



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

יוסף זרניצקי	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שרית ברמן בוניק	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
חיים בן-דוד	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
אבי שעי	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
רון זרניצקי	משפטן ושמאי מקרקעין
דנה זרניצקי	משפטנית ושמאית מקרקעין
אסתר כהן	שמאית מקרקעין
אבי דבי	שמאי מקרקעין
דרור רוימי	כלכלן ושמאי מקרקעין
רז אברהם	משפטן ושמאי מקרקעין

19 באוגוסט, 2021

דו"ח 25766/21

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ,

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

מתחם "TLV Mall" ויחידות מסחריות לרחוב חשמונאים וקרליבך

במתחם ה"שוק הסיטונאי"

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

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

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

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

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

מועד קובע לשומה - 30/6/2021.

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

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



1.2 גילוי פרטים

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש יולי 2021.

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

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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



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

1.2.4. 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'.

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

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

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

2. ביקור במקום
ביקור במקום נערך ע"י רון זרניצקי ורז אברהם, שמאי מקרקעין, בתאריך 12/5/21 ובמועדים נוספים.
הביקור במקום בליווי מר אלכס סורז'קו, דירקטור בריבוע כחול נדל"ן בע"מ.



3. פרטי הנכס

מהות הנכס הנישום: מתחם מסחרי הידוע בשם "TLV Mall" ויחידות מסחריות לרחוב חשמונאים וקרליבך.

גוש	חלקה (חלק) ¹	רשום במ"ר	(עפ"י תב"ע תא/3001)	למפלס קרקע תחתונה) ²	תיאור
7104	273	8,617	8	3,714	בנויים מפלסי המרתפים הכוללים שטחים ציבוריים, חניון מסחר ומגורים ומעליהם מתחם הקניון "TLV Fashion Mall", חנויות חזיתות לרחובות קרליבך וחשמונאים. מעל מתחם המסחר פארק ציבורי ובנייני מגורים כמו גם בית ספר ושטחי ציבור נוספים
	289	38,725	1	21,028	חלק משטח החניון עובר בתת הקרקע של מגרש 6
	290	1,679	6	1,479	שטח תת קרקעי של כ- 771 מ"ר (עפ"י תשריטי חכירה) בכל אחד מ- 3 מפלסי החניון התת קרקעי
	291	6,580	דרך 242	-	

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

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

זיהוי הנכס : הנכס זוהה באמצעות תשריטים.

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

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



4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

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

במתחם כאמור, בנויים שטחי מסחר (קניון "TLV Mall", חנויות במפלס רחוב החשמונאים וקרליבך) ומעליהם 10 בנייני מגורים מאוכלסים, 4 מגדלי מגורים "GINDI TLV" (חלקם בנויים ומאוכלסים/בשלבי אכלוס וחלקם בשלבי בניה), שטחי ציבור (בית ספר, היכל ספורט וכו') ומבנה שלד המיועד לדיור להשכרה מעל קומות מסחר.

נשוא השומה מהווה את השטחים המסחריים במתחם (מבנה הקניון, חנויות חזיתיות לרחוב קרליבך והחשמונאים) ושטחים נוספים במפלסי המרתפים (חנויות, שטחי אחסנה ושטחי שירות).

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

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

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

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

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

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

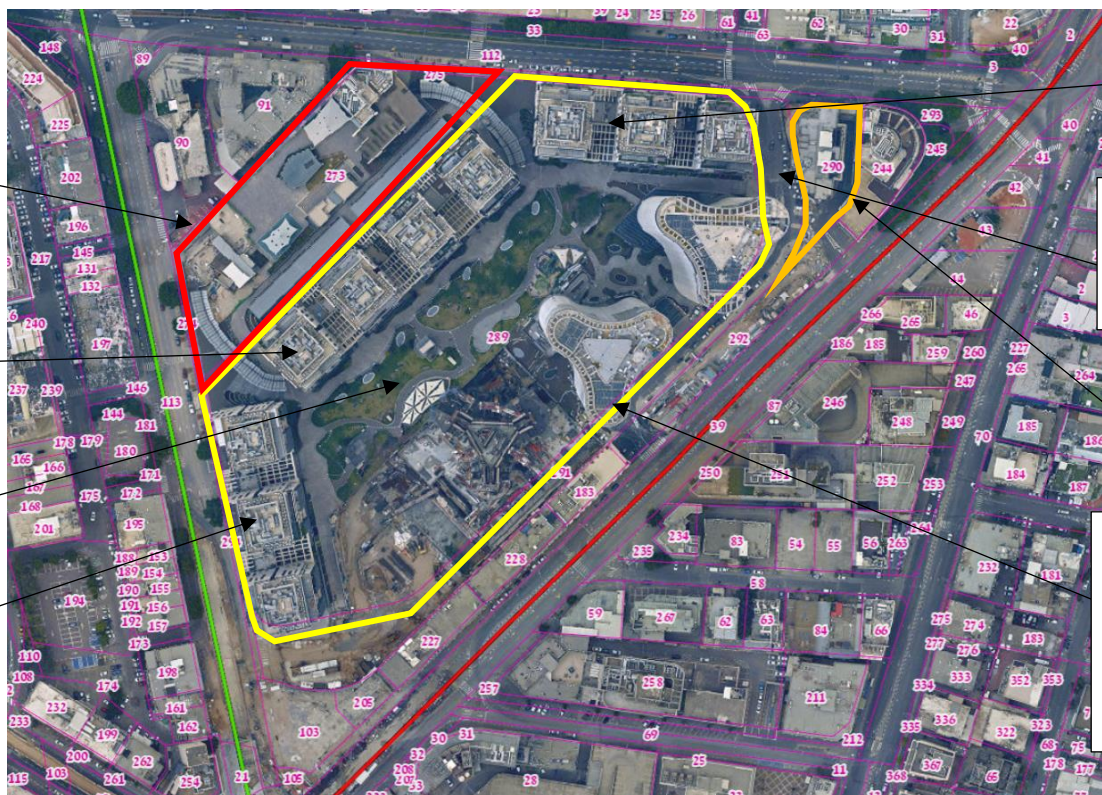
קומפלקס הבינוי במתחם כולל, בין היתר, את השטחים נשוא השומה - מבנה הקניון הבנוי ב- 2 קומות מסחריות עם קומת גלריה (קומת מסחר תחתונה מתחת למפלס הכניסה וקומת מסחר עליונה הבנויה במפלס רחובות החשמונאים מצפון וקרליבך ממערב). יחידות מסחריות נוספות חיצוניות הבנויות במפלס ובחזית לרחוב קרליבך והחשמונאים. השטחים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

מפורט, ראה סעיף 4.3.

³ כיום דרך מס' 454.



להלן תשריט המתחם ע"ג תשריט הסביבה הקרובה:



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

מבני אחד
עם 4 אגפים
(בניינים)

פארק ציבורי

מבני אחד עם
3 אגפים
(בניינים)

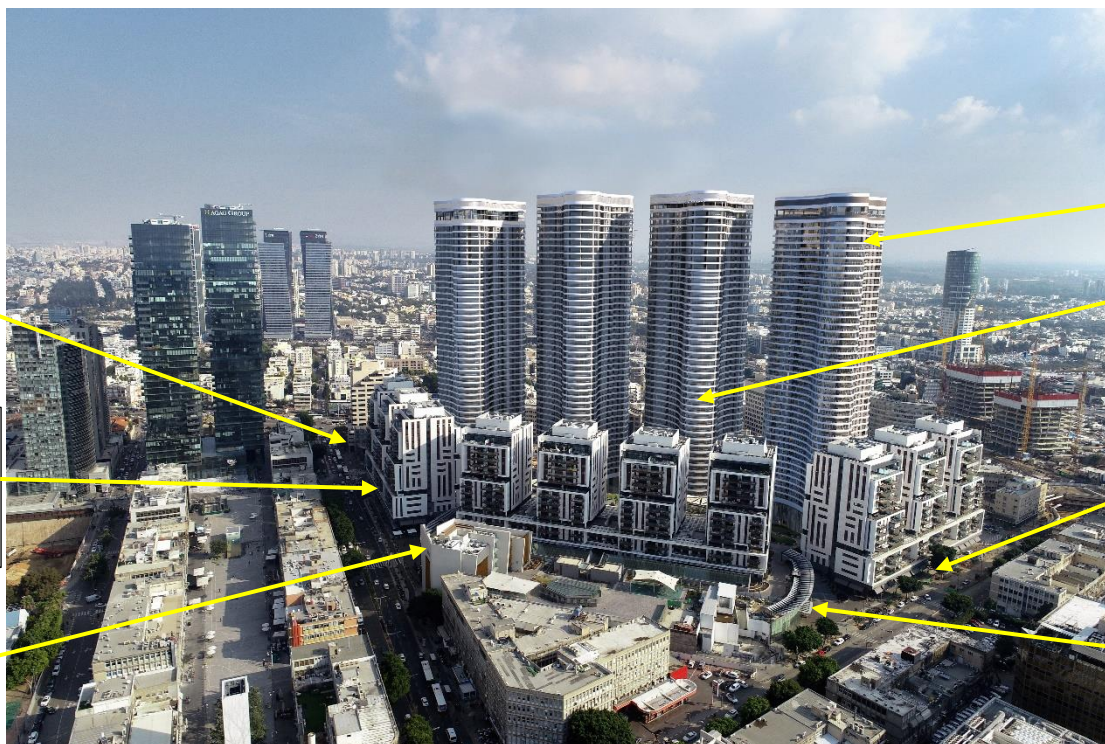
מבני אחד עם
3 אגפים
(בניינים)

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

חלקה 290
(מגרש 6)
בתחומו
מבנה השלד

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

להלן הדמיה של המתחם:



מבנה שלד
הבנוי בחלקה
290 (מגרש 6)

יחידות
מסחריות לרחוב
חשמונאים (בין
היחידות ירידה
לחניון)

כניסה למתחם
הקניון מרחוב
החשמונאים

טרם נבנה

בשלבי השלד

יחידות
מסחריות
לרחוב קרליבך
(בין היחידות
ירידה לחניון)

כניסה למתחם
הקניון מרחוב
קרליבך



להלן גבולות המתחם:

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

מדרום

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

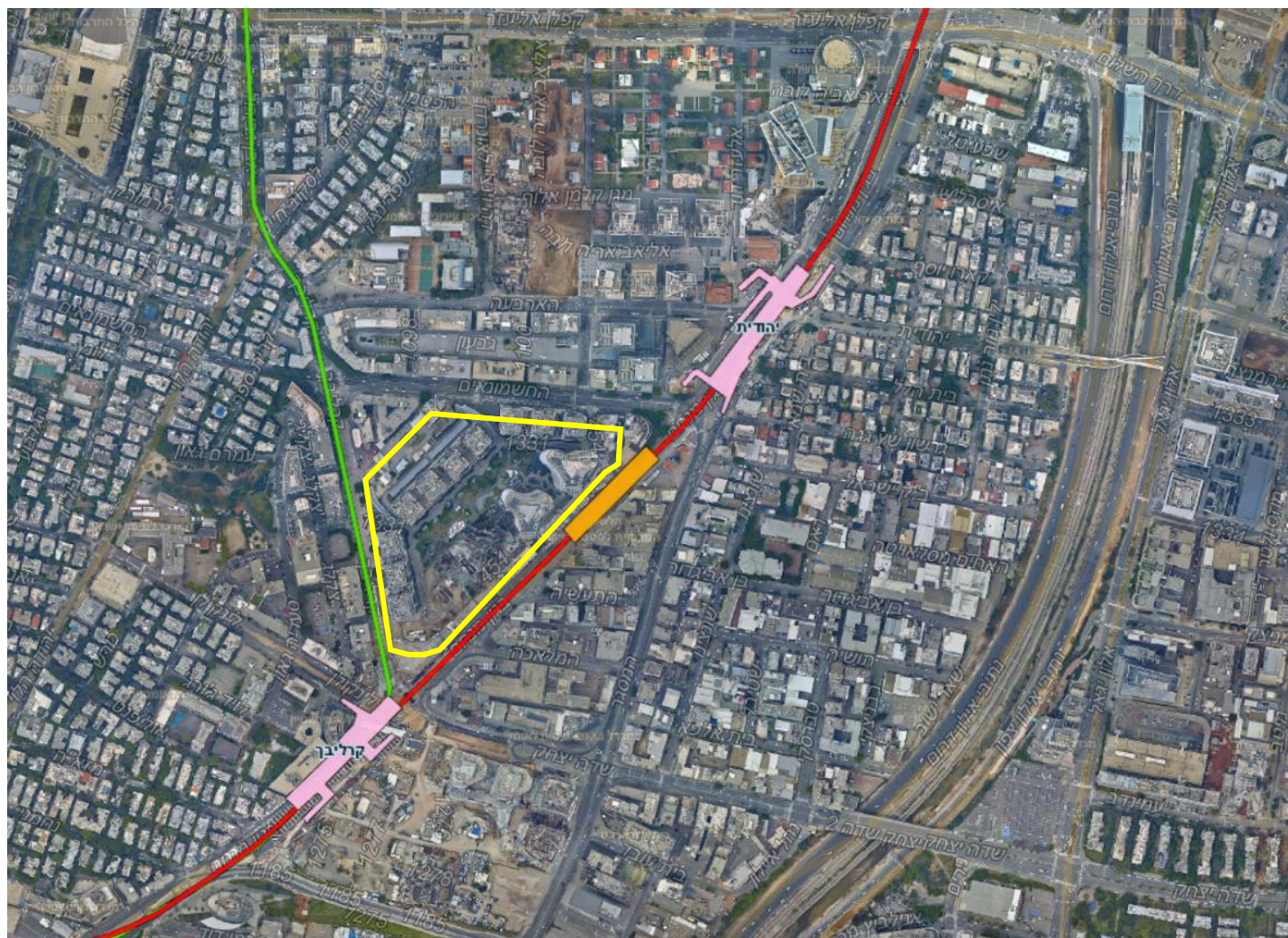
ממערב - רחוב קרליבך (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת ומפריצי חניה), כיום הרחוב ללא מוצא לאור עבודות הרכבת הקלה (על ציר הרחוב במפלס התת קרקעי מתוכנן הקו הירוק ובסמוך במפגש עם רחוב מנחם בגין מתוכננת תחנת קרליבך של הרק"ל). מעברו של הרחוב מבנה בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה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

הסביבה

מתחם "TLV" ממוקם בצידה הדרום מזרחי של מרכז העיר תל-אביב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני משרדים בבניה ותיקה, בעיקר לאורך הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין ולצד בנייה חדשה של מסחר ומגדלי מגורים במתחם "TLV". באזור תנועה ערה של כלי רכב פרטיים וציבוריים. הגישה לאזור נוחה לאור מיקומו בסמוך לכניסות והיציאות לדרך נתיבי איילון כיום, קיימת באזור תנועה ערה של כלי רכב. בעתיד ישתפרו דרכי הגישה לאזור לאור הקמת תחנת הרכבת, בהתאם לתכנית מתאר ארצית 23 א'. בסמוך למתחם עתיד לעבור הקו האדום⁴ והקו הירוק של הרכבת הקלה. בשנים האחרונות האזור נמצא בתנופת בנייה ופיתוח כדלקמן: מצפון פרויקט "מתחם גבעון", הממוקם בין הרחובות החשמונאים והארבעה ובו קיים חניון תת קרקעי שכולל 1,000 מקומות חנייה ומעליו רחבה ציבורית ומגדלי משרדים מעל קומת מסחר (מגדלי חגי') בצידו הצפוני של רחוב החשמונאים סמוך ל"מתחם גבעון" מגדלי משרדים מגדלי "פלטניום", "התיכון" ו"מילניום". במתחם "שרונה" הממוקם צפונית ל"מתחם גבעון", בתי הטמפלרים ששומרו והותאמו לשימושים מסחריים וציבוריים וכן מגדלי מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדו'.

להלן סימון המתחם ע"ג תשריט הסביבה:

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





4.2 תיאור הבניין במתחם:

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

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

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

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

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

שטחי אחסנה- שטחי אחסנה לשימושי המסחר בחלקם בעורף היחידות, בחלק מהיחידות בגלריות מפנים היחידות ושטחי אחסנה נוספים ממוקמים במפלסי קומות הביניים של קומות המסחר. מחסנים למגורים ממוקמים במפלס קומת המסחר התחתונה בחלק הצפון ודרום מזרחי של הקומה.

דיוור להשכרה- בתחום חלקה 290 (מגרש 6) מתוכנן בנין מגורים להשכרה מעל קומות המסחר שיכלול 54 יח"ד לשכירות בטווח של 8 שנים. כיום המבנה ברמת שלד עד קומה טכנית בהיתר ובשלב זה הופסקו עבודות הבניה (החברה מקדמת הוצאת היתר להשלמת הבניה בשטחי המסחר וכן פועלת במקביל על קידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלקה הצמודה ממזרח).

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

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



4.3 תיאור נשוא השומה:

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

4.3.1 מרתפי החניה

מפלסי החניה בתחום שטח חלקות 273, 289, 290 ו- 291 (חלק מחלקה המשמשת כדרך⁵) בשטח כולל של כ- 98,342 מ"ר (עפ"י היתר בניה) בנויים ב- 3 מפלסים וכוללים 2,556 מקומות חניה (ללא חניות הנכים) כדלקמן:
מפלס חניון (3-) (אינו מהווה חלק מנשוא השומה) - משמש את שטחי המגורים וכולל 985 מקומות חניה.
מפלסי חניון (2-) ו- (1-) - משמש את שטחי המסחר בפרויקט, מבני הציבור ואורחי בניינים המגורים וכוללים 1,571 מקומות חניה. החניון מופעל כחניון ציבורי פתוח בתשלום 24/7.

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

בחוות הדעת הובא בחשבון 1,382⁶ מקומות חניה לאור העובדה כי בכוונת החברה להכשיר במפלס חניון 1- שטחי מסחר על חשבון חלק ממקומות החניה וחלק על חשבון שטחי שירות (מעברים).

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

הגישה לכלי רכב אל מפלסי חניון (2-) ו- (1-) כניסה ויציאה מרחוב קרליבך, כניסה בלבד מרחוב חשמונאים וכניסה ויציאה נוספת דרך רחוב מנחם בגין (רמפת ירידה מחלקה 290). ממפלסי החניון מס' גרעינים בתחומן גרמי מדרגות ומעליות המקשרים אל מפלסי הקומות המסחריות.

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

⁶ 1,571 בניכוי 125 מקומות חניה חניות העירייה וחלק מהחניות על חשבונם מתוכנן הכשרת שטחי מסחר. כמו כן, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן השווי 29 מקומות חניה לנכים. בחוות דעת זו הובאו בחשבון 325 מקומות חניה אשר היו בעבר חלק מהמלאי בחברת המגורים וכיום מהוות חלק מנשוא השומה כמפורט בסעיף 7.2.

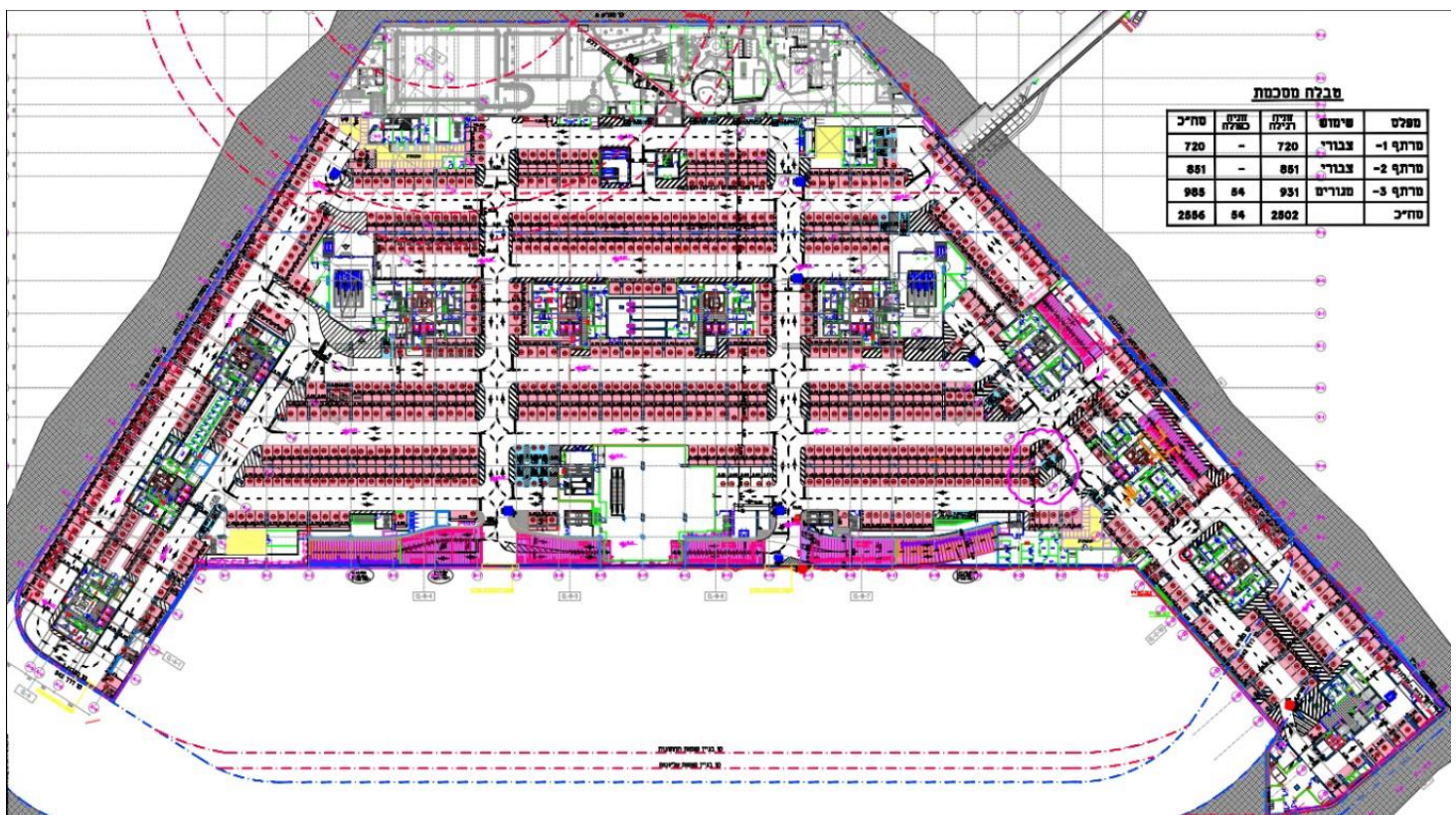


סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:

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

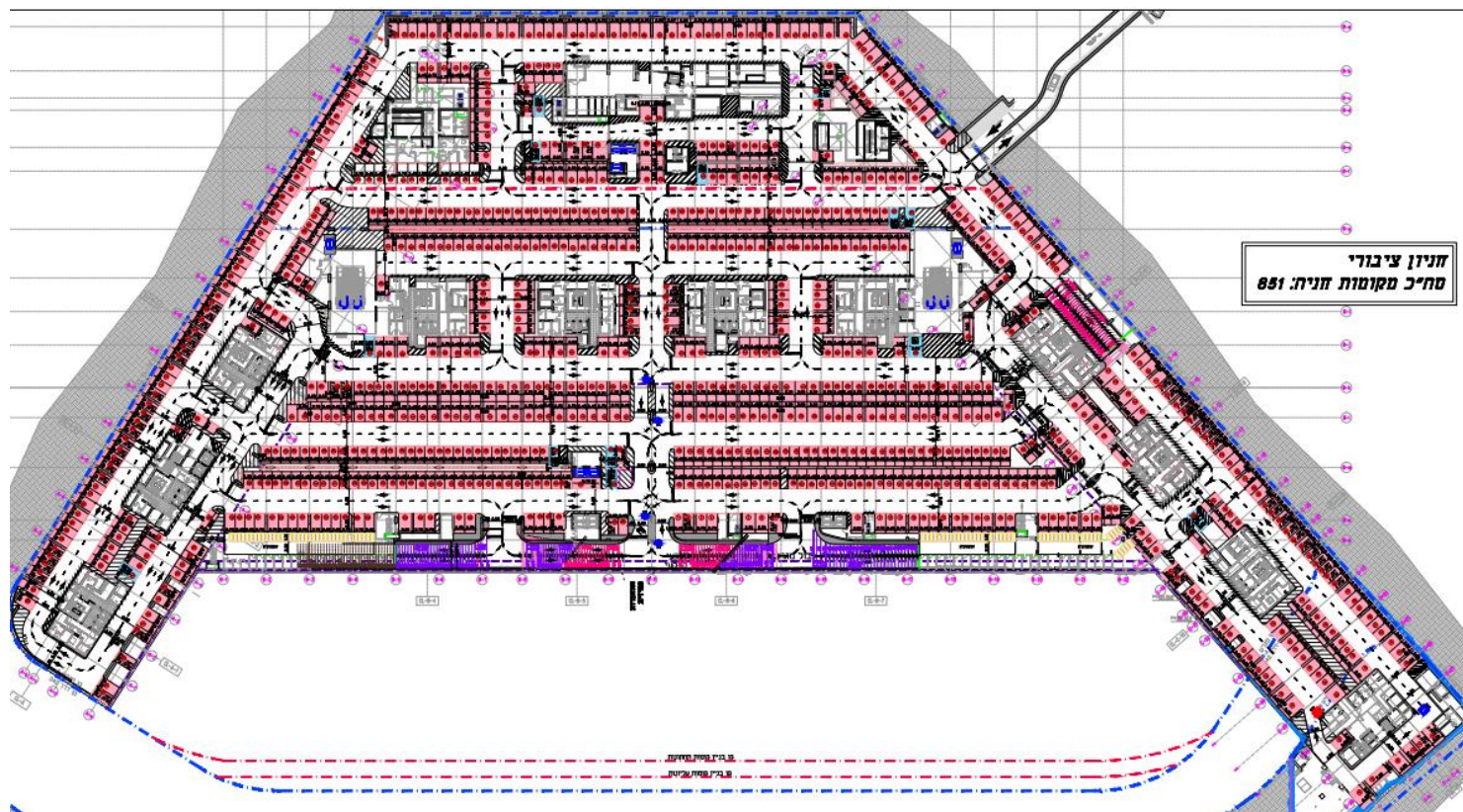
להלן תשריטי שיווק הקומות + צילומים מדגמיים:

מרתף (-1)





מרתף (-2)





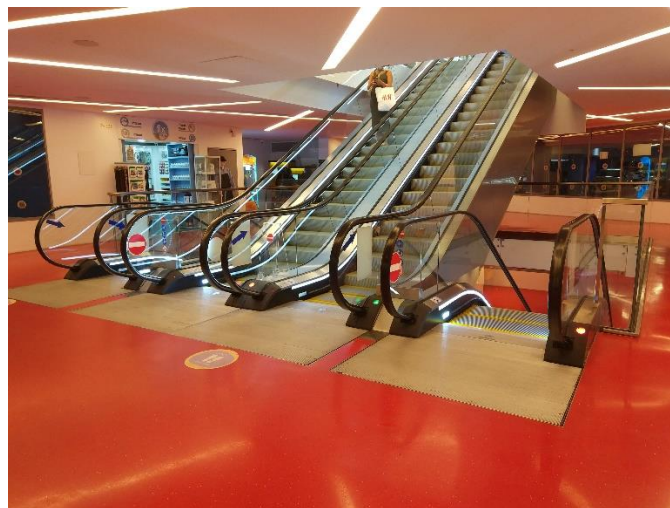
גישה מהחניון ליחידה מסחרית במפלס



מרתף (-1)



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



מרתף (-2)





4.3.2. שטחי מסחר (קניון + יחידות מסחריות לרחוב)

השטחים המסחריים נשוא השומה מהווים את שטחי הקניון, יחידות מסחריות לרחוב, בפירוט כדלקמן:

הקניון - מבנה הקניון נפתח במהלך חודש מרץ 2017 וכולל 2 קומות מסחריות (קומה מסחרית עלית במפלס הרחובות וקומת מסחר תחתונה כשבכל אחת קיימת קומת ביניים). כאמור הקומה המסחרית העליונה פונה בחזית מערבית לרחוב קרליבך ובחזית צפונית לרחוב החשמונאים המהוות את הכניסה הראשית למבוקרי המתחם. בנוסף, קיימות גישות נוספות לקניון דרך קומות המרתפים באמצעות דרגנועים ובאמצעות מס' גרעיני בנייני המגורים. הקניון בנוי בצורת מעין "אליפסה" כשבמרכז יחידות מסחריות חזיתיות לשטחי המעברים ובהיקף החיצוני יחידות מסחריות נוספות, כל היחידות פונות לשטחי המעברים. 2 יחידות מסחריות הממוקמות בצד הכניסות (הן מרחוב חשמונאים והן מרחוב קרליבך) משמשות להסעדה כשמתאפשרת גישה משטח הקניון ומהרחבה החיצונית המשמשת גם כאזור ישיבה. בנוסף, בשטחי המעברים בקומות דוכנים פעילים ושטחים המתוכננים לדוכנים עפ"י היתר. שטחי אחסנה המשמשים את שטחי המסחר ממוקמים בחלקם בעורף היחידות ובחלקם בגלריה פנימית ביחידות ושטחי מסחר נוספים במפלסי קומות הביניים.

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

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



סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:

בשטחי הקניון שטחי ציבור ומעברים רחבים הכוללים, בין היתר, ריצוף שיש, תקרה דקורטיבית מעוצבת הכוללת גופי תאורה מעוצבים (גופי תאורה שקועים), מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים, מצלמות, מערכות קריזה, ומערכת שמע), מעקות זכוכית במעברים וכיו"ב. ביחידות סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר וכולל, בין היתר, כדלקמן:

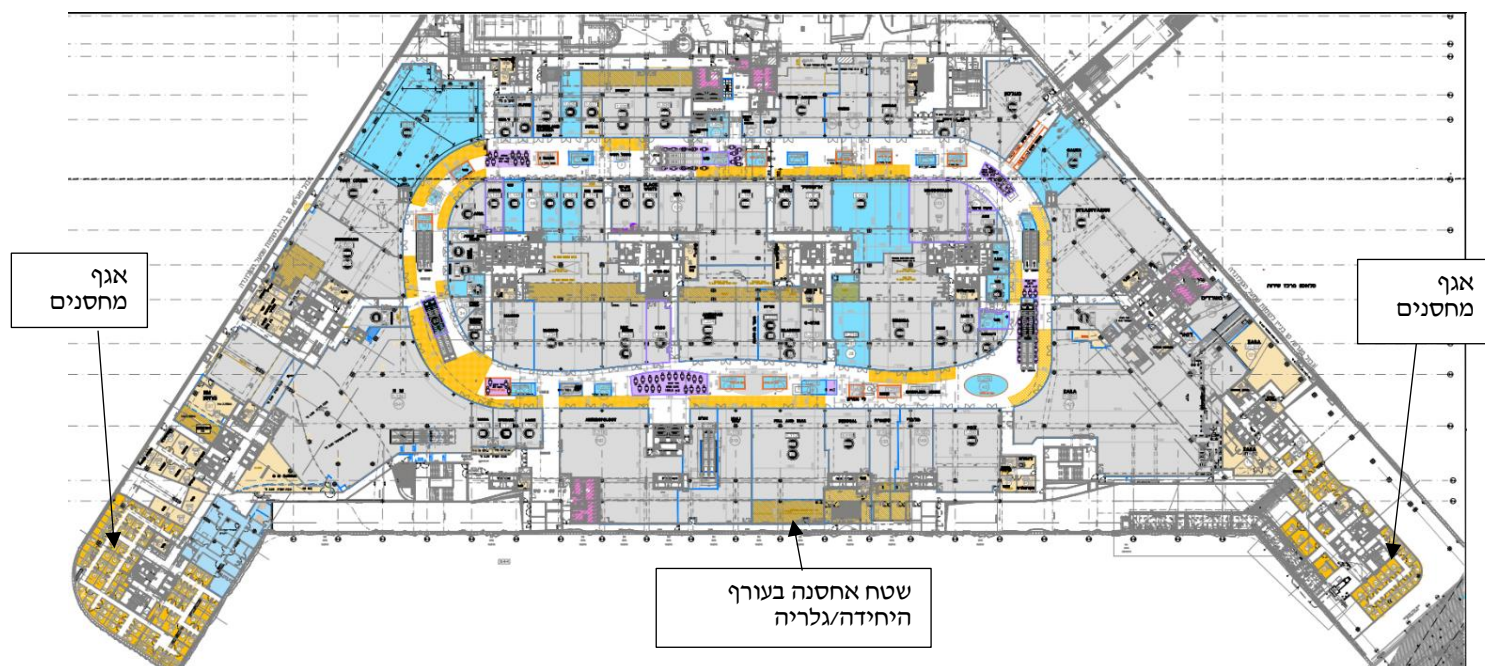
בחלק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד/אחסנה/חדרי הלבשה וכו') בהתאם לצרכי השוכרת, בחזית ויטרינות זכוכית, בחלק מהיחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שקועה/תלויה (בחלקן לא בוצע הנמכת תקרה), ריצוף קרמי/שיש/ בטון מוחלק/ פרקט סינטטי, מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים וכיוצ"ב.

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

היחידות הפנויות בחזית לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך ברמת גמר מעטפת.

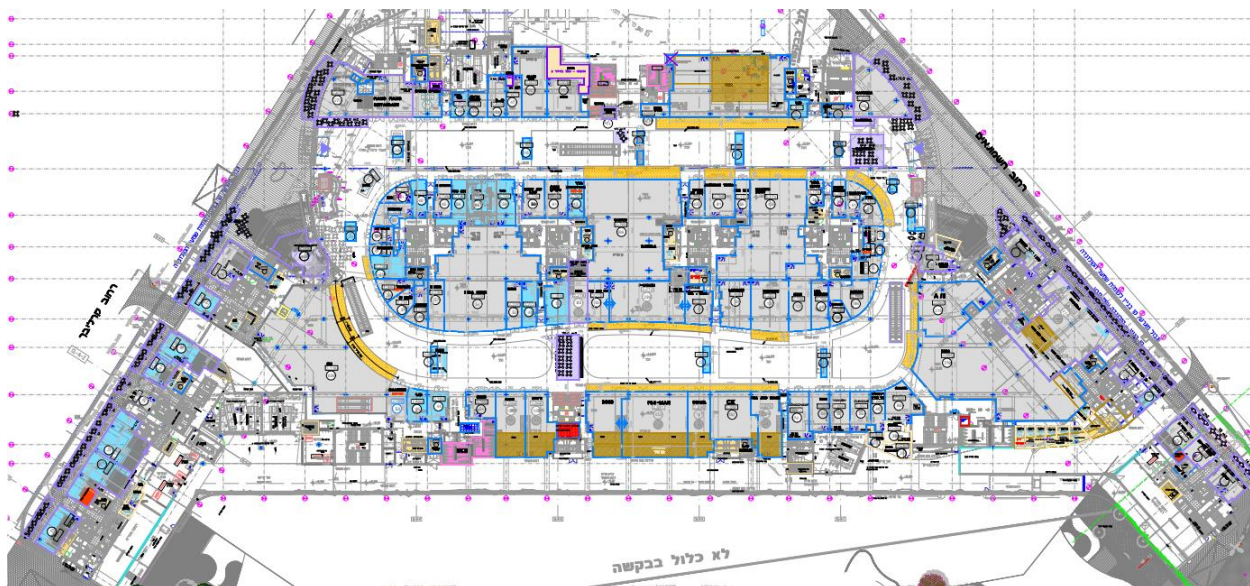
להלן תשריטי שיווק הקומות + צילומים מדגמיים:

קומת מסחר תחתונה



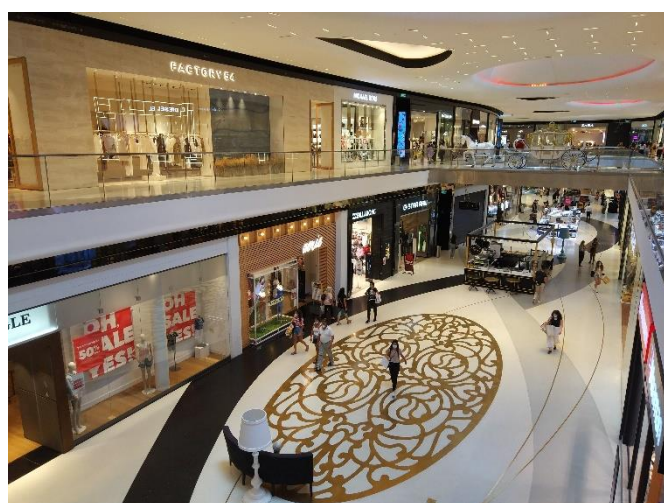


קומת מסחר עליונה (מפלס הרחוב)



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







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



חזית לרחוב החשמונאים





5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בנין עיר רלוונטיות

5.1.1 תכנית תא/3001

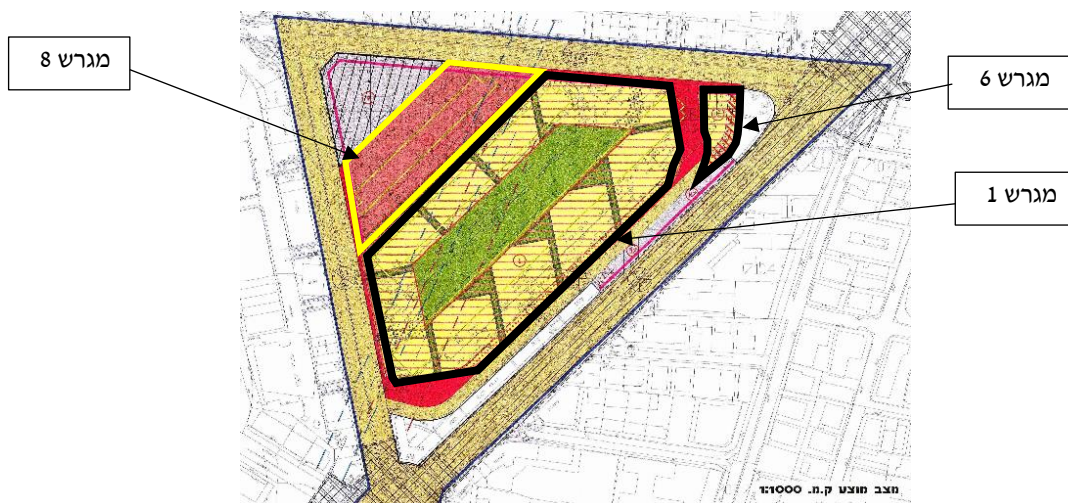
תכנית תא/3001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29/9/2005 מהווה תכנית שינוי לתכניות קודמות וחלה על מתחם "כיכר השוק".

מטרת התכנית:

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

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

להלן תשריט התכנית:





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

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למגרשים הנ"ל:

אזור מגרש מיוחד (מגרשים 1 ו-6)

תכליות:

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

זכויות בניה:

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

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

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



גובה ומספר קומות

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

אזור למבני ציבור (מגרש 8)

תכליות:

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

זכויות בניה

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



גובה ומספר קומות

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

חזית מסחרית

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

הוראות נוספות:

חניה

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



5.1.2. תכניות עיצוב אדריכלי

(א) תכנית תא/3001/תעא/1

תכנית העיצוב האדריכלי למתחם השוק הסיטונאי אושרה בועדה המחוזית. התכנית נערכה בכפוף לסעיף 11 להוראות התכנית תא/3001 שהתנתה את הוצאת היתרי הבניה בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי לשטח מתחם מינימלי כהגדרתו בתכנית.

תכנית העיצוב האדריכלי נערכה לכלל שטח התכנית. התכנית שונתה ע"י תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט להלן.

(ב) תכנית תא/3001/תעא/2

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

מטרת התכנית:

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

העמדת המבנים

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



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

תנועה וחניה

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

חברת ניהול ואחזקה

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

זיקות הנאה

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

גמישות תכנונית

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



להלן שטחים עיקריים ושימושים למתחמים הרלוונטיים:

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

- עפ"י הוראות תכנית תא/3001 סה"כ הזכויות במגרש 6 10,320 מ"ר. במסגרת תכנית שינוי העיצוב מועברות זכויות ממגרש 6 למגרש 1 של עד 6,600 מ"ר למטרות מגורים (כ- 3,200 מ"ר) ומסחר (כ- 3,400 מ"ר), גמישות תכנונית.
- העברת השטחים תקבע באופן סופי עפ"י תכניות שיוגשו להיתר.
- במגרש 6 ייבנה בניין מגורים בן 14 קומות מגורים מעל קומת רווחת דיירים וקומת מסחר במפלס רחוב החשמונאים, בו תוקמנה כ- 55 יח"ד שיוקצו לדיוור מוזל להשכרה לתקופה קצובה של עד 8 שנים (ממועד השלמת הבניין) בתעריף שכירות מוזל (כ- 30% ממחיר השכרה של דירה חדשה דומה באזור כפי שיקבע ע"י שמאי מוסכם הן על היזם והן על העירייה), בכפוף לקריטריונים לזכאות שייקבעו בשיתוף בין היזם לעיריית ת"א.
- בשטחי המגורים שבטבלה המלאה (כמפורט בתכנית העיצוב) כלולים 79,450 מ"ר שטחים עיקריים של שטחי משרדים ומסחר אשר הומרו למגורים בהתאם להוראות תכנית תא/3001.

(ג) תכנית תא/3001/תע"א/3

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



5.2 תכנית מתאר תא/5000

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

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

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



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

שטחי בניה:

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

הוראות:

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



שימושים:

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

5.3 היתרי בניה

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

5.3.1 היתרי חפירה ודיפון

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

5.3.2 שטחי מסחר ומבנה ציבור

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

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

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

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



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

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

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

קומה 1- (מפלס 14.85-) - ביטול שטחי מסחר, הוספת שטחי שירות (עבור אחסנה, חדרים טכניים), שינויים במעברים לרבות שינויים בדוכנים.

קומת יציע תחתון (מפלס 11.88-) - מגרשים 1 ו-8, ביטול והוספת יציעים עבור שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

קומת הרחוב (מפלס 8.91-) - מגרשים 1 ו-8, הוספה ושינויים בדוכנים במעברים, שינויים בחלוקות בין החנויות, הוספת שטחי אחסנה וחדרים טכניים.

קומת יציע עליון (מפלס 5.94-) - מגרשים 1 ו-8, הוספת וביטול יציעים עבור שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

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

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

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

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

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

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

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

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

שירות בגרעין הצמוד ליחידה.



5.3.3. היתרים למרתפים

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

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

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



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

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

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

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

5.4 סיכום תכנוני

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

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

5.4.2 יתרת זכויות בניה

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

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

בקומת הכניסה סה"כ כ-858 מ"ר;

בקומת מסחר תחתונה סה"כ כ-1,089 מ"ר.

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

מגרש 1- 1,360 מ"ר

מגרש 6- 6,071 מ"ר

מגרש 8- 1,235 מ"ר מותכם כ-761 מ"ר מותנה בהסדר עם העירייה

בהתאם למסמך אדריכל שהוצג בפנינו, סה"כ זכויות בניה הניתנות לניצול במתחם

המסחרי הינם, לכל הפחות, כ-1,730 מ"ר.



6. מצב משפטי

כללי

עפ"י מסמך עו"ד חברת "רבע כחול נדל"ן בע"מ" מיום 27/7/2021, עולה, בין היתר, כי חברת "רבע כחול נדל"ן בע"מ", מחזיקה ב- 100% מהון מניותיהם של חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בחלק מהזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי (כפי שיפורט בהמשך בהסכמי הרכישה). החזקת חברת "רבע כחול נדל"ן בע"מ" בחברות הנ"ל הינה באמצעות תאגידים שבשליטתה המלאה.

6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות ביחס לחלקות 273 ו-290, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט¹⁰ ביום 26/7/2021, וכן העתיקי רישום ביחס לחלקות 289 ו-291 מיום 11/8/2020¹¹ עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

6.1.1 חלקה 273 (מגרש 8):

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

הערה- בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בגין רכישת דירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.

¹⁰ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

¹¹ חלקות אלו נמצאות בהליכי רישום לכן לא ניתן היה להנפיק נסח עדכני.



6.1.2. חלקה 289 (מגרש 1):

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



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

הערה- בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-

1969 בגין רכישת דירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.



6.1.3. חלקה 290 (מגרש 6):

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



6.1.4. חלקה 291 (דרך 242):

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

חכירות



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

הערה- בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 בגין רכישת דירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.



6.2 מערכת הסכמים לרכישת הזכויות והקמת הפרויקט

רקע

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

6.2.1 הסכם שיתוף

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

כללי

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

חלקה של חברת המגורים בפרויקט

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

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



חלקה של חברת הקניון בפרויקט

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

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

6.2.2. הסכמי רכישה מחברת השוק הסיטונאי ומעיריית ת"א

(א) הסכם רכישת הזכויות מחברת השוק הסיטונאי

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

הממכר:

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

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



התמורה

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

(ב) הסכם רכישת הזכויות מעיריית ת"א

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

הממכר:

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



התמורה

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

הסכם רכישת מחצית מהזכויות מחברת גינדי 6.2.3

הוצג בפנינו הסכם מיום 22/12/2019 בו התקשרו רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") ושני תאגידים בשליטתה המלאה ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("המוכרות") לרכישת כל אחזקותיהן של המוכרות (50%) בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ, בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן ביחד - "חברות השוק הסיטונאי") ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ, וכן, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין חלק מיתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן בעבר לחברות השוק הסיטונאי, ולוויתור על תביעות וזכויות מסוימות, והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח ("העסקה").

התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.

הערה- סכום התמורה כאמור ששולם ע"י רבוע כחול הינו בהתייחס להתחייבויות של חברת הקניון (המרכיב המסחרי) והתחייבויות של חברת המגורים כשחלקם התחייבויות חוץ מאזניות. ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.



6.3 מסמך עו"ד החברה + שטרי חכירה

6.3.1 מסמך עו"ד החברה

הוצג בפנינו מסמך אישור בדבר זכויות קנייניות - השוק הסיטונאי - רבוע כחול נדלן בע"מ מיום 27/7/2021, החתום ע"י הגב' שרית לויתן, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

- למיטב ידיעת הח"מ, החברה מחזיקה ב- 100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ וחברת מגדלי תל אביב בע"מ המחזיקות בזכויות בפרויקט בשוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבוע נדלן שוק ת"א מגורים בע"מ ורבוע נדלן שוק ת"א מסחר בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם.
- בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV", שטחי חניות ושטחים נוספים.
- למיטב ידיעת החברה, חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

6.3.2 שטרי חכירה

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

עיקרי התנאים עפ"י ההסכמים:

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

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



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

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

סיום תקופת

החכירה

- בתום התקופה ינהג המוכר בהתאם לתנאים שינהגו באותה עת אצל המוכר, אם יחליט להאריך את החכירה. בתום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, לפי העניין, מתחייב החוכר לפעול כדלקמן:

א. לפנות את המוכר וכל הבנוי עליו מכל הבנוי וכו' וחופשיים מכל שיעבוד וכו' ובמצב תקין לתפעול ולהשיבם למוכר ללא תמורה, ללא כל הודעה מהמוכר ומבלי שהמוכר יהיה חייב בתשלום כלשהו לחוכר.

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

ג. לשלם למוכר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או ייגרמו והאחריות בגינם חלה על החוכר.

רישום בית משותף- בהסכמים מצוינים תנאים ודרך פעולה לרישום המתחם בבית משותף/בית משותף מורכב, לפי העניין. בין היתר עלויות הרישום יחולו על החוכר.

ריכוז השטחים במ"ר לגביהם נרשמה חכירה לטובת חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" בכל אחת מהחלקות (עפ"י שטרי החכירה ותשריטי החכירה המצורפים):

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

הערה- קיימים תנאים וסעיפים נוספים, כמפורט בהסכם.



6.4 הסכמי שכירות:

להלן הערות כלליות לעניין הסכמי השכירות השונים במתחם:

1. העמסות - שיעור העמסה מקובל בקניון ובחנויות הרחוב - 15%.

2. שטחים פנויים (חנויות) ושיעור תפוסה

קיימים שטחים פנויים לגביהם מתנהל מ"מ לקראת חתימה לאכלוס, כמו גם שינויי מיקומים בחנויות בקניון, כמפורט בנתוני השכירות.

סה"כ שיעור תפוסה בשטחים הבנויים בקניון ובשטחי המסחר ברחוב, כולל נתוני אחסנה, הינו כ-77%. לעניין שטחי מסחר בלבד שיעור התפוסה הינו 83%. הנ"ל כולל הסכמות מסחריות.

בנוסף, שטחי אחסנה פנויים של כ-1,300 מ"ר (מחסנים שהוסבו ממגורים למסחר במפלס קרקע תחתונה של הקניון + מחסנים במפלסי קומות ביניים בקניון, חלקם מהווים גלריות אחסנה בחנויות קיימות) וכן שטחי מ"מ פנויים אשר לא הובאו בחשבון באומדן השווי כשטחים לשיווק אלא בהתייחס לעלות בלבד.

שטח של משרדי ההנהלה ומחסני ההנהלה במפלס קרקע תחתונה, לא הובא בחשבון באומדן השווי.

3. חוזים חדשים והארכות

מתחילת השנה נחתמו מספר הסכמים חדשים/ תוספות להסכמים קיימים ומזכרי הבנות ביחס לכ-2,300 מ"ר (חנויות ודוכנים).

4. הכנסות נוספות

▪ הכנסות מדוכנים, ממחסנים

הכנסות מדוכנים, מחסנים כמפורט בטבלאות החברה.

▪ הכנסות מתוספת פדיון ופרסום

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

להלן ריכוז נתוני הכנסות מפדיון ופרסום לשנת 2019-2020 ומחצית ראשונה של שנת

2021, עפ"י נתוני החברה:

סוג/ שנה	2019	2020	מחצית ראשונה 2021
רווח מפרסום ופדיון מעבר לדמ"ש ראויים	1,260,019 ₪	419,605 ₪	356,223 ₪

הערה - יובהר כי לאור מגיפת הקורונה וכן בשל תקופת הלחימה במבצע "שומר חומות" הפעילות בקניון לא היתה סדירה ואינה מייצגת.



■ הכנסות מחניון

החניון מתופעל ע"י החברה למזדמנים ולמנויים.
טווח שכירויות למנויים (חניה צפה) הינו 1,000-1,200 ₪+ מע"מ/ חודש.

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

5. רווח מניהול המתחם ומכירת חשמל בצובר

ניהול הקניון מתבצע ע"י החברה.
בנוסף לדמ"ש משלמים השוכרים דמי ניהול ואחזקה. כמו כן, קיים רווח ממכירת חשמל בצובר.
בהתאם להסכמי השכירות והניהול, השוכרים מחויבים בתשלום של עלויות חברת הניהול המלאות של הקניון בתוספת של 15% אחוז המהווים את רווחי הניהול.



7. היסטוריה של הנכס

7.1 עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

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

7.2 חוות דעת קודמות ב- 3 שנים האחרונות

7.2.1 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 30/6/20.

שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,610,700,000 ₪ ללא מע"מ.

הערה: ממועד חוות הדעת אוכלסו שטחי מסחר ושטחי מחסנים, נחתמו תוספות להסכמי שכירות קיימים בדמי שכירות גבוהים מדמי השכירות בהסכמי השכירות המקוריים. במרבית החוזים החדשים מנגנון דמי שכירות מדורגים הקיימים בהסכמי השכירות. כמו כן, עליה בסך הפדיונות לחנויות השונות בקניון.

בחוות דעת זו הובא בחשבון תוספת של 325 מקומות חניה, ביחס לדוח קודם וזאת לפי הצהרת החברה לעניין מספר החניות המיוחס. בנוסף שטחי אחסנה פנויים בממ"מים ובגלריות הובאו בחשבון לפי עלות הקמה בלבד.

בחוות דעת זו לא הובא בחשבון מבנה מסחרי ברמת שלד בתחום חלקה 290 (מגרש 6).

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

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

שווי שנקבע למועד 30/6/2019 - 1,620,700,000 ₪ ללא מע"מ



8. נתוני השוואה

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

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

8.1.1 בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י רלי טרייסטמן אגמי, שמאית מקרקעין, לצורך קביעת השווי ההוגן של מתחם "גני שרונה"- מתחם מערבי (מתחם מסחרי הכולל 15 מבנים לשימור), למועד קובע 31/12/2020, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, צוין כי בנכס קיימים 20 שוכרים (שיעור תפוסה של 82%), ממוצע דמי השכירות החודשיים הינו 173 ₪ למ"ר (מסחר ומשרדים).

דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בקומת קרקע הינם בסכום של 271 ₪/חודש.

8.1.2 בהתאם למידע הקיים בדוח התקופתי ושנתי של "קבוצת עזריאלי" לשנת 2020, דמי השכירות החודשיים הממוצעים "בקניון עזריאלי" הינם בגבולות של כ- 310 ₪/מ"ר.

8.1.3 בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משה פרידמן ורענן דוד, שמאי מקרקעין, לצורך קביעת השווי ההוגן של "קניון רמת אביב", למועד הקובע 31/12/2020, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מליסרון בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים ממוצעים בקניון בגבולות של כ- 478 ₪/מ"ר.

8.1.4 בהתאם למידע הקיים במשרדנו, עפ"י דמ"ש ממוצעים לשטחים מסחריים בפרויקט מסחר ומשרדים על ציר מנחם בגין (בחלק הצפוני, בסמוך לשדרות שאול המלך) הינם בטווח של 230-240 ₪/למ"ר בקומת קרקע ו-100-110 ₪/למ"ר בקומה ראשונה. בנוסף, במהלך הרבעון השני של שנת 2021 נחתמו ארבעה הסכמי שכירות חדשים לפי דמי שכירות חודשיים בטווח של 230-270 ₪/למ"ר (תלוי במיקום ובשטח היחידה).

8.1.5 בהתאם למידע הקיים בדוח התקופתי ושנתי של חברת רבד בע"מ לשנת 2020, עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בפרויקט מגדל "פלטינום" הינם בגבולות של כ- 174 ₪/מ"ר.



8.2 להלן נתוני השוואה למקומות חניה

8.2.1 עסקאות מכר למקומות חניה

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

תאריך	מיקום	כמות חניות שנרכשו	מחיר	מחיר למקום חניה
06/04/2021	מגדלי הארבעה	1	₪ 435,000	₪ 435,000
25/03/2021	מגדלי הארבעה	1	₪ 300,000	₪ 300,000
17/09/2020	מגדל H	1	₪ 250,000	₪ 250,000
15/01/2020	מגדל H	1	₪ 230,000	₪ 230,000
15/01/2020	מגדל H	1	₪ 220,000	₪ 220,000
13/11/2019	מגדל H	1	₪ 230,000	₪ 230,000
07/10/2019	מגדל H	1	₪ 222,500	₪ 222,500
19/09/2019	בית קרדן	3	₪ 800,000	₪ 266,667
27/08/2019	מידטאון	1	₪ 125,000	₪ 125,000
26/06/2019	מגדל H	1	₪ 250,000	₪ 250,000

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

ג. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בשנת 2020 במגדל ספיר, בורסה ר"ג- הוצעו למכירה חניות תת קרקעיות בודדות תמורת 200,000 ₪ לחניה.

ד. מגדל "פלטניום" ברחוב הארבעה בתל אביב- ביום 18/12/2019 דווח באתר גלובס כי קרן הריט סלע נדל"ן רכשה את קומות 4, 15, 16 במגדל בשטח כולל של 2,605 מ"ר ובתוספת 59 מקומות חניה תמורת 66 מליון ₪, המשקפים כ- 20,500 ₪ למ"ר משרדים וכ- 220,000 ₪ למקום חניה.

ה. בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בתחילת שנת 2019, הוצעו למכירה 70 חניות במפלס 4- במגדל מאייר, ברחוב אלנבי פינת שדרות רוטשילד, לפי 220,000 ₪ למקום חנייה.

ו. 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.



8.2.2. נתוני דמי שכירות מקומות חניה

- א. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, נכון לנובמבר 2020, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, הושכרו מקומות חניה לשוכר מהותי השוכר 137 מקומות חניה לפי דמ"ש חודשיים של כ-940 ש"ח/מקום. יובהר כי דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בין 715-830 ש"ח/מקום, כולל דמי ניהול וארנונה, ולמקום שמור דמ"ש הינם כ-1,000-1,500 ש"ח/מקום בהתאם במפלס בו מושכר מקום החניה.
- ב. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במהלך שנת 2021 הושכר לשוכר יחיד ברחוב שאול המלך בניין משרדים בן 4 קומות מעל ק"ק וקומת מרתף עליונה בשימוש מסחרי ושתי קומות מרתפי חניה. מקומות החניה הושכרו לפי 1,275 ש"ח/חודש.
- ג. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו בשנת 2019 כ-200 מקומות חנייה לפי טווח מחירי שכירות של כ-950 ש"ח למקום (על בסיס מקום "צף") ועד כ-1,500 ש"ח למקום שמור.
- ד. דמ"ש למקומות חניה ב"מגדל אמות השקעות" ברחוב שאול המלך פינת ויצמן דמי שכירות לחניה נע בין 800-1,500 ש"ח/למקום, חניה שמורה/ לא שמורה.
- ה. בבניין מסחר ומשרדים ברחוב שאול המלך דמי שכירות למקום חניה הינם בגבולות 900 ש"ח למקום חניה/ חודש.
- ו. במגדל קריית הממשלה דמ"ש למקום חניה הינם בגבולות של כ-1,100 ש"ח/חודש.
- ז. במגדל פלטינום דמ"ש למקום חניה הינם בגבולות של כ-900 ש"ח/חודש.

ח. במגדל המילניום דמ"ש למקום חניה הינם בגבולות של כ-800 ש"ח/חודש.

8.2.3. סקר נת"מ

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון השני 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:

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

- בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-625 ש"ח/מקום חניה.
בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-737 ש"ח/מקום חניה.



9. גורמים ושיקולים

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

- 9.1 **נשוא השומה** - זכויות החברה במתחם מסחרי הידוע בשם "TLV MALL" הכולל 2 קומות מסחר עיליות מעל 2 קומות מרתף לו משויכות 1,382 חניות וחניות חזיתיות לרחוב החשמונאים וקרליבך, הבנויים בתחום מגרשים (חלק) 1 ו- 8 עפ"י תב"ע תא/3001 [חלק מחלקות 289 ו- 273 וחלקה 290], רחוב קרליבך והחשמונאים, מתחם ה"שוק הסיטונאי", שכונת גני שרונה", תל אביב-יפו.
הערה - נשוא חוות הדעת מהווה את השטחים המסחריים והחניות המיוחסות.
בחוות דעת זו הובא בחשבון תוספת של 325 מקומות חניה, ביחס לדוח קודם. בנוסף שטחי אחסנה פנויים בממ"מים ובגלריות הובאו בחשבון לפי עלות הקמה בלבד.
בחוות דעת זו לא הובא בחשבון מבנה מסחרי ברמת שלד בתחום חלקה 290 (מגרש 6) אשר הובא בחשבון בדוח הקודם.
- 9.2 מיקום המתחם המסחרי בסמוך למרכז העיר תל אביב-יפו במתחם מגורים הכולל 10 בניינים ו-4 מגדלים (שני מגדלים נבנו ואוכלסו, המגדל השלישי בשלבי בניה ראשוניים והמגדל הרביעי טרם הוקם) כמו גם מבנה ברמת שלד בשימושי מסחר מעליו מתוכנן מגדל לדיוור בר השגה, ובצמוד למוקדי בילוי דוגמת הסינמטק והבימה. בסמוך לקניון תחנת הרכבת הקלה "קרליבך" (הקו האדום) שצפי להתחלת פעילותה הינו בשנת 2022 ומתחם חסן עראפה שיכלול מגדלי משרדים, מגורים ומלונאות (חלקם בבניה).
- 9.3 הנכס מושכר בתפוסה של כ- 77% בשטחים הבנויים בקניון ובשטחי המסחר ברחוב, כולל נתוני אחסנה. לעניין שטחי מסחר בלבד שיעור התפוסה הינו 83%. הנ"ל כולל הסכמות מסחריות.
- 9.4 בתמהיל שימושים הכולל חנויות בתחום המזון המהיר וההסעדה, ביגוד ואופנה, חנויות למוצרי צריכה ועוד.
- 9.5 בתחום מפלסי החניון (2-) ו- (1-) 1,571 חניות המשמשות כחניון ציבורי פתוח בתשלום. מספר החניות המיוחס לנשוא השומה הינו 1,382 (הופחתו חניות העירייה וחניות נוספות על חשבונם, בין היתר, מתוכנן הכשרת שטחי מסחר). לחניון 3 כניסות (מהרחובות קרליבך, החשמונאים ומדרך מנחם בגין) ושתי יציאות (לרחוב קרליבך ולדרך מנחם בגין).
- 9.6 מצב תכנוני ורישוי - בנכס יתרת זכויות בניה לניצול בקומת המרתף ובקומות המסחר העליונות, כמפורט בסעיף 5.4.
- 9.7 הזכויות בנכס - חכירה לדורות, כמפורט בסעיף 6.1.
הנכס מושכר בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 6.4.



9.8 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

- שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
- שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
- שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).
- המתחם המסחרי מהווה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים (תוך בחינתם באם ראויים¹²) בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף. יודגש כי כל עסקאות הרכישה של נכסים מניבים בשנים האחרונות, בוצעו בהתבסס על גישת היוון הכנסות.

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

- 9.8.1. הקניין נמצא כיום בתקופת "הרצה" לצורך ארגון וניהול מחדש, וזאת תוך בחינת תמהיל החנויות ואופי השימושים.
- באומדן השווי הובא בחשבון כי מחד, הקניין נמצא כיום בתקופת "ההרצה", כשבנוסף קיימת הפחתה זמנית בהיקף הפעילות המסחרית לאור משבר הקורונה וכן בשל תקופת הלחימה במבצע "שומר החומות" ומאידך, קיים צפי להגדלת הפעילות ועלייה בדמ"ש לאחר תקופת ההרצה והתייצבות התמהיל.
- יובהר כי דמ"ש המשולמים כיום הינם נמוכים יחסית לדמ"ש בקניונים דומים (דוגמת קניון עזריאלי וקניון רמת אביב). כמו כן, קיים צפי לגידול בתנועת המבקרים בקניון בתום בניית מגדלי המגורים, מגדלים במתחם חסן עראפה וסיום עבודות הרכבת הקלה.
- לאור האמור לעיל, נקבע שיעור היוון ראוי לדמי השכירות המתקבלים בפועל ועפ"י סיכומים (מבטא, בין היתר, את רמת המחירים הנמוכה יחסית).
- 9.8.2. ליחידות הנמצאות בשלבי מו"מ מתקדם/ סיכומים מסחריים, הובא בחשבון דמ"ש על בסיס הסכמות.

¹² בוצעה התאמת דמי שכירות לדמי שכירות ראויים למספר יחידות המושכרות בדמי שכירות גבוהים/ נמוכים מדמי שכירות ראויים. בחינת דמ"ש נערך בהתחשב, בין היתר, בשטח החנות ומיקומה בקניון.



- 9.8.3. הובא בחשבון התאמה לדמ"ש ממוצעים לחלק מהיחידות.
- 9.8.4. בהתייחס לשטחים פנויים- הובא בחשבון דמ"ש ראויים בשיעור היוון המגלם את דחייה לאכלוס וקבלת זרם תשלומים שוטף.
לשטחי מסחר נוספים בקומת מרתף עליונה ובקומת המסחר, דוכנים ושטחי אחסנה הובא בחשבון דחייה נוספת של שנה עד לקבלת זרם תקבולים שוטף.
- 9.8.5. שטחי מחסנים פנויים בממ"מים ובגלריות הובאו בחשבון לפי עלות בלבד.
- 9.8.6. בהתייחס לחניון - הובא בחשבון כי קיים צפי לעלייה ברווח התפעולי, כשאומדן השווי נערך בהתייחס לעסקאות מכר לחניות בהתייחס לעסקאות מכר בביצוע התאמות. אומדן שווי זה נבחן לפי שיטת היוון הכנסות בשיעור היוון 7.25%.
נמצא כי תוצאת האומדן השווי לפי גישה זו דומה לתוצאה לפי שיטת ההשוואה.
- בנוסף, הובא בחשבון כי לאחרונה צומצם תקן החניה למגורים ברחבי העיר ת"א באופן היוצר ביקוש גבוה למקומות חניה ברחבי העיר. כמו כן הובא בחשבון מיקום חניון הפרויקט בסמיכות לתחנת רק"ל כך שחניון הפרויקט ישמש גם משתמשי הרק"ל.
- 9.8.7. בהתייחס ליתרת זכויות בניה לניצול- הובא בחשבון ניצול אפשרי במפלס מרתף עליון ובקומה עליונה, על בסיס שווי כגמור (על בסיס דמ"ש ראויים בקומה),
בניכוי עלויות הכשרה צפויות על בסיס מידע שנמסר ע"י החברה ואומדן שנערך על ידנו.
- 9.8.8. בהתייחס לשטח דוכנים פנויים- הובא בחשבון דמ"ש צפויים על בסיס הסכמות אחרונות שנחתמו לדוכנים בקניון, בשיעור היוון ראוי המגלם את הסיכון בקבלת זרם הכנסות שוטף ודחייה לאכלוס.
- 9.8.9. רווח מפרסום ותוספת פדיון - הובא בחשבון היוון רווח עפ"י נתונים שנמסרו ע"י החברה, בשיעור היוון ראוי.
- 9.8.10. ניהול המתחם ורווח מחשמל בצובר - בהתאם לנתוני החברה, ניהול המתחם מתבצע ע"י החברה כשהכנסות דמי הניהול מכסות את ההוצאות השוטפות של המתחם עם רווח תפעולי, כמפורט בסעיף 6.4, הערה מס' 5.
באומדן השווי הובא בחשבון היוון הרווח התפעולי ורווח ממכירת חשמל בצובר, על בסיס נתוני החברה, בשיעור היוון ראוי.



9.9 שיעור היוון:

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי, למחצית השנייה של שנת 2020, עולה כי

שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

בנכסי משרדים - 7%

בנכסים מסחריים - 6.9%

בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה - 6.9%

בהתייחס לאמור לעיל ולאופי השימושים והשוכרים בנכס, נקבעו שיעורי ההיוון,

המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, בין היתר,

בהתייחס למצב שוק הנדל"ן המסחרי, כדלקמן:

- שטחים מושכרים - 6.8%

- שטחים בהסכמות מסחריות - 7.3%

- שטחים פנויים - 8%

- הכנסות אחרות - 8.3%

9.10 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.



10. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.



11. תחשיב השומה

11.1 תחשיב שווי

סעיף	שטחי שיווק במ"ר	שכ"ד חודשי ממוצע בקומות	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היוון	סה"כ
שטחים עיקריים מושכרים	24,697	240	71,188,551	6.8%	1,046,890,458
שטחי אחסנה מושכרים	1,318	89	1,411,857	6.8%	20,762,603
שטחים בהסכמות מסחריות	762	255	2,326,801	7.3%	31,873,987
שטחים פנים	7,646	278	25,547,832	8.0%	319,347,897
הפחתה בגן דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות					-13,046,951
מחסנים נוספים (שווי לפי עלות)	1,300	6,000			7,799,700
חניות	1,382	200,000	276,400,000		276,400,000
הכנסות ניהול, פרסום, פדיון וחשמל			3,719,000	8.3%	45,000,000
השקעות צפויות					-15,756,378
סה"כ שווי זכויות החברה, במעוגל					1,719,300,000

11.2 ניתוח רגישות

סעיף	שינוי	פירוט
שיעור היוון	-0.50%	1,833,100,000
	-0.25%	1,774,000,000
	ללא שינוי	1,719,300,000
	0.25%	1,668,400,000
	0.50%	1,621,100,000
שינוי בדמי שכירות	5.00%	1,789,800,000
	2.50%	1,754,500,000
	ללא שינוי	1,719,300,000
	-2.50%	1,684,000,000
	-5.00%	1,648,800,000
שינוי בתפוסה	5.00%	1,720,400,000
	2.50%	1,719,800,000
	ללא שינוי	1,719,300,000
	-2.50%	1,718,700,000
	-5.00%	1,718,200,000



12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנשוא השומה, נכון ליום 30/06/2021, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות 1,719,300,000 ש"ח + מע"מ.

- 13.1 בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים הינו כדלקמן:
בספרי חברת קניון העיר תל אביב בע"מ הינו בסך של 1,611 מיליון ₪;
בספרי חברת ריבוע כחול נדל"ן בע"מ הינו בסך של 1,549 מיליון ₪.
הערה- השווי הנ"ל כולל שווי מיוחס למגרש 6 (בגבולות של כ-38.5 מ' ₪), אשר אינו מהווה חלק מחוות דעת זו. בנוסף, שווי זה אינו כולל 325 חניות אשר נוספו לחניון הציבורי ושטחי אחסנה להם ניתן שווי לפי עלות ההקמה בשמאות זו.
- 13.2 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.
- 13.3 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- 13.4 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- 13.5 חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד וכן למטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ותכנוני. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי אשר אינו מזמין השומה.

בכבוד רב,
ד"ר יוסף זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

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



מסמך עו"ד לעניין תקציר משפטי:



הלשכה המשפטית

ומזכירות החברה

27 יולי, 2021

נדוא"ל

לכבוד
אינג' יוסף זרניצקי

א.ג.נ.,

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

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

- למיטב ידיעתי, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבע מגורים") ורבע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבע מסחר") אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. תדפיסי רשם החברות של החברות האמורות מצ"ב למכתבי זה ומסומנים כ"נספח 1".
- בהתאם לשטרי החכירה המצ"ב למכתבי זה, והמסומנים כ"נספח 2", זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV" שטחי חניות ושטחים נוספים.
- בנוסף, לבקשתך, הריני לציין כי למיטב ידיעתי החברה חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

שגית לוי, עו"ד
סמנכ"לית, יועצת משפטית
ראשית ומזכירת החברה



סקירה מייצגת של עסקאות תשואה :

תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
06/01/2020	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'ש + מע"מ. הקומות מהוות קומות דופלקס המושכרות בהסכם ארוך טווח לחברת "רפאל" בגמר מעטפת לפי דמי שכירות שנתיים של כ-6.5 מ'ש"ח. העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתי של כ-4.7%.
23/01/2020	רמת גן	קומות משרדים במגדל משה אביב	22,500,000	1,350,000	6.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 23.1.20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ש"ח. 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	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'ש. הנכס מושכר בתפוסה של כ-98% לשלושה שוכרים לתווך ארוך, ביניהם משרד עורכי הדין מיתר. בהסכם קיים מנגנון תמורה נוספת במידה ומשרד מיתר יאריך את תקופת השכירות. העסקה מגלמת שיעור תשואה של כ-7%.
30/12/2020	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 בבנייה מרקמית ברוטשילד 1, בנין בן 3 קומות כ-2,370 מ"ר משרדים ו-39 מקומות חניה מחברת מגדל בתמורה של 66 מ'ש. 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%.
25/02/2020	רעננה	בניין משרדים בן 3 קומות	51,000,000	3,384,000	7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"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. מחיר העסקה מגלם שווי של כ-34,000 ש"ח למ"ר, שווי גבוהה ביחס לאזור הנדון, המרמז על מהותה של העסקה כעסקה פיננסית אשר אינה משקפת את מחיר השוק אלא את תנאי העסקה והשוכר המיוחד.
09/06/2021	תל אביב	שתי קומות משרדים במגדלי הארבעה	80,000,000	3,864,000	4.83%	בהתאם לדיווח באתר "כלכליסט", מיום 09.06.21, חברת "באור השקעות" רכשה את זכויות הבעלות לשתי קומות משרדים במגדלי הארבעה בתל אביב בשטח של כ-2,300 מ"ר, שתי קומות המשרדים יושכרו במלואם לחברת "רפאל מערכות לחימה מתקדמות" לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ-140 ש"ח למ"ר. ה-NOI השנתי הצפוי מעסקה זו הוא כ-3,864,000 ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-4.83%). מחיר העסקה מגלם שווי של כ-34,000 ש"ח למ"ר, שווי גבוהה ביחס לאזור הנדון, המרמז על מהותה של העסקה כעסקה פיננסית אשר אינה משקפת את מחיר השוק אלא את תנאי העסקה והשוכר המיוחד.



תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
09/01/2020	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשייה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מא"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 ו-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בנוסף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומם בנויים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר ו-4,000 מ"ר זכויות בניה במפלס הקרקע באזור התעשייה הצפוני בנהריה, בתמורה לסך של 135 מיליון ש"ח. המבנים מושכרים לשוכרים שונים העוסקים בייצור להבים 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	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 27.1.20, חברת מגה אור תרכוש את חברת ישפרו בתמורה לסכום של 855 מ' ש"ח. 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%).
03/03/2021	חפץ חיים	מתחם לוגיסטי	71,000,000	8,100,000	5.70%	בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 3.3.21, חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במתחם לוגיסטי הממוקם על חטיבת קרקע של כ-31 מ"ר בקיבוץ חפץ חיים. המתחם, שכולל מבנים בהיקף של כ-18.5 א' מ"ר, מושכר בשלמות לחברת גלובס אריות ומשלושים לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב דמי שכירות מתואמים בסך של כ-8.1 מ' ש"ח בשנה. שיעור התשואה מהשכרת הנכס מגלם כ-5.7%.
22/03/2021	נאות חובב	אחסנה	80,200,000	4,580,000	5.70%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 24.3.21, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי בהם ומשמש לאחסנה באזור התעשייה נאות חובב, הכולל שטח מבונה בהיקף של כ-15,600 מ"ר בתמורה לסך של 80.2 מיליון ש"ח + מע"מ. בכוונת המוכר לבנות 2,500 מ"ר נוספים, אותם התחייבה החברה לרכוש בתמורה לסך של 11 מ' ש"ח, בכפוף לאכלוסה ע"י השוכר הקיים בנכס. הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 9 שנים + אופציות, לפי דמי שכירות שנתיים בסך 4.58 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של כ-5.7%).
27/07/2021	עמק חפר	מרלז"ג	102,000,000	5,640,000	5.53%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 27.7.21, קרן אמריקאית רכשה את הזכויות במגרש 48 (חלק מחלקה 10 בגוש 8388) בשטח של כ-6.3 ד' ובשטח בנוי של כ-6,920 מ"ר בבינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בתמורה לסך של כ-102 מ' ש"ח. הנכס מושכר ומניב הכנסה שנתית של כ-5.64 מ' ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-5.53%).