



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
הנדסאות בנין ושמאות מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאות מקרקעין
שמאות מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
שרית ברמן בוניק
חיים בן-דוד
אבי שעי
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם

27 באוגוסט, 2020

דו"ח 25346/20 ז' פרסום

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ,

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

מתחם "TLV Mall", חנויות לרחוב ושטחי מסחר במבנה שלד

במתחם ה"שוק הסיטונאי"

מגרש 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר ארתור לשנסקי, סמנכ"ל כספים בחברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה בנכס הנדון במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 30/6/2020.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.



1.2 גילוי פרטים

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש אוגוסט 2020.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור. בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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



1.2.3. הנני מצוין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.4. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים
למערך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון : נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.5. יחסי תלות ושכ"ט
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.6. הסתמכות על מומחים ויועצים
חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.3. כתב שיפוי
לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם כתוצאה מפס"ד סופי וחלוט בשל תביעה שתוגש כנגדם.
בגין הסתמכותו של השמאי על נתונים כספיים שגויים שנמסרו לו ע"י החברה, וכי לא ניתן היה בבדיקה סבירה לגלות שהנתונים הכספיים שגויים, ואשר לגביהם ציין השמאי בחוות הדעת כי הם נתקבלו מהחברה.
אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.



2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י דרור אביאל רוימי, שמאי מקרקעין, בתאריך 5/8/2020 ובתאריך 11/8/20. הביקור במקום בליווי מר אלכס סורזקו, דירקטור ריבוע כחול נדל"ן בע"מ. ביקור נוסף נערך ביום 18/8/20 ע"י רון זרניצקי, שמאי מקרקעין. הביקור נערך בליווי מיקי זיסמן.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס הנישום: מתחם מסחרי הידוע בשם "TLV Mall", חנויות ושטחי מסחר בנוי ברמת שלד.

גוש	חלקה (חלק) ¹	שטח רשום במ"ר	מס' מגרש (עפ"י תב"ע תא/3001)	שטח במ"ר (בהתייחס למפלס קרקע תחתונה) ²	תיאור
7104	273	8,617	8	3,714	בנויים מפלסי המרתפים הכוללים שטחים ציבוריים, חניון מסחר ומגורים ומעליהם מתחם הקניון "TLV Fashion Mall", חנויות חזיתות לרחובות קרליבך וחשמונאים. מעל מתחם המסחר פארק ציבורי ובנייני מגורים כמו גם בית ספר ושטחי ציבור נוספים.
	289	38,725	1	21,028	
	290	1,679	6	1,479	בנין להשכרה מעל שטחי מסחר: המבנה בנוי ברמת שלד עד לקומה הטכנית שבהיתר. שטחי מסחר נשוא השומה- קומת הקרקע וקומה מעליה (במפלסים הנ"ל בנויים שטחים נוספים שאינם מהווים חלק מנשוא השומה). הערה- נעצרה בניית הבנין, החברה פועלת עם בעלי המגרש הצמוד לקידום תב"ע להריסה ובניה של מגדל. כיום בכוונת החברה לפעול להשלמת הבניה בשטחי המסחר בלבד.
	291	6,580	דרך 242	-	שטח תת קרקעי של כ- 771 מ"ר (עפ"י תשריטי חכירה) בכל אחד מ- 3 מפלסי החניון התת קרקעי

זכויות : בעלות פרטית (חכירה לדורות), כמפורט בפרק "המצב המשפטי".

כתובת : רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו.

זיהוי הנכס : הנכס זוהה באמצעות תשריטים.

¹ בשטח כל אחת מהחלקות (למעט חלקה 290) בנויים שטחים נוספים במפלסים השונים (כגון שטחי ציבור, שטחי מגורים ועוד) שאינם מהווים חלק מנשוא השומה.

² בהתייחס למפלס קרקע תחתונה עפ"י תשריטי החכירה. פירוט השטחים לכל אחת מהחלקות במפלסים השונים כמפורט בסעיף 6.3.2.



4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

מתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר הידוע כיום גם כמתחם "TLV" בנוי במתחם הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין בתחום חלקות 273, 289, 290 ו- 291 (מגרשים מס' 8, 1, 6, ודרך 242³, בהתאמה עפ"י תב"ע תא/3001), שכונת "גני שרונה", תל אביב יפו.

במתחם כאמור, בנויים שטחי מסחר (קניון "TLV Mall", חנויות במפלס רחוב החשמונאים וקרליבך) ומעליהם 10 בנייני מגורים, מגדלי מגורים "TLV" (חלקם בנויים ומאוכלסים/בשלבי אכלוס וחלקם בשלבי בניה), שטחי ציבור (בית ספר, היכל ספורט וכו') ומבנה שלד המיועד לדיוור להשכרה מעל קומות מסחר.

נשוא השומה מהווה את השטחים המסחריים במתחם (מתחם הקניון, חנויות חזיתיות לרחוב קרליבך והחשמונאים, שטחי מסחר במבנה שלד הבנוי בחלקה 290 הידוע כמגרש 6) ושטחים נוספים במפלסי המרתפים (חנויות, שטחי אחסנה ושטחי שירות).

להלן פירוט החלקות הכלולות במתחם והבינוי עפ"י תכנית תא/3001 ותכנית עיצוב אדריכלי):

חלקה 289 (מגרש 1) - מרכז מסחרי, 10 בנייני מגורים בבניה רוויה מרקמית, מבנה ציבור ו- 4 מגדלי מגורים חזיתיים לרחוב מנחם בגין (מגדל אחד בשלבי בניה ומגדל אחד טרם נבנה). במרכז החלקה מעל הקניון בנוי מתחם פארק ציבורי עם גישה באמצעות גרמי מדרגות ממפלס הרחובות (חשמונאים וקרליבך) בצמוד לחזית המסחרית.

חלקה 273 (מגרש 8) - מבני ציבור (בית ספר, גן ילדים, היכל ספורט) וחלק מהמרכז המסחרי.

חלקה 290 (מגרש 6) - בנין דיוור להשכרה מעל שטחי מסחר.

חלקה 291 (דרך 242) - כביש גישה מרחוב החשמונאים למגדלי המגורים (כיום רחוב מס' 454).

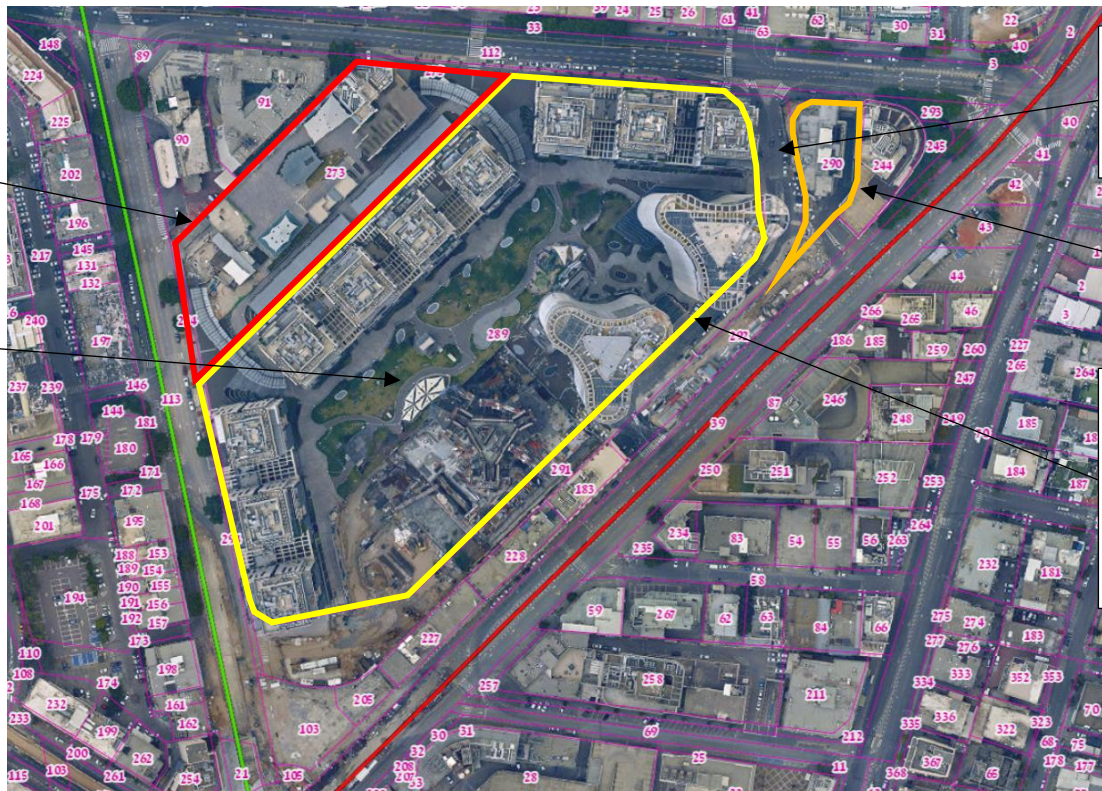
כאמור, החלקות בתחומן בנוי מתחם ה"TLV" (ובתחומן בין היתר השטחים נשוא השומה) מהוות חטיבת קרקע רציפה המתוחמת בין הרחובות חשמונאים מצפון, קרליבך ממערב ודרך מנחם בגין מדרום מזרח.

קומפלקס הבינוי במתחם כולל, בין היתר, את השטחים נשוא השומה - מתחם הקניון הבנוי ב- 2 קומות מסחריות עם קומת גלריה (קומת מסחר תחתונה מתחת למפלס הכניסה וקומת מסחר עליונה הבנויה במפלס רחובות החשמונאים מצפון וקרליבך ממערב). יחידות מסחריות נוספות חיצוניות הבנויות במפלס ובחזית לרחוב קרליבך והחשמונאים. בנוסף, שטחי מסחר במבנה השלד בנויים בקומת הקרקע של המבנה במפלס ובחזית לרחוב החשמונאים ובקומה שמעליה. השטחים כאמור בנויים מעל 3 קומות מרתף (שטחי נשוא השומה מהווים, בין היתר, את 2 הקומות העליונות מבין 3 קומות המרתף) בשימושי חניה, שטחים טכניים ויחידה מסחרית (בקומת חניון 1-) וכיוצ"ב. **תיאור מפורט, ראה סעיף 4.3.**

³ כיום דרך מס' 454.



להלן תשריט המתחם ע"ג תשריט הסביבה הקרובה:



חלקה 273
(מגרש 8)
בתחומו מבני
ציבור וחלק
משטח הקניון

פארק ציבורי

חלקה 242 (דרך 291
וכיום 454) כביש
גישה מרחוב
החשמונאים אל
מגדלי המגורים

חלקה 290
(מגרש 6)
בתחומו
מבנה השלד

חלקה 289 (מגרש 1)
בתחומו השטחים
המסחריים (קניון
ויחידות מסחריות
לרחוב), 10 בנייני
מגורים, 4 מגדלי
מגורים) ופארק
ציבורי

להלן הדמיה של המתחם:



מבנה שלד
הבנוי בחלקה
290 (מגרש 6)

יחידות
מסחריות
לרחוב קרליבך
(בין היחידות
ירידה לחניון)

כניסה למתחם
הקניון מרחוב
החשמונאים

טרם נבנה

בשלבי בניית
השלד

יחידות
מסחריות
לרחוב קרליבך
(בין היחידות
ירידה לחניון)

כניסה למתחם
הקניון מרחוב
קרליבך



להלן גבולות המתחם:

מצפון - רחוב חשמונאים (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת משני צידי הרחוב ומפריצי חניה). מעברו של הרחוב בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב כשחלק המזרחי (ממול מבנה השלד) מגדלי חגי' ברחוב הארבעה.

מדרום

מזרח - רחוב דרך מנחם בגין (דו סיטרי, סלול אפסלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת משני צידי הרחוב), כיום חלק דרום מערבי סגור בכיוון הנסיעה לדרום לאור עבודות של הרק"ל (על ציר הרחוב במפלס התת קרקעי מתוכנן הקו האדום ובסמוך מצפון מזרח במפגש עם רחוב המסגר מתוכננת תחנת יהודית של הרק"ל). מעברו אזור התעשייה "יד חרוצים" כשלאורך הרחוב בנויים בנייני משרדים עם קומה מסחרית. בקצה הצפון מזרחי (ממזרח למבנה השלד במגרש 6) בנוי מגדל משרדים מעל קומה מסחרית.

ממערב - רחוב קרליבך (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת ומפריצי חניה), כיום הרחוב ללא מוצא לאור עבודות הרכבת הקלה (על ציר הרחוב במפלס התת קרקעי מתוכנן הקו הירוק ובסמוך במפגש עם רחוב מנחם בגין מתוכננת תחנת קרליבך של הרק"ל). מעברו של הרחוב מבנה בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב.

הסביבה

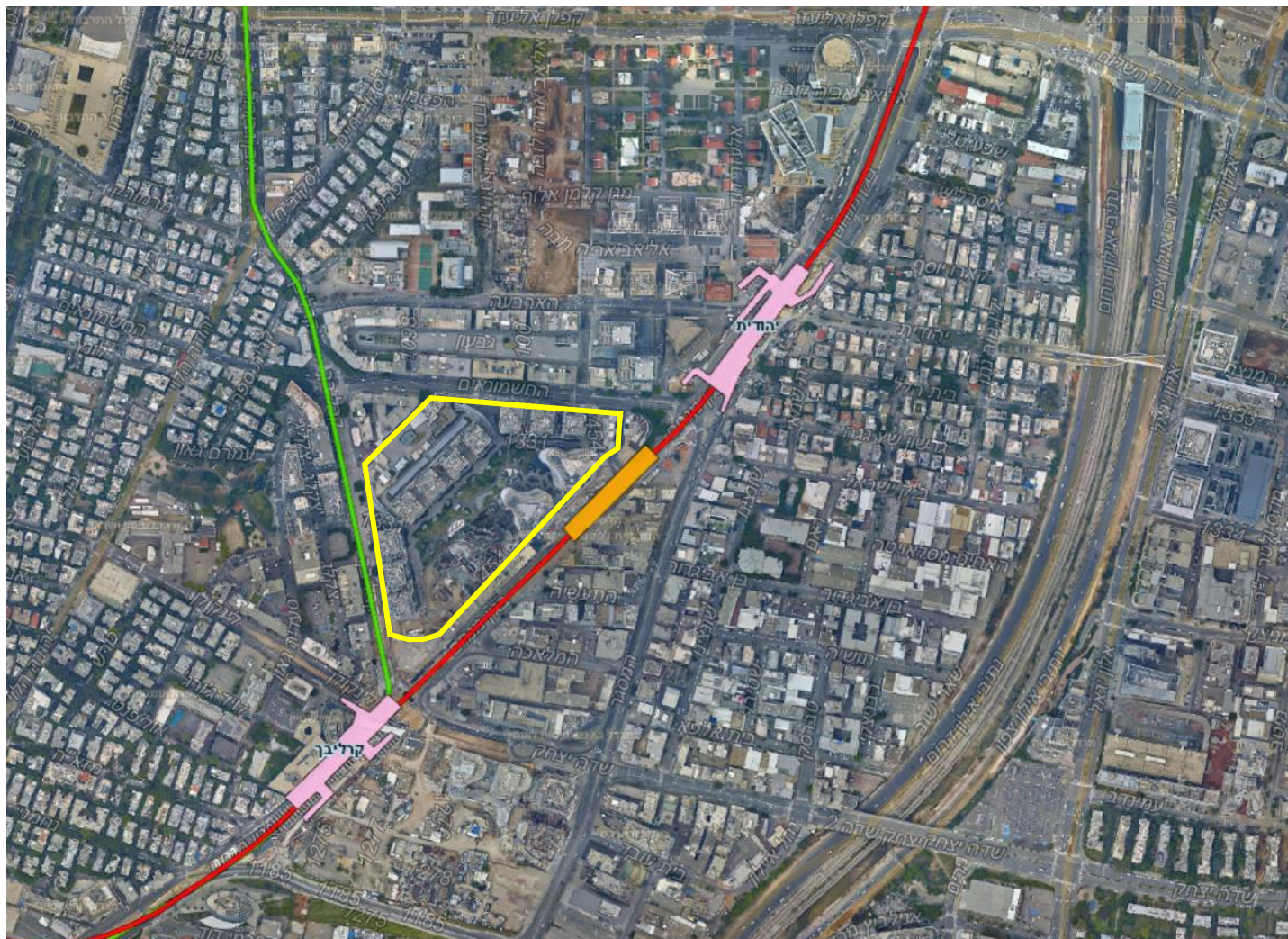
מתחם "TLV" ממוקם בצידה הדרום מזרחי של מרכז העיר תל-אביב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני משרדים בבניה ותיקה, בעיקר לאורך הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין ולצד בנייה חדשה של מסחר ומגדלי מגורים במתחם "TLV". באזור תנועה ערה של כלי רכב פרטיים וציבוריים. הגישה לאזור נוחה לאור מיקומו בסמוך לכניסות והיציאות לדרך נתיבי איילון כיום, קיימת באזור תנועה ערה של כלי רכב. בעתיד ישתפרו דרכי הגישה לאזור לאור הקמת תחנת הרכבת, בהתאם לתכנית מתאר ארצית 23 א'. בסמוך למתחם עתיד לעבור הקו האדום⁴ והקו הירוק של הרכבת הקלה. בשנים האחרונות האזור נמצא בתנופת בנייה ופיתוח כדלקמן:

מצפון פרויקט "מתחם גבעון", הממוקם בין הרחובות החשמונאים והארבעה ובו קיים חניון תת קרקעי שכולל 1,000 מקומות חנייה ומעליו רחבה ציבורית ומגדלי משרדים מעל קומת מסחר (מגדלי חגי') בצידו הצפוני של רחוב החשמונאים סמוך ל"מתחם גבעון" מגדלי משרדים מגדלי "פליטניום", "התיכון" ו"מילניום". במתחם "שרונה" הממוקם צפונית ל"מתחם גבעון", בתי הטמפלרים ששומרו והותאמו לשימושים מסחריים וציבוריים וכן מגדלי מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדו'.

⁴ קטע הקו האדום והקו הירוק הממוקמים בסמיכות לנכס הינם תת קרקעיים.



להלן סימון המתחם ע"ג תשריט הסביבה:





4.2 תיאור הבנוי במתחם:

קומפלקס הבינוי במתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר ומתחם הידוע גם בשם "TLV" בנוי במתחם החלקות 289, 273 ו- 290 בשטח קרקע כולל של כ- 49,021 מ"ר (ללא שטח חלקה 291 המשמשת כדרך במפלס הקרקע). המתחם שתוכנן ע"י משרדי אדריכלים ("ישר אדריכלים" לבנייני המגורים, ו"יסקי מור סיוון אדריכלים" לקניון ו"אליקים אדריכלים" למבני ציבור) כולל שימושים מעורבים של מסחר, מגורים, שטח מבנים ציבוריים, פארק ציבורי בפירוט כדלקמן:

בנייני מגורים- במתחם בנויים 10 בנייני מגורים בני 14 קומות שנבנו ב- 3 מבנים (3 בניינים חזיתיים לרחוב החשמונאים, 4 בניינים פונים בחזית לחלקות בנויות 90 ו- 91 ו- 3 בניינים פונים בחזית לרחוב קרליבך) הבנויים במפלס הפארק הגבוה ממפלסי הרחובות וכוללים יחד כ- 722 דירות בתמהיל מגוון.

מגדלי מגורים- בחלק המזרחי של המתחם מתוכננים 4 מגדלי מגורים (2 מגדלים בנויים, מגדל 3 בשלבי בנית שלד בקומה 10 ומגדל 4 טרם הוחל בבנייתו) שיכללו יחד 1,540 דירות בתמהיל מגוון מעל 6 קומות מרתפי חניה.

שטחי מסחר- מבנה הקניון "TLV Mall" בן 2 קומות מסחריות כשבכ"א מקומות המסחר קיימת קומת ביניים חלקית בשימושים טכניים (בעיקר בגרעינים ובמס' יחידות גלריה עם גישה מפנים היחידה המסחרית). בנוסף, יחידות מסחריות חיצוניות למבנה הקניון חלקן בחזית לרחוב קרליבך וחלקן בחזית לרחוב החשמונאים כשלאורך חזית היחידות שטח קולונדה.

שטחי מסחר נוספים במבנה ברמת שלד שנבנה בחלקה 290 (מגרש 6).

דיוור להשכרה- בתחום חלקה 290 (מגרש 6) מתוכנן בנין מגורים להשכרה מעל קומות המסחר שיכלול 54 יח"ד לשכירות בטווח של 8 שנים. כיום המבנה ברמת שלד עד קומה טכנית בהיתר ובשלב זה הופסקו עבודות הבניה (החברה מקדמת הוצאת היתר להשלמת הבניה בשטחי המסחר).

מבני ציבור- מבנה בית ספר, היכל ספורט, גני ילדים ומעונות.

קומות מרתפים- 3 מפלסי חניון תת קרקעיים הבנויים בשטח החלקות (לרבות המפלס התת קרקעי של הדרך) וכוללים 2,556 מקומות חניה עפ"י היתר. מפלס חניה 3- משמש את דירות המגורים ו-2 המפלסים העליונים (1- ו 2-) משמשים את המתחם המסחרי ומבני הציבור.



4.3 תיאור נשוא השומה:

המבנים בנויים שלד בטון מזוין עם גג שבחלקו שטוח עשוי בטון ובחלקו הגג דו שיפועי "סקייליט". קירות החוץ של הקניון והיחידות המסחריות קירות מסך מזכוכית.

4.3.1 מרתפי החניה

מפלסי החניה בתחום שטח חלקות 273, 289, 290 ו- 291 (חלק מחלקה המשמשת כדרך⁵) בשטח כולל של כ- 98,342 מ"ר (עפ"י היתר בניה) בנויים ב- 3 מפלסים וכוללים 2,556 מקומות חניה (ללא חניות הנכים) כדלקמן:
מפלס חניון (3-) (אינו מהווה חלק מנשוא השומה) - משמש את שטחי המגורים וכולל 985 מקומות חניה.

מפלסי חניון (2-) ו- (1-) - משמש את שטחי המסחר בפרויקט, מבני הציבור ואורחי בניינים המגורים וכוללים 1,571 מקומות חניה. החניון מופעל כחניון ציבורי פתוח בתשלום 24/7.
חניות חברת המגורים - 370 חניות בבעלות חברת המגורים של הפרויקט ואינם מהווים חלק מנשוא השומה.

חניות עירייה - 125 חניות במפלס 1- (במגרש 8) היוו מטלה ציבורית כשעפ"י הסכם עם העירייה חלף החניות העירייה מקבלת 10 מקומות חניה קבועים + 175 מנויים למקומות חניה לא שמורים.

בחוות הדעת הובא בחשבון 1,057 מקומות חניה לאור העובדה כי בכוונת החברה להכשיר במפלס חניון 1- שטחי מסחר על חשבון חלק ממקומות החניה וחלק על חשבון שטחי שירות (מעברים).

בנוסף, במפלס 1- קיימת יחידה מסחרית דו מפלסית שחלקה במפלס החניון וחלקה במפלס קומת מסחר תחתונה (שטח היחידה נכלל כחלק משטחי הקניון עפ"י היתרי בניה ולא בשטחי המרתפים).

בנוסף בכ"א מהמפלסים שטחי שירות ושטחים טכניים.

הגישה לכלי רכב אל מפלסי חניון (2-) ו- (1-) - כניסה ויציאה מרחוב קרליבך, כניסה בלבד מרחוב חשמונאים וכניסה ויציאה נוספת דרך רחוב מנחם בגין (רמפת ירידה מחלקה 290).

ממפלסי החניון מס' גרעינים בתחומן גרמי מדרגות ומעליות המקשרים אל מפלסי הקומות המסחריות.

⁵ שטח תת קרקע לכל מפלס של כ- 771 מ"ר עפ"י תשריטי חכירה.

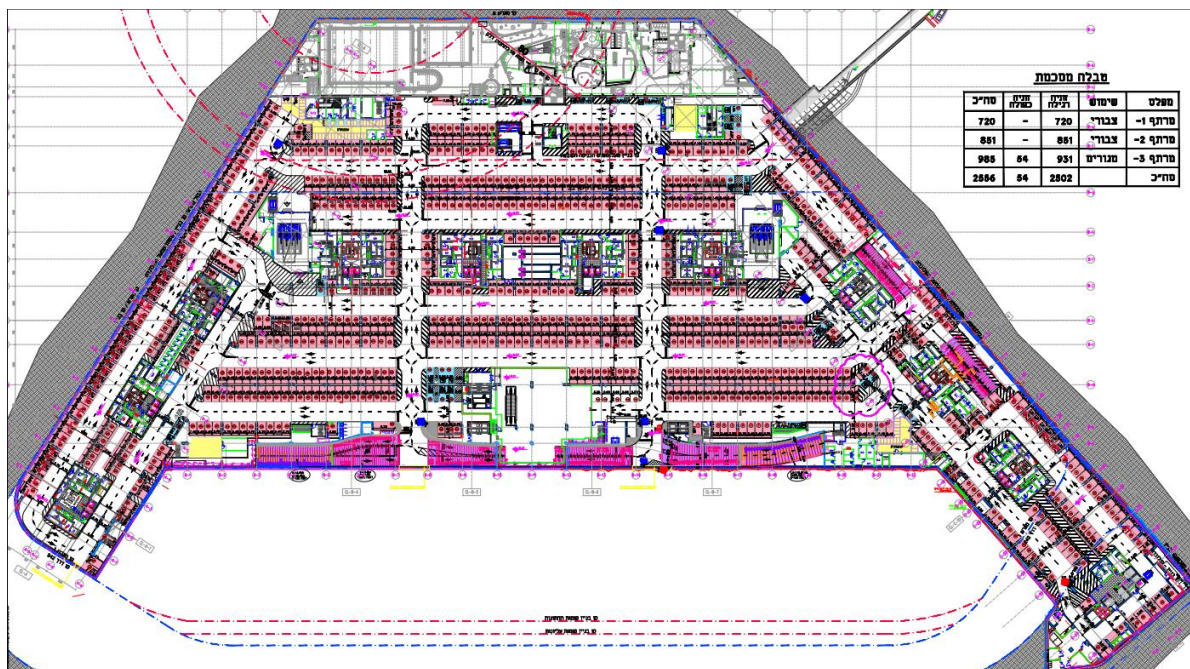


סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:

רצפת בטון מחופה אפוקסי עם סימוני חניה, תאורה פלורוסנטית, תקרת בטון, ספרינקלרים, מערכות גילוי אש, מפוחי עשן, מערכת כריזה וכיוצ"ב. במעברים, בלוביים הקומתיים ובשטחים הציבוריים גמר מלא הכולל בנוסף תקרה דקורטיבית הכוללת תאורה פלורוסנטית, מערכת שמע ומיזוג אוויר. כמו כן, ברחבי המתחם מערכות אבטחה (מצלמות וכו').

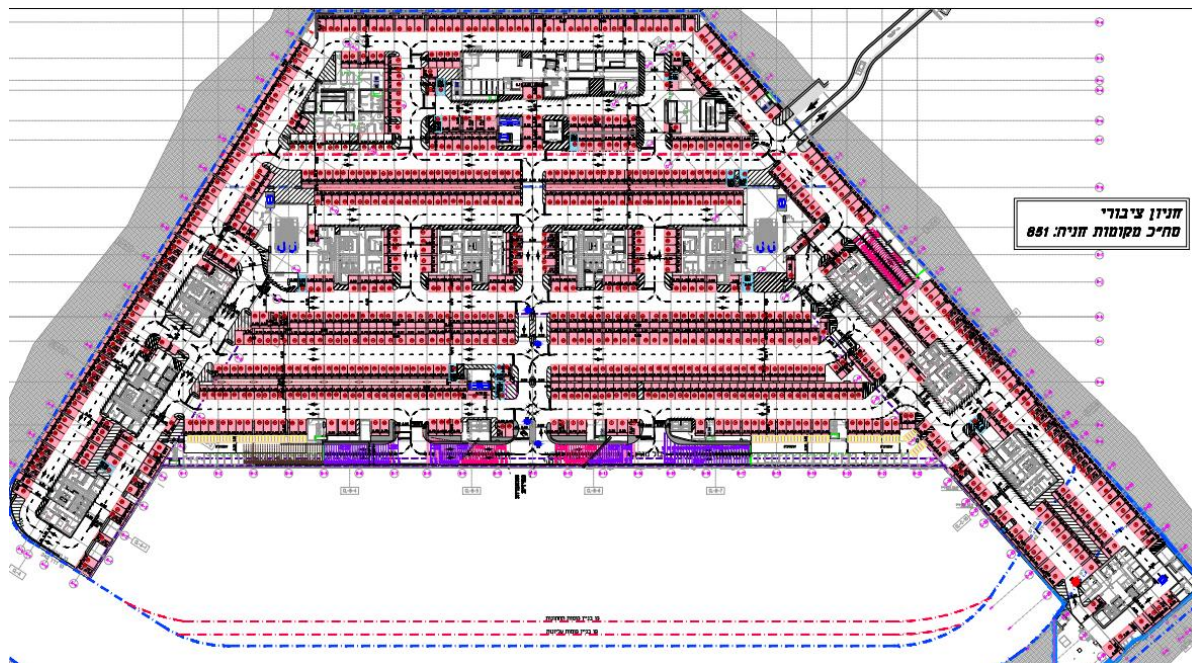
להלן תשריטי שיווק הקומות + צילומים מדגמיים:

מרתף (1)-





מרתף (-2)





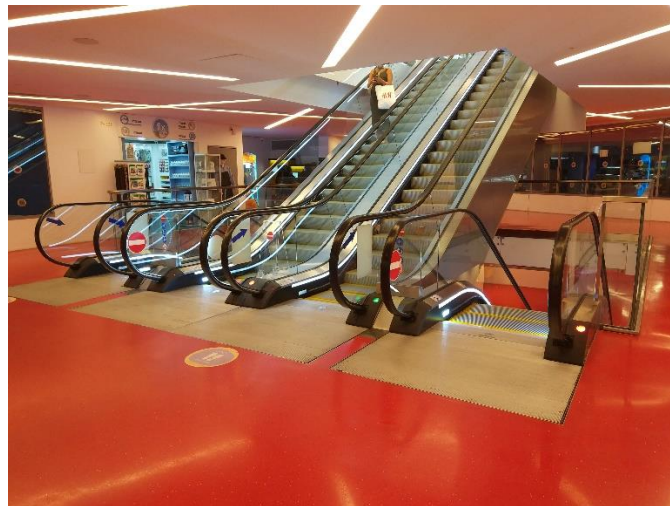
גישה מהחניון ליחידה מסחרית במפלס



מרתף (-1)



לובי גישה בין (-2) ל- (-1) ולקומת מסחר תחתונה



מרתף (-2)





4.3.2. שטחי מסחר (קניון + יחידות מסחריות לרחוב)

השטחים המסחריים נשוא השומה מהווים את שטחי הקניון, יחידות מסחריות לרחוב ושטחי מסחר במבנה שלד, בפירוט כדלקמן:

הקניון - מתחם הקניון נפתח במהלך חודש מרץ 2017 וכולל 2 קומות מסחריות (קומה מסחרית עלית במפלס הרחובות וקומת מסחר תחתונה כשבכל אחת קיימת קומת ביניים). כאמור הקומה המסחרית העליונה פונה בחזית מערבית לרחוב קרליבך ובחזית צפונית לרחוב החשמונאים המהוות את הכניסה הראשית למבקרי המתחם. בנוסף, קיימות גישות נוספות לקניון דרך קומות המרתפים באמצעות דרגנועים ובאמצעות מס' גרעיני בנייני המגורים. הקניון בנוי בצורת מעין "אליפסה" כשבמרכז יחידות מסחריות חזיתיות לשטחי המעברים ובהיקף החיצוני יחידות מסחריות נוספות, כל היחידות פונות לשטחי המעברים. 2 יחידות מסחריות הממוקמות בצד הכניסות (הן מרחוב חשמונאים והן מרחוב קרליבך) משמשות להסעדה כשמתאפשרת גישה משטח הקניון ומהרחבה החיצונית המשמשת גם כאזור ישיבה. בנוסף, בשטחי המעברים בקומות דוכנים (חלקם פעילים וחלקם פנויים).

יחידות מסחריות במפלס הרחוב - בחזית לרחוב החשמונאים ורחוב קרליבך בנויות יחידות מסחריות כשבחזית היחידות קולונדה (מעל היחידות בנויים בנייני המגורים).

יחידות לרחוב החשמונאים - למעט יחידה אחת, כל היחידות מושכרות לעסקים מתחום המזון (מזון מהיר/מסעדות). יחידות לרחוב קרליבך - 2 יחידות מושכרות (אחת לבית קפה ואחד למשרד תיווך) ויתר היחידות פנויות ברמת גמר מעטפת.

שטחי מסחר במבנה שלד - בתחום חלקה 290 (מגרש 6) נבנה שלד חלקי של בניין המיועד לדיוור להשכרה (מרכיב זה אינו מהווה חלק מנשוא השומה) מעל 2 קומות מסחריות חזיתיות לרחוב החשמונאים. המבנה נבנה באופן חלקי עד קומה טכנית שבהיתר הבניה. כיום החברה פועלת להוצאת היתר/חידוש היתר בניה להשלמת הבניה בשטחי המסחר בלבד. כמו כן, החברה מנהלת מו"מ עם רשת ידועה לפתיחת סניף דגל של הרשת.



סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:

בשטחי הקניון שטחי ציבור ומעברים רחבים הכוללים, בין היתר, ריצוף שיש, תקרה דקורטיבית מעוצבת הכוללת גופי תאורה מעוצבים (גופי תאורה שקועים), מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים, מצלמות, מערכות קריזה, ומערכת שמע), מעקות זכוכית במעברים וכיו"ב.

ביחידות סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר וכולל, בין היתר, כדלקמן:

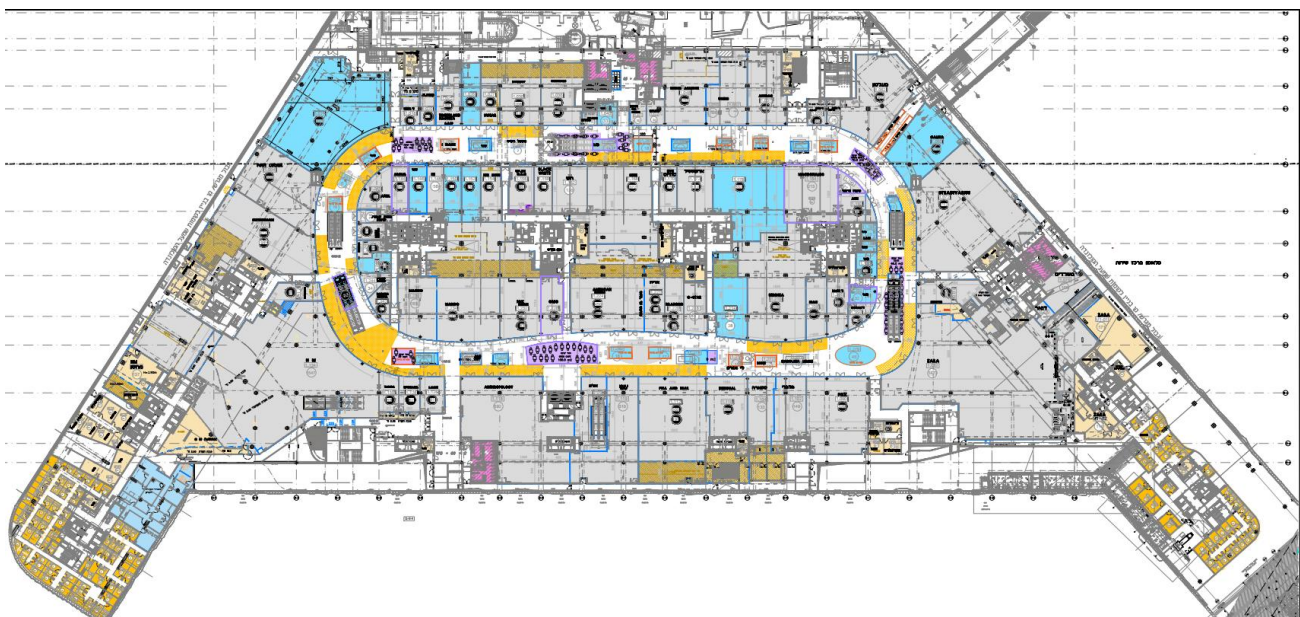
בחלק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד/אחסנה/חדרי הלבשה וכו') בהתאם לצרכי השוכרת, בחזית ויטרינות זכוכית, בחלק מהיחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שקועה/תלויה (בחלקן לא בוצע הנמכת תקרה), ריצוף קרמי/שיש/ בטון מוחלק/ פרקט סינטטי, מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים וכיוצ"ב.

ביחידות הפנויות בשטח הקניון בוצעו עבודות גמר בהתאם לצרכי השוכרים השונים שפעלו ביחידות וצפויות להתבצע התאמות בהתאם לצרכי שוכרים חדשים.

היחידות הפנויות בחזית לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך ברמת גמר מעטפת.

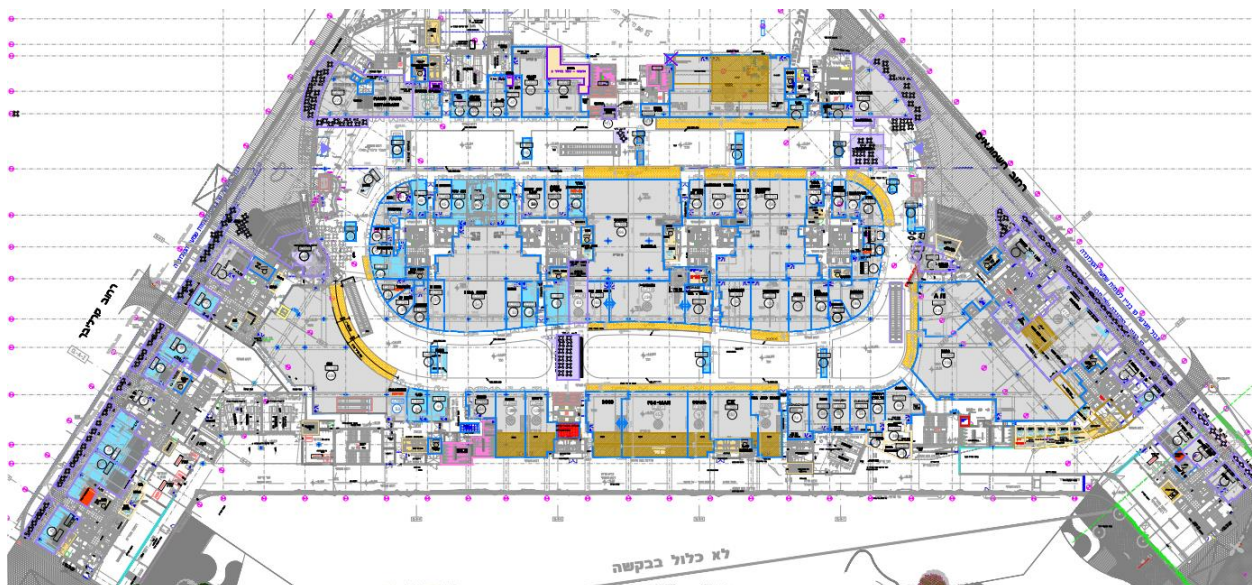
להלן תשריטי שיווק הקומות + צילומים מדגמיים:

קומת מסחר תחתונה





קומת מסחר עליונה (מפלס הרחוב)



תמונות מייצגות של הקניון (חזית לרחוב קרליבך ולרחוב החשמונאים בהתאמה):







תמונות מייצגות של יחידות מסחריות לרחוב:
חזית לרחוב קרליבך (תמונה פנורמית)



חזית לרחוב החשמונאים





5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בנין עיר רלוונטיות

5.1.1 תכנית תא/3001

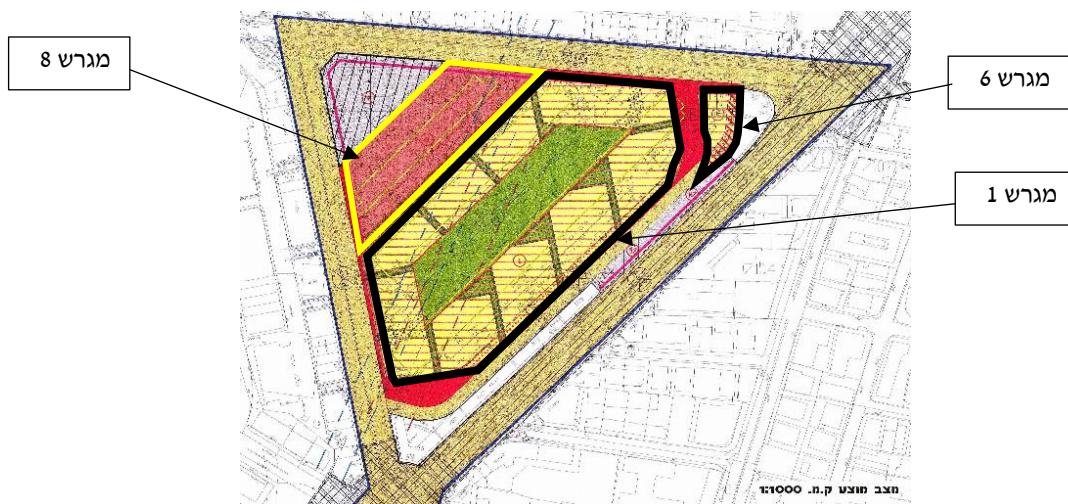
תכנית תא/3001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29/9/2005 מהווה תכנית שינוי לתכניות קודמות וחלה על מתחם "כיכר השוק".

מטרת התכנית:

לפנות את השוק הסיטונאי, לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והתעסוקה הקיימים באזור ולשפר את מערך שירותי הציבור והתשתית העירוניות בסביבה וזאת ע"י:

1. קביעת יעודי קרקע למגרש מיוחד למע"ר, למבנה ציבור, לש.צ.פ, לש.פ, לחזית מסחרית, לדרכים ולהרחבת דרכים.
2. קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בהיקף שלא יעלה כל 252,060 מ"ר מתוכם 1,125 יח"ד בשטח כול של 123,750 מ"ר ושטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של 108,250 מ"ר ומבני ציבור בשטח כולל של 20,060 מ"ר.
3. בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בשטח כולל של עד 23,040 מ"ר במגרש בניה נפרד (מס' 9).
4. פרוט בתכליות והשימושים המותרים באזורי יעוד שונים בתחום התכנית וקביעת הוראות בניה.
5. קביעת עקרונות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
8. מתן הנחיות בכל הנוגע לפיתוח נוף סביבתי.

להלן תשריט התכנית:





בהתאם לתשריט התכנית, השטחים הבנויים במתחם מסומנים להריסה והחלקות בתחומן, בין היתר, בנויים השטחים נשוא השומה מסומנים בייעוד למגרש מיוחד (מגרש מס' 1 ו-6), אזור למבני ציבור (מגרש מס' 8), שצ"פ, שטחים עם זיקות הנאה וחזית מסחרית ודרך לביטול (במגרש 6).

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למגרשים הנ"ל:

אזור מגרש מיוחד (מגרשים 1 ו-6)

תכליות:

- א. מתחת למפלס כניסה קובעת- חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני מחזור, דרכי גישה ושרות, שטחי רווחה לשימוש הדיירים (מועדונים, בריכות שחיה וכדומה)- בהיקף שלא יעלה על 500% משטח המגרש ושטחי מסחר במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש ומעל מפלס הכניסה 35% מהשטחים העיקריים.
- ב. במפלס הכניסה הקובעת ומעליו- מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א (באזורים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית), משרדים, מגורים ומוסדות ציבור ברמה שכונתית (כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי כנסת ו/או מתנ"ס ו/או שימושי חינוך ותרבות כדוגמת אלו). לא יותרו מחסנים כשטחי שירות אלא אם מוקמו בקומה טכנית שלמה ו/או באזורים שאינם גובלים בחזיתות המבנים.
- ג. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת יותרו במפלס התחתון מבניהם גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס כניסה קובעת" ובלבד שבחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו ב"מעל הכניסה הקובעת".

זכויות בניה:

הערה	שרות מתחת למפלס כניסה קובעת	שרות מעל מפלס כניסה קובעת	שטח עיקרי			מס' מגרש	יעוד
			ציבורי	משרדים ומסחר	מגורים		
1,125 * לפי יח"ד * 110 עיקרי ממוצע ליח'	-	-	2,800	89,130	* 123,750	1	מגרש מיוחד מבני ציבור
	-	-	-	10,320	-	6	
	202,150	79,100	2,800	99,450	123,750	סה"כ	
	27,000	6,041	12,000	5,260	-	8	

הערה- בהתאם לחוברת עיצוב אדריכלי חלק מהזכויות הועברו ממגרש 6 למגרש 1, כמפורט בסעיף 5.1.2.

- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקד הבנין ולרווחת המשתמשים בו.
- המסחר ימוקם לאורך החזיתות המסחריות.



גובה ומספר קומות

- מתחת למפלס כניסה קובעת- יותרו עד 6 קומות.
- מעל מפלס כניסה קובעת- יותרו בניינים בבניה מרקית הקפית בגובה כולל של עד 12 קומות (כולל קומת כניסה) ובמגרש 6 יותר גובה כולל של עד 20 קומות. בבנין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת, יספרו הקומות ממפלס הכניסה העליון.
- לאורך דרך שרות מס' 242 יותרו מגדלים בגובה של עד 180 מ' מעל פני ים.

אזור למבני ציבור (מגרש 8)

תכליות:

- א. מתחת למפלס כניסה קובעת- חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקנים טכניים מחזור, דרכי גישה ושרות. כן יותרו שימושים ציבוריים בכפוף לאישור מה"ע.
- ב. מפלס כניסה קובעת ומעליו- שימושים ציבוריים כגון שירותי תרבות, ספורט ומוסדות חינוך ציבוריים. השימושים הציבוריים יהיו מושכי קהל במשך רוב שעות היממה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ג. בנוסף יותר מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת שטח מוגבל נוסף לצרכי מרד ומסחר אשר יהיה לשירות השימושים הציבוריים ויכללו: בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, חנויות ספרים ועיתונים, מוסיקה, סרטים, מכשירי כתיבה וצרכי משרד ועסקים לשרות באי ומשתמשי השרותים הציבוריים. לא יותרו עסקים מזהמים מכל סוג, עסקים לממכר מזון וירקות וכן סוכנויות תיווך, נסיעות וכו'.
- ד. בבנין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת יותרו במפלס התחתון מביניהם גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס הכניסה הקובעת" ובלבד שבחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו בסעיף ג' לעיל.

זכויות בניה

- ראה בטבלת זכויות הבניה כמפורט לעיל במגרשים 1 ו- 6.
- לשטחים עיקריים יהיו 17,260 מ"ר עיקרי מתוכם 12,000 מ"ר לפחות לציבוריים והיתרה למסחר ומשרדים לשירות השימושים הציבוריים לשימושים המפורטים בסעיף ג' לעיל.
- זכויות הבניה המרביות למטרות שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו 35% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקד הבנין ולרווחת המשתמשים בו.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 27,000 מ"ר למטרות שרות.



גובה ומספר קומות

- מתחת למפלס כניסה קובעת- יותרו עד 6 קומות מרתפים.
- מעל מפלס כניסה קובעת- יותרו עד 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות.

חזית מסחרית

- בכל מקום בו סומנה חזית מסחרית, ייבנו הבניינים הפונים לדרכים, למעברים, לרחבות או לככרות חזיתות מסחריות במפלס הכניסה הקובעת. בשטחים אלו יותרו שימושים מסחריים לרבות בתי אוכל ומשקה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ת"א. לא יותרו בשטחים אליו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש. שטחים אלה כלולים בזכויות הבניה המותרות שפורטו באזורי הייעוד השונים.
- החזיתות המסחריות לאורך רחובות קרליבך והחשמונאים ובגובל בין המגרש המיוחד למדרש לבנייני ציבור, יבוצעו עם "קולונדה" אשר פרטיה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. לא יותרו שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחזית המסחרית.

הוראות נוספות:

חניה

- א. תקן החניה לשימושים השונים יהיה כדלקמן:
לתעסוקה ולמסחר - 1:100 אשר לא יוצמדו לתעסוקה או למסחר ותשמר ביחידה אחת רציפה (התקן יהיה מקסימלי וכל סטיה ממנו מהווה סטיה ניכרת). כאשר תתקיים הפרדה בין מקומות החניה עבור שטחי המגורים ועבור שטחי המסחר והתעסוקה. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור 24 שעות ברציפות 7 ימים בשבוע בתשלום. למגורים – תקן של 1-2 מקומות חניה ליחיד עפ"י החלטת הועדה המקומית ובתנאי הצמדה ליחידות המגורים. בנוסף יותרו עוד 20% מסך מקומות החניה למגורים, עבור חניית אורחים לדיירים במתחם. למבני ציבור - 1:50.
 - ב. תכנון החניון יעשה באופן שיאפשר הסבת חלק מהקומות לשימוש עיקרי עם צמצום תקן החניה לעת מימוש הקו האדום. מערכת הסעת המונים תחייב הקטנת תקן החניה, עפ"י תקן החניה המחוזי שיהיה תקף באותה עת. תוספת מקומות החניה מעבר לתקן שנקבע תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות [שלביות פיתוח וגמישות תכנונית וביצועית, רישום זיקות הנאה, רישום שטחים ציבוריים, איכות סביבה ותנאים למתן היתרי בניה (מבין התנאים), הכנת תכנית עיצוב אדריכלי למתחמים מינימליים מתחם הכולל את מגרשים 1, 6 ו-8, מתחם למגרש 7 ומתחם למגרש 9].



5.1.2. תכניות עיצוב אדריכלי

(א) תכנית תא/3001/תעא/1

תכנית העיצוב האדריכלי למתחם השוק הסיטונאי אושרה הועדה המחוזית. התכנית נערכה בכפוף לסעיף 11 להוראות התכנית תא/3001 שהתנתה את הוצאת היתרי הבניה בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי לשטח מתחם מינימלי כהגדרתו בתכנית. תכנית העיצוב האדריכלי נערכה לכלל שטח התכנית. התכנית שונתה ע"י תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט להלן.

(ב) תכנית תא/3001/תעא/2

תכנית העיצוב האדריכלי מהווה שינוי מס' 1 למתחם "כיכר השוק" תכנית תא/3001 החלה על מגרשים 1, 6, 7 ו-8 עפ"י התכנית. התכנית שנערכה ביוזמת עיריית ת"א, חברת "קניון העיר ת"א בע"מ ומגדלי לב ת"א בע"מ" הוכנה ע"י משרדי האדריכלים "י.א.י. אדריכלים", יסקי-מור-סיוון אדריכלים ואליקים אדריכלים" ויועצים נוספים. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מיום 21/2/2011 וע"י משרד הפנים-מחוז ת"א מיום 11/11/2011.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 11 לתכנית תא/3001.
- ביטול והחלפת תכנית עיצוב אדריכלי מיום 16/2/2006.

העמדת המבנים

- המבנים במגרש 1 מעל למפלס הכניסה הקובעת יוקמו סביב הפארק המרכזי ובגבולות הרחובות קרליבך והחשמונאים וישמשו למגורים, מסחר ולמוסדות ציבור שכונתיים, בהתאם לסעיף 9.2.1 בהוראות תכנית תא/3001.
- החזיתות המסחריות לאורך הרחובות החשמונאים וקרליבך תהיינה רציפות ותופסקנה ע"י מבואות וכניסות לחניונים בלבד. החזיתות ילוו בקולנדות ומעליהן קומה טכנית (מתחת למפלס הפארק), 14 קומות מגורים, בהתאם לשימושים המותרים במגרש מיוחד.
- יפותח רחוב מסחרי דו קומתי (במפלס הרחוב ובמפלס אחד מתחתיו) להולכי רגל שיחבר בין רחובות קרליבך לחשמונאים "רחוב השוק". לאורך רחוב זה ומשני צדדיו יבנו שטחים מסחריים דו קומתיים.
- בתחום המעברים המשמשים את המסחר לרבות ברחוב השוק, יותרו הקמת דוכנים למסחר ב-2 קומות המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרשים 1 ו-8.



- בשלב א' (הקופסא), בקומות שמתחם למפלס הכניסה הקובעת, יותרו מחסנים בקומות טכניות נפרדות ו/או באזורים שאינם גובלים בחזיתות המבנים. כמו כן, יותרו בקומות אלו מפלסי ביניים חלקיים אשר יבואו בכלל שטחי השירות המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הבניין במגרש 6 יוקם על מגרש נפרד, ישמש למטרות מסחר מתחת מפלס הכניסה הקובעת, בחלק הפונה לרח' החשמונאים ולדרך 242. בחלקים הפונים לדרך 242 ומגדל החשמונאים, מעל למפלס הרחוב, ישמש הבניין למתקנים הנדסיים ושטחי רווחה לשימוש הדיירים. מעל למפלס הכניסה הקובעת ישמש הבניין למטרות מגורים וכיוצ"ב.

תנועה וחניה

תתאפשר כניסה עתידית תת קרקעית ממגרשים 1, 6 ו- 8 אל מתחם גבעון הן להולכי רגל והן לכלי רכב.

חברת ניהול ואחזקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת הקמתן של החברה/ות ניהול אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר, ולמבני המגורים אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתקנים הכלולים בהיתר הבניה.

זיקות הנאה

- תירשם זיקת הנאה לציבור להבטחת גישה למוסדות הציבור ולשטחים הציבוריים בתחום המגרשים כמסומן בתשריט תכנית תא/3001.
- בקומות החניה הפרטית והציבורית תירשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים והאגפים השונים לפי הצורך.

גמישות תכנונית

יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשריטי החזיתות, בחלוקות הפנימיות שבתחום מעטפת המבנים, בחלוקת הפנים של שטחי המסחר ובתכנון הפיתוח הנחיות עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות מפלסים, עיצוב חזיתות ועיצוב מעטפת המגדלים לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מהנדס העיר יקבע אם שינוי שיוצע הינו מהותי או לא.



להלן שטחים עיקריים ושימושים למתחמים הרלוונטיים:

מתחם	מרכז מסחרי	מגורים ו/או מסחר	ציבורי
מגרש 1	23,400		
מגרש 6		עד 3,720 מ"ר (מגורים עד 54 יח"ד במבנה 1)	
מגרש 8	5,260		12,000

- עפ"י הוראות תכנית תא/3001 סה"כ הזכויות במגרש 6 10,320 מ"ר. במסגרת תכנית שינוי העיצוב מועברות זכויות ממגרש 6 למגרש 1 של עד 6,600 מ"ר למטרות מגורים (כ- 3,200 מ"ר) ומסחר (כ- 3,400 מ"ר), גמישות תכנונית.
- העברת השטחים תקבע באופן סופי עפ"י תכניות שיוגשו להיתר.
- במגרש 6 ייבנה בניין מגורים בן 14 קומות מגורים מעל קומת רווחת דיירים וקומת מסחר במפלס רחוב החשמונאים, בו תוקמנה כ- 54 יח"ד שיוקצו לדיוור מוזל להשכרה לתקופה קצובה של עד 8 שנים (ממועד השלמת הבניין) בתעריף שכירות מוזל (כ- 30% ממחיר השכרה של דירה חדשה דומה באזור כפי שיקבע ע"י שמאי מוסכם הן על הזין והן על העירייה), בכפוף לקריטריונים לזכאות שייקבעו בשיתוף בין היזם לעיריית ת"א.
- בשטחי המגורים שבטבלה המלאה (כמפורט בתכנית העיצוב) כלולים 79,450 מ"ר שטחים עיקריים של שטחי משרדים ומסחר אשר הומרו למגורים בהתאם להוראות תכנית תא/3001.

תכנית תא/3001/תע"א/3 (ג)

תכנית העיצוב האדריכלי אושרה מיום 11/6/2015 ע"י מתכנת מחוז ת"א, אדרכ' נעמי אנג'ל. התכנית מתייחסת לארבעת המגדלים בחזית לרחוב בגין.



5.2 תכנית מתאר תא/5000

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

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם השוק הסיטונאי כלול בתחום אזור תכנון 601 "צפון יפו", בייעוד ל"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ומוסד ציבורי עירוני חדש. עפ"י נספח הבינוי בתחום מתחם 701 ג' "שוק סיטונאי".

להלן סימון נשוא השומה ע"ג חלק רלוונטי מתשריט תכנית:



הוראות התכנית באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים קובעות, בין היתר, כדלקמן:
שטחי בניה:

- הרח"ק הבסיס בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות.
- רח"ק מרבי 7.5.

הוראות:

- התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקשורים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכד'.
- תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בהחלטה מנומקת, כי אין צורך בנספח.
- בקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בייעוד חזית מסחרית, למעט קומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני.

⁶ שטח רצפה (שטח עיקרי, שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר), חלקי שטח קרקע (שטח מגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור).



שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרתה יועד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- בקומות שמעל קומת הקרקע:
 - מקבץ שימושים ראשיים- מגורים, משרדים, מסחר 1⁷, תעסוקה 1⁸.
 - מקבץ שימושים נוספים- מסחר 2⁹.
 - בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד חזית מסחרית.
 - בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד ציר מעורב.

5.3 היתרי בניה

מעיון בתיק הבנין הסרוק של הנכס באתר ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב, עולה כדלקמן:

5.3.1 היתרי חפירה ודיפון

- (א) היתר בניה מס' 11-0242 מיום 6/4/2011, התיר כדלקמן:
- הריסת כל הקיים במגרש כולל חדר חשמל.
 - דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לצד רחוב החשמונאים ומגרשים הגובלים בגבול צפון-מערבי, דרך זמנית בגבול המגרש המערבי.
- (ב) היתר בניה מס' 15-0091 מיום 1/4/2015, היתר הארכת תוקף היתר בניה מס' 11-0242 לשנתיים נוספות.

5.3.2 שטחי מסחר ומבנה ציבור

- (א) היתר בניה מס' 13-0761 מיום 7/8/2013 התיר להקים במתחם "השוק הסיטונאי" הקמת "הקופסא" בתחום מגרש 1, 6, 8 ו- 242 הכוללת מסחר ומבנה ציבורי בתחום מגרש 8.
- (ב) היתר בניה מס' 16-0641 מיום 17/7/2016, התיר שינויים להיתר מס' 13-0761 שניתן ל"קופסא" במתחם השוק הסיטונאי, בתחום מגרשים 1, 6, 8 ו- 242.

⁷ מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁸ משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

⁹ מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.



(ג) היתר בניה מס' 19-0271 מיום 30/5/2019, התיר שינויים להיתרים קודמים

כמצוין לעיל בסעיף א ו-ב' (ללא שינוי במגרשים 6 ו-242) הכולל, בין היתר:

קומה 2- (מפלס 18.81-) - במגרש 1 שינוי בקירות ממ"מ מסחר.

קומה 1- (מפלס 14.85-) - ביטול שטחי מסחר, הוספת שטחי שירות (עבור אחסנה,

חדרים טכניים), שינויים במעברים לרבות שינויים בדוכנים.

קומת יציע תחתון (מפלס 11.88-) - מגרשים 1 ו-8, ביטול והוספת יציעים עבור

שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

קומת הרחוב (מפלס 8.91-) - מגרשים 1 ו-8, הוספה ושינויים בדוכנים במעברים,

שינויים בחלוקות בין החנויות, הוספת שטחי אחסנה וחדרים טכניים.

קומת יציע עליון (מפלס 5.94-) - מגרשים 1 ו-8, הוספת וביטול יציעים עבור

שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה מיום 10/5/2017 לבניין מגורים, ציבורי, מסחרי

אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20130761 והיתר בניה מס' 20160641 (לשטחי מסחר

בקומות 1-, יציע תחתון, רחוב, יציע עליון, קומה טכנית.

להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 19-0271:

מגרש	קומה	מפלס	סה"כ מסחר עיקרי	סה"כ שירות במ"ר *	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
1	מרתף 3-	-12.86	735.8	217.2	953.0
	מרתף 2- (מסחר תחתונה)	-8.78	12,579.2	10,636.5	23,215.7
	מרתף 1- (ק.גלריה)	-2.84	-	6,964.3	6,964.3
	קרקע (מסחר עליונה)	0	8,780.6	10,796.7	19,577.3
	ראשונה (ק.גלריה)	7.36	-	2,987.5	2,987.5
	סה"כ תת קרקעי		13,315.1	17,818.0	31,133.0
	סה"כ עילי		8,780.6	13,784.2	22,564.8
	סה"כ במ"ר		22,095.7	31,602.2	53,697.9
8	ביניים 1- (ק.גלריה תחתונה)	-2.97	-	881.4	881.4
	מרתף 1- (מסחר תחתונה)	-5.94	2,779.6	2,434.6	5,214.1
	קרקע (מסחר עליונה)	0	1,638.9	2,001.5	3,640.4
	ראשונה (ק.גלריה עליונה)	2.91	43.5	497.9	541.4
	סה"כ תת קרקעי		2,779.6	3,315.9	6,095.5
	סה"כ עילי		1,682.4	2,499.4	4,181.8
	סה"כ במ"ר		4,462.0	5,815.3	10,277.3
8 + 1	סה"כ תת קרקעי		16,094.6	21,133.9	37,228.5
	סה"כ עילי		10,463.0	16,283.6	26,746.6
	סה"כ במ"ר		26,557.6	37,417.5	63,975.2

* בשטחי השירות נכללים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים.

הערה- בטבלת השטחים לא נכללים שטחי החניון בקומות המרתפים למעט חלק

משטח היחידה המסחרית המושכרת לחנות חשמל (א.ל.מ) בקומת החניון העליון ושטח

שירות בגרעין הצמוד ליחידה.



5.3.3. היתרים למרתפים

- (א) היתר בניה מס' 11-1044 מיום 1/3/2012, התיר בנית 3 קומות למרתפי חניה בתחום תכנית 3001 - "כיכר השוק", למעט המרתפים בתחום מבני הציבור עבור 2,921 מקומות חניה :
במפלס מרתף (-2.00) - 1,129 מקומות חניה למגורים, גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וחדר אשפה, בתחום הקומה חדרי משאבות, מאגרי מים ושטחי אחסנה.
במפלס מרתף (-5.00) - 940 מקומות חניה (425 מקומות חניה למגורים ו- 515 חניה ציבורית), גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וכניסות למרכז המסחר.
במפלס מרתף (-8.00) - 852 מקומות חניה ציבורית, גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וכניסות למרכז המסחרי ומאגרי מים.
- (ב) היתר בניה מס' 16-0063 מיום 3/2/2016, מהווה היתר להארכת תוקף היתר בניה מס' 11-1044 לשנתיים נוספות מתאריך 1/3/2015.
- (ג) היתר בניה מס' 16-0588 מיום 14/7/2016, היתר שינויים להיתר מס' 11-1044 ולהיתר הארכה מס' 16-0063 ב"מתחם השוק הסיטונאי" שניתן ל- 3 קומות מרתפי חניה, הכוללים שינויים בכל קומות המרתף, פנימים וקונסטרוקטיביים, הוספת מחסנים, הוספת חדרי טכניים, שינויים פנימיים, במבואות הכניסה למסחר, שינויים במערך החניות והמיסעות עם הקטנת מקוות החניה מ- 2,921 ל- 2,556.
במפלס מרתף (-5.00) - ביטול החניות למגורים והפיכתו לחניה ציבורית בלבד. מספר מקומות החניה המוצע עונה על דרישות התקן לכל הפרויקט, למעט חניות עבור הדירות במגדלים.

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה (בניית מרתפי חניה למעט המרתפים בתחום מרכז הספורט) מיום 21/3/2017 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20111044 והיתר בניה מס' 20160063 והיתר בניה מס' 20160588.



להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 16-0588 :

שטחי שירות *			קומה
סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
34,950.4	-146.4	35,096.8	מרתף 4-
33,247.8	333.0	32,914.7	מרתף 3-
30,143.8	-1,692.1	31,835.9	מרתף 2-
98,342.0	-1,505.5	99,847.4	סה"כ תת קרקעי

* בשטחי השירות נכללים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים.

הערה- טבלת השטחים אינה כוללת את שטח היחידה המסחרית (חנות חשמל ושטח שירות בגרעין הצמוד ליחידה) בקומת המרתף העליון (שטח זה נכלל בהיתר בניה מס' 19-0271 כמפורט לעיל).

5.3.4. מגרש 6

ההיתרים שיפורטו להלן מתייחסים לשטחים העיליים (השטח התת קרקעי נכלל בהיתרי הבניה לקניון כמפורט לעיל).

- (א) היתר בניה מס' 13-0888 מיום 10/9/2013, התיר במתחם "השוק הסיטונאי" הקמת הבנין לצד רחוב החשמונאים (מגרש 6) בן 14 קומות מעל 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שיכלול 54 יח"ד (להשכרה), עם מסחר ושטחים לרווחת הדיירים.
- (ב) היתר בניה מס' 16-0854 מיום 28/11/2016, התיר שינויים להיתר מס' 13-0888 להקמת הבנין כאמור וכולל, בין היתר, שינויים כדלקמן:
- שינוי מפלס הכניסה הקובעת.
 - במפלס הרחוב- הגדלת השטח המסחרי לצד הרחוב, ביטול מרכז האנרגיה במפלס והעברתו למפלס +12.15 במקום השטחים לרווחת הדיירים המבוטלים.
 - הפיכת קומת היציע לקומת מסחר מלאה ללא חלוקה פנימית, במפלס +6.55 הכוללת גרעין חדרי המדרגות והמעליות, מעליות נוסעים ומשא לשימוש המסחר ועוד.
 - במפלס +12.15 קומת טכנית עם מגדלי קירור (מרכז אנרגיה המשרת את הקניון).
 - בקומות 4-14 – תכנון 11 קומות מגורים (5 יח"ד בכל קומה כולל ממ"ד לכל דירה + מרפסת).



להלן טבלת השטחים העיליים מהיתר הבניה (בכחול שלד הקומות שנבנו):

קומה	שטחים עיקריים														שטחי שרות										סה"כ עיקרי + שירות
	מגורים		מסחר		סה"כ	מקלט	ומערכות טכניות	מבואות אחסנה	מבואות וח. מדרגות	ק.עמודים מפלשות	בלטות	אחר	מוצע	בניה קיימת	סה"כ שירות במ"ר										
קיים	מוצע	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	ומערכות טכניות	מבואות אחסנה	מבואות וח. מדרגות	ק.עמודים מפלשות	בלטות	אחר	מוצע	בניה קיימת	סה"כ שירות במ"ר	קיים	מוצע	קיים	מוצע							
קומת מסחר	-	-	120.30	222.53	342.83	-30.31	108.56	-	1.12	-156.41	-	-	-77.04	332.43	255.39	598.22	-	-							
ק.גלריה	-	-	64.26	457.16	521.42	26.40	-102.79	-	30.59	-	-	-	-45.80	180.72	134.92	656.34	-	-							
קומה טכנית	-	-	-	-	-	-	528.85	5.66	-44.74	-	-	-297.37	192.40	413.57	605.97	605.97	91.28	-91.28							
1	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
2	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
3	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
4	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
5	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
6	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
7	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
8	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
9	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
10	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
11	242.36	92.03	-	-	-	15.14	19.52	-	11.35	-	-3.44	-	42.57	167.42	209.99	544.38	45.98	14.02							
12	242.36	-242.36	-	-	-	-48.97	-38.61	-	-76.40	-	-3.44	-	-167.42	167.42	-	-	45.98	-45.98							
13	242.36	-242.36	-	-	-	-48.97	-38.61	-	-76.40	-	-3.44	-	-167.42	167.42	-	-	-	-45.98							
14	208.40	-208.40	-	-	-	-24.66	-37.83	-	-64.47	-	-2.69	-	-129.65	129.65	-	-	82.79	-82.79							
נג	-	-	-	-	-	-	40.42	-	3.92	-	-	-	44.34	25.24	69.58	69.58	-	-							
סה"כ במ"ר	3,359.08	319.21	184.56	679.69	4,542.54	70.34	777.50	5.66	-56.79	-	-47.41	-297.37	117.68	3,258.07	3,375.75	7,918.29	771.81	-111.81							

התייחסות הועדה (ג)

- הוצגה בפנינו התכתבות מיום 11/8/2020 בין מנהלת תחום הרישוי לבין דימה שטיינברג מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בועדה המקומית כשמהתכתבות עולה, בין היתר, כדלקמן:
- על המגרש כיום הוקם שלד המבנה בלבד (קומת מסחר רחוב + גלריה, קומת מסחר עליונה, קומת רווחה וקומה טכנית) ועבודות הבניה הופסקו ולא מתוכננת המשכיות הבניה.
 - הבעלים של מגרש 6 יחד עם הבעלים במגרש הסמוך בחשמונאים 100 מקדמים כיום תכנית חדשה שתכלול את שני המגרשים מתוך כוונה להרוס את המבנים הקיימים ולבנות מבנה חדש לכשתאושר התכנית החדשה. החברה מבקשת לבדוק האם ישנה אפשרות למתן תעודת אכלוס עבור קומת המסחר בלבד וזאת עד לאישור התבי"ע שמקודמת באזור זה.
 - בתשובתו של מר דימה שטיינברג מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בעיריית ת"א צוין כי תוקפו של היתר הבניה שהתקבל פג בספטמבר 2019 ולצורך השלמת הבניה יש צורך בהוצאת היתר חדש או הארכה.
 - לאחר הוצאת היתר הבניה הנדרש, יהיה ניתן לשנות את מהות השלבויות, בכפוף להמצאת חוברת שלביות לאכלוס עדכנית החתום ע"י יועץ הבטיחות.
 - לאחר מילוי הדרישות הנ"ל וסיום הבניה יתבצע סיור בנכס לבדיקת התאמה להיתר ומוכנות לאכלוס.



כפי שנמסר ע"י מר אלכס סורזקו, דירקטור בחברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, לאחר קבלת התגובה של אגף הפיקוח על הבניה בועדה, בכוונת החברה לפעול בהתאם להוראות מנהל מחלקת הפיקוח להוצאת היתר בניה והשלמה הבניה וכן שינוי מהות השלבויות כדי להכשיר את שטחי המסחר שבמגרש.

במקביל החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הזכויות במגרש הצמוד להכנת תב"ע חדשה לשני המגרשים במסגרתה יורסו המבנים הקיימים ויוקם מגדל חדש בשיתוף הצדדים.

5.4 סיכום תכנוני

5.4.1. מבנה המרכז המסחרי נשוא השומה ושטחי המגורים עפ"י תב"ע תא/3001.

במהלך השנים הוצאו מספר היתרי בניה (כמפורט בסעיף 5.3), כשאישור אכלוס לשימוש במבנה המסחרי ובשטחי המרתפים התקבל המהלך שנת 2017. בהתאם לניתוח אדריכלי קיימת יתרת זכויות לניצול במגרשים 1, 6 ו-8, כמפורט להלן.

5.4.2. יתרת זכויות בניה

שטח היחידות המסחריות בקומות המסחר מוגדר כשטח עיקרי בהיתר, כשבפועל בחלק מהיחידות המסחריות בקומות נעשה שימוש בשטח עורפי לצרכי אחסנה העונה להגדרת שטח "שירות".

בהתאם לתכנית מדידה שטח עיקרי בשימוש לאחסנה הינו בפירוט, כדלקמן:

בקומת הכניסה סה"כ כ-1,017 מ"ר;

בקומת מסחר תחתונה סה"כ כ-1,075 מ"ר.

כמו כן, קיימת יתרת שטחים לניצול במגרשים השונים, כדלקמן:

מגרש 1-156 מ"ר

מגרש 6-48 מ"ר

מגרש 8-245 מ"ר

בהתאם למסמך אדריכל שהוצג בפנינו, סה"כ זכויות בניה הניתנות לניצול במתחם המסחרי הינם, לכל הפחות, כ-1,700 מ"ר.



6. מצב משפטי

כללי

ע"פ מסמך ע"ד חברת "רבע כחול נדל"ן בע"מ" מיום 12/8/2020, עולה, בין היתר, כי חברת "הרבע הכחול נדל"ן בע"מ", מחזיקה ב- 100% מהון מניותיהם של חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי (כפי שיפורט בהמשך בהסכמי הרכישה). החזקת חברת "רבע כחול נדל"ן בע"מ" בחברות הנ"ל הינה באמצעות שני תאגידים שבשליטתה המלאה, "רבע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ" ו"רבע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ".

6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתיקי רישום¹⁰ מפנקס הזכויות, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 11/08/2020, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

6.1.1 חלקה 273 (מגרש 8):

שטח רשום	8,617		
בעלויות	עיריית תל אביב-יפו, בשלמות		
חכירות	שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
	קניון העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38296/2019/2 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. הערות: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 1-2 סימון בתשריט א, צבע בתשריט ורוד, שטח: 3,714 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 1-1 ו-2 בתשריט 1-3, 1-4 סימון בתשריט א בצבע ורוד, שטח: 3,408 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 4- תשריט 1-6 סימון בתשריט א בצבע ורוד, שטח 8,617 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
משכנתאות	מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38296/2019/3 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. סימון בתשריט א', צבע בתשריט כתום. הערות: קומת מרתף 5- ומטה מס' 1-7. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים. שם הלווה: מגדלי תל אביב בע"מ ו קניון העיר תל אביב בע"מ.		
	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.		
הערות	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון * ובניה תל אביב-יפו בתנאי שטר מקורי 50514/2015/1, לטובת הועדה המקומית לתכנון * הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון * ובניה תל אביב-יפו בתנאי שטר מקורי 49728/2016/1		
	רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל: * בקומה ראשונה בשטח של 2189.5 מ"ר בצבע ירוק, מסומן באות א'. * בקומת קרקע בשטח של 1927.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות ב'.		
זיקות הנאה			

הערה- בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 בגין רכישת זירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.

¹⁰ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-01.



6.1.2. חלקה 289 (מגרש 1):

שטח רשום 38,725		
בעלויות עיריית תל אביב-יפו, בשלמות		
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
קניין העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/33 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 21,028 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 2,441 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט ג' בצבע מקווקו בשטח של 18,178 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 21,645 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 21,400 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 10,285 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 552 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 243 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 28 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/34 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת קרקע עליונה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: ב' בצבע כתום בשטח של 14,744 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 2,418 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 847 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,073 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט ג' בצבע מקווקו בשטח של 2,600 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 486 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 527 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,635 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 2,893 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 6,725 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 6,330 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 953 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 23,470 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/35 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת קרקע עליונה ומעלה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,568 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,447 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,447 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,447 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,447 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,447 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: 221 בצבע סגול בשטח של 3,447 מ"ר.		
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/36 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת קרקע עליונה ומעלה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,893 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,737 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,737 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,737 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,737 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,737 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: 222 בצבע סגול בשטח של 3,737 מ"ר.		



שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
חכירות	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/37 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלי: קומת קרקע עליונה ומעלה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: 223 בצבע סגול בשטח של 3,870 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט 223 בצבע סגול בשטח של 3,716 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: 223 בצבע סגול בשטח של 3,716 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: 223 בצבע סגול בשטח של 3,716 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: 223 בצבע סגול בשטח של 3,716 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: 223 בצבע סגול בשטח של 3,716 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: 223 בצבע סגול בשטח של 3,716 מ"ר.	
	תאריך	החלק בזכות
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
משכנתאות	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/38 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלי: קומת קרקע עליונה ומעלה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,650 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר.	
	תאריך	החלק בזכות
הערות	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניין העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ. רשומות 3 משכנתאות מדרגה ראשונה מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מס' שטרות 38361/2019/1,2,3). רשומות 4 משכנתאות מדרגה שנייה מיום 21/07/2019, לטובת לאומי פרטנרס בע"מ, על סכום של 400,000,000 ש"ח, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מס' שטרות 38361/2019/4,5,6,7). הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.	
	תאריך	החלק בזכות
זיקות הנאה	רשומות 8 הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח). רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 15/08/2019, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: 1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם בהסכמים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהיו רכוש משותף. 2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם בהסכמים בצבע תכלת בקומת מרתף 1- יועדו לשמש את חברת החשמל ולא יירשמו כחלק מבית משותף. 3. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם בהסכמים בצבע חום יועדו לשמש כשטחים ציבוריים של עיריית תל אביב יפו. 4. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם בהסכמים בצבע ורוד מקוקו בקומת כניסה ראשית יועדו לשמש עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל. רשומה עהרת אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 21/07/2019, לטובת מגדלי גינדי תל אביב בע"מ, על החכירה של שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ. הערות: קרקע מגדל מס' 4. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 21/07/2019, לטובת מגדלי גינדי תל אביב בע"מ, על כל הבעלים. הערות: קרקע מגדל מס' 4.	
	תאריך	החלק בזכות
זיקות הנאה	רשומה זיקת הנאה מתאריך 07/01/2018 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 27.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות א'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר לרכב בקומת קרקע בשטח של 462.7 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ז'. בקומת קרקע בשטח של 260.1 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ח'. בקומת מרתף 1- בשטח של 1,061.5 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ט'. בקומת מרתף 1- בשטח של 1,381.1 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות י'. בקומת מרתף 2- בשטח של 2,035 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות יא'. בקומת מרתף 3- בשטח של 980.9 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות יב'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות למעבר תשתיות בקומת קרקע בשטח של 369.6 מ"ר צבוע סגול מסומן באות יג'. בקומת קרקע בשטח של 271.7 מ"ר צבוע בצבע סגול מסומן באות יד'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'. בקומת קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ב'. בקומת קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ג'. בקומת קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ד'. בקומת קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ה'. בקומת קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ו'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 13/08/2019 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר לטובת הציבור ולהולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 377.4 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות ל'. זכות מעבר לטובת הציבור ולהולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 610 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות מ'. זכות מעבר לציבור ולהולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 342.6 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות נ'.	
	תאריך	החלק בזכות

הערה- בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 בגין רכישת דירות בפרויקט

המגורים שאינם רלוונטיות לנשוא השומה.



6.1.3. חלקה 290 (מגרש 6):

שטח רשום			1,679
בעלויות			עיריית תל אביב-יפו, בשלמות
שם החוכר	תאריך	החלקה	בשלמות
שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות	
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/4 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. הערות: מפולס: קומת מרתף 1- בתשריט 102-3. סימון בתשריט ג' בצבע סגול בשטח של 278 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 102-4. סימון בתשריט ג' בצבע סגול בשטח של 278 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 102-5. סימון בתשריט ג' בצבע סגול בשטח של 278 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 102-6. סימון בתשריט ג' בצבע סגול בשטח של 278 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 102-7. סימון בתשריט ג' בצבע סגול בשטח של 278 מ"ר.			
שם החוכר	תאריך	החלקה	בשלמות
קניין העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות	
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/5 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. הערות: מפולס: קומת קרקע עליונה ומעלה בתשריט 102-1. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 1,030 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 102-2. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 1,479 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-3. סימון בתשריט ב' בצבע סגול בשטח של 1,201 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 102-4. סימון בתשריט ב' בצבע סגול בשטח של 1,252 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 102-5. סימון בתשריט ב' בצבע סגול בשטח של 1,261 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 102-6. סימון בתשריט ב' בצבע סגול בשטח של 248 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 102-7. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 248 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.			
שם החוכר	תאריך	החלקה	בשלמות
מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות	
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/6 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה.			
רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של מגדלי לב תל אביב בע"מ וקניין העיר תל אביב בע"מ.			
הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.			
הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.			
רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת חלקה 244 בגוש 7104 (רכוש משותף). תיאור הזיקה: בבליטות מעל הדרך לשימוש לצרכי חניה. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות א'. בקומת קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ב'. בקומת קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ג'. בקומת קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ד'. בקומת קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ה'. בקומת קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ו'.			



6.1.4. חלקה 291 (דרך 242):

שטח רשום			6,580
ייעוד			דרך
המקרקעין			עיריית תל אביב-יפו, בשלמות
בעלויות			שם החוכר
שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ			תאריך
21/07/2019			החלקה בזכות
בשלמות			
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/33 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט: 1 בצבע סגול בשטח של 2,730 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט: 1 בצבע סגול בשטח של 2,730 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 103-4. סימון בתשריט: 1 בצבע סגול בשטח של 2,730 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 103-5. סימון בתשריט: 1 בצבע סגול בשטח של 2,730 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 103-6. סימון בתשריט: 1 בצבע סגול בשטח של 2,730 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 103-7. סימון בתשריט: 1 בצבע סגול בשטח של 2,730 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.			
שם החוכר			תאריך
קניון העיר תל אביב בע"מ			החלקה בזכות
21/07/2019			בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/35 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 103-4. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 103-5. סימון בתשריט ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.			
שם החוכר			תאריך
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ			החלקה בזכות
21/07/2019			בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/37 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט 4 בצבע סגול בשטח של 1,398 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 103-4. סימון בתשריט 4 בצבע סגול בשטח של 1,398 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 103-5. סימון בתשריט 4 בצבע סגול בשטח של 1,398 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 103-6. סימון בתשריט 4 בצבע סגול בשטח של 1,398 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 103-7. סימון בתשריט 4 בצבע סגול בשטח של 1,398 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.			
שם החוכר			תאריך
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ			החלקה בזכות
21/07/2019			בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/38 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלס: קומת קרקע עליונה ומעלה בתשריט 101-1. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,650 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 101-2. סימון בתשריט 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 101-3. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 101-4. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 101-5. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 101-6. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 101-7. סימון בתשריט: 224 בצבע סגול בשטח של 3,532 מ"ר.			

חכירות



שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/38 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט: 3 בצבע סגול בשטח של 837 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 103-4. סימון בתשריט: 3 בצבע סגול בשטח של 837 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 103-5. סימון בתשריט: 3 בצבע סגול בשטח של 837 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 103-6. סימון בתשריט: 3 בצבע סגול בשטח של 837 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 103-7. סימון בתשריט: 3 בצבע סגול בשטח של 837 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/38 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת מרתף 1- בתשריט 103-3. סימון בתשריט: 2 בצבע סגול בשטח של 844 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 103-4. סימון בתשריט: 2 בצבע סגול בשטח של 844 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 103-5. סימון בתשריט: 2 בצבע סגול בשטח של 844 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 103-6. סימון בתשריט: 2 בצבע סגול בשטח של 844 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 103-7. סימון בתשריט: 2 בצבע סגול בשטח של 844 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניין העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ. רשומות 3 משכנתאות מדרגה ראשונה מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מס' שטרות 38361/2019/1,2,3). רשומות 4 משכנתאות מדרגה שנייה מיום 21/07/2019, לטובת לאומי פרטנרס בע"מ, על סכום של 400,000,000 ש"ח, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מס' שטרות 38361/2019/4,5,6,7).		
הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל. רשומה עהרת אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 21/07/2019, לטובת מגדלי גינדי תל אביב בע"מ, על החכירה של שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ. הערות: קרקע מגדל מס' 4. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 21/07/2019, לטובת מגדלי גינדי תל אביב בע"מ, על כל הבעלים. הערות: קרקע מגדל מס' 4.		
רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 32 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017, לטובת עיריית תל אביב יפו. תיאור הזיקה: זכות מעבר לתשתיות בקומת הקרקע בשטח של 93.4 מ"ר צבוע בצבע סגול ומסומן באות א'. רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017, לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות למעבר תשתיות בקומת קרקע בשטח של 369.9 מ"ר בצבע סגול מסומן באות יג'. בקומת קרקע בשטח של 271.7 מ"ר צבוע בצבע סגול מסומן באות יד'.		

הערה- בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 בגין רכישת דירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.



6.2 מערכת הסכמים לרכישת הזכויות והקמת הפרויקט

רקע

- חברת רבוע כחול נדל"ן וחברת גינדי מחזיקות כ"א באמצעות חברות שבשליטתן ב- 50% מהון המניות בכל אחת מהחברות "קניון העיר תל אביב בע"מ" (המחזיקה בשטחי המסחר במתחם) ובחברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" (המחזיקה בשטחי המגורים במתחם) (להלן: "החברות").
 - חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" חתמו בניהן על הסכם שיתוף ביום 15/4/2010 לאור הצפי לחתימה על הסכמי רכישת הזכויות במתחם מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
 - בתאריך 3/6/2010 חתמו החברות על הסכמים לרכישת הזכויות מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
 - בתאריך 22/12/2019 רכשה חברת רבוע נדלן את חלקה של חברת גינדי בזכויותיה בחברות (50%) ובכך הפכה להיות בעלת 100% מהזכויות במתחם.
- יודגש כי חוות הדעת אינה כוללת את שטחי המגורים במתחם אלא רק את שטחי המסחר.**

6.2.1 הסכם שיתוף

הוצג בפנינו הסכם שיתוף מיום 15/04/2010, שנחתם בין חברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" לבין חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ", ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כללי

הואיל ועיריית תל אביב-יפו וחברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ עתידות להתקשר עם הצדדים בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, בהסכמים למכירת זכויות החכירה במקרקעי העירייה שבמתחם "השוק הסיטונאי", עליהם מתוכנן להיבנות פרויקט למגורים ולמסחר. והצדדים מעוניינים להגדיר ולקבוע את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר לפרויקט ולשיתוף ביניהם.

חלקה של חברת המגורים בפרויקט

מלוא הזכויות בשטחי מתחם המגורים (למעט השטח המיועד למסחר נלווה בבנייני המגורים לאורך הרחוב - שהזכויות בו תוקנינה לחברת הקניון) ומלוא זכויות הבניה בגנים, מלוא הזכויות במגרש מס' 6 וכן חניות תת קרקעיות במספר השווה לכפליים ממספר יחידות הדירור שתיבנינה במתחם המגורים וחניות במגרש מס' 6 עפ"י תקן והתב"ע בהתאם ליתר הייעודים אשר ייבנו בו בפועל, וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות מעברים ובמיסעות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, ככל שידרש, חלקה היחסי של חברת המגורים בפרויקט יחשב כ- 60% ממקרקעי הפרויקט.

מלוא שטחי מתחם המגורים ומגרש מס' 6 יהיו קניינה הבלעדי של חברת המגורים.



חלקה של חברת הקניון בפרויקט

מלוא הזכויות בשטחי הקניון ומלוא זכויות הבניה בגינם, וכן כל החניות מכל מין וסוג בפרויקט הרוכשת למעט אלו שייוחדו לחברת המגורים כאמור לעיל וכן חניות האורחים בפרויקט בהתאם לתב"ע – קרי 20% מכפליים מס' יחידות הדיור שתיבניה במתחם המגורים, במגרש מס' 6 וביתרת המקרקעין, הכל בכפוף למתחייב עפ"י התב"ע, וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות במעברים ובמיסעות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, וככל שיידרש, חלקה היחסי של חברת הקניון בפרויקט ייחשב כ- 40% ממקרקעי הפרויקט.
מלוא שטחי הקניון יהיו קניינה הבלעדי של חברת הקניון.

בנוסף בהסכם סעיפים הקובעים את זכויות והתחייבויות הצדדים, השיתוף במקרקעי הפרויקט וייחוד השימוש והחזקה - כמפורט בהסכם.

6.2.2. הסכמי רכישה מעיריית ת"א וחברת השוק הסיטונאי

(א) הסכם רכישת הזכויות מחברת השוק הסיטונאי

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 03/06/2010 שנערך בין חברת "שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" (להלן: "החברה") לבין החברות "מגדלי תל אביב בע"מ" (להלן: "חברת המגורים") וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") (חברת המגורים וחברת הקניון יקראו להלן: "הרוכשת", ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר:

זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעי החברה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. מקרקעי החברה נושאים זכויות בנייה של 53,400 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 14,200 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו- 10,320 מ"ר שטחים עיקריים במגרש מס' 6, הכל לייעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תב"ע, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המרקמית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר ייכללו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו ע"י הרוכשת במסגרת פרויקט הרוכשת, יצטברו לסך כולל של לפחות 22,924 מ"ר שטחי שירות אך לא יותר מהמקסימום המותר עפ"י תכנית תא/3001.

הערה שלנו- פירוט שטחי הממכר, כולל שטחים בבעלות העירייה, כמפורט בהסכם ובתשריטים המצורפים להסכם.



התמורה

תמורת הממכר תשלם הרוכשת לחברה תמורה בסיסית בסך כולל של 720,480,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.
בנוסף לתמורה הבסיסית, תשלם חברת המגורים לחברה תמורה נוספת ביחס לשטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

(ב) הסכם רכישת הזכויות מעיריית ת"א

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 03/06/2010 שנערך בין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") לבין החברות "מגדלי תל אביב בע"מ" (להלן: "חברת המגורים") וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") (חברת המגורים וחברת הקניון יקראו להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר:

- א. זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעי העירייה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. במקרקעי העירייה נושאים זכויות בנייה של 9,240 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 5,800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, הכל לייעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תכנית תא/3001, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המרקמית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר ייכללו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו ע"י הרוכשת במסגרת פרויקט הרוכשת, יצטברו לסך כולל של לפחות 22,924 מ"ר שטחי שירות אך לא יותר מהמקסימום המותר עפ"י תכנית תא/3001.
- ב. זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעין המהווים חלק ממגרש מס' 8, להוציא מקרקעי 40 מקומות חניה שיימסרו לעירייה, כמפרט בהסכם.
- זכויות החכירה במקרקעי הזכויות הנוספות מאפשרות ניצול זכויות בניה כדלקמן:
1. זכויות בניה להקמת 4,500 מ"ר שטחים עיקריים (להלן: "שטחי המסחר הנלווים").
 2. זכויות בניה להקמת 215 מקומות חניה בנויים, בקומת מרתף 4- וכן זכויות בניה להקמת מקומות חניה נוספים בקומת מרתף 5-. שטחי החניה ישמשו כחניון ציבורי.
- הערה שלנו- פירוט שטחי הממכר, כמפורט בהסכם ובתשריטים המצורפים להסכם.



התמורה

תמורת הממכר תשלם הרוכשת לעירייה תמורה בסיסית בסך כולל של 229,520,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.
בנוסף לתמורה הבסיסית, תשלם חברת המגורים לעירייה תמורה נוספת ביחס לשטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

הסכם רכישת מחצית מהזכויות מחברת גינדי 6.2.3

הוצג בפנינו הסכם מיום 22/12/2019 שנחתם בין חברת "גינדי מגורים תל אביב בע"מ" (להלן: "גינדי מגורים") וחברת "גינדי מסחר תל אביב בע"מ" (להלן: "גינדי מסחר") (יחד ולחוד - "המוכרים") לבין חברת "רבע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ" (להלן: "רבע מגורים"), "רבע נדלן שוק ת"א מסחר בע"מ" (להלן: "רבע מסחר") וחברת "רבע כחול נדל"ן" (להלן: "רבע נדל"ן") (יחד ולחוד - "הקונים"), ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גינדי מסחר הינה הבעלים הבלעדי של 50% (לרבות בדילול מלא)¹¹ מהון המניות המונפק והנפרע של קניון העיר ת"א בע"מ וגינדי מגורים הינה הבעלים הבלעדי של 50% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של מגדלי לב תל אביב בע"מ וגינדי מגורים הינה הבעלים והמחזיק הבלעדי של 50% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של ניהול בניינים- מגדלי לב תל אביב בע"מ (מניות הנמכרות בכל אחת מהחברות רשומות על שם בנק פועלים שירותי נאמנות בע"מ בהתאם להסכמי המימון שהגדרתם בהסכם).

רבע מסחר הינה הבעלים של 50% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הקניון, ורבע מגורים הינה הבעלים של 50% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המגורים, ורבע מגורים הינה הבעלים של 50% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול.

הממכר

מניות מסחר הנמכרות, מניות מגורים הנמכרות, מניות ניהול הנמכרות והזכויות הנלוות לכל אחת מהמניות האמורות, וכן יתרת קרן הלוואות המגורים ויתרת קרן הלוואות המסחר ושטרי ההון, כמפורט בהסכם.

¹¹ הגדרת המונח כמפורט בסעיף 1.4.1 בהסכם.



תקופת הביניים

בתקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם זה וסיומה עם השלמת עסקה זו במועד

ההשלמה (תקופת הביניים), המוכרים מתחייבים, יחד ולחוד כי :

1. לא יתקשרו ולא יתחייבו להתקשר בכל הסכם בקשר עם הממכר.
2. יודיעו לקונים סמוך לאחר היוודע להם, על כל טענה ו/או דרישה אשר תועלה בקשר עם הממכר ועל כל בדיקה של רשות מוסמכת או חקירה של רשות מוסמכת שתיפתח כלפי או בקשר עם הממכר.

בתקופת הביניים הצדדים ימשיכו לפעול בקשר עם חברת הקניון חברת המגורים בהתאם להסכמים הקיימים בין הצדדים (למעט בקשר עם ההלוואות העודפות, אשר מבלי לגרוע מזכויות רבוע נדלן בגין – בתקופת הביניים לא יידרש פרעון).

תנאי מתלה

1. קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה נשוא הסכם זה, וזאת עד ולא יאוחר מתום 90 יום ממועד חתימת הסכם זה, כמפורט בהסכם.
2. אישור עיריית תל אביב להעברת המניות הנמכרות לקונים וכן לביטול התחייבות גינדי השקעות 1 בע"מ ודירות יוקרה בע"מ, כמפורט בהסכם.

העסקה, חתימה והשלמה

במועד חתימת ההסכם תעביר רבוע נדלן סך כולל של 229,430,370 ₪ לנאמנות (סך של 138 מיליון ₪ בגין מרכיב המסחר בפרויקט, 87 מיליון ₪ בגין מרכיב המגורים בפרויקט וכן 4,430,370 ₪ בגין סכום המע"מ בגין הריבית על קרן הלוואות המגורים), בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

הערה- סכום התמורה כאמור ששולם ע"י רבוע כחול הינו בהתייחס להתחייבויות של חברת הקניון (המרכיב המסחרי) והתחייבויות של חברת המגורים כשחלקם התחייבויות חוץ מאזניות.

בכפוף להוראות ההסכם ולתנאי המתלה - במועד ההשלמה, יתכנסו הצדדים במשרדי הנאמן והקונים ירכשו ויקבלו מהמוכרים את הממכר.

בנוסף, בהסכם מנגנון שיפוי, כמפורט בהסכם.



6.3 מסמך עו"ד החברה + שטרי חכירה

6.3.1 מסמך עו"ד החברה

- הוצג בפנינו מסמך אישור בדבר זכויות קנייניות – השוק הסיטונאי – רבוע כחול נדלן בע"מ מיום 12/8/2020, החתום ע"י הגב' שרית לויתן, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:
- למיטב ידיעת הח"מ, החברה מחזיקה ב- 100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ וחברת מגדלי תל אביב בע"מ המחזיקות בזכויות בפרויקט בשוק הסיטונאי. החזקות החברה חברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבוע נדלן שוק ת"א מגורים בע"מ ורבוע נדלן שוק ת"א מסחר בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם.
 - בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV", שטחי חניות ושטחים נוספים.
 - למיטב ידיעת החברה, חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

6.3.2 שטרי חכירה

שטרי החכירה כוללים הסכם תנאים מיוחדים שנחתמו מיום 31/3/2019 (הסכם אחד לחלקות 289-291 והסכם נוסף נפרד לחלקה 273) בין עיריית ת"א (להלן: "המחכיר") לבין קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "החוכר"), מהם עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

עיקרי התנאים עפ"י ההסכמים:

תקופת החכירה - תקופה המסתיימת בתאריך 31/08/2099.

דמי חכירה - דמי החכירה בגין זכויות החוכר עפ"י חוזה זה שולמו במלואם ע"י החוכר למחכיר כאמור בהסכם, כתנאי לחתימת חוזה חכירה זה. בגין כל שינוי של התב"ע או הקלה, כהגדרתם בחוק שיאושרו מיום מתן תוקף כדין לתב"ע ואילך, שיעלו את ערך המוחכר, ואשר ימומשו ע"י החוכר, ו/או בגין כל שינוי בנפחי הבניה ו/או בשימושים, אשר ימומשו כאמור, ישלם החוכר למחכיר את מלוא שווי ההשבחה שתיוסף לתבע כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר.

מטרת החכירה - המוחכר מוכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.



קיבולת הבניה - קיבולת הבניה המותרת עפ"י חוזה זה היא כמפורט בחוזה.

סיום תקופת

החכירה - בתום התקופה ינהג המחכיר בהתאם לתנאים שינהגו באותה עת

אצל המחכיר, אם יחליט להאריך את החכירה.

בתום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, לפי העניין,

מתחייב החוכר לפעול כדלקמן :

א. לפנות את המוכר וכל הבנוי עליו מכל הבנוי וכו' וחופשיים מכל

שיעבוד וכו' ובמצב תקין לתפעול ולהשיבם למחכיר ללא תמורה,

ללא כל הודעה מהמחכיר ומבלי שהמחכיר יהיה חייב בתשלום

כלשהו לחוכר.

ב. לבטל את הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכל

הקשור בכך.

ג. לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או ייגרמו

והאחריות בגינם חלה על החוכר.

רישום בית משותף- בהסכמים מצוינים תנאים ודרך פעולה לרישום המתחם כבית

משותף/בית משותף מורכב, לפי העניין. בין היתר עלויות הרישום

יחולו על החוכר.

ריכוז השטחים לגביהם נרשמה חכירה לטובת חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ"

בכל אחת מהחלקות (עפ"י שטרי החכירה ותשריטי החכירה המצורפים) :

חלקה	273	289	290	291
שטח רשום במ"ר	8,617	38,725	1,679	6,580
קרקע עליונה ומעלה	-	-	1,030	-
קרקע תחתונה	3,714	21,028	1,479	-
מרתף 1-	3,408	20,619	1,201	771
מרתף 2-	3,408	21,645	1,252	771
מרתף 3-	-	21,400	1,261	771
מרתף 4-	8,617	10,285	248	-
מרתף 5- ומטה	-	823	248	-

הערה- קיימים תנאים וסעיפים נוספים, כמפורט בהסכם.



6.4 הסכמי שכירות:

להלן הערות כלליות לעניין הסכמי השכירות השונים במתחם:

1. העמסות - שיעור העמסה מקובל בקניון ובחנויות הרחוב - 15%.
2. שטחים פנויים (חנויות) ושיעור תפוסה
קיימים שטחים פנויים לגביהם מתנהל מו"מ לקראת חתימה לאכלוס, כמו כן מבוצעים שינויי מיקומים בחנויות בקניון, כמפורט בנתוני השכירות.
סה"כ שיעור תפוסה ממוצע בקניון ובשטחי המסחר ברחוב הינו כ-78%.
בנוסף, שטחי אחסנה פנויים של כ- 2,000 מ"ר (כ- 862 מ"ר מחסנים שהוסבו ממגורים למסחר במפלס קרקע תחתונה של הקניון + כ- 1,142 מ"ר מחסנים במפלסי קומות ביניים בקניון, חלקם מהווים גלריות אחסנה בחנויות קיימות) וכ- 560 מ"ר שטחי ממ"מים פנויים אשר לא הובאו בחשבון באומדן השווי.
קיים שטח למשרדי הנהלה (כ- 58 מ"ר) ומחסני הנהלה במפלס קרקע תחתונה, אשר לא הובא בחשבון באומדן השווי.
3. חוזים חדשים והארכות
בחודש מרץ/אפריל במהלך שיא משבר הקורונה (כמו גם במאי) הוארכו / נחתמו מספר הסכמי שכירות.
להלן טווח שכירויות בהסכמים חדשים:
מרתף עליון - כ- 125 ש"ח למ"ר
קרקע תחתונה - הארכות חוזים/מימושי אופציות לפי 222 - 569 ש"ח למ"ר.
קרקע עליונה - כ- 220 - 600 ש"ח למ"ר.
לגבי 2 יחידות אשר פונו לאחרונה מתנהל מו"מ, כשהשוכרים הקודמים אשר פינו את היחידות ישלימו את דמי השכירות עד לסך של 334 ש"ח למ"ר, עד למרץ 2022.



4. הכנסות נוספות

■ הכנסות מדוכנים, ממחסנים

הכנסות מדוכנים, מחסנים כמפורט בטבלאות.

■ הכנסות מתוספת פדיון ופרסום

למרבית השוכרים חלופת פדיון, כשלמרביתם אין תוספת פדיון מעבר לדמ"ש בסיסיים.

להלן ריכוז נתוני הכנסות מפדיון ופרסום לשנת 2019 ומחצית שנת 2020, עפ"י נתוני

החברה

סוג/שנה	2019	מחצית ראשונה 2020
רווח מפרסום ופדיון	1,260,019 ₪	255,000 ₪

הערה - יובהר כי הקניון היה סגור במהלך חודש מרץ עד תחילת חודש מאי 2020.

5. רווח מניהול המתחם ומחשמל בצובר

ניהול המרכז המסחרי מתבצע ע"י החברה.

בנוסף לדמ"ש משלמים השוכרים דמי ניהול ואחזקה. כמו כן, קיים רווח ממכירת חשמל בצובר.

בהתאם להסכמי השכירות והניהול, השוכרים מחויבים בתשלום של עלויות התפעול המלאות של הקניון בתוספת של 15% אחוז המהווים את רווחי הניהול.

6. הכנסות מחניון

החניון מתופעל עי החברה למזדמנים ולמנויים.

טווח שכירויות למנויים (חניה צפה) הינו 1,000-1,200 ₪ + מע"מ/ חודש.

החברה במו"מ לקראת חתימה עם חברה חיצונית לתפעול החניון לפי דמי שכירות בסיסיים + תוספת בונוסים בהתאם לגידול בהכנסה לחניה.

להלן ריכוז רווח מתפעול החניון עפ"י נתוני החברה

סעיף/שנה	2019	מחצית ראשונה 2020
רווח תפעולי	4,016,809 ₪	1,893,432 ₪

הערה: החברה פועלת לשיפור הפעילות התפעולית של החניון, תוך צמצום הטבות והנחות בתעריפי החניה, כך שעם התייצבות הקניון כמו גם לאור מיקומו האסטרטגי וגודלו, יהפוך הקניון לרכיב הכנסה משמעותי אשר אינו מתבטא באופן מלא בשלב זה.

הערה: סה"כ הכנסות צפויות מסעיפי הניהול, הפרסום, תוספת הפדיון ומכירת החשמל המבוסס על נתוני החברה מסתכמות לסך של כ-6.5 מ"ש"ח.



7. היסטוריה של הנכס

7.1 עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

מחצית מהזכויות בנכס נשוא השומה נרכשו ע"י רבוע נדל"ן ב- 22/12/2019, כמפורט בסעיף 6.2.3.

7.2 חוות דעת קודמות ב- 3 שנים האחרונות

הוצגה בפנינו חוות דעת שמאית (נערכה לצורך הכללת שווי הנכס בדו"חות הכספיים של החברה - IFRS), שנערכה לנכס הנדון ע"י משרד שמאים גרינברג אולפין ושות', למועד הקובע 31/12/2019.

שווי זכויות החברה בנכס נקבע לסכום של 1,620,000,000 ₪, ללא מע"מ.

למועדים קודמים נוספים שנערכו ע"י המשרד נקבע שווי הזכויות כדלקמן:

למועד 30/6/2019 - נקבע סכום של 1,620,000,000 ₪ ללא מע"מ,

למועד 31/12/2018 - נקבע סכום של 1,650,000,000 ₪ ללא מע"מ,

למועד 31/12/2017 - נקבע סכום של 1,759,750,000 ₪ ללא מע"מ.



8. נתוני השוואה

נבחנו נתוני השוואה למסחר מהסביבה לנכסים בעלי מאפיינים דומים כביקורת לדמ"ש המתקבלים בנכס.

8.1 להלן נתוני השוואה לדמי שכירות לשטחי מסחר בקניונים ומרכזי מסחר:

8.1.1. בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י רלי טרייסטמן אגמי, שמאית מקרקעין, לצורך

קביעת השווי ההוגן של מתחם "גני שרונה"- מתחם מערבי (מתחם מסחרי הכולל 15 מבנים לשימור), למועד קובע 31/12/2019, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים ראויים (בהתאם לממוצע תשלומים בפועל), בפירוט כדלקמן:

- בקומת קרקע - 265 ₪ למ"ר
- בקומות עליונות - 157 ₪ למ"ר

8.1.2. בהתאם למידע הקיים בדוח התקופתי ושנתי של "קבוצת עזריאלי" לשנת 2019, דמי השכירות החודשיים הממוצעים "בקניון עזריאלי" הינם בגבולות של כ- 319 ₪/מ"ר.

8.1.3. בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משה פרידמן ורענן דוד, שמאי מקרקעין, לצורך קביעת השווי ההוגן של "קניון רמת אביב", למועד הקובע 31/12/2019, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מליסרון בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים ממוצעים בקניון בגבולות של כ- 488 ₪/מ"ר.

8.1.4. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, דמ"ש ממוצעים לשטחים מסחריים בפרויקט מסחר ומשרדים על ציר מנחם בגין (בחלק הצפוני, בסמוך לשדרות שאול המלך) הינם בטווח של 200-240 ₪/מ"ר בקומת קרקע ו- 100-110 ₪/מ"ר בקומה ראשונה.

8.1.5. בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י ירון ספקטור, שמאי מקרקעין, לצורך קביעת השווי ההוגן של חלקים מסוימים ממגדל "פלטינוס", למועד הקובע 30/09/2019, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת רבד בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים לשטח מסחרי המשמש כמסעדה בקומת הקרקע בגבולות של כ- 279 ₪/מ"ר.



8.2 להלן נתוני השוואה למקומות חניה

8.2.1 עסקאות מכר למקומות חניה

א. להלן נתוני עסקאות מכר למקומות חניה בסביבה מאתר רשות המיסים

תאריך	מיקום	כמות חניות שנרכשו	מחיר	מחיר למקום חניה
13/11/2019	מגדל H	1	230,000 ₪	230,000 ₪
07/10/2019	מגדל H	1	222,500 ₪	222,500 ₪
19/09/2019	בית קרדן	3	800,000 ₪	266,667 ₪
27/08/2019	מידטאון	1	125,000 ₪	125,000 ₪
26/06/2019	מגדל H	1	250,000 ₪	250,000 ₪
04/04/2019	בית קרדן	1	140,000 ₪	140,000 ₪
27/01/2019	מגדל H	1	250,000 ₪	250,000 ₪
30/12/2018	מידטאון	1	300,000 ₪	300,000 ₪
31/10/2018	מגדל H	1	250,000 ₪	250,000 ₪
09/08/2018	מגדל H	1	220,000 ₪	220,000 ₪

ב. בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 06/01/2020, חברת כלל ביטוח רכשה מטדי שגיא את 4 הקומות העליונות במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה, ששטחן הכולל הוא כ- 5,000 מ"ר. כחלק מהעסקה תקבל חברת כלל 60 חניות שמורות וכן מחסנים בפרויקט. ניתוח העסקה משקף שווי של כ- 275,000 - 250,000 ₪ למקום חניה.

ג. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, נמכרו בשנת 2019, מקומות חנייה לפי 180 אש"ח למקום. כמו כן, הושכרו בשנת 2019 כ- 200 מקומות חנייה לפי טווח מחירי שכירויות של כ- 950 ₪ למקום (על בסיס מקום "צף") ועד כ- 1,500 ₪ למקום שמור.

ד. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במגדל משרדים ברח' הארבעה, עפ"י חוזה מכר משנת 2017, נמכרו 48 מקומות חנייה תמורת 250,000 ₪/מקום ו-11 מקומות חנייה כפולים תמורת 375,000 ₪/מקום. בנוסף, באותו הפרויקט הודיעה קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ על מכירת כ- 100 מקומות חניה בבנין הדרומי בפרויקט, לצד ג' לו קשרים עסקיים עם בעלי השליטה בחברה, תמורת כ- 25,000,000 ₪. מחיר העסקה משקף כ- 250,000 ₪ למקום חניה.



ה. פרויקט יונייטד שרונה, תל אביב- לפי פרסום מיום 20/10/2017 חברות אפריקה ישראל ומליסרון רכשו את החניון הציבורי בפרויקט שיבנה תמורת 51 מיליון ₪. החניון הציבורי ביונייטד שרונה כולל 268 חניות וממוקם במרתפי הפרויקט, קומות 3-, ו-2, מעל החניון המוקצה לדיירים. העסקה משקפת כ- 190,000 ₪ למקום חניה. הערה שלנו: יובהר כי, ממועד העסקה חלה עלייה במחירי מכירה של מקומות חניה באזור, כמו גם צמצום תקן חניה.

8.2.2. נתוני דמי שכירות מקומות חניה

א. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו בשנת 2019 כ- 200 מקומות חניה לפי טווח מחירי שכירויות של כ- 950 ₪ למקום (על בסיס מקום "צף") ועד כ- 1,500 ₪ למקום שמור.

ב. בחוות דעת שנערכה למועד הקובע 31/08/2018, להערכת שווי הזכויות בפרויקט "מגדלי אלון", הכוללים שני מגדלים בני 42 קומות משרדים מעל 6 קומות מרתפים משותפים הכוללים חניון ציבורי, הושכרו "חניות צפות" לפי דמ"ש שבגבולות 750-950 ₪/מקום. חניות שמורות הושכרו לפי דמ"ש חודשיים שבגבולות 1,250-1,500 ₪/מקום.

ג. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, נכון לנובמבר 2018, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתפי חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, הושכרו מקומות חניה לשוכר מהותי השוכר 137 מקומות חניה לפי דמ"ש חודשיים של כ-940 ₪/מקום. יובהר כי דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בין 715-830 ₪/מקום, כולל דמי ניהול וארנונה, ולמקום שמור דמ"ש הינם כ- 1,000-1,500 ₪/מקום בהתאם במפלס בו מושכרת החניה.

8.3. נתוני סקר נת"מ למקומות חניה

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון השני לשנת 2019, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למקומות חניה, כדלקמן:

במבני משרדים מסוג "Class A" בעיר תל אביב:

- בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,000 ₪/מקום חניה.
- בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,136.67 ₪/מקום חניה.



9. גורמים ושיקולים

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

- 9.1 **נשוא השומה** - זכויות החברה במתחם מסחרי הידוע בשם "TLV MALL" הכולל 2 קומות מסחר עיליות מעל 2 קומות מרתף לו משוייכות 1,057 חניות וחנויות חזיתיות לרחוב החשמונאים וקרליבך, הבנויים בתחום מגרשים (חלק) 1 ו- 8 ומגרש 6 (בשלמות) עפ"י תב"ע תא/3001 [חלק מחלקות 289 ו- 273 וחלקה 6], רחוב קרליבך והחשמונאים, מתחם ה"שוק הסיטונאי", שכונת גני שרונה", תל אביב-יפו.
- הערה- נשוא חוות הדעת מהווה את השטחים המסחריים והחנויות המיוחסות.**
- 9.2 מיקום המתחם המסחרי בסמוך למרכז העיר תל אביב-יפו במתחם מגורים הכולל 10 בניינים ו-4 מגדלים (שני מגדלים נבנו ואוכלסו, המגדל השלישי בשלבי בניה ראשוניים והמגדל הרביעי טרם הוקם) כמו גם מבנה ברמת שלד בשימושי מסחר (כחלק מנשוא השומה) מעליו מתוכנן מגדל לדב"י, ובצמוד למוקדי בילוי דוגמת הסינמטק והבימה. בסמוך לקניון תחנת הרכבת הקלה "קרליבך" (הקו האדום) שצפי להתחלת פעילותה הינו בשנת 2022 ומתחם חסן עראפה שיכלול מגדלי משרדים, מגורים ומלונאות (חלקם בבניה).
- 9.3 הנכס מושכר בתפוסה של כ- 78% [בהתייחס להסכמות מסחריות], בתמהיל שימושים הכולל חנויות בתחום המזון המהיר וההסעדה, ביגוד ואופנה, חנויות למוצרי צריכה ועוד.
- 9.4 בתחום מפלסי החניון (2-) ו- (1-) 1,571 חניות המשמשות כחניון ציבורי פתוח בתשלום.
- ממניין החניות 1,057 חניות מיוחסות לחברת הקניון (הופחתו חניות בבעלות חברת המגורים במתחם, חניות העירייה וחניות נוספות על חשבונם בין היתר מתוכנן הכשרת שטחי מסחר). לחניון 3 כניסות (מהרחובות קרליבך, החשמונאים ומדרך מנחם בגין) ושתי יציאות (לרחוב קרליבך ולדרך מנחם בגין).
- 9.5 מצב תכנוני ורישוי- בנכס יתרת זכויות בניה לניצול בקומת המרתף, כמפורט בסעיף 5.4.
- 9.6 הזכויות בנכס- חכירה לדורות, כמפורט בסעיף 6.1.
- הנכס מושכר בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 6.5.
- היות ומרבית הסכמי השכירות (חידושי שכירות וחוזים חדשים), בדמי שכירות התואמים דמי שכירות ראויים, אומדן השווי נערך תוך היות דמ"ש ובחינתם לדמ"ש ראויים (בחינת דמ"ש נערך בהתחשב בשטח החנות ומיקומה בקניון) בשיעור היות המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף.



9.7 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין :

- שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
- שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
- שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).
- המתחם המסחרי מהווה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.
- יודגש כי כל עסקאות הרכישה של נכסים מניבים בשנים האחרונות, בוצעו בהתבסס על גישת היוון הכנסות.

באומדן השווי הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הספציפיים הבאים :

- 9.7.1. הקניין נמצא כיום בתקופת "הרצה" לצורך ארגון וניהול מחדש, וזאת תוך בחינת תמהיל החניות ואופי השימושים.
- באומדן השווי הובא בחשבון כי מחד, הקניין נמצא כיום בתקופת "ההרצה", כשבנוסף קיימת הפחתה זמנית בהיקף הפעילות המסחרית לאור משבר הקורונה ומאידך, קיים צפי להגדלת הפעילות ועלייה בדמ"ש לאחר תקופת ההרצה והתייצבות התמהיל.
- יובהר כי דמ"ש המשולמים כיום הינם נמוכים יחסית לדמ"ש בקניונים דומים (דוגמת קניון עזריאלי וקניון רמת אביב) כמו כן, קיים צפי לגידול בתנועת המבקרים בקניין בתום בניית מגדלי המגורים, מגדלים במתחם חסן עראפה וסיום עבודות הרכבת הקלה.
- לאור האמור לעיל, נקבע שיעור היוון ראוי לדמי השכירות המתקבלים בפועל ועפ"י סיכומים (מבטא, בין היתר, את רמת המחירים הנמוכה יחסית), כאשר בשלב זה לא הובא בחשבון פוטנציאל צפוי לעלייה בדמי השכירות באופן כללי בקניון.



- 9.7.2. ליחידות הנמצאות בשלבי מו"מ מתקדם/ סיכומים מסחריים, הובא בחשבון דמ"ש על בסיס הסכמות.
- 9.7.3. הובא בחשבון התאמה לדמ"ש ממוצעים לחלק מהיחידות.
- 9.7.4. בהתייחס לשטחים פנויים- הובא בחשבון דמ"ש ראויים בשיעור היוון המגלם את דחייה לאכלוס וקבלת זרם תשלומים שוטף.
- 9.7.5. בהתייחס לשטחים הנוספים בקומת המרתף ובקומת מסחר עליונה, הובא בחשבון כי מרכיבי המעטפת כבר קיימים. ניכוי עלות הכשרת שטחים אלו מגולם בשיעור ההיוון.
- 9.7.6. מבנה מסחרי ברמת שלד- לא הובא בחשבון עלויות התאמה, היות וכיום מתנהל מו"מ להשכרת השטח במצבו as-is בדמי שכירות גבוהים מדמי השכירות שנקבעו בתחשיב.
- 9.7.7. שטחי מחסנים המושכרים ללא תשלום לא הובא בחשבון באומדן השווי בשלב זה, כמו כן לא הובאו בחשבון שטחי אחסנה בממ"מים ובגלריות.
- 9.7.8. בהתייחס לחניון - הובא בחשבון כי קיים צפי לעלייה ברווח התפעולי, כשאומדן השווי נערך בהתייחס לעסקאות מכר לחניות בהתייחס לעסקאות מכר בביצוע התאמות.
- 9.7.9. בהתייחס ליתרת זכויות בניה לניצול- הובא בחשבון ניצול אפשרי במפלס מרתף עליון ובקומה עליונה, על בסיס שווי כגמור (על בסיס דמ"ש ראויים בקומה), בניכוי עלויות הכשרה צפויות על בסיס מידע שנמסר ע"י החברה.
- 9.7.10. בהתייחס לשטח דוכנים פנויים- הובא בחשבון דמ"ש צפויים על בסיס הסכמות אחרונות שנחתמו לדוכנים בקניון, בשיעור היוון ראוי המגלם את הסיכון בקבלת זרם הכנסות שוטף ודחייה לאכלוס.
- 9.7.11. הובא בחשבון במהלך הרבעון האחרון צומצם תקן החניה למגורים ברחבי העיר ת"א באופן היוצר ביקוש גבוה למקומות חניה ברחבי העיר. כמו כן הובא בחשבון מיקום חניון הפרויקט בסמיכות לתחנת רק"ל כך שחניון הפרויקט ישמש גם משתמשי הרק"ל.
- 9.7.12. רווח מפרסום ותוספת פדיון - הובא בחשבון היוון רווח על בסיס נתוני 2019-2020 עפ"י נתונים שנמסרו ובוקרו ע"י החברה, בשיעור היוון ראוי.



9.7.13. ניהול המתחם ורווח מחשמל בצובר - בהתאם לנתוני החברה, ניהול המתחם מתבצע ע"י החברה כשהכנסות דמי הניהול מכסות את הוצאות התפעול השוטפות של המתחם עם רווח תפעולי, כמפורט בסעיף 6.5, הערה מס' 6. באומדן השווי הובא בחשבון היוון הרווח התפעולי ורווח ממכירת חשמל בצובר, על בסיס נתוני החברה, בשיעור היוון ראוי.

9.8 שיעור היוון:

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי, בתאריך 11/08/2020, למחצית השנייה של שנת 2019, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

בנכסי משרדים	- 7%
בנכסים מסחריים	- 6.9%
בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה	- 6.9%

בהתייחס לאמור לעיל ולאופי השימושים והשוכרים בנכס (ראה סעיף 9.8.1), נקבעו שיעורי ההיוון, המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, בין היתר, בהתייחס למצב שוק הנדל"ן המסחרי, כדלקמן:

- שטחי מושכרים	- 6.8%
- שטחים פנויים	- 8%
- הכנסות אחרות	- 8.1%

9.9 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.



10. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.



11. תחשיב השומה

11.1 תחשיב שווי

סוג	סעיף	שטחי שיווק במ"ר	שכ"ד חודשי ממוצע בקומות	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היוון	סה"כ
שטחים מושכרים	שטחי מסחר עקריים מושכרים	25,391	236	71,817,614	6.80%	1,056,141,389
	שטחי מרתף ואחסנה	1,252	109	1,634,107	6.80%	24,030,990
סה"כ שטחים מושכרים		26,644		73,451,722		1,080,172,379
כלל שטחים הפנים		7,656	243	22,338,899	8.00%	279,240,000
חניות		1,057	170,000			179,690,000
הכנסות ניהול, פרסום, פדיון וחשמל				6,500,000	8.1%	80,280,000
השקעות צפויות						-8,670,000
סה"כ שווי זכויות החברה, במעוגל						1,610,700,000

11.2 ניתוח רגישות

סעיף	שינוי	פירוט
שיעור היוון	-0.50%	1,720,300,000
	-0.25%	1,663,500,000
	ללא שינוי	1,610,700,000
	0.25%	1,561,500,000
	0.50%	1,515,600,000
שינוי בדמי שכירות	5.00%	1,678,700,000
	2.50%	1,644,700,000
	ללא שינוי	1,610,700,000
	-2.50%	1,576,700,000
	-5.00%	1,542,700,000
שינוי בתפוסה	5.00%	1,616,130,000
	2.50%	1,613,400,000
	ללא שינוי	1,610,700,000
	-2.50%	1,608,000,000
	-5.00%	1,605,300,000



12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה במקרקעין שבנדון, נכון ליום 30/06/2020, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **1,610,700,000 ש"ח + מע"מ.**

13.1 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים. בחודש מאי הוחלט על החזרת מרבית ענפי המשק לפעילות והוסרו מרבית המגבלות ששררו בתקופת המשבר. כיום לאור התפרצות "הגל השני" קיימת הפחתה זמנית בהיקף הפעילות המסחרית, כשקיים צפי להגדלת הפעילות, בין היתר, בשל צפי לגידול בתום אכלוס שטחי המגורים והקמת מגדלי המגורים הנוספים, אכלוס מגדלי המגורים במתחם חסן עראפה וסיום עבודות הרכבת הקלה.

13.2 בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים הינו כדלקמן:
בספרי חברת קניון העיר תל אביב בע"מ הינו בסך של 1,611 מיליון ₪;
בספרי חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינו בסך של 1,549 מיליון ₪ עפ"י עבודת PPA.

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

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

13.5 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

13.6 חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד וכן למטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ותכנוני. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי אשר אינו מזמין השומה.

לוטה: מסמך עו"ד לעניין תקציר משפטי (1 עמוד)
סקירה מייצגת של עסקאות תשואה (4 עמודים)

בכבוד רב,
רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



מסמך עו"ד לעניין תקציר משפטי:



הלשכה המשפטית
ומזכירות החברה

12 אוגוסט, 2020

בדוא"ל

לכבוד
אינג' יוסף זרניצקי

א.ג.נ.,

הנדון: אישור בדבר זכויות קנייניות - השוק הסיטונאי – רבע כחול נדל"ן בע"מ

בשם רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הריני פונה אליכם כדלקמן:

- למיטב ידיעתי, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבע מגורים") ורבע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבע מסחר") אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם.
- בהתאם לשטרי החכירה המצ"ב למכתבי זה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV" שטחי חניות ושטחים נוספים.
- בנוסף לבקשתך הריני לציין כי למיטב ידיעתי החברה חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

בכבוד רב,
שרית לואיתו, עו"ד
סמנכ"לית, יועצת משפטית
ראשית ומזכירת החברה



סקירה מייצגת של עסקאות תשואה:

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הנכסה שנתי (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניין בת ים	555,000,000		7.03%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניית השלימה רכישת 50% מקניין בת ים מחברת אשטרום נכסים, לפי שווי של 555 מ"ש. מטרת המסחר של הקניין הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוכרים המובילים בקניין: H&M, קסטור, רומאר, פוקס, אלדו, מקדולנדס וסטימצקי. הקניין כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ-7%).
22/02/2018	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	מתחם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	3,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 22.2.18, קרן הריס מניבים התקשרה בהסכם מכר לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשטח של כ-2,950 מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. מטרת המסחר של הקניין הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוכרים המובילים בקניין: H&M, קסטור, רומאר, פוקס, אלדו, מקדולנדס וסטימצקי. הקניין כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ-7%).
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חנים קונים"	178,000,000	12,300,000	7.28%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר מקומות חניה, בנוסף זכויות בניה (מוערכות בכ-9 מ"ש), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 מ"ש + מע"מ. הנכס בתפוסה של 100%, דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים ל-12.3 מ"ש (משקף תשואה שנתי של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים סמוכים	109,000,000		7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 24.5.18, חברת ריט 1 התקשרה בהסכם מכר לרכישת שני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, רח' המלאכה 4-6 (חלק מחלקות 24, 25 ו-26 בגוש 3992), בשטח של כ-16 אלפי מ"ר ועוד כ-300 מקומות חניה המשמשים בעיקר למשרדים, בתמורה לסכום של 109 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. הנכס מושכר ל-30 שוכרים, בין 1 עד 3 שנים עם אופציות הארכה, שיעור האלוס בנכס עומד על כ-85%. וה-NOI הצפוי בהנחה של תפוסה מלאה הינו 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בניין משרדים שטוח	226,000,000 + מע"מ במידה ויתר 21 קומות: 326,000,000 + מע"מ במידה ויתר 21 קומות: 29.5 מ"ש	במידה ויתר 13 קומות: 19.75 מ"ש במידה ויתר 13 קומות: 21 מ"ש במידה ויתר 21 קומות: 29.5 מ"ש	8.90%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 31.7.18, חברת מניבים קרן הריס החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מ"מ לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיקום בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בני של כ-18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מעגפס. בתמורה לרכישת הבניין הינה כ-226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל האוצות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח). במידה והבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ-326 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל האוצות עסקה בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח). ה-NOI השנתי המלא מהבניין בתפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שיושקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ-18.5-21 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים וכ-27.5-31.5 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	מתחם הבורסה רמת גן	80% מבניין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	3,185,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס", מיום 04.09.18, חברת איילון השלימה רכישת 80% מבניין המשרדים "בית דרום אפריקה" הממוקם במתחם הבורסה ברמת גן, מחברת אלתירא נכסים, תמורת 45.5 מ"ש המשקף שווי של כ-57 מ"ש. הבניין כולל 6 קומות עליות שמושכרות ברובן למשרדים, למעט קומת הקרקע המשמשת כחברה למסחר. סוף על כן, יש בבניין תחנין תחתיו בן שלוש קומות. שטח הבניין הוא כ-8,000 מ"ר, כשמתוכם 4,235 מ"ר על-קרקעי ו-3,865 מ"ש שטח תת-קרקעי. על פי הדיווח הבניין צפוי להניב לחברה תשואה שנתי של כ-7%.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בבניין משרדים הידוע בשם "בית הטרמינל 2", רחוב אבא הלל סליבר 18 באזור התעשייה הצפוני של לוד בתמורה לסכום של 93 מ"ש. הנכס בשטח של 8,320 מ"ר 2284 מקומות חניה מושכר ל-30 שוכרים שונים לתקופות שונות בשיעור תפוסה של כ-97%. ה-NOI השנתי צפוי לשקף תשואה שנתי של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קריית אתא	חנות איקאה בקניין שער הצפון	270,000,000	27,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברונפמן-פישר, 50% מהאחזקות בשטח המושכר לחברת איקאה בקניין שער הצפון בקריית אתא בתמורה לסכום של 270 מ"ש. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לדמי ששנתיים של כ-27 מ"ש. לנגס אין זכויות בניה נוספת. בהתאם לדיווח העסקה נעשתה בהתייחס לתשואה שנתי של כ-5%.



מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הנכסה שנתי (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
23/01/2019	משרדים	תל אביב/רמת גן	קומות 17, 18 ו-46 במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 19 ו-20 במגדל פליטונים בתל אביב	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ש"ח	7.44%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 ו-46 במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. הנכסים מושכרים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה היא בסך של כ-6.3-6.5 מ"ש"ח (מגלם תשואה שנתי של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 19.2.19, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ב-NOI החזוי בתפוסה מלאה היא בסך של כ-1.67 מ"ש"ח (מגלם תשואה שנתי של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קרית אונ	50% מהזכויות בקנין קרית אונ	545,000,000	68,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקנין קרית אונ ושוטח משרדים בתמורה לסך של 545 מ"ש. הקומפלקס כולל קנין בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 אלף מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקנין מושכר למגוון שוכרים ושוטח המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רפואיות, הקריה האקדמית אונ ובעלי מקצועות חופשיים. שיעור התפוסה הנוכחי הוא כ-96%, N.O.I חזוי בתפוסה מלאה היא כ-68 מ"ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "סמגות ירושלים"	170,000,000		7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אל"ד רכשו את מלוא הזכויות במרכז המסחרי "סמגות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ"ש. המרכז המסחרי בשטח של 9,800 מ"ר (כ-7,500 מ"ר בשימוש מסחרי ובחלקה ל-20 חניות הפומה למגדל החדר) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המרכז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית הינה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) חתומה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה היא 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פליטונים ומרכז מסחרי שוכני בני ברק	85 מ"ש עבר הונס המסחרי בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל" התקשרה בהסכם לרכישת קומות 15, 16 ו-14 במגדל פליטונים בתל אביב 594 מקומות חניה בתמורה לסך של 66 מ"ש + מע"מ. שבסופו רכשה החברה מרכז מסחרי שוכני בני ברק בשטח של כ-4,000 מ"ר ו-53 מקומות חניה בתמורה לסך של כ-85 מ"ש + מע"מ. הנוכסים מושכרים בשיעור תפוסה של כ-100% בהסכם שכירות שונים ל-12 שוכרים לתקופות של 1-7 שנים + אופציות. ה-NOI החזוי מהעסקה היא כ-10.45 מ"ש"ח (מגלם שיעור תשואה שנתי של כ-6.92%).
25/12/2019	מסחר	נוף הגליל (צפת) עלית	קנין סיטי 1 + תחנת דלק סן	97,000,000	5,500,000	5.67%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 25.12.19, חברת רקע הר (בבעלות רני צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחות לרכישת קנין סיטי 1 ותחנת תדלק סן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (צפת עלית), חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ"ש + מע"מ. הקנין בשטח בנוי של 36,574 מ"ר ובשטח לשיווק של 24,197 מ"ר ותחנת תדלק המושכרת לחברת סן. חלקי קומות גג חלקית. בנוסף שטחים לא מקוברים של 761 מ"ר ותחנת תדלק המושכרת לחברת סן. שיעור התפוסה בנכס, נכון ליום 3.7.19, היא כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים הינם כ-26 מ"ש"ח למ"ר. דמי השכירות לתחנת התדלק המושכרים כאחוז מהפרדון מגלמים כ-50 מ"ש"ח לחודש. סה"כ הכנסה מדמי שכירות הינה כ-7 מ"ש"ח בשנה ובניכוי גרעון חברת הניהול, ה-NOI השנתי היא כ-11.5 מ"ש"ח בשנה. בהתאם לתנאי החברה, באמצע מלא הצפי בעוד כ-3 שנים ה-NOI הצפוי היא כ-11.5 מ"ש"ח בשנה.
06/01/2020	משרדים	תל אביב/מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל פליטונים ומרכז מסחרי	129,000,000	6,500,000	4.70%	בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 6.1.20, חברת כלל ביטוח רכשה את קומות 35-38 במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה, 60 מקומות חניה ומחסנים בתמורה לסך של 129 מ"ש + מע"מ. הקומות מהוות קומות דופלקס המושכרות בהסכם ארוך טווח לחברת "רפאל" בגמר מעטפת לפי דמי שכירות שנתיים של כ-6.5 מ"ש"ח. העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתי של כ-4.7%.
23/01/2020	משרדים	רמת גן	קומת משרדים במגדל משה אביב	22,500,000	1,350,000	6.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 23.1.20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-174 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ש"ח. הנכס מושכר לשוכר יחיד מקבוצת הביטוח "הפניקס" לתקופה של 4 שנים. ה-NOI בני הונס היא כ-1.35 מ"ש"ח בשנה (מגלם תשואה של כ-6%).



שנות - מילונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הכנס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתי (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
21/01/2018				118,000,000		6.10%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 21/1/18, חברת סאמיט רכשה נכס מבני בצפון הארץ. בשטח בוני של כ-16,500 מ"ר, בתמורה לסכום של כ-118 מיליון ₪ מולל הוצאות עסקה ותחזייתיות שונות. NOI-הנכס של הנכס היום כ-6.1%, שלאחר השלמת הרכישה ממוחזרת להשקעה לשיפור המנפים התפעוליים של הנכס ולהשבתו.
31/01/2018	תעשייה	ראש העין/ עמק חפר	מבנה תעשייתי קיים/ מבנה לוגיסטי- תעשייתי בשלבי הקמה	140,000,000		7.30%	בהתאם לדיווח מאתר "כלכליסט", מיום 31.1.18, חברת כלל רכשה נכסים בראש העין ובעמק חפר. המבנה בראש העין נמצא בפארק אפק, והוא מבנה תעשייתי בשטח של כ-5,700 מ"ר, הכולל שטחי פרקיה וטעינה צמודים וכנסות עצמאיות. הנכס מושכר כולו לשוכר יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה. הוא ייבנה על פני שלוש קומות ובשטח בוני של כ-15 אלף מ"ר. הבנייה צפויה להסתיים ב-2019. דמי השכירות משני הנכסים יחד צפויים להניב תשואה של כ-7.3%.
פברואר 2018	תעשייה	אראל	מבנה לוגיסטי	38,500,000	3,200,000	8.31%	בהתאם לדיווח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באראל בתמורה לסכום של כ-38.5 מ"ר. המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר וממושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם ארוך טווח לתקופה של 12 שנים + אופציות נופו להניב כ-3.2 מ"ר בשנה (משקף תשואה של כ-8.3%).
01/02/2018	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזור התעשייה רמלה	מבנה המשטרה	78,000,000	5,400,000	6.92%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 1.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במבנה מטה המשטרה באזור התעשייה רמלה בתמורה לסכום של 78 מיליון ₪. המבנה משמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בבני של 3 קומות בשטח כולל של 12,000 מ"ר מעל מרתף חניה בשטח של כ-2,400 מ"ר. בהתאם לדיווח הנכס צפי להניב הכנסה שנתי של כ-5.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתי של כ-7%).
04/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה אלון תבור	מל"ג	27,000,000	2,400,000	8.89%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 4.2.18, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה מהמוחזקת במקרקעין הפעין בא.ת אלון תבור שבשטח של כ-4.4 דונם ובנין הבנוי בתחום, המשמש לאחסנה וכלל מרתף קורן בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של 27 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמותו לשוכר יחיד. NOI-הצפי היום 2.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתי של כ-8.9%).
07/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה ב' חולון	3 מבני תעשייה	111,000,000	7,500,000	6.76%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 7.2.18, קרן הריט סלע קפיטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בוני כולל של כ-18,700 מ"ר ו-300 מקומות חניה תת קרקעיים הממומנים באזור התעשייה ב' בחולון (גוש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח כולל של 15.4 דונם) בתמורה לסכום של 111 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה של כ-90% ל-15 שוכרים שונים לתקופה של 3 שנים + אופציות ארוכה בדמי שכירות שנתיים של 7.5 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתי של כ-6.76%). ה-NOI הצפי בתפוסה מלאה היום כ-8.4 מיליון ש"ח המגלם תשואה של כ-7.57%.
19/07/2018	תעשייה	דרום הארץ	20 דונם עליהם יבנה המזרע מרכז לוגיסטי ומשרדים	50,000,000-55,000,000	3,832,500	7.30%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 19.7.18, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מודיעה כי היא מנהלת מ"מ לרכישת 20 דונם בדרום הארץ בהם קיים המזרע מרכז לוגיסטי ושטחי משרדים בהיקף כולל של 12,500 מ"ר ובסיום הבנייה, הצפי בסוף שנת 2019 תרוש החברה מאת המבנה, התמורה האמודת בסך 50-55 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), המבוססת על עלות הקמת המבנה, שווי הקרקע והוצאות נספוג. המזרע מחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שיבטאו תשואה של כ-7.3% בהתבסס על עלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורים ולחתימת הסכם מחייב. אין כל ודאות כי הנכס יירכש בידי החברה.
04/09/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	איירפורט סיטי	מרכז לוגיסטי הכולל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.00%	בהתאם לפרסום מאתר מא"ה, מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה וניליוור באיירפורט סיטי, המשמש כמרכז לוגיסטי ובני משרדי חברת וניליוור. המבנה יושכר בחזרה לחברת וניליוור לתקופה של 10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תביא לחברת אמות תשואה שנתי של כ-6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וכולל 10.24 אלף מ"ר בני.
16/10/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	מרכז הארץ	מתחם לוגיסטיקה	150,000,000	20,800,000	6.93%	בהתאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 16.10.18, קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות הבעלות במתחם לוגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל "נשר" באזור תעשייה רמלה הכולל חמישה מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של כ-47,150 מ"ר וכן תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. ע"פ פרטי העסקה, התמורה בנין רכישת המתחם הינה 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא כולל הוצאות נלוות (כדוגמת מס רכשה) של כ-12 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי המלא הצפי מהמבנים במתחם מוערך בכ-20.8 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של כ-6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור היום 50% בעלות.
25/11/2018	תקשורת/ משרדים/ אחסנה	נווה אילן	קריית תקשורת	233,000,000	13,600,000	5.84%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 26.11.18, חברת ישרא חברה להשקעות בע"מ התקשרה בהסכם מכר לרכישת זכויות החכירה מהמוחזקת במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בנווה אילן (הידועים גם כ"קריית התקשורת") עליהם בנייני 7 מבנים והסכם נטף לרכישת שטח של כ-21 דונם הממונה קרקע ריקה ופנויה בתמורה לסכום של 233 מ"ר ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ"ר ש"ח (בהתאמה). המבנים מושכרים ל-80 שוכרים שונים לתקופות שונות, כשישעור התפוסה במבנים היום בקירוב בתפוסה מלאה. סך ה-NOI השנתי צפי להסכתם לסכום של כ-13.6 מ"ר ש"ח (מגלם כ-6% תשואה)
04/12/2018	תעשייה	אזור התעשייה נצרת עילית	מבנה תעשייה	70,200,000	4,910,000	6.99%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 4.12.18, חברת סלע קפיטל נדל" בע"מ רכשה מבנה תעשייתי בשטח עיקרי של 14,500 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של 23 דונם באזור התעשייה נצרת עילית (גוש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106-107) בתמורה לסכום של 70.2 מ"ר. בהתאם לדיווח, המזרע ימשיך לשכור את הנכס לתקופה של 12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-4.91 מ"ר ש"ח (מגלם NOI של כ-7%).
05/12/2018	מזדה 5-7 בני ברק	חניה	חניון מסחרי	49,500,000		7.00%	בהתאם לדיווח לאחר מא"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 4-3 הכולל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדל ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של כ-49.5 מ"ר. ה-NOI השנתי צפי לשקף תשואה בשיעור של כ-7%.



שנות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/06/2019	תעשייה	שד' הרנס מודיעין	מחל"ג ושטחי משרדים	470,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ח, מיום 24.6.19, חברת מנה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים בחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרנס מודיעין. בתחום החלקה בנויים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשהבהתאם לדיווח העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על ההכנסות מדמי שכירות.
12/09/2019	תע"י	המחשב נתניה	מבנה תע"י	210,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 12.9.19, חברת מגדל ביטוח נמצאת במ"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אליבט באזור התעשייה החדש של נתניה בסכום של 210 מ'ל. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימוש תעשייה עתידית ידע, כשבסכום מבנה המשמש כחניון.
10/10/2019	תעשייה, מרכז לוגיסטי	שוהם	מרכז לוגיסטי	445,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ח, מיום 10.10.19, חברת אמות רכשה מרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המחל"ג), בתמורה לסכום של 445 מיליון ₪. המבנה בשטח של 50 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של 77 דונם כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לזכויות בניה בהיקף של כ-41,000 מ"ר שטרם נוצלו. המחל"ג מושכר לחברת ס.ל.א. - סלומון ליון אלשטיין בע"מ (חברת בת לחברת טבע) לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי"ש שנתיים צמודי מדד של 22 מיליון ש"ח + מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים נוספות. כשהבהתאם לדיווח, העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על הכנסות מדמי שכירות.
09/01/2020	מתחמי תעשייה	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשייה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ח, מיום 9.1.20, קרן הריס מניבים רכשה את הזכויות בשלושה מתחמי תעשייה באזור התעשייה תפן בשטח כולל של כ-115 דונם בתחומם בנויים מבנים בשימוש תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח של כ-58 אלף מ"ר ו-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בסוף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומם בנויים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר ו-4,000 מ"ר זכויות בניה במפלס הקרקע באזור התעשייה הצפוני בנהריה. בתמורה לסך של 135 מיליון ש"ח. המבנים מושכרים לשוכרים שונים העוסקים בייצור להבים למטעי מטוסים לתקופה של כ-9.5 שנים. ה-NOI החדש יימנע על סך של 48.6 מ' ש"ח ומגלם תשואה שנתי של 7.65%.
27/01/2020	נכסים שונים	נכסים שונים	נכסים שונים	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ח, מיום 27.1.20, חברת מנה אור תרכוש את חברת ישפרו בתמורה לסכום של 855 מ' ₪. ישפרו מחזיקה בכ-139 אלף מ"ר במרכזים מסחריים במודיעין, נס ציונה, תל אביב, ירושלים, בית שאן ועוד, בשיעור תפוסה ממוצע של כ-95%. בנוסף לחברה זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-167 אלף מ"ר בשטחות קרקע ברחבי הארץ. ההכנסות מהשכרת שטחים משקפים הכנסה שנתי של כ-100 מ' ש"ח (NOI של כ-77 מ' ש"ח, המגלם תשואה ממוצעת של כ-9%).