ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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

20 בינואר , 2021

דו"ח 25585/21ג

לכבוד
חברת "ויתניה" בע"מ

לכבוד
חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ

"שומת מקרקעין מקיפה"

אומדן שווי זכויות בפרויקט "מתחם החרש"

חלקה 282 בגוש 6977,

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

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

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

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

מועד קובע לשומה - 31/12/2020.

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 זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברות בחודש נובמבר 2020.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברות
וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999
ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

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

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

שם המומחה: בן דוד חיים
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
בשנת 1991 סיימתי לימודי תואר ראשון במדע המדינה בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת
ת"א.
בשנת 1993 סיימתי את לימודי התעודה בתכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א.
בשנת 1999 סיימתי לימודי תואר שני בתכנון ערים (M.sc) בטכניון K.T.H בשטוקהולם, שוודיה.
הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך, בחודש פברואר 1995, רישיון מס' 406.
הנני עובד כשמאי מקרקעין במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".

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

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

1.2.4 <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "ויתניה בע"מ" וחברת "נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ" וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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

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

1.2.6 <u>כתב שיפוי</u>

לצורך הכנת השומה התקבל ביום 10/2/21 כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר,
כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות העברת מידע שגוי ע"י החברה לעניין חוות הדעת.

2. **<u>ביקור במקום</u>**

ביקור במקום ע"י עומר קירשטיין, שמאי מקרקעין, ביום 12/10/2020, וע"י בן ששון, מתמחה, ביום 20/01/2021. הביקור במקום נערך באופן עצמאי.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס - חלקת קרקע בייעוד לתעסוקה, בתחום החלק הצפוני בנוי שלב א' של הפרויקט, הכולל אולמות תצוגת רכב ומשרדים בשני מבנים בני 3 קומות כפולות מעל 6 קומות מרתף, כשמעל המבנה המערבי בנוי מגדל משרדים[1] בן 30 קומות (שלב ב' של הפרויקט), ובחלק הדרומי של החלקה מתוכנן שלב ג' של הפרויקט שיכלול ניצול זכויות בניה על בסיס תכנית מאושרת תא/מק/4086.

גוש	חלקה	מתחם משנה (חלוקה עפ"י חלקות ישנות טרם איחוד לחלקה אחת)	שטח במ"ר	שימוש בפועל	תאור
6977	282	מתחם משנה צפוני	4,931	שלב א' בפרויקט- אולמות תצוגה לרכב שלב ב' בפרויקט- מגדל משרדים בן 30 קומות (טרם אוכלס)	**<u>שלב א' של הפרויקט (מאוכלס)</u>** כולל שני מבנים בני 3 קומות כפולות כשבמבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 3 (למעט שטח מינורי) מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב'). מרבית השטחים משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו." ו- "מיני") ויתרת השטחים העיליים (שטח למסעדה מתוכננת בקומה העליונה במבנה מזרחי ושטחים במבנה מערבי לשימושי לובי כניסה, מסעדה עתידית, שטחי גרעינים, שטחים טכניים בקומות קרקע - 3) המיועדים לשמש את מגדל המשרדים- שלב ב' של הפרויקט. כמו כן, שלב א' כולל 6 קומות מרתף לשימושי חניה ואחסנה. **<u>שטח שלב א' של הפרויקט (כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומיוחסים לשלב ב'):</u>** קומות מרתף - כ- 27,415 מ"ר קומות עיליות -כ- <u>8,744 מ"ר</u> (סה"כ שטח מבנה מזרחי ומערבי הכולל שטח ק.ע מפולשת של כ- 583 מ"ר ושטח מרפסת מקורה של כ- 64 מ"ר). ללא שטח ק.עמודים מפולשת שטח המבנים הינו כ- 8,161 מ"ר. **סה"כ שלב א' - כ- 36,159 מ"ר** **<u>שלב ב' של הפרויקט (מגדל משרדים בן 30 קומות - לקראת טופס 4 ואכלוס, ראה סעיף 4.2.1.ב)</u>** מגדל משרדים בן 30 קומות (קומות 4-33), כמו גם חלק מקומה 3, בשטח ברוטו כולל של כ- **<u>35,525 מ"ר</u>** + כ- 823 מ"ר שטחי העמסה (כ- 290 מ"ר חלק מיוחס מלובי ושטחים טכניים בקומת קרקע + כ- 240 מ"ר שטח טכני בקומה 3 + כ- **293 מ"ר** שטח טכני בגג). בנוסף מרפסות מקורות / פתוחות בשטח של כ- 986 מ"ר. קומות 20-26 נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כך שיתרת שטח נשוא השומה (חלק מקומה 3, קומות 4-19 וקומות 27-33) הינו כ- **<u>27,332 מ"ר ברוטו + 633 מ"ר שטחי העמסה (סה"כ 27,965 מ"ר ברוטו).</u>** **<u>בנוסף, מרפסות בשטח של כ- 748 מ"ר.</u>**
		מתחם משנה דרומי	6,630	שלב ג' של הפרויקט - מהווה כיום קרקע פנויה	שלב ג' של הפרויקט עפ"י תכנית עיצוב (בשלבי אישור) ופרוגרמת אדריכל, מתוכנן ניצול מלוא זכויות הבניה לפי תב"ע תא/מק/4086 סה"כ שלב ג' (מתוכנן) עילי + תת קרקעי - כ- 145,062 מ"ר ברוטו (כולל שטח מרפסות).
סה"כ			**11,561**		

זכויות - בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי.

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

זיהוי הנכס - הנכס זוהה באמצעות תשריטים וכתובת עירונית.

[1] 7 קומות משרדים שלמות במגדל נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כמפורט בפרק המשפטי.

4. **תיאור הנכס והסביבה**

4.1 כללי

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

החלקה בחלוקה לשני מתחמי משנה (עפ"י החלקות הישנות טרם האיחוד לחלקה אחת) המהווים קרקע רציפה, כדלקמן:

מתחם משנה צפוני:

רגולרי, הקטום בחלק הצפון מזרחי והצפון מערבי, בשטח של 4,931 מ"ר, בתחומו בנויים שלב א' ו- ב' של הפרויקט הכוללים שני מבנים, מזרחי ומערבי, בני 3 קומות כפולות, כשמעל המבנה המערבי בנוי מגדל משרדים בן 30 קומות המהווה את שלב ב' של הפרויקט [לקראת טופס 4 ואכלוס, כמפורט בסעיף 4.2.1(ב)].

השטחים בשלב א' אוכלסו (למעט שטחים מיוחסים לשלב ב' למגדל המשרדים) ומשמשים לשירותי תצוגת רכב.

מפלסי החניון כוללים 6 מפלסים תת קרקעיים משותפים (לשלב א' ו- ב' של הפרויקט) בשימושי חניה ואחסנה.

מתחם משנה דרומי:

רגולרי, בשטח של 6,630 מ"ר, מהווה קרקע ריקה ופנויה בתחומה מתוכנן ניצול יתרת זכויות בניה לחלקה עפ"י תב"ע מאושרת תא/מק/4086 ותכנית עיצוב בשלבי אישור (ראה פירוט בהרחבה בסעיף 4.2.2).

<u>הסביבה</u>

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

רחוב החרש, דו סיטרי, עם מדרכות משני צידיו, מקשר בין מחלף ורחוב לה גווארדיה לדרך חיל השריון.

בין שני נתיבי התנועה נתיב תחבורה ציבורית (רמפת עליה), המוביל לקומה העליונה של מתחם "התחנה המרכזית החדשה".

רחוב לה גווארדיה מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן בסביבה וניכרת בו תנועת כלי רכב "ערה" במרבית שעות היממה.

הסביבה הקרובה ממערב ומצפון מאופיינת בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה, לצד מבנים בשימושי תעשיה ומסחר בשילוב מגורים ומבני מגורים.

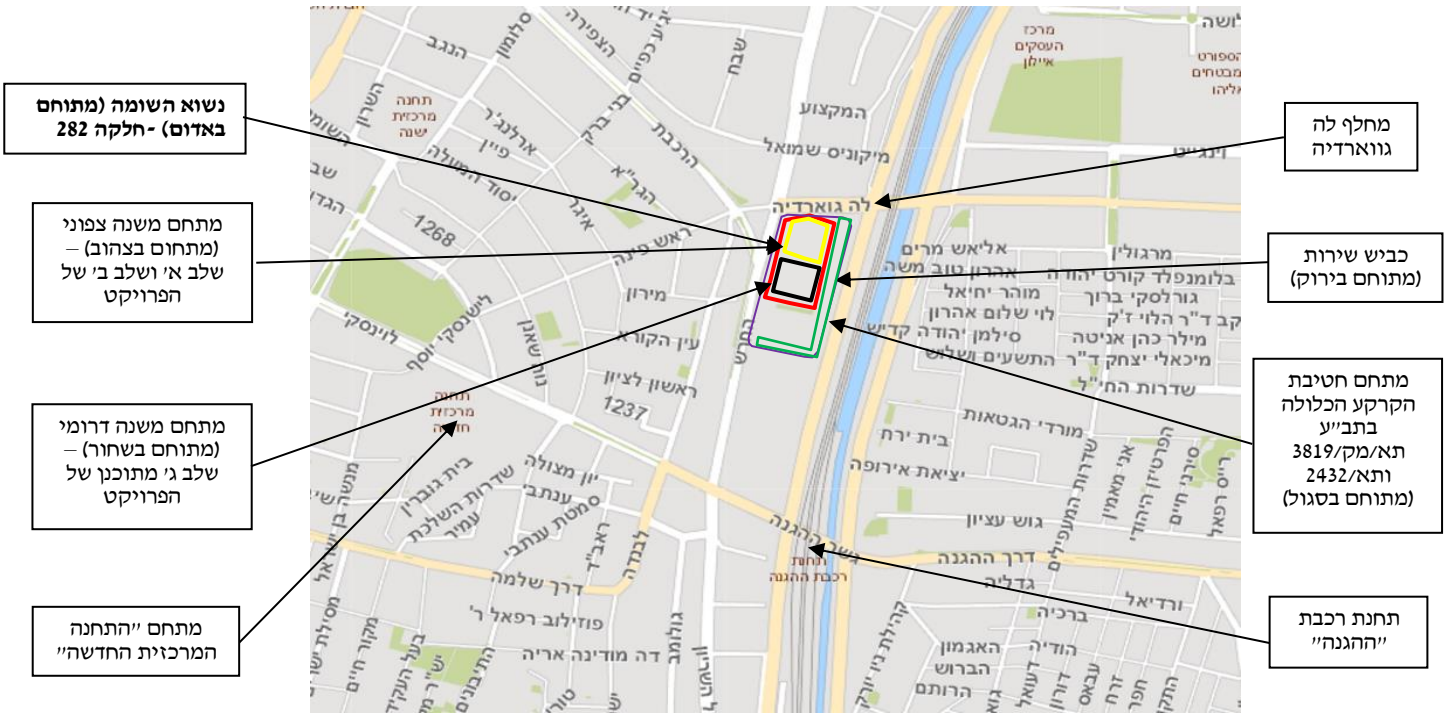
דרום מערבית לנשוא השומה (כ-600 מ' בקו אווירי), ממוקם מתחם "התחנה המרכזית החדשה" ומדרום לנשוא השומה (כ-500 מ' בקו אווירי), ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה".

האזור נהנה מנגישות תחבורתית טובה, כולל חיבור לצירי תנועה בין עירוניים.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

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

<u>להלן סימון החלקה נשוא השומה ע"ג תשריט הסביבה:</u>



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

4.2.1 <u>מתחם משנה צפוני</u>:

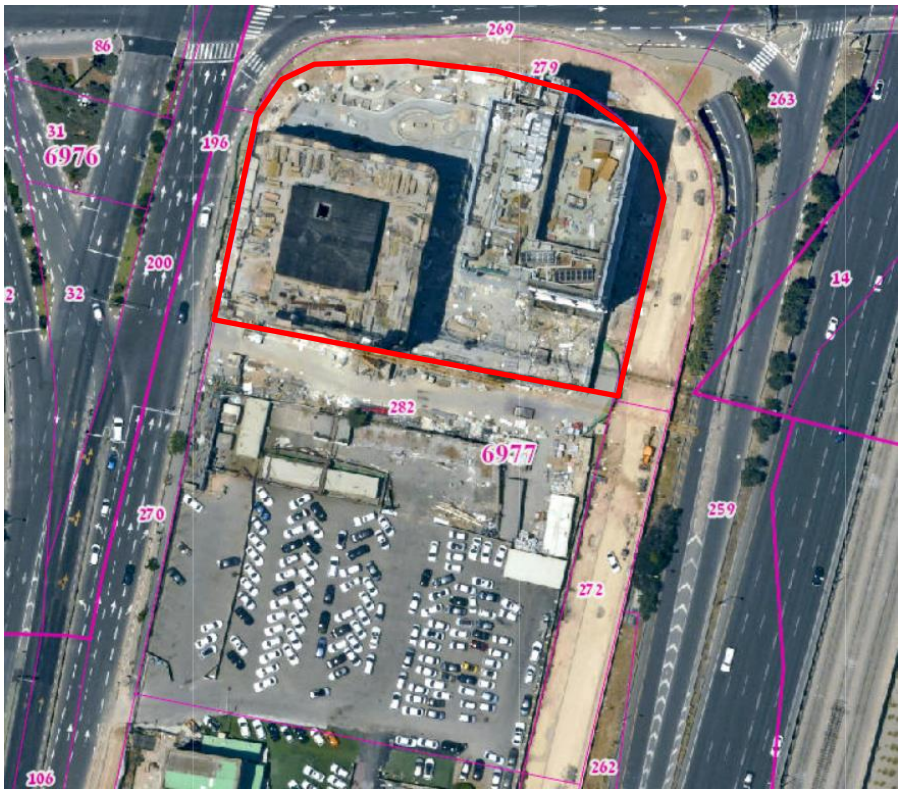
מתחם משנה צפוני בשטח קרקע של 4,931 מ"ר, תלת חזיתי, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ' לרחוב לה גווארדיה, בחזית מערבית של כ- 50 מ' לרחוב החרש ובחזית מזרחית של כ- 50 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20). בתחום המתחם, בנויים שני מבנים (מזרחי ומערבי) בני 3 קומות כפולות המשמשים לתצוגת/ שירותי רכב [במבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 3 כמו גם שטחים נוספים מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב')]. מרבית השטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו." ו- "מיני") ויתרת השטחים העיליים מיוחסים כאמור למגדל המשרדים ומהווים חלק משלב ב' של הפרויקט, כמפורט בהמשך. כמו כן, בשלב א' של הפרויקט נבנו 6 קומות מרתף (חניה ואחסנה) שישמשו הן את שלב א' והן את שלב ב' של הפרויקט.
שלב ב' של הפרויקט- מגדל משרדים בן 30 קומות הבנוי מעל הגג של המבנה המערבי, כמפורט בהמשך.

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

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

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

להלן סימון מתחם משנה צפוני ע"ג תשריט החלקה:



להלן גבולות מתחם משנה צפוני:

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

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

מדרום - מתחם משנה דרומי המהווה חלק מנשוא השומה.

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

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

<u>כללי</u>

<u>מבנה מזרחי - T2</u> (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני"), בשטח ברוטו של כ- 3,985 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה לרכב בגובה חלל כפול ושטח מסעדה (מהווה חלק משלב ב' וכולל שטח לובי מעלית בקומת הקרקע ושטח המסעדה בקומה 3). במבנה 2 גרעינים- גרעין צפוני הכולל מעלית המקשרת בין הקומות העיליות (תשמש את המסעדה בקומה 3) וחדר מדרגות (מילוט) וגרעין דרומי הכולל 2 מעליות, מעלית רכב, חדר מדרגות, ממ"מ, חדרי שירותים (במפלס הקומות), ח. עובדים ואחסנה (בקומות הגלריות) ושטח טכני. בנוסף, דרגנועים המקשרים בין קומות קרקע - קומה 2, הממוקמים בחלק המערבי של המבנה.
הגישה לקומות המרתף מהמבנה המזרחי מתאפשרת באמצעות ח.מדרגות שבגרעין הדרומי.

<u>מבנה מערבי - T1</u>

(מבנה תצוגה "מזדה פורד"), בשטח ברוטו של כ- 4,759 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה ושטחים המיועדים לשימוש המגדל- שלב ב' של הפרויקט (לובי כניסה, מסעדה, גרעינים ושטחים טכניים).

בשטח אולמות התצוגה לרכב, 2 מעליות ודרגנועים המקשרים בין הקומות (קרקע-שניה). בקומת הקרקע, לובי כניסה הכולל 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח מסעדה בגובה חלל כפול וגרעין מגדל המשרדים [כולל בכל מפלס ח.שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואת וח.מדרגות, מעלית משא (תשמש גם את המגדל), מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו- 8 מעליות למגדל המשרדים (4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 17-3 ו- 4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 33-18].

<u>תיאור קומות המרתף</u>[2]

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

[2] עפ"י היתר בניה, כמפורט בסעיף 5.3.5.

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

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

קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטח שאינו מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות ומיוחס למגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט	סה"כ לקומה במ"ר	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
ק. קרקע	1,055	5	1,061	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לחללי משרד ודלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שירותים וח.מדרגות) וצפוני (ח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 1. בחלק המזרחי של הגרעין הדרומי מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 1- אל קומות קרקע, 1 ו- 2). שטח מיוחס למגדל המשרדים- לובי מעלית (למסעדה בקומה 3) בגרעין צפוני.	בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס- בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת הכוללת גופי תאורה שקועים (תאורה פלורצנטית על רוב שטח התקרה בשילוב ספוטים) ותאורה תלויה, חלוקה לחללי משרדים ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה על הקיר הצפוני של כל קומה (בקומת הקרקע בשילוב חיפוי זכוכית), בכניסה לבנין דלת זכוכית אוטומטית עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. בשטחי הגרעינים (כולל בשטחים המיוחסים למסעדה)- במעברים ובשטחים הציבוריים גמר "מלא" (הכולל ריצוף קרמי, תקרה מונמכת הכוללת תאורה שקועה גלאי עשן וספרינקלרים) ובשטחי הממ"דים תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה פלורוצנטית, מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים). בשטח המיוחס למסעדה- הושלמו עבודות לגמר מעטפת
ק. גלריה קרקע	126		126	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 1	971		971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לדלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות) וצפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 2.	
קומה 1 גלריה	127		127	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.הדרכה, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 2	971		971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לדלפקי שירות) גרעינים צפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות) ודרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע ממפלס קומה 1.	
קומה 2 גלריה	127		127	שטח גרעין דרומי הכולל ח.ישיבות, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 3	238	328	566	מרבית שטח הקומה כולל שטח מסעדה עתידי המתוכנן למגדל המשרדים ובצמוד לו הגרעין הדרומי כשהגישה למסעדה מלובי מעלית (מקומת הקרקע) בגרעין הצפוני. שטח המסעדה בחלוקה מתוכננת לחלל אירוח בגובה של כ- 6 מ', מחסן, מטבח וחדרי שירותים ושטח טכני (בגרעין הדרומי). שטח מיוחס לדלק מוטורס- גרעין צפוני של הקומה (ח.מדרגות), שטח טכני בצמוד ממזרח לגרעין הדרומי, שטח מבואה צמוד לגרעין הדרומי (בגרעין 2 מעליות נוסעים ומעלית רכב) והחלק המזרחי של הקומה- מרפסת מקורה בשטח של כ- 64 מ"ר ושטח גג פתוח לתצוגת רכבים בשטח של כ- 393 מ"ר.	
קומה 3 גלריה / קומה 4 במגדל	37		37	שטח טכני בגרעין צפוני ובצמוד לגרעין הצפוני ובגרעין דרומי ח. מדרגות ושטח טכני (לא מקורה) לצ'ילרים.	
גג טכני (מזרחי)	-		-	קומת גג טכני שתקורה חלקית באלמנטים דקורטיביים.	
סה"כ	**3,651**	**333**	**3,985**		

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

[3] עפ"י היתר שינויים, כמפורט בסעיף 5.3.6.

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

קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטחים במ"ר ברוטו שנבנו בשלב א' ומיוחסים למגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט			סה"כ שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
		לובי כניסה, גרעינים ושטח מיוחס למגדל המשרדים	מסעדה ("קונטור")	סה"כ שטח מיוחס למגדל			
ק. קרקע	397	290	218	508	1,276	שטח ברוטו של הקומה בהיתר כולל שטח ק. עמודים מפולשת בשטח של כ- 291 מ"ר ושטחים טכניים שאינם מיוחסים למגדל בשטח של כ- 80 מ"ר שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' לאורך החלק הצפוני והמערבי של הקומה. בחלק המזרחי של האולם 2 מעליות המובילות לקומה 1 ו- 2 ובחלק הצפוני (בצמוד לגרעין) דרגנוע המוביל ממפלס קומה 1 לקומת הקרקע. בחלק הדרום מערבי של הגרעין מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 3- לקומות לקרקע, 1 ו- 2). שטח מיוחס למגדל המשרדים- לובי כניסה למגדל המתוכנן (כולל 3 מעליות המובילות לקומות המרתף), שטח מסעדה בחלק הדרום מערבי של הקומה (חלק משטח המסעדה בגובה של כ- 6 מ') וגרעין במרכז הקומה [הכולל, ח. מדרגות, 8 מעליות המובילות לקומות המשרדים במגדל (4 מעליות לקומות 17-3 ו- 4 מעליות לקומות 33-18) + מעלית משא (מקומת מרתף תחתונה-33), שטחים טכניים, ח.שירותים וממ"מ]. בחלק הדרומי של הקומה בצמוד למסעדה מדרגות מילוט.	<u>בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס-</u> בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן (בעיצובים משתנים בכל קומה) / חיפוי פרקט (בשטחי המשרדים בקומה 2), תקרה דקורטיבית עם תאורה פלורצנטית שקועה בשילוב תאורה תלויה ואלמנטים דקורטיביים (בק.ראשונה ושניה), חיפוי זכוכית בקיר הצפוני של הגרעין / חיפוי דקורטיבי בחלק מקירות הגרעין בחללי התצוגה, חלוקה לחללי משרדים (ח.משרד, ח.ישיבות ועמדות עבודה) ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה תלוי בגובה 2 קומות בחלל האטריום (קומות 2 ו- 3), דלתות זכוכית בכניסה לבנין עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. בכל גרעין קומתי (לובי גרעין המשמש כמסדרון, ממ"מ המשמש כחדר מנקה, ח.שירותים ושטח אחסנה) גמר זהה לגמר בחללי התצוגה. בגרעין קומות הגלריה, מטבחון וח.אוכל לעובדים (בקומת ג.קרקע וג.ראשונה) הכולל ארון עילי + תחתי עם שיש, ריצוף קרמי 60x60 ותקרה דקורטיבית מונמכת (הכוללת תאורה פלורצנטית, מ"א, ספרינלקרים וגלאי עשן). במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, וילונות עשן נגד שריפות, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. <u>בשטחים המיוחסים למגדל המשרדים</u>- בלובי הכניסה וגרעין קומת הקרקע בוצעו עבודות גמר התואם מגדל משרדים חדיש ויוקרתי.
						שטח ברוטו של הקומה בהיתר כולל שטח ק. עמודים מפולשת בשטח של כ- 291 מ"ר. שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים) ו- 35% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה]. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק מגרעין הקומה (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות) ו- 65% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה.	
ק. גלריה קרקע	246	45		45	583		
קומה 1	1,120	21		21	1,141	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.שיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3) חלק משטח הגרעין (הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ו- 2 דרגנועים (דרגנוע אחד יורד מהקומה לקומת הקרקע ודרגנוע נוסף יורד מקומה 2 לקומה ראשונה). שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 1 גלריה	243	49		49	292	שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים)] ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2	1,120	21		21	1,141	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.ישיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3), חלק משטח הגרעין (הכולל, ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ודרגנוע המוביל ממפלס הקומה לקומה ראשונה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2 גלריה	277	48		48	325	שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, שירותים, שטח אחסנה, ח.חשמל, ח.תקשורת, חלק משטח המבואות), לובי הגרעין ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
סה"כ	**3,404**	**475**	**218**	**693**	**4,759**		

[4] עפ"י היתר שינויים, כמפורט בסעיף 5.3.6.

ב. <u>שלב ב' של מבנה מערבי - מגדל משרדים בן 30 קומות</u>:

שלב ב' של הפרויקט כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומשמשים את מגדל המשרדים, ומגדל בן 30 קומות משרדים מעל קומה 3 (משמשת כקומת משרדים חלקית + שטח טכני למגדל) שנבנתה בשלב א' והושלמה במהלך בנית המגדל ומעל קומות התצוגה לרכבים וקומות המרתף שנבנו בשלב א'.

התפלגות ותיאור השטחים שנבנו בשלב א' כמפורט בטבלה סעיף א' לעיל.

המגדל, שבנייתו נסתיימה לאחרונה ונמצא לקראת קבלת טופס 4 לאכלוס[5], בנוי שלד בטון מזוין, עם חיפוי קירות מסך. הגג שטוח, עשוי מבטון.

קומת הקרקע בחלוקה ללובי כניסה מפואר, הכולל בין היתר, דלפק קבלה ועמדת שומר, 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח המיועד למסעדה עתידית בגובה חלל כפול (חלק מהשטח סגור בקיר גבס במועד הביקור) וגרעין במרכז הקומה [כולל בכל מפלס ח.שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואות וח.מדרגות, מעלית משא, מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו- 8 מעליות למגדל המשרדים (4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 3-17 ו- 4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 18-33].

הכניסה לגרעין מתאפשרת באמצעות 3 מחסומי בקרה לכרטיסים אלקטרוניים.

בחזית לובי הכניסה למגדל, רחבה חיצונית מרוצפת גרנוליט הכוללת פינות ישיבה ושטחים מגוננים.

הקומות העיליות (4-33) מהוות קומות טיפוסיות בשימושי משרדים הכוללות גרעין במרכז הקומה (ראה התפלגות שטחים בגרעין לובי, כמפורט לעיל) ובהיקף הקומה שטחי משרדים כשבכל קומה מרפסות מקורות בשטח כולל של כ- 24 מ"ר (למעט בקומה עליונה 33 שאינן מקורות) ובקומות 26 ו- 28 מרפסות פתוחות בשטח של כ- 95 מ"ר ו- כ- 110 מ"ר (בהתאמה).

קומה 3 מהווה קומת משרדים חלקית וכוללת גם שטחים טכניים למגדל ומרפסת פתוחה בחלק המערבי (בחזית לרחוב החרש) בשטח של כ- 116 מ"ר. בנוסף קומת גג טכני (34) בשטח ברוטו של כ- 293 מ"ר וקומת גג עליון (35) בשטח ברוטו של כ- 47 מ"ר.

תיאור הקומות וסטנדרט גימור, ראה טבלה בעמוד הבא.

<u>הערה</u>:

נותרו עבודות השלמה מינוריות למועד הקובע בחוות הדעת.

[5] משיחה שנערכה עם מר אילן שובה, מנהל עבודה באתר, בתאריך 21/01/2021, עולה כי צפי לקבלת טופס 4 הינו בטווח של כשבועיים.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

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

להלן ריכוז שטחים ותיאור הקומות

מס' קומה בהיתר	שטח ברוטו במ"ר	שטח קונטור קומה כולל העמסת חלק יחסי בלובי ובשטח טכני (ללא שטח מרפסות)	שטח מרפסות במ"ר	תיאור	סטנדרט גימור
3	903 (6)	1,013 (6)	128	הקומה בחלוקה לשטחים טכניים בחלק הצפוני והדרומי בשטח כולל של כ- 240 מ"ר, שטחי משרדים בחלק המזרחי והמערבי בשטח כולל של כ- 903 מ"ר (שטח כולל העמסה כמקובל בקומות העליונות). משטח המשרדים בחלק המערבי יציאה למרפסת פתוחה בשטח של כ- 116 מ"ר בחזית לרחוב החרש. בנוסף שתי מרפסות עם קירוי גג בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א.	הקומה ברמת גמר מעטפת.
4-6	3,427	3,846	72	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ"ר ברוטו (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מושכרות לחברת מתחמי עבודה משותפים, בחלוקה ללובי קומתי, מסדרונות פנימיים עם חדרי משרדים בצידם, חללי 'open space', עמדות עבודה אישיות, משרדים פרטיים עם קירות זכוכית וכיוצ"ב	גמר מלא בסטנדרט גבוה, הכולל בין היתר, ריצוף טרצו / פרקט, מחיצות גבס זכוכית ועץ, תקרה חשופה עם תאורה תלויה דקורטיבית.
7-19	14,851	16,664	312	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ"ר ברוטו (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות עם קירוי גג בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות שטרם הושכרו. קיימת טיוטת הסכם לקראת חתימה להשכרת קומות 16-19, כמפורט בסעיף 6.5.5.ג.	הקומות ב"גמר מעטפת", בקומה 10 וקומה 18 בוצעו עבודות גמר מלא בגרעין הקומתי.
20-27	8,193	9,002	239	**קומות שנמכרו ואינן מהוות חלק מנשוא השומה.** קומות 20-25 בשטח ברוטו של כ- 1,166 מ"ר (כ- 1,255 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות עם קירוי גג בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. קומה 26 בשטח ברוטו של כ- 1,193 מ"ר (כ- 1,279 מ"ר "קונטור"). בנוסף בקומה בחלק המערבי של הקומה מרפסת פתוחה בשטח של כ- 95 מ"ר.	הקומות ב"גמר מלא".
27-33	8,152	9,001	236	קומה 27 בשטח ברוטו של כ- 1,193 (כ- 1,279 מ"ר "קונטור") ומרפסת מקורה בשטח של 6 מ"ר. קומות 28-32 בשטח ברוטו של כ- 1,162 מ"ר (כ- 1,282 מ"ר "קונטור"). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות עם קירוי גג בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א, למעט בקומה 28 הכוללת מרפסת פתוחה בחלק המערבי, בשטח של כ- 92 מ"ר ובנוסף 3 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. קומה 33 בשטח ברוטו של כ- 1,149 מ"ר (כ- 1,282 מ"ר "קונטור") ובנוסף 4 מרפסות פתוחות בשטח של כ- 6 מ"ר כ"א. הקומות מושכרות לחברת הייטק, בחלוקה ללובי קומתי, מסדרונות פנימיים עם חדרי משרדים בצידם, חללי 'open space', עמדות עבודה, וכיוצ"ב. בין הקומות בוצע חיבור באמצעות גרם מדרגות פנימי בגרעין הקומות. בקומה העליונה בוצעו עבודות להכשרת חדר אוכל, חדר כושר, מטבח וכיוצ"ב. מהקומות נשקף נוף פנורמי לגוש דן.	הקומות בסטנדרט גימור גבוה הכולל, בין היתר, חיפוי טרצו יצוק / פרקט פישבון, מחיצות גבס וזכוכית, תקרה מחופה פנלים דקים עם תאורה תלויה דקורטיבית.
סה"כ	**35,525**	**39,525**	**986**		

* גובה פנים בקומות כ- 3 - 3.6 מ' (תקרה מונמכת / תקרה בטון חשופה).

להלן התפלגות וריכוז השטחים המיוחסים להעמסה לשטחי המשרדים במגדל:

קומה	שטח ברוטו מ"ר	הערה
קומת קרקע - קומה 3 (שטחים להעמסה לקומות המשרדים, כמצוין בטבלה להלן)	530	לובי כניסה למגדל במפלס ק.ק, גרעינים ושטחים טכניים + שטח טכני בקומה 3 (למעט שטח טכני קטן המיוחס לאולמות התצוגה), כמפורט בטבלה בסעיף א' לעיל.
קומה טכנית 34	293	שטח טכני בקומת הגג
סה"כ שטחי שירות להעמסה לשטחי המשרדים	**823**	
קומות משרדים 3-33	**35,525**	
סה"כ שטח מיוחס למגדל המשרדים (כולל העמסות)	**36,348**	

<u>הערה</u>- במגדל נמכרו 7 קומות משרדים (קומות 20-26) וחניות (ראה פירוט בסעיף א - קומות המרתף), יתרת שטחים בבעלות החברות ראה בעמוד הבא.

[6] שטח הקומה ברוטו עפ"י היתר הינו כ- 1,142 מ"ר. בחלוקה לשטח משרדים של כ- 903 מ"ר (כולל העמסת שטח גרעין קומתי כמקובל בקומות העליונות) ושטח טכני של כ- 240 מ"ר המהווה חלק משטח ההעמסה לכל קומות המשרדים.

להלן שטח לשיווק (שטח "קונטור" בתוספת העמסה) במגדל המשרדים, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים:

מס' קומה בהיתר	שטח ברוטו במ"ר	שטח קונטור קומה כולל העמסה (ללא שטח מרפסות)
3	903	1,013
4-6	3427	3,846
7-19	14851	16,664
27-33	8,152	9,001
סה"כ	9,055	30,523

בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן:

1. **מסעדות**- 2 מסעדות, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 218 מ"ר, והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 333 מ"ר. סהכ -551 מ"ר, לשיווק - 606 מ"ר אקו'.
2. **חניות לשיווק**- 455 אקו, מתוכן הושכר 304 חניות אקו (יתרת פנוי - 151 אקו).
3. **מחסנים**- 183 מ"ר מושכר, פנוי - 491 מ"ר. בנוסף הושכר שטח לאופניים של כ-217 מ"ר קונטור (כ-253 מ"ר בהסכם שכירות).

להלן צילומים לשלב א' ו- ב'

מבט מכיוון מזרח



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

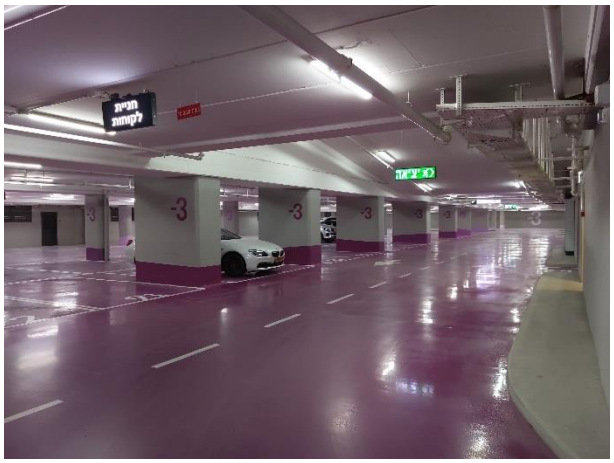
רחבת כניסה



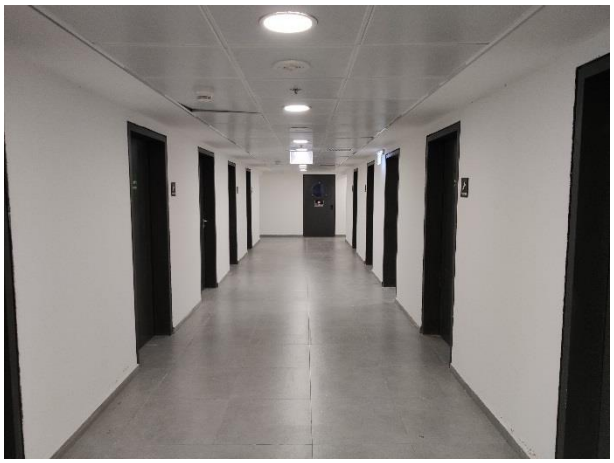
כניסה לחניון לרכבים



קומת מרתף (3-) טיפוסית



גרעין בקומת מרתף

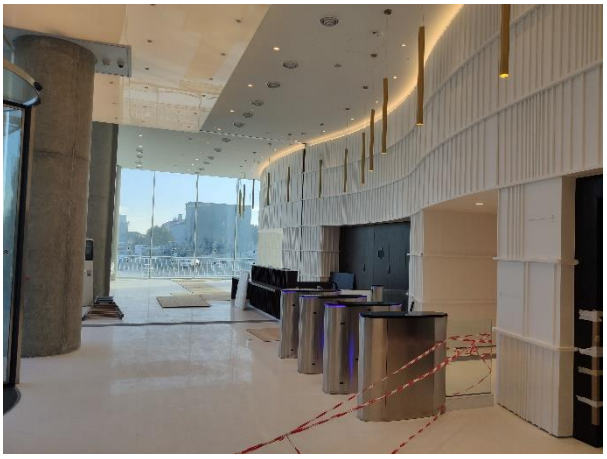


ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

צילומי פנים במבנה מערבי:

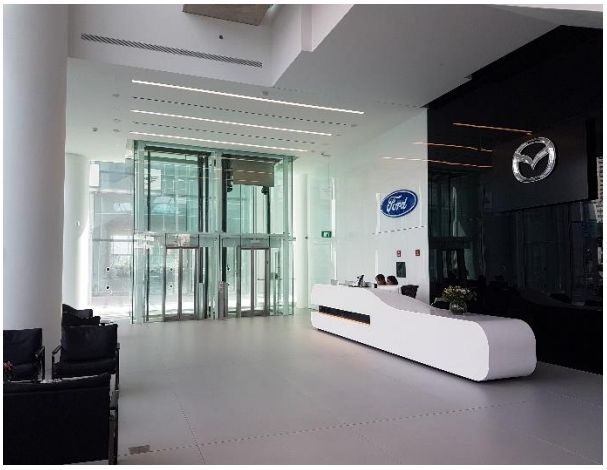
קומת קרקע

לובי מגדל משרדים

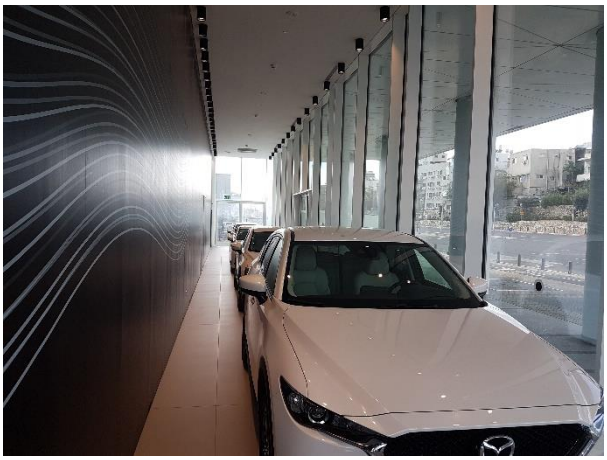




לובי כניסה ועמדת קבלה מבנה תצוגת רכבים



תצוגת רכבים בקומת קרקע



קומה ראשונה

אולם תצוגה מזרחי



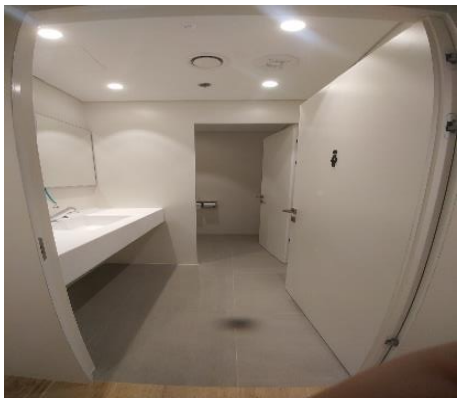
אולם תצוגה מערבי



לובי גרעין בק.גלריה ראשונה

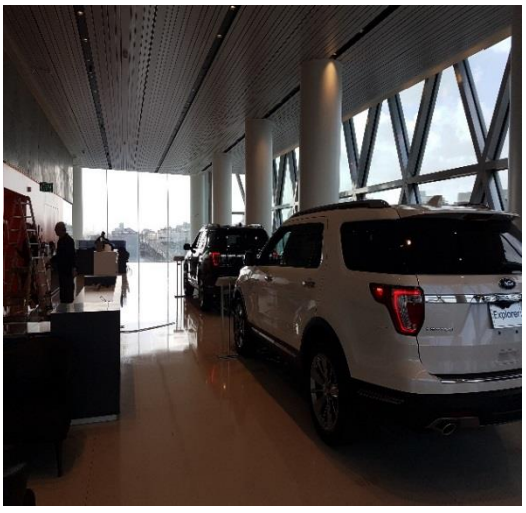


חדר שירותים



קומה שניה

אולם תצוגה



יחידות משרדיות



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

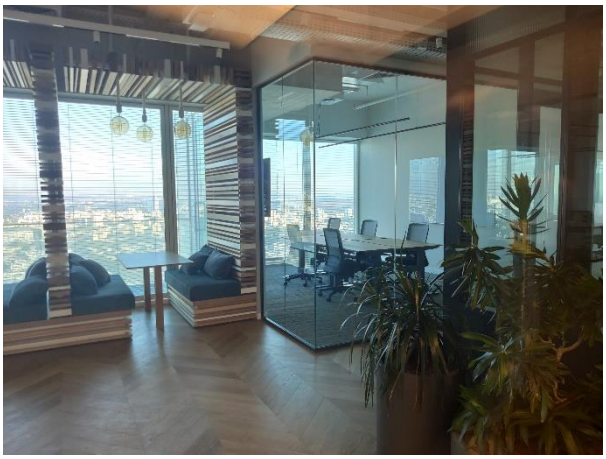
קומות טיפוסיות במגדל

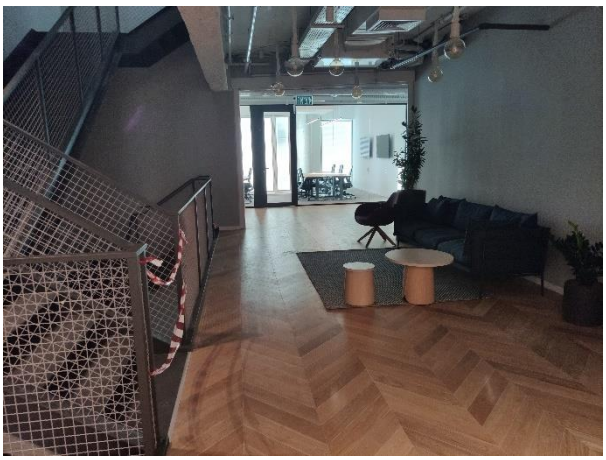
עבודות גמר בקומות 4-6





צילומי פנים בקומות בהן הסתיימו עבודות הגמר





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

צילומי פנים במבנה מזרחי:

אולם תצוגה קומת קרקע





אולם תצוגה קומה ראשונה



אולם תצוגה קומה שניה



שטח ממ"ד ושירותים בגרעין הדרומי





שטח מסעדה עתידית



4.2.2 <u>מתחם משנה דרומי</u>

מתחם משנה דרומי דמוי מרובע, בשטח קרקע של 6,630 מ״ר.

טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח.

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

שטח המתחם מהווה כיום קרקע ריקה ופנויה בתחומה מתוכנן פרויקט ניצול יתרת הזכויות בחלקה עפ״י תב״ע תא/4086 הידוע כשלב ג׳ של הפרויקט (כמפורט בהמשך).

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



להלן גבולות מתחם משנה דרומי:

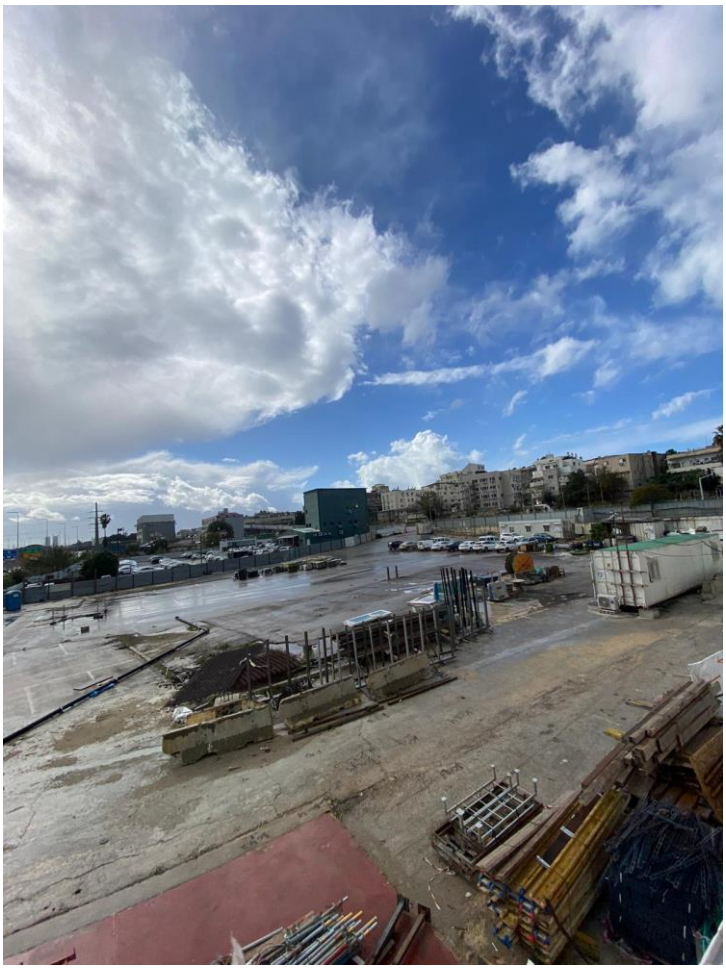
מצפון - מתחם משנה צפוני המהווה חלק מנשוא השומה בתחומו בנויים שלב א' ו- ב' של הפרויקט הכוללים שני מבני תצוגה לרכב מעל 6 קומות מרתף ומגדל משרדים בן 30 קומות מעל מבנה מערבי.

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

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

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

להלן צילום מתחם משנה דרומי (מבט מכיוון צפון מזרח לדרום מערב):



<u>תיאור שלב ג' של הפרויקט:</u>

בהתאם לתכנית עיצוב ל"מתחם החרש" (טרם אושרה) ופרוגרמה אדריכלית שהוצגה בפנינו על בסיס תב"ע תא/4086, בתחום החלק הדרומי של החלקה מתוכנן פרויקט שיכלול ניצול יתרת הזכויות עפ"י התב"ע, כמפורט להלן:

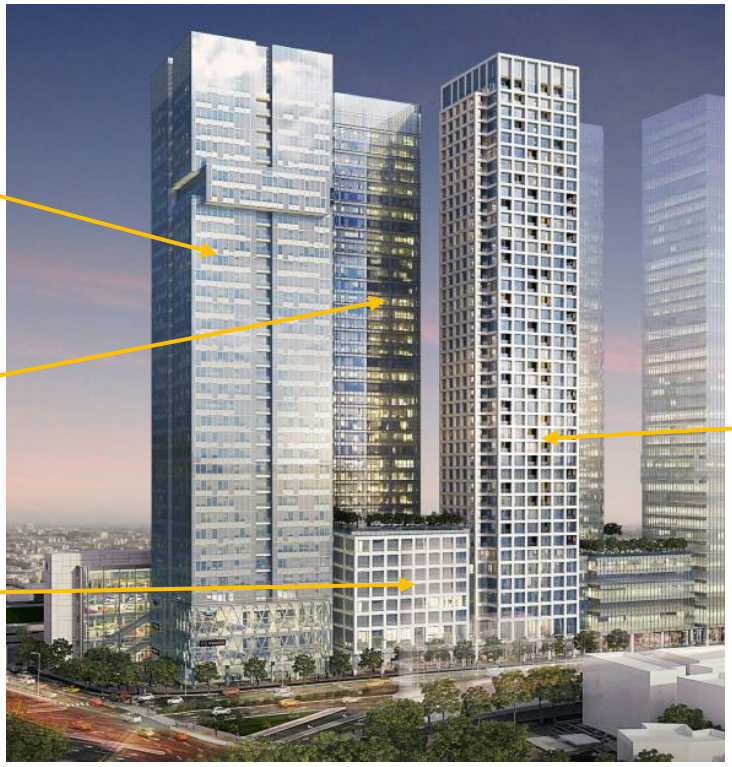
עפ"י התכנון המוצע, שלב ג' של הפרויקט יכלול הקמת 2 מגדלים- מגדל משרדים מזרחי בן 42 קומות עם אגף נמוך צמוד ומגדל מערבי בן 42 קומות לשימושי מגורים ומלונאות עם אגף נמוך צמוד (ישמש כמבנה ציבור עצמאי), המתוכננים להיבנות סביב שטח מגונן לינארי שישמש כרחוב פנימי אלטרנטיבי ויכלול שטחי מסחר, שני המגדלים ייבנו מעל 8 מפלסים תת קרקעיים בשימושי חניה ואחסנה.

נמסר ע"י החברה כי הפרויקט מתוכנן להיבנות ב"הינף אחד".

בהתאם למידע שנמסר ע"י מר יונתן מילנר, אדריכל ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", שטיפל בהכנת התכנית, נפתחה בקשה לחפירה ודיפון לקומות המרתפים.

המתחם סלול אספלט ומגודר. הגישה למתחם מתאפשרת מהחלק הדרום מערבי, מרחוב החרש, דרך שער מתכת.

<u>להלן הדמיית הפרויקט המתוכנן</u>



5. **מצב תכנוני**

5.1 להלן תכניות בנין עיר (טרם אישור התב"ע הרלוונטית) + תצ"ר

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

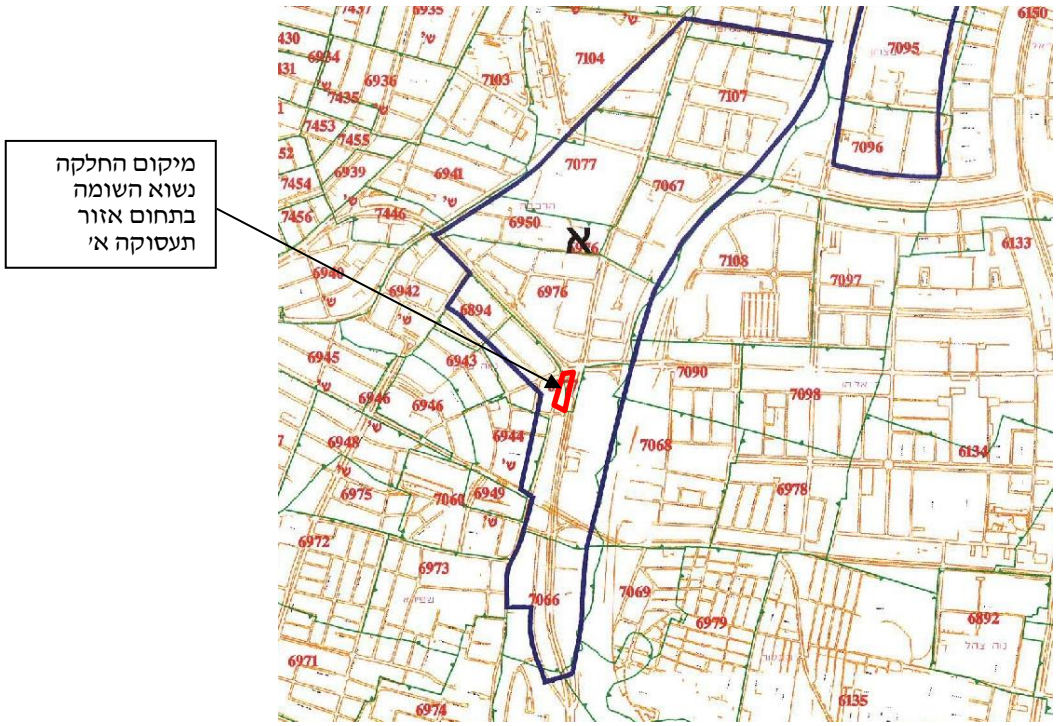
הוראות להכנת תכנית מפורטת:
הבניה באזור התעשייה II תהיה בהתאם לתכנית מפורטת בינוי ועיצוב. סה"כ אחוזי הבניה הכוללים לא יעל על 200% משטח חלקה/ות מקורית/יות הכלול בתשריט.

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

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

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

<u>להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג תשריט התכנית</u>:



<u>באזור תעסוקה א' יותרו תכליות כדלקמן</u>:
<u>משרדים</u>: בכל הקומות יותרו משרדים.
<u>תעשיה</u>: יותרו שימושי תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת. יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.
<u>מסחר סיטונאי</u>: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשיה, למוסדות קמעונאים וכיוצ"ב.
<u>מסחר קמעונאי</u>: יותר מסחר קמעונאי הכולל, בין היתר, מסעדות, סניפי בנקים, מספרות וכיוצ"ב. באזור תעסוקה א' ניתן יהיה למקם את המסחר בקומת הקרקע ובקומות עליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי. **היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.**
<u>שירותי רכב</u>: יותרו עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב.
<u>הובלה ותחבורה</u>: יותרו עסקים העוסקים בהובלת נוסעים ומטענים, כולל פעילויות עזר שונות לתחבורה כגון: סוכנויות נסיעות, שירותי דואר ובלדרות, עמילות מכס, ובלבד שחניות לרכב דו-גלגלי יהיו מוסדרות במקום חניה שהוקצה לכך במיוחד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

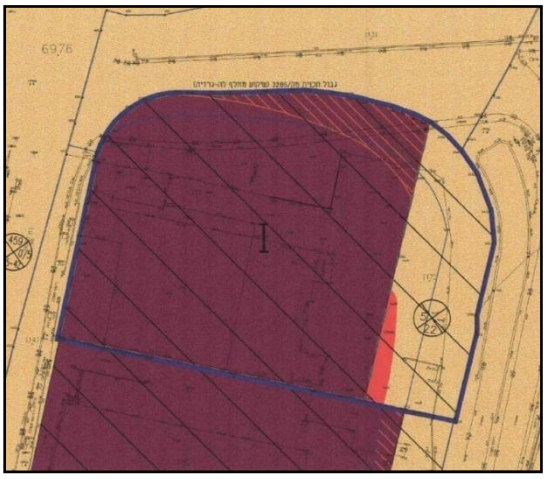
<u>טבלת תכליות והוראות בהתייחס לשימושים רלבנטיים</u>:

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

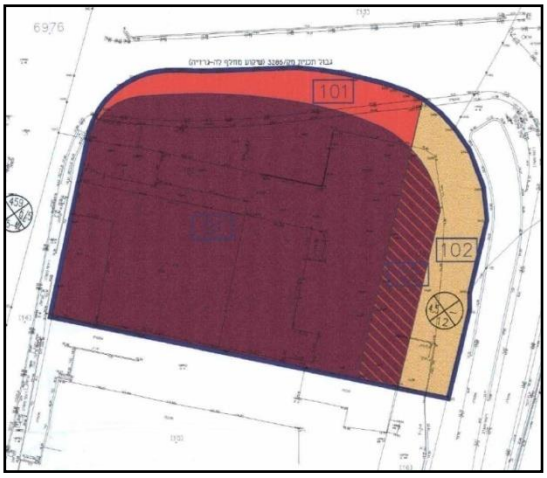
5.1.4 <u>תכניות בנין עיר מס' תא/3815 ומס' תא/3815א'</u>

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

<u>להלן תשריט התכנית - מצב מאושר:</u>



<u>להלן תשריט התכנית - מצב מוצע:</u>



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



ב. תב"ע מס' תא/3815/א' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6679 מיום 24/10/2013.

מטרת התכנית זו הינה איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים באמצעות הוספת טבלת הקצאות שנשמטה בטעות ממסמכי התכנית הראשית תא/3815 (כמפורט לעיל).

כל זאת בסמכות הועדה המקומית וללא שינוי ביעודי הקרקע ובהוראות תכנית תא/3815.

להלן טבלת ההקצאה המצורפת לתכנית:

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

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

תב"ע מס' תא/מק/3819, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435 מיום 21/06/2012.

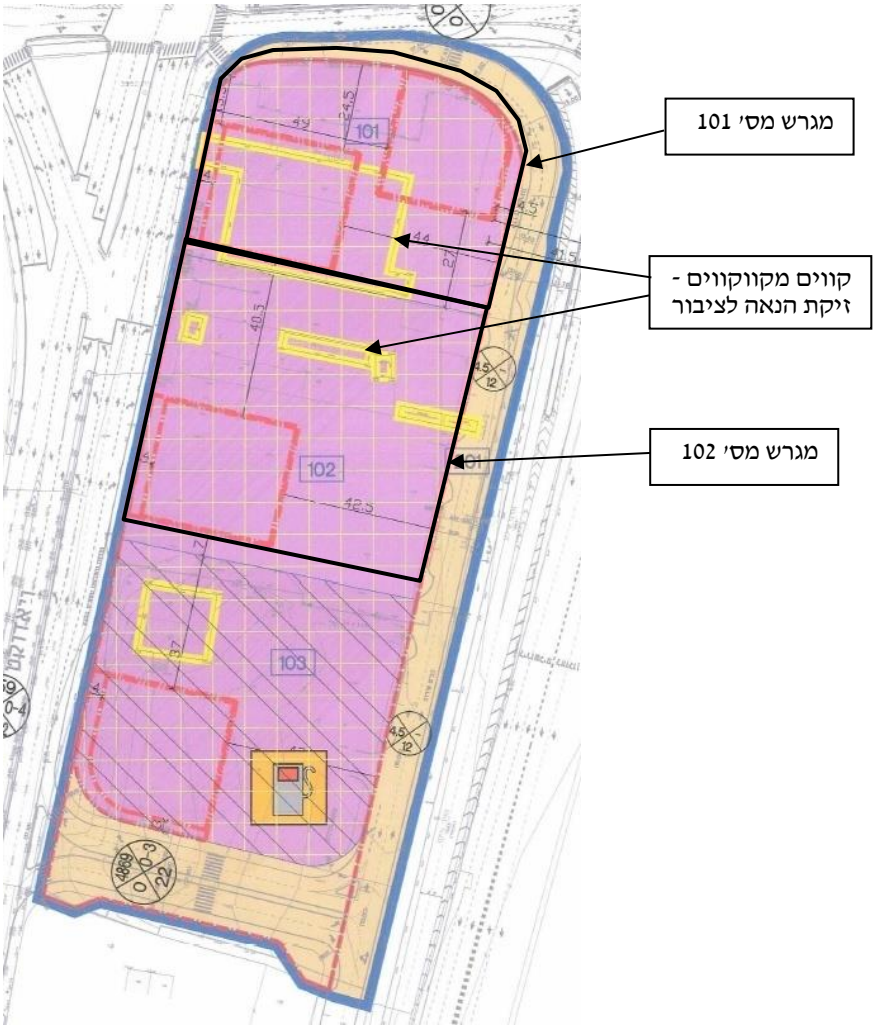
התכנית חלה על חטיבת הקרקע התחומה בין נתיבי איילון במזרח, רחוב לה גווארדיה מצפון ורחוב החרש ממערב וכוללת את החלקה נשוא השומה וחלקה נוספת דרומית (267).

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נשוא השומה היוותה 2 מגרשים 101 ו- 102 ביעוד תעשייה, כשכל השטח בין הבניינים עם זיקת הנאה לציבור.

<u>מטרת התכנית</u>:

התחדשות עירונית במתחם החרש הכוללת הקמת מגדלים בני עד 32 קומות מעל קומה מסחרית והבטחת ציר רגלי המקשר בין תחנת רכבת ההגנה לבין צומת לה גווארדיה.

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



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

להלן תשריט תכנית הבינוי:



עיקרי הוראות התכנית, כוללים, בין היתר, כדלקמן:

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

להלן טבלת זכויות הבניה:

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

הערות רלוונטיות לטבלה:

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

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

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

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

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

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

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

יעודי קרקע ושימושים:

תעשיה:

שימושים:

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

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

הוראות:

- מס' קומות וגובה מבנים:

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

- תכסית:

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

- הוראות נוספות בדבר העמדת המגדלים, קווי בנין, מרווחים בין הבניינים, זיקת הנאה, חזיתות

מגדלים, מרפסות ופיתוח חצרות ושטחים פתוחים, כמפורט בתקנון התכנית.

- איחוד תאי שטח:

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

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

- מרפסות: בכל המגדלים תותר הקמת מרפסות חופפות עפ"י תקנות התכנון והבניה.

- גינון ונטיעות: היקף השטחים הפתוחים בכל תא שטח לא יפלת מ-40% משטח תא השטח.

בתא שטח 101, חצר e (ראה תשריט), בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר.

חצר f (ראה תשריט) - כיכר מרוצפת שעיצובה יקבע בהיתר בניה. בתא שטח 102,

חצר c, בשטח שלא יפחת מ-600 מ"ר, חצר d, בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.

<u>דרכים:</u>

<u>שימושים:</u>

עפ"י הוראות תכנית תא/2129.

<u>מרתפים:</u>

יותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך השירות הדרומית כהמשך למרתפים מתחת למגרשי התעשיה. בשטח המרתפים שמתחת לדרך השירות הדרומית תירשם חכירה לדורות לטובת בעלי הקרקע.

<u>תוואי רק"ל:</u>

לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רק"ל אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל בשלב תכניות ההיתר.

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

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

<u>תנאים למתן תעודת גמר:</u>

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

<u>חניה, נגישות פריקה וטעינה:</u>

הכניסות והיציאות לחניונים יהיו מדרך השירות המזרחית בלבד. מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן בתוקף. לא תותר חניה עילית בכל תאי השטח.

5.1.6 <u>תכנית כוללנית תא/5000</u>

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

<u>מטרות התכנית:</u>

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

<u>עיקרי התכנית:</u>

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

9. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
10. הגדרת אזורי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

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



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

<u>הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר כדלקמן:</u>

<u>שטחי בניה:</u>

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

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



שימושים:

- במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  מקבצי שימוש ראשיים- מסחר 1,[8] תעסוקה 1 [9], משרדים.
  מקבצי שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 2 [10] ו/או תעסוקה 2[11] ובלבד ששימושים אלה
  יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

הוראות:

- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

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

[8] 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.

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

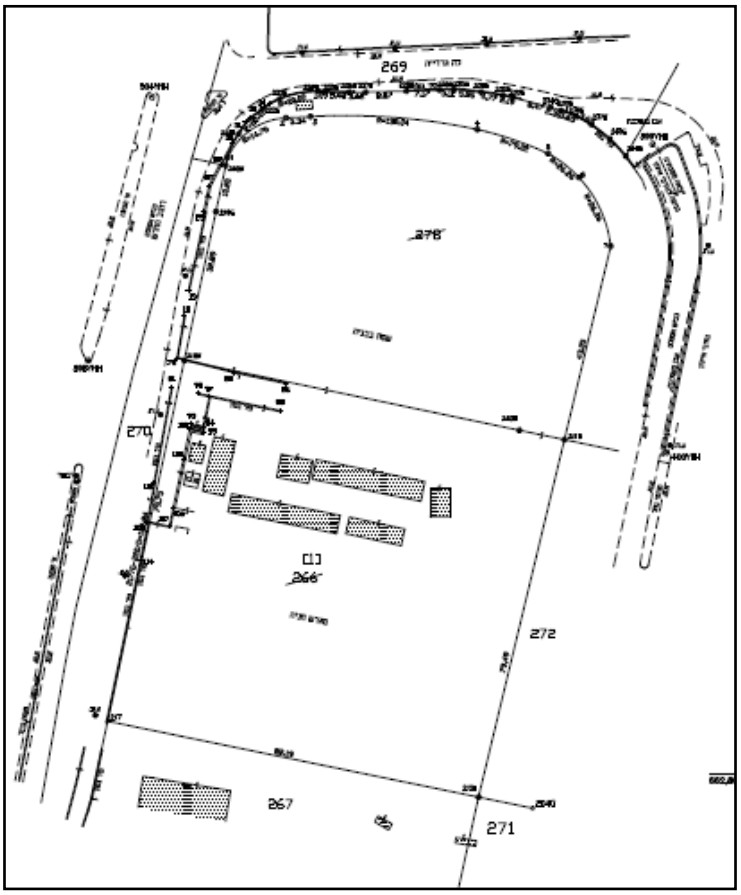
[10] מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.

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

5.1.7 <u>תשריט לצרכי רישום - איחוד חלקות</u>

בהתאם לתצ"ר שנערך בשנת 2016, ע"י מ. ליברמן, מודד מוסמך, חלקות ישנות מס' 278 ו-266 בגוש 6977 אוחדו לחלקה מס' 282, בשטח כולל של 11,561 מ"ר.

<u>להלן תשריט החלקה המאוחדת:</u>



5.2 **<u>תב"ע אחרונה רלוונטית ל"מתחם החרש" מס' תא/מק/4086 + תכנית עיצוב מאושרת לשלב א' ו-ב' + תכנית עיצוב חדשה לשלב ג' (טרם אושרה) ופרוגרמה אדריכלית לניצול הזכויות + היטל השבחה והשתלשלות משפטית בגינו</u>**

5.2.1 <u>תב"ע תא/מק/4086</u>

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

<u>להלן דברי הסבר לתכנית:</u>

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

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

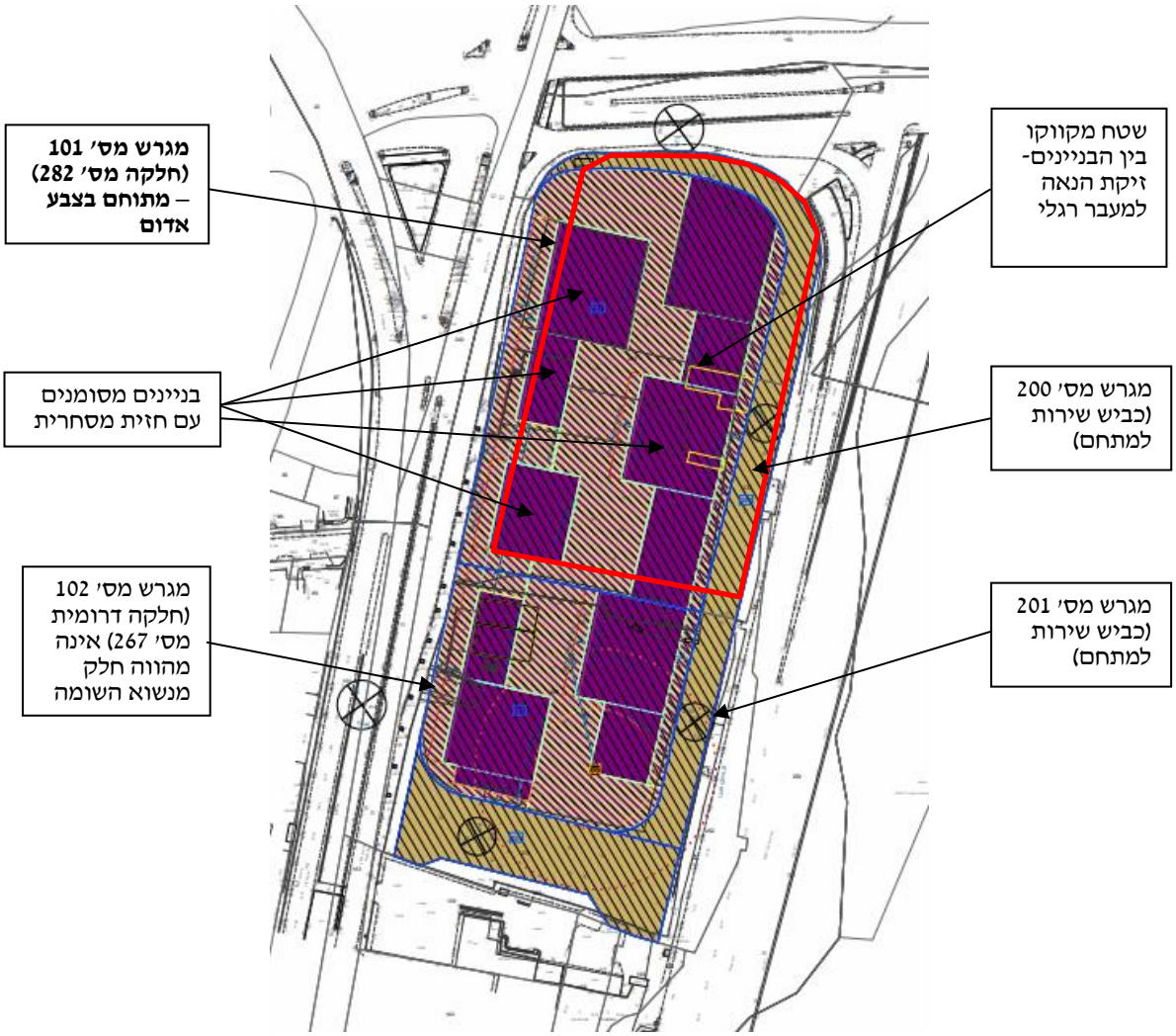
על השטח חלה תכנית תא/מק/3819 משנת 2012 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש ומגדל נוסף בפינת הרחובות לה גווארדיה והירידה לנתיבי איילון. התכנית המאושרת קבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן איילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות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

תכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון בגובה של עד 39 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 מגדלים לאורך רחוב החרש בגובה של 39 קומות מעל קומת קרקע. בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך בגובה של עד 5 קומות מעל קומת קרקע המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי.
קומת הקרקע בכל שטח התכנית תהינה קומות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

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

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

להלן תשריט התכנית:



מטרת התכנית

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



עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התוכנית מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למסחר, מבני ציבור, מגורים ומלונאות בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית.
3. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 161,920 מ"ר עיקרי לתעסוקה, מסחר ומגורים. מתוך סך השטחים יוקצו שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בטבלה 5.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה מגדירת דופן לנתיבי איילון ולחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות בבניה נמוכה מגדירת דופן לרח' החרש ונתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים השונים בתחום התוכנית עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור והפיתוח הנופי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ייעודי קרקע ושימושים

תעסוקה

שימושים:

1. כל השימושים המותרים לתעסוקה ומסחר עפ"י תכנית תא/1043 א'.
2. מגורים, לרבות שטחם לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.
3. מעונות סטודנטים.
4. דיור מוגן, בתי אבות ובית חולים סיעודי.
5. מרפאות.
6. מלונאות.
7. תחנת תדלוק.
8. שימושים ציבוריים לרבות חינוך, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה וכן אולמות כנסים וכדומה.
9. כל שימוש סחיר אחר לתעסוקה, שאינו מהווה מטרד סביבתי ליתרת השימושים.
10. דרכים פרטיות וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
11. שימושים בקומות המרתף עפ"י ע-1.



הוראות:

הערות לזכויות הבניה:

1. סך כל השטחים העיקרי ושטחי השירות הינם כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
2. יותר ניוד שטחי בניה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים.
3. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית.
4. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%.
5. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%.
6. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.
7. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע. שטחים עיקריים יותרו בקומת המרתף העליון בלבד.
8. התכנית מקצה 7,000 מ״ר שטחי ציבור מבונים על קרקעי (שטח עיקרי ושירות) כמפורט בטבלת זכויות הבניה. כמו כן, יוקצו שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט (אצירת אשפה, פריקה וטעינה, הורדת נוסעים וכדומה).

תמהיל יחידות הדיור

1. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ״ר שטח עיקרי ובנוסף 12 מ״ר ממ״ד. ככל שיתקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ״דים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ״ר עיקרי.
2. לפחות 20% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח כולל של 45-65 מ״ר שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
3. לפחות 60% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח של 65-100 מ״ר שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
4. עד 20% ממספר הדירות תהיינה בשטח של 100 מ״ר ומעלה שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
5. גודל דירה לא יפחת מ-45 מ״ר שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
6. התמהיל המפורט לעיל אינו חל על יחידות הדיור המוגן ו/או מעונות הסטודנטים במידה ויוקמו.
7. תמהיל יחידות הדיור המדויק אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ובהתייחס למדיניות העירונית התקפה ובדגש על תמהיל מגוון.

קווי בנין:

1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט התכנית.
2. ניתן להבליט אלמנטים אדריכליים נפחיים בחזית הפנימית הפונה אל השטח המגונן מעל מפלס הקרקע ובעומק של עד 5 מ׳ מקו הבניין, בכפוף לאישור אדריכל העיר בתכנית העיצוב האדריכלי.
3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים.



הוראות בינוי:

1. התכנית כוללת שני מגרשי בניה לתעסוקה. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך שטח מגונן מרכזי, פתוח ונגיש לכלל הציבור. פריקה, טעינה ופינוי אשפה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. הבינוי בכל מגרש משלב מגדלים ובניה נמוכה המגדירה דופן לרחוב החרש או לנתיבי איילון.
3. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה.
4. גישת הולכי רגל אל השטח המגונן המרכזי תהיה מרחובות החרש, לה גווארדיה ומתא שטח 201. הגישה אל שטח זה, תעשה ככל הניתן במפלס רחובות החרש ולה גווארדיה.
5. יקבעו 2 כניסות לפחות מרחוב החרש אל השטח המגונן המרכזי. רוחב הכניסות לא יפחת מ-10 מ' וגובהן לא יפחת מ- 6 מ'. מיקומן הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
6. יותר למקום קומות טכניות בכל קומות המבנה למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.

שטחי ציבור

1. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של השטחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להסכמת העירייה.
2. גובה קומה של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט על מנת להבטיח אפשרות לשימושי ספורט או אומניות במה.
3. השטחים הציבוריים ימוקמו באגפי הבניה הנמוכה. כל המערכות הטכניות והתשתיות תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט, ככל הניתן. כמו כן, הכניסה והיציאה לשטחים הציבוריים תהינה מופרדות מהכניסות והיציאות של יתר מרכיבי הפרויקט.
4. עד 10% מהשטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש, יוכלו לשמש עבור שימושים סחירים נלווים לשימוש הציבורי.

פינוי אשפה, פריקה וטעינה:

1. פריקה וטעינה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון ויכללו בין היתר מתקנים להפרדת אשפה.

מלונאות

1. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים (תעסוקה, מגורים) תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
3. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בו. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

4. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שייקבעו ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
5. היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית.

<u>בית חולים סיעודי</u>

במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, ימוקם שימוש זה בתא שטח 102 בלבד.

<u>מסחר</u>

1. בקומת הקרקע במבנים לאורך רחוב החרש וכן כלפי השטח המגונן תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים. אורך חזיתות המבואות והלובאים יהיו עד 30% מאורך החזית לאורך רחוב החרש.
2. יותרו שימושים למסחר בשלושת הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע. בנוסף, באישור מהנדס העיר יותרו שימושים למסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גגות המבנים. מיקום שטחי המסחר ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>גובה המבנים ומספר הקומות</u>

<u>מספר קומות:</u>

1. גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. גובה המבנים הנמוכים יהיה עד 6 קומות כולל קומת הקרקע. ניתן לבנות פחות קומות ובלבד שסה"כ גובה המבנה יהיה זהה לקו הרקיע של יתר המבנים הנמוכים.

<u>גובה המבנים:</u>

1. סה"כ גובה המגדלים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים.
2. גובה המבנים בבניה נמוכה, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. גובה זה יהיה מחייב לכל המבנים הנמוכים בתחום התכנית.

<u>גובה קומות:</u>

1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
2. גובה קומת הקרקע ושתי הקומות שמעליה, לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו כל אחת.

<u>מרתפים:</u>

1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.
2. לא יותר אוורור מרתפים כלפי הפיתוח והרחובות הסובבים, למעט לכיוון ובמפלס דרך השירות בתא שטח 200.

<u>פיתוח:</u>

1. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.

2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את ייעוד השטח.
3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.
4. סך כל השטח המגונן הרציף, לא יפחת מ- 3.5 דונם. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המגונן המרכזי ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
5. חומרי הגמר של הפיתוח וכן אלמנטי הצללה במידה וישולבו, יהיו אחידים באופן המבטא המשכיות בין תאי השטח. סוג הקירוי והריצוף ייקבע בהיתר הראשון ויחייב את הבאים אחריו.
6. המבנים בבניה נמוכה בתא שטח 101 לאורך נתיבי איילון יכללו גינות פאטיו ברחוב של 8 מ' לפחות. בדופן הגינות הפונות לאיילון ייבנה קיר זכוכית לצורך מיסוך הרעש.

טבלת זכויות והוראות בניה (תוך סימון החלק הרלוונטי לנשוא השומה)

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר / %)					אחוזי בניה כוללים	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה	מתחת לכניסה
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
	מגורים			10,400	4,160	-	-	14,560	-		130			
	תעסוקה	101	11,561	92,026	36,811	-	-	128,837	-		-			
	מבנים			3,265	1,305	-	-	4,570	-		-			
	סה"כ מגרש 101			**105,691**	**42,276**	**-**	**69,360**	**217,327**	**1880%**		**130**	**(1) 180**	**(2) 41**	**6**
תעסוקה	מגורים			5,600	2,240	-	-	7,840	-		70			
	תעסוקה			48,894	19,557	-	-	68,451	-		-			
	מבנים ומוסדות ציבור	102	6,150	1,735	695	-	-	2,430	-		-			
	סה"כ מגרש 102			56,229	22,492	-	36,900	115,621	1880%		70	(1) 180	(2) 41	6
	סה"כ	**17,711**		**161,920**	**64,768**	**-**	**106,260**	**332,948**	**19**		**200**			

הערות ברמת טבלה:

א. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע תת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 א (7)

ב. המרת עד 10% משטחי השירות העל קרקעיים לשטחים עיקריים ללא שינוי בסך שטחי הבניה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

ג. מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליחידת דיור. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ה. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לנצלם לשימושי תעסוקה.

ו. ניתן לכלול במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובית אבות.

ז. ניתן לכלול במסגרת שטחי התעסוקה את השימושים הבאים: מרפאות ובית חולים סיעודי.

ח. בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה יותרו שימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים בהיקף של 10% מכלל שטחי הבניה המהווים 16,192 מ"ר עיקרי ו-6,476 מ"ר שירות. שטחים אלו ימומשו בתא שטח 102 בלבד, מתוך סך שטחי הבניה המותרים במגרש זה.

ט. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 42 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים, ככך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.

י. יותר ניוד שטחי בנייה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים יא-יג להלן:

יא. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%

יב. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%

יג. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.

(1) הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המקסימאלי מפני הים ולא מפני מפלס הכניסה הקובעת.

(2) מספר הקומות כולל קומה טכנית גבוהה

הוראות נוספות:

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית שתכלול התייחסות לנושאים המפורטים בסעיף 6.1 לתקנון התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל.
2. תנאי לכל היתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא השטח והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
3. הבטחת רישום וביצוע השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור, לכלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר הבניה.
4. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העירייה לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
5. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
6. תיאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן:
   א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
   ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
7. תנאי למתן היתר בניה למלונאות ככל שיבנו יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.
8. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מעונות סטודנטים יהיה הבטחת השימוש, להנחת דעת הייעוץ המשפטי לועדה המקומית.
9. תנאי להוצאת היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדיניות העירונית בנושא.

תנאים למתן היתרי אכלוס

1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש.
2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית ת"א של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכל רכב ותשתיות.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
6. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה לכל מגרש. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת חלקה. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.


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

<u>דרכים וחניות:</u>

1. הכניסה למרתפים השונים בתחום התוכנית תהיה מדרך השירות (תא שטח 200) בלבד.
2. שינוי מיקום הכניסה למרתפים לאורך דרך השירות, באישור מה"ע ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. כל החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
4. החניה לתוספת שטחי הבניה בתכנית, לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
5. מקומות החניה שלא יוצמדו ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הסדרי החניה של החניון הציבורי יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה.
6. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החניה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע.
7. חניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושי הציבור.
8. יוקצו מקומות חניה לאופניים ואופנועים לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

<u>זיקת הנאה</u>

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבולות המגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות ומחסומים.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

<u>היטל השבחה:</u>

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<u>סטייה ניכרת</u>

1. מספר הקומות המרבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעלה על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המרבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תינתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו לא יעלה על 200. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור השלב	התניה
1	היתר בניה למרתף	היתר הבניה יכלול את המרתפים, קומת הקרקע ותכנית הפיתוח במגרש נשוא ההיתר.
2	היתר למגדל או חלקו	ניתן להוציא היתר בניה למגדל בשלבים ובתנאי שהבקשה להיתר תציג את המבנה בשלמותו.
3	היתר לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.
4	טופס אכלוס לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.

הערה- בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות בנושא איכות הסביבה, תשתיות, הריסת מבנים הנחיות להקמת תחנת תדלוק וכיוצ"ב.

***היטל השבחה בגין התכנית, ראה התייחסות בסעיף 5.2.4.**

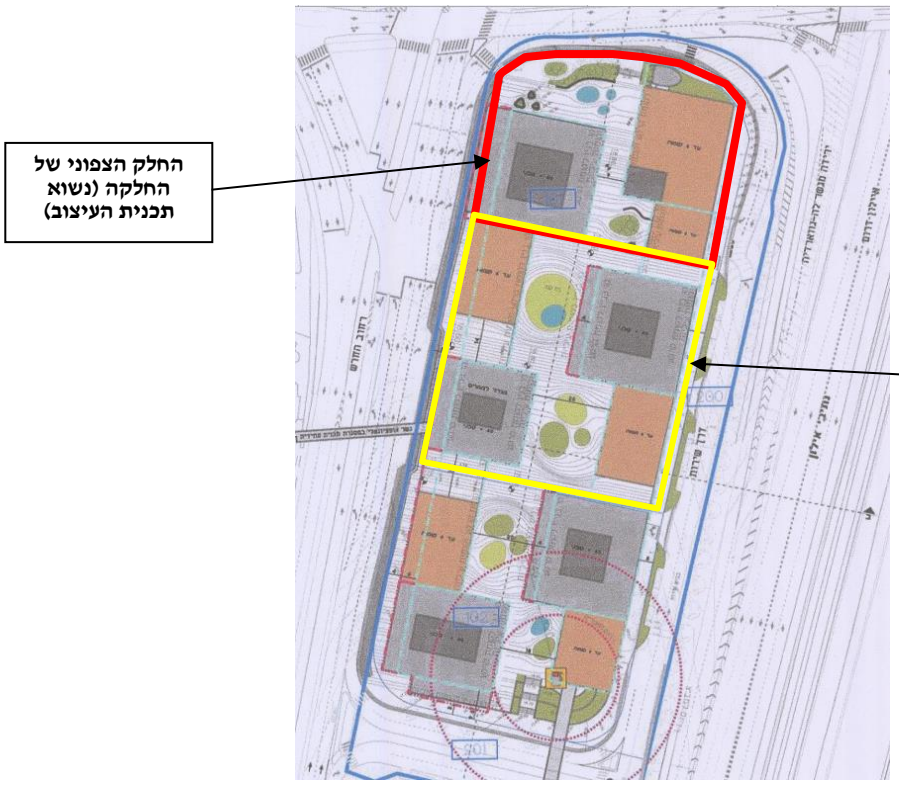
5.2.2 תכנית עיצוב מאושרת לשלב א' וב' (מתחם משנה צפוני)

תכנית תא/מק/4086 (1) "החרש 20 שלב א'" אושרה בסמכות מה"ע בתאריך 04/05/2020.

התכנית חלה על שטח של 4.931 דונם ומטרתה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך איילון והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן - תחנת רכבת ההגנה.

תקנון התכנית כולל הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתב"ע 4086.

להלן נספח בינוי לתב"ע 4086 שצורף לתכנית העיצוב:



5.2.3 <u>תכנית עיצוב חדשה (טרם אושרה) ופרוגרמה אדריכלית לניצול והתפלגות הזכויות בשלב ג' עפ"י תב"ע תא/מק/4086</u>:

א. <u>תכנית עיצוב חדשה</u>

הוצגה בפנינו תכנית עיצוב אדריכלית ל"מתחם החרש"[12] (טרם אושרה), שהוכנה ע"י משרד האדריכלים "אבנר ישר" וכוללת הוראות בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית תא/4086.

עפ"י התכנית, המתחם כולל 5 מגדלים[13] בני עד 42 קומות עם בניה מרקמית מלווה בגובה של 6 קומות המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי המשמש כרחוב פנימי אלטרנטיבי. מכיוון רחוב החרש אל השטח המגונן ממוקמות 2 כניסות מקורות ברוחב שלא יפחת מ 10 מ' ובגובה של יפחת מ-6 מ'. בקומת הקרקע בכל שטח התוכנית תהינה קומות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם כדי להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

ב. <u>פרוגרמה אדריכלית בהתייחס לטיוטת הסכם למכירת מגדל אחד למוסד פיננסי</u>

הוצגה בפנינו פרוגרמה אדריכלית שנערכה ע"י משרד האדריכלים "אבנר ישר" לניצול הזכויות בחלק הדרומי של חלקה 282 (הידוע כשלב ג' של הפרויקט) בהתייחס לטיוטת הסכם למכירת מגדל משרדים למוסד פיננסי. לאור דרישת המוסד הפיננסי בוצע ניוד שטחים עיליים של כ- 11,332 מ"ר לקומות המרתף לצרכי חניה, תוך הקטנת השטח העילי לשיווק בשטח דומה. **יובהר כי למועד הקובע לשומה אין כלל וודאות באם תתגבש טיוטת ההסכם לכדי הסכם מכר שייחתם בין הצדדים.**

<u>להלן ריכוז שטחים לניצול עפ"י הפרוגרמה</u>:

סוג	שימוש	שטח ברוטו במ"ר	מרפסות במ"ר	שטח ברוטו במ"ר כולל מרפסות	הערה
8 קומות מרתפים שישמשו את כלל הפרויקט (ראה הערה)	חניה ואחסנה + גלריה בקומה -1	53,276			עפ"י התכנון הראשוני, קומות המרתפים כוללות סה"כ 1,306 מקומות חניה, מתוכם 1,272 חניות רגילות, 4 חניות תפעוליות ו- 30 חניות נכים.
סה"כ תת קרקעי		**53,276**			
מגדל משרדים בן 42 קומות עם אגף נמוך צמוד (מהווה חלק אינטגרלי ממגדל המשרדים)	משרדים	55,377	554	55,931	
מגדל בן 40 קומות לשימושי מגורים, מלונאות, מסחר ומשרדים עם אגף נמוך צמוד שיהווה מבנה ציבור עצמאי	מבנה ציבור	4,574		4,574	
	מגורים	17,040	1,738	18,778	
	מלון	7,445		7,445	
	מסחר	478		478	
	משרדים	4,580		4,580	
סה"כ שטח עילי בשלב ג'		**89,494**	**2,292**	**91,786**	

<u>הערות</u>:

1. עפ"י מסמך אדריכל במהלך התכנון המפורט ייתכנו שינויים בניצול השטחים.
2. בהתאם למידע שנמסר ע"י מר יונתן מילנר, אדריכל ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", שטיפל בהכנת התכנית, נפתחה בקשה לחפירה ודיפון לקומות המרתפים.
3. הוצגה בפנינו טיוטת הסכם מכר למגדל המשרדים בשלמותו (למעט חלקים מקומות המרתפים) ממנה עולה כי לקונה יוקצו כ- 1,147 חניות במרתפים. נמסר ע"י החברה כי יתרת החניות יוקצו למגדל המגורים ולמבנה הציבור.

[12] נשוא השומה מהווה את החלק הצפוני של "מתחם החרש".

[13] מגדל אחד מהווה את המגדל הבנוי בשלב ב', 2 מגדלים נוספים מתוכננים במתחם משנה דרומי, כמפורט בסעיף 4.2.2 ו- 2 מגדלים נוספים מתוכננים בחלקה דרומית מס' 267 ומיוחסים לבעלים שונים (אינם מהווים חלק מממתחם הקרקע).

4. שטח מ"ר ברוטו למגורים עפ"י תב"ע 4086 הינו 10,400 מ"ר עיקרי + 4,160 מ"ר שירות ובסה"כ 14,560 מ"ר ברוטו. שטח ברוטו למגורים בפרוגרמה גבוה משטח ברוטו מותר עפ"י תב"ע.
באומדן השווי הובא בחשבון שטח עיקרי עפ"י תב"ע בתוספת שטח ממ"דים לדירות (בשטח כולל של 11,960 מ"ר).

ג. <u>פרוגרמה אדריכלית בהתעלם מטיוטת הסכם למכירת מגדל אחד למוסד פיננסי</u>
היות ואין וודאות כי טיוטת ההסכם "תתגבש" לכדי הסכם חתום, וזאת בהתייחס למועד הקובע לשומה, אומדן השווי למועד 31/12/2020, נערך בהתעלם מההסכם תוך ניצול מלוא השטחים העיליים, בין היתר, בהתבסס על שטחים בפרוגרמה אדריכלית שהוצגה בעבר (בהתייחס למרכיב מסחר ומלונאות) , שטחים בפרוגרמה בסעיף ב' לעיל ללא ניוד שטחים למרתף וייחוס יתרת שטחים לניצול לשימושי משרדים.
<u>להלן התפלגות שטחים:</u>

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שטח ברוטו כולל מרפסות	הערה
מגורים	11,960	18,778	שטח פלדלת - עיקרי עפי תבע + ממדים. שטח ברוטו לפי פרוגרמת אדריכל כבסעיף ב לעיל.
מסחר	1,438	1,438	שטח כולל העמסה של 15%
מלונאות	11,086	11,086	עפ"י פרוגרמה לשנת 2019. שטח עיקרי - 6,395 מ"ר.
משרדים	67,242	67,242	
מבנה ציבור	4,574	4,574	
סהכ		**103,118**	שטח ברוטו תואם יתרת שטחים לניצול ללא ניוד שטחים לקומות מרתף, ראה סעיף 5.4.1 ב'.

יחד עם זאת, נבחן גם אומדן שווי שלב ג', בהנחה וההסכם ייחתם ויתממש.

5.2.4 <u>היטל השבחה</u>
לאור בקשת חברת ויתניה לקבלת שומה טרם מימוש זכויות בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נערכה שומה ע"י שמאי העירייה, כמו גם שומה 'אחרת' מטעם חברת ויתניה ובתאריך 30/01/2020 נערכה שומה מכרעת, ע"י השמאי המכריע בועז קוט.
השומה המכרעת כללה התייחסות לתשלום בגין יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במתחם הצפוני מכוח תכנית קודמת מס' 3819 של כ- 2,066 מ"ר ומלוא הזכויות לניצול עפ"י תב"ע 4086.
עפ"י החלטת השמאי המכריע, סך היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין הזכויות הנ"ל, הינו בסכום שבגבולות כ- 211,100,000 ₪.
ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו ע"י השמאי המכריע:
למגורים – 11,500 ₪ למ"ר "פלדלת", למשרדים - 4,000 ₪ למ"ר ברוטו ולמסחר – 6,600 ₪ למ"ר ברוטו.
*** על השומה המכרעת הוגש ערר ע"י החברה וטרם נתקבלה החלטה סופית בעניין.**

5.3 היתרי בניה ותעודות גמר:

5.3.1 היתר בניה מס' 10-0415 מיום 11/07/2010 (ההיתר חתום ע"י כל גורמי התכנון הרלוונטים למעט חותמת הועדה המקומית), התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977 (כיום מהווה את חלקה 278 בגוש 6977), דיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים וחפירת כל השטח בעומק של כ-20 מ'.

5.3.2 היתר בניה מס' 12-0196 מיום 07/06/2012, התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977 (כיום מהווה את חלקה 278 בגוש 6977), כדלקמן:

4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית, ללא תקרה כשלב ראשון עבור בניה עתידית של בנייני משרדים ומסחר בקומת הקרקע הכוללים:

- בכל הקומות חדר מדרגות וגרעין הכולל מדרגות, מעליות והמשך פירי מעליות.
- במרתפים (-5) - (-2): 509 מקומות חניה, מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- במרתף עליון (-1): 41 מקומות חניה ומתוכם 17 מקומות חניה למסחר ברמת שירות 1 מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- בקומת הביניים של המרתף העליון (מפלס 3.3-): ממ"מ, חדר שנאים פרטי, חדרי חשמל פרטיים, חדר מיתוג פרטי וחדר מיתוג של חברת חשמל.

5.3.3 היתר בניה מס' 15-0115 מיום 12/04/2015, התיר כדלקמן:

שינויים כלפי היתר מס' 12-0196 להקמת 4 קומות מרתף, השינויים כוללים הקמת שתי קומות מרתף נוספות, בניית שני מבנים על קרקעיים בני 3 קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעונאי.

השינויים במרתפים כוללים, שינוי מפלסי קומות המרתף וחלוקת השטחים לרבות בגרעין הבנין כאשר מדובר בתכנון חדש כמפורט:

מבנה 1, בכל גובה המבנה גרעין חדרי מדרגות עם 8 פירי מעליות, מעלית שירות, מעברים, לובי מגדל.

מבנה 2, בכל גובה המבנה גרעין מדרגות.

ק.מרתף 6-: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 122 מקומות חניה.

ק.מרתף 5-: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.

ק.מרתף 4-: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 120 מקומות חניה.

ק.מרתף 3-: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.

בקומת מרתף 2-: חדרי אשפה, בור מעלית רכב, אזור פריקה וטעינה, מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 82 מקומות חניה.

בקומת מרתף 1-: מחסנים, חדרים טכניים, חניית אופניים וסה"כ 55 מקומות חניה.

סה"כ 620 מקומות חניה תקניים ומקום חניה אחד לרכב תפעולי.

מבנה 1: בגובה של 3 קומות בגובה כפול ומהווה בסיס למגדל עתידי בשימוש של שרותי רכב וכולל: לכל גובה המבנה, מעלית רכב, מרחב מוגן מוסדי, מבואות משותפות, חדר חשמל, פירים טכניים, חדרים לרווחת העובדים, שירותים, חללי תצוגת ומכירת רכב.

בקומת הכניסה לובי ראשי למגדל העתידי, אולם מכירת רכב עם מדרגות ומעליות פנימיות.



מבנה 2 : בגובה של 3 קומות בגובה כפול :
לכל גובה המבנה, גרעין מדרגות, 2 פירי מעליות, מעלית רכב, מרחב מוגן, חדר חשמל, פירים טכניים, מחסנים וחדרים טכניים, חללי תצוגת ומכירת רכב.
בצמוד למבנה אלמנט בנוי בגובה של 45 מ' המכיל פיר מדרגות ואוורור מרתפים מחופה אלומיניום. בקומת הכניסה לובי כניסה ואולם מכירת רכב עם מדרגות פנימיות.
פיתוח שטח בכל המגרש והקמת פרגולה בגובה של 25.8 מ'.

הערות :

1. בדף ההיתר קיימות התניות שונות הכוללות, בין היתר, תנאי לאכלוס יהיה איחוד תאי שטח 101 ו- 102, תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבניה, בהתייחס לנתיבי איילון לא יהיו עוגנים בתחום נתיבי איילון וכי רשות התעופה האזרחית באישורה מיום 16/9/14 התירה גובה מרבי למבנה 1 - 161.4 מ' ומבנה 2 - 45 מ'.
2. מביקור שנערך בנכס בליווי מר אילן שובה, מנהל עבודה באתר הבניה, נמסר כי בשלב הוצאת טופס 4 ולאור תכנון שלב ב' של הפרויקט להקמת מגדל המשרדים מעל המבנה המערבי, התבקשו לרכז את המלתחות בקומות המרתף (3-) ו- (4-).

5.3.4 היתר בניה מס' 16-0802 מיום 13/4/2016, התיר כדלקמן :
שינויים כלפי היתר מס' 15-0115 שניתן עבור תוספת 2 קומות מרתף חדשות ל- 4 קומות מרתף קיימות ולהקמת בניינים חדשים, בני 3 קומות כפולות לשירותי רכב ומסחר קמעוני, המהווים בסיס למגדלי המשרדים העתידיים, הכוללים :

- שינויים פנימיים ב- 6 קומות המרתפים המשותפים.
- שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות ב- 2 הבניינים.
- השלמת קומה שלישית בבניין מס' 1 עבור חללים טכניים. המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו.
- תוספת שטח בבניין מס' 2 עבור מסעדה בקומה העליונה (השלישית), מרפסת גג לא מקורה, והסדרת פרגולה דקורטיבית מעל לגג העליון.
- שינויים בצורת המדרגות החיצוניות המוצמדות לבניין מס' 2, שינויים בפיתוח המגרש הכוללים ביטול פרגולה המחברת בין 2 הבניינים, וביטול קולונדה מוצמדת לבניין מס' 1 לכיוון רחוב החרש.

פרוט ההקלות שאושרו בהיתר :

1. ביטול פרגולה בין המבנים בקומת הקרקע.
2. ביטול שורת עמודים חיצונית בקו בניין 0 לרח' החרש (בניין 1).
3. נסיגת חזית מערבית מקו בניין מכיוון רח' החרש (בניין 1).
4. סגירת מרפסות בחזית צפונית לכיוון רח' לה גווארדיה (בנין 1).

נימוקי הבקשה להקלות - התאמת המבנה המתוכנן לתב"ע עתידית תא/4086.

5.3.5 <u>היתר בניה אחרון</u>

היתר בניה מס' 17-1032 מיום 05/02/2018, התיר כדלקמן:

שינויים ותוספת קומות במתחם חדש למשרדים, שירותי רכב ומסחר קמעונאי שנמצא בתהליכי בניה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות.

השינויים כוללים:

- שינויים פנימיים בק. התחתונות, שינוי דרכי מילוט בק. הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך.
- תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר - צ'ילרים.
- הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים.
- הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות.
- בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות.

<u>הערות:</u>

- ההיתר ניתן על בסיס ההקלה שאושרה במסגרת היתר קודם מס' 16-0802 מיום 18/09/2016 להקמת בניין קיים בנסיגה.
- ההיתר כפוף לתנאי ההיתר הקודם מס' 16-0802.

<u>תנאים קבועים בהיתר:</u>

1. עמידה בהתחייבות המבקש מיום 2/10/2017, כי ככל ולא תאושר תכנית תא/4086 במתכונתה ולפיה ניתן יהיה לבנות המגדל בנסיגה של 4 מטר מקווי המגרש, לא יבנו שלושת הקומות האחרונות של המגדל ובכך יוותרו די זכויות בניה שיאפשרו בנייה במרווח הקדמי עד לקו הנוכחי עפ"י תכנית קיימת תא/3819. ככל תאושר התכנית החדשה, תוסר המגבלה כאמור.
2. מילוי הנחיות איכות הסביבה מיום 6/6/2017:
   - יש להתקין למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה/מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.
   - חו"ד אקוסטית של מ.ג.אקוסטיקה מיום 30.5.2017 תהיה נספח/חלק מהיתר הבנייה. בשלב מתן תעודת גמר יחתום עורך הבקשה שכל האמצעים ננקטו כנדרש. יש לקבל התחייבות מהיזם שאם ייבנה בעתיד מבנה גבוה ממנו בסביבה הקרובה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות העיבוי המוצעות על הגג בהתאם להמלצות אקוסטיקאי מוסמך.
   - בשלב מתן תעודת אכלוס יומצא דוח אקוסטי של מפלסי הרעש של המערכות על הגג בפועל תוך ציון איזו מערכת תעבוד בשעות הלילה כולל מדידה שלה. יש לציין גם מה מפלס הרעש בדירות המגורים של המבנה השכן.
   - קבלת התחייבות מהיזם שאם בעתיד יבנה בסמיכות אליהם בנין גבוה מהם והקומות הגבוהות תיועדנה למגורים ויוצרו מטרדי רעש הם ינקטו באמצעים נוספים להפחתת הרעש ממערכות אלו.
3. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

5. איחוד תא שטח 101 ו-F102 כתנאי לאכלוס.

הערה -ע"ג תשריט תכנית הבקשה מצוין הגבלה לבניית קומות 33-29 שיבנו בכפוף להתחייבות מיום 2/10/2017[14] החתומה ע"י חב' ויתניה וד.מ.ר כלפי עיריית ת"א.
הערה זאת אינה רלוונטית כמצוין בסעיף 1 בתנאים להיתר כמפורט לעיל.

להלן שטחי המבנים עפ"י טבלת השטחים שע"ג היתר הבניה:

א. קומות המרתפים

הקומה	מפלס	סה"כ עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר									סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
			מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות (שינוי ייעוד) זיכוי	אחסנה בהיתר	אחסנה מבוקש	אחסנה (שינוי ייעוד) זיכוי	מעברים מבואות וחדרי מדרגות שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים (שינוי ייעוד) בהיתר - זיכוי	סה"כ שירות במ"ר	
מרתף 6-	-20.49	-	493.68		(15.6063)	167.13	15.61		186.45	3,936.83		4,799.70	4,799.70
מרתף 5-	-17.52	-	183.40		(15.6063)	215.56	15.61		181.13	4,180.29		4,775.99	4,775.99
מרתף 4-	-14.55	-	220.76	15.75		210.31		(15.7462)	194.41	4,180.34		4,821.57	4,821.57
מרתף 3-	-11.24	-	268.39			152.27			189.80	4,170.33		4,780.79	4,780.79
מרתף 2-	-7.92	-	815.23	37.25		78.09			225.94	3,171.08	(37.25)	4,327.60	4,327.60
מרתף 1-	-4.95	-	1,099.91			36.04			309.03	2,464.15		3,909.13	3,909.13
סה"כ תת קרקעי במ"ר		**-**	**3,081.38**	**53.00**	**(31.21)**	**859.39**	**31.21**	**(31.4924)**	**1,286.77**	**22,103.02**	**(37.25)**	**27,414.77**	**27,414.77**

הערות-

שטחי אחסנה- סה"כ שטחי אחסנה כ- 891 מ"ר (בהיתר + מבוקש) כשמהנ"ל כ- 674 מ"ר אחסנה וכ- 217 מ"ר אחסנה לאופניים.

מקומות חניה- עפ"י תשריטי תכנית הבקשה בחניון 626 מקומות חניה (ללא חניה תפעולית), בהתפלגות כדלקמן:

מרתף (6-) - 121 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 125 מקומות חניה,
מרתף (5-) - 120 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 124 מקומות חניה,
מרתף (4-) - 115 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 3 חניות נכים = 122 מקומות חניה,
מרתף (3-) - 111 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 5 חניות נכים = 120 מקומות חניה,
מרתף (2-) - 74 חניות רגילות[15] + 3 חניות כפולות + 4 חניות נכים = 84 מקומות חניה
מרתף (1-) - 51 חניות רגילות = 51 מקומות חניה.

סה"כ - 592 חניות רגילות + 11 חניות כפולות + 12 חניות נכים = 626 מקומות חניה.

[14] החברה התחייבה כי במידה ותב"ע תא/מק/4086 לא תאושר במתכונת שהוגשה (בהתייחס לקו בנין מערבי לרחוב החרש של 4 מ' לפיו נערכה תכנית הבקשה לקומות העיליות לשלב ב' של המגדל המתוכנן), אזי הקומות 33-29 לא יבנו ושטחי הקומות יבנו בקומות העיליות של המגדל (קומה 4 עד 28) ב"קונטור" קומה גדול יותר שישלים עד קו בנין מערבי של 0 מ' לרחוב החרש התואם את הוראות התב"ע (תא/3819) לפיה הוגשה תכנית הבקשה למגדל.

[15] 75 מקומות חניה (עפ"י תשריט הקומה) בהפחתת מקום חניה אחד שיוקצה כחניה תפעולית לשטחי המסעדות (עפ"י טבלת מאזן החניות בתכנית הבקשה).

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

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

ב. מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר							סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	שטחים לא מקורים
		משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ממ"ק/מ קלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעלית	סה"כ שירות במ"ר		
ק. קרקע	0	-	930.42	**930.42**	14.26	42.73	-	69.28	-	4.00	**130.27**	**1,060.69**	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	(4.98)	25.75	**25.75**	19.91	32.74	6.29	36.27	4.98	-	**100.19**	**125.94**	-
קומה 1	+6.5	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 1 גלריה	+9.75	-	30.73	**30.73**	19.91	33.54	6.29	36.27	-	-	**96.01**	**126.74**	-
קומה 2	+13	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 2 גלריה	+16.25	(4.98)	45.22	**45.22**	-	34.42	6.29	36.27	4.98	-	**81.96**	**127.17**	-
קומה 3	+19.5	-	332.51	**332.51**	-	160.86	-	72.36	-	-	**233.22**	**565.73**	457.32
קומה 3 גלריה	+22.75	-	-	**-**	-	21.92	-	15.22	-	-	**37.14**	**37.14**	272.07
גג טכני	+26	-	-	**-**	-	-	-	-	-	-	**-**	**-**	343.39
סה"כ במ"ר		**(9.96)**	**3,101.39**	**3,101.39**	**93.89**	**384.58**	**18.87**	**371.89**	**9.96**	**4.00**	**883.19**	**3,984.58**	**1,072.77**

ג. מבנה מערבי - T1 (שלב א'- מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר						שטחי שירות במ"ר									סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	סה"כ מרפסות/ מקורות/ שטחים לא מקורים במ"ר
		משרדים בהיתר	משרדים מבוקש	משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	אחסנה בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות (שינוי ייעוד) זיכוי	עובי קירות ממ"ד/ מקלט בהיתר	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט מבוקש	קומת עמודים מפולשת בהיתר	סה"כ שירות במ"ר	
ק. קרקע	0	-	-	(11.1000)	742.51	11.10	753.61	10.92	-	63.05	3.60	-	151.98	-	(3.6041)	1.76	-	291.44	522.76	1,276.37	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	-	-	(4.6400)	14.09	42.27	56.36	10.40	-	112.82	-	15.84	87.84	4.64	(42.2675)	3.50	-	291.44	526.48	582.83	-
קומה 1	+6.5	-	-	-	949.59	5.50	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	2.19	-	-	186.30	1,141.39	-
קומה 1 גלריה	+9.5	-	-	(4.6400)	14.09	42.27	56.36	10.92	-	113.97	-	15.46	87.84	4.64	(42.2675)	2.97	-	-	235.80	292.16	-
קומה 2	+13	-	-	-	949.59	5.50	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	2.19	-	-	186.30	1,141.39	-
קומה 2 גלריה	+16.25	-	-	-	4.56	-	4.56	10.92	-	155.77	-	10.90	140.15	-	-	2.97	-	-	320.72	325.28	-
קומה 3	+19.5	-	-	-	32.93	-	32.93	26.04	-	965.80	-	-	142.01	-	-	3.76	-	-	1,137.61	1,170.54	139.34
קומה 4	+23.3	33.19	835.81	-	-	-	869.00	26.04	-	27.61	-	-	131.12	112.64	-	3.76	-	-	301.17	1,170.18	24.82
קומה 5	+27.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 6	+30.9	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 7	+34.7	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 8	+38.5	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 9	+42.3	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 10	+46.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 11	+49.9	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 12	+53.7	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 13	+57.5	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 14	+61.3	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 15	+65.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 16	+68.9	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 17	+72.7	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 18	+76.5	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 19	+80.3	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 20	+84.1	-	869.00	-	-	-	869.00	-	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 21	+87.9	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	3.49	-	40.27	320.44	1,190.50	24.82
קומה 22	+91.7	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	3.49	-	40.27	320.44	1,190.50	24.82
קומה 23	+95.5	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	3.49	-	40.27	320.44	1,190.50	24.82
קומה 24	+99.3	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	3.49	-	40.27	320.44	1,190.50	24.82
קומה 25	+103.1	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	3.49	-	40.27	320.44	1,190.50	24.82
קומה 26	+106.9	-	869.49	-	-	-	869.49	-	26.04	-	26.08	-	-	235.49	-	3.49	-	40.27	331.37	1,200.87	106.36
קומה 27	+110.7	-	869.49	-	-	-	869.49	-	26.04	-	26.08	-	-	235.49	-	3.49	-	40.27	331.37	1,200.87	6.21
קומה 28	+114.5	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	3.49	-	40.27	320.36	1,190.42	110.50
קומה 29	+118.3	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	3.48	-	40.27	320.36	1,190.42	24.82
קומה 30	+122.1	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	3.48	-	40.27	320.36	1,190.42	24.82
קומה 31	+125.9	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	3.48	-	40.27	320.36	1,190.42	24.82
קומה 32	+129.7	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	3.48	-	40.27	320.36	1,190.42	24.82
קומה 33	+133.5	-	870.06	-	-	-	870.06	-	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	3.48	-	40.27	320.36	1,190.42	24.82
קומה 34	+137.3	-	-	-	-	-	-	-	-	174.00	-	-	115.79	-	-	-	-	-	289.79	289.79	900.67
קומה 35	+141.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371.68
סה"כ		**33.19**	**26,049.49**	**(20.38)**	**2,707.35**	**106.64**	**28,896.67**	**117.08**	**755.16**	**1,516.87**	**878.31**	**61.05**	**990.64**	**7,125.06**	**(99.14)**	**23.11**	**105.50**	**582.88**	**12,679.23**	**41,575.90**	**2,304.89**

5.3.6 <u>תכנית היתר שינויים:</u>

הוצגה בפנינו תכנית היתר שינויים שהוגשה לוועדה המקומית לאור מס' עדכונים שנעשו בהתאם להסכמי השכירות. התוכנית כוללת שינויים פנימיים נדרשים, בהתאם להסכמי השכירות, ושינויים מינוריים נוספים, ללא תוספת שטח. בנוסף, מבוקש הכשרת שטח שירות (עפ"י היתר קודם) בקומה 3 לשטח עיקרי למשרדים, הכשרת שטח לובי הכניסה למגדל המשרדים לשטח משרדים (בהיתר קודם שטח זה הופיע כחלק מהשטח המסחרי), הגבהת הקומה העליונה שאושרה למשרדים והפיכתה ברובה למסעדה עם מטבח מבשל וחדרי כושר.

משיחה עם יונתן מילנר, אדריכל ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", המטפל בפרויקט, בתאריך 24/01/2021, נמסר כי התכנית קיבלה מס' היתר בעירייה אך טרם התקבלה דרישת תשלום אגרות בגינה.

<u>תיאור הבקשה</u>

- מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: עדכון גרעין ושלד עפ"י מצב קיים ועדכון מתאר קירות מסך לאחר תיאום לביצוע.
- הגבהת המגדל ב-1 מ' בגובה בקומה 33 ועדכון חישובי שטחים בעקבות מעבר לקיר מסך כפול.
- השמשת שטחי הסעדה קיימים בקומת הקרקע של מגדל המשרדים ובקומה 3 של אולם התצוגה.

<u>להלן פירוט שטחים מטבלת שטחים בתוכנית בקשה להיתר הבניה:</u>

א. <u>קומות המרתפים</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.4.5.

ב. <u>מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.4.5.

ג. <u>מגדל מערבי (כולל מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד"):</u>

התכנית כוללת שינויים בקומת קרקע בשטח של 139 מ"ר מלובי למסחר, הסבת שטחים בקומה טכנית למשרדים בשטח של 678 מ"ר ו הגבהת הקומה העליונה שאושרה למשרדים תוך הפיכתה ברובה למסעדה עם מטבח מבשל וחדרי כושר.

יובהר כי היטל השבחה שהוצא לחברות, כמפורט בסעיף 5.2.4, כולל את כלל שטחי הבניה הניתנים לניצול במתחם. לפיכך בגין תכנית זו לא אמור לחול היטל השבחה, למעט ייתכן שבגין השימוש בקומה העליונה - היות והשימוש הינו כמטבח וחדר אוכל לשוכר המחזיק בקומות נוספות בבניין, ובהסכם השכירות מצוין במפורש כי המטבח ישרת רק את עובדי העסק שינהל השוכר ו/או מי מטעמו ולא יספק מזון ו/או שירות (בתמורה או שלא בתמורה) לכל אדם ו/או גוף אחר בבניין ו/או מחוצה לו, הרי לדעתנו שימוש זה אינו מסחרי וגם אם יתבקש תשלום היטל השבחה, הרי שאינו צפוי להיות בסכום גבוה.

זאת ועוד, בהסכם השכירות מצוין כי השוכר ידאג לקבל על אחריותו וחשבונו הבלעדיים את כל האישורים ו/או הרשיונות ו/או ההיתרים הנדרשים לשם הפעלת המטבח ו/או השימוש בו, לרבות, אך לא רק, אישור משרד הבריאות.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן שטחי מגדל מערבי - (כולל מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")

הקומה	מפלס	משרדים בהיתר	משרדים מבוקש	משרדים (שינוי ייעוד) בהיתר - זיכוי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	מסחרי (שינוי ייעוד) בהיתר - זיכוי	אחר מבוקש	קומת עמודים מפולשת בהיתר
	±0.00 = -0.00								
מרתף -6	-20.49								
מרתף -5	-17.52								
מרתף -4	-14.55								
מרתף -3	-11.24								
מרתף -2	-7.92								
מרתף -1	-4.95								
קרקע 0	0.00		138.7382	(11.1000)	599.3698	11.1000	(138.7382)		391.4390
קומת ביניים 0	3.25			(4.6400)	14.0875	42.2675			391.4390
קומה 1	6.50				949.5869	5.5012			
קומת ביניים 1	9.75			(4.6400)	14.0875	42.2675			
קומה 2	13.00				949.5869	5.5012			
קומת ביניים 2	16.25				4.5600				
קומה 3	19.50		678.2070		33.3913				
קומה 4	23.30	869.1914							
קומה 5	27.10	868.9866							
קומה 6	30.90	869.0305							
קומה 7	34.70	868.9885							
קומה 8	38.50	868.9885							
קומה 9	42.30	868.9885							
קומה 10	46.10	868.9885							
קומה 11	49.90	868.9885							
קומה 12	53.70	868.9885							
קומה 13	57.50	868.9885							
קומה 14	61.30	868.9885							
קומה 15	65.10	868.9885							
קומה 16	68.90	868.9885							
קומה 17	72.70	868.9885							
קומה 18	76.50	868.9902							
קומה 19	80.30	868.8036							
קומה 20	84.10	868.7152							
קומה 21	87.90	869.8942							
קומה 22	91.70	870.0832							
קומה 23	95.50	870.0890							
קומה 24	99.30	869.9728							
קומה 25	103.10	870.0308							
קומה 26	106.90	869.6501							
קומה 27	110.70	869.6511							
קומה 28	114.50	870.0458							
קומה 29	118.30	870.0940							
קומה 30	122.10	870.1749							
קומה 31	125.90	870.0120							
קומה 32	129.70	870.1565							
קומה 33	133.50	253.8844		(616.2260)				616.2260	
קומה 34	137.30								
קומה 35	141.10								
מתחת לקרקע									
מעל הקרקע		29466.31	816.95	(636.61)	2364.67	108.64	(138.74)	616.23	582.88
סה"כ		29466.31	816.95	(636.61)	2364.67	108.64	(138.74)	616.23	582.88
	±0.00 = -0.00								
קרקע 0	0.00				930.4200				
קומת ביניים 0	3.25			(4.9815)	23.7485				
קומה 1	6.50				868.3815				
קומת ביניים 1	9.75				30.7300				
קומה 2	13.00				868.3815				
קומת ביניים 2	16.25			(4.9815)	45.2160				
קומה 3	19.50				827.7817				
קומת ביניים 3	22.75								
קומה 4	26.00								
מעל הקרקע				(9.96)	3096.66				
סה"כ				(9.96)	3096.66				
מתחת לקרקע									
מעל הקרקע		29466.31	816.95		5461.33	108.64		616.23	582.88
סה"כ		29466.31	816.95		5461.33	108.64		616.23	582.88

5.3.7 טופס 4 ותעודות גמר-

א. התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה מיום 12/12/2017 אשר נבנה לפי היתרי בניה, כדלקמן: מס' 20090380 מיום 21/5/2009, היתר מס' 20100415 מיום 11/7/2010, היתר מס' 20120196 מיום 7/6/2012, היתר מס' 20150115 מיום 12/4/2015 והיתר מס' 20160802 מיום 18/9/2016. האישור מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו תוצא תעודת גמר ויושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה.

ב. תעודת גמר מס' 2019-0081, מיום 17/06/2019, ניתנה לבניין שנבנה עפ"י ההיתרים הבאים: 20150115, 20090380, 20100415, 20120196, 20160802 ו- 20171032.

5.4 סיכום מצב תכנוני

5.4.1 זכויות בניה בחלקה ויתרת זכויות בניה לניצול

א. תב"ע נקודתית תא/4086 קובעת זכויות בניה בחלקה 282, בהתפלגות ושימושים כדלקמן:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
מגורים	10,400	4,160	14,560
תעסוקה	92,026	36,811	128,837
מבנים ומוסדות ציבור	3,265	1,305	4,570
סה"כ שטח עילי	**105,691**	**42,276**	**147,967**
סה"כ שטח תת קרקעי		**69,360**	**69,360**

ב. להלן ריכוז זכויות מנוצלות בשלב א' ו-ב' ויתרת זכויות לשלב ג'

סוג	שטח עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר		סה"כ ברוטו במ"ר	מנוצל בשלב ג' עפ"י פרוגרמת אדריכל (ראה סעיף ג')
			עילי	תת קרקעי		
מותר עפ"י תב"ע	**עילי**	105,691	42,276		147,967	
	תת קרקעי			69,360	69,360	
מנוצל בשלב א' ו-ב' (עפ"י היתרים, כמפורט בסעיף 5.3)	**עילי**	32,667	12,182	-	44,849	
	תת קרקעי			27,415	27,415	
יתרה לניצול בשלב ג' (נשוא אומדן הרווחיות מהווה חלק משלב ג')	**עילי**	73,024	30,095		103,118	91,786
	תת קרקעי			41,945	41,945	53,276

הערה- סה"כ יתרת שטח לניצול עילי + תת קרקעי, הינו כ- 145,063 מ"ר.

ג. להלן ריכוז זכויות לניצול לשלב ג' עפ"י פרוגרמת אדריכל רק בהנחה ותיחתם טיוטת הסכם עם מוסד פיננסי (ראה סעיף 5.2.3.ב)

סוג	שימוש	שטח ברוטו במ"ר	מרפסות במ"ר	שטח ברוטו במ"ר כולל מרפסות	הערה
8 קומות מרתפים שישמשו את כלל הפרויקט (ראה הערה)	חניה ואחסנה + גלריה בקומה 1-	53,276			עפ"י התכנון הראשוני, קומות המרתפים כוללות סה"כ 1,306 מקומות חניה, מתוכם 1,272 חניות רגילות, 4 חניות תפעוליות ו- 30 חניות נכים.
סה"כ תת קרקעי		**53,276**			
מגדל משרדים בן 42 קומות עם אגף נמוך צמוד (מהווה חלק אינטגרלי ממגדל המשרדים)	משרדים	55,377	554	55,931	
מגדל בן 40 קומות לשימושי מגורים, מלונאות, מסחר ומשרדים עם אגף נמוך צמוד שיהווה מבנה ציבור עצמאי	מבנה ציבור	4,574		4,574	
	מגורים	17,040	1,738	18,778	
	מלון	7,445		7,445	
	מסחר	478		478	
	משרדים	4,580		4,580	
סה"כ שטח עילי בשלב ג'		**89,494**	**2,292**	**91,786**	

הערות:

1. סה"כ שטח ברוטו עילי + תת קרקעי בפרוגרמה, הינו כ- 145,062 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).
2. **השטחים בפרוגרמה כוללים ניוד זכויות של כ- 11,332 מ"ר ברוטו עילי לתת קרקעי לצורך תוספת חניות למוסד הפיננסי.**
3. שטח מ"ר ברוטו למגורים עפ"י תב"ע 4086 הינו 10,400 מ"ר עיקרי + 4,160 מ"ר שירות ובסה"כ 14,560 מ"ר ברוטו. שטח ברוטו למגורים בפרוגרמה גבוה משטח ברוטו מותר עפ"י תב"ע. **באומדן השווי הובא בחשבון שטח עיקרי עפ"י תב"ע בתוספת שטח ממ"דים לדירות (בשטח כולל של 11,960 מ"ר).**

ד. להלן <u>פרוגרמה אדריכלית בהתעלם מטיוטת הסכם למכירת מגדל אחד למוסד פיננסי</u>

היות וכאמור, אין וודאות כי הטיוטה תתגבש להסכם חתום, וזאת בהתייחס למועד הקובע לשומה, אומדן השווי למועד 31/12/2020, נערך בהתעלם מההסכם תוך ניצול מלוא השטחים העיליים, בין היתר, בהתבסס על שטחים בפרוגרמה אדריכלית שהוצגה בעבר (בהתייחס למרכיב מסחר ומלונאות) , שטחים בפרוגרמה בסעיף ב' לעיל ללא ניוד שטחים למרתף וייחוס יתרת שטחים לניצול לשימושי משרדים.

<u>להלן התפלגות שטחים</u>:

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שטח ברוטו כולל מרפסות	הערה
מגורים	11,960	18,778	שטח פלדלת - עיקרי עפי תבע + ממדים. שטח ברוטו לפי פרוגרמת אדריכל כבסעיף ב לעיל.
מסחר	1,438	1,438	שטח כולל העמסה של 15%
מלונאות	11,086	11,086	עפ"י פרוגרמה לשנת 2019. שטח עיקרי - 6,395 מ"ר.
משרדים	67,242	67,242	
מבנה ציבור	4,574	4,574	
סהכ		**103,118**	שטח ברוטו תואם יתרת שטחים לניצול ללא ניוד שטחים לקומות מרתף, ראה סעיף 5.4.1 ב'.

אומדן השווי למועד הקובע, נערך בהתייחס לפרוגרמה זו.

יחד עם זאת נערך אומדן שווי גם לפרוגרמה המתייחסת לניצול שטחים בהנחה וההסכם ייחתם עם המוסד הפיננסי.

ה. <u>היטל השבחה</u>

קיימת דרישת תשלום היטל השבחה בגין תב"ע תא/4086, כמפורט בסעיף 5.2.4.

6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

להלן מידע משפטי מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט[16], ביום 09/12/2020, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6977
חלקה	:	282 (המספרים הישנים של החלקה טרם איחוד החלקות: 278 ו- 266)
שטח החלקה	:	11,561 מ"ר
בעלויות	:	רשומות שתי בעלויות מיום 18/05/2017 כדלקמן:

שם החברה	החלק הנכס
ויתניה בע"מ	- 1/2 חלקים מהנכס.
נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	- 1/2 חלקים מהנכס.

משכנתאות : רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ע"ש החברות "ויתניה בע"מ" ו- "נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ) לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, בשלמות על כל הבעלים.

הערות :

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 19/11/2018, לטובת עיריית תל אביב
הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נכסי גושן בישראל בע"מ, מתאריך 23/09/2020. הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) + 20 חניות בקומה 2- או 4-.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נכסי גושן בע"מ, מתאריך 23/09/2020. הערות: קומות 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) + 120 חניות בקומה 3-.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 23/09/2020. שם הלווה: נכסי גושן בישראל בע"מ. הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) + 20 חניות בקומה 2- או 4-. על כל הבעלים.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 23/09/2020. שם הלווה: נכסי גושן בע"מ. הערות: קומות 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) + 120 חניות בקומה 3-. על כל הבעלים.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רובין שירותים משפטיים ומטלון שירותים משפטיים, מתאריך 19/11/2020. הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 חניות בקומה 5-.

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

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

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מתאריך 19/11/2020. שם הלווה: רובין שירותים משפטיים ומטלון שירותים משפטיים. הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 חניות בקומה 5-.

*רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 13/02/2019, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, כמפורט להלן:

1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הציבור.
2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף.
3. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע בז' עם הייצ' יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף.
4. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף.

זיקת הנאה : * רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, מיום 27/11/2017, חלקה כפופה, תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום המסומן בצבע אדום בשטר של 2,670 מ"ר המסומן באות A.

6.2 <u>הסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה לחברת נכסי ד.מ.ר + חלוקת השטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" עפ"י הסכם שכירות בין הצדדים</u>

6.2.1. בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה") לבין חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "נכסי דמר"), שנחתם ביום 26/02/2008, ובהתאם לתיקון מס' 1 להסכם מיום 17/04/2008 ותיקון מס' 2 להסכם מיום 28/11/2011, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

- ביום 28/01/2008 התקשרו הצדדים בהסכם לרכישת מגרש I (להסכם זה קיימת תוספת).
- ויתניה ונכסי דמר רכשו ביום 28/01/08 מחברת בית אשר בע"מ (בפירוק מרצון) את המגרש הידוע כמגרש I עפ"י תכנית מפורטת מס' 2129, ששטחו כ- 5 דונמים וזכויות הבניה התקפות בו הן כ- 18,000 מ"ר ברוטו.
- חברת נכסי דמר מתחייבת להעניק לויתניה הלוואה לשם מימון רכישת חלקה של ויתניה במגרש I (50%) בהתאם להסכם הלוואה (להלן "ההלוואה").
- הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה בהתאם להסכם זה לשם הקמת הפרויקט.
- נכסי דמר מצהירה כי ידוע לה כי סכום של 64,000,000 ₪ גבוה מהסכום המקסמאלי בו הייתה ויתניה מוכנה לרכוש את מגרש I.

<u>הפרויקט הגדול</u>

- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II בחלקים שווים (50% - 50%) לשם הקמת הפרויקט הגדול.
- בסמוך למגרש I מצוי מגרש II ששטחו כ- 6,630 מ"ר ובו זכויות בניה תקפות בהיקף של 24,000 מ"ר ברוטו כמפורט בתוכנית הבינוי.
- הצדדים מעוניינים בהקמת מגדל משרדים גבוה כ- 32 קומות טיפוסיות בשטח של כ- 1,200 מ"ר לקומה, הנושא את השם "בית מאזדה - פורד", להלן "המגדל".
- בקומת הקרקע מעוניינת נכסי דמר להקים אולם תצוגה גדול בשטח של כ- 4,000 מ"ר, להלן "אולם התצוגה". רכישת מגרש I אינה מאפשרת את הקמת הפרויקט הגדול ו/או אולם התצוגה. רכישת שני המגרשים תאפשר את הקמת הפרויקט הגדול ואולם התצוגה.
- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II, בסמוך יפעלו הצדדים לרכישת מגרש II. אם יצליחו הצדדים לרכוש גם את מגרש II הם יפעלו לשם ייזום תב"ע נקודתית אשר תעניק זכויות בניה נוספות במגרש עד ל- 450%.

<u>הפרויקט הקטן</u>

- אם לא ניתן לרכוש את מגרש II במחיר שוק סביר או בחלוף תקופה בת שישה חודשים מיום החתימה על הסכם זה במהלכה לא יצליחו הצדדים לרכוש את מגרש II יפעלו הצדדים במשותף להקמת נכס מניב על מגרש I בהתאם לזכויות הבניה הקיימות.

- במקביל להקמת המבנה יפעלו הצדדים ליזום תב"ע נקודתית שתאפשר קבלת זכויות בניה נוספות בהיקף של עד 450% מעבר לזכויות הקיימות במועד חתימת הסכם זה לשם תוספת קומות למבנה בשטח של 11,000 - 12,000 מ"ר לכלל המבנה (הלן "התוספת למבנה").
- **נכסי ד.מ.ר מתחייבת לשכור את אולם התצוגה בקומת הקרקע לתקופה של 15 שנים ובנוסף תקופת אופציה שלא תעלה על 9 שנים ו-11 חודשים.**
- **דמי השכירות שתשלם נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימושה של נכסי ד.מ.ר (כולל חלק יחסי של הקרקע, האגרות, המיסים, התכנון, העלויות הישירות, הנלוות והעקיפות וכן הוצאות המימון)** [17].

<u>הקמה וניהול הפרויקט</u>

- הצדדים יקימו ועדת היגוי משותפת שתכלול ייצוג שווה לכל צד בהרכב שייקבע בהסכמת הצדדים.
- כל ההחלטות באשר להקמת הפרויקט פה אחד ע"י חברי הועדה.
- מוסכם כי שם הפרויקט, שילוטו, עיצובו ומיצובו מבחינה תדמיתית יקבעו ע"י נכסי דמר.
- הצדדים מסכימים כי תכנונו, בנייתו ושיווק ראשוני (עד לאכלוסו המלא של הפרויקט ינוהל ע"י אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ בהתאם לחוזה הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה.
- ויתניה תשלם בגין חלקה בפרויקט (50%) לאס.ג'י.אס בעבור הניהול תמורה בהתאם לתנאי חוזה הניהול בשינויים ובהתאמות המחייבות.
- עפ"י תיקון מס' 2 להסכם השיתוף, שנחתם ביום 28/11/2011, נכסי דמר תשלם דמי ניהול לחברת אס.ג'י.אס חברה לבנין בע"מ, בהתאם לחוזה ניהול הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה, בשיעור של 10% מסך ההשקעות בפרויקט, שלא יכללו את רכיב הוצאות המימון כחלק מסך ההשקעות בפרויקט.
- הושלמה בניית הפרויקט והושלם האכלוס המלא בפועל בטרם הושלם תשלום דמי ניהול דמר במלואם תשלם דמר את יתרת דמי ניהול דמר אשר טרם שולמה עד מועד בתשלום אחד.
- במקרה שיוקם הפרויקט הגדול יגדלו דמי ניהול דמר באופן יחסי להיקף המבנים שיוקמו וכפי שיוסכם בין נכסי דמר לאס.ג'י.אס.
- ככל שיידרש ביצוען של עבודות גמר שוכרי ו/או רוכשי יחידות בפרויקט דמי הניהול יגדלו באופן יחסי להיקף עבודות הגמר שתידרשנה.

[17] בהתאם למסמך שהוצג בפנינו דמ"ש השנתיים הינם בסכום של 18,663,200 ₪.



<u>הסכם שיתוף</u>

הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחייבו את הצדדים רק עד כמה שאינן סותרות את הוראות הסכם זה.

<u>ישוב מחלוקות</u>

- מחלוקת בין הצדדים לרבות בכל עניין הנוגע להסכם זה, לרבות פירושו, ביצועו ותוקפו תיושב ברוח חברות ובתום לב, בהעדר הסכמה בין הצדדים תוכרע המחלוקת ע"י מגשר שייקבע בהסכמת הצדדים.
- היה והפרויקט מצוי בקבלת תעודת גמר לפרויקט יפרקו הצדדים את השיתוף ביניהם בדרך של חלוקה בעין בדרך של חלוקת היחידות ו/או הקומות בפרויקט באופן שיישמר, ככל הניתן, רצף קומות שלמות עבור כל צד וכפי שייקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך שזהותו תיקבע בהסכמת הצדדים. בתחילת הבחירה תבחר נכסי ד.מ.ר באולם התצוגה לרבות בחניות המיועדות לשמש כאולם התצוגה כנגד בחירת ויתניה בחלופה מקבילה מבחינת שווי הנכס הנבחר.
- בסיום הליכי החלוקה יערך הסכם חלוקה ע"י הצדדים וייחתם על ידם.
- במקרה של חלוקת היחידות בעין יהיה רשאי כל צד לשווק את יחידותיו ולעשות שימוש ביחידותיו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- במקרה בו הפרויקט מצוי בשלב שלפני קבלת תעודת גמר לפרויקט הצדדים רשאים להעביר ו/או להמחות זכויותיהם ו/או חובותיהם בפרויקט בכפוף לזכות סירוב ראשונה לצד השני.

6.2.2. <u>התפלגות השטחים המיוחסים לחב' ד.מ.ר ("דלק מוטורס") בכל אחד מהמבנים בשלב א'</u>

בהתאם למידע שהוצג בפנינו, התפלגות השטחים במבנים המיוחסים ל"דלק מוטורס", כדלקמן:

מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")		
קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות	התפלגות שימושים
קרקע	1,055	
קומות 1-2 + גלריות במפלסי הקומות + גלריה במפלס הקרקע	2,321	שטח אולמות תצוגה + שטחי הגרעינים בקומות.
קומה 3 + גלריה חלקית המיוחסת לדלק מוטורס	275	שטח דלק מוטורס- גרעין צפוני + שטח טכני בחלק הדרום מזרחי של קומה 3 וקומת הגלריה (בשימוש כשטח טכני). בקומה 3 קיים שטח מקורה של כ- 64 מ"ר ושטח גג פתוח שישמש לתצוגת רכבים בשטח של כ- 393 מ"ר.
סה"כ	**3,651**	

מבנה מערבי - T1 (מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")		
קומה	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות	התפלגות שימושים
קרקע	397	דלק מוטורוס- שטח אולם תצוגה ו- 35% משטח גלריה טכנית בקומת הגלריה.
קומות 1-2 + גלריות בקומות ובקומת קרקע	3,007	שטח מיוחס לדלק מוטורס- כל שטח הקומות + שטחים בגרעין קומות הגלריה (למעט שטחי חלקי המיוחס למגדל המשרדים.
סה"כ	**3,404**	

סה"כ השטחים בשימוש "דלק מוטורס" בשני המבנים הינם בשטח כולל של כ- 7,055 מ"ר.

דמ"ש החודשיים הינם כ- 1,641,667 ₪ + מע"מ[18].

<u>הערה</u>- בנוסף לשטחים המושכרים לחברת "דלק מוטורס" , החברה שוכרת 108 מקומות חניה בקומות המרתף לפי דמ"ש חודשיים של 800 ₪/ לחודש למקום חניה.

6.2.3. <u>הסכם הארכת שכירות לאולמות תצוגה</u>

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 06/07/2020, בין ויתניה ונכסי ד.מ.ר כמשכירות לבין ד.ס.ר דלק סוכנויות רכב (1994) שותפות רשומה כשוכר, לעניין הארכת תקופת ההסכם לשטחי התצוגה והחניות, באותם תנאים כמפורט לעיל לתקופה של 5 שנים נוספות (סה"כ 20 שנים).

<u>להלן עיקרי ההסכם</u>:

המושכר - אולמות התצוגה + 108 חניות מסומנים במרתף.

מטרת השכירות - אולמות תצוגה לרכבים+ חניות.

תקופת השכירות - 20 שנים החל ממועד מסירה (1/4/2018) , עד ליום 31/3/2038 , ללא אופציה.

השוכר לא רשאי לסיים את הסכם השכירות, ובמידה ויפנה את המושכר ישלם את מלוא דמי השכירות+ דמי הניהול עפ"י ההסכם. מדד בסיס- יוני 2020.

דמי השכירות - 1,641,667 ₪ לחודש +מע"מ (כולל חניות) , ישולמו אחת לרבעון מראש.

תשלומים הוצאות וניהול – יחול על השוכר.

כללי - בהסכם סעיפים המתייחסים לרישוי ורשיונות, שינויים במושכר, העברת ומתן זכויות ע"י השוכר, שינויים ותוספות, העברת זכויות שיעבוד ומשכון ע"י המשכירה וכיוצ"ב.

<u>הערה</u> - נמסר כי המשכירה תישא בעלות ביטוח שנתית בסך של 200,600 ₪, ללא החזר מהשוכר.

[18] הוצגו בפנינו חשבוניות רבעוניות לחודשים אוקטובר - דצמבר 2020 , כמו גם לחודשים ינואר - מרץ 2021 התואמות את דמי השכירות החודשיים בהסכם, למעט הפחתה שניתנה לחודשים אוקטובר - דצמבר 2020 בסך של כ- 410,000 ₪ בשל מגבלות משבר הקורונה שמנעו את פתיחת המושכר בחלק מהתקופה כאמור (התייחסות למשבר הקורונה, ראה בסעיף 12.1).

6.3 <u>הסכם הלוואה בין חברת נכסי ד.מ.ר לחברת ויתניה + תיקון מספר 4 להסכם</u>

6.3.1. בהתאם להסכם הלוואה בין ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה"), לבין נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "נכסי דמר"), שנחתם ביום 06/02/2008, ותוספת להסכם הלוואה מיום 16/12/2008, תיקון מס' 1 מיום 17/04/2008 ותיקון מס' 2 מיום 28/11/2011, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

- ביום 06/02/2008 התקשרו הצדדים בהסכם הלוואה לפיו התחייבה נכסי ד.מ.ר להעניק לויתניה הלוואה לשם מימון רכישת חלקה של ויתניה במגרש המצוי בת"א, שנרכש במשותף ע"י הצדדים ואשר בכוונתם להקים עליו פרויקט נדל"ן מניב.
- הצדדים הסכימו לשתף פעולה לשם הקמת פרויקט משותף בהתאם להסכם שיתוף פעולה אשר נחתם בין הצדדים ביום 06/02/2008.
- סכום ההלוואה- 32,000,000 ₪ .
- מועד פירעון ההלוואה יהיה 15/11/2015, החל מיום 01/01/2012 ועד יום 31/12/2013 ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2% והריבית החל מיום 1/1/2014 תיקבע ע"י הצדדים בהתאם לעלויות גיוס המימון של נכסי ד.מ.ר ע"י הבנקים המממנים שלה.
- מוסכם כי בכל עת תהיה נתונה לויתניה הזכות לפרוע את ההלוואה ללא עלויות נלוות.

6.3.2. <u>תיקון מספר 4 להסכם הלוואה</u>

הוצג בפנינו תיקון מספר 4 להסכם ההלוואה, מיום 11/12/2013, שנחתם בין ויתניה בע"מ לנכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ, ממנו עולה כי מועד הפירעון של ההלוואה יהיה 15/11/2018. יתר תנאי ההסכם והתיקונים (1, 2 ו- 3) ללא שינוי.

6.4 <u>הסכמי רכישת החלקה נשוא השומה (החלקה נרכשה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת)</u>

6.4.1. <u>הסכם לרכישת חלקה 278 (מתחם משנה צפוני):</u>

בהתאם להסכם רכישה ותוספת להסכם הרכישה בין בית אשר בע"מ (להלן: "המוכרת" ו/או "בית אשר"), לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "הרוכשת"), שנחתמו ביום 28/01/2008, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

בית אשר הינה הבעלים הרשומה של חלקה 225 בגוש 6977 המהווה את הממכר (חלקה ישנה מס' 278 בגוש 6977).

כנגד תשלום מלוא התמורה, תועבר זכות החזקה לרוכשת כאשר הזכויות בממכר נקיות ומשוחררות מכל נטל, שעבוד או זכות צד שלישי.

התמורה - בגין הזכויות בחלקה הרוכשת תשלם סכום של 64,000,000 ₪ + מע"מ.

6.4.2. <u>הסכם לרכישת חלקה 266 (מתחם משנה דרומי)</u>:

בהתאם להסכם רכישה בין אנגל נתיבים בע"מ לבין (להלן "מוכרת") לבין ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן "הקונה"), שנחתם ביום 05/06/2012, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

<u>הממכר</u>- מכלול זכויות המוכרת בחלקה 266 בגוש 6977 ברחוב החרש 18, כשהן נקיות חופשיות. מובהר כי ככל שיאושרו תב"ע חדשות, הליכי תכנון חדשים ביחס למקרקעין ו/או ככל שיתווספו זכויות בניה נוספות בעתיד ביחס למקרקעין הן תהיינה קניינו הבלעדי של הקונה.

<u>התכנית המופקדת</u>- תכנית מפורטת תא/מק/3819 אשר פורסמה והופקדה להתנגדויות בילקוט פרסומים 6014 מיום 01/11/2009 ואשר טרם אושרה[19].

<u>מכתב כוונות</u>- במכתב מיום 23/05/2012 התחייב בנק הפועלים לסלק את המשכנתא והשעבודים כנגד תשלום של 55,000,000 ₪ בהתאם להוראות ותנאי מכתב הכוונות הבנק.

<u>כתבי שיפוי</u>

- ככל שחלות על המוכרת התחייבויות בהתאם לכתב השיפוי ביחס לממכר ו/או בקשר לקידום הליכי תכנון ביחס אליו אך למעט ביחס לתב"ע המופקדת אזי על אף כל האמור בהסכם זה, הוראות כתבי שיפוי יוותרו כהתחייבויות בלעדיות של המוכרת.
- הקונה תחתום על כתב שיפוי ביחס לתכנית המופקדת כתנאי לאישור התכנית המופקדת או למימוש זכויות על פיה.

<u>מסמכי השת"פ</u>- מזכר הבנות מיום 28/02/2003, אשר נחתם בין בית אשר בע"מ, המוכרת ושגריר בע"מ וכן הסכם לשיתוף פעולה מחודש יולי 2003 (אם וככל שנחתם) בין בית אשר בע"מ, המוכרת ושגריר שירותי גרירה בע"מ - בקשר עם פעולה משותפת לפתרון תחבורתי למגרשי הצדדים ובקשר עם הגדלת זכויות הבניה הניתנות למימוש במגרשי הצדדים. המוכרת תמחה ותסב לקונה את כל זכויותיה שטרם מומשו והתחייבויותיה שטרם מולאו עד למועד חתימת הסכם זה לפי מסמכי איילון.

<u>הסכם איילון</u>- הסכם מיום 23/05/2006 אשר נחתם בין חברת נתיבי איילון בע"מ לבין בית אשר בע"מ, המוכרת והחזקות עד"ד בע"מ, בקשר עם פינוי שטחים בתחומי מגרשי הצדדים להסכם זה ומתן פיצוי הפקעה. המוכרת תמחה ותסב לקונה את כל זכויותיה שטרם מומשו והתחייבויותיה שטרם מולאו עד למועד חתימת הסכם זה לפי מסמכי השת"פ.

<u>היתר בניה</u>- ביום 08/03/2001 ניתן היתר בניה להריסת המבנים הקיימים במקרקעין, חפירה ודיפון בגבולות המקרקעין. המוכרת מצהירה כי ביצעה עבודות חלקיות בהתאם להיתר החפירה ודיפון וכי בגמר ביצוע אותן עבודות חלקיות כוסו החפירה והדיפון.

[19] התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6435 ביום 21/06/2012.



שוכר

- התחייבויות והזכויות של המוכרת לפי מסמכי השכירות יוסבו והחל ממועד המסירה דמי השכירות ישולמו לקונה.
- למיטב ידיעתה, ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א, אישרה בקשה לשימוש חורג זמני שהגיש השוכר מיום 13/09/2006 ועד ליום 30/12/2011, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שבמקרקעין יהיו עצים ומסביבו גינון.

התמורה- 76,000,000 ₪ + מע"מ.

מסירת החזקה- ביום ה- 05/07/2012 תימסר לקונה החזקה הבלעדית במקרקעין כשהממכר במצבו ביום החתימה על ההסכם (as is).

מיסים והוצאות אחרות

- מס שבח או מס הכנסה וכן מס רכוש יחולו על המוכרת.
- היטל השבחה שעילתו עד למועד חתימת הצדדים על ההסכם יחול על המוכרת.
- כל תשלום אגרה והיטל החלים על מחזיק של מקרקעין שעילתם עד למועד המסירה יחולו על המוכרת.
- כל תשלום, אגרה והיטל החלים על המחזיק למועד המסירה יחול על המוכרת.
- מס רכישה בגין העסקה יחול על הקונה.
- היטל השבחה, אשר עילתו החל ממועד החתימה על ההסכם, לרבות בגין התכנית המופקדת, אם וככל שתאושר יחול על הקונה.
- מע"מ בגין התמורה יחול על הקונה.
- כל הוצאות הפיתוח והיטלי הפיתוח למיניהם לרבות היטלי ביוב, תיעול, מדרכות, כבישים וכדומה, אשר הוטלו מכוח הסכם פיתוח שיחתם עם עיריית תל אביב ו/או לצורך קבלת היתר בניה ו/או לפי הוראות כל דין יחול על הקונה.

6.5 <u>הסכמי מכר, שכירות ומימוש אופציה לשטחי משרדים במגדל (שלב ב' של הפרויקט)</u>:

6.5.1. <u>הסכם מכר לקומות 22-26 (ריכוז הסכם המכר, ראה בסעיף 6.5.4)</u>

בהתאם לחוזה מכר אשר הוצג בפנינו מיום 3/5/2018 ונערך בין החברות "ויתניה בע"מ ו-"נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ", שתיהן ביחד ולחוד (ייקראו להלן: "המוכרת") לבין "הקונה" (רוכש א'), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>הממכר</u>

(א) 5 קומות בבניין בחלק העליון של הבניין (ב-"zone" העליון), מקומה 22 עד קומה 26 בבניין, שטחה של כל קומה, בנטרול כל שטח המרפסות, לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה, הינו 1,259 מ"ר ובסה"כ שטח של 6,295 מ"ר.

(ב) 120 מקומות חניה/חניות בודדים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/או כל כיוצ"ב) בקומת מרתף 3-, דהיינו כל קומת מרתף 3- אשר יוצמדו ליחידה (<u>הערה</u>- מהווה כ- 118 חניות אקו').

<u>הערות</u>:

* היחידה תיבנה ברמת מעטפת.
* הקונה ו/או השוכר (של הקונה) ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים לבצע את עבודות הפנים ביחידה 9 חודשים לפני מועד המסירה, דהיינו החל מיום 31/3/2020, בכפוף לתשלום כל התשלומים שהיה על הקונה לשלם למוכרת עד לאותו מועד.

* הקונה או מי מטעמה (לרבות השוכר) רשאים, בהודעה בכתב למוכרת עד 90 יום לפני מועד המסירה, לשכור <u>שטח של כ-100 מ"ר בקומה הטכנית של הבניין לצורכי אחסנה</u>, כשהסכם השכירות ייחתם בנוסח מקובל, וכשהמושכר יימסר ברמת מעטפת ודמי השכירות יעמדו על סך של <u>40 ₪/מ"ר ברוטו</u> בתוספת הפרשי הצמדה לעליות מדד המחירים לצרכן, מהמועד שייחתם הסכם השכירות ובתוספת מע"מ. תקופת השכירות המרבית, לרבות האופציות שיעמדו לשוכר, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

<u>מועד המסירה</u>

מועד מסירת היחידה – 31.12.2020.

<u>אופציה (הערה שלנו- האופציה מומשה, ראה סעיף 6.5.2)</u>

המוכרת מעניקה לקונה אופציה לתקופה של 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לרכישת קומה עוקבת, דהיינו קומה 23[20] בבניין וכן 20 מקומות חניה בודדים נוספים צמודים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/או כל כיוצ"ב) תקניים ברמת שירות 1 צמודים (ברציפות) שיהיו בקומת מרתף 4- או בקומת מרתף 2- בבניין לפי קביעת המוכרת שתימסר לקונה בכתב עד למועד מסירת ההחזקה, ככל שתמומש האופציה על פי שיקול דעת הקונה. האופציה ניתנת למימוש בשלמותה בלבד ולא ניתן לממשה בהתייחס לחלק מהקומה העוקבת ומקומות החניה או לממשה לשיעורין.

ככל שתמומש האופציה על ידי הקונה, התמורה שתשולם בגין הקומה העוקבת תיחשב לפי אותם מרכיבים שנקבעו לחישוב תמורת היחידה, דהיינו כ- 15,664,770 ₪.

[20] כפי הנראה טעות סופר ומדובר בקומה 21, כי שמופיע בנספח א' להסכם.

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

התמורה

בגין שטח היחידה (לא כולל מרפסות וחניות) בשטח של 1,259 מ״ר לקומה:

סך של 10,750 ₪ למ״ר (ברמת מעטפת), בהתאם למדידה חיצונית של קונטור הקומה, בנטרול שטחי המרפסות (לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

בגין החניות: סך של 100,000 ₪ לכל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ.

בגין המרפסות בקומות 22-25 (שטח של כ- 112 מ״ר):

סך של 2,090 ₪ למ״ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ. היה והקונה תעשה שימוש שוטף ורציף במרפסות כאמור, תשלם סך של 3,135 ₪/מ״ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ.

בגין המרפסות בקומה 26 (שטח של כ-90 מ״ר):

סך של 5,225 ₪ למ״ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ.

בגין השטחים בלובי:

בגין החלק היחסי של הקונה בשטחי הלובי בשטח כולל של 210 מ״ר, ישולם סך קבוע של 360,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ.

התמורה הכוללת עומדת על סך של כ- 80,375,800 ₪.

מחיר התמורה ישולם במועדים הנקובים בהסכם.

לכל תשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע, מדד חודש מרץ 2018 שפורסם ביום 15.4.18 ועומד על 106.7 נקודות.

ההצמדה למדד תיעשה באם המדד החדש עלה בהשוואה למדד הבסיסי. במידה והמדד החדש ירד לעומת הבסיסי או לא השתנה – תשלם הקונה את התשלומים ללא הצמדה.

מיסים ותשלומים

* מס שבח ו/או מס הכנסה בגין העסקה יחול על המוכרת.
המוכרת מצהירה כי ידוע לה שהיות שאין ולא צפוי להיות בידיה פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, אזי הקונה חייבת בהעברת מקדמה לפי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין לידי רשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות החוק, וזאת מתוך כספי התמורה (מכל תשלום העולה על 40% מהתמורה).
* מס רכישה החל על העסקה יחול על הקונה.


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

6.5.2. <u>מימוש אופציה</u>

בהתאם להודעה בדבר מימוש אופציה של הקונה, מתאריך 23/09/2019, עולה כי, החברה מודיעה בזאת באופן בלתי חוזר על מימוש האופציה לרכישת הקומה העוקבת בבניין [קומה 21 (קומה 24 לפי מסמכי השיווק של היזם)], וכן 20 מקומות חנייה בודדים שיהיו בקומת מרתף 4- או בקומת מרתף 2- והכל כאמור בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם שנחתם ביום 3 במאי 2018.

6.5.3. <u>הסכם מכר לקומה 20 (ריכוז הסכם המכר, ראה בסעיף 6.5.4)</u>:

בהתאם לחוזה מכר אשר הוצג בפנינו מיום 03/05/2018 ונערך בין החברות "ויתניה בע"מ ו- "נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ" שתיהן ביחד ולחוד, (ייקראו להלן: "המוכרת") לבין שתי חברות (להלן: "הקונה", רוכש ב'), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>הממכר</u>

(א) קומה 20 בבניין, בשטח של 1259 מ"ר (בנטרול כל שטח המרפסות, לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

(ב) 24 מקומות חניה/חניות בודדים (לא עוקבים ולא במכפילי חניה ו/ו כיוצ"ב) בקומת מרתף מס' 5-, אשר יוצמדו ליחידה.

<u>הערה</u> - היחידה תיבנה ברמת מעטפת.

<u>מועד המסירה</u>

מועד מסירת היחידה – 31.12.2020.

<u>התמורה</u>

<u>בגין שטח היחידה (לא כולל מרפסות וחניות) בשטח של 1,259 מ"ר לקומה</u>:

סך של 10,750 ₪ למ"ר (ברמת מעטפת), בהתאם למדידה חיצונית של קונטור הקומה, בנטרול שטחי המרפסות (לרבות הדופן הפנימי של המרפסת המהווה חלק מהקומה).

<u>בגין החניות</u>:

סך של 100,000 ₪ לכל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

<u>בגין המרפסות (שטח של כ- 28 מ"ר)</u>:

סך של 2,090 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. היה והקונה תעשה שימוש שוטף ורציף במרפסות כאמור, תשלם סך של 3,135 ₪/מ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

<u>בגין השטחים בלובי</u>:

בגין החלק היחסי של הקונה בשטחי הלובי בשטח כולל של 210 מ"ר, ישולם סך קבוע של 72,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. **התמורה הכוללת עומדת על סך של כ- 16,064,770 ₪.** מחיר התמורה ישולם במועדים הנקובים בהסכם.

לכל תשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע, מדד חודש מרץ 2018 שפורסם ביום 15.4.18 ועומד על 106.7 נקודות.

ההצמדה למדד תיעשה באם המדד החדש עלה בהשוואה למדד הבסיסי. במידה והמדד החדש ירד לעומת הבסיסי או לא השתנה – תשלם הקונה את התשלומים ללא הצמדה.

6.5.4. ריכוז עסקאות מכר שבוצעו בשלב ב' של המגדל

(א) להלן טבלה מרכזת לעסקאות שבוצעו בשלב ב' של המגדל

רוכש	סוג	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / למקום חניה אקו	סה"כ בש"ח	הערה
רוכש ב - 3/5/2018	משרדים- קומה 20	1,259	10,750	13,534,250	
	מרפסות	28	2,090	58,520	
	המעטת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			72,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	חניות (קומה 5-) רגילות	24	100,000	2,400,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**16,064,770**	
רוכש א- 3/5/2018	שטחי משרדים	6,295	10,750	67,671,250	
	מרפסות קומות 22-25	112	2,090	234,080	
	מרפסות קומה 26	90	5,225	470,250	
	העמסת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			360,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה (סה"כ העמסה של 35 מ"ר ל- 5 קומות)
	חניות (קומת מרתף 3- בשלמות) - 117 אקו'	120	100,000	12,000,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**80,735,580**	
רוכש א - מימוש אופציה 23/09/2019	שטח משרדים - קומה 21	1,259	10,750	13,534,250	
	חניות	20	100,000	2,000,000	
	מרפסת ושטח יחסי של הלובי			130,520	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**15,664,770**	

(ב) להלן ניתוח שטחי העמסות בעסקאות המכר והסכמי השכירות שבוצעו

קומה (עפ"י היתר)	סוג	שטח מכירה עפ"י הסכמי מכר כולל העמסת שטחי לובי וטכני	שטח "קונטור"	הערה
20	רוכש ב	1,259	1,255	בהסכמי המכר צוין כי בגין החלק היחסי בשטחי הלובי (שטח העמסה) תשולם תמורה נוספת.
22-26	רוכש א	6,295	6,301	
21	מימוש אופציה רוכש א	1,259	1,255	
סה"כ במ"ר		**8,813**	**8,812**	

הערה שלנו- מניתוח הסכמי מכר שבוצעו בבניין, שטח "קונטור" כולל העמסות די תואם את שטחי המכירה בהסכמי המכר (על חלק יחסי משטח הלובי שולם בנפרד).

בנוסף, יובהר כי מתנהל מו"מ מתקדם למכירת שטח מגדל משרדים בשלמות למוסד פיננסי (כמפורט בסעיף 6.6), כששטח מכירה עפ"י הסכם מהווה שטח קונטור המגדל בתוספת העמסת שטח לובי וטכני בגג.

6.5.5. הסכמי שכירות

א. להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 29/10/19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ג (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו/ מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/ חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 4-6, בהסכם מצוין קומות 7-9	4044	משרדים/ חללי עבודה	דמ"ש בסיסיים - 55 ₪ למ"ר. דמ"ש נוספים - 45 ₪ למ"ר שישולמו מתוך רווחי השוכר (כנגזרת של 1.2% מעלות עבודות גמר לפי 3700 ₪ למ"ר. במידה ותקציב עבודות הגמר יהיה קטן מהמצוין תופחת השכירות בהתאם). דמ"ש מרווחי השוכר - 20% מרווחי השוכר (הכנסות בניכוי הוצאות).		**130 חודשים החל מיום מסירה+ שתי אופציות של 5 שנים כ"א**	שטח קומה לשיווק - 1348 מ"ר. **<u>מועד מסירה -</u>** 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. המשכירה רשאית להודיע לשוכר על דחיה של 90 יום במועד המסירה, כשבמקרה כשהעיכוב נעוץ ברשויות יוארך בלא יותר מחודש נוסף. המשכירה רשאית למסור את המושכר לפני מועד המסירה בהודעה בת 120 יום מראש. **ניתן גרייס של 10 חודשים ממועד המסירה.**
חניות	קומות מרתף	37		-	900		מקומות החניה לא יהיו מסומנים, למעט 5 חניות. תוך 90 יום ממועד המסירה רשאי השוכר ל"גרוע" מהמושכר 20 חניות, כך שיישאר עם 17 חניות. במידה ולא הודיע על כך תוך 90 יום תפקע זכותו לגרירת החניות.

<u>כללי</u>

המושכר ימסר ברמת "גמר מעטפת". ביצוע עבודות הגמר ע"י המשכירה כמפורט בהסכם (בין היתר, השוכר יכין על חשבונו תכניות לביצוע פנים עד ליום 7/12/19 באופן שלא יחייב שינויים בתכניות המושכר). עלויות הגמר בסך שלא יעלה על 3,700 ש"ח למ"ר (14,962,800 ₪ + מע"מ). מעל סכום כאמור ישא השוכר, מתחת לסכום כאמור, תחולנה הוראות סעיף 11.2 להסכם (קביעת שכירות נוספת כנגזרת של 1.2% מסכום עלויות הגמר).

בנוסף השוכר יהיה רשאי לבחור ריהוט למושכר, כשתקרת עלות פרטי ריהוט ניידים לא תעלה על 4,852,800 ₪ + מע"מ (לפי 1200 ₪ למ"ר), כמפורט בהסכם. יובהר כי סכום זה מהווה חלק מתקציב עלויות הגמר, כך שהתפלגות עבודות גמר ללא ריהוט - 2,500 ₪ למ"ר (תוספת של 30 ש"ח למ"ר), תשלום בגין ריהוט, ביניהם פרטי ריהוט מחוברים, לפי 1,200 ש"ח למ"ר (דמ"ש של 15 ש"ח למ"ר).

<u>אופציה</u>

במימוש האופציה מצוין תקציב שדרוג בסכום של 50% מהסכומים ששולמו בפועל או לפי 500 ₪ למ"ר, לפי הנמוך מבין השניים, כמצוין בהסכם.

<u>דמי ניהול</u>

המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות+15% ולא פחות מ-18 ₪ למ"ר עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים עפ"י יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים 1-,2- המוחזקים ע"י קבוצת ד.מ.ר או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

ב. להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 03/10/19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 27-33, בהסכם מצוין קומות 30-36	9,247	משרדי השוכר ותע"י	1,202,110	130	5 שנים החל מיום מסירה+ אופציה של 5 שנים	שטח קומה לשיווק - 1321 מ"ר. **מועד מסירה -** עד ליום 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. המשכירה רשאית להודיע לשוכר על דחיה של 30 יום במועד המסירה, כשבהסכם מנגנון פיצוי על כל חודש עיכוב שבאחריות המשכירה.
חניות	מרתף 6-	125		123,000	1,000		121 חניות רגילות ו-2 חניות כפולות, סהכ 125. חניות אקו - 124. תשלום לפי 1000 ₪ למקום חניה לפי 123 חניות. מגלם כ-992 ₪ למקום חניה אקו'.
מחסן	מרתף 6-	90		3,150	35		
חדרי אופניים	מרתף 6-	253		8,855	35		
סהכ				**1,337,115**			

כללי

המושכר יימסר ברמת "גמר מעטפת" כשהשוכר מתחייב לבצע ולהשלים את עבודות הגמר כולל בלובאים קומתיים וח.שירותים הכלולים במושכר, בתנאים ובמפרט כמפורט בהסכם.
התקנת מוני חשמל, אנרגיית מ"א ומים תבוצע ע"י המשכירה.
המשכירה לא תתנגד להשכרת השטחים לשוכר משנה או לשוכר חלופי כמפורט בהסכם.
יותקן מחסום ע"ח המשכירה לחניון 6 כשהגישה רק לעובדי השוכר.
כמו כן, בהסכם סעיפים המתייחסים לשינויים במושכר לאחר תקופת השכירות, רישוי ורשיונות, העברת זכויות, שעבוד, ערבויות ובטחונות, פינוי, תרופות וכיוצ"ב.
הקצב - המשכירה תעמיד לידי השוכר הקצב בסך 3,000 ₪ למ"ר, סה"כ - 27,741,000 ₪ + מע"מ לצורך ביצוע עבודות הגמר. השוכר מתחייב להשלים את עבודות הגמר עד ולא יאוחר מיום 31/5/2020. מועד מסירה - עד ליום 1/7/2020. חישוב העלויות הינן לפי עלות, בתוספת 10%. המשכירה תבצע עבודות בקומות (טרם ביצוע עבודות הגמר) ע"ח השוכר, הכוללות, בין היתר, פתיחת פתחים בין הקומות, פתיחת פתחים בגג לתעלות נידוף, בניית בסיסים בגג למערכות מטבח של השוכר, הקמת מפריד שומן במרתף וכו' כמצוין בהסכם. ידוע למשכירה כי יתוכנן וייבנה ע"י השוכר מטבח מבשל בקומה עליונה לשימוש עובדי העסק בלבד והשוכר ידאג לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים על אחריותו וחשבונו. לוחות זמנים לתוכניות כמפורט בהסכם (הערה שלנו - יש צורך בהגשת תכנית שינויים בגין פעולות כאמור, ראה התייחסות אדריכל החברה). עד למועד השכירות לא יידרש תשלום דמ"ש ו/או דמ"נ למעט עבור שירותי קבלן על סך 945 אש"ח שישולמו מתוך סכום ההקצב. בביטול ההסכם בשל הפרתו ע"י השוכר, יידרש השוכר לשלם את מלוא השכירות והחזר בהשתתפות ההקצב, כמפורט בהסכם.
דמי ניהול - המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות + 15% ולא פחות מ-18 ₪ למ"ר עילי. לשטחי אחסנה ואופניים - 50% מעלות לשטח עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים על פי יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים -1,-2 המוחזקים ע"י קבוצת דלק מוטורס או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.



ג. להלן עיקרי טיוטת תוספת להסכם שכירות (לקראת חתימה) בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 16-17, בהסכם מצוין קומות 19-20	2,642	משרדי השוכר ותע"י	290,620	110	5 שנים החל מיום מסירה+ אופציה של 5 שנים	שטח קומה לשיווק - 1321 מ"ר. **מועד מסירה -** עד ליום 1/5/2021 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. מוסכם כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה שתחל במועד המסירה ועד ליום 31.12.2021 או ככל שמסירת השטח הנוסף נדחתה בשל הפרת המשכירה.
	עפ"י היתר קומות 18-19, בהסכם מצוין קומות 21-22	2,642		303,830	115		
חניות	מרתף 5-	70		70,000	1,000		
מחסן	מרתף 5-	92.7		3,245	35		
סהכ				**667,695**			

כללי

החל ממועד המסירה, השטח הנוסף יתווסף לשטח המושכר הקיים, ייחשב כחלק מהמושכר הקיים ויחולו עליו כל הוראות הסכם השכירות לכל דבר ועניין, למעט ביחס לנושאים אשר לגביהם הוחל במפורש הסדר אחר בתוספת זו ו/או לגבי סעיפים מתוך הסכם השכירות אשר צוין בתוספת זו, באופן מפורש, שאינם חלים על ההתקשרות שבין הצדדים ביחס לשטח הנוסף.

אופציה לגריעת קומות 17-16 עפ"י היתר (קומות 20-19 עפ"י הסכם) מהמושכר

לשוכר אופציה לגריעת שטח קומות 20-19 ו- 35 מקומות חניה מהמושכר, בכפוף להודעה בכתב עד ולא יאוחר מתאריך 30/09/2021.

הקצב

המשכירה תעמיד לזכות השוכר הקצב בסך של 3,000 ₪ + מע"מ, לכל 1 מ"ר הכלול בשטח העל קרקעי ברוטו (דהיינו, סך כולל שלא יעלה על 15,852,000 ₪ + מע"מ), אשר השוכר יהיה רשאי לעשות בו שימוש, עד ולא יאוחר מיום 1.1.2022, לצורך ביצוע עבודות הגמר המחוברות חיבור של קבע לשטח הנוסף (שאינן ניתנות לפירוק) בשטחי השטח הנוסף, לרבות עבור תאורה המחוברת חיבור של קבע, תשתית חדרי תקשורת, ככל שקיימים, פתיחת התקרות בין הקומות, תשלום עבור שירותי האתר למשכירה ולשם תשלום ליועצים וספקים בקשר עם עבודות הגמר, למעט אדריכל/מעצב פנים. כמו כן, מובהר כי ככל שעד ליום 1.1.2022 לא ניצל השוכר את מלא סכום ההקצב, תפקע זכות השוכר לנצל את יתרת סכום ההקצב שלא נוצלה עד לאותו מועד כאמור.



עבודות התאמה בלובאי הקומות

השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו, במסגרת עבודות הגמר, את כל עבודות הגמר בלובאים הקומתיים ובחדרי השירותים הכלולים בשטח הנוסף (למעט בקומה 18 בה בוצעו העבודות). המשכירה תשלם לשוכר סך של **1,363,029** ₪ בתוספת מע"מ (ל- 3 לובאים), דהיינו סך של כ- 454,000 ₪ ללובי.

הערה שלנו- היות וההסכם כולל אופציה לגריעת קומות 17-16 + 35 מקומות חניה מהמושכר ללא התניה ע"י השוכר מתן הודעה מוקדמת מהשוכר עד לתאריך 30/09/2021, באומדן השווי הובאו בחשבון שטחים אלה כשטחים פנויים.

6.6 טיוטת הסכם מכר למגדל משרדים בחלק הדרומי של החלקה ("שלב ג")

הוצגה בפנינו טיוטת הסכם מכר למגדל משרדים בן 42 קומות עם אגף נמוך צמוד (מהווה חלק אינטגרלי מהמגדל) המתוכנן להיבנות בחלק הדרומי של החלקה כחלק משלב ג' של הפרויקט, ממנה עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח המגדל בשלמותו (שטח "קונטור" עילי בתוספת העמסות) בתוספת 1,147 מקומות חניה בקומות המרתף מתוכנן להימכר למוסד פיננסי במידה וההסכם יתקדם לשלב חתימה.

התמורה בעסקה תחושב לפי מפתח של מכפלת שטח "קונטור" עילי של המגדל בסכום שנקבע למ"ר בין הצדדים בתוספת סכום שנקבע בין הצדדים למקום חניה ובתוספת של סכומים נוספים[21] שלא פורטו בטיוטת ההסכם.

[21] מיוחסים לשטחי אחסנה וטכני בקומות המרתף ושטח מרפסות בקומות העיליות.

6.7 סיכום מצב משפטי:

6.7.1. רכישת החלקה נשוא השומה (רכישה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת):

חברת ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ רכשו במשותף (50% לכל חברה) את חלקה 278 (מתחם משנה צפוני), ביום 28/01/2008, בסכום של 64 מיליון ₪ + מע"מ וחלקה 266 (מתחם משנה דרומי), ביום 05/06/2012, בסכום של 76 מיליון ₪ + מע"מ, כמפורט בסעיף 6.4.1 ו-6.4.2.

6.7.2. הסכם שיתוף פעולה בין החברות, לקראת חתימה על הסכם שכירות:

בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין החברות, חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ התחייבה לשכור את אולמות התצוגה שיוקמו במתחם משנה צפוני (שלב א') לתקופה של 15 שנים + אופציה של כ- 10 שנים. דמי השכירות שישולמו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימוש נכסי ד.מ.ר, כשבתקופת האופציה לפי הערכת שמאי מקרקעין.

בהסכם חתום מתאריך 06/07/2020, הוסכם להאריך את תקופת ההסכם ל- 20 שנה (5 שנים נוספות מעבר למה שהוסכם בין הצדדים, ללא שינוי בתנאים), ראה סעיף 6.2.3.

להלן ריכוז השטחים המיוחסים לשימוש "דלק מוטורס" במבנה מערבי + מזרחי:

קומה	שטחים מושכרים לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	הערות
קומות מרתף (-1) - (-6)	מקומות חניה 145	
קרקע	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עיליות + גלריות במפלסי הקומות וקומה 3 במבנה מערבי	5,603	שטח של כ- 2,597 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,006 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ שטח עילי במ"ר	**7,055**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

דמ"ש השנתיים לשטח העילי שנבנה בשלב א' המיוחס ל"דלק מוטורס", כנגזרת מעלויות הפרויקט - 18,663,200 ₪ לשנה + מע"מ [דמ"ש מגלמים כ- 220 ₪/מ"ר לחודש לכלל השטח העילי (בגמר "מלא")].

דמ"ש ל- 108 חניות שמושכרות ע"י "דלק מוטורס", לפי 800 ₪ למקום חניה לחודש - סה"כ 1,036,800 ₪ לשנה + מע"מ.

סה"כ דמ"ש שנתיים לשטחים המושכרים לדלק מוטורס + חניות - 19,700,000 ₪ + מע"מ.

6.7.3. להלן ריכוז שטחים שנמכרו/הושכרו לצדדים שלישיים ויתרת שטחים לשיווק במגדל, (ללא שטח מסעדות, מצוין בנפרד בסעיף הערה כולל חניות ומחסנים):

קומות לשיווק בפועל	קומות לשיווק בהיתר	שטח קונטור קומות במ"ר	שטח קונטור קומות כולל העמסת חלק יחסי בלובי ובגג טכני	שטח ברוטו עפי היתר בתוספת חלק יחסי בשטח לובי וטכני בגג	שטח מושכר בפועל עפ"י הסכם שכירות ושטח פנוי לשיווק	שטח לשיווק לאומדן שווי - קונטור כולל העמסות	הערה
קומה 3	**קומה 6**	**955**	**975**	**889**	**975**	**975**	בהסכמי שכירות שנחתמו , כמצוין, שטח לשיווק גדול משטח קונטור קומות בתוספת העמסת שטחי לובי וטכני בגג. היות בהסכמי מכר למכירת קומות בבניין, כמו גם בטיוטת הסכם למכירת שטח בניין מתוכנן בשלב ג למוסד פיננסי הממכר כולל שטח קונטור בתוספת העמסות לובי וטכני, השטח הפנוי לשיווק חושב לפי שטח קונטור הקומות בתוספת חלק יחסי בשטח לובי וטכני.
קומות 4-6	קומות 7-9	3,766	**3,846**	3,507	**4,044**	**3,846**	בהתייחס לשטח קונטור כולל העמסה, השטח המושכר בהסכם גדול בשיעור של כ-5% משטח קונטור כולל העמסה. באומדן השווי הובא בחשבון דמש לתקופת השכירות עפי שטח בהסכם שכירות ובתום ההסכם, לפי שטח קונטור כולל העמסות.
קומות 7-15 - שטחים פנויים לשיווק	קומות 10-18 - שטחים פנויים לשיווק	11,299	**11,537**	10,520	**11,537**	**11,537**	בהסכמי שכירות שנחתמו , כמצוין, שטח לשיווק גדול משטח קונטור קומות בתוספת העמסת שטחי לובי וטכני בגג. היות בהסכמי מכר למכירת קומות בבניין, כמו גם בטיוטת הסכם למכירת שטח בניין מתוכנן בשלב ג למוסד פיננסי הממכר כולל שטח קונטור בתוספת העמסות לובי וטכני, השטח הפנוי לשיווק חושב לפי שטח קונטור הקומות בתוספת חלק יחסי בשטח לובי וטכני.
קומות 16-17	קומות 19-20	2,511	**2,564**	2,338	**2,564**	**2,564**	היות ובטיוטת הסכם השכירות קיים סעיף לגריעת הקומות מההסכם עד ליום 30/9/21, הובאו בחשבון באומדן השווי כשטח פנוי וזאת לפי שטח קונטור כולל חלק יחסי בהעמסת לובי וטכני.
קומות 18-19	קומות 21-22	2,511	**2,564**	2,337	**2,642**	**2,564**	באומדן השווי הובא בחשבון דמש לתקופת השכירות עפי שטח בהסכם שכירות ובתום ההסכם, לפי שטח קונטור כולל העמסות.
קומות 27-33	קומות 30-36	8,812	**9,001**	8,341	**9,247**	**9,001**	השטח המושכר בהסכם גדול בכ-3% משטח קונטור כולל העמסה.באומדן השווי הובא בחשבון דמש לתקופת השכירות עפי שטח בהסכם שכירות ובתום ההסכם, לפי שטח קונטור כולל העמסות..
סה"כ		**29,853**	**30,487**	**27,932**	**31,009**	**30,487**	

בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן:

1. **<u>מסעדות</u>**- 2 מסעדות, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 218 מ"ר, והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 333 מ"ר. סהכ -551 מ"ר, לשיווק - 606 מ"ר אקו'.
2. **<u>חניות לשיווק</u>**- 455 אקו, מתוכן הושכר 304 חניות אקו (יתרת פנוי - 151 אקו).
3. **<u>מחסנים</u>**- 183 מ"ר מושכר, פנוי - 491 מ"ר. בנוסף הושכר שטח לאופניים של כ-217 מ"ר קונטור (כ-253 מ"ר בהסכם שכירות).

6.7.4. מתנהל מו"מ למכירת מגדל משרדים וחניות בשלב ג למוסד פיננסי, ראה סעיף 6.6.

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

7. היסטוריה של הנכס

7.1 החלקות הישנות 278 ו-266 (כיום החלקות אוחדו לחלקה אחת) נרכשו ע"י החברות ביום 28/1/2008 וביום 5/6/2012, בהתאמה. סכום הרכישה הכולל - 140 מיליון ₪. בהתאם להסכם רכישה לחלקה 266, על הרכישות יחול תשלום היטל השבחה בגין תב"ע מס' תא/מק/3819.

7.2 חוות דעת בשלוש השנים האחרונות

7.2.1. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/17, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/17 נקבע לסכום שבגבולות 599.2 מיליון ₪ + מע"מ.
יודגש כי השומה נערכה לנכס שבחלקו אוכלס ובחלקו בשלבי הקמה (שלב של ב' של הפרויקט).
ממועד חוות דעת זו לדצמבר 2018 בוצעו השקעות בבנית המגדל- שלב ב' של הפרויקט, כמו גם אושרה תב"ע תא/מק/4086.

7.2.2. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/18, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/18 נקבע לסכום שבגבולות 818,900,000 ₪ + מע"מ.
יובהר כי חוות הדעת נערכה לנכס שבחלקו אוכלס ובחלקו היה בשלבי הקמה (שלב ב' של הפרויקט).

7.2.3. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון ליום 31/12/19, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/19 נקבע לסכום שבגבולות 1,082,900,000 ₪ + מע"מ.
יובהר כי, ממועד חוות קודמת (31/12/2018) למועד קובע 31/12/2019 בוצעו השקעות בבניית המגדל, נמכרה קומה והושכרו שטחים. כמו כן, חלה עלייה במחירי משרדים בתקופה זו באזור.

7.3 עסקאות השוואה, ראה פרק 8.

8. התייחסות למגפת הקורונה

8.1 כללי

א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים במשק. מאז ועד היום (מחצית חודש ינואר 2021) מדינת ישראל והעולם כולו מנסים לחזור לשגרה באמצעות שמירה על ההנחיות (עבודה מהבית, ריחוק חברתי, היגיינה וכיוצ"ב), כמו גם באמצעות מתן חיסון נגד הנגיף שפותח בחודשים האחרונים ואושר לאחרונה לאוכלוסייה כשבימים אלה מתנהל "מבצע חיסונים נרחב" במדינה. עם זאת, עקב העלייה בתחלואה בתקופה האחרונה והיות וטרם ניתן להבחין בהשפעות החיסון על האוכלוסייה הוכרז "סגר שלישי" על מדינת ישראל הכולל הגבלות המשפיעות בעיקר על תחום המסחר, התיירות והתרבות.

ב. משבר הקורונה הינו אירוע "מתגלגל", כשהפעילות הכלכלית בעולם ובישראל מושפעות, בין היתר, מהחלטות ממשלה והמערכת בנקאית בנוגע לשווקים הפיננסיים, הסיוע הממשלתי ומידת השפעתו, משך הזמן שייקח עד להסרת ההגבלות וכן השפעות פסיכולוגיות נוספות על התנהגות צרכנים והתנהגות השוק. עוצמת ההתרחשויות ואי הוודאות מקשים מאוד על היכולת לחזות את ההתפתחויות הכלכליות ואת הימשכות המשבר. יחד עם זאת, לאור הקידום בפיתוח החיסון לנגיף ומבצע החיסונים לאוכלוסייה, קיים צפי לחזרה לפעילות לקראת קיץ 2021.

ג. במסמך סקירת שיעורי תשואה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 10/11/2020, ניתנה התייחסות להתפרצות מגפת הקורונה וצוין בין היתר כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב המשבר בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו השמאי הממשלתי בדיעה שאין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. בנוסף, לסקירה צורף נייר עמדה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בחודש אוגוסט 2020, בנושא "הערכות שווי והשימוש בשיעור ההיוון בתנאי אי ודאות". להלן ציטוט מנייר העמדה: "נדגיש שעמדה זו נכתבה תחת ההנחה הרווחת (בינתיים) שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון כנגד הנגיף בטווח של שנה עד שנתיים. להנחת עבודה זו השלכות משמעותיות, שכן בתוך ולמרות הכאוס בו אנו מצויים, הנחת העבודה מייצרת מעין ודאות בשוק הנדל"ן". (הערה שלנו: בחודש דצמבר 2020 אושר החיסון נגד הנגיף שפיתחו מס' חברות מסחריות והחל תהליך החיסון של האוכלוסייה, ראה סעיף א' לעיל).

ד. במסגרת זו בחנו באם קיים שינוי בהכנסות מהשוכרים השונים ביחס לסיכומים מסחריים, ביטול הסכמי שכירות, ויתור על דמי שכירות לתקופה מוגדרת, דחיית גבייה, מתן הנחות וכן השפעה על דחייה באכלוס שטחים פנויים, השפעה על הכנסות דמי ניהול, הכנסות מצוברי חשמל והכנסות אחרות, כשהובא בחשבון כי הפחתת דמי שכירות וניהול (במידת הצורך) בהתאם לאופי השימוש, מביאה בחשבון צפי לפגיעה תזרימית בנכס, בעתיד הנראה לעין.

ה. בהתייחס להסכמים חדשים ומו"מ בנכס הנדון, בתקופת המשבר לא נחתמו הסכמים חדשים. עם זאת, מתנהל מו"מ מתקדם (לקראת חתימה) להשכרת 4 קומות[22] נוספות במגדל המשרדים (לשוכר קומות 33-27). כמו כן, מתנהל מו"מ למכירת מגדל משרדים בשלמות המתוכנן בחלק המזרחי של המתחם הדרומי למוסד פיננסי (כמפורט בסעיף 6.6).

[22] בהסכם ניתנה לשוכר אופציה לגריעת 2 קומות מהמושכר עד לתאריך 30/09/2021. קומות אלה הובאו בחשבון כשטח פנוי בדו"ח זה.

9. נתוני השוואה

9.1 עסקאות מכר ונתונים לקרקעות לשימושים השונים המותרים בנשוא השומה מהסביבה הקרובה

9.1.1. נתונים משומה מכרעת שנערכה לנשוא השומה:

לאור בקשת חברת ויתניה לקבלת שומה טרם מימוש זכויות בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נערכה בתאריך 30/01/2020 שומה מכרעת, ע"י בועז קוט, שמאי מכריע.

השומה המכרעת כללה התייחסות לתשלום בגין יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במתחם הצפוני מכוח תכנית קודמת מס' תא/3819 של כ- 2,066 מ"ר ומלוא הזכויות לניצול עפ"י תב"ע תא/4086.

עפ"י החלטת השמאי המכריע, סך היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין הזכויות הנ"ל, הינו בסכום שבגבולות כ- 211,000,000 ₪.

ערכי השווי שנקבעו ע"י השמאי המכריע (21/12/18): למגורים 11,500 ₪ למ"ר מבונה פלדלת, למשרדים/מלונאות 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו ולמסחר 6,600 ₪ למ"ר מבונה לשיווק.

9.2.2 בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 13/09/2020, חברת "נצבא" רכשה מגרש בשטח של כ- 2.4 דונם הממוקם ברחוב החרש 4 (בסמוך מדרום לנשוא השומה), בתמורה של כ- 80,000,000 ₪ + מע"מ. ניתוח העסקה בהתאם למדיניות הוועדה עפ"י תכניות מפורטות שאושרו בסביבה הקרובה, בהתייחס למאפיינים של שטח הפרשה לצרכי ציבור צפוי, מטלה ציבורית, רח"ק, התפלגות שימושים וכיוצ"ב, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן: למגורים 12,000 ₪ למ"ר "פלדלת", למסחר 6,000 ₪ למ"ר ברוטו, למשרדים/מלונאות 4,000 ₪ למ"ר ברוטו.

9.2.3 בהתאם לפרסום בעיתונות מיום 19/11/2019, קבוצת "אלייד" רכשה מגרש ברח' הגר"א 15 (בסמוך לנשוא השומה), תמורת סכום של כ- 191.5 מיליון ₪. על המגרש חלה תב"ע חדשה (אושרה לאחר מועד הרכישה ולכן לתמורה התווסף תשלום בגין היטל השבחה), במסגרתה על החלק הנרכש ע"י קבוצת אלייד ניתן להקים 2 מגדלים בגובה של עד 34 קומות לשימושי מגורים ומשרדים.

ניתוח העסקה, בהתייחס לאומדן תשלום היטל השבחה, מטלה ציבורית בתב"ע וחניות בגינה, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן: למגורים 11,500 ₪ למ"ר "פלדלת", למסחר 7,000 ₪ למ"ר לשיווק, למשרדים/מלונאות 4,000 ₪ למ"ר ברוטו.

9.2.4 <u>עסקת קנדה ישראל ברחוב הרכבת 74 + נתונים משומה מכרעת שנערכה לנכס</u>

א. בהתאם לפרסום בעיתונות מיום 30/07/2019, חברת קנדה ישראל רכשה מגרש ברח' הרכבת 74 (בסמוך לנשוא השומה), תמורת סכום של כ- 217 מיליון ₪[23]. על המגרש תקים החברה פרויקט, שערך האדריכל אבנר ישר, הכולל 2 מגדלים בני 30 קומות לשימושי מגורים ומשרדים עם מלון ביניהם. סך השטחים הבנויים בפרויקט יעמוד על כ- 42 אלף מ"ר. ניתוח העסקה, בהתייחס למטלה ציבורית בתב"ע וחניות בגינה, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה, כדלקמן:
למגורים 12,500 ₪ למ"ר "פלדלת", למסחר 8,000 ₪ למ"ר לשיווק, למשרדים/מלונאות 4,000 ₪ למ"ר ברוטו.

ב. לנכס הנדון נערכו 2 שומות מכריעות (בגין חלקות בבעלות שונה) ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן. עפ"י קביעת השמאי המכריע, שווי מ"ר מבונה במצב חדש (למועד קובע 06/05/2019) בהתייחס לשימושים השונים הינו בפירוט כדלקמן: למגורים 12,000 למ"ר "פלדלת" למשרדים 4,025 ₪ למ"ר ברוטו למסחר 10,000 למ"ר ברוטו למלונאות כ- 7,400 ₪ למ"ר ברוטו.

9.2.5 בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתאריך 16/07/2019 נמכרה קרקע בשטח של 2,718 מ"ר, צפונית לנשוא השומה (ממזרח למתחם "חסן עראפה"), בסכום כולל בערך נוכחי של כ- 30,650,000 ₪. ניתוח התמורה, בהתייחס לזכויות בנייה עפ"י תא/5000, מגלם ערכי שווי קרקע מבונה של כ- 3,750 ₪/למ"ר מבונה משרדים ברוטו עילי.

9.2.6 <u>מתחם האומן 17</u>

בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 19/11/2019, חברת י.ח דמרי וחברת יהלומית פרץ, זכו בהתמחרות על שטח של כ- 16 דונם הממוקם בפינת הרחובות דרך סלמה ושלבים דרום העיר תל אביב, בתמורה כוללת של 355 מיליון ₪ + מע"מ.
בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, כיום בשלבי תכנון ראשוניים תכנית מפורטת למתחם להגדלת זכויות בניה על בסיס עקרונות תכנית תא/5000 בהתייחס למסמך מדיניות ציר שלבים. ניתוח העסקה, בהתייחס לדחייה לאישור תב"ע נקודתית וניכוי היטל השבחה משוער, מגלם ערכי קרקע גולמיים כדלקמן:

- מגורים - 17,250 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת";
- מסחר - 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר לשיווק;
- משרדים - 4,250 ₪ למ"ר מבונה משרדים ברוטו;

[23] עפ"י דיווח החברה, לעסקה תמורה נוספת בגין מתן שירותי בניה לחלק מהמוכרים ל- 13 דירות וכ- 1,166 מ"ר משרדים.

9.2.7 בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י אייל יצחקי, שמאי מקרקעין, בהתייחס למתחם "הוניגמן", פינת הרחובות הרצל ודרך שלמה, למועד הקובע 09/05/2018, עולים, בין היתר, הנתונים הבאים:

שווי למר מבונה מסחר - בחוות הדעת מצוין כי בתשע עסקאות שבוצעו בשנים 2017,2018 בחנויות ברחובות הרצל, אברבנאל, בן עטר, שלמה והקישון בשטחים של עד 125 מ"ר שווי למ"ר בניכוי רווח יזמי, עלויות בנייה והפחתה למגבלת שימושים בשיעור 20% כפי שקבע השמאי בחוות הדעת, מגלם שווי של 12,700 ש"ח למ"ר מבונה למסחר.

שווי למ"ר מבונה משרדים - השמאי מקבל את קביעת הצדדים לשווי מ"ר משרדים בנוי של 11,700 ש"ח ברמת מעטפת ובגישת החילוץ לפי רווח יזמי של 20% קובע שווי למ"ר מבונה של 3,750 ש"ח.

<u>הערה שלנו - בהתייחס לרווח יזמי של 17% מגלם שווי למר מבונה של 4,000 ש"ח.</u>

שווי למ"ר מבונה מגורים - נקבע מחיר ממוצע למ"ר דירתי של 37 אש"ח ובגישת החילוץ נקבע שווי של 15,200 ש"ח למ"ר מבונה למגורים.

9.2.8 <u>מתחם "חסן עארפה" (מקור: אתר "רשות המיסים" ונתונים הקיימים במשרדנו):</u>

מתחם "חסן עארפה" בשטח של כ-80 דונם, ממוקם בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה וכיום משמש בעיקרו מוסכים ובתי מלאכה. עפ"י תב"ע חדשה למתחם תותר הקמת 14 מגדלים בשימושי משרדים, מסחר ומגורים בשטח כולל של כ-270 אלף מ"ר שיבנו בהיקף פארק ציבורי רחב היקף.

- בהתאם לפרסום תוצאות מכרזים באתר רמ"י, ביום 04/09/2019 זכתה חברת "אופק אקרו בהיר" בשני מגרשים במתחם בשטח כולל של 2,626 מ"ר בסכום של 211,200,000. ניתוח העסקה בהתאם לפוטנציאל זכויות קיים + פוטנציאל זכויות עפ"י תא/5000, משקף מחיר גולמי של כ- 22,000 ₪/מ"ר מבונה מגורים, כ- 6500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו משרדים וכ- 30,000 ₪/מ"ר מבונה אפקטיבי (עיקרי+10%) מסחר (הערה שלנו- המגרשים ממוקמים בסמוך לתחנת הרק"ל המתוכננת באזור).

- בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 08/10/2018, קבוצת רוכשים הכוללת את החברות אקרו נדל"ן, יובלים, הפניקס ונוספים, רכשו את מתחם הקרקע הכולל את חלקות 57-59 במתחם "חסן עארפה", בתמורה כוללת של 353 מיליון ₪ + מע"מ. בהתייחס לפרוגרמת אדריכל לניצול הזכויות במתחם על בסיס תכנית תא/5000, תוך הקמת מגדל מגורים ושני מגדלי משרדים, ניתוח העסקה משקף מחיר גולמי של כ-10,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כ-5,000 ₪/מ"ר מבונה משרדים וכ-14,200 ₪/מ"ר מבונה מגורים.

9.3 נתוני שווי למשרדים בנויים בסביבה הקרובה

9.3.1 עסקאות מכר

א. מתחם חסן עראפה (ראה תיאור המתחם בסעיף 8.1.8 לעיל)

להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במתחם (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו בש"ח
26/01/2020	12		189	2,419,200	12,800
15/01/2020	9	2	281	3,788,617	12,059

ב. בהתאם לפרסום באתר גלובס, מתאריך 18/12/2019, חברת "קרן הריט סלע נדלן" רכשה שלוש קומות במגדל פלטינום ברחוב הארבעה בתל אביב, בשטח כולל של כ- 2,605 מ"ר תמורת 66,000,000 ₪ (כולל 59 מקומות חנייה). ניתוח העסקה, בהתייחס לניכוי מקומות חנייה לפי 200,000 אש"ח למקום, מגלם שווי למ"ר משרדים של כ- 20,800 ₪/למ"ר (בהתייחס לגמר מלא, שכן כל השטח שנרכש מושכר לשוכרים שונים).

ג. מגדל "אלקטרה-סיטי" (מגדל הרכבת) - הרכבת 58, תל אביב

המגדל כולל 29 קומות משרדים בשטח של 30,000 מ"ר מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, ממוקם מערבית לנשוא השומה.

להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במגדל (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר (בהתייחס להעמסה של כ- 50%)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר נטו בש"ח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו בש"ח	הערות
10/06/2020	1	45	67.5	835,000	18,556	12,370	מגלם 2 חניות
09/02/2020	13	271	406.5	6,200,000	22,878	15,252	
09/02/2020	13	271	406.5	6,700,000	24,723	16,482	
03/10/2019	6	172	258	2,829,000	16,448	10,965	
02/07/2019	5	127	190.5	3,320,000	26,142	17,428	
24/03/2019	19	44	66	720,000	16,364	10,909	
16/01/2019	2	30	45	780,000	26,000	17,333	
25/09/2018	5	68.5	102.75	1,200,000	17,518	11,679	
14/06/2018	1	39	58.5	975,000	25,000	16,667	
30/04/2018	2	46	69	1,040,000	22,609	15,072	

<u>הערה</u>- ניתוח השווי למ"ר ברוטו עפ"י העסקאות בטבלה לעיל, נערך בהתאמה למ"ר ברוטו בהתייחס להעמסה של 50% (במס' עסקאות שבטבלה דווח שטח ברוטו הכולל העמסה של כ- 55% ו- 57%).



ד. <u>מגדל לוינשטיין - מנחם בגין 23, תל אביב</u>

המגדל כולל 33 קומות משרדים מעל קומת לובי כפולה בשטח כולל של כ-34,000 מ״ר עילי ושש קומות מרתף חניה בשטח כולל של 23,072 מ״ר.

<u>להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במגדל (מקור: אתר רשות המיסים):</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה
16/02/2020	4	-	84	1,638,000	19,500
27/06/2018	18	2	448	9,082,000	19,536

<u>הערה</u> - יובהר כי המחיר המוצג בטבלה לעיל הינו לאחר ניכוי מקומות חניה לפי 165 אש״ח/מקום.

ה. <u>פרויקט ״מגדלי אלון״ - רח׳ יגאל אלון 94, תל אביב</u>

בפרויקט אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2017, נבנו שני מגדלים בני 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-6 קומות מרתף, בנוסף למבנה ציבורי הכולל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים לשימוש עיריית ת״א. שטח עילי כולל כ-119,000 מ״ר.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט (מקור: אתר רשות המיסים):</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה	הערה
12/01/2020	4		179	3,150,000	17,598	
13/03/2019	29	6	375	7,803,750	17,930	
02/09/2018	4	0	382	5,267,780	13,790	
06/08/2018	18	-	336	5,040,000	15,000	
26/06/2018	13	7	361	6,960,350	16,372	
22/05/2018	9	8	364	8,075,000	18,887	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
28/03/2018	40	15	1,144	22,631,000	17,816	בהתאם לדיווח, המחיר מגלם שטח אחסנה
13/03/2018	19	5	331	5,918,011	15,613	
06/03/2018	11	3	185	3,365,000	15,757	
27/02/2018	10	12	748	14,000,000	16,310	
07/11/2017	15	12	702	12,330,000	15,000	

בתאריכים 04/09/2018 ועד 01/12/2018 נמכרו 20 יחידות משרדיות קטנות בקומה 4 במחיר ממוצע של 23,850 ₪/מ״ר.

<u>הערה</u> - מהמחירים המוצגים בטבלה לעיל נוכו מקומות חניה לפי 150 אש״ח/מקום, למעט מעסקאות משנים 2019-2020, בהם נוכו מקומות חנייה לפי 180 אש״ח, בהתאם למידע הקיים במשרדנו לעניין שווי חניות בפרויקט בשנים אלו.

9.3.2 נתוני דמ"ש והסכמי שכירות לשטחי משרדים

א. בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 26/11/2020, חברת "joytunes" חתמה על הסכם שכירות לשטח של כ- 4,000 מ"ר (שטח מבנה הידוע בשם "בית מונטיפיורי", בשלמות), לפי דמ"ש חודשיים של 100 ₪ למ"ר.

ב. בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 08/09/2020, חברת "proofpoint" חתמה על הסכם שכירות לארבע קומות בשטח של כ- 6,000 מ"ר במגדל המשולש של עזריאלי בתל אביב, לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, כשעפ"י ההערכות דמ"ש החודשיים יעמדו
על כ- 125 ₪ למ"ר.

ג. בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 28/07/2020, חברת "פייסבוק" חתמה על הסכם שכירות ל- 2 קומות (קומות 47-48) בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר במגדל עזריאלי שרונה, כשעפ"י ההערכות דמ"ש החודשיים יעמדו על כ- 150 ₪ למ"ר.

ד. בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 24/02/2020, חברת "rooms" חתמה על הסכם שכירות לשלוש קומות בשטח כולל של 4,500 מ"ר ב"מגדל אקרו נדל"ן", לתקופה של 20 שנה, לפי דמ"ש חודשיים של כ- 80 ₪ למ"ר.

ה. עפ"י חוות דעת שמאית שנערכה לרבעון הראשון של שנת 2019 עבור חברת קרדן נדל"ן, ב"בית קרדן" ברח' מנחם בגין 154 בתל אביב, דמ"ש הממוצעים הינם כ- 89 ₪ למ"ר לחודש, דמ"ש הממוצעים בחוזים שנחתמו ברבעון ראשון 2019 הינם כ- 108 ₪ למ"ר.

ו. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו בשנת 2019, בשני חוזים נפרדים (לכל קומה בנפרד), שטחי משרדים, בקומות גבוהות, ברמת "גמר מעטפת" במחיר של 93-95 ₪/למ"ר. בחוזים מסוף שנת 2017 ומשנת 2018, הושכרו שטחי משרדים, ברמת "גמר מעטפת", בדמי שכירות בטווחים של 80-110 ₪ למ"ר (בהתייחס לקומה במגדל ושטח המושכר).

ז. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, מושכרים שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 12,800 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 118 ₪ למ"ר.

ח. בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 07/02/2018, חברת "בלאק קיוב" חתמה על הסכם שכירות לשטח של 1,100 מ"ר (קומה 26 בשלמות) במגדל "דיסקונט" לתקופה של 5 שנכים לפי דמ"ש חודשיים של 135 ₪ למ"ר (מגלם שימוש בחניות).

ט. בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקר", מיום 04/02/2018, חברת "גרטנר" חתמה על הסכם שכירות לכלל שטחי המשרדים בפרויקט "רוטשילד 17" לתקופה של 10 שנים לפי 110 ₪ למ"ר/ חודש בגמר "מעטפת". בניין המשרדים כולל כ-1,800 מ"ר בבינוי של 4 קומות, בנוסף 10 מקומות חניה.

י. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין מסחר ומשרדים על ציר מנחם בגין, הושכרו במהלך שנת 2017 שטחי משרדים בדמ"ש בטווח של 80-100 ₪ /למ"ר לחודש (דמ"ש ממוצעים של כ- 86 ₪/מ"ר לחודש). בנוסף, שטחי מחסנים מושכרים בדמ"ש ממוצעים של כ- 81 ₪/למ"ר לחודש.

יא. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במגדל משרדים ברח' הארבעה, הושכר שטח של כ- 1,000 מ"ר בקומה גבוהה במגדל, בחוזה ארוך טווח משנת 2017, לפי דמ"ש של 121.5 ₪/מ"ר אקו' לשיווק (מרפסת במקדם חצי) כשעלויות הגמר יחולו על השוכר.

9.3.3 נתוני דרישה

א. נתוני דרישה למכר

מקור מודעה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מבוקש למ"ר	הערה
פסגות יועצי נדל"ן	מתחם חסן עראפה	200-1200	13,000	משרדים בשטחים שונים בגמר מעטפת
נת"מ	צמוד לתחנת רכבת ההגנה	1,100	22,727	בניין משרדים עצמאי בגמר מלא + חניה

ב. נתוני דרישה לדמ"ש (מקור: "אתר נת"מ")

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקשים למ"ר	הערה
דרך מנחם בגין	106	לא מצוין	123	גמר מלא
מגדל WE	520	קומה גבוהה	135	גמר מלא. המחיר כולל ריהוט מלא
דרך מנחם בגין	357	קומה גבוהה עם נוף לים	108	גמר מלא
מגדל רסיטל	265	לא מצוין	90	גמר מעטפת

9.3.4 סקרים

א. בהתאם לסקר שוק הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, שנערך ע"י חברת 'cbre', לרבעון הרביעי של שנת 2020, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים בעיר תל אביב הינם בגבולות 95 ₪/ מ"ר. שיעור התפוסה הממוצע הינו כ- 93%.

ב. בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2020, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים, עולים, בין היתר, הנתונים הבאים:

אזור	מגדלי Class A			מגדלי Class B		
	דמ"ש למשרדים בש"ח/מ"ר	דמי ניהול בש"ח/מ"ר	שיעור תפוסה	דמ"ש למשרדים בש"ח/מ"ר	דמי ניהול בש"ח/מ"ר	שיעור תפוסה
ציר מנחם בגין	114	21.47	97.44%	67.92	20.33	91.23%
יגאל אלון	119	17.57	94.52%	67.83	18.46	90.97%

ג. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון השני של שנת 2019, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בציר יגאל אלון הינם בגבולות 109 ₪/מ"ר. בציר מנחם בגין דמ"ש הינם בגבולות 115 ₪/ מ"ר.

9.3.5 **<u>קביעת שווי למ"ר משרדים בנויים במגדל (שלב ב')</u>**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט, טיוטת הסכם מכר למגדל בשלמות המתוכנן להיבנות בחלק הדרומי של החלקה והסכמי מכר ושכירות ממגדל המשרדים הבנוי בשלב ב', נקבע על ידינו שווי ממוצע לשטחי המשרדים הבנויים בקומות השונות במגדל, בגבולות של כ- 13,200 ₪/מ"ר בגמר מעטפת (מגלם דמ"ש של כ- 82.5 ₪ /מ"ר).

9.3 <u>עסקאות מכר ונתוני שכירות לשטחי מסחר</u>

9.3.1. <u>נתוני מכר לשטחי מסחר בנויים</u>

(א) בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, בתאריך 03/09/2018 נמכר שטח מסחרי של 1,580 מ"ר ברוטו + 3 מקומות חנייה, בפרויקט מגדלי אלון, בסכום של 39,842,000 ₪. ממידע שהובא לידיעתנו, שווי מקום חנייה בעסקה לפי כ- 180 אש"ח. ניתוח התמורה (בניכוי 3 מקומות חנייה) מגלם שווי של כ- 25,000 ₪/מ"ר מסחר.

(ב) <u>להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר באזור דרום ת"א בהיעדר נתונים בסביבת הנכס נשוא השומה (מקור: אתר רשות המיסים):</u>

מיקום	תאריך	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	הערות
יצחק שדה 34	20/06/2019	43	700,000	16,279	
אנילביץ'	12/08/2018	149	3,300,000	22,148	
טברסקי 15	23/07/2018	221	4,150,000	18,778	
בן אביגדור 1	18/04/2018	110	1,550,000	14,091	אולם מסחרי
שטיבל 10	11/04/2018	117	2,200,000	18,803	אולם מסחרי
המסגר 34	01/02/2018	900	14,900,000	16,556	

9.3.2. <u>נתוני דמ"ש ודרישה לשטחי מסחר</u>

(א) בהתאם למידע אשר הובא לידיעתנו, אולמות תצוגה לרכבים ברחוב המסגר מושכרים לפי כ-100 ₪/מ"ר, בבניין מסחר ומשרדים בסמיכות לרכבת ארלוזורוב - לפי 160 ₪ למ"ר לכ- 1,000 מ"ר, באזור תעשיה הרצליה פיתוח לפי 180 ₪/מ"ר לשטח של כ-350 מ"ר, באזור תעסוקה בסמוך לר"ג – לפי כ- 190-220 ₪/מ"ר לשטחים בקומת קרקע ולפי כ-95-110 ₪/מ"ר לשטחים בקומה ראשונה.

(ב) בחוות דעת שנערכה ל"אדגר ביזניס סנטר", למועד הקובע 31/12/2019, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי שטחים מסחריים בהיקף של 1,006 מ"ר מושכרים בדמ"ש בטווח של 77 - 122 ₪/מ"ר (להוציא שוכר אחד אשר משלם 180 ₪ למ"ר לחודש). דמ"ש ממוצעים הינם כ- 105 ₪/מ"ר לחודש.
<u>הערה</u> – הנכס הנ"ל הינו במיקום נחות לנשוא השומה.

(ג) בהתאם לדיווח בדוחות הכספיים של שנת 2019 של חברת "גבאי מניבים ופיתוח בע"מ", בבניין "בית אנגל", יגאל אלון 88 תל אביב, דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 91 ₪ למ"ר לחודש.

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

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו, בחוזים משנת 2019, חנויות בשטחים קטנים של 70-50 מ״ר, בטווח מחירים של כ- 258-212 ₪/למ״ר. בנוסף, בחוזים מסוף שנת 2017 ושנת 2018 הושכרו שטחים בפירוט כדלקמן:
שטחי מסחר בשטח של 40-170 מ״ר הושכרו לפי דמ״ש שבגבולות 163-207 ₪/מ״ר. חנות נוספת המשמשת כחנות עוגן בשטח של כ- 430 מ״ר הושכרה לפי 120 ₪/מ״ר, ואולם תצוגת לסוכנות רכב, בשטח של 1,150 מ״ר הושכר לפי 145 ₪/מ״ר. עוד יצוין כי בהתאם לטיוטות הסכמי שכירות הנמצאים במו״מ מתקדם ואשר הובאו לידיעתנו, שטח מסחרי של 76 מ״ר יושכר לפי דמ״ש של 150 ₪/מ״ר, ושטח נוסף של 68 מ״ר יושכר לפי דמ״ש של 200 ₪/מ״ר. יובהר כי פערי המחירים נובעים, בין היתר, בשל פחת תכנוני הקיים ביחידה. נערכה בדיקה בסוף שנת 2020 ונמסר כי אין שינוי בנתוני השכירות בבניין.

(ה) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, מושכרים נכון לשנת 2020, שטחי מסחר בקומת הקרקע כדלקמן:
יחידת מסחר בשטח של 66 מ״ר מושכרת לפי 91 ₪/מ״ר, ויחידה נוספת הכוללת שטח מסחרי של 400 מ״ר מושכרת לפי דמ״ש של 97 ₪/מ״ר.

9.3.3. <u>נתוני סקר לשטחי מסחר</u>

בהתאם לסקר שוק הסוקר את שוק המסחר והמשרדים ברחבי הארץ, שנערך ע״י חברת 'cbre', לרבעון הרביעי של שנת 2020, עולה, בין היתר, כי דמ״ש חודשיים ממוצעים לשטחי מסחר בעיר תל אביב הינם בגבולות 116 ₪/ מ״ר. שיעור התפוסה הממוצע הינו כ- 90%.
<u>הערה</u> - הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

9.3.4. **<u>קביעת שווי למ״ר מסחר בשלבים א' ו- ב'</u>**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לאופי ומיקום הפרויקט, השקעות והתאמות שבוצעו באולמות תצוגת רכב, גובה פנים וחשיפה, נקבע על ידינו שווי לשטחי המסחר הבנויים כדלקמן:
<u>לאולמות תצוגה בקומת קרקע</u> - 31,000 ₪/מ״ר (מגלם דמ״ש של 175 ₪ /מ״ר).
<u>לאולמות תצוגה בקומות עליונות</u> - 19,500 ₪/מ״ר (מגלם דמ״ש של כ-110 ₪/מ״ר) .
<u>למסעדות</u> - נקבע על ידינו שווי ממוצע של 18,000 ₪/מ״ר. משקף שווי של כ- 21,500 ₪/מ״ר למסעדה בקומת הקרקע במבנה מערבי ושווי של כ- 16,000 ₪/מ״ר למסעדה בקומה 3 במבנה מזרחי.
<u>לגג פתוח לתצוגה במבנה מזרחי</u> - נקבע על ידינו שווי של 2,900 ₪/מ״ר.

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

9.4 נתוני השוואה למלונאות:

9.4.1. נתוני מכר לשטחי מלונאות וניתוח שווי לחדר בתל אביב:

(א) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 3/4/2019, חברת המלונות אפריקה ישראל רכשה את מלון הבוטיק "אינדיגו" הממוקם ברחוב אהליאב 5, מתחם הבורסה ברמת גן. המלון שנפתח לפני כ- 4 שנים ומשרת בעיקר אנשי עסקים כולל 92 חדרים ונמכר בתמורה של כ- 115 מיליון ₪. העסקה משקפת כ- 1.25 מיליון ₪ לחדר.

(ב) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 25/2/2019, מלון "ג'קוב סמואל" הכולל 22 חדרים + מסעדה הממוקם ברחוב ארלוזורוב 19 פינת דיזנגוף 197, נמכר בתמורה של כ- 45 מיליון ₪ בעסקת מניות. בניכוי החלק המיוחס למסעדה כ- 10.8 מיליון ₪, משקף מחיר של כ- 1.55 מיליון ₪ לחדר.

9.4.2. נתוני דמ"ש לשטחי מלונאות בתל אביב

(א) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין בן 3 קומות לאחר שיפוץ ושימור הממוקם ברח' יבנה בתל אביב, הושכר בשלמותו לשימוש מלונאי לפי דמ"ש חודשיים של 118 ₪/מ"ר

(ב) מחוות דעת שמאית שנערכה לקניון עזריאלי ונכללה בדוחות הכספיים של חברת "עזריאלי בע"מ" ליום 31/12/2017, עולה כי במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל-אביב, מלון הכולל 273 חדרים, בשטח להשכרה של 18,000 מ"ר על פני 13 קומות, מושכר בחוזה המסתיים בחודש אוקטובר 2020 (כשלאחר תקופה זו עומדות לשוכר שתי אופציות בנות 6 ו-7 שנים פחות חודש) לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 66 ש"ח/מ"ר. המלון הושכר ברמת "מעטפת", כשעבודות הגמר בוצעו ע"י השוכר.

9.4.3. **ניתוח שווי למ"ר מבונה למלונאות:**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס, בין היתר, למיקום ואופי הפרויקט, נקבע על ידינו דמ"ש חודשיים ראויים של 85 ₪/מ"ר ברמת גמר "מעטפת" לשימושי מלונאות, המגלם שווי למ"ר בסכום שבגבולות 13,600 ₪. ניתוח שווי למ"ר מבונה מגלם כ- 4,000 ₪ למ"ר ברוטו.

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

9.5 נתוני שווי למקומות חניה

9.5.1 נתוני שווי מקומות חניה שנמכרו / הושכרו בשלב א' ו- ב של הפרויקט

א. 164 מקומות חניה במגדל נמכרו בשתי עסקאות מכר לפי 100,000 ₪/מקום. יובהר כי החניות נמכרו בשלבי בנייה ראשוניים של המגדל (מחירי פריסייל).

ב. 108 מקומות חניה בפרויקט הושכרו לפי 800 ₪/מקום, בהסכם עם חברת ד.מ.ר, מבעלי הזכויות בנכס.

ג. 123 מקומות חניה בפרויקט הושכרו לפי 1,000 ₪/מקום.

ד. 20/37 (תלוי אופציה) מקומות חניה בפרויקט הושכרו לפי 900 ₪/מקום.

9.5.2 נתוני שווי מקומות חניה בעיר תל אביב (נתוני מכר ודמ"ש)

א. בחוות דעת שנערכה ל"אדגר ביזנס סנטר", למועד הקובע 30/06/2020, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס ולצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, נקבע שווי למקום חניה במגדל של 100,000 ₪. בהתאם לנתונים הקיימים במשרדנו, מקומות חניה במגדל מושכרים בדמ"ש חודשיים של כ- 600 ₪ למקום חניה לחודש.

ב. בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה למועד הקובע 30/06/2020, לצורך קביעת השווי ההוגן של בניין מסחר ומשרדים הידוע בשם "בית אנגל", הממוקם בציר יגאל אלון, עולה, בין היתר, כי מקומות חניה בבניין מושכרים בדמ"ש ממוצעים של 635 ₪/מקום.

ג. בחוות דעת שנערכה לקניון " TLV Fashion Mall", למועד הקובע 30/06/2020, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, נקבע שווי מקום חניה ל- 170,000 ₪.

ד. 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.

ה. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, בקרבת נשוא השומה, דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי הינם בטווח של כ- 715-830 ₪/מקום[24], כולל דמי ניהול וארנונה. דמי שכירות למקום שמור הינם כ- 1,080-1,500 ₪/מקום בהתאם למפלס החניה המושכרת.

[24] תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במספר המקומות המושכרים על-ידי אותו שוכר.

9.5.3 סקר נת"מ לדמ"ש למקומות חניה בתל אביב

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון הראשון לשנת 2020, 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:

א. במבני משרדים מסוג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:

בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-975 ₪/מקום חניה.

בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,127 ₪/מקום חניה.

ב. במבני משרדים מסוג "Class B" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:

בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-625 ₪/מקום חניה.

בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-737.5 ₪/מקום חניה.

קביעת שווי למקום חניה

בהתאם לנתוני ההשוואה ועל סמך עסקאות מכר והסכמי שכירות למקומות חניה בפרויקט נשוא השומה, שווי למקום חניה בקומות המרתף של מגדל המשרדים הבנוי (שלב ב'), נקבע על ידינו לסכום בטווח שבגבולות 155,000 ₪/מקום פנוי[25].

[25] בהתייחס להיקף חניות והעובדה כי טרם הושכרו.

8.6 נתוני השוואה למגורים

9.6.1. עסקאות מכר לדירות במגדלי מגורים בתל אביב

(א) מגדלי גינדי "upper house"

הפרויקט מתוכנן על מגרש בשטח של 9.6 דונם, סמוך להיכל מנורה, וצפוי לכלול כ- 708 יח"ד ב- 2 מגדלים בני 30 קומות.

בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 2.10.2019, קרן מגוריט רכשה 55 דירות בפרויקט, בעלות כוללת של 137 מיליון ₪ כולל מע"מ (כולל 35 מקומות חניה תת"ק לפי שווי של 107 אש"ח למקום חניה).

כמו כן בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר" מיום 09.12.2019, מימשה קרן מגוריט אופציה לרכישת 55 דירות נוספות בפרויקט ובכך השלימה רכישה של 110 דירות בפרויקט בסך כולל של 268 מיליון שקל, כך לפי דיווח החברה לבורסה.

בנוסף מצוין בכתבה כי, הנ"ל משקף שווי ממוצע ליח"ד של כ- 2.42 מ' ₪ וכ- 33,600 ₪ למ"ר בנוי דירתי.

להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה:

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
17/12/2020	16	-	84	3,125,396	37,207
15/12/2020	20	-	84	3,405,396	40,540
15/12/2020	27	-	72	2,940,396	40,839
09/12/2020	25	-	79	3,155,396	39,942
01/12/2020	19	-	55	2,228,896	40,525
01/12/2020	17	-	84	3,150,396	37,505
29/11/2020	25	-	54	2,370,896	43,905
19/11/2020	17	-	55	2,343,896	42,616
19/11/2020	22	-	54	2,177,896	40,331
19/11/2020	23	-	54	2,331,905	43,183
12/11/2020	19	-	55	2,331,905	42,398
05/11/2020	16	-	55	2,304,419	41,899
16/09/2020	20	-	55	2,322,471	42,227
08/09/2020	10	-	72	2,163,500	30,049
08/09/2020	20	-	50	2,278,896	45,578
01/09/02020	19	-	54	2,138,896	39,609



(ב) <u>מגדלי EAST &</u>

הפרויקט מתוכנן בתחום חלקה 105 בגוש 7094, מזרחית למחלף השלום, סמוך למגדל TOHA, וצפוי לכלול שני מגדלים- מגדל בן 40 קומות למגורים בלבד ומגדל בן 33 קומות המשלב מגורים בקומות העליונות מעל למסחר ומשרדים.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה:</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
13/12/2020	23	-	125	4,482,000	35,856
03/12/2020	6	-	57	2,297,000	40,298
25/11/2020	13	-	78	2,872,170	36,823
18/11/2020	16	-	101	3,576,390	35,410
16/09/2020	20	-	90	3,694,600	41,051
22/07/2020	16	-	89	3,566,000	40,067
17/06/2020	7	-	57	2,294,820	40,260
07/06/2020	31	-	118	4,418,350	37,444
15/03/2020	27	-	126	4,741,360	37,630
03/03/2020	36	-	126	4,822,841	38,277
01/03/2020	13	-	78	2,813,000	36,064
26/02/2020	15	-	90	3,464,350	38,493
26/02/2020	20	-	76	2,967,900	39,051
26/02/2020	8	-	90	3,460,380	38,449
24/02/2020	25	-	78	3,069,000	39,346
14/11/2019	17	-	71	2,694,660	37,953

(ג) <u>מתחם גינדי TLV- רח' החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין, תל אביב יפו</u>

הפרויקט ממוקם בגוש 7104, חלקות 289, 290 ו- 273, כולל 10 בנייני מגורים בני 14 קומות סביב גינה ציבורית בשטח של כ-9 דונם הכוללים 722 יח"ד, 4 מגדלי מגורים בני 43 קומות הכוללים כ-1,140 יח"ד, קניון בן שתי קומות בשטח עיקרי של 27,900 מ"ר ושטח לשיווק ברוטו של כ-32,500 מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ-12,000 מ"ר, בניין מגורים נוסף בן 14 קומות מעל חזית מסחרית הכולל 55 יח"ד וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ-100,000 מ"ר וכ-2,556 מקומות חניה.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה:</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח
24/12/2020	31		120	5,762,173	48,018
21/12/2020	11		81	3,100,000	38,272
21/12/2020	37		120	5,884,000	49,033
20/12/2020	32		85	4,132,000	48,612
17/12/2020	26		85	4,070,000	47,882
10/12/2020	5	1	97	4,300,000	44,330
10/12/2020	28		142	6,786,041	47,789
26/11/2020	32		120	5,367,307	44,728
25/11/2020	27		120	5,655,000	47,125
24/11/2020	28		80	3,600,000	45,000
22/11/2020	11		50	2,400,000	48,000
22/11/2020	25		90	3,975,000	44,167
06/11/2020	46		196	8,000,000	40,816
05/11/2020	45		101	4,855,000	48,069
03/11/2020	29		85	3,954,000	46,518
28/10/2020	39		120	5,500,000	45,833
28/10/2020	16		95	4,085,000	43,000
21/10/2020	43		140	7,250,000	51,786
20/10/2020	38		85	4,220,000	49,647
15/10/2020	20		74	3,300,000	44,595
11/10/2020	39		102	4,815,000	47,206

(ד) <u>פרויקט "ICE TEL AVIV"</u>

הפרויקט ממוקם בשכונת פלורנטין על גבול נווה צדק, כולל שני בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל 121 יחידות דיור, שצ"פ, מבני ציבור וחניון תת קרקעי.

<u>להלן עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחרונה:</u>

תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח ללא חניה
17/12/2020	3	-	107	4,250,000	39,720
17/12/2020	6	-	110	3,600,000	32,727
19/11/2020	7	-	55	2,570,000	46,727
11/11/2020	5	-	107	4,458,000	41,664
03/11/2020	10	-	83	3,785,000	45,602
05/08/2020	7	-	83	3,635,000	43,795
05/08/2020	9	1	107	4,888,888	43,821
04/08/2020	3	-	109	4,170,000	38,257
02/07/2020	10	-	102	4,700,000	46,078
16/06/2020	3	-	56	2,590,000	46,250
01/04/2020	7	-	56	2,580,000	46,071

<u>הערה</u> – מיקום הפרויקט הנ"ל עדיף על מיקום נשוא השומה מחד. מאידך, דירות המגורים בפרויקט נשוא השומה ייבנו בקומות העליונות במגדל.

9.7 **<u>ריכוז ניתוח נתוני השוואה ביחס לשימושים השונים לשלב ג'</u>**

בהתייחס לניתוח נתוני השוואה כמפורט לעיל, נקבע על ידנו ערכי שווי למ"ר מבונה לשיווק לשימושים השונים במתחם (כמו גם בהתייחס להפחתה נדרשת להיקף השטחים), כדלקמן:

למגורים - 12,000 ₪/למ"ר "פלדלת" (בהתייחס לקומות עליונות בבניין מעורב)

למשרדים - 4,000 ₪/למ"ר ברוטו

למסחר - 6,000 ₪/למ"ר לשיווק (עיקרי בתוספת 15% העמסה)

למלונאות - 4,000 ₪/למ"ר ברוטו

10. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

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

10.1 נשוא השומה - חלקה 282 בגוש 6977 (מתחם משנה צפוני ומתחם משנה דרומי), רחוב החרש 18, 20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל-אביב. בתחום המתחם הצפוני בנוי ואוכלס שלב א' של הפרויקט הכולל 6 קומות מרתף ומעליהם שני מבני תצוגה / שירותי רכב ומעל מבנה מערבי, ולקראת אכלוס, שלב ב' של הפרויקט המהווה מגדל בן 30 קומות לשימושי משרדים (לקראת קבלת טופס 4).
בחלק הדרומי של המתחם מתוכנן שלב ג' של הפרויקט[26] עפ"י זכויות בניה מוקנות בתב"ע תא/מק/4086 (הוחל בהליך תכנון מפורט לשטחי המגדלים).

10.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה - דרום העיר תל-אביב בצמוד לעורקי תחבורה מרכזיים עם חשיפה רחבה ונגישות מהירה ונוחה לנתיבי איילון. האזור מאופיין, בעיקרו, בבניינים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה בשימושים הכוללים מסחר, תעשיה ומלאכה, משרדים ומגורים. מערבית לנשוא השומה (רחוב הרכבת 58) מגדל משרדים חדיש הידוע בשם "מגדל אלקטרה". בסמיכות, מדרום מערב, מתחם "התחנה המרכזית החדשה" ודרומית למתחם (כ- 500 מ' בקו אווירי) ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה".
בצמוד ממזרח לנשוא השומה ומדרום למתחם החרש כביש גישה לפרויקט המקשר גם בין רחוב לה גווארדיה לרחוב החרש שיקשר בעתיד גם בין רחוב לה גווארדיה לתחנת הרכבת "ההגנה".

10.3 <u>שטח הקרקע ושלבי הפרויקט</u> - החלקה בשטח קרקע כולל של 11,561 מ"ר (לאחר איחוד החלקות הקודמות 276 ו- 266 לחלקה אחת עפ"י תצ"ר, ראה סעיף 5.1.7).
כאמור, שלב א' של הפרויקט במסגרתו נבנו קומות המרתף במתחם הצפוני ושני מבני אולמות תצוגה מאוכלס ומושכר כאולמות תצוגה לרכבים, שלב ב' המהווה את מגדל המשרדים מעל המבנה המערבי נמצא לקראת אכלוס ושלב ג' הכולל יתרת זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע חדשה תא/מק/4086 נמצא בשלבי תכנון (הוכנה תכנית עיצוב, פרוגרמה אדריכלית, כמפורט בסעיף 5.2.3,).

10.4 מצב תכנוני- תב"ע נקודתית תא/4086 קובעת זכויות בניה בחלקה של כ- 147,967 מ"ר ברוטו עילי לשימושי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור. במתחם משנה צפוני נבנו שלב א' ו- ב' של הפרויקט בשטח ברוטו עילי של כ- 44,849 מ"ר (עפ"י תכנית שינויים, כמפורט בסעיף 5.3.6). יתרת השטח מיוחס לשלב ג' כשלאחרונה הוכנה תכנית עיצוב (טרם אושרה) ופרוגרמה אדריכלית לניצול הזכויות, כמפורט בסעיף 5.2.3. יובהר כי הפרוגרמה נערכה לצורך ניצול זכויות בניה הכוללות ניוד זכויות עיליות של כ- 11,132 מ"ר עילי לקומות המרתף וזאת לאור התניית מוסד פיננסי המצוי בטיוטת הסכם לרכישת מגדל אחד. יובהר כי היות ואין וודאות כי הסכם מכירת המגדל תתקיים, וגם אין וודאות לאישור הגדלת כמות החניות תוך ניוד זכויות למרתף וזאת לאור הקטנת תקן חניה, אומדן השווי נכון למועד הקובע, נערך עפ"י פרוגרמה אדריכלית מותאמת לניצול מלוא השטחים העיליים, כמפורט בסעיף 5.2.3 (ג).
בנוסף, נמסר ע"י האדריכל יונתן מילנר, ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", המטפל בפרויקט, כי נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון לקומות המרתף במתחם הדרומי והוחל בהליך תכנון מפורט לשטחי המגדלים.

[26] קיימת תכנית עיצוב בשלבי אישור בוועדה המקומית והוגשה בקשה להיתר חפירה ודיפון לקומות המרתפים.

בנוסף, נמסר ע"י החברות כי בוצעו השקעות בגין תכנון ויועצים להגשת תכנית בקשה להיתר כאמור, באומדן השווי הובאה בחשבון תוספת לשווי בגין השקעות אלה.
התייחסות להיטל השבחה בגין ניצול הזכויות במתחם משנה דרומי, ראה סעיף 5.2.4.

10.5 מצב משפטי - בעלות פרטית בחלקים שווים [50% חב' ויתניה ו- 50% חברת נכסי ד.מ.ר (1995)], עם הסכם שיתוף פעולה שנחתם בין החברות, בו, בין היתר, נקבע מנגנון שכירות מבני התצוגה שיושכרו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר (ראה סעיף 6.2.1). אומדן השווי נערך ל- 100% מהזכויות במתחם משנה צפוני ודרומי, למעט שטחים במגדל שלב ב' שנמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה.

- השטחים המושכרים ל"דלק מוטורס" כפי שהוצג בפנינו (כמפורט בסעיף 6.6.2), כדלקמן:

קומה	שטח ברוטו במ"ר	הערות
קרקע - תצוגה	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עליונות + גלריות + טכני - תצוגה	5,603	שטח של כ- 2,597 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,006 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ	**7,055**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

- כאמור, במגדל המשרדים נמכרו 7 קומות בשלמות. להלן יתרת שטחים לשיווק לשימושי מסחר ומשרדים, בניכוי השטחים שנמכרו לצדדים שלישיים (כמפורט בסעיף 6.6.4):

סוג	שטח לשיווק	הערות
מסחר	606	שטח קונטור + 10% העמסה
שטחי משרדים מושכרים (קומות 4-6, 18-19 ו- 27-33)	15,410	
משרדים שטח פנוי (קומות 3 ו- 7-17)	**15,113**	שטח "קונטור" כולל העמסת חלק יחסי בלובי וטכני

- מתנהל מו"מ למכירת מגדל משרדים מתוכנן בחלק המזרחי של המתחם הדרומי, ראה סעיף 6.6.

10.6 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

10.7 לאור אופי הפרויקט, אומדן השווי נערך בהתייחס לשלושה מרכיבים כדלקמן:

10.7.1. שלב א' של הפרויקט- לאור העובדה כי שלב א' של הפרויקט (שני מבני אולמות תצוגה ומרתפים הכוללים חניות ושטחי אחסנה) אוכלס ומושכר בשכירות חופשית, אומדן השווי נערך בהתייחס לשני מרכיבים, כדלקמן:

- שווי אולמות התצוגה המושכרים ל"דלק מוטורס"- היות ואולמות התצוגה מושכרים בחוזה ארוך טווח לתקופה של 20 שנים שהחלה באפריל 2018, אומדן השווי לתקופת השכירות עפ"י הסכם בין הצדדים (ראה סעיף 6.7.2) נערך בגישת היוון ההכנסות בשיעור היוון ראוי (שיעור היוון משוקלל של כ-7.15% : 6.75% להכנסות תואמות דמ"ש ראויים ו-7.75% ליתרת הכנסות), בניכוי תשלום ביטוח ע"ח המשכירות. בתום תקופת השכירות, הובא בחשבון שווי למ"ר מסחר/תצוגה על בסיס נתוני השוואה/היוון דמ"ש ראויים על בסיס נתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.
- חניון הפרויקט- אומדן השווי לחניות המושכרות לדלק מוטורס ולשתי חברות נוספות נערך עפ"י גישת היוון הכנסות, בשיעור היוון ראוי, כשיתרת החניות ומחסנים עפ"י נתוני שכירות/השוואה, תוך דחיה של כחודשיים עד לאכלוס (למעט החניות המושכרות לדלק מוטורס, ללא דחיה, ו- 35 חניות בטיוטת הסכם שכירות לקראת חתימה, דחייה של שנה לגרייס). הובא בחשבון ניכוי הפסד כלכלי לחניות שהושכרו לדמר עד לתום ההסכם (בהתייחס ל-20 שנה).
  מחסנים על בסיס נתוני השוואה/שכירות, לשטח לאופניים הובא בחשבון היוון תקבולי שכירות לתקופת שכירות בסיסית.

10.7.2. שלב ב' של הפרויקט- לאור העובדה כי שלב ב' של הפרויקט- מגדל המשרדים מעל מבנה מערבי, לקראת קבלת טופס 4, והיות ונמכרו שטחי משרדים במגדל והושכרו שטחים נוספים, אומדן השווי נערך בהתייחס לשווי המגדל כגמור ומושלם ברמת "גמר מעטפת" / "גמר מלא" לשטחים המושכרים, עפ"י גישת היוון הכנסות/השוואה, בביצוע התאמות נדרשות ודחייה מינורית לאכלוס (קבלת טופס 4).
שווי שטחי המסעדות נקבע עפ"י גישת היוון הכנסות/השוואה, בביצוע התאמות נדרשות ובדחייה להשכרתן.

10.7.3. שלב ג' של הפרויקט- באומדן שווי שלב זה הובא בחשבון יתרת זכויות בניה לניצול עפ"י פרוגרמה אדריכלית בביצוע התאמות לזכויות בניה עפ"י תב"ע תא/מק/4086 [כמפורט בסעיף 5.2.3 (ג)], בניכוי הזכויות שנוצלו בשלב א' + ב', בהתייחס להתפלגות השימושים השונים עפ"י הפרוגרמה והתב"ע ובניכוי מטלה ציבורית החלה עפ"י התב"ע.
הובא בחשבון באומדן השווי תוספת השקעות בגין תכנון ויועצים עפ"י דיווח החברה.

10.7.4. <u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לשלושת השלבים:</u>

(א) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב א' של הפרויקט:</u>

1. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון וחשיפה רחבה למבני התצוגה, כשחשיפה זו לאופי השימוש הינה ייחודית ומשמעותית.
2. הובא בחשבון כי מבני התצוגה / שירותי רכב נבנו כמבנים ייעודיים תוך השקעות ייעודיות וייחודיות להתאמתם לאולמות תצוגה לרכב, כולל, בין היתר, מפתחים רחבים, גובה פנים בקומות של כ- 6 מ' (לפני הנמכה בגין גמר), עמידה בעומסים כבדים, מעליות לרכב בין הקומות וכיוצ"ב - קביעת דמ"ש ראויים בתום הסכם, על בסיס נתוני שכירות לאולמות תצוגה ברחבי גוש דן בביצוע התאמות נדרשות.
3. מקומות חניה- הובאו בחשבון סך מקומות חניה עפ"י תשריטי היתר בניכוי חניה תפעולית ומקומות חניה אקו' שנמכרו - 626 מקומות (ללא חניה תפעולית), בחלוקה ל- 604 חניות רגילות (כולל 12 נכים) ו- 11 כפולות. אומדן השווי נערך בהתייחס לחניות בהיתר כשניתן מקדם אקו' לחניות כפולות ולחניות נכים, כדלקמן:
לחניות רגילות- מקדם 1, לחניות נכים- מקדם 0.7, לחניות כפולות- מקדם 1.5.
סה"כ חניות אקו' בחניון - 617. בניכוי 162 חניות אקו' שנמכרו (164 בפועל), יתרת חניות אקו' לשיווק - 455 אקו, מתוכן הושכר 304 חניות אקו (יתרת פנוי - 151 אקו).
4. הובא בחשבון לחניות המושכרות היוון דמ"ש ראויים בשיעור היוון ראוי ולחניות הפנויות היוון דמ"ש על בסיס נתוני השכירות/השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.
לחניות המושכרות לדמר ניכוי הפסד כלכלי עד לתום השכירות (דמ"ש נמוכים מראויים).
למחסנים שווי לפי שטח קונטור (674 מ"ר) עפ"י נתוני שכירות/השוואה. לשטח אופניים (217 מ"ר, כ-253 מ"ר שיווק) בשל אופי השימוש, היוון תקבולי שכירות, לתקופת שכירות בסיסית בלבד.
5. באומדן השווי הובא בחשבון תקבולי הכנסות מהשטחים המושכרים לחב' ד.מ.ר עד לתום תקופת השכירות.
6. לאור הסכם שיתוף בין החברות לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.
7. נתוני השוואה לשימושים השונים, כמפורט בפרק 9 לחוות הדעת.

8. שיעור היוון - מצ"ב (כנספח לדו"ח) סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות. עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 10/11/2020 למחצית הראשונה של שנת 2020, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

- נכסי משרדים - 7%
- נכסי מסחריים - 6.9%
- נכסי תעשיה ומלאכה - 6.9%

בהתייחס לאמור לעיל, ולעסקאות תשואה שבוצעו בשנה האחרונה (ראה נספח מצורף), כמו גם לשטח הבניין ואופי השימושים המותרים, נקבע שיעור היוון לשטחי החניות והאחסנה המושכרים של 6.75%/7%, למעט חניות שהושכרו לשוכר ד שהובאו בחשבון בשיעור היוון של 7.5% (דמ"ש גבוהים), כמו גם, לחניות פנויות - 7% ולשטחי אחסנה פנויים - 8%.

אומדן שווי אולמות התצוגה עפ"י גישת היוון הכנסות נערך לתקופת השכירות תוך היוון תקבולי שכירות (הגבוהים מדמ"ש ראויים) בשיעור היוון משוקלל של כ-7.15% (וזאת בשל אופי השוכר ומשך תקופת השכירות), כשבתום תקופת השכירות שווי שוק עפ"י עסקאות השוואה/היוון דמ"ש ראויים.

(ב) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ב' של הפרויקט:</u>

1. <u>שטחים לשיווק ללא שטחים שנמכרו/הושכרו</u>

הובא בחשבון התפלגות שימושים למסחר- [שתי יחידות מסחריות בשטח לשיווק של כ- 240 מ"ר וכ- 366 מ"ר (כולל העמסה של 10%)]
ולמשרדים- קומות 3 ו- 7-17 בשטח לשיווק של 15,113 מ"ר.

2. לשטח המושכר לשוכר ג- הובא בחשבון היוון דמ"ש עפ"י הסכם, תוך התאמת שטח לשיווק (שטח "קונטור" + העמסות), ללא שינוי דמ"ש המצוינים בהסכם, בניכוי יתרת עלויות לגמר מלא. בשלב זה לא הובאו בחשבון הכנסות בגין רווח, כמו גם תוספת דמ"ש בגין ריהוט (מנגד, לא הופחתו השקעות בריהוט).

3. לשטח קומות עליונות המושכרות לשוכר ד- היות ושטח בהסכם השכירות גבוה משטח קונטור הקומות בתוספת העמסה, כמו גם, דמ"ש בהסכם גבוהים מראויים, אומדן השווי לתקופת ההסכם נערכה תוך היוון דמ"ש לפי שטח ודמ"ש בהסכם שכירות, כשבתום תקופת השכירות היוון דמ"ש ראויים, לפי שטח "קונטור" בתוספת העמסה, בשיעור היוון ראוי (בין היתר תוך בחינת שווי על בסיס עסקאות מכר, בהתאמות נדרשות).

4. לשטח בגינו מתנהל מו"מ מתקדם לקראת חתימה עם שוכר ד- היות ושטח בטיוטת ההסכם גבוה משטח קונטור הקומות בתוספת העמסה, כמו גם, דמ"ש בהסכם גבוהים מראויים, אומדן השווי לתקופת ההסכם נערכה תוך היוון דמ"ש לפי שטח ודמ"ש בהסכם שכירות, בדחייה של שנה לגרייס, כשבתום תקופת השכירות היוון דמ"ש ראויים (נמוכים מדמ"ש בהסכם), לפי שטח קונטור בתוספת העמסה, בשיעור היוון ראוי. לשטח זה בוצע ניכוי עלויות התאמה עפ"י הסכם.

5. לשטחי המשרדים הפנויים, אומדן דמ"ש נקבעו לפי דמ"ש ממוצעים המגלמים הפרשים בין הקומות (דמש ראויים 85-80 ₪ למ"ר, הובא בחשבון דמ"ש ממוצעים של 82.5 ₪ למ"ר).

6. הובא בחשבון הפחתת דמ"נ לשטחים פנויים כולל חניות לתקופה של שנה, עד לאכלוס.

7. לשטחי המסעדות הובא בחשבון שווי למ"ר על בסיס נתוני השוואה בביצוע התאמות נדרשות. הובא בחשבון דחיה משוערת של כשנה, לצורך אכלוס סופי של שטחי המגדל.

8. הובאה בחשבון הפחתת יתרת השקעות לגמר בנייה (עפ"י דיווח החברה).

9. הובא בחשבון דחייה לאכלוס שטחים של כחודשיים עד לקבלת טופס 4(מקדם 0.99).

10. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת "ההגנה".

11. נתוני השוואה כמפורט בפרק 9 לחוות הדעת.

12. הובא בחשבון כי בחניון הקיים "עודף" חניות בהתייחס לתקן חניה חדש של כ- 247 חניות (מהווה יתרון היות וכיום לא ניתן להקים במגדלים חדשים עפ"י תקן חניה חדש היקף חניות נרחב).

(ג) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ג' של הפרויקט:</u>

1. הובא בחשבון שטחי בניה לשיווק לשלב ג' עפ"י פרוגרמת אדריכל בהתאמות לניצול מלוא זכויות בניה עיליות [כמפורט בסעיף 5.2.3 (ג)].
יובהר כי מתנהל מו"מ שטרם "הבשיל" לכדי עסקה למכירת מגדל משרדים בשלמות למוסד פיננסי, כשבמידה והעסקה תתממש יידרש ניוד זכויות של כ-11,332 מ"ר עילי לקומות המרתף למטרת חניות (כמפורט בפרוגרמה בסעיף 5.2.3 ב).
היות ואין וודאות למועד הקובע כי העסקה תתממש, אומדן השווי נערך בהתייחס לניצול מלוא זכויות בניה עיליות ללא ניוד חלק מהזכויות לקומות המרתף.
כמו כן, נערך על ידינו תחשיב שווי לשלב ג' עפ"י הפרוגרמה האדריכלית הכוללת ניוד זכויות לקומות המרתף, במידה וההסכם ייחתם.

2. הובא בחשבון כי שטחי המגורים ימוקמו בקומות עליונות של המגדל המתוכנן.

3. הובא בחשבון באומדן השווי עלויות תכנון ויועצים (עפ"י דיווח החברה) לצורך תכנית בקשה להיתר לחפירה ודיפון שהוגשה לעירייה ותחילת עבודות על הכנת תכנית היתר.

4. הובא בחשבון ניכוי עלות בניית שטחים ציבוריים המהווים מטלה ציבורית, כמו גם חניות המיוחסות לשטח זה : הובא בחשבון בחישוב העלויות כי כ- 1,200 מ"ר מהשטח ישמש לאולם ספורט בגמר עפ"י דרישות העיריה, כשיתרת השטח למשרדים בגמר מלא (עלות ממוצעת של כ-10,870 ₪/מ"ר לכלל השטחים כולל מע"מ[27]), לחניות כ- 132 אש"ח למקום כולל מע"מ[27].

5. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת "ההגנה".

6. אומדן שווי הזכויות בהתייחס להתפלגות השימושים (מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים), נערך על בסיס פסיקת שמאי מכריע ונתוני השוואה כמפורט בסעיף 9.2.1, בביצוע התאמות נדרשות, כמו גם בהתייחס להיקף השטחים לשיווק.

10.8 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

[27] לא ניתן לנכות מס תשומות בגין מטלה ציבורית.

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

12. <u>תחשיב שומה</u>

12.1 <u>ריכוז נתונים לתחשיב</u>

(א) <u>ריכוז נתונים לשלב א'</u>

סוג	שטח ברוטו	שטחים לשיווק	
קומות מרתף מיוחסות בעיקרן למגדל בשלבי סיום	27,415	חניה אקו' (ללא חניות שנמכרו לצדדים שלישיים) - 617 אקו' (ללא חניה תפעולית) בניכוי 162 אקו' (164 חניות בהסכמים)	455
		אחסנה	674
שטחי תצוגת רכבים בשני המבנים שישמשו את דלק מוטורס	7,055	קרקע אולמות תצוגה	1,452
		קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי (בנוסף, שטח גג פתוח לתצוגת רכבים, בשטח של כ- 393 מ"ר)	5,603

(ב) <u>ריכוז נתונים לשלב ב'</u>

<u>להלן שטח לשיווק בשלב ב', בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים</u>:

מס' קומה בהיתר	שטח ברוטו במ"ר	שטח קונטור קומה כולל העמסה (ללא שטח מרפסות)
3	903 (28)	1,013 (28)
4-6	3,427	3,846
7-19	14,851	16,664
27-33	8,152	9,001
סה"כ	27,333	30,525

בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן:

- **<u>מסעדות</u>**- 2 מסעדות, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 218 מ"ר, והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 333 מ"ר. סהכ -551 מ"ר, לשיווק - 606 מ"ר אקו'.
- **<u>חניות לשיווק</u>**- 455 אקו, מתוכן הושכר 304 חניות אקו' (יתרת חניות פנויות - 151 אקו').
- **<u>מחסנים</u>**- 183 מ"ר מושכר (כולל 93 מ"ר במו"מ מתקדם לקראת חתימה), פנוי - 491 מ"ר. בנוסף הושכר שטח לאופניים של כ-217 מ"ר קונטור (כ-253 מ"ר בהסכם שכירות).

[28] שטח הקומה ברוטו עפ"י היתר הינו כ- 1,142 מ"ר. בחלוקה לשטח משרדים של כ- 903 מ"ר (כולל העמסת שטח גרעין קומתי כמקובל בקומות העליונות) ושטח טכני של כ- 240 מ"ר המהווה חלק משטח ההעמסה לכל קומות המשרדים.

(ג) ריכוז נתונים לשלב ג' (עפ"י פרוגרמה לניצול יתרת זכויות בתב"ע תא/מק/4086)

סוג	שטח לשיווק במ"ר	הערות
מגורים	11,960	שטח "פלדלת" (130 יח"ד) עפ"י תב"ע
משרדים	67,242	שטח ברוטו
מסחר	1,438	שטח ברוטו
מלונאות	11,086	שטח ברוטו. שטח עיקרי - 6,395 מ"ר.
שטחי ציבור	4,570	שטח ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה מטלה ציבורית + חניות עפ"י הנמסר ע"י החברה.
חניה לשטחי ציבור	36	

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



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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

12.2 שווי שלב א' (מרתפים + שטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" במבנה המזרחי והמערבי)

סוג	מספר חניות אקו/ שטח לשיווק במ"ר	שווי חניה / שווי למ"ר בגמר בניה/דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה עד למועד אכלוס (חודשיים למעט שטחים בטיוטת הסכם למון אקטיב)	סה"כ שווי בש"ח	שווי כולל בש"ח	הערות
חניה מושכר לד.מ.ר	108	160,000		17,280,000	1.00	17,280,000		דמש בסך 800 ₪ לחניה בתקופת השכירות
ניכוי הפסד כלכלי בגין הסכם		129,600	6.75%	17.26		1,298,070		מחיר ראוי של 900 ₪ למקום בניכוי 800 ₪ משולם לתקופת השכירות. הפסד כלכלי שנתי של 129,600 ₪.
חניות מושכר לשוכר	124	1,476,000	7.50%	19,680,000	0.99	19,462,332		מגלם כ-160 אש"ח למקום חניה.
חניות לקראת חתימה עם שוכר	35	420,000	7.50%	5,600,000	0.93	5,233,645		דחיה של שנה לגרייס עד 31 בדצמבר 2021
חניות מושכרות לשוכר	37	399,600	6.75%	5,920,000	0.99	5,854,523		מגלם כ-160 אש"ח . בוצעה דחיה נוספת לגרייס
יתרת חניות לשיווק (בניכוי 182 חניות אקו' שנמכרו/הושכרו)	151	1,630,800	7.0%	23,297,143	0.99	23,039,468		בהתייחס להיקף חניות והעובדה כי טרם הושכרו
מחסן מושכר	90	37,800	7.0%	540,000	0.99	534,027		מגלם 6000 ₪ למ"ר
חניית אופניים, היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם	253	106,260	7.0%	435,687	0.99	430,868		היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם - 5 שנים. שטח קונטור של 217 מ"ר (לשיוק - 253 מ"ר).
אחסנה שטח בטיוטת הסכם לקראת חתימה	93	38,934	7.0%	556,200	0.93	519,813		דחיה של שנה לגרייס עד 31 בדצמבר 2021
אחסנה - שטח פנוי	491	206,193	8.0%	2,577,408	0.99	2,548,901		לפי 35 ש"ח/מ"ר
שווי שטחי אחסנה ומקומות חניה							**73,100,000**	
שווי מרכיב שטח עילי שהינו בהסכם שכירות עם דלק מוטורס - היוון תקבולי שכירות צפויים לתקופת ההסכם הבסיסית (17.26 שנים)								

סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	סה"כ שווי בש"ח			שווי כולל בש"ח	הערות
קרקע+ ק.עליונות בהסכם שכירות עם חברת דלק מוטורס, ללא חניות המצוינות בנפרד	7,055	18,663,200	₪ 181,462,443			₪ 181,462,443	היוון תקבולי הסכם שכירות על בסיס עליות הקמה ליתרת תקופה של 17.26 שנים (החל מ1/4/18 למשך 20 שנים) בשיעור היוון משוקלל של כ- 7.15%.
ניכוי תשלום שנתי בגין ביטוח (200.6 אש"ח)		200,600				-2,009,204	השוכרות משלמות עלות זו, ללא החזר מהשוכר, לתקופה של 17.26 לפי 6.75%.
שווי שטח הכלול בהסכם דלק מוטורס בתום תקופת השכירות							

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה עד לתום ההסכם (18.26 שנים ב- 6.75%)		שווי כולל בש"ח	
קרקע תצוגה	1,452	31,000	45,025,411	0.32		14,584,715	
קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי (בנוסף, שטח גג פתוח לתצוגת רכבים, בשטח של כ- 393 מ"ר)	5,603	19,500	109,251,143	0.32		35,388,835	
גג פתוח לתצוגה	393	2,900	1,139,700	0.32		369,174	
סה"כ שווי שטחי תצוגה עיליים (היוון הסכם שכירות קיים בתוספת שווי דחוי בתום תקופת השכירות)						**229,800,000**	
סה"כ שווי אולמות תצוגה						**229,800,000**	
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל						**302,900,000**	

12.2.1. ניתוח רגישות

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	317,800,000
-0.25%	310,200,000
ללא שינוי	**302,900,000**
0.25%	295,900,000
0.50%	289,300,000

12.3 שווי שלב ב' - שטחים המיוחסים למגדל לקראת טופס 4 (בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים).

שטח מסעדות בשני הבניינים	606	18,000					10,906,095	0.94	10,216,483	לפי כ-21.5 אש"ח/מ"ר למסעדה בק.קרקע וכ-16 אש"ח/מ"ר למסעדה בקומה 3 . שטח מסחר בתוספת העמסה של 10%. דחיה של שנה נוספת מגמר בניה עד לאכלוס כלל הבניין.
שטחי משרדים מושכרים לשוכר בגמר מלא - קומות 4-6	3,846	89	4,124,880		7.00%		58,926,857	0.99	58,275,106	שטח לשיווק עפ"י שכירות - 4,044 מ"ר. בוצעה התאמה לשטח לשיווק (קונטור + העמסות) ללא שינוי בסה"כ דמש המצויינים בהסכם. מגלם שווי למ"ר בגמר מלא לקומות תחתונות של כ-15,300 ₪. בשלב זה ללא הכנסות בגין רווח מהכנסות.
ניכוי יתרת בודות גמר לשוכר לפי שטח בהסכם שכירות									-400,000	מחד ללא ייחוס השקעות בריהוט, מאידך לא הוכלל תוספת דמ"ש בגין ריהוט. נותר יתרת עבודות לגמר מלא של כ-400 אש"ח
שטחי משרדים מושכר לשוכר בגמר מלא - קומות עליונות - היוון תקבולי דמש חוזה ל-5 שנים	9,247	130	14,425,320	5	7.00%		59,146,660	0.99	58,492,477	היוון הכנסות שכירות לתקופה של 5 שנים לפי שטח בהסכם שכירות.
שווי שטחי משרדים המושכרים לשוכר בתום שכירות בסיסית לפי שטח קונטור בתוספת העמסה.	9,001	110	11,880,922		7.00%		169,727,456	0.71	119,674,881	מגלם שווי למ"ר בגמר מלא לקומות עליות במגדל של כ-19,000 ₪. דחיה עד לתום חוזה מיום מסירה.
שטחי משרדים לקראת חתימה לשוכר בגמר מלא - קומות 18-19 - היוון תקבולי דמש חוזה ל-5 שנים עם גרייס לשנה	2,642	115	3,645,960	4	7.00%		12,349,637	0.93	11,541,717	דחיה של שנה לגרייס עד 31 בדצמבר 2021
שווי שטחי קומות 18-19 משרדים לקראת הסכם עם שוכר בתום שכירות בסיסית לפי שטח קונטור בתוספת העמסה.	2,564	110	3,384,143		7.00%		48,344,902	0.71	34,088,005	שטח קונטור כולל העמסות
ניכוי עלויות התאמה לשטח קומות 18-19, לפי שטח בטיוטת הסכם	2,642	3,000	1,363,000						-9,289,000	עלויות התאמה לפי 3000 ₪/מ"ר בתוספת עבודות נוספות (כמפורט בסעיף ג.6.5.5)
יתרת שטח פנוי לשיווק בגמר מעטפת (קומות 3,7-17)	15,113	82.5	14,962,251		7.50%		199,496,682	0.99	197,290,179	מגלם כ-13.2 אש"ח למ"ר בגמר מעטפת בהתייחס להיקף השטחים.
ניכוי הפסד ניהול משטחים פנויים לתקופה של שנה									-3,547,246	
סהכ שווי									**476,342,602**	
ניכוי יתרת עלויות לגמר נכון ל- 31 דצמבר 2020									-6,924,000	
סה"כ שווי הזכויות במגדל ליום 31/12/20									**469,400,000**	

12.3.1. ניתוח רגישות

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	500,800,000
-0.25%	484,600,000
ללא שינוי	**469,400,000**
0.25%	455,300,000
0.50%	442,000,000

12.4 שווי שלב ג' של הפרויקט

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה המגלם התייחסות להיקף השטחים (פריסת מכירות)	סה"כ	הערות
מגורים קומות עליונות	11,960	12,000	143,520,000	שטח פלדלת (130 יח"ד) עפ"י תב"ע
משרדים - שטח ברוטו	67,242	4,000	268,968,000	שטח ברוטו לניצול
מסחר	1,438	6,000	8,628,000	שטח לשיווק עפ"י פרוגרמה
מלונאות - שטח ברוטו	11,086	4,000	44,344,000	שטח עפ"י פרוגרמת אדריכל. מגלם כ-7,000 ₪ למ"ר עיקרי (כ-6,395 מ"ר)
סה"כ שווי גולמי בהתייחס להתפלגות יתרת שטחים לניצול			**465,500,000**	
שטחים ציבוריים - משרדים ואולם התעמלות	4,574	10,871	49,723,954	שטח ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה מטלה ציבורית + חניות עפ"י הנמסר ע"י החברה.
ניכוי עלות חניות המיוחסות לשטחים ציבוריים (חלק ממטלה ציבורית)	36	131,625	4,738,500	
תוספת השקעות בגין תכנון ויועצים שלב ג			8,141,450	עפ"י נתונים שנמסרו ע"י החברה
סה"כ שווי הזכויות במעוגל			**419,200,000**	

<u>הערה</u>- בעת מימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה. פסיקת שמאי מכריע, ראה סעיף 5.2.4.

12.5 ריכוז שווי הזכויות בנכס

סוג	שווי בש"ח	הערות
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל	302,900,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	469,400,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי שלב ג' (יתרת זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע)	419,200,000	ראה תחשיב שווי לעיל. במימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה
סה"כ שווי 100% מהזכויות בנכס	**1,191,500,000**	

12.6 <u>פיצול שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/2020, בין השטח שישמש את חברת ד.מ.ר (1965) על בסיס ההסכם בין החברות ליתרת הזכויות בנכס</u>

12.6.1. <u>שווי שטחים עיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות התצוגה) למועד חוות הדעת</u>

סוג	סה"כ שווי בש"ח
סה"כ שווי בש"ח מיוחס לשטחים שמושכרים לד.מ.ר, במעוגל	**229,800,000**

12.6.2. <u>שווי שטחים שנבנו בשלב א' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + השקעות בשלב ב' ו- ג' של הפרויקט</u>

סוג	סה"כ שווי בש"ח	הערות
מקומות חניה ומחסנים	**73,100,000**	בניכוי 162 חניות אקו' שנמכרו לצדדים שלישיים (164 חניות עפ"י הסכמים)
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	**469,400,000**	
שווי שלב ג' (יתרת זכויות לניצול עפ"י תב"ע)	**419,200,000**	במימוש הזכויות יחול חיוב בתשלום היטל השבחה
סה"כ שווי, במעוגל	**961,700,000**	

13. **השומה**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין נכון ליום 31/12/20, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **1,191,500,000 ₪ + מע"מ**, בהתפלגות כדלקמן:

- סה"כ שווי הזכויות בשטחים העיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות תצוגה ללא חניות) - בסכום שבגבולות **229,800,000 ₪**.
- שווי שטחים שנבנו בשלב א' ו- ב' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + שווי זכויות לשלב ג' של הפרויקט - בסכום שבגבולות **961,700,000 ₪**.

הערה-במימוש זכויות בשלב ג' יחול חיוב בהיטל השבחה. סכום היטל השבחה למימוש מלוא זכויות הבניה עפ"י התבע, נקבע לסכום של 211,123,250 ₪, ראה סעיף 5.2.4.
התייחסות לתכנית שינויים למגדל, ראה סעיף 5.3.6 ג.

13.1 **התייחסות למשבר הקורונה, ראה פרק 8 לחוות הדעת.**

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

13.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2020, בסך של 945,902,000 ₪ + מע"מ, ללא הפרשה להיטל השבחה בגין התב"ע החדשה.

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

13.5 הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

לוטה: נסח טאבו (2 עמודים)
סקירה מייצגת לעסקאות תשואה (2 עמודים)

בכבוד רב,

חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נסח טאבו

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2020
כ"ג כסלו תשפ"א
שעה: 12:42

נסח מס' 444902

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

הנכס נוצר ע"י שטר:	21175/2017	מיום:	18/05/2017	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית תל אביב -יפו	11,561.00				

המספרים הישנים של החלקה
6977/266,278

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	ויתניה בע"מ	חברה	512096793
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27005/2018/1	21/06/2018	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ויתניה בע"מ	חברה	512096793
			נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
48119/2018/1	19/11/2018	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו		
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה			
על כל הבעלים					

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2020
כ"ג כסלו תשפ"א
שעה: 12:42

נסח מס' 444902

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9207/2019/1	13/02/2019	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו		
		הערות: השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הנאה לכלל הציבור. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע באז' עם הייצ' יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף .		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/1	23/09/2020	תיקון טעות סופר	נכסי גושן בישראל בע"מ	חברה	516086691
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/1	
		הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) +20 חניות בקומה 2- או 4-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/2	23/09/2020	תיקון טעות סופר	נכסי גושן בע"מ	חברה	515838233
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/2	
		הערות: קומה 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) 120 מקומות חניה בחניון 3-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/3	23/09/2020	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			נכסי גושן בישראל בע"מ	חברה	516086691
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/3	
		הערות: קומה 21 (קומה 24 לפי מספור מעליות) 20 חניות במפלס 2- או 4-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/4	23/09/2020	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

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



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2020
כ"ג כסלו תשפ"א
שעה: 12:42

נסח מס' 444902

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
נכסי גושן בע"מ	חברה	515838233
סכום	**מהות פעולה מקורית**	**בתנאי שטר מקורי**
ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	43723/2020/4
הערות: קומות 22-26 קומות 25-29 לפי מספור מעליות) 120 חניות במפלס 3-		
שטרי תיקון: 44132/2020		
על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52893/2020/1	19/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	רובין שירותים משפטיים	חברה	513253799
			מטלון שירותים משפטיים	חברה	513253807
הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 מקומות חניה בחניון 5 -					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52893/2020/2	19/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		שם הלווה		**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
		רובין שירותים משפטיים		חברה	513253799
		מטלון שירותים משפטיים		חברה	513253807
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 מקומות חניה בחניון 5 -					
על כל הבעלים					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
50920/2017/1	27/11/2017	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעברלהולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום מסומן בצבע אדום בשטר של 2670 מ"ר המסומן באות A
		לטובת	**שם המוטב**	
		הציבור		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

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



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

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (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 פלטינום בתל אביב	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ₪	7.44%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 ו-46 בשטח של 4,320 מ"ר במגדל משה אביב ו-36 מקומות חניה וכן קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בשטח של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה בתמורה לסך של 85.8 מיליון ₪. הנכסים מושכרים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ-6.3-6.5 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 19./14.2, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה מהממוקם ברחוב אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ' ש"ח. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ב-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ1.67 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קרית אונו	50% מהזכויות בקניו קרית אונו	545,000,000	68,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"יה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקניון קרית אונו ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ' ₪. הקומפלקס כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 א' מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למגוון שוכרים ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רופאים, הקריה האקדמית אונו ובעלי מקצועות חופשיים. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%, N.O.I חזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מ' ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "פסגות ירושלים"	170,000,000		7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אלייד רכשו את מלוא הזכויות במרכז המסחרי "פסגות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ' ₪. המרכז המסחרי בשטח של 9,800 מ"ר (כ-7,500 מ"ר בשימוש מסחרי ובחלוקה לכ-20 חנויות הפונות למגזר החרדי) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המכרז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית הינה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) חתומה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופת אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה הינו 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/ בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פלטינום ומרכז מסחרי שכונתי בבני ברק	66 מ' עבור קומות המשרדים 85 מ' עבור הנכס המסחרי בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 4, 15 ו-16 במגדל פלטינום בתל אביב ו-59 מקומות חניה בתמורה לסך של 66 מ' ₪ + מע"מ, כשבנוסף רכשה החברה מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח של כ-4,000 מ"ר ו-53 מקומות חניה בתמורה לסך של 85 מ' ש"ח+ מע"מ. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 100% בהסכמי שכירות שונים ל-12 שוכרים לתקופות של 1-7 שנים+ אופציות. ה-NOI החזוי מהעסקה הינו 10.45 מ' ש"ח (מגלם שיעור תשואה שנתי של 6.92%).
25/12/2019	מסחר ותחנת דלק	נוף הגליל (נצרת עלית)	קניון סיטי 1 + תחנת דלק טן	97,000,000	5,500,000	5.67%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 25.12.19, חברת רקע הר (בבעלות רני צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיטי 1 ותחנת תדלוק טן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (נצרת עלית), חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ' ₪+ מע"מ. הקניון בשטח בנוי של 36,574 מ"ר ובשטח לשיווק של 24,197 מ"ר וכולל 4 קומות + 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית. בנוסף שטחים לא מקורים של 761 מ"ר ותחנת תדלוק המושכרת לחברת טן. שיעור התפוסה בנכס, נכון ליום 3.7.19, הינו כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים הינם כ-26 ש"ח למ"ר. דמי השכירות לתחנת התדלוק המחושבים כאחוז מהכדיון מגלמים כ-50 א' ש"ח לחודש. סה"כ הכנסה מדמי שכירות הינה כ-7 מ' ש"ח בשנה ובניכוי גרעון חברת הניהול, ה-NOI השנתי הינו 5.5 מ' ש"ח. בהתאם לנתוני החברה, באכלוס מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים ה-NOI הצפוי הינו 11.5 מ' ש"ח בשנה.
06/01/2020	משרדים	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	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' ₪+ 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 מאי"ה, מיום 23.1.20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ₪. הנכס מושכר לשוכר יחיד מקבוצת הביטוח "הפניקס" לתקופה של 4 שנים. ה-NOI בגין הנכס הינו 1.35 מ' ש"ח בשנה (מגלם תשואה של 6%).
21/06/2020	משרדים	רמת גן	40% מהזכויות בבית עורק	100,000,000		7.00%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 21.6.20, קבוצת הראל רכשה 40% מבית עורק ברמת גן בתמורה לכ-100 מ' ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ-98% לשלושה שוכרים לתווך ארוך, בינהם משרד עורכי הדין מיתר. בהסכם קיים מנגנון תמורה נוספת במידה ומשרד מיתר יאריך את תקופת השכירות. בהתאם למידע שנמסר, העסקה מגלמת שיעור תשואה של כ-7%.
30/12/2020	משרדים	תל אביב	בנין משרדים מרקמי בן 3 קומות ברוטשילד 1	66,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר דה מארקר, מיום 30.12.20, אראל מרגלית רכש בנין משרדים בבניה מרקמית ברוטשילד 1, בנין בן 3 קומות כ- 2,370 מ"ר משרדים ו- 39 מקומות חניה מחברת מגדל בתמורה של 66 מ' ₪. כיום הנכס מושכר לבנק לאומי שצפוי לפנות את הנכס בחודש פברואר 2021. בהנחה של דמ"ש ממוצעים של כ- 120 ש"ח/מ"ר וכ- 1,100 ש"ח למקום חניה, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.

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



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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

שונות - מלונאות, תעשיה, 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' הרכס מודיעין	מרלו"ג ושטחי משרדים	470,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.6.19, חברת מגה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרכס מודיעין. בתחום החלקה בניים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשבהתאם 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 במו"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אלביט באזור התעשיה החדש של נתניה בסכום של 210 מ'. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימושי תעשייה עתירת ידע, כשבנוסף מבנה המשמש כחניון.
10/10/2019	תעשייה, מרכז לוגיסטי	שוהם	מרכז לוגיסטי	445,000,000		5% בנטרול מרכיב זכויות בניה לא מנוצלות כ -5.4%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.10.19, חברת אמות רכשה מרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלו"ג), בתמורה לסכום של 445 מיליון ₪. המבנה בשטח של 50 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של 77 דונם כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לזכויות בנייה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. המרלו"ג משכר לחברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (חברת בת לחברת טבע) לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים צמודי מדד של 22 מיליון ש"ח + מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים נוספות. כשבהתאם לדיווח, העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על הכנסות מדמי שכירות. בנטרול מרכיב זכויות בניה לא מנוצלות ממחיר העסקה, דמי השכירות המשולמים מגלמים שיעור תשואה שנתי של כ- 5.4%
09/01/2020	מתחמי תעשייה	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשיה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 9.1.20, קרן הריט מניבים רכשה את הזכויות בשלושה מתחמי תעשייה באזור התעשייה תפן בשטח כולל של כ-115 דונם בתחומם בניים מבנים בשימושי תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח של כ- 58.5 אלף מ"ר וכ-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בנוסף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומו בניים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר וכ-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 למנועי מטוסים לתקופה של כ-9.5 שנים. ה-NOI החזוי יעמוד על סך של 48.6 מ' ש"ח ומגלם תשואה שנתית של 7.65%.
27/01/2020	נכסים שונים	נכסים שונים	נכסים שונים	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 27.1.20, חברת מגה 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 בעתודות קרקע ברחבי הארץ. ההכנסות מהשכרת שטחים משקפים הכנסה שנתית של כ-100 מ' ש"ח (NOI של כ-77 מ' ש"ח, המגלם תשואה ממוצעת של כ-9%).
25/02/2020	משרדים ומסחר	רעננה	בניין משרדים בן 3 קומות	51,000,000	3,384,000	7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 16/02/2020, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במקרקעין באזור התעשייה רעננה בשטח של כ- 3 דונם והבנין הבנוי בתחומם בשטח של כ- 4,500 מ"ר הכולל חניון עילי המכיל כ- 40 חניות, בתמורה לסכום של 51 מיליון ₪. המבנה משכר ל- 14 שוכרים כששיעור התפוסה הינו כ- 94% . ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ- 3.6 מיליון ש"ח בשנה.



חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי מרינקוב
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
יצחק לוקוב
נטלי אביב
מאור היקרי
עמוס סאסי
שמעון אוחנה
עופר גואל
בן וינדמן
מוריה הברי
שרון אשכול
יהושע (שוקי) גיגי

17.02.2021

מספרנו : 6851-14

לכבוד

א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

לבקשת מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים, מיום 9.12.2020 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

השכלה:

1985-1987	אוניברסיטת תל אביב - לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1979-1975	טכניון - לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
דצמבר 2020	תכנית להכשרת בוררים של אוניברסיטת בר אילן ומרכז פישר.

ניסיון מקצועי:

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

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

השכלה:

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

ניסיון מקצועי:

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

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

וזאת השאלה:

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

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

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

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

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

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2020.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2020.
- דו"ח תחזית הכנסות לשנת 2021.
- הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות עם חברת טבע.
- יתרת עלויות לגמר בניית מגדל המשרדים, נכון למועד הקובע.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

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

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי רונן כץ, בתאריך 22.12.2020.

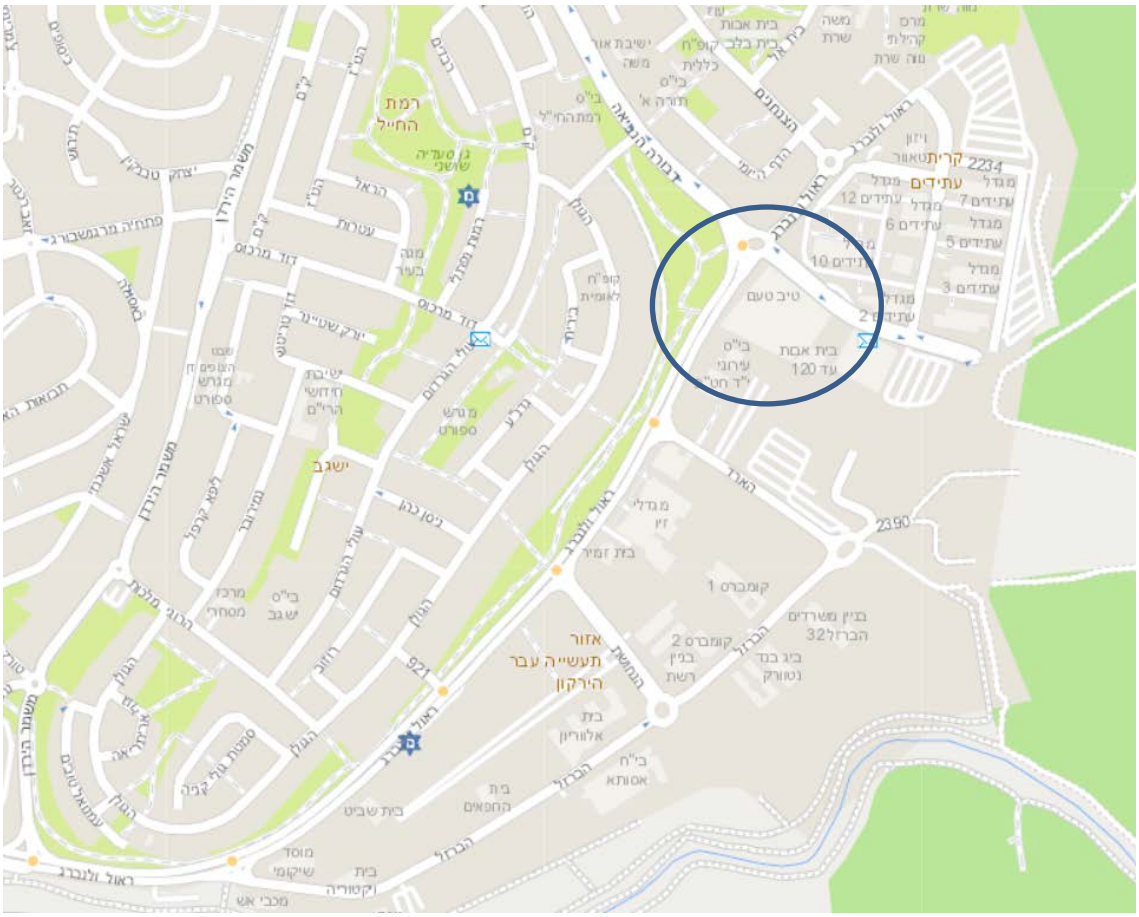
2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



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

2.2 תיאור הסביבה העסקית

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

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

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

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

ברחוב ראול ולנברג 16 נמצא בהליכי הקמה ראשוניים מגדל משרדים בן 19 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף לחניה.

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

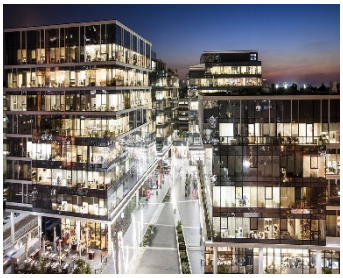
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com



תשריט הסביבה העסקית (התיחום להמחשה בלבד):











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

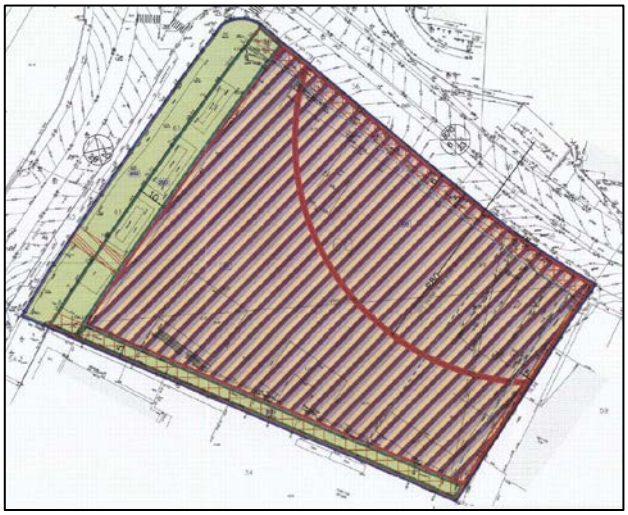
2.3 תיאור החלקה

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

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

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

תשריט החלקה (תשריט תכנית תא/3843):



תצלום מתוך מערכת simplex-smart3d:



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

גבולות החלקה:

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

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

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

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

2.4 תיאור הבנוי על החלקה

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

תצלום מתוך מערכת simplex-smart3d:



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

2.5 נשוא חוות הדעת

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

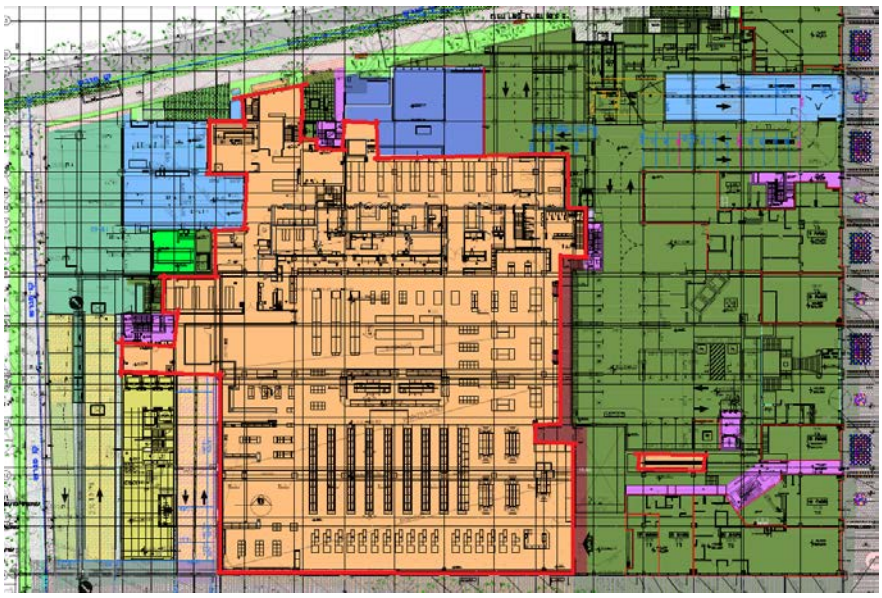
סעיף	כמות	חלק א.ס.אורי
חנות טיב טעם - בנוי במ"ר	5,077	30%
חניון - מקומות חניה (1)	780	100%
בניין משרדים- בנוי במ"ר (2)	19,600	100%

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

(2) הושכר בשלמות לחברת טבע.

2.5.1 חנות טיב טעם

החנות בשטח לשווק של כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), פונה בחזית לרחוב דבורה הנביאה. החנות משמשת כמרכול ומושכרת לרשת "טיב טעם".
החנות בחלוקה לאולם מכירה, שטחי מחסנים ושטחי קירור. בחנות נבנתה גלריה על ידי ועל חשבון השוכר (ככל הנראה ללא קבלת היתר בנייה ולפיכך לא הובאה בחשבון במסגרת חוות הדעת).
לחנות צמודים 220 מקומות חנייה (חלק א.ס. אורי מהנ"ל 66 מקומות חניה).
זכויות א.ס.אורי בחנות מהוות 30% משטחי החנות וממקומות החניה הצמודים.
תשריט החנות (מסומנת באדום, להמחשה בלבד):



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

תמונות מייצגות:





סטנדרט הגמר בחנות כולל בין היתר:

רצפת בטון מוחלקת, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, מערכת מיזוג אוויר ועוד.

כללי- קיימים 2 דרגנועים המותאמים להתניידות עם עגלות קניה, המקשרים בין קומת מרתף 1-, לבין קומת הקרקע.

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

2.5.2 החניון

במרתף כ- 1,107 מקומות חניה פרטיות ובנוסף מקומות חניה תפעוליים.

מקומות החניה בחלוקה כדלקמן:

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

(1) כולל 66 מקומות חניה הנכללות במסגרת חנות טיב טעם ו- 5 מקומות חניה שיימסרו לעירייה במסגרת המטלה הציבורית.

(2) מקומות חניה בחלוקה ל- 154 לחברת בית דרור (מושכרות לטיב טעם) ו- 168 מקומות חניה מיוחסות לבית הדיור המוגן.

במהלך השנה האחרונה מבוצעות בחניון עבודות שיפוץ והתאמתו לחניונים בבניני משרדים חדשים, כדוגמת: רצפת בטון מוחלק בחיפוי אפוקסי, קירות, תקרות ועמודים מבטון גלוי צבוע, מערכות מתזים, גלאי CO, תאורה, אוורור מאולץ ועוד.

תמונה מאפיינת:



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

2.5.3 מגדל המשרדים

בפינה הצפון מזרחית של החלקה הושלמה הקמתו של מגדל משרדים בן 17 קומות. הבניין אוכלס על ידי חברת טבע.

מגדל המשרדים הנו בבעלות חברת א.ס.אורי.

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

קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	מרפסת במ"ר
1-16	12,326	5,796	18,122	
17(2)	506	250	756	468
גג		202		
סה"כ	**12,832**	**6,248**	**18,878**	**468**

תמונה מייצגת:



סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר:

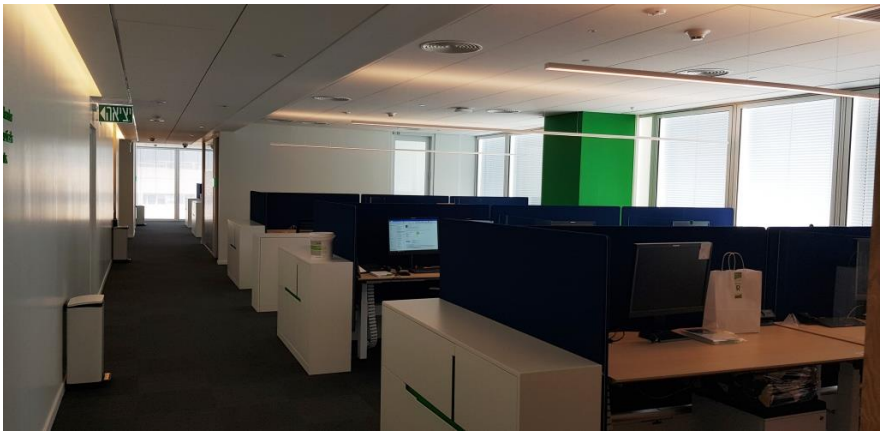
שלד בטון מזוין, גג שטוח, חיפוי החוץ קירות מסך, מעליות מהירות.

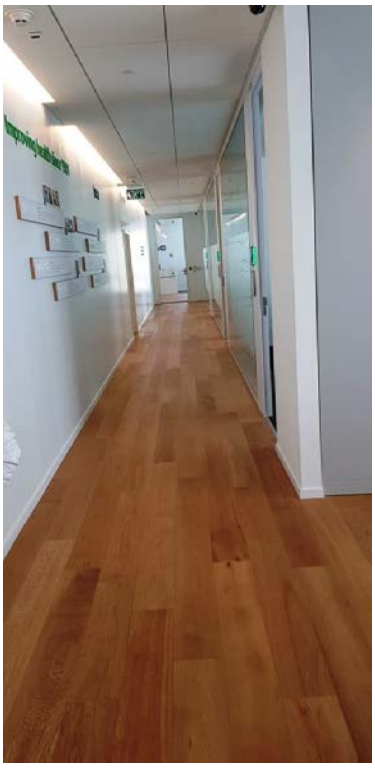
גמר בשטחי המשרדים כולל, בין היתר: מחיצות גבס, רצפות פרקט/שטחים מקיר לקיר/לוחות שיש, תקרות צפות, דלתות פנים, מערכת כיבוי אש, אביזרי חשמל ותאורה, מיזוג אויר מרכזי ועוד.

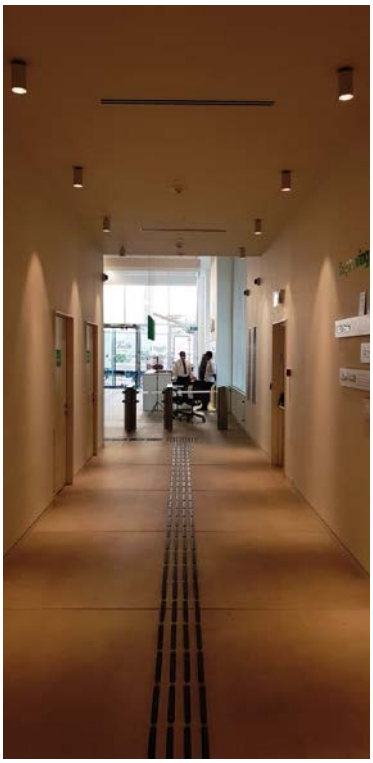
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונות מאפיינות:









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

2.6 רישוי

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

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

- בבניין המשרדים (הבניין החדש):
  - בקומה 4 ביטול המחיצות הפנימיות בבניין המשרדים וחיבור כל הקומה לחלל אחד.
  - תוספת של קומות 5-16 חדשות למשרדים. בכל קומה גרעין הבניין כולל לובי כניסה, ממ"ק, חדרי מדרגות ומעליות, מעברים, חדרי שירותים וחדרים טכניים.
  - בגג עליון חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל.
- בתאריך 29.1.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-0960 המתיר שינויים כלפי היתר מס 16-0273 מתאריך 7.4.2016 השינויים כוללים:
- קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים.
- קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות.
- קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג.
- שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה.
- הגבהת גובה אבסולוטי של הבניין עד גובה 98.70+.
- בתאריך 24.12.2019 ניתן היתר בנייה מס' 19-1060 המתיר, שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מוגן) במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים.

הבקשה כוללת בין היתר, שינויים פנימיים בקומות הבניין.

- קומה 8 – תוספת קומה חדשה עבור 29 יח"ד עבור דיור מוגן, 3 ממ"קים, חדרי מדרגות וחדרים טכניים.
- קומה 9 – קומה חלקית חדשה עבור 16 יח"ד חדשות עבור דיור מוגן, 2 ממ"קים ושטחי שירות נוספים.
- לאחר השינויים: תוספת 48 יח"ד[2] חדשות, סה"כ 289 יח"ד מוגן בבניין.
- במסגרת הבקשה, אושרה הקלה לתוספת קומה 9 בשטח עיקרי של כ- 1,348 מ"ר ל-16 יח"ד.
- בתאריך 16.1.2020 ניתן היתר בניה מס' 19-1035 המתיר השלמת קומה 17 ותוספת בניה עבור קומת משרדים חלקית, תוספת תחנות עצירה למעליות, הקמת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית והמערבית עם ריצוף דק, תוספת ממ"מ.
- בתאריך 5.3.2020 ניתן היתר בניה מס' 20-0184 המתיר שינויים כדלקמן:

בקומת הקרקע: תוספת פיר למעלית שירות.

בקומה ראשונה: הוספת פיר למעלית שירות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

בקומה שלישית עד קומה שבע עשרה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

[2] הטעות במקור.

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

- טופס 4 להרצת מערכות- בתאריך 1.4.19 התקבל טופס 4, לא לאכלוס, לפרויקט אשר נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 16-0273 ו-17-0960.
- בתאריך 1.10.2020 התקבל אישור אכלוס לפרויקט בשלמותו (למעט מבנה הציבור) שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273 שניתן ביום 7.4.2016, היתר בניה מס' 20170960 שניתן ביום 30.1.2018, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.
- בתאריך 3.11.2020 התקבל אישור אכלוס למבנה הציבור שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273 שניתן ביום 7.4.2016, היתר בניה מס' 20170960 שניתן ביום 30.1.2018, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.

2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

הנכס מנוהל ומתוחזק ע"י חברת הניהול.
בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15%.
כפי שנמסר החל משנת 2021 לחברת הניהול צפוי רווח שנתי בסך של כ- 90,000 ₪ לשנה.
בנוסף, בהתאם לנתוני החברה, משולמים לחברת SGS כ-2.5% מהתקבולים השנתיים בגין ניהול השכירויות של הנכס.

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 31.12.2020.

חלקה 60 בגוש 6338 בשטח של 14,618 מ"ר.

בעלים - רשות הפיתוח.

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

עד 120 רמת החייל - 3167/5000.

סיום תקופת החכירה- 3.9.2051.

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

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

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

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

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

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

3.2 הסכם חכירה

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

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

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

[3] ראה סעיף 3.6 להלן.

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

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

3.3 הסכם חכירה מהוון- שינוי יעודו/או ניצול

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 הסכם מכר לבית דרור

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. פעילות עסקית

מגפת הקורונה:

ב- 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. צפוי כי תתאפשר במהלך המחצית הראשונה של 2021 חזרה לפעילות כלכלית שגרתית. בתאריך 27.12.2020 החליטה הממשלה על סגר שלישי. בתאריך 5.1.2021 החליטה הממשלה על הידוק הסגר. החל מתאריך 7.2.2021 החלה חזרה לשגרה. עפ"י החלטת הממשלה תחזור פעילות כלכלית במרבית הענפים במגבלות שונות החל מיום 21.2.2021.
עפ"י מידע שנמסר מהחברה, כל השוכרים בנכס משלמים את דמי השכירות לפי ההסכמים, ללא הקלות כלשהן חנות טיב טעם המשיכה לעבוד כרגיל לאורך השנה האחרונה.
שטחי המשרדים אינם מושפעים.

4.1 תמצית הסכם שכירות טיב טעם

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

- המושכר- כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), בחלוקה לחנות ומחסן ו- 220 מקומות חניה בקומת חניון 1-. נשוא חוות הדעת מתייחס ל- 30% משטח החנות וממקומות החניה הצמודים.
- מטרת השכירות- הפעלת מרכול ומסעדות בתוך המרכול.
- תקופת השכירות- 5 שנים המסתיימות ביום 31.8.2023. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים ועוד תקופה נוספת של 4 שנים ואחד עשר חודש.
- דמי השכירות- דמי שכירות בסיסיים כ-620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד מדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים אך ורק כתוצאה מצו שיפוטי שיוצא לטיב טעם ביחס למושכר או חוק עזר עירוני או כל חקיקה אחרת, אזי יעמדו דמי השכירות לאותה התקופה על סך של 570,000 ₪ לחודש.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- בנוסף, הכנסות בגין השקעות בסך של כ- 20,000 ₪ לחודש לאורך תקופת ההסכם (חלק א.ס.אורי).

4.2 תמצית הסכם שכירות טבע

תמצית הסכם שכירות מיום 21.11.2018 וטיוטה מס' 1 לתוספת להסכם שכירות, בין א.ס.אורי השקעות בע"מ ("המשכיר"), לבין טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- בניין בשטח ברוטו של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חניה בחניון הפרויקט.
- עבודות ההתאמה- המושכר יימסר לשוכר ברמת גמר מלא והכל לפי מפרט/פרוגרמה אשר מהווה חלק מנספחי ההסכם, ואשר יבוצעו על ידי המשכיר.

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

- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- מסירת המושכר לשוכר לא יאוחר מיום 1.10.2020 ("מועד המסירה").
- תקופת השכירות- 12 שנים ו- 6 חודשים ממועד המסירה.
- אופציה- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 2 שנים ו- 6 חודשים בהפחתת יום אחד. כך שבכל מקרה, תקופת השכירות כולל תקופות האופציה לא יעלו על 25 שנים החל ממועד המסירה.
- תקופת גרייס- השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה של 6 חודשים מן המועד בו עליו להתחיל לשלם את דמי השכירות.
- דמי שכירות החל מתחילת תקופת השכירות ובכפוף לתקופת הגרייס, השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 2,232,000 ₪ . מוסכם כי החל מתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות יוגדלו דמי השכירות בשיעור ראלי של 7% ביחס לסכום דמי השכירות כאמור.
- בגין תקופת האופציה הראשונה, ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות (כפי שהוגדלו כאמור לעיל).
- בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות כפי שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.
- תשלום מקדמה- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ביום 1.1.2020 ישלם השוכר מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 26,784,000 ₪ וזאת בגין דמי השכירות של שנת 2021.
- ניהול – החל ממועד המסירה מתחייב השוכר לשאת בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת חניון הפרויקט והשטחים הציבוריים ובתפעול חברת הניהול, כאשר מוסכם כי בגין ניהול החניון ישולם סך של 88,648 ₪ לחודש ובגין ניהול השטחים הציבוריים ישולם סך של 13,524 ₪ לחודש.
- קרן לחידוש ציוד- בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, כדי להטיח כיסוי הוצאות שידרשו מפעם לפעם בקשר עם חידוש המערכות והמתקנים, השוכר ישלם למשכירה סך של 15,000 ₪ לחודש.
- אחזקת המושכר והמערכות המשרתות את המושכר- השוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ואחזקה של המושכר והמערכות המשרתות את המושכר ויהי אחראי לתחזוקת המערכות, הכל באחריותו ועל חשבונו.
- בנוסף לתשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להסכם המקורי, מוסכם כי השוכר ישלם למשכיר תשלום נוסף בגין שינויים בעבודות ההתאמה, בסך כולל של 15,525,000 ₪ ("התשלום בגין השינויים"). התשלום בגין השינויים ישולם למשכיר בתשלומים רבעוניים שיתפרשו על-פני תקופת השכירות, דהיינו, בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה לאחר 12 (שתים עשרה) שנים ו- 6 (שישה) חודשים. בהתאם ללוח סילוקין שצורף, ההחזר הרבעוני עומד על סך של כ- 420,000 ₪).

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

5. תיאור נתוני תכנון

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

5.1 תכנית 1043 א'

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

מטרות התכנית בין היתר:

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

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

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

התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי.

5.2 תכנית "ע" 1

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

הוראות התכנית קובעות בין היתר:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שרות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- תותר בניית מרתף בגבולות המגרש, בתנאים.
- בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים, במקומות שלא ניתן לנצלם לחניה.
- בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים.

5.3 תכנית תא/3843

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6520 מיום 30.12.2012.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית בין היתר:

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

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

ייעוד- מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

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

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

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

שטח שירות תת-קרקעי - 43,854 מ"ר.

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

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

5.4 תכנית מתאר תא/5000

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

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

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

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

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

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

[4] ריצפה חלקי קרקע.

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

5.5 חוק העזר העירוני (פתיחתן וסגירתן של חנויות)

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

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

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

5.6 איכות הסביבה

מרתפי החניה של הבניין הקיים בנויים.

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

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

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

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

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

6. גישות השומה

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

6.1 גישת ההשוואה

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

6.2 גישת היוון ההכנסות

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

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.
באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

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

היצע וביקוש ושיערי תפוסה

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

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות- הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם;

המושכר

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

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה/מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם

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

התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

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

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

זהות השוכרים והתמהיל

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

תקופת השכירות

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

שיעור ההיוון

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

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

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

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

8. גורמים ושיקולים

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

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

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

9. נתוני השוואה

9.1 שיעורי היוון למסחר

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

- בתאריך 31.12.2020 דיווחה ביג מרכזי קניות בע"מ כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, בנכסים בעיר מודיעין, (להלן: "הממכר"):
  - 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א", בשטח בנוי כולל של כ- 27,000 מ"ר.
  - 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב", בשטח בנוי כולל של כ- 6,500 מ"ר.
  - 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

  הנכסים נרכשו תמורת סך של 425,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו שיעור ההיוון המחושב בעסקה המיוחס למרכזים המסחריים כ- 6%.
- עפ"י דוח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2020, שיעור התשואה הממוצע לשטחי מסחר הוא 7%. קיימת עליה בתשואה לנכסי מסחר על רקע אי הוודאות לתזרים העתידי. קיימת האטה בהתחלות הבניה לנדל"ן מסחרי.
- בתאריך 25.8.2020 דיווחה ריט 1 כי רכשה מרני צים מרכזי קניות בע"מ, 50% מהזכויות במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטחי משרדים ומסחר של כ- 9,000 מ"ר, תמורת סך של 110,000,000 ₪. בתום 5 שנים ממועד הסגירה תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, בכפוף לתנאים. העסקה בוצעה לפי שיעור תשואה של 6.5%.
- עפ"י פרסומים בעיתונות ומידע בדוח הכספי של קבוצת מליסרון לרבעון שני 2020, בתאריך 24.6.2020 מכרה קבוצת מליסרון לקבוצת משקיעים את זכויות החברה בקניון מלכת שבא באילת, למעט חנות אחת הפונה לשדרה ומופרדת מהקניון, תמורת סך של כ- 67,000,000 ₪. לרוכשים ניתנה הבטחת תשואה ל- 95% מדמי השכירות עד סוף שנת 2020. עפ"י תחשיבנו, משקף שיעור תשואה של כ-6.75%.
- בתאריך 10.11.2020 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2020.

  נקבע, כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו, במיוחד במחצית השנייה של התקופה, אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם.

  שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2020 בנכסי מסחר הינו 6.9%.

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

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

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

  להבנתנו מניתוח כלכלי של העסקה, היא משקפת עבור הרוכשת, חב' אמות, את רכישת "מרכיב המושע" המתבטל הנאמד בכ- 5%, על החלק הנרכש. לאחר נטרול הפרמיה- שיעור ההיוון המחושב בעסקה כ- 6.4%.
- בתאריך 14.2.2019, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי ברחוב אדרת משה 4 ברמלה, תמורת 21,000,000 ₪. הקמתו של המרכז, בשטח של כ- 4,800 מ"ר, הסתיימה לאחרונה והוא נמצא בשלבי אכלוס

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

מתקדמים. ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי לשקף שיעור היוון של כ- 7.25%.

9.2 שיעורי היוון למשרדים

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

- עפ"י דוח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2020, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6.5%. החששות לשוק המשרדים נובעים בעיקרם מצמצום עובדים ועבודה מרחוק. ההערכה היא, כי איומים אלה בשוק הישראלי אינם גבוהים וזאת בשל כך שמרבית העובדים במשרדים צפויים לחזור לעבודתם ובשל הקירבה הגאוגרפית שתתמוך בחזרה לעבודה במשרדים. ההנחה היא שהעבודה מרחוק תשתלב כמוצר נלווה ולא כמוצר תחליפי לשוק המשרדים.
- בתאריך 25.8.2020 דיווחה ריט 1 כי התקשרה בהסכם עם רני צים מרכזי קניות בע"מ, לרכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטחי משרדים ומסחר של כ- 9,000 מ"ר, תמורת סך של 110,000,000 ₪. בתום 5 שנים ממועד הסגירה תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, בכפוף לתנאים. העסקה בוצעה לפי שיעור תשואה של 6.5%.
- בתאריך 21.6.2020 פורסם בגלובס כי הראל רכשה מחצית מבניין "עורק" הממוקם ברחוב אבא הלל סילבר ברמת גן ושטחו כ- 16,000 מ"ר. שווי הכולל של הנכס לפי העסקה כ- 250 מ' ₪. 98% מהנכס מושכר ל- 3 שוכרים לטווח ארוך. אחד השוכרים משרד עורכי הדין מיתר. מניתוח העסקה עולה כי שיעור ההיוון בגבולות 7%.
- בתאריך 10.11.2020 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2020.

נקבע, כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו, במיוחד במחצית השנייה של התקופה, אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם.

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2020 בנכסי משרדים הינו 7%.

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

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

- עפ"י דיווח במאי"ה של חברת מבנה מיום 23.3.2020 ומידע משלים שאספנו, ביום 22.3.2020 רכשה קרן הנדל"ן JTLV2 את חלקה של חברת דרבן (50%) בפארק התעשייה והמשרדים "יורופארק" בקיבוץ יקום תמורת כ- 243.5 מ' ₪. העסקה מתבצעת לאחר שקיבוץ יקום, המחזיק ביתרת הזכויות בפארק, מימש אופציה להעמיד את מניות דרבן למכירה. הפארק כולל 5 מבנים בשטח לשיווק של כ- 51,600 מ"ר, אשר מושכרים בתפוסה של כ- 64%. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה בוצעה לפי שיעורי היוון של כ- 7% לדמי השכירות מהשטחים המושכרים ו- 8.25% לדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים.
- בתאריך 26.2.2020 דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה בע"מ" על רכישת 50% מזכויות החכירה (כך שלאחר הרכישה תחזיק במלוא הזכויות בנכס) ב"בית האומות" בירושלים, הכולל בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, תמורת סך של כ- 78,500,000 ₪. הנכס בשטח בנוי ברוטו של כ- 8,000 מ"ר בתוספת חניון תת קרקעי המכיל כ- 254 מקומות חניה. במועד הדיווח הנכס מאכלס 14 שוכרים ושיעור האכלוס הינו כ- 100%. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס בשלמות הינו כ- 10 מיליון ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6.4%.
- בתאריך 23.1.2020, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה לרכישת קומת משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, קומה 20, בשטח של 1,440 מ"ר ו- 17 מקומות חניה, תמורת 22,500,000 ₪. הקומה מושכרת בשלמות לשוכר אחד, לתקופה של 4 שנים ומניבה NOI שנתי של כ- 1,350,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%.
- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 6.1.2020, קבוצת כלל ביטוח רכשה מקבוצת טדי שגיא את ארבעת קומות המשרדים העליונות (35-38) במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה בתל אביב בשטח של כ- 5,000 מ"ר, שטחי מחסנים ו- 60 מקומות חניה, תמורת סך של כ- 129,000,000 ₪. הנכס מושכר בשלמות לחברת רפאל לתקופת שכירות ארוכת טווח, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6,500,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5% וערכי שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים וכ- 250,000 ₪ למקום חניה.
- בתאריך 17.12.2019, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה משולבת לרכישת שלוש קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב וכן במרכז מסחרי בבני ברק, תמורת 151,000,000 ₪ (66,000,000 ₪ בגין הזכויות במגדל פלטינום ו- 85,000,000 ₪ בגין המרכז המסחרי בבני ברק). קומות המשרדים בשטח כולל של כ- 2,605 מ"ר ו- 59 מקומות חניה, והמרכז מסחרי בפינת הרחובות חזון איש ויעקב לנדה בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר ו- 53 מקומות חניה. הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל- 12 שוכרים ומניבים NOI שנתי של כ- 10,450,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה בכללותה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.

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

- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 18.11.2019, קרן הנדל"ן JTLV2 צפויה לרכוש את חלקה של חברת דרבן (50%) בפארק התעשייה והמשרדים "יורופארק" בקיבוץ יקום תמורת כ- 250 מ' ₪. העסקה מתבצעת לאחר שקיבוץ יקום, המחזיק ביתרת הזכויות בפארק, מימש אופציה להעמיד את מניות דרבן למכירה. הפארק כולל 5 מבנים בשטח לשיווק של כ- 51,600 מ"ר, אשר מושכרים בתפוסה של כ- 64%. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה בוצעה לפי שיעורי היוון של 7% לדמי השכירות מהשטחים המושכרים ו- 8.25% לדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים.

9.3 שטחי מסחר

- מבנה סופר מרקט הממוקם בסמוך לנכס הנדון, בשטח של כ- 4,700 מ"ר, מושכר תמורת דמ"ש של כ- 114 ₪ למ"ר לחודש.
- סופר מרקט בשטח של כ- 4,550 מ"ר ברחוב הלח"י בבני ברק מושכר לרשת שופרסל תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש.
- סופרמרקט בשטח של כ- 2,900 מ"ר בקניון איילון, מושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 124 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בבניין ברחוב הברזל, מושכר שטח של כ- 859 מ"ר ברוטו למסחר חזיתי כולל שימוש ב- 5 מקומות חניה, בקומת הקרקע, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 150 ₪ למ"ר.
- ברחוב ראול ולנברג מוצעת להשכרה חנות הפונה לרחוב, בשטח של כ- 110 מ"ר, ברמת גמר חלקית, גובה תקרה כ- 4.5 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים של 82 ₪ למ"ר ודמי ניהול של 16 ₪ למ"ר.
- ברחוב הברזל מוצעת להשכרה חנות הפונה לרחוב, בשטח של כ- 150 מ"ר, ברמת גמר חלקית, גובה תקרה כ- 4.5 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים של 90 ₪ למ"ר ודמי ניהול של 20 ₪ למ"ר.

9.4 שטחי משרדים ומקומות חניה

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

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח מדווח במ"ר	מקומות חניה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר במעוגל (1)
30.4.2020	6638/436	הברזל 31	4	89	0	₪ 880,000	₪ 9,900
5.3.2020			4	79	1	₪ 917,730	₪ 10,200
5.3.2020			4	93	1	₪ 1,082,271	₪ 10,500
20.11.2019			1	219	2	₪ 2,400,000	₪ 10,000
26.4.2020	6638/637	הברזל 3	4	125	2	₪ 1,440,000	₪ 9,800
1.1.2020			5	100	4	₪ 1,380,000	₪ 9,400

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

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

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בבניין ברחוב הברזל, מושכר שטח של כ- 209 מ"ר ברוטו למשרדים וכולל שימוש ב- 6 מקומת חניה, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 83 ₪ למ"ר.
- במגדלי אור ברחוב הנחושת מוצעים להשכרה שטחי משרדים, בקומה 6 בשטח של כ- 400 מ"ר, ברמת גמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של 75 ₪ למ"ר ודמי ניהול של 23 ₪ למ"ר.
- נתוני היצע בחניונים בסביבה:

חניון	כתובת	סוג	מנוי חודשי
חניוני מאיה	הברזל 2	עילי	1,300 ₪
	הברזל 13	עילי	1,000 ₪
	הברזל 31	תת קרקעי	900 ₪
נחושת	הנחושת 1 א'	עילי	700 ₪
ארד	הארד 2	עילי	650 ₪
סנטרל פארק	הברזל 15	תת קרקעי	1,200 ₪
העוגן	הברזל 6	תת קרקעי	900 ₪

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

10. תחשיב השומה

10.1 שווי חנות טיב טעם

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

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

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

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

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

שיעור ההיוון ללא שינוי לעומת חוות הדעת הקודמת.

סעיף	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי
טיב טעם- הכנסות משכירות (1)	2,138,000 ₪	6.75%	31,670,000 ₪
טיב טעם- הכנסות בגין השקעות (2)			330,000 ₪
ערך נוכחי דמי ניהול לחברת S.G.S (3)			-800,000 ₪
סה"כ			**31,200,000** ₪

(1) כולל 66 מקומות חניה.

(2) מחושב לתקופה שעד תום הסכם השכירות 31.8.2023.

(3) 2.5% מההכנסות לשנה.

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

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	7.00%	6.75%	6.50%
שווי	30,100,000 ₪	31,200,000 ₪	32,390,000 ₪

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

10.2 שווי השטחים המושכרים לחברת טבע

דמ"ש ממוצעים בתקופת ההסכם.

ערך נוכחי של החזר התשלום בגין שינויים בעבודות הגמר במהלך תקופת ההסכם.

מאחר והנכס אוכלס על ידי חברת טבע אמדנו את שעור ההיוון הממוצע 6.35% - מחושב לפי שיעור היוון של 6.0% בתקופת החוזה הראשונה ושיעור היוון של 6.5% החל מתום תקופת החוזה הראשונה (תקופת האופציה ויתרת ה"חיים הכלכליים של הנכס").

הפחתנו את עלות דמי הניהול לחברת S.G.S.

הפחתנו את יתרת העלויות לגמר הבניין נכון למועד הקובע, בהתאם לנתוני החברה.

דמ"ש לחודש	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי
₪ 2,320,000	₪ 27,840,000	6.35%	₪ 438,430,000
תשלום בגין שינויים בעבודות גמר			₪ 15,525,000
ערך נוכחי- דמי ניהול ל- S.G.S(1)			-₪ 11,000,000
יתרת עלויות לגמר			-₪ 12,800,000
שווי הנכס, בניכוי דמי ניהול ל- S.G.S			**₪ 430,155,000**

(1) לא מיוחס לחלק התשלום הנובע משינויים בעבודות הגמר.

משקף שווי של כ- 17,500 ₪ למ"ר לשטחי המשרדים וכ- 125,000 ₪ למקום חניה.

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשיעור ההיוון של השטחים המושכרים:

	6.60%	6.35%	6.10%
שווי	₪ 414,045,000	₪ 430,155,000	₪ 447,715,000

10.3 סיכום

סיכום	סכום
חנות טיב טעם	₪ 31,200,000
שטחים מושכרים לטבע	₪ 430,155,000
סה"כ, במעוגל	**₪ 461,360,000**

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

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **461,360,000** ₪.

12. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שביצענו לשווי הנכס:

מועד קובע	שווי
31.12.2017	215,600,000 ₪
31.12.2018	304,230,000 ₪
31.12.2019	355,220,000 ₪

השינויים בשווי נובעים בעיקר, מהתקדמות בניית בניין המשרדים , השכרת הבניין לחברת טבע ותחילת ההנבה של שטחים אלו.

13. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 15.2.2021 התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת שווי הנכס, ברחוב דבורה הנביאה 122, תל אביב, ליום 31.12.2020, תמצית המסמך:

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

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

14. הצהרות

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

בכבוד רב,





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

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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

6 בינואר , 2021

<u>דו"ח 25586/20</u>

לכבוד

<u>מאי א.ב. נדל"ן בע"מ</u>

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

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1 **<u>מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה</u>**

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

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

מועד קובע לשומה - 31/12/2020.

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 זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

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

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בחודש דצמבר 2020.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

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

שם המומחה: זרניצקי יוסף

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

שם המומחה: זרניצקי רון

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

שם המומחה: בן דוד חיים

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

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

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

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

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

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

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

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת " חברת מאי א.ב. נדל"ן " וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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

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

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>

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

.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י חיים בן-דוד, שמאי מקרקעין, בתאריכים שונים, לרבות ביום 24/12/20.
הביקור נערך בליווי מר רוני צברי, מנהל אחזקה בנכס.

3. פרטי הנכס

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

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

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

4.1 <u>כללי</u>

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

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

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

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

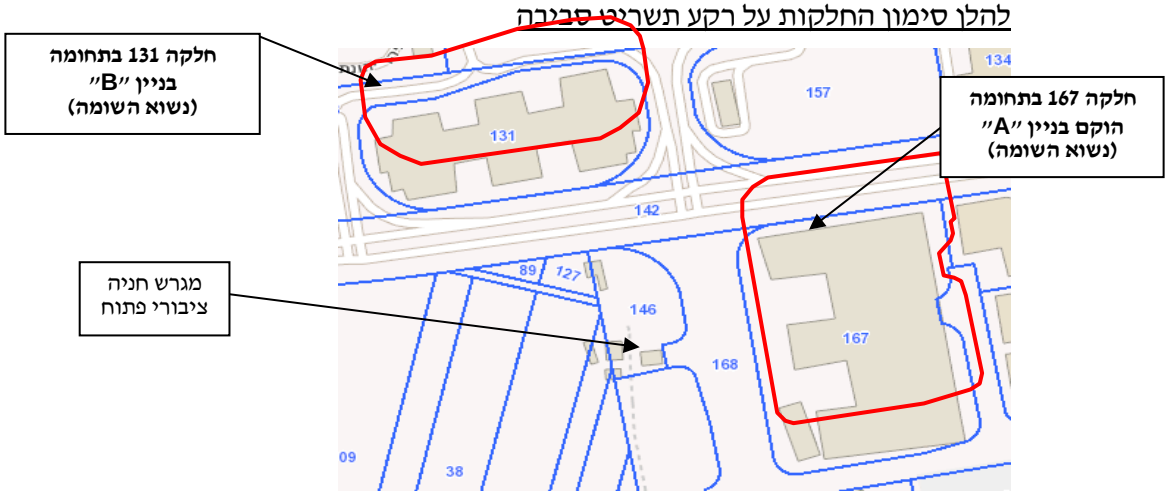
<u>חלקה 167</u>- בשטח רשום של 11,606 מ"ר, דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית של כ-90 מ' לכיוון רחוב שד' אריאל שרון (ציר תנועה מרכזי וסואן החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום. הרחוב מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן המפריד בין נתיבי התנועה, משני צידיו של הרחוב מדרכות אבן משתלבת ומפרצי חניה), בחזית מערבית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

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

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

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

להלן סימון החלקות על רקע תשריט סביבה



הסביבה

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

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

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

אזור התעשייה ממוקם בסמיכות לכבישים מרכזיים ולנמל התעופה בן גוריון.

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

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

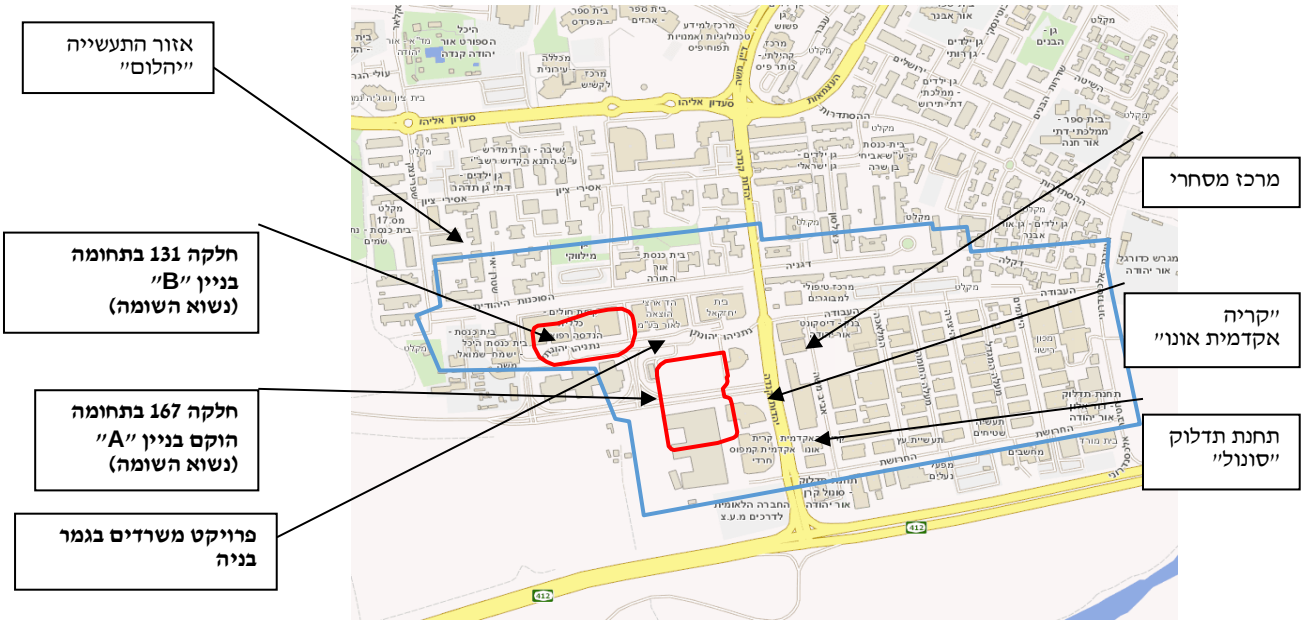
בהתאם לתכנית המתאר של העיר אור יהודה, אזור התעשייה צפוי להתרחב לכוון דרום לאורכו של ציר תנועה ראשי שיעקוף את העיר אור יהודה ויקשר את אזור התעשייה לצומת מסובים. כמו כן, מתוכנן הקמת מחלף מכביש 412 אשר ישפר את הנגישות לאזור התעשייה.

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

להלן תשריט סביבה:



4.2 <u>תיאור הבנוי בתחום החלקות</u>

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

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

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

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

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

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



רמת הפיתוח

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

להלן גבולות בניין A ומבנה בית הקפה

מצפון - רחוב שד' אריאל שרון ומעברו מגרש פנוי.

ממערב - רחוב אבי ואביב, מעברו מגרש חניה ציבורי.

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

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

התפלגות שימושים בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

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

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

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

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

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	6,807.64 [6]	חזית הקומה במפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-12 יחידות מסחריות חזיתיות לרחוב אבי ואביב, כשיתרת שטח הקומה בחלוקה לובי כניסה עצמאי לאגף 3, לובי כניסה משותף לאגפים 1-2, שטחי משרדים, מעבדות ואחסנה עורפיים המושכרים לשוכרים שונים בנכס. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין הינה מהחצר המערבית. בעורף הקומה שטח אחסנה עם חצר תפעולית (טעינה ופריקה- בשטח של כ- 180 מ"ר) וחדרים טכניים (חדר גנרטור, חדר מונים וחדר שנאים). <u>להלן התפלגות השטחים לשיווק</u>: <u>שטחי מסחר בחזית הבניין</u>: כ-12 יחידות מסחריות עפ"י חלוקה בפועל בשטח "קונטור" כולל של כ-2,288 מ"ר (מתוכם 3 יחידות פנויות בשטח של כ-200 מ"ר "קונטור"): ארבע יחידות מתוכם 3 יחידות שאוחדו לחלל אחד, בשטח "קונטור" של כ-990 מ"ר שהושכרו לחברה אחת לשימושי משרדים/אחסנה, יחידה בשטח של כ-100 מ"ר המשמשת כמסעדה, שתי יחידות בשטח של כ-87 מ"ר "קונטור" וכ- 92 מ"ר הושכרו לשוכר ג' בשימוש משרדים ו- 2 יחידות בשטח של כ-718 מ"ר משמשות את שוכר ה' בשימושי משרדים. בנוסף כאמור, 3 יחידות פנויות בשטח של כ- 200 מ"ר "קונטור", שתיים מהן הושכרו זמנית לאחסנה (כ-79 מ"ר וכ-30 מ"ר). <u>אגפים 1-3 (חלק עורפי של קומת הקרקע)</u>: מאוכלסים במלואם לשימושי משרדים, מעבדות ואחסנה- שטח עורפי באגף 1 מושכר למעבדות/ משרדים, שטח עורפי באגף 2 מהווה שטח אחסנה המושכר עם גישה עורפית (חצר פריקה וטעינה) ואגף 3 מהווה כאמור את לובי הכניסה ושטח משרדים המושכר בשלמות לשוכר ה', ביחד עם השטח עילי והתת קרקעי של האגף. <u>מבנה בית קפה</u>- מבנה עצמאי הממוקם בקצה הדרום מערבי של החלקה בשטח לשיווק של כ-225 מ"ר. המבנה כולל חלל ישיבה עם דלפק הגשה ומטבח בעורף היחידה. כמו כן, קיים גרם מדרגות פנימי המוביל לקומת גלריה הכוללת מרפסת פתוחה (כ-28 מ"ר). בחזית המבנה חצר עם שטח ישיבה (כ-110 מ"ר) לשימוש באי בית הקפה.	<u>בלובבי הכניסה לאגפים</u> ריצוף קרמי וחיפוי אבן וזכוכית בקירות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, מ"א. <u>בשטחי האחסנה</u> תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק עם חיפוי סנטטי, תעלות אוורור חשופות, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. גובה פנים כ-3.5 מ' <u>ביחידות מסחריות מושכרות</u> <u>מסעדה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, ויטרינות זכויות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה, מערכת מ"א מרכזי, ריצוף גרניט פורצלן, ספרינקלרים וכיו"ב. בעורף המסעדה מטבח עם ריצוף קרמי ברצפה ובקירות. <u>שטחים שהושכרו לאחרונה לחברה אחת</u>- רמת "גמר מעטפת" ביחידה, כולל ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום בחזית היחידה, ספרינקלרים ומערכת מיזוג אוויר. <u>בית הקפה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, עם ויטרינות בהיקף המבנה, ריצוף גרניט פורצלן, תעלות אוורור חשופות, ספרינקלרים, תאורה דקורטיבית, חיפוי דק במרפסות וברחבה וכיוצ"ב. <u>בשטחים מושכרים לשוכר ג' ולשוכר ה' (שוכר גדול)</u> "גמר משרדים" עם ויטרינות לרחוב ולרחבה ציבורית. הותקנו, בין היתר, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, מחיצות פנים, מיזוג אוויר וכיוצ"ב. <u>שטחי משרדים</u>- ראה פירוט בקומות עיליות.

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

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



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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

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

ריכוז שטחים לשיווק בבניין A2:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	שם שוכר	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר במ"ר	הערות
	נת"י	155	מחסן ושטח שירות בצמוד לגרעין 3 ובנוסף מחסן מצפון לגרעין 3
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים שונים	178	מחסנים בצמוד לגרעיני אגף 1 ו-2 ומחסן נוסף בקצה הצפון מערבי
	ח.ניהול	17	מחסן המשמש את חברת הניהול.
-2	פנוי	35	3 מחסנים פנויים המשמשים את חברת הניהול.
סה"כ מפלס -2		**385**	
	נת"י	909	גרעין אגף 3 ושטח צמוד- שטח הכולל, בין היתר את גרעין אגף 3, מעברים, מחסן עתיר שטח (ארכיב) , חדר כושר שטחים טכניים וכיוצ"ב (כ-1,003 מ"ר) . הובא בחשבון שטח אפקטיבי לניצול ללא חלק משטח גרעין.
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים שונים	305	מחסנים בצמוד לגרעינים 1 ו-2, מחסן נוסף בתחום החניון
-1	שטח שירות/אחסנה ללאומית	253	מחזיקים שטח שירות של 197 מ"ר + 56 מ"ר מחסן. הכנסות דמי השכירות כלולים בהכנסות שטח עילי. הובא בחשבון שטח אקו' של 100 מ"ר, המהווה מקדם של כ-0.4 ביחס לשטח המושכר בפועל.
סה"כ מפלס -1		**1,467**	
סה"כ שטחי אחסנה במרתפים		**1,852**	כולל שטחים המושכירים לחברות תקשורת וחברת ניהול.
סה"כ מקומות חניה עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה, ראה סעיף 5.2.1 (ו2)		576 (מהווה 572 מקומות חניה אקו', ראה פירוט)	בשטחי המעברים סומנו מקומות חניה ללא היתר, כך שבפועל הושכרו 620 מקומות חניה, קרי 44 מקומות חניה ללא היתר.

להלן התפלגות שטחים לשיווק בקומת הקרקע ובקומות עליונות:

קומת קרקע חזיתית- שטחים בשימושי מסחר:

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

הערה – שתי יחידות מסחר פנויות בשטח של כ-79 מ״ר וכ-30 מ״ר, הושכרו זמנית לאחסנה.

קומת קרקע (עורף)- שטחים בשימושי משרדים ואחסנה:

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

קומות משרדים עליונות (1-4) בשימוש למשרדים:

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



בניין B - חלקה 131

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

רמת הפיתוח

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

להלן גבולות בניין B

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

ממערב - שטח חקלאי פתוח.

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

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



התפלגות שטחי הבניין בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר [7]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	7,030.75	קומות החניון כוללת 426 חניות עפ"י היתר ו- 412 חניות בפועל [274 חניות רגילות+ 62 חניות כפולות (סה"כ 124)+ 28 מקומות חניה ב-14 מכפילים, כשבפועל לא הותקנו מתקני חניה ולפיכך כיום 14 חניות במקום 28] כ- 200 מ"ר שטחי אחסנה בהיקף הגרעינים במפלס (2-) ושטחים טכניים. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מרחוב יהונתן נתניהו. להלן התפלגות מקומות החניה בקומות: מרתף 2- : 145 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים)+ 31 חניות כפולות. **סה"כ 207 מקומות חניה.** מרתף 1- : 129 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים) + 31 מקומות חניה כפולים + 14 מקומות חניה (במקור לפי היתר מיועד למכפילים שלא הותקנו) **סה"כ 205 מקומות חניה.** **הערה – בפועל מושכרות 342 חניות.**	בחניון רצפת בטון בציפוי אפוקסי עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (2-) כ-3.35 מ', במפלס (1-) כ-5.2 מ'. בשטחי אחסנה גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	6,865.58		
סה"כ	**13,896.33**		

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

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

קומה	שטח ברוטו במ"ר[7]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	3,709.38	חזית הקומה במפלס הגבוה בכ-4 מדרגות ממפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-15 יחידות מסחריות בשטחים של 65-155 מ"ר "קונטור", חזיתיות לרחוב אבי ואביב/ שד' אריאל שרון ושטחים עורפיים בשטחים של 17-141 מ"ר "קונטור" (ללא שטח של כ- 212 מ"ר המיועד לשטח למעבר לציבור עפ"י תכנית בקשה להיתר), כשיתרת שטח הקומה בחלוקה ל-2 לובי כניסה עצמאי משותפים לשטחי המשרדים. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין מתאפשרת הן מרחוב אבי ואביב והן משד' אריאל שרון. בחלק המערבי של הקומה, הושכרו 4 יחידות בשטח כולל של כ- 456 מ"ר לשוכר יחיד. בשטח בוצעו עבודות גמר כמו גם בוצעו עבודות פיתוח בשטח החצר הצמודה ליחידה ומשמשת כניסה ליחידה. בחלק המזרחי הושכר שטח של כ-126 מר לסניף בנק מזרחי טפחות. יתרת שטחי המסחר /משרדים/אחסנה, טרם הושכרו וברמת גמר מעטפת.	בלובביים ובשטחים הציבוריים/שטחי המעברים בוצע סטנדרט גימור מלא בדומה לבניין A. בשטחי המסחר והמשרדים שטרם הושכרו: רמת גמר "מעטפת". <u>בשטח היחידה שהושכרה בקומת הקרקע:</u> עבודות הגמר כוללות, בין היתר, רצפת בטון מוחלק, מחיצות זכוכית במסגרת אלומיניום, תאורה תלויה, ספרינקלרים ומיזוג מרכזי. <u>בשטחי משרדים בקומות 2-4 שהושכרו:</u> עבודות הגמר כוללות, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית לחללי "open space"/חדרי משרד, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה (בחלקן ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. הותקנו מטבחונים. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת. בחלק מהיחידות רמת גימור גבוהה ובחלק רמת גימור בסיסית. <u>יתרת שטחי משרדים בקומות 1-4</u>: "גמר מעטפת".
1	3,884.52	קומות משרדים. בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים שיחולקו עפ"י דרישות שוכרים פוטנציאליים. שטחי המשרדים בנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. הושכרו שטחים של כ- 8,602 מ"ר לשיווק בקומות 2-4 ובהם בוצע גמר למשרדים מלא. יתרת השטחים, כ- 7,674 מ"ר לשיווק, פנויים ברמת "גמר מעטפת".	
2	3,884.52		
3	3,884,52		
4	3,771.85		
סה"כ קומות 1-4	**15,425.41**		
גג	212.58	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**19,347.37**		

ריכוז שטחים לשיווק בבניין B[7]:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	סוג	שטח "קונטור"/ מס' מקומות חניה אקו'	הערות
שתי קומות מרתף	אחסנה-פנוי	200	10 מחסנים בשטחים של 15 מ"ר- 30 מ"ר. מהנ"ל הושכרו כ-65 מ"ר.
	מקומות חניה	409	סה"כ בחניון - 412 חניות: 278 מקומות חניה רגילים, 10 מקומות חניה לנכים, 62 מקומות חניה כפולים (סה"כ 124 חניות). סה"כ 409 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה/כפולה - לאור מצוקת חניה, החניות הכפולות מושכרות במחיר מלא של חניות רגילות ולפיכך חושבו במקדם 1 , מקדם 0.7 לחניית נכים). בפועל מושכרים כיום 342 חניות.

להלן התפלגות שטחים ושטחים לשיווק בקומות עליונות:

קומת קרקע

קומה	סוג/ שם השוכר	קומת הקרקע שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר	הערות
	שטחי מסחר לשיווק	1,431	1,646	שטח יחידות מסחריות בחזית לרחוב. שטח לשיווק מהווה שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה לאחרונה לקראת הוצאת היתר בניה, בתוספת 15%
קרקע	שטחים מערביים (בחלקם פנימיים) לשיווק	553	636	שטח יחידות מערביות בקומת הקרקע. שטח "קונטור", בתוספת העמסה של 15%
שטח מושכר בקומת קרקע			582	
יתרת שטח לשיווק			1,700	
סה"כ קומת קרקע		**1,984**	**2,282**	בתכנית בקשה להיתר שטח לתעסוקה ואחסנה מטבלת שטחים הינו - 2,221 מ"ר. לפיכך והיות וחלוקה בפועל ניתנת לשינוי בהתאם לשוכרים פוטנציאליים הובא בחשבון שטח הכולל העמסת 15%, שהינו די תואם לשטח בטבלת השטחים.

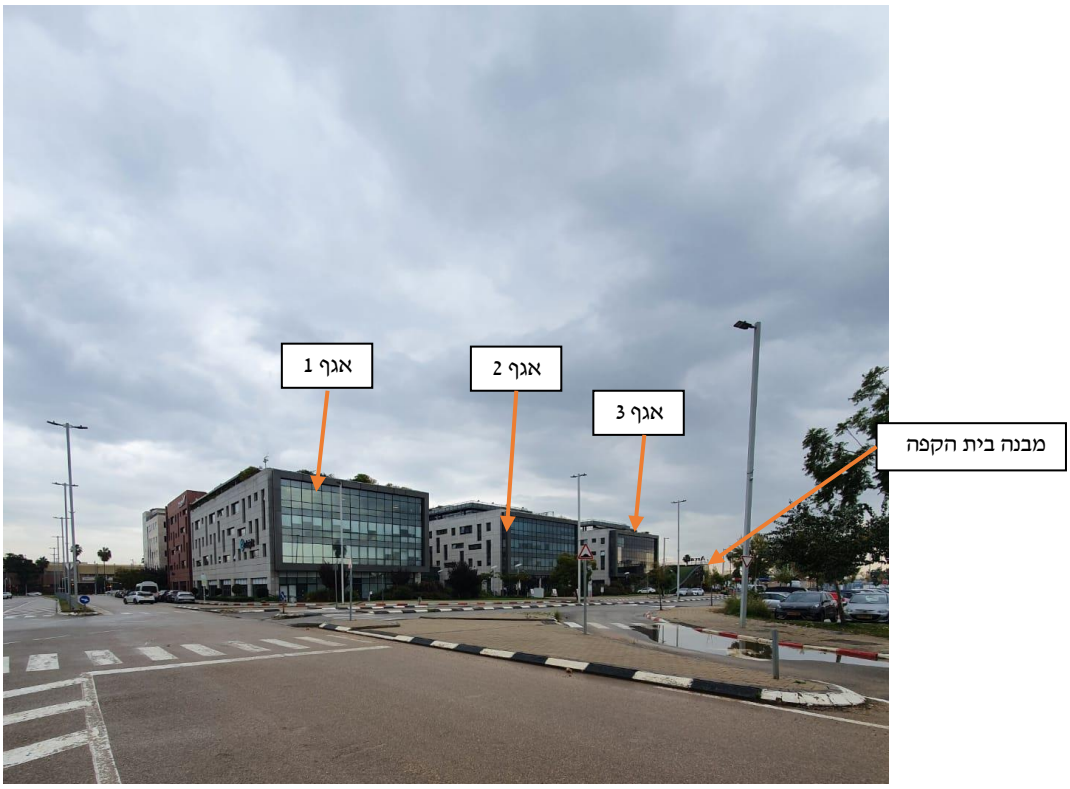
קומות עליונות 1-4

קומה	סוג	שטח מקובל לשיווק- שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר (שטח ברוטו כולל "חללים") בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג שמועמסים על שטח "הקונטור"
סה"כ לשיווק קומות 1-4 (קונטור קומות+ העמסת לוביים ושטחים טכניים)		16,652
שטח לשיווק בפועל בקומות 1-4 על בסיס ניתוח הסכמי שכירות		16,276
שטח מושכר עפ"י הסכמים	קומות 1-4	8,602
יתרת שטח פנוי לשיווק	קומות 1-4	7,674

להלן צילומי הפרויקט

בניין A

צילום חזית הבניין



שטחי מסחר בקומת הקרקע







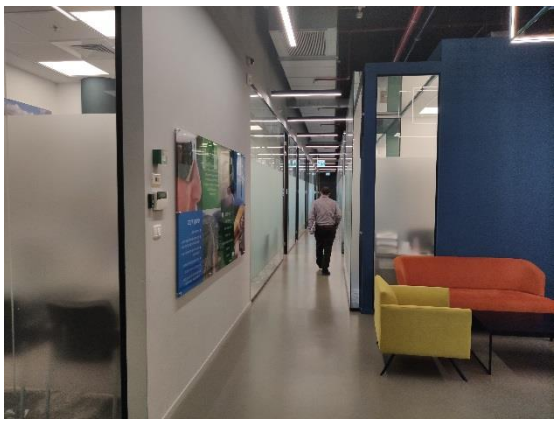


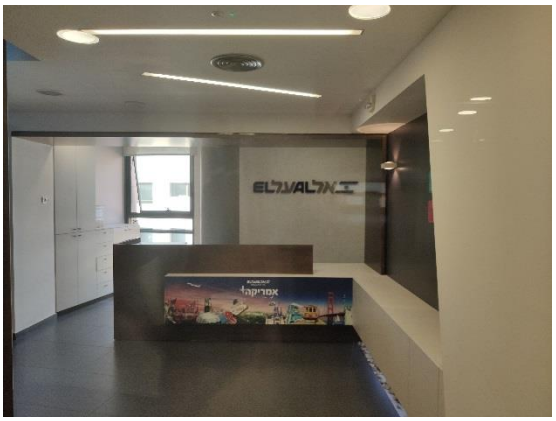
לובאי הבניין





קומת משרדים טיפוסית





מבנה בית הקפה



<u>בניין B</u>

<u>צילום חזית הבניין</u>



<u>לובי קומת קרקע ויחידה מושכרת בקומת קרקע</u>





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

קומת משרדים טיפוסית

שטחי משרדים שהושכרו (לאחר עבודות גמר)





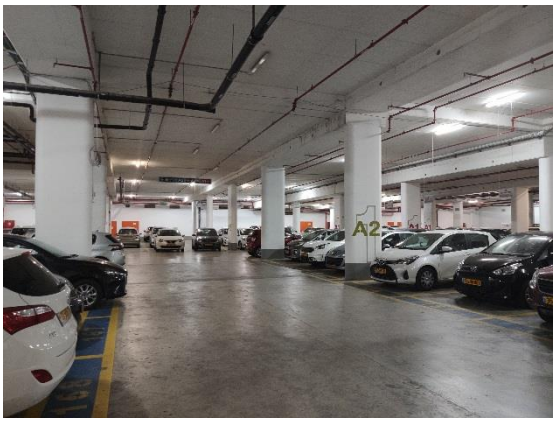


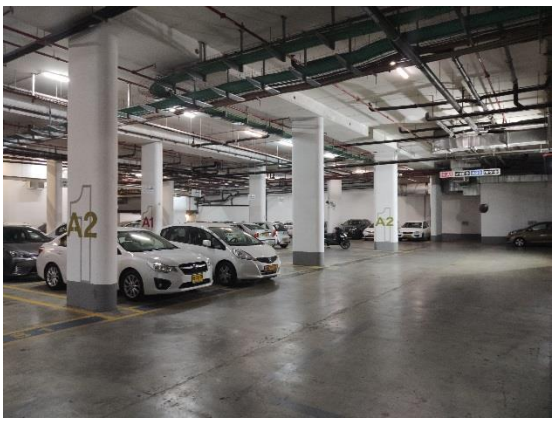
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שטחי משרדים שטרם הושכרו (קומת משרדים טיפוסית בגמר מעטפת)



חניון





5. מצב תכנוני

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

5.1.1. תכנית מס' מאא/158/ב

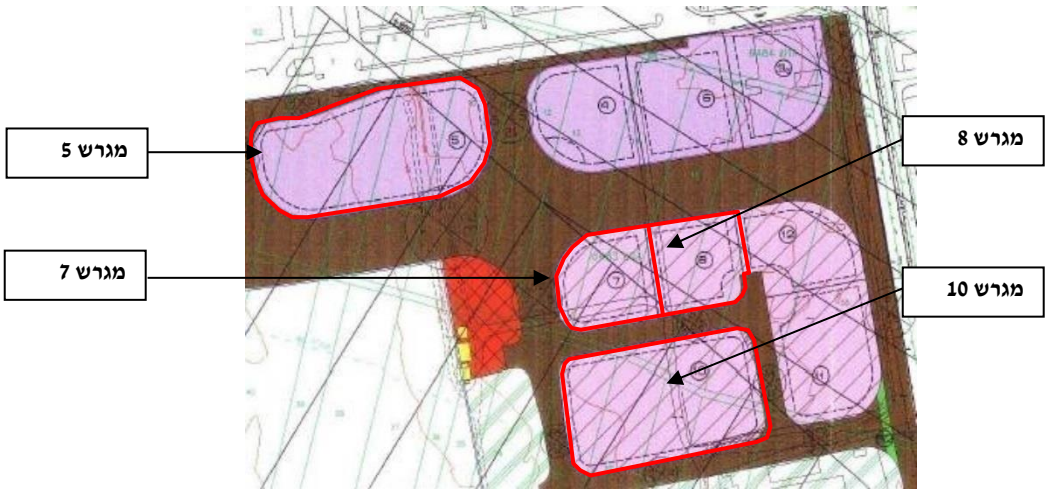
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4935 מיום 23/11/2000.

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

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

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

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



זכויות בניה ושימושים

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

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

5.1.2. <u>תכנית מס' מאא/מק/1045</u>

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

5.1.3. <u>תכנית מס' מאא/מק/1089</u>

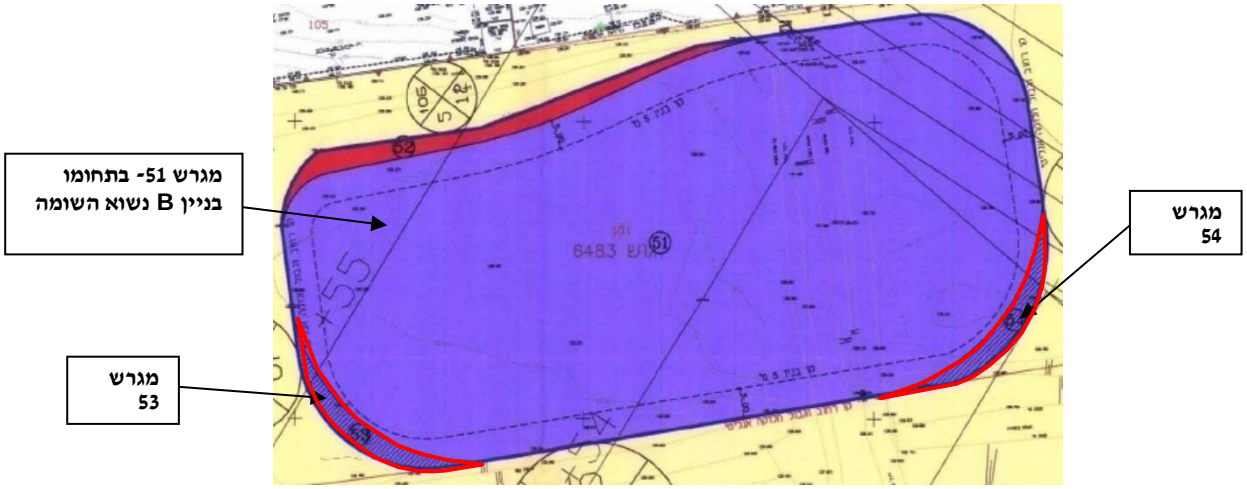
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5776, מיום 14/02/2008, ומהווה תכנית מפורטת עם הוראות של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
התכנית חלה על שטח של 7.482 דונם ומטרתה הינה שינוי גבולות חלקה 131 בגוש 6483 (מגרש 5 המהווה את נשוא השומה), לצורך התאמת הגבולות לרוחב זכות דרך ברח' יוני נתניהו.

<u>עיקרי התכנית</u>:

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

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

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



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

זכויות בניה

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

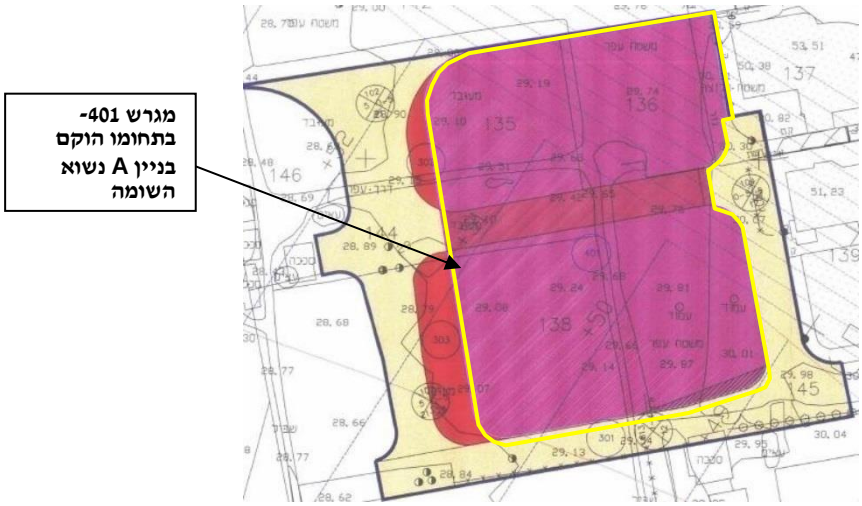
שימושים: תעשייה שקטה, תע"י, משרדים, מסחר, אחסנה מקורה וחניות.

5.1.4. תכנית מס' מאא/מק/1094

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

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

להלן תשריט התכנית:



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

הוראות התכנית

זכויות בניה

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

הערות לטבלה:

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

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

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

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

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

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

5.1.5. <u>תכנית מס' מאא/1001</u>

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

5.1.6. <u>תכנית מס' מאא/158/ג</u>

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

<u>עיקרי התכנית</u>:

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

5.2 היתרי בניה וטופסי 4

5.2.1. בניין A- חלקה 167

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

השטח המבוקש:

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

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

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

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

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

להלן טבלת שטחים:

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

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

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

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

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

תכנית הבקשה כוללת הקלות בפירוט כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

<u>(ו).2 בקשה להיתר חדשה תואמת תכנית שאושרה במספר שינויים הכוללים הקלות\שימוש חורג</u>

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

הוגשה בקשה לעדכון קומות המרתפים, הוספת שטחי אחסנה וחוות שרתים על חשבון שטחי החניה ללא שינוי בסך השטחים וכמו כן עדכון מאזן חניה בהתאם (מופיע בתיק הבניין של הנכס מיום 24.12.18). הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.
משיחה שנערכה עם אדריכל התכנית, מר עדי דוידוב, בדצמבר 2018, נמסר כי נקבע דיון מקדמי בתכנית זו בתחילת פברואר 2019.
מבדיקה שנערכה באתר מחלקת ההנדסה של עיריית אור יהודה עולה כי, בתאריך 02/01/2019, נדחתה הבקשה עקב 'אי עמידה בתנאי סף'.
משיחה שנערכה בחודש ינואר 2021 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית (ראה התייחסות בסיכום תכנוני).
נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו.
בהתאם לטבלת השטחים, מוצעת הפחתת שטחי חניה לטובת שטח שירות "לשימושים אחרים" (שטחי אחסנה וחוות שרתים), **סה"כ מבוקשים לניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.**

התפלגות שטחי אחסנה, שירות ושטחים טכניים סחירים בתכנית:

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

בתכנית 576 מקומות חניה, מתוכם 14 חניות נכים ו-7 חניות כפולות בהתפלגות כדלקמן:
במפלס מרתף 1- : 250 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 2 כפולות, סה"כ 254.
במפלס מרתף 2-: 312 חניות כפולות (חלק נכים, לא מסומן) + 5 כפולות, סה"כ 322.

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

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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

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

(ז) <u>טופסי 4</u>

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

<u>הערה שלנו</u>: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

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

<u>הערה שלנו</u>: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

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

5.2.1. <u>בניין B- חלקה 131</u>

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

<u>השטח המבוקש</u>:

שטח המגרש : 7,264 מ"ר
שטח עיקרי : כ-11,596 מ"ר
שטח שירות עילי : כ-13,967 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי : כ-1,773 מ"ר

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

<u>להלן טבלת שטחים</u>:

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

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

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

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

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

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20160001, מיום 28/1/2016, החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר בכפוף למילוי דרישות הוועדה.
היתר בניה לתכנית ניתן ביום 23/1/2017[14] (לאחר חתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה).

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

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

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

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

(ה) טופסי 4

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

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

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

5.3 <u>סיכום מצב תכנוני</u>

5.3.1. **<u>בניין A- חלקה 167</u>**

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

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

תכנית בקשה להיתר אחרונה הכוללת הקלות (כמפורט בסעיף 5.2.1 ו') אשר אושרה בעבר בתנאים מנצלת שטח עיקרי עילי של כ-17,680 מ"ר+ כ-14,522 מ"ר שטחי שירות עיליים[15]. סה"כ שטח עילי עיקרי+ שירות המנוצל בתכנית- כ-32,202 מ"ר.
מבדיקה שנערכה באתר מחלקת ההנדסה של עיריית אור יהודה עולה כי, בתאריך 02/01/2019, נדחתה הבקשה עקב 'אי עמידה בתנאי סף'.
משיחה שנערכה בחודש ינואר 2021 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית.
הבקשה כללה בקשה לעדכון קומות המרתפים וניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.
בהתאם לטבלת מאזן חניה, חוסר ב- 80 מקומות חניה רגילים ועודף של חניה תפעולית אחת. כאמור, הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

תכנית הבקשה להיתר כוללת הקלה לניוד שטחים בין המפלסים ושינוי מאזן החניה. בגין הקלות אלו יחול חיוב בהיטל השבחה אשר הופחת מאומדן השווי, כמו גם הפחתת כופר חניה בגין 80 חניות. נוצלו מלוא זכויות הבניה בחלקה. משיחה שנערכה בחודש ינואר 2021 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית.
נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו.

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

5.3.2. **<u>בניין B- חלקה 131</u>**

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

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

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

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

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

6. **מצב משפטי**

6.1 נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 28/01/2020, המתייחס לחלקה 131 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין B), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח רשום: 7,264 מ"ר

בעלויות: מגדל חברה לביטוח בע"מ (החלק בנכס 31/100).
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (החלק בנכס 13/100).
פל-בית המגן בע"מ (החלק בנכס 6/100).
מאי א.ב נדל"ן בע"מ (החלק בנכס 1/2[17]).

משכנתאות:

- רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החלק של כל הבעלים.
  החלק בנכס 1/2.
  הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.

הערות:

- רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 01/05/16, לטובת מדינת ישראל.
  הערה: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

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

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


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

ב. בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 28/01/2021, המתייחס לחלקה 167 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין A), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>שטח רשום</u>:
11,606 מ״ר

<u>בעלויות</u>:
רשות הפיתוח (בשלמות)

<u>חכירות</u>:
רשומה חכירה עד לתאריך 20/01/2056, בשלמות, לטובת החוכרים, כדלקמן:
מגדל חברה לביטוח בע״מ (החלק בזכות 31/100).
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע״מ (החלק בזכות 13/100).
פל-בית המגן בע״מ (החלק בזכות 6/100).
מאי א.ב נדל״ן בע״מ (החלק בנכס 1/2).
* קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

<u>משכנתאות</u>:
רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע״מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החלק של כל החוכרים.
החלק בנכס 1/2.
הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.

6.2 הסכם חכירה+ תוספת להסכם החכירה

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

להלן ריכוז הסכמי החכירה:

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

תנאים נוספים:

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

תנאים מיוחדים:

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

<u>תוספת להסכם החכירה</u>

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

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

המקום	: אור יהודה
השטח	: 11,606 מ"ר
גוש	: 6483
חלקות	: 135 (חלק), 136 (חלק), 138 (חלק), 144 (חלק) ו-145 (חלק).
מגרש	: 401, לפי תכנית מפורטת מס' מאא/מק/1094[18].
יעוד	: אזור מיוחד- שירותים לתעשייה, לפי תכנית מאא/מק/1094.
מטרת החכירה	: תעשייה שקטה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים.
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 21/01/07 ועד ליום 20/01/56.
תקופת חכירה נוספת	: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
פרצלציה	: החוכר יבצע על חשבונו פרצלציה ובסיומה מתחייב לרשום את החכירה בגין החלקה החדשה שתיווצר בטאבו.

[18] המגרש נרשם כחלקה 167 בגוש 6483.

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

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

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

- <u>"הממכר"</u>:

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

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

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

המוכרת לבדה תישא בתשלום היטל השבחה ותשלום לרמ"י (ככל שיידרש) בגין השטחים הנוספים.

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

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

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

* תשלום ראשון בסך 208,000,000 ₪ ישולם במועד שיתואם בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע").
* יתרת התמורה תשולם בשישה תשלומים (חמישה תשלומים תלת חודשיים כשהתשלום הראשון ישולם 3 חודשים לאחר המועד הקובע; תלום שישי לאחר השלמת בניין B ברמת מעטפת).

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

- <u>מיסים ותשלומים</u>:

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

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

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

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

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

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

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

- <u>מטרת ההסכם</u>:

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

- <u>יחסי הזכויות במקרקעין</u>:

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

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

- <u>מנגנון קבלת החלטות</u>:

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

- <u>תשלומים והוצאות</u>:

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

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

6.4 ריכוז נתוני הסכמי שכירות בכלל הפרויקט

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

להלן ריכוז נתוני דמ"ש חודשיים לבניינים A ו-B בהתאם לשימושים השונים, נכון לדצמבר 2020[19]:

6.4.1. ריכוז הסכמי שכירות בניין A

קומות עליונות (ק"ק-4)- שטחים מושכרים:

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
	אליין (קדנט)	1,182	65	76,584	919,010	
	בורגרים- מסחר	115	114	13,097	157,162	דמש הופחתו לדמש נוכחיים. עפי סיכום לתשלום 7% ממחזור, ברבעון 4,דמש ממוצעים לאוקטובר ונובמבר, בגבולות ₪ 9500 לחודש.
	אל על בטחון	221	68	15,067	180,798	"מעטפת", מיקום פנימי
	אל-על- מסחר	100	40	4,000	48,000	. עפי הארכת הסכם. קיימת עליה בשנה שניה ל-45 ₪
	ארקפה- מסחר במבנה עצמאי	225	172	38,744	464,926	**דמש מצוינים הינם עפי הסכם. כיום הוסכם על 7% מפדיון לרבעון 4. בנובמבר דמש של 8,327 ₪ לחודש.**
	נת"י	826	90	74,211	890,530	"גמר מלא"
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחים פנויים לשיווק	219				3 יחידות. יחידה אחתבשטח קונטור של 79 מ"ר מושכרת זמנית כמחסן לפי 41 ₪ /מ"ר ושניה בשטח קונטור של 30 מר לפי 33 ₪/מר.
	קופ"ח לאומית	1,430	99	141,595	1,699,142	שטח עורפי. "גמר מלא". השטח כולל 100 מ"ר אקו' שחושב ע"ח שטח מושכר במרתף של 253 מ"ר.
	נת"י	564	47.50	26,777	321,321	
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	אחסנה	776	43	33,218	398,619	
סה"כ שטחים מושכרים		**5,439**		**423,292**	**5,079,509**	
סה"כ שטח קומת קרקע (פנוי+ מושכר)		**5,658**				
	קופ"ח לאומית-1	1,370	99	135,654	1,627,850	"גמר מלא"
	נת"י -אגף 3	6,083	48	288,979	3,467,749	ללא לובי בק. קרקע
	שוכרים שונים	13,669	63	856,035	10,272,424	"גמר מלא"
קומות 4-1	**שטחים פנויים לשיווק**	**2,390**				
סה"כ שטחים מושכרים בקומות 4-1		**21,122**		**1,280,669**	**15,368,023**	**סה"כ שטח להעמסה ראוי - 23,019**
סה"כ שטחים מושכרים בקומת קרקע, קומות משרדים ומחסן קדנט (ללא שטחים פנויים)		**26,561**		**1,703,961**	**20,447,532**	

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

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

קומות מרתפים

סוג/ שם שוכר	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
אחסנה-נת"י	1,064	31	32,963	395,560	
אחסנה-שוכרים אחרים	483	38	18,219	218,628	
שטחי אחסנה פנויים	35				משמשים את חברת הניהול
מקומות חניה	620	385	238,578	2,862,937	באומדן השווי הובא בחשבון חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר - 576
סה"כ שטחי אחסנה	**1,582**				לא כולל שטח שירות ומחסן שמוחזק ע"י לאומית של כ- 253 מ"ר (נכלל במרכיב השכירות של לאומית בקומת קרקע) כמו גם כ-40 מ"ר המשמשים את חברות התקשורת (למגברי תקשורת). השטח אינו כולל מחסן המשמש את חברת הניהול בשטח של 17 מ"ר.

הכנסות נוספות בבניין A

שם דייר	אגף	מחסנים לחברות: שטח במ"ר	מחסנים לחברות: שכ"ד שנתי בש"ח	מחסנים לחברות: שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	חלק מאי נדל"ן	סך הכנסות לשנה בש"ח	תאריך תחילת חוזה	תאריך גמר חוזה	תקופות אופציה בשנים
שוכר אחד	מרתף	20	26,643	111	50.00%	13,322	1.2.12	31.1.22	5 + 5
שוכר אחד - מגברי קליטה			10,917		50.00%	5,458	1.12.13	30.11.23	מומשה אופציה
שוכר שני - מגברי קליטה	מרתף	20	10,841	45	50.00%	5,421	1.6.14	31.5.24	
סה"כ חברות תקשורת		**40**	**48,401**			**24,201**			

6.4.2. בניין B

קומה	סוג	חניה	שנתיים	חודשיים	ממוצעים	הערות
	חניות- מושכר, ללא זמניות	206	1,060,526	88,377	429	
	חניות זמניות	122	659,086	54,924	450	
	חניות בהסכמים חדשים	14	95,641	7,970	569	409 חניות אקו (412 חניות בפועל) . עפי המושכר- יתרת חניות להשכרה - 70 חניות (67 חניות אקו)
מרתפים	שטחי אחסנה לשיווק	135				200 בניכוי כ-65 מ״ר שהושכרו (מחסנים בשטח של 25 מ״ר נכלל בדמ״ש ו-40 מ״ר מושכר לפי 40 ₪/מ״ר)
	שטחי מסחר/משרדים מושכרים	456	323,219	26,935	59	
	יחידה המושכרת לסניף בנק	126	117,485	9,790	78	
קרקע	שטחי מסחר/משרדים פנויים לשיווק	1,700				
	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	5,651	4,752,605	396,050	70	מושכרים ברמת גמר מלא.
	חוזה חדש בגמר מלא	345	288,075	24,006	70	כניסה באמצע אוגוסט 2020
	שטח משרדים ברמת מעטפת	2,318	1,264,297	105,358	45	
	שטח חדש ברמת מעטפת	288	164,249	13,687	48	כניסה ב1 למאי 2020
קומות משרדים 1-4	שטחים פנויים לשיווק	7,674				כיום מומ לקראת חתימה ל200 מר + 4 חניות , בקומה 2, לתקופה של 3 שנים + 3 שנים, לפי 70 ₪ למ״ר ו- 600 ₪ לחניה. מועד מסירה- מאי 2021.
סה״כ שטחי משרדים		**16,276**				

6.4.3. <u>הערות לבניינים A ו-B</u>:

א. <u>הערות לבניין A</u>

1. <u>שטח בית קפה ומסעדת המבורגרים</u>- שטח בית הקפה כלול במבנה עצמאי בחזית בניין A, בשטח כולל 225 מ״ר לשיווק. המבנה כולל, בין היתר, קומת גלריה ומרפסת פתוחה בקומה השנייה בשטח של 28 מ״ר ברוטו כמו גם, שטח ישיבה חיצוני של כ-110 מ״ר. לאור משבר הקורונה , הוסכם לרבעון 4 תשלום לפי 7% פדיון, כמו גם למסעדת המבורגרים (ראה התייחסות בטבלה). דמ״ש עפי מחזור נמוכים מדמש ראויים. הובא בחשבון הפחתת דמש לתקופה של חצי שנה.

2. לשוכר יחידת סימולטור נחתם הסכם לתקופה קצרה עם בדמש מופחתים כשלשוכר נוסף ניתנה הנחה בדמש עד לחודש מרץ 2021. באומדן השווי הובא בחשבון הפחתות בגין הנחות כאמור.

3. <u>ריכוז שטחים פנויים בבניין A</u>- אחסנה - כ-35 מ״ר. התפנו שטחים עיליים בקומות 1-4 בשטח כולל של כ-2,390 מ״ר.
בקומת הקרקע - 3 יחידות בשטח לשיווק של כ- 199 מ״ר, שתיים מהן מושכרות באופן זמני לאחסנה.
שיעור תפוסה בבניין – כ-91%.

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

5. <u>חניון בניין A</u>- עפ״י תכנית בקשה שהוגשה בעבר (תכנית שינויים) לבניין A, (המבוססת על תכנית שאושרה ופג תוקפה, כמפורט בסעיף 5.2.1 ו'), סה״כ בקומות מרתף 576 מקומות חניה.



הערה: בתכנית הבקשה מצוין מחסור של 80 מקומות חניה בתקן.
התכנית כיום אינה מקודמת כשנמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם התכנית.
הובא בחשבון הפחתת "כופר חניה" של 80 מקומות.

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

	חלק החברה	2018	2019	2020
הכנסות מניהול	50%	₪ 150,780	150,998	145,244
הוצאות ניהול	50%	₪ 411,659	220,500	163,797
רווח מחשמל	50%	₪ 263,635	351,418	351,440
סה"כ רווח/הפסד מתפעול וחשמל		₪ 2,756	281,916	332,887

הערה – בשנת 2019 גידול בהכנסות חשמל לאור החלפת ספק. רווח ממוצע מניהול וחשמל לשנים 2019-2020 - כ-307.4 אש"ח.

ב. הערות לבניין B

1. שטחים פנויים לשיווק בבניין

א. חניון הבניין- עפ"י תכנית בקשה להיתר לבניין B (כמפורט בסעיף 5.2.2 ד')
סה"כ 412 מקומות חניה מקורים (409 חניות אקו'), כמו גם שטחי אחסנה בהיקף של כ-200 מ"ר. מהנ"ל הושכרו 220 חניות לשוכרים קבועים ו- 122 חניות לשוכרים זמניים, כך שקיימים 70 חניות פנויות (67 חניות אקו').
בנוסף שטחי אחסנה, למעט כ-65 מ"ר שהושכרו.

ב. שטחים עיליים פנויים
ק.קרקע - שטחים חזיתיים ופנימיים, בשטח כולל לשיווק של כ-1,826 מ"ר. קיימים שטחים פנויים של כ-1,700 מ"ר.
ק. 1-4 - שטחים פנויים, בשטח כולל לשיווק של כ- 7,674 מ"ר.
מתנהל מו"מ לקראת חתימה להשכרת שטח של כ-200 מ"ר לפי 70 ₪ למ"ר. עבודות הגמר ע"ח המשכירה.
סה"כ שיעור תפוסה - כ-49.5%.

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

להלן נתוני תפעול שהוצגו ע"י החברה:

	חלק החברה	2019	2020
הכנסות מניהול	50%	245,214	132,022
הוצאות ניהול	50%	948,796	540,662
רווח מחשמל	50%	60,904	85,290
סה"כ רווח/הפסד מתפעול וחשמל		**-642,678**	**-323,350**
הערה - בנוסף הוצאות תיווך ומשפטיות לשנת 2019- 107,917 ₪			

הערה:

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

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

ג. כללי- ניהול הפרויקט

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

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

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

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

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

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

בתאריך 23/12/2010 נחתם הסכם שירותי ניהול נכסים בין ויתניה בע"מ (מבעלי הזכויות בחברת מאי א.ב. נדל"ן) לבין אס.ג'י.אס[20], לצורך השכרה ותפעול הנכסים המוחזקים ע"י חברת ויתניה בע"מ ("שירותי על"), תמורת 2.5% מכלל הכנסות החברה בנכסים. **מאומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן הופחת עלות שירותי "ניהול על".**

<u>הערה</u>: הכנסות/ הוצאות ניהול בניין A ראה סעיף 6.4.3 א' (6). לבניין B ראה סעיף 6.4.3 ב' (2).

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

7. היסטוריה של הנכס

7.1 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מפב' 2015, כמפורט בסעיף 6.3.1, נרכשו 50% מהזכויות בבניין A (לאחר שינויים) ומבניין B (ברמת "גמר מעטפת") בתמורה לסכום של 20 7 מיליון ₪+ מע"מ. מחיר התמורה משקף מחיר של 514 מיליון ₪ ל-100% מהזכויות בנכס בגמר מלא לבניין A בהתייחס לתכנית שינויים ולבניין B ברמת "גמר מעטפת".

7.2 חוות דעת קודמות

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

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

7.2.3. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/19, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 174,800,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 92,700,000 ₪+ מע"מ. סה"כ שווי כולל של 267.5 מיליון ₪ + מע"מ, לאחר תשלומי חידוש חכירה לרמ"י .
שווי למטרת בטוחה לבנק, נקבע לסכום כולל של 265.35 מיליון ₪ + מע"מ.

7.3 עסקאות השוואה, כמפורט בסעיף 9.7.3.

8. התייחסות למגפת הקורונה

8.1 כללי

א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים במשק. מאז ועד היום (חודש ינואר 2021) מדינת ישראל והעולם כולו מנסים לחזור לשגרה באמצעות שמירה על ההנחיות (עבודה מהבית, ריחוק חברתי, היגיינה וכיוצ"ב), כמו גם באמצעות מתן חיסון נגד הנגיף שפותח בחודשים האחרונים ואושר לאחרונה לאוכלוסייה כשבימים אלה מתנהל "מבצע חיסונים נרחב" במדינה. עם זאת, עקב העלייה בתחלואה בתקופה האחרונה והיות וטרם ניתן להבחין בהשפעות החיסון על האוכלוסייה הוכרז "סגר שלישי" על מדינת ישראל הכולל הגבלות המשפיעות בעיקר על תחום המסחר, התיירות והתרבות.

ב. משבר הקורונה הינו אירוע "מתגלגל", כשהפעילות הכלכלית בעולם ובישראל מושפעות, בין היתר, מהחלטות ממשלה והמערכת בנקאית בנוגע לשווקים הפיננסיים, הסיוע הממשלתי ומידת השפעתו, משך הזמן שייקח עד להסרת ההגבלות וכן השפעות פסיכולוגיות נוספות על התנהגות צרכנים והתנהגות השוק. עוצמת ההתרחשויות ואי הוודאות מקשים מאוד על היכולת לחזות את ההתפתחויות הכלכליות ואת הימשכות המשבר. יחד עם זאת, לאור הקידום בפיתוח החיסון לנגיף ומבצע החיסונים לאוכלוסייה, קיים צפי לחזרה לפעילות לקראת קיץ 2021.

ג. במסמך סקירת שיעורי תשואה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 10/11/2020, ניתנה התייחסות להתפרצות מגפת הקורונה וצוין בין היתר כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב המשבר בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו השמאי הממשלתי בדיעה שאין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. בנוסף, לסקירה צורף נייר עמדה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בחודש אוגוסט 2020, בנושא "הערכות שווי והשימוש בשיעור ההיוון בתנאי אי ודאות". להלן ציטוט מנייר העמדה: "נדגיש שעמדה זו נכתבה תחת ההנחה הרווחת (בינתיים) שמגפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון כנגד הנגיף בטווח של שנה עד שנתיים. להנחת עבודה זו השלכות משמעותיות, שכן בתוך ולמרות הכאוס בו אנו מצויים, הנחת העבודה מייצרת מעין ודאות בשוק הנדל"ן". <u>(הערה שלנו: בחודש דצמבר 2020 אושר החיסון נגד הנגיף שפיתחו מס' חברות מסחריות והחל תהליך החיסון של האוכלוסייה, ראה סעיף א' לעיל).</u>

ד. במסגרת זו בחנו באם קיים שינוי בהכנסות מהשוכרים השונים ביחס לסיכומים מסחריים, ביטול הסכמי שכירות, ויתור על דמי שכירות לתקופה מוגדרת, דחיית גבייה, מתן הנחות וכן השפעה על דחייה באכלוס שטחים פנויים, השפעה על הכנסות דמי ניהול, הכנסות מצוברי חשמל והכנסות אחרות, כשהובא בחשבון כי הפחתת דמי שכירות וניהול (במידת הצורך) בהתאם לאופי השימוש, מביאה בחשבון צפי לפגיעה תזרימית בנכס, בעתיד הנראה לעין.

ה. בהתייחס לנכס הנדון, עפ"י דיווח החברה, כלל השוכרים משלמים את דמי השכירות עפ"י חוזה, למעט 7 שוכרים שוכרים להם ניתנו הנחות נקודתיות / הושגו הסכמות לפריסת תשלומים / נקבע תשלום דמ"ש על בסיס פדיון (לשתי יחידות המסחריות). באומדן השווי הובא בחשבון הפחתות בגין האמור לתקופה של כ-3 חודשים.

9. נתוני השוואה

9.1 להלן נתוני השוואה למשרדים חניות ואחסנה:

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

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, מיום 15/12/2019, בבנין משרדים חדיש ברחוב העצמאות 40, יהוד, נמכר שטח משרדים של כ- 171 מ"ר ו- 2 מקומות חניה, בתמורה כוללת של 2,200,000 ₪. מחיר העסקה (בהתייחס לחילוץ מקום חניה לפי 55 אש"ח/מקום) מגלם שווי של כ- 12,222 ₪/מ"ר משרדים.

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, מיום 31/07/2019, במרכז מסחרי הכולל קומת משרדים ברחוב מוהליבר 2, יהוד, נמכר שטח משרדים של כ- 82 מ"ר ו- 3 מקומות חניה, בתמורה כוללת של 1,050,000 ₪. מחיר העסקה (בהתייחס לחילוץ מקום חניה לפי 55 אש"ח/ מקום) מגלם שווי של כ- 10,792 ₪/מ"ר משרדים.

- להלן עסקאות נוספות מאתר רשות המיסים

גוש חלקה	מיקום	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	שווי בש"ח למ"ר
7215/107-8	יהונתן נתניהו 5, אור יהודה	31/05/2020	1,404,000	120	11,700
7215/107-6	יהונתן נתניהו 5, אור יהודה	12/06/2018	1,500,000	137	10,949
6226/73-1	ההגנה 4, אור יהודה	23/05/2018	430,664	35	12,305

9.1.2 נתוני הסכמי שכירות לשטחי משרדים, חניות ואחסנה

בהתאם למידע הקיים במשרדינו להלן דמי שכירות המתקבלים בסביבה:

- מתחם היי-טק באזה"ת יהוד

בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בנייני היי-טק חדישים הממוקמים באזה"ת יהוד ברחוב שבזי, מושכרים שטחי 3 בניינים בשלמות ל-3 שוכרים שונים לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 66 ₪/מ"ר לשטחי המשרדים, כ-34 ₪/מ"ר לשטחי מחסנים וכ- 406 ₪/מקום חניה.

- פארק תעסוקה – "איירפורט סיטי"

בהתאם לדוח הכספי של חברת "איירפורט סיטי", לשנת 2019 , עולה, בין היתר, כי במתחם "איירפורט סיטי" מושכרים שטחי משרדים בהיקף של 118,308 מ"ר לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 107.5 ₪/מ"ר (בשיעור תפוסה של 98%).

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין משרדים ותיק ברחוב החורש ביהוד, נכון לשנת 2020, מושכרים שטחי משרדים בשטח של בין 1,100-44 מ"ר לפי דמ"ש ממוצעים של כ-55 ₪/מ"ר. חניות מושכרות לפי דמ"ש של כ- 250 ₪/למקום לחודש.

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במתחם "פארק טק" בבית דגן הכולל 3 בנייני משרדים, מושכרים שטחי משרדים בהיקף נרחב בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 50

₪/מ"ר (הנ"ל בהתייחס לחוזים שנחתמו עד לחודש דצמבר 2020). שטחי אחסנה מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 38 ₪ למ"ר. מקומות חניה מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-300 ₪ למקום חניה.

9.1.3 נתוני דרישה לדמ"ש לשטחי משרדים:

מיקום	שטח במ"ר	דרישה לדמ"ש למ"ר בש"ח	הערות
רח' אריק איינשטיין, אור יהודה	640	50	
רח' היוצרים, אור יהודה	340	48	בניין משרדים ע"ש "סיריוס"
רח' החרושת, אור יהודה	150	57	
רח' החרושת, אור יהודה	750	55	
המפעל, אור יהודה	1,275	50	
המפעל, אור יהודה	1,600-3,200	50	
ההגנה, יהוד	360	45	בניין משרדים "בית כנרת"
שבזי, יהוד	450	60	בניין משרדים "בית נעים"
ההגנה, יהוד	200	48	בניין משרדים "בית אור טק"
יהונתן נתניהו, יהוד	646	47	

9.1.4 סקר נת"מ

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2020, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בערים סביב תל אביב ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים. באזור מודיעין וסובב נתב"ג, עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

מגדלי משרדים מסוג "Class A":

דמ"ש חודשיים למ"ר: 70 ₪

שיעור התפוסה: 93.01%

דמי ניהול למ"ר: 17.56 ₪

מגדלי משרדים מסוג "Class B":

דמ"ש חודשיים למ"ר: 60.67 ₪

שיעור התפוסה: 93.87%

דמי ניהול למ"ר: 13.94 ₪

9.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר:

9.2.1. נתוני עסקאות מכר של יחידות מסחר באור יהודה ויהוד (מקור "אתר רשות המיסים"):

מיקום	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח
סעדון אליהו 126, אור יהודה	07/01/2020	800,000	50	16,000
ויהאויז זאב 5, יהוד	16/09/2019	1,000,000	50	20,000
אשכנזי 17, יהוד	01/09/2019	575,000	26	22,100
אשכנזי 21, יהוד	29/10/2018	500,000	27	18,500
אשכנזי 23, יהוד	19/08/2018	640,000	27	23,700
סעדון אליהו 126, אור יהודה	26/06/2018	1,719,900	73	23,600
ההגנה 4, אור יהודה	23/05/2018	585,700	34	17,200
אשכנזי 30, יהוד	09/01/2018	598,300	26	23,000

9.2.2. נתון דמ"ש לשטחי מסחר:

- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בבניין משרדים ותיק ברחוב החורש ביהוד, נכון לשנת 2020, מושכרים שטחי מסחר בקומת קרקע בשטח של בין 43 - 274 מ"ר לפי דמ"ש ממוצעים של כ-140 ₪/מ"ר. חניות מושכרות לפי דמ"ש של כ- 250 ₪/למקום לחודש.

- פארק תעסוקה – "איירפורט סיטי"

  בהתאם לדוח הכספי של חברת "איירפורט סיטי", לשנת 2019 , עולה, בין היתר, כי במתחם "איירפורט סיטי" מושכרים שטחי מסחר (חלקם משמשים לכנסים ואירועים) בהיקף של 12,235 מ"ר לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 171.7 ₪/מ"ר (בשיעור תפוסה של 93.6%).

9.2.3. נתוני דרישה לדמ"ש מסחר מהסביבה הקרובה

מיקום	שטח במ"ר	דרישה לדמ"ש למ"ר בש"ח	הערות
העצמאות 40, יהוד	25	120	בניין מסחר ומשרדים "טופ רסקו"
אשכנזי 19, יהוד	27	107	מתחם מסחרי "אשכנזי"
	16	125	

10. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בניין A מושכר בשכירות חופשית (בשיעור תפוסה של כ-91%, בהתייחס לשטחים עיליים) כמו גם חלק מבניין B (בשיעור תפוסה של כ-49.5%, בהתייחס לשטחים עיליים), כמפורט בסעיף 6.4.

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

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

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

10.7 לאור העובדה כי בניין A מושכר בשכירות חופשית, כשמרבית החוזים נחתמו בשנים האחרונות עם הסכמי שכירות שנחתמו בשנה האחרונה, אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות, תוך היוון דמ"ש ממוצעים (בחינתם לדמ"ש ראויים), בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.
בהתייחס לבניין B, לאור הסכמי שכירות שנחתמו בשנתיים האחרונות, כמו גם לאור העובדה כי הבניין בנוי בסמיכות לבניין A (בינוי דומה), אומדן השווי נערך בגישת היוון ההכנסות תוך היוון דמ"ש המתקבלים מהסכמי השכירות שנחתמו , בין היתר, גם על בסיס נתוני דמ"ש בבניין A , בביצוע התאמות נדרשות.
באומדן השווי הובא בחשבון הפחתות בגין השלכות משבר הקורונה, הבאים לידי ביטוי בהנחות/הסכמות נקודתיות לתקופה מוגבלת.

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן השווי:

10.7.1. גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין A

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

- אחסנה בק.מרתף- הובא בחשבון שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר שהוגשה לאחרונה, המבוססת על תכנית קודמת שאושרה ופג תוקפה בתוספת העמסה מינורית.

הערה: לא הובאו בחשבון שטחי אחסנה פנויים לאור העובדה כי כל השטחים העיליים, למעט שטח מינורי למסחר, הושכרו. באומדן שווי השטחים שהושכרו לחברות התקשורת, הובא בחשבון היוון הכנסות לתקופת השכירות, בתוספת שווי למרכיב המחסנים.

- מקומות חניה - באומדן שווי הובא בחשבון 576 חניות המהוות 572 מקומות חניה אקו'[21], עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה וזאת לאור מצוקת החניה והעובדה כי החניה העורפית בחניות הכפולות מושכרת במחיר זהה לחניה רגילה, מקדם 0.7 לחניית נכים). לא הובא בחשבון הכנסות מחניות נוספות ש"הושכרו" שלא עפ"י היתר.

- שטחים עיליים:

מסחר- לשטחים המושכרים הובא בחשבון שטח "קונטור" בתוספת העמסה על בסיס הסכמי שכירות. שטח לשיווק בית הקפה הובא בחשבון כשטח "קונטור", כשלשטחים הפנויים הובא בחשבון שטח של כ-199 מ"ר.
שטחי משרדים/ אחסנה עורפיים מושכרים- הובא בחשבון שטח "קונטור" (סה"כ שטחי משרדים/אחסנה בקומת הקרקע-2,770 מ"ר, הכולל העמסת שטח אקו' במרתף של כ- 100 מ"ר).

משרדים בקומות העליונות - באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק, עפ"י נתוני החברה שהינו תואם בקירוב לשטח לשיווק מקובל בבנייני משרדים- סה"כ שטח מושכר עפ"י הסכמים הינו 23,512 מ"ר. סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק- 23,019 מ"ר (שטח "קונטור" הקומות, בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג).
שטחים פנויים- שטחי מסחר בשטח של כ-199 מ"ר קונטור וכ-219 מ"ר לשיווק (שתי יחידות הושכרו זמנית למחסן). לאור העובדה כי בדצמבר 2018 הושכרו 4 יחידות בקומת קרקע בשטח לשיווק של כ- 1,182 מ"ר לפי 65 ₪/מ"ר (כ-68 ₪/מ"ר בהתאם להעמסה של 15%) כשבחוזים משנת 2017 הושכרו שטחים בקומת הקרקע בדמ"ש חודשיים של כ-89 ₪/מ"ר-94 ₪/מ"ר בגמר מלא, בוצעה התאמה לשטח מסחר המושכר לשוכר נוסף לדמ"ש ראויים בתום תקופת השכירות (בין היתר, בהתייחס לאופי השימושים לחנות מזון מהיר- נקבעו דמ"ש ראויים בסכום שבגבולות 114

[21] 572 =(7 חניות כפולות המשמשות 14 רכבים)+ (14 חניות נכים* מקדם 0.7)+ 548 חניות רגילות

₪ למ״ר/חודש כשבהתייחס לשטחים הפנויים נקבעו דמ״ש על בסיס הסכמים אחרונים ובהתאם לשטח היחידות ולרמת הגימור (רמת גמר מעטפת) והשלכות משבר הקורונה– נקבעו דמי שכירות של כ-60 ₪ למ״ר/חודש.

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

ב. ניהול הבניין ורווח מחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס ״מחיר קבוע״ (כמפורט בהערות לסעיף 6.4). בשנת 2019 קיים רווח מניהול וחשמל בצובר כשבשנים קודמות רווח/הפסד מינורי. לאור ניהול משותף לבניינים A ו- B, ורווח לשנים 2019-2020 בבניין A , בשלב זה הובא בחשבון רווח על בסיס ממוצע השנים הנ״ל בשיעור היוון ראוי.
חברת מאי א.ב. נדל״ן בע״מ משלמת ״שירותי ניהול על״. באומדן השווי הובא בחשבון הפחתת ״שרותי על״ לניהול הבניין בשיעור של 2.5% ממרכיב ההכנסות (דמי שכירות ראויים).

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

ד. שיעור היוון כמפורט בסעיף 10.8.

10.7.2. להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין B

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

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

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

שטחי משרדים מושכרים / פנויים בקומות העליונות- באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק עפ"י שטחים שהושכרו בפועל, הנמוך במקצת משטח לשיווק מקובל המהווה שטח "קונטור" בתוספת העמסת שטחי לוביים ושטחים טכניים בקומת הגג [סה"כ לשיווק עפ"י מקובל - 16,652 מ"ר. שטח לשיווק על בסיס שטחים שהושכרו - 16,276 מ"ר, מהנ"ל שטחים מושכרים בשטח של 8,602 מ"ר].

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

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

לשטחי המסחר הובא בחשבון דמ"ש בטווח שבין דמ"ש למשרדים לבין דמ"ש למסחר ברמת "מעטפת", על בסיס הסכמים לשטחים בקומת הקרקע בבניין A, בביצוע התאמות ובהתייחס לחלוקה ליחידות קטנות ובשיעור היוון גבוה יותר לאור העובדה כי טרם הושכרו שטחים בקומה.

ב. ניהול וחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס "cost+15%". היות והבניין מאוכלס בשיעור תפוסה נמוך (כ-45%) ומניב הכנסה מניהול וחשמל חלקית בלבד, הובא בחשבון הפחתת הפסד תפעולי למשך שנה וחצי (לפי כ-324 אש"ח לשנה) ולאחר מכן הובא בחשבון ניהול מאוזן (סביר להניח כי לאחר אכלוס ככל השטחים ולאור תפעול משותף לשני הבניינים, יהיה קיים רווח מניהול וחשמל, כבבניין A). בשלב זה הובא בחשבון הפסד בלבד.

ג. שיעור היוון כמפורט בסעיף 10.8.

10.8 שיעור היוון - מצ"ב כנספח לדו"ח, סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 10/11/2020 למחצית הראשונה של שנת 2020, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים - 7%

נכסי מסחריים - 6.9%

נכסי תעשיה ומלאכה - 6.9%

בהתייחס לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) ולאופי הנכס והשוכרים, נקבעו שיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף כדלקמן:

<u>בניין A</u>:

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

רווח מניהול וחשמל - 10%

<u>בניין B</u>:

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

10.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

11. תחשיב

11.1 תחשיב שווי בניין A

11.1.1. נתונים לתחשיב

קומה	שימוש	לשיווק/ מקומות חניה	דמ"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה
מרתפים	אחסנה-שוכר גדול	1,064	31
	אחסנה- שוכרים אחרים	483	38
	מקומות חניה אקו'	572	385
סה"כ מרתפים (שטח אחסנה לשיווק)		**1,547**	**בנוסף מחסנים פנויים בשטח של 35 מ"ר ומחסן חברת ניהול.**
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחי מסחר מושכרים	1,618	דמ"ש חודשיים בגבולות 60-114 ש"ח למ"ר
	בית קפה- מבנה עצמאי	225	172
	שוכר גדול	826	90
	שטחים פנויים	199	60
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	מעבדות/ משרדים (ראוי 70)	1,430	99
	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	48
	אחסנה	776	43
סה"כ קומת קרקע		**5,638**	
קומות עיליות 1-4 - שטחי משרדים	מעבדות/ משרדים (ראוי 70)	1,370	99
	שוכר גדול (עילי) - אגף עצמאי	6,083	48
מושכרים	שוכרים שונים	13,669	63
פנויים	פנוי	2,390	
סה"כ קומות עליונות 1-4		**23,512**	

11.1.2. תחשיב שווי בניין A

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	אחסנה- שוכר גדול	1,064	31	33,226	398,718	388,750	6.75%	5,759,259	2,879,629	
	אחסנה- שוכרים אחרים	483	38	18,219	218,628	213,163	7.25%	2,940,175	1,470,088	מגלם מחיר של כ-6000 ₪/מ"ר.
	מקומות חניה	572	385	220,107	2,641,290	2,575,258	6.50%	39,619,347	19,809,674	576 מקומות חניה בתכנית היתר שינויים שהוגשה לאחרונה. 572 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה ו-0.7 לחנית נכים). מגלם מחיר למקום חניה של כ- 70,000 ש"ח.
מרתפים	היוון הכנסות ממתקני תקשורת לתקופת השכירות בלבד, בתוספת שווי למרכיב שני מחסנים לצמיתות המשמשים את החברות							319,204	159,602	
	סה"כ שטחי אחסנה, מקומות חניה ומתקני תקשורת במרתפים- 1,587 מ"ר ו-572 מקומות חניה אקו'							**48,637,985**	**24,318,993**	
	שוכר א'- מסחר	1,182	65	76,584	919,010	896,035	7.00%	12,800,498	6,400,249	
	שוכר ב'- מסחר	115	114	13,097	157,162	153,233	7.25%	2,113,561	1,056,780	דמ"ש ראויים שנקבעו על ידינו, בהתייחס לאופי השימוש ושטח היחידה. הובא בחשבון בסעיף נפרד הנחת דמש לתקופה של 6 חודשים.
	שוכר ג'- מסחר, שתי יחידות	321	59	19,067	228,798	223,079	7.00%	3,186,836	1,593,418	
	שוכר ד'- מסחר במבנה עצמאי	225	172	38,744	464,926	453,303	7.25%	6,252,459	3,126,230	הובא בחשבון בסעיף נפרד הנחת דמש לתקופה של 6 חודשים.
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שוכר בנוסף אגף שלם	826	90	74,211	890,530	868,267	6.75%	12,863,210	6,431,605	
	שטחים פנויים לשיווק	219	60	13,134	157,608	153,668	8.00%	1,920,848	960,424	שטח "קונטור" בתוספת 10% העמסה ובהתייחס לרמת גמר מעטפת. מגלם כ-9,500 ₪/מ"ר ברמת גמר מעטפת
	מעבדות/ משרדים	1,430	70	100,100	1,201,200	1,171,170	7.00%	16,731,000	8,365,500	שטח עורפי. דמ"ש בהתייחס להשקעות ייחודיות שבוצעו ע"י המשכיר. יתרון כלכלי - 485,500 ₪/שנה, לתקופה של כ-0.71 שנים (סיום תקופת השכירות- 15.9.21), בשיעור היוון של 7%.
	מעבדות/ משרדים - יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות	1,430	29	41,495	497,942	485,494	7.00%	323,886	161,943	
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	48	26,845	322,143	314,090	6.75%	4,653,180	2,326,590	שטח עורפי
	אחסנה	776	43	33,218	398,619	388,653	7.00%	5,552,187	2,776,094	שטח עורפי
	סה"כ קומת קרקע-כ- 5,659 מ"ר							**66,397,664**	**33,198,832**	
קומות עליות 1-4 - שטחי משרדים	מעבדות/ משרדים	1,370	70	95,900	1,150,800	1,122,030	7.00%	16,029,000	8,014,500	
	מעבדות/ משרדים - יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות	1,370	29	39,754	477,050	465,123	7.00%	310,296	155,148	יתרון כלכלי- 465,123 ₪/שנה, לתקופה של כ0.71 שנים (סיום תקופת השכירות- 15.9.21), בשיעור היוון של 7%.
מושכרי	שוכר גדול (עילי) - אגף עצמאי	6,083	48	288,979	3,467,749	3,381,056	6.75%	50,089,713	25,044,856	
ם	שוכרים שונים	13,669	63	856,035	10,272,424	10,015,613	7.00%	143,080,188	71,540,094	גמר מלא. מגלם כ-11 אש"ח למ"ר.
פנויים	פנוי	2,390	63	149,679	1,796,145	1,751,241	8.00%	21,890,517	10,945,259	
	סה"כ שטחי משרדים בקומות עליות- 23,512 מ"ר							**231,399,715**	**115,699,857**	
	סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל							**346,400,000**	**173,200,000**	
	תוספת היוון רווח מחשמל (חלק החברה)					307,400	10.0%		**3,074,000**	
	ניכוי עלות הכנת תכנית בקשה להיתר חדשה, היטל השבחה בגין ניוד שטחי שירות בתכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה								5,700,000	חלק החברה בתשלומים (100% עפ"י הסכם מכר, סעיף 6.3.1)- אומדנה בלבד.
	סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל								**170,600,000**	
	ניכוי הכנסות שכירות/פריסת תשלומים עקב השלכות משבר הקורונה								**326,306**	חלק החברה - 50%
	סהכ שווי זכויות החברה בנכס, במעוגל								**170,300,000**	

11.1.3. ניתוח רגישות לבניין A

ניתוח רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	183,100,000
-0.25%	176,500,000
ללא שינוי	**183,400,000**
0.25%	164,600,000
0.50%	159,200,000

11.2 תחשיב שווי בניין B

11.2.1. נתונים לתחשיב[22]

קומה	שימוש	לשיווק/ מקומות	דמ"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה
מרתפים	מקומות חניה מושכרים	220	438
	מקומות חניה אקו' בשכירות זמנית	122	
	חניות פנויות	67	חניות אקו
	מחסנים מושכרים לפי דמש ממוצעים בבניין A (24)	40	38
	שטחי אחסנה פנויים	135	38
קומת קרקע	שטח מושכר (מושכר בשכ"ד מופחת)	582	63
	שטחים לשיווק בקומת קרקע ("גמר מעטפת")	1,700	60
קומות 1-4	משרדים מושכרים בגמר מלא	5,996	70
	משרדים ברמת גמר מעטפת	2,606	46
	שטחי משרדים פנויים לשיווק ("גמר	7,674	45
	סה"כ קומות 1-4	**16,276**	

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

11.2.2. תחשיב שווי בניין B

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר/מ. חניה	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר/חניה בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	מקומות חניה מושכרים	220	438	96,347	1,156,167	1,127,263	7.00%	16,103,752	8,051,876	
	מקומות חניה זמניים בהתייחס להיתר (409 אקו בניכוי 220 מושכרים לא זמניים)	122	438	53,429	641,147	625,118	7.00%	8,930,263	4,465,131	מותאם לדמש למושכרים. גלם שווי של כ-73 אש"ח למקום.
	פנויים עפי היתר (409 אקו בניכוי מושכרים ומניים)	67	438	29,342	352,105	343,303	7.50%	4,577,370	2,288,685	
	שטחי אחסנה מושכרים לשוכר בקומה 4	40	38	1,508	18,091	17,639	7.25%	243,291	121,646	
	יתרון כלכלי לתקופת השכירות	40	3	100	1,205	1,175	7.25%	7,239	3,619	עד ל-14/3/29
קומות מרתף	שטחי אחסנה פנויים	135	38	5,088	61,057	59,530	8.00%	744,129	372,065	
סה"כ שטחי אחסנה ומקומות חניה- 200 מ"ר (25 מ"ר אחסנה נכלל בשווי משרדים מושכרים) ו-409 מקומות חניה אקו								**30,606,043**	**15,303,022**	
קומת קרקע	שטחים פנויים לשיווק בקומת קרקע	1,700	60	101,984	1,223,806	1,193,210	8.25%	14,463,157	7,231,579	דמ"ש ממוצעים בהתייחס לרמת גמר "מעטפת" ולשטחים חזיתיים ועורפיים
	שטח מושכר	582	63	36,725	440,704	429,687	7.00%	6,138,380	3,069,190	
	ניכוי הנחה ליחידה אחת							52,170	26,085	
סה"כ שטחי אחסנה ומסחר לשיווק בקומת הקרקע- 2,282 מ"ר								**20,549,368**	**10,274,684**	
	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	5,996	70	420,057	5,040,680	4,914,663	7.25%	67,788,461	33,894,230	מגלם כ-11 אש"ח למ"ר
	שטחים מושכרים בגמר מעטפת	2,606	46	119,046	1,428,546	1,392,833	7.00%	19,897,607	9,948,804	
קומות 1-4	שטחי משרדים פנויים לשיווק	7,674	45	345,330	4,143,960	4,040,361	8.00%	50,504,513	25,252,256	דמ"ש בהתייחס לרמת גמר "מעטפת"
סה"כ שטחי משרדים לשיווק בקומות עליונות- 16,276 מ"ר								**138,190,580**	**69,095,290**	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל								**184,768,622**	**94,672,996**	
ניכוי הפסד תפעולי לתקופה של שנה וחצי עד לאכלוס - חלק החברה (על בסיס נתוני שנת 2020)						324 אש"ח לשנה			486,000	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל									**94,200,000**	
ניכוי הנכסות שכירות עקב השלכות משבר הקורונה									**385,124**	חלק המיוחס לחברה
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל									**93,800,000**	

11.2.3. ניתוח רגישות לבניין B

ניתוח רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	100,400,000
-0.25%	97,000,000
ללא שינוי	**93,800,000**
0.25%	90,800,000
0.50%	88,400,000

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

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (50%) בנכס שבנדון ליום 31/12/20, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כדלקמן:

בניין	סה"כ שווי בש"ח
A	170,300,000
B	93,800,000
סה"כ שווי זכויות החברה במבנים A+B (50%), במעוגל	**264,100,000**

13.1 התייחסות למשבר הקורונה, ראה פרק 8 לחוות הדעת.

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

13.3 בתום תקופת חכירה יחול חיוב בתשלום חידוש חכירה לרמ"י בסכום שבערך נוכחי הינו בגבולות 900 אש"ח למתחם בנין A ו - 500 אש"ח למתחם בנין B. חלק החברה בתשלומים הנ"ל מהווה 50%.

13.4 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2020:

<u>בניין A</u>: 174,400,000 ₪.

<u>בניין B</u>: 92,693,102 ₪.

<u>סה"כ שווי זכויות החברה בספרים (מבנים A+B): 267,093,102 ₪</u>

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

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

<u>לוטה</u>: נסחי טאבו (4 עמודים)
מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131 (1 עמוד)
סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (2 עמודים)

בכבוד רב,

חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נסח טאבו- חלקה 131

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 28/01/2021
ט"ו שבט תשפ"א
שעה: 12:31

נסח מס' 15874

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית אור יהודה	7,264.00				

המספרים הישנים של החלקה
6483/130

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/2	13/02/2020	מכר	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
				החלק בנכס	
					31 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/2	13/02/2020	מכר	מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
				החלק בנכס	
					13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/2	13/02/2020	מכר	פל-בית המגן מבע"מ	חברה	510965627
				החלק בנכס	
					6 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/3	13/02/2020	עודף	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	חברה	513910901
				החלק בנכס	
					1 / 2

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 28/01/2021
ט"ו שבט תשפ"א
שעה: 12:31

נסח מס' 15874

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

משכנתאות

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

הערות

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נסח טאבו- חלקה 167

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 28/01/2021
ט"ו שבט תשפ"א
שעה: 12:31

נסח מס' 15875

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

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

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית אור יהודה	11,606.00				

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

בעלויות

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

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4632/2020/2	12/02/2020	העברת שכירות	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
				החלק בזכות	
				31 / 100	
4632/2020/2	12/02/2020	העברת שכירות	מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
				החלק בזכות	
				13 / 100	
4632/2020/2	12/02/2020	העברת שכירות	פל-בית המגן בע"מ	חברה	510965627
				החלק בזכות	
				6 / 100	
4632/2020/3	12/02/2020	עודף	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	חברה	513910901
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	396/2010/1	49	20/01/2056
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
			על כל הבעלים		

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 28/01/2021
ט"ו שבט תשפ"א
שעה: 12:31

נסח מס' 15875

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

משכנתאות

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך: 16-06-05

אל:

מאת:

תיק מס':

הנדון:

סימוכין:

שלום רב,

בהמשך לפנייתם בנושא הנ"ל,
לאחר בירור שערכנו אנו אודות בעלות,
הרבדית (בעלות בגוש 6483/131
מקורה בטעות!

לשם הרבדית בעלות, יש לפנות
לפקל בהתאם להחלטת אות בה 1370

בברכה

לשאלות נוספות: 03-7632111

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

מדף 1010

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (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 פלטינום בתל אביב	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ₪	7.44%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 ו-46 בשטח של 4,320 מ"ר במגדל משה אביב ו-36 מקומות חניה וכן קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בשטח של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה בתמורה לסך של 85.8 מיליון ₪. הנכסים משכירים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ-6.3-6.5 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 19./14.2, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה מהמוקם ברחוב אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ' ש"ח. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ב-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ1.67 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קרית אונו	50% מהזכויות בקניו קרית אונו	545,000,000	68,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"יה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקניון קרית אונו ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ' ₪. הקומפלקס כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 א' מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למגוון שוכרים ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רופאים, הקריה האקדמית אונו ובעלי מקצועות חופשיים. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%, N.O.I חזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מ' ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "פסגות ירושלים"	170,000,000		7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אלייד רכשו את מלוא הזכויות במרכז המסחרי "פסגות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ' ₪. המרכז המסחרי בשטח של 9,800 מ"ר (כ-7,500 מ"ר בשימוש מסחרי ובחלוקה לכ-20 חנויות הפונות למגזר החרדי) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המכרז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית הינה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) חתומה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה הינו 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/ בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פלטינום ומרכז מסחרי שכונתי בבני ברק	66 מ' עבור קומות המשרדים 85 מ' עבור הנכס המסחרי בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 4, 15 ו-16 במגדל פלטינום בתל אביב ו-59 מקומות חניה בתמורה לסך של 66 מ' ₪ + מע"מ, כשבנוסף רכשה החברה מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח של כ-4,000 מ"ר ו-53 מקומות חניה בתמורה לסך של 85 מ' ש"ח+ מע"מ. הנכסים משכירים בשיעור תפוסה של 100% בהסכמי שכירות שונים ל-12 שוכרים לתקופות של 1-7 שנים+ אופציות. ה-NOI החזוי מהעסקה הינו 10.45 מ' ש"ח (מגלם שיעור תשואה שנתי של 6.92%).
25/12/2019	מסחר ותחנת דלק	נוף הגליל (נצרת עלית)	קניון סיטי 1 + תחנת דלק טן	97,000,000	5,500,000	5.67%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 25.12.19, חברת רקע הר (בבעלות רני צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיטי 1 ותחנת תדלוק טן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (נצרת עלית), חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ' ₪+ מע"מ. הקניון בשטח בנוי של 36,574 מ"ר ובשטח לשיווק של 24,197 מ"ר וכולל 4 קומות + 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית. בנוסף שטחים לא מקורים של 761 מ"ר ותחנת תדלוק המושכרת לחברת טן. שיעור התפוסה בנכס, נכון ליום 3.7.19, הינו כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים הינם כ-26 ש"ח למ"ר. דמי השכירות לתחנת התדלוק המחושבים כאחוז מהפדיון מגלמים כ-50 א' ש"ח לחודש. סה"כ הכנסה מדמי שכירות הינה כ-7 מ' ש"ח בשנה ובניכוי גרעון חברת הניהול, ה-NOI השנתי הינו 5.5 מ' ש"ח. בהתאם לנתוני החברה, באכלוס מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים ה-NOI הצפוי הינו 11.5 מ' ש"ח בשנה.
06/01/2020	משרדים	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	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' ₪+ מע"מ. הקומות מהוות קומות דיפלקס 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 מאי"ה, מיום 23.1.20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ₪. הנכס מושכר לשוכר יחיד מקבוצת הביטוח "הפניקס" לתקופה של 4 שנים. ה-NOI בגין הנכס הינו 1.35 מ' ש"ח בשנה (מגלם תשואה של 6%).
21/06/2020	משרדים	רמת גן	40% מהזכויות בבית עורק	100,000,000		7.00%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 21.6.20, קבוצת הראל רכשה 40% מבית עורק ברמת גן בתמורה לכ-100 מ' ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ-98% לשלושה שוכרים לתוך ארוך, בינהים משרד עורכי הדין מיתר. בהסכם קיים מנגנון תמורה נוספת במידה ומשרד מיתר יאריך את תקופת השכירות. בהתאם למידע שנמסר, העסקה מגלמת שיעור תשואה של כ-7%.
30/12/2020	משרדים	תל אביב	בנין משרדים מרקמי בן 3 קומות ברוטשילד 1	66,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר דה מארקר, מיום 30.12.20, אראל מרגלית רכש בנין משרדים בבניה מרקמית ברוטשילד 1, בנין בן 3 קומות כ- 2,370 מ"ר משרדים ו- 39 מקומות חניה מחברת מגדל בתמורה של 66 מ' ₪. כיום הנכס מושכר לבנק לאומי שצפוי לפנות את הנכס בחודש פברואר 2021. בהנחה של דמ"ש ממוצעים של כ- 120 ש"ח/מ"ר וכ- 1,100 ש"ח למקום חניה, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.

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



שונות - מלונאות, תעשיה, 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' הרכס מודיעין	מרלו"ג ושטחי משרדים	470,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.6.19, חברת מגה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרכס מודיעין. בתחום החלקה בנויים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשבהתאם 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 במו"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אלביט באזור התעשיה החדש של נתניה בסכום של 210 מ'. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימושי תעשייה עתירת ידע, כשבנוסף מבנה המשמש כחניון.
10/10/2019	תעשייה, מרכז לוגיסטי	שוהם	מרכז לוגיסטי	445,000,000		5% בנטרול מרכיב זכויות בניה לא מנוצלות כ -5.4%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.10.19, חברת אמות רכשה מרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלו"ג), בתמורה לסכום של 445 מיליון ₪. המבנה בשטח של 50 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של 77 דונם כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לזכויות בנייה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. המרלו"ג משכר לחברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (חברת בת לחברת טבע) לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים צמודי מדד של 22 מיליון ש"ח + מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים נוספות. כשבהתאם לדיווח, העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על הכנסות מדמי שכירות. בנטרול מרכיב זכויות בניה לא מנוצלות ממחיר העסקה, דמי השכירות המשולמים מגלמים שיעור תשואה שנתי של כ- 5.4%
09/01/2020	מתחמי תעשייה	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשיה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 9.1.20, קרן הריט מניבים רכשה את הזכויות בשלושה מתחמי תעשייה באזור התעשייה תפן בשטח כולל של כ-115 דונם בתחומם בנויים מבנים בשימושי תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח של כ- 58.5 אלף מ"ר וכ-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בנוסף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומו בנויים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר וכ-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 למנועי מטוסים לתקופה של כ-9.5 שנים. ה-NOI החזוי יעמוד על סך של 48.6 מ' ש"ח ומגלם תשואה שנתית של 7.65%.
27/01/2020	נכסים שונים	נכסים שונים	נכסים שונים	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 27.1.20, חברת מגה 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 בעתודות קרקע ברחבי הארץ. ההכנסות מהשכרת שטחים משקפים הכנסה שנתית של כ-100 מ' ש"ח (NOI של כ-77 מ' ש"ח, המגלם תשואה ממוצעת של כ-9%).
25/02/2020	משרדים ומסחר	רעננה	בניין משרדים בן 3 קומות	51,000,000	3,384,000	7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 16/02/2020, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במקרקעין באזור התעשייה רעננה בשטח של כ- 3 דונם והבנין הבנוי בתחומם בשטח של כ- 4,500 מ"ר הכולל חניון עילי המכיל כ- 40 חניות, בתמורה לסכום של 51 מיליון ₪. המבנה מושכר ל- 14 שוכרים כששיעור התפוסה הינו כ- 94% . ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ- 3.6 מיליון ש"ח בשנה.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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

7 בפברואר, 2020

<u>דו"ח 25646/20 א'</u>

לכבוד

<u>חברת "ויתניה בע"מ"</u>

"שומת מקרקעין מקיפה"

חלקת קרקע בייעוד לתעשיה בתחומה מבנה מרכזי בשימושים מעורבים ומחסן לוגיסטי (לשעבר מתחם מפעל משאפים של חברת טבע)

חלקה 152 בגוש 30241

<u>רחוב המרפא 4-2 פינת זאב לב, אזור תעשייה "הר החוצבים", ירושלים</u>

1. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>

1.1 <u>מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה</u>

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

מועד קובע לשומה - 31/12/2020.

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 זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברות בחודש פברואר 2021.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. **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 לבניין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

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

שם המומחה: בן דוד חיים

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

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

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

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

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

1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים:

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

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

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

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני הסכמי שכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה ודו"ח ממצאי סקר קידוחי קרקע המפורט בסעיף 6.4 לחוות הדעת.

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>

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

2. **<u>ביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ע"י חיים בן דוד ודרור אביאל רוימי, שמאי מקרקעין, ביום 4/2/2020. הנכס הוצג ע"י מר עתניאל גדסי מנכ"ל חברת "רונימור ניהול נכסים בע"מ" המנהלת את המתחם ומר חיים בר, מנהל האחזקה במתחם.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס - חלקה בייעוד לתעשיה[1], בתחום החלק הצפוני בנויים מבנה מרכזי, מחסן לוגיסטי ומבנה אנרגיה ששימשו בעבר (עד למכירת המתחם) כמפעל משאפים של חברת טבע בשימושים הכוללים משרדים, חדרים נקיים, מעבדות, שטחי אחסנה ומחסן לוגיסטי והחלק הדרומי של החלקה משמש כיום בעיקרו כקרקע פנויה הכוללת שני מגרשי חניה בשני מפלסים ומספר מבנים בבניה קלה וקשיחה המיועדים להריסה, וזאת לתכנון עתידי להקמת פרויקט מגדלי משרדים לאחר אישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה, כמפורט בפרק תכנוני (הוחל בתכנון ראשוני, כמפורט בסעיף 5.4.2).

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	מתחם משנה	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שימוש בפועל
30241	152	27,672	מתחם משנה צפוני	כ- 17,072	13,361	מבנה מרכזי בשימושי משרדים, חדרים נקיים, מעבדות ואחסנה + מחסן לוגיסטי + מבנה אנרגיה. בנוסף שטח סככות בחלק מערבי, שטח של כ- 28 מ"ר ביתן שומר בכניסה ושטח של כ- 115 מ"ר במפלס מרתף עילי שיש צורך בהכשרתם
			מתחם משנה דרומי	כ- 10,600 [2]	1,200	מרבית המתחם מהווה כיום קרקע פנויה המושכרת לחניונים ובתחומה מיעוט מבנים בבניה קשיחה/קלה המיועדים להריסה. השטח המצוין של המבנים אינו כולל סככות ומבנים יבילים.

זכויות - חכירה מהוונת מרמ"י, כמפורט בפרק המצב המשפטי.

מיקום - רחוב המרפא 2-4 פינת זאב לב, אזור התעשייה "הר החוצבים", ירושלים.

זיהוי הנכס - הנכס זוהה באמצעות תשריטים וכתובת עירונית.

[1] לאור התכנון העידי ואופי הבינוי במתחם הנכס יתואר בחלוקה ל- 2 מתחמי משנה.
[2] שטח מתחם משנה דרומי עפ"י פרוגרמת תכנונית אדריכל למתחם, ראה בסעיף 5.4.2.

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

4.1 <u>כללי</u>

חלקה 152 בגוש 30241, דמוית מלבן הקטום בחלק הצפון מערבי, בשטח רשום של 27,672 מ״ר, ממוקמת בכניסה לאזור התעשיה, בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ״הר חוצבים״. ׳החלקה דו חזיתית, פונה בחזית דרום מערבית של כ- 275 מ׳ לרחוב המרפא ובחזית צפון מערבית של כ- 95 מ׳ לרחוב זאב לב.

מרבית שטח החלקה (למעט שטח קרקע בקצה הדרומי של החלקה המשמש כחניון עצמאי בתשלום) שימש בעבר (עד למכירת המתחם) כמפעל משאפים של חברת טבע אשר נבנה במהלך שנות ה-70׳, כשבמהלך השנים 2012-2017 בוצעו מספר תוספות בניה במתחם.

<u>החלקה בחלוקה לשני מתחמי משנה, כדלקמן:</u>

<u>מתחם משנה צפוני:</u>

רגולרי, הקטום בחלק הצפון מערבי, בשטח קרקע של כ- 17,072 מ״ר, בתחומו בנוי מבנה מרכזי בשימוש משרדים, חדרים נקיים, מעבדות ואחסנה , מחסן לוגיסטי ומבנה אנרגיה, אשר שימשו בעבר כמפעל משאפים של חברת טבע (פירוט המבנים בסעיף 4.2.1).

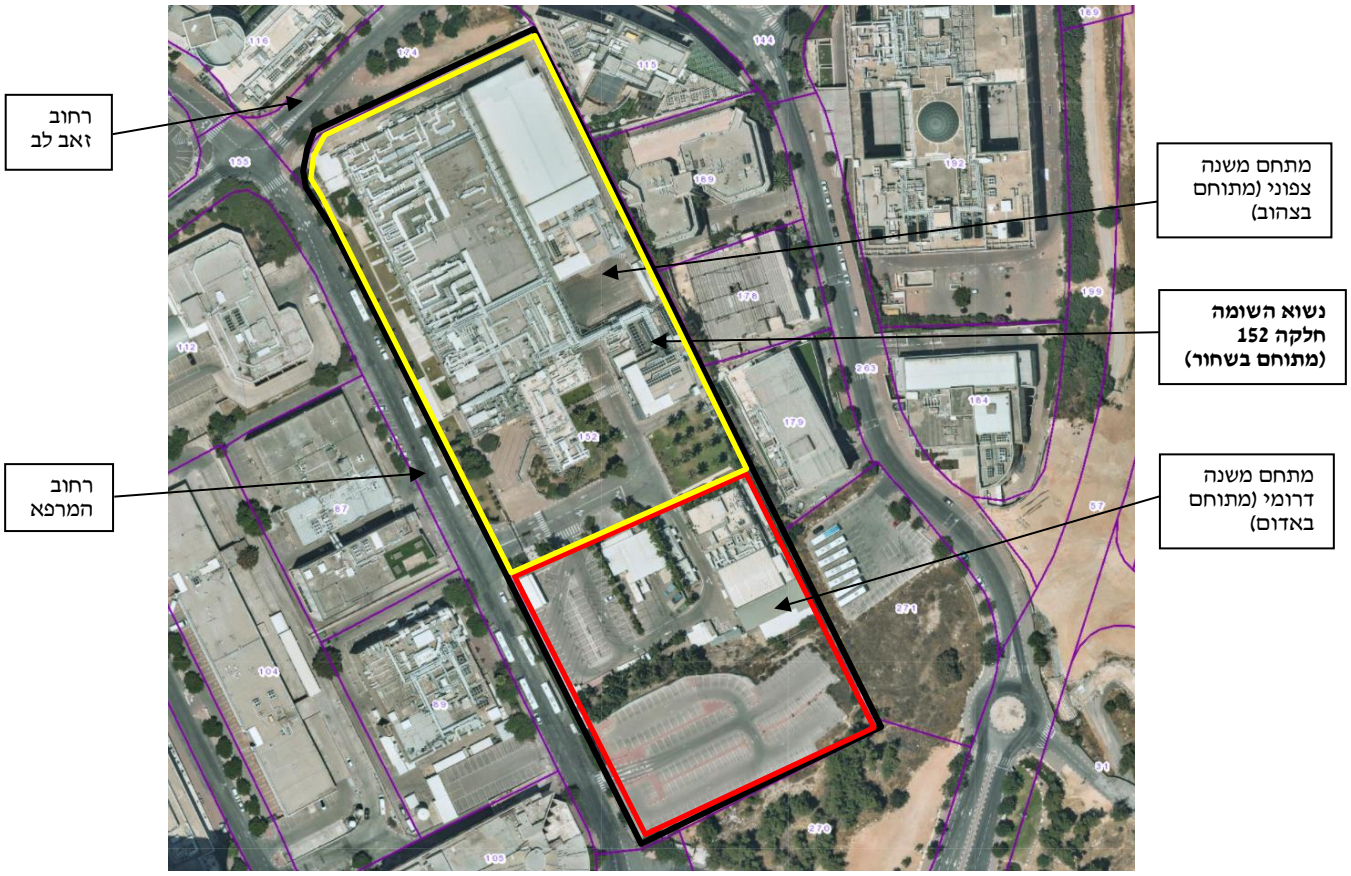
<u>מתחם משנה דרומי:</u>

רגולרי, בשטח קרקע של כ- 10,600 מ״ר. מרבית המתחם מהווה קרקע פנויה המשמשת לחניה - חלק דרומי מהווה כמגרש חניה עצמאי המושכר בשכירות חופשית (מגודר עם כניסה עצמאית מרחוב המרפא) וחלק צפוני המשמש כמגרש חניה המשרת את הבינוי בחלק הצפוני, כשבחלק הצפון מזרחי מבנים בבניה ותיקה (מבנה אחזקה, תפעול ובקרה ומבנה חדרי יציבות), כמו גם מבנה בבניה קלה/מבנים יבילים וסככות המיועדים להריסה.
בתחום מתחם משנה דרומי מתוכנן הריסת הבינוי הקיים והקמת פרויקט משרדים חדש תוך הגדלת זכויות בניה במסגרת הכנת תב״ע חדשה.
תיאור מתחם משנה בהרחבה, ראה בסעיף 4.2.2.

<u>פיתוח חצר</u>- המתחם מגודר כשבכניסה הראשית למתחם (מרחוב המרפא) מבנה שומר עם שערי ביקורת חשמליים ושער ברזל ובכניסה המשנית מצפון (מרחוב זאב לב) כניסה נוספת עם שער מתכת המובילה לקומת המרתף של המבנה המרכזי.
במתחם כביש שירות פנימי והיקפי הסלול אספלט, מגרשי חניה, רצועות מגוננות ומדשאות עם נטיעות עצי נוי, מדרכות, שביל ירידה המוביל לקומת הקרקע. בחצר המתחם מספר מבנים יבילים ומבנים מבניה קלה.

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

להלן סימון החלקה ומתחמי המשנה על רקע תצלום אוויר:



להלן גבולות החלקה:

מצפון צפון מערב- רחוב זאב לב המהווה כביש פנימי באזור התעשייה (בהמשכו המזרחי רחוב א.ש. הרטום) דו סיטרי, סלול אספלט עם נטיעות עצי נוי משני צידי הרחוב. מעברו של הרחוב מתחם אינטל הכולל בניין משרדים בן 7 קומות ובצמוד לו ממזרח מתחם מפעל תרופות רפא בן 5 קומות.

ממזרח צפון מזרח- צלע למס' חלקות בתחומן בנויים בנייני משרדים ותיקים/חדישים בני 3-7 קומות חלקן מעל קומה מסחרית (בניין אבנר לוי, בית רוקר, בית ש.י.י.ח ועוד) ובחלק הדרומי חלקה 271 בחלקה פנויה ובחלקה משמשת מגרש חניה עצמאי לאוטובוסים (החלקה בייעוד לתע"י עפ"י תב"ע 101-00541854 להקמת בניין בן 8 קומות). מעברם של הבניינים רחוב א.ש. הרטום.

ממערב, דרום מערב- רחוב המרפא כביש מרכזי העובר במרכז אזור התעשייה, חד סיטרי, סלול אספלט עם מדרכות ומפרצי חניה משני צידי הרחוב ונטיעות נוי ומעברו בניינים משרדים בבניה ותיקה בני 4-5 קומות.

מדרום, דרום מזרח- חלקה 270, פנויה בייעוד לתע"י עפ"י תב"ע 101-00541854 להקמת בניין בן 8 קומות, כשבקצה המערבי של החלקה חניון לאוטובוסים. בהמשך לכיוון מערב צומת הכניסה הראשי לאזור התעשיה.

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



<u>הסביבה</u>

פארק התעשייה הידוע בשם "הר חוצבים" משתרע על קרקע בשטח כולל של כ-530 דונם וממוקם בשול הצפון-מערבי של העיר ירושלים, מערבית לשכונת סנהדריה.

פארק התעשיה הוקם בתחילת שנות ה-70' כאתר הפיתוח של אזור לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה בירושלים.

בתחילת שנות ה-90' עם קביעת העיקרון להגדרת ירושלים כאזור לפיתוח תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה (אזור התעשיה מסווג כאזור פיתוח א' לצורך מתן הטבות עפ"י החוק לעידוד השקעות הון), נוצר הצורך להרחיב את פארק התעשיה ולשם כך יזמה הרשות לפיתוח ירושלים שלושה שלבים נוספים ב', ג' ו- ד' שבמרביתם נבנו והוקמו מבני תעשיות עתירות ידע. הרשות לפיתוח ירושלים משמשת כגוף המתכנן והמפתח של פארק התעשיה ובנוסף מהווה הגורם המסייע ליזמים בכל תהליך הקצאת הקרקע.

עד היום נבנו בפארק התעשיה כ- 350,000 מ"ר ומספר המועסקים בפארק הינו כ- 10,000 עובדים. כיום הפארק נמצא בתנופת פיתוח והרחבה נוספים כשצפויים להבנות בשנים הקרובות שטחים נוספים.

פארק התעשייה מהווה מוקד היי טק ותעשיה נקיה עתירת ידע, המאכלס חברות ומפעלים רבים וביניהם: "מובילאיי", "אינטל", "מעבדות רפא", Cisco, "אומריקס", "מדינול" ועוד.

המבנים באזור התעשיה בני 1-7 קומות, למעט מגדל משרדים חדיש בן 19 קומות.

אזור התעשייה מנוהל ע"י עמותה המייצגת את מרבית המפעלים והחברות באזור.

באחריותה ניהול שוטף, אחזקה, טיפול בתשתיות ושטחים משותפים. העמותה גובה דמי ניהול מחברות / גורמים במתחם (משולם באופן וולונטרי).

הנגישות התחבורתית לפארק טובה מאוד נוכח קירבתו לצירי תנועה מרכזיים, הכוללים, בין היתר, את שדרות גולדה מאיר המהווה עורק ראשי בעיר ירושלים (כמו כן מתוכננת כניסה נוספת לאזור התעשיה באמצעות מעבר תת קרקעי שיקשר משד' גולדה מאיר אל רחוב המרפא), כביש מספר 1 כביש "תל-אביב-ירושלים" אשר עובר בסמוך ממערב להר-חוצבים ושדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה מהיר המחבר בין דרום העיר לצפון העיר ירושלים.

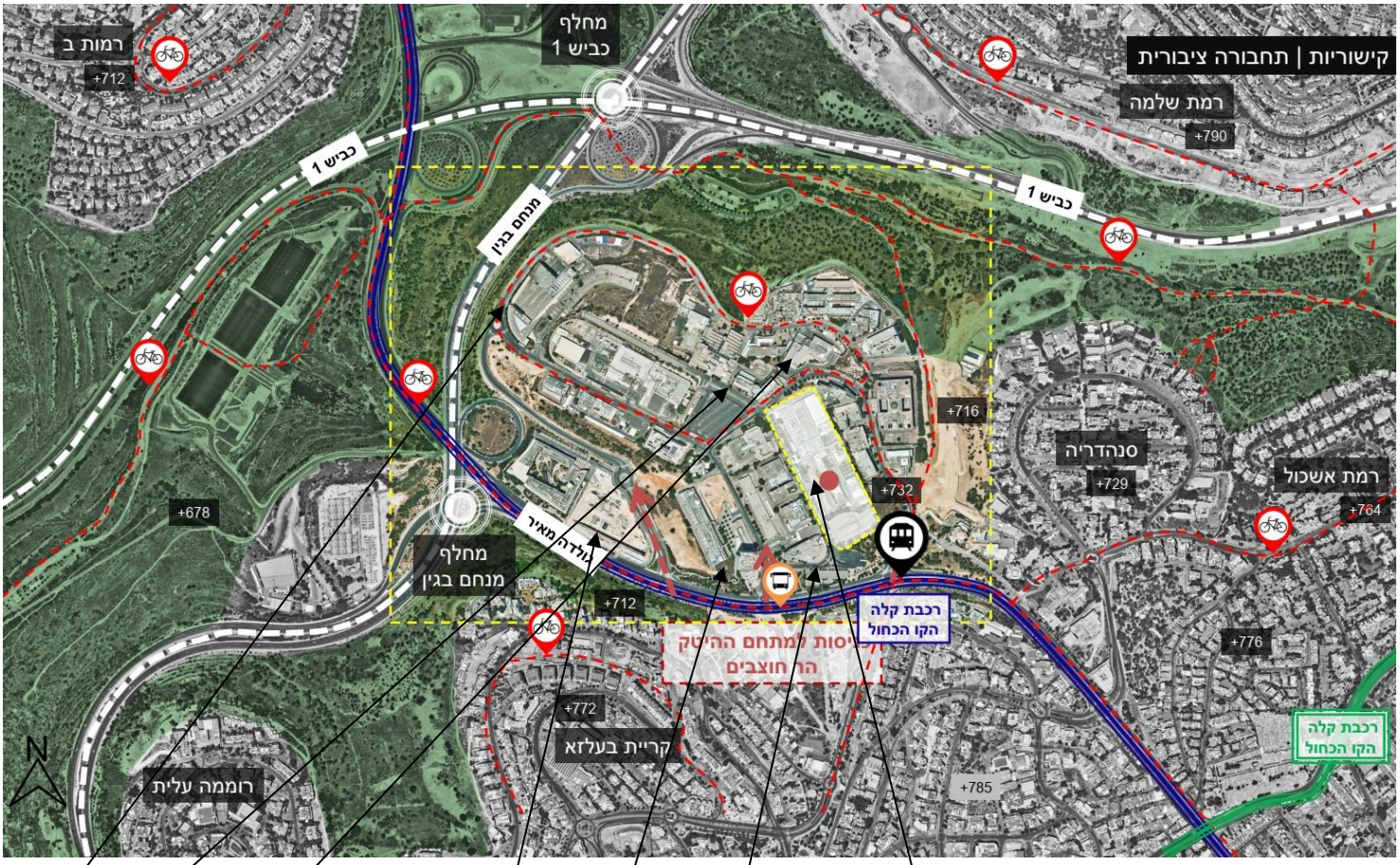
בנוסף, בתוואי שדרות גולדה מאיר העובר בסמוך לאזור התעשיה, מתוכנן מקטע "הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים, העתיד לכלול 4 תחנות להעלאת והורדת נוסעים.

רמת הפיתוח בפארק התעשיה גבוהה וכוללת כבישים רחבים עם נטיעות עצי נוי ותשתיות מים, חשמל, ביוב ותקשורת.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

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

להלן תשריט פארק התעשיה "הר חוצבים" ע"ג צילום אוויר של הסביבה:



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

החלקה דו חזיתית, פונה בחזית דרום מערבית של כ- 275 מ' לרחוב המרפא (דו סיטרי סלול אספלט ומדרכות עם מפרצי חניה משני צידי הכביש) המקשר בין הכניסה האמצעית לאזור התעשיה דרך רחוב קרית המדע מדרום ועד האזור הצפון מזרחי של אזור התעשיה) ובחזית צפון מערבית של כ- 95 מ' לרחוב זאב לב (כביש פנימי דו סיטרי סלול אספלט ומדרכות) המקשר בין רחוב א.ש.הרטום ממזרח לרחוב קריית המדע ממערב.
טופוגרפית החלקה בשיפוע ממערב לכיוון צפון מזרח כשהקצה הדרומי במפלס הגבוה בכ- 3-4 מ' ממרבית שטח החלקה (הבדלי המפלסים והשיפוע מאפשרים בעתיד ניצול שטחים תת קרקעיים בחלקם עיליים).

4.2.1. <u>מתחם משנה צפוני:</u>

מתחם משנה צפוני בשטח קרקע של כ- 17,072 מ"ר, דו חזיתי, פונה בחזית דרום מערבית של כ- 165 מ' לרחוב המרפא ובחזית צפון מערבית של כ- 95 מ' לרחוב זאב לב. כאמור, במתחם בנויים ששימשו בעבר כמפעל משאפים של חברת טבע- מבנה מרכזי בשימושי משרדים, חדרים נקיים, מעבדות ואחסנה + מחסן לוגיסטי + מבנה אנרגיה. המתחם בנוי תוך ניצול שיפוע הקרקע שאפשר בניית קומת מרתף במבנה המרכזי ובמחסן הלוגיסטי שהינה במפלס חצר צפונית, עם חזית וכניסה מרחוב זאב לב.

<u>להלן תיאור המבנים הבנויים במתחם:</u>

<u>מבנה מרכזי</u>- המבנה נבנה במס' שלבים במהלך שנות ה- 70' של המאה הקודמת, בנוי פלטות בטון טרומי ובחלקו מחופה אבן נסורה. הגג שטוח מבטון ובחלקו הצפוני קונסטרוקציית פלדה על גביו מונחות מערכות טכניות.
המבנה בן 1-4 קומות- חלקו הדרומי בן 4 קומות נבנה כאגף משרדים ומעבדות המשרתות את המפעל בחלק הצפוני של המבנה (חד קומתי עם קומת מרתף חלקית). 2 הקומות התחתונות באגף הדרומי בנויות בצורת האות "T" (קומת הקרקע בנויה תוך ניצול שיפוע הקרקע במפלס החצר הצפונית וקומה ראשונה בנויה במפלס קרקע מערבית עליונה עם רחבה מרוצפת גרנוליט בחזית) ומעליהן 2 קומות חלקיות. במרכז המבנה גרם מדרגות ומעלית המקשרת בין הקומות.
חלקו הצפוני של המבנה הינו חד קומתי עם קומה טכנית חלקית , מעל קומת מרתף חלקית במפלס החצר הצפונית שהינה בשימוש אחסנה ובשלבי הסבה לשמש כחדר נקי (הושכר בשכירות חופשית וכיום מבוצעות עבודות התאמה).
מפלס הקרקע בחלק הצפוני של המבנה בחלוקה למסדרון שירות, אגף משרדים עצמאי (עם גישה עצמאית מהחצר בצד המזרחי של המבנה) , מחסן ממוזג (קיים מעבר מקורה בין המחסן למחסן הלוגיסטי המשמש לאחסנה ומתחתיו מנהרת תשתיות), וחלק מערבי הכולל, מלתחות ,משרדים וחדרים נקיים כשמעליהם ק.טכנית בתחומה מערכות טכניות ייעודיות של החדרים הנקיים (לכל "חדר" נקי מוקצה שטח לטובת המערכות).

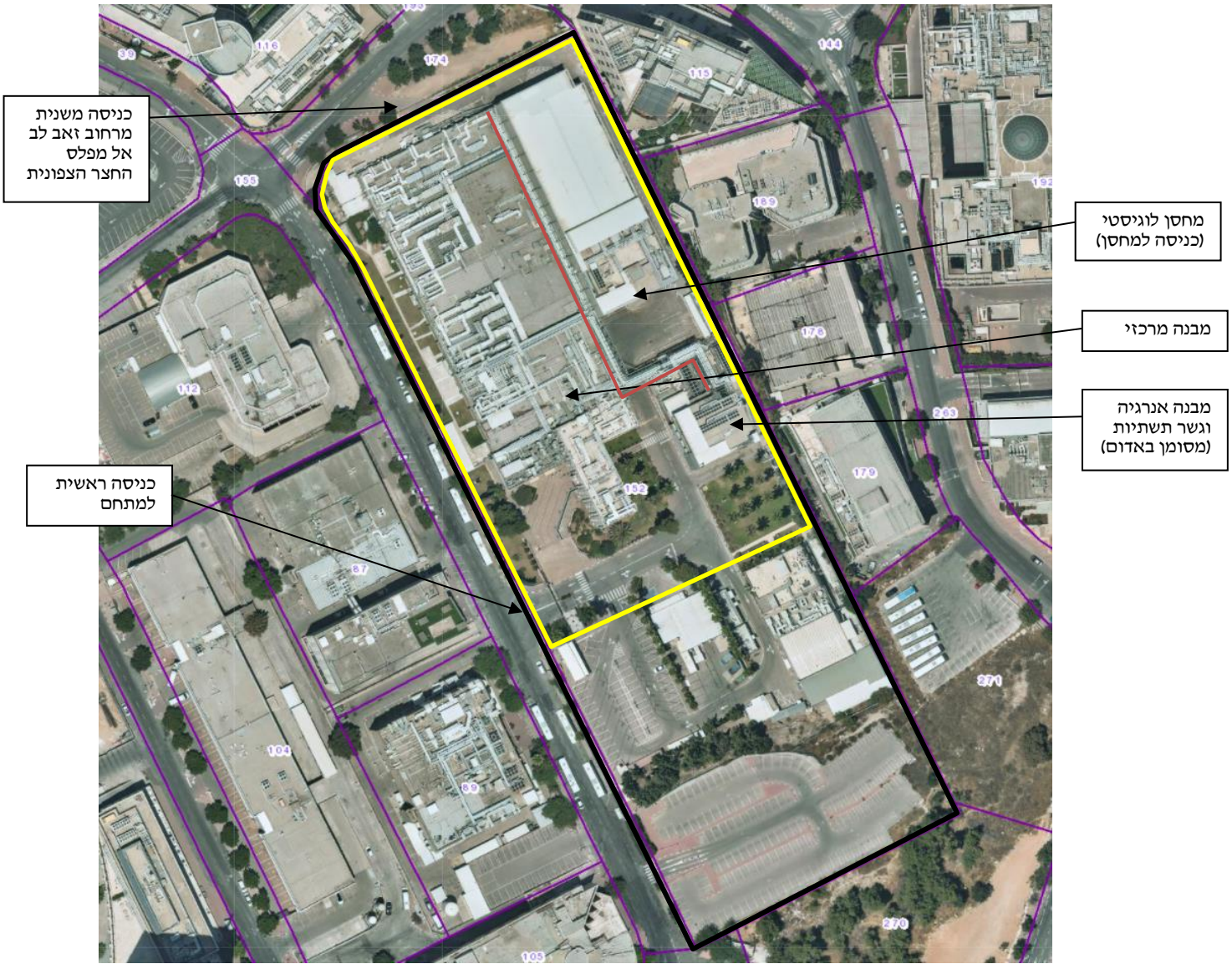
<u>מחסן לוגיסטי</u>- המבנה נבנה בשנת 2013, בנוי לוחות פריקסט ובחלקו בטון מזוין עם חיפוי חיצוני באבן נסורה. הגג שטוח מבטון ולוחות מבודדים על גביו מערכות טכניות. המבנה ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם ומרבית שטח המבנה מהווה אולם אחסנה (מפלס הקרקע) המשתרע על כל חלל המבנה (בחלוקה פנימית ל- 6 תאי אחסון עם מידוף למשטחים על קונסטרוקציית ברזל בגובה של כ- 13 מ' וכולל מערכות טכניות מתקדמות לחציצה בין התאים, מערכות מיזוג לויסות טמפרטורה ולחות בכל תא, למעט בתא אחד). בחלק הדרומי של המבנה 2 קומות ביניים למשרדים ומעבדות (במפלס 5.5+ ומפלס 10.1+) וגרעין בחלק הדרום מזרחי (כולל גרם מדרגות ופיר הכנה למעלית, חדר ומשרד בממ"ד) עם יציאה לשטח החצר הדרומית.
בדופן הדרומית של המבנה קיימות 2 רמפות העמסה/פריקה של מטענים עם משווה ורמפה לעגלות.
הגישה למשאיות מכביש שירות פנימי דרך הכניסה הראשית מרחוב המרפא וכניסה נוספת מכביש שירות דרך הכניסה הצפונית מרחוב זאב לב.

<u>מבנה אנרגיה</u>- המבנה הוקם בשנת 2014 ומשמש כמבנה עזר למערכות טכניות ומאגר מים המספק את התשתיות הנדרשות למתחם. המבנה דו קומתי וממוקם בחלק המזרחי של המתחם וכולל מערכות שונות - 2 גנרטורים המשמשים לחירום, דוד קיטור + מחולל קיטור, משאבת דיזל, כיבוי אש לספרינקלרים, מאגר כיבוי אש, מאגר מי שתיה, משאבות ומערכות סחרור למי שתיה, 5 שנאים, מספר חדרי חשמל למתח גבוה ולמתח נמוך, 5 מערכות של צ'ילרים לקירור כולל כ 7 משאבות סחרור, 3 מערכות ריכוך גדולות, מערכת גדולה ומורכבת להתפלת מים מטופלים טהורים, 2 מדחסי אוויר נטולי שמן לתעשיית התרופות, 2 מייבשים לייבוש האוויר, מיכל אגירת אוויר, חוות גזים להספקת גזים שונים, מחסן ומשרד.
קיים גשר עילי מהמפלס העליון של מבנה האנרגיה המקשר על גביו מועברות התשתיות עד הקצה הצפוני של המבנה המרכזי והמחסן הלוגיסטי.

<u>כללי</u> - בנוסף במתחם זה מבנה שומר מבניה קשיחה בכניסה למתחם, מבנה בשטח של כ-115 מ"ר בצמוד לקומת המרתף וסככה מבניה קלה במרווח המערבי של החצר.

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

להלן סימון מתחם משנה צפוני ע"ג תשריט החלקה:



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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

להלן תאור הבינוי המבנים המרכזיים במתחם זה:

מבנה מרכזי:

קומה	שטח ברוטו עפ"י היתרים	שימוש	מיקום	שטח לשיווק במ"ר	חלוקת פנים	סטנדרט הגימור
מרתף במפלס חצר צפונית	551	אחסנה/ חדרים נקיים	חלק צפון מזרחי של הקומה	670	הקומה השוכרה בשלמות לחברת "אומין" בשלבי התאמה ל"חדרים נקיים" שיכללו מחיצות פנים מותאמים ובקצה המזרחי שטח מקלט של כ- 52 מ"ר. בנוסף, בצמוד ממערב למבנה נבנה שטח של כ- 115 מ"ר המשמש את השוכר (יש צורך בהכשרתו ,תוך הוצאת היתר בניה מתוקן).	בשלבי עבודות לשימוש כ"חדרים נקיים"
קרקע + ק.טכנית חלקית	כ- 5,464 מ"ר + כ- 3,000 מ"ר (הגלריה מופיעה בתשריטי ההיתר אך לא בחישובי השטחים לשיווק)	חדרי הלבשה ושירותים	חלק דרום מערבי של הקומה	340		באגף משרדים AID- חלוקת פנים במחיצות זכוכית, רצפה אפוקסי ומעליה PVC, תקרה מפנלים מבודדים הכוללת תאורה פלורצנטית, גלאי עשן וספרינקלרים ומיזוג אוויר. אגף "חדרים נקיים"- בנויים ממעטפת חיצונית של פנלים מבודדים המתאימים לחדרים נקיים כאשר רוב המחיצות בנויות מזכוכית משוריינת. כל הקירות והזכוכית סגורות ואטומות למניעת בריחת אוויר מהחיבורים. התקרה עשויה פנלים מפח אטום וכוללת תאורה פלורצנטית, גלאי עשן וספרינקלרים ומיזוג אוויר. הכניסה לכל מתחם דרך תא AIRLOCK ליציאה וכניסה אל תוך החדרים הפנימיים למניעת יציאה/כניסה לשמירה על סטריליות המתחם. בכל יחידה יחידת טיפול באוויר דרכה האוויר נכנס המאפשרת טיפול בתנאי החדרים (סינון אוויר בדרגות שונות, לחצים במעברים וחדרים, שמירה על טמפרטורה אחידה, שמירת על לחות אחידה בתחומים מוגדרים ועוד). כלל המערכות בחדרים הנקריים מבוקרות ע"י בקרים אשר שולטים על כל התנאים הנדרשים אשר ניתנת לשליטה דרך חדר בקרה מרכזי.
		משרדים	חלק דרום מערבי של הקומה	340		
		חדרים נקיים - 3 אולמות	חלק מערבי מרכזי של הקומה, בצמוד למשרדים	1,275	במרכז המבנה מסדרון מרכזי כשבצד המערבי שלו חלוקה לחדרים הלבשה, משרדים ו- 7 מתחמים המשמשים כ"חדרים נקיים". שטח מושכר לחברת AID- שטח של כ- 1,955 מ"ר הכולל שטח המשמש כחדרי הלבשה ומלתחות, שטח משרדים בחלוקה פנימית לחדרי עבודה/ ישיבות ו- 3 מתחמי "חדרים נקיים".	גובה פנים לתקרה מונמכת כ- 3 מ'. מעל החדרים הנקיים קיים חלל/גלריה טכנית עם מערכות טכניות (גובה פנים כ- 2.2 מ' - כ- 2.4 מ') ומערכות טכניות ייעודיות נוספות לחדרים נקיים על הגג.
		חדרים נקיים - 4 אולמות נפרדים	החלק הצפון מערבי של הקומה	1,400	"חדרים נקיים פנויים"- חלק הצפוני של הקומה בשטח לשיווק של כ- 1,400 מ"ר בחלוקה ל- 4 מתחמים (של כ- 150 מ"ר, כ- 350 מ"ר, כ- 550 מ"ר וכ- 350 מ"ר).	
		משרדים	החלק המזרחי מרכזי של הקומה	830	חלק משטח מחסן שהוכשר למשרדים ומשמש כיחידה עצמאית עם גישה מחצר מזרחית. במרכז היחידה מסדרון ומצידו המזרחי חלל "open space" הכולל עמדות עבודה ומצידו המערבי- חדרי משרד וחדרי ישיבות. בחלק הדרומי אגף שירותים ומטבח.	חלוקת פנים במחיצות גבס, דלתות פנים, שטח מקיר לקיר (ריצוף קרמי בשירותים וריצוף דמוי פרקט במטבח), תקרה אקוסטית הכוללת תאורה פלורצנטית, גלאי עשן וספרינקלרים ומיזוג אוויר. במטבח מותקנים ארונות מטבח עיליים ותחתונים. גובה פנים כ- 3.5 מ'.
		חדר אוכל	בכניסה לקומה בחלק המזרחי, בצמוד למסדרון הראשי ובצמוד מדרום ליחידת המשרדים העצמאית	300	בכניסה לקומה בחלק המזרחי, בצמוד למסדרון הראשי ובצמוד מדרום ליחידת המשרדים העצמאית.	ריצוף קרמי, חלוקה במחות גבס, וטרינה זכוכית בחזית למסדרון,תקרה אקוסטית הכוללת תאורה פלורצנטית, גלאי עשן וספרינקלרים ומיזוג אוויר. גובה פנים כ- 2.6 מ'.
		מחסן ממוזג בגובה של כ-6 מ'	ממוקם בחלק הצפון מזרחי של הקומה, עם גישה ממסדרון פנימי. כמו כן קיימת דלת פיגול חשמלית למחסן לוגיסטי	1,400	המחסן ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המבנה ובצמוד למחסן הלוגיסטי. המחסן ממוזג ובחלוקה פנימית ל- 2 אולמות אחסנה כשביניהם מקשרת דלת פיגול ובצד המערבי של שטח האחסנה גלריה למשרדים. הכניסה הראשית לצורך תפעול המחסן (כניסה לסחורות) מתבצעת משטח קבלה ושילוח במחסן הלוגיסטי כשביניהם מקשרת דלת פיגול חשמלית. בין שני המבנים שטח מסדרון בשטח של כ- 340 מ"ר המשמש כחלק משטח האחסנה.. בנוסף, קיימת גישה נוספת מהמסדרון פנימי במרכז הקומה.	רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורצנטית תליה, גלאי עשן וספרינקלרים, מערכות מיזוג אוויר וקירור. דלתות גלילה חשמליות וקונסטרוקצית ברזל בגג. גובה פנים כ- 4 מ' מתחת לקונסטרוקצית ברזל ועד כ- 5.5-6 מ' בחלק העליון.
		משרדים	קצה דרומי של הקומה, מצריך שיפוע	250	בקצה הדרומי של הקומה בחלוקה למשרדים ולבית כנסת	גמר המצריך שיפוע
ראשונה - קומה רחבה	623	משרדים ומעבדות		623	הקומה בחלוקה למסדרון ציבורי (כניסה מרחבה), גרעין קומתי (אגף שירותים, גרם מדרגות ומעלית), שני אולמות מעבדה במפרט גבוה (מאולם אחד מערבי- גישה הן מהמסדרון והן מחצר מוגבהת. האולם המזרחי- גישה ממסדרון פנימי), ואגף משרדים ומעבדות בקצה הדרומי של הקומה המצריך שיפוע יסודי. בעורף הקומה- גישה לקומה טכנית מעל החלק המערבי של קומת הקרקע ומשמשת למערכות טכניות לחדרים הנקיים בקומת הקרקע.	באגף משרדים- ריצוף קרמי, תקרה אקוסטית הכוללת תאורה פלורצנטית, גלאי עשן וספרינקלרים ומיזוג אוויר. חלל "open space" וחדרי משרד. מעבדות- רצפה PVC, תקרה אקוסטית הכוללת תאורה פלורצנטית, גלאי עשן וספרינקלרים. תשתיות למערכות ייעודיות למעבדות (מנדפים כימיים וביולוגיים לצורך עבודה ובדיקות תחת מעטפת מוגנת). גובה פנים כ- 2.6 מ'.
שניה	402	משרדים ומעבדות		402	הקומה בחלוקה לגרעין קומתי (הכולל אגף שירותים, גרם מדרגות, ומעלית) וחלוקת פנים לחדרי משרד ומעבדות בסטנדרט המצריך שיפוע יסודי.	ריצוף טרצו, תקרה אקוסטית הכוללת תאורה פלורצנטית ספרנקלרים וגלאי עשן ומיזוג אוויר. גובה פנים כ- 2.6 מ'
שלישית	402	משרדים ומעבדות		402		
סה"כ במ"ר	**7,442**			**8,231**		

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

מחסן לוגיסטי:

קומה	שטח ברוטו עפ"י היתרים	שימוש	מיקום	שטח לשיווק במ"ר	חלוקת פנים	סטנדרט הגימור
מרתף במפלס חצר צפונית	703	מחסן ברמת מעטפת	חלק צפון מערבי של הקומה	500	קומת מפלס תחתונה עם גישה מרחוב זאב לב. קומה זו בשימוש לאחסנה ותשתיות בחלוקה כדלקמן: שטח אחסנה- מחסן (ללא חלוקה פנימית) בשטח של כ- 485 מ"ר (כולל כ- 15 ממ"ד) בגובה של כ- 3.5 מ'. בשלבי מו"מ להשכרת שטח של כ- 305 מ"ר (כולל שטח הממ"ד) לקופ"ח כללית. מנהרת תשתיות- בשטח של כ- 218 מ"ר מהקצה הדרומי עד הקצה הצפוני של המחסן הלוגיסטי.	מעטפת בשטח האחסנה עם תאורה פלורנצטית וספרינקלרים. גובה פנים כ- 3.5 מ'.
קרקע	2,017	מחסן לוגיסטי	בחלק הצפון מזרחי של חצר המתחם, בצמוד לקיר המזרחי של המפעל.	1,800	קומה זו בחלוקה כדלקמן: שטח אחסנה- מחסן מבוקר טמפרטורה בשטח של כ- 1,100 מ"ר בחלוקה ל- 6 מעברים בגובה של כ- 13 מ' (קיימת מערכת יחידת אוויר לשליטה בתנאי טמפרטורה והלחות של התאים, למעט בתא אחד). שטח האחסנה ממוקם בחלק הצפוני של הקומה כהגישה למחסן מתאפשרת משטח קבלה ושילוח בחלק הדרומי של המבנה עם 3 שערים תפעוליים (2 רמפות העמסה למשאיות עם משווה גובה ורמפת העמסה לעגלות). גרעין המבנה- הכולל חדר עובדים, ממ"ד, גרם מדרגות ופיר הכנה למעלית למשרדים בקומות עליונות.	באגף האחסנה- רצפת בטון מוחלק, תא אחסון הניתן להפרדה באמצעות מחיצות מבודדות ל- 6 תאי אחסון, מידוף עד לגובה תקרה של כ- 13 מ' (גישה באמצעות מלגזות יעודיות), תריסי גלילה מבד חשמליים בפתח התאים, תאורה פלורנצטית, גלאי עשן, ספרינקלרים ודלתות גלילה חשמליים ברמפות העמסה. בשטח קבלה ושילוח- רצפת בטון מוחלק, תקרה אקוסטית (רצפה של קומת הגלריה) עם תאורה פלוסרנצטית, גלאי עשן וספרינקלרים.
ראשונה (5.5+)	490	משרדים ברמת		500	הקומות מיועדות לשימוש משרדים וכיום ברמת גמר מעטפת ללא	גמר מעטפת. גובה פנים כ- 3.6 מ' (גובה מתוכנן לאחר תקרה מונמכת כ- 2.8 מ')
שניה (10.1+)	746	גמר מעטפת		700	חלוקה פנימית	
גג	140				גג טכני- חדר חשמל ומערכות מיזוג אוויר	
סה"כ במ"ר	**4,096**			**3,500**		

מבנה אנרגיה וגשר תשתיות:

סוג מבנה	קומה	שטח ברוטו עפ"י היתרים	שימוש
מבנה אנרגיה	קרקע	587	תשתיות ומערכות טכניות, כמפורט בסעיף 4.2.1
	ראשונה	218	
	סה"כ במ"ר	**805**	
גשר תשתיות ממבנה אנרגיה	סה"כ במ"ר	**1,019**	מקשר את התשתיות והמערכות אל המבנה המרכזי והמחסן הלוגיסטי
סה"כ מבני תשתיות		**1,824**	

ריכוז השטחים הבנויים בכ״א מהמבנים במתחם:

סוג מבנה	שטח ברוטו במ"ר
מבנה מרכזי	7,442
מחסן לוגיסטי	4,096
מבנה אנרגיה	805
גשר תשתיות ממבנה אנרגיה	1,019
סה"כ במ"ר	**13,361**

ריכוז שטחים לשיווק:

סוג מבנה	קומה	שימוש	שטח לשיווק במ"ר	הערה
מחסן לוגיסטי	מרתף מפלס חצר צפונית	אחסנה	500	כ- 195 מ"ר פנוי
	קרקע	מחסן לוגיסטי	1,800	פנוי
	ראשונה + שניה	משרדים/ מעבדות (מעטפת)	1,200	פנוי
	סה"כ לשיווק במבנה במ"ר		**3,500**	**כ- 3,195 מ"ר פנוי**
מבנה מרכזי	מרתף מפלס חצר צפונית	אחסנה (בהסבה לחדרים נקיים)	670	ביחידה מקלט בשטח של כ- 52 מ"ר
	קרקע	משרדים/ חדר אוכל	1,230	כ- 550 מ"ר פנוי
		משרדים יחידה עצמאית	830	פנוי
		חדרים נקיים	2,675	כ- 1,400 מ"ר פנוי
		אחסנה	1,400	פנוי
		סה"כ בקומה	**6,135**	
	ראשונה- קומת רחבה	משרדים ומעבדות	623	פנוי
	שניה	משרדים ומעבדות	402	פנוי
	שלישית	משרדים ומעבדות	402	פנוי
	סה"כ לשיווק במבנה במ"ר		**8,231**	**כ- 5,606 מ"ר פנוי**
סה"כ לשיווק במתחם משנה צפוני במ"ר			**11,731**	**כ- 8,801 מ"ר פנוי**

<u>הערה</u>- בהתייחס לשטחים לשיווק במבנה המרכזי - שטחי קומת הקרקע כוללים העמסת חלק משטחי מרכז אנרגיה (לא נכלל העמסת קומה טכנית), בהתייחס לקומות עליונות הובא בחשבון שטח קונטור. בהתייחס לקומת המרתף, הובא בחשבון שטח בנוי בפועל, כולל שטח שנדרש הכשרתו.

להלן תמונות מדגמיות מהמתחם:





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

צילומי פנים :

מחסן לוגיסטי









מסדרון מרכזי בקומת הקרקע (מצד שמאל חדרים נקיים ומימין יחידת משרדים עצמאית, בהמשכה מחסן)



חדר אוכל בקומת קרקע

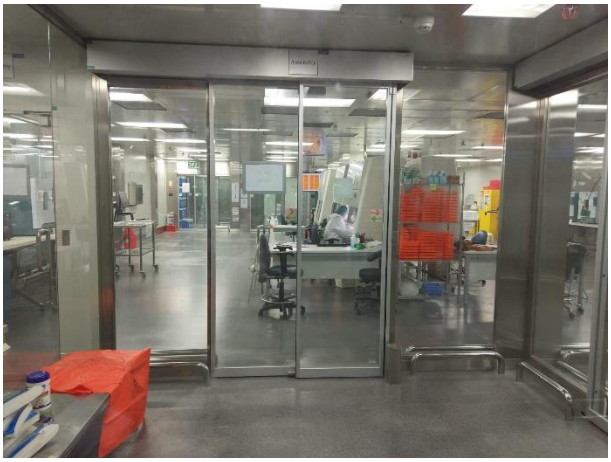


שטח מושכר ל- AID

שטח משרדים



"חדירם נקיים"



"חדרים נקיים" פנויים



שטח אחסנה



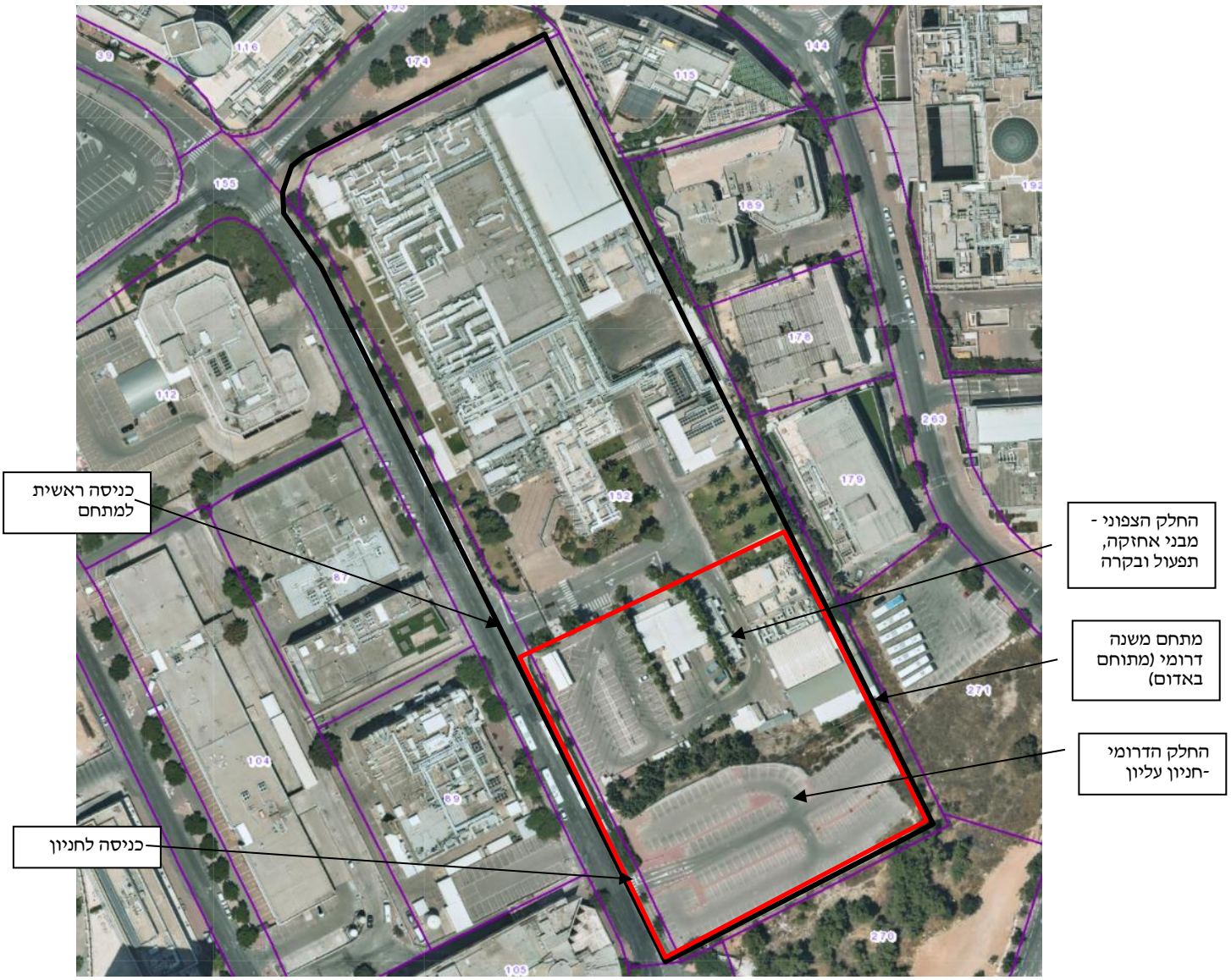
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

4.2.2. <u>מתחם משנה דרומי:</u>

מתחם משנה דרומי בשטח קרקע של כ- 10,600 מ"ר (עפ"י פרוגרמת אדריכל שנערכה למתחם, ראה בסעיף 5.4.2) פונה בחזית דרום מערבית של כ- 110 מ' לרחוב המרפא. טופוגרפית הקרקע- החלק הדרומי של המתחם במפלס עליון הגבוה בכ- 3-4 מ' מהחלק הצפוני של המתחם והחלק הצפוני בשיפוע ממערב לכיוון צפון מזרח.

המתחם ברובו מהווה כיום קרקע סלולה אספלט המשמשת לחניונים (בין מפלס החניון העליון לבין החניון התחתון רצועת קרקע שאינה מפותחת עם נטיעות) לצד מס' מבני שירות ותפעול (בניה קשיחה/ קלה/ סככות וכו') המשרתים בחלקם את המתחם הצפוני.

<u>להלן סימון מתחם משנה דרומי ע"ג תצלום אוויר:</u>



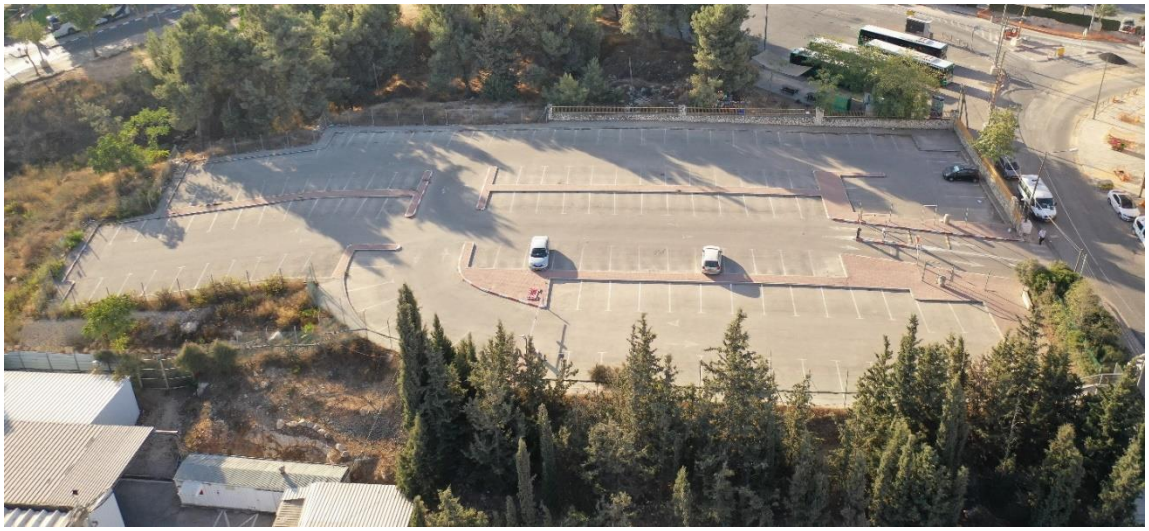
להלן תיאור המתחם והתפלגות השימושים:

סוג	שטח קרקע במ"ר *	שטח בנוי במ"ר	התפלגות השימושים, תיאור וסטנדרט הגימור	
החלק הדרומי- חניון עליון	כ- 4,500 מ"ר	-	חניון עצמאי הכולל 146 מקומות חניה המושכרים ל- 3 שוכרים שונים (מתוכם 115 חניות מושכרות לחברת טלדור, 2 חניות מושכרות לחברת אנ.בי.אס, 9 חניות לסנטאריקס וצפי ל-3 חניות נוספות. 17 מקומות חניה פנויים) הכניסה לחניון מהחלק הדרומי של רחוב המרפא כשבכניסה קיים מחסום אוטומטי. בנוסף קיים מעבר הולכי רגל דרך שער "קרוסלה" וגרם מדרגות הממוקם בחלק הצפון מערבי של החניון ומקשר אל השטח הצפוני.	חניון סלול אספלט עם מדרכות אבן משתלבת וסימוני חניה. החניון מגודר בגדר ברזל ובכניסה מחסום אוטומטי.
החלק הצפוני- מבני אחזקה ותפעול וחניון	כ- 6,100, מ"ר	מבנה צפוני- קרקע - 300 מ"ר א' - 300 מ"ר מבנה דרומי- קרקע - 300 מ"ר א' - 300 מ"ר (לא עפ"י היתר)	באזור המרכזי והמזרחי בנויים מס' מבנים בבניה קשיחה/ קלה לצד מבנים יבילים וקונטניירים המפוזרים בשטח המתחם (חלקם ללא היתר) ובאזור המערבי שטח חניון המשמש בחלקו את עובדי המתחם הצפוני ובחלקו מושכר לשוכר חיצוני. הכניסה למתחם מתבצעת דרך הכניסה הראשית מרחוב המרפא כשבכניסה שער ברזל חשמלי עם ביתן שומר. להלן התפלגות השטחים: אזור מערבי- שטח חניה סלול הכולל 54 מקומות חניה (מתוכם מושכרים 25 חניות ל- 2 שוכרים), לצד מבנה יביל ומס' קונטיינרים פנויים שאינם בשימוש (שלא עפ"י היתר). אזור מרכזי ומזרחי- בצד המזרחי בנויים 2 מבנים בבניה קשיחה ושטחים נוספים שלא עפ"י היתר (סככת קירוי בין המבנים, סככות נוספות בצמוד מדרום וממזרח למבנה הדרומי, מבנה בבניה קלה לצד קונטיינרים ומבנים יבילים פנויים שאינם בשימוש). מבנה צפוני- מבנה דו קומתי בשטח של כ- 600 מ"ר (קומה א' בשטח של 300 מ"ר משמשת למלאכה ובקומה ב' בשטח של 300 מ"ר המשמשת לאחזקה ובקרה) מבנה דרומי- מבנה דו קומתי בשטח של כ- 600 מ"ר (300 מ"ר בקומה א' עפ"י היתר וקומה ב' לא עפ"י היתר) פנוי ואינו בשימוש כשבעבר שימש לחדרי יציבות. בין המבנים קיים גגון בשטח של כ- 180 מ"ר (שלא עפ"י היתר) המחבר בין המבנים עליו מערכות טכניות ששימשו את חדרי היציבות במבנה. בצמוד מדרום וממזרח למבנה סככות אחסנה/ תפעול (לא עפ"י היתר)	המבנים בבניה קשיחה בנויים מבטון לצד מבנים יבילים מבניה קלה וסככות אסכורית וקונטניירים. חניון סלול אספלט וסימוני חניה לצד נטיעות נוי.
סה"כ	**10,600**	**1,200**		

הערה- במתחם זה מתוכנן הריסת הבינוי הקיים להקמת פרויקט מגדלי משרדים לאחר אישור הכנת תב"ע חדשה לתוספת זכויות בניה (ראה פרק תכנוני).

להלן צילום המתחם:

החלק הדרומי- חניון עליון עצמאי



החלק הצפוני- מבני אחזקה ותפעול וחניון



5. **<u>מצב תכנוני</u>**

5.1 <u>להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות:</u>

5.1.1 <u>תכנית מס' 62 - תכנית מתאר לירושלים</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.687 מיום 16/07/1959 וחלה על מרחב תכנון ירושלים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסומנת בייעוד לתעשיה.

<u>שימושים מותרים באזור תעשיה</u>

בנייני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון, בתנאי שאיתורם ותכניותיהם אושרו ע"י הועדה המחוזית.

<u>זכויות בניה באזורי תעשיה</u>

שטח מגרש מינימלי	:	בלתי מוגבל
אחוזי בנייה מירביים	:	224% ב-4 קומות (56% לקומה)
קווי בניין	:	קדמי - 3 מ', אחורי-מ-5 עד 4 מ', צדדי- 3 או 0 מ'.
גובה מקסימלי	:	15 מ'
מרחק מינימלי מאמצע הדרך	:	7.5 מ'

5.1.2 <u>תכנית בניין עיר מס' 2787:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2826 ביום 10/06/1982 וחלה על שטח של כ-290 דונם. בין מטרותיה, שינוי ייעודים לאזור תעשייה, שינוי גבולות אזור מסחר, ביטול חלוקה מאושרת וחלוקת שטח מחדש, התווית דרכים חדשות וכיוצ"ב.

על תכנית זו יחולו ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים על שינוייה.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא השומה מסומן כמגרשים 1 ו-2 בייעוד לתעשייה כדלקמן:

מגרש מס' 1 בשטח של 4,700 מ"ר.

מגרש מס' 2 בשטח של 23,300 מ"ר.

<u>להלן הוראות התכנית הרלוונטיות:</u>

סוג המפעל: מפעלים הקשורים לתעשיות עתירות מדע.

קווי בניין: צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 5 מ'.
תותר בניית בניינים עם קירות משותפים כפוף לתכנית בינוי.

היתרי בניה: היתרי הבניה יכללו את מגרשי הבניה וייקבעו בהם שלבי ביצוע מחייבים המבטיחים פיתוח וגינון השטחים הפרטיים, למועד גמר הבניה.

חניה: מקומות חניה פרטיים שיוקמו בשטח בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים.

חלוקה: התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. עם מתן תוקף לתכנית תוכן על ידי ועל חשבונה של "החברה הכלכלית לירושלים בע"מ", תכנית לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע ברשם המקרקעין.

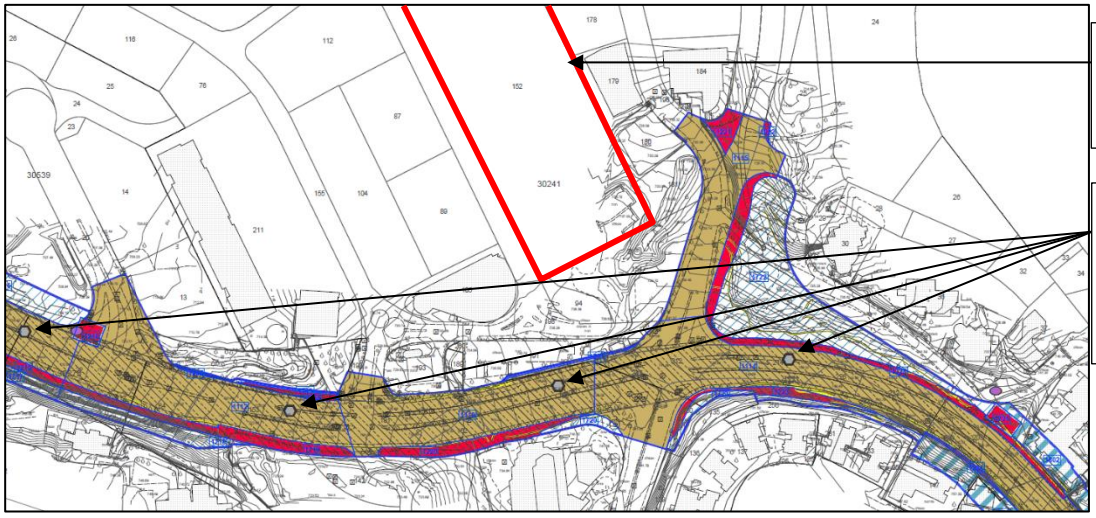
5.1.3 <u>תכנית בניין עיר מס' 2787א'</u>

התכנית, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3640 ביום 26/03/1996, מבטלת את החלוקה שנקבעה בתכנית 2787 וקובעת חלוקה חדשה.
לא נמצא תשריט התכנית, בהתאם להוראות התכנית, תכנית זו אינה מבטלת כל הוראה בתכנית 2787 שלא שונתה במפורש בתכנית זו.
בהתאם למידע תכוני באתר ההנדסי של עיריית ירושלים נשוא השומה מצוין כתא שטח מס' 5 עפ"י תכנית 2787א' בשטח של 27,754 מ"ר.
הערה- עפ"י תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) מס' 601/1994, החלקה נרשמה בשטח של 27,672 מ"ר.

5.2 <u>תכנית 101-0178129 - "הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים</u>

התכנית, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7908 ביום 09/08/2018, נועדה לקבוע רצועת מסילה ל"קו הכחול" של הרכבת הקלה, לרבות מיקום תחנות עיליות ותת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים שנועדו להפעלתה.
"הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים מהווה חלק ממערך התחבורה העירוני של העיר ירושלים ושל מערך הרכבת הקלה אשר אושר במסגרת תמ"מ 29/1.
הקו המתוכנן נועד לחבר את שכונת רמות, הממוקמת בצפון העיר, עם מרכז העיר. ממרכז העיר ממשיך הקו בשתי שלוחות המחברות בין מרכז העיר לבין השכונות גילה ומלחה.

<u>להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית וסימון מיקום נשוא השומה + תחנות מוצעות:</u>



5.3 היתרי בניה

להלן היתרי בניה שאותרו בתיק הבנין הסרוק של הנכס באתר ההנדסי:

5.3.1 היתר בניה מס' 21866 מיום 06/04/1973, התיר הקמת בנין חדש שבחלקו בן 3 קומות ובחלקו בן 2 קומות ובחלקו בן קומה אחת.

5.3.2 היתר בניה מס' 23362 מיום 04/02/1975, התיר תוספת קומה מעל בניין קיים בן 2-3 קומות, לאגף משרדים ומעבדות.

5.3.3 היתר בניה מס' 1486 מיום 24/07/1977 התיר בניית קומת מרתף.

5.3.4 היתר בניה מס' 100602 מיום 29/07/2009, התיר הקמת גשר להולכי רגל בין מתחם "פרסיס" למתחם "טבע".

5.3.5 היתר בניה מס' 103384 מיום 17/08/2011, התיר הטמנת 4 צוברי גפ"מ תת קרקעיים בני 4000 ק"ג כל אחד.

5.3.6 היתר בניה מס' 105034 מיום 18/12/2012, התיר הקמת מחסן חדש לצרכי מפעל קיים.

5.3.7 היתר בניה מס' 106222 מיום 10/10/2013, התיר מבנה עזר למערכות טכניות ומאגר מים.

5.3.8 היתר בניה מס' 106736 מיום 24/02/2014, התיר העתקת צוברי גפ"מ טמונים בני 4000 ק"ג כ"א וסככת מאיידים.

5.3.9 היתר בניה מס' 107709 משנת 2014, התיר תוספת גשר צנרת, פודסטים, מדרגות וגגונים.

5.3.10 היתר בניה מס' 111197 מיום 26/04/2017, ניתן לעדכון מחסן קיים הכול תוספת שטח רצפה בקומה ב', הארכת גלריית מילוט, שינוי מערך פתחים בחזיתות הבניין.

להלן טבלת שטחים מרוכזת מתכנית ההיתר:

קומה	עיקרי	שירות	ברוטו
מרתף	968.94	285.15	1,254.09
קרקע	8,357.64	448.52	8,806.16
א'	1,488.35	142.05	1,630.40
ב'	1,300.47	147.57	1,448.04
ג'	402.00		402.00
גג		140.07	140.07
+2.3	25.41		25.41
+3.445	91.56		91.56
+8.98	50.99		50.99
+12.8	360.69		360.69
+13.5	489.85		489.85
סה"כ	**13,535.90**	**1,163.36**	**14,699.26**

5.3.11 להלן ריכוז שטחים ושימושים בהתפלגות למבנים הקיימים

מתחם משנה	אגף	קומה	סה"כ עיקרי + שירות
צפוני	מחסן לוגיסטי	מרתף - אחסנה	703
		קרקע - מחסן לוגיסטי ושטח נלווה	2,017
		א - משרדים	490
		ב - משרדים	746
		גג	140
	מפעל	מרתף - אחסנה	551
		קרקע - משרדים/אחסנה/חדר אוכל/ חדרים נקיים	5,464
		א' - מעבדות ומשרדים	623
		ב'	402
		ג'	402
	מבנה אנרגיה	קרקע	587
		א'	218
	גשר מוביל למבנה אנרגיה		1,019
	סה"כ במתחם צפוני עפ"י היתרים		**13,361**
דרומי	מבנה צפוני - אחזקה, מלאכה	קרקע	300
		א	300
	מבנה דרומי- חדרי יציבות	קרקע	300
		א'	300
	סהכ במתחם משנה דרומי במ"ר		1,200
סה"כ שטח במ"ר			**14,561**
הערה	היות ולחלק מהשטחים הבנווים (מודגשים בצהוב) אין הפרדה לשטח עיקרי ושירות ולחלקם שטח שירות הינו חלקי, בוצע על ידינו בטבלה נפרדת לבדיקת התפלגות יתרת שטחי בניה לניצול (לעיקרי ושירות) ייחוס של 20% לשטח שירות כמקובל.		

הערות:

1. בתכניות ההיתר מצוין שטח ברוטו כולל של כ-14,699 מ״ר. ממדידות שנערכו על ידינו, כמפורט בטבלה לעיל, שטח המבנים המרכזיים הינו כ-14,561 מ״ר. קיים פער של כ-138 מ״ר.
2. ביחס לשטחים הבנויים המודגשים בצהוב, יצויין כי לא בוצעה הפרדה בין שטח עיקרי ושירות בהיתרי הבניה הרלוונטיים.
3. בהיתר קיים שטח בנוי של כ- 115 מ״ר בצמוד לשטח אחסנה בקומת מרתף במבנה מרכזי שיש צורך ב״הכשרתו״ ע״י הוצאת היתר מתוקן.

5.4 פוטנציאל תכנוני ותכנית מפורטת בהכנה למתחם:

5.4.1 כללי

באזור התעשייה הר חוצבים, עיקר השימושים כיום לתעשיה עתירת ידע לצד משרדים, כשחברות רבות בעלות זכויות במתחם פועלות להגדלת זכויות הבניה באמצעות קידום תכניות מפורטות.
בהתייחס לחלקה 152 נשוא השומה, בהתאם לאמור לעיל ולאור הפוטנציאל התכנוני הקיים, החברה פועלת לקידום תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה והרחבת השימושים, כשמתוכננת הקמת מגדלי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית במתחם משנה דרומי של החלקה (ראה פירוט בסעיף 5.5.2).

להלן מס' תוכניות מפורטות שאושרו באזור התעשיה:

- מגדל אינטל - תכנית מס' 101-0523902:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8180 ביום 01/04/2019, וחלה בתחום חלקה 27 בגוש 30242, בשטח רשום של 38.118 דונם, רח' המרפא 10. מטרת התכנית הקמת 2 מגדלים בני 24 קומות ומבנה נוסף בן 5 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, בשטח עיקרי עילי של 94,494 מ"ר (מתוכו 2,000 מ"ר למסחר) ושטח שירות עילי של 23,623 מ"ר (משקף רח"ק 3).

- מגדל מובילאיי - תכנית מס' 101-0389452:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7813 ביום 27/05/2018, חלה על חלקה 31 בגוש 30539, בשטח רשום של 12.234 דונם, פינת שד' גולדה מאיר ורח' שלמה (מומו) הלוי. התכנית משנה ייעודי קרקע מאזור תעשיה מיוחד לתעשיה עתירת ידע, ומטרתה הקמת קמפוס הכולל מגדל בגובה של 30 קומות ומבנים נוספים של עד 10 קומות לתעשיה עתירת ידע, וזאת מעל עד 8 קומות חניון תת-קרקעי. התכנית מקנה זכויות לתעסוקה במגרש 100 בשטח קרקע של 12,220 מ"ר, בהיקף של 45,500 מ"ר עיקרי עילי ו-15,000 מ"ר שירות עילי (משקף רח"ק 4.95).

- מגדל הגן הטכנולוגי - תכנית מס' 101-0374207:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7755 ביום 09/04/2018, חלה בתחום חלקה 211 בגוש 30241, בשטח רשום של 18.475 דונם, רח' קריית המדע פינת שד' גולדה מאיר. בין מטרות התכנית, הריסת מבנה קיים בתחום מגרש 101 (מגרש צפוני בשטח קרקע של 4,965 מ"ר) לצורך הקמת מגדל לתעסוקה בן 25 קומות ומבנה צמוד בן 4 קומות הכולל קומת מסחר בחזית, מעל 6 קומות מרתף, בשטח מוצע של 28,970 מ"ר עיקרי עילי ו-10,300 מ"ר שירות עילי (משקף רח"ק 7.9 למגרש).

5.4.2 <u>תכנית מפורטת בהכנה לניצול זכויות בניה במתחם משנה דרומי:</u>

כאמור, הוחל בהכנת תכנית מפורטת לחלקה, לצורך הגדלת זכויות הבניה והרחבת השימושים במתחם משנה דרומי והקמת פרויקט משולב מסחר ומשרדים, המתוכנן בתחום המתחם הדרומי של החלקה, בשטח קרקע של כ-10.6 דונם. הפרויקט המתוכנן עתיד לכלול 2 מגדלים בני 30 קומות ו-2 מגדלים בני 15 קומות.

בהתאם למכתב אדריכל התכנית, מר יוני גרוסוסר, מיום 10/02/2021 (מצ"ב כנספח), הוחל בהכנת תכנית נקודתית למגרש, אשר תכלול את השארת המבנים הקיימים בחלק הצפוני של החלקה, ובחלק הדרומי הגדלת זכויות הבניה לכ-120,000 מ"ר. התכנית הוצגה לרשות לפיתוח ירושלים וכן למהנדס העיר ירושלים וקיבלה את תמיכתם המלאה לקידום.

<u>להלן פירוט עיקרי התכנון ממצגת שנערכה ע"י האדריכל:</u>

<u>שטחי הבניה המוצעים:</u>

מגדל A: 30 קומות, 40,000 מ"ר

מגדל C: 30 קומות, 40,000 מ"ר

בניין B: 15 קומות, 23,280 מ"ר

בניין D: 15 קומות, 23,280 מ"ר

סה"כ שטח על-קרקעי מוצע לניצול במתחם משנה דרומי - 126,560 מ"ר (מתוכם 2,500 מ"ר למסחר בקומת הקרקע). סה"כ שטח על-קרקעי מוצע בתכנית, כולל שטחים קיימים בהיתר - 138,360 מ"ר (רח"ק 5).

<u>להלן הדמיית הפרויקט לפי חלופת תכנון מוצעת:</u>

<u>מבט מכיוון דרום-מזרח</u>



<u>מבט מכיוון צפון-מערב (רח' המרפא)</u>



5.5 סיכום מצב תכנוני

5.5.1 הקדמה

לצורך ניצול הזכויות להקמת מגדל משרדים בחלק הדרומי של חטיבת הקרקע, יש צורך בהכנת תכנית מפורטת שתרכז את יתרת זכויות הבניה לשימוש משרדים.
יובהר כי החברה החלה בהליך קידום תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה במתחם, לצורך הקמת פרויקט משולב למסחר ומשרדים (כמפורט בסעיף 5.4.2).
היות והתכנית מצויה בשלבי הכנה (טרום הפקדה), בחוות דעת זו הובא בחשבון ניצול זכויות בניה למשרדים בהתבסס על זכויות קיימות בלבד.
ניצול זכויות בניה נוספות כאמור, יחייב אישורה של התכנית המפורטת, תשלום היטל השבחה צפוי לוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י.

5.5.2 בינוי קיים ויתרת זכויות בניה לניצול

(א) ריכוז בינוי קיים במתחם צפוני:

שטח בנוי קיים במתחם צפוני	עיקרי	שירות/שטח מיוחס לשירות (ראה הערה)	סה"כ	הערה
שטח לגביו קיימת הפרדה בהיתרים לשטח עיקרי ושירות	5,435.60	1,035.18	6,470.78	
שטחים ללא הפרדה בין עיקרי לשירות	5,742.22	1,148.44	6,890.66	ראה הערה מס' 2 בסעיף 5.3.11.
סה"כ	**11,177.82**	**2,183.62**	**13,361**	
סהכ בתוספת 115 מ"ר בנוי במפלס מרתף, בצמוד למחסן הצפון מערבי, המושכר כיום לאומין ויש צורך בהכשרתו	115		13,476	
הערה - סה"כ שטח ללא כ-137 מ"ר בק.קרקע הכלול בהיתר שאינו נכלל במסגרת הקרקע הבנויים במתחם הצפוני (שטחי המפעל, מבנה האנרגיה והמחסן הלוגיסטי).				

(ב) יתרת זכויות בניה לניצול בהתייחס להריסת מבנים בחלק הדרומי:

סוג	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	הערה
זכויות עפי תב"ע	61,985	12,397	74,382	224% משטח חלקה עפ"י תבע בתוקף בתוספת 20% שטחי שירות כמקובל
שטח בנוי קיים במתחם משנה צפוני	11,293	2,184	13,476	כולל שטח של כ- 115 מ"ר במפלס מרתף
יתרת שטחי בניה לניצול	**50,692**	**10,213**	**60,906**	

(ג) <u>תכנון לניצול שטחי בניה עפ"י תב"ע בתוקף בהתייחס לקווי בניין ובינוי קיים במתחם משנה צפוני:</u>

עיקרי לקומה	סה"כ לתכסית	שטח תכסית	בינוי קיים בק.קרקע	יתרת שטח לניצול במתחם דרומי	שטח מתחם דרומי	שטח תכסית בהתייחס לקווי בנין ולמרחק בין בינוי חדש מתוכנן ומבנים קיימים בחלק הצפוני	הערה
56%	67.2%	18,596	8,069	10,527	10,600	8,930	כ-109 מ' רוחב ממוצע בניכוי 3 מ' קו בנין צדדי (לדרום) וכ-97 מ' עומק בניכוי כ-13 מ' קו בנין (חזית וצדדי).
בהתייחס ל- 4 קומות עפ"י תב"ע					**4**	**35,720**	
יתרת שטח לניצול ברוטו בכפוף להקלה ושינוי תכנון						**25,186**	

<u>הערה</u> - יובהר כי כיום החברה בהליכי תכנון ראשוניים להכנת תב"ע חדשה להיקף זכויות מוגדל לבניית מגדלים, כמפורט בסעיף 5.4.2. לפיכך, <u>ניצול זכויות כאמור בטבלה זו הינו רעיוני בלבד לצורך חישוב שווי זכויות בניה מתוקף תכניות תקפות</u>. יובהר כי לחלקה קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות כפי שאושר בחלקות סמוכות באזור התעשייה, בכפוף להכנת ואישור תב"ע נקודתית ותשלום דמי היתר והיטל השבחה. מהאמור לעיל, בשלב זה, הובא בחשבון שווי זכויות בניה עפ"י תב"ע בתוקף בלבד.

6. <u>מצב משפטי</u>

6.1 <u>רישום בפנקס הזכויות</u>:

להלן מידע משפטי מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט[3], ביום 07/02/2021, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30241
חלקה:	152 (מס' ישן של החלקה - 111)
שטח רשום:	27,672 מ"ר
בעלות:	מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות:	חכירה ראשית ע"ש חברת "ויתניה בע"מ", בשלמות, עד לתאריך 30/07/2068, על הבעלות של מדינת ישראל. קיימת הגבלה בהעברה, ללא הגבלה בירושה.
משכנתאות:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש "בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ", ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים ובשלמות.

6.2 <u>חוזה חכירה מהוון</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון שהוצג בפנינו, אשר נערך בין רשות מקרקע ישראל ("המחכירה") לבין חברת "טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ"[4] ("החוכר"), והודעת רשות מקרקעי ישראל בקשר לחידוש חוזה החכירה מיום 31/07/2019, עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

השטח:	27,672 מ"ר בערך
גוש:	30241
חלקה	152 (בשלמות)
מגרש:	מגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 לפי תכנית מפורטת מס' 2787
תקופת חכירה:	49 שנים, החל מתאריך 31/07/2019 ועד לתאריך 30/07/2068
מטרת החכירה:	הקמת מפעל עבור "טבע" מכירה והשכרה.
הייעוד:	כאמור בחוזה המקורי ועפ"י תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהיינו, לפי תכנית 2787 מגרשים מס' 1 ו-2 בייעוד לאזור תעשיה.
קיבולת הבניה:	62,169 מ"ר (הערה שלנו- שטח עיקרי)
דמי חכירה:	מהוונים בסכום של 4,890,479 ₪ + מע"מ.
המדד היסודי:	מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

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

[4] חברת "טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ" מכרה את הזכויות בנכס לחברת "ויתניה בע"מ". בהסכם הרכישה צוין תנאי מתלה לפיו החברה תחדש ותהוון את חוזה החכירה במסגרת יובל חכירה טרם העברת הזכויות (הסכם הרכישה, ראה בסעיף 6.3).

<u>הערות:</u>

1. **בהתאם לחוזה החכירה המקורי מתאריך 14/04/1986 אשר הוצג בפנינו, ייעוד החכירה הינו לבית חרושת.**
2. **הוצגה בפנינו שומה ראשונה מטעם רשות מקרקעי ישראל מיום 04/03/2019, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים להארכת הסכם החכירה ב-49 שנים נוספות, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין אפרת וסאל. בחוות הדעת נקבע שווי הקרקע כריקה ופנויה כולל פיתוח וללא מע"מ, בסכום של 108,560,000 ₪. יצוין כי אומדן שווי הקרקע בשומה הנדונה נערך בהתבסס על מכפלת זכויות בניה בשווי קרקע למ"ר מבונה בשימושי משרדים (2,141 ₪ למ"ר).**

הוצגה בפנינו ע"י החברה חשבונית מיום 31/07/2019 בגין תשלום דמי חכירה מהוונים, בסכום של 4,890,479 ₪ +מע"מ.

6.3 <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 19/3/19, אשר נערך בין חברת "טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ" (להלן: "המוכר") לבין חברת "ויתניה בע"מ" (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

<u>כללי</u>

א. המוכר הינו המחזיק הבלעדי ובעל מלוא זכויות החכירה הרשומות של המקרקעין הידועים כחלקה 152 בגוש 30241 בשטח רשום של 27,672 מ"ר.

ב. על המקרקעין בנויים מבנים שונים.

ג. ביצועו של ההסכם מותנה וכפוף בכך שהמוכר היוון והאריך את הסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לתקופה נוספת במסגרת חידוש יובל חכירה[5].

ד. בין המוכר לבין "טלדור" נחתם הסכם שכירות ביחס לחלק מהחלקה המשמש כחניון עבור השוכר. בהסכם השכירות קיים סעיף המאפשר למוכר לסיים את ההתקשרות על פי הסכם השכירות בהודעה מראש של 45 ימים.

<u>הממכר</u>

מלוא זכויות החכירה המהוונות של המוכר בחלקה, לרבות המבנים, והכל לאחר הארכת תקופת החכירה וקבלת הסכם החכירה המהוון.

<u>התמורה</u>

סכום של 107,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

[5] הסכם החכירה הוון והוארך לתקופה נוספת על ידי חברת "טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ", המוכרת, כאמור בסעיף 6.2.



מיסים, הוצאות ותשלומים

מס שבח -	יחול על המוכר.
מס רכישה -	יחול על הקונה.
היטל השבחה -	בגין תכניות בניין עיר בתוקף עד ליום חתימת ההסכם, ו/או הקלה שניתנה עד למועד חתימת ההסכם, יחול על המוכר. היטלים בגין שימוש חורג, ישולם ע"י המוכר, ככל ואכן בוצעו לבקשת המוכר.
אגרות והיטלי פיתוח -	עד למועד חתימת ההסכם, יחולו על המוכר. לאחר מועד חתימת ההסכם, יחולו על הקונה.
דמי היוון -	דמי היוון הקשורים להארכת הסכם החכירה המהוון כאמור, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

הערה- ממועד הרכישה שולמו תשלומי היוון להארכת חוזה החכירה, בוצעו השקעות/ התאמות בחלק מהשטחים הבנויים אשר הושכרו בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 6.5.

6.4 דו"ח ממצאי סקר קרקע

בהתאם לדו"ח ממצאי סקר קרקע שנערך ע"י חברת LDO, מתאריך 24/11/2019 ואשר הוצג בפנינו ע"י החברה (מצ"ב סיכום הדו"ח כנספח), עולה כי במתחם בוצעו 8 קידוחי קרקע עד לעומק של 2.0 מ' וכי בכל הקידוחים שבוצעו ועבור כל החומרים שנבדקו (מתכות כבדות, חומרים אורגנים נדיפים, חומרים אורגנים חצי נדיפים) לא התגלו ריכוזים גבוהים מערכי הסף ו/או מסף הכימות של המעבדה. ממצאים אלו מצביעים כי לא קיים זיהום קרקע בקידוחים שנבדקו.

6.5 הסכמי שכירות בנכס הנדון:

פרטי הסכמים לשטחים בנויים במתחם משנה צפוני:

מבנה	קומה	שוכר	סוג	שטח מושכר במ"ר	דמ"ש חודשיים/ מ"ר	דמ"ש חודשיים	תחילת תקופת שכירות	סיום תקופת שכירות	אופציה	הערות
מפעל	קרקע	שוכר א	אחסנה/ חדרים נקיים	670	134	90,000	01/06/2021	31/05/2026	אופציה ל-5 שנים נוספות בהודעה מוקדמת של 120 ימים	* תשלום רבעוני מראש * גרייס של 6 חודשים מתאריך המסירה 1/12/2020 ועד לתאריך 1/06/2021 * דמ"ש מורכבים מדמ"ש בסיסיים 70,000 ש"ח לחודש + 20,000 ש"ח לחודש כנגד התאמות והשקעות שביצעה המשכירה במושכר (ניתן לשוכר הקצב של 2,000,000 ₪ בגין התאמות במושכר כשהשוכר ישלם בנוסף לדמי השכירות סכום של 1% מסכום ההקצב). * דמי ניהול לפי שטח המושכר מכלל שטחי הבניין. 5% מופרש לקרן לחידוש ציוד
		שוכר ב	חדרים נקיים	1,275	75	95,816	01/11/2020	01/12/2022	אופציה לשנה נוספת בדמ"ש כפי שיהיו בחודש האחרון של תק' השכירות המקורית + 7.5%. הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש	*גרייס של חודש אחד, תחילת תשלום מתאריך 1/12/2020
			חדרי הלבשה	340	45	15,331				
			משרדים	340	65	22,144				
סה"כ דמ"ש בש"ח						**223,291**				

פרטי הסכמים לחניות מושכרות במתחם משנה דרומי:

מיקום	חניון	שוכר	מס' חניות	דמ"ש חודשיים למקום חניה	דמ"ש חודשיים בש"ח	תחילת תקופת שכירות	סיום תקופת שכירות	הערה
מתחם דרומי	מפלס כניסה ראשית	שוכר א'	5	500	2,500	01/06/2021	31/05/2026	
		שוכר ב'	10	500	5,000	01/11/2020	01/12/2022	
			10	500	5,000	10/01/2021	30/11/2023	
	חניון עליון בחלק הדרומי	שוכר ג'	9	500	4,500	07/06/2020	31/05/2021	בשלבים לתוספת 3 חניות נוספות, טרם נחתם
		שוכר ד'	115	470	54,050	20/06/2018	31/12/2021	
		שוכר ה'	2	500	1,000	01/09/2020	31/08/2021	
סה"כ דמ"ש בש"ח					**72,050**			

6.6 ניהול המתחם

6.6.1. הסכם חב' ויתניה עם חברת "אס גי אס בע"מ" - שירותי על:

בהתאם להסכם בין חברת ויתניה בע"מ לחברת אס.גי.אס בע"מ תעניק חברת אס.גי.אס שירותי ניהול לצורך השכרה ותפעול השוטף של הנכסים המוחזקים ע"י חברת ויתניה ("שרותי על"), תמורת 2.5% מכלל הכנסות החברה בנכסים.

6.6.2. ניהול המתחם בפועל - ע"י חברת "רונימור בע"מ"

הוצג בפנינו הסכם לשירותי אחזקה שנחתם, ביום 26/02/2015, בין חב' "ויתניה בע"מ" לבין חברת "רונימור ניהול נכסים בע"מ" (להלן: "חברת הניהול"), שנחתם לשני נכסים כשצוין בהסכם כי נכסים נוספים בבעלות החברה יתווספו להסכם עפ"י הסכמות הצדדים. דמי הניהול הינם על בסיס של Cost+15%.

נמסר כי הנכס הנדון מנוהל ע"י חברת רומינור על בסיס ההסכם לעיל.

6.6.3. דמי הניהול הנגבים בפועל ע"י השוכרים במתחם, נכון למועד חוות הדעת כדלקמן:

- בהתאם להסכם השכירות עם שוכר א', נקבע כי דמי השכירות לתקופה שבין 01/06/2021 - 31/12/2021 דמי הניהול החודשיים בסך של 15 ₪/מ"ר משטח המושכר. לאחר התקופה הנדונה, ועד לתום תקופת השכירות, דמי הניהול ייגבו על בסיס Cost + 15%, כשחלק השוכר בהוצאות הינו לפי היחס שבין שטח המושכר לבין כל השטחים הקיימים המיועדים להשכרה.

- בהתאם להסכם השכירות עם שוכר ב', נקבע כי ממועד 01/11/2020 ועד לתום תקופת השכירות בתאריך 01/12/2022, דמי הניהול החודשיים ייגבו בסך של 27,285 ₪ ובחלוקה כדלקמן:

  לחדרים הנקיים (1,275 מ"ר) - 15 ₪/מ"ר.

  לחדרי ההלבשה (340 מ"ר) - 12 ₪/מ"ר.

  למשרדים (340 מ"ר) - 12 ₪/מ"ר.

- בהתאם להסכמי השכירות, סכום בשיעור של 5% מדמי הניהול המשולמים ע"י השוכרים ייועדו לקרן לחידוש ציוד, מבנים, מתקנים ומערכות.

<u>הערה</u> - בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, לשנת 2021 צפי להפסד מניהול המתחם בסכום של 2,700,000 ₪, בהתייחס לאי השכרת שטחים נוספים. באומדן השווי הובא בחשבון על ידינו ניכוי עלויות "ניהול-על" בשיעור של 2.5% מההכנסות הצפויות, ובנוסף הפסד ניהול לתקופה של שנה וחצי עד לאכלוס המתחם על בסיס הפסד תפעולי צפוי לשנת 2021.

7. היסטוריה של הנכס

7.1 הזכויות בנכס נרכשו בשנת 2019 תמורת 107,000,000 ₪ (כמפורט בסעיף 6.3).
ממועד הרכישה בוצעו השקעות בנכס והושכרו שטחים בשכירות חופשית.

7.2 משרדנו לא ערך שומות קודמות לנכס הנדון ב-3 השנים האחרונות.

7.3 נתוני השוואה, כמפורט בפרק 9.

8. **<u>התייחסות למשבר הקורונה</u>**

א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים במשק. מאז ועד היום (מחצית חודש ינואר 2021) מדינת ישראל והעולם כולו מנסים לחזור לשגרה באמצעות שמירה על ההנחיות (עבודה מהבית, ריחוק חברתי, היגיינה וכיוצ"ב), כמו גם באמצעות מתן חיסון נגד הנגיף שפותח בחודשים האחרונים ואושר לאחרונה לאוכלוסייה כשבימים אלה מתנהל "מבצע חיסונים נרחב" במדינה. עם זאת, עקב העלייה בתחלואה בתקופה האחרונה והיות וטרם ניתן להבחין בהשפעות החיסון על האוכלוסייה הוכרז "סגר שלישי" על מדינת ישראל הכולל הגבלות המשפיעות בעיקר על תחום המסחר, התיירות והתרבות.

ב. משבר הקורונה הינו אירוע "מתגלגל", כשהפעילות הכלכלית בעולם ובישראל מושפעות, בין היתר, מהחלטות ממשלה והמערכת בנקאית בנוגע לשווקים הפיננסיים, הסיוע הממשלתי ומידת השפעתו, משך הזמן שייקח עד להסרת ההגבלות וכן השפעות פסיכולוגיות נוספות על התנהגות צרכנים והתנהגות השוק. עוצמת ההתרחשויות ואי הוודאות מקשים מאוד על היכולת לחזות את ההתפתחויות הכלכליות ואת הימשכות המשבר. יחד עם זאת, לאור הקידום בפיתוח החיסון לנגיף ומבצע החיסונים לאוכלוסייה, קיים צפי לחזרה לפעילות לקראת קיץ 2021.

ג. במסמך סקירת שיעורי תשואה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 10/11/2020, ניתנה התייחסות להתפרצות מגפת הקורונה וצוין בין היתר כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב המשבר בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו השמאי הממשלתי בדיעה שאין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. בנוסף, לסקירה צורף נייר עמדה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בחודש אוגוסט 2020, בנושא "הערכות שווי והשימוש בשיעור ההיוון בתנאי אי ודאות". להלן ציטוט מנייר העמדה: "נדגיש שעמדה זו נכתבה תחת ההנחה הרווחת (בינתיים) שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון כנגד הנגיף בטווח של שנה עד שנתיים. להנחת עבודה זו השלכות משמעותיות, שכן בתוך ולמרות הכאוס בו אנו מצויים, הנחת העבודה מייצרת מעין ודאות בשוק הנדל"ן". <u>(הערה שלנו: בחודש דצמבר 2020 אושר החיסון נגד הנגיף שפיתחו מס' חברות מסחריות והחל תהליך החיסון של האוכלוסייה, ראה סעיף א' לעיל).</u>

ד. במסגרת זו בחנו באם קיים שינוי בהכנסות מהשוכרים השונים ביחס לסיכומים מסחריים, ביטול הסכמי שכירות, ויתור על דמי שכירות לתקופה מוגדרת, דחיית גבייה, מתן הנחות וכן השפעה על דחייה באכלוס שטחים פנויים, השפעה על הכנסות דמי ניהול, הכנסות מצוברי חשמל והכנסות אחרות, כשהובא בחשבון כי הפחתת דמי שכירות וניהול (במידת הצורך) בהתאם לאופי השימוש, מביאה בחשבון צפי לפגיעה תזרימית בנכס, בעתיד הנראה לעין.

ה. <u>התייחסות ספציפית לנכס הנדון:</u>

הסכמי השכירות הקיימים בנכס נחתמו/הוארכו במהלך המחצית השנייה של שנת 2020, בשיאו של משבר נגיף הקורונה, ואף בחלקם קיימים סעיפי הגנה על תקבולי דמ"ש. לפיכך, בשלב זה לא צפויה פגיעה בזרם התקבולים מהנכס, בעתיד הנראה לעין.

9. נתוני השוואה

9.1 נתוני השוואה לקרקע בייעוד למשרדים/תעשיה עתירת ידע:

9.1.1. **שומת רמ"י לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בחידוש יובל החכירה לנכס הנדון:**
בהתאם לשומה ראשונה מטעם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מתאריך 04/03/2019, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין אפרת וסאל, שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון בהתאם לחוזה החכירה, למועד הקובע 31/01/2019, נקבע בסכום של 108,560,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ (השווי מגלם הפחתה לגודל וניכוי עלות עודפת לחניה).
בניכוי פיתוח – בגבולות 104.23 מיליון ₪.
אומדן השווי נערך לפי שווי גולמי של לפי 2,141 ₪/מ"ר מבונה בשימוש למשרדים כולל פיתוח (מגלם יחס ברוטו-נטו של כ-21%) וכ- 68 ₪ למ"ר מבונה.

9.1.2. הכרעות שמאים מכריעים:

(א) בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י שמאי מכריע תמיר שדה, למועד הקובע 21/07/2018, ביחס לחלקה 21 בגוש 30539, רח' שלמה מומו הלוי, הובאו בחשבון ערכי שווי מ"ר מבונה למשרדים/תעשיה עתירת ידע בסך של 2,225 ₪/מ"ר מבונה ברוטו (שווי למ"ר מבונה ברוטו מגלם יחס ברוטו-נטו של כ-16%).

(ב) בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י שמאי מכריע בועז קוט, למועד הקובע 24/04/2018, חלקה 211 בגוש 30241, רח' קריית המדע 3, ביחס להשבחה שנוצרה במגרש 101 עפ"י תכנית 101-0374207, הובא בחשבון שווי של כ-2,100 ₪/מ"ר מבונה ברוטו (שווי למ"ר מבונה ברוטו מגלם יחס ברוטו-נטו של כ-20%).

(ג) בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י שמאי מכריע שלומי יפה, למועד הקובע 14/01/2017, חלקה 105 בגוש 30241, רח' המרפא 1, בהתייחס להשבחה שנוצרה עקב תכנית מס' 101-005314, נקבע שווי של 2,450 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למשרדים/תעשיה עתירת ידע.

9.1.3. הכרעה בהשגות על שומות רמ"י:

(א) בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למועד הקובע 23/01/2017, ביחס לחלקה 192 בגוש 30243 (מגרש 1 עפ"י תב"ע 6403/א), נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,450 ₪/מ"ר.

(ב) בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למועד הקובע 11/09/2016, ביחס לחלקות 13 ו-14 בגוש 30539 (מגרשים 61 ו-62 בתכנית בת/4778), רח' שלמה הלוי פינת שד' גולדה מאיר, אומדן שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, נקבע בשתי גישות שומה (גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה), לפי שווי של 2,280 ₪/מ"ר מבונה ברוטו ללא ניכוי על' עודפת לחניה, ושווי של 1,809 ₪/מ"ר מבונה ברוטו המגלם ניכוי על' עודפת לחניה.

(ג) בהתאם להחלטת ועדת השגות שנערכה למועד הקובע 08/02/2016, ביחס לחלקות 193-196 בגוש 30243, רח' א.ש הרטום פינת רח' זאב לב, נקבע שווי של 2,030 ₪/מ"ר מבונה ברוטו בהתעלם מעל' עודפת לחניה.

9.1.4. בהתאם לנתוני השוואה למשרדים, כמפורט בסעיף 9.2, להלן ניתוח שווי למ"ר מבונה:

ניתוח שווי למר מבונה		
שווי למר משרדים בבניה חדישה בגמר מלא בהתייחס לנתוני שכירות	12,000	
ניכוי רווח יזמי	10,435	1.15
ניכוי עלויות בניה כולל מרכיב הפסד חניה	8,250	בגמר מלא
יתרת שווי למ"ר מבונה משרדים	2,185	
התאמה להיקף וולשימושים, במעוגל	**1,850**	

9.1.5. <u>עסקאות מכר לקרקעות במרכז העיר בשימושים הכוללים משרדים</u>

<u>בהיעדר עסקאות קרקע באזור תעשיה "הר חוצבים", להלן נתוני שתי עסקאות ברחבי העיר, הכוללים שימושי משרדים, כאינדיקציה בלבד</u>

(א) חברת ג.ז מדף בע"מ זכתה במכרז רמ"י לרכישת חטיבת קרקע הכוללת 5 מגרשים בשטח קרקע רשום של 16,863 מ"ר וידועה כ"מתחם ביהח שערי צדק" לשימושים מגוונים (מסחר ומשרדים, עירוני מעורב, מגורים ד' ומלונאות לשימור) בתמורה לסך של 512,777,260 ₪ + מע"מ ופיתוח בסך של 10,837,896 ש"ח, כשבנוסף תשלם החברה סך של 14.5 מיליון ₪ עבור המבנה הקיים בתא שטח מס' 1 (מבנה בית החולים). סה"כ סכום התמורה 538,115,156 ₪+ מע"מ.
ניתוח העסקה מגלם שווי למר מבונה גולמי בהתאם לשימושים השונים כדלקמן:
מגורים - כ-11,000 ש"ח למ"ר, מגורים להשכרה - כ- 7,700 ש"ח למ"ר מבונה, מלונאות (בנוי) - כ- 13,000 ש"ח למ"ר, **תעסוקה - כ-2,850 ש"ח למ"ר מבונה (מגלם הפחתה לגודל)**, מסחר - כ- 5,000 ש"ח למ"ר מבונה.

(ב) <u>מכרז לחכירת מתחם K</u>

בהתאם לפרסום באתר רמ"י, מיום 14/6/2020, חברת אמות השקעות בע"מ וחברת אלייד נדל"ן בע"מ זכו במכרז לחכירת מתחם K לתקופה של 98 שנים + 98 שנים נוספות בתמורה לסך של 180,180,180 ₪ + הוצ' פיתוח בסך של 34,580,258 ₪, סה"כ סכום התמורה הינו 214,760,438 ₪ + מע"מ.
מתחם הקרקע ממוקם בסמוך ממערב לנשוא השומה, מערבית למחלף נורדאו.
המתחם בשטח קרקע כולל של כ-4.456 דונם, בייעוד לאזור עירוני מעורב בהתאם לתכנית מאושרת מס' 101-0051490, עם זכויות בניה לניצול בהיקף של 55,800 מ"ר עיקרי לשימושי תעסוקה, מסחר ומבנה ציבורי.

בהתאם לתכנית מופקדת מס' 101-0621722, בשטח המתחם ניתן להקים פרויקט בשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד ומבני ציבור בהיקף בניה של 72,100 מ"ר עיקרי בבינוי של 40 קומות.

ניתוח מחיר הזכייה כולל פיתוח מגלם ערכי שווי גולמיים, כדלקמן:

מסחר - 5,000 ₪ למ"ר ברוטו

תעסוקה - 3,000 ₪ למ"ר ברוטו

דיור מיוחד - 7,000 ₪ למ"ר

9.2 <u>עסקאות מכר למשרדים (אינדיקציה בלבד,היות ואינן באזור תעשייה "הר חוצבים")</u>

9.2.1. בהתאם לפרסומים בעיתונות, מיום 28/1/2019, קבוצת ג'רוזלם פוסט רכשה את הזכויות בפרויקט משרדים הידוע כ"אולפני הבירה", רחוב יפו 206, בתמורה לסך של 74 מיליון ₪. הפרויקט כולל 2 בנייני משרדים בני 9 ו-9 קומות בשטח בנוי של כ-5,200 מ"ר. מחיר העסקה מגלם כ-14,250 ₪.

9.2.2. <u>נתוני עסקאות מכר מאתר רשות המיסים</u>

מיקום	תאריך	קומה	חניה	שטח ברוטו מ"ר	מחיר		מחיר למ"ר בנטו ל חניה	
בניין שערי העיר- רח' יפו 216	07/11/2019	9	-	150	3,050,000	₪	20,333	₪
בניין שערי העיר- רח' יפו 216	24/09/2017	3	-	1,200	15,252,000	₪	12,710	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	12/03/2020	9	2	130	2,172,200	₪	14,555	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	08/03/2020	5	4	279	4,425,000	₪	13,853	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	10/02/2020	7	3	185	3,895,630	₪	18,787	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	02/02/2020	6	2	126	2,088,000	₪	14,349	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	28/01/2020	6	2	128	2,077,500	₪	14,043	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	28/01/2020	6	2	102	1,696,000	₪	13,882	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	06/01/2020	10	13	987	15,548,125	₪	13,909	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	06/01/2020	11	13	987	15,548,127	₪	13,909	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	17/12/2019	8	1	131	2,100,000	₪	14,962	₪
מגדל רם- נחום חפצדי	05/12/2019	9	14	281	6,059,000	₪	14,587	₪
כנפי נשרים 15	06/03/2019	2	-	94	1,545,000	₪	16,436	₪
כנפי נשרים 35	13/02/2019	6	-	165	2,598,750	₪	15,750	₪

9.3 נתוני שכירות:

9.3.1. נתוני הסכמי שכירות למשרדים:

(א) בהתאם למידע הקיים במשרדנו בניין תע"י הממוקם ברחוב קרית המדע באזור התעשייה הר חוצבים הושכרו במהלך שנת 2020 שטחי משרדים פירוט כדלקמן:

- הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ-2,141 (כ- 1,771 מ"ר בקומה ראשונה וכ- 370 מ"ר בקומה שניה) לשכור יחיד לפי דמ"ש חודשיים של כ-67 ₪.
- הושכרו שטחי משרדים בהיקף של 1,017 מ"ר (כ- 260.5 מ"ר בקומה ראשונה וכ- 757 מ"ר בקומה ב') לפי דמ"ש של כ- 62 ₪/מ"ר.

דמ"ש הממוצעים בבניין למשרדים כ- 67 ₪/מ"ר, למחסנים כ- 56 ₪/מ"ר ולחניות כ- 400 ₪/מ"ר.

(ב) בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, במתחם משרדים הממוקם באזור התעשיה הר חוצבים הושכרו שטחי משרדים במהלך שנת 2020 כדלקמן:

- שטח של כ- 480 מ"ר הושכר לפי דמ"ש של כ- 74 ₪/מ"ר.
- הסכמי שכירות לשטחים נרחבים בהיקף של כ- 1,180 ו- 2,360 מ"ר הוארכו לתקופה נוספת לפי דמ"ש של כ- 66 ₪/מ"ר (מימוש אופציה).
- שטח של כ- 850 מ"ר הושכר לפי דמ"ש של כ- 60 ₪/מ"ר כשדמ"ש עולים במהלך השנים.

(ג) בהתאם למידע שהובא לידיעתנו בהתייחס להסכמי שכירות למגדל משרדים באזור התעשייה, הושכרו במהלך שנת 2020 שטחי משרדים בהיקף של כ- 150 מ"ר - 640 מ"ר לפי דמ"ש בטווח של כ- 70 ₪/מ"ר – 86 ₪/מ"ר.

9.3.2. נתוני סקרים לשטחי משרדים

(א) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2020, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים ברחבי הארץ ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים בירושלים ובהר החוצבים, עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

מגדלי משרדים מסוג "Class A" בהר חוצבים:

דמ"ש חודשיים למ"ר:	73.75 ₪
שיעור התפוסה:	98.93%
דמי ניהול למ"ר:	17.75 ₪
חניה:	575 ₪ למקום



<u>מגדלי משרדים מסוג "Class B" בהר חוצבים:</u>

דמ"ש חודשיים למ"ר: 67.83 ₪

שיעור התפוסה: 98.24%

דמי ניהול למ"ר: 14.33 ₪

חניה: 525 ₪ למקום

(ב) בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון השני של שנת 2020, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, בהתייחס לשוק המשרדים בירושלים בכלל ובהר החוצבים בפרט כדלקמן:

- <u>התייחסות כללית לשוק המשרדים</u>

בשוק המשרדים בשלוש הערים הגדולות (ת"א, ב"ש וירושלים) נרשמה יציבות יחסית על אף משבר הקורונה.

בערים אלו לא נרשמו צמצומי שטחים משמעותיים ואף לא ירידות בדמי השכירות בעסקאות החדשות שנחתמו.

אחוזי התפוסה הגבוהים לצד חוסר באלטרנטיבות תרמו להמשך הביקושים כשיש לציין שבמהלך תקופת הקורונה נחתמו מעט מאוד עסקאות למרות שחלקן היו בהיקפים גדולים.

- <u>התייחסות לשוק המשרדים בירושלים</u>

אחוזי התפוסה גבוהים וחוסר בשטחי משרדים איכותיים טרום הקורונה, שמרו על יציבות האזור. דמי השכירות הממוצעים בפארקי העסקים מלחה והר חוצבים נותרו יציבים כשבהר חוצבים דמ"ש ממוצעים כ- 74 ₪/מ"ר.

9.4 נתוני דרישה לשטח משרדים/ אחסנה וחדרים נקיים באזור התעשייה:

9.4.1. במתחם טבע הממוקם בחלק הצפוני של אזור התעשיה (לשעבר מתחם הטבליות), מוצעים שטחים להשכרה כדלקמן:

(א) חדרים נקיים- החל משטח של 500 מ"ר מוצעים להשכרה לפי 65-70 ₪/מ"ר.

(ב) משרדים- במבנה הראשי בכניסה למתחם מוצעים להשכרה לפי דמ"ש של כ- 55 ₪/מ"ר.

(ג) אחסנה- מחסן לוגיסטי אוטומטי בגובה של 23 מ' ובשטח של כ- 7,000 מ"ר (כולל שטח חצר תפעולית של כ- 500 מ"ר ומשווי גובה) מוצע להשכרה לפי 60 ₪/מ"ר.

9.4.2. שטחי משרדים באזור התעשייה:

מיקום	שטח במ"ר	דרישה למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	הערה
הר החוצבים	125	75	9,375	משרד מחולק ל- 6 חדרים. קיימת חניה חינם בסמוך. בגמר מלא.
א.ש. הרטום 19	75	80	6,000	חוזה ל-4 שנים (במקום שוכר קיים). בגמר מלא.
הר החוצבים	190	75	14,250	בחלוקה פנימית ל- 5 חדרי עבודה, חדר ישיבות, עמדת קבלה, מטבחון ומחסן. גמר מלא.

שטח אחסנה ברחוב המרפא בשטח של כ- 2,500 מ"ר בגובה פנים של כ- 14 מ' מוצע להשכרה לפי דמ"ש של כ- 50 ₪/מ"ר.

10. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

באומדן שווי הזכויות של הנכס הנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 נשוא השומה מהווה חלקה 152 בגוש 30241 בייעוד לתעשיה, ברחוב המרפא 2-4 פינת זאב לב, אזור התעשייה הר החוצבים, ירושלים.
בתחום החלק הצפוני של החלקה בנויים מבנה מרכזי, מחסן לוגיסטי ומבנה אנרגיה ששימשו בעבר (עד למכירת המתחם) כמפעל משאפים של חברת טבע בשימושים הכוללים משרדים, חדרים נקיים, מעבדות, שטחי אחסנה ומחסן לוגיסטי.
החלק הדרומי של החלקה משמש כיום בעיקרו כקרקע פנויה הכוללת שני מגרשי חניה בשני מפלסים ומספר מבנים בבניה קלה וקשיחה המיועדים להריסה, וזאת לתכנון עתידי להקמת פרויקט מגדלי משרדים לאחר אישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה, כמפורט בפרק תכנוני.

10.2 <u>שטח הקרקע ומיקומה פארק התעשיה</u> - חטיבת הקרקע ממוקמת בחלק הצפוני של פארק תעשיה "הר חוצבים". פארק התעשיה מהווה מוקד הי-טק ותעשיה נקיה עתירת ידע המאוכלס חברות ומפעלים רבים, ביניהם "מובילאיי", "אינטל", "אי.וי.אקס", "אי.סי.איי", "אמדוקס" ועוד.
אזור התעשיה ממוקם בצמוד לצירי תנועה מרכזיים והנישות אליו נוחה ומהירה.
בנוסף, מתוכנן לעבור בסמוך לאזור התעשייה תוואי "הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים.

10.3 <u>שטח בינוי קיים וסטנדרט הגימור</u> - בתחום החלק הצפוני של החלקה בנויים כאמור, מבנה מפעל מרכזי, בשימושי חדרים נקיים, מעבדות, משרדים ושטחי אחסנה [במפעל בוצעו השקעות ייעודיות וייחודיות להתאמתו לשימוש כמפעל משאפים, בין היתר בחדרים נקיים הכוללים מערכות טכניות עצמאיות לכל חדר הממוקמות בקומה טכנית ובשטחי מעבדות (כמפורט בסעיף 4.2.1), בחלקו בסטנדרט ובמפרט גבוה ובחלקו שטחים, בעיקרם בקומות העיליות המצריכים שיפוץ. המבנה נבנה כמבנה רב תכליתי עם ציוד, מערכות ותשתיות יעודיות], מחסן לוגיסטי במפרט גבוה בחלקו בגובה של כ-13 מ' הכולל 6 אולמות אחסנה עם וויסות טמפרטורה ובקרת אקלים עצמאית לכל אולם, שתי קומות חלקיות ברמת גמר מעטפת ומבנה אנרגיה חדיש.
המבנים בחלק הדרומי של החלקה, מיועדים להריסה.

10.4 <u>מצב תכנוני</u> – הבינוי הקיים בנוי בהיתר בשימושי משרדים נלווים למפעל/אחסנה/מעבדות/חדרים נקיים, כמפורט בסעיף 5.3.11.
קיימות יתרת זכויות בניה לניצול אשר ניתן לממשן כיום בחלק הדרומי של החלקה, תוך הריסת מיעוט המבנים הבנויים בחלק זה (ראה פירוט בסעיף 5.5.2).
כיום בשלבי הכנה תכנית נקודתית חדשה להקמת מגדלי משרדים בחלק הדרומי של התכנית, תוך הגדלת זכויות הבניה, כפי שאושר בתכניות נקודתיות באזור התעשיה (ראה דוגמאות בסעיף 5.2.2).

היות והתכנית בשלבי הכנה ראשוניים, ובמידה ותאושר יחול בגינה היטל השבחה ודמי היתר, לא הובא בחשבון בשלב זה, תוספת כלשהיא בגין פוטנציאל זכויות הבניה העתידיות.

10.5 <u>הזכויות במקרקעין</u> - חוזה חכירה מהוון, כמפורט בסעיף 6.2.
לאחרונה הוארך תקופת הסכם החכירה ל-49 שנים נוספות, כסכום התשלום להארכת ההסכם הביא בחשבון התייחסות לערכי שווי למ"ר מבונה בשימושי משרדים.
חלק מהשטחים במבנה המפעל מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 6.5.

10.6 פארק תעשיה הר חוצבים מסווג כאזור עדיפות לאומית א'. מנהל אזורי פיתוח ותעשיה במשרד התעשיה, המסחר והתעסוקה (משרד הכלכלה) מקצה קרקעות מפעלי תעשיה בדרך של פטור ממכרז מכוח תקנות חוק חובת מכרזים באזורי עדיפות לאומית א' ולהרחבת מפעלי תעשיה בכל חלקי הארץ. השוק באזור התעשיה מושפע מההטבות הניתנות לאזור כדלקמן:

- האזור מסווג כאזור פיתוח א' לצורך מתן הטבות עפ"י החוק לעידוד השקעות הון. באזור פיתוח א' ניתן לקבל מעמד של מפעל מאושר (בכפוף לקריטריונים של משרד התעשיה והמסחר) ולזכות במענק השתתפות בהוצאות הבניה ורכישת ציוד, בשיעור של עד 24% מתקרת השקעה של עד 140 מליון ש"ח, מעל לסכום זה המענק הינו בשיעור של 20%. לנכס הנדון אושר שיעור מענק של 20%.
- באזור תעשיה המסווג כאזור עדיפות לאומית א' מרכיב הקרקע מסובסד ומהווה 31% משומת שמאי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

נמסר ע"י איציק עוזר, מנהל פיתוח עסקי ברשות לפיתוח ירושלים, כי נותרו מגרשים בודדים לשיווק בשטח של כ-2.5-5 דונם (זכויות בניה של 300%) ומגרש נוסף בשטח של כ-9 דונם לפי 500% בניה. המגרשים מוקצים בפטור ממכרז. נמסר כי הרשות מעודדת הגדלת זכויות בניה.

היות והבינוי הקיים הינו בבניה ותיקה עם שיפוצים והשקעות שבוצעו במהלך השנים והיות ולאחרונה בוצעה הארכת הסכם החכירה לתקופה של 49 שנים, תוך תשלום לרמ"י, אומדן השווי נערך בהתייחס לערכי שווי מלאים.

10.7 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).

10.8 <u>הנכס הנדון כולל שני מרכיבי שווי, כדלקמן:</u>

10.8.1. החלק הצפוני של החלקה הכולל בתחומו בנוי מבנה מרכזי בשימושי משרדים, מעבדות, חדרים נקיים ואחסנה, מחסן לוגיסטי במפרט גבוה ומבנה אנרגיה.

לאור בינוי קיים בשימושים מגוונים, עם השקעות ייחודיות וייעודיות, בין היתר לחדרים נקיים, כשחלק מהשטח מושכר בשכירות חופשית, אומדן השווי נערך עפ"י גישת היוון הכנסות, תוך היוון דמי שכירות ראויים וצפויים, בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף. הובא בחשבון ניכוי התאמות והשקעות נדרשות, כמו גם הפסד תפעולי עד לאכלוס המתחם ותקופת גרייס לאחד השוכרים, כמפורט בהמשך.

10.8.2. החלק הדרומי של החלקה, המהווה כמעין מתחם פנוי לניצול יתרת זכויות הבניה לניצול עפ"י תב"ע קיימת.

אומדן שווי יתרת זכויות בניה לניצול **(על בסיס תבע בתוקף בלבד, ללא פוטנציאל לתוספת זכויות)**, נערך בהתבסס על נתוני השוואה לקרקע למ"ר מבונה משמאיות מכריעות/החלטות בהשגות רמ"י בשימושי משרדים. כבקרה, נבחן שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיות עתירות ידע/משרדים בגישת השווי השיורי, קרי חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר משרדים/תעשיות עתירות ידע בניכוי רווח יזמי ועלויות בניה.

10.9 להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן שווי המתחם הצפוני

10.9.1. שטחי בניה - הובא בחשבון לשטחים במבנה ראשי בקומת הקרקע, תוספת העמסה חלקית בגין מבנה אנרגיה. לשטח מחסן לוגיסטי ומרתפים הובא בחשבון שטח ללא העמסות, כשהובא בחשבון עלות הכשרת שטח של כ-115 מ"ר בקומת מרתף במבנה המרכזי.

10.9.2. הובא בחשבון אופי השימושים ,סטנדרט ורמת גימור – בחלק מהשטחים נדרש שיפוץ יסודי אשר גולם במרכיב השכירות (הובא בחשבון דמ"ש ברמת מעטפת + לשטחים המצריכים שיפוץ) כשקומות א' ו-ב' במחסן הלוגיסטי הינן ברמת "גמר מעטפת", כשנדרש בנוסף שיפוץ חדר מדרגות והתקנת מעלית.
בוצעה אבחנה בין משרדים במבנה הראשי למשרדים במחסן הלוגיסטי.

10.9.3. הובא בחשבון השקעות ייחודיות וייעודיות בחדרים נקיים (השקעות יתר), המהווים מעין חדרים עצמאיים, כמו גם במחסן הלוגיסטי.

10.9.4. למחסן בקומת המרתף במבנה הראשי, הובא בחשבון ניכוי עלויות הכשרת שטח, ניכוי עלויות התאמה וגרייס ומנגד, יתרון כלכלי בגין דמ"ש משולמים הגבוהים מדמ"ש ראויים עד לתום תקופת השכירות. כמו כן, הובא בחשבון כי נדרש להכשיר תוך הוצאת היתר מתוקן שטח של כ-115 מ"ר בחלק הצפון מערבי של המרתף (ראה הערה בסעיף 5.5.2 (א)).

10.9.5. הובא בחשבון כי המתחם מנוהל ע"י חברת רונימור, כשכיום קיים הפסד תפעולי, לאור אכלוס חלקי. הובא בחשבון ניכוי הפסד ניהול לתקופה של כשנה וחצי, עד לאכלוס הבינוי הקיים.

10.9.6. הובא בחשבון כי במתחם מבנה אנרגיה חדיש, המשרת את הבינוי הקיים.

10.9.7. בקביעת דמ"ש הראויים הובא בחשבון נתוני השוואה, כמפורט בפרק 9, בביצוע התאמות נדרשות לאופי השימושים.

10.9.8. <u>שיעור היוון</u>

שיעור היוון - מצ"ב סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח).

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 10/11/2020 למחצית הראשונה של שנת 2020, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	- 7.0%
נכסי מסחריים	- 6.9%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה	- 6.9%

מהאמור לעיל ומניתוח עסקאות תשואה לנכסים מניבים בשנים האחרונות (ראה נספח מצורף) ובהתייחס לאופי השימושים, הובא בחשבון שיעור היוון לשטחים המושכרים בשיעור של 7% ולשטחים הפנויים – 7.5% ו-7.75%.

10.10 <u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן שווי המתחם הדרומי</u>

10.10.1. הובא בחשבון ניצול זכויות בניה עפ"י תבע בתוקף (בשלב זה לא הובא בחשבון פוטנציאל תוספת זכויות עתידי , ככל שקיים).

10.10.2. הובא בחשבון כי בהתייחס לתכסית בניה רעיונית, ניתן לנצל חלק מהזכויות באופן מיידי כשליתרת הזכויות הובא בחשבון הפחתה למימוש, ראה פירוט בסעיף 5.5.2 (ג)).

10.10.3. הובא בחשבון תקבולי ביניים ממגרש החניה העצמאי, ומהחניות הנוספות לתקופת ביניים, על בסיס תקבולים בפועל, לתקופה של שנה וחצי.

10.10.4. הובא בחשבון בקביעת שווי למ"ר מבונה לתע"י/משרדים ערכי שווי כמפורט בנתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות, כשהובא בחשבון כי שווי למ"ר מבונה מגלם "עלות עודפת" להקמת מקומות חניה.

10.10.5. אומדן השווי מגלם היקף שטחים לניצול וכולל פיתוח חלקי בלבד (בגין מרכיב קרקע בלבד).

10.11 במתחם פארק תעשיה הר חוצבים מנהלת הגובה דמי ניהול בסכום של כ-6 ש"ח/מ"ר לשנה עבור 10,000 מ"ר בניה ו- 3 ש"ח/מ"ר לשנה עבור היתר. בעלי שטחים להשכרה משלמים 2 ש"ח/מ"ר לשנה. נמסר כי התשלום הינו וולונטרי.
המנהלת מטפחת את מתחם פארק התעשיה ומטפלת בניהול השוטף, אחזקה, טיפול בתשתיות ושטחים משותפים ומטפלת, בין היתר, בניהול השוטף בקשר מול עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים.

10.12 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט דו"ח ממצאי סקר קרקע (כמפורט בסעיף 6.4).

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

12. תחשיב שומה

12.1 שווי בינוי קיים - מתחם צפוני

סוג מבנה	קומה	שטח ברוטו עפ"י היתרים	שימוש	שטח לשיווק במ"ר	דמש חודשיים למר	דמש שנתיים	שיעור היוון	שווי בש"ח	הערות	גילום למ"ר בהתעלם מיתרון כלכלי והשקעה
	מרתף במפלס חצר צפונית (בנוסף לשטח בהיתר שטח נוסף של 146 מ"ר שהובא בחשבון עלות הכשרתם)		אחסנה/ חדרים נקיים - **מושכר**	670	65	522,600	7.00%	7,465,714	הובא בחשבון לשוכר זה ניכוי "גרייס", עלויות התאמה ותוספת יתרון כלכלי עד לתום השכירות. כולל שטח של כ-146 מ"ר שיש צורך בהכשרתו	9,000
		551	תוספת יתרון כלכלי בניכוי גרייס לחצי שנה ובניכוי עלויות התאמה להכשרת השטח					-1,422,389		7,700
	קרקע (קומה טכנית לא נכללת בשטחי העמסה. נכלל חלק משטח מבנה אנרגיה)	כ- 5,464 מ"ר + כ- 3,000 מ"ר (הגלריה מופיעה בתשריטי ההיתר אך לא בחישובי השטחים)	חדרי הלבשה ושירותים - **מושכר**	340	45	183,600	7.00%	2,622,857		10,300
			משרדים - **מושכר** -	340	60	244,800	7.00%	3,497,143		12,900
			חדרים נקיים - 3 אולמות - **מושכר**	1,275	75	1,147,500	7.00%	16,392,857		12,000
			חדרים נקיים - 4 אולמות נפרדים - פנוי	1,400	75	1,260,000	7.50%	16,800,000		8,000
מבנה מרכזי			משרדים - יחידה עצמאית עם גישה מחצר מזרחית -פנוי	830	50	498,000	7.50%	6,640,000	סטנדרט טוב	6,400
			חדר אוכל - פנוי	300	40	144,000	7.50%	1,920,000		5,600
			מחסן ממוזג בגובה של כ-6 מ - פנוי'	1,400	35	588,000	7.50%	7,840,000		7,200
			משרדים - פנוי	250	45	135,000	7.50%	1,800,000	דמש מגלמים סטנדרט גימור המצריך שיפוץ	7,200
	ראשונה - קומה רחבה	623	משרדים ומעבדות - פנוי	623	45	336,280	7.50%	4,483,728	דמש מגלמים סטנדרט גימור המצריך שיפוץ	7,200
	שניה	402	משרדים ומעבדות - פנוי	402	45	216,999	7.50%	2,893,320	דמש מגלמים סטנדרט גימור המצריך שיפוץ	7,200
	שלישית	402	משרדים ומעבדות - פנוי	402	45	216,999	7.50%	2,893,320	דמש מגלמים סטנדרט גימור המצריך שיפוץ	7,200
	סה"כ	**7,442**		**8,231**				**73,826,551**		
	מרתף במפלס חצר	703	מחסן ברמת מעטפת - פנוי	500	35	210,000	7.50%	2,800,000		5,600
מחסן לוגיסטי	קרקע	2,017	מחסן לוגיסטי כשחלקו (כ-1,100 מ"ר) בגובה של כ-13 מ'	1,800	50	1,080,000	7.50%	14,400,000	מחסן במפרט גבוה עם 6 תאים ממודפים משני צידי כל תא ומערכות בקרה עצמאיות לכל תא לוויסות טמפ', לחות וכו'.	8,000
	ראשונה (5.5+)	490	משרדים ברמת גמר מעטפת	500	35	210,000	7.75%	2,709,677	דמש מגלמים רמת גמר מעטפת	5,400
	שניה (10.1+)	746	משרדים ברמת גמר מעטפת	700	35	294,000	7.75%	3,793,548	דמש מגלמים רמת גמר מעטפת	5,400
	סה"כ	**3,956**		**3,500**				**23,703,226**		
סהכ שווי בנוי								**97,529,776**		
סה"כ שווי בנוי במעוגל בניכוי ניכוי חלק sgs (2.5%)							**0.975**	**95,090,000**		
ניכוי עלוויות ניהול לשנה וחצי לאכלוס המתחם								4,050,000		
סהכ שווי בינוי קיים במעוגל								**91,000,000**		

ניתוח רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	סה"כ שוי בש"ח
-0.50%	98,100,000
-0.25%	94,400,000
ללא שינוי	**91,000,000**
0.25%	87,900,000
0.50%	84,900,000

12.2 **שווי מתחם דרומי - זכויות בניה לניצול**

סוג	שטח במ"ר	מקדם למימוש זכויות	שווי למ"ר מבונה בהתייחס להיקף שטחים ולשימושים	סהכ שווי בש"ח
שטחים ניצול ללא התאמות	35,720	1	1,850	66,082,000
שטחים לניצול בכפוף להקלות/התאמות	25,186	0.9	1,850	41,934,517
סהכ שווי הזכויות, במעוגל				**108,000,000**
הכנסות לתקופת ביניים מחניות מושכרות				1,177,011
סהכ שווי הזכויות, המעוגל				**109,200,000**

הערה -בהתייחס לכלל השטחים, ללא מרכיב הכנסות ביניים, מגלם שווי למ״ר מבונה של כ- 1,770 ₪ למ״ר.

12.3 **סה״כ שווי הנכס**

מתחם משנה	שווי בש"ח
מתחם בנוי צפוני	91,000,000
מתחם דרומי - זכויות בניה לניצול	109,200,000
סהכ שווי זכויות החברה בנכס, במעוגל	**200,200,000**

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין נכון ליום 31/12/2020, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **<u>200,200,000 ₪ + מע"מ</u>**

13.1 התייחסות למשבר הקורונה, ראה פרק 8 לחוות הדעת.

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

13.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2020, בסך של 112,803,257 ₪ + מע"מ.

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

13.5 הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

לוטה: סקירה מייצגת לעסקאות תשואה (2 עמודים)
מסמך אדריכל לעניין קידום תכנון בנכס (1 עמוד)
דו"ח ממצאי סקר קרקע - חלק רלוונטי (1 עמוד)

בכבוד רב,

חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

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



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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
23/01/2019	משרדים	תל אביב/ רמת גן	קומות 17, 18 ו-46 במגדל משה אביב + 36 מקומות חניה. קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בתל אביב	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ₪	7.44%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.1.19, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומות 17, 18 ו-46 בשטח של 4,320 מ"ר במגדל משה אביב ו-36 מקומות חניה וכן קומות 19 ו-20 במגדל פלטינום בשטח של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה בתמורה לסך של 85.8 מיליון ₪. הנכסים מושכרים ל-9 שוכרים שונים בתפוסה של כ-68%. בהתאם להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ-6.3-6.5 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.44%).
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 19./14.2, חברת סלע קפיטל רכשה 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר וכ-100 מקומות חניה במומקם ברחוב אדרת משה 4 רמלה, בתמורה לסך של כ-21 מ' ש"ח. בהתאם להערכת החברה, חלק החברה ב-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ1.67 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7.25%).
19/09/2019	מסחר	קרית אונו	50% מהזכויות בקניו קרית אונו	545,000,000	68,000,000	6.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"יה, מיום 19.9.19, חברת אמות התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בקניון קרית אונו ושטחי משרדים בתמורה לסך של 545 מ' ₪. הקומפלקס כולל קניון בשטח של כ-23 אלף מ"ר, שני מגדלי משרדים בשטח של כ-19 א' מ"ר וחניון מקורה המכיל 1,480 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הקניון מושכר למגוון שוכרים ושטחי המשרדים מושכרים לקופות חולים, קליניקות רופאים, הקריה האקדמית אונו ובעלי מקצועות חופשיים. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%, N.O.I חזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מ' ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.24%).
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "פסגות ירושלים"	170,000,000		7.70%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 6.11.19, חברת מגדל וחברת אלייד רכשו את מלוא הזכויות במרכז המסחרי "פסגות ירושלים" בשכונת רוממה, בתמורה לסך של 170 מ' ₪. המרכז המסחרי בשטח של 9,800 מ"ר (כ-7,500 מ"ר בשימוש מסחרי ובחלוקה לכ-20 חנויות הפונות למגזר החרדי) ובנוסף, 250 מקומות חניה. המכרז המסחרי בשיעור תפוסה של כ-90%, השוכרת המרכזית הינה רשת שופרסל (5,000 מ"ר) חתומה על הסכם ארוך טווח של 8 שנים + 2 תקופות אופציה. בהתאם לפרסום, שיעור התשואה בעסקה הינו 7.7%.
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/ בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פלטינות ומרכז מסחרי שכונתי בבני ברק	66 מ' עבור קומות המשרדים 85 מ' עבור הנכס המסחרי בבני ברק	10,450,000	6.92%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 17.12.19, קרן הריט סלע קפיטל נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות 4, 15 ו-16 במגדל פלטינות בתל אביב ו-59 מקומות חניה בתמורה לסך של 66 מ' ₪ + מע"מ, כשבנוסף רכשה החברה מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח של כ-4,000 מ"ר ו-53 מקומות חניה בתמורה לסך של 85 מ' ש"ח+ מע"מ. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 100% בהסכמי שכירות שונים ל-12 שוכרים לתקופות של 1-7 שנים+ אופציות. ה-NOI החזוי מהעסקה הינו 10.45 מ' ש"ח (מגלם שיעור תשואה שנתי של 6.92%).
25/12/2019	מסחר ותחנת דלק	נוף הגליל (נצרת עילית)	קניון סיטי 1 + תחנת דלק טן	97,000,000	5,500,000	5.67%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 25.12.19, חברת רקע הר (בבעלות רני צים מרכזי קניות) זכתה בהתמחרות לרכישת קניון סיטי 1 ותחנת תדלוק טן הממוקם באזור התעשייה נוף הגליל (נצרת עילית), חלק מחלקה 134 בגוש 17532 בתמורה לסך של 97 מ' ₪+ מע"מ. הקניון בשטח בנוי של 36,574 מ"ר ובשטח לשיווק של 24,197 מ"ר וכולל 4 קומות + 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית. בנוסף שטחים לא מקורים של 761 מ"ר ותחנת תדלוק המושכרת לחברת טן. שיעור התפוסה בנכס, נכון ליום 3.7.19, הינו כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים הינם כ-26 ש"ח למ"ר. דמי השכירות לתחנת התדלוק המחושבים כאחוז מהפדיון מגלמים כ-50 א' ש"ח לחודש. סה"כ הכנסה מדמי שכירות הינה כ-7 מ' ש"ח בשנה ובניכוי גרעון חברת הניהול, ה-NOI השנתי הינו 5.5 מ' ש"ח. בהתאם לנתוני החברה, באכלוס מלא הצפוי בעוד כ-3 שנים ה-NOI הצפוי הינו 11.5 מ' ש"ח בשנה.
06/01/2020	משרדים	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	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' ₪+ 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 מאי"ה, מיום 23.1.20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ₪. הנכס מושכר לשוכר יחיד מקבוצת הביטוח "הפניקס" לתקופה של 4 שנים. ה-NOI בגין הנכס הינו 1.35 מ' ש"ח בשנה (מגלם תשואה של 6%).
21/06/2020	משרדים	רמת גן	40% מהזכויות בבית עורק	100,000,000		7.00%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 21.6.20, קבוצת הראל רכשה 40% מבית עורק ברמת גן בתמורה לכ-100 מ' ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ-98% לשלושה שוכרים לתוך ארוך, ביניהם משרד עורכי הדין מיתר. בהסכם קיים מנגנון תמורה נוספת במידה ומשרד מיתר יאריך את תקופת השכירות. בהתאם למידע שנמסר, העסקה מגלמת שיעור תשואה של כ-7%.
30/12/2020	משרדים	תל אביב	בנין משרדים מרקמי בן 3 קומות ברוטשילד 1	66,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר דה מארקר, מיום 30.12.20, אראל מרגלית רכש בנין משרדים בבניה מרקמית ברוטשילד 1, בנין בן 3 קומות כ- 2,370 מ"ר משרדים ו- 39 מקומות חניה מחברת מגדל בתמורה של 66 מ' ₪. כיום הנכס מושכר לבנק לאומי שצפוי לפנות את הנכס בחודש פברואר 2021. בהנחה של דמ"ש ממוצעים של כ- 120 ש"ח/מ"ר וכ-1,100 ש"ח למקום חניה, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.

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



שונות - מלונאות, תעשיה, 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' הרכס מודיעין	מרלו"ג ושטחי משרדים	470,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.6.19, חברת מגה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרכס מודיעין. בתחום החלקה בנויים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשהבהתאם לדיווח העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על ההכנסות מדמי שכירות.
12/09/2019	תע"י	המחשב נתניה	מבנה תע"י	210,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 12.9.19, חברת מגדל ביטוח נמצאת במו"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אלביט באזור התעשיה החדש של נתניה בסכום של 210 מ'. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימושי תעשייה עתירת ידע, כשבנוסף מבנה המשמש כחניון.
10/10/2019	תעשייה, מרכז לוגיסטי	שוהם	מרכז לוגיסטי	445,000,000		5% בנטרול מרכיב זכויות בניה לא מנצלות כ-5.4%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.10.19, חברת אמות רכשה מרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלו"ג), בתמורה לסכום של 445 מיליון ש"ח. המבנה בשטח של 50 אלף מ"ר נבנה בתחום מגרש בשטח של 77 דונם כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לזכויות בנייה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. המרלו"ג מושכר לחברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (חברת בת לחברת טבע) לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים צמודי מדד של 22 מיליון ש"ח + מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים נוספות. כשבהתאם לדיווח, העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על הכנסות מדמי שכירות. בנטרול מרכיב זכויות בניה לא מנצלות ממחיר העסקה, דמי השכירות המשולמים מגלמים שיעור תשואה שנתי של כ-5.4%
09/01/2020	מתחמי תעשייה	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשיה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 9.1.20, קרן הריט מניבים רכשה את הזכויות בשלושה מתחמי תעשייה באזור התעשייה תפן בשטח כולל של כ-115 דונם בתחומם בנויים מבנים בשימושי תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח של כ-58.5 אלף מ"ר וכ-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בנוסף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומו בנויים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר וכ-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 למנועי מטוסים לתקופה של כ-9.5 שנים. ה-NOI החזוי יעמוד על סך של 48.6 מ' ש"ח ומגלם תשואה שנתית של 7.65%.
27/01/2020	נכסים שונים	נכסים שונים	נכסים שונים	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 27.1.20, חברת מגה 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 מנצלות בהיקף של כ-167 אלף מ"ר בעתודות קרקע ברחבי הארץ. ההכנסות מהשכרת שטחים משקפים הכנסה שנתית של כ-100 מ' ש"ח (NOI של כ-77 מ' ש"ח, המגלם תשואה ממוצעת של כ-9%).
25/02/2020	משרדים ומסחר	רעננה	בניין משרדים בן 3 קומות	51,000,000	3,384,000	7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 16/02/2020, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במקרקעין באזור התעשייה רעננה בשטח של כ- 3 דונם והבנין הבנוי בתחומם בשטח של כ- 4,500 מ"ר הכולל חניון עילי המכיל כ- 40 חניות, בתמורה לסכום של 51 מיליון ש"ח. המבנה מושכר ל- 14 שוכרים כששיעור התפוסה הינו כ- 94% . ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ- 3.6 מיליון ש"ח בשנה.

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

מסמך אדריכל

YASHAR

ARCHITECTS

10 פברואר 2021

לכבוד:
שמאי חיים בן דוד
משרד שמאים זרניצקי

הנדון: מגרש ויתניה בהר החוצבים

1. משרדנו מטפל בהכנת תכנית נקודתית למגרש ויתניה בהר חוצבים ברחוב המרפא 2 ירושלים.
2. התכנית תכלול את השארת המבנים הקיימים בחלק הצפוני ובשטח של כ – 10 דונם בחלק הדרומי – הגדלת זכויות הבניה לכ – 120,000 מ"ר סה"כ.
3. התכנית הוצגה לרשות לפיתוח ירושלים וכן למהנדס העיר ירושלים וקיבלה את תמיכתם המלאה לקידום מסמכים.
4. בשנה האחרונה נערכו תיאומים שונים סביב פרויקטים נוספים באזור ובעיקרם מרכז המחשוב הארצי של הדיור הממשלתי שאמור להבנות מדרום למגרש ולתיאום מנהרת הכניסה לרכבים מת"א.

בברכה,
יוני גרוסוסר.

העתק: בוריס ברקאי, ויתניה

18 TCHERNICHOVSKY ST. TEL AVIV, 6329133 T + 972 3 6203220 F + 972 3 6209633 WWW.YASHARARCH.COM

3 סיכום והמלצות

מפעל "טבע משאפים" (להלן – "המפעל" או "האתר"), הוקם בשנת 1975 ברחוב המרפא, באזור התעשייה הר חוצבים ירושלים. המפעל, משתרע על שטח של כ- 27.6 דונם, והחל את פעילותו באוקטובר 1974. מאז ועד היום פעל המפעל במספר פעילויות עיקריות, אשר כללו מחלקת כימיה, ייצור אנטיביוטיקה, ייצור מוצרים נוזליים, אריזת תרופות, וייצור משאפים. במרץ 2019 בוצע במפעל "טבע משאפים" סקר היסטורי. ממצאי הסקר הצביעו על מספר אזורים בעלי חשד לזיהום קרקע. לאור זאת הוצע לבצע סקר קרקע לאיתור זיהום קרקע, במידה וקיים. ביוני 2019 אושרה תכנית הדיגום על ידי המשרד להגנת הסביבה.

באוקטובר 2019 בוצע במפעל סקר הקרקע, אשר ממצאיו מוצגים בדוח זה. הסקר כלל ביצוע 8 קידוחי קרקע עד לעומק של 2.0 מ'. שני קידוחי קרקע (ג3 במיכל תת קרקעי לנטרול שפכים בעבר ו- ג7 באזור הצבעייה בו אוחסנו בעבר 2 קוביות לאחסון שפכי מעבדה, תרשים 2) לא בוצעו בשל מגבלות נגישות ותשתית.

דוגמאות הקרקע נשלחו לאנליזה של מתכות כבדות, חומרים אורגנים נדיפים (VOCs), חומרים אורגנים חצי נדיפים (SVOCs).

תוצאות המעבדה השוו לערכי סף העדכניים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה – ערכי סף מבוססי סיכון למזהמי קרקע, 2019 (גרסה 4, בתוקף מתאריך 12.5.19).

ממצאי המעבדה

בכל הקידוחים שבוצעו ועבור כל החומרים שנבדקו (מתכות כבדות, חומרים אורגנים נדיפים, חומרים אורגנים חצי נדיפים) לא התגלו ריכוזים גבוהים מערכי הסף ו/או מסף הכימות של המעבדה. ממצאים אלה מצביעים כי לא קיים זיהום קרקע בקידוחים שנבדקו.

המלצה להמשך

סיום חקירה סביבתית – כאמור, בכל הקידוחים שבוצעו ועבור כל החומרים שנבדקו לא התגלו ריכוזים חורגים. לאור **זאת אנו ממליצים על סיום חקירה סביבתית פיזית באתר.**

- סוף הדוח -