונים (1, 2 ו- 3) ללא שינוי.

6.4 <u>הסכמי רכישת החלקה נשוא השומה (החלקה נרכשה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת)</u>

6.4.1. <u>הסכם לרכישת חלקה 278 (מתחם משנה צפוני):</u>

בהתאם להסכם רכישה ותוספת להסכם הרכישה בין בית אשר בע"מ (להלן: "המוכרת" ו/או "בית אשר"), לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "הרוכשת"), שנחתמו ביום 28/01/2008, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

בית אשר הינה הבעלים הרשומה של חלקה 225 בגוש 6977 המהווה את הממכר (כיום מהווה את חלקה 278 בגוש 6977).

כנגד תשלום מלוא התמורה,תועבר זכות החזקה לרוכשת כאשר הזכויות בממכר נקיות ומשוחררות מכל נטל, שעבוד או זכות צד שלישי.

התמורה - בגין הזכויות בחלקה הרוכשת תשלם סכום של 64,000,000 ₪ + מע"מ.

6.4.2. <u>הסכם לרכישת חלקה 266 (מתחם משנה דרומי):</u>

בהתאם להסכם רכישה בין אנגל נתיבים בע"מ לבין (להלן "מוכרת") לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן "הקונה"), שנחתם ביום 05/06/2012, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:



הממכר- מכלול זכויות המוכרת בחלקה 266 בגוש 6977 ברחוב החרש 18, כשהן נקיות חופשיות. מובהר כי ככל שיאושרו תב"ע חדשות, הליכי תכנון חדשים ביחס למקרקעין ו/או ככל שיתווספו זכויות בניה נוספות בעתיד ביחס למקרקעין הן תהיינה קניינו הבלעדי של הקונה.

התכנית המופקדת- תכנית מפורטת תא/מק/3819 אשר פורסמה והופקדה להתנגדויות בילקוט פרסומים 6014 מיום 01/11/2009 ואשר טרם אושרה[14].

מכתב כוונות- במכתב מיום 23/05/2012 התחייב בנק הפועלים לסלק את המשכנתא והשעבודים כנגד תשלום של 55,000,000 ₪ בהתאם להוראות ותנאי מכתב הכוונות הבנק.

כתבי שיפוי

- ככל שחלות על המוכרת התחייבויות בהתאם לכתב השיפוי ביחס לממכר ו/או בקשר לקידום הליכי תכנון ביחס אליו אך למעט ביחס לתב"ע המופקדת אזי על אף כל האמור בהסכם זה, הוראות כתבי שיפוי יוותרו כהתחייבויות בלעדיות של המוכרת.
- הקונה תחתום על כתב שיפוי ביחס לתכנית המופקדת כתנאי לאישור התכנית המופקדת או למימוש זכויות על פיה.

מסמכי השת"פ- מזכר הבנות מיום 28/02/2003, אשר נחתם בין בית אשר בע"מ, המוכרת ושגריר בע"מ וכן הסכם לשיתוף פעולה מחודש יולי 2003 (אם וככל שנחתם) בין בית אשר בע"מ, המוכרת ושגריר שירותי גרירה בע"מ - בקשר עם פעולה משותפת לפתרון תחבורתי למגרשי הצדדים ובקשר עם הגדלת זכויות הבניה הניתנות למימוש במגרשי הצדדים. המוכרת תמחה ותסב לקונה את כל זכויותיה שטרם מומשו והתחייבויותיה שטרם מולאו עד למועד חתימת הסכם זה לפי מסמכי איילון.

הסכם איילון- הסכם מיום 23/05/2006 אשר נחתם בין חברת נתיבי איילון בע"מ לבין בית אשר בע"מ, המוכרת והחזקות עד"ד בע"מ, בקשר עם פינוי שטחים בתחומי מגרשי הצדדים להסכם זה ומתן פיצוי הפקעה. המוכרת תמחה ותסב לקונה את כל זכויותיה שטרם מומשו והתחייבויותיה שטרם מולאו עד למועד חתימת הסכם זה לפי מסמכי השת"פ.

היתר בניה- ביום 08/03/2001 ניתן היתר בניה להריסת המבנים הקיימים במקרקעין, חפירה ודיפון בגבולות המקרקעין. המוכרת מצהירה כי ביצעה עבודות חלקיות בהתאם להיתר החפירה ודיפון וכי בגמר ביצוע אותן עבודות חלקיות כוסו החפירה והדיפון.

שוכר

- התחייבויות והזכויות של המוכרת לפי מסמכי השכירות יוסבו והחל ממועד המסירה דמי השכירות ישולמו לקונה.

[14] התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6435 ביום 21/06/2012.

- למיטב ידיעתה, ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א, אישרה בקשה לשימוש חורג זמני שהגיש השוכר מיום 13/09/2006 ועד ליום 30/12/2011, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שבמקרקעין יהיו עצים ומסביבו גינון.

התמורה- 76,000,000 ₪ + מע"מ.

מסירת החזקה- ביום ה- 05/07/2012 תימסר לקונה החזקה הבלעדית במקרקעין כשהממכר במצבו ביום החתימה על ההסכם (as is).

מיסים והוצאות אחרות

- מס שבח או מס הכנסה וכן מס רכוש יחולו על המוכרת.
- היטל השבחה שעילתו עד למועד חתימת הצדדים על ההסכם יחול על המוכרת.
- כל תשלום אגרה והיטל החלים על מחזיק של מקרקעין שעילתם עד למועד המסירה יחולו על המוכרת.
- כל תשלום, אגרה והיטל החלים על המחזיק למועד המסירה יחול על המוכרת.
- מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה.
- היטל השבחה, אשר עילתו החל ממועד החתימה על ההסכם, לרבות בגין התכנית המופקדת, אם וככל שתאושר יחול על הקונה.
- מע"מ בגין התמורה יחול על הקונה.
- כל הוצאות הפיתוח והיטלי הפיתוח למיניהם לרבות היטלי ביוב, תיעול, מדרכות, כבישים וכדומה, אשר הוטלו מכוח הסכם פיתוח שיחתם עם עיריית תל אביב ו/או לצורך קבלת היתר בניה ו/או לפי הוראות כל דין יחול על הקונה.

6.5 <u>הסכמי מכר, שכירות ומימוש אופציה לשטחי משרדים במגדל (שלב ב' של הפרויקט)</u>:

6.5.1. <u>הסכם מכר לקומות 22-26 (ריכוז הסכם המכר, ראה בסעיף 6.6.4)</u>

בהתאם לחוזה מכר אשר הוצג בפנינו מיום 3/5/2018 ונערך בין החברות "ויתניה בע"מ ו-"נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ", שתיהן ביחד ולחוד (ייקראו להלן: "המוכרת") לבין "הקונה" (רוכש א'), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>הממכר</u>

(א) 5 קומות בבניין בחלק העליון של הבניין (ב-"zone" העליון), מקומה 22 עד קומה 26 בבניין, שטחה של כל קומה, בנטרול כל שטח המרפסות, לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה, הינו 1,259 מ"ר ובסה"כ שטח של 6,295 מ"ר.

(ב) 120 מקומות חניה/חניות בודדים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/או כל כיוצ"ב) בקומת מרתף 3-, דהיינו כל קומת מרתף 3- אשר יוצמדו ליחידה (<u>הערה</u>- מהווה כ- 118 חניות אקו').

<u>הערות</u>:

* היחידה תיבנה ברמת מעטפת.
* הקונה ו/או השוכר (של הקונה) ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים לבצע את עבודות הפנים ביחידה 9 חודשים לפני מועד המסירה, דהיינו החל מיום 31/3/2020, בכפוף לתשלום כל התשלומים שהיה על הקונה לשלם למוכרת עד לאותו מועד.

* הקונה או מי מטעמה (לרבות השוכר) רשאים, בהודעה בכתב למוכרת עד 90 יום לפני מועד המסירה, לשכור <u>שטח של כ-100 מ"ר בקומה הטכנית של הבניין לצורכי אחסנה</u>, כשהסכם השכירות ייחתם בנוסח מקובל, וכשהמושכר יימסר ברמת מעטפת ודמי השכירות יעמדו על סך של <u>40 ₪/מ"ר ברוטו</u> בתוספת הפרשי הצמדה לעליות מדד המחירים לצרכן, מהמועד שייחתם הסכם השכירות ובתוספת מע"מ. תקופת השכירות המרבית, לרבות האופציות שיעמדו לשוכר, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

<u>מועד המסירה</u>

מועד מסירת היחידה – 31.12.2020.

<u>אופציה (הערה שלנו- האופציה מומשה, ראה סעיף 6.5.2)</u>

המוכרת מעניקה לקונה אופציה לתקופה של 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לרכישת קומה עוקבת, דהיינו קומה 23[15] בבניין וכן 20 מקומות חניה בודדים נוספים צמודים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/או כל כיוצ"ב) תקניים ברמת שירות 1 צמודים (ברציפות) שיהיו בקומת מרתף 4- או בקומת מרתף 2- בבניין לפי קביעת המוכרת שתימסר לקונה בכתב עד למועד מסירת ההחזקה, ככל שתמומש האופציה

[15] כפי הנראה טעות סופר ומדובר בקומה 21, כי שמופיע בנספח א' להסכם.

על פי שיקול דעת הקונה. האופציה ניתנת למימוש בשלמותה בלבד ולא ניתן לממשה בהתייחס לחלק מהקומה העוקבת ומקומות החניה או לממשה לשיעורין.

ככל שתמומש האופציה על ידי הקונה, התמורה שתשולם בגין הקומה העוקבת תיחשב לפי אותם מרכיבים שנקבעו לחישוב תמורת היחידה, דהיינו כ- 15,664,770 ₪.

התמורה

בגין שטח היחידה (לא כולל מרפסות וחניות) בשטח של 1,259 מ"ר לקומה:

סך של 10,750 ₪ למ"ר (ברמת מעטפת), בהתאם למדידה חיצונית של קונטור הקומה, בנטרול שטחי המרפסות (לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

בגין החניות: סך של 100,000 ₪ לכל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין המרפסות בקומות 22-25 (שטח של כ- 112 מ"ר):

סך של 2,090 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. היה והקונה תעשה שימוש שוטף ורציף במרפסות כאמור, תשלם סך של 3,135 ₪/מ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין המרפסות בקומה 26 (שטח של כ-90 מ"ר):

סך של 5,225 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

בגין השטחים בלובי:

בגין החלק היחסי של הקונה בשטחי הלובי בשטח כולל של 210 מ"ר, ישולם סך קבוע של 360,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

התמורה הכוללת עומדת על סך של כ- 80,375,800 ₪.

מחיר התמורה ישולם במועדים הנקובים בהסכם.

לכל תשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע, מדד חודש מרץ 2018 שפורסם ביום 15.4.18 ועומד על 106.7 נקודות. ההצמדה למדד תיעשה באם המדד החדש עלה בהשוואה למדד הבסיסי. במידה והמדד החדש ירד לעומת הבסיסי או לא השתנה – תשלם הקונה את התשלומים ללא הצמדה.

מיסים ותשלומים

* מס שבח ו/או מס הכנסה בגין העסקה יחול על המוכרת.
  המוכרת מצהירה כי ידוע לה שהיות שאין ולא צפוי להיות בידיה פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, אזי הקונה חייבת בהעברת מקדמה לפי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין לידי רשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות החוק, וזאת מתוך כספי התמורה (מכל תשלום העולה על 40% מהתמורה).
* מס רכישה החל על העסקה יחול על הקונה.

6.5.2. <u>מימוש אופציה</u>

בהתאם להודעה בדבר מימוש אופציה של הקונה, מתאריך 23/09/2019, עולה כי, החברה מודיעה בזאת באופן בלתי חוזר על מימוש האופציה לרכישת הקומה העוקבת בבניין [קומה 21 (קומה 24 לפי מסמכי השיווק של היזם)], וכן 20 מקומות חנייה בודדים שיהיו בקומת מרתף 4- או בקומת מרתף 2- והכל כאמור בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם שנחתם ביום 3 במאי 2018.

6.5.3. <u>הסכם מכר לקומה 20 (ריכוז הסכם המכר, ראה בסעיף 6.5.4)</u>:

בהתאם לחוזה מכר אשר הוצג בפנינו מיום 03/05/2018 ונערך בין החברות "ויתניה בע"מ ו-"נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ" שתיהן ביחד ולחוד, (ייקראו להלן: "המוכרת") לבין שתי חברות (להלן: "הקונה", רוכש ב'), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>הממכר</u>

(א) קומה 20 בבניין, בשטח של 1259 מ"ר (בנטרול כל שטח המרפסות, לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

(ב) 24 מקומות חניה/חניות בודדים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/ו כיוצ"ב) בקומת מרתף מס' 5-, אשר יוצמדו ליחידה.

<u>הערה</u> - היחידה תיבנה ברמת מעטפת.

<u>מועד המסירה</u>

מועד מסירת היחידה – 31.12.2020.

<u>התמורה</u>

<u>בגין שטח היחידה (לא כולל מרפסות וחניות) בשטח של 1,259 מ"ר לקומה</u>:

סך של 10,750 ₪ למ"ר (ברמת מעטפת), בהתאם למדידה חיצונית של קונטור הקומה, בנטרול שטחי המרפסות (לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

<u>בגין החניות</u>:

סך של 100,000 ₪ לכל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

<u>בגין המרפסות (שטח של כ- 28 מ"ר)</u>:

סך של 2,090 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. היה והקונה תעשה שימוש שוטף ורציף במרפסות כאמור, תשלם סך של 3,135 ₪/מ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.



בגין השטחים בלובי:

בגין החלק היחסי של הקונה בשטחי הלובי בשטח כולל של 210 מ״ר, ישולם סך קבוע של 72,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ. **התמורה הכוללת עומדת על סך של כ-16,064,770 ₪.** מחיר התמורה ישולם במועדים הנקובים בהסכם.

לכל תשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע, מדד חודש מרץ 2018 שפורסם ביום 15.4.18 ועומד על 106.7 נקודות. ההצמדה למדד תיעשה באם המדד החדש עלה בהשוואה למדד הבסיסי. במידה והמדד החדש ירד לעומת הבסיסי או לא השתנה – תשלם הקונה את התשלומים ללא הצמדה.

6.5.4. ריכוז עסקאות מכר שבוצעו בשלב ב׳ של המגדל

(א) להלן טבלה מרכזת לעסקאות שבוצעו בשלב ב׳ של המגדל

רוכש	סוג	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / למקום חניה אקו	סה"כ בש"ח	הערה
רוכש ב - 3/5/2018	משרדים- קומה 20	1,259	10,750	13,534,250	
	מרפסות	28	2,090	58,520	
	המעטת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			72,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	חניות (קומה 5-) רגילות	24	100,000	2,400,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**16,064,770**	
רוכש א- 3/5/2018	שטחי משרדים	6,295	10,750	67,671,250	
	מרפסות קומות 22-25	112	2,090	234,080	
	מרפסות קומה 26	90	5,225	470,250	
	העמסת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			360,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה (סה"כ העמסה של 35 מ"ר ל- 5 קומות)
	חניות (קומת מרתף 3- בשלמות) - 117 אקו'	120	100,000	12,000,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**80,735,580**	
רוכש א - מימוש אופציה 23/09/2019	שטח משרדים - קומה 21	1,259	10,750	13,534,250	
	חניות	20	100,000	2,000,000	
	מרפסת ושטח יחסי של הלובי			130,520	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**15,664,770**	

(ב) להלן ניתוח שטחי העמסות בעסקאות המכר והסכמי השכירות שבוצעו

קומה	סוג	שטחים ברוטו (עיקרי+שירות) עפ"י היתר (ללא מרפסות) המיוחסים למגדל שלב ב'	חלק יחסי של קומות המשרדים להעמסת שטחי לובי ושטחים טכניים	התאמת שטח שנקבע על ידינו לעסקאות המכר בבניין (שטח ברוטו הכולל העמסה יחסית בשטחי לובי וטכניים)	שטח קונטור קומות כולל העמסה יחסית בשטחי לובי וטכניים	שטח קונטור קומות בלבד, ללא העמסות שטחי לובי וטכני בגג	שטח מכירה בפועל עפ"י הסכמי מכר	הערה
קרקע - 3	שטח לוביים וגרעינים	1,615						
20	משרדים - רוכש ב	1,158	3.36%	1,222	1,320	1,257	1,259	מהאמור לעיל עולה כי שטח בעסקאות המכר, תואם שטח קונטור קומות ללא העמסה, אולם שטח לשיווק בהסכמי שכירות כולל העמסת שטחי לובי וטכני בגג.
22-26	משרדים - רוכש א	5,830	16.92%	6,153	6,627	6,308	6,295	
21	מימוש אופציה -רוכש א	1,161	3.37%	1,225	1,320	1,257	1,259	
יתרת קומות משרדים (4-19, 21 ו 27-33)	משרדים	26,301	76.35%	27,758	30,390	28,927		בהסכמי שכירות שטח לשיווק כלל שטח קונטור כולל העמסות.
	טכני בגג	293						
סהכ מכר במ"ר		**36,358**	**100.00%**	**36,358**	**39,657**	**37,748**	**8,813**	

הערה שלנו- מהאמור לעיל עולה כי, שטח בעסקאות המכר, די תואם לשטח קונטור **ללא העמסה**, אולם שטח לשיווק בהסכמי השכירות, כמפורט בסעיף 6.6.4, די תואם לשטח קונטור **בתוספת** העמסת שטחי לובי וטכני בגג.

6.5.5. <u>הסכמי שכירות</u>

(א) <u>להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 29/10/19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ג (להלן: "השוכר"):</u>

סוג	קומות	שטח ברוטו/ מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/ חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 4-6, בהסכם מצוין קומות 7-9	4044	משרדים/ חללי עבודה	דמ"ש בסיסיים - 55 ₪ למ"ר. דמ"ש נוספים - 45 ₪ למ"ר שישולמו מתוך רווחי השוכר (כנגזרת של 1.2% מעלות עבודות גמר לפי 3700 ₪ למ"ר. במידה ותקציב עבודות הגמר יהיה קטן מהמצוין תופחת השכירות בהתאם). דמ"ש מרווחי השוכר - 20% מרווחי השוכר (הכנסות בניכוי הוצאות).		**130 חודשים החל מיום מסירה+ שתי אופציות של 5 שנים כ"א**	שטח קומה לשיווק - 1348 מ"ר. **<u>מועד מסירה -</u>** 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. המשכירה רשאית להודיע לשוכר על דחיה של 90 יום במועד המסירה, כשבמקרה כשהעיכוב נעוץ ברשויות יוארך בלא יותר מחודש נוסף. המשכירה רשאית למסור את המושכר לפני מועד המסירה בהודעה בת 120 יום מראש. **ניתן גרייס של 10 חודשים ממועד המסירה.**
חניות	קומות מרתף	37		-	900		מקומות החניה לא יהיו מסומנים, למעט 5 חניות. תוך 90 יום ממועד המסירה רשאי השוכר ל"גרוע" מהמושכר 20 חניות, כך שיישאר עם 17 חניות. במידה ולא הודיע על כך תוך 90 יום תפקע זכותו לגריעת החניות.

<u>כללי</u>

המושכר ימסר ברמת "גמר מעטפת". ביצוע עבודות הגמר ע"י המשכירה כמפורט בהסכם (בין היתר, השוכר יכין על חשבונו תכניות לביצוע פנים עד ליום 7/12/19 באופן שלא יחייב שינויים בתכניות המושכר). עלויות הגמר בסך שלא יעלה על 3,700 ש"ח למ"ר (14,962,800 ₪ + מע"מ). מעל סכום כאמור ישא השוכר, מתחת לסכום כאמור, תחולנה הוראות סעיף 11.2 להסכם (קביעת שכירות נוספת כנגזרת של 1.2% מסכום עלויות הגמר).

בנוסף השוכר יהיה רשאי לבחור ריהוט למושכר, כשתקרת עלות פרטי ריהוט ניידים לא תעלה על 4,852,800 ₪ + מע"מ (לפי 1200 ₪ למ"ר), כמפורט בהסכם. יובהר כי סכום זה מהווה חלק מתקציב עלויות הגמר, כך שהתפלגות עבודות גמר ללא ריהוט - 2500 ₪ למ"ר (תוספת של 30 ש"ח למ"ר), תשלום בגין ריהוט, ביניהם פרטי ריהוט מחוברים, לפי 1,200 ש"ח למ"ר (דמ"ש של 15 ש"ח למ"ר).

<u>אופציה</u>

במימוש האופציה מצוין תקציב שדרוג בסכום של 50% מהסכומים ששולמו בפועל או לפי 500 ₪ למ"ר, לפי הנמוך מבין השניים, כמצוין בהסכם.

<u>דמי ניהול</u>

דמי ניהול - המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות+15% ולא פחות מ-18 ₪ למ"ר עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים עפ"י יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים 1-,2- המוחזקים ע"י קבוצת ד.מ.ר או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

(ב) להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 03/10/19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 27-33, בהסכם מצוין קומות 30-36	9,247	משרדי השוכר ותע"י	1,202,110	130	5 שנים החל מיום מסירה+ אופציה של 5 שנים	שטח קומה לשיווק - 1321 מ"ר. **מועד מסירה -** עד ליום 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. המשכירה רשאית להודיע לשוכר על דחיה של 30 יום במועד המסירה, כשבהסכם מנגנון פיצוי על כל חודש עיכוב שבאחריות המשכירה.
חניות	מרתף 6-	125		123,000	1,000		121 חניות רגילות ו-2 חניות כפולות, סהכ 125. חניות אקו - 124. תשלום לפי 1000 ₪ למקום חניה לפי 123 חניות. מגלם כ-992 ₪ למקום חניה אקו'.
מחסן	מרתף 6-	90		3,150	35		
חדרי אופניים	מרתף 6-	253		8,855	35		
סהכ				**1,337,115**			

כללי

המושכר יימסר ברמת "גמר מעטפת" כשהשוכר מתחייב לבצע ולהשלים את עבודות הגמר כולל בלובאים קומתיים וח.שירותים הכלולים במושכר, בתנאים ובמפרט כמפורט בהסכם. התקנת מוני חשמל, אנרגיית מ"א ומים תבוצע ע"י המשכירה.
המשכירה לא תתנגד להשכרת השטחים לשוכר משנה או לשוכר חלופי כמפורט בהסכם.
יותקן מחסום ע"ח המשכירה לחניון 6 כשהגישה רק לעובדי השוכר.
כמו כן, בהסכם סעיפים המתייחסים לשינויים במושכר לאחר תקופת השכירות, רישוי ורשיונות, העברת זכויות, שעבוד, ערבויות ובטחונות, פינוי, תרופות וכיוצ"ב.

הקצב

המשכירה תעמיד לידי השוכר הקצב בסך 3000 ₪ למ"ר, סה"כ - 27,741,000 ₪ + מע"מ לצורך ביצוע עבודות הגמר. השוכר מתחייב להשלים את עבודות הגמר עד ולא יאוחר מיום 31/5/2020. מועד מסירה - עד ליום 1/7/2020. חישוב העלויות הינן לפי עלות, בתוספת 10%. המשכירה תבצע עבודות בקומות (טרם ביצוע עבודות הגמר) ע"ח השוכר, הכוללות, בין היתר, פתיחת פתחים בין הקומות, פתיחת פתחים בגג לתעלות נידוף, בניית בסיסים בגג למערכות מטבח של השוכר, הקמת מפריד שומן במרתף וכו' כמצוין בהסכם. ידוע למשכירה כי יתוכנן וייבנה ע"י השוכר מטבח מבשל בקומה עליונה. לוחות זמנים לתוכניות כמפורט בהסכם (הערה שלנו - יש צורך בהגשת תכנית שינויים לעירייה בגין פעולות כאמור, ראה התייחסות אדריכל החברה).
עד למועד השכירות לא יידרש תשלום דמ"ש ו/או דמ"נ למעט עבור שירותי קבלן על סך 945 אש"ח שישולמו מתוך סכום ההקצב.

בביטול ההסכם בשל הפרתו ע"י השוכר, יידרש השוכר לשלם את מלוא השכירות והחזר בהשתתפות ההקצב, כמפורט בהסכם.

<u>דמי ניהול</u>

המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות + 15% ולא פחות מ-18 ₪ למ"ר עילי. לשטחי אחסנה ואופניים - 50% מעלות לשטח עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים על פי יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים 1-,2- המוחזקים ע"י קבוצת דלק מוטורס או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

6.6 סיכום מצב משפטי:

6.6.1. רכישת החלקה נשוא השומה (רכישה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת):
חברת ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ רכשו במשותף (50% לכל חברה) את חלקה 278 (מתחם משנה צפוני), ביום 28/01/2008, בסכום של 64 מיליון ₪ + מע"מ וחלקה 266 (מתחם משנה דרומי), ביום 05/06/2012, בסכום של 76 מיליון ₪ + מע"מ, כמפורט בסעיף 6.4.1 ו-6.4.2.

6.6.2. הסכם שיתוף פעולה בין החברות, לקראת חתימה על הסכם שכירות:
בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין החברות, חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ התחייבה לשכור את אולמות התצוגה שיוקמו במתחם משנה צפוני (שלב א') לתקופה של 15 שנים + אופציה של כ- 10 שנים. דמי השכירות שישולמו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימושה של נכסי ד.מ.ר, כשבתקופת האופציה לפי הערכת שמאי מקרקעין.
בטיוטת הסכם לקראת חתימה, יושכרו השטחים לתקופה של 20 שנה (5 שנים נוספות מעבר למה שהוסכם בין הצדדים, ללא שינוי בתנאים), ראה סעיף 6.2.3.
להלן ריכוז השטחים המיוחסים לשימוש "דלק מוטורס" במבנה מערבי + מזרחי:

קומה	שטחים מושכרים לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	הערות
קרקע	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עיליות + גלריות במפלסי הקומות וקומה 3 במבנה מערבי	5,712	שטח של כ- 2,629 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,083 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ שטח עילי במ"ר	**7,165**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

דמ"ש השנתיים לשטח העילי שנבנה בשלב א' המיוחס ל"דלק מוטורס", כנגזרת מעלויות הפרויקט - 18,663,200 ₪ לשנה + מע"מ [דמ"ש מגלמים כ- 217 ₪/מ"ר לכלל השטח העילי (בגמר "מלא")].
דמ"ש ל- 108 חניות שמושכרות ע"י "דלק מוטורס", לפי 800 ₪ למקום חניה לחודש - סה"כ 1,036,800 ₪ לשנה + מע"מ.
סה"כ דמ"ש שנתיים לשטחים המושכרים ע"י "דלק מוטורס" (עילי + חניות) – 19,700,000 ₪ + מע"מ.
תקופת השכירות החלה מ- 1/4/2018, לתקופה של 20 שנים (בהתייחס להסכמות בין החברות. טרם נחתם ההסכם, נמסר כי ייחתם בטווח של כשבוע).

6.6.3. **בהתאם למסמך שהוצג ע"י החברה, סך יתרת העלויות, לסיום שלב ב', נכון למועד הקובע 31/12/19, ללא חלק המיוחס לשטחים שנמכרו, הינו בסכום של 46,117,794 ₪.**

6.6.4. <u>להלן ריכוז שטחים שנמכרו/הושכרו לצדדים שלישיים ויתרת שטחים לשיווק במגדל, (ללא שטח מסעדות, מצוין בנפרד בסעיף הערה כולל חניות ומחסנים)</u>:

קומות לשיווק	שטח קונטור קומות במ"ר	שטח קונטור קומות כולל העמסת חלק יחסי בלובי ובגג טכני	שטח ברוטו עפי היתר בתוספת חלק יחסי בשטח לובי וטכני בגג	שטח מושכר בפועל עפ"י הסכם שכירות ושטח פנוי לשיווק	הערה
קומות 4-6	3,770	**3,961**	3,592	**4044**	בהתייחס לשטח קונטור כולל העמסה, השטח המושכר בהסכם גדול בשיעור מינורי
קומות 7-19 - שטחים פנויים לשיווק	16,336	17,162	15,563	**16,336**	בהסכמי שכירות שנחתמו , כמצוין, הובא בחשבון שטח לשיווק המהווה שטח קונטור קומות בתוספת העמסת שטחי לובי וטכני בגג, היות ושטחי קומות בהסכמי מכר חושבו לפי שטח קונטור בלבד, ללא העמסת לובי ושטח טכני גג, יתרת שטח פנוי לשיווק חושב לפי שטח קונטור הקומות בלבד.
קומות 27-33	8,821	**9,267**	8,604	**9247**	בהתייחס לשטח קונטור כולל העמסה, השטח המושכר בהסכם די דומה בשטחו לשטח קונטור כולל העמסה
סה"כ	**28,927**	**30,390**	**27,758**	**29,627**	
קומות שנמכרו לגורניצקי ורובין מטלון - 20-27	8,821				בהסכמי מכר שטח הקומות המצוין הינו 8813 מ"ר. כך שחושב לפי שטח קונטור הקומה, ללא העמסות לובי וטכני בגג.
סהכ	**37,748**				

<u>הערה</u>- בנוסף **<u>2 מסעדות</u>**, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 218 מ"ר, והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 365 מ"ר. סהכ -583 מר, לשיווק - 641 מ"ר אקו'.

<u>חניות לשיווק</u> - 455 אקו, מתוכן הושכר 249 חניות אקו (יתרת פנוי - 206 אקו).

<u>מחסנים</u> - 90 מ"ר מושכר, פנוי - 584 מ"ר. בנוסף הושכר שטח לאופניים של כ-217 מ"ר קונטור (כ-253 מ"ר בהסכם שכירות).

7. <u>היסטוריה של הנכס</u>

7.1 החלקות הישנות 278 ו-266 (כיום החלקות אוחדו לחלקה אחת) נרכשו ע"י החברות ביום 28/1/2008 וביום 5/6/2012, בהתאמה. סכום הרכישה הכולל - 140 מיליון ₪. בהתאם להסכם רכישה לחלקה 266, על הרכישות יחול תשלום היטל השבחה בגין תב"ע מס' תא/מק/3819.

7.2 <u>חוות דעת בשלוש השנים האחרונות</u>

7.2.1. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/16, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/16 נקבע לסכום שבגבולות 429.5 מיליון ₪ + מע"מ.
יודגש כי השומה נערכה לנכס בהקמה, כשממועד חוות הדעת הסתיימה בניית שלב א' של הפרויקט.

7.2.2. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/17, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/17 נקבע לסכום שבגבולות 599.2 מיליון ₪ + מע"מ.
יודגש כי השומה נערכה לנכס שבחלקו אוכלס ובחלקו בשלבי הקמה (שלב של ב' של הפרויקט).
ממועד חוות דעת זו לדצמבר 2018 בוצעו השקעות בבנית המגדל- שלב ב' של הפרויקט, כמו גם אושרה תב"ע תא/מק/4086.

7.2.3. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/18, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/18 נקבע לסכום שבגבולות 818,900,000 ₪ + מע"מ.
יובהר כי חוות הדעת נערכה לנכס שבחלקו אוכלס ובחלקו היה בשלבי הקמה (שלב ב' של הפרויקט). ממועד חוות הדעת בוצעו השקעות בבניית המגדל, נמכרה קומה והושכרו שטחים וכיום בניית המגדל בשלבי סיום.
כמו כן, חלה עלייה במחירי משרדים בשנה האחרונה באזור.
יובהר כי בשמאות מכרעת לתכנית תא/4086 , מיום 30/1/2020, נקבעו ערכי שווי לשימושים השונים (לשלב ג'), ראה סעיף 8.6.11.

7.3 עסקאות השוואה, ראה פרק 8.

8. נתוני השוואה

8.1 להלן עסקאות מכר, נתוני שכירות לשטחי משרדים וניתוח שווי למ"ר מבונה בנשוא השומה

8.1.1. נתוני עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים

(א) בהתאם לפרסום באתר גלובס, מתאריך 18/12/2019, חברת "קרן הריט סלע נדלן" רכשה שלוש קומות במגדל פלטינום ברחוב הארבעה בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,605 מ"ר תמורת 66,000,000 ₪ (כולל 59 מקומות חנייה). ניתוח העסקה, בהתייחס לניכוי מקומות חנייה לפי 200,000 אש"ח למקום, מגלם שווי למ"ר משרדים של כ-20,800 ₪/למ"ר (בהתייחס לגמר מלא, שכן כל השטח שנרכש מושכר לשוכרים שונים).

(ב) מגדל "אלקטרה-סיטי" (מגדל הרכבת) - הרכבת 58, תל אביב

המגדל כולל 29 קומות משרדים בשטח של 30,000 מ"ר מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, ממוקם מערבית לנשוא השומה.

להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במגדל (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר (בהתייחס להעמסה של כ-50%)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר נטו בש"ח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו בש"ח	הערות
16/01/2019	11	74	111	1,735,000	23,446	15,631	המחיר הגבוה למ"ר ברוטו הינו בהתייחס לעובדה כי השטחים הנמכרים הינם בהיקף קטן
14/06/2018	2	45	67.5	1,150,000	25,556	17,037	
03/06/2018	6	111	166.5	2,587,000	23,306	15,538	
30/04/2018	3	30	45	765,000	25,500	17,000	
01/06/2017	3	30	45	730,000	24,333	16,222	
26/03/2017	17	101	151.5	2,550,000	25,248	16,832	
14/12/2016	4	88	132	2,190,000	24,886	16,591	
12/12/2016	2	54	81	1,223,500	22,657	15,105	

<u>הערה</u>- ניתוח השווי למ"ר ברוטו עפ"י העסקאות בטבלה לעיל, נערך בהתאמה למ"ר ברוטו בהתייחס להעמסה של 50% (במס' עסקאות שבטבלה דווח שטח ברוטו הכולל העמסה של כ- 55% ו- 57%).

(ג) מגדל לוינשטיין - מנחם בגין 23, תל אביב

המגדל כולל 33 קומות משרדים מעל קומת לובי כפולה בשטח כולל של כ-34,000 מ"ר עילי ושש קומות מרתף חניה בשטח כולל של 23,072 מ"ר.

להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במגדל (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה
27/06/2018	18	2	448	9,082,000	19,536
03/04/2017	19	2	236	4,060,000	15,805
13/07/2016	4	2	211	4,702,500	20,723



הערה - יובהר כי המחיר המוצג בטבלה לעיל הינו לאחר ניכוי מקומות חניה לפי 165 אש"ח/מקום.

(ד) פרויקט "מגדלי אלון" - רח' יגאל אלון 94, תל אביב

בפרויקט אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2017, נבנו שני מגדלים בני 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-6 קומות מרתף, בנוסף למבנה ציבורי הכולל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים לשימוש עיריית ת"א. שטח עילי כולל כ-119,000 מ"ר.

להלן עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה	הערה
13/03/2019	29	6	375	7,803,750	17,930	
02/09/2018	4	0	382	5,267,780	13,790	
18/08/2018	11	0	15	317,000	21,133	
06/08/2018	18	-	336	5,040,000	15,000	
26/06/2018	13	7	361	6,960,350	16,372	
22/05/2018	9	8	364	8,075,000	18,887	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
28/03/2018	40	15	1,144	22,631,000	17,816	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
13/03/2018	19	5	331	5,918,011	15,613	
06/03/2018	11	3	185	3,365,000	15,757	
27/02/2018	10	12	748	14,000,000	16,310	
07/11/2017	15	12	702	12,330,000	15,000	

בתאריכים 04/09/2018 ועד 01/12/2018 נמכרו 20 יחידות משרדיות קטנות בקומה 4 במחיר ממוצע של 23,850 ₪/מ"ר.

הערה - מהמחירים המוצגים בטבלה לעיל נוכו מקומות חניה לפי 150 אש"ח/מקום, למעט מעסקה משנת 2019, בה נוכו מקומות חנייה לפי 180 אש"ח, בהתאם למידע הקיים במשרדנו לעניין שווי חניות בפרויקט בשנת 2019.

(ה) <u>פרויקט מגדלי הארבעה, בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א</u>

בפרויקט שני מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת כניסה גבוהה הכוללת שטח מסחרי וטרקלין עסקים בקומה ה- 14, בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים מעל 6.5 קומות חניה תת קרקעיות משותפות.

<u>להלן עסקאות מכר ב"מגדלי הארבעה" (מקור: אתר רשות המיסים), בניכוי חניה:</u>

קומות	תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו בש"ח ללא חניה
קומות גבוהות	26/02/2019	26	-	188	4,088,999	21,750
	15/11/2018	16		253	4,680,500	18,500
	16/09/2018	25	13	1,208	26,976,800	20,179
	05/09/2018	16	4	388	8,770,000	20,541
	09/07/2018	28		268	5,353,040	19,974
	13/06/2018	27	-	176	3,025,000	17,188
	28/03/2018	24	-	148	2,598,750	17,559
	13/03/2018	23	-	145	2,626,560	18,114
	11/03/2018	29	-	776	15,520,000	20,000
	08/01/2018	18	2	434	9,338,000	20,594
	13/12/2017	16	2	186	3,300,000	15,591
	29/11/2017	16	-	362	6,887,500	19,026
קומות נמוכות	04/07/2019	3	-	100	1,380,000	13,800
	30/06/2019	11		114	1,921,356	16,854
	12/06/2019	2	-	66	1,164,205	17,639
	14/03/2019	6		155	2,793,600	18,023
	18/02/2019	12	-	372	7,350,000	19,758
	27/12/2018	7	-	149	2,521,368	16,922
	12/12/2018	10	-	231	4,158,000	18,000
	25/07/2018	13	-	654	12,426,001	19,000
	06/06/2018	2	-	90	1,530,000	17,000
	24/05/2018	1	-	57	1,000,000	17,544
	22/04/2018	11	3	366	7,300,000	18,306
	05/02/2018	5	6	665	12,200,000	16,541
	30/01/2018	1	-	1,066	21,000,000	19,700
	21/01/2018	8	-	147	2,352,000	16,000
	07/01/2018	8	-	104	1,705,600	16,400
	29/11/2017	2	-	66	1,127,270	17,080

<u>עסקאות נוספות במגדל-</u> בפרסום מיום 6/1/20 חברת כלל רכשה 3 קומות (35-38) בשטח של 5,000 מ"ר + מחסנים ו-60 חניות שמורות, בסכום של 129 מיליון ₪. בהתייחס ל250 אש"ח למקום חניה שמורה, המחיר מגלם כ-22800 ₪ למ"ר משרדים.
בהתאם למידע הקיים ברשותנו, ב-12/2018 נמכרה יחידת משרדים בשטח של 199 מ"ר ברוטו בקומה 7, בתמורה כוללת של כ- 3,410,000 ₪. מחיר התמורה משקף מחיר של כ- 17,135 ₪/מ"ר ברוטו.

(ו) בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 13/06/2017, במגדל "רובינשטיין" ברחוב דרך מנחם בגין פינת לינקולן, נמכר שטח משרדים של כ- 414 מ"ר בקומה 16 של המגדל, בסכום של כ- 6,988,000 ₪, משקף מחיר של כ- 16,900 ₪ /מ"ר.

(ז) בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 02/03/2017, במגדל "מילניום" ברחוב הארבעה, נמכר שטח משרדים של כ- 119 מ"ר במגדל, בסכום של 1,850,000 ₪, משקף מחיר של כ- 15,500 ₪/מ"ר.

8.1.2. נתוני דמ"ש והסכמי שכירות לשטחי משרדים

(א) עפ"י חוות דעת שמאית שנערכה לרבעון הראשון של שנת 2019 עבור חברת קרדן נדל"ן, ב"בית קרדן" ברח' מנחם בגין 154 בתל אביב, דמ"ש הממוצעים הינם כ- 89 ₪ למ"ר לחודש, דמ"ש הממוצעים בחוזים שנחתמו ברבעון ראשון 2019 הינם כ- 108 ₪ למ"ר.

(ב) עפ"י חוות דעת שמאית שנערכה לרבעון הראשון של שנת 2019 עבור חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים בגבולות 64 ₪ למ"ר לחודש.

(ג) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו בשנת 2019, בשני חוזים נפרדים (לכל קומה בנפרד), שטחי משרדים, בקומות גבוהות, ברמת "גמר מעטפת" במחיר של 95-93 ₪/למ"ר.
בחוזים מסוף שנת 2017 ומשנת 2018, הושכרו שטחי משרדים, ברמת "גמר מעטפת", בדמי שכירות בטווחים של 110-80 ₪ למ"ר (בהתייחס לקומה במגדל ושטח המושכר).

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, הושכרו עפ"י חוזים חדשים משנת 2017-2018 יחידות משרדים בהיקף שטחים של 950-350 מ"ר, לפי דמ"ש חודשיים של 79 ₪/מ"ר ברמת מעטפת ו- 120-100 ₪/מ"ר ברמת גמר מלא.

(ה) בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 07/02/2018, חברת "בלאק קיוב" חתמה על הסכם שכירות לשטח של 1,100 מ"ר (קומה 26 בשלמות) במגדל "דיסקונט" לתקופה של 5 שנים לפי דמ"ש חודשיים של 135 ₪ למ"ר (מגלם שימוש בחניות).

(ו) בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 04/02/2018, חברת "גרטנר" חתמה על הסכם שכירות לכלל שטחי המשרדים בפרויקט "רוטשילד 17" לתקופה של 10 שנים לפי 110 ₪ למ"ר/ חודש בגמר "מעטפת". בניין המשרדים כולל כ-1,800 מ"ר בבינוי של 4 קומות, בנוסף 10 מקומות חניה.

(ז) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין מסחר ומשרדים על ציר מנחם בגין, הושכרו במהלך שנת 2017 שטחי משרדים בדמ"ש בטווח של 100-80 ₪ /למ"ר לחודש (דמ"ש ממוצעים של כ- 86 ₪/מ"ר לחודש). בנוסף, שטחי מחסנים מושכרים בדמ"ש ממוצעים של כ- 81 ₪/למ"ר לחודש.

(ח) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במגדל משרדים ברח' הארבעה, הושכר שטח של כ-1,000 מ"ר בקומה גבוהה במגדל, בחוזה ארוך טווח משנת 2017, לפי דמ"ש של 121.5 ₪/מ"ר אקו' לשיווק (מרפסת במקדם חצי) כשעלויות הגמר יחולו על השוכר.

(ט) בחוות דעת שמאית שנערכה, למועד הקובע 31/12/2017, לצורך אומדן שווי השוק של בניין מסחר ומשרדים הידוע בשם "אדגר ביזנס סנטר", ולצורך הכללתו בדוחות הכספיים, מושכרים שטחי משרדים כדלקמן:
בשלב א' של הפרויקט, (15 קומות בבניין A הידועות כחלק מבניין "אדגר 360" ובניינים B1 B2 ו- B3), מושכרים כל שטחי המשרדים למדינת ישראל, לפי דמ"ש של 75 ₪/מ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ-51% מהשטחים לשיווק בנכס, כש-17,160 מ"ר מושכרים בחוזה שכירות עד לסוף שנת 2019, ו-7,095 מ"ר מושכרים בחוזה המסתיים ביוני 2033.
בשלב ב' של הפרויקט (תוספת קומות במגדל "אדגר 360") מושכרים שטחי משרדים לשוכרים שונים בדמ"ש חודשיים בדמי שכירות חודשיים בגבולות של 84-120 ₪/מ"ר (בהתאם לרמת גמר/קומה/היקף השטח המושכר/מועד תחילת ההתקשרות). דמ"ש ממוצעים הינם כ- 91 ₪/מ"ר לחודש.

(י) בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ל"מרכז עזריאלי" למועד הקובע 31/12/2017, ולצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה, עולה, בין היתר, כי דמי שכירות ממוצעים הינם כ-113 ₪/מ"ר (לא כולל שטח מושכר לשוכר מהותי השוכר כ-17 קומות במגדל המשולש לפי דמ"ש חודשיים של 78 ₪/מ"ר).

8.1.3. נתוני סקרים לשטחי משרדים

(א) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2019, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים, עולים, בין היתר, הנתונים הבאים:

אזור	מגדלי Class A			מגדלי Class B		
	דמ"ש למשרדים בש"ח/מ"ר	דמי ניהול בש"ח/מ"ר	שיעור תפוסה	דמ"ש למשרדים בש"ח/מ"ר	דמי ניהול בש"ח/מ"ר	שיעור תפוסה
ציר מנחם בגין	116	21.73	96.00%	66.45	20.64	93.18%
יגאל אלון	112	17.2	98.08%	68.67	18	94.34%

(ב) בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים, לרבעון השלישי לשנת 2018, בהתייחס לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר: 94 ₪

שיעור תפוסה: 93%

הערה- הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

(ג) בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2019, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בציר יגאל אלון הינם בגבולות 108 ₪/מ"ר. בציר מנחם בגין דמ"ש הינם בגבולות 115 ₪/ מ"ר.

8.2 עסקאות מכר ונתוני שכירות לשטחי מסחר

8.2.1. נתוני מכר לשטחי מסחר בנויים

(א) בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, בתאריך 03/09/2018 נמכר שטח מסחרי של 1,580 מ״ר ברוטו + 3 מקומות חנייה, בפרויקט מגדלי אלון, בסכום של 39,842,000 ₪. ממידע שהובא לידיעתנו, שווי מקום חנייה בעסקה לפי כ- 180 אש״ח. ניתוח התמורה (בניכוי 3 מקומות חנייה) מגלם שווי של כ- 25,000 ₪/מ״ר מסחר.

(ב) להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר באזור דרום ת״א בהיעדר נתונים בסביבת הנכס נשוא השומה (מקור: אתר רשות המיסים):

מיקום	תאריך	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	הערות
אנילביץ'	12/08/2018	149	3,300,000	22,148	חנות
בן אביגדור 1	18/04/2018	110	1,550,000	14,091	אולם מסחרי
שטיבל 10	11/04/2018	117	2,200,000	18,803	אולם מסחרי
שארית ישראל 37	25/09/2017	306	7,600,000	24,837	
בן עטר	28/02/2017	31	950,000	30,645	
בן עטר 28	08/02/2017	125	2,750,000	22,000	

8.2.2. נתוני דמ״ש והסכמי שכירות לשטחי מסחר

(א) בהתאם למידע אשר הובא לידיעתנו, אולמות תצוגה לרכבים ברחוב המסגר מושכרים לפי כ-100 ₪/מ״ר, בבניין מסחר ומשרדים בסמיכות לרכבת ארלוזורוב - לפי 160 ₪ למ״ר לכ- 1,000 מ״ר, באזור תעשיה הרצליה פיתוח לפי 180 ₪/מ״ר לשטח של כ-350 מ״ר, באזור תעסוקה בסמוך לר״ג – לפי כ- 190-220 ₪/מ״ר לשטחים בקומת קרקע ולפי כ-95-110 ₪/מ״ר לשטחים בקומה ראשונה.

(ב) בחוות דעת שנערכה ל״אדגר ביזניס סנטר״, למועד הקובע 30/06/2019, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי שטחים מסחריים בהיקף של 1,354 מ״ר מושכרים בדמ״ש בטווח של 77 - 123 ₪/מ״ר (בהתאם למיקום חזיתי/עורפי / גודל החנות ומועד תחילת השכירות). דמ״ש ממוצעים הינם כ- 103 ₪/מ״ר לחודש.
הערה – הנכס הנ״ל הינו במיקום נחות לנשוא השומה.

(ג) בהתאם לדיווח בדוחות הכספיים לרבעון ראשון של שנת 2019 של חברת "גבאי מניבים ופיתוח בע"מ", בבניין "בית אנגל", יגאל אלון 88 תל אביב, דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 89 ₪ למ"ר לחודש.

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו, בחוזים חדשים משנת 2019, חנויות בשטחים קטנים של 50-70 מ"ר, בטווח מחירים של כ- 212-258 ₪/למ"ר. בנוסף, בחוזים מסוף שנת 2017 ושנת 2018 הושכרו שטחים בפירוט כדלקמן:
שטחי מסחר בשטח של 40-170 מ"ר הושכרו לפי דמ"ש שבגבולות 163-207 ₪/מ"ר. חנות נוספת המשמשת כחנות עוגן בשטח של כ- 430 מ"ר הושכרה לפי 120 ₪/מ"ר, ואולם תצוגת לסוכנות רכב, בשטח של 1,150 מ"ר הושכר לפי 145 ₪/מ"ר. עוד יצוין כי בהתאם לטיוטות הסכמי שכירות הנמצאים במו"מ מתקדם ואשר הובאו לידיעתנו, שטח מסחרי של 76 מ"ר יושכר לפי דמ"ש של 150 ₪/מ"ר, ושטח נוסף של 68 מ"ר יושכר לפי דמ"ש של 200 ₪/מ"ר. יובהר כי פערי המחירים נובעים, בין היתר, בשל פחת תכנוני הקיים ביחידה.

(ה) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, מושכרים נכון לשנת 2018, שטחי מסחר בקומת הקרקע כדלקמן:
יחידת מסחר בשטח של 66 מ"ר מושכרת לפי 137 ₪/מ"ר, ויחידה נוספת הכוללת שטח מסחרי של 400 מ"ר ומחסן בשטח של 54 מ"ר מושכרת לפי דמ"ש של 97 ₪/מ"ר. יחידות משרדים נוספות בהיקף שטחים של 350-950 מ"ר, מושכרות לפי דמ"ש חודשיים של 79 ₪/מ"ר ברמת מעטפת, ו- 100-120 ₪/מ"ר ברמת גמר מלא.

(ו) בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מתאריך 27/12/2019, ברחוב השלושה 11 בתל אביב, מוצע להשכרה, שטח של כ- 193 מ"ר ברוטו ברמת "גמר מעטפת", בקומת הקרקע, גובה תקרה כ- 4 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 160 ₪ למ"ר.

8.2.3. נתוני סקר לשטחי מסחר

בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים לרבעון השלישי לשנת 2018, הסוקר את שוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו, ובהתייחס לשימושי מסחר, עולה כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר: 190 ₪

שיעור תפוסה: 94%

הערה - הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

8.2.4. **קביעת שווי למ"ר מסחר בשלבים א' ומגדל/מ"ר מבונה למסחר לשלב ג'**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט, השקעות והתאמות שבוצעו באולמות תצוגת רכב, גובה פנים וחשיפה, נקבע על ידינו שווי לשטחי המסחר הבנויים כדלקמן:

לאולמות תצוגה בקומת קרקע - 31,000 ₪/מ"ר (מגלם דמ"ש של 175 ₪ /מ"ר).

לאולמות תצוגה בקומות עליונות - 19,500 ₪/מ"ר (מגלם דמ"ש של כ-110 ₪/מ"ר) .

למסעדות - נקבע על ידינו שווי ממוצע של 20,600 ₪/מ"ר. משקף שווי של כ- 25,000 ₪/מ"ר למסעדה בקומת הקרקע במבנה מערבי ושווי של כ- 18,000 ₪/מ"ר למסעדה בקומה 3 במבנה מזרחי.

לגג פתוח לתצוגה במבנה מזרחי - נקבע על ידינו שווי של 2,900 ₪/מ"ר.

שווי למ"ר מבונה למסחר בשלב ג' של הפרויקט נקבע על ידינו לסכום של 6,000 ₪/מ"ר.

8.3 נתוני השוואה למלונאות:

8.3.1. נתוני מכר לשטחי מלונאות וניתוח שווי לחדר בתל אביב:

(א) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 3/4/2019, חברת המלונות אפריקה ישראל רכשה את מלון הבוטיק "אינדיגו" הממוקם ברחוב אהליאב 5, מתחם הבורסה ברמת גן. המלון שנפתח לפני כ- 4 שנים ומשרת בעיקר אנשי עסקים כולל 92 חדרים ונמכר בתמורה של כ- 115 מיליון ₪. העסקה משקפת כ- 1.25 מיליון ₪ לחדר.

(ב) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 25/2/2019, מלון "ג'קוב סמואל" הכולל 22 חדרים + מסעדה הממוקם ברחוב ארלוזורוב 19 פינת דיזנגוף 197, נמכר בתמורה של כ- 45 מיליון ₪ בעסקת מניות. בניכוי החלק המיוחס למסעדה כ- 10.8 מיליון ₪, משקף מחיר של כ- 1.55 מיליון ₪ לחדר.

8.3.2. נתוני דמ"ש לשטחי מלונאות בתל אביב

(א) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין בן 3 קומות לאחר שיפוץ ושימור הממוקם ברח' יבנה בתל אביב, הושכר בשלמותו לשימוש מלונאי לפי דמ"ש חודשיים של 118 ₪/מ"ר

(ב) מחוות דעת שמאית שנערכה לקניון עזריאלי ונכללה בדוחות הכספיים של חברת "עזריאלי בע"מ" ליום 31/12/2017, עולה כי במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל-אביב, מלון הכולל 273 חדרים, בשטח להשכרה של 18,000 מ"ר על פני 13 קומות, מושכר בחוזה המסתיים בחודש אוקטובר 2020 (כשלאחר תקופה זו עומדות לשוכר שתי אופציות בנות 6 ו-7 שנים פחות חודש) לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 66 ש"ח/מ"ר. המלון הושכר ברמת "מעטפת", כשעבודות הגמר בוצעו ע"י השוכר.

(ג) עפ"י דיווח במאי"ה מיום 9.3.2016, חתמה חברת אמות על הסכם שכירות עם חברת מלונות פתאל בע"מ, על פיו תשכור פתאל מהחברה, למטרת מלונאות, את מלוא שטחי בניין C ושטחים נלווים בפרויקט אמות ביטוח הממוקם בדרך מנחם בגין 46-48 בתל אביב, בשטח כולל של כ - 9,200 מ"ר ברוטו. ההסכם לתקופה של 20 שנה, שתחל בתום תקופת התאמת הבניין למטרת השכירות שתארך כשנה (הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים). הכנסות השכירות הממוצעות הצפויות לחברה הינן בסך של כ- 8.7 מיליון ₪ לשנה והחלו להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2016. הסכם השכירות משקף כ - 79 ₪ למ"ר לחודש. במסגרת הדיווח נמסר כי חברת אמות תשתתף בחלק מעבודות התאמת הנכס למלונאות (לא פורט הסכום).

(ד) בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 10/6/2015, עולה כי קבוצת מלונות אפריקה שכרה במגדל עזריאלי שרונה את קומות 33-37 במגדל, שטח כולל של כ- 12,000 מ"ר (מעטפת) לצורך הקמת מלון עירוני לעסקים שיכלול כ- 160 חדרים, מעליות נפרדות ולובי עצמאי בקומת המלון התחתונה, בה יפעלו גם מסעדה וטרקלין עסקים. חוזה השכירות נחתם לתקופה של 20 שנים בתמורה כוללת של כ- 250 מ' ₪, משקף דמ"ש של כ- 83 ₪/מ"ר לחודש.

8.3.3. **<u>ניתוח שווי למ"ר מבונה למלונאות:</u>**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס, בין היתר, למיקום ואופי הפרויקט, נקבע על ידינו דמ"ש חודשיים ראויים של 85 ₪/מ"ר ברמת גמר "מעטפת" לשימושי מלונאות, המגלם שווי למ"ר בסכום שבגבולות 13,600 ₪.

<u>להלן ניתוח שווי למ"ר מבונה למלונאות כנגזרת משווי למ"ר בנוי:</u>

מרכיב		שווי בש"ח
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר בש"ח בהתייחס למיקום והיקף השטחים	85	
דמ"ש שנתיים למ"ר בש"ח	1,020	
שווי המתקבל מהיוון דמ"ש לצמיתות (בשיעור היוון של 7.5%)	7.5%	13,600
ניכוי רווח יזמי	1.23	11,057
ניכוי עלויות בניה למ"ר מעטפת		7,000
יתרה למרכיב מ"ר מבונה, במעוגל		**4,000**

8.4 נתוני השוואה למקומות חניה

8.4.1. עסקאות מכר ונתוני דמ"ש בפרויקט נשוא השומה:

(א) 164 מקומות חניה נמכרו בשתי עסקאות מכר לפי 100,000 ₪/מקום. יובהר כי החניות נמכרו בשלבי בנייה ראשוניים של שלב ב' של המגדל.

(ב) 108 מקומות חניה בפרויקט הושכרו לפי 800 ₪/מקום, בהסכם עם חברת ד.מ.ר, מבעלי הזכויות בנכס.

(ג) 123 מקומות חניה בפרויקט הושכרו לפי 1000 ₪/מקום.

(ד) 20/37 (תלוי אופציה) מקומות חניה בפרויקט הושכרו לפי 900 ₪/מקום.

8.4.2. עסקאות מכר, נתוני שווי ודמ"ש למקומות חניה במגדלי משרדים בסביבה הקרובה:

(א) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, נמכרו בשנת 2019, מקומות חנייה לפי 180 אש"ח למקום. כמו כן, הושכרו בשנת 2019 כ- 200 מקומות חנייה לפי טווח מחירי שכירויות של כ- 950 ₪ למקום (על בסיס מקום "צף") ועד כ- 1500 ₪ למקום שמור.

(ב) בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה למועד הקובע 30/06/2019, לצורך קביעת השווי ההוגן של בניין מסחר ומשרדים הידוע בשם "בית אנגל", הממוקם בציר יגאל אלון, עולה, בין היתר, כי מקומות חניה בבניין מושכרים בדמ"ש ממוצעים של 626 ₪/מקום.

(ג) בחוות דעת שנערכה ל"אדגר ביזניס סנטר", למועד הקובע 30/06/2019, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס ולצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, נקבע שווי למקום חניה במגדל של 100,000 ₪. בהתאם לנתונים הקיימים במשרדנו, מקומות חניה במגדל מושכרים בדמ"ש חודשיים של כ- 600 ₪ למקום חניה לחודש.

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, נכון לנובמבר 2018, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, הושכרו מקומות חניה לשוכר מהותי השוכר 137 מקומות חניה לפי דמ"ש חודשיים של כ-940 ₪/מקום. יובהר כי דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בין 830-715 ₪/מקום, כולל דמי ניהול וארנונה, ולמקום שמור דמ"ש הינם כ- 1,500-1,000 ₪/מקום בהתאם במפלס בו מושכרת החניה.

(ה) בחוות דעת שנערכה למועד הקובע 31/08/2018, להערכת שווי הזכויות בפרויקט "מגדלי אלון", הכוללים שני מגדלים בני 42 קומות משרדים מעל 6 קומות מרתפים משותפים הכוללים חניון ציבורי, הושכרו "חניות צפות" לפי דמ"ש שבגבולות 950-750 ₪/מקום. חניות שמורות הושכרו לפי דמ"ש חודשיים שבגבולות 1,500-1,250 ₪/מקום.

(ו) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במגדל משרדים ברח' הארבעה, עפ"י חוזה מכר משנת 2017, נמכרו 48 מקומות חנייה תמורת 250,000 ₪/מקום ו-11 מקומות חנייה כפולים תמורת 375,000/מקום.

(ז) בחוות דעת שנערכה ל"מרכז עזריאלי", למועד הקובע 30/12/2017, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס ולצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, נקבע שווי מקום חניה ל- 162,000 ₪ בהתאם לנתוני הכנסות החברה מהחניון.

(ח) בחוות דעת שנערכה לקניון " TLV Fashion Mall", למועד הקובע 30/12/2017, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, נקבע שווי מקום חניה ל- 160,000 ₪.

8.4.3. <u>נתוני סקר נת"מ:</u>

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון הראשון לשנת 2019, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למקומות חניה, כדלקמן:

<u>* במבני משרדים מסוג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:</u>

בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-975 ₪/מקום חניה.

בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,140 ₪/מקום חניה.

<u>* במבני משרדים מסוג "Class B" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:</u>

בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-667 ₪/מקום חניה.

בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-698 ₪/מקום חניה.

8.4.4. **<u>קביעת שווי למקום חניה</u>**

בהתאם לנתוני ההשוואה ועל סמך עסקאות מכר והסכמי שכירות למקומות חניה בפרויקט נשוא השומה, שווי למקום חניה בפרויקט, בגמר בנית המגדל בשלב ב', נקבע על ידינו לסכום בטווח שבגבולות 160,000 ₪/מקום.

8.5 נתוני השוואה למגורים

8.5.1. עסקאות מכר לדירות במגדלי מגורים בתל אביב

(א) מגדלי גינדי "upper house"

הפרויקט מתוכנן על מגרש בשטח של 9.6 דונם, סמוך להיכל מנורה, וצפוי לכלול כ- 708 יח"ד ב- 2 מגדלים בני 30 קומות.

בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 2.10.2019, קרן מגוריט רכשה 55 דירות בפרויקט, בעלות כוללת של 137 מיליון ₪ כולל מע"מ (כולל 35 מקומות חניה תת"ק לפי שווי של 107 אש"ח למקום חניה).

כמו כן בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר" מיום 09.12.2019, מימשה קרן מגוריט אופציה לרכישת 55 דירות נוספות בפרויקט ובכך השלימה רכישה של 110 דירות בפרויקט בסך כולל של 268 מיליון שקל, כך לפי דיווח החברה לבורסה.

בנוסף מצוין בכתבה כי, הנ"ל משקף שווי ממוצע ליח"ד של כ- 2.42 מ' ₪ וכ- 33,600 ₪ למ"ר בנוי דירתי.

(ב) מגדלי EAST &

הפרויקט מתוכנן בתחום חלקה 105 בגוש 7094, מזרחית למחלף השלום, סמוך למגדל TOHA, וצפוי לכלול שני מגדלים- מגדל בן 40 קומות למגורים בלבד ומגדל בן 33 קומות המשלב מגורים בקומות העליונות מעל למסחר ומשרדים.

להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה:

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
09/12/2019	22	-	125	4,261,700	34,094
04/12/2019	11	-	57	2,300,000	40,351
03/12/2019	8	-	89	3,310,080	37,192
01/12/2019	15	-	89	3,492,808	39,245
28/11/2019	23	-	71	2,812,996	39,620
25/11/2019	4	-	57	2,123,328	37,251
25/11/2019	2	-	57	2,036,000	35,719
24/11/2019	9	-	89	3,330,240	37,418
21/11/2019	20	-	89	3,590,940	40,348
20/11/2019	9	-	90	3,330,240	37,003
14/11/2019	17	-	71	2,694,660	37,953
14/11/2019	16	-	57	2,379,408	41,744
07/11/2019	14	-	89	3,330,240	37,418
07/11/2019	24	-	125	4,390,000	35,120
07/11/2019	19	-	89	3,571,000	40,124
30/10/2019	1	-	57	2,116,000	37,123

(ג) <u>מתחם גינדי TLV- רח' החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין, תל אביב יפו</u>

הפרויקט ממוקם בגוש 7104, חלקות 289, 290 ו- 273, כולל 10 בנייני מגורים בני 14 קומות סביב גינה ציבורית בשטח של כ-9 דונם הכוללים 722 יח"ד, 4 מגדלי מגורים בני 43 קומות הכוללים כ-1,140 יח"ד, קניון בן שתי קומות בשטח עיקרי של 27,900 מ"ר ושטח לשיווק ברוטו של כ-32,500 מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ-12,000 מ"ר, בניין מגורים נוסף בן 14 קומות מעל חזית מסחרית הכולל 55 יח"ד וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ-100,000 מ"ר וכ-2,556 מקומות חניה.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה:</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
06/11/2019	44		202	7,493,286	37,095
05/11/2019	7		101	4,500,000	44,554
31/10/2019	36		90	3,650,000	40,556
26/09/2019	40		90	3,650,000	40,556
24/09/2019	4	1	98	3,850,000	39,286
19/09/2019	44		89	3,650,000	41,011
18/09/2019	26		101	4,469,600	44,253
12/09/2019	38		89	3,650,000	41,011
12/09/2019	44		89	3,650,000	41,011
29/08/2019	33		101	4,820,000	47,723
26/08/2019	35		90	4,250,000	47,222
18/08/2019	31	1	90	4,250,000	47,222
07/08/2019	43		153	6,550,000	42,810
04/08/2019	21	1	101	4,225,000	41,832
01/08/2019	42		89	3,750,000	42,135
31/07/2019	8		101	4,650,000	46,040
31/07/2019	6	2	80	3,100,000	38,750
23/07/2019	10		52	2,315,000	44,519
18/07/2019	9		52	1,950,000	37,500
16/07/2019	10		52	1,964,800	37,785
11/07/2019	5		52	1,950,000	37,500

(ד) <u>פרויקט "ICE TEL AVIV"</u>

הפרויקט ממוקם בשכונת פלורנטין על גבול נווה צדק, כולל שני בניינים מגורים בני 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל 121 יחידות דיור, שצ"פ, מבני ציבור וחניון תת קרקעי.

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
19/08/2019	9		109	4,700,000	43,119
19/08/2019	3		109	4,150,000	38,073
07/08/2019	1		56	2,550,000	45,536
07/08/2019	6		109	4,730,000	43,394
14/07/2019	ק"ק		109	4,290,000	39,358
14/07/2019	ק"ק		56	2,600,000	46,429
18/06/2019	ק"ק		109	4,250,000	38,991
05/06/2019	8	1	55	2,550,000	46,364
14/04/2019	7		56	2,800,000	50,000
20/03/2019	9		109	4,690,000	43,028
26/02/2019	7	1	109	4,900,000	44,954
26/12/2018	3		102	4,440,000	43,529

<u>הערה</u> – מיקום הפרויקט הנ"ל עדיף על מיקום נשוא השומה מחד. מאידך, דירות המגורים בפרויקט נשוא השומה ייבנו בקומות העליונות במגדל.

(ה) <u>פרויקט "מידטאון", מנחם בגין 144 ת"א:</u>

הפרויקט ממוקם בגוש 6610 חלקה 421, כולל שני מגדלים בני 50 קומות כל אחד, כשמגדל אחד משמש למשרדים ומגדל נוסף משמש כמגדל מגורים הכולל 338 יחידות דיור. במתחם הפרויקט מרכז מסחרי בשטח של כ-19,000 מ"ר, שטחי שצ"פ ומבני ציבור.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט:</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
26/11/2019	15	1	68	2,830,000	41,618
04/11/2019	28	1	67	3,150,000	47,015
06/10/2019	24	1	80	3,000,000	37,500
27/08/2019	25	1	69	2,850,000	41,304
17/06/2019	27		79	3,100,000	39,241
17/04/2019	28	1	65	3,000,000	46,154
12/02/2019	18	1	68	2,780,000	40,882
03/01/2019	38	2	140	5,150,000	36,786

8.6 נתוני השוואה לקרקעות באזור דרום ומרכז ת"א (שווי מ"ר מבונה לשימושים השונים):

8.6.1. מתחם קרקע בסמיכות לנשוא השומה:

בהתאם לנתונים שהובאו לידיעתנו, בימים אלו מתנהל מו"מ לרכישת חטיבת קרקע, מערבית למתחם נשוא השומה, המיועדת לשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר מגורים ומשרדים, לפי ערכי שווי של כ- 12,000 ₪/למ"ר מגורים "פלדלת" וכ- 4000 ₪/למ"ר משרדים ברוטו.

8.6.2. בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתאריך 16/07/2019 נמכרה קרקע בשטח של 2,718 מ"ר, צפונית לנשוא השומה (ממזרח למתחם "חסן עראפה"), בסכום כולל בערך נוכחי של כ- 30,650,000 ₪. ניתוח התמורה, בהתייחס לזכויות בנייה עפ"י תא/5000, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה של 10,000 ₪/למ"ר מבונה מסחר ברוטו וכ- 3,750 ₪/למ"ר מבונה משרדים ברוטו עילי.

8.6.3. מתחם האומן 17

בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 19/11/2019, חברת י.ח דמרי וחברת יהלומית פרץ, זכו בהתמחרות על שטח של כ- 16 דונם הממוקם בפינת הרחובות דרך סלמה ושלבים דרום העיר תל אביב, בתמורה כוללת של 355 מיליון ₪ + מע"מ.

בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, כיום בשלבי תכנון ראשוניים תכנית מפורטת למתחם להגדלת זכויות בניה על בסיס עקרונות תכנית תא/5000 בהתייחס למסמך מדיניות ציר שלבים. ניתוח העסקה, בהתייחס לדחייה לאישור תב"ע נקודתית וניכוי היטל השבחה משוער, מגלם ערכי קרקע גולמיים כדלקמן:

- מגורים - 17,250 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת";
- מסחר - 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר לשיווק;
- משרדים - 4,250 ₪ למ"ר מבונה משרדים ברוטו;

8.6.4. בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י אייל יצחקי, שמאי מקרקעין, בהתייחס למתחם "הוניגמן", פינת הרחובות הרצל ודרך שלמה, למועד הקובע 09/05/2018, עולים, בין היתר, הנתונים הבאים:

שווי למר מבונה מסחר - בחוות הדעת מצוין כי בתשע עסקאות שבוצעו בשנים 2017,2018 בחנויות ברחובות הרצל, אברבנאל, בן עטר, שלמה והקישון בשטחים של עד 125 מ"ר שווי למ"ר בניכוי רווח יזמי, עלויות בנייה והפחתה למגבלת שימושים בשיעור 20% כפי שקבע השמאי בחוות הדעת, מגלם שווי של 12,700 ש"ח למ"ר מבונה למסחר.

שווי למ"ר מבונה משרדים - השמאי מקבל את קביעת הצדדים לשווי מ"ר משרדים בנוי של 11,700 ש"ח ברמת מעטפת ובגישת החילוץ לפי רווח יזמי של 20% קובע שווי למ"ר מבונה של 3,750 ש"ח.

הערה שלנו - בהתייחס לרווח יזמי של 17% מגלם שווי למר מבונה של 4,000 ש"ח.
שווי למ"ר מבונה מגורים - נקבע מחיר ממוצע למ"ר דירתי של 37 אש"ח ובגישת החילוץ נקבע שווי של 15,200 ש"ח למ"ר מבונה למגורים.

8.6.5. <u>מתחם "חסן עארפה" (מקור: אתר "רשות המיסים" ונתונים הקיימים במשרדנו):</u>
מתחם "חסן עארפה" בשטח של כ-80 דונם, ממוקם בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה וכיום משמש בעיקרו מוסכים ובתי מלאכה. עפ"י תב"ע חדשה למתחם תותר הקמת 14 מגדלים בשימושי משרדים, מסחר ומגורים בשטח כולל של כ-270 אלף מ"ר שיבנו בהיקף פארק ציבורי רחב היקף.

- בהתאם לפרסום תוצאות מכרזים באתר רמ"י, ביום 04/09/2019 זכתה חברת "אופק אקרו בהיר" בשני מגרשים במתחם בשטח כולל של 2,626 מ"ר בסכום של 211,200,000. ניתוח העסקה בהתאם לפוטנציאל זכויות קיים + פוטנציאל זכויות עפ"י תא/5000, משקף מחיר גולמי של כ- 22,000 ₪/מ"ר מבונה מגורים, כ- 6500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו משרדים וכ- 30,000 ₪/מ"ר מבונה אפקטיבי (עיקרי+10%) מסחר (הערה שלנו- המגרשים ממוקמים בסמוך לתחנת הרק"ל המתוכננת באזור).

- בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 08/10/2018, קבוצת רוכשים הכוללת את החברות אקרו נדל"ן, יובלים, הפניקס ונוספים, רכשו את מתחם הקרקע הכולל את חלקות 57-59 במתחם "חסן עארפה", בתמורה כוללת של 353 מיליון ₪ + מע"מ. בהתייחס לפרוגרמת אדריכל לניצול הזכויות במתחם על בסיס תכנית תא/5000, תוך הקמת מגדל מגורים ושני מגדלי משרדים, ניתוח העסקה משקף מחיר גולמי של כ- 10,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כ-5,000 ₪/מ"ר מבונה משרדים וכ-14,200 ₪/מ"ר מבונה מגורים.

8.6.6. בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך מיום 21/11/2019 ובהמשך לדיווחים קודמים של חברת קנדה ישראל, עולה כי, החברה השלימה עסקה לרכישת קרקע של כ-3.6 דונם, בסמוך למגדל הרכבת (רחוב הרכבת 72-70), בסכום של 216.4 מיליון ₪ (בהתייחס לאישור תכנית כמפורט). על הקרקע תב"ע מפורטת שאושרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית במאי 2019 לרח"ק של 12.78, בשימושי מגורים (12,545 מ"ר ברוטו), מסחר (1,200 מ"ר עיקרי ו- 420 מ"ר שירות), תיירות (1,705 מ"ר עיקרי ו- 595 מ"ר שירות)), תעסוקה (23,852 מ"ר ברוטו) ושטח למבני ציבור של 1,500 מ"ר ברוטו. התכנון הרעיוני הינו להקמת מגדל מגורים מזרחי בן 30 קומות, מגדל משרדים מעל מסחר ומלונאות בחזית לרכבת עם אגף מגורים וציבור נמוך בחזית לרחוב הגר"א. בתחום הקרקע מבנים/סככות להריסה. ניתוח התמורה, בהתייחס לאישור תב"ע זו, מגלם כ- 11,350 אש"ח למגורים, כ- 7,400 ₪ לדיור בר השגה, כ- 4,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למלונאות, כ- 3,800 ₪/מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה וכ- 6,000 ₪/למ"ר מבונה עיקרי למסחר כולל העמסה של 15%.

8.6.7. <u>מתחם בל"ל</u>

מרבית משטח מתחם ג' עפ"י תב"ע תא/2760 (חלק ממתחם בל"ל), פינת הרחובות הרצל ויהודה הלוי, תל אביב, נרכש ביום 21/06/2017, בסכום של 277 מיליון ש"ח + מע"מ. בהתאם לפרוגרמה תכנונית הקיימת במשרדנו, לניצול והתפלגות זכויות בניה עפ"י תא/5000 לפי רח"ק של 12.8, לתכנון מגדל בן 40 קומות בשימושים של מסחר בקומת הקרקע, משרדים/מלונאות בקומות שמעל קומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות של המגדל, מחיר הרכישה בניכוי היטל השבחה צפוי ודחייה לאישור תכנית, מגלם ערכי קרקע גולמיים כדלקמן:

למגורים	- 32,000 ש"ח/מ"ר "פלדלת"
לתעסוקה (משרדים/מלונאות)	- 5,750 ש"ח/מ"ר
למסחר	- 20,000 ש"ח/מ"ר

8.6.8. <u>מתחם "ניבה"</u>

מתחם "ניבה" בשטח של 2,816 מ"ר, פינת הרחובות גת רימון ודרך יפו, נרכש בחודש מרץ ומאי 2017 (בחודש מרץ נרכשו 92.6% מהנכס ובחודש מאי נרכשו 7.4% מהעירייה, להשלמת 100% מהזכויות בנכס) בסכום כולל של 153.032 מיליון ש"ח +מע"מ. על הרוכש לשאת בעלות פיתוח שצ"פ בסכום של כ-3.5 מיליון ₪ והקמת שטח ציבורי לעיריה של 850 מ"ר (כ-5.95 מיליון ₪). סה"כ תשלום כולל בהתייחס למטלות ציבוריות שבגבולות 162.5 מיליון ₪.

בהתאם לפרוגרמה תכנונית לניצול והתפלגות זכויות בניה עפ"י תא/5000 לפי רח"ק של 12.8 (הקמת מגדל בן 39 קומות בשימושי מסחר בקומת הקרקע, משרדים/מלונאות בקומות 1-26 ומגורים ב- 13 קומות עליונות), מחיר הרכישה בניכוי היטל השבחה צפוי, מגלם ערכי שווי גולמיים כדלקמן:

למגורים	- 25,000 ₪/מ"ר
לתעסוקה (משרדים/מלונאות)	- 5,000 ₪/מ"ר ברוטו
למסחר	- 12,000 ₪/מ"ר לשיווק

8.6.9. <u>מכרז מתחם "לפידי"</u>

בהתאם לפרסום באתר רמ"י, מיום 28/2/17, ודיווח לאתר מאי"ה, מיום 2/3/17, חברה המוחזקת ע"י קבוצת "ישראל קנדה" בע"מ זכתה במכרז לחתימה על הסכם חכירה מהוון לתקופה של 49 שנים + אופציה ל-49 שנים נוספות לשטח קרקע של כ-7.4 דונם הכלולים במתחם קרקע הידוע כמתחם "לפידי" [השטח המוחכר מהווה כ-37.11% מסה"כ שטח המתחם לאחר הפקעות צפויות לרק"ל ולדרכים (כ-20 דונם)]. בצמוד מצפון למתחם, תוואי מתוכנן של הרכבת הקלה ותחנת "אליפלט".

בהתאם לפרוגרמה תכנונית ראשונית, הקיימת במשרדנו, לניצול והתפלגות זכויות בניה לפי רח"ק 12.8 לשטח קרקע של כ-13.7 דונם נטו (תכנון ל-3-2 מגדלי מגורים ובנייה מרקמית נמוכה לתעסוקה ומסחר), מחיר הרכישה בניכוי היטל השבחה צפוי ועלויות פינוי דיירים מוגנים, מגלם ערכי שווי גולמיים כדלקמן:

למגורים במגדלים - 25,000 ₪/למ"ר "פלדלת"
לתעסוקה (משרדים ומלונאות) - 4,000 ₪/למ"ר ברוטו, בממוצע
למסחר - 12,000 ₪/למ"ר לשיווק, בממוצע

8.6.10. מפסיקות שמאים מכריעים, בעניין שווי מ"ר מבונה מלונאות, בחלק המערבי של העיר תל אביב (נתון אינדיקטיבי בלבד), עולה הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר מבונה מלונאות
נורית ג'רבי	06/01/2017	יחזקאל קויפמן	14,000 ₪
בועז קוט	17/05/2016	הירקון 25	10,000 ₪
משה נדם	17/05/2016	הירקון 23	10,000 ₪
נאווה סירקיס	28/04/2016	שד' ירושלים 8	12,600 ש"ח

מנתוני השווי בפסיקות הנ"ל עולה כי, שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות, בחלק המערבי של תל אביב הינו בטווח שבגבולות 10,000 ₪ - 14,000 ₪.

8.6.11. בפסיקת שמאי מכריע, בועז קוט, מיום 30/1/20, לשלב ג', נקבעו ערכי שווי כדלקמן: למגורים - 11,500 ₪ למ"ר מבונה פלדלת, למשרדים - 4,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת ולמסחר - 6,600 ₪ למ"ר מבונה לשיווק.

8.7 **<u>ריכוז ניתוח נתוני השוואה ביחס לשימושים השונים</u>**

בהתייחס לניתוח נתוני השוואה כמפורט לעיל, נקבע על ידנו ערכי שווי למ"ר מבונה לשיווק לשימושים השונים במתחם (כמו גם בהתייחס להפחתה נדרשת להיקף השטחים), כדלקמן:

למגורים - 11,500 ₪/למ"ר "פלדלת" (בהתייחס לקומות עליונות בבניין מעורב)
למשרדים - 4,000 ₪/למ"ר ברוטו
למסחר - 6,000 ₪/למ"ר לשיווק (עיקרי בתוספת 15% העמסה)
למלונאות - 7,000 ₪/למ"ר עיקרי (מגלם כ- 4,000 ₪ למ"ר ברוטו)

9. <u>גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי הנכס שבנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

9.1 נשוא השומה - חלקה 282 בגוש 6977 (מתחם משנה צפוני ומתחם משנה דרומי), רחוב החרש 18, 20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל-אביב. בתחום המתחם הצפוני בנוי ואוכלס שלב א' של הפרויקט הכולל 6 קומות מרתף ומעליהם שני מבני תצוגה / שירותי רכב ומעל מבנה מערבי, בשלבי בניה סופיים, שלב ב' של הפרויקט המהווה מגדל בן 30 קומות לשימושי משרדים.
בחלק הדרומי של המתחם מתוכנן של ג' של הפרויקט עפ"י זכויות בניה מוקנות בתב"ע תא/מק/4086.

9.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה - דרום העיר תל-אביב בצמוד לעורקי תחבורה מרכזיים עם חשיפה רחבה ונגישות מהירה ונוחה לנתיבי איילון. האזור מאופיין, בעיקרו, בבניינים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה בשימושים הכוללים מסחר, תעשיה ומלאכה, משרדים ומגורים.
מערבית לנשוא השומה (רחוב הרכבת 58) מגדל משרדים חדיש הידוע בשם "מגדל אלקטרה".
בסמיכות, מדרום מערב, מתחם "התחנה המרכזית החדשה" ודרומית למתחם (כ- 500 מ' בקו אווירי) ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה".
בצמוד ממזרח לנשוא השומה ומדרום למתחם החרש כביש גישה לפרויקט המקשר גם בין רחוב לה גווארדיה לרחוב החרש שיקשר בעתיד גם בין רחוב לה גווארדיה לתחנת הרכבת "ההגנה".

9.3 <u>שטח הקרקע ושלבי הפרויקט</u> - החלקה בשטח קרקע כולל של 11,561 מ"ר (לאחר איחוד החלקות הקודמות 276 ו- 266 לחלקה אחת עפ"י תצ"ר, ראה סעיף 5.3).
כאמור, שלב א' של הפרויקט במסגרתו נבנו קומות המרתף ושני מבני אולמות תצוגה מאוכלס ומושכר כאולמות תצוגה לרכבים, שלב ב' המהווה את מגדל המשרדים מעל המבנה המערבי נמצא בשלבי בניה סופיים ושלב ג' כולל שטחי בניה לניצול עפ"י תב"ע חדשה שאושרה למתחם החרש- תא/מק/4086 (הוכנה פרוגרמה אדרכלית להתפלגות הזכויות ונפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון, כמפורט בסעיף 5.2.2).

9.4 מצב תכנוני – מגדל המשרדים (המיוחס לשלב ב') הינו בשלבי בניה סופיים, <u>כשלאחרונה הוגשה תוכנית שינויים הכוללת שינויים פנימיים</u> בהתאם להסכמי השכירות, ושינויים מינוריים נוספים, ללא תוספת שטח, כמו גם "הסבת" שטח שירות של כ- 667 מ"ר בקומה 3 (קומה טכנית עפ"י היתר קודם) למשרדים (שטח זה נכלל בשטח ההעמסה על שטחי המשרדים בקומות). התוכנית טרם נידונה בוועדה המקומית, אולם היות ואין שינוי בשטחי הבנייה, אומדן השווי נערך בהתייחס לשטחים עפ"י תכנית השינויים.
כאמור, בשנת 2018 אושרה תב"ע נקודתית המגדילה את זכויות הבניה במתחם (מיוחס לשלב ג'). נערכה פרוגרמה אדריכלית ונפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון, ראה סעיף 5.2.2.

9.5 מצב משפטי - בעלות פרטית בחלקים שווים [50% חב' ויתניה ו- 50% חברת נכסי ד.מ.ר (1995)], עם הסכם שיתוף פעולה שנחתם בין החברות, בו, בין היתר, נקבע מנגנון שכירות מבני התצוגה שיושכרו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר (ראה סעיף 6.2.1).

- <u>השטחים המושכרים ל"דלק מוטורס" כפי שהוצג בפנינו (כמפורט בסעיף 6.6.2), כדלקמן:</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר	הערות
קרקע - תצוגה	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עליונות + גלריות + טכני - תצוגה	5,712	שטח של כ- 2,629 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,083 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ	**7,165**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

לקראת חתימה הסכם שכירות באותם תנאים לתקופה של 20 שנה (תוספת של 5 שנים).

- <u>במגדל המשרדים נמכרו 7 קומות בשלמות. להלן יתרת שטחים לשיווק לשימושי מסחר ומשרדים, בניכוי השטחים שנמכרו לצדדים שלישיים (כמפורט בסעיף 6.6.4):</u>

סוג	שטח לשיווק / שטח מושכר במ"ר	הערות
מסחר	641	שטח קונטור + 10% העמסה
שטחי משרדים מושכרים (קומות 4-7 ו- 27-33)	13,291	קונטור כולל העמסה (עפ"י הסכמי שכירות)
משרדים שטח פנוי (קומות 8-19)	**16,336**	בהסכמי שכירות שנחתמו, כמצוין לעיל, הובא בחשבון שטח לשיווק המהווה שטח קונטור קומות בתוספת העמסת שטחי לובי וטכני בגג. היות ושטחי קומות בהסכמי מכר חושבו לפי שטח קונטור בלבד, ללא העמסת לובי ושטח טכני גג, יתרת שטח פנוי לשיווק חושב לפי שטח קונטור הקומות בלבד.

9.6 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

9.7 לאור אופי הפרויקט, אומדן השווי נערך בהתייחס לשלושה מרכיבים כדלקמן:

9.7.1. שלב א' של הפרויקט- לאור העובדה כי שלב א' של הפרויקט (שני מבנים וחניון) אוכלס ומושכר בשכירות חופשית, אומדן השווי נערך בהתייחס לשני מרכיבים, כדלקמן:

- שווי אולמות התצוגה המושכרים ל"דלק מוטורס"- היות ואולמות התצוגה מושכרים בחוזה ארוך טווח לתקופה של 20 שנים (בהתייחס לחתימה על טיוטת הסכם) שהחלה באפריל 2018, אומדן השווי לתקופת השכירות עפ"י הסכם בין הצדדים (ראה סעיף 6.6.2) נערך בגישת היוון ההכנסות בשיעור היוון ראוי (שיעור היוון משוקלל של כ-7.15% : 6.75% להכנסות תואמות דמ"ש ראויים ו-7.75% ליתרת הכנסות), בניכוי תשלום ביטוח ע"ח המשכירות. בתום תקופת השכירות, הובא בחשבון שווי למ"ר מסחר/תצוגה על בסיס נתוני השוואה/היוון דמ"ש ראויים על בסיס נתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.
- חניון הפרויקט- אומדן השווי לחניות המושכרות לדלק מוטורס ולשתי חברות נוספות נערך עפ"י גישת היוון הכנסות, בשיעור היוון ראוי, כשיתרת החניות ומחסנים עפ"י נתוני שכירות/השוואה, תוך דחיה עד לתום בנית המגדל ואכלוס דיירים (למעט החניות המושכרות לדלק מוטורס). הובא בחשבון ניכוי הפסד כלכלי לחניות שהושכרו לדמר עד לתום ההסכם (בהתייחס ל-20 שנה). מחסנים על בסיס נתוני השוואה/שכירות, לשטח לאופניים הובא בחשבון היוון תקבולי שכירות לתקופת שכירות בסיסית.

9.7.2. שלב ב' של הפרויקט- היות ושלב ב' של הפרויקט- מגדל המשרדים מעל מבנה מערבי, בשלבי בניה סופיים, והיות ונמכרו שטחי משרדים במגדל והושכרו שטחים נוספים, אומדן השווי נערך בהתייחס לשווי המגדל כגמור ומושלם ברמת "גמר מעטפת" / "גמר מלא" לשטחים המושכרים, עפ"י גישת היוון הכנסות/השוואה בביצוע התאמות נדרשות ובניכוי יתרת עלויות לגמר ודחייה עד לאכלוס.
שווי שטחי המסעדות נקבע עפ"י גישת היוון הכנסות/השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.

9.7.3. שלב ג' של הפרויקט- באומדן שווי שלב זה הובא בחשבון יתרת זכויות בניה לניצול עפ"י פרוגרמה אדריכלית שנערכה לזכויות עפ"י תב"ע תא/מק/4086 (כמפורט בסעיף 5.2.2), בניכוי הזכויות שנוצלו בשלב א' + ב' ובהתייחס להתפלגות השימושים השונים ובניכוי מטלה ציבורית החלה עפ"י התב"ע.

9.7.4. <u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לשלושת השלבים:</u>

(א) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב א' של הפרויקט:</u>

1. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון וחשיפה רחבה למבני התצוגה, כשחשיפה זו לאופי השימוש הינה ייחודית ומשמעותית.

2. הובא בחשבון כי מבני התצוגה / שירותי רכב נבנו כמבנים ייעודיים תוך השקעות ייעודיות וייחודיות להתאמתם לאולמות תצוגה לרכב, כולל, בין היתר, מפתחים רחבים, גובה פנים בקומות של כ- 6 מ' (לפני הנמכה בגין גמר), עמידה בעומסים כבדים, מעליות לרכב בין הקומות וכיוצ"ב - קביעת דמ"ש ראויים בתום הסכם, על בסיס נתוני שכירות לאולמות תצוגה ברחבי גוש דן בביצוע התאמות נדרשות.

3. מקומות חניה- הובאו בחשבון סך מקומות חניה עפ"י תשריטי היתר בניכוי חניה תפעולית ומקומות חניה אקו' שנמכרו - 626 מקומות (ללא חניה תפעולית), בחלוקה ל- 604 חניות רגילות (כולל 12 נכים) ו- 11 כפולות. אומדן השווי נערך בהתייחס לחניות בהיתר כשניתן מקדם אקו' לחניות כפולות ולחניות נכים, כדלקמן:
לחניות רגילות - מקדם 1,
לחניות נכים - מקדם 0.7,
לחניות כפולות - מקדם 1.5.
סה"כ חניות אקו' בחניון - 617. בניכוי 162 חניות אקו' שנמכרו (164 בפועל), יתרת חניות אקו' לשיווק - 455.

4. הובא בחשבון לחניות המושכרות היוון דמ"ש ראויים בשיעור היוון ראוי ולחניות הפנויות היוון דמ"ש על בסיס נתוני השכירות/השוואה, בביצוע התאמות נדרשות (לשוכר ג הובאו בחשבון 17 חניות במסגרת החניות המושכרות, כשקיימת אופציה בהסכם ל-20 חניות נוספות שהובאו בחשבון במסגרת החניות הפנויות). לחניות המושכרות לדמר ניכוי הפסד כלכלי עד לתום השכירות (דמ"ש נמוכים מראויים).
למחסנים שווי לפי שטח קונטור (674 מ"ר) עפ"י נתוני שכירות/השוואה. לשטח אופניים (217 מ"ר, כ-253 מ"ר שיווק) בשל אופי השימוש, היוון תקבולי שכירות, לתקופת שכירות בסיסית בלבד.

5. באומדן השווי הובא בחשבון תקבולי הכנסות מהשטחים המושכרים לחב' ד.מ.ר עד לתום תקופת השכירות.

6. לאור הסכם שיתוף בין החברות לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.

7. נתוני השוואה לשימושים השונים, כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת.

8. שיעור היוון - מצ"ב (כנספח לדו"ח) סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות. עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 26/12/2019 למחצית הראשונה של שנת 2019, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:
   - נכסי משרדים - 7.1%
   - נכסי מסחריים - 7%
   - נכסי תעשיה ומלאכה - 7.2%.

   בהתייחס לאמור לעיל, ולעסקאות תשואה שבוצעו בשנה האחרונה המצביעות על ירידה בשיעורי התשואה לנכסים מניבים (ראה נספח מצורף), כמו גם לשטח הבניין ואופי השימושים המותרים, נקבע שיעור היוון לשטחי החניות והאחסנה המושכרים של 7%/6.75%, למעט חניות שהושכרו לשוכר ד שהובאו בחשבון בשיעור היוון של 7.5% (דמ"ש גבוהים), כמו גם לשטחי אחסנה פנויים, לחניות פנויות - 7%.
   אומדן שווי אולמות התצוגה עפ"י גישת היוון הכנסות נערך לתקופת השכירות תוך היוון תקבולי שכירות (הגבוהים מדמ"ש ראויים) בשיעור היוון משוקלל של כ-7.15% (וזאת בשל אופי השוכר ומשך תקופת השכירות), כשבתום תקופת השכירות שווי שוק עפ"י עסקאות השוואה/היוון דמ"ש ראויים.

(ב) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ב' של הפרויקט:</u>

1. <u>שטחים לשיווק ללא שטחים שנמכרו/הושכרו</u>
   הובא בחשבון התפלגות שימושים למסחר- [שתי יחידות מסחריות בשטח לשיווק של כ- 240 מ"ר וכ- 401 מ"ר (כולל העמסה של 10%)] ולמשרדים- קומות 7-19 בשטח לשיווק של 16,336 מ"ר.

2. לשטח המושכר לשוכר ג- הובא בחשבון היוון דמ"ש עפ"י הסכם בניכוי עלויות לגמר. בשלב זה לא הובאו בחשבון הכנסות בגין רווח, כמו גם תוספת דמ"ש בגין ריהוט (מנגד, לא הופחתו השקעות בריהוט).

3. לשטח קומות עליונות המושכרות לשוכר ד- היות ודמ"ש בהסכם גבוהים מראויים, אומדן השווי לתקופת ההסכם נערכה תוך היוון דמ"ש עפ"י הסכם בניכוי יתרת עלויות לגמר עפ"י הסכם, כשבתום תקופת השכירות היוון דמ"ש ראויים (נמוכים מדמ"ש בהסכם), בשיעור היוון ראוי (בין היתר תוך בחינת שווי על בסיס עסקאות מכר, בהתאמות נדרשות).

4. לשטחי המשרדים הפנויים, אומדן דמ"ש נקבעו לפי דמ"ש ממוצעים המגלמים הפרשים בין הקומות (דמש ראויים 85-80 ₪ למ"ר, הובא בחשבון דמ"ש ממוצעים של 82.5 ₪ למ"ר).

5. לשטחי המסעדות הובא בחשבון שווי למ"ר על בסיס נתוני השוואה בביצוע התאמות נדרשות. הובא בחשבון דחיה משוערת של כשנה מתום הבניה (סה"כ - כ-1.671), לצורך אכלוס שטחי המגדל.

6. הובאה בחשבון הפחתת עלויות השלמה ל"גמר מעטפת" הבניין ו"גמר מלא" לשטחים המושכרים, עפ"י המצוין בהסכמי שכירות ונתונים שנמסרו מהחברה.

7. היות וטרם התקבל היתר לתוכנית שינויים (כמפורט בסעיף 5.4.6), הובא בחשבון דחייה לגמר עבודות ואכלוס שטחים עד סוף חודש אוגוסט 2020 (מקדם 0.96).

8. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת "ההגנה".

9. נתוני השוואה כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת.

10. הובא בחשבון כי בחניון הקיים "עודף" חניות בהתייחס לתקן חניה חדש של כ- 247 חניות (מהווה יתרון היות וכיום לא ניתן להקים במגדלים חדשים עפ"י תקן חניה חדש היקף חניות נרחב).

(ג) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ג' של הפרויקט:</u>

1. הובא בחשבון שטחי בניה לשיווק לשלב ג' עפ"י פרוגרמה (כמפורט בסעיף 5.2.2), כדלקמן:

סוג	שטח לשיווק במ"ר	הערות
מגורים	11,285	שטח "פלדלת" (130 יח"ד)
משרדים	68,685	שטח ברוטו
מסחר	1,438	שטח לשיווק- שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה
מלונאות	11,086	שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עפ"י תכנון
שטחי ציבור	4,570	
חניה לשטחי ציבור	65	עפ"י תב"ע ונספח תנועה.

2. הובא בחשבון כי שטחי המגורים ימוקמו בקומות עליונות של המגדל המתוכנן.


39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

3. הובא בחשבון ניכוי עלות בניית שטחים ציבוריים המהווים מטלה ציבורית, כמו גם חניות המיוחסות לשטח זה : הובא בחשבון בחישוב העלויות כי כ-1200 מ״ר מהשטח ישמש לאולם ספורט בגמר עפ״י דרישות העיריה, כשיתרת השטח למשרדים בגמר מלא (עלות ממוצעת של כ-10,000 ₪/מ״ר לכלל השטחים כולל מע״מ), לחניות – 120 אש״ח למקום +מע״מ.

4. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת ״ההגנה״.

5. אומדן שווי הזכויות בהתייחס להתפלגות השימושים (מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים), נערך על בסיס פסיקת שמאי מכריע ונתוני השוואה כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת בביצוע התאמות נדרשות, כמו גם בהתייחס להיקף השטחים לשיווק.

9.8 שווי הנכס אינו כולל מע״מ.

10. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

11. תחשיב שומה

11.1 ריכוז נתונים לתחשיב

(א) ריכוז נתונים לשלב א'

סוג	שטח ברוטו	שטחים לשיווק	
קומות מרתף מיוחסות בעיקרן למגדל בשלבי סיום	27,415	חניה אקו' (ללא חניות שנמכרו לצדדים שלישיים) - 617 אקו' (ללא חניה תפעולית) בניכוי 162 אקו' (164 חניות בהסכמים)	455
		אחסנה	674
שטחי תצוגת רכבים בשני המבנים שישמשו את דלק מוטורס	7,165	קרקע אולמות תצוגה	1,452
		קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי (בנוסף, שטח גג פתוח לתצוגת רכבים, בשטח של כ- 393 מ"ר)	5,712

(ב) ריכוז נתונים לשלב ב'

סוג	שימושים	שטח עיקרי + שירות במ"ר	הערות
	שטח מסעדות בשני הבניינים	583	שטחי מסעדות- מפלס ק.קרקע במבנה המערבי בשטח של כ- 218 מ"ר, וקומה 3 במבנה מזרחי בשטח של כ- 365 מ"ר. שטח לשיווק - כ- 641 מ"ר (שטח בתוספת העמסה של 10%)
שטחים בנויים בשלב א' המיוחסים למגדל משרדים בבניה - שלב ב'	לובי כניסה, גרעינים ושטח טכני ללא גג	1,233	שטחי שירות בשלב א' במבנה מערבי המיוחסים למגדל, בניכוי שטח יחסי המיוחס לקומות המשרדים שנמכרו לצדדים שלישיים (1,615 מ"ר בניכוי 382 מ"ר).
שטחי משרדים במגדל בבניה ללא שטחי קומות 20-26 שנמכרו לצדדים שלישיים.	משרדים ושטח טכני בגג. לשטח זה יש להוסיף את שטח העמסת לובי הכניסה (1233 מ"ר)	26,525	שטחים עפ"י היתר, ללא שטחים שנבנו בשלב א' ומיוחסים לשימוש מגדל המשרדים (בשלבי בניה) ולאחר הפחתת שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים .יובהר כי שטח לשיווק גדול יותר, היות וכולל שטחי קונטור קומות בחלקן בתוספת העמסות, ראה פירוט בסעיף 6.6.4.
סה"כ שלב ב'		**28,341**	**סהכ שטח לשיווק בפועל של 29,627 מ"ר משרדים (28,394+ 1233)+ 583 מ"ר מסחר.**

(ג) ריכוז נתונים לשלב ג' (עפ"י פרוגרמה אדריכלית לתב"ע תא/מק/4086)

סוג	שטח לשיווק במ"ר	הערות
מגורים	11,285	שטח "פלדלת" (130 יח"ד)
משרדים	68,685	שטח ברוטו
מסחר	1,438	שטח לשיווק- שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה
מלונאות	11,086	שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עפ"י תכנון
שטחי ציבור	4,570	
חניה לשטחי ציבור	65	עפ"י תב"ע ונספח תנועה.

11.2 שווי שלב א' (מרתפים + שטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" במבנה המזרחי והמערבי)

שווי מרכיב שטח תת קרקעי								
סוג	מספר חניות אקו/ שטח לשיווק במ"ר	שווי חניה/שווי למ"ר בגמר בניה/דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה עד למועד סיום בניה/אכלוס (1 בספטמבר 2020 ב- 7%)	סה"כ שווי בש"ח	שווי כולל בש"ח	הערות
חניה מושכר לד.מ.ר	108	160,000		17,280,000	1.00	17,280,000		דמש בסך 800 ₪ לחניה בתקופת השכירות
ניכוי הפסד כלכלי בגין הסכם		129,600	6.75%	18.26		1,337,500		בניכוי 800 ₪ משולם לתקופת השכירות. הפסד כלכלי שנתי של 129,600 ₪.
חניות מושכר לשוכר ד	124	1,476,000	7.50%	19,680,000	0.96	18,835,781		מגלם כ-160 אש"ח למקום חניה.
חניות מושכרות לשוכר ג	17	183,600	6.75%	2,720,000	0.96	2,603,319		מגלם כ-160 אש"ח . בוצעה דחיה נוספת לגרי"ס
יתרת חניות לשיווק (בניכוי 162 חניות אקו' שנמכרו/הושכרו)	206	2,224,800	7.0%	31,782,857	0.96	30,419,459		בהתייחס להיקף חניות והעובדה כי טרם הושכרו
מחסן מושכר	90	37,800	7.0%	540,000	0.96	516,835		מגלם 6000 ₪ למ"ר
חניית אופניים, היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם	253	106,260	7.0%	435,687	0.96	416,997		היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם של 5 - 217 מ"ר (לשיוק - 253 מ"ר).
אחסנה - שטח פנוי	584	245,127	7.5%	3,268,355	0.96	3,128,151		לפי 35 ש"ח/מ"ר
שווי שטחי אחסנה ומקומות חניה							71,900,000	
שווי מרכיב שטח עילי שהינו בהסכם שכירות עם דלק מוטורס - היוון תקבולי שכירות צפויים לתקופת ההסכם הבסיסית (18.26 שנים)								
סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	סה"כ שווי בש"ח			שווי כולל בש"ח		הערות
קרקע+ ק.עליונות בהסכם שכירות עם חברת דלק מוטורס, ללא חניות המצוינות בנפרד	7,165	18,663,200	186,856,391 ₪			186,856,391 ₪		היוון תקבולי הסכם שכירות על בסיס עליות הקמה שהוארך ל5 שנים נוספות בטיוטה לקראת חתימה (ראה פירוט בסעיף 6.6.2), ליתרת תקופה של 18.26 שנים (החל מ1/4/18 למשך 20 שנים) בשיעור היוון
ניכוי תשלום שנתי בגין ביטוח		200,600				-2,070,235		המשכירות משלמות עלות זו,ללא החזר מהשוכר. לתקופה של 18.26 שנים לפי 6.75%.
שווי שטח הכלול בהסכם דלק מוטורס בתום תקופת השכירות								
סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה עד לתום ההסכם (18.26 שנים ב- 6.75%)		שווי כולל בש"ח		הערות
קרקע תצוגה	1,452	31,000	45,025,411	0.30		13,660,052		
קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי (בנוסף, שטח גג פתוח לתצוגת רכבים, בשטח של כ- 393 מ"ר)	5,712	19,500	111,386,048	0.30		33,792,900		
גג פתוח לתצוגה	393	2,900	1,139,700	0.30		345,768		
סה"כ שווי שטחי תצוגה עליים (היוון הסכם שכירות קיים בתוספת שווי דחוי בתום תקופת השכירות)						232,600,000		
סה"כ שווי אולמות תצוגה							232,600,000	
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל							304,500,000	

11.2.1. ניתוח רגישות

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	320,000,000
-0.25%	312,000,000
ללא שינוי	**304,500,000**
0.25%	297,100,000
0.50%	290,200,000

11.3 שווי שלב ב'

שימושים	שטח במ"ר לשיווק	שווי ממוצע למ"ר (גמר מעטפת)/דמ"ש חודשיים בגמר מלא/גמר מעטפת	דמש שנתיים	שיעור היוון	תקופת שכירות לקומות עליונות	שווי	דחיה לאכלוס/גמר בניה	סהכ שווי בש"ח	הערות
שטח מסעדות בשני הבניינים	641	20,600				13,202,736	0.90	11,837,353	לפי כ-25 אש"ח/מ"ר למסעדה בק.קרקע וכ-18 אש"ח/מ"ר למסעדה בקומה 3 . שטח מסחר בתוספת העמסה של 10%. דחיה של שנה נוספת מגמר בניה עד לאכלוס כלל הבניין- 1.671 שנים.
שטחי משרדים מושכרים לשוכר ג בגמר מלא - קומות 4-7	4,044	85	4,124,880	6.75%		61,109,333	0.96	58,487,908	מגלם שווי למ"ר בגמר מלא לקומות תחתונות של כ-15,000 ₪. בשלב זה ללא הכנסות בגין רווח מהכנסות.
ניכוי עבודות גמר לשוכר ג	4,044	2,500						10,110,000	מחד ללא ייחוס השקעות בריהוט, מאידך לא הוכלל תוספת דמ"ש בגין ריהוט
שטחי משרדים מושכר לשוכר ד בגמר מלא - קומות עליונות - היוון תקבולי דמש חוזה ל-5 שנים	9,247	130	14,425,320	7.00%	5	59,146,660	0.96	56,609,428	היוון הכנסות שכירות לתקופה של 5 שנים.
משרדים המושכרים לשוכר ד בתום שכירות בסיסית	9,247	110	12,206,040	7.00%		174,372,000	0.68	118,804,941	מגלם שווי למ"ר בגמר מלא לקומות עיליות במגדל של כ-19,000 ₪. דחיה עד לתום חוזה מיום מסירה.
ניכוי עבודות גמר לשטחי שוכר ד	9,247	3,000						27,741,000	
יתרת שטח פנוי לשיווק בגמר מעטפת	16,336	82.5	16,172,961	7.25%		223,075,319	0.96	213,505,992	מגלם כ-13.7 אש"ח למ"ר בגמר מעטפת בהתייחס להיקף השטחים.
סהכ שווי								**421,394,622**	
ניכוי עלויות השלמה לגמר מעטפת לבנין								46,118,000	
סה"כ שווי הזכויות במגדל ליום 31/12/19								**375,300,000**	

11.3.1. ניתוח רגישות

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	405,800,000
-0.25%	390,000,000
ללא שינוי	**375,300,000**
0.25%	361,600,000
0.50%	348,700,000

11.4 שווי שלב ג' של הפרויקט

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה המגלם התייחסות להיקף השטחים (פריסת מכירות)	סה"כ	הערות
מגורים קומות עליונות	11,285	11,500	129,777,500	שטח "פלדלת" (130 יח"ד)
משרדים - שטח ברוטו	68,685	4,000	274,738,093	
מסחר	1,438	6,000	8,630,750	שטח לשיווק- שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה
מלונאות - שטח עיקרי	6,395	7,000	44,765,000	מגלם כ-4,000 ₪ למ"ר ברוטו
סה"כ שווי גולמי בהתייחס להתפלגות שימושים עפ"י פרוגרמת אדריכל			**457,900,000**	
שטחים ציבוריים - משרדים ואולם התעמלות	4,570	10,000	45,700,000	
ניכוי עלות חניות המיוחסות לשטחים ציבוריים (חלק ממטלה ציבורית)	65	140,400	9,126,000	שטח ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה מטלה ציבורית + חניות
סה"כ שווי הזכויות במעוגל			**403,100,000**	

<u>הערה</u>- בעת מימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה. פסיקת שמאי מכריע, ראה סעיף 5.5.2.

11.5 ריכוז שווי הזכויות בנכס

סוג	שווי בש"ח	הערות
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל	304,500,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	375,300,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי שלב ג' (יתרת זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע)	403,100,000	ראה תחשיב שווי לעיל. במימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה
סה"כ שווי 100% מהזכויות בנכס	**1,082,900,000**	

11.6 פיצול שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/2019, בין השטח שישמש את חברת ד.מ.ר (1965) על בסיס ההסכם בין החברות ליתרת הזכויות בנכס

11.6.1. שווי שטחים עיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות התצוגה) למועד חוות הדעת

סוג	סה"כ שווי בש"ח
סה"כ שווי בש"ח מיוחס לשטחים שמושכרים לד.מ.ר, במעוגל	**232,600,000**

11.6.2. שווי שטחים שנבנו בשלב א' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + יתרת זכויות בניה לניצול +השקעות בשלב ב' ו- ג' של הפרויקט

סוג	סה"כ שווי בש"ח	הערות
מקומות חניה ומחסנים	**71,900,000**	בניכוי 162 חניות אקו' שנמכרו לצדדים שלישיים (164 חניות עפ"י הסכמים)
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	**375,300,000**	
שווי שלב ג' (יתרת זכויות לניצול עפ"י תב"ע)	**403,100,000**	במימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה
סה"כ שווי, במעוגל	**850,300,000**	

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין נכון ליום 31/12/19, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **<u>1,082,900,000 ₪ + מע"מ</u>**, בהתפלגות כדלקמן:

- סה"כ שווי הזכויות בשטחים העיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות תצוגה ללא חניות) - בסכום שבגבולות **<u>232,600,000 ₪</u>**.
- שווי שטחים שנבנו בשלב א' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + שווי שלב ב' ושלב ג' של הפרויקט - בסכום שבגבולות **<u>850,300,000 ₪</u>**.

<u>הערה</u>-במימוש זכויות בשלב ג' יחול חיוב בהיטל השבחה. סכום היטל השבחה בהתייחס לניצול זכויות עפ"י פרוגרמה תכנונית (מימוש של מרבית הזכויות), הינו בסכום שבגבולות 201,678,000 ₪ (נכון למועד קובע לשומה - 31/12/19), כשהיטל השבחה למימוש מלוא זכויות הבניה עפ"י התבע, נקבע לסכום של 211,842,000 ₪, ראה סעיף 5.5.2.

12.2 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2019, בסך של 689,005,000+ מע"מ, ללא הפרשה להיטל השבחה בגין התב"ע החדשה.

12.4 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירות הנכס.

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

לוטה: נסח טאבו (2 עמודים)
פרוגרמה תכנונית לניצול זכויות (1 עמוד)
סקירה מייצגת לעסקאות תשואה (3 עמודים)

בכבוד רב,

חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

חן זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נסח טאבו

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/12/2019
י' כסלו תש"פ
שעה: 10:45

נסח מס' 444588

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

הנכס נוצר ע"י שטר:	21175/2017	מיום:	18/05/2017	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית תל אביב -יפו	11,561.00		

המספרים הישנים של החלקה
6977/266,278

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	ויתניה בע"מ	חברה	512096793
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27005/2018/1	21/06/2018	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ויתניה בע"מ	חברה	512096793
			נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
48119/2018/1	19/11/2018	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו		
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה			
			על כל הבעלים		

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/12/2019
י' כסלו תש"פ
שעה: 10:45

נסח מס' 444588

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9207/2019/1	13/02/2019	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו		
		הערות: השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הנאה לכלל הציבור. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע באד' עם הייצ' יועדו לשימש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף .		

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
50920/2017/1	27/11/2017	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעברלהולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום מסומן בצבע אדום בשטר של 2670 מ"ר המסומן באות A

לטובת	שם המוטב		
	הציבור		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

פרוגרמה תכנונית לניצול זכויות

תאריך: 15/1/2019

להלן ניתוח זכויות עפ"י תא/מק/4086:

משרדנו מטפל בתכנון מפורט לניצול שטחי הבניה בשלב ג' של הפרויקט.

להלן טבלת זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע חדשה תא/מק/4086 בהתייחס להיתרים קיימים ופרוגרמה ראשונית לניצול הזכויות עפ"י תכנון מקדמי.

ניתוח זכויות בניה ויתרת זכויות לניצול עפ"י תבע חדשה תא/מק/4086		
סוג	שטח במ"ר	הערות
שטח קרקע	11,560	
שטח עיקרי כולל מבנה ציבור	105,691	
שטח שירות כולל מבנה ציבור	42,276	1280%
שטח עיקרי מבנה ציבור	3,265	
שטח שירות מבנה ציבור	1,305	
יתרת שטח עיקרי ללא מבנה ציבור	102,426	
יתרת שטח שירות ללא מבנה ציבור	40,971	
שטח עיקרי ממצל בשלב א' + ב' של הפרוייקט (עפ"י תכנית היתר)	31,998	בהיתר למגדל המשרדים מרפסות זיזיות שאין מחושבות במניין השטחים
שטח שירות ממצל בשלב א' + ב' של הפרוייקט (עפ"י תבע 3819)	13,562	
יתרת שטח עיקרי לניצול עפ"י תבע חדשה תא/4086	**70,428**	
יתרת שטח שירות לניצול עפ"י תבע חדשה תא/4086	**27,409**	ללא שטחי מבנה ציבור
התפלגות שטחים לניצול בשלב ג' (יתרת זכויות בניה לניצול) עפ"י פרוגרמת אדריכל		
סוג	שטח במ"ר	הערות
מגורים עיקרי [130 יח"ד * 87 מ"ר ליח"ד]	11,285	הובא בחשבון כי בפרוייקט יתוכנן דירות בשטח ממוצע של כ-87 מ"ר ליח"ד (80 מ"ר + כ- 7 מ"ר ליח"ד - המרת ממ"דים לשטח עיקרי ובניית ממ"קים בקומות המגורים כחלק משטחי השירות)
שירות למגורים עפ"י תב"ע	5,280	העמסה עפ"י תב"ע 4,160 מ"ר + ניוד והמרת שטחים עפי תכנן של כ-1,120 מ"ר.
סה"כ שטח מגורים "פלדלת"	**11,285**	
יתרת שטח עיקרי למסחר משרדים ומלונאות	59,143	
יתרת שטח שירות למצול	22,129	
שטח עיקרי מיוחס למסחר עפ"י תכנון	**1,251**	
שטח שירות מיוחס למסחר	250	
שטח עיקרי מיוחס למלון עפ"י תכנון	6,395	217 חדרים לפי 30 מ"ר עיקרי לחדר וכ- 51 מ"ר ברוטו.
שטח שירות מיוחס למלון	4,691	
סה"כ עיקרי + שירות למלון	**11,086**	
שטח עיקרי למשרדים	**51,497**	
שטח שירות למשרדים	**17,187**	
סה"כ שטח עיקרי + שירות לניצול כמשרדים	**68,685**	
שטח מבנה ציבור	**4,570**	עפ"י תב"ע + 38 חניות עפ"י סיכום עם מחלקת נכסים בעיריה

הערה: ייתכנו שינויים בניצול השטחים מהמצוין בטבלה, במהלך התכנון המפורט.

בברכה

ישר אדוירכלים

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
15/01/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לוינשטיין נכסים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של 62 מיליון ₪. הנכס כולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניון עם שימושי מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המוכרת תשכור כ-800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-N.O.I של הנכס עומד על כ-5.1 מש"ח ומשקף תשואה של כ-8.2%.
30/03/2017	מסחר ומשרדים	ראשון לציון	בניין מסחר ומשרדים	119,000,000	90,000,000	7.50%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זכתה בהתמחרות לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר ברוטו, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע כחלקות 7-8 בגוש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מש"ח. הנכס מושכר לכ-30 שוכרים לתקופות שונות שבין שנה עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האכלוס בנכס עומד על כ-93%, ה-N.O.I השנתי הצפוי, בתפוסה מלאה, הינו כ-9 מש"ח ומשקף תשואה של כ-7.5%.
03/04/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	בניין מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מש"ח. הבניין בשטח בנוי כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליונה ושתי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של 100% ל-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"נ ולפני ניכוי הוצאות תפעול) הינה בסכום של כ-6.2 מש"ח המגלם תשואה שנתית ברוטו של כ-8.36% על ההשקעה.
09/04/2017	מסחר ומשרדים	רחובות	מתחם מסחר ומשרדים	128,500,000	9,500,000	7.39%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 9.4.17, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מותלה לרכישת 50% חלקים בלתי מסויימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, בשלבי הקמה מתקדמים, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ₪ בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ₪ בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. נכון למועד העסקה, שיעור התפוסה הינו כ-60%, N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-19 מיליון ש"ח (משקף שיעור תשואה שנתי של כ-7.39%).
26/04/2017	מסחר ומשרדים	עפולה	בניין מסחר ומשרדים	30,000,000	2,100,000	7.00%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל"ן רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם בסמך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ₪. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר ממנו תרכוש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים ברובם כמשרדי ממשלה+ כ-100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה הינו כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בנכס הינו כ-7% לפי N.O.I של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנויים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי הינו כ-9.2% לפי N.O.I של כ-2.75 מיליון ש"ח.
17/05/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעוסקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת לוינשטין נכסים רכשה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב הנחתום 5-9 בעיר באר-שבע (סמוך לתחנת הרכבת של אוניברסיטת בן גוריון) בתמורה לסכום של כ-46 מיליון ₪. המבנה כולל 2 קומות בשטח ברוטו של כ-12 אל, מ"ר וחניון עילי בקומת הגג הכולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של 100% עם N.O.I של 3.25 מיליון ש"ח המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
19/06/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 6-13 במגדל משה אביב	278,000,000	17,000,000	6.12%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 19.6.17, חברת סלע נדל"ן רכשה את קומה 3 וקומות 6-13 בשימוש למשרדים, כ-650 מ"ר שטחי מסחר, 145 מקומות חניה , שטחי אחסנה, מניות וזכויות ניהול ושילוט במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר התחייב המוכר (בנק מזרחי) לשכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב-24 שנים בתמורה לסכום של כ-17 מיליון ש"ח בשנה (מגלם תשואה שנתית של כ-6.12%).
18/07/2017	מסחר	הנגר 24 הוד השרון	75% מהזכויות במרכז מסחרי "א.מ.י ביזנס סנטר"	75,000,000	7,000,000	7.35%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 18.7.17, חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות במרכז מסחרי שנפתח לאחרונה באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון תמורת 75 מיליון ₪. המרכז מהווה את קומת הקרקע בשטח של כ-5,000 מ"ר בקומפלקס מסחר ומשרדים, דמי השכירות הממוצעים עומדים על כ-150 ₪ למ"ר ובסה"כ מניב המרכז כ-7 מיליון ₪ בשנה (מגלם שיעור תשואה של כ-7.35%).
02/10/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובוס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה ופרסום באתר דה-מרקר, מיום 2.10.17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות ב-3 חברות אחזקה פרטיות המחזיקות במרכז מסחרי "גלובוס סנטר" הממוקם מדרום לאשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ' ₪, כולל כיסוי הלוואת בעלים. יתרת הזכויות בחברות הפרויקט מוחזקות ע"י מושב מבקיעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלבי הקמה סופיים וכולל בנוסף, שטחים לפיתוח עתידי. נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.5%.
14/12/2017	בניין מסחר ומשרדים	כפר סבא	בניין מסחר ומשרדים	60,800,000	4,400,000	7.24%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 14.12.17, חברת מניבים ריט רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב היהלום 5 בסמוך למתחם G בא.ת כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבניין בן 7 קומות, בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומות קרקע מסחרית ומרתפי חניה הכוללים כ-135 מקומות חניה וכ-120 מ"ר שטחי אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לשטחים העליים וכ-80% למקומות החניה. ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה הינו 4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של 7.4%-7.6%).

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניון בת ים	555,000,000		7.03%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים מחברת אשטרום נכסים, לפי שווי של 555 מש"ח. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוכרים המובילים בקניון: H&M, קסטרו, רנואר, פוקס, אלדו, מקדונלדס וסטימצקי. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ- 7%).
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	מתחם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	3,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 22.2.18, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מכר לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשטח של כ-2,950 מ"ר ו-29 חניות תת קרקעיות בתמורה לסכום של 43 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמות וצפוי להתפנות בשבועות הקרובים, כשהחברה תפעל להשכרתו וה-NOI הצפוי הינו 3-3.5 מ' ש"ח.
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	178,000,000	12,300,000	7.28%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף זכויות בניה (מוערכות בכ-9 מ' ₪), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 ש"ח+ מע"מ. הנכס בתפוסה של 100%, דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים סמוכים	109,000,000		7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.5.18, חברת ריט 1 התקשרה בהסכם מכר לרכישת שני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, רח' המלאכה 4 ו- 6 (חלק מחלקות 24, 25 ו- 26 בגוש 3992), בשטח של כ- 16 אלפי מ"ר ועוד כ- 300 מקומות חנייה המשמשים בעיקר למשרדים, בתמורה לסכום של 109 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים, בין 1 עד 3 שנים עם אופציות הארכה, שיעור האכלוס בנכס עומד על כ- 85%. וה-NOI הצפוי בהנחה של תפוסה מלאה הינו 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בניין משרדים שטרם נבנה	במידה ויותרו 13 קומות: 226,000,000 ₪ + מע"מ במידה ויותרו 21 קומות: 326,000,000 ₪ + מע"מ	במידה ויותרו 13 קומות: 19.75 מ' ₪ במידה ויותרו 21 קומות: 29.5 מ' ₪	8.9%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 31.7.18, חברת מניבים קרו הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מו"מ לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיוקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בנוי של כ- 18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ- 14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מעטפת. בתמורה לרכישת הבניין הינה כ- 226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 16.5 מיליון ש"ח). במידה והבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ- 326 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 23.5 מיליון ש"ח). ה-NOI השנתי המלא מהבניין בתפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שיושקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ- 18.5-21 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים וכ-27.5-31.5 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	מתחם הבורסה רמת גן	80% מבניין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	3,185,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס", מיום 04.09.18, חברת איילון השלימה רכישת 80% מבניין המשרדים "בית דרום אפריקה" הממוקם במתחם הבורסה ברמת גן, מחברת אלתירא נכסים,תמורת 45.5 מש"ח המשקף שווי של כ- 57 מש"ח. הבניין כולל 6 קומות עיליות שמושכרות ברובן למשרדים, למעט קומת הקרקע המשמשת ברובה למסחר. נוסף על כך, יש בבניין חניון תחתי בן שלוש קומות. שטח הבניין הוא כ-8,000 מ"ר, כשמתוכו 4,235 מ"ר על-קרקעי ו-3,868 שטח תת-קרקעי. על פי הדיווח הבניין צפוי להניב לחברה תשואה שנתית של כ-7%.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בבניין משרדים הידוע בשם "בית הטרמינל 2", רחוב אבא הלל סילבר 18 באזור התעשייה הצפוני של לוד בתמורה לסכום של 93 מ' ₪. הנכס בשטח של 8,320 מ"ר ו-228 מקומות חניה מושכר לכ-30 שוכרים שונים לתקופות שונות בשיעור תפוסה של כ-97%. ה-N.O.I השנתי צפוי לשקף תשואה שנתית של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קרית אתא	חנות איקאה בקניון שער הצפון	270,000,000	27,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברונפמן- פישר, 50% מהאחזקות בשטח המושכר לחברת איקיאה בקניון שער הצפון בקרית אתא בתמורה לסכום של 270 מ' ₪. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקיאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-27 מ' ש"ח. לנכס אין זכויות בניה נוספות. בהתאם לדיווח העסקה נעשתה בהתייחס לתשואה שנתית של 5%.
23/01/2019	משרדים	תל אביב/ רמת גן	קומות 17, 18 ו-[illegible] במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בתל	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ₪	7.44%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 ו-46 בשטח של 4,320 מ"ר במגדל משה אביב ו-36 מקומות חניה וכן קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בשטח של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה בתמורה לסך של 85.8 מיליון ₪. הנכסים מושכרים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ-6.5-6.3 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 14.2./19, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה הממומקם ברחוב אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ' ש"ח. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ב-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ1.67 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קרית אונו	50% מהזכויות בקניו קרית אונו	545,000,000	68,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"יה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקניון קרית אונו ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ' ₪. הקומפלקס כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 א' מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למגוון שוכרים ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רופאים, הקריה האקדמית אונו ובעלי מקצועות חופשיים. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%. N.O.I חזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מ' ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "פסגות ירושלים"	170,000,000		7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אלייד רכשו את מלוא הזכויות במרכז המסחרי "פסגות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ' ₪. המרכז המסחרי בשטח של 9,800 מ"ר (כ-7,500 מ"ר בשימוש מסחרי ובחלוקה לכ-20 חנויות הפונות למגזר החרדי) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המכרז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית הינה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) חתומה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה הינו 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/ בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פלטינום ומרכז מסחרי שכונתי בבני ברק	66 מ' עבור קומות המשרדים 85 מ' עבור הנכס המסחרי בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 4, 15 ו-16 במגדל פלטינום בתל אביב ו-59 מקומות חניה בתמורה לסך של 66 מ' ₪ + מע"מ, כשבנוסף רכשה החברה מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח של כ-4,000 מ"ר ו-53 מקומות חניה בתמורה לסך של 85 מ' ש"ח+ מע"מ. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 100% בהסכמי שכירות שונים ל-12 שוכרים לתקופות של 1-7 שנים+ אופציות. ה-NOI החזוי מהעסקה הינו 10.45 מ' ש"ח (מגלם שיעור תשואה שנתי של 6.92%).
25/12/2019	מסחר ותחנת דלק	נוף הגליל (נצרת עלית)	קניון סיטי 1 + תחנת דלק טן	97,000,000	5,500,000	5.67%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 25.12.19, חברת רקע הר (בבעלות רני צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיטי 1 ותחנת תדלוק טן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (נצרת עלית), חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ' ₪+ מע"מ. הקניון בשטח בנוי של 36,574 מ"ר ובשטח לשיווק של 24,197 מ"ר וכולל 4 קומות + 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית. בנוסף שטחים לא מקורים של 761 מ"ר ותחנת תדלוק המושכרת לחברת טן. שיעור התפוסה בנכס, נכון ליום 3.7.19, הינו כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים הינם כ-26 ש"ח למ"ר. דמי השכירות לתחנת התדלוק המחושבים כאחוז מהפדיון מגלמים כ-50 א' ש"ח לחודש. סה"כ הכנסה מדמי שכירות הינה כ-7 מ' ש"ח בשנה ובניכוי גרעון חברת הניהול, ה-NOI השנתי הינו 5.5 מ' ש"ח. בהתאם לנתוני החברה, באכלוס מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים ה-NOI הצפוי הינו 11.5 מ' ש"ח בשנה.

שונות - מלונאות, תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
21/01/2018				118,000,000		6.10%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 21/1/18, חברת סאמיט רכשה נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בוני של כ-16,500 מ"ר, בתמורה לסכום של כ-118 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. ה-NOI הנוכחי של הנכס הינו כ-6.1%, כשלאחר השלמת הרכישה מתכוונת החברה לפעול לשיפור הנתונים התפעוליים של הנכס ולהשבחתו.
31/01/2018	תעשייה	ראש העין/ עמק חפר	מבנה תעשייתי קיים/ מבנה לוגיסטי- תעשייתי בשלבי הקמה	140,000,000		7.3%	בהתאם לדיווח מאתר "כלכליסט", מיום 31.1.18, חברת כלל רכשה נכסים בראש העין ובעמק חפר. המבנה בראש העין נמצא בפארק אפק, והוא מבנה תעשייתי בשטח של כ-5,700 מ"ר, הכולל שטחי פריקה וטעינה צמודים וכניסות עצמאיות. הנכס מושכר כולו לשוכר יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה. הוא ייבנה על פני שלוש קומות ובשטח בנוי של כ-15 אלף מ"ר. הבנייה צפויה להסתיים ב-2019. דמי השכירות משני הנכסים יחד צפויים להניב תשואה של 7.3%.
פברואר 2018	תעשייה	אריאל	מבנה לוגיסטי	38,500,000	3,200,000	8.3%	בהתאם לדו"ח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באריאל בתמורה לסכום של כ-38.5 מ' ש"ח. המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר ומושכר במלואה לשוכר יחיד בהסכם ארוך טווח לתקופה של 12 שנים+ אופציות וצפוי להניב כ-3.2 מ' ₪ בשנה (משקף תשואה של כ-8.3%).
01/02/2018	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזור התעשייה רמלה	מבנה מטה המשטרה	78,000,000	5,400,000	6.9%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 1.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במבנה מטה המשטרה באזור התעשייה רמלה בתמורה לסכום של 78 מיליון ₪. המבנה משמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בבינוי של 3 קומות בשטח כולל של 12,000 מ"ר מעל מרתף חניה בשטח של כ-2,400 מ"ר. בהתאם לדיווח הנכס צפוי להניב הכנסה שנתית של כ-5.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7%).
04/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה אלון תבור	מרלו"ג	27,000,000	2,400,000	8.9%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 4.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין המצויין בא.ת אלון תבור בבשטח של כ-4.4 דונם ובניין הבנוי בתחום, המשמש לאחסנה וכולל מחסן קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של 27 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד. ה-NOI הצפוי הינו 2.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-8.9%).
07/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה ב' חולון	3 מבני תעשייה	111,000,000	7,500,000	6.76%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 7.2.18, קרן הריט סלע קפיטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בנוי כולל של כ-18,700 מ"ר וכן 300 מקומות חניה תת קרקעיים הממוקמים באזור התעשייה ב' בחולון (גוש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח כולל של 15.4 דונם) בתמורה לסכום של 111 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה של 90% ל-15 שוכרים שונים לתקופות של 3 שנים+ אופציות הארכה בדמי שכירות שנתיים של 7.5 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-6.76%). ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.4 מיליון ש"ח המגלם תשואה של כ-7.57%.
19/07/2018	תעשייה	דרום הארץ	20 דונם עליהם יבנה המוכר מרכז לוגיסטי ומשרדים	50,000,000-55,000,000	3,832,500	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 19.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מודיעה כי היא מנהלת מו"מ לרכישת 20 דונם בדרום הארץ בהם יקים המוכר מרכז לוגיסטי ושטחי משרדים בהיקף כולל של 12,500 מ"ר ובסיום הבנייה, הצפוי בסוף שנת 2019 תרכוש החברה מאת המוכר את המבנה, התמורה הנאמדת בסך של 50-55 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), המבוססת על עלות הקמת המבנה, שווי הקרקע והוצאות נוספות. המוכר מתחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שיבטאו תשואה של 7.3% בהתבסס לעלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורים ולחתימת הסכם מחייב. אין כל וודאות כי הנכס ייכנס בידי החברה.
04/09/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	איירפורט סיטי	מרכז לוגיסטי הכולל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.0%	בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה יונילייוור באיירפורט סיטי, המשמש כמרכז לוגיסטי ובו משרדי חברת יונילייוור. המבנה יושכר בחזרה לחברת יונילייוור לתקופה של 10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תניב לחברת אמות תשואה שנתית של 6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וכולל כ-10.24 אלף מ"ר בנוי.
16/10/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	מרכז הארץ	מתחם לוגיסטיקה	150,000,000	20,800,000	6.9%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 16.10.18, קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות הבעלות במתחם לוגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל "נשר" באזור תעשיה רמלה הכולל חמישה מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של כ- 47,150 מ"ר וכן תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. עפ"י פרטי העסקה, התמורה בגין רכישת המתחם הינה 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא כולל הוצאות נלוות (כדוגמת מס רכישה) של כ-12 מיליון ש"ח. ה- NOI השנתי המלא הצפוי מהמבנים במתחם מוערך בכ-20.8 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של 6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור הינו 50% בעלות.
25/11/2018	תקשורת/ משרדים/ אחסנה	נווה אילן	קריית תקשורת	233,000,000	13,600,000	5.8%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.11.18, חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ התקשרה בהסכם מכר לרכישת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בנווה אילן (הידועים גם כ"קריית התקשורת") עליהם בנויים 7 מבנים והסכם נוסף לרכישת שטח של כ-21 דונם המהווה קרקע ריקה ופנויה בתמורה לסכום של 233 מ' ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ' ש"ח (בהתאמה). המבנים מושכרים לכ-80 שוכרים שונים לתקופות שונות, כששיעור התפוסה במבנים הינו בקירוב בתפוסה מלאה. סך ה-N.O.I השנתי צפוי להסכתם לסכום של כ-13.6 מ' ש"ח (מגלם כ-6% תשואה)
04/12/2018	תעשייה	אזור התעשייה נצרת עלית	מבנה תעשייה	70,200,000	4,910,000	7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 4.12.18, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה מבנה תעשייתי בשטח עיקרי של 14,500 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של 23 דונם באזור התעשייה בנצרת עילית (גוש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106 ו-107) בתמורה לסכום של 70.2 מ' ₪. בהתאם לדיווח, המוכר ימשיך לשכור את הנכס לתקופה של 12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 4.91 מ' ש"ח (מגלם N.O.I של כ-7%).
05/12/2018	חניה	מצדה 7-5 בני ברק	חניון מסחרי	49,500,000		7.0%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 3 ו-4 הכולל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדל ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של 49.5 מ' ש"ח. ה-N.O.I השנתי צפוי לשקף תשואה בשיעור של כ-7%.
24/06/2019	תעשייה	שד' הרכס מודיעין	מרלו"ג ושטחי משרדים	470,000,000		5%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.6.19, חברת מגה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרכס מודיעין. בתחום החלקה בנויים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשהבהתאם לדיווח העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על ההכנסות מדמי שכירות.
12/09/2019	תע"י	המחשב נתניה	מבנה תע"י	210,000,000		6%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 12.9.19, חברת מגדל ביטוח נמצאת במו"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אלביט באזור התעשיה החדש של נתניה בסכום של 210 מ'. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימושי תעשייה עתירת ידע, כשבנוסף מבנה המשמש כחניון.
10/10/2019	תעשייה, מרכז לוגיסטי	שוהם	מרכז לוגיסטי	445,000,000		5%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.10.19, חברת אמות רכשה מרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלו"ג), בתמורה לסכום של 445 מיליון ₪. המבנה בשטח של 50 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של 77 דונם כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לזכויות בנייה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. המרלו"ג מושכר לחברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (חברת בת לחברת טבע) לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים צמודי מדד של 22 מיליון ש"ח + מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים נוספות. כשבהתאם לדיווח, העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על הכנסות מדמי שכירות.