YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**מימון צבע**
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יובל הדר**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דניאל פרי**

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות למסחר בקרקע בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית

הידוע כחלק ממגרשים מספר 1000, 1006-1008, 1010 עפ"י תכנית 508-0238428

חלק מחלקות מס' 102-95 בגוש מס' 6496

רחוב לוי אשכול, קרית אונו

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים	- **ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	- **גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	- **גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	- **רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	- **ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	- **גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין	- **יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	- **אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	כלכלן	- **אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	- **ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	- **גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	- **אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין	- **מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	- **מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	- **עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **מימון צבע**
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין	- **הדר טננבוים**
Yuval Hadar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **יובל הדר**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	- **דניאל פרי**

20 בפברואר 2020
מספרנו : 32603

לכבוד
אאורה ישראל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות למסחר בקרקע בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית
הידוע כחלק ממגרשים מספר 1000, 1008-1006, 1010 עפ"י תכנית 508-0238428
חלק מחלקות מס' 102-95 בגוש מס' 6496
רחוב לוי אשכול, קרית אונו

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי :

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ
בעלי הזכויות בנכס	:	אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (זכות בהתאם להסכם פינוי בינוי)[1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	פברואר 2020
תאריך הביקור בנכס[2]	:	10 בפברואר 2020
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2019
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 3.4.2016 ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ בע"מ, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה

[1] נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ על כל הבעלים בחלקות.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי רוני כהן שמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פרטי הנכס [1]

גוש מספר	:	6496				
חלק מחלקות מספר	:	95-102 (חלק)				
חלק מגרשים מספר	:	1000	1006	1007	1008	1010
זכויות בניה למסחר	:	227 מ"ר	221 מ"ר	247 מ"ר	204 מ"ר	216 מ"ר
מיקום	:	מתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו				
זכויות	:	זכות חוזית לבעלות פרטית בהתאם להסכם פינוי בינוי)[2]				

(לפירוט ראה פרק "הזכויות בנכס")

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 12.02.2020, תכניות בניין עיר והיתרי בניה

[2] נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ על כל הבעלים בחלקות.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות בניה למסחר במגרשים בייעוד ל"מגורים ד' עם חזית מסחרית" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו.

נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 6496, חלק מחלקות מס' 95-102 , וכן חלק ממגרשים מספר 1000, 1006-1008, 1010 בהתאם לתכנית מספר 508-0238428 בייעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית.

המתחם ממוקם במרכז העיר קרית אונו, אזור המאופיין בבנייה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה, בסביבה קיימים בתי מגורים הבנויים בבנייה ותיקה המצויים בחלקם בתהליך התחדשות עירונית.

בסביבה מוסדות ציבור ובתי ספר כגון חטיבת שז"ר, בי"ס עלומים, קופ"ח כללית, דואר ישראל ועוד. כמו כן בסמוך ממוקם קניון קרית אונו.

נכון למועד הביקור בנכס, כל הדיירים במתחם התפנו, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע באופן בו שהמגרשים מצויים בשלבי בניה מתקדמים בהתאם להיתרי הבניה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים סלולים אספלט ותאורת רחוב.

להלן מפת סביבת הנכס :



יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

להלן תצלום אוויר של הקרקע:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>להלן תיאור הפרויקט המתוכנן:</u>

הפרויקט שבנדון כולל פינוי והריסת 8 בניינים הכוללים סה"כ 216 יחידות דיור, והקמת 8 בנייני מגורים בני 13-15 קומות הכוללים 672 יח"ד (617 יח"ד עפ"י תב"ע + 55 יח"ד בהקלה) + 1,115 מ"ר עיקרי למסחר, מעל מרתפי חניה, הקמת חניה ציבורית תת קרקעית (55 מקומות חניה) ועילית והקמת מבנה ציבור במגרש 1009.

<u>הפרויקט ייבנה בשני שלבי בניה כדלקמן</u>:

שלב א': מגרשים מס' 1001-1002, 1006-1008 הכוללים 330 יח"ד ב- 4 בניינים + מסחר[1], הקמת חניה ציבורית תת קרקעית ועילית והקמת מבנה ציבור במגרש 1009, ומגרש 600 הכולל בניין קיים לשיפוץ.

שלב ב': מגרשים מס' 1000, 1003-1005, 1010 הכוללים 342 יח"ד ב- 4 בניינים + מסחר[2]

סה"כ 672 יח"ד + 1,115 מ"ר עיקרי לשימוש מסחרי

<u>להלן המגרשים נשוא חוות הדעת:</u>

מגרש	מהות	זכויות בניה - עיקרי (מ"ר)
1000	חזית מסחרית בבניין מגורים	227 מ"ר
1006	חזית מסחרית בבניין מגורים	221 מ"ר
1007	חזית מסחרית בבניין מגורים	247 מ"ר
1008	מבנה עצמאי	204 מ"ר
1010	מבנה עצמאי	<u>216 מ"ר</u>
סה"כ		**1,115 מ"ר**

נכון למועד הביקור בנכס, כל הדיירים במתחם התפנו, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע באופן בו שהמגרשים מצויים בשלבי בניה מתקדמים בהתאם להיתרי הבניה.

[1] המסחר ייבנה כחזית מסחרית במגרשים מס' 1006-1007 ובניין עצמאי במגרש מס' 1008.

[2] המסחר ייבנה כחזית מסחרית במגרש מס' 1000 ובניין עצמאי במגרש מס' 1010.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תמונות נשוא חוות הדעת:





יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444





יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המצב התכנוני

א. בהתאם **לתכנית מס' קא/360** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בילקוט פרסומים מס' 7256 ביום 2.5.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה במתחם בר יהודה בעיר.

המתחם יכלול סה"כ 681 יח"ד, מתוכן 617 יח"ד חדשות ב- 8 מבני מגורים ובניין קיים ובו 64 יח"ד, שטחי מסחר, מבני ציבור, לאורך רח' לוי אשכול וכן שטח למבני ציבור בהמשך לפארק בשצ"פ.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד':

- מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל הקומה הטכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על לפחות 40 גינון משטח מגרש.
- 20% מסך יח"ד החדשות יהיו בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע (לא בקומות המגורים).
- חניות וחניונים על הקרקע ובקומות המרתף.
- קומה טכנית.
- תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר.
- **בתאי שטח 1000, 1006, 1007 חזית המבנה תשמש למסחר לכיוון רח' לוי אשכול, כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכדומה. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין ולסביבה.**

מסחר:

- מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות. לא יותר מסחר המהווה מטרד לסביבה.
- המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מהחניה ציבורית תת קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הרצל. תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש, תינתן זיקת הנאה לשטחים אלו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלת זכויות והוראות בניה (לכלל התכנית, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את שטחי המסחר המיועדים לחזית מסחרית במגרשים 1000, 1006, 1007, 1008, 1010):

ייעוד	תא שטח	שטח במ"ר	שטחי בניה עיליים		שטחי בניה תת קרקעיים		תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות עילי	מס' קומות תת קרקעי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות[1]				
מגורים ד'	**1000**	**1,378**	**[2]10,062**	**3,521**	**--**	**6,093**	**85%**	**83**	**16**	**4**
	1001	1,432	9,711	3,521	--	6,309	**85%**	83	16	4
	1002	1,505	9,711	3,521	--	5,096	**85%**	83	16	3
	1003	1,531	9,711	3,521	--	5,174	**85%**	83	16	3
	1004	1519	9,080	3,276	--	5,096	**85%**	77	15	3
	1005	1,436	8,375	3,030	--	6,241	**85%**	71	14	4
	1006	**1,471**	**[3]7,988**	**2,825**	**--**	**4,868**	**85%**	**65**	**13**	**3**
	1007	**1,513**	**[4]8,852**	**3,112**	**--**	**6,671**	**85%**	**72**	**14**	**4**
	[5]600	3,202	[6]6,099	--	--	[7]1,400	--	--	--	--
מסחר	**1008**	**138**	**204**	**96**	**--**	**138**	**100%**	**--**	**3**	**1**
	1010	**160**	**216**	**100**	**--**	**160**		**--**	**3**	**1**
סה"כ	**--**	**[8]15,285**	**80,009**	**26,523**	**--**	**47,246**	**--**	**617**	**--**	**--**

[1] שטחי השירות במרתפים כוללים 7 מ"ר למחסן אשר ניתן לניידם לקומת הקרקע.
[2] מתוכם 227 מ"ר מסחר.
[3] מתוכם 221 מ"ר מסחר.
[4] מתוכם 247 מ"ר מסחר.
[5] מגרש 600 כולל בניין לשיפוץ ותוספת מרפסות בלבד.
[6] מבנה לשיפוץ. זכויות עפ"י תממ/179 ועפ"י הקיים באתר. בתוספת 672 מ"ר מרפסות בלבד.
[7] יהיה ניתן לניידם שטח זה למגרשים 1006-1007 לצורך חניה בלבד.
[8] קיימים שטחים נוספים למבני ציבור וכיכר עירונית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערות לטבלה:

- תא שטח 600 מיועד לשיפוץ, זכויות בניה, מס' יח"ד וכו' לפי הקיים בתוספת מרפסות וחניה תת קרקעית הניתנת לניוד למגרשים 1006 ו- 1007.

- בתאי שטח 1007-1000 ו- 600, מתוך השטח העיקרי 12 מ"ר מיועדים לגזוזטראות.

- תכסית מותרת מתחת לפני השטח – 100%.

- במקרה של תוספת יח"ד בהקלה, יתווספו שטחי שירות בהתאם.

- תוספת קומה תת קרקעית לא תהווה שינוי לתכנית.

חניה:
החניה למגורים ולמסחר תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף ובנוסף יוקצו 150 מקומות חניה לרווחת הציבור ו- 20% חניות לאורחים, וכן חניה ציבורית עילית בתא שטח 210.

תנאים למתן היתר בניה[1]:
- הגשת מסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- הגשת מסמך פיתוח סביבתי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה.
- הגשה לפקיד היערות תכנית ומפרטים לשימור עצים.
- לעת מתן היתר בניה ייבדק הצורך בבניה אקוסטית.
- אישור מהנדס / אדריכל לגבי קיומו או אי קיומו של אזבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.
- תנאי לבניין הראשון הינו תכנית הסדרי תנועה מפורטת.
- הכנת נספח תשתיות.

תנאים לאכלוס[2]:
תנאי לבניין הראשון הינו אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

מימוש התכנית[3]:
זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה.

---

[1] התנאים למתן היתר בניה מולאו. יובהר כי אין כל מניעה לקבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת אכלוס ביחס לשלב ב' בנפרד וללא תלות בסיום שלב א'.

[2] טרם בוצע. יובהר כי מדובר בהערה סטנדרטית וצפויה להתבצע במהלך הקמת הפרויקט, ולא צפויה לגרום לעיכוב. יובהר כי רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור אינו מהווה תנאי לקבלת היתר / טופס 4 / אכלוס.

[3] מדובר בהערה סטנדרטית בתכניות ואינה מתנה את זכויות הבניה בתכנית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

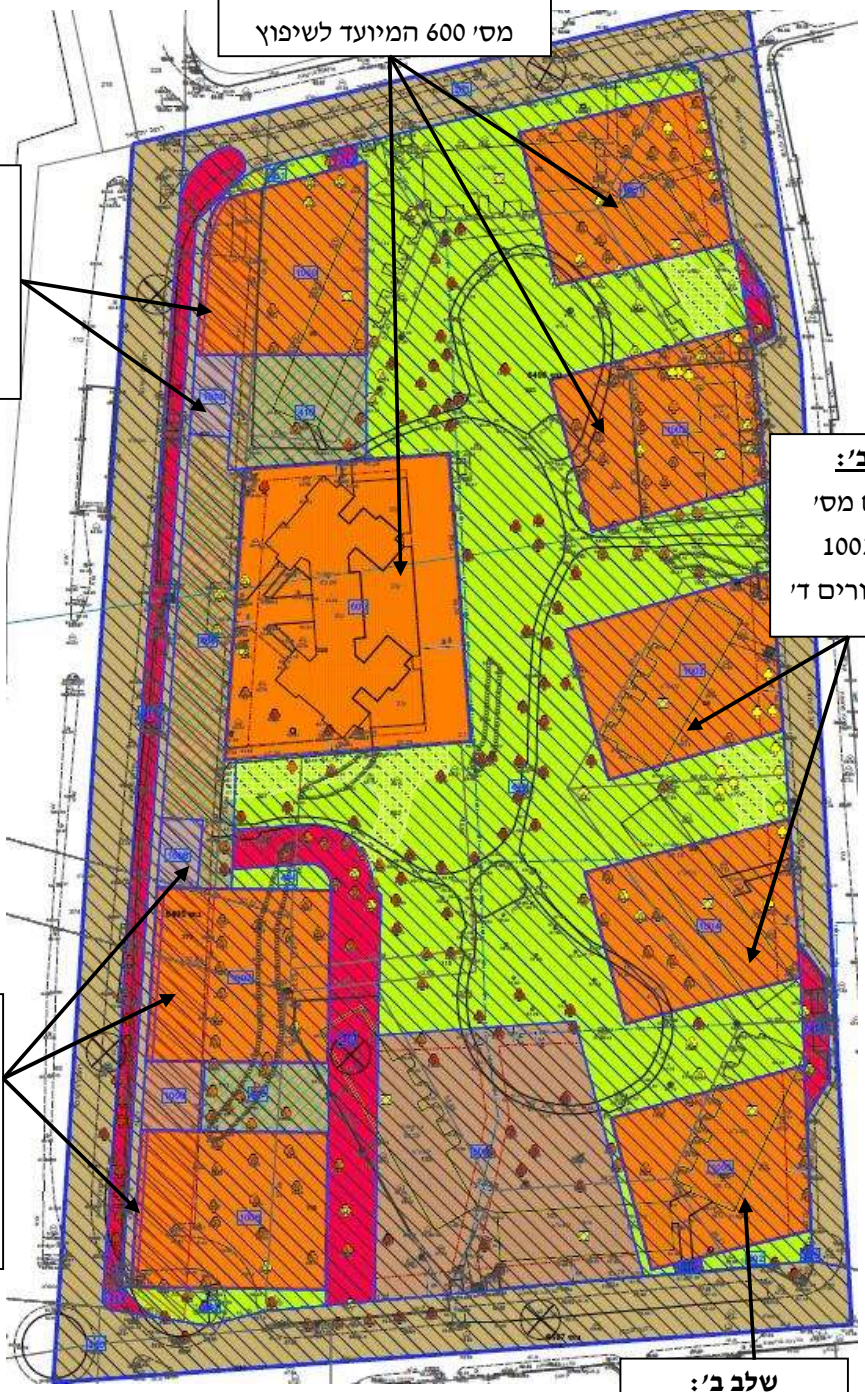
שלבי ביצוע:

ביצוע עבודות הפיתוח בשטחי המגורים והמסחר יבוצעו ע"י היזם.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתאי שטח 1006, 1007 ו-1008	(א) פינוי והריסת הבניינים הבנויים על חלקות 101 ו-102. (ב)היתר בניה לתא שטח 1008 יוצא יחד עם היתר בניה לתאי שטח 1006 ו- 1007 (ג) הסדרת מתקנים הנמצאים בשטחים הציבוריים לאורך רח' לוי אשכול. (מרכזיית רמזור, שילוט אלקטרוני, פתרון אשפה לבניין בתא שטח 600).
2	היתר אכלוס לתאי שטח 1006, 1007 ו-1008	(א) פינוי מגרש 500 והסדרת השטח. (ב) בניית מבנה ציבור במגרש 1009. (ג) ביצוע בפועל של תא שטח 210 (הכניסה מרח' שטרן), עפ"י נספח תנועה. (ד) ביצוע החניה בתא שטח 405. (ה) ביצוע החניות בתא שטח 1008 לשימוש המסחר. (ו) הסדרת הפיתוח לאורך רח' לוי אשכול עד לקצהו של תא שטח 405 מצפון.
3	היתר בניה לתא שטח 1000	(א) פינוי והריסת הבניין על חלקה 95. (ב) היתר בניה לתא שטח 1010 יצא ביחד עם היתר בניה לתא שטח 1000.
4	היתר איכלוס לתא שטח 1000	(א) השלמת שיפוץ המבנה הקיים בתא שטח 600. (ב) השלמת פיתוח של רח' לוי אשכול לכל אורכו.
5	היתרי בניה לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם, (תאי שטח 1001 - 1005)	תנאי למתן היתר בניה לכל בנין/בנינים חדש/ים, יהיה הריסת הבנין/בנינים קיים/קיימים.
6	היתרי אכלוס לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה,	(א) פיתוח השצ"פ באופן חלקי על פי התקדמות
	כולם או חלקם (תאי שטח 1001 - 1005)	הבניה ועל פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (ב) פיתוח הרחובות הגובלים והסדרת הגישות, על פי תכנית הפיתוח.
7	הערות	השצ"פים יפותחו על ידי העירייה בהתאם להתקדמות הבניה, לפי שיקול דעת מהנדס העיר. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את שלבי הביצוע באופן שיבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות. תנאי לאכלוס לבניין האחרון, הינו השלמת מלוא הפיתוח של השטחים הציבוריים במרכז הפרויקט ובהיקפו, בתחום התוכנית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תשריט תכנית מס' קא/360 :



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ב. בהתאם **לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' קא/360** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 2.5.2016, עולה כי לבעלי הזכויות במקרקעין (בעלי הדירות המפונות) הוקצו מגרשים מס' 1008-1000, 1010.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר בניה מס' 3790 עבור מגרש 1006** מתאריך 17.07.2018 עולה כי הותר בניין מגורים כולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006, 1009, 1007 ו – 1008 , 12 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 72 יח"ד.

ב. בהתאם **להיתר בניה מס' 3791 עבור מגרש 1007** מתאריך 17.07.2018 עולה כי הותר בניין מגורים כולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006 ו – 1007, 13 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 84 יח"ד.

ג. בהתאם **להיתר בניה מס' 3775 עבור מגרש 1000** מתאריך 11.06.2018 עולה כי הותר פינוי בינוי בר יהודה, הריסת מבנה מגורים + חפירה ודיפון

<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

הזכויות בנכס

א. **פלטי מידע**[1] של נסחי הרישום הבאים מצורפים כנספח לחוות הדעת:
בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אשר הופקו בתאריך 12.02.2020 עולה כי:

חלקות מס' 100-95 בגוש מס' 6496 – בבעלות המפונים.
קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ על כל הבעלים בחלקות.
חלקות מס' 102-101 - בבעלות העירייה.

ב. בהתאם **להסכם פינוי בינוי** אשר נחתם בין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים" או "הדייר") לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
הצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת פינוי בינוי לגבי המתחם, לפיו תרכוש החברה מהבעלים את מלוא חלקם בזכויות הבניה שבמתחם והבעלים יפנו את דירתם הנוכחית, ולאחר מכן כל הבנוי במתחם ייהרס ובמקומו יוקם ע"י החברה פרויקט מגורים, במסגרתו תבנה החברה בתים משותפים למגורים אשר במסגרתו תבנה עבור הבעלים דירה חדשה ויתרת הדירות שייבנו במתחם ישווקו ע"י החברה.
"המתחם": שטח קרקע שבין הרחובות בר יהודה, יחזקאל, לוי אשכול ושטרן בקרית אונו, חלקות 95- 103, 105, 107-109, 111, 115-116, 215, 222-223, 392, 395, 399, 400 וחלק מחלקות 83, 112, 114, 269, 378 בגוש 6496, חלקות 209-210, 228, 318 בגוש 6497, וחלק מחלקה 371 בגוש 7184.
<u>זכות לביטול העסקה</u>[2]:
הסכם זה ייכנס לתוקף רק עם חתימת כל הדיירים המתגוררים בבניין הקיים, קרי, בבניינים שפינויים נדרש על מנת להקים את הבניין החדש וזאת בכפוף לכל תנאי מתלה, תנאי מפסיק או זכות לביטול.
במידה ויחול אחד או יותר מהאירועים הבאים, רשאית החברה לבטל את העסקה, מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה:

- יחול היטל השבחה על עסקה זו או על הוצאתה לפועל.
- יחול מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכישה על העסקה, ו/או ככל שפרק פינוי בינוי בתיקון 50 קיים, שהחברה פעלה לפי סעיף 49כח(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ועד ליום אישור התכנית החדשה לא הוכרז המתחם "כמתחם" פינוי בינוי.
- קמה חובה לשלם למנהל דמי היתר ו/או דמי הסכמה או תשלום אחר (להוציא דמי היוון שישולמו ע"י הבעלים) כתנאי למימוש הבניה.
- יחול מס ערך מוסף על שירותי הבניה הניתנים לדיירים[3].

---

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] ראה הערות לתשומת לב הבנק בתחילת חוות הדעת.

[3] בהתאם לתיקון 47 לחוק המע"מ, שיעור המע"מ הינו 0, המאפשר את קיזוזו ע"י היזם. לפיכך, לא צפויה חבות מע"מ שירותי בניה על היזם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תנאי מתלה:</u>

אישור תכנית מתאר ו/או מפורטת שעל פיה ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל הפחות 702 יח"ד במתחם ושהזכויות עפ"י התכנית ניתנות למימוש, והן תינתנה, לדיירים או לחברה. חלפו 4 שנים ממועד חתימת אחרון הדיירים בבניין הקיים, מבלי שאושרה תכנית כלשהי, רשאים הדיירים, בהחלטה של בעלי זכויות בשלושה רבעים מהדירות לבטל הסכם זה.

במידה ואושרה תכנית המאפשרת את כל הדרוש לקיומו של התנאי המתלה, מלבד העובדה שמס' יח"ד קטן מ- 702 יח"ד, רשאית החברה להכניס הסכם זה לתוקף, על אף אי קיומו של התנאי המתלה[1].

החברה מצהירה כי ידוע לה כי במתחם 216 יח"ד לפינוי כי הוגשו בעבר תכניות לועדה המקומית בהיקף של 670 יח"ד חדשות לבינוי במתחם. החברה מתחייבת כי גם ביחס פינוי ובינוי שלא יפחת מ- 3.1 : 1 בין מס' יח"ד קיימות לחדשות, תוציא את הפרויקט לפועל.

<u>התמורה:</u>

תמורת מכירת חלק מזכויות המקרקעין שיוותרו במגרש לאחר בניית דירות הבעלים, וכן תמורת רישום הזכויות בדירות ע"י החברה, על שמה ועל שם רוכשים, מתחייבת בזאת לתת לבעלים שירותי בניה, ולהעמיד לבעלים, שדירתם הנוכחית כוללת 3 חדרים – דירה בת 4 חדרים שלא יפחת מ- 110 מ"ר כולל ממ"ד + 10 מ"ר מרפסת, ולבעלים שדירתם הנוכחית כוללת 4 חדרים - דירה בת 5 חדרים שלא יפחת מ- 120 מ"ר כולל ממ"ד + 10 מ"ר מרפסת. לדירת הבעלים יוצמד מחסן בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר ומקום חניה.

<u>תשלומים ומיסים:</u>

החברה מתחייבת לשלם על חשבונה את כל ההוצאות בקשר לבניה לרבות מים וחשמל לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, יועצים וכו', וכן כל ההוצאות בגין הרישת הבית.

החברה תשלם על חשבונה את שכ"ט ב"כ הבעלים בשיעור 2% משווי דירת הבעלים החדשה.

החברה תשלם היטל השבחה, אגרות והיטלי בניה לרבות היטלי סלילת כבישים לצורך קבלת היתר הבניה.

החברה תשלם הוצאות חיבור לרשת חשמל, ביוב, גז ואגרות לצורך רישום הבית המשותף ורישום החכירה על שם הבעלים.

החברה תשלם מס רכישה, מע"מ ומס רכוש, מס מכירה.

במידה ויחול היטל השבחה, מע"מ, מס שבח, מס מכירה, תעמוד לחברה הזכות לביטול ההסכם.

הבעלים מתחייבים לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות החברה במסגרת עסקה זו.

החברה תשלם לבעלים דמי שכירות מיום הפינוי ועד למועד גמר הבניה (צמוד למדד המחירים לצרכן) ותבצע הובלה של חפצי הבעלים.

הבעלים יהיו חייבים בתשלום כל התשלומים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על הדירה הנוכחית עד למועד בו פינו כל הדיירים את הדירות בבניין הקיים.

במידה והחכירה של הבעלים כלפי רמ"י אינה מהוונת, מתחייבים הבעלים לשאת בכל תשלום שיידרש ע"י רמ"י לשם היוון החכירה.

---

[1] תכנית מס' קא/360 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 2.5.2016 כוללת 617 יח"ד בלבד + 64 יח"ד לשיפוץ, ובסה"כ 681 יח"ד. נכון ליום עריכת חוות הדעת, בכוונת היזם לעמוד בהסכם ולהקים את הפרויקט שבנדון.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ערבות:

החברה מתחייבת למסור ערבות חוק מכר בשווי הדירות לה זכאי הבעלים.

מסירת ערבות אוטונומית להבטחת תשלומי שכ"ד לשנה מראש ודמי הובלה וזאת עד לסך של 2,000 ₪.

מסירת ערבות אוטונומית להבטחת תשלום המיסים אשר מחויבת לשלם לרשויות המס, במקום הבעלים, וזאת עד לשווי מס משוערך של 10 בעלים לכל היותר.

ג. בהתאם **לפרוטוקול ועדת שרים לענייני תכנון, בניה, מקרקעין ודיור** מיום 23.5.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנדון: הכרזה על מתחמים לפינוי בינוי במסלול מיסוי

עפ"י סעיף 49 כ"ח לחוק מיסוי מקרקעין ובהמלצת הועדה, הועדה החליטה להכריז על מתחם "בר יהודה" קרית אונו לפינוי לשם בינוי במסלול מיסוי.

תוקף ההחלטה הוא ל- 6 שנים.

מועד ביצוע ההחלטה – החל מיום קבלתה.

ד. בהתאם **לאתר משרד השיכון והבינוי** עולה כי מתחם בר יהודה לפי תכנית קא/360 (חלקות 102-96 בגוש 6496) הוכרזו כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ביום 9.6.2016.

ה. בהתאם **למכתב** מיום 2.5.2018 מאת עו"ד עדי שרעבי, עולה כי במתחם 216 יח"ד וכי **100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם לפינוי בינוי.**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>זיהום קרקע</u>

במסגרת שלב א' בפרויקט לא אותרו מפגעים, לפיכך, לא נראה כי קיים חשש לזיהום הקרקע.

<u>רשות עתיקות</u>

בהתאם לאתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין שבנדון אינו מוכרז כאתר עתיקות.
המקרקעין כולל בניינים קיימים ולפיכך, הסבירות להימצאותם של עתיקות הינה נמוכה.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, גורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס שבנדון, המהווה זכויות למסחר במגרשים ביעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות למסחר בלבד), גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת החילוץ.

- מיקום המגרש במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו.

- הנתון כי המתחם ממוקם במרכז העיר קרית אונו, אזור המאופיין בבנייה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה, בסביבה קיימים בתי מגורים הבנויים בבנייה ותיקה המצויים בחלקם בתהליך התחדשות עירונית.

- הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6496, חלק מחלקות מס' 102-95 , וכן חלק ממגרשים מספר 1000, 1006, 1007, 1008, 1010 בהתאם לתכנית מספר 508-0238428 בייעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את שטחי המסחר.

- שטח המגרשים, צורתם והמבנה הטופוגרפי שלהם.

- הנתון כי נכון למועד הביקור בנכס, כל הדיירים במתחם התפנו, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע באופן בו שהמגרשים מצויים בשלבי בניה מתקדמים בהתאם להיתרי הבניה.

- הנתון כי בהתאם לתכנית בניין עיר קא/360, סווגה המגרשים שבנדון בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית + ייעוד מסחר

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- הנתון כי המגרשים נשוא חוות הדעת הינם:

מגרש	מהות	זכויות בניה - עיקרי (מ"ר)
1000	חזית מסחרית בבניין מגורים	227 מ"ר
1006	חזית מסחרית בבניין מגורים	221 מ"ר
1007	חזית מסחרית בבניין מגורים	247 מ"ר
1008	מבנה עצמאי	204 מ"ר
1010	מבנה עצמאי	216 מ"ר
סה"כ		1,115 מ"ר

- הנתון כי השימושים המותרים הינם: מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות. לא יותר מסחר המהווה מטרד לסביבה.

המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מהחניה ציבורית תת קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הרצל. תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש, תינתן זיקת הנאה לשטחים אלו.

- הנתון כי התקבלו היתרי בניה למגרשים מס' 1000, 1006, 1007

- הזכויות המוערכות הינן זכויות חוזיות לבעלות פרטית, עבור שטחי המסחר, יצוין כי לטובת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ נרשמה הערה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בחלקה בגין הסכם פינוי בינוי.

- מחירי נכסים דומים רלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

שטחי מסחר בסביבת הנכס (דמי שכירות):

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ	מקור
רחוב רפאל איתן פינת רחוב הדובדבן	שטחי מסחר הכוללים מסעדות, בתי קפה, פיצריה וכו', בשטחים שונים	מושכרים בדמי שכירות בטווח שבין **192** ₪ **למ"ר** – **308** ₪ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 12/2019
קניון קריית אונו	חנות במתחם האוכל בשטח של כ- 53 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 18,000 ₪ לחודש **משקף כ- 340** ₪ **למ"ר**	יד 2 – פרטי 054-3455858 02/2019
רחוב שלמה המלך, קרית אונו	חנות במיקום מרכזי בשטח של כ- 24 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 13,500 ₪ לחודש **משקף כ- 560** ₪ **למ"ר**	יד 2 – אל הנכס 03-5343959 02/2019
מרכז מסחרי, רייספלד	שטחי מסחר וחנויות בשטחים שנעים בין 60 מ"ר – 80 מ"ר	מושכרים סביב **330** ₪ **למ"ר** – **360** ₪ **למ"ר לחודש**	גליה- אל הנכס 02/2020
רחוב כלנית פרויקט תמ"א 38	שטחי מסחר וחנויות בשטחים שונים	מושכרים סביב **200** ₪ **למ"ר** – **250** ₪ **למ"ר לחודש**	
רחוב ירמיהו	שטחי מסחר וחנויות בשטחים שנעין בין 40 מ"ר – 60 מ"ר	מושכרים סביב **260** ₪ **למ"ר** – **280** ₪ **למ"ר לחודש**	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מקום	תיאור	דמי שכירות לא כולל מע"מ	מקור
גני תקווה – מתחם הרחובות עין גדי, דרך הים, דרך התמרים ודרך התקווה, גני תקווה	דמי השכירות לחנויות נעים בטווח של **176** ₪ /**מ"ר ברוטו/חודש** –**191** ₪ /**מ"ר ברוטו לחודש** (קומות קרקע וראשונה) בגין חנויות מסחריות בשטחים שנעים בטווח של **64 מ"ר ברוטו – 104 מ"ר ברוטו.** דמי השכירות בהרשמות ומו"מ לשטחי מסחר נעים בטווח של **260** ₪ /**מ"ר** – **300** ₪ /**מ"ר (קיוסק 42 מ"ר) לחנויות מסחריות בקומת קרקע**		מידע שוק 09/2019

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תחשיבים:

אומדן שווי זכויות הבניה למסחר

לאור מיקום המגרשים שבנדון, מגרשים בייעוד ל"מגורים ד' עם חזית מסחרית" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו, זכויות הבניה ולאור האמור לעיל ניתן לאמוד שווי הזכויות למסחר כדלקמן:

להלן תחשיב:

שימוש	היקף זכויות בניה (מ"ר עיקרי)	שווי מ"ר עיקרי לא כולל מע"מ (*)	סה"כ שווי הזכויות נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ
מסחר - מגרשים מס' 1000, 1006, 1007, 1008, 1010	1,115	₪ 27,250	₪ 30,383,750
בניכוי היטל השבחה כפי שנמסר ע"י החברה (**)			-₪ 2,338,180
סה"כ שווי נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ			**₪ 28,000,000**

(*) בהתאם לנתוני ההשוואה נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי בממוצע למסחר סביב 40,000 ₪ (המחיר מושתת על דמי שכירות של 240 ₪ למ"ר לחודש בשיעור היוון של 7.2%), בניכוי רווח יזמי של 15% ובניכוי עלויות בנייה של 7,500 ₪ למ"ר (ישירה + כלליות), מתקבל כי שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי הינו כ- 27,250 ש"ח/מ"ר

(**) כפי שנמסר ע"י החברה, בתאריך 29.07.2019 התקבלה דרישה להיטל השבחה בשומת העירייה לפי 2,338,180 ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

לנכס שבנדון נערכה שומת מקרקעין דוח אפס בתאריך 10.08.2018

הערכות שווי קודמות אשר בוצעו ע"י שמאים אחרים:

בתאריך 21.02.2016 נערכה שומת מקרקעין לנכס שבנדון על ידי משרד שמאים חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**25,000,000** ₪ **לא כולל מע"מ**

הערכה שמאית נוכחית ע"י הח"מ:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**28,000,000** ₪ **לא כולל מע"מ**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ש ו מ ה:

בשים לב לנכס המהווה קרקע בייעוד ל"מגורים ד' עם חזית מסחרית" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית במתחם קרקע הכלוא בין רחובות אשכול לוי, יחזקאל, בר יהודה, שטרן יאיר בקרית אונו, הידוע גם כגוש 6496, חלק מחלקות מס' 102-95 , וכן כמגרשים מספר 1000, 1008-1006, 1010 בהתאם לתכנית מספר 508-0238428 לאופיה וכל שאר נתוניה כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס, כדלקמן:

28,000,000 ₪ (עשרים ושמונה מיליון ₪) לא כולל מע"מ

<u>מיסים ותשלומים</u>: תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית בסך של 2,338,180 ₪ לא כולל מע"מ
הופחת בגוף תחשיב השווי

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאתי על החתום,



יגון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מימון צבע**
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יובל הדר**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דניאל פרי**

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מגרש מספר 2202 ביעוד "חזית מסחרית"
על פי תכנית מספר חד/1212
גוש 10036, חלקה מספר 100-99, 104,103
מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה



I:\DATA\Doc32600\32604.docx

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מימון צבע**
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יובל הדר**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דניאל פרי**

9 בפברואר 2020

מספרנו : 32604/20

לכבוד,

אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מגרש מספר 2202 ביעוד "חזית מסחרית"
על פי תכנית מספר חד/1212
גוש 10036, חלקה מספר 100-99, 104,103
מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי :

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

בעלי הזכויות בנכס : **אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ**

מועד הזמנת חוות הדעת : 27 בינואר 2020

תאריך הביקור בנכס[1] : 9 בפברואר 2020

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2019

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 3.4.2016 ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ, עבור נכסי החברה

[1] ביקור בנכס נערך על ידי עמנואל גטרר שמאי מקרקעין וניסים בשן מתמחה ממשרד ירון ספקטור.

לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

<u>שכר טרחה</u> : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

<u>פרטי הנכס</u>

מספר גוש	:	10036
חלקה מספר	:	104, 103 , 100 , 99
מספר **מגרש**	:	2202 (עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר **חד/1212**)
שטח המגרש	:	9,462 מ"ר
זכויות בניה	:	3,300 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר
מיקום	:	מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה
זכויות	:	בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס")

<u>תאור הפרויקט וסביבתו</u>

הנכס מהווה חלק מחזית מסחרית , חלק מפרוייקט עתידי של התחדשות עירונית במתחם קרקע של כ- 11.5 דונם. הפרוייקט יכלול מסחר משרדים ומגורים.

היקף החזית המסחרית לכלל המתחם הינו כ- 4,200 מ"ר עיקרי למסחר <u>כאשר נשוא חוות הדעת</u> מהווה את השטח המסחרי המיוחס לחלקות לחלקות 100-99, 103, 104 בלבד אשר מהווה 3,300 מ"ר עיקרי מסחר, במתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, בעיר חדרה.

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש הידוע כגוש מספר 10036, חלקות מספר 99, 100, 103, 104 מגרש מספר 2202 (על פי תוכנית בניין עיר מספר חד/1212) בשטח קרקע של 9,462 מ"ר.

רחוב הרברט סמואל הינו רחוב ראשי דו סיטרי, בעל שני נתיבי מסלול בכל כיוון, תחום ממערב בכביש מספר 4 וממזרח במפגש הרחובות יצחק רבין, ירושלים וחטיבת הנח"ל.
רחוב מלחמת ששת הימים מהווה רחוב דו סיטרי התחום מצפון בשדרות חרות ומדרום ברחוב סמילנסקי.
רחוב אחד העם מהווה רחוב דו/חד סטרי התחום ממערב ברחוב רמב"ם וממזרח ברחוב הגיבורים.

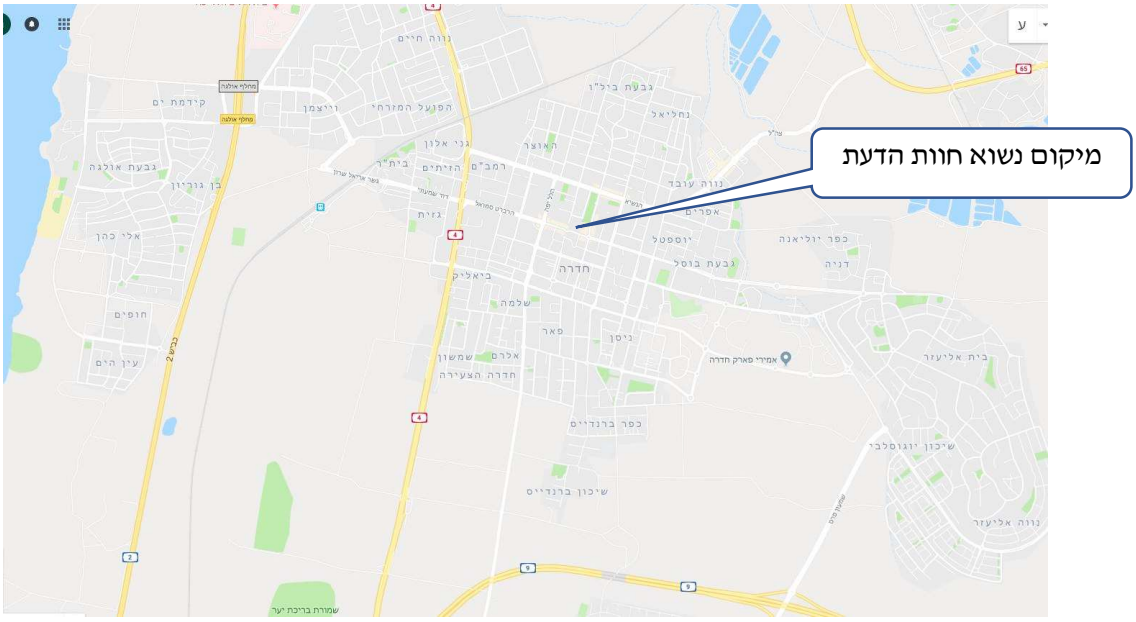
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4- 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (ברובם לאורך רחוב הרברט סמואל) לצד פרויקטים לבנייה רוויה חדשה ושטחים לא מבונים ולצד מתחם התחנה המרכזית של העיר, אשר עתיד לשנות את יעודו למטרת מגורים ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב וכיוצ"ב.

הפרויקט נשוא חוות הדעת, פונה בחזית צפונית לרחוב הרברט סמואל, חזית מזרחית לרחוב מלחמת ששת הימים, חזית דרומית לרחוב אחד העם וצלע המערבי עתיד לפנות לגינה ציבורית של המתחם ולרחוב רמב"ם.

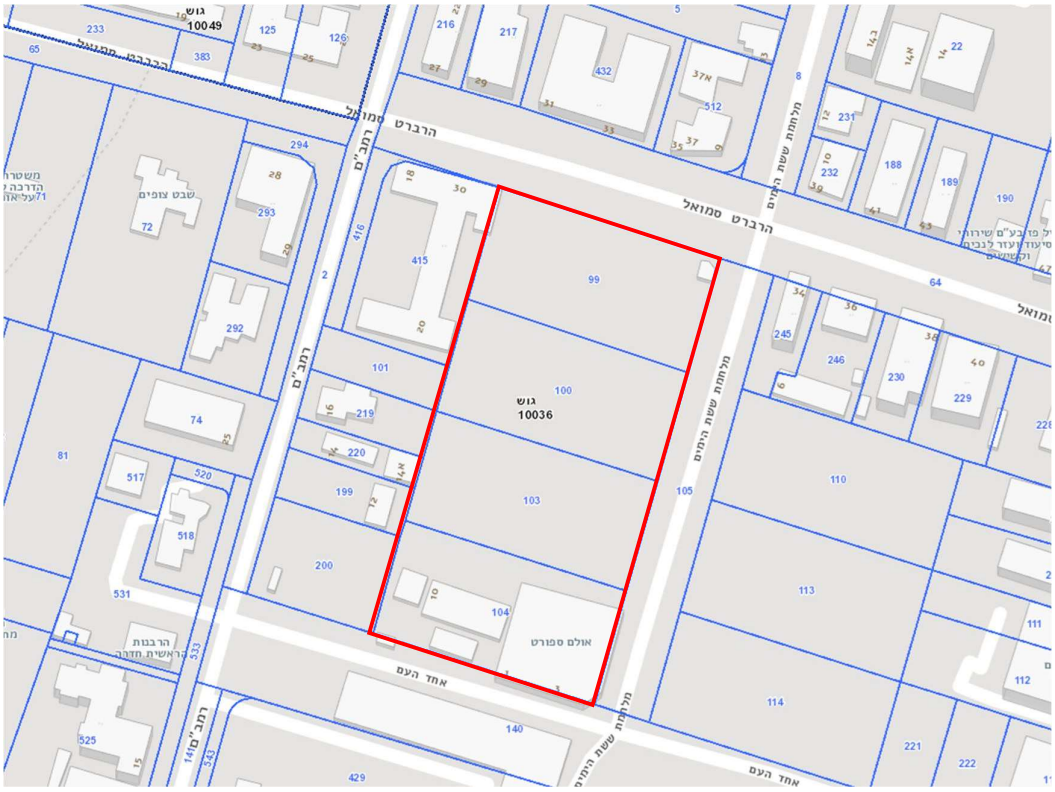
בעת הביקור בנכס, עולה כי מגרש מספר 2202 ריק, פנוי ומגודר והחלו בעבודות החפירות.

מפת הסביבה:



מיקום משוער של הפרויקט שבנדון מסומן בכוכב אדום.

מפת גוש חלקה מאתר הפורטל הגיאוגרפי:



חלקות מספר 99, 100, 103, 104 שבנדון מסומנות באדום.

<u>תצלום אוויר של המתחם שבנדון מאתר GIS של עיריית חדרה (צולם בשנת 2018)</u>:



חלקות מספר 99, 100, 103, 104, שבנדון מסומנות באדום (נכון למועד חוות הדעת הקרקע ריקה והבינוי ע"ג התצ"א נהרס).

<u>המתחם תחום כדלקמן</u>:

מצפון : רחוב הרברט סמואל ומעברו בנייה רוויה ותיקה משולבת מסחר בקומת הקרקע.

מדרום : מסוף אוטובוסים.

ממזרח : פרויקט חדש בהקמה.

ממערב : בנייה רוויה, חלקה ותיקה וחלקה חדשה

תצלומי הנכס

תמונת חלקות מספר 99, 100, 103, 104:



מבט על מתחם הקרקע - שטח המתחם מתוחם בגדר איסכורית



מבט למתחם הקרקע ממזרח למערב

הפרויקט שבנדון הינו חלק ממתחם תכנית חד/1212 אשר הינה תכנית התחדשות עירונית החלה במרכז העיר חדרה.
התכנית קובעת הוראות ליצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.

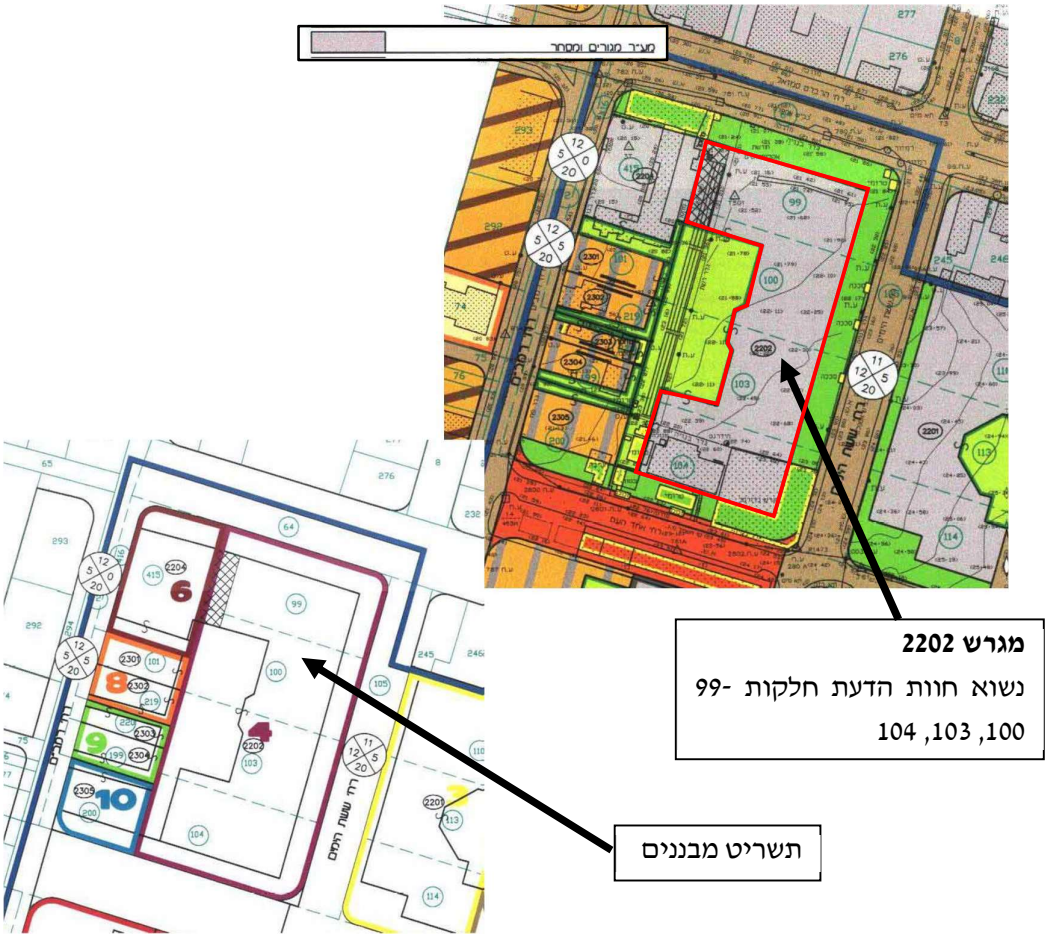
בתחום הקרקע מתוכננים 4 בניינים הכוללים דירות מגורים , שטח מסחר ומשרדים (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה שטח בהיקף של 1,875 מ"ר ברוטו שטחי משרדים ו-2,070 מ"ר ברוטו שטחי מסחר).

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מספר **חד/1212,** אשר אושרה למתן תוקף ברשומות בתאריך 22/03/2007 בילקוט פירסומים מספר 5643, עולה כי מטרות התכנית הינן יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות לצד מגורים, מסחר ומשרדים.

על פי תשריט התוכנית סומנו חלקות מספר 99, 100, 103 ו-104 שבנדון כמגרש מספר 2202, במבנן 4, וחלקה מספר 415 שבנדון כמגרש מספר 2204, במבנן 6, ביעוד "**אזור מע"ר מגורים ומסחר**", בשטח קרקע של 9,462 מ"ר נטו למגרש 2202 ו- 2,082 מ"ר נטו למגרש 2204, כאשר בחזית לרחובות הרברט סמואל, ששת הימים ואחד העם מסומנת רצועת קרקע ביעוד "**שצ"פ**" ו"**שפ"פ**", כאשר תחום רצועת ה"שצ"פ" מסומנים שטחים להריסה.

להלן החלק הרלוונטי מתשריטי התכנית:



[1] זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

להלן זכויות הבניה במגרש מספר 2202:

האזור	מספר מבנן	מספרי מגרשים	שטח המגרש במ"ר	מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ושטח בנייה במ"ר	תכסית מרבית	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטחי שירות ב-% מהשטח העיקרי	קו בניין קדמי	קו בניין צידי	מספר יח"ד
מע"ר מסחר ומגורים	4	2202	9,462	17	3 קומות 38,535 מ"ר	50%	25,500	3,300	25% מעל הכניסה הקובעת 10% מתחת הכניסה הקובעת	קו בניין למסחר 0 לשצ"פ הגובל קו בניין למגורים 4.25 מ' מהשצ"פ הגובל ובנסיגה מהמסחר	קו בניין 0 לשפ"פ או למגרש 2204	255
סה"כ	-	-	**9,462**	-	-	-	**25,500**	**3,300**	-	-	-	**255**

שימושים:

בקומת קרקע יותרו מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים ומשרדים.

מעל קומת הקרקע יותרו מגורים בלבד[1].

שצ"פ: כיכרות, גינון וכו'.

בשטחים ציבוריים, למעט לאורך הדרכים, תותר בניית מרתף לחניה, אחסון וכו'. במקרה של בניית מרתף יהיה המילוי שמעליו בגובה 1 מ' לפחות כדי לאפשר גינון.

שפ"פ: פיתוח גנני, שבילים ופינות משחק, תאסר בו כל בינה, השטח ייחשב כחלק ממגרש הבניה לצורך חישוב זכויות בניה, פיתוח השטח ואחזקתו ע"י וע"ח בעל ההיתר עפ"י תכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה.

קולונדה: בצמוד לחזיתות המסחריות בקומת הקרקע, תקבע קולונדה ברוחב של 4 מ' ובתחום קו בניין ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים לעיל.

גובה מבננים 4:

מבנן 4 - קומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות מגורים מדורגות ובנוסף 13 קומות מגורים במגדלים.

[1] בהתאם לנספח הבינוי, הותר בניית משרדים בקומה ראשונה.

שלביות ביצוע:

שלב ראשון יהיה הקמת החניות התת קרקעיות, קומת המסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ. ניתן לבנות החניה בשלבים עפ"י השימושים שייבנו. הקמת מגדלי המגורים תתאפשר בשלבים.

המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים במבנן 4 יהיה 15 מ' והמרווח בין המבנה במבנן מספר 6 לבין המבנה במבנן מספר 8 יהיה 14 מ'.

שלבי התכנון ונוהל הוצאת היתר בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבנן שלם עפ"י הוראות התכנית ובהתאם לנספח הבינוי המחייב.

העמדת המבנים:

העמדת המבנים בקומת קרקע, קוי הבניין, מרווחים בין בניינים וגובה סופי כמופיע בתכנית בינוי יהיו מחייבים כהוראה שסטיה ממנה, תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

מרתפים:

החניה תהיה תת קרקעית בלבד, במקרה של חניה, יותר קו בנין 0.

החניה תהיה תת קרקעית בלבד למעט בשב"צ במגרשים מספר 2401 ו- 2406 בהם תותר חניה עילית.

<u>תנאים למתן היתר</u>:

הכנת תכנית פרטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בהוראות התכנית, עיצוב חזיתות וגגות, תשתיות עירונית, ביוב, תחנות טרנספורמציה, הריסת כל המבנים בתחום החלקות, טיפול בפסולת, אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה, אישור רשות העתיקות, חוו"ד מקצועית של יועץ סביבתי, הכל בהתאם להוראות התכנית.

<u>תנאים לאכלוס</u>

רישום זכות מעבר בשפ"פ ובחניונים, **השלמת ביצוע השפ"פ**, אספקת מים, המצאת אישור על התקשרות עם חב' אחזקות וניהול **והריסת מבנים**.

<u>חניה</u>:

- נספח התנועה והחניה **מחייב** ביחס לכניסות למבננים ולתקן החניה.
- החניה תהיה בתחום כל מגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכנית לבינוי פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- החניה תהיה תת קרקעית עם קווי בניין 0 לכל הכיוונים.
- בפרוייקט מעורב למסחר ולמגורים, תהיה חובת הפרדה בין חניות למגורים ובין חניות למסחר ולמשרדים.
- בחניות תת קרקעיות, תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, ומערכות תשתית עירוניות.

תנאים למתן הקלות:

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מתן הקלות בהתקיים התנאים הבאים:

- אין בהקלה בכדי להשפיע או לחרוג מהתפיסה התכנונית שבבסיס תוכנית זו ו/או מהוראותיה הארכיטקטוניות.
- הועדה תדון בהקלה רק לאחר שתוצג לה תוכנית עיצוב ארכיטקטונית חדשה של תחום המבנן ואשר תכלול את ההקלה המבוקשת ובמקרה ומדובר בהקלה שעשויה להוות תקדים, תוכנית כאמור הכוללת את מתן ההקלה בכל תחום המבנן.
- במקרה ומדובר בהקלה אשר עשויה להשפיע על מספר התושבים ו/או מספר יח"ד בתחום המבנן הוצגו בפני הוועדה תכניות, על חשבון מבקש ההקלה, פתרונות בדבר הגדלת שטחי הציבור התשתיות במבנן או בסמוך לו, הנותנים מענה להגדלת מספר התושבים ו/או מספר יח"ד.
- הועדה תשקול ותגיע למסקנה כי אין באישור הקלה ובאישור הקלות דומות נוספות בכדי לפגוע פגיעה כלשהי בבעלי הזכויות השונים במקרקעין.

תקן החניה עפ"י נספח התנועה:

טבלת חניה

שמושי קרקע	יחידה	שטח\יח"ד	תקן	חניה פרטית דרושה
מסחר	מ"ר	10,700	30	357
משרדים	מ"ר	92,505	40	2,313
בניני ציבור	מ"ר	37,665	50	753
מגורים	יח"ד	595	1.5	893
סה"כ				4,315
חניה ציבורית ברחובות: כ-18% מחניות המגרשים				160

ב. בהתאם לתוכנית מתאר מקומית מספר **חד/2020**, אשר אושרה למתן תוקף ברשומות בתאריך 11/05/2014 בילקוט פרסומים מספר 6798, עולה כי מטרות התכנית הינן, בין היתר, שינוי יעודים, קביעת מתחמי תכנון, תכליות וכו'. על פי תשריט התכנית, החלקות מסווגת ביעוד "**עירוני מעורב עם חזית מסחרית**", במתחם תכנון מספר 302. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות תקפות.

ג. **<u>סיכום הפרק התכנוני</u>:**

	סה"כ	
מספר מגרש	**2202**	
שטח במ"ר	**9,462**	
שטח עיקרי למסחר במ"ר	**3,300**	
שטחי שירות במ"ר	**825**	
שימושים (קומת המסחר)	**יותר מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים ומשרדים**	

כאמור, בכוונת היזם לבקש הקלות ושימוש חורג , בסמכות וועדה מקומית, בין היתר להסב חלק משטחי המסחר למטרת משרדים.

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר הריסה מספר 20190022** אשר ניתן בתאריך 07/03/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	10036
חלקות	:	99, 100, 103, 104
מגרש	:	2202
מהות ההיתר	:	היתר להריסה – גדר בטיחות זמנית.

ב. **טרם הוגשה בקשה להיתר בניה לעיון הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.**
יודגש כי התכנון המוצג בחוות הדעת אשר בכוונת היזם להגיש כולל בקשות להקלות <u>משמעותיות</u> מהתכניות החלות וכן ניוד זכויות בין מגרשים.
להלן עיקר השינויים המוצעים ע"י היזם:

- הקלה במספר יח"ד – 433 יח"ד במקום 333 המותרות בתב"ע (תוספת של כ- 30%).
- הקלה בהיקף שטחי הבנייה למגורים – 39,960 מ"ר עיקרי במקום 33,300 מ"ר עיקרי המותרים (תוספת של כ- 20%).
- שימוש חורג למשרדים בקומה א' – סה"כ השטחים העיקריים המותרים למסחר בתכנית – 4,200 מ"ר בקומת הקרקע בלבד. מוצע 2,495 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע + 1,500 מ"ר עיקרי למשרדים בקומה א'. סה"כ שטח עיקרי מוצע למסחר ומשרדים – 3,995 מ"ר.
- הקלה מגובה הבניינים – 22 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 17 במגרש מספר 2202 ו- 26 קומות מעל הכניסה הקובעת במקום 21 במגרש מספר 2204.
- הקלה לעניין גודל הדירות – מוצעות דירות בשטח של 75 מ"ר נטו (כ- 63 מ"ר עיקרי) בניגוד להוראות התב"ע (דירות בשטח מינימלי של 70 מ"ר עיקרי).

הזכויות בנכס

א. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 9/2/2020 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	10036
חלקה	:	99
שטח	:	3,291 מ"ר
בעלויות	:	**אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ** – בשלמות
משכנתאות	:	בתאריך 11.110.18 נרשמה משכנתא לטובת בנק דיסקונט, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 100, 103, 104 בגוש 10036

ב. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 9/2/2020 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	10036
חלקה	:	100
שטח	:	3,165 מ"ר
בעלויות	:	**אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ** – בשלמות
משכנתאות	:	בתאריך 11.110.18 נרשמה משכנתא לטובת בנק דיסקונט, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 100, 103, 104 בגוש 10036

ג. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 9/2/2020 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	10036
חלקה	:	103
שטח	:	3,215 מ"ר
בעלויות	:	**אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ** – בשלמות
משכנתאות	:	בתאריך 11.110.18 נרשמה משכנתא לטובת בנק דיסקונט, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 100, 103, 104 בגוש 10036

[1] העתק רישום זה הופק באמצעות האינטרנט ומהווה נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת המהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001.

ד. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 9/2/2020 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	10036
חלקה	:	104
שטח	:	3,272 מ"ר
בעלויות	:	**אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ** – בשלמות
משכנתאות	:	בתאריך 11.110.18 נרשמה משכנתא לטובת בנק דיסקונט, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 100, 103, 104 בגוש 10036

<u>הערת הח"מ</u>:

תהליך הרכישה הושלם והזכויות בחלקות מספר 99, 100, 103, 104 רשומות על שם היזם.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך דוחות כספיים, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון הכנסות.
- נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מספר 2202 ביעוד "מע"ר מסחר ומגורים" (על פי תכנית מספר חד/1212) הממוקם בחלקו המרכזי של חדרה, מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה.
- המקרקעין שבנדון ידועים גם כגוש 10036, חלקות מספר 99 , 100 , 103 ,104 בשטח קרקע של 9,462 מ"ר כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות לשטחי המסחר בלבד.
- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע ריקה ופנויה כאשר הטופוגרפיה הינה מישורית ונכון למועד חוות הדעת במגרש החלו בעבודות חפירה ראשוניות.
- זכויות הבניה לבניית שטחי מסחר במגרש נשוא חוות הדעת הינם: שטח בניה עילי: 3,300 מ"ר עיקרי. בכוונת בעלי הזכויות להסב חלק משטחי המסחר לשטחי משרדים (כ-1,500 מ"ר עיקרי) , במסגרת שימוש חורג.
  הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.
  לפיכך נשוא חוות הדעת מהווה שטח בהיקף של 1,500 מ"ר עיקרי למשרדים ו-1,800 מ"ר עיקרי למסחר.
  לאחר העמסות (בשיעור של 25% לשטחי משרדים ו-15% לשטח המסחרי) , סך השטח להערכה הינו:
  2,070 מ"ר ברוטו למסחר ו-1,875 מ"ר ברוטו למשרדים.
- הזכויות המוערכות הינן בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס").
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (פנוי וחופשי ממחזיקים/שוכרים), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2019.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

גישות השומה

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1. <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> –

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפיינהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2. <u>גישת היוון ההכנסות</u> -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'.

3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

מחירי מכירה של חנויות בסביבת הנכס:

מיקום	תאור	מחיר מבוקש לא כולל מע"מ	מקור
אחד העם	קומה מסחרית בשטח 2,000 מ"ר כולל 40 מקומות חניה	36,000,000 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- 18,000 ₪ למ"ר	יאיר 03-6136699 2/2020
רחוב רוטשילד 15	חנות וותיקה בשטח 33 מ"ר	500,000 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- 15,150 ₪ למ"ר	מס שבח 9/2019
רחוב הרב עובדיה יוסף 7	חנות (בבנין חדיש) בשטח 480 מ"ר	10,180,000 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- 21,200 ₪ למ"ר	מס שבח 5/2019
הרברט סמואל 66	חנות וותיקה בשטח 156 מ"ר	2,600,000 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- 16,600 ₪ למ"ר	מס שבח 4/2019

להלן טבלה הכוללת מקדמי התאמה לבחירת השווי למסחר:

נכס	מחיר מבוקש	מקדם השוואה למקום	מקדם לזמן	מקדם משוקלל	מחיר למ"ר מתואם
אחד העם	18,000 ₪	1.15	1	1.15	20,700 ₪
רחוב רוטשילד 15	15,150 ₪	1.15	1	1.15	17,423 ₪
רחוב הרב עובדיה יוסף 7	21,200 ₪	1.2	1.1	1.32	27,984 ₪
הרברט סמואל 66	16,600 ₪	0.95	1.1	1.045	17,347 ₪
ממוצע					**20,860** ₪

דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בעיר חדרה:

מיקום	תאור	דמי שכירות חודשיים מבוקשים/ בפועל	מקור
מרכז מסחרי "מול החוף וילג'"	שטחי מסחר בגדלים שונים	מושכר סביב **100** ₪ - **150** ₪ למ"ר	מידע שוק 2019
הרברט סמואל 1	חנות משופצת בשטח של כ- 22 מ"ר + 17 מ"ר גלריה	2,400 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- **78** ₪ למ"ר אקו'	מודעת השכרה באינטרנט 052-4440457 יולי 2019
הרברט סמואל	חנות בשטח של כ- 80 מ"ר	6,000 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- **75** ₪ למ"ר אקו'	תיווך "קדם נכסים" 050-5304310 יולי 2019
הרברט סמואל 33	חנות בשטח של כ- 26 מ"ר + 12 מ"ר גלריה	2,300 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- **72** ₪ למ"ר אקו'	מודעת השכרה באינטרנט עופר 054-4406686 יולי 2019
הרברט סמואל	חנות בשטח של כ- 75 מ"ר	5,200 ₪ לחנות בשלמות משקף כ- **70** ₪ למ"ר אקו'	מודעת השכרה באינטרנט כפיר 050-7959955 יולי 2019

<u>דמי שכירות מבוקשים / בפועל למשרדים בסביבת הפרויקט שבנדון</u> :

<u>דמי שכירות למשרדים מסביבת הנכס שבנדון :</u>

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
בית קורן 2, רח' אחד העם 9, מרכז העיר חדרה בניין חדש 	משרדים בשטח 278 מ"ר בקומה 8 ברמת גמר מלא	מוצע להשכרה תמורת 22,250 ₪ לחודש, משקף **כ- 80 ₪/ מ"ר**	
	משרדים בשטח 94 מ"ר בקומה 4 ברמת גמר מלא	מוצע להשכרה תמורת 7,500 ₪ לחודש, משקף **כ- 80 ₪/ מ"ר**	פרטי 050-8223024 06.2019
בית קורן 1 , בניין חדש, רחוב הלל יפה 11 מרכז העיר חדרה 	משרדים בשטח 56 מ"ר בקומה 6 ברמת גמר מלא	מוצע להשכרה תמורת 3,950 ₪ לחודש, משקף **כ- 70 ₪/ מ"ר**	פרטי 054-9982651 06.2019
	משרדים בשטח 30 מ"ר בקומה 5 ברמת גמר מלא	מוצע להשכרה תמורת 2,100 ₪ לחודש, משקף **כ- 70 ₪/ מ"ר**	
	משרדים בשטח 31 מ"ר בקומה 3 ברמת גמר מלא	מוצע להשכרה תמורת 2,250 ₪ לחודש, משקף **כ- 72 ₪/ מ"ר**	פרטי 050-2548930 06.2019
	משרדים בשטח 60 מ"ר בקומה 4 ברמת מעטפת	מוצע להשכרה תמורת 2,700 ₪ לחודש, משקף **כ- 45 ₪/ מ"ר**	פרטי 054-4589873 06.2019

להלן נתוני עסקאות למשרדים ברמת גמר מלא בחדרה:

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
רח' העלייה השניה 12	שטח משרדים של 201 מ"ר בקומה 1	נמכר תמורת 2,000,000 ₪ משקף **כ- 10,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 06.2019
רח' אחד העם 1	שטח משרדים של 31 מ"ר בקומה 3	נמכר תמורת 424,359 ₪ משקף **כ- 13,700 ₪ למ"ר**	מס שבח 05.2019
שד' רוטשילד 15	שטח משרדים של 76 מ"ר בקומה 2	נמכר תמורת 740,000 ₪ משקף **כ- 9,700 ₪ למ"ר**	מס שבח 01.2019
רח' אחד העם 5	שטח משרדים של 68 מ"ר בקומה 8	נמכר תמורת 937,579 ₪ משקף **כ- 13,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 06.2018
רח' אחד העם 6	שטח משרדים של 186 מ"ר בקומה 8	נמכר תמורת 2,565,283 ₪ משקף **כ- 13,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 06.2018
רח' הלל יפה 11	שטח משרדים של 115 מ"ר בקומה 5	נמכר תמורת 1,547,325 ₪ משקף **כ- 13,450 ₪ למ"ר**	מס שבח 02.2018

להלן טבלה הכוללת מקדמי התאמה לבחירת השווי למשרדים:

נכס	מחיר מבוקש	מקדם השוואה למקום	מקדם שוליות לשטח	מקדם משוקלל	מחיר למ"ר מתואם
רחוב העליה השניה 12	₪ 10,000	0.9	0.9	0.81	₪ 8,100
רחוב אחד העם 1	₪ 13,700	1	0.8	0.8	₪ 10,960
שד' רוטשילד 15	₪ 9,700	1	0.8	0.8	₪ 7,760
רחוב אחד העם 5	₪ 13,800	1	0.8	0.8	₪ 11,040
רחוב אחד העם 6	₪ 13,800	1	0.9	0.9	₪ 12,420
רחוב הלל יפה 11	₪ 13,450	0.9	0.9	0.81	₪ 10,895
ממוצע					**₪ 10,000**

סיכום

שווי מ"ר מסחר (זכויות)	
שווי מ"ר מסחר ממוצע (*)	20,800 ₪
בניכוי יזמות (17%)	17,778 ₪
עלויות בניה (ישירה + עקיפה כולל מרתפי חניה)	-8,500 ₪
שווי קרקע למסחר (זכויות)	**9,300** ₪

(*) מבוסס על 125 ₪/מ"ר/חודש , שיעור הוון 7.2%

שווי מ"ר משרדים (זכויות)	
שווי מ"ר משרדים ממוצע (*)	10,000 ₪
בניכוי יזמות (17%)	8,547 ₪
עלויות בניה (ישירה + עקיפה)	-6,500 ₪
שווי קרקע למשרדים (זכויות)	**2,050** ₪

(*) מבוסס על 60 ₪/מ"ר/חודש , שיעור הוון 7.2%

תחשיב

	מ"ר זכויות (עיקרי+שירות)	שווי למ"ר לא כולל מע"מ	**סה"כ**
מסחר	2,070	9,300 ₪	19,251,000 ₪
משרדים	1,875	2,050 ₪	3,843,750 ₪
סה"כ	3,945		**23,090,000** ₪

סה"כ שווי הנכס (במעוגל) 23,100,000 ₪ לא כולל מע"מ.

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>

מועד קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.3.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (ע"י השמאי ארז כהן)	₪ 17,800,000	+29%
31.12.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (ע"י השמאי ארז כהן)	₪ 20,700,000	+11.6%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ **23,100,000**

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, ולמיקומו (גוש 10036 חלקות 100-99, 104,103, מגרש מספר 2202 (החלק המסחרי בלבד), מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת שש הימים ואחד העם, חדרה), בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,
וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,
נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס, כדלקמן:

שווי הזכויות בנכס, בסך של **23,100,000** ₪ **(עשרים ושלוש מיליון ומאה אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, אך בבעלות משותפת של מספר בעלים, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2019.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מ	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**מימון צבע**
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יובל הדר**
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**מאור חבס**
Daniel Peri	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דניאל פרי**

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות שטחי המסחר בחזית מסחרית בפרויקט למגורים ומסחר, במגרש 51 לפי תכנית בנין עיר מספר 553-0175711, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון

C:\Users\Sali\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\K005J8KX\32608.docm

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מ	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**מימון צבע**
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**יובל הדר**
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**מאור חבס**
Daniel Peri	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	**דניאל פרי**

17 בפברואר, 2020
מספרנו: 32608/20

לכבוד
אאורה השקעות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי זכויות שטחי המסחר בחזית מסחרית בפרויקט למגורים ומסחר, במגרש 51 לפי תכנית בנין עיר מספר 553-0175711,

"מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון

בהתאם לבקשתכם, בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. 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.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים: המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : חברת אאורה השקעות בע"מ (באמצעות מר אור הרפז, מנהל הפיתוח העסקי בחברה)

מועד הזמנת חוות הדעת : 27 בינואר 2020

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 3.4.2016 ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[1] : 11 בפברואר 2020

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2019

בעלי הזכויות בנכס : חברת אאורה השקעות בע"מ (להלן :"אאורה"), זכות בהתאם להסכם פינוי בינוי)[2]

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

[1] ביקור בנכס נערך על ידי שחר חלילי, מהנדס ממשרד ירון ספקטור שמאית מקרקעין בע"מ.

[2] בגין זכויות אאורה השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בתתי החלקות, בהתאם להסכם בינוי פינוי עם כל דיירי הבניינים הקיימים בתתי החלקות המפורטות להלן להם הוקצה מגרש מספר 51 בו ממוקמות הזכויות למסחר שבנדון. ראה פירוט בפרק :"זכויות בנכס".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פרטי הנכס

גוש מספר:	6793					
חלקה מספר:	58	59	60	61	66	67
שטח חלקה בשלמות במ"ר:	657	2,193	723	1,779	1,910	2,181
תתי חלקות מספר[3]:	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36	1, 2, 4, 5, 10, 14	6, 10	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31
מספר מגרש עליו יוקם הפרויקט:	51 (עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711[4])					
שטח המגרש במ"ר:	כ- 3,519 מ"ר					
זכויות בניה נשוא חוות הדעת לשימוש למסחר (עפ"י היתר בניה מספר 20170379 מיום 25.11.2019[5]) + יתרת זכויות בניה לניוד:	כ- 540 מ"ר עיקרי בקומת קרקע + כ- 531 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 276 מ"ר שירות בקומת גלריה ו- 165 מ"ר שטחי אחסנה בקומת גלריה מרתף) לרבות מקומות חניה אשר ייוחדו למסחר.					
מיקום:	רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון					
זכויות:	חברת אאורה חתמה על הסכם בינוי פינוי עם כל דיירי הבניינים הקיימים בתתי החלקות המפורטות לעיל להם הוקצה מגרש מספר 51 שבנדון (64 מחזיקים)[6]. (לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס").					

[3] מספרי תתי החלקות הנם בהתאם לנקוב בטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק ממסמכי תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 להן הוקצה המגרש שבנדון.

[4] תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 הנה לפינוי של כ- 180 יח"ד ובינוי של כ- 687 יח"ד, הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת מתייחס לבינוי של כ- 240 יח"ד ושטחי מסחר ופינוי של כ- 64 יח"ד.

[5] בתאריך 25/11/19 התקבל היתר בניה מס' 20170379 להקמת שני בניני מגורים מרתפי חניה קומת קרקע מסחר + 19 קומות מגורים. ראה פירוט בפרק "רישוי".

[6] נכון למועד חוות הדעת רשומות לטובת אאורה הערות אזהרה בחלקות הרשומות לעיל כאשר לטובת אאורה הערות אזהרה על כל 64 תתי החלקות להן הוקצה המגרש נשוא חוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות למסחר בשטח של כ- 540 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 531 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 276 מ"ר שירות בקומת גלריה ו- 165 מ"ר שטחי אחסנה בקומת גלריה מרתף) לרבות מקומות חניה אשר ייוחדו למסחר (עפ"י היתר בניה מספר 20170379 מיום 25.11.2019), המתוכננים להיבנות בחלק מפרויקט לבינוי של כ- 240 יחידות דיור חדשות + שטחי מסחר ופינוי של כ- 64 יח"ד קיימות במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית (פינוי בינוי במסלול מיסוי), הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון.

פרויקט הפינוי בינוי שבנדון ידוע גם כגוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו- 67 (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 עולה בין היתר כי המגרש נשוא חוות הדעת הוקצה לתתי חלקות ספציפיות מתוך החלקות הרשומות לעיל, כמפורט בפרטי הנכס בעמוד 3 לעיל ובפרק "הזכויות בנכס"), מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711.

תיאור הסביבה:

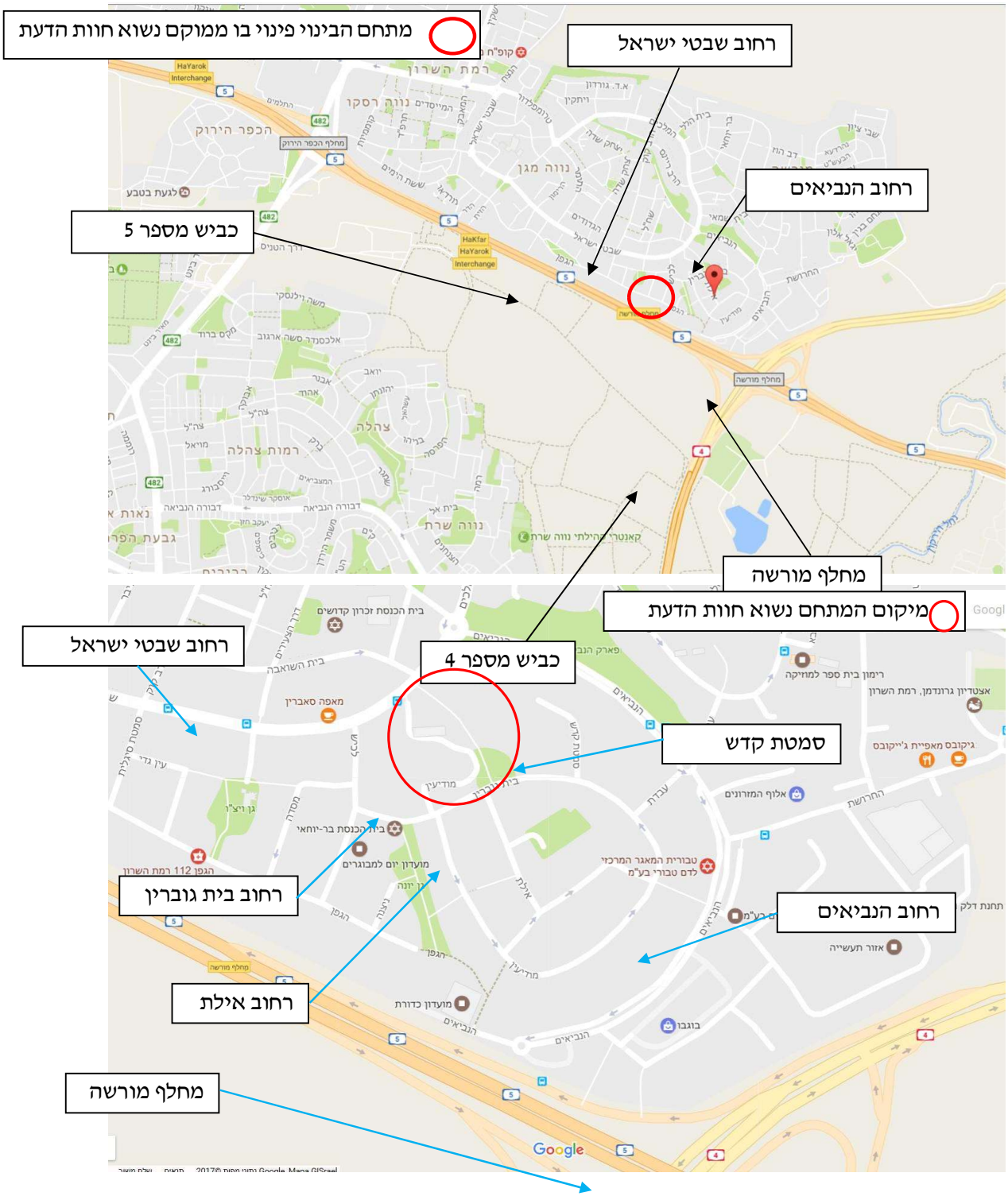
הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם גדול לפינוי בינוי הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון (נשוא חוות הדעת מהווה רק את הזכויות למסחר במגרש 51).
שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה.
השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן.
השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.

נשוא חוות הדעת ממוקם בין רחוב בית גוברין לרחוב סמטת קדש.
רחוב בית גוברין הינו רחוב דו סטרי באזור נשוא חוות הדעת, מחבר בין רחוב לכיש לבין רחוב מודיעין.
רחוב סמטת קדש מהווה סמטה ללא מוצא.
הרחובות הנ"ל, באזור נשוא חוות הדעת מאופיינים בבנייה למגורים, בניני "רכבת" בני 4 קומות, לצד בנייני מגורים בני 8 קומות הבנויים בבנייה ותיקה (בחלקם עברו התחדשות בשנים האחרונות) לצד בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים בבנייה ותיקה.
מצפון וממערב לרחובות הללו ממוקמים רחובות דוגמת הנביאים ושבטי ישראל המהווים רחובות ראשיים בשכונה.
בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים.
בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב"ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית.
בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.

השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תרשים הסביבה : (מיקום הנכס שבנדון מסומנות בעיגול אדום)



C:\Users\Sali\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\K005J8KX\32608.docm

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

להלן תצלום אויר של מתחם הבינוי פינוי בשלמות כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו :



להלן יוצג מיקום המגרש נשוא חוות הדעת עליו ייבנה הפרויקט בו ממוקם הנכס שבנדון :



יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

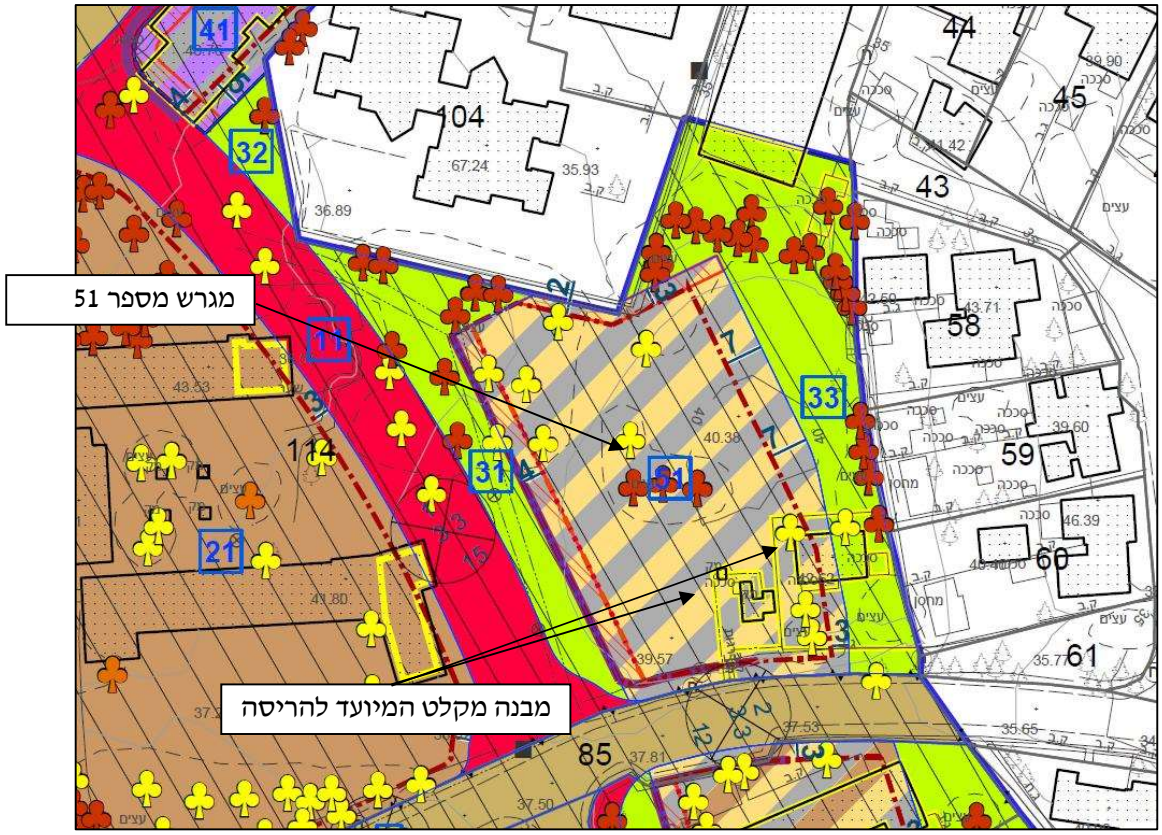
<u>תיאור המגרש בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו – זכויות הבניה למסחר):</u>

מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר, הנו חלק ממתחם המיועד לבינוי פינוי במתחם הרחובות אילת, מודיעין, בית גוברין ושבטי ישראל, שכונת מורשה, רמת השרון.

על המגרש מתוכננת הקמת 2 בנייני מגורים אשר יכללו כ- 240 יח"ד ב- 3 בניינים (2 מגדלים בני 19 קומות ומבנה מרקמי ביניהם בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפי חניה) + שטחי מסחר בחזית קומת הקרקע של הבניינים, אשר יהיו חלק מפרויקט בינוי פינוי.

נכון ליום הביקור בנכס המגרש מגורדר היקפית והחלו בעבודות חפירה למרתף החניה של הפרויקט, כאשר מבוצעות עבודות חפירה ודיפון.

<u>להלן יוצג חלק מתשריט התב"ע המראה את המגרש:</u>



<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תיאור שטחי המסחר המתוכננים עפ"י היתר בניה מספר 20170379 מיום 24.11.2019 :

מפלס	תיאור	שטח עיקרי	שטח שירות
מרתף 1-	קומת חניה למסחר		22 מקומות חניה רגילים + 2 מקומות חניה לנכים
גלריית מרתף	אחסנה למסחר		165 מ"ר שירות למסחר - אחסנה
קרקע	קומת קרקע – חזית מסחרית	540 מ"ר עיקרי	90 מ"ר
גלריה	גלריות למסחר		276 מ"ר
סה"כ		**540 מ"ר**	**531 מ"ר**

הפרויקט בשלמות עתיד לכלול 240 יח"ד ב- 3 בניינים (2 מגדלים בני 19 קומות ומבנה מרקמי ביניהם בן 6 קומות) מעל 5 קומות מרתפי חניה ואחסנה, שטחים משותפים לרווחת הדיירים בכל הפרויקט.

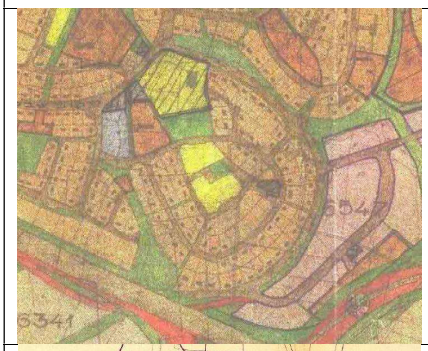
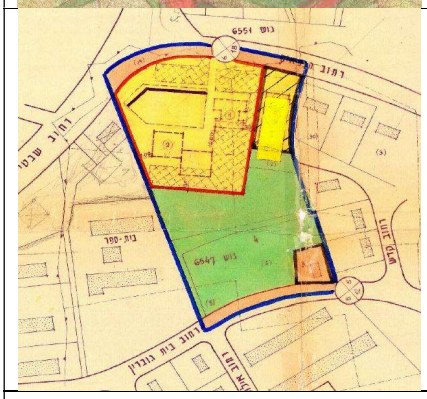
להלן תצלום המתחם :



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

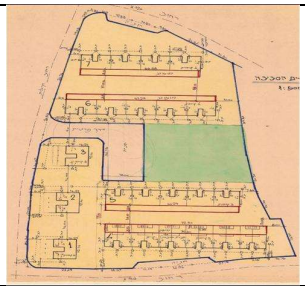
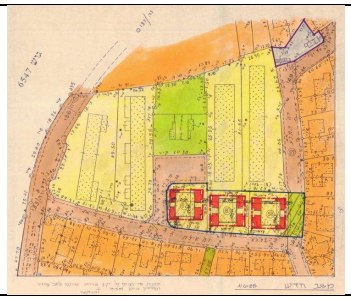
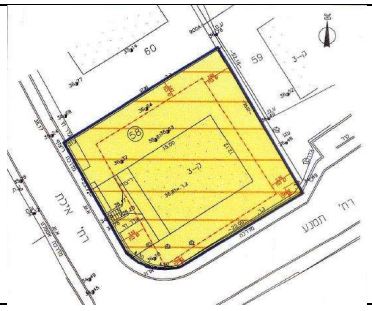
הרקע התכנוני[7]

א. החלקות נשוא השומה כלולות בתוכניות בניין עיר בתוקף כדלקמן (תוכניות בתוקף לפני התוכנית האחרונה לבינוי פינוי מספר 553-0175711):

שם התוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	מטרות התוכנית	תשריט התוכנית
רש/210א'	1708	18.1.1971	התוכנית מהווה את תוכנית המתאר של העיר רמת השרון. שטח המגורים במתחם שבנדון מסומן בתוכנית בייעוד "אזור מגורים ג" ובייעוד "אזור מגורים מיוחד". זכויות הבנייה באזור מגורים ג': שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר אחוזי בנייה: 25% קומות: 3 ע"ע צפיפות: 9 יח"ד למגרש מינימאלי	
רש/458	2185	15.1.1976	שינוי חלק מ"מגרש מיוחד" ל"אזור מגורים מיוחד", שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מגרש לבניין ציבורי". הערה: השטח מתוכנית זו הנכלל בתב"ע החדשה מהווה למעשה את שטח מגרש מספר 51, כאשר בתוכנית זו סומן מבנה המקלט הציבורי בצידה הדרום-מזרחי וכן סומן השטח הציבורי הפתוח	
רש/521	2604	14.2.1980	התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 9 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאים.	
רש/443	2606	21.2.1980	הקמת מרפסות בשטח של 30% מהשטח המותר לבנייה. ניתן לסגור 1/3 משטח המרפסת, בתנאים	

[7] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל במחלקת מידע תכנוני בעיריית רמת השרון וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שם התוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	מטרות התוכנית	תשריט התוכנית
רש/514	2853	1.10.1982	התוכנית מהווה תוכנית להרחבת דירות. התוכנית חלה, בין היתר, על ארבעת המבנים הטוריים שבמתחם (חלקות מספר 59, 61, 66 ו- 67 בגוש מספר 6793 המהווים חלק ממגרש מספר 61 בתב"ע החדשה). התוכנית מאפשרת תוספת בנייה של כ- 21 מ"ר לכל דירה.	
רש/521א'	3431	26.2.1987	התוכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל- 23 מ"ר, בתנאים	
רש/693	4026	13.7.1992	החלקות מסווגות בייעוד אזור מגורים ג'1. התוכנית מהווה תוכנית להרחבת דירות מכ- 49 מ"ר לכ- 76 מ"ר או לכ- 83 מ"ר. התוכנית חלה על חלקות מספר 58, 60 ו- 62 בגוש מספר 6793, נכללת בתחום מגרש מספר 61 בתב"ע החדשה	
רש/679	4186	27.1.1994	התוכנית מאפשרת הוספת שטחי שירות כדלקמן: מחסן דירתי: 4 מ"ר לכל יח"ד פרגולות: עד 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג קומת מרתף אחת בקונטור קומת הקרקע בחישוב הצפיפות עיגול יתרת יח"ד הגדולה מחצי כלפי מעלה	
רש/781	4736	11.3.1999	תוכנית למרתפים. תותר הקמת 2 קומות מרתף, 90% משטח המגרש לכל קומה, מחסן דירתי יהיה עד 10 מ"ר לכל דירה	
רש/210א' שטחי שירות		החלטת ועדה משנת 2001	בבנייה רוויה תינתן תוספת של 60% בנייה עבור שטחי שירות למבנים חדשים בלבד.	
רש/885	4985	9.5.2001	התוכנית חלה על חלקה מספר 58 בגוש מספר 6793. התוכנית מאפשרת הרחבת הדירות בבניין תוך שינוי בקווי הבניין כך ששטח כל דירה לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי וכן 7.5 מ"ר שטחי שירות. כמו כן התוכנית מתייחסת לבנייה על הגג, נכלל בתחום מגרש מספר 61 בתב"ע החדשה	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שם התוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	מטרות התוכנית	תשריט התוכנית
תמ"מ 5		23.10.2002	בהתאם לתשריט ייעודי קרקע נשוא חוות הדעת נכלל בייעוד "אזור עירוני בדגש מגורים"	
רש/990	5311	6.7.2004	הקמת מועדון דיירים בשטח של 150 מ"ר ובריכת שחייה במבנה אשר בו מעל 30 דירות	
רש/997	5621	30.1.2007	התוכנית מרחיבה את שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר וקובעת הוראות לבניית מצללות	
553-0333245	7145	15.11.2015	הקפאת תכנון לפי סעיפים 77, 78 במתחם אילת רמת השרון התוכנית מתייחסת להקפאת הליכי התכנון במתחם עקב פרסום הודעה על הכנתה של תוכנית בניין עיר מספר 5530175711	
553-0285353	7485	18.4.2017	תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תוכנית בניין עיר בתוקף לפינוי בינוי:</u>

תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 פינוי בינוי מתחם "אילת", רמת השרון.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר בתוקף מספר **553-0175711 (פינוי בינוי מתחם "אילת", רמת השרון)** אשר פורסמה **<u>למתן תוקף</u>** בי.פ. מספר 7949 מיום 7 במאי 2017, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

דברי הסבר לתוכנית:

מדובר בפרויקט פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון.

המתחם ממוקם מדרום לרחוב שבטי ישראל ומצפון לרחוב אילת, בין רצועות של צמודי קרקע הנמצאים ברחובות תמנע ובית גוברין.

הפרויקט מציעה הריסת 7 בניינים קיימים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד הכוללים 180 יחידות דיור.

התוכנית מציעה בינוי של שדרה ציבורית חדשה ולאורכה בינוי מרקמי הכולל מסחר ופונקציות ציבוריות, מעליהם בינוי של 3 מבננים בבינוי מרקמי בגובה 6 קומות.

בנסיגה מקו הבינוי המרקמי מוצעת בנייה של 6 מגדלי מגורים בגובה 20 קומות.

סה"כ מוצעת בנייה של 687 יחידות דיור בתוכנית.

מוצעת בנייה של חניונים תת קרקעיים, הוספה והרחבת דרכים לצורך חיזוק ושיפור הנגישות לתנועת רכבים והוספת מבני ציבור.

התוכנית תשמור על איזון בשטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שניתן.

התוכנית חלה על הגושים והחלקות הבאים:

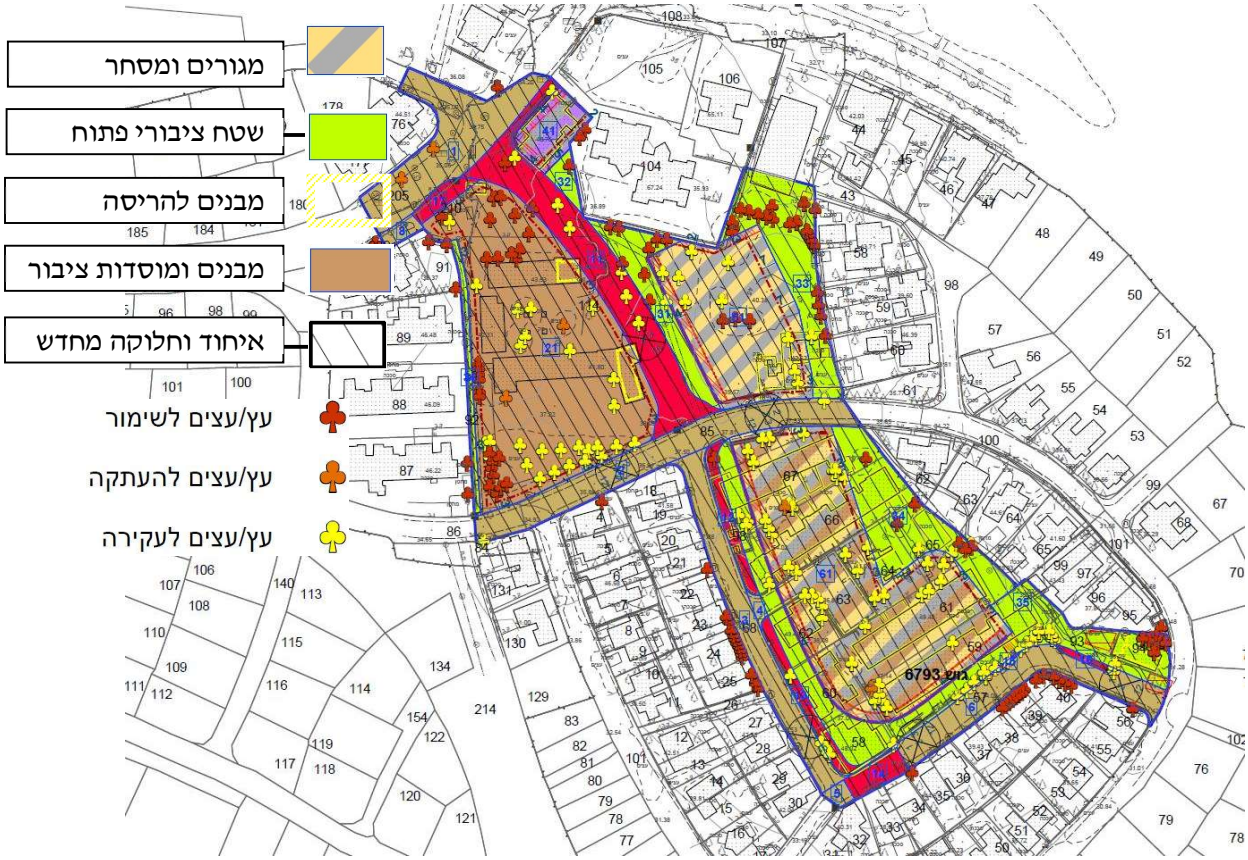
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6341	מוסדר	חלק	210	205, 209
6547	מוסדר	חלק		114
6551	מוסדר	חלק		329, 443
6793	מוסדר	חלק	58-68, 85, 93-94, 98	57, 86, 92

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן יוצג תשריט התוכנית :

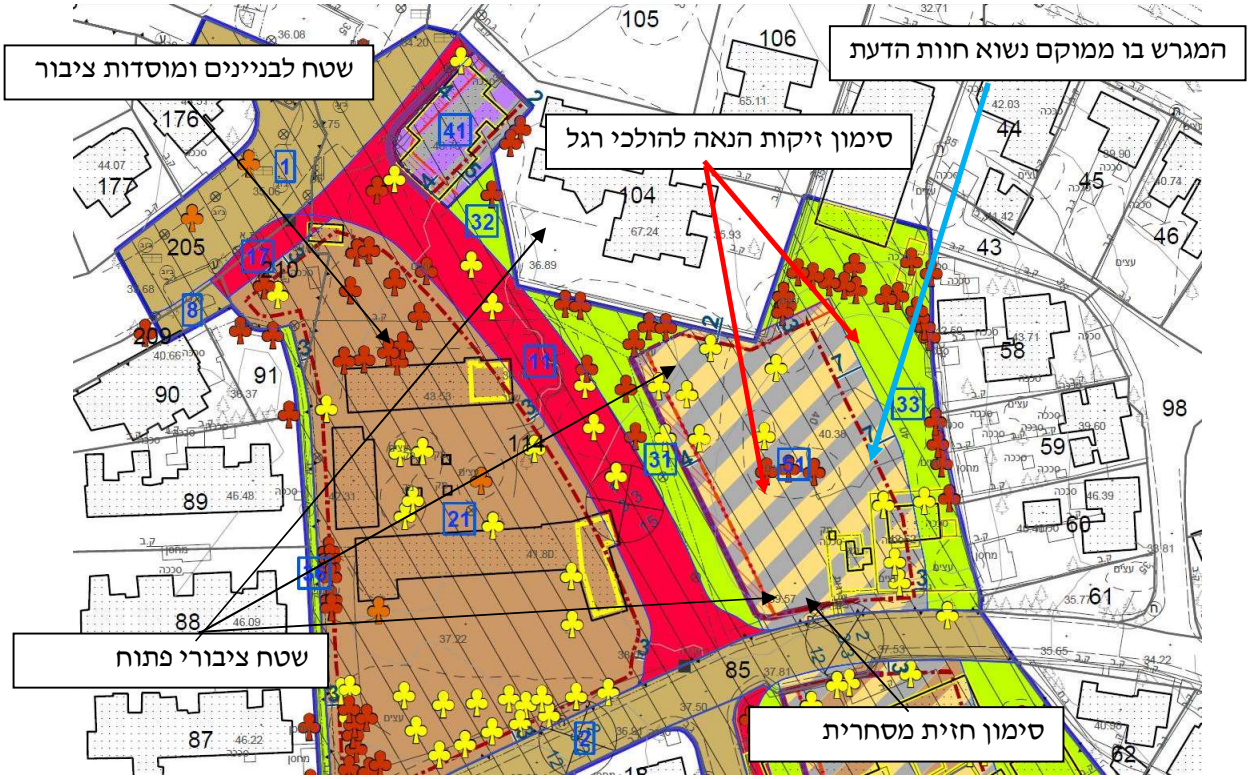
התשריט המוצג להלן הנו לתוכנית בשלמות :



C:\Users\Sali\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\K005J8KX\32608.docm

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן יוצג תשריט התוכנית בהגדלה תוך התמקדות במגרש נשוא חוות הדעת:



בהתאם לנקוב בתקנון התוכנית המסמכים המחייבים הם תקנון התוכנית, תשריט התוכנית וטבלאות ההקצאה והאיזון.

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התוכנית זאת כדי לאפשר בניית מגורים חדשים בדרך של פינוי בינוי, בשטחי שירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה ע"י הוספת קטע רחוב חדש המקשר בין רחוב שטחי ישראל לבין רחוב בית גוברין. יצירת שדרה רציפה ירוקה חדשה מצפון לדרום בתחום התוכנית בייעוד שצ"פ, שממשיכה את רשת השטחים הירוקים העירונית הקיימת וזאת ע"י:

- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים.
- קביעת ייעודי קרקע וזכויות בנייה, הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים וזכויות בנייה בכל אזורי הייעוד.
- קביעת הוראות לביצוע מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ופיתוח התשתיות.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התוכנית.
- 20% מהדירות המתווספות יהיו לדירות קטנות עד 68 מ"ר עיקרי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>להלן יוצגו הוראות התוכנית לאזור מגורים ומסחר:</u>

<u>תכליות ושימושים:</u>

<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

- בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין (כולל במפלס הכניסה) יותרו מגורים, שטחים טכניים ומחסנים לדיירים.
- **במפלס הכניסה הקובעת יהיה מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מרפאות וספריות.**
- תחויב בניית קולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בחזית המסחר במפלס הרחובות הסמוכים למבנה. בשטח הקולונדה תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת.
- במפלס הכניסה הקובעת יוקצו שטחים נלווים לשימושי רווחה המיועדים לדיירים. בכל בניין יוקצו 200 מ"ר שטח עיקרי לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים.
- במפלס הכניסה ובקומת הביניים יותרו מגורים.
- מחסן פרטי יירשם כהצמדה לדירה: "מחסן דירתי" מוגדר בתוכנית כדלקמן: מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור או המסחר. יותרו מחסנים בקומות המגורים, קומת הקרקע ובמרתפים בשטח של כ- 6 מ"ר ליח"ד. למחסן פרטי בקומת מגורים לא יהיה קיר משותף עם אף אחת מדירות המגורים בקומה.
- תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל בתא שטח 51 בתחום שבין גבול תא השטח לקו הבניין הצפוני.
- **גובה קומת המסחר יהיה עד 6.3 מטר ויתאפשרו גלריות.**
- לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הקדמית. לא יותרו דירות גן הפונות לשצ"פ.

<u>מעל מפלס הכניסה הקובעת:</u>

- יותרו דירות מגורים, מתקנים טכניים ומחסנים לדיירים. לא תותר הצמדה של יותר ממחסן אחד לכל דירת מגורים.
- במגדל המגורים יותרו במפלס הכניסה חללים בגובה כפול.
- על גג הבנייה המרקמית יותרו מרפסות פרטיות לדיירים. תחום מרפסת הגג הפרטית מעל לבנייה המרקמית לא יחרוג מכותרת הבנייה המרקמית.

<u>מפלס הגג:</u>

- במפלס הגג יותרו חדרי יציאה לגג אשר יהוו חלק מדירות המגורים.
- יותרו מתקנים טכניים וחדרים טכניים (הערת החי"מ: מעבר למספר הקומות המותר בטבלת זכויות הבנייה כפי שיפורט בהמשך).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מתחת למפלס הקרקע:

- מרתפים עד לגבולות המגרש. תותר תכסית המרתפים עד 100% משטח המגרש. יובטחו פתרונות החדרה מתאימים באישור הידרולוג.
- מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן באופן שיבטיח ניקוז מי נגר, בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מטר.
- המרתפים ישמשו לחניה. החניות למסחר, לאורחים ולמגורים יופרדו לאזורים נפרדים.
- יותרו חניה ומחסנים לדיירים.

קומות המגורים:

- מעל לקומת המסחר ייבנו 6 קומות בבנייה מרקמית. מגדל המגורים ייבנה בנסיגה של 4 מ' מהבנייה המרקמית.
- גובה מבואת הכניסה וקומות המגורים יהיה עד 6.3 מטר.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי.
- קו הבנייה לרחוב אילת יהיה 0 מטר עבור הבנייה המרקמית. קו הבניין העילי למגדלים יהיה 4 מטר.
- ניתן יהיה להמשיך להשתמש בבניינים הקיימים בתחום התוכנית עד לאכלוס הבניינים החדשים.
- בצפון תא שטח 51 יישמר מעבר פתוח להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' אשר יאפשר חיבור רגלי בין שצ"פ 33 לשצ"פ 31.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תוצג טבלת זכויות והוראות בנייה למגרש מספר 51 בייעוד "מגורים ומסחר" בשטח של כ- 3,519.17 מ"ר :

שימוש	שטחי בנייה				מספר יח"ד	מספר קומות	גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת	מרפסות במ"ר – בנוסף לשטח העיקרי
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	23,920	12,000		21,115	240	20	80 מטר	2,880
מסחר	**750**	**800**						

הערות לטבלת זכויות הבנייה :

בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד זכויות בנייה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התוכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וסך כל זכויות הבנייה בתחום התוכנית.

- גודל יחידת דיור ממוצעת יהיה 98 מ"ר עיקרי.
- 400 מ"ר מתוך השטחים העיקריים במגרש זה יוקצו לצורכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים ומנהלה. לא יותר ניוד שטחים אלו למטרה אחרת.
- מספר קומות המגורים יהיה קרקע + 19 קומות מגורים, סה"כ 20 קומות. בגג הבניין יותרו חדרים ומתקנים טכניים מעבר למספר הקומות המרבי המופיע בטבלה.

תנאים למתן היתר בנייה :

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים, מסחר או משרדים בתחום התוכנית יהיה הגשה ואישור מהנדס העיר של תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תוכנית זו תכלול :
  - הוראות תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, סימון כניסות ויציאות לחניון.
  - הנחיות להפרדת שימושים וכניסות למסחר, גני הילדים והמגורים. התוכנית תכלול את מיקום גני הילדים באשכולות של 2-3 גנים באשכול עם סימון הצמדת חצרות בהתאם לתקן התקף וכניסות נפרדות אליהם.
  - פיתוח מדרכות והסדרי תנועה.
  - נטיעות, תאורה, ריצופים, שבילים, ריהוט רחוב.
  - פירוט מפלסים – מפלסי חניה, מפלסי כניסות (קביעת 0.00+- לבניין), ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות ויציאות למבנים.
  - קביעת מתחמי פיתוח.
  - פתרון תנועה וחניה לרבות כניסות לחניונים התת קרקעיים, בהתאמה לנספח התנועה של התוכנית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- תנאי למתן היתרי בנייה למגורים, מסחר ומשרדים הנו אישור הועדה המקומית לתוכנית לצורכי רישום.
- הגשת תוכניות למערכות תשתית לכל מתחם. תוכן תוכנית ניקוז.
- מבנים המיועדים להריסה בתא שטח, לרבות בחלק המיועד לצורכי ציבור, יהרסו על ידי הבעלים של אותו תא שטח ועל חשבונם כתנאי להיתר בנייה לאותו תא שטח.
- תנאי מתן היתר בנייה למגורים, מסחר ומשרדים יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה.
- תנאי למתן היתר בנייה הנו כי גובה המבנים לא יעלה על מגבלת הגובה שנקבעה על ידי משרד הביטחון נכון למועד הוצאת היתר הבנייה[8].
- **תנאי להיתר בנייה בתא שטח מספר 51 להקמת 2 בנייני מגורים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי למסחר יהיה השלמת ביצוע תנאים תחבורתיים כגון הסדרת 2 נתיבי פנייה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב הראשונים, בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים – העבודה – תרפ"ד, הארכת נתיב פנייה שמאלה לאוסישקין**[9].

<u>הוראות פיתוח:</u>

- לאורך המדרכות יינטעו עצים מגוונים למטרות הצללה והדגשה.
- לאורך המדרכה יותקנו ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
- שינויים בתוכנית העיצוב האדריכלית יהיו באישור מהנדס העיר.
- הבטחת נטיעות מעל לתקרת החניון.
- טיפול בעצים עפ"י נספח עצים בוגרים המצורף לתוכנית, כולל הנחיות להעתקתם/כריתתם.

<u>דרכים תנועה וחניה:</u>

- מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף.
- יתווספו בתת הקרקע 20% חניות עבור אורחים.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
- החניה התפעולית לשירות המסחר תהייה בתחום החניון התת קרקעי בלבד, בהתאמה גובה קומת החניון העליונה לא יפחת מ- 4 מטר ויאפשר מעבר לרכב גבוה.
- החניות לשימושים השונים: מסחר, מבני ציבור, אורחים ומגורים יופרדו לאזורים נפרדים בחניונים.
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות דרכים ושטחי ציבור בנויים יופרשו בדרך של איחוד וחלוקה.
- המבנים המתוכננים יעמדו בהנחיות המרחביות העדכניות לעניין בנייה ירוקה לעת הוצאת היתר הבנייה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תנאים למתן היתר אכלוס:

- לא יאושר אכלוס מבנה למגורים, מסחר ומשרדים במתחם תכנון כלשהו עד להשלמת פיתוח הדרכים והשצ"פים הכלולים באותו מתחם תכנון עפ"י תוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- תנאי לאישור אכלוס של הבניין האחרון יהיה רישום בפועל של תוכנית לצורכי רישום אצל רשם המקרקעין.
- תנאי לאכלוס הנו הריסת כל המחוברים המסומנים להריסה.
- **תנאי לאכלוס 240 יחידות הדיור בתא שטח מספר 51 יהיה הבטחת הריסת בנייני המגורים המיועדים לפינוי**.

איחוד וחלוקה:

- התוכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התוכנית. בתחום התוכנית ישנם שני מתחמי איחוד וחלוקה.

הריסות ופינויים:

- תנאי להריסת המקלטים הנו אישור פיקוד העורף להריסה ומציאת פתרון זמני לשלב הבנייה עד אכלוס.

---

[8] בהתאם למכתב מיום 9.11.2014 מאת מ"מ נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מרכז ות"א עולה כי אין מניעה לבנות את הבניינים ובלבד שגובה הבניינים לא יעלה על 121.9 מטר מעל פני הים כאשר הגובה המבוקש לבניינים שבנדון הנו כ- 101 מטר מעל פני הים, לפיכך אין מניעה להקים את הפרויקט שבנדון.

[9] **בהתאם למכתב מיום 20 במרץ 2017 החתום ע"י מר ולדימיר לוין- מהנדס העיר רמת השרון עולה בין היתר כי התנאים התחבורתיים להיתר בנייה הנקובים בתקנון תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 מולאו ואין כל מניעה להוצאת היתר בגינם.**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שלבי ביצוע התוכנית[10]:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתא שטח 51 להקמת 2 בניינים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי מסחר	השלמת ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/214/ב/1 כדלקמן : 1. הסדרת שני נתיבי פניה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב-הראשונים ועדכון תכנית הזמנים לייעול התפעול. 2. בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים-העבודה-תרפ"ד , ובחינת משמעויות ביטול פניות בשעת שיא בוקר והארכת נתיבי אחסנה לשעת שיא אחה"צ , ככל הנראה ע"ח חניה , על מנת שלא יחסם נתיב הנסיעה הישר. 3. הארכת נתיב הפניה שמאלה לאוסישקין, בהתאם לבדיקה שתעשה לאורכי תור/דרישה לפניה, על מנת שלא יחסום את התנועה ישר, ועדכון תכנית הזמנים לצומת. 4. לאחר שיפורים אלה, יבחן הצורך להפיכת מעגל התנועה שבטי ישראל לצומת מרומזר.
2	היתר בניה בתא שטח 61 ליתרת יח"ד בתכנית ול 1500 מ"ר עיקרי מסחר	תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.

מימוש התוכנית :

- מימוש התוכנית יהיה עד 10 שנים מיום מתן תוקף.
- **התכללות** : מיום מתן תוקף לתוכנית, 5 שנים להוצאת היתר הבנייה הראשון לבנייה העילית ו- 5 שנים נוספות באישור הועדה המקומית[11].

ככל שלא יוצא היתר הבנייה הראשון בפרק הזמן האמור, התוכנית תתכלה.

[10] בהתאם למכתב מיום 20 במרץ 2017 החתום ע"י מר ולדימיר לוין- מהנדס העיר רמת השרון עולה בין היתר כי התנאים התחבורתיים להיתר בנייה הנקובים בתקנון תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 מולאו ואין כל מניעה להוצאת היתר בגינם.

[11] התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 7.5.2017, 5 שנים מיום אישורה, דהיינו 7.5.2022.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711:

מגרש מספר 51 עפ"י התב"ע הוקצה לבעלי תתי חלקות ספציפיים בחלקות שונות בגוש מספר 6793 ולא לכל בעלי הזכויות בחלקה.

מספר גוש	מספר חלקה	מספר תת חלקה לה הוקצו הזכויות במגרש מספר 51
6793	66	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38
	67	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31
	58	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11
	59	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36,
	60	1, 2, 4, 5, 10, 14
	61	6, 10

מגרש חדש מספר 51 הוקצה לכ- 64 תתי חלקות המיועדות לפינוי והצפויות לעבור לבניינים שייבנו על מגרש מספר 51.

נשוא חוות הדעת מהווה את זכויות הבניה למסחר במגרש מספר 51 מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711.
מגרש מספר 51 הוקצה לחלק מבעלי הזכויות (תתי חלקות ספציפיות) בחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 66 ו- 67 בגוש מספר 6793.
יובהר כי החלקות הנ"ל ממוקמות פיסית על מגרש מספר 61 (ולא על מגרש מספר 51 בו ממוקם נשוא חוות הדעת) מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 וכי הפרויקט שבנדון הנו פרויקט הכולל קודם כל בינוי ולאחר מכן פינוי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20170452** שניתן בתאריך 11.11.2018, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 להרוס מבנה מקלט ומבנה גן ילדים קיימים.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20180243** שניתן בתאריך 11.12.2018, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 הותר דיפון, חפירה, יסודות וגידור.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20190400** שניתן בתאריך 19.12.2019, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 שינויים להיתר חפירה ,דיפון וביסוס אשר יכלול גם מתווה להעתקת עצים קיימים בתחום החפירה המתוכננת.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 20170379** שניתן בתאריך 24.11.2019, עולה כי הותר בגוש 6547 מגרש 51 לבנות שני בניינים מגורים קרקע מסחר + 19 קומות מגורים בניין אחד של קרקע /מסחר + 6 קומות מגורים הכוללים סה"כ 240 יח"ד, מרתפי חניה, תחנת טרנספורמציה תת קרקעית וצוברי גז, הריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש.

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבניה:

שטחים עיקריים:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)												הקומה והמפלס בבניין **
	1. מגורים		2.מרפסות		3.מועדון דיירים		4.מסחר		סה"כ				
קוד	שימוש		קוד	שימוש	קוד	שימוש		קוד	שימוש		מ"ר	% משטח המגרש	
	מוצע	קיים		מוצע	קיים	מוצע	קיים		מוצע	קיים			
													מרתף 5
													מרתף 4
													מרתף 3
													מרתף 2
													מרתף 1
													ב. מרתף
	360.82								539.82		900.64	25.59	קומת קרקע
	213.62					106.98					320.60	9.11	קומת גלריה
	1156.41			180.20							1336.61	37.98	קומה 1
	1144.59			174.47							1319.06	37.48	קומה 2
	4649.16			665.28							5314.44	151.01	קומות 3-6
	1061.32			145.04							1206.36	34.28	קומה 7
	1042.52			145.34							1187.86	33.75	קומה 8
	1042.36			145.34							1187.70	33.75	קומה 9
	1042.59			149.46							1192.05	33.87	קומה 10
	3257.70			597.69							3855.39	109.55	קומות 11-13
	5428.55			1008.20							6436.75	182.91	קומות 14-18
	1026.51			119.96							1146.47	32.58	קומה 19
													קומת מכני
	21426.15			3330.98		106.98			539.82		25403.93	721.86	סה"כ המבנה

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

חלקי שירות :

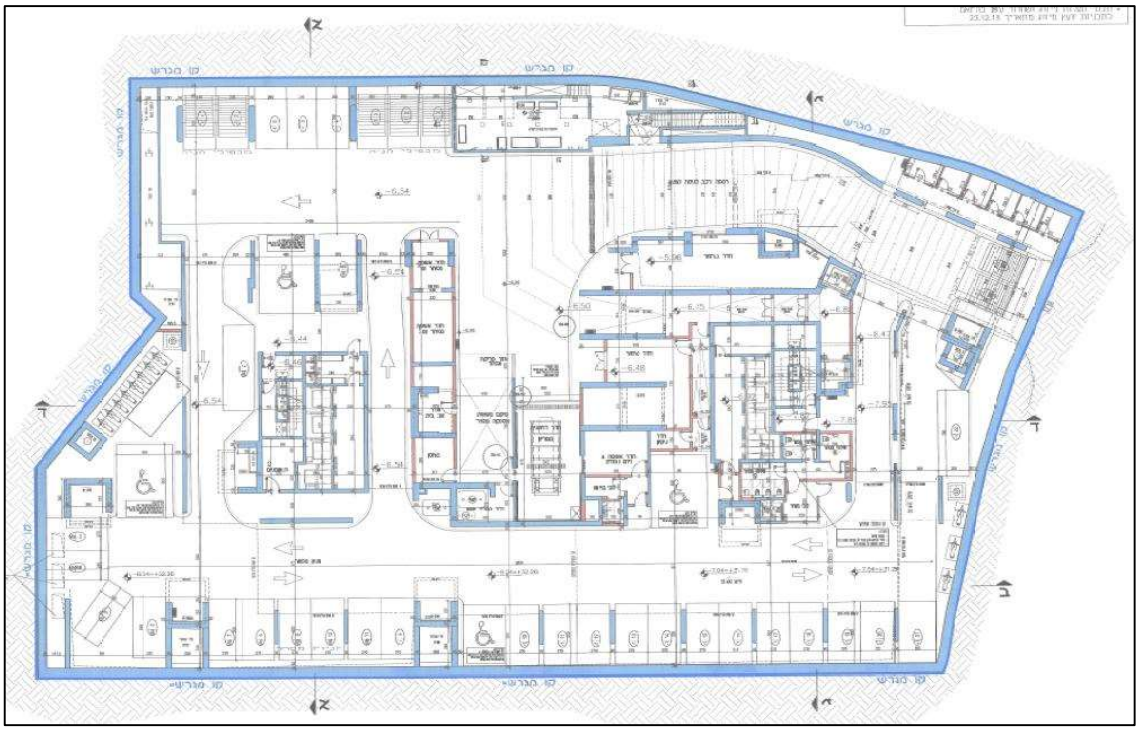
הקומה והמפלס בבנין **	ב	חלקי שירות (מ"ר)															סה"כ הבנין		מרפסות
	מקלט	מחסנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל ציבור	בליטות	גזוזטרה	שירות משותף	שירות 2	שירות 3	שירות 4	מרפסות שרות	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג מ"ר	%	מרפסות גג
מרתף 5		330.05	109.57	2907.85	194.20											3541.67	100.64	3541.67	100.64	
מרתף 4			161.28	3128.73	153.73											3463.74	98.42	3463.74	98.42	
מרתף 3			161.28	3128.73	153.73											3463.74	98.42	3463.74	98.42	
מרתף 2			173.00	3124.87	162.25											3460.12	98.32	3460.12	98.32	
מרתף 1		463.00	89.50	2571.22	161.00						43.90					3318.68	94.30	3318.68	94.30	
ג. מרתף		137.85	529.59		467.73											1235.17	35.10	1235.17	35.10	
קומת קרקע	79.02	74.63			516.08									11.93		1672.63	47.53	1672.63	21.94	
קומת גלריה					181.09						276.21			4.96		782.86	22.25	462.28	13.14	234.06
ק. 1	162.85		40.96		346.23									37.67		1924.32	54.68	587.71	16.70	19.27
ק. 2	162.84		40.96		345.58									37.33		1905.77	54.15	586.71	16.67	
ק. 3-6	652.12		79.16		1292.96									130.72		7469.40	212.25	2154.96	61.23	479.96
ק. 7	150.45				260.58									29.11		1646.50	46.79	440.14	12.51	
ק. 8	150.45				252.95									29.11		1620.37	46.04	432.51	12.29	
ק. 9	150.45				252.95									29.11		1620.21	46.04	432.51	12.29	
ק. 10	150.45				252.95									29.11		1624.56	46.16	432.51	12.29	
ק. 11-13	451.35				744.78									87.33		5138.85	146.02	1283.46	36.47	
ק. 14-18	752.25				1241.30									145.55		8575.85	243.69	2139.10	80.78	
ק. 19	99.71				232.71									28.41		1507.30	42.83	360.83	10.25	244.34
גג חלקי		126.71			34.31											161.02	4.58	161.02	4.58	
סה"כ המבנה	2981.94	1122.24	1525.36	14861.40	7247.11						43.90			600.36		28728.85	816.34	54132.78	231.80	977.83
																ב		ג		

בנוסף, מעיון בתכנית ההיתר עולה כי שטח של כ- 165 מ"ר שירות בקומת גלריית מרתף מהווים שטחי אחסנה ליחידות המסחר בקומת קרקע.

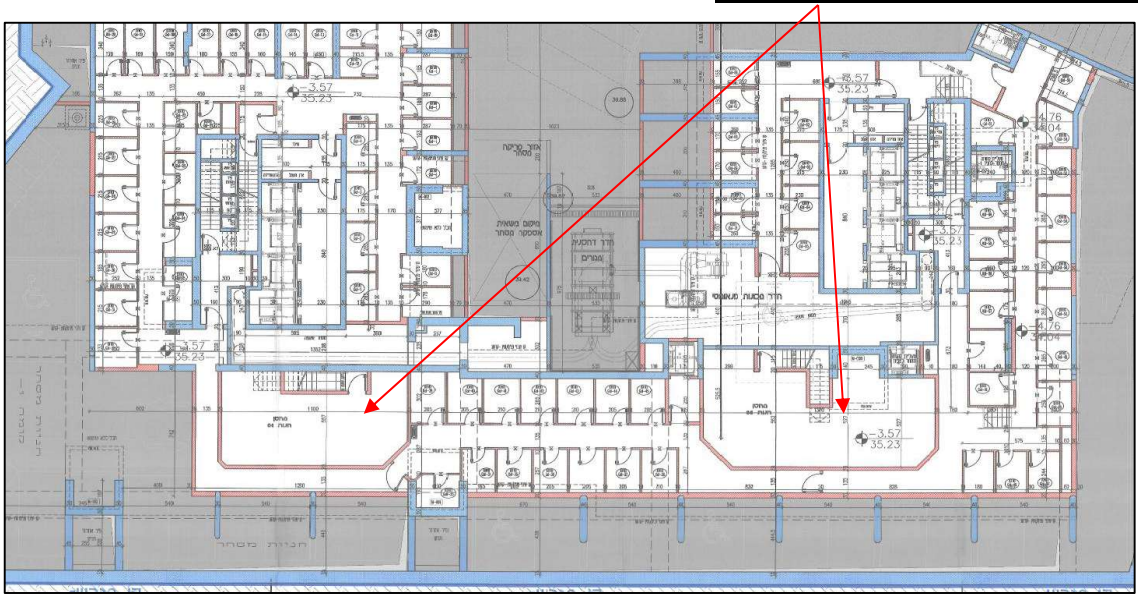
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תצלום מפלסי המסחר מתוך היתר הבניה:

מרתף 1- קומת חניה עבור המסחר:

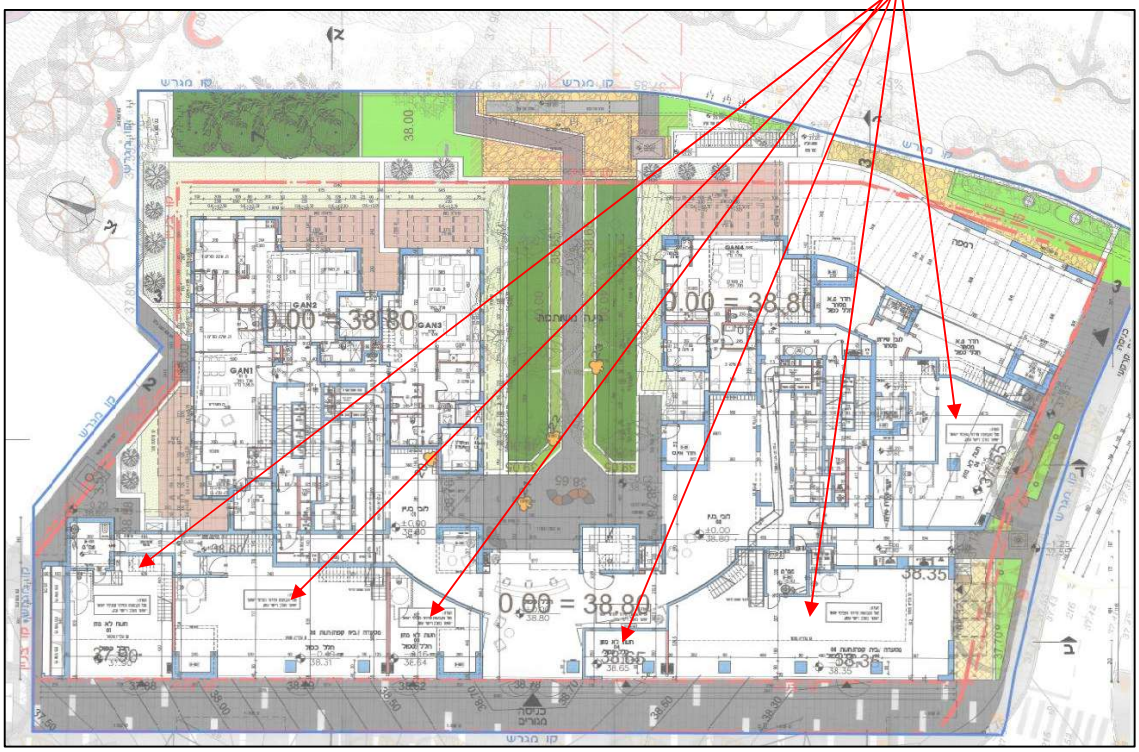


קומת גלריית מרתף (אחסנה למסחר) :

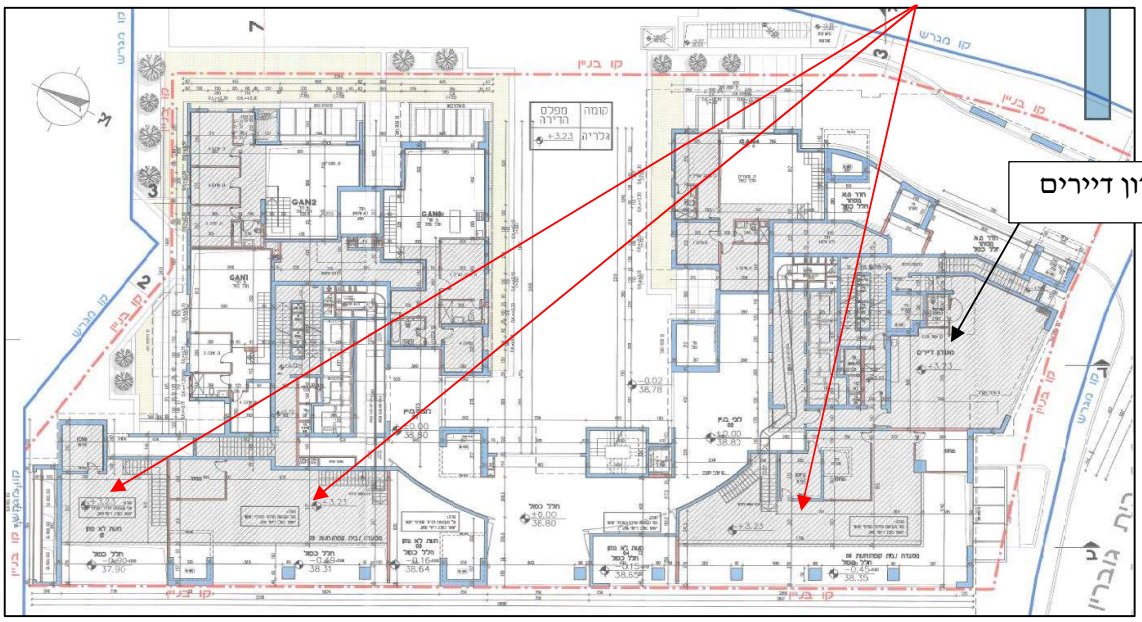


יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קומת קרקע – חזית מסחרית:

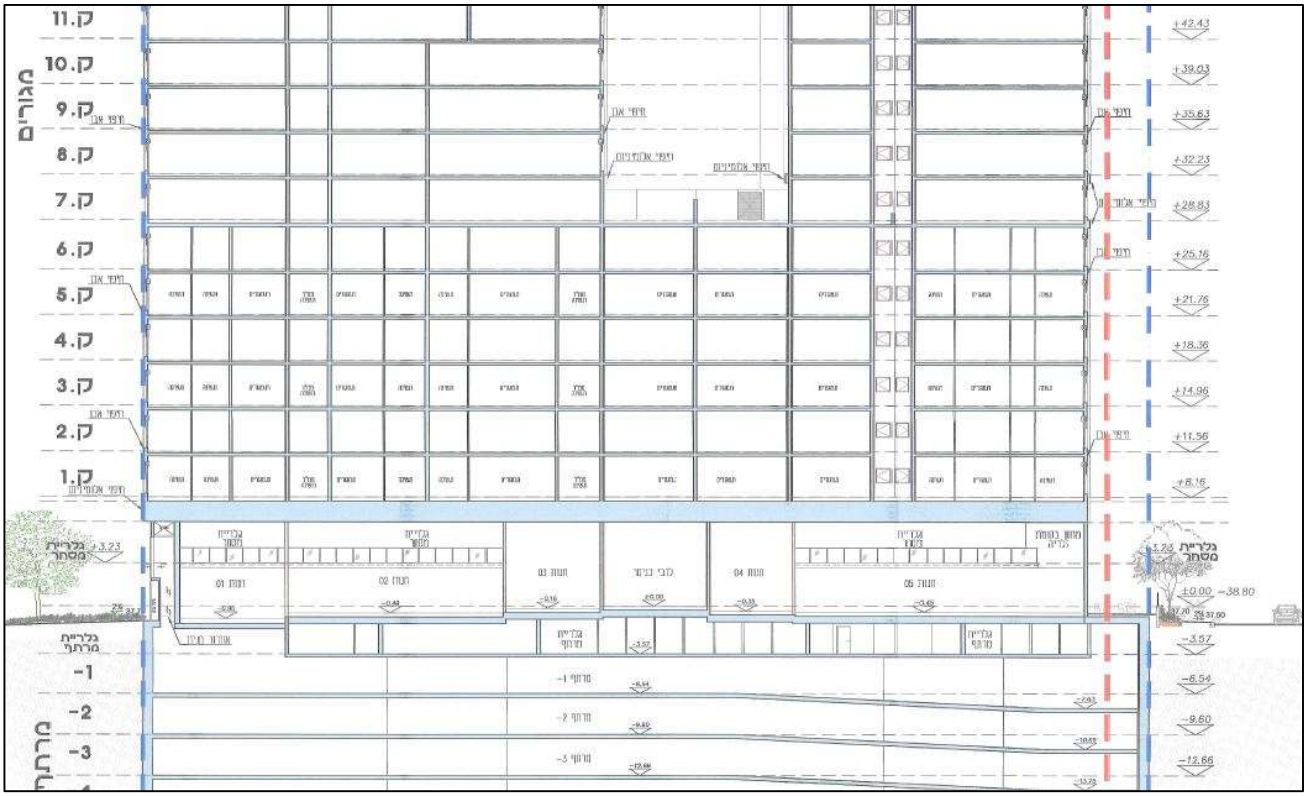


מפלס גלריות למסחר:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

חתך:



באומדן השווי הובאו בחשבון השטחים המבוקשים עפ"י היתר הבניה בלבד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

זכויות בנכס

נסחי רישום :

א. בהתאם לפלטי מידע[12] אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16 בפברואר 2020, מידע מפנקס המקרקעין, רשומות זכויות הבעלות בגוש 30078, **חלקות 58, 59, 60, 61, 66 ו- 67, כדלקמן:**

חלקה מס'	מס' תתי חלקות בחלקה	תת חלקות מספר	בעלות	רישום הערות לחברת אאורה השקעות בע"מ
58	7	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11	פרטית	
59	16	1, 2, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 34, 36	פרטית	
60	6	1, 2, 4, 5, 10, 14	פרטית	**רשומות הערות אזהרה – סעיף 126 לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פינוי בינוי**
61	2	6, 10	פרטית	
66	20	6, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38	פרטית (למעט תת חלקה 21 הרשומה בחכירה מקרן קיימת לישראל)	
67	13	3, 6, 9, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27, 29, 31	פרטית (למעט תת חלקה 21 הרשומה בחכירה מקרן קיימת לישראל)	

[12] פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל פיו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>הסכם פינוי בינוי כללי:</u>

להלן יוצג חוזה פינוי לדוגמא וכן טבלה המרכזת את התחייבויות היזם כלפי הדיירים המפונים[13].

ב. בהתאם **להסכם פינוי בינוי כללי**, ללא ציון תאריך וללא חתימות, בין חברת אאורה השקעות בע"מ (להלן: "היזם") לבין חוכרים/בעלים שהינם דיירי הבניינים הנכללים בפרויקט הפינוי בינוי שבנדון (להלן: "הדייר" / "הבעלים"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הבעלים הנו החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כחוכר כלפי מנהל מקרקעי ישראל.
- ברצון הצדדים להתקשר בהסכם לפיו בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים שבהסכם זה יהרוס היזם את הבניין הקיים הבנוי על החלקה וייבנה את הבניין החדש.
- "המקרקעין" או "המתחם"[14]: חלקות מספר 68-58, 85, 93, 94, 98 וחלקים מחלקות מספר 57, 86, 2[15] בגוש מספר 6793 וכן חלק מחלקה מספר 114 בגוש מספר 6547, רמת השרון המצויות ברחוב אילת, סמטת אופיר, בית גוברין ברמת השרון בשטח של כ- 39 דונם.
- שטח דירה יחושב לכל צורכי הסכם זה עפ"י היתרי הבנייה שהוצאו עד ליום 1.4.2013 לפי כללי החישוב המפורטים בצו מכר דירות[16].
  הדירה תימדד על ידי מודד שזהותו תהא מקובלת על היזם ועל עורך הדין מטעם הדיירים.
- "הערבות": ערבות בנקאית עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה – 1974 לטובת הבעלים בסכום שישקף את שווי הדירה החדשה בבניין החדש ולא פחות מהסכום של שווי הדירה החדשה שייקבע שמאי הבנק המלווה בדו"ח אפס שיכין עבור הבנק המלווה.
- הערבות להבטחת תשלום שכ"ד: ערבות בנקאית אוטונומית בסכום שווי 12 חודשי שכירות.
- ערבות הבדק: ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לשיעור של 4% מעלויות הבנייה של הבניין החדש צמודה למדד המחירים לצרכן להבטחת ביצוע התחייבויותיו של היזם עפ"י הסכם זה לבדק ולאחריות.
- החברה המנהלת: יסודות פיתוח ותכנון עירוני בע"מ אשר זכתה במכרז אשר נערך ע"י חברת רימונים ונבחרה לשמש מטעמה כחברה מנהלת עבור כל הבעלים במתחם.
- חברת רימונים: החברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ.
- הבעלים מצהיר כי יפעל להשלמת רישום זכויותיו בדירה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל מקרקעי ישראל[17].

---

[13] לטובת היזם הערות אזהרה לגבי 100% מהדיירים (64 דיירים מפונים) להם הוקצו הזכויות במגרש מספר 51 נשוא חוות הדעת.

[14] בפרטי המקרקעין בטיוטת ההסכם לא צוינה גם חלקה מספר 210 בגוש מספר 6341 המהווה אף היא חלק מהמתחם הכולל לפינוי בינוי. חלקה זו אינה רלוונטית לשלב א' של הפרויקט (נשוא חוות הדעת) והנה רלוונטית לשלב ב' של הפרויקט.

[15] להבנת הח"מ נפלה טעות סופר במספר החלקה והכוונה לחלקה מספר 92 ולא לחלקה מספר 2.

[16] השטח ברוטו כהגדרתו בחוזה הנו השטח עפ"י הגדרתו בצו המכר (מפרט) עפ"י חוק המכר דירות. דהיינו שטח "פלדלת".

[17] נכון למועד חוות הדעת חלק מהבעלים בחלק מהחלקות הסדירו את רישום בעלותם בתת החלקה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- הבעלים מצהיר ומתחייב כי החכירה הנה מהוונת או לחילופין כי החכירה אינה מהוונת ולפיכך מתחייב הוא להוון על חשבונו את החכירה עפ"י התנאים של מנהל מקרקעי ישראל.
- הבעלים מתחייב לעשות שימוש בפטור הקבוע בסעיף 49ב' לחוק מיסוי מקרקעין[18].
- הבעלים מתחייב שלא להגיש תביעה לקבלת פיצוי עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- בכוונת היזם לפנות לרשויות המוסמכות לשם הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית או מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי כאמור בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין.
- היזם מתחייב כי יישא במלוא שכרם של נציגי הדיירים – עוה"ד ומנהלת הפרויקט.
- היזם מתחייב כי עם חתימת 80% מהדיירים בבניין הקיים על הסכם כדוגמת הסכם זה יגיש תביעה על חשבונו כנגד יתרת הדיירים שטרם חתמו על ההסכם לפינוי בינוי.
- היזם מתחייב לבנות בבניין החדש בעבור הבעלים דירה חדשה בשטח שלא יפחת משטח הדירה הנוכחית של הבעלים (בהתאם להוראות המפורטות לעיל) בתוספת 53 מ"ר (בהתאם לחישוב עפ"י חוק המכר דירות), הדירה החדשה שתיבנה בבניין החדש תהא ב- 3 קומות לפחות גבוהה יותר מהקומה בה מצויה הדירה הנוכחית בבניין ובעלת כיווני אויר שאחד מהם לפחות יהיה מכיווני האויר של הדירה הנוכחית. לשטח הדירה החדשה תתווסף מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר.
- לדירה החדשה תוצמד חניה תת קרקעית במרתף הבניין החדש, מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר במרתף הבניין החדש וכן חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף.
- לא היה בידי היזם להעמיד כדירת תמורה, דירה בקומה מן הקומות האמורות בשל מגבלת כיווני האויר ומגבלת השטח, יעמיד הוא דירה בקומה גבוהה יותר.
- היה ושטח דירת התמורה החדשה יעלה על שטח של 120 מ"ר וכן יעלה על 50% יותר משטח דירתו הנוכחית ובנוסף לא תהא הדירה כולה פטורה ממס שבח אזי יהא היזם רשאי לתת לבעלים דירה חדשה בבניין החדש בשטח קטן יותר משטחה המקורי של הדירה החדשה, אולם המקסימלי האפשרי מבחינת הוראות החוק ובשווי שלא יפחת משווי הדירה החדשה בשטחה המקורי לפני ההפחתה.
- לאחר אישור התב"ע היזם יפעל על חשבונו לבניית השטח המירבי שיותר לבניה בתוכנית.
- היזם מתחייב להוציא היתר בנייה לבניין החדש בתוך 12 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר בניה לועדה המקומית.
- כל ההוצאות בתכנון ובבניית הבניין החדש יחולו על היזם ועל חשבונו.

[18] סעיף 49כב' לחוק מיסוי מקרקעין דן בפטור ממיסים במקרים של פינוי בינוי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- החל ממועד מסירת החזקה בדירה ליזם יישא היזם בדמי השכירות אשר בהם יישאו הבעלים בגין שכירת מקום מגורים חלופי בסכום דמי השכירות הנהוגים באזור המתחם במועד הפינוי עבור דירה בשטח הדירה הנוכחית בגין כל חודש לכל תקופת הפינוי ולא פחות מ- 5,000 ₪ לחודש. במידה ותקופת הפינוי תעלה על 24 חודשים יוגדלו דמי השכירות הנ"ל בשיעור של 10% וזאת החל מתום 24 חודשים ממועד הפינוי עפ"י ההסכם וזאת בכפוף לכך שסכום דמי השכירות בגין הדירה שישכור הבעלים באותה תקופה יעלה על סכום דמי השכירות כאמור.
- היזם יישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע הבנייה של הבניין החדש.
- כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר הבנייה לבניין החדש, הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים יחולו על היזם.
- כל המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים עד למועד מסירת החזקה בדירה ליזם יחולו על הבעלים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך יחול על היזם וישולמו על ידו.
- היזם מתחייב להגיש בקשה להכרזת המתחם כמתחם התחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין[19].
- היזם ישלם מס רכישה ככל שיחול בגין העסקה.
- היטל השבחה ככל שיחול יחול על היזם וישולם על ידו. יובהר כי חוב של הבעלים שעילתו עד ליום החתימה על ההסכם הנ"ל בגין היטל השבחה של הבעלים שאינו בגין הפרויקט ו/או התב"ע ו/או הפרויקט שבנדון יחול על הבעלים וישולם על ידו.
- מס ערך מוסף בגין מכירת הממכר ליזם ו/או מע"מ שירותי בנייה אם יחול ישולם ע"י היזם[20].
- תשלום עבור פיקדונות מוני מים, חשמל וגז לדירה החדשה יחול על היזם וישולם על ידו.
- עלות רישום הבית כבית משותף תחול על היזם.
- היזם יישא בשכ"ט מנהלת הפרויקט[21].

---

[19] סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין בוטל. הסעיף מתייחס לכך שועדה אשר מינתה הממשלה לפי הוראות סעיף 33א' לחוק התכנון והבנייה רשאית להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו לפחות 24 יחידות דיור לפחות כעל מתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי. הכריזה הממשלה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בצו כאמור לעיל היא תקבע בו את תקופת תוקפו ובלבד שתקופה זו לא תחל לפני 7 בנובמבר 2011 ולא תעלה על 6 שנים. החל מיום 21.1.2017 ההתייחסות הנה לסעיף 49ל'.

[20] בהתאם להחלטת מליאת הכנסת אשר אישרה את תיקון מספר 47 לחוק המע"מ, לפיה נקבע כי יחול מע"מ בשיעור 0% על שירותי הבנייה בהתחדשות עירונית, פינוי בינוי ותמ"א 38.

[21] בהתאם לכתב התחייבות שכר הטרחה של מנהלת הפרויקט הנו 5% מהיקף הפרויקט בפועל, כולל מע"מ, בתוספת מע"מ. לא צוין האם "היקף הפרויקט" מתייחס לעלויות הפרויקט או שמתייחס להכנסות היזם בפרויקט. הובא בחשבון בחוות הדעת כי יילקח מהכנסות היזם בפרויקט.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- היזם יישא בשכ"ט עוה"ד ב"כ הבעלים בשיעור של 1% בתוספת מע"מ ממחיר כל הדירות החדשות (כולל מע"מ) שתיבנינה בפרויקט ובמתחם[22].
- במידה והחכירה של הבעלים כלפי מנהל מקרקעי ישראל אינה מהוונת מתחייב הבעלים לשאת בכל תשלום שיידרש לשם היוון דמי החכירה עד לתום תקופת החכירה.
- היזם מתחייב להוציא הסכם חכירה מהוון חדש בקשר לדירת הבעלים החדשה על שם הבעלים לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירת הבעלים החדשה.
- הסכם זה ייכנס לתוקף עם חתימת כל הדיירים בעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים על הסכם אחיד בנוסח הסכם זה. למרות האמור במידה וחתמו 80% מהבעלים בבניין הקיים על הסכם זה מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים המשפטיים נגד כל בעלי הזכויות שטרם חתמו.
- תנאי מתלה לעסקה עפ"י חוזה זה הוא שתאושר תוכנית שעל פיה ניתן יהיה לבנות במתחם לכל הפחות 630 יחידות דיור[23].
- במידה ויחול אחד האירועים הבאים רשאי היזם לבטל את העסקה:
  - יחול היטל השבחה על עסקה זו או הוצאתה לפועל.
  - יחול מס שבח מכל סיבה שהיא או שהמתחם לא יוכרז כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי עד לקבלת היתר בנייה לבניין החדש.
- החליט היזם שלא לנצל את זכות הביטול יראו בעסקה כתקפה.
- היה ולא יתקבל אישור מנהל מקרקעי ישראל לעסקה יראו בעסקה כמבוטלת.
- לאחר קבלת היתר בנייה ועמידה בכל תנאי ההסכם ביחס לבעלים רשאי היזם למכור את דירות היזם בבניין החדש.
- העברת זכויות הבעלים בדירה לצד ג' תותר בתנאי עמידה של הצד הנעבר בתנאי הסכם זה.
- הבעלים פוטר את הנציגות מכל אחריות לרבות אחריות חוזית, נזיקית או אחרת.

<u>תוספת להסכם פינוי בינוי כללי:</u>

ג. בהתאם לתוספת להסכם פינוי בינוי עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- ליזם ידוע כי מספר דיירים במתחם חתמו על כתב התקשרות לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם שלפיו מינו הם את עו"ד קארין סיני להתקשר בשמם עם חברה קבלנית לביצוע הסכם פינוי בינוי.
- ליזם ידוע כי ההתקשרות עפ"י הסכם לפינוי בינוי זה נערכת שלא באמצעות עו"ד קארין סיני ולא תעלה כל טענה מצד היזם בקר להתחייבות זו.
- במידה ותעמוד לעו"ד קארין סיני עילה כלשהי כלפי הבעלים ו/או כלפי הדיירים במתחם מכוח כתב ההתקשרות כאמור ישפה היזם את הבעלים לפי העניין.
- הבעלים מצהיר כי עו"ד קארין סיני ו/או מי מטעמה אינם מוסמכים להתקשר בשם הבעלים או עבור הבעלים עם כל חברה בקשר לפרויקט פינוי בינוי.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>הסכמי שכירות – שטחי מסחר :</u>

נכון למועד הקובע לחוות הדעת (31.12.2019), **<u>טרם</u>** נחתמו חוזי שכירות להשכרת יחידות מסחריות בפרויקט שבהקמה.

[22] הכוונה הנה מכל הדירות בפרויקט כולל דירות היזם.

[23] נשוא חוות הדעת נכלל בתוכנית לבניית כ- 687 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

היטל השבחה:

פטור מהיטל השבחה במסגרת פינוי בינוי במסלול מיסוי יינתן בין היתר בתנאים הבאים:
גודל המתחם במצב הקיים צריך למנות לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות, ובמצב המוצע עליו למנות לפחות אותו מספר יחידות דיור או עסקים.
במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי.
החלטת הוועדה למתן ההמלצה נחלקת לשני שלבים:
בשלב הראשון, אם הוגשו תכנית ראשונית, מפת מדידה והסכמה עקרונית של מהנדס הרשות המקומית, מאשרת הוועדה החלטה מקדמית. החלטה זו היא המאפשרת לדחות את המועד הקובע את חבות המס.
בשלב השני, אחרי שהתקבלו 24 הסכמים לפחות של היזם עם בעלי הנכסים, המאפשרים הקמת מבנה חדש, ואחרי שהתכנית המפורטת הופקדה להתנגדויות מחליטה הוועדה להמליץ לממשלה להכריז על המתחם.
הפטור מהיטל השבחה יינתן רק לאחר הכרזת המתחם כעל מתחם לפינוי בינוי.

התנאים לאישור הפטור:

מסלול מיסוי

כללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי

התנאים לאישור הפטור:

1. אישור מועצת הרשות המקומית לבקשה למתן הפטור, בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
2. אישור מהנדס הרשות המקומית, על כך שההכנסות מאגרות פיתוח בגין הבנייה במתחם לפי התכנית לפינוי ובינוי תכסינה את ההוצאות בגין המרכיבים הציבוריים, כמפורט בתסקיר הכלכלי בטבלה בנספח א'.
3. אישור הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי על כך, שאין כדאיות כלכלית לפינוי ובינוי ללא הפטור. בדיקת העדר הכלכליות תיעשה ע"י קביעת המכפיל המוצע, מכפיל הציפוף והמכפלה, כמפורט להלן: א. "המכפיל המוצע" ייקבע ע"י חילוק השטחים העיקריים במ"ר במצב המוצע באלה שבמצב הקיים. ב. "מכפילי הציפוף" ייקבעו כמפורט בטבלאות המצורפות (נספח ב') ובהתבסס על ערכי מכירה נוכחיים לבנייה חדשה רוויה במתחם. ג. "המכפלה" תיקבע ע"י הכפלת "מכפיל הציפוף" במקדם של **1.4**.

מתחם שהמכפיל המוצע במ"ר לגביו **קטן** מהמכפלה – זכאי להמלצת הוועדה למתן הפטור.

בהתאם לפרוטוקול מליאה, מיום 6 באפריל 2014, בעניין מתחם אילת שבנדון הוחלט לאשר ברוב קולות את בקשת פטור מהיטל השבחה למתחם אילת פינוי בינוי.
חברת אאורה פועלת להשלמת התהליך והנחת העבודה הנה כי יתקבל פטור מהיטל השבחה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>החלטות לעניין פרויקט פינוי בינוי:</u>

<u>הכרזה על המתחם כעל מתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי:</u>

בהתאם לפרסום ברשומות בילקוט הפרסומים מספר 7874 מיום 22 באוקטובר 2017 עולה בין היתר כי מתחם אילת ברמת השרון, גוש מספר 6793 חלקות מספר 62-58, 66 ו- 67[24] הוכרזו כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי.

<u>זיהום קרקע</u>

הנכס וסביבתו מהווים שכונת מגורים וותיקה , נכון למועד הקובע לחוות הדעת מצב הבניה בפרוייקט הינו בשלבי עבודות החפירה והדיפון באופן בו לא נראה כי קיימת סבירות להימצאות זיהום בקרקע.

<u>רשות עתיקות</u>

בהתאם לאתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין שבנדון אינו מוכרז כאתר עתיקות.
המקרקעין כללו בניינים וותיקים ולפיכך, הסבירות להימצאותם של עתיקות הינה נמוכה.

[24] נשוא חוות הדעת מהווה רק את חלקות מספר 61-58, 66 ו- 67 אשר לחלק מבעלי הזכויות בהן הוקצה המגרש נשוא חוות הדעת.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גישות השומה:</u>

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> –
הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת השומה הינה לאמוד את שווי הנכס שבנדון לצורך דוחות כספיים של קרקע הכוללת זכויות בניה למסחר (בהתאם לתכנית מס' 553-0175711). גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות.

- מיקום הנכס נשוא חוות הדעת כחלק ממתחם גדול לפינוי בינוי הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון.

- הנתון כי שכונת מורשה הינה שכונה וותיקה אשר הוקמה בשנות ה- 50, ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן, השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.

- הנתון כי השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.

- הנתון כי הסביבה עוברת שינוי והתחדשות באופן בו קיימים מספר פרויקטים המצויים בשלבי תכנון/הקמה להתחדשות עירונית לבנייה רוויה למגורים.

- הקרקע ידועה גם כגוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו- 67 (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711 עולה בין היתר כי המגרש נשוא חוות הדעת הוקצה לתתי חלקות ספציפיות מתוך החלקות הרשומות לעיל) מגרש מספר 51 בשטח של כ- 3,519 מ"ר עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711.

- שטח המגרש, צורתה והמבנה הטופוגרפי שלה.

- הנתון כי נכון למעוד הביקור בנכס המגרש מגודר היקפית והחלו בעבודות חפירה ודיפון.

- הנתון כי בתחום הקרקע חלה תכנית בנין עיר מס' 553-0175711 הכוללת זכויות בניה ל- 240 יח"ד, שטחי מסחר, כאשר זכויות הבניה למסחר הינם בהיקף של 750 מ"ר עיקרי.

- הנתון כי השימושים המותרים עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף מסחר קמעונאי, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מרפאות וספריות.

-

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- הנתון כי בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד זכויות בנייה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התוכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וסך כל זכויות הבנייה בתחום התוכנית.

- הנתון כי עפ"י היתר בניה 20170379 מיום 24.11.2019 סה"כ שטחי בניה למסחר הינו כ- 540 מ"ר עיקרי בקומת קרקע, 165 מ"ר שטחי אחסנה בקומת גלריה מרתף ו- 276 מ"ר שירות בקומת גלריה.

- באומדן השווי הובאו בחשבון השטחים המבוקשים עפ"י היתר הבניה בלבד.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות חוזיות לבעלות פרטית, עבור שטחי המסחר, יצוין כי לטובת אאורה השקעות בע"מ נרשמה הערה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בחלקה בגין הסכם פינוי בינוי.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת תוך התאמה למיקום הנכס מאפייני הסביבה וכדומה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

סקר נתוני השוואה

לא אותרו נתוני השוואה למסחר בשכונת מורשה ובסביבת הנכס, להלן נתוני השוואה מרחובות מסחריים

ברמת השרון:

מיקום	תיאור	מחיר מכירה /ביקוש	מקור
סוקולוב, קרית יערים	40 מ"ר חנות בקומת קרקע	מוצעת למכירה תמורת 1,400,000 ₪, משקף כ- **35,000** ₪ /**מ"ר בנוי**	מוטי רבינוביץ תיווך – 052-8373986 02/2020
	750 מ"ר, 6 מטר גובה פנים	מוצע להשכרה תמורת **180** ₪ /**מ"ר לחודש**	תיווך בוריס 052-9098773 02/2020
אוסישקין, שכונת הדר	32 מ"ר משרד בקומה ראשונה	מוצע להשכרה תמורת **281** ₪ /**מ"ר לחודש**	אמיר נכסים 054-6404007 02/2020
שכונת הדר	40 מ"ר חנות מסחרית בקומת קרקע	מוצעת להשכרה תמורת **140** ₪ /**מ"ר לחודש**	רועי שלום נדל"ן 053-7263712 02/2020
שדרות וויצמן 11	27 מ"ר חנות	מוצעת להשכרה תמורת **185** ₪ /**מ"ר לחודש**	פרטי 054-7282730 02/2020
סוקולוב 75	150 מ"ר חנות בקומת קרקע (מונמכת מהכביש) + 100 מ"ר דק צמוד	מוצעת להשכרה תמורת 16,500 ₪ ,משקף כ- **92** ₪ /**מ"ר אקו'**[25]	פרויקט אורנים - 052-5545282 11/2019
סוקולוב 64	36 מ"ר חנות	מוצעת להשכרה תמורת 6,000 ₪ ,משקף כ- **167** ₪ /**מ"ר**	שמעון - אנגלו סכסון 072-3926702 11/2019
סוקולוב, בשכונת הדר	45 מ"ר + 55 מ"ר מרתף	מוצעת להשכרה תמורת 7,800 ₪ ,משקף כ- **108** ₪ /**מ"ר**[26]	RM נכסים 053-9416227 11/2019
סוקולב, בשכונת קרית יערים	55 מ"ר חנות פינתית	מוצעת להשכרה תמורת 6,000 ₪ ,משקף כ- **109** ₪ /**מ"ר**	
	750 מ"ר חנות , גובה פנים 6 מטר, ממוזג	מוצעת להשכרה תמורת **180** ₪ /**מ"ר**	בוריס תיווך 052-9098773 11/2019
סוקולוב 80	38 מ"ר חנות	מוצעת להשכרה תמורת 5,900 ₪ ,משקף כ- **155** ₪ /**מ"ר**	תיווך גני הרצליה 052-2450547 11/2019
סוקולוב 41, שכונת גולן	25 מ"ר חנות + 15 מ"ר גלריה [27]	מוצעת להשכרה תמורת 4,500 ₪ ,משקף כ- **138** ₪ /**מ"ר**	מוטי – אנגלו סכסון 072-3926689 11/2019

[25] הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטחי הדק
[26] הובא בחשבון מקדם 0.5 למרתף
[27] הובא בחשבון מקדם 0.5 לגלריה

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המשך – נתוני השוואה מרמת השרון והוד השרון:

מיקום	תיאור	דמי שכירות לחודש	מקור
רמת השרון	דמי שכירות לקומת קרקע מתחת למבני מגורים נעים סביב 170 ₪ / מ"ר לחודש		12/2019
נווה נאמן, הוד השרון	305 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 170 ₪/מ"ר ברוטו		חוזי שכירות 2019
	77 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 175 ₪/מ"ר ברוטו		
	100 מ"ר ברוטו שטח מסחרי הושכר לפי 170 ₪/מ"ר ברוטו		
מרכז עסקים רכבת הוד השרון / כפר סבא **מיקום עדיף**	הושכרו שטחים שבין 65 ועד 540 מ"ר בדמי שכירות של 165 ₪/ מ"ר ועד 265 ₪/מ"ר מדובר במרכז מסחרי עירוני אשר ישרת את אוכלוסית הוד השרון וכפר סבא, את באי תחנת הרכבת, ואת שוכרי קומות המשרדים		שנת 2019
קומת קרקע מסחרית במבנה מגורים בסוקולוב הוד השרון	דמי שכירות נעים סביב 150 ₪ / מ"ר לא כולל מע"מ		12/2019

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן נתוני עסקאות למ

מקום	תיאור	מקור
רחוב אורי כהן פינת דרך ירושלים, **רחובות** (בסמוך לכביש העוקף המזרחי)	מגרש ביעוד למסחר בשטח קרקע רשום של 1.818 דונם (גוש 3699 חלקה 283), עם זכויות בנייה של 489 מ"ר עיקרי להקמת מבנה חד קומתי, מתנהל **משא ומתן לפי 13,000 ₪ למ"ר עיקרי.**	מידע שוק 08/2016
שכונת אחוזת הנשיא רחוב יוספזון פינת הכרמל , **רחובות**	מגרש מסחרי בשטח קרקע של 3,700 מ"ר ביעוד למסחר עם זכויות בנייה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי ב- 3 קומות , נרכש תמורת 38,400,000 ₪, **משקף 11,600 ₪ /מ"ר עיקרי.**	עפ"י פרסום bizportal מס שבח + 05/2015
רחוב גבי אשכנזי, מרכז נווה רבין, **אור יהודה**	מגרש מסחרי בשטח של כ- 2,645 מ"ר עם זכויות בנייה של 1,322 מ"ר עיקרי ב- 2 קומות נמכר תמורת 13,189,900 ₪ המהווים סך של **כ- 9,977** ₪ למ"ר עיקרי בממוצע לא כולל הוצאות פיתוח.	מכרז מנהל תא/185/2014 מיום 12.1.2014
מגרש 501 רחוב משה לרר, **נס ציונה**	מגרש מסחרי בשטח של 3,248 מ"ר ביעוד מסחרי, עם זכויות בניה בשיעור של 46% עיקרי (כ- 1,494 מ"ר עיקרי) ב- 2 קומות נמכר תמורת 18,180,180 ₪ המהווים סך של **כ- 12,100 ₪ עיקרי** לא כולל הוצאות פיתוח	מכרז מנהל 27.3.2013
	למגרש מס' 501 נשוא חוות הדעת, התקבלו בין היתר 2 הצעות רכישה נוספות בסך של כ- 17,734,000 ₪ ו- 16,000,000 ₪ המשקפים שווי למ"ר בטווח של **10,700** ₪ **- 11,870 ש"ח למ"ר עיקרי.**	

שווי מ"ר עיקרי בממוצע במרכזים מסחריים שכונתיים נע בין 10,000 ₪ - 13,000 ₪ /מ"ר עיקרי, תלוי במיקום, מספר קומות וחלוקתם (חלק מנתוני ההשוואה הינם למרכזים בני 2- 3 קומות).

לאור הנתון כי המגרש נשוא חוות הדעת ממוקם ברמת השרון, בשכונה חדשה, במסחר שכונתי (240 יח"ד במגרש), בקומה אחת בלבד (קרקע), ולאור התאמה לזמן נראה סביר לאמוד שווי הזכויות סביב כ- 15,000 ₪ /מ"ר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תחשיבים באומדן השווי

אומדן שווי זכויות הבניה למסחר

לאור מיקום המגרש שבנדון, מגרשים בייעוד ל"מגורים ומסחר" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מסוג בינוי פינוי עירונית במתחם קרקע הידוע כ"מתחם אילת" בשכונת מורשה ברמת השרון, זכויות הבניה המותרות בו ולאור האמור לעיל ניתן לאמוד שווי הזכויות למסחר כדלקמן :

להלן תחשיב :

מהות	היקף זכויות בניה	מקדם	סה"כ זכויות בניה במ"ר אקווויולנטי
מסחר בקומת קרקע עפ"י היתר בניה 20170379 בתוספת העמסת שטחי שירות בקומת קרקע - 15%	621	1	621
שטח שירות למסחר - אחסנה, בקומת גלריה מרתף	165	0.30	50
שטח לשירות המסחר בקומת גלריה (מ"ר שירות) עפ"י היתר בניה 20170379	269	0.70	188
סה"כ שטח במ"ר זכיות בניה ברוטו	1,055		859
שווי מ"ר אקווויולנטי לא כולל מע"מ (*)			₪ 16,200
סה"כ שווי הזכויות נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ, במעוגל			**₪ 13,910,000**

(*) בהתאם לנתוני ההשוואה נראה סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי בממוצע למסחר סביב 29,000 ₪ (המחיר מושתת על דמי שכירות של 170 ₪ למ"ר לחודש בשיעור היוון של 7%), בניכוי רווח יזמי של 15% ובניכוי עלויות בנייה של 9,000 ₪ למ"ר (ישירה + כלליות+ מרתף חניה למסחר), מתקבל כי שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי הינו כ- 16,200 ש"ח/מ"ר

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

לנכס שבנדון נערכה שומת מקרקעין דוח אפס בתאריך 08.05.2018

הערכות שווי קודמות אשר בוצעו ע"י שמאים אחרים:

נערכו שומות מקרקעין לנכס שבנדון על ידי משרד שמאים חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2018	אומדן שווי שוק מונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	12,740,000 ₪ לא כולל מע"מ	9.2%
30.06.2019		12,740,000 ₪ לא כולל מע"מ	9.2%

הערכה שמאית נוכחית ע"י הח"מ:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	13,910,000 ₪ לא כולל מע"מ

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>ש ו מ ה</u>

בשים לב למיקומו של הנכס (גוש מספר 6793 חלק מחלקות מספר 58, 59, 60, 61, 6 ו- 67 (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק מתוכנית בניין עיר מספר 553-0175711), מגרש מספר 51 המהוות את זכויות הבנייה למסחר בחלק מ"מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון, לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס, סביב **13,910,000** ₪ **(שלוש עשרה מיליון תשע מאות ועשר אלף** ₪**) לא כולל מע"מ**

<u>מיסים ותשלומים</u>: אומדן השווי נערך בהתאם לפרוטוקול מליאה, מיום 6 באפריל 2014, בעניין מתחם אילת שבנדון לפיו הוחלט לאשר ברוב קולות את בקשת פטור מהיטל השבחה.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2019.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאתי על החתום,

יגון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

C:\Users\Sali\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\K005J8KX\32608.docm

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444