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
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה 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
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
YUVAL APPEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	יובל אפל
EYAL LEBEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	אייל לבל

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין"

<u>דרך מנחם בגין 23, תל אביב גוש 6941 חלקה 171 (חלק[1])</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

<u>תוכן עניינים</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. ביקור במקום 6
3. פרטי הנכס 6
4. תאור הנכס והסביבה 7
5. מצב תכנוני 15
6. מצב משפטי 23
7. היסטוריה של הנכס 29
8. גורמים ושיקולים 30
9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 37
10. התייחסות למגיפת הקורונה 37
11. תחשיב השומה 38
12. השומה 40

;

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

23 בינואר , 2022

דו"ח: 25998.1/21

לכבוד

לוינשטין נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין"

דרך מנחם בגין 23, תל אביב גוש 6941 חלקה 171 (חלק[1])

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות דעת ומועד קובע לשומה

לבקשת משנה למנכ"ל ואחראי על עניין הכספים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, מר ערן עמרם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה 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 (IAS 40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2021.

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 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] ראה פירוט תתי חלקות בסעיף 3.

1.2 <u>גילוי פרטים</u>

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 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 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. <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 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.

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

1.2.5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u> - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין בתאריך 11.1.2022 הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

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

2. **<u>ביקור במקום</u>**

ביקור בנכס נערך בתאריך 23.1.2022 ע"י חן עטיה, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין.
הנכס הוצג ע"י ישראל, מנהל אחזקת מבנים וניהול נכסים.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	:	6941
חלקה	:	171
שטח חלקה	:	6,041 מ"ר
תתי חלקות	:	1-6, 7-16, 18-21, 23-27, 29, 34, 37, 39, 57, 64, 71, 78, 79-80, 82-89
סוג הנכס	:	מגדל המשלב מסחר, משרדים מחסנים וחניה
זכויות	:	בעלות פרטית כמפורט בפרק "המצב המשפטי"
נשוא השומה	:	חלקים מסויימים ב"מגדל לוינשטין" המהווים שטחי חניה, מחסנים, מסחר ומשרדים בפירוט כדלקמן[2]: מסחר כ- 466 מ"ר, 14,257 מ"ר משרדים+ מחסנים[3] ו- 465 מק' חניה[4]
כתובת	:	דרך מנחם בגין 23, תל אביב (כניסה ראשית לבניין)[5].



חזית הבנין



עורף הבנין

[2] בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה בפנינו וטבלת שטחים פנויים. השטח הינו ברוטו וכולל העמסות של שטחים משותפים בבנין.
[3] המחסנים ממוקמים בקומת הקרקע ובמרתפים.
[4] בהתאם להיתר 426 מק' חניה+ 10 מק' חניה שנרכשו ב- 7.2013. בפועל, נערכה חלוקה מחודשת וכיום השטח בחלוקה ל- 483 מק' חניה. 18 מק' חניה אשר בבעלות משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ לא הובאו בחשבון באומדן השווי בחוות דעת זו . כפי שנמסר לנו מקומות אלה מיוחסות לתת חלקה 90 המהווה את קומה 33 בבנין בה ממוקמת הנהלת חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ.
[5] קיימת כניסה נוספת לבניין (עורפית) מרחוב טיומקין.

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

4. **תאור הנכס והסביבה**

4.1 כללי

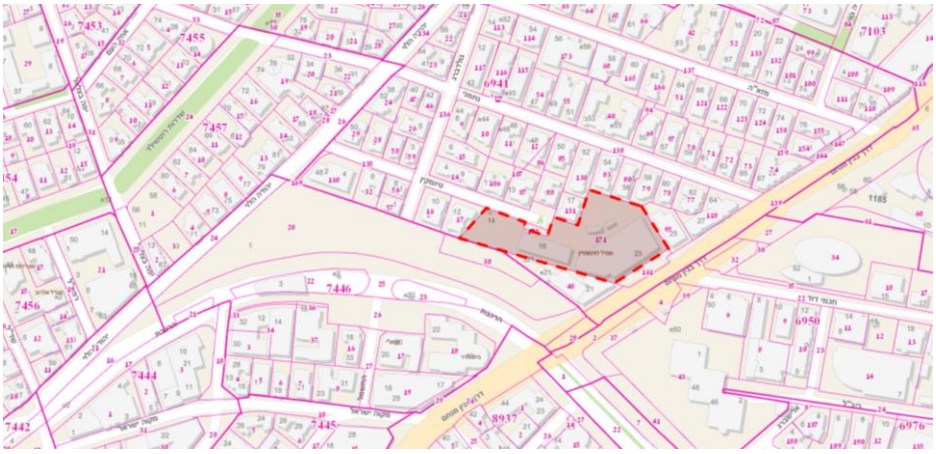
חלקה 171 בגוש 6941 בשטח רשום 6,041 מ"ר, ידועה בכתובת דרך מנחם בגין 23, תל אביב, ובתחומה קיים בנין בן 33 קומות מעל 6 קומות מרתף, שבנייתו הסתיימה בתחילת שנת 2000.
לבנין קיימת כניסה נוספת מרחובות יהודה הלוי וטיומקין.
המגדל שתוכנן ע"י משרד רפפורט אדריכלים ידוע כ "מגדל לוינשטין", מהווה מגדל משרדים מודרני, המשלב מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות.
הבניין בנוי שלד בטון מזוין. בחזית המגדל שילוב של קירות מסך עם שיש .
בבניין 11 מעליות המשרתות את הקומות בפירוט כדלקמן:

- 2 מעליות עצמאיות ממפלס הכניסה למרתפי החניה
- 4 מעליות ממפלס הכניסה לקומות 3-19
- 4 מעליות ממפלס הכניסה לקומות 20-33
- מעלית משא לכל הקומות.

הבניין במצב תחזוקתי טוב מאוד.

נשוא חוות הדעת מהווה חלקים מסוימים בשטחי המסחר, המשרדים והמרתף, כמפורט בסעיף 4.3 בחוות הדעת.

להלן תשריט החלקה על רקע סביבה



4.2 <u>הסביבה</u>

דרום מרכז העיר תל אביב, צפונית למתחם התחנה המרכזית הישנה ובסמוך למפגש הרחובות הרכבת ודרך מנחם בגין.

האזור מאופיין בבניה של מקבץ של מגדלי משרדים בצמתים בולטים כדוגמת "מגדלי אביב"[6], "בית רובינשטיין", "בית סונול", "מגדל ניצבא" ומגדל "אלקטרה סיטי" לצד בניינים ותיקים למגורים.

בסמוך מתחם "חסן ערפה", מתחם תעסוקה מסחר ומגורים הנמצא בתהליך התחדשות, תחום בין הרחובות דרך מנחם בגין, יצחק שדה, המסגר ודוד חכמי.

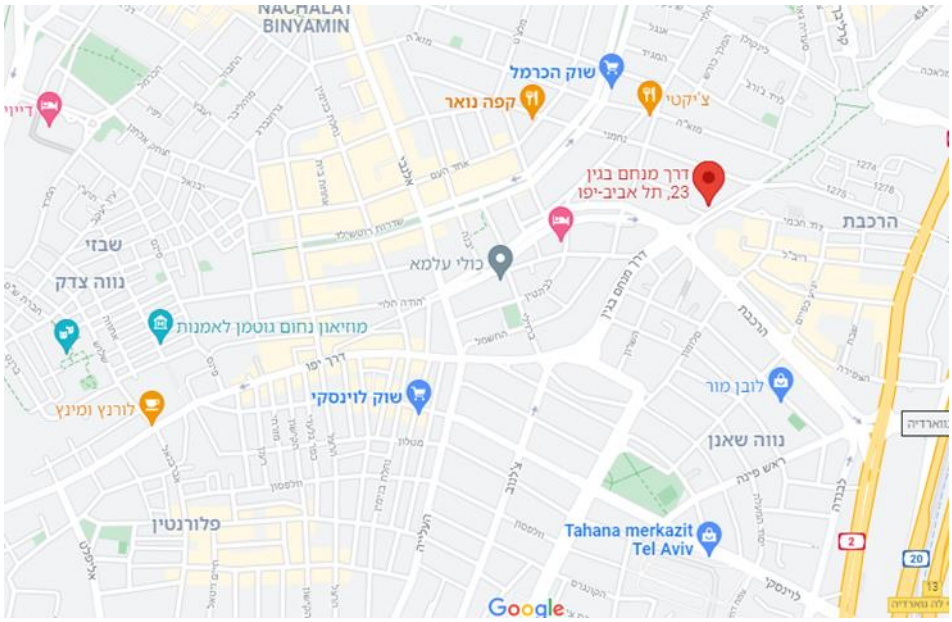
נכון ליום עריכת חוות הדעת קיימים במתחם בניינים שאוכלסו /בשלבי בניה שונים.

הקו האדום של הרכבת הקלה צפוי לעבור ולאורכו של דרך מנחם בגין, תוואי הרכבת ברחוב הינו תת קרקעי. תחנת הרכבת המתוכננת הקרובה, הינה "תחנת קרליבך"[7] .

נכון ליום עריכת חוות הדעת נפתחה מנהרת קרליבך לתנועת כלי רכב, התנועה במנהרה דו כיוונית.

האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה עקב מיקומו בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, דרך מנחם בגין ורחוב הרכבת ובסמוך לנתיבי איילון.

<u>תשריט סביבה</u>



[6] בתחום החלקה שלושה מבנים, אחד מהמגדלים בניין C הוסב ממגדל משרדים והושכר למלון .
[7] תחנת קרליבך מפגש הקו הירוק והקו האדום.

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

מתחם "חסן ערפה":

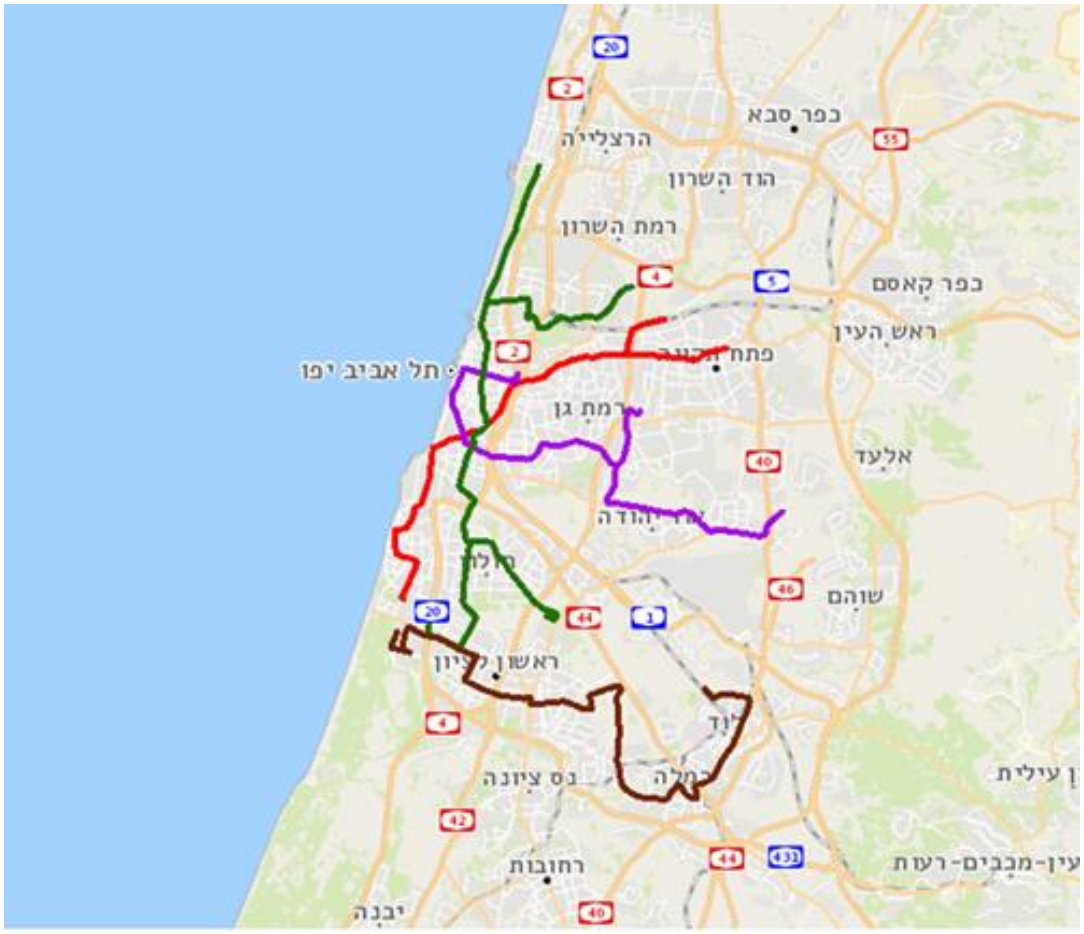
השחקנים המרכזיים במתחם חסן ערפה המתחדש



מספר	בעלים	מה בתכנון	סטטוס
1,2 Tou Towers	רובינשטיין	שני מגדלי משרדים בגובה 34 קומות, 84 אלף מ"ר	אכלוס ב־2021
3 Acro Tower	קבוצת רכישה בהובלת אקרו	מגדל משרדים בגובה 32 קומות, מתוכן 3 למסחר	אכלוס ב־2021
4 Sky	קבוצת רכישה בהובלת אורבן וגאיה פרויקטים	מגדל משרדים בגובה 31 קומות, 37 אלף מ"ר	אכלוס ב־2021
5,6	אקרו, יובלים, סיטי בוי, הפניקס	2 או 3 מגדלים. 75% משרדים והיתר מגורים, 133 אלף מ"ר	בתכנון
7 Alfa	קבוצת רכישה בהובלת אקרו, שבת משה, אלקו אספטליטי	פרויקט מגורים ומלונאות בגובה 34 קומות	בבנייה
8	יובלים, סיטי בוי, משה ישעיהו ופרטיים	מגדל שייעודו לא הוחלט סופית	בתכנון
9	אקרו	מגדל מגורים. התב"ע מאפשרת בניית 270 יח"ד	בתכנון
10	Ybox ופרטיים	מגדל משרדים, מסחר ומגורים, 25 אלף מ"ר	בתכנון
11,12,13	אקרו, הפניקס, יובלים, סיטי בוי (רן בלינקיס)	פרויקט בייעוד משרדים, מסחר מגורים ומלונאות. 80 אלף מ"ר	בתכנון

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

קווי הרכבת הקלה על רקע תשריט סביבה



4.3 נשוא השומה

כאמור, נשוא חוות הדעת שטחי מסחר, משרדים, מקומות חניה ומחסנים "במגדל לוינשטין".
השטחים המפורטים בחוות הדעת הינם שטחי ברוטו בהתאם לחוזי השכירות ויתרת השטחים הפנויים.
להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:

קומות מרתף - סה"כ מקומות חניה במרתפי החניה - 647 בהתאם להיתר.
483 מק' חניה[8] מסוימים המשתרעים בקומות החניה 6-1 ומהווים חלק משטחי החניה במגדל [9],
מחסנים, נשוא חוות הדעת כולל 465 מק חניה[10]. בקומת חניון 6- שטח המשמש כבית כנסת.
בחניון - בכניסה לחניון שערים חשמליים, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורוצנטית,
ספרינקלרים. במפלס חניון 1- מתקן לאופניים.

שטחי מסחר 466 מ"ר, בחלוקה לשתי יחידות מסחריות עצמאיות[11] .
קיימת גישה ליחידות מלובי הכניסה הראשית (דרך מנחם בגין) ומהכניסה העורפית (רחוב טיומקין).

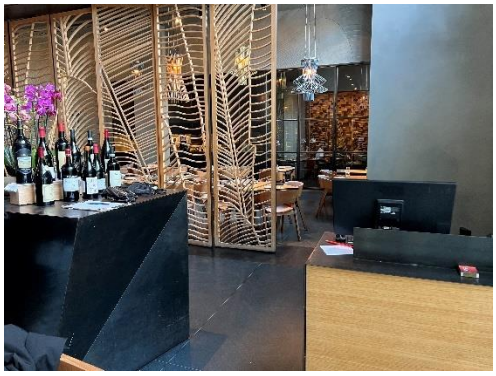
יחידה צפון מזרחית - עורפית בשטח 66 מ"ר, עם חזית צפון מערבית לשטח פרטי פתוח ובחזית
מערבית ללובי הכניסה, השטח משמש כמטבח נוסף למסעדת טאיזו.
בעורף היחידה שטח השפ"פ.





[8] יודגש כי בהיתר מסומנים 426 מק' חניה + 10 מק' חניה בשלב מאוחר יותר, סה"כ 436 מק' חניה . בפועל, נערכה בעבר חלוקה שונה ומס' מקומות החניה גדל ב- 47 מקומות.
[9] 211 מקומות חניה בבעלות פרטית של בעלי זכויות נוספים בבנין.
[10] בהיתר 418 מקומות חניה (בקיזוז 18 מקומות חניה אשר אינם מובאים בחשבון בחוות דעת זו).
[11] המושכרות לשוכר אחד (מסעדת טאיזו) כמפורט בפרק "המצב המשפטי".

4.4 יחידה צפון מערבית - בשטח של 400 מ״ר הפונה בחזית דרומית לרחוב מנחם בגין, חזית צפון מערבית לשפ״פ וחזית מזרחית ללובי הכניסה. היחידה משמשת כמסעדה. בתחום השפ״פ סוכך עונתי[12].
סטנדרט הגימור ביחידה המזרחית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש בפנים היחידה.
סטנדרט הגימור ביחידה המערבית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום.



[12] לא הוצג בפנינו היתר עדכני.



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

שטחי משרדים לשיווק במגדל בחלוקה לקומות:

קומה	3	42	מ״ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שניה בנסח טאבו)
קומה	4	1,272	מ״ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שלישית בנסח טאבו)
קומות	13	245	מ״ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שתים עשרה בנסח טאבו)
קומה	15	1,036	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה ארבע עשרה בנסח טאבו)
קומה	19	465	מ״ר	קומה חלקית (מהווה את קומה שמונה עשרה בנסח טאבו)
קומות	21	947	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים בנסח טאבו)
קומה	22	1,036	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ואחת בנסח טאבו)
קומות	23	1,036	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושתים בנסח טאבו)
קומה	25 ,26	2,072	מ״ר	2 קומות בשלמות (מהווה את קומות עשרים וארבע ועשרים וחמש)
קומה	27	1,036	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושש בנסח טאבו)
קומה	28	1,036	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושבע בנסח טאבו)
קומה	29	1,036	מ״ר	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושמונה בנסח טאבו)
קומה	30	981	מ״ר[13]	קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ותשע בנסח טאבו)
קומות	31,32	2,017	מ״ר	2 קומות בשלמות (מהווה את קומות שלושים ו- שלושים ואחת)
סה״כ		**14,257 מ״ר**		

נכון ליום 31/12/2021 כ- 88% משטחי המשרדים המהווים את נשוא השומה מושכרים .
השטחים הפנויים ממוקמים בקומות 4, 13, 23 ו- 27 ובשטח כולל של 1,729 מ״ר.

סטנדרט הבניה :

במשרדים - סטנדרט הגימור גבוה וכולל :

שטחי המשרדים בחלוקה בהתאם לצרכי השוכר, באמצעות קירות גבס, ובאמצעות ויטרינות זכוכית חלק מהשטח בקומות הינו open space. ריצוף אריחי שיש/פרקט/קרמיקה/שטיחים מקיר לקיר (משתנה). הנמכות תקרה עם תאורה שקועה, מיזוג אויר מרכזי.
בקומות השונות שטחי משרדים המיועדים לשיפוץ, חלקם הושכרו ונמצאים והחלו בשיפוצהמיועדים

ניהול הבניין מבוצע על ידי חברת ניהול , הגובה דמי ניהול חודשיים בסך 19.50 ש״ח/למ״ר משרדים ושטחי המסחר כ- 13 ש״ח/למ״ר. דמי הניהול אינם כוללים מע״מ.
דמי אחזקה בחניון 108 ש״ח[14]/למקום וארנונה 86 ש״ח/למקום לא כולל מע״מ.

[13] לא כולל מרפסות בשטח 55 מ״ר.
[14] דמי הניהול בחניון וארנונה מגולמים בדמי שכירות למקום חניה על בסיס מקום חניה פנוי.

שטחי משרדים בקומות השונות





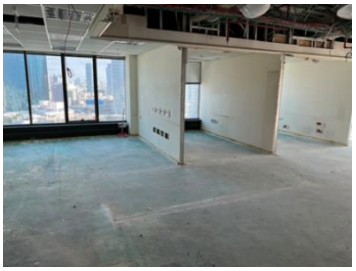




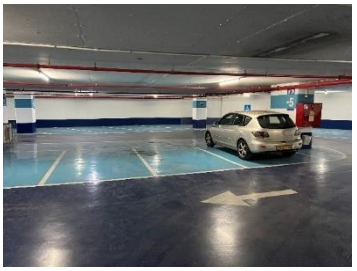


משרדים המיועדים לשיפוץ





חניון




5. <u>מצב תכנוני</u>

5.1 <u>תכניות בניין עיר</u>

חלקה 171 נכללת, בין היתר, בתכניות בנין עיר כדלקמן:

5.1.1. תכנית מפורטת מס' 2671 "מגדל לוינשטין" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814 מיום 31.10.99.

שטח התכנית - 8.3 דונם[15].

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

זכויות בניה - עיקרי עילי - 350% משטח המגרש[16] למשרדים ומגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר. בנוסף, בקומות עליונות של מגדל המגורים ניתן לבנות בהיקף של 100% משטח המגרש.

שירות עילי - 40% מהשטח העיקרי.

שירות תחתי - 500% משטח המגרש.

תותר העברת 10% מהשטח העיקרי המותר במגרש למפלסי המרתף.

גובה המגדל - 153 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ניתן לאחד את חלקה 171 עם חלקה 48 עד מועד מתן היתר בניה לחלקה 171.
במידה ואוחדו החלקות יחולו על המגרש המאוחד זכויות הבניה המפורטות לעיל.

מרתפים - עד 6 מרתפים.

הוועדה רשאית לחייב מתן גישה מחלקה 171 לחניון שיבנה לחלקה 48 אף אם לא אוחדו החלקות.

לפחות 1/4 ממקומות החניה הנדרשים על פי תקן, 125 מק', יהיו פתוחים בתשלום לציבור הרחב.

[15] כוללת חלקות נוספות מלבד חלקה 171.

[16] שטח חלקה 171 6,041 מ"ר בחלק המערבי של החלקה בנין משרדים שאינו מיועד להריסה ולא יותרו תוספות בניה לבנין זה, אחוזי הבניה שנבנו במבנה זה כלולים באחוזי הבניה המותרים במגרש.

תשריט התב"ע



מיקום מגדל לוינשטין

5.1.2. תכנית מפורטת מס' תא/2671 א', המהווה שינוי מס' 1 לתוכנית מפורטת מס' 2671, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 1.11.2001.

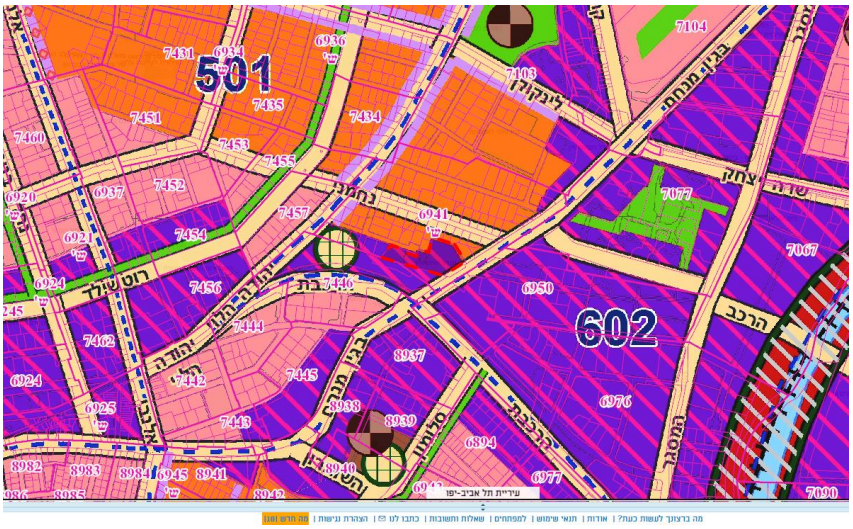
שטח התכנית : 6 דונם [17].

זכויות בניה : עיקרי עילי - 25,800 מ"ר למשרדים / מגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר.
שירות עילי - 40% מהשטח העיקי מתוכם 400 מ"ר מיועדים למכון בריאות וכושר.
שירות תחתי -500% משטח המגרש כאשר 300 מ"ר יהיו מיועדים למרחבים מוגנים אשר ירשמו לטובת עיריית תל אביב.

[17] חלה רק על חלקה 171.

5.1.3. תכנית מתאר תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
תכנית מתאר מקומית כוללנית תא/5000 חלה על כל שטח המרחב התכנוני של העיר תל אביב-יפו. תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכנית מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית- 2025.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.
החלקה נשוא השומה כלולה במתחם תכנון המסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.
הנושא והישימות התכנונית יבחנו בהמשך ולכן לא נלקח בשווי.

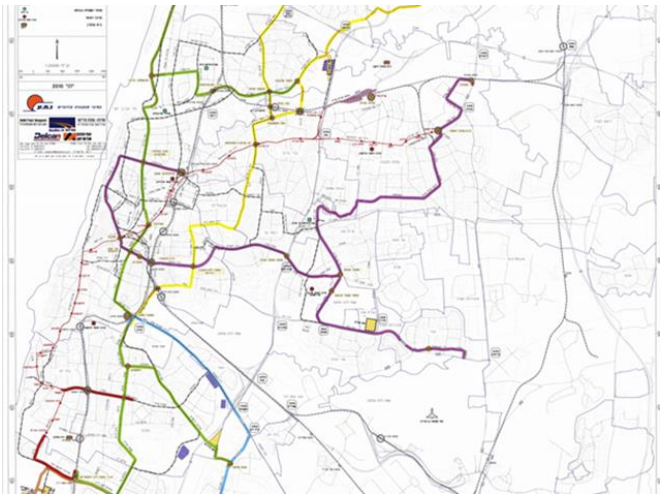
תשריט



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

5.2 <u>תכנית מתאר ארצית</u>

תמ"א 4/10/23 א' מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010.
התמ"א יוצרת שלד תחבורתי המיועדת להנחות את התכנון ופיתוח המטרופולין.
המערכת כולל 7 קווי מתע"ן וכל קו מתע"ן משרת אזור מסויים.
כל הקווים יוצרים רשת בעלת קישוריות בין קוי המתע"ן לבין עצמם ובין מערכות התחבורה האחרות.



הקו האדום הינו "עמוד השדרה " של מערכת המתע"ן, אשר יתחיל בפתח תקוה ויסתיים בבת-ים.
נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לצר הרכבת הקלה הקו האדום שיעבור בין היתר לאורך דרך מנחם בגין, תווי תת קרקעי, בסמוך לנשוא השומה.

5.3 <u>תכנית בהכנה מס' 507-0292219- לרובעים 5 ו- 6.</u>

עפ"י פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א מיום 3/8/2015, הועדה החליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק, ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לשטח התכנית.
פרסום לפי סעיפים 77 ו- 78 בהתאם לסעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38/3 לצורך הכנת תכנית לרובעים 5 ו- 6 והתאמת התכנית להוראות רובע 3 תוך פרסום תנאים מגבילים למתן היתרים.
בתאריך 27/5/2018 פורסמה קביעת תנאים ברשומות עפ"י שינויים שנקבעו בהחלטת הועדה מיום 30/4/2018.

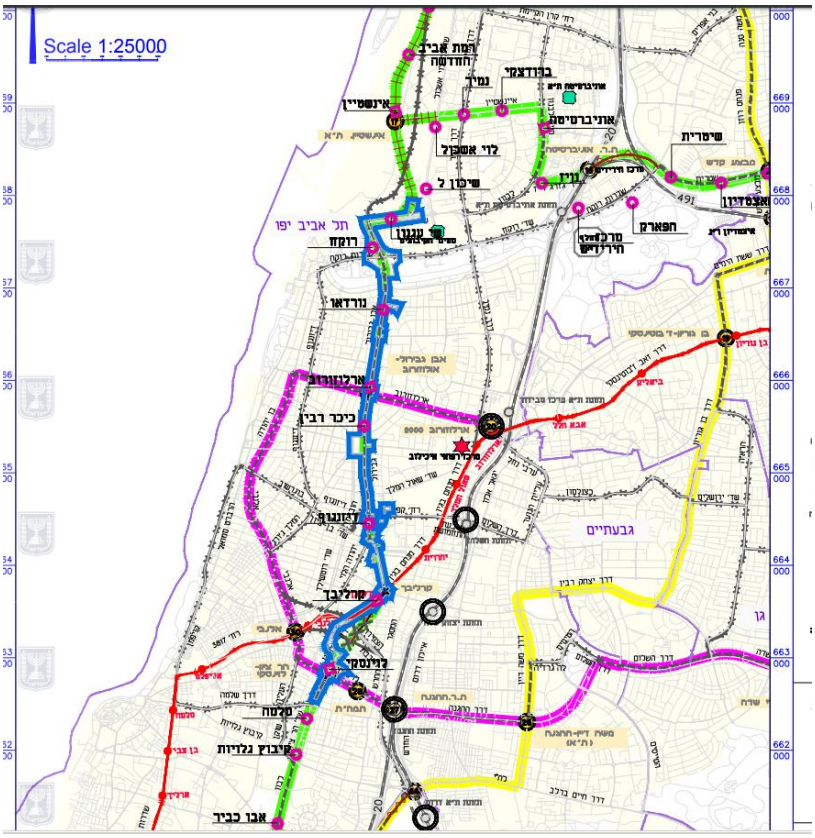
5.4 <u>תכנית תשתיות לאומיות</u>

תתל/71/ ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן[18] לקו המתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

תכנית זו מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק כמפורט בתמ"א והיא חלק מסדרת תכניות לתשתיות לאומיות שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב.

תווי הקו מתחיל בדרום רחוב הר ציון- לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבך, אבן גבירול, חציית הירקון על גשר רוקח עד רחוב ש"י עגנון בצפון.



[18] מערכת תחבורה עתירת נוסעים.



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

5.5 היתרי בניה

מגדל לוינשטין נבנה מס' שנים שבמהלכם הוצאו לבנין היתרים שונים המהווים שינויים להיתרים קודמים, להלן היתרי הבניה שהוצגו בפנינו:

5.5.1. היתר בניה מס' 950716 - 4 מיום 8.8.95.

5.5.2. היתר בניה מס' 970095 - 4 מיום 31.1.97.

5.5.3. היתר בניה מס' 980030 - 4 מיום 4.1.98.

5.5.4. היתר בניה מס' 981046 - 4 מיום 4.11.98.

5.5.5. היתר בניה מס' 990378 - 4 מיום 3.5.99.

5.5.6. היתר בניה מס' 991109 - 4 מיום 6.12.99.

5.5.7. היתר בניה מס' 220800 - 4 מיום 8.10.2002, התיר שינויים ותוספת בניה במגדל כמפורט: במפלס הכניסה תוספת שטח למשרדים ומדרגות גישה ממפלס 0.00 למפלס 1.92+ במקום שטח טכני, בקומה ב' במפלס 10.50+ הפיכת הקומה מקומה טכנית למשרדים ומועדון כושר, במפלס 66.50+ הקצאת שטח למיכלי מים, במפלס 70.00+ הפיכת קומה טכנית למשרדים סידור חדרי השירותים ומיזוג אוויר ובניית קומות 32-28 למשרדים בתוך המעטפת הקיימת.

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 טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

יצוין כי קיים פער בין מספור הקומות בפועל לבין מספור הקומות בהיתר.
קומה 1 בהיתר מהווה את קומה 3 בפועל.

קומה	מפלס	שטח עיקרי				שטחי שירות	עיקרי + שירות	שטח לא מקורה
		מסחר	חדר כושר	משרדים	סה"כ			
מרתף 6	-17.675					3,772.94	3,772.94	
מרתף 5	-15.050					3,693.11	3,693.11	
מרתף 4	-12.425					3,693.11	3,693.11	
מרתף 3	-9.800					3,693.11	3,693.11	
מרתף 3	-7.175					3,822.58	3,822.58	
מרתף 1	-4.550					4,399.34	4,399.34	
קרקע	0.00	700		349.58	1,049.58	1,002.06	2,051.64	
יציע						163.30	163.30	
1	7.00			463.53	463.53	1,332.15	1,795.68	
2	10.50		400	1,013.53	1,413.53	285.86	1,699.39	97.56
3	14.00			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
4	17.50			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
5	21.00			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
6	24.50			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
7	28.00			714.28	714.28	229.69	943.97	
8	31.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
9	35.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
10	38.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
11	42.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
12	45.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
13	49.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
14	52.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
15	56.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
16	59.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
17	63.00			638.16	638.16	208.14	846.30	
18	66.50			687.05	687.05	204.42	891.47	
19	70.00			642.13	642.13	274.04	916.17	
20	73.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
21	77.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
22	80.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
23	84.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
24	87.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
25	91.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
26	94.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
27	98.00			691.83	691.83	178.04	869.87	46.62
28	101.20			691.83	691.83	178.04	869.87	
29	105.00			691.83	691.83	178.04	869.87	46.62
30	108.50			691.83	691.83	178.04	869.87	
31	112.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
מפולשת						138.12	138.12	
מכונות	119.00					67.90	67.90	
סה"כ		**700**	**400**	**24322.94**	**25422.94**	**31592.13**	**57015.07**	**190.8**


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

5.6 <u>תעודות גמר</u>

הוצגו בפנינו תעודות גמר לבנוי בתחום חלקה 171 בגוש 6941 בפירוט כדלקמן:

5.6.1. תעודת גמר מס' 210131 מיום 6.6.01 ל - 6 קומות מרתפים שנבנו בהתאם להיתרים מס': 940111, 950716 ו - 970095.

5.6.2. תעודות גמר מס' 210192 מיום 19.8.01 לשלב א', מגדל בן 18 קומות שנבנה בהתאם להיתרים מס': 950716, 970095, 980029, 980030.

5.6.3. תעודות גמר מס' 220059 מיום 5.3.02 לקומות 17-27 שנבנו בהתאם להיתרים מס': 981046, 990378, 991109, 210495.

5.7 <u>הערות</u>:

מובהר כי הנכס בנוי בהתאם לתכניות ההיתר.

כמו כן יצוין כי במרתפי החניה אין התאמה בין מקומות החניה המסומנים בהיתר לבין מקומות החניה בפועל.

יצויין כי אין היתר לתוספת מקומות החניה (47 מק' חניה נוספים).

הוצג בפנינו היתר מס' 513002895516 להצבת פרגוד חורף על שטח המדרכה למסעדת " תגלית אסייתית חדשה" בשטח של כ- 94 מ"ר, מיום 3.10.2018 ועד 30.4.2019 [19].

בחזית הבניין (לדרך מנחם בגין) מקומות חניה לאופנועים.

[19] תוקפו של ההיתר פג. לא הוצג בפנינו היתר עדכני.

6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

בהתאם למידע מרוכז[20] מיום 22.12.2021[21] מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו: גוש - 6941 חלקה - 171

תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברכוש משותף
1	2,742.80	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	91/5771
2	112.90	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	4/5771
3	46.76	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
4	22.30	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
5	69.45	מרתף 6		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
7	14.68	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
8	5.60	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
9	48.95	מרתף 5		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
10	22.30	מרתף 5	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
11	21.55	מרתף 5	חניה בשטח 11.82	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
12	22.30	מרתף 4	חניה בשטח 12.00	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
13	33.95	מרתף 4	חניה בשטח 11.50	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
14	50.76	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
15	31.30	מרתף 3		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
16	22.30	מרתף 3	חניה בשטח 13.25	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
18	87.10	מרתף 2	מחסנים בשטח 13.00 קרקע בשטח 3,813.74 חניה בשטח 25.26	מגדל לוינשטין בע"מ	132/5771
19	39.45	מרתף 2	חניה בשטח 11.76	מגדל לוינשטין בע"מ	2/5771
20	28.30	מרתף 2	חניה בשטח 12.50	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
21	21.55	מרתף 2	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
22	**2,170.00**	**מרתף 1**	**מחסן בשטח 175.10** **קרקע בשטח 139.40**	**מגדל לוינשטין בע"מ**	**81/5771**
23	2.25	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
24	21.55	מרתף 1	חניה בשטח 11.75	מגדל לוינשטין בע"מ	1/5771
25	75.70	מרתף 1		מגדל לוינשטין בע"מ	3/5771
26	356.50	קרקע	קרקע בשטח 194.70	מגדל לוינשטין בע"מ	55/5771
27	58.28	קרקע	קרקע בשטח 64.75	לוינשטין נכסים בע"מ	12/5771
29	133.60	קרקע		לוינשטין נכסים בע"מ	13/5771
30	**7.90**	**1**		**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**	**1/5771**
32	**56.00**	**1**	**מחסנים בשטח 164.41** **גג בשטח 1,057.65**	**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**	**146/5771**

תתי חלקות	שטח רשום	קומה	הצמדות במ"ר	בעלויות	חלק ברכוש משותף
34	46.85	2		לוינשטין נכסים בע"מ	5/5771
37	67.50	2		לוינשטין נכסים בע"מ	6/5771
39	1,057.00	3		לוינשטין נכסים בע"מ	105/5771
57	174.25	12	מחסן 24.38 מעבר 59.30 שרותים 16.40 ח. מיזוג 15.15	לוינשטין נכסים בע"מ	45/5771
64	862.90	14	חניה 49.75 קרקע 74.00	לוינשטין נכסים בע"מ	90/5771
71	333.90	18	מחסן 24.38 מעבר 45.30 שרותים 16.40 ח. מיזוג 15.15	לוינשטין נכסים בע"מ	78/5771
78	821.50	20		לוינשטין נכסים בע"מ	82/5771
79	**892.65**	**21**		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
80	**892.65**	**22**	**מחסן 65.30** **חניה 49.50** **קרקע 443.05**	לוינשטין נכסים בע"מ	108/5771
82	892.65	24		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
83	892.65	25		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
84	892.65	26		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
85	892.65	27		לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
86	843.85	28	שתי מרפסות 44.56 מ"ר	לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
87	843.85	29		לוינשטין נכסים בע"מ	84/5771
88	843.85	30	שתי מרפסות 44.56 מ"ר	לוינשטין נכסים בע"מ	89/5771
89	843.85	31		לוינשטין נכסים בע"מ	84/5771
90	**892.65**	**32**		**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**	**89/5771**
91	**756.90**	**33**		**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**	**76/5771**

[20] הופק באמצעות האינטרנט.

[21] יצוין כי קיימת הערה בנסח הטאבו כי הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את מצב טרם רישום ההסדר ויתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

יצוין כי על כל תתי החלקות המפורטות לעיל למעט תת חלקה 64 קיימת הערה לטובת בנק לאומי לישראל.
תתי חלקות 79,80 נקנו ב- 2009 על-ידי אקווריוס חברת בת של קבוצת לוינשטין וצורפו למלאי החברה.
נכון להיום מחזיקה לוינשטין נכסים בע"מ המהווה חברת בת של משולם לוינשטין את הזכויות בתתי החלקות.
תתי חלקות 90 ו-91 מהווים את הקומה העליונה של הבניין (קומה 33), אשר נמצאת בשימוש החברה ומעל קומה טכנית הנמצאות בבעלות משולם לוינשטין, קומה זו והקומה הטכנית אינם נכללים בחוות הדעת.
תתי חלקות 30, 32 מהווים שטחי מחסנים והצמדת גג ואינם נכללים בחוות הדעת.
חלק משטח המחסנים נמכר לארגון המורים (חלק מתת חלקה 22) ואינו נכלל בחוות הדעת, כשיתרת שטח תת החלקה נרכש על-ידי חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות, מחברת מגדל לוינשטין בע"מ[22] באמצע שנת 2010.
לבניין תקנון מוסכם.
ההצמדות בתת חלקה 57 ו- 64 הינן משותפות . (בתת חלקה 57 משותף עם תתי חלקות 55-59 ובתת חלקה 71 משותף לתת חלקות 72-70).

5.8 <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 3.3.2009 בין גמול נדלן למגורים בע"מ (להלן "המוכרת") לבין אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ[23] (להלן "הקונה") להלן עיקרי החוזה:

הממכר : 2 קומות משרדים בשלמות (קומה 22, ו- 23 הידועות כתתי חלקות 79,80 + הצמדה של מקומות חניה ומחסן.

התמורה : 25,500,000 ש"ח+ מע"מ יצוין כי שתי הקומות מושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

בהתאם להסכם מכר מיום 30.12.2009 בתוספת להסכם מכר מיום 30.12.2009 שנחתם 15.2.2010 מעבירה אקווריורס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ , בין היתר, את זכויותיה בקומות 22 ו- 23 + לחברת משולם לוינשטין מבנים בע"מ [24] תמורת 31,529,545 ש"ח + מע"מ.

5.9 <u>הסכם מכר</u>[25]

הוצג בפנינו הסכם מיום 5.5.2010 בין מגדל לוינשטין בע"מ (להלן "המוכרת"[26]) לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "הרוכשת") לרכישת שטחי חניה ומחסן בשטח מרתף חניה

[22] חברת הבת של מזמינת חוות הדעת.
[23] חברת בת של משולם לוינשטין.
[24] ידועה כיום כחברת לוינשטין נכסים בע"מ (לשעבר משולם לוינשטין מבנים).
[25] תת חלקה 22 <u>אינה</u> מהווה כיום חלק מנשוא חוות הדעת.
[26] המוכרת הינה חברה נכדה של הרוכשת.


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

ראשון הידועים כתת חלקה 22[27]/171 בגוש 6941 , אשר יוצמדו לתת חלקה 90 שבבעלות הרוכשת[28].
התמורה[29]: 2,070,000 ש"ח + מע"מ עבור מקומות חניה.
500,000 ש"ח + מע"מ עבור המחסן.

5.10 הסכם מכר

הוצג בפנינו חוזה מיום 17.7.2013 בין א.נ.ז. נכסים והשקעות, ג.ת.ה. נכסים והשקעות ח.ד.ז. נכסים והשקעות ואיול נכסים והשקעות (להלן "המוכרים") לבין לוינשטין נכסים בע"מ (להלן "הרוכשת"):
הממכר : קומת משרדים בשלמות (קומה 15) ידועה כתת חלקה 64 בגוש 6941 בחלקה 71 ו- 10 מק' חניה המסומנים באותיות קס"ו, קס"ז, קס"ח, קס"ט.
התמורה : 14,800,000 ש"ח + מע"מ.

5.11 הסכם מכר

הוצג בפנינו הסכם מיום 21.10.2013 בין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "המוכרת") לבין ארגון המורים בבתי הספר העל יסודיים ומכללות אגודה עותמנית (להלן "הרוכשת" [30]) למכירת שטחים במרתף 1- הצמודים לתת חלקה 32 הידועים כהצמדה מד, חלק מהצמדה מז, ו- נ בשטח כולל של 128.8 מ"ר תמורת 1,104,000 ש"ח + מע"מ.
תת חלקה 32 והצמדותיה אינם מהווים חלק מנשוא השומה.

5.12 ניהול החניון (לא כולל מע"מ)

ניהול החניון נעשה על ידי "מגדל לוינשטין בע"מ", שהינה חברת בת של לוינשטין נכסים.
בהתאם לריכוז נתוני הוצאות והכנסות לחניון שהוצג בפנינו לשנת 2021 עולים הנתונים הבאים:

סה"כ ההכנסות מהפעלת החניות	5,951,853 ש"ח
סה"כ הוצאות	1,836,890 ש"ח
סה"כ רווח לשנת 2021	**4,114,963 ש"ח** [31]

בשנת 2018 הרווחים בחניון - 4,307,153 ש"ח
בשנת 2019 הרווחים בחניון - 5,248,924 ש"ח
בשנת 2020 הרווחים בחניון - 4,268,596 ש"ח

[27] 18 מק' חניה ו- 175 מ"ר מחסנים.
[28] במידה ולא יתאפשר להעביר הבעלות בדרך זו קיימות אופציות נוספות כמפורט בחוזה.
[29] משקף 115,000 ש"ח למקום חניה.
[30] יצוין כי לרוכשת שטחים בבעלות בבנין מגדל לוינשטין.
[31] ההכנסות מהחניון מיוחסות ל- 458 מק' חניה, רווח למקום חניה ממוצע כ- 750 ש"ח

5.13 <u>חניון – מחירון מעודכן ל- 1.2.2022</u>

דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים למקום פנוי 900 /למקום בממוצע [32] + מע"מ.
מנוי למקום שמור נע בין 1,500 ש"ח - 1,200 ש"ח/למקום[33] + מע"מ.
דמי אחזקה עבור מקום חניה, לא כולל ארנונה - 109.50 ש"ח/למקום + מע"מ.
דמי מנוי לאופנוע 170 ש"ח + מע"מ.
דמי חניה למזדמנים בשעות הבוקר לשעה ראשונה 24- ש"ח כולל מע"מ וכל רבע שעה או חלק ממנה 6 ש"ח כולל מע"מ.
לאחר השעה 15:00 שעה ראשונה 15 ש"ח כולל מע"מ וכל רבע שעה או חלק ממנה 3.75 ש"ח כולל מע"מ.
יום חניה 72 ש"ח.

[32] תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במספר המקומות המושכרים על-ידי אותו שוכר.
[33] תלוי במפלס החניון.


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

5.14 <u>חוזי שכירות</u> - שכירות חופשית, לא מוגנת.

דמי שכירות שהתקבלו בגין שטחי מסחר משרדים ומחסנים ב- 12/2021 כפי שהוצגה על ידי החברה הינם 1,468,290 ש"ח.
מנתוני השכירות עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחודש הינם בפירוט כדלקמן:
שטחי מסחר דמי שכירות ממוצעים של כ- 116 ש"ח/למ"ר.
שטחי משרדים ממוצע בקומות עליונות 123 ש"ח/למ"ר[34] .

<u>הערות לחוזי השכירות ודמי השכירות</u>:

- נכון למועד הקובע (31.12.2021) - מאוכלסים כ- 88% משטחי המשרדים ו- 100% משטחי המסחר בבעלות החברה .
- נכון למועד הקובע 31.12.2021 שוכר מוסד פיננסי כ- 30% משטחי המשרדים - 4,239 מ"ר (חלקים בקומה 22, וקומות בשלמות 25, 30, 31, 32) .
לשוכר אפשרות להודיע על סיום מוקדם של תקופת השכירות.
בשנה האחרונה צימצם המוסד הפיננסי את השטחים אותם שוכר בבנין (245 מ"ר).
דמי השכירות המתקבלים בפועל משוכר זה הינם כ- 119 ש"ח/ למ"ר.
נמסר לנו על ידי החברה כי השוכר ביקש הארכה לתקופה נוספת של שנתיים.

- לחברת הניהול , חוזה השכירות מתחדש אוטומטית כל שנה. בנוסף, שוכר 3 מחסנים במרתף (אחד מהמחסנים שמהווה בית כנסת לכלל דיירי הבניין הינו ללא תשלום).

- בשנה האחרונה נחתמו 4 חוזים חדשים בקומות הגבוהות בשטח כולל של 4,368 מ"ר.
בתאריך 20.12.2021 נחתם חוזה שכירות להשכרת שטח קומה 28 במלואה, 1,036 מ"ר.
לתקופה של 5 שנים, החל מיום 1.1.2022, בדמי שכירות הגבוהים מדמי השכירות הממוצעים (120 ש"ח/למ"ר).
לשוכרת אופציה של 5 שנים נוספות (שנה X 5) בתקופת האופציה יעלו דמי השכירות ב- 2% כל שנה.
השוכרת פטורה מתשלום דמי שכירות בגין חודש השכירות הראשון.
השוכרת תבצע עבודת התאמה במושכר, המשכירה תשתתף בעלויות השיפוץ.
במידה ותבטל השוכרת את השכירות, נקבע פיצוי מוסכם עבור כל שנת שכירות שלא מומשה.
במקרה בו לא תמומש האופציה נקבעו תשלומים בגין החזר חלק מעלויות השיפוץ שהחברה שילמה.

[34] דמי שכירות <u>הממוצעים</u> לכלל שטחי המשרדים 120 ש"ח/לחודש.


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

- שוכר קיים שכר מחסן נוסף בשטח של 53 מ״ר תמורת דמי שכירות גבוהים מדמי השכירות הראויים למחסן.

יובהר כי חלק משטח המחסן ממוקם על שטח חניה. דמי השכירות צפויים להתקבל החל מ- 1/2022. באומדן השווי הובא בחשבון חלק יחסי מדמי השכירות הצפויים להתקבל (על שטח של 40 מ״ר, לא כולל את ההכנסה שצפויה להתקבל מהשטח הממוקם על מקום החניה שהוסב לשימוש מחסן).

נכון ליום עריכת חוות הדעת שטח פנוי 1,729 מ״ר משרדים בקומות השונות .

הוצגו בפנינו 2 טיוטות להשכרת שטחים מתוך השטח הפנוי בפירוט כדלקמן:

- שטח של 518 מ״ר בקומה 23, לתקופה של שנתיים תמורת 185 ש״ח/למ״ר.
- שטח של 596 מ״ר בקומה 27, לתקופה של 5 שנים תמורת 158 ש״ח/למ״ר + אופציה.

יצויין כי המשכירה תשתתף בעלויות התאמה למשרדים (הובא בחשבון באומדן השווי).

5.15 <u>חובות</u>

נכון ליום 31.12.2021 נוצרו חובות של שני שוכרים בפירוט כדלקמן:

- שוכר שצפוי לצאת ב- 6/2022 חוב ע״ס 85,000 ש״ח.
- שוכר נוסף שצפוי לצאת ב- 8/2022 חוב ע״ס 602,000 ש״ח כולל מע״מ .

בהתאם להסכם גישור, השוכר שלם לחברה נכון ליום עריכת חוות הדעת 400,000 ש״ח + מע״מ ובסה״כ 468,000 ש״ח.

לשוכר בנוסף חוב לחברת הניהול ע״ס 10,000 ש״ח.

6. **היסטוריה של הנכס**

6.1 הסכם רכישה

הבניין נבנה על ידי חברת משולם לוינשטין וחלקים בבנין נמכרו לרוכשים שונים בעת הבניה ולאחריה. החל משנת 2009 רכשה משולם לוינשטין שטחים בבנין כמפורט בפרק "המצב המשפטי"[35].

6.2 חוות דעת קודמות

ב- 3 השנים האחרונות נערכו לנכס הנדון חוות דעת בפירוט כדלקמן:

6.2.1. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2018 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 341,190,000 ש"ח.

6.2.2. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2019 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 383,735,000 ש"ח.

6.2.3. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2020 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 364,500,000 ש"ח.

[35] ראה סעיפים 6.2-6.4 בחוות הדעת פרק המצב המשפטי.

7. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

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

7.1 נשוא השומה מהווה כאמור שטחי משרדים, מחסנים, מסחר ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין" בדרך מנחם בגין 23, תל אביב, כמפורט בסעיף 4.3 בפרק נשוא השומה.

7.2 מיקום הנכס - במרכז עסקים ראשי בדרום העיר תל אביב, אזור מתפתח בשנים האחרונות.
מגדל לוינשטין ממוקם בסמוך לתחנות הרכבת הקלה המתוכננת "קו האדום" ו- "קו הירוק".
נכון ליום עריכת חוות הדעת נפתחה מנהרת קרליבך לתנועה.

7.3 הזכויות בנכס - בעלות פרטית כמפורט ב"פרק המשפטי".
שטחי המשרדים והמסחר מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים.
שטחי החניה מנוהלים ע"י חברת "מגדל לוינשטין בע"מ" שהינה חברת בת של לוינשטין נכסים.

7.4 הבנין נבנה בהתאם להיתרי בניה כמפורט בפרק "המצב התיכנוני".

7.5 באומדן השווי לא הבאנו בחשבון 47 מק' חניה אשר פעילים אולם לא נמצאו מסומנים בהיתר.

7.6 סטנדרט הבניה ורמת הגמר בבנין בשטחי המסחר והמשרדים.

7.7 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:
גישת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
גישת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן, דהיינו בהיוון תקבולים העתידיים.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
גישת 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).

7.8 השטחים המושכרים מהווים נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות מתקבלים/ ראויים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

7.9 <u>שיעור היוון</u>

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, עולה כי שיעורי התשואה בממוצעים כדלקמן:

מחצית ראשונה 2021,	
סוג הנכס	**שיעור תשואה**
משרדים	6.8%
מסחרי	6.9%
תעשיה ולוגיסטיקה	6.9%

7.10 <u>סקרים</u>

להלן סקרים שנערכו על ידי חברת נת"מ לחציון הראשון של 2021

<u>משרדים class a[36]</u>

אזור	שיעור איכלוס ב- %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	דמי ניהול למ"ר בש"ח	חניה למקום בש"ח
רמת החייל	91.33	71.50	19.80	690.00
ציר מנחם בגין	**98.58**	**120.29**	**21.35**	**1,150.00**
סיטי	97.91	126.60	22.20	1,310.00
מרכז תל אביב	99.06	114.00	22.00	1,300.00
יגאל אלון	99.27	121.94	18.11	691.11
בית המשפט	93.61	105.83	21.00	1,350.00
בורסה	97.05	92.92	18.22	922.73

<u>משרדים class b[37]</u>

אזור	שיעור איכלוס ב- %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	דמי ניהול למ"ר בש"ח	חניה למקום בש"ח
רמת החייל	86.52	62.50	20.00	612.50
ציר מנחם בגין	**92.52**	**67.44**	**20.33**	**737.50**
סיטי	94.36	74.33	22.00	983.33
מרכז תל אביב	89.70	82.33	22.33	950.00
יגאל אלון	90.73	68.67	18.67	625.00
בית המשפט	90.05	92.50	21.00	1,350.00
בורסה	89.67	71.38	19.80	781.25

[36] שטח מבונה מעל קומת קרקע 10,000 מ"ר, מערכות מלאות של מיזוג אויר מרכזי ומספר מעליות, רמת גמר פנימי ובשטחים הציבורים - גבוהה, נשוא חוות הדעת שייך ל - class a.

[37] מבנים בשטח של 5,000 מ"ר מעל קומת קרקע, רמת גמר פנימית ובשטחים הציבוריים טובה/סבירה.

בהתאם לסקר שנערך על ידי חברת CBRE לרבעון שלישי של 2021 עולה כדלקמן:

עיר	דמ"ש משרדים למ"ר/בש"ח	תפוסת משרדים ב- %	דמ"ש מסחר למ"ר/בש"ח	תפוסת מסחר ב- %
תל אביב	**108**	**95**	**164**	**90**
רמת גן	82	92	122	87
הרצליה	83	93	132	88
רעננה	54	86	90	90
פתח תקוה	53	84	95	88
נתניה	45	85	86	90
רחובות	52	87	85	89
לוד	44	85	68	85
חיפה	65	88	90	89
ירושלים	66	87	94	89

7.11 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

7.12 <u>נתוני השוואה:</u>

מקור עסקאות ההשוואה המוצגות להלן מאתר רשום המיסים. העסקאות אינן כוללות מע"מ.

7.12.1. **<u>להלן עסקאות מכר ממגדל לוינשטין</u>**

ב"מגדל לוינשטין" בגוש 6941 חלקה 171 בדרך מנחם בגין 23 ת"א .

תאריך	קומה בפועל	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו מ"ר	חניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ברוטו	הערות
5.8.2021	19	176	250	2	4,000,000	22,727	16,000	מגלם מק' חניה
29.6.2021	20	179	252	2	5,750,000	32,123	22,817	מגלם מק' חניה ומחסן
16.2.2020	5	84			1,638,000	19,500		מגלם מחסן

7.12.2. **<u>מגדל "משה אביב"</u>** בן 68 קומות, ברחוב ז'בוטיסקי 7 מתחם הבורסה ברמת גן

תאריך	שטח במ"ר נטו	שטח במ"ר ארנונה	קומה	מחיר בש"ח	מק' חניה	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	הערות
30.8.2021	179	179	43	2,330,770		13,021	13,021	
9.8.2021	123	123	44	3,435,000	6	27,927	27,927	מגלם מק' חניה
13.4.2021	45	78	21	1,188,508		26,411	15,237	
13.2.2020	135	226	40	3,390,000	3	25,111	15,000	מגלם מק' חניה
16.1.2020	69	69	27	924,998		13,406	13,406	מגלם מק' חניה
2.6.2019	1,440	1,440	20	22,450,000	17	15,590	15,590	מגלם מק' חניה

7.12.3. גוש 6977 חלקה 256 עסקאות מכר- "**מגדל אלקטרה**" רחוב הרכבת 58 תל אביב.

תאריך	שטח נטו במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	מחיר בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר נטו	מחיר בש"ח למ"ר ברוטו	מקומות חניה	הערות
7.11.2021	45	76	3	1,200,000	26,667	15,789		
8.2.2021	287	431	15	5,450,000	18,990	12,645	7	מגלם מק' חניה
17.11.2020	167	167	6	3,500,000	20,958	20,958	3	מגלם מק' חניה
9.8.2020	54	83	1	882,000	16,333	10,627		
10.6.2020	45	75	1	835,000	18,556	11,133	2	מגלם מק' חניה
9.2.2020	271	420	13	6,200,000	22,878	14,762		
9.2.2020	271	420	5	6,700,000	24,723	15,952		
3.10.2019	172	172	6	2,829,000	16,448	16,448		
2.7.2019	127	127	5	3,320,000	26,142	26,142		
16.1.2019	30	49	2	780,000	26,000	15,918		

7.12.4. מתחם "חסן ערפה"

גוש	חלקה	תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	מק' חניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח מגלם מק' חניה
7077	50	14.9.2021	המסגר	10	146		4,805,200	32,912
7077	47	26.8.2021	יצחק שדה 8	5	180	1	3,066,122	17,034
7077	50	7.7.2021	המסגר 31	14	147		2,420,000	16,463
7077	47	17.6.2021	המסגר 8	5	168	1	2,500,000	14,881
7077	50	14.6.2021	המסגר 31	18	279		4,603,500	16,500
7077	50	31.5.2021	המסגר 31	4	189		2,532,600	13,400
7077	47	30.5.2021	יצחק שדה 8	9	265	3	4,840,000	18,264
7077	50	19.5.2021	המסגר 31	17	1,208		19,267,600	15,950
7077	47	17.4.2021	יצחק שדה 8	5	265	2	3,875,000	14,623
7077	47	17.3.2021	יצחק שדה 8	7	124	1	1,900,000	15,323
7077	50	15.3.2021	המסגר	19	161		2,251,263	13,983
7077	47	27.12.2020	יצחק שדה 8	24	2,287	22	42,046,086	18,385
7077	47	27.12.2020	יצחק שדה 8	26	1,083	11	20,019,727	18,485
7077	47	7.12.2020	יצחק שדה 8	5	138	1	2,094,375	15,177

יצויין כי במתחם "חסן ערפה" מחיר למ"ר משרדים בקומות במרבית עסקאות המכר המוצגות לעיל הינו ברמת גמר מעטפת[38].

[38] העיסקה מ- 14.9.2021 הינה עיסקה חריגה.

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

7.12.5. עסקאות מכר ממגדלי משרדים נוספים

תאריך	גוש חלקה	כתובת	קומה	שטח במ"ר רשום	שטח ארנונה במ"ר	מק' חניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר רשום בש"ח	מחיר למ"ר ברוטו בש"ח	שם הפרוייקט
31.8.2021	6111/872	ציטלין 1	5	59	67		1,400,000	23,729	20,896	
18.4.2021	7101/19	הארבעה 30	2	11	20		600,000	54,545	30,000	מגדלי הארבעה
18.3.2021	6110/418	דרך בגין 156	22	73		1	1,439,622	19,721		מגדל רסיטל/ H TOWER
7.3.2021	6110/418	דרך בגין 156	12	112			1,713,600	15,300		מגדל רסיטל/ H TOWER
4.3.2021	6110/418	דרך בגין 156	6	164	164		2,790,830	17,017	17,017	מגדל רסיטל/ H TOWER
27.1.2021	6110/421	דרך מנחם בגין 144	41	65	125		3,000,000	46,154	24,000	מגדל מידטאון
26.1.2021	7101/19	הארבעה 30	2	213	213		4,229,676	19,858	19,858	מגדלי הארבעה
24.1.2021	6110/421	דרך מנחם בגין 144	23	251	251	5	5,860,000	23,347	23,347	מגדל מידטאון
24.1.2021	6110/418	דרך בגין 156	12	122			2,200,000	18,033		מגדל רסיטל/ H TOWER
21.1.2021	6110/418	דרך בגין 156	24	96		1	1,840,000	19,167		מגדל רסיטל/ H TOWER
17.1.2021	7101/19	הארבעה 28	21	305	387	1	9,530,000	31,246	24,625	מגדלי הארבעה
13.1.2021	6110/361	דרך מנחם בגין 150	5	238	238	4	4,614,807	19,390	19,390	
10.1.2021	6110/418	דרך בגין 156	13	45	45		721,000	16,022	16,022	מגדל רסיטל/ H TOWER
23.12.2020	6110/421	דרך מנחם בגין 144	44	60	60		1,408,261	23,471	23,471	מגדל מידטאון
20.12.2020	6110/421	דרך מנחם בגין 144	39	115	157		3,500,000	30,435	22,293	מגדל מידטאון
11.11.2020	6110/418	דרך בגין 156	19		241		3,710,000		15,394	מגדל רסיטל/ H TOWER
1.11.2020	6110/418	דרך בגין 156	4	67	67	1	1,188,460	17,738	17,738	מגדל רסיטל/ H TOWER
28.10.2020	6111/860	ויצמן 14	14	30	38		1,400,000	46,667	36,842	מגדל ויצמן
21.10.2021	6110/404	דרך מנחם בגין 158	3	75	80		1,264,000	16,853	15,800	
13.10.2020	7101/19	הארבעה 30	20	187	187		4,000,000	21,390	21,390	מגדלי הארבעה
17.9.2020	6110/418	דרך בגין 156	27	96			1,520,000	15,833		מגדל רסיטל/ H TOWER
15.9.2020	6110/418	דרך בגין 156	17	43	43		602,000	14,000	14,000	מגדל רסיטל/ H TOWER
17.6.2020	7101/19	הארבעה	9	372	372	2	9,250,000	24,866	24,866	מגדלי הארבעה
3.6.2020	6110/421	דרך מנחם בגין 144	34	71	120	3	3,495,000	49,225	29,125	מגדל מידטאון
20.4.2020	6110/418	דרך בגין 156	15	113	113	1	2,096,464	18,553	18,553	מגדל רסיטל/ H TOWER
29.3.2020	6110/361	דרך מנחם בגין 150	11	43	62	4	1,480,000	34,419	23,871	
3.3.2020	6110/361	דרך בגין 150	17	371	371	4	7,883,800	21,250	21,250	
27.2.2020	6110/418	דרך בגין 156	15	268	210	1	4,940,000	18,433	23,524	מגדל רסיטל/ H TOWER
6.2.2020	6111/633	דניאל פריש 3	23	578	714		12,500,000	21,626	17,507	מגדל משרדים
5.2.2020	7101/19	הארבעה	32		1325	7	32,800,000		24,755	מגדלי הארבעה
4.2.2020	6110/421	דרך מנחם בגין 144	28	225	225	4	4,865,000	21,622	21,622	מגדל מידטאון
21.52019	6111/771	שאול המלך 35		5959	11060		140,220,860	23,531	12,678	בית אמריקה בנין ב שלמות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	מק' חניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר אנונה	הערה
20.4.2021	6950	14	ריב"ל 7	117	117	2		1,200,000	10,256	10,256	
14.9.2020	6950	14	ריב"ל 7	114	157	2		1,800,000	15,789	11,465	
19.3.2019	7104	244	החשמונאים 100	102	150	7		2,150,000	21,078	14,333	
12.1.2020	6950	14	ריב"ל 7	103	103	4		1,650,000	16,019	16,019	
7.11.2019	6950	43	דרך מנחם בגין 48	25	33	6		55,000		9,167	
17.6.2019	7104	259	המסגר 59	130	130	5	1	2,650,000	20,385	20,385	מגלם מקום חניה
5.6.2019	6950	14	ריב"ל 7	128	141	2		1,825,000			
12.2.2019	7104	244	החשמונאים 100	69	93	9		1,500,000	21,739	16,129	
28.1.2019	7104	244	החשמונאים 100	158	208	8		3,065,000	19,399	14,736	
28.1.2019	7104	244	החשמונאים 100	61	61	8		1,175,000	19,262	19,262	

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 היצע משרדים להשכרה ב"מגדל לוינשטין":

קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים למ"ר בש"ח	סה"כ דמ"ש בש"ח	הערות
4	370	130	48,100	בחלוקה ל- 3 חדרים גדולים, שני חדרי משרד (*)
13	245	130	31,850	בחלוקה ל- 9 חדרים, מוף פתוח (*)
	550	130	71,500	חצי קומה עם נוף לים
קומה גבוהה	292	130	37,960	נוף לים
12	265	125	33,125	חלקוה ל- 10 חדרים נוף לים

(*) משרדים פנויים של חברת לוינשטין.

היצע משרדים בסביבה:

מיקום	קומה	שטח במ"ר	סה"כ דמ"ש מבוקשים בש"ח	דמ"ש למ"ר בש"ח	הערות
בקרבת צומת לה גארדיה		1,260	163,800	130	קומה עצמאית
דרך מנחם בגין 156	4	43	5,500	128	"מגדל רסיטל"
דרך מנחם בגין 48	7	140	10,500	75	"בית אמות ביטוח"
דרך מנחם בגין 150	קרקע	220	26,400	120	"מגדל we" שטח מסחרי מעטפת + 60 מ"ר רחבה, חניה ומחסן
דרך מנחם בגין 156	15	230	28,750	125	"מגדל רסיטל"
דרך מנחם בגין 156	15	113	15,255	135	"מגדל רסיטל"
דרך מנחם בגין 156	13	147	14,700	100	"מגדל רסיטל", רמת גמר גבוהה
המסגר 35	4	161	16,100	100	מגדל "סקאי טוואר", משרד מושקע
המסגר 35	19	140	15,000	107	מגדל "סקאי טוואר", משרד ברמת גמר גבוהה
המסגר 35	15	800	112,000	140	מגדל "סקאי טוואר", משרד ברמת גמר גבוהה
המסגר 35	14	161	16,905	105	מגדל "סקאי טוואר", משרד ברמת גמר גבוהה, נוף לים
המסגר 35	5	1,385	207,750	150	מגדל "סקאי טוואר", קומה עצמאית, חלל כפול
יצחק שדה 8	8	134	17,420	130	מגדל "אקרו" בגמר מלא
יצחק שדה 8	8	170	23,800	140	מגדל "אקרו" בגמר מלא
יצחק שדה 8	19	232	34,800	150	מגדל "אקרו" בגמר מלא, מושקע נוף לפארק עתידי,
יצחק שדה 8	9	168	24,800	148	מגדל "אקרו" בגמר מלא, מושקע נוף לפארק עתידי, מחיר כולל חניה
החשמונאים	4	65	7,500	115	
החשמונאים	2	300	31,500	105	

7.12.6. **<u>מקומות חניה</u>**

<u>נתוני שווי ודמי"ש למקומות חניה במגדלי משרדים בסביבה הקרובה:</u>

- בהתאם לדוח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2021 ובתייחס לסקירת שוק במרכז העיר תל אביב עולה, בין היתר, כי במגדלי משרדים מסוג "Class A" דמי השכירות החודשיים הינם 1,300 ש"ח/ למקום חניה, ועל ציר מנחם בגין 1,150 ש"ח/למקום חניה.
ובמגדלי משרדים מסוג "Class B" דמי השכירות החודשיים הינם 950 ש"ח/למקום חניה.
ועל ציר מנחם בגין כ- 740 ש"ח.
- להלן דמי שכירות המתקבלים בפועל לחודש בבנייני משרדים בתל אביב בהתאם למידע פנימי במשרדינו:
באזור שאול המלך: בין 900-1,200 ש"ח/למקום
באזור מנחם בגין : 750-1,200 ש"ח/למקום
- להלן דמי שכירות מבוקשים למנוי חודשי לחניונים של חברת סנטרל פארק בתל-אביב .
כפי שעולה מהטבלה באזורים המבוקשים דמ"ש מבוקשים הינם מעל 1,000 ש"ח/לחודש.
ככל שמתרחקים מאזורי הביקוש דמי השכירות יורדים בהתאמה.

מיקום החניון	מנוי חודשי בש"ח לא כולל מע"מ	שעות חניה	סוג החניון
צארלס קלור	450	ימים א - ה משעה 7 עד 17	פתוח
צארלס קלור	550	ימים א- ש משעה 7 עד 17	פתוח
רובע לב העיר	900 /1,500	מנוי חודשי 24/7 / ימי חול בלבד	מקורה
היסוד	400		פתוח
הפלד	360		פתוח
החשמונאים	1,200		מקורה
שוקן בית המשפט	750		מקורה
הרכבת 58	750		מקורה
בית מארס	400		פתוח
רחוב המלאכה	800		מקורה
בית פסגות , אחד העם	1,450		מקורה
ליאו גולדברג	1,000		מקורה
קדמת אילון, קרמיניצקי	600		מקורה
דובנוב	180	חניית לילה /סופ"ש	מקורה
רובע לב העיר	360	חניית לילה /סופ"ש	מקורה
וויט סיטי	180	חניית לילה /סופ"ש	מקורה
בית פסגות, אחד העם	180	חניית לילה /סופ"ש	מקורה

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

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

9. **<u>התייחסות למגיפת הקורונה</u>**

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים. בדצמבר 2020 ובינואר 2021 אושרו מספר חיסונים לשימוש ע"י רשויות הבריאות העולמיות ועם קבלת האישור מדינות רבות ובכללן מדינת ישראל החלו במבצעי חיסון.
כל אלה תרמו, להנחה הרווחת שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף. עד לגל הרביעי התמודד המשק הישראלי עם סגרים ופגיעה בפעילות העיסקית.
הגל הרביעי בארץ שהחל בחודש יולי, הנמצא בשלבי דעיכה, עבר ללא צורך במגבלות מהותיות ופגיעה כלכלית משמעותית במשק.
יובהר כי בסוף חודש נובמבר 2021 התגלה וריאנט חדש של נגיף הקורונה ("אומיקרון"), כשנכון למועד סוף 12/2021, חלה עליה במספר הנדבקים בנגיף ונקבעו מגבלות על שבים מחו"ל, מתווה "תו סגול" בקניונים ומגבלות שונות במערכת החינוך.
לאמור אין השפעה בשלב זה על שוק הנדל"ן המקומי.

10. **<u>תחשיב השומה</u>**

11.1 <u>תחשיב</u>

תחשיב אומדן השווי מתבסס על היוון הכנסות מדמ״ש המתקבלים בפועל בשיעור היוון של 6.75% לשטחים המושכרים ובשיעור של 7.25% לשטחים הפנויים/מתפנים.
כאמור דמי השכירות שהתקבלו בפועל בחודש דצמבר 2021 לשטחי מסחר, משרדים ומחסנים הינם 1,468,290 ש״ח.
באומדן השווי הובא בחשבון כי דמי שכירות ראויים לשטחי משרדים פנויים הינו בגבולות 120 ש״ח/למ״ר .
יובהר כי דמי השכירות עשויים להיות גבוהים יותר או נמוכים בהתייחס לרמת הגמר ביחידת המשרדים, גודלה, הקומה, והכיוונים האוויר.

הובאה בחשבון דחיה של שלושה חודשים לשטחי המשרדים הפנויים נכון ליום עריכת חוות הדעת.
יצויין כי 65% מהשטחים הפנויים נמצאים בשלבי טיוטת חוזה לשני שוכרים.

הובא בחשבון אומדן עלויות התאמה לשטחי המשרדים המושכרים/והפנויים ושיפוץ לובי החניון בסכום כולל של 6,076,000 ש״ח. עלות ההשקעה הינה בהתאם להערכת החברה.

במחסן החדש הובא בחשבון רק <u>חלק</u> מהתשלום המתקבל בפועל לאור העובדה כי חלקו ממוקם על מקום חניה.

לפיכך, אומדן שווי שטחי המסחר, משרדים ומחסנים ולאחר הפחתת עלויות התאמה ושיפוץ

בגבולות **308,876,912 ש״ח**

<u>חניה</u>
אומדן שווי 418 מק׳ חניה בקיזוז עלויות שיפוץ לובאי החניון בגבולות **82,835,000 ש״ח**

סה״כ אומדן שווי במעוגל **391,700,000 ש״ח .**

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

11.2 <u>ניתוח רגישות בשינוי שיעורי היוון (מק' חניה האומדן לפי שווי מקום)</u>

שיעור היוון לפנוי שיעור היוון למושכר	7.25% 7.75%	7.00% 7.50%	6.75% 7.25%	6.50% 7.00%	6.25% 6.75%
שווי בש"ח	370,347,000	380,650,000	391,700,000	403,615,000	416,460,000

11.3 השטח הבנוי על פי תכנית תא/5000 מהווה רח"ק 9.5 , בבנין פעיל מרובה בעלים.
יש לבדוק השלכות והשפעתה באמצעות אדריכל החברה.

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות לוינשטין נכסים בע"מ ומגדל לוינשטין בע"מ, בנכס הנדון נכון ל- 31/12/2021, נקי מכל שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הינו בגבולות **<u>391,700,000 ש"ח</u>**.

12.1 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

12.2 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30.9.2021 הינו בסכום של 381,120,000 ש"ח.

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

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

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

לוטה: סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (2 עמודים)

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

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



סקירה מייצגת לעסקאות תשואה

מסחר ומשרדים						
תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
1/6/2020	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'₪+ 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%.
1/23/2020	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%).
6/21/2020	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'₪. 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%.
12/30/2020	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 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%.
2/25/2020	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 מהמכר 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.
6/9/2021	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 כ4.83%). 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.
3/22/2021	רמת גן	17 קומות משרדים וקומת מסחר ("בית אבגד")	78,000,000	4,232,000	5.43%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 22.03.2021, חברת גירון פיתוח ובניה בע"מ רכשה את מלוא זכויות הבעלות של צד שלישי בנכס מקרקעין באזור הבורסה ברמת גן בשטח של כ- 2.6 דונם עליהם בנוי בנין משרדים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה מסחרית, קומת קרקע תחתונה ו- 3 קומות מרתפי חניה. בהתאם להסכם הרכישה תרכוש החברה מתוך שטחי המקרקעין האמורים זכויות בעלות בשטח ספציפי הכולל 4 קומות משרדים, חלק מקומת הכניסה המסחרית וחלק מקומת הקרקע התחתונה בשטח בר השכרה כולל של כ- 4,500 מ"ר ברוטו ו- 83 מקומות חניה תמורת כ-78 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). המבנה מושכר לכ- 9 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 92%. ההכנסות מהשטח משקפות דמי שכירות שנתיים בהיקף של כ-4.6 מ' ש"ח בתפוסה מלאה כ- 4.2 מ' בתפוסה נכחית.דמי השכירות ממוצעים של כ- 72 ₪/מ"ר.
10/14/2021	אילת	קניון מול הים	1,310,000,000	86,000,000	6.50%	בהתאם לדיווח באתר "מרכז הנדל"ן", מיום 04.10.21, חברת "עזריאלי" רכשה את מלוא זכויות החכירה בקניון. הזכויות כוללות, בין היתר, זכויות חכירה במקרקעין בשטח קרקע של כ-6,061 מ"ר ובשטח בנוי בשטח של כ- 19,000 מ"ר (למעט הזכויות בשלוש חנויות בשטח כולל של כ- 47.5 מ"ר ברוטו. שיעור התפוסה בקניון כיום הוא כ-100%, ה- NOI בשנת 2020 היה 82 מיליון שקל, וה- NOI הצפוי ב-2021 הוא 86 מיליון שקל. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות; קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות ,וקבלת אישור המממנים להמחאת הסכמי המימון.
9/30/2021	חיפה	מסחרי	35,000,000	2,200,000	6.29%	בהתאם לדוח הרבעוני של גב ים מיום 30/9/2021 מאתר מאי"ה, החברה היתה שותפה (50%) עם צד ג' בלתי קשור (השותף) במרכז מסחרי פתוח, הכולל מספר מבנים נמוכים בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך 4.4 מיליון ש"ח (100%). במהלך הרבעון הראשון של השנה מכרה החברה לשותף את מלוא זכויותה בנכס, בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח נקי בסך 6 מיליון ש"ח.
11/23/2021	תל אביב	משרדים	290,000,000	13,350,000	4.60%	בהתאם לפרסום מאתר "דה מארקר", מיום 23/11/2021, חקבוצת יוניון שבשליטת ג'ורג' חורש תרכוש 50% ממגדל בן 17 קומות ברמת החייל, הכולל 19.5 אלף מ"ר משרדים ומקומות חניה, בבעלות ויתניה. העסקה צפויה להתבצע לפי שווי של כ-580 מ' ש"ח לבניין כולו (100%) כלומר 290 מ' ש"ח. בבניין שוכן מטה חברת טבע שעברה אל הבניין לאחרונה ושכ"ד השנתי שתשלם טבע לויתניה הוא 26.7 מ' ש"ח.

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



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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
1/9/2020	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%.
1/27/2020	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%).
3/3/2021	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 גלובוס ארזיזות ומשלוחים 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%.
3/22/2021	נאות חובב	אחסנה	80,200,000	4,580,000	5.70%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"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 ₪+ 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%).
7/27/2021	עמק חפר	מרלו"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' ₪. הנכס מושכר ומניב הכנסה שנתית של כ-5.64 מ' ₪ (מגלם תשואה שנתית של כ-5.53%).

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
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה 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
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
YUVAL APPEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	יובל אפל
EYAL LEBEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	אייל לבל

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 ומקומות חניה, במגדל "דיסקונט"

<u>רחוב יהודה הלוי 23 פינת הרצל, תל-אביב</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

תוכן עניינים

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. ביקור במקום 6
3. פרטי הנכס 6
4. תאור הנכס והסביבה 7
5. מצב תכנוני, היתרי בניה ותעודות גמר 14
6. מצב משפטי 22
7. עקרונות גורמים ושיקולים 26
8. נתוני השוואה 32
9. התייחסות למשבר הקורונה 38
10. תחשיב השומה 39
11. השומה 42

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

23 בינואר, 2022
דו"ח 25999א/22

לכבוד
חב' לוינשטין נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 ומקומות חניה, במגדל "דיסקונט"
רחוב יהודה הלוי 23 פינת הרצל, תל-אביב

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני כספים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, מר ערן עמרם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה 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 - 31/12/2021.

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 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 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2021.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות 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 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.



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

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. 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.

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

1.2.6. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל בתאריך 11/1/22 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 בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריך 20/1/22.
הביקור נערך ע"י חן עטיה בוגר התמחות.

3. פרטי הנכס

גוש	: 6924
חלקה	: 9, ,8 ,4
שטח חלקות בשלמות במ"ר	: 572, ,556 2,478 (בהתאמה)
נשוא השומה	: שטחי משרדים (8,419 מ"ר) בקומות שונות במגדל המשרדים ושטחי אחסנה (248 מ"ר) ו- 97 מקומות חניה במרתפים.
זכויות	: בעלות פרטית, כמפורט בפרק "מצב משפטי".
כתובת	: רחוב יהודה הלוי פינת הרצל 13, תל- אביב.
זיהוי הנכס	: היתר בניה.

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>כללי</u>

נשוא השומה שטחי משרדים (8,419 מ"ר), חניות ומחסנים במגדל משרדים הידוע בשם "מגדל דיסקונט" בן 31 קומות מעל ק"ק ו- 7 קומות מרתפי חניה.
הבניין הינו פינתי, פונה בחזית דרומית לרחוב יהודה הלוי ובחזית מערבית לרחוב הרצל, תל אביב.

<u>גבולות הבניין הינם כדלקמן</u>:

דרום - חזית לרחוב יהודה הלוי שהינו רחוב חד סטרי, בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון דרום.
מעברו השני של הרחוב מבני משרדים ותיקים וחדשים, המאכלסים בעיקר משרדי בנקים.

מערב - חזית לרחוב הרצל, מצפון לדרך יפו, שהינו ציר תנועה ראשי, חד סטרי בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון צפון.
מצדו השני של הרחוב בנינים בני 2-4 קומות בבניה ותיקה.

צפון - חזית לחלקות סמוכות עליהן בנויים מבנים בבניה ותיקה במבנה הגובל בוצעו עבודות לשימור, ובחלקה גובלת מבנה משרדים (עם חזית לרחוב ליליינבלום) בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפים.[1]

מזרח - קיר משותף עם בנין משרדים בן 4 קומות מעל ק"ק המשמש את הנהלת בנק דיסקונט.
חזית המבנה הנ"ל שופצה במהלך הקמת בנין המשרדים נשוא חוות דעת זו.

[1] הגישה למרתפים בבנין הגובל הינה דרך קומות המרתף במגדל דיסקונט נשוא השומה.

4.2 <u>הסביבה</u>

רחוב יהודה הלוי פינת הרצל, המע"ר הוותיק, דרום תל אביב.

הסביבה מאופיינת בבנייני משרדים ותיקים בבניה נמוכה של 3-4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, לצד מגדלי משרדים חדישים גבוהים ויוקרתיים המשתרעים בחטיבות קרקע בגודל של 2-4 דונם.
באזור הנכס ריכוז של הנהלות בנקים, חברות ביטוח ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים ומדרכות, תשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'.
ראוי לציין כי באזור קיימת מצוקת חניה, בסמוך מתוכנן לעבור תוואי הרכבת הקלה.

4.3 <u>תאור הבנין</u>

"מגדל דיסקונט" הינו בנין שבנייתו נסתיימה לפני כ- 12 שנים, נבנה בעיצוב אדריכלי ובמפרט גבוה. בחזיתות הבנין קירות מסך.
הכניסה הראשית לבנין ולחניון הינה מרחוב יהודה הלוי.

המגדל כולל 31 קומות מעל קומת קרקע ו- 7 קומות מרתף בפירוט כדלקמן:

<u>7 קומות מרתף</u> - בשטח כולל של 11,548 מ"ר בחלוקה לשטחי אחסון, ו- 242 מקומות חניה.

<u>קומות קרקע וקומות 2-5</u> - מהוות קומות רחבות בבניין המחוברות, בחזית המזרחית, בקיר משותף למבנה בנק דיסקונט ישן.

<u>קומות 6-30</u> - קומות משרדים טיפוסיות.

<u>קומה 31</u> - קומת משרדים, בחלקה עם מרפסות גג בלתי מקורות.

<u>בגגות הבנין בקומות 32-33</u> - מתקנים טכניים בשטח כולל של 285 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה, כאמור, 8 קומות משרדים במגדל וחלקים בקומות המרתף.

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 פירוט מצב אכלוס ועבודות גמר בשטחי המשרדים ב- 8 הקומות נשוא חוות דעת זו:

קומה	שימוש	כמות מק' חנייה /מ"ר סחירים	שטח מושכר מק' חניה /מ"ר	פנוי מק' חניה /מ"ר	רמת גמר
מרתפים	מחסנים	249	136	113	מלא
	חניות	94	92	2	מלא
	חניות	3		3	מלא
19	משרדים	664	664	0	מלא
		396	396		מלא
20		1,065	1,065	0	מלא
21		277	277	0	מלא
		292	292	0	מלא
		473	473	0	מלא
22+23		2,116	2,116	0	מלא
28+29		1,678	1,678	0	מלא
		200	200	0	מלא
		215	215	0	מלא
30		741	741	0	מלא
		302	302	0	מלא
סה"כ	מ"ר משרדים	8,419	8,419	-	
	מ"ר מחסנים	249	136	113	
	מק' חנייה	97	92	5	

בגין כל הבניין נתקבל טופס 4 ותעודת גמר.

<u>הערה</u> - השטחים בטבלה זו הינם בהתאם לשטחים המצוינים בחוזי השכירות.
שטחים אלו גבוהים מהשטחים בהיתר.
הנ"ל נובע מכך ששטחי השכירות כוללים העמסות של שטחים ציבוריים משותפים שאינם בהכרח בקומה המושכרת.


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

4.3.1. <u>נשוא השומה</u>

נשוא חוות הדעת מהווה שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 במגדל ושטחי חניות ומחסנים בקומות המרתף.

<u>להלן תיאור הקומות וסטנדרט הגימור</u>:

<u>קומות מרתף</u>

7 קומות מרתף תחתונות משמשות כחניון עם כניסה מרח' יהודה הלוי, בכניסה שערי בקורת חשמליים.

סטנדרט הגימור במרתפים כולל, בין היתר, כדלקמן:
בחניון רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, סימוני חניות.
לחניון 2 מעליות ללובי ק"ק.
מתוך שטחי החניות והמחסנים שנבנו בפרויקט נותרו בבעלות חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" מלאי של:

- 97 מקומות חניה (מתוכם 92 מושכרות, 3 חניות שמורות לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ"), ו- 2 חניות פנויות.
- 248 מ"ר מחסנים / שטח חניה ו/או שטחים טכניים המשמשים כמחסן.

<u>קומות 19-23, 28-30</u>

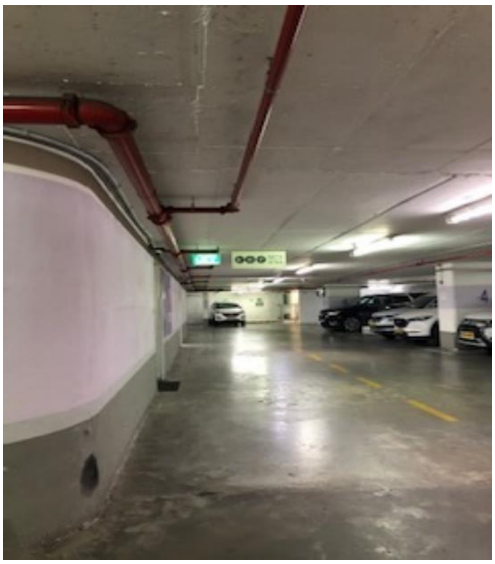
בכל קומה פיר מרכזי סביבו ממוקמים שטחי המשרדים, הפיר כולל חדר מדרגות, 3 מעליות, מרחב מוגן קומתי, חדרי שירותים קומתיים (לגברים ונשים).
רמת הגמר בקומות גבוהה תואמת בנייני משרדים יוקרתיים.
עבודות הגמר, אשר הינן ברמת גימור גבוהה, בוצעו ברובן ע"י השוכרים וכוללים, בין היתר, תקרות אקוסטיות דקורטיביות, ברצפה שטיחים / פרקטים ו/או שיש, חלוקה לחדרים, גופי תאורה יוקרתיים ועוד.

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

צילום הנכס

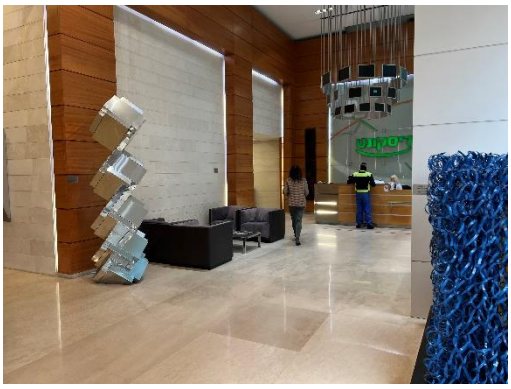


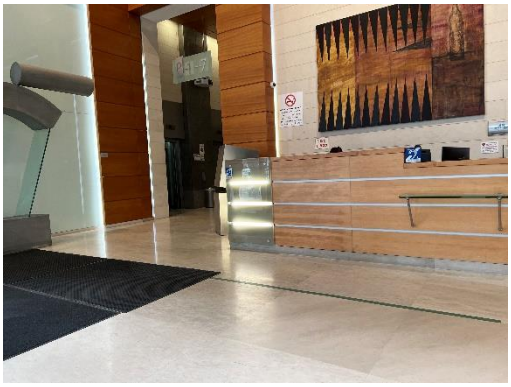
חניון





לובי כניסה





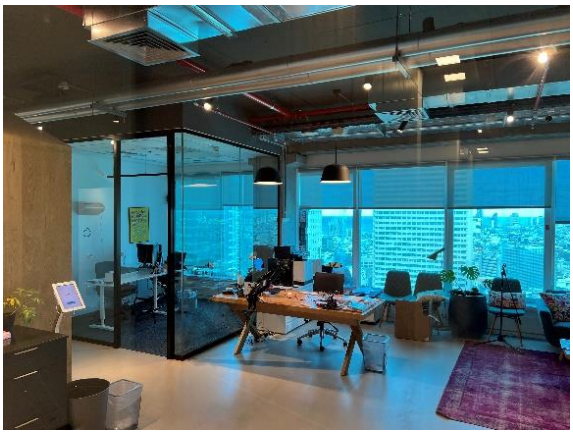
תומנות פנים

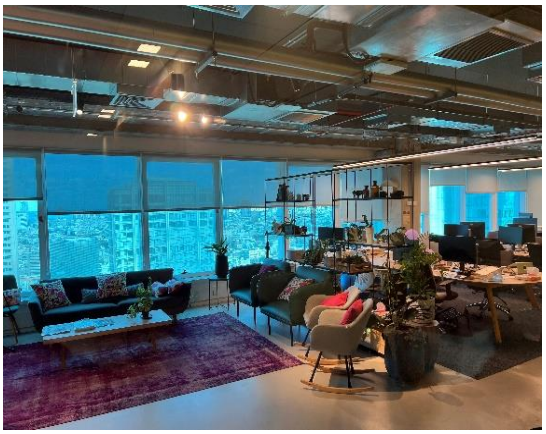


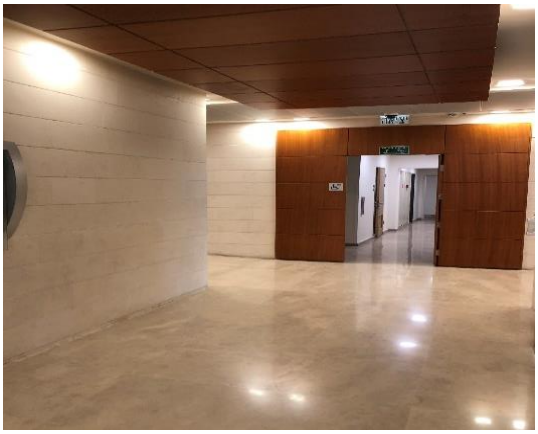


ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שטחים נוספים בקומות נשוא השומה







5. **<u>מצב תכנוני, היתרי בניה ותעודות גמר</u>**

5.1 בשטח החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית בנין עיר 3217 (בנק דיסקונט), שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 13/3/05.

<u>מטרת התכנית</u>

(*) חיזוק המע"ר ההיסטורי של ת"א תוך שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי עירוני.

(*) איחוד בהסכמה של חלקות 1,3,4,8,9 (וחלקי חלקות 17,18,19) למגרש בניה אחד.

(*) שינוי יעוד הקרקע למרכז עסקים ראשי וקביעת תכליות בניה.

(*) קביעת 2 מבנים לשימור לילינבלום 26 ולילינבלום 30.

<u>יעודים ותכליות</u>

בקומות המרתף - חניה, מתקנים טכניים, מועדון ספא, אחסנה.

בקומת הכניסה - מסחר, בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטח תצוגה, משרדים.

בקומות שמעל - משרדים ושטחי שרות נלווים.

<u>זכויות הבניה</u>

סה"כ שטחים (ללא השטחים המיוחסים לחלקה 2) עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלו על 24,700 מ"ר[2] כולל השטחים העיקריים בבניינים לשימור. סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה 9,880 מ"ר.

<u>גובה בנין</u>

תותר הקמת מבנה בגובה עד 35 קומות.

[2] נכון למועד חוות דעת זו, עד כה נבנו במסגרת התב"ע 24,444 מ"ר בפירוט כדלקמן:
22,918 מ"ר במגדל דיסקונט
789 מ"ר בנין לשימור בחלקה 1
737 מ"ר בנין לשימור בחלקה 3.

5.2 <u>הוראות נוספות</u>

(*) מספר מקומות חניה יהיה עד 300.

(*) המבנים בלילינבלום 26 ו- 30 מיועדים לשימור.

(*) תנאי להיתר בין היתר - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אישור מסמך תיעוד ושימור הכולל את המבנים לשימור, הבטחת איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.

(*) תנאים לאכלוס - ביצוע שימור במבנים (לילינבלום 26 ו- 30) תנאי לקבלת תעודת אכלוס.

5.3 תכנית "ע1" מרתפים פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18/3/2003 בי.פ. 5167.

מטרות התכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>הוראות התכנית</u>:

- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
- בנוסף של שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית הראשית. קומות אלו יוכרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>:

שטחים נלווים ושטח שירות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי השירות המותרים עפ"י התוכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתוכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התוכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתוכנית הראשית.



<u>התכליות המותרות במרתפים</u>:

- בקומת מרתף בבתים צמודי קרקע ובקומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התוכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים, כמפורט בטבלה שלהלן.
לא יותרו מגורים בקומת מרתף.
- בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התוכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תכנית "ע" מרתפים (28/11/1985) רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

<u>היטל השבחה</u>:
היטל השבחה יגבה כחוק. מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מס' קומות מרתף מעבר ל- 2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת.

5.4 תכנית מתאר תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
תכנית מתאר מקומית כוללנית תא/5000 חלה על כל שטח המרחב התכנוני של העיר ת"א-יפו.
תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכנית מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית- 2025.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.
החלקה נשוא השומה כלולה במתחם תכנון מס' **502** ומסומנת כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.[3]
תוכנית זו לא נלקחה בחשבון בשומה זו.

[3] הנושא נמצא בבדיקה אדריכלית/ משפטית ביחד עם השותפים הנוספים בכל המתחם.



5.5 להלן פירוט היתרי בניה שהוצגו בפנינו בגין הקמת ה"מגדל":

5.5.1. היתר מס' 230368 מיום 23.6.2003 המתיר הריסת המבנים הקיימים על המגרש, דיפון וחפירות בגבולות המגרש בעומק השווה ל- 6 מרתפים.

5.5.2. היתר מס' 240375 מיום 17.6.04 המתיר הקמת 7 קומות מרתף חניה עבו 242 מקומות חניה.

5.5.3. היתר מס' 250096 מחודש 2/05 המתיר הקמת בנין חדש למשרדים בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפים צמוד למבנה בנק דיסקונט הקיים.

5.5.4. היתר בניה מס' 250521 מתאריך 18.7.2005 המתיר תוספת 17 קומות של הגרעין המרכזי של הבנין (עד סה"כ 32 קומות) וביטול חלק מהבניה המאושרת לפי היתר המקורי.
ההיתר התייחס להשלמת גרעין בלבד.

5.5.5. היתר בניה מס' 250855 מתאריך 15.12.05 המתיר תוספת בניה להשלמת מגדל "בנק דיסקונט" בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפי חניה, סביב הגרעין המרכזי של חדר המדרגות ע"י בנית 16 הקומות העליונות של הבנין - (מקומה 15 ועד קומה 30) למשרדים ובנית גרעין חדר מדרגות נוסף כולל חדרי שירותים.
בקומה 20 (מפלס 69.14+) שהיא קומת משרדים חלקית שטח טכני וחדר חברת חשמל.


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

5.5.6. היתר בניה מס' 1017- 07 מיום 1/1/08 המתיר:
שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט, בן 32 קומות, הכוללים:

א) בקומת הקרקע:
- שינויים והגדלת לובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות, הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות.
- שינויים בגרעין הבנין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבנין.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.

ב) בקומת הביניים (קומה שניה):
- שינוי בגרעין הבנין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים.
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר במקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.

ג) בכל הקומות מקומה 3 עד 30:
- שינויים בגרעין הבנין, בחדרים טכניים ובפירי המעליות.
- שינוי עובי עמודים.

ד) בקומה 20: הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה.

ה) בקומה 31: סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

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

ו) להלן פירוט שטחי הבניה בהיתר הנ"ל:

קומה	שטח עיקרי סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות סה"כ שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי + שרות סה"כ שטח עיקרי+שרות במ"ר	בעלות עפ"י הסכם שיתוף מיום 18/7/2005 (*)
קרקע	1,334.10	627.16	1,961.26	
2	903.03	334.49	1,237.52	
3	1,221.28	234.00	1,455.28	
4	1,403.29	248.38	1,651.67	
5	1,498.89	253.33	1,752.22	
6	570.63	253.33	823.96	
7	629.09	279.96	909.05	
8	631.21	279.96	911.17	
9	636.20	276.99	913.19	
10	634.97	279.96	914.93	דיסקונט
11	636.50	279.96	916.46	
12	636.71	279.96	916.67	
13	637.80	279.96	917.76	
14	641.57	276.99	918.56	
15	634.22	284.80	919.02	
16	634.89	284.80	919.69	
17	635.12	284.80	919.92	
18	635.12	284.80	919.92	
19	637.86	284.80	922.66	
20	612.41	326.57	938.98	לוינשטין נכסים בע"מ
21	639.38	302.10	941.48	
22	664.58	268.25	932.83	
23	671.80	260.82	932.62	
24	674.42	257.04	931.46	
25	669.16	260.82	929.98	פנדום
26	667.40	260.82	928.22	
27	665.41	260.82	926.23	ישראלום
28	663.23	260.82	924.05	
29	664.61	257.04	921.65	לוינשטין נכסים בע"מ
30	658.23	260.82	919.05	
31	475.25	249.72	724.97	
32	-	134.77	134.77	משותף
33	-	149.78	149.78	
סה"כ	22,918.36	9,118.62	32,036.98	

(*) הסכם שיתוף מיום 18 ליולי 2005 בין בנק דיסקונט לישראל בע"מ, "לוינשטין נכסים בע"מ" (לשעבר: "משולם לוינשטין מבנים (1986) בע"מ") ופנדום בע"מ:
הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין (חלקות 8, 4, 3, 1, ו - 9 בגוש 6924) ואת זכויותיהם בבנין. לדיסקונט מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי חלקים מסוימים בחלקה 4 בגוש 6924. לפנדום מוקנית חזקה מלאה, ייחודית ובלעדית בחלקה 3 וכן בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לחלקה 3 בגוש 6924.
ללוינשטין מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי יתרת הבנין וכן זכויות הבניה

הבלתי מנוצלות הקיימות על פי התב"ע עבור חלקות 9, 8 4, 1 בגוש 6924.
בהתאם לתשריט שצורף לחוזה חולקו קומות הבנין כדלקמן:

בנק דיסקונט	קומות 1-18
לוינשטין נכסים בע"מ	קומות 19-23, 27-31
פנדום	קומות 24-26

ז) היתר בנייה מס' 20071017 מיום 1/1/08
שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט בן 32 קומות, הכוללים:

(*) בקומת הקרקע:
- שינויים והגדלת ללובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות, הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות;
- שינויים בגרעין הבניין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבניין.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;

(*) בקומת הביניים (קומה שנייה):
- שינוי בגרעין הבניין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים;
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר מקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;

(*) בכל הקומות מקומה 3 עד 30:
- שינויים בגרעין הבניין, בחדרים טכניים ופירי המעליות.
- שינוי עובי עמודים.

(*) בקומה 20 - הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה;

(*) בקומה 31:
- סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

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

5.6 <u>טופס 4 ותעודות גמר</u>

לבניין ניתנו טופסי 4 ותעודות גמר בפירוט כדלקמן:

- טופס 4 מתאריך 5.6.06 ותעודות גמר מתאריך 25/9/11 לקומות המרתף.
- טופס 4 מתאריך 27.7.06 בגין 14 קומות וקומה טכנית.
- טופס 4 מיום 14.8.06 ותעודות גמר מיום 25/9/11 למבנה עפ"י היתר בניה מס' 20050096 מיום 10.2.05.
- טופס 4 מיום 1/5/07 עפ"י היתר מס' 20050855 מיום 22/12/05 והיתר בניה מס' 20050521 מיום 19/7/05.
- טופס 4 מיום 28/4/11 ותעודת גמר לתוספת הקומות עפ"י היתר מס' 20071017 מיום 1/01/08.
- תעודת גמר מיום 25/09/11 לתוספת קומות עפ"י היתרים מס' 20050521 מיום 19/07/05, מס' 20050855 מיום 22/12/05 והיתר מס' 20071017 מיום 1/01/08.

5.7 נמסר לנו ע"י גב' חן גור לוטן, מנהלת נכסים מניבים, בחברת "לוינשטין נכסים בע"מ" כי לאחרונה הוחלט על הוספת מעלית בפיר קיים בבניין.
חלק חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" בעלות כ- 1,000 א' ש"ח.
הוצאה זו קוזזה מאומדן השווי, ראה תחשיב שומה בסעיף 10.2 להלן.

6. **מצב משפטי**

6.1 נסח טאבו: בהתאם לפלטי מחשב מהאינטרנט מיום 2/1/2022, המתייחס לחלקות 9,8,4 בגוש 6924, עולים הפרטים הבאים:

בעלויות: בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

משכנתאות: בתאריך 5/1/2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי בע"מ, ללא הגבלת סכום.

הערות משותפות לכל החלקות [4]:

- בתאריך 7/8/2002 נרשמה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק לטובת "משולם לוינשטין מבנים (1986)" [5].
- בתאריך 27/3/2003 נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א על הימנעות מלבצע עסקה.
- בתאריך 24/12/2007 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת ישראלום נכסים בע"מ.
- בתאריך 14/7/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126, לטובת "ד.א.ש.א בע"מ" על יחידה במגדל, לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה.
- בתאריך 4/11/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על ישראלום נכסים בע"מ.
- בתאריך 5/07/2010 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ, על הקומה 31 במגדל וכן 15 מק' חניה ומחסן במרתף בשטח ברוטו של 16.5 מ"ר.
- בתאריך 7/12/10 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום על אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ.
- בתאריך 22/3/12 הערה לפי סעיף 126 לטובת אורי ברגמן - חברת עו"ד על כל קומה 27 במגדל בשטח של 1,052 מ"ר וכן - 8 מק' חניה במפלס 3-.
- בתאריך 16/4/12 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום על אורי ברגמן - חברת עו"ד.

הערות נוספות בחלקה 4:

תאריך רישום ההערה	מהות ההערה
27/9/1995	יתרת הזכויות טרם הוסדרו
19/6/2003	הערה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ
22/10/98	זיקת הנאה בחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולשם ביצוע עבודות ציבוריות המבוצעות ע"י העירייה או מטעמה בשטח של 19.53 מ"ר מעל פני הקרקע ובעומק 60 ס"מ.

[4] הערות אזהרה בנסחים אלו אינן גורעות מזכויות חב' לוינשטין נכסים בע"מ בנכס נשוא חוות הדעת ויוסדרו במסגרת רישום הבית המשותף.
[5] שם החברה שונה ל"לוינשטין נכסים".



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

6.2 <u>הסכמי שכירות</u>

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות של דיירים במגדל "דיסקונט".

סך ההכנסות מהשכירות בגין 8,419 מ"ר, 92 מקומות חניה ו-140 מ"ר מחסנים המושכרים ל-15 שוכרים שונים הינן כ-1,162 א' ש"ח.

<u>הערות:</u>

א. דמ"נ משולמים בנפרד לחברת הניהול, בסך של 14 ש"ח למ"ר, לשטח משרד נטו ובתוספת העמסה של 7 ש"ח למ"ר בגין שטחי ציבור ו- 171 ש"ח לכל מקום חניה.
דמי הניהול הנ"ל הינם דמי ניהול מקובלים באזור.

ב. דמ"ש המפורטים לעיל משקפים דמ"ש לחודש בממוצע:
למ"ר משרדים 125.5 ש"ח ולמקום חניה ב- 1,135 ש"ח/חודש/מקום (לא כולל דמי ניהול).

6.3 <u>הסכם שיתוף במקרקעין, ראה סעיף 5.5.6 (ו) לעיל.</u>

6.4 <u>איחוד וחלוקה</u>

6.4.1. הוצג בפנינו חוזה שנערך ביום 23/06/10 בין עיריית ת"א (להלן "העירייה") לבין "לוינשטין נכסים בע"מ" (להלן: "לוינשטין") הקובע, בין היתר, כדלקמן:

- חלקות 1-3, 4, 8, 9, 20 וחלקי חלקות 17-19 בגוש 6924, תל-אביב-יפו מהוות בצוותא חטיבת קרקע המהווה את מתחם בנק דיסקונט, למעט השטחים המיועדים לדרכים.
- מתחם בנק דיסקונט כולל, בין היתר, את חלקה 20 הרשומה בבעלות העירייה.
- 49 מ"ר המהווים את חלקה 20 במתחם בנק דיסקונט, מקנים לעירייה זכויות בניה של כ- 308 מ"ר במגרש המיועד למרכז עסקים ראשי בתב"ע החדשה והמצוי במתחם בנק דיסקונט.
- אפשרות הניצול של זכויות הבניה בחלקה 20 ניתנת למימוש אך ורק במתחם בנק דיסקונט.
- העירייה מצהירה, כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, **<u>בכפוף לאישור מוסדותיה המוסמכים של העירייה ואישור שר הפנים את תנאי הסכם זה</u>**, להעברת הבעלות והחזקה הבלעדית בחלקה 20 ל"לוינשטין".
- "לוינשטין" מתחייב לבצע פרצלציה במתחם בנק דיסקונט, על אחריותו ועל חשבונו.
- "לוינשטין" מתחייב לרשום את הפרצלציה האמורה תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- בתמורה לרכישת זכויות העירייה בחלקה 20 ישלם "לוינשטין" לעירייה ביום חתימת הסכם זה סכום של 865,000 ש"ח בהתאם לשומה מוסכמת של אינג' שמואל פן.
- הסכם זה מותלה באישורו של שר הפנים, שיומצא ל"לוינשטין" על ידי העירייה לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

6.4.2. נמסר לנו ע"י חב' לוינשטין כדלקמן:

- החברה החלה בביצוע הליך איחוד של החלקה המתחייב, ראה פרק 4 לעיל.
- כל האישורים הנדרשים מעיריית תל-אביב, המרכז למיפוי ישראל, ושר הפנים לצורך רישום הפרצלציה נתקבלו.



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

- איחוד החלקות טרם קיבל תוקף רשמי, מכיוון שבנק דיסקונט מעכב חתימתו עד להגעה לנוסח מוסכם של תקנון בית משותף.
- בחב' לוינשטין פועלים להכנת נוסח תקנון שיהיה מקובל על כל בעלי הזכויות בחלקות.
- לאחר איחוד החלקות תפעל חב' לוינשטין לקידום רישום בית משותף.

בשנים האחרונות לא חלה התקדמות בהליך רישום בית משותף. נמסר לנו ע"י החברה כי לאחרונה חודש הטיפול ברישום.

7. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

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

7.1 <u>נשוא השומה</u>

שווי זכויות בעלות בשטחי משרדים (קומות גבוהות), מחסנים וחניות ב"מגדל" הידוע כ"מגדל דיסקונט", ברחוב יהודה הלוי 32 פינת הרצל 13, תל- אביב.
הבניין כולל שטחי אחסנה, מקומות חניה, משרדים ומסחר.

7.2 <u>מיקום הנכס ואופי הסביבה</u>

הנכס ממוקם ברח' יהודה הלוי פינת רח' הרצל, בסמוך לשד' רוטשילד, באזור המע"ר הישן של העיר תל אביב יפו ובסמוך לאזור "לב העיר", אזורים אלו נהנים בשנים האחרונות ממגמת התחדשות ופיתוח המתבטאת בחידוש ושימור מבנים ותיקים בסגנון ה"באוהאוס" וה"אקלקטי", שיפוצם ו/ או הריסתם והקמת מבנים חדשים ומודרניים במקום ו/ או לצידם.
בסמוך לנכס ובסביבה הקרובה ממוקמים משרדי הנהלה של בנק לאומי, בנק הבינלאומי, U בנק, הבורסה לניירות ערך ועוד גופים פיננסיים.
כמו כן מגדלי משרדים יוקרתיים כמו "בית ציון", "בית אלרוב", "בית אפריקה ישראל, "בית צים" ומגדלי מגורים יוקרתיים דוגמת הרצל 1, אלנבי פינת שד' רוטשילד "מגדל מאייר".

7.3 סטנדרט הבניה ורמת עבודות הגמר הגבוהה בשטחי המשרדים, נשוא חוות דעת זו וגובה ברוטו בקומות 3.63 מ'.

7.4 הזכויות בנכס - בעלות פרטית לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ".

7.5 רישוי והיתרים - הבניין נבנה עפ"י היתרי בניה, כמפורט בסעיף 5.

7.6 אומדן השווי נערך בהתייחס למחירי מכירה ודמי שכירות לשטחי משרדים ב"מגדל" ובסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

7.7 השווי אינו כולל מע"מ, זאת בהתאם לתקן 11 א' לתקינה השמאית.

7.8 המועד הקובע לחוות הדעת - 31/12/2021.

7.9 חוות הדעת מתייחס לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, בשוק מקרקעין חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

7.10 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו כפי שפורט בשומה.

7.11 <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> -

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.


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

7.12 גישת השומה- קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:
גישת ההשוואה - השיטה מבוססת על שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות מכר, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
גישת היוון ההכנסות - בשיטה זו נקבע שווי הנכס כערך הנוכחי של זרם ההכנסות העתידיות, או עשויות להתקבל ממנו לאורך זמן, דהיינו בהיוון התקבולים העתידיים. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
גישת העלות - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך בסיכום העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים- באם קיים).

7.13 **<u>שיעור היוון</u>**
שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע"פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג"ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה"כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה"כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים.
שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

7.13.1. <u>שיעור היוון</u>

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי למחצית ראשונה של שנת 2021, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

2021	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
	6.8%	6.9%	6.9%

במחצית הראשונה של שנת 2021, חלה ירידה בשיעור התשואה[6] למשרדים, לעומת השיעורים שנצפו במחצית השנה שקדמה לה.
במסחר ובתעשייה ולוגיסטיקה לא חל שינוי באחוזי התשואה.

7.13.2. הובאו בחשבון מחירי מקרקעין ודמי שכירות חודשיים חופשיים הרווחים בסביבה הקרובה ודמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל.

בנוסף בתחשיב השומה הובא בחשבון:

- הכנסות הנובעות מצובר חשמל הנמצא בבניין אשר מהווה ממוצע של הרווח השנתי ב- 3 השנים האחרונות, תוך התייחסות לעובדה שהבניין אינו בבעלות מלאה אלא נמצא בריבוי בעלים.
- הפחתה של 1,000 א' ש"ח, אומדן עלות השתתפות חב' "לוינשטין נכסים בע"מ" בתוספת מעלית בפיר קיים בבניין.

[6] שיעור התשואה במשרדים בשנת 2020 - 7%

7.13.3. סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות

מסחר ומשרדים						
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' ₪+ 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	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 לשובר 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' ₪. 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	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' ₪. ביום 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 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 מילון 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 אלה את תנאי העסקה והשובר 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 כ4.83%). 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 והשובר המיוחד.
22/03/2021	רמת גן	17 קומות משרדים וקומת מסחר (''בית אבגד'')	78,000,000	4,232,000	5.43%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 22.03.2021, חברת גירון פיתוח ובניה בע''מ רכשה את מלוא זכויות הבעלות של צד שלישי בנכס מקרקעין באזור הבורסה ברמת גן בשטח של כ- 2.6 דונם עליהם בנוי בנין משרדים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה מסחרית, קומת קרקע תחתונה ו- 3 קומות מרתפי חניה. בהתאם להסכם הרכישה תרכוש החברה מתוך שטחי המקרקעין האמורים זכויות בעלות בשטח ספציפי הכולל 4 קומות משרדים, חלק מקומת הכניסה המסחרית וחלק מקומת הקרקע התחתונה בשטח בר השכרה כולל של כ- 4,500 מ''ר ברוטו ו- 83 מקומות חניה תמורת כ-78 מיליון ש''ח (בתוספת מע''מ). המבנה מושכר לכ- 9 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 92%. ההכנסות מהשטח משקפות דמי שכירות שנתיים בהיקף של כ-4.6 מ' ש''ח בתפוסה מלאה כ- 4.2 מ' בתפוסה נכחית.דמי השכירות ממוצעים של כ- 72 ₪/מ''ר.
14/10/2021	אילת	קניון מול הים	1,310,000,000	86,000,000	6.50%	בהתאם לדיווח באתר "מרכז הנדל"ן", מיום 04.10.21, חברת "עזריאלי" רכשה את מלוא זכויות החכירה בקניון. הזכויות כוללות, בין היתר, זכויות חכירה במקרקעין בשטח קרקע של כ-6,061 מ"ר ובשטח בנוי בשטח של כ- 19,000 מ"ר (למעט הזכויות בשלוש חנויות בשטח כולל של כ- 47.5 מ"ר ברוטו. שיעור התפוסה בקניון ביום הוא כ-100%, ה- NOI בשנת 2020 היה 82 מיליון שקל, וה- NOI הצפוי ב-2021 הוא 86 מיליון שקל. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות; קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות ,וקבלת אישור המממנים להמחאת הסכמי המימון.
30/09/2021	חיפה	מסחרי	35,000,000	2,200,000	6.29%	בהתאם לדוח הרבעוני של גב ים מיום 30/9/2021 מאתר מאי''ה, החברה היתה שותפה (50%) עם צד ג' בלתי קשור (השותף) במרכז מסחרי פתוח, הכולל מספר מבנים נמוכים בשטח כולל של כ-3,500 מ''ר ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך 4.4 מיליון ש''יח (100%). במהלך הרבעון הראשון של השנה מכרה החברה לשותף את מלוא זכויותה בנכס, בתמורה לסך של 35 מיליון ש''ח, בתוספת מע'''מ. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח נקי בסך 6 מיליון ש''ח.
23/11/2021	תל אביב	משרדים	290,000,000	13,350,000	4.60%	בהתאם לפרסום מאתר ''דה מארקר'', מיום 23/11/2021, חקבוצת יוניון שבשליטת ג'ורג' חורש תרכוש 50% ממגדל בן 17 קומות ברמת החייל, הכולל 19.5 אלף מ''ר משרדים ומקומות חניה, בבעלות ויתניה. העסקה צפויה להתבצע לפי שווי של כ-580 מ' ש''ח לבניין כולו (100%) כלומר 290 מ' ש''ח. בבניין שוכן מטה חברת טבע שעברה אל הבניין לאחרונה ושב''ד השנתי שתשלם טבע לויתניה הוא 26.7 מ' ש''ח.

שונות - מלונאות, תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים						
תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
09/01/2020	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	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' ש. 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 גלובוס אריזות ומשלוחים 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 מאי"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 ₪+ מע"מ. בבוונת 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%).
30/06/2021	פארק חבל מודיעין	תע"י ולוגיסטיקה	45,400,000	2,850,000	6.28%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה מיום 30/06/2021, חברת "סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה במסגרת מכרז את זכויות החכירה במבנה לוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע, בן 4 קומות ומרתף חניה, הבנוי בתחום חלקה 5 בגוש 9231, רח' השקד 27 בפארק תעשיות חבל מודיעין, תמורת סך של 45,400,000 ₪. בהתאם לדיווח, המבנה בשטח בנוי כולל של 5,811 מ"ר (4,346 מ"ר עיליים) ו-66 מקומות חניה, ומושכר בשיעור תפוסה של כ-83%. בהתייחס ל-NOI שנתי (בתפוסה מלאה) של כ-2.85 מ' ש"ח, שיעור התשואה משקף כ-6.28%.
27/07/2021	עמק חפר	מרלו"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' ₪. הנכס מושכר ומניב הכנסה שנתית של כ-5.64 מ' ₪ (מגלם תשואה שנתית של כ-5.53%).

7.13.4. באומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות בהתייחס למיקום הנכס, אפיונו כמגדל יוקרה והתפוסה בשטחי המשרדים, נקבע שיעור היוון ל- 6.5% לשטחים מושכרים לתקופה שמסתיימת לאחר 2021 ו6.75% לשטח פנוי.

נכון למועד שומה זו כל שטחי המשרדים בנכס מושכרים.


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

7.14 **<u>חוות דעת קודמות</u>**

משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס שבנדון, לרבות דו"חות אפס ודו"חות מעקב, בהליך של ליווי פיננסי.

ובין היתר נערכו חוות דעת כדלקמן:

- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/18 בסך של 191,000 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 248 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה ובתוספת 5,500 א' ש"ח הכנסה מרווח מצובר חשמל.

- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/19 בסך של 206,336 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 248 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה ובתוספת 5,018 א' ש"ח הנובע מצובר חשמל.

- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/20 בסך של 206,951 א' ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 248 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה. ובתוספת 4,443 א' ש"ח הכנסה מרווח הנובע מצובר חשמל.

8. **נתוני השוואה**

8.1 נתוני עסקאות השוואה (ללא מע"מ)

8.1.1. עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים (מקור: אתר רשות המיסים)

(א) פרויקט 'לה גארדיה' - עסקת מכירת מגדל משרדים (מתוכנן) בשלמות למוסד פיננסי

בתאריך 21/06/2021 נחתם הסכם למכירת מגדל משרדים מתוכנן (בשלמות), במתחם התחום בין הרחובות לה גארדיה, החרש, כביש איילון, חלקות בשטח של כ-60,640 מ"ר למשרדי מוסד פיננסי + 1,147 חניות, תמורת סכום של כ-12,900 ₪ למ"ר קונטור ברמת "מעטפת" בתוספת שווי לשטחי מרפסות וטכני וכ-138,000 למקום חניה.

בהתייחס להפחתה לגודל של כ-15% בגין כמות השטחים והחניות, העסקה מגלמת כ-15,000 ₪ למ"ר משרדים קונטור "מעטפת" וכ-162,000 ₪ לחניה.

(ב) עסקאות מכר לשטחי משרדים במגדלים ברחבי העיר תל אביב:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר ברוטו (ללא חניות)	מחיר מכירה בש"ח למ"ר נטו (ללא חניות)	הערה
7101/19	25/03/2021	הארבעה 30	366	271	1	3	9,425,000	23,948	32,343	מגדלי הארבעה- כולל 2 מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת מסחר, מעל 6.5 קומות חניה משותפות.
	26/01/2021	הארבעה 30	213	213	2		4,229,676	19,858	19,858	
	17/01/2021	הארבעה 30	387	305	21	1	9,530,000	24,057	30,525	
	13/10/2020	הארבעה 30	187	187	20		4,000,000	21,390	21,390	
	17/06/2020	הארבעה 30	372	372	9	2	9,250,000	23,683	23,683	
	05/02/2020	הארבעה 30	1251	1,251	32	7	32,800,000	24,988	24,988	
	01/01/2020	הארבעה 30	4506	4,506	35	60	129,000,000	25,699	25,699	
6977/256	08/02/2021	הרכבת 58	287	287	15	7	5,450,000	14,599	14,599	מגדל אלקטרה סיטי- כולל 29 קומות משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.
	15/06/2021	הרכבת 58	167	167	6	3	3,500,000	17,725	17,725	
	09/02/2020	הרכבת 58	420	420	13		6,700,000	15,952	15,952	
	03/10/2019	הרכבת 58	172	172	6	0	2,829,000	16,448	16,448	
6941/171	07/10/2021	מנחם בגין 23	250	176	19	2	4,000,000	14,560	20,682	מגדל לוינשטיין- מגדל הכולל 33 קומות משרדים מעל קומת לובי כפולה
	29/06/2021	מנחם בגין 23	252	179	18	3	5,750,000	20,675	29,106	
	16/02/2020	מנחם בגין 23	84	84	4		1,638,000	19,500	19,500	

(ג) 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).

8.1.2. <u>הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש לשטחי משרדים</u>

(א) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז העיר תל אביב, שד' רוטשילד והסביבה, הושכרו יחידות משרדים לפי דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

מיקום	שוכר	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר בש"ח	סיום תקופת השכירות	הערות
רוטשילד	משרדים	180	102	30/04/2022	
	משרד עורכי דין	180	106	30/04/2022	
	חברת הייטק	180	107	15/06/2022	קומה 3 ללא מעלית
רוטשילד	חברת הי-טק	1,491	88	30/04/2022	
אחד העם	משרד עורכי דין	253	133	09/04/2026	
	חברת השקעות	121	121	31/08/2022	
	משרדים	121	138	05/06/2023	
	משרדים	125	124	30/04/2022	
	משרדים	125	130	31/01/2023	
אחד העם	משרדים	3,695	116	31/12/2025	

(ב) בהתאם למידע שברשותנו, במגדל משרדים הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרה בחוזה מסוף שנת 2021 קומה בשלמות (קומה ממוצעת במגדל) בשטח של כ-1,000 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של 115 ₪/מ"ר.

(ג) בהתאם למידע שבמשרדנו, במגדל מסחר ומשרדים חדש המהווה חלק ממתחם מסחר ותעסוקה חדש בהליכי הקמה, הממוקם בסמיכות למחלף לה גארדיה ולנתיבי איילון, הושכרו שטחי משרדים כדלקמן:

- בחוזה מתאריך 03/2021 הושכרו 4 קומות בשטח כולל של כ-5,300 מ"ר (מהוות קומות ממוצעות במגדל), תמורת דמ"ש חודשיים של 110 ₪/מ"ר ו-115 ₪/מ"ר (תלוי קומה) בגמר מלא.
- בחוזה מתאריך 10/2019, הושכרו 7 קומות עליונות במגדל בשלמות, בשטח של כ-9,250 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 130 ₪/מ"ר בגמר מלא.
- בחוזה מתאריך 10/2019, הושכרו 3 קומות נמוכות במגדל בשלמות, בשטח של כ-4,000 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 100 ₪/מ"ר בגמר מלא.

(ד) בהתאם לכתבה באתר "Ynet" מיום 26/10/2021, במחצית הראשונה של שנת 2021 חברת "ראפיד" שכרה בפרויקט "מגדל הספירלה" של קבוצת עזריאלי (טרום הקמה) משרדים בשטח של כ-14 אלף מ"ר לפי דמ"ש של כ-160 ₪/מ"ר. בנוסף החברה שכרה ב"מגדל המשולש" של עזריאלי כ-11 אלף מ"ר משרדים ו-2,400 מ"ר מ"ר מרפסות לפי דמ"ש של כ-140 ₪/מ"ר.

(ה) התאם לכתבה באתר "Ynet" מתאריך 21/07/2021, בפרויקט המשרדים Tou-Towers במתחם יצחק שדה בתל אביב (חסן עראפה לשעבר), הכולל שני מגדלי משרדים בני 34 קומות כל אחד, הושכרו כ-71% מכלל שטחי המשרדים בפרויקט, כשדמי השכירות בפרויקט נעים בין 100-110 ₪/מ"ר בגמר מעטפת.

(ו) מפרסום באתר מאי"ה מיום 10/11/2021 ובהתאם לדו"ח לרבעון ה-3 לשנת 2021 של חברת "אמות השקעות בע"מ", בהתייחס להערכת שווי למגדל "אמות אטריום" למועד הקובע 30/09/2021 (ללא שינוי מהערכת שווי ליום 31/12/2020), חלקה 403 בגוש 6109, רח' ז'בוטינסקי 2 רמת גן, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה, דמי השכירות הממוצעים למשרדים במגדל הינם כ-120 ₪/מ"ר.

(ז) בהתאם למידע שברשותנו, בניין לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם בחלק המערבי של רח' אחד העם, הושכר בשלמות לשוכר יחיד עפ"י הסכם שכירות מתאריך 01/2021, לפי דמ"ש חודשיים המשקפים כ-119 ₪/מ"ר בגמר "מעטפת".

(ח) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרה באמצע שנת 2020 (לאחר תחילת משבר הקורונה), קומת משרדים שלמה (בחלק הנמוך של המגדל), בשטח של כ- 1,500 מ"ר, תמורת דמ"ש של כ-135 ₪ למ"ר בגמר מלא.

(ט) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין הממוקם בשדרות רוטשילד, בסמיכות לנשוא השומה, מושכר תמורת דמי שכירות המשקפים כ-240 ₪ למ"ר לחודש עבור קומת הקרקע המסחרית וכ- 120 ₪ למ"ר לחודש עבור ייעוד משרדים בקומות העליונות (בפועל קיימים שימושים חורגים למסחר).

(י) <u>רוטשילד 1</u>

בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר" מיום 30/12/2020 רכש איש ההון אראל מרגלית באמצעות חברה שנקראת "המדפיס נכסים תל אביב" את בניין המשרדים ברחוב רוטשילד 1 בתמורה של 66 מיליון ₪.

הבניין כולל 3 קומות משרדים בשטח של 2,370 מ"ר ו- 39 חניות (כיום השטח מושכר לבנק לאומי הצפוי להתפנות בחודש פברואר). מחיר התמורה משקף כ- 25,000 ₪ למ"ר לשטחי המשרדים וכ- 200,000 ₪ למקום חניה.

(יא) בתאריך 17/6/2019 נמכרו קומות משרדים 13,12 בבניין treade tower (בניין חדיש ומודרני) הממוקם ברחוב המרד, בשטח של 2,255 מ"ר לשיווק, תמורת 44 מיליון ₪, משקף כ- 19,500 ₪ למ"ר. הקומות מושכרות עד 12/2021 למשרד קסלמן תמורת 94.5 ₪ למ"ר לחודש.

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

8.1.3. סקרים

א. נתוני סקרים לשטחי משרדים

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2021, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים במרכז העיר תל אביב, עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

מגדלי משרדים מסוג "Class A":

דמי"ש חודשיים למ"ר:	114 ש"ח
שיעור התפוסה:	99.06%
דמי ניהול למ"ר:	22 ש"ח
חניה	1,300 ש"ח

מגדלי משרדים מסוג "Class B":

דמי"ש חודשיים למ"ר:	82.33 ש"ח
שיעור התפוסה:	89.7%
דמי ניהול למ"ר:	22.33 ש"ח
חניה	950 ש"ח

ב. בהתאם לסקר שוק של חברת 'CBRE', לרבעון השני לשנת 2021, בהתייחס לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כדלקמן:

דמי"ש חודשיים למ"ר:	101 ש"ח
שיעור תפוסה:	93%

הערה- הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

ג. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2021, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמי"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בשדרות רוטשילד ת"א הינם בגבולות 102 ש"ח/ מ"ר.

8.1.4. נתוני השוואה למקומות חניה

נתוני מכר ודרישה לחניות בתל אביב

(א) פרויקט 'לה גארדיה' - עסקת מכירת מגדל משרדים (מתוכנן) בשלמות למוסד פיננסי כאמור בסעיף 8.3.1 (א), בתאריך 21/06/2021 נחתם הסכם למכירת מגדל משרדים מתוכנן (בשלמות), במתחם התחום בין הרחובות לה גארדיה, החרש, כביש איילון, למשרדי מוסד פיננסי, במסגרתו נרכשו 1,147 חניות, תמורת סכום של כ-138,000 למקום חניה. בהתייחס להפחתה לגודל של כ-15% בגין כמות השטחים והחניות, העסקה מגלמת כ-162,000 ₪ לחניה.

(ב) עסקאות מכר לחניות במגדל ברחוב דרך מנחם בגין (מקור: "אתר רשות המיסים"):

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר בש"ח
20/04/2021	6110/418	דרך בגין	290,000
17/09/2020	6110/418	דרך בגין	250,000
23/01/2020	6110/418	דרך בגין	260,000
15/01/2020	6110/418	דרך בגין	230,000
15/01/2020	6110/418	דרך בגין	220,000
25/11/2019	6110/418	דרך בגין	245,000
13/11/2019	6110/418	דרך בגין	230,000
27/01/2019	6110/418	דרך בגין	250,000

נתוני דמ"ש וסקרים לחניות בתל אביב

(א) בהתאם למידע שבמשרדנו, במגדל מסחר ומשרדים חדש המהווה חלק ממתחם מסחר ותעסוקה חדש בהליכי הקמה, הממוקם בסמיכות למחלף לה גארדיה ולנתיבי איילון, הושכרו 69 חניות בחוזה מתאריך 03/2021 לפי 1,000 ₪/מקום.

(ב) בהתאם למידע שברשותנו, במגדל חדש אשר הקמתו הסתיימה במחצית שנת 2021, בן 28 קומות מעל 3 קומות מסחר, מתחם "יצחק שדה" ("חסן ערפה" לשעבר), הושכרו 10 מקומות חניה בהסכם שכירות מתאריך 01/2020 לתקופה של 7 שנים, תמורת דמ"ש חודשיים של 1,200 ₪/מקום + מע"מ.

(ג) מפרסום באתר מאי"ה מיום 10/11/2021 ובהתאם לדו"ח לרבעון ה-3 לשנת 2021 של חברת "אמות השקעות בע"מ", בהתייחס להערכת שווי למגדל "אמות אטריום" למועד הקובע 30/09/2021 (ללא שינוי מהערכת שווי ליום 31/12/2020), חלקה 403 בגוש 6109, רח' ז'בוטינסקי 2 רמת גן, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה, דמי השכירות הממוצעים למקומות חניה במגדל הינם כ-900 ₪/מקום.

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בבניין ותיק לאחר שימור, דו-אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הממוקם בסמוך ממערב לנשוא השומה, מושכרות חניות תמורת דמ"ש של כ-1,050 ש"ח לחודש/מקום.

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

(ה) 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 חניה לפי טווח מחירי שכירויות של כ-950 ₪ למקום (על בסיס מקום "צף") ועד כ- 1,500 ₪ למקום שמור.

(ו) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2021, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים בעיר תל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כדלקמן:

מיקום	בנייני "Class A"	בנייני "Class B"
מרכז תל אביב	1,300 ₪/מקום	950 ₪/מקום
ציר מ. בגין	1,150 ₪/מקום	כ-737 ₪/מקום
יגאל אלון	כ-960 ₪/מקום	625 ₪/מקום
סיטי	1,310 ₪/מקום	כ-983 ₪/מקום

(ז) מחירי שכירות מבוקשים לחניות בשד' רוטשילד והסביבה (מקור: אתר "יד 2")

כתובת	דמ"ש מבוקשים בש"ח
רוטשילד 50	1,000
רוטשילד	950
רוטשילד 96	960
מזא"ה	950

9. **<u>התייחסות למשבר הקורונה</u>**

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים. בדצמבר 2020 ובינואר 2021 אושרו מספר חיסונים לשימוש ע"י רשויות הבריאות העולמיות ועם קבלת האישור מדינות רבות ובכללן מדינת ישראל החלו במבצעי חיסון. כל אלה תרמו, להנחה הרווחת שמגפת הקורונה הינה אירוע חולף. עד לגל הרביעי התמודד המשק הישראלי עם סגרים ופגיעה בפעילות העיסקית. הגל הרביעי בארץ שהחל בחודש יולי, הנמצא בשלבי דעיכה, עבר ללא צורך במגבלות מהותיות ופגיעה כלכלית משמעותית במשק. בהתייחס לנכס הנדון - במהלך שנת 2020, בשיאו של משבר נגיף הקורונה, ניתנו הנחות לשוכרי יחידות המסחר, כמו גם הנחות נקודתיות והסכמות לפריסת תשלומים למספר שוכרים נוספים.
יובהר כי בסוף חודש נובמבר 2021 התגלה וריאנט חדש של נגיף הקורונה ("אומיקרון"), כשנכון למועד סוף 12/2021, חלה עליה במספר הנדבקים בנגיף ונקבעו מגבלות על שבים מחו"ל, מתווה "תו סגול" בקניונים ומגבלות שונות במערכת החינוך. לאמור אין השפעה בשלב זה על שוק הנדל"ן המקומי.

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

10. **חשיב השומה**

10.1 מקומות חניה

בבחינת הסביבה העסקית של הנכס נשוא השומה עולה כי קיים מחסור במקומות חניה מקורים באזור. ההיצע מוגבל והביקוש עם השנים הולך ועולה.

החניון במגדל נשוא חוות הדעת אינו חניון מסחרי שפתוח לקהל הרחב.

בעסקאות מכר של מקומות חניה שנערכו במהלך השנים האחרונות מחירי המכירה נעו בין 100,000 ש"ח - 250,000 ש"ח למק' חניה.

כמו כן, עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל ומחיר דרישה בבניינים בבניה, מחזקות את השווי שנקבע.

נכון למועד חוות דעת זו ובמהלך שנת 2021, גובים במגדל נשוא חוות הדעת דמ"ש ממוצעים בגין מקום חניה בסך של 1,135 ש"ח לחודש לא כולל דמי אחזקה ולא כולל מע"מ.

התפוסה בחניון כמעט מלאה (מלאי חניות שנותר משמש את חב' "לוינשטין") ו/או במו"מ להשכרה, לאור הנ"ל, נקבע, נכון ליום 31/12/2021, שווי של 200,000 ש"ח למקום חניה.

10.2 **<u>תחשיב</u>**

דמי השכירות הנגבים כיום בגין השטחים המושכרים נשוא השומה מסתכמים בכ- 1,162 א' ש"ח בחודש, מתוכם כ- 1,056 א' ש"ח/חודש הינם דמ"ש עבור 8,419 מ"ר משרדים ובגין מקומות החניה נגבים דמ"ש ממוצעים של כ- 1,135 ש"ח/מקום חניה/חודש, לא כולל דמי ניהול ואחזקה ולא כולל מע"מ [7].

דמ"ש אלו משקפים מחיר ממוצע למ"ר משרדים של 125.5 ש"ח/מ"ר לחודש.

לצורך תחשיב השומה הובא בחשבון דמ"ש של 120 ש"ח/מ"ר למשרדים ושווי של 200,000 א' ש"ח למקום חניה.

שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש	אחוז היוון	סה"כ שווי בש"ח (ללא מע"מ)	שויי ממוצע למ"ר /מקום חנייה (ללא מע"מ)
משרדים מושכרים בחוזים	8,419.0	120.0	6.50%	186,513,231	22,154
סה"כ משרדים	**8,419.0**			**186,513,231**	
מקומות חנייה	97.0			19,400,000	200,000
שטח מחסנים	148.0			1,184,000	8,000
שטח מחסנים ושטחים טכניים	101.0			252,500	2,500
סה"כ שווי מחסנים,שטחים טכניים וחנייות				**20,836,500**	
סה"כ שווי הנכס				**207,349,731**	
הכנסה מרווח הנובע מצובר חשמל לאחר התאמה				5,155,120	
הפחתת התחייבות להוספת מעלית - אומדן חלק "לוינשטין נכסים"				-1,000,000	
סה"כ שווי הנכס בגמר מלא בש"ח ללא מע"מ				**211,504,851**	
ובמעוגל				**211,500,000**	

[7] החניון מופעל ע"י חברת האחזקה של הבנין.

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

בדיקת רגישות לשווי משרדים

בתוספת שווי חניון ,מחסנים,רווח מצובר חשמל ובניכוי עלות הוספת מעלית,חלק "לוינשטין נכסים	בתוספת שווי חניון ,מחסנים ורווח מצובר חשמל	סה"כ שווי משרדים	היוון %	שכ"ד לשנה	מ"ר	שכ"ד למ"ר לחודש
212,627,839	**213,627,839**	**187,623,429**	**אחוז היוון 7.0% ומעט לשטחים שחוזה השכירות מסתיים ב- 2020- 7.25%**	**13,133,640**	8,419	130
205,411,553	**206,411,553**	**180,407,143**		**12,628,500**		125
198,195,268	**199,195,268**	**173,190,857**		**12,123,360**		**120**
190,978,982	**191,978,982**	**165,974,571**		**11,618,220**		115
183,762,696	**184,762,696**	**158,758,286**		**11,113,080**		110
219,576,855	**220,576,855**	**194,572,444**	**אחוז היוון 6.75% ומעט לשטחים שחוזה השכירות מסתיים ב- 2020- 7.0%**	**13,133,640**	8,419	130
212,093,299	**213,093,299**	**187,088,889**		**12,628,500**		125
204,609,744	**205,609,744**	**179,605,333**		**12,123,360**		**120**
197,126,188	**198,126,188**	**172,121,778**		**11,618,220**		115
189,642,633	**190,642,633**	**164,638,222**		**11,113,080**		110
227,060,410	**228,060,410**	**202,056,000**	**אחוז היוון 6.5% ומעט לשטחים שחוזה השכירות מסתיים ב- 2020- 6.75%**	**13,133,640**	8,419	130
219,289,026	**220,289,026**	**194,284,615**		**12,628,500**		125
211,517,641	**212,517,641**	**186,513,231**		**12,123,360**		**120**
203,746,257	**204,746,257**	**178,741,846**		**11,618,220**		115
195,974,872	**196,974,872**	**170,970,462**		**11,113,080**		110
235,142,650	**236,142,650**	**210,138,240**	**אחוז היוון 6.25% ומעט לשטחים שחוזה השכירות מסתיים ב- 2020- 6.5%**	**13,133,640**	8,419	130
227,060,410	**228,060,410**	**202,056,000**		**12,628,500**		125
218,978,170	**219,978,170**	**193,973,760**		**12,123,360**		**120**
210,895,930	**211,895,930**	**185,891,520**		**11,618,220**		115
202,813,690	**203,813,690**	**177,809,280**		**11,113,080**		110
243,898,410	**244,898,410**	**218,894,000**	**אחוז היוון 6.0% ומעט לשטחים שחוזה השכירות מסתיים ב- 2020- 6.25%**	**13,133,640**	8,419	130
235,479,410	**236,479,410**	**210,475,000**		**12,628,500**		125
227,060,410	**228,060,410**	**202,056,000**		**12,123,360**		**120**
218,641,410	**219,641,410**	**193,637,000**		**11,618,220**		115
210,222,410	**211,222,410**	**185,218,000**		**11,113,080**		110

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

11. **השומה**

11.1 לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" בנכס הנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן, בגבולות הסך של **211,500,000 ש"ח** בתוספת מע"מ.

11.2 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

11.3 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30/9/21 הינו בסכום של 211,400 א' ש"ח.

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

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

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

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

06 בינואר, 2022

מספרנו : 4902-086-01

לכבוד

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ.

א.ג.נ.,

הנדון: "הערכת שווי מקיפה" למועד 31.12.2021 חלקה 6 בגוש 8939, חלקות 1,2,5 בגוש 8940,חלקות 3,4,9 בגוש 8938 (הנכס הוגדר בעבר כחלקות מס' 38 ו-44, 45, 69, 72 ו-86 בגוש 6942)

חלקים ממתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב



1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. בתאריך 16.12.2021 פנתה גב' חן גור לוטן מחברת לוינשטיין, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2021.

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 כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. **<u>גילוי פרטים</u>**

- חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת לוינשטיין.
נמסר לנו ממנהלי הכספים של החברות כי הנכס או חלקים ממנו מוגדרים כנדל"ן להשקעה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברות ותפורסם 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.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

- כתב שיפוי – לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין, הקובע, בין היתר, כי

החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד קונפורטי רביב גולדנברג), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מחודש 7/2015.

- ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי
  (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
  (*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
  (*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
  (*) משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
  (*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

- יחס תלות ושכ״ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוו״ד.

- הסתמכות על מומחים ויועצים – חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. **תאריך הביקור במקום**

ביקור במקום נערך בתאריכים שונים לרבות בתאריך 6.1.22 ע״י הח״מ.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

<u>מהות הנכס</u>: מתחם המהווה קרקע עירונית הידועה כחלק מ"מתחם התחנה המרכזית הישנה".
בתחום הנכס, בין היתר, 5 מבנים בני 1-3 קומות בשימושי מסחר תעסוקה, מבנה באר המיועד לשימור, מבנים סככות ודוכנים מבניה קלה המשמשים לרוכלות ועסקים קטנים ומגרשי חניה בתשלום, בפירוט כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	מספר קומם של החלקות בגוש 6942	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר[1]	הערות
8940	2	17,311	38 ו-44	18,514	בתחום החלקות מבנה באר לשימור בשטח של כ-100 מ"ר.	0.9% בבעלות רשות הפיתוח. לוינשטין רשאית להירשם כבעלים
	5	163				
8940	1	6,821	45	6,079		
8938	4	4,616	72	4,873	קומה: שטח במ"ר מרתף: כ-370 קרקע[2]: כ-713 ראשונה/גלריה: כ-550	
	9	37				
8939	6	4,251	86 (חלקות 861 + 862)	4,308	<u>חלקה 861</u>: מרתף: כ-1,352 מ"ר (מהנ"ל כ-420 מ"ר בחכירה לדורות). קרקע: כ-1,372 מ"ר (מהנ"ל כ-420 מ"ר בחכירה לדורות). (*) קיימת קומת גלריה חלקית <u>חלקה 862</u>: קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית	
8938	3	1,920	69	1,910	<u>מבנה בן 4 קומות</u>:	

[1] בהיעדר חלק מהיתרי בניה בתיקי הבנין של החלקות השונות, שטח המבנים הקשיחים הינו באומדנה בלבד במדידה גרפית ע"ג תצ"א מאתר עיריית ת"א. יודגש כי לקבלת שטח מדויק של המבנים, יש לערוך מדידה ע"י מודד מוסמך.

[2] בשל טופוגרפיית הקרקע, קומת הקרקע בשני מפלסים שונים בגובהם.

					קומת מרתף- כ-133 מ״ר, קומת קרקע + קומות עליונות- כ-490 מ״ר. יתרת המבנים: חד קומתיים בשטח של כ-1,115 מ״ר + קומת גלריה חלקית.	
סה״כ		35,119				

כאמור, בתאריך 7.1.2019 נערך רישום חדש אגב פרצלציה, להלן רשימת החלקות החדשות ושטחן:

גוש	חלקה חדשה	מספר חלקה קודם	שטח רשום
8940	1	45	6,821 מ״ר
8940	2	38	17,311 מ״ר
8938	3	69	1,920 מ״ר
8938	4	72	4,616 מ״ר
8940	5	38	163 מ״ר
8939	6	86	4,251 מ״ר
8938	9	72	37 מ״ר

זכויות - בעלות פרטית, בכפוף לזכויות חוכרים (בחלקה 6), דיירים מוגנים, ושוכרים בשכירות חופשית כמפורט בפרק מצב משפטי, כל פולשים פונו מתחום הנכס.

מיקום - מתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל-אביב.

זיהוי הנכס - הנכס זוהה עפ״י תשריטים.

בתאריך 05.02.2020 אושרה תכנית בנין עיר תא/4321 המחלקת את מתחם התחנה המרכזית לארבעה מתחמים (1-4).

בתאריך 15 בדצמבר 2020 ערכה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א שומות היטל השבחה בגין החלקות שבנדון. בשומות אלה נקבע החלק היחסי של בעלות הזכויות במתחמים השונים כדלהלן:

מס' מתחם	החלק בבעלות במתחם המיוחס לחברות	שטח המגרשים הסחירים במתחם	הערה
1	99.73%	11,731 מ"ר	**בפועל מוקצים לחברות 100%** החלק החסר נובע מרישום הבעלות ע"ש רשות הפיתוח אולם לוינשטין זכאית להירשם כבעלים גם בגין חלק זה.
2	27%	5,849 מ"ר	
3	73.65%	8,110 מ"ר	
4	-		

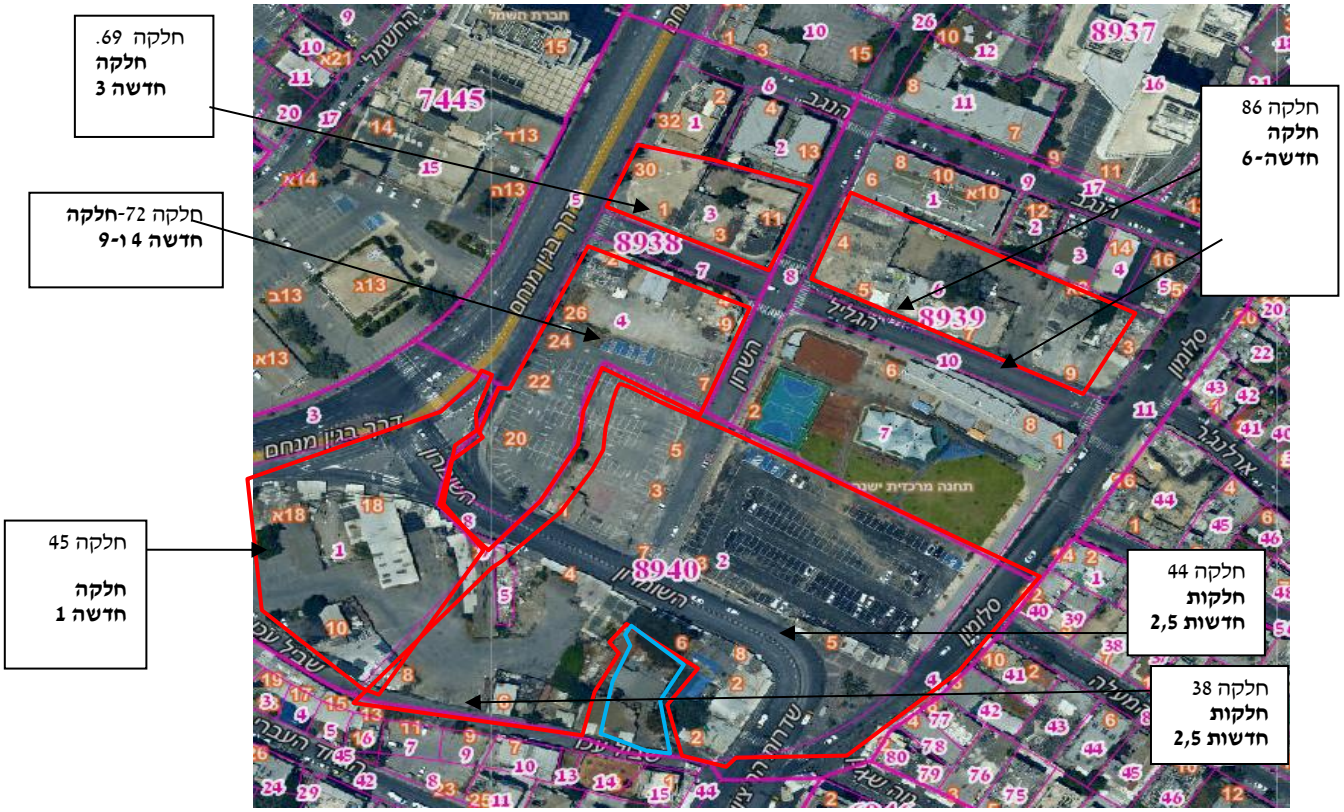
4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1. <u>כללי</u>

נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע הכוללת 7 חלקות כמפורט לעיל (לשעבר חלקות 38 ו-44 ,מהוות חלקה אחת, 45, 69, 72 ו-86), בשטח רשום כולל של 35,082 מ״ר, הידועה כ״מתחם התחנה המרכזית הישנה״ ובתחומה מגרשי חניה בתשלום, שטח בלתי מבונה ששימש בעבר כחלק מרציפי התחנה המרכזית הישנה אשר בתחומו מבוצעות עבודות הרכבת הקלה, מבנים ותיקים בשימושי מסחר ומשרדים .

בין החלקות ובתחומן כבישים הידועים כרחוב הגליל, השרון והשומרון. בתחום החלקות פועלים שוכרים בשכירות חופשית, ודיירים מוגנים.

<u>להלן סימון החלקות ע״ג תשריט הסביבה</u>:



מצבו התחזוקתי והפיסי של הנכס -הנכס ברובו מהווה מתחם המוכשר לעבודות פיתוח ובניה.

להלן גבולות המתחם:

- ***מצפון*** - בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה לצד מבנים וסככות עד קומתיים ומעברם רחוב הנגב.
- ***מדרום*** - רחוב שביל עכו המהווה רחוב פנימי המקשר בין שדרות הר ציון לרחוב צ'לנוב. מעברו של הרחוב בנייני מגורים בני 3 קומות, מגרשים פנויים וסככות ומבנים מבניה קלה.
- ***ממזרח*** - רחוב סולומון, דו סיטרי ומעברו מבנים בעיקרם דו קומתיים המשמשים למסחר ומגורי עובדים זרים.
- ***ממערב*** - דרך מנחם בגין המהווה ציר תנועה מרכזי סואן. הרחוב דו סיטרי עם אי תנועה המפריד בין מסלולי התנועה.

המתחם נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה, נוכח קרבתו לצירי תנועה ראשיים דוגמת דרך מנחם בגין ושדרות הר ציון, רחוב הרכבת והקרבה לנתיבי איילון. קיים פיתוח סביבתי הכולל תשתיות מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב.

הסביבה:

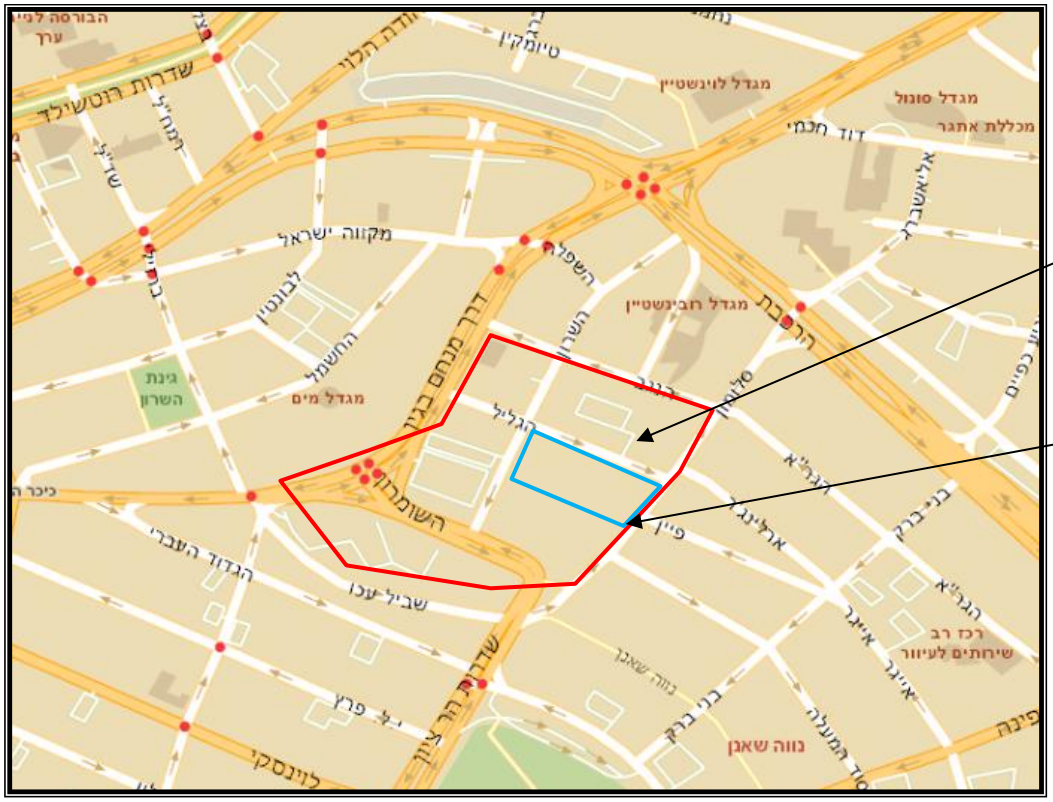
מתחם התחנה המרכזית הישנה שימש שנים רבות כתחנת האוטובוסים המרכזית של העיר תל אביב ואף שימש כאזור מסחרי הומה ופעיל.

בתחילת שנות ה-90' הועברה פעילות התחנה למתחם התחנה המרכזית החדשה. עקב העתקת פעילות התחבורה הציבורית למתחם התחנה המרכזית החדשה, חלה התדרדרות והזנחה במתחם והאזור שינה את אופיו וכיום מרכז פעולות של אוכלוסיה מוחלשת ופעילות מסחרית כגון רוכלות, דוכנים, חנויות וכו'.

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה בבניינים בני 1-4 קומות בשימושי מסחר, משרדים ומגורי עובדים זרים. במרכז המתחם משרדים ציבוריים (בתחום חלקה 7 בגוש 8939 שאיננה חלק מהנכס הנישום) וכן תחנת משטרה.

הנכס סמוך ממזרח למתחם "מקווה ישראל לוונטין" המשמש למגורים ומסחר ובקרבה לאזור "לב העיר".

להלן סימון המתחם ע"ג תשריט הסביבה:



4.2 נשוא השומה

נשוא השומה מהווה, כאמור, חלק מ-7 חלקות בשטח רשום כולל של 35,119 מ״ר ובשטח נטו של 21,432 מ״ר (שטח לחישוב זכויות בניה לפי תב״ע F בהתאם לדף מידע עדכני מעיריית תל אביב).

להלן תיאור החלקות, שטחן ובינוי קיים:

חלקה חדשה	שטח	חלקה קודמת	שטח רשום במ״ר	תיאור כללי	שטח בנוי במ״ר[3]	
2	17,311 מ״ר	38 ו-44	18,514	שטח החלקות איננו רגולרי, ומחולק לחלק צפוני (מחולק ל״מעין״ שני מגרשי משנה) ודרומי ביניהם מפרידים הרחובות השומרון (ממזרח למערב) ורחוב השרון (מצפון לדרום). החלק הצפוני של החלקה משמש בחלקו כחניון בתשלום ובחלקו כשטח פתוח ששימש בעבר כרציפי התחנה המרכזית. החלק הדרומי של חלקה 2 (דרומית לרחוב השרון), בחלקו מהווה קרקע ריקה ובחלקו מספר מועט של מבנים/סככות מבניה קלה המשמשים למסחר. בתחום חלקה 2 מבנה באר המהווה מבנה לשימור. במהלך השנה האחרונה בוצעה הריסה של מבנים שהיו בנויים בחלקה ובוצעו פינויים של דיירים מוגנים ופולשים.	בתחום החלקות מבנה באר לשימור בשטח של כ-100 מ״ר. מבוצעות עבודות פיתוח ועבודות של הרכבת הקלה.	
5	163 מ״ר					
9[4]	37 מ״ר					
1	6,821 מ״ר					
		45	6,079	החלקה בעלת צורה אי רגולרית וכוללת בתחומה חלק מהרחובות השומרון, שביל עכו ודרך מנחם בגין. בתחום החלקה מספר מבנים וסככות מבניה קלה המשמשים, בין היתר, למסחר, תעשיה, אחסנה פתוחה ומבנה מוסך. כמו כן, בחלק הדרום מערבי של החלקה מגרש חניה.	בתחום החלקה חניון .	
4	4,616	72	4,873	החלקה בעלת צורה אי רגולרית כשפני הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח. מרבית שטח החלקה משמש כמגרש חניה בתשלום כשבחלק הצפוני של החלקה (בפינת הרחובות השרון, הגליל ודרך מנחם בגין) בנוי מבנה חד קומתי עם קומת גלריה ומעל קומת מרתף חלקית. המבנה בבניה ותיקה ,בנוי בשני מפלסים (לאור טופוגרפית הקרקע).	קומה	שטח במ״ר
					מרתף	כ-370
					קרקע[5]	כ-713

[3] בהיעדר חלק מתיקי הבנין של החלקות השונות, שטח המבנים הקשיחים הינו במדידה גרפית ע״ג תצ״א מאתר עיריית ת״א. יודגש כי לקבלת שטח מדויק של המבנים, יש לערוך מדידה ע״י מודד מוסמך.

[4] כ- 9,727 מיועד להפקעה לטובת עיריית ת״א.

[5] בשל טופוגרפיית הקרקע, קומת הקרקע בשני מפלסים שונים בגובהם.

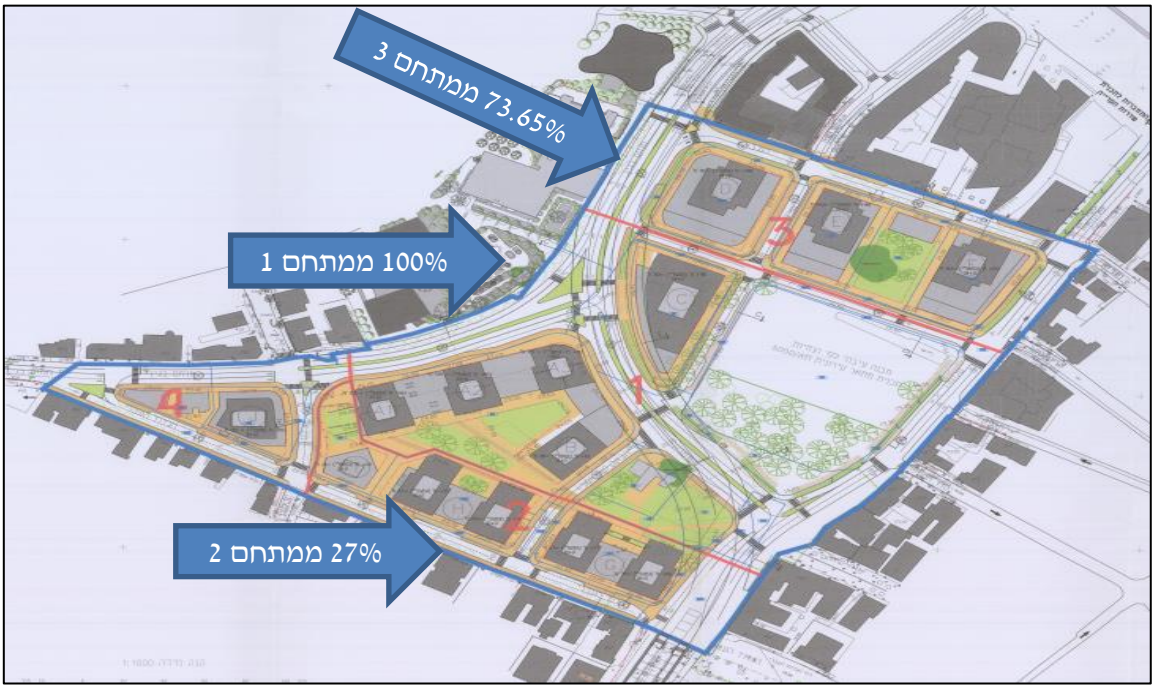
					ראשונה/גלריה	כ-550
6	4,251	86 (מהווה את חלקות משנה 861 ו-862)	4,308	החלקה בעלת צורה אי רגולרית, ובה שני מבנים בבניה ותיקה, חד קומתיים עם ק. גלריה בבניה ותיקה. המבנה המערבי כולל קומת מרתף. בין המבנים כביש גישה פנימי המשמש כ"מעין" חצר פנימית וחניה בתשלום.	<u>מבנה מערבי</u> מרתף: כ-1,352 מ"ר. קרקע: כ-1,372 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית <u>מבנה מזרחי</u> קרקע: כ-900 מ"ר (*) קיימת קומת גלריה חלקית
3	1,920	69	1,910	החלקה בעלת צורה אי רגולרית ובתחומה בנויים מבנים חד קומתיים עם קומת גלריה, כשבחלק הדרום מזרחי (בפינת הרחובות הגליל והשרון) מבנה בן 3 קומות עם קומת ביניים מעל קומת מרתף.	<u>מבנה בן 4 קומות</u>: קומת מרתף- כ-133 מ"ר קומת קרקע + קומות עליונות- כ- 490 מ"ר. <u>יתרת המבנים</u>: חד קומתיים בשטח של כ-1,115 מ"ר + קומת גלריה חלקית.
	35,119		35,684			

<u>שטחים התפוסים ע"י דיירים מוגנים וחוכרים</u>

בהתאם לדיווח מאת הבעלים, כלל הדיירים המוגנים והפולשים במתחם התחנה פונו או חתמו על הסכם פינוי עם מועד ידוע לפינוי.

סה"כ שטח בנוי במוחזק עדיין בידי דיירים מוגנים:	כ- 1,110 מ"ר[6].
סה"כ שטח כולל המוחזק ע"י חוכרים בחלקה 6:	1,550 מ"ר (כולל שטחי גלריות).

בהתאם לשומות הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נקבע החלק היחסי של בעלות הזכויות במתחמים 1-3 המוגדרים בתוכנית תא/4321 להלן מיקום המתחמים ע"ג נספח בינוי:



[6] לגבי שטח של של כ- 540 מ"ר נחתם הסכם פינוי (ללא תמורה יפונה בפברואר 2024, 570 מ"ר יפונות בפברואר 2022 תמורת תשלום של כ- 4,500,000 ₪).

<u>להלן צילומי החלקות במתחם התחנה המרכזית הישנה:</u>

<u>חלקות 2 ו 5 בגוש 8940</u>

<u>שטח פתוח ששימש בעבר כרציפי אוטובוסים</u>



<u>חלק דרומי של חלקה 2</u>



<u>מבנה באר</u>



חלק דרומי של חלקה 2 (מערבית

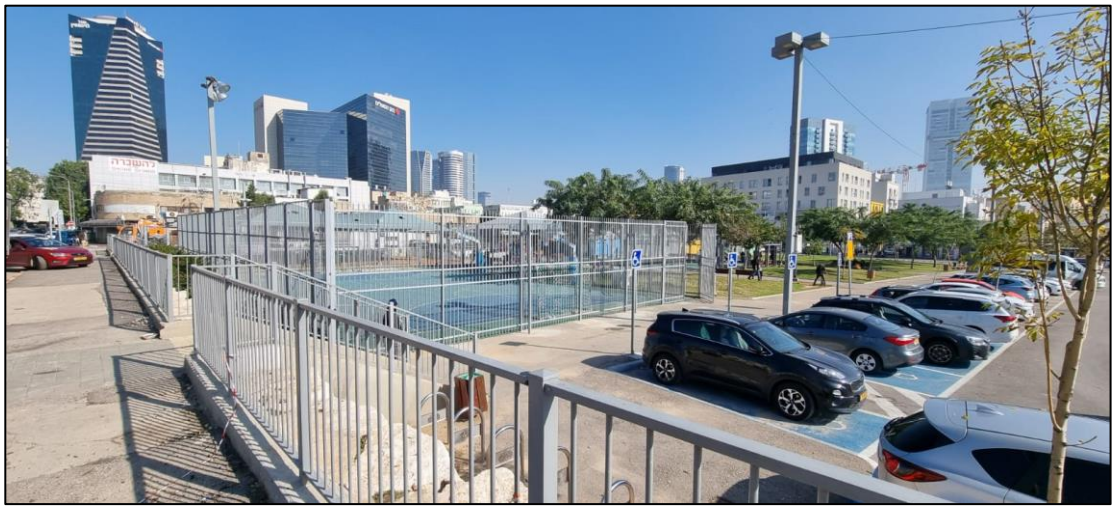


חלקה 1 בגוש 8940:

מבנים מבניה קלה למסחר/מוסך:



חניון בתחום החלקה:



חלקה 4 בגוש 8940:

חניון בתשלום בתחום החלקה:



מבנה ותיק הממוקם בחלק הצפוני של החלקה



חלקה 6 בגוש 8939:



חלקה 3 בגוש 8939:



5. **<u>מצב תכנוני</u>**

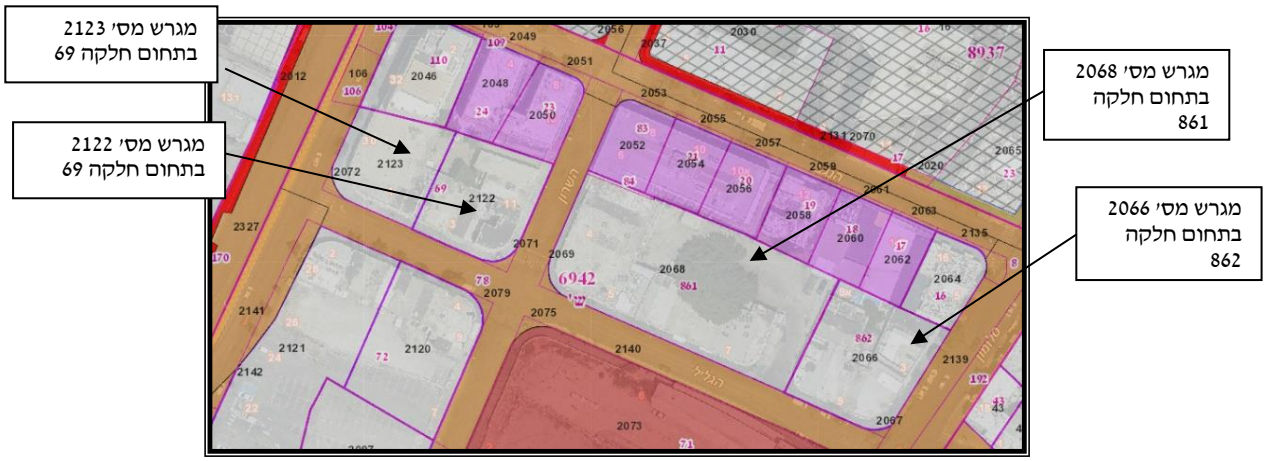
5.1. <u>תכניות בנין עיר רלוונטיות + פרוטוקולים והחלטות הועדה המקומית</u>

- <u>תכנית "F"</u>:

תכנית "F" פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1501 מיום 27/06/1946.
בהתאם לתשריט התכנית החלקות נשוא השומה מסווגות, כאזור מסחרי 1 ו-2, כשחלק משטחן מיועד לצרכי ציבור (שב"צ, מגרשים ביעוד שצ"פ ודרכים).
השימושים המותרים באזור מסחרי 1 ו-2 כוללים, בין היתר, דירות ובתי מגורים, בתי מלון פנסיונים, משרדים, בניינים מסחריים, מסעדות ובתי קפה, בניינים ציבוריים וכיוצ"ב.
השטח המותר לבניה במגרשים הגובלים ברחובות הגליל, השומרון, השרון (בין רחוב השומרון ורחוב הגליל) ודרך פ"ת (כיום דרך בגין), ממס' 18 - מס' 30, הינו 50% -65% לקומה ב- 3 - 4 קומות (גובה הבניינים יהיה בהתאם לתקנות שנקבעו בתב"ע מס' 44), כמפורט בסעיף 5.1.8.
תורשה הקמת מבנים נוספים לצרכי מגורים מעל לגגות בניינים בני 3 קומות בכפוף להוראות התכנית.

<u>להלן תשריטי **מגרשי בניה זמניים** בתחום החלקות, התואמים את תשריט ויעודי התב"ע</u>[7]:

<u>חלקות מס' 69 ו-86 (חלקות מס' 861 ו-862)</u>:



[7] תשריטי התכנית סרוקים באיכות ירודה. התשריטים הנ"ל הינם מאתר הממ"ג של עיריית תל אביב-יפו ותואמים את תשריט התב"ע.

חלקה מס' 72:



חלקות מס' 44 ו-38:



חלקה מס' 45:



- <u>פרוטוקול ועדה מקומית מס' 219</u>:

בהתאם לפרוטוקול מס' 219 מיום 07/11/1962, באזורי מסחר ובאזורים בהם הותר סדור קומת ביניים, מותר יהיה להוסיף שטח של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד כה לסדור קומת ביניים), לשטח הרצפות הכולל באזור.
שטח הרצפות כאמור, יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת הקמת 3 קומות + קומת ביניים ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו הרקיע לא יעלה על הקיים ברוב הבניינים בהם מבוקשת הבניה.

- <u>תכנית ע' 1</u>

תכנית ע' 1 אושרה למתן תוקף ב.י.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003.
מטרת התכנית כוללת, בין היתר, קביעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים (תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים).
קומות המרתף יבנו עד גבולות המגרש (קו בניין "0") כמפורט בתכנון התכנית.
היתרי בניה על פי תכנית זו יינתנו למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר.
גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה מעבר ל-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה מעבר ל-3.5 מ'.

- <u>החלטת ועדת משנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בענין גודל דירות מינימאלי:</u>

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 19/01/2005, החלטה מס' 2 - 2005 ב-5 (הגדרת גודל מינימאלי במתחם התחנות), עולים הפרטים הבאים:

בכל שטח שבין הרחובות העליה (לא כולל את הבתים הפונים אליו), דרך בגין, רחוב הרכבת, נתיבי איילון ודרך שלמה, למעט בשטח תכניות שאושרו משנת 1995 ואילך, יהיה גודל מינימאלי כולל של דירה (שטח עיקרי ושטח שירות בתחום הדירה) 50 מ"ר. שטח זה מהווה בסיס לקביעת הצפיפות במגרש הבניה.

- <u>תכנית ג' 1</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

הגדלת שטח יציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה והגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטח הבניה על הגג לדירות גג. שטח כל דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השרות הבנויים בדירה.

- <u>החלטת ועדת משנה בדבר שטחי שירות:</u>

בישיבה מס' 10-0030 ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מס' 1), דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה לאשר הגדלת שטחי שירות המותרים לתכנית אף ו-156 באופן הבא:

שטחי שירות על קרקעיים ללא ממ"דים: 30% מסך שטח עיקרי מותר.

ממ"דים: שטח שירות לממ"דים יינתן בנוסף לפי מס' יח"ד מבוקשות.

שטחי שירות תת קרקעיים ללא שינוי לתכנית ע'1.

שטחי שירות הנגזרים מתכנית ג' 1 ללא שינוי.

שטח שירות בגין חניה מבונה בתחום קומת הקרקע ללא שינוי למדיניות מאושרת.

- <u>החלטת ועדה בהתייחס למבנה לשימור הממוקם בחלקה 2 בגוש 8940:</u>

בהתאם להחלטה מס' 0032 - 12 ב' - 1, מיום 19/12/2012, נכלל "בית הבאר" הממוקם בחלקה ברשימת בתי הבאר לשימור.

- **<u>ריכוז מצב תכנוני וזכויות הבניה בגין תכניות F ותכניות נושאיות:</u>**

בהתאם לדפי זכויות עדכניים מאתר עיריית תל אביב-יפו, החלקות נשוא השומה חולקו למגרשי משנה זמניים. דהיינו חלוקה <u>לשטחים נטו</u> המקנים זכויות בניה בהתאם ליעודים על פי תב"ע F.

<u>להלן טבלה המרכזת את זכויות הבניה המוקנות בהתפלגות לשימושים השונים, ללא שטחים המותרים לבניה בקומות המרתף וללא שטח שרות עילי (למעט ממ"דים)</u>:

מס' חלקה	מס' מגרש	יעוד	שטח רשום	שטח לחישוב זכויות במ"ר (לפי דפי מידע)	מס' קומות טיפוסיות (ללא ק. ביניים)	% בניה בקומה טיפוסית ללא ק. ביניים	אחוזי בניה בקומות			מספר קומות כולל ק. ביניים	התפלגות שימושים	אחוזי בניה עפ"י חלוקה שווה לקומות	אחוזי בניה בקומת גג (לפי 65% מקומה טיפוסית)	סה"כ זכויות בניה	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	צפיפות יח"ד (לפי 60 מ"ר בהתייחס לשטח מגורים כולל ק. גג)	שטחי ממד"ים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	סה"כ שטח עיקרי+ ממ"דים במ"ר
							סה"כ בקומות טיפוסיות	סה"כ בקומות ביניים (בהתאם לדפי מידע)	סה"כ בקומות									
44/38	2086	מסחרי 2		384.76	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%		46.9%	180			180
											מגורים	140.6%	30.5%	171.1%	658	11	132	790
	2087	מסחרי 1		807.43	4	60%	240%	45.0%	285%	5	מסחר	57.0%		57.0%	460			460
											מגורים	228.0%	37.1%	265.1%	2140	36	428	2568
	2088	מסחרי 1		2,573.37	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1589			1589
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	7389	123	1478	8867
	2090	מסחרי 2		1,657.14	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%		46.9%	777			777
											מגורים	140.6%	30.5%	171.1%	2835	47	567	3402
	2097	מסחרי 1		1,554.46	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	960			960
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	4463	74	893	5356
44/38		מסחרי 2+1	18,514	6,977.16														
45	2080	מסחרי 2		2,014.85	3	50%	150%	37.5%	187.5%	4	מסחר	46.9%		46.9%	944			944
											מגורים	140.6%	30.5%	171.1%	3447	57	689	4137
	2083	מסחרי 1		2,629.00	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1623			1623
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	7549	126	1510	9059
45		מסחרי 2+1	6,079	4,643.85														
69	2122	מסחרי 1		994.96	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	614			614
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	2857	48	571	3428
	2123	מסחרי 1		842.20	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	520			520
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	2418	40	484	2902
69		מסחרי 1	1,910	1,837.16														
72	2120	מסחרי 1		1,319.11	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	815			815
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	3788	63	758	4545
	2121	מסחרי 1		2,293.15	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1416			1416
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	6584	110	1317	7901
72		מסחרי 1	4,873	3,612.26														
86	2066	מסחרי 1		1,313.49	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	811			811
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	3772	63	754	4526
	2068***	מסחרי 1		3,047.89	4	65%	260%	48.8%	309%	5	מסחר	61.8%		61.8%	1882			1882
											מגורים	247.0%	40.1%	287.1%	8752	146	1750	10502
86		מסחרי 1	4,308	4,361.38														
סה"כ			35,684	21,432											69,245	944	11,331	80,576

להלן טבלת ריכוז שטחי בניה במתחם, בהתפלגות לשימושים השונים על פי תכניות F ותכניות נושאיות:

ריכוז שטחים		
סוג	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי +ממ"ד
מסחר	12,592	12,592
מגורים	56,653	67,983
סה"כ	69,245	80,576

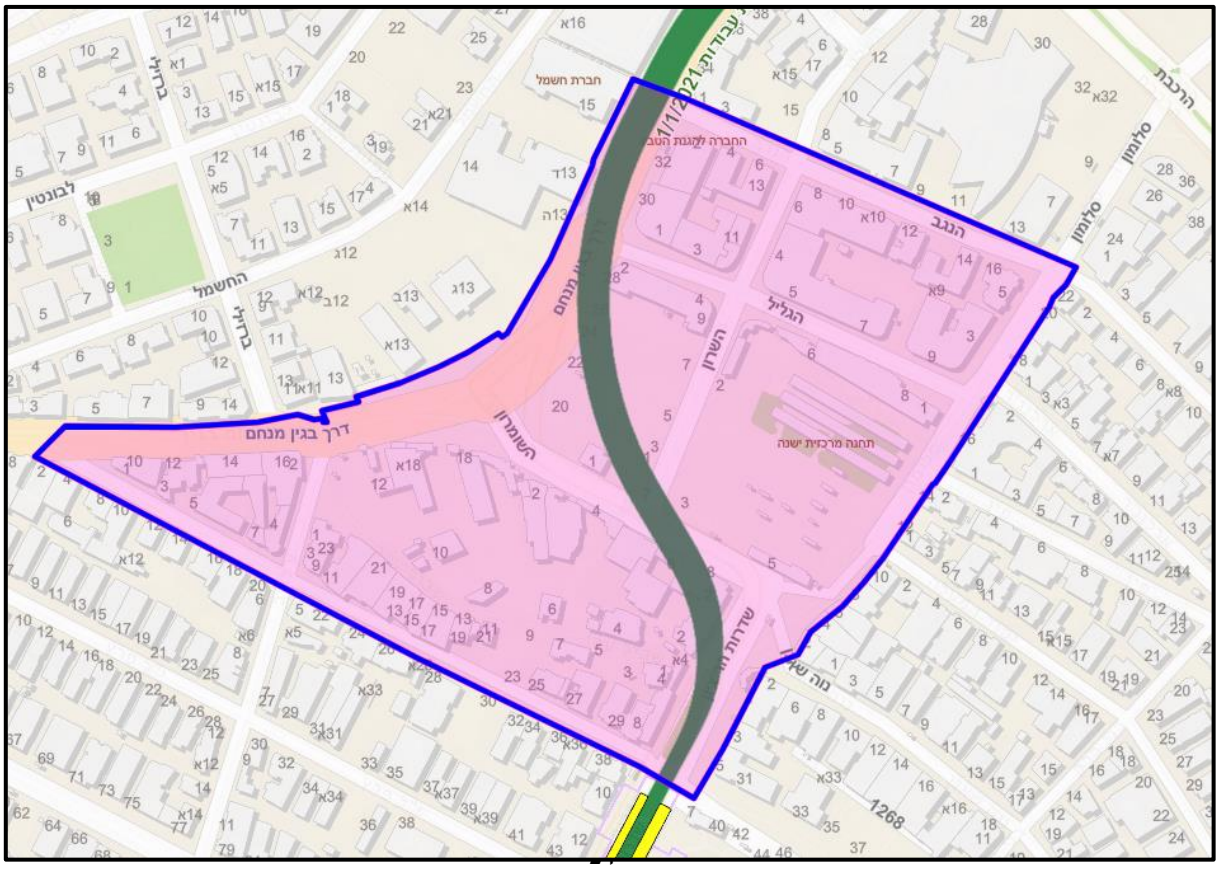
(*) **הערה:** קביעת צפיפות יח"ד הינה עפ"י פרוטוקול הועדה, כמפורט בסעיף 5.1.4 **בהנחה "מחממירה[8]" של שטח ממוצע ליח"ד של 60 מ"ר עיקרי, סה"כ כ-944 יח"ד בשטח עיקרי + ממ"דים של כ-67,983 מ"ר.**

[8] פרוטוקול הועדה מתיר צפיפות גבוהה יותר (לפי 50 מ"ר שטח דירה כולל ממ"ד).

5.2. להלן תשריט התחבורה ביחס לנכס שבנדון על פי נספח לתכנית המתאר של ת״א ,תא/5000 וכן תשריט תואי הקו הירוק של הרכבת הקלה תת״ל 71 ב׳ :







- **<u>תכנית תא/ 4321 מרחב השומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה), שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 8674 בתאריך 3.2.20.</u>**

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

<u>כללי:</u>

התכנית חלה על שטח של כ-80 דונם תוך קידום האזור ופיתוחו לשימושי מע"ר מטרופוליני הכוללים: מסחר, תעסוקה, מגורים וכן מגרשים ציבוריים.

התכנית קובעת שטח לתעסוקה בהיקף של: 153,000 מ"ר (עקרי + שרות)

שטחי מגורים בהיקף של: 136,250 מ"ר (עקרי + שרות)

שטחי המגורים לכ-1,333 יח"ד מתוכם 138 יח"ד לדב"י (טרם נקבעו תנאי הדב"י).

התכנית קובעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה מחדש, מכח תכנית זו יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם לרבות טבלאות איזון והקצאה בסמכות הועדה המקומית.

מתחם 1: בבעלות פרטית אחת.

מתחם 2: בו ריבוי בעלים

מתחם 3: בו ריבוי בעלים

מתחם 4: בו ריבוי בעלים

<u>עיקר מטרות התכנית:</u>

- קביעת ארבעה מתחמי תכנון לאיחוד וחלוקה, והוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה.
- הוראות לשינוי יעודים קיימים למגורים ד', מגורים ומשרדים, תעסוקה,מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ואזור לכיכר עירונית.
- קביעת זכויות בניה כוללות מרביות לשימושים השונים.
- קביעת מס' יח"ד מרבי של כ- 1,333 יח"ד וקביעת תמהיל דירות. בנוסף, קביעת אפשרות לתוספת 90 יח"ד נוספות לדיור בהישג יד על ידי המרת שטחי תעסוקה למגורים.
- קביעת גובה ומס' קומות בהתאם לאזורי היעוד, עד 35 קומות. קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לביטול דרכים ויצירת דרכים חדשות. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה להולכי רגל וקביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה
- קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לשימור מתחם בית הבאר וכן לשני מבנים נוספים.
- קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים, פינוים ושלביות למימוש וביצוע.

<u>ייעודי המגרשים בתחום התכנית:</u>

<u>מגורים ד'</u> - שימושי מסחר וציבור בקרקע ובקומות מגורים, מסחר, משרדים בציבור.

<u>תעסוקה ומגורים</u> – שימושי מגורים לרבות דיור מוגן, תעסוקה לרבות משרדים, תעשיה עתירת ידע, שרותי רפואה, מלונאות, מסחר לרבות מסעדות ומסחר קמעונאי, בידור ופנאי.

<u>תעסוקה</u> - משרדים, הייטק, מלונאות, פיננסי ומסחר על סוגיו

להלן פרוט נתוני המגרשים, זכויות בניה בתחומם, ומספר מתחם איחוד וחלוקה לו הם שייכים

מס' מגרש יעוד ומס' יח"ד[9]	שטח המגרש	שטח עקרי	שטח שרות עלי	מס' קומות	מס' מתחם איחוד וחלוקה	יח"ד נוספות ללא תוספת שטח עיקרי למטרת דב"י
100 תעסוקה ומגורים (489 יח"ד)	8,886 מ"ר	39,131 מ"ר - מגורים 1,867 מ"ר - מסחר 9,729 מ"ר - תעסוקה 50,727 מ"ר	23,030 מ"ר	34	1	70 יח"ד לדב"י
101 תעסוקה	2,845 מ"ר	1,141 מ"ר – מסחר 38,507 מ"ר – תעסוקה 39,648 מ"ר + (577 מ"ר מבני ציבור)	15,975 מ"ר	35	1	
200 מגורים ד' (141 יח"ד)	3,095 מ"ר	9,600 מ"ר – מגורים 237 מ"ר – מסחר 170 מ"ר – מבני ציבור 10,007 מ"ר	4,803 מ"ר	11	2	---
201 מגורים ד' (153 יח"ד)	2,754 מ"ר	10,400 מ"ר - מגורים 1,067 מ"ר – מסחר 170 מ"ר – מבני ציבור 11,637 מ"ר	5,330 מ"ר	19	2	
300 תעסוקה ומגורים (130 יח"ד)	3,132 מ"ר	10,400 מ"ר – מגורים 1,348 מ"ר – מסחר 14,236 מ"ר – תעסוקה 577 מ"ר – מבנה ציבורי 26,561 מ"ר	11,257 מ"ר	35	3	56 יח"ד לדב"י
301 תעסוקה ומגורים (106 יח"ד)	2,361 מ"ר	8,480 מ"ר – מגורים 881 מ"ר – מסחר 14,614 מ"ר – תעסוקה 23,975 מ"ר	10,222 מ"ר	35	3	
302 תעסוקה ומגורים (106 יח"ד)	2,617 מ"ר	8,480 מ"ר – מגורים 1,089 מ"ר – מסחר 15,757 מ"ר – תעסוקה 1,154 מ"ר – מבני ציבור 26,480 מ"ר	11,097 מ"ר	35	3	
400 תעסוקה ומגורים (70 יח"ד)	1,497 מ"ר	5,606 מ"ר – מגורים 342 מ"ר – מסחר 8,229 מ"ר – תעסוקה 14,177 מ"ר	6,133 מ"ר	31	4	12 יח"ד לדב"י

[9] סה"כ יח"ד בטבלה 1,161 יח"ד. לנ"ל יתווספו בסה"כ 172 יח"ד במתחמים השונים כאשר 138 מהם לדב"י.

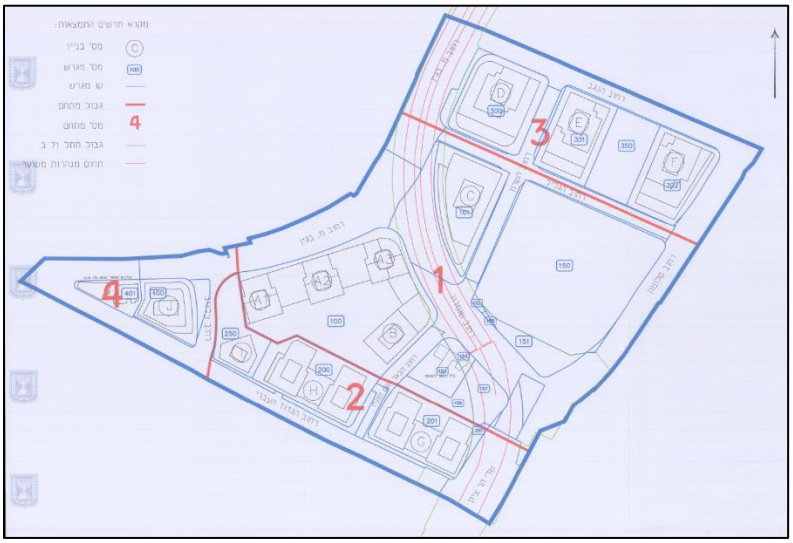
<u>הוראות רלוונטיות נוספות</u>

- תנאי להיתר - הבטחת בניית מבנה הציבור בתחום המגרש הרלוונטי על חשבון בעל המגרש ורישומו על שם העירייה.
- תנאי להיתר - הריסה ופינוי מבנים בתחום התכנית.
- תנאי למתן תעודת גמר במגרש 100 – השלמת שימורו של בנין הבאר ומסירתו לעיריית תל אביב (מגרש 153).כמו כן במגרש 100 יוכשרו על חשבון מבקש ההיתר 100 מקומות חניה אשר ירשמו ע"ש עיריית ת"א.

<u>להלן תשריט התכנית והבינוי</u>



<u>להלן תשריט מתחמי התכנון (לצורך הכנת תכנית איחוד וחלוקה)</u>



- **<u>הסכם הקצאת מבני ציבור ותועלות ביחס לתכנית הנדונה אשר נחתם בין עיריית תל אביב לבין לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (חברות)</u>**

בהתאם להסכם עולים הפרטים הבאים:

במסגרת התועלות הציבוריות והקצאות מבני ציבור (בנית מבני ציבור ומסירתם לע.ת"א) מכח תכנית תא/4321 הסכימו הצדדים על היקפי התועלות והקצאת מבני ציבור כדלהלן:

<u>תועלות ציבוריות בעלות כוללת של 7.7 מיליון ש"ח</u>:

- שימור המבנה בית הבאר בתחום התכנית בעלות של עד 7.7 מיליון ₪ לא כולל מע"מ.

<u>הקמת מבני ציבור</u>:

- הקמת 100 מקומות חניה במסגרת חניון ציבורי, תת קרקעי.
- הקמת 3,440 מ"ר ברוטו מבני ציבור בגמר מלאלכלל המתחמים החלק המיוחס לחברות2,526 מ"ר בלבד
- הקמת חניות עבור מבני ציבור בהיקף של כ-27מקומות חניהלכלל המתחמים החלק המיוחס לחברות- 19 מקומות.

- **<u>דרישת היטל השבחה בגין תכנית תא/4321</u>**

בהתאם לשומות היטל השבחה אשר ערכה שמאית המקרקעין מלכה צור מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נדרשות החברות לשאת בהיטל השבחה בסך של 177.5 מיליון ₪ זאת עבור כלל זכויותיהן בתכנית ולמועד 01.03.2020 .

החברות הגישו שומה אחרת להיטל השבחה אשר נדונה בפני שמאי מכריע.

היטל ההשבחה של החברות מסתכם בכ-6.15 מיליון ₪.

סיכום שטחי הבניה המיוחסים לבעלי הזכויות במתחמים השונים:

מתחם	החלק המוקצה בהתאם לשומת היטל השבחה של ע.ת"א	סה"כ במתחם	סה"כ לבעלי הזכויות
1	100%	שטח עקרי מסחר – 3,008 מ"ר תעסוקה ברוטו – 67,530 מ"ר[10] יח"ד רגילות - 489 יח"ד בשטח פלדלת של כ- 40,099 מ"ר. יח"ד דב"י 70 יח"ד בשטח פלדלת של כ- 5,740 מ"ר.	שטח עקרי מסחר – 3,008 מ"ר תעסוקה ברוטו – 67,530 מ"ר[11] מגורים רגיל - 489 יח"ד בשטח פלדלת כ- 40,099 מ"ר. יח"ד דב"י 70 יח"ד בשטח פלדלת כ- 5,740 מ"ר.
2	27%	שטח עקרי מסחר – כ-1,304 מ"ר יח"ד רגילות כ- 294 בשטח פלדלת – 23,528 מ"ר	כ-352 מ"ר עיקרי מסחר. כ-79 יח"ד. שטח פלדלת – 6,353 מ"ר
3	73.65%	שטח עקרי מסחר– 3,318 מ"ר שטח תעסוקה ברוטו-62,450 מ"ר יח"ד רגילות כ- 342 יח"ד בשטח פלדלת של כ- 27,614 מ"ר יח"ד דב"י 56 בשטח פלדלת של כ- 4,522 מ"ר.	שטח עקרי מסחר-2,443 מ"ר. שטחי תעסוקה ברוטו-45,994 מ"ר יח"ד רגילות כ- 252 בשטח פלדלת של כ- 20,337 מ"ר יח"ד דב"י כ-41 יח"ד בשטח פלדלת כ- 3,330 מ"ר.
4	-		

סה"כ לבעלי הזכויות:
מסחר- 5,803 מ"ר עיקרי
יח"ד רגילות -820 יח"ד בשטח פלדלת כ-66,789 מ"ר.
יח"ד דב"י- 111 יח"ד בשטח פלדלת 9,070 מ"ר.
תעסוקה- 113,524 מ"ר .

[10] 40% שטחי שירות

[11] 40% שטחי שירות

6. <u>מצב משפטי</u>

6.1. <u>הסכמי שכירות במתחם + ריכוז שטחים תפוסים במתחם</u>

החזקה נמסרה לחברות הזוכות בהליך ההתמחרות בדצמבר 2015. היקף השטחים המוחזקים ע"י דיירים מוגנים כמו גם פינויים שנערכו וכן פירוט השטחים המושכרים בשכירות חופשית נמסרו ע"י חברת לוינשטיין, כדלהלן:

- סה"כ יתרת שטח מוחזק ע"י דיירים מוגנים[12] נכון לתאריך הקובע: כ- 1,110 מ"ר[13].
- סה"כ שטח מוחזק בחכירה (חלקה 86): 1,550 מ"ר (כולל גלריה)
- סה"כ הכנסה רבעונית משכירות נכון למועד הקובע: כ- 30,000 ₪
- תום תקופת השכירות: 28.06.2022.

[12] בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י גברת חן גור לוטן מנהלת נכסים מניבים בחברת לוינשטיין.

[13] ביחס לכולם נחתם הסכם פינוי, יתרת הסכום הכולל הנדרש לתשלום הינו 4,500,000 ₪.

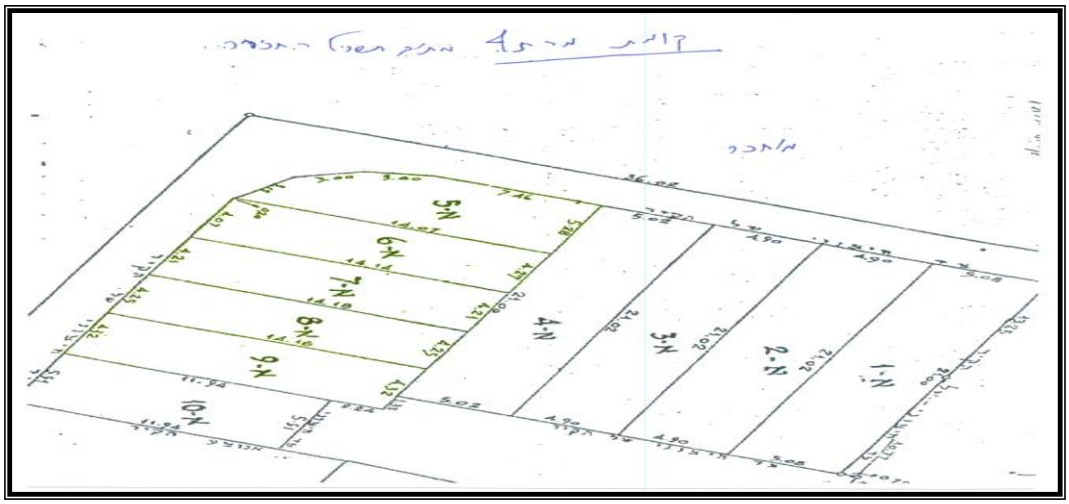
6.2. <u>הסכם חכירה לחלק ממבנה קיים בחלקת משנה 861 (חלקה 86)</u>

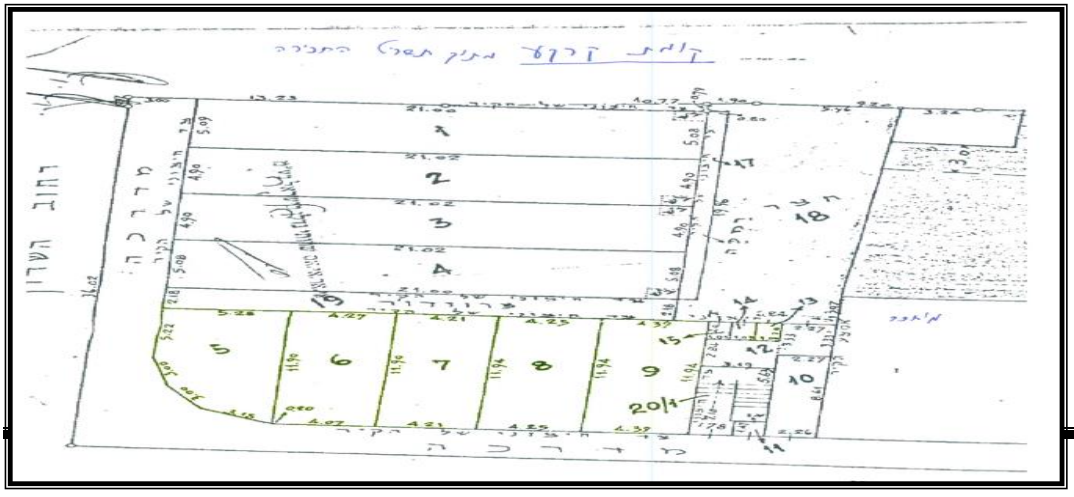
הוצג בפנינו חוזה חכירה מיום 23/01/1970 לחלק מהמוחכר במבנה הממוקם בתחום חלקת משנה 86, הכולל שטחים בבניין בקומות הקרקע והמרתף .

תקופת החכירה נקבעה ל-5,000 שנה כשהחוכרים בנכס הינם אסתר ומוריס הימן, מלכה רייטר ואהובה בקר (כולם בחלקים שווים). לא משולמים דמי חכירה שנתיים.

להלן תשריט כלל השטחים המוחכרים בחלקה בהתאם למפורט בנסח הטאבו (הפרוט בנסח הטאבו מתייחס למספר היחידה המוחכרת, שטחים אלה סומנו על ידנו בתשריט החכירה) :

סה"כ שטח מוחכר כולל בהתאם למדידה מתשריט כ-700 מ"ר ברוטו (בשתי הקומות- קרקע ומרתף) על-פי נתוני חברת לוינשטיין עומד השטח על כ- 1,550 מ"ר ברוטו (כולל חריגת בניה שבוצעה על ידם).





6.3. **<u>נסחי רישום מקרקעין</u>**

<u>על פי נסחי רישום מקרקעין מיום 25.10.20 עולים הפרטים הבאים:</u>

- <u>חלקה 4 בגוש 8938 (מספר ישן של החלקה 72 בגוש 6942):</u>

שטח רשום: 4,616 מ"ר;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן:

לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ - $\frac{1}{2}$

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – $\frac{1}{2}$

משכנתאות לטובת בנק דיסקונט בע"מ על הבעלות של לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7. לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ – תשתיות לאומיות.

- <u>חלקה 6 בגוש 8939 (מספר ישן של החלקה 86 בגוש 6942):</u>

שטח רשום: 4,251 מ"ר;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן:

לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ – $\frac{1}{2}$

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ – $\frac{1}{2}$

רשומות חכירות לטובת חוכרים שונים בהתאם לתשריט, לתקופה של 5,000 שנה.

משכנתאות לטובת בנק דיסקונט בע"מ על הבעלות של לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ על החכירה של חוכרים שונים.

הערה על חכירה של מספר חוכרים.

- <u>חלקה 2 בגוש 8940 (מספר ישן של החלקה 38 בגוש 6942)</u>:

שטח רשום: 17,311 מ״ר;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן:

רשות הפיתוח – 0.94%

שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ – 50%

לוינשטיין נכסים בתחנה בע״מ – 49.06%

להבהרת החברה, הזכויות הרשומות ע״ש רשות הפיתוח שייכות (בבעלות) לחברת לוינשטיין נכסים בתחנה בע״מ, הליך העברת הזכויות טרם הסתיים.

רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ על הבעלות של לווינשטיין נכסים בתחנה בע״מ, רשות הפיתוח ושיכון ובינוי נדל״ן בע״מ.

הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ת״א בשטח של 9,727 מ״ר.

הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7. לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ - תשתיות לאומיות.

- <u>חלקה 5 בגוש 8940 (מספר ישן של החלקה 38 בגוש 6942)</u>:

שטח רשום: 163 מ״ר;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן:

רשות הפיתוח – 0.94%

שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ – 50%

לוינשטיין נכסים בתחנה בע״מ – 49.06%

רשומות משכנתאות על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ.

הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית ת״א בשטח של 9,727 מ״ר.

- <u>חלקה 1 בגוש 8940 (מספר ישן של החלקה 45 בגוש 6942)</u>:

שטח רשום: 6,821 מ״ר;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן:

רשות הפיתוח – 0.94%

שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ – 50%

לוינשטיין נכסים בתחנה בע״מ – 49.06%

רשומות משכנתאות על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ.

- <u>חלקה 9 בגוש 8938 (מספר ישן של החלקה 72 בגוש 6942)</u>:

שטח רשום: 37 מ״ר;

זכות הבעלות רשומה כדלהלן:

לוינשטיין נכסים בתחנה בע״מ - $\frac{1}{2}$

שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ – $\frac{1}{2}$

רשומות משכנתאות על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ.

- <u>חלקה 3 בגוש 8938 (מספר ישן של החלקה 69 בגוש 6942)</u>:

שטח רשום 1,920 מ״ר;

הבעלות בחלקה רשומה כדלהלן:

לוינשטיין נכסים בתחנה בע״מ - $\frac{1}{2}$

שיכון ובינוי נדל״ן בע״מ – $\frac{1}{2}$

רשומות משכנתאות על כל הבעלים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ.

הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7. לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ - תשתיות לאומיות.

6.4. <u>הסכם שיתוף פעולה בין החברות הזוכות במכרז</u>

בהתאם להסכם שנחתם ב-30 לאפריל 2015, עולה כי לכל חברה 50% בלתי מסוימים במתחם הנרכש, הצדדים יקבלו החלטות במשותף, בין היתר , לגבי אישור תב"ע חדשה, הפעלת חניונים, פינוי פולשים ודיירים מוגנים וכו'.

6.5. <u>סיכום מצב משפטי</u>

הנכס הוצא למכירה בהליך של כינוס נכסים.

בהליך ההתמחרות, בתאריך 19ביולי, 2015זכו החברות שיכון ובינוי וקבוצת לוינשטין בסכום של 560.5 מ יליון ₪, החזקה במתחם נמסרה לרוכשים בתאריך 4.12.15 .

מהמתחם פונו כל הפולשים כמו כן הוסכם על פינוי של כל הדיירים המוגנים, יתרת עלות כספית בגין פינויים 4,500,000 ₪ (לא כולל הריסות).

בחלקה 6 מחזיקים במבנים חוכרים בשטח כולל של כ-1,550 מ"ר.

7. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

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

7.1. מהות השומה: נתבקשנו ע"י מזמין השומה לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון נכון למועד 31.12.2021.

7.2. זכויות הבעלות בנכס נשוא חוות הדעת נרכשו במסגרת הליך של כינוס נכסים (פירוק שיתוף). בתאריך 19.07.2015 אישר בית המשפט את מכירת הנכס תמורת 560.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לחברת שיכון ובינוי בע"מ ולחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ.

7.3. במהלך התקופה החל מרכישת הקרקע ועד היום פעלו החברות לפנות ממתחם הנכס את כל הפולשים וכן הגיעו להסדר על פינויים של כל הדיירים המוגנים.

לפיכך, הקרקע בבעלותן פנויה מכל מחזיק למעט שוכר בשכירות חופשית קצרה וחוכרים בחלקה 6 להם זכויות חכירה במבנים בהיקף של-1,550 מ"ר.

7.4. בחודש פברואר 20 פורסמה תכנית תא/4321 למתן תוקף. אומדן השווי מבוסס על הוראות התכנית.

7.5. שטחה הכולל של התכנית מחולק- 4 מתחמים עצמאיים. כל מתחם מהווה מתחם עצמאי לאיחוד וחלוקה פנימי. זכויות החברה במתחמים השונים מבוססת על דרישת היטל ההשבחה שערכה ע.ת"א ביחס עם תכנית תא/4321. לחברות הקצאה עצמאית (ללא שותפים) במתחם המרכזי של התכנית מתחם 1 וכן הקצאה (73.65%) במתחם 3 והקצאה במתחם 2 (27%).

7.6. אומדן שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון מבוסס על שווי זכויות הבניה המוקנות לבעלים בתכנית תוך שימוש בגישת ההשוואה (להלן שווי גולמי). שווי זכויות אלה כאמור מביא בחשבון את העובדה כי התכנון מיעד את השטח להקמת מתחם תעסוקה לצד שכונה עירונית מודרנית בסמוך ללב העיר ת"א, לאחר פינוי מלא של השטח. מאומדן השווי הגולמי הופחתו רכיבים שונים כמפורט:

7.7. **רכיב הזמינות** -הזמן הדרוש לסיום הליכי התכנון, נדרש אישור תכנית איחוד וחלוקה באופן עצמאי לכל מתחם). מקדם דחיה וסיכון לאישור תכנית איחוד וחלוקה בכל המתחמים מחושב לפי דחיה של שלוש שנים [14] בשיעור היוון של 6% לשנה , סה"כ מקדם דחיה של 0.84.

[14] כפי שנמסר לנו ע"י מזמין השומה התכניות המפורטות לכל מתחם בשלבי הכנה ע"י עירית ת"א.

7.8. **<u>עלות הקמת מבני ציבור ועלות תועלות ציבוריות בהתאם להסכם עם עיריית ת"א כדלהלן:</u>**

סוג	כמות	עלות ליחידה	סה"כ עלות	הערות
שימור מבנה	1	₪ 7,700,000	₪ 7,700,000	תועלת ציבורית
הקמת חניון	100 מקומות	₪ 150,000	₪ 15,000,000	
הקמת מבני ציבור	2,526 מ"ר	₪ 10,000	₪ 25,260,000	כולל מע"מ
הקמת חניה למבני ציבור	19	₪ 150,000	₪ 2,850,000	כולל מע"מ
סה"כ			₪ 50,800,000	

7.9. הפחתה לפריסת מכירות (של מגרשי הבניה – הפחתה להיקף).

ויחוס מרכיב תקורה לחברה היזמית - 0.85.

נתון זה נובע מכך שמדובר בנכס גדול ביחס לעסקאות ההשוואה . לפיכך יתכן ומכירת מגרשי הבניה לאחר אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה תארך זמן רב יותר ביחס למכירת מגרש בודד (גדול ככל שיהיה). חישובנו מבוסס על הנתונים והערכות הבאות:

- תקורת המכירות לחברה בגין מכירת המגרשים – 5% ממחיר המכירה, משקף גם את עלות השיווק (תיווך) וגם תשומות החברה.
- ביחס לזמן הדחיה ופריסת מכירות – הובאה בחשבון כי הפחתה של עד 10% משווי הנכס תאפשר מכירה מיידית של הנכס ללא צורך בדחיה ופריסה ולפיכך תהווה מתאם לסוגיית הגודל. הסך המצטבר, כ-15%.

(*) לא הובא רכיב התקורה בגין טיפול בפינויי הגורמים השונים , היות והיזמים הגיעו להסכמי פינוי עם כל הדיירים ,הובאה בחשבון יתרת העלות הכרוכה בפינוי הדיירים בסך 4,500,000 ₪ .

7.10. התייחסות לזכויות הדב"י (דיור בהשיג יד)– בהתאם להוראות התכנית ישנן יח"ד דב"י.

קיימת בשלב זה, אי בהירות בנוגע לתנאי הדב"י (כגון חובה בדמ"ש נמוכים בכ-40% מדמ"ש בשוק ועוד), בתחשיבנו הובא בחשבון כי שוויו של מ"ר מבונה פלדלת ביחידות אלו שווה ערך ל- שווי של מ"ר מבונה לתעסוקה (לאור 40% הפחתה בדמי השכירות למשך 20 שנה ואובדן סחירות לתקופה זאת לאור החובה לאגד הדירות בבעלות אחת).

7.11. <u>להלן הנתונים בבסיס השומה (ראה עסקאות השוואה בהמשך) - שווי זכויות הבניה</u>:

(*) יעוד מגורים - 17,000 ₪/מ"ר עיקרי+ ממ"ד

(*) יעוד מסחרי - 13,500 ₪/מ"ר עיקרי +10% יחס נטו ברוטו.

(*) שטחי תעסוקה - 6,000 ₪/מ"ר ברוטו עילי.

(*) יעוד מגורים תחת מגבלת דב"י- 6,000 ₪/מ"ר עיקרי+ממ"ד

7.12. **<u>גורמים נוספים</u>**

- נושא זהום קרקע במתחם לא נבדק על ידנו, אין בידנו כל נתון המצביע על זיהום קיים במקום אך בשל השימוש הקודם במתחם יתכן ויידרשו היזמים בטיפול בנושא.
- לא הובאה בחשבון הפחתה למושע ביחס לשווי מגרשי התמורה הצפויים להתקבל בלוח ההקצאות בתכנית אשר תאושר במסגרת הועדה המקומית וזאת מהטעמים הבאים:
  - מרבית ההקצאה מתקבלת בתא שטח 1, תא שטח זה יוקצה בלעדי לחברות בעלות הנכס הנדון.
  - בתאי השטח האחרים צפויה מרבית ההקצאה של החברות להתקבל במגרשים עצמאיים.
- אומדן היטל ההשבחה: למזמין השומה ישנה טענה בנוגע לחישוב היטל ההשבחה. לטענתו יש לקחת בחשבון את תכנית תא/ 5000 <u>כמדרגת השבחה נפרדת</u>. עפ"י שיטה זו היטל ההשבחה יהיה נמוך יותר.

נתון זה לא הובא בחשבון בחוו"ד בשלב זה.

8. **<u>נתוני השוואה</u>**

להלן נתונים רלוונטים המהווים בסיס לערכי השווי בפרק תחשיב השומה:

8.1. **<u>נתונים לתעסוקה</u>**

- בשומת ועדה עבור עירית ת"א שנערכה ע"י אדי גרשטיין מיום 9.9.20 לתכנית בהכנה תא/4679 חלקה 7077/62 וחלקות 16, 17, 34 בגוש 6950, רח' חכמי פינת מנחם בגין, ת"א, לצורך אומדן מר"מ עיקרי לתעסוקה לצורך רכישת זכויות מקרן הסכמי השימור, נקבע שווי מר"מ עיקרי (מגלם ש"ש), בקומה ממוצעת 38.5, בסך 6,900 ₪. יחס נטו/ברוטו 33%. שווי מר"מ ברוטו כ- 5,200 ₪.

- בהתאם לשומת הועדה המקומית במתחם שבנדון נכון ליום 01.03.2020 נקבעו ערכי הקרקע כדלהלן:

  מסחר עיקרי – 16 א' ₪

  מגורים פלדלת – 14.7 א' ₪

  תעסוקה- 4.4 א' ₪

- <u>עסקת "תדהר-הראל" צפון יגאל אלון (שכונת נחלת יצחק) בת"א.</u>

  בתחילת חודש ספטמבר 2021 רכשה השותפות כ-40,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר וכן זכויות להקמת 112 יח"ד תמורת 505 מיליון ₪.

  עפ"י ניתוח שערכנו המחיר ששולם למ"ר תעסוקה משקף כ-7,500 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>עסקת "דלק -אזורים" – ברחוב המסגר 41-43 פינת רחוב המלאכה בת"א.</u>

  בחודש דצמבר 2021 רכשה שותפות של חברת דלק ישראל ואזורים את "בית נכסים" של חברת נכסים ובניין.

  הנכס המיועד לתכנון מפורט ונחוצה הכנת תכנית נקודתית להקמת פרויקט תעסוקה (75% מהשטח העילי) ומגורים (25%) עפ"י תכנית תא/5000.

  בהתאם לניתוח שערכנו עולה כי המחיר ששולם למ"ר תעסוקה הינו בגבולות 10,000 ₪/מ"ר מבונה עילי.

- <u>עסקת אקרו תדהר ברחוב הצפירה בת"א</u>

העסקה נערכה בחודש דצמבר 2021 .

המחיר הכולל (לרבות עלות מטלות ומבני ציבור) כ-350 מיליון ₪ .

המחיר המשולם למ"ר תעסוקה כ 6,000 ₪ .[15]

8.2. **<u>עסקאות מכר ונתונים לקרקעות ולמגורים:</u>**

- בשומת ועדה שנערכה ע"י אדי גרשטיין מיום 26.6.20 לחלקה 7077/54 מתחם חסן עראפה, ת"א, לצורך אומדן מר"מ עיקרי למגורים לצורך רכישת זכויות מקרן הסכמי השימור, נקבע כי שווי מר"מ עיקרי (מגלם ש"ש, ללא ממ"ד), בקומה ממוצעת 39, בסך 18,800 ₪.

- במהלך ינואר 2021 רכשה חברת אקרו את זכויות המגורים במגרש A100 במתחם חסן ערפה תמורת סך של כ-18 א' ₪ למ"ר פלדלת ו20 א ₪ למ"ר אפקטיבי למסחר. היקף העיסקה- 20,784 מ"ר מגורים ו- 1,481 מ"ר מסחר.

- <u>עסקת אקרו תדהר ברחוב הצפירה בת"א</u>

העסקה נערכה בחודש דצמבר 2021 .

המחיר הכולל (לרבות עלות מטלות ומבני ציבור) כ-350 מיליון ₪ .

המחיר המשולם למ"ר פלדלת כ 16,000 ₪ .[16]

- <u>עסקת "תדהר-הראל" צפון יגאל אלון (שכונת נחלת יצחק) בת"א.</u>

בתחילת חודש ספטמבר 2021 רכשה השותפות כ-40,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר וכן זכויות להקמת 112 יח"ד תמורת 505 מיליון ₪.

- עפ"י ניתוח שערכנו המחיר ששולם למ"ר פלדלת משקף כ-20,000 ₪/מ"ר מבונה.

[15] כ 9,000 מ"ר מגורים לפי 16 א ₪ למ"ר, כ-1000 מ"ר מסחר לפי 15 א' ₪ למ"ר ,היתרה כ 32,000 מ"ר תעסוקה לפי כ 6 א' ₪ למ"ר.

[16] כ 9,000 מ"ר מגורים לפי 16 א ₪ למ"ר, כ-1000 מ"ר מסחר לפי 15 א' ₪ למ"ר ,היתרה כ 32,000 מ"ר תעסוקה לפי כ 6 א' ₪ למ"ר.

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על סקר שטחים תפוסים שהוצג ע"י החברה.

10. **<u>תחשיב שומה</u>**

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה		סה"כ שווי בש"ח	הערות
מגורים שטח פלדלת	66,789	17,000	₪	1,135,413,000	עקרי+ממ"ד
מגורים דב"י שטח פלדלת	9,070	6,000	₪	54,420,000	עקרי+ממ"ד
משרדים/תעסוקה	113,524	6,000	₪	681,144,000	שטח ברוטו
מסחר	6,383	13,500	₪	86,174,550	
סה"כ				1,957,151,550	
פינוים לרבות חוברים ומבני ציבור והיטלי השבחה				-267,267,403	לרבות חוברים,פולשים ומוגנים
שווילאחר הפחתה להיקף	מקדם 85%			1,408,667,665	מסך השווי לפני ניכוי היטל השבחה
שווי לאחר דחיה עד אישור תכנית	0.91			1,277,703,097	שנתיים וחצי דחיה לפי 5% היוון לשנה
סה"כ שווי הנכס במעוגל				**1,277,700,000**	

11. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון, כפי שתואר לעיל בחוו"ד, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסכום שבגבולות **1,277,700,000 ₪ לא כולל מע"מ.**

שומה זו הוכנה עבור המזמינות ולמטרתן בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

שומות עבר והבהרות:

מטרת חוו"ד	מועד חוו"ד	השווי בחוו"ד	הערות
דוחות כספיים	30.9.20	920.8 מ' ₪	
דוחות כספיים	30.9.19	880 מ' ₪	---
דוחות כספיים	31.12.18	875 מ' ₪	---
דוחות כספיים	31.12.17	823 מ' ₪	---
דוחות כספיים	31.12.16	696 מ' ₪	---
דוחות כספיים	31.12.15	600 מ' ₪	---
בטוחה בנקאית	יולי 2015	560 מ' ₪	בכפוף לתקן 19.
הבהרה כללית: השינוי בשווי בין השומות השונות החל משומת דצמבר 2015 ועד לשומה הנוכחית נובע בשל קידום התכנון עד לאישור התכנית המפורטת מכוח תכנית המתאר של ת"א, פינוי שטחים אשר תפוסים ע"י דיירים מוגנים/פולשים וכן עליה בערכי הבסיס של שימושי המגורים והתעסוקה.			

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין