



JOSEPH SARNITZKY
RON SARNITZKY
DANA SARNITZKY
SARIT BERMAN BOHNIK
HAIM BEN - DAVID
AVI SHAYO
ESTER COHEN
AVI DABBY
DROR ROIMI
RAZ ABRAHAM
OMER KIRSHTEN
YUVAL APPEL
EYAL LEBEL

CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
M.sc & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
LL.B & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאית מקרקעין
הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
שרית ברמן בוחניק
חיים בן-דוד
אבי שעיו
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם
עומר קירשטיין
יובל אפל
איל לבל

17 בפברואר, 2022

ד"ח 26072/22

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ,

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח לרבעון Q4 לשנת 2021

מתחם "TLV Mall", חנויות לרחוב ושטחי מסחר

במתחם ה"שוק הסיטונאי"

מגרש 1 (חלק ו- 8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

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

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 25766/21 מיום 19/8/21 על סך **1,719,300,000 ₪** + מע"מ, נכון למועד קובע 30/6/21.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות שיעורי היוון, תקופת הקורונה, דמי השכירות, מצבת השוכרים ומו"מ להשכרת יחידות בנכס, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31/12/21 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת ולכן, שווי הנכס הינו בסך של **1,719,300,000 ₪** + מע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלו רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

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

תאריך: 16/02/2022

סימוכין: 4033.1

לכבוד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדו"חות הכספיים
(מועד קובע 31/12/2021)

זכויות לתעסוקה, מסחר וחניות
במגדל לשימושים מעורבים (בהקמה)
חלק ממגרשים מס' 1, 10 ו-20
עפ"י תב"ע תא/3871,
פרויקט "מגדלי היצירה" (מגדל דרומי)
חלקה 105 בגוש 7094
רח' תוצרת הארץ 5, תל אביב



מיקום הנכס הנדון
(מגדל הדרומי)

הדמיה מתוך אתר הפרויקט

1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף/תפורסם במסגרת הדו"חות הכספיים של הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור. חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שווי של הנכס.

ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סגל/מנור סגל") בגין חוות דעת זו.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל/מנור סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על שטחי הבנייה שנמסרו ע"י אדריכל הפרויקט, מסמכי התב"ע ומידע שנמסר ע"י החברה, כמפורט בחוות הדעת.



3. המועד הקובע בחוות הדעת

31/12/2021

3. עורכי חוות הדעת

דוד סגל

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רשיון מס' 355).
בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הרינו להצהיר כי הננו בעלי ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצענו בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 29/12/2021, ע"י מר רדו קאופמן, שמאי מקרקעין, הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ.

5. ביקור בנכס

הביקר האחרון בנכס נערך ביום 05/01/2022, ע"י נדב מידן, שמאי מקרקעין במשרדם של הח"מ.



6. פרטי הנכס

זכויות בניה לשטחי תעסוקה ומסחר, במגדל הדרומי בפרויקט "מגדלי היצירה", לרבות 102 מקומות חנייה תת קרקעיים.			:	מהות הנכס
7094			:	גוש
105 (חלק)			:	חלקה
6,522 מ"ר – שטח רשום.			:	שטח החלקה
10 (חלק)	20 (חלק)	1 (חלק)	:	מגרש ¹
706 מ"ר	1,075 מ"ר	4,735 מ"ר	:	שטח מגרש ²
מבנים ומוסדות ציבור	שפ"פ	מגורים, מסחר ותעסוקה	:	יעוד ³
מלוא הזכויות בשטחי התעסוקה והמסחר במגדל הדרומי בפרויקט (בהתאם לחלוקה בהסכם השיתוף – ראה סעיף 13.2.6 להלן). בנוסף, זכות חכירה ל- 5 מפלסים מתחת לתא שטח 10, למעט זכויות הבניה להקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי וזכויות הבניה להקמת חניות העירייה (בהתאם לחוזה חכירה עם עיריית תל אביב – ראה סעיף 13.2.4 להלן).			:	החלק במקרקעין
חכירה מהוונות מעיריית תל אביב עד ליום 31/8/2108 (ראה הרחבה בפרק המשפטי)			:	הזכות במקרקעין
רחוב תוצרת הארץ 5, שכונת נחלת יצחק, תל אביב.			:	מיקום הנכס

¹ בהתאם לתב"ע תא/3871.

² בהתאם לתב"ע תא/3871.

³ בהתאם לתב"ע תא/3871.

7. תיאור הסביבה, הפרויקט והנכס

7.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בחלקה המזרחי של העיר תל אביב, שכונת נחלת יצחק. השכונה ממוקמת בצידים המזרחיים של נתיבי איילון בסמוך למחלף "השלום".

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של בנייני מגורים ותיקים, מבנים חד קומתיים המשמשים למלאכה ותעשייה, בנייני משרדים חדשים כדוגמת "מתחם ToHa" ומגדלי מגורים חדשים כדוגמת "מגדלי ת"א".

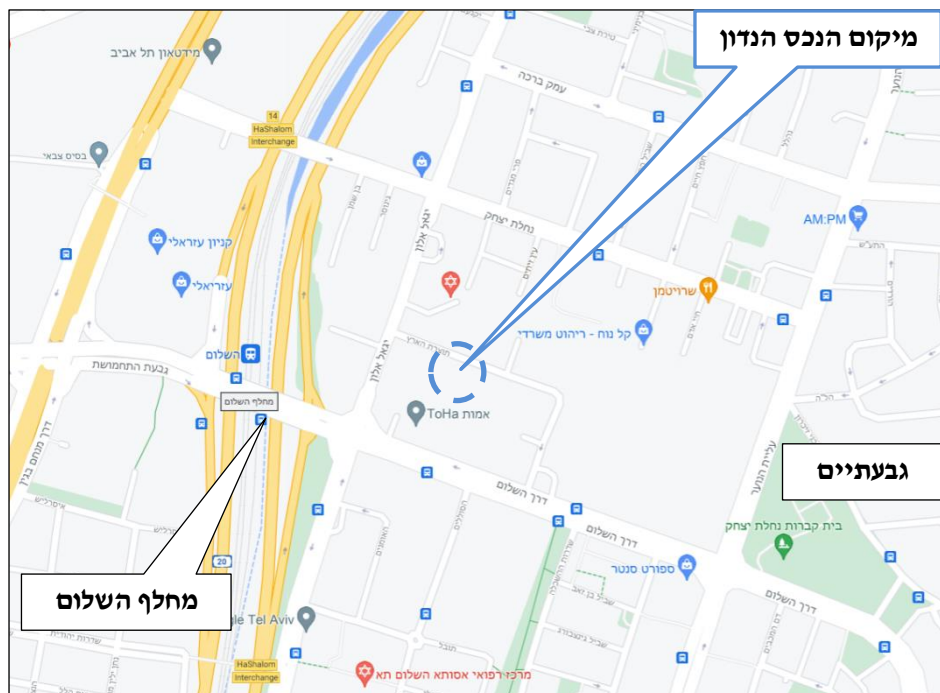
האזור נהנה מנגישות טובה לצירים ראשיים בעיר כגון: דרך השלום, יגאל אלון, נתיבי איילון ובסמוך לתחנת רכבת "השלום".

האזור מצוי בשלבי התחדשות ושינוי ומסב את שימושי מאזור מלאכה ותיק לאזור תעסוקה ומגורים.

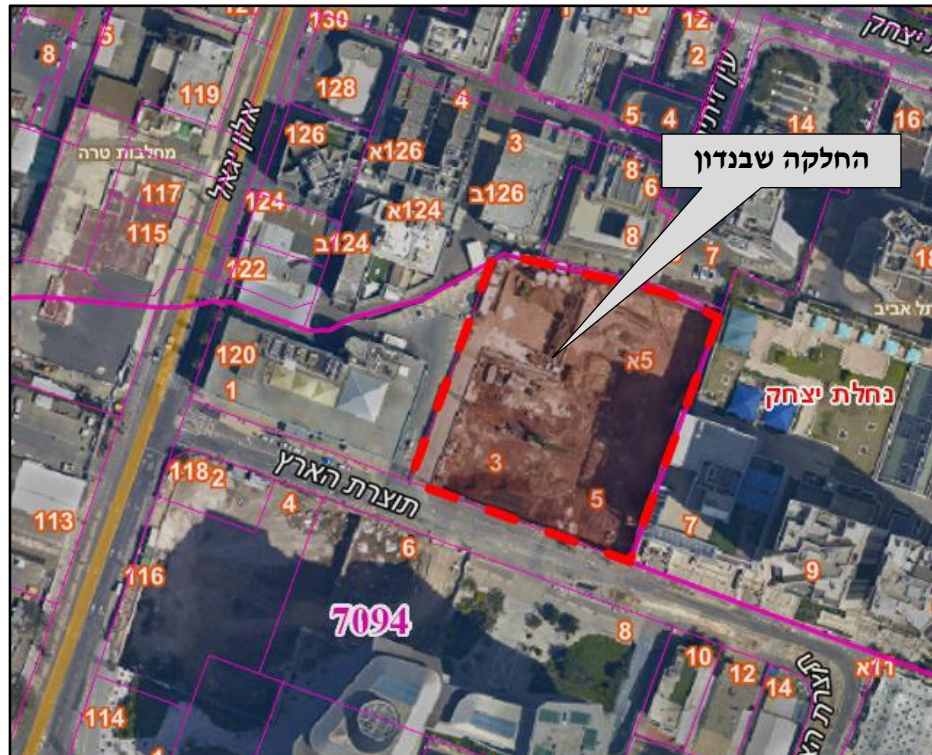
האזור נהנה מנגישות טובה לצירים ראשיים בעיר כגון: דרך השלום, יגאל אלון, נתיבי איילון ובסמוך לתחנת רכבת "השלום".

בסביבה ניכרת תנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל.

הפיתוח הסביבתי מלא.



תרשים הסביבה מתוך Google Maps



תצ"א משנת 2021 עם סימון החלקה שבנדון
(מתוך מערכת GIS של עיריית ת"א יפו)



7.2 תיאור הסביבה העסקית

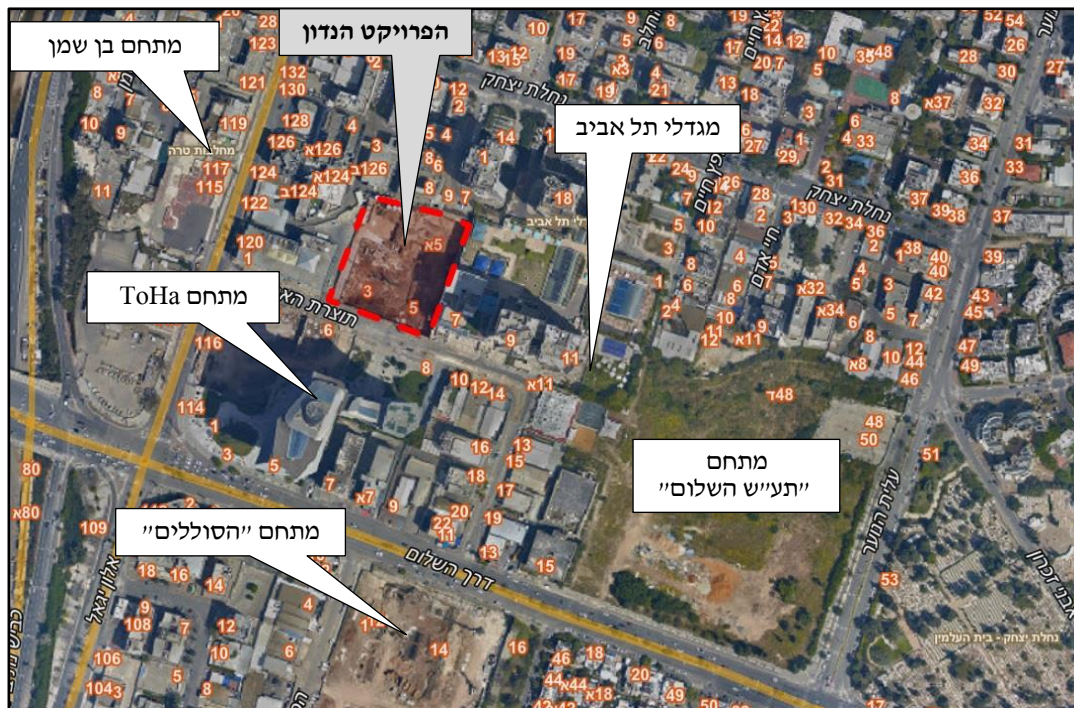
האזור מצוי בשלבי התחדשות ושינוי אשר משנים את פני השכונה והשימושים בה מאזור מלאכה ותיק לאזור תעסוקה ומגורים הכולל מספר **פרויקטים חדשים כגון:** פרויקט מתחם "בן שמן צפון" הצפוי לכלול 4 מגדלים בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים, פרויקט "מגורי הנחלה" הצפוי לכלול מגדל מגורים חדש, מתחם "הסוללים" הצפוי לכלול שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים, מתחם "פרי מגדים" המהווה מתחם פינוי בינוי הצפוי לכלול כ- 160 יח"ד חדשות במקום 52 יח"ד ותיקות, "מתחם ToHa" הכולל כיום מגדל משרדים בן 27 קומות, וצפוי לכלול בעתיד מגדל משרדים נוסף בן 80 קומות.

מתחם "תע"ש השלום"

בסמיכות לנכס הנדון (מצד מזרח) ממוקם מתחם "תע"ש השלום" - מתחם קרקע בשטח של כ- 55 דונם, הממוקם על דרך השלום, מעברו המזרחי של נתיבי איילון, בסמיכות ל"מגדלי תל אביב".

המתחם שימש בעבר את מפעל תע"ש "מגן" שייצר נשק לתעשייה הצבאית, וכיום מסווג המתחם ביעוד למגורים, תעסוקה ומסחר (בהתאם לתב"ע נקודתית תא/4491). במתחם צפויים להבנות בשנים הבאות מספר פרויקטים המשלבים מגורים, תעסוקה ומסחר.

להלן סימון חלק ממתחמי הפרויקטים בסביבת הנכס ע"ג תצ"א :



תצ"א של הסביבה על גבי גושים וחלקות מתוך מערכת GIS של עיריית תל אביב-יפו

7.3 תיאור הפרויקט

הפרויקט הנדון תוכנן ע"י משרד האדריכלים "ייסקי מור סיוון", וצפוי לכלול: 2 מגדלים הכוללים 390 יח"ד, משרדים ומסחר מעל 4 מרתפי חנייה, לצד מבנה ציבור, בהתאם לתב"ע תא/3871.

פירוט המגדלים המתוכננים:

- **מגדל צפוני** (למגורים) בן 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הכולל 348 יח"ד.
- **מגדל דרומי** (לשימושים מעורבים) בן 36 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הכולל משרדים ב- 25 קומות⁴, קומת טרנספורמציה ו- 42 יח"ד ב- 8 קומות עליונות ו- 2 גגות טכניים.

סטטוס הפרויקט:

- ביום 08/09/2019 התקבל היתר להריסה, חפירה ודיפון במגרש.
- ביום 12/10/2020 התקבל היתר להקמת רצפת מרתף תחתונה ויסודות מתחתיה.
- ביום 17/11/2021 התקבל היתר עבור הקמת שני מגדלים (צפוני ודרומי).

הדמיות הפרויקט



⁴ הקומות הראשונות במגדל.

7.4 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה חלקים מחלקה מס' 105 בגוש 7094, המהווים חלק ממגרשים בהתאם לתב"ע תא/3871- מתחם מוטורולה, כדלקמן:

- מגרש מס' 1, בשטח 4,735 מ"ר, המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה.
- מגרש מס' 10, בשטח 706 מ"ר, המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
- מגרש מס' 20, בשטח 1,075 מ"ר, המיועד לשפ"פ.

בהתאם להסכם השיתוף⁵ שנערך בחלקה שבנדון, לחברה משויכים מלוא הזכויות בשטחי המשרדים והמסחר במגדל הדרומי בפרויקט + 102 מקומות חנייה תת קרקעיים.

מקומות החנייה יוקצו לחברה כדלקמן:

72 מקומות חניה יוקצו בחניון הפרויקט ו- 30 מקומות חניה ביתרת מקרקעי הציבור (השטח התת קרקעי של המגרש הציבורי – מגרש 10).

השימוש בחניות הנ"ל:

מס' חניות לשימוש משרדים – 67

מס' חניות לשימוש מגורים – 35

הערות הח"מ:

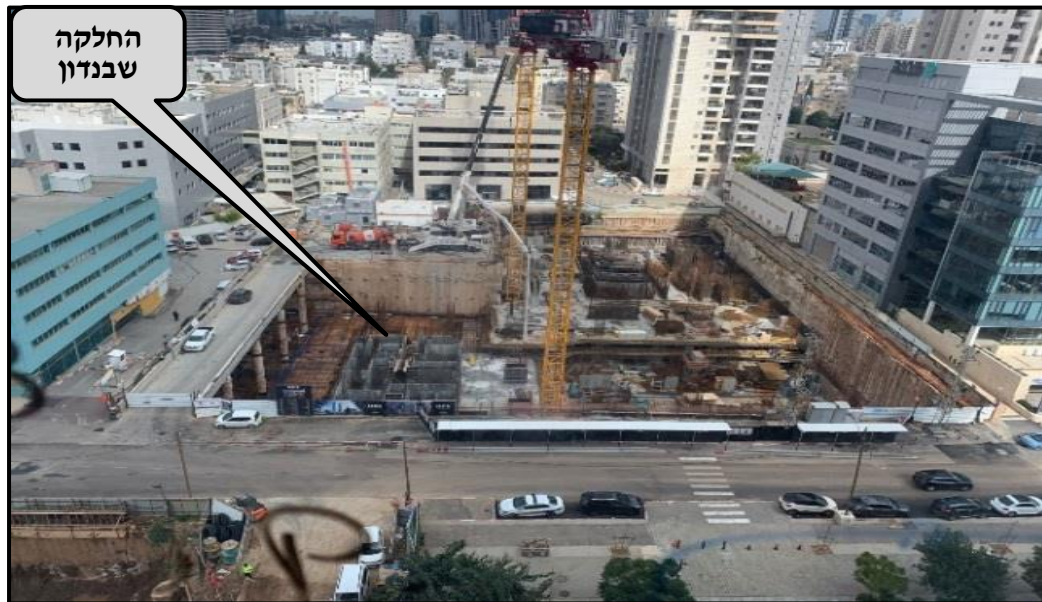
עפ"י תקן החניה (המפורט בתב"ע תא/3871 שבנדון) משויכות 67 מקומות חנייה לשטחי המשרדים והמסחר בפרויקט.

הונח כי יתרת מקומות החנייה (35) ישווקו ליח"ד שבפרויקט. יצוין כי היצע החניות למגורים קטן וחלק מהדירות בפרויקט משווקות ללא חנייה כלל (לדוגמה- דירות 2 ו- 3 חדרים בפרויקט נמכרות ללא חנייה).

בעת הביקור בנכס, נראה כי הסתיימו עבודות החפירה והדיפון והחלו/מתבצעות עבודות יציקה לרצפות קומות המרתף.

⁵ ראה הרחבה בסעיף X להלן.

להלן צילומים של הנכס הנדון:



8. המצב התכנוני

על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הבאות:

8.1 תכנית מס' K

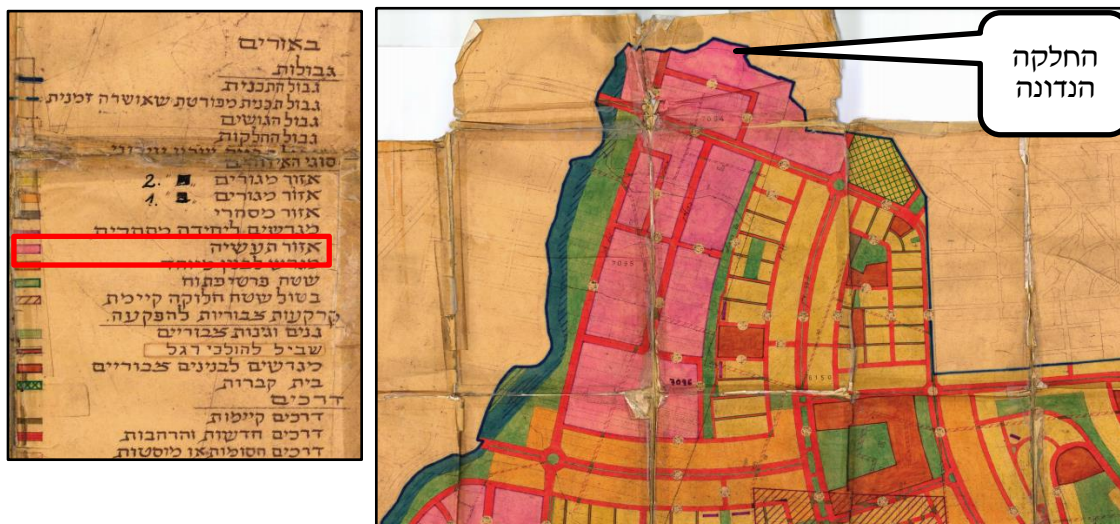
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 143 בתאריך 22/02/1951

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור תעשייה".

להלן פירוט הוראות וזכויות הבניה:

- ◀ שימושים מותרים: בתי חרושת, מפעלים, בתי מלאכה, מחסנים וכו'.
- ◀ כל דיור לא יורשה באזור תעשייה פרט לדירה אחת לשומר.
- ◀ שטח מגרש מינימלי – 600 מ"ר.
- ◀ חזית מגרש מינימלית – 18 מ'.
- ◀ עומק מגרש מינימלי – 35 מ'.
- ◀ אחוזי בנייה מקסימליים – 40%. (המקרה של בנייה בקומה אחת תהיה לוועדה המקומית סמכות להגדיל את אחוזי הבנייה).
- ◀ מס' קומות – בהתאם לדרישות מיוחדות.
- ◀ קווי בניין – חזית : כמסומן בתשריט התכנית.
- ◀ צד : 5 מ'.
- ◀ לאחור : 15 מ'.

להלן איתור מיקום החלקה הנדונה ע"ג חלק מתשריט התכנית:



⁶ זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בנין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינו מחייב.

8.2 תוכנית מפורטת 221

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 254 בתאריך 09/10/1952.

החלקה הנדונה מסומנת ע"כ תשריט התכנית בתחום המגרשים 3 ו-4.

מטרת התכנית

חלוקת הקרקעות למגרשים לשם הקמת מפעלים תעשייתיים ושיכונים.

תקנות התכנית

גובה הבניינים, אחוזי הבנייה, קווי הבניין והשימושים המותרים יהיו בהתאם לתקנות התכנית הראשית.

מותר יהיה לסדר חנויות למכירת כל אותם הדברים הכלולים ברשימת השימושים המותרים של "יחידה מסחרית" של התכנית הראשית.

באזור תעשייה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת להגדיל את אחוזי הבניין בקומה א' של מפלים תעשייתיים בתנאי שהמרווחים הפנויים מסביב לבניין ישמרו.

להלן איתור מיקום החלקה הנדונה ע"ג חלק מתשריט התכנית:



8.3 תכנית ע"1 מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

מטרות התכנית

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית המתאר מקומית "ע" - מרתפים.

לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בנייה לגביהם.

הגדרות התכנית (חלקים רלוונטיים)

שטחי שירות כלליים :	שטחי שירות כהגדרתם בחוק למעט שטחים למטרות אחסנה.
שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים :	חדרי כושר, בריכת שחייה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכד', בתנאי שסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה, לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט :	בנוסף לאמור לעיל - מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק, שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין ולתחזוקתו (מלתחות, ח. אוכל, מחסן תחזוקה וכד') בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין, וכן מחסנים, ארכיונים, כספות.

הוראות מיוחדות (חלקים רלוונטיים):

הקמת מרתפים והשימוש בהם באזורי קרקע מזוהמת והיו בהתאם לתנאים, להגבלות ולהנחיות שייקבעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

מס' קומות מרתף

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומה אחת.

בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שדירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, ובלבד ששוכנעה הוועדה כי הטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חנייה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ו/או מעל לתקן חנייה כפי שנקבע בתכנית הראשית, קומות אלו יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.



קווי בניין למרתף

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו "0").

גובה קומות המרתף

גובה קומת המרתף העליונה והקומה תחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

תכליות מותרות

שימוש עיקרי הבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני ספורט	שטחי שירות כלליים. שטחים נלווים למסחר ותעסוקה. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	שטחי שירות כלליים	1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף בעליונה והקומה שמתחתיה. 2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.





8.4 תכנית מס' ג1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

מטרת התכנית

לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים, לשפר עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים הטכניים, כל זאת ע"י:

- א. הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
- ב. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
- ג. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
- ד. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בבנייה לעליות גג.
- ה. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- ו. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.



8.5 תכנית מס' תא/3871 תעסוקה ומגורים - מתחם מוטורולה (תכנית נקודתית)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7102 בתאריך 26.08.2015.

דברי הסבר לתוכנית

שטח התוכנית נמצא באזור התעסוקה נחלת יצחק, ברחוב תוצרת הארץ. מטרת התוכנית עדכון המצב התכנוני בהתאם לעיקרי תוכנית המתאר תא/5000. בהתאם לאמור לעיל, במסגרת התוכנית יקבע ייעוד קרקע המשלב שימוש מגורים, מסחר ותעסוקה וכן שימוש של בתי אבות. הוראות התוכנית יאפשרו בניית 2 מגדלים בני 40 קומות לצד יצירת שטחים פתוחים חדשים לרווחת כלל הציבור. כמו כן מקצה התוכנית מגרש חדש למבני ציבור, עליו יוקם מבנה ציבור בגובה של עד 7 קומות.

מטרות התוכנית

- ◀ תכנון מחדש של השטח הכלול בתוכנית תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה החדשה ויתרונות המיקום באזור המער"ר המטרופוליני בקרבה לצירים ראשיים, ויצירת מתחם המשלב שטחי תעסוקה, בתי אבות, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים לרווחת הציבור.
- ◀ שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת המתחם ויצירת מערך מעברים ושטחים פתוחים בתחומי לרווחת הציבור המחברים את רח' נחלת יצחק ורח' תוצרת הארץ.
- ◀ יצירת מגרש חדש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת כדלקמן:

- מגרש מס' 1, בשטח של 4,735 מ"ר, ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה".
- מגרש מס' 10, בשטח של 706 מ"ר, ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- מגרש מס' 20, בשטח של 1,075 מ"ר, ביעוד "שטח פרטי פתוח".

עיקרי הוראות התוכנית

- ◀ שינוי יעוד המגרש מייעוד של "אזור תעסוקה א"י" ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח פרטי פתוח".
- ◀ קביעת זכויות והוראות בנייה בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" בשני מבנים ששטחם העיקרי 25,000 מ"ר בשימוש מגורים ו-26,760 מ"ר בשימוש תעסוקה ו/או בתי אבות (ולאפשר המרה בין השימושים השונים כאמור בהוראות התוכנית), וגובהם לא יעלה על 40 קומות מעל הקרקע. בקומת הקרקע של המבנים ישולבו שטחי מסחר בהיקף שלא יפחת מ-650 מ"ר עיקרי סה"כ. מספר יח"ד למגורים יהיה עד 300 יח"ד.
- ◀ קביעת מגרש, זכויות והוראות בנייה למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עליו יוקם מבנה ציבורי ששטחו העיקרי לא יעלה על 2,000 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 7 קומות מעל הקרקע.
- ◀ קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב ומעבר הולכי רגל והוראות לפיתוחן.



◀ קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותוכנית פיתוח שאישורן יהיה תנאי למימוש התוכנית.

◀ קביעת תנאים למימוש התוכנית.

מגרש מס' 1 – מגורים מסחר ותעסוקה

פירוט השימושים מעל פני הקרקע:

מגורים	:	מעל פני הקרקע
מסחר		
תעסוקה- שימושי תעסוקה לרבות משרדים או כל עסק אחר אשר לדעת הוועדה המקומית משתלב בסביבתו מבחינת אופיו, תפעולו, עיצובו והשפעתו על הסביבה, וכן במסגרת שטחי התעסוקה יותרו שימושים עבור מלונאות ושירותים בעי אפי ציבורי וכן שימושים עבור בית נורים ובית אבות הכולל אגפים עבור עצמאיים, תשושים וסיעודיים והשירותים הנחוצים להפעלתו.		
יותרו השימושים המפורטים לעיל למעט דירות מגורים, שימושים נלווים לדירות יותרו.	:	במפלס הכניסה
תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תא/ע1 ובכפוף לאמור בתכנית זו.	:	מתחת למפלס הכניסה
שטחים אלה ישמשו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור הרחב ויפותחו בהתאם.	:	שטחים פתוחים במפלס הרחוב
בשטחים אלה תרשם זיקת הנאה ויחולו בהם הוראות סעיף 6.3 (זיקת הנאה) וסעיף 6.5 (עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי).	:	ברישום זיקת הנאה
מגורים, מתקנים טכניים.	:	קומת גג



הוראות בנייה (חלקים רלוונטיים)

זכויות בנייה :	ניתן להמיר בין שטחי התעסוקה (והשימושים המותרים בו כמפורט לעיל) לבין שטחי המגורים ולהפך ובלבד שאף לא שימוש אחד יעלה בשטחו על 60% מכלל זכויות הבנייה ולא יפחת מ- 40% מכלל זכויות הבנייה. ניתן יהיה לשלב בין השימושים השונים בכל מגדל.
מפלס קומת הכניסה :	במקרה של הסבת שטח מגורים לתעסוקה יותקנו חניות לפי התקן הקבוע בתכנית זו לתעסוקה ולא למגורים, עבור השטחים שהוצבו. מפלס קומת הכניסה, לרבות שטחי המסחר בחזיתות המסחריות במקום הכניסות לשטחים הבנויים, יהיה ככל הניתן במפלס הפיתוח של המדרכה השטחים הגובלים בה, מדרגות ו/או רמפות.
מסחר בקומת הקרקע :	שטח המסחר לא יפחת מ- 250 מ"ר (שטח עיקרי) ולא יעלה על 500 מ"ר במגדל הצפוני ולא יפחת מ- 400 מ"ר (שטח עיקרי) ולא יעלה על 600 מ"ר במגדל הדרומי . במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יקבע השטח המינימלי הסופי למסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
מרתפים :	1. תותר בניית מרתפים עפ"י תכנית ע-1. 2. בקומת המרתף העליונה יובטח גובה מתאים למשאיות לפריקה וטעינה, בכפוף לפתרון חצר משק כפי שייקבע כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 3. תותר העברת שטחים עיקריים מסך כל השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע אל קומת המרתף העליונה בכפוף לאישור היחלידה הסביבתית בעיריית תל אביב. בשטחים אלה יותרו השימושים המותרים בתכנית זו למסחר ותעסוקה. שטחים אלו ימנו מסגרת מניין השטחים בשימוש מסחר בקומת הקרקע הנדרשים במסגרת הסעיף לעיל (סעיף 14.1.2). 4. בתת הקרקע לא יותרו מגורים או שימושים אחרים הדורשים שהייה ממושכת.
הוראות נוספות :	1. במסגרת השימושים המותרים לתעסוקה יתאפשר שימוש מלונאי כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל. 2. שטחי מרפסות עבור חדרי המלון ככל שיידרשו, יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית זו, וישמשו עבור מרפסות בלבד. שטח מקסימלי של מרפסת יהיה 12 מ"ר ולא יפחת מ- 6 מ"ר.

מגרש מס' 10 – מבנים ומוסדות ציבור

שימושים	: שימושים: יותרו שימושים של חברה, קהילה, רווחה, חינוך ותרבות וכן משרדים עירוניים לרבות חברות עירוניות וכן שטחי מסחר נלווה. בכל קומות המבנה יותרו שימושים עיקריים נלווים הנדרשים לתפקוד של מוסדות ציבור כגון: מזנון, בית קפה, מסעדה או חנות אחרת בשטח של עד 5% משטחי הבינוי המותרים ביעוד זה. יותרו מתקנים לוגיסטיים הנדרשים למתחם. יותר פיתוח השטח כשצ"פ.
מרתפים	: מרתפים - תותר בניה מרתפים על פי תכנית ע"1. תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מסך כל השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע אל קומת המרתף העליונה, באישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו. רמפה למרתפי חניה - בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
קומת גג	: תותר הצבת מתקנים טעניים בקומת הגג.

מגרש מס' 20 – שטח פרטי פתוח

על כל השטח המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
בשטח זה יותרו מעבר שהייה ופעילות פנאי להולכי רגל, בכלל זה הקמת מתקני משחקים לילדים וכן מעבר שבילים להולכי אופנים והתקנת מתקנים לחניית אופניים.



טבלת זכויות הבנייה

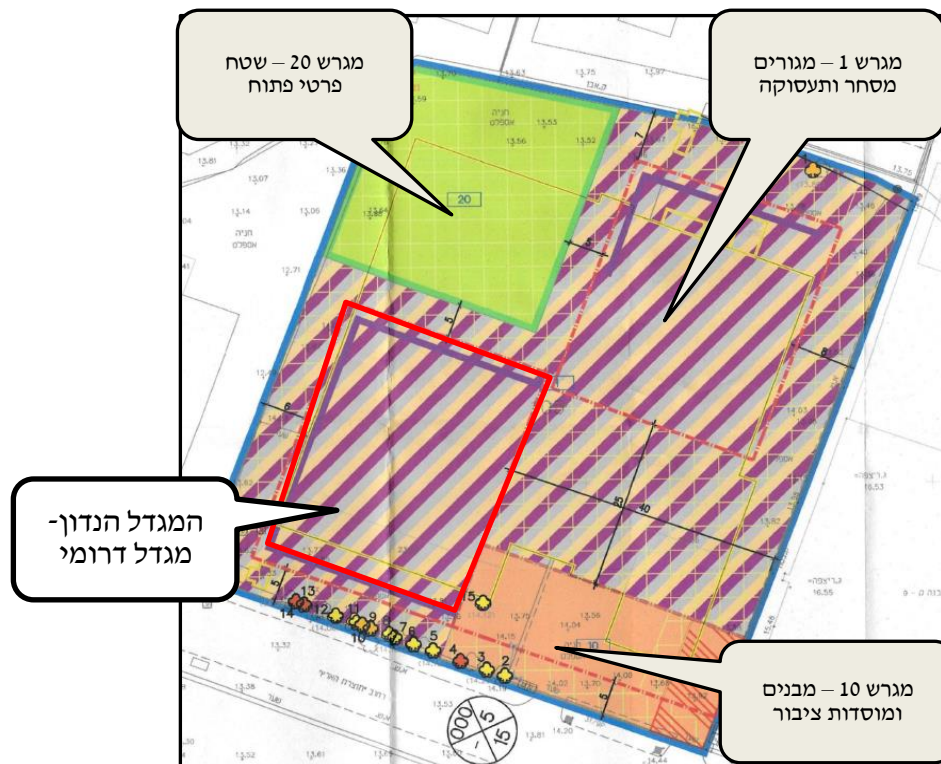
ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מועד/מרב (מ"ר)	שטחי בנייה במ"ר				אחוזי בנייה כוללים (%)	מס' יח"ד (מרבית)	צפיפות יח"ד (לדונם נטו)	תכנית (מ"ר משטח תא השטח)	גובה מבנה מעל בני הים (מ')	מס' קומות		קווי בניין			
			מעל הכניסה הקובעת (9)	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מטרת לקומות הכניסה הקובעת						מטרת לקומות הכניסה הקובעת	צד ימני	צד שמאלי	צד ימני	צד שמאלי	
																	עיקרי
גורמים עסקיים	1	4,735	25,000	11,255	98,100	2,071	300	64	50	170	40	5	5-6	5-25	5-8	8	
			(2)	(7)	(10)												
			26,760	10,700													
מסחר			650	(3)													
			(1)	(7)	(10)												
מס' פ"פ וסודות מבני ציבור	20	1,075	2,000	870	3,660	6,530	925		70	57	6	5	0	5	0	0	
					(10)												

הערות לטבלה (חלקים רלוונטיים)

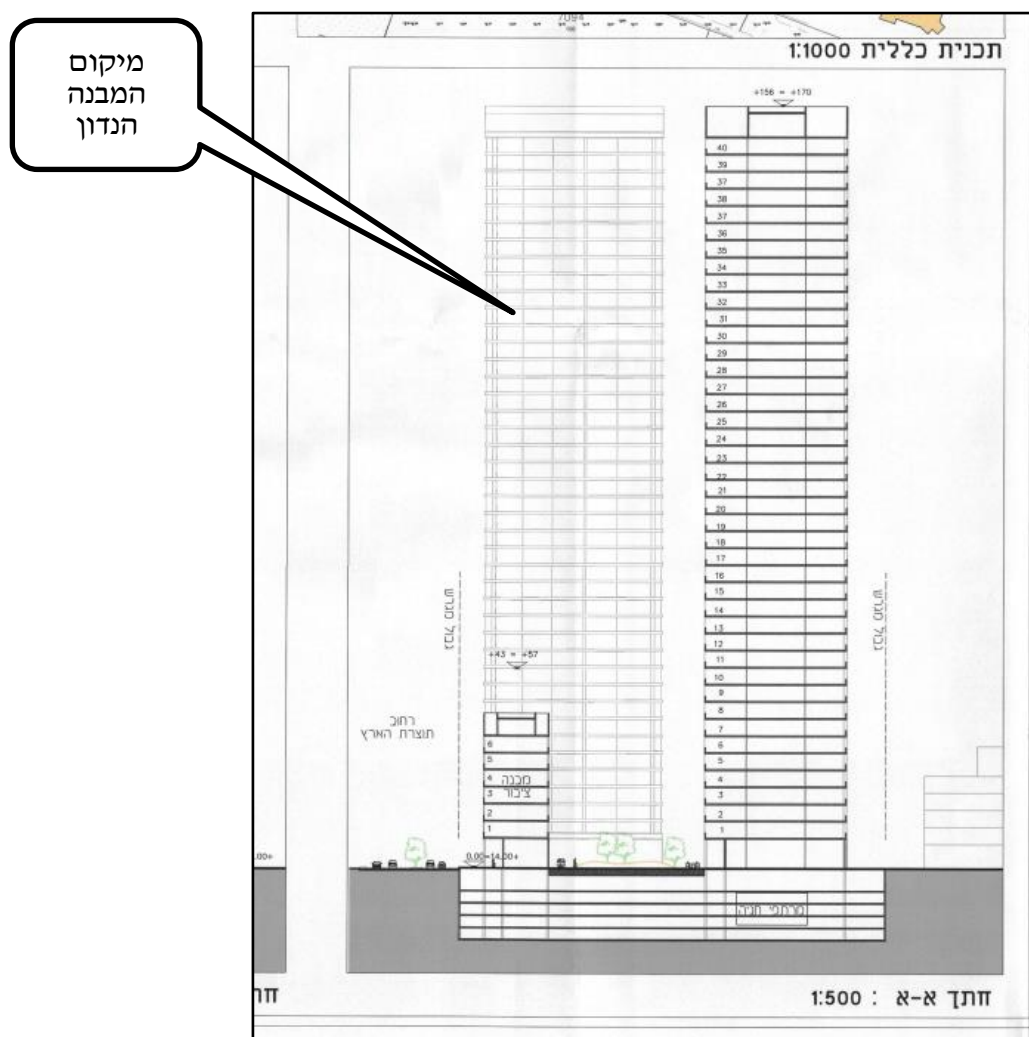
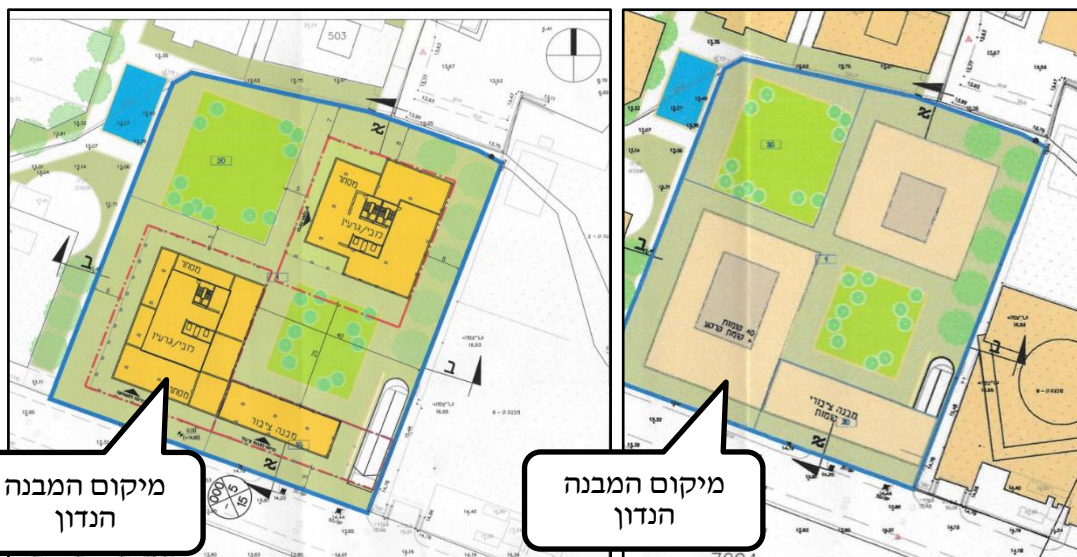
- שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ- 650 מ"ר מתוכו 250 מ"ר במגדל הצפוני ו- 400 מ"ר במגדל הדרומי (כמפורט לעיל)
- שטח עיקרי לתעסוקה (השימושים המותרים כמפורט לעיל) 26,760 מ"ר מתוכם ניתן להמיר עד 200 מ"ר לשימוש מסחר בקומת הקרקע.
- בנוסף לשטח העיקרי המותר לתעסוקה, במקרה של מימוש שימוש של בית אבות ובית הורים או מלונאות יותרו שטחי מרפסות עבור יחידות דיור אלו בשטח מקסימלי של 12 מ"ר ושטח מינימלי של 6 מ"ר לכל יחיד. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים וישמשו למרפסות בלבד. ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקו הבניין עפ"י כל דין.
- קו הבניין המערבי- 5 מ' לכיוון מגרש השפ"פ- 6 מ' לכיוון גבול התכנית- כמסומן בתשריט.
- קו הבניין הצפוני- 7-8 מ' לגבול התכנית ו- 5 מ' למגרש השפ"פ- כמסומן בתשריט.
- קו הבניין הדרומי- 5 מ' בחלק המערבי עם רחוב תוצרת הארץ, 25 מ' בחלק המזרחי הגובל עם המגרש "מוסדות ומבני ציבור"- כמסומן בתשריט.
- ניתן יהיה להעביר שטחי שירות בין שימושי התעסוקה ומגורים להיפך. העברת שטחי שירות לא תהווה שינוי לתכנית.
- ניתן להמיר בין שטחי התעסוקה לבין שטחי המגורים ולהיפך, ובלבד שאף לא שימוש אחד יעלה בשטחו על 60% מכלל זכויות הבניה ולא יפחת מ- 40% מכלל זכויות הבניה.
- מרתפים בתאי שטח 1 ו- 10 : תותר הקמת קומת מרתפים נוספות לרבות תוספת שטחי שירות הנדרשים להם ללא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.
- ניתן יהיה לשלב בין השימושים השונים בכל מגדל



תשריט התוכנית :



נספח בינוי





טבלת ביקוש חנייה							
תקן מוצע 2011						שטח עיקרי/ מס' יחיד (מ"ר)	נתימון קרקע
דרישות תקן		ביקוש חנייה		דרישות תקן			
אופניים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי	רכב תפעולי	רכב פרטי		
134	1:200	—	77	—	1:350	26,760	תעסוקה
4	1:200	3	2	1:250	1:500	650	מסחר
300	1 לכל יחיד	—	450	—	1:1.5	300 יחיד	מגורים
20	1:100	—	40	—	1:50	2,000	מבנה ציבורי
458	—	3	569	—	—	—	סה"כ

הצעה של מקומות החנייה

1. פתרון להסדרת היצע של מקומות החנייה יהיה ב-5 קומות תת קרקעיות.
לפי הפתרון המוצע החניון הציבורי עבור תעסוקה ומבני ציבור
יהיה ב-3 קומות (קומה 4 ו-5 עבור מגורים) וחניון למגורים עד 5 קומות.

2. החישוב הסופי של מקומות החנייה הדרושים יעשה בהתאם לנתונים מפורטים
לגבי התכליות המבוקשות ושטחיהם בעת הוצאת היתר הבניה.



תנאים למתן היתר בנייה

תנאי למתן היתר בנייה (לרבות היתר חפירה) יהיה עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. יש לקבל אישור רשות המיסם לקבלת היתר חפירה, הקמת כלונסאות ובניה כתנאי להיתר בנייה. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים עפ"י דין כתנאי למתן היתר בנייה, רשות המים עשויה להתנות קבלת רישיון בהצגת תכנית טיפול ומניעת התפשטות זיהום מי תהום.	איכות הסביבה
הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, לפתרונות אלו תצורף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים ו/או התאמתם לדרישות מהנדס העיר ומדיניות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב בעת הוצאת ההיתר.	
לקומות התעסוקה יוצג פתרון להחדרת אויר מראש המגדל.	
במידה ויהיה צורך בשאיבת מים לצורך השפלה, יש צורך להציג את התוכניות לפני רשות המים לקבלת התייחסות פרטנית.	
אישור תכנית אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 לתא/3871.	תכנית עיצוב אדריכלי
תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת פיתוח תא שטח 20, והשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה בתא שטח 1 וכן בתא שטח 10, ככל שיפותח כשטח ציבורי פתוח, גם אם באופן זמני, בכפוף להסכם עם העירייה, במידה והבנוי יהיה בשלבים, יפותחו שטחים פתוחים כאמור בסעיף 7.1 לתקנון תכנית תא/3871.	שטחים פתוחים
תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש ה"מגורים מסחר ותעסוקה" יהיה נכללת שטחי מסחר בשטח שלא יפחת מהאמור בסעיף 4.1.2 ו' בתקנון תכנית תא/3871.	תנאים נוספים

8.6 תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית, התוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו.

החלקה הנדונה כלולה בתשריט התכנית במתחם תכנון 901 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

שימושים

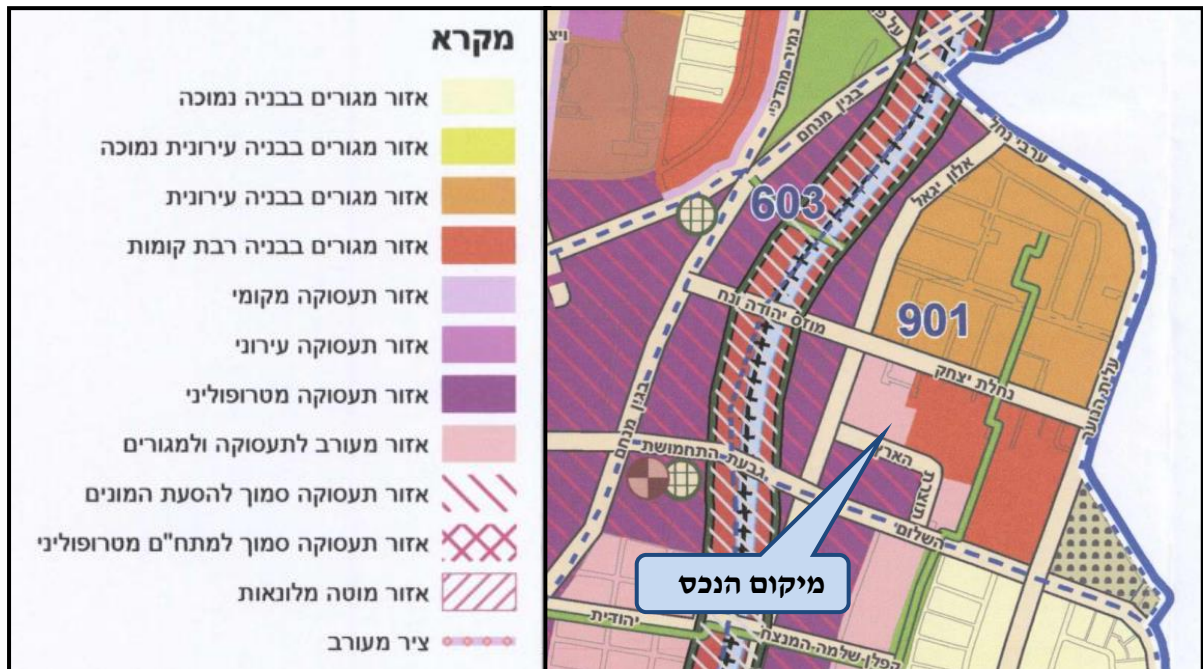
1. בקומות שמעל הקרקע:
מקבצי שימושים ראשיים- מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
מקבצי שימושים נוספים- מסחר 2.
2. בקומת הקרקע יותרן אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית- מסחר 1 ו/או תעסוקה 1.
3. בקומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרן אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב- מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2.

שטחי בנייה

1. הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבנייה מכוח תכניות מאושרות.
2. הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בטבלה בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש.

הוראות

- 1) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- 2) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- 3) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הוועדה, בהחלטה מנומקת, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח המלצות חוות הדעת הסביבתית כאמור בסעיף 4.4.2 (ב) להלן.
- 4) בנוגע לקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בייעוד חזית מסחרית, למעט קומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני, בה יחולו ההוראות הקבועות בייעוד ציר מעורב (בסעיף 3.4.2 (ג) להלן).



צילום חלק מתשריט תכנית תא/5000



צילום חלק מנספח העיצוב של תכנית תא/5000

8.7 תכנית עיצוב אדריכלי תע"א/3871 - "תעסוקה ומגורים - מתחם מוטורולה"

התכנית אושרה ביום 18/03/2018 (פרוטוקול ישיבה מס' 18-0010 ו- 18-0013)

רקע

המגרש ממוקם ברחוב תוצרת הארץ 5, בשטח קרקע שטח קרקע של 6.522 דונם. כיום קיימים במגרש שני מבני מוסך עם קירוי קל + מבנה בן 3 קומות. התכנון המוצע כולל שני מגדלים עבור מגורים ותעסוקה, מגרש ציבורי בייעוד שפ"פ, מגרש בייעוד למבני ציבור, זיקות הנאה על פני הקרקע ובתת הקרקע כל זאת בהתאם לתכנית הראשית המאושרת, בשני המגדלים 300 דירות לפי התב"ע. מתוכם 60 דירות בר השגה.

במסגרת הליך הרישוי תפורסם בקשה להקלה להצפפה (30% שבס) ובמידה ותאושר תתבקש תוספת של 90 דירות.

במגדל הצפוני- מגדל מגורים, קומת קרקע המשלבת מסחר + 40 קומות מגורים עם דירות בתמהיל משתנה.

מגדל דרומי- מגדל משולב, קומת קרקע המשלבת מסחר + 26 קומות משרדים + 8 קומות מגורים עם דירות בתמהיל משתנה.

העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי- במגרש 3 תאי שטח :

- * מגרש בייעוד למבני ציבור הכולל חזית לרחוב תוצרת הארץ וזיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל במפלס הרחוב.
- * שפ"פ- ללא זכויות בנייה וללא אשפרות לבנייה בתת הקרקע.
- * שימושים מעורבים עבור שני המגדלים.
- * 300 יח"ד (+ 90 בתנאי אישור הקלה ע"י הוועדה המקומית).
- * 60 יח"ד מתוך ה- 300 יח"ד לפי תב"ע, הם יח"ד דב"י בשטח פלדלת של 75 מ"ר, הסכם חתום מול אגף נכסים.
- * קומות מרתפים מתחת לתאי שטח "שימוש מעורב" ו"ציבורי", בהתאם לתב"ע ותכנית 1, התב"ע מאפשרת גמישות במס' קומות ושטח.

גובה מבנים (חלקים רלוונטיים)

גובה המבנים המרבי הינו 167 מ' מעל פני הים. הוראת התכנית הראשית מחייבת אישור נפרד המידה והגובה המרבי (כולל מנופים ועגורנים להליך הבנייה) יעלה על 170 מ'.



מגדל דרומי

- * גובה המגדל כולל מתקנים טכניים הוא 167 מ' אבסולוטי מעל הים.
- * 24 קומות משרדים בגובה ברוטו של כ- 3.8 מ'.
- * קומות 25+26 מתוכננות כקומה אחת מיוחדת בגובה כפול- 7.6 מ'.
- * 6 קומות מגורים בגובה של כ- 3.8 ברוטו.
- * 2 קומות פנטהאוז עליונות בגובה של כ- 4.3 מ' ברוטו.
- * 2 קומות טכניות בגובה של כ- 3.5 מ' ברוטו.
- * מסתור גג כ- 12 מ'.
- * גובה קומת הקרקע בגובה 7 מ'.
- * כניסות למשרדים ולמסחר מותאם לגובה מדרכה ברחוב תוצרת הארץ.

מרתפים

- 5 קומות מרתפים בגובה כללי של 19.8 מ'.

קומת מסחר/ קומת כניסה (חלקים רלוונטיים)

- מגדל דרומי- חזית מסחרית לפי תשריט.
- בפינה הדרום מזרחית- כניסה מתוצרת הארץ שטח של 238 מ"ר. בפינה הצפון מערבית- כניסה מצפון וממערב, שטח של כ- 174 מ"ר.

סה"כ מסחר במגדל הדרומי- כ- 412 מ"ר. מינימום נדרש עפ"י תב"ע 400 מ"ר- יש להבטיח הקצאת שטחי שירות עבור המסחר, אפשר שישולבו בשטחי השרות של הפונקציות השונות עם זיקת שימוש.



Architectural site plan of a residential development. The plan shows a central building complex with internal courtyards and parking areas. Surrounding the building are various landscaped zones with trees and greenery. Key features include:

- Central Building:** A multi-story structure with internal courtyards and parking areas. Labels include "בנין דרום" (South Building), "בנין צפון" (North Building), "לובי מעורים" (Covered Lobby), "מסוד" (Order/Structure), "דפוס" (Printer/Press), "חדר כניסה" (Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room).
- Parking Area:** A large parking area to the left of the central building, labeled "חוצרת הארץ 3" (Arca 3 Courtyard) and "בית קפרינה" (Caperina House).
- Landscaped Area:** A landscaped area to the right of the central building, featuring trees and a path. Labels include "דפוס" (Printer/Press), "חדר כניסה" (Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room).
- Road and Infrastructure:** A road at the bottom of the plan with a bus stop and pedestrian crossing. Labels include "דפוס" (Printer/Press), "חדר כניסה" (Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room), "חדר כניסה אחר" (Other Entrance Room).

The plan is annotated with dimensions, elevations, and labels in Hebrew.

קומת קרקע- מגדל דרומי



הדמיית הפרויקט



8.8 תת"ל 102/101 - קווי מטרו M1 ו-M2 - לידיעה בלבד

מערכת להסעת המונים במטרופולין תל אביב - קווי מטרו היא מערכת רכבת תחתית הכוללת שלושה קווים. היא נועדה להרחיב את רשת הקווים לפרברים המרוחקים יותר - כפר סבא ורעננה בצפון, ראש העין במזרח, ורחובות בדרום, ולקצר משמעותית את זמני הנסיעה למרכזי התעסוקה בתל אביב.

תוואי הקווים הוגדרו לפי שלושה מסלולים, כדלקמן:

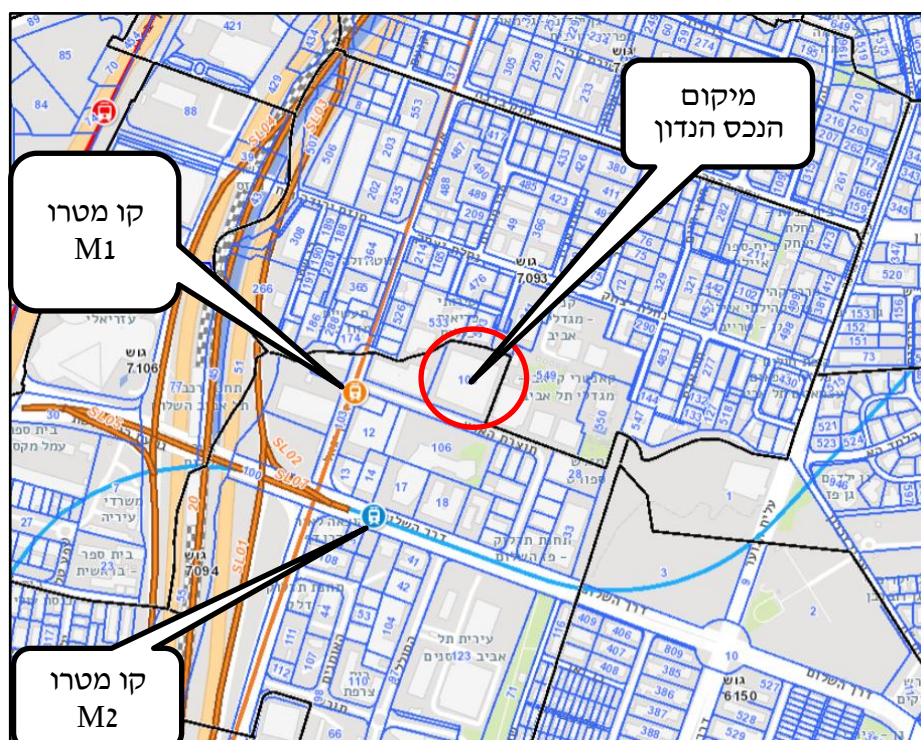
קו המטרו M1 - קו מצפון (כפר סבא ורעננה) לדרום (ראשון לציון, לוד ורחובות) דרך תל אביב. זהו הקו שאמור להסיע הכי הרבה נוסעים והוא הארוך והיקר במערכת.

קו המטרו M2 - קו מזרח-מערב שיספק שירות מראש העין דרך דרום פתח תקווה, רמת גן לתל אביב.

קו המטרו M3 - קו בצורת חצי טבעת שיחבר בין כל קווי הרשת ויאפשר מעבר ביניהם.

סטטוס התוכניות – התכניות מצויות בשלב הערות והשגות בפניי הציבור.

להלן איתור מיקום הנכס הנדון ע"ג מפת סביבה וקווי המטרו העתידיים M1 ו-M2:





9. איכות הסביבה

מבדיקה שערכנו בערכנו באתר GIS של עיריית תל אביב – יפו מיום 05/08/2021 עולה כי החלקה הנדונה מסומנת כאתר מזוהם בתחום חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש למי נגר.

הערת הח"מ:

- הוצג בפניי אישור מטעם המשרד להגנת הסביבה, מיום 22/2/2021, לפיו בנכס הנדון בוצעו פעולות חקירה וטיפול בקרקע וכי הטיפול בפינוי הקרקע המזוהמת הושלם.
- בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט הנדון.
- הפרויקט בשלבי הקמה בפועל.
- לפיכך, בחוות דעת זו הונח כי החברה עומדת בכל דרישות הרשויות בנוגע לטיהור הקרקע שבנדון.
- יצוין כי אין לנו את הידע המקצועי המספיק להתייחס לנושא זה ואנו מסתמכים על אישורי הרשויות שהוצגו בפנינו (כמפורט לעיל).





10. רישוי

בתיק הבניין הסרוק שבועדה המקומית "תל אביב-יפו" נמצאו, בין היתר, המסמכים הרלוונטיים הבאים:

10.1 היתר בניה מס' 19-0780

היתר בניה מס' 19-0780 מיום 08/09/2019, עבור: הריסת כל המבנים הקיימים במגרש, חפירה ודיפון בעומק של כ- 13 מ', עם עוגנים זמניים לחלקות הגובלות, אלמנטים ניצבים זמניים בצד המזרחי, מסבכים פלדה, כלונסאות ועמודים זמניים עבור מסעה זמנית לשטח התארגנות, הכל עבור בנייה בעתיד של 2 מגדלים בני 40 ו- 32 קומות מעל קומת הקרקע ותא שטח 10 בייעוד של מבני ציבור.

10.2 היתר בניה מס' 20-0748

היתר בניה מס' 20-0748 מיום 12/10/2020, עבור: הקמת רצפת מרתף תחתונה ויסודות מתחתיה, בתחום בנייה עתידית של 2 מגדלים במתחם "מוטורולה" באזור תעסוקה "נחלת יצחק".

⁷ חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית של הבניין, לרבות בחינת כשלים בבנייה, עמידה בתקני בנייה, שימוש בשיטות בנייה תקינות ויכולת עמידה ברעידות אדמה.



10.3 היתר בניה מס' 21-0890

היתר בניה מס' 21-0890 מיום 17/11/2021, עבור: שני מגדלים סה"כ 390 יחידות דיור, משרדים ומסחר מעל 4 מרתפי חנייה משותפים במתחם "מוטורולה" באזור תעסוקה נחלת יצחק. להלן פירוט ההיתר (חלקים רלוונטים):

א. ב-4 קומות מרתפים סה"כ 343 מקומות חניה ו-9 מ"ח לרכב נכים, 305 חניות לאופנועים, 637 חניות לאופניים, חדרי טרפו של חברת חשמל, חדרי טכניים כמפורט:

במרתף (1-):

40 מ"ח למשרדים ו-5 מ"ח לרכב נכים, 50 חניות לאופנועים, 151 חניות לאופניים.

חדר מדרגות ומבואת מעלית למבנה ציבור, המשך ח' מדרגות וחללים טכניים של חברת החשמל; מבואות מעליות, חדר לוחות חשמל ראשיים, חדרי חשמל, חדרי גנרטור, חדר שירות עם מיכל דלק לגנרטור, חדר מגופים, חדר לוחות חרום מיזוג אוויר, חלל מחליפי חום, חדר אשפה ראשי עם חלל מכונות מערכת פנטאומטי, חדרי אצירת אשפה ומחזור למגורים, למסחר ולמשרדים, חדרי בז' ותקשורת, חדר צילרים, חלל מפרידי שומן, מעברים.

במפלס העליון: המשך חדר מדרגות ומבואת מעלית של מבנה ציבור. המשך חדרי מדרגות וחללים טכניים, חדר חשמל, חדרי שירותים ומלתחות לשימוש משרדים.

במרתף (2-):

40 מ"ח למבנה ציבור (כולל 2 מ"ח לרכב נכים), 24 מ"ח למשרדים ומ"ח 1 לרכב נכה, 34 מ"ח למגורים ומ"ח 1 לרכב נכה, 101 מ"ח לאופנועים, 155 מ"ח לאופניים; המשך ח' מדרגות ומבואת מעלית למבנה ציבור; חדרי טרפו, ח' מדרגות וחללים טכניים של חברת החשמל; המשך חדרי מדרגות, מבואות למעליות, חדר חשמל, חדר אופניים, חדר שנאים, חדרי טכניים ומעברים.

במרתף (3-):

110 מ"ח ומ"ח 1 לרכב נכה, 76 מ"ח לאופנועים, 63 מ"ח לאופניים; המשך ח' מדרגות ומבואת מעלית והמשך מאגרי מים וח' משאבות של מבנה ציבור; חדרי מדרגות, מבואות מעליות, חדר חשמל, חדרי אופניים, חדר שנאים, חדרי טכניים וחללים טכניים, מעברים.



במרתף (4-):

95 מ"מ ומ"מ 1 לרכב נכה, 69 מ"מ לאופנועים, 50 מ"מ לאופניים;
חדר מדרגות ומבואת מעלית, מאגרי מים וחי' משאבות של מבנה ציבור;
חדרי מדרגות, מבואות למעליות, חדרי חשמל, חדרי משאבות ומאגרי מים,
חללים טכניים, חדרי אופניים ומעברים.

ב. המגדל הדרומי עם שימושים מעורבים בן 36 קומות מעל קרקע מסחרית, הכולל משרדים ב- 25 קומות, קומת טרנספורמציה ו- 42 יח"ד ב- 8 קומות עליונות ו- 2 גגות טכניים. הבניין מכיל:

1. בקומת קרקע:

- שטחים מסחריים בחלק הצפון מערבי ובחלק הדרום מזרחי של קומת הקרקע עם חלל למערכות טכניות וחלל להספקת אויר לחניון תת קרקעי;
- לובי כניסה למגורים, מבואת מעליות למגורים ומסחר, חדר מדרגות, חדר חשמל, חדר שרות, מדרגות מילוט, פרוזדורים;
- לובי כניסה למשרדים, מבואת מעליות למשרדים, חדר מדרגות, מבואת מעליות, חניון, חדר מוני מים, שירותי נכים;
- במפלס העליון של קומת הקרקע: המשך חדרי המדרגות ומדרגות מילוט, חדר בקרה, חדר שירות.

2. בקומות 1-25 : משרדים עם חדרי שירות בכ"א, מבואת מעליות, שני חדרי

- מדרגות, חדר חשמל, שני ממ"מים, 2 חדרים טכניים ושירותי נכים;
- קומה 26 : קומת טרנספורמציה/עמודים בין משרדים למגורים, עם לקולטני אינסטלציה;
- בקומה 27 : 6 יח"ד, 2 חדרי מדרגות, לובי מעליות, חדר חשמל, ממ"ק, חדרי טכניים, חדר מכונות מעליות, חדר אופניים (12 מ"מ) ופרוזדורים משותפים;
- בקומה 28 : 6 יח"ד, 2 חדרי מדרגות, לובי מעליות, חדר חשמל, ממ"ק, לובי קומתי ("סקיי לובי") מקורה, עם חלל עובר בגובה של 9 קומות;
- בקומות 29-32 : 24 יח"ד (6 יח"ד בכ"א), 2 חדרי מדרגות, לובי מעליות, חדר חשמל, ממ"ק, חדרי טכניים ופרוזדורים משותפים;
- בכל החזיתות מרפסות לכל דירה.
- בקומה 33 : 4 יח"ד עם מרפסות גג בחזיתות המערבית והמזרחית, 2 חדרי מדרגות, לובי מעליות, ממ"ק, חדר חשמל, חדרי טכניים ופרוזדורים משותפים;



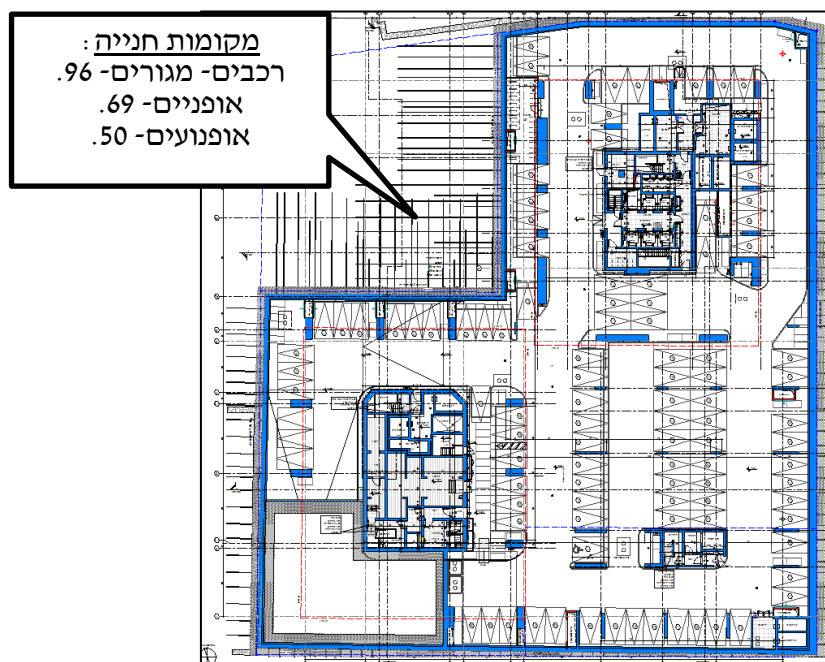
טבלת שטחים (מתייחס לשטחי המסחר והמשרדים במגדל הדרומי, לרבות שטחי החנייה התת קרקעיים המשותפים לכלל הפרויקט).

- מגדל המשרדים B, לוי אשכול 68, קרית אונו 5540084
- ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

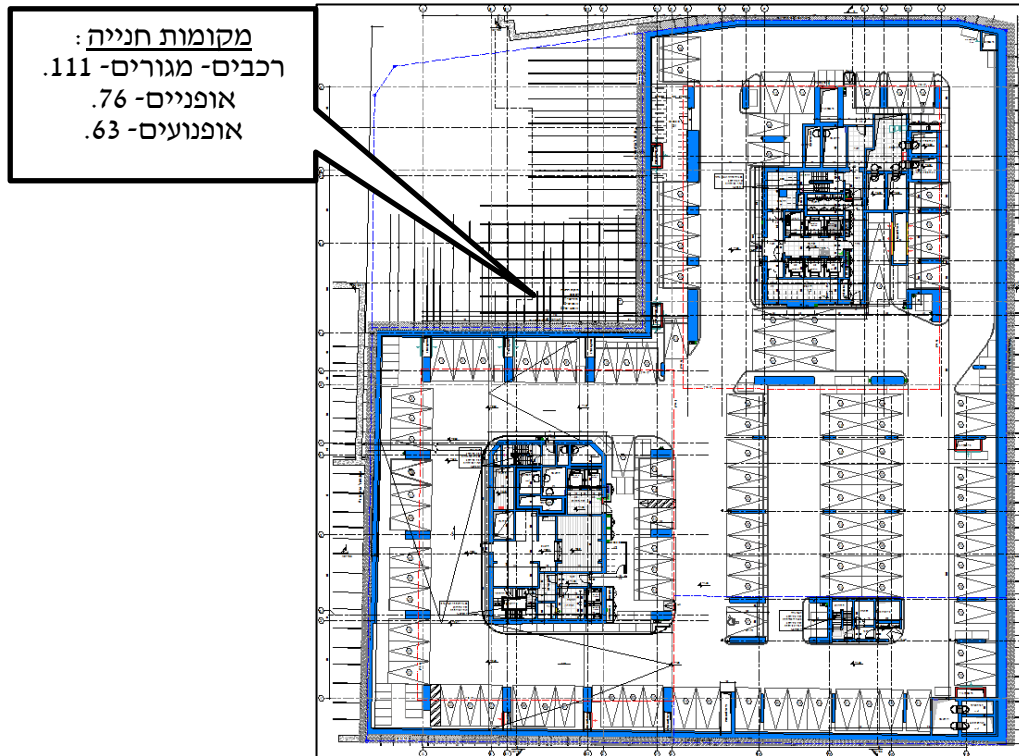
תוכנית פיתוח



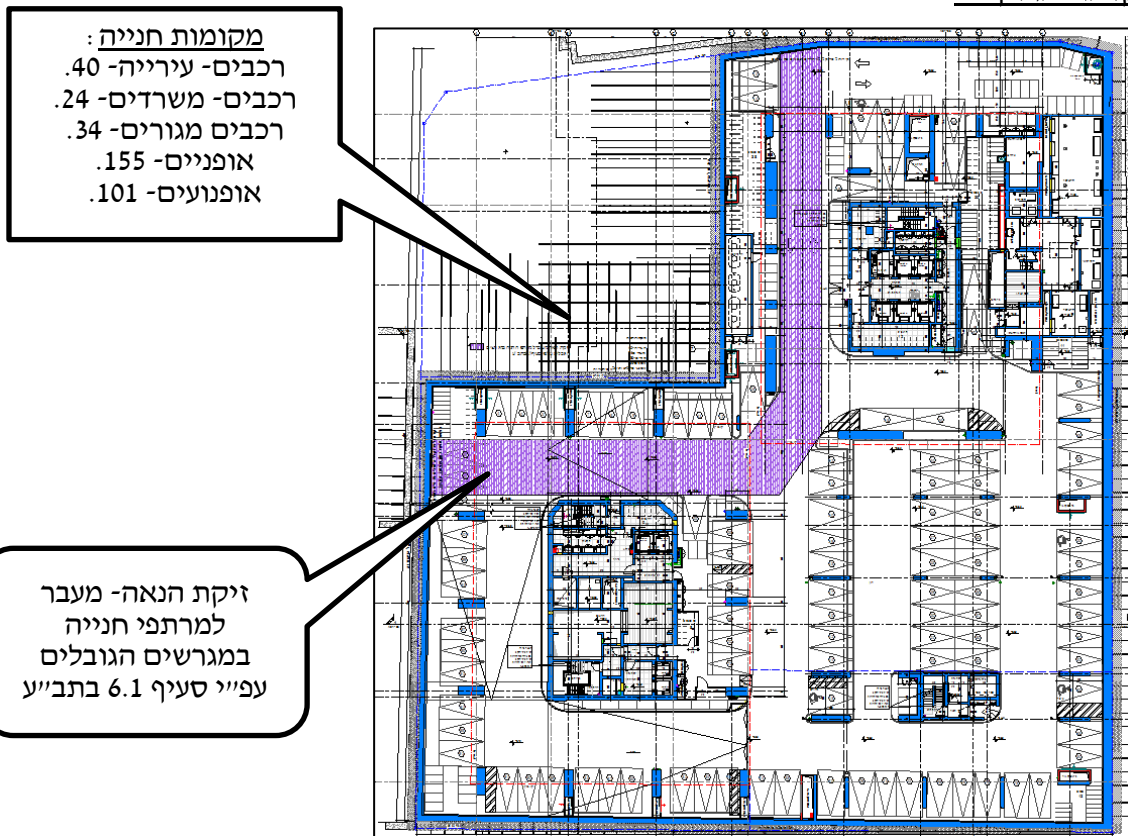
קומת מרתף-4



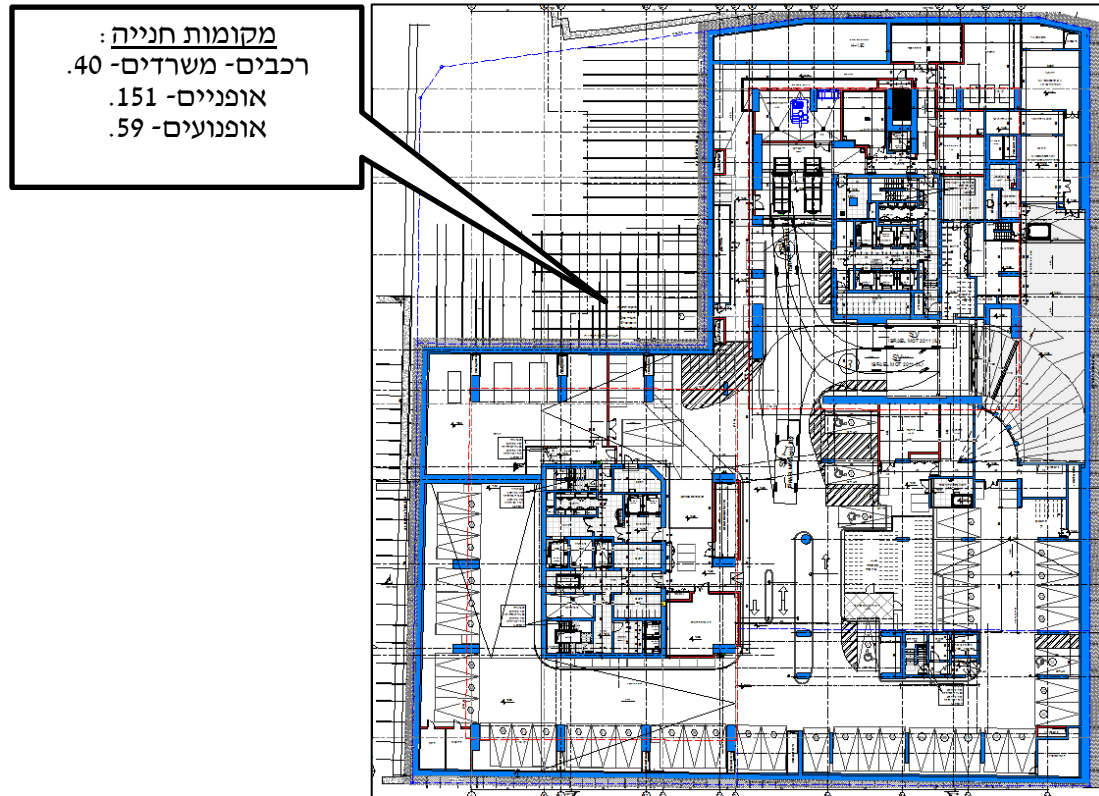
קומת מרתף 3-



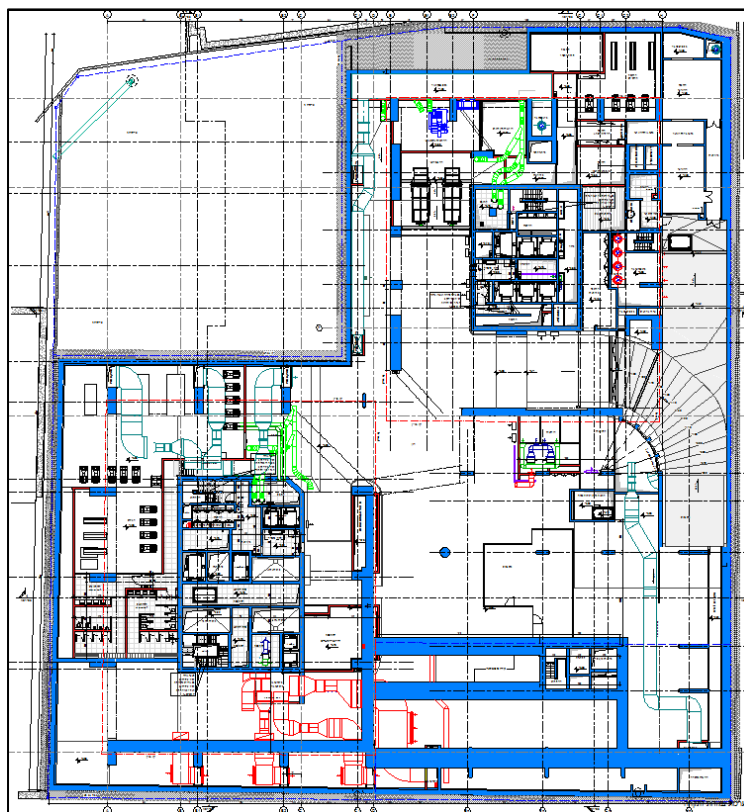
קומת מרתף 2-



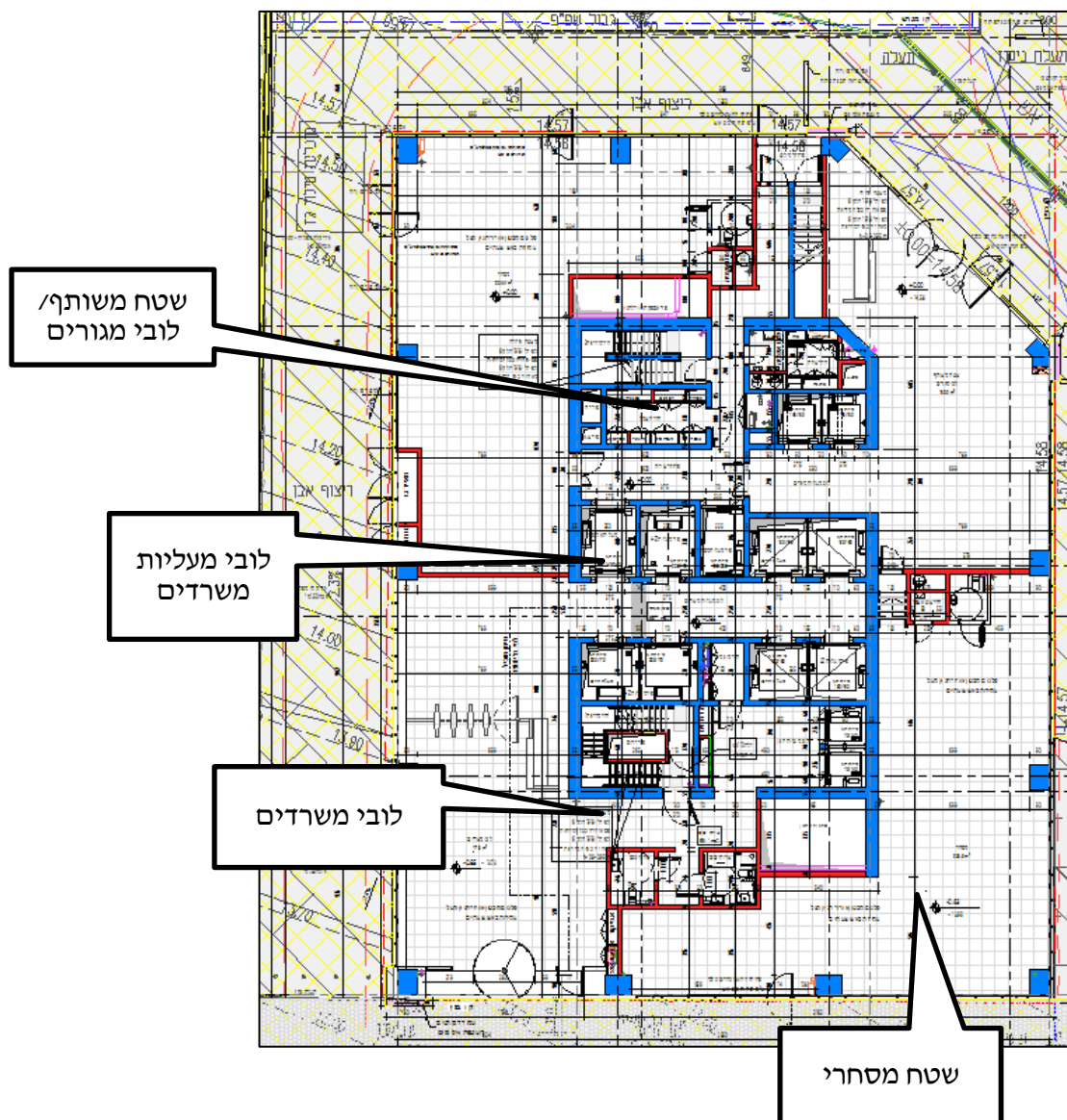
קומת מרתף 1-



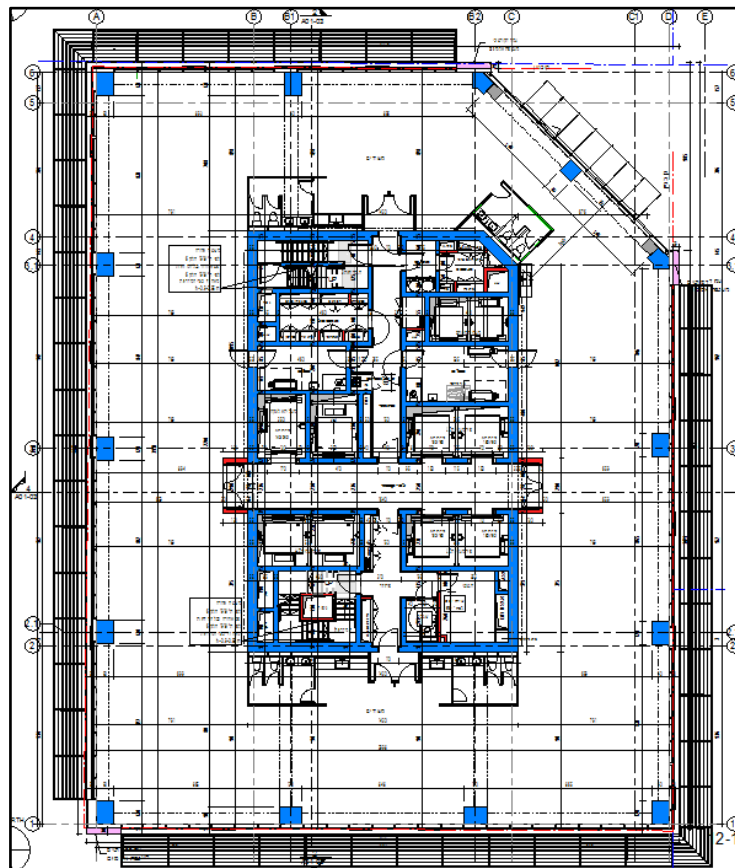
קומת גלריה- מרתף



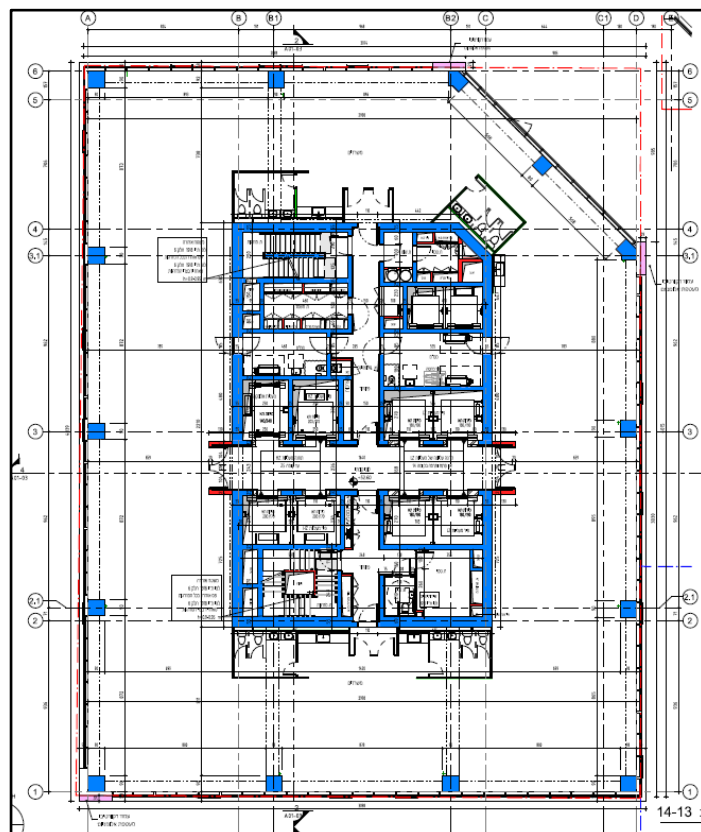
קומת קרקע- מגדל דרומי



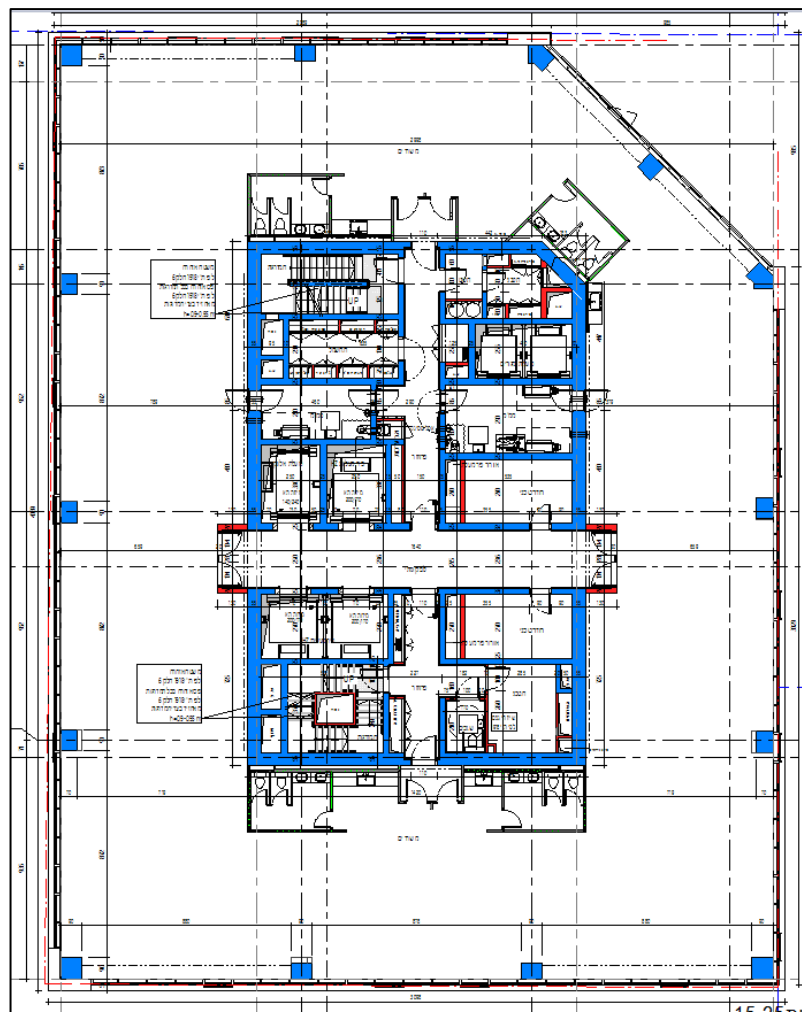
קומות משרדים 1-12



קומות משרדים 13-14



קומות משרדים 15-25





11. מידע שהתקבל מאדריכל הפרויקט הנדון

בהתאם למידע שהתקבל בתאריך 22/07/2021, ממשרד האדריכלים יסקי-מור-סיוון, שהינם אדריכלי הפרויקט הנדון, להלן פירוט שטח הנכס הנדון:

יסקי-מור-סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)

1486-06
22.07.21

לכבוד

מנור סגל, שמאי מקרקעין
דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ

מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פלל רחל
כגן איציק

הנדון: מגדלי היצירה - מגדל דרומי - גוש 7094, חלקה 105

מגדל דרומי שטחי משרדים	קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח ממ"מ מ"ר	סה"כ שטח כולל פירים מ"ר				
					מרתף 1 (מלתחות)				
					קרקע				
					גלריה (ח.ב.קרה)				
					1-9				
					10-14				
					15-25				
					סה"כ				
שטחי מסחר									
					קרקע				

תקן חניה לפי תביע בתוקף מסי תא/3871

סכום משרד	מס' יחידות	רכב פרטי	חניה נכים	סה"כ	רכב תפעולי
מס' מקומות חניה	מס' מקומות חניה	מס' מקומות חניה	מס' מקומות חניה	מס' מקומות חניה	מס' מקומות חניה
מגורים	300	180	5	239	-
מגורים	90	54			-
משרדים (תעסוקה)	21,613 מ"ר	62			-
ציבורי	2,000 מ"ר	40		109	-
מסחר	750 מ"ר	2			400 לכל מעל 2,000
סה"כ		338	10	348	2

* חת' חניה לפי רחילות ועדות (חשבונית מס' 2-20-0622 - מחזורי 28/10/2020 - מחזורי 19)

רחוב בן גוריון 1

בני ברק 5120149

טל: 03-6158000

פקס: 03-6158001

www.m-y-s.com

הערת הח"מ:

שטחי הבנייה העיקריים שהובאו בחשבון הינם שטחים עיליים בלבד.



12. מידע שהתקבל מהחברה

בהתאם למידע שהתקבל מהחברה בתאריך 09/02/2022, להלן נתונים אודות הקמת הפרויקט הנדון (לרבות מס' חניית, עלויות ההקמה, עלויות שהושקעו עד כה ומשך ביצוע הפרויקט):



רבות כחול נדל"ן בע"מ

9 פברואר, 2022

לכבוד
מנור סגל,
שמאי מקרקעין

הנדון: בחינת שווי המשרדי בתוצרת הארץ 31/12/21

- קבלן ראשי: גאודניה מבצעת את חפירה דיפון וביסוס בעוד שתדחר מבצעת את הבניה וגמרים.
- תקציב המשרדים: התקציב שהועבר מתייחס רק לחלק המשרדים והמסחר בבניין הדרומי, ניתן גם לראות הפרדה בדו"ח "0" בין מגורים לחלק המשרדים.
- **חניית:** להערכת החברה סך החניות הצפויות להיבנות בפרויקט הינו 354, כאשר המשרדים יקבלו 102 חניות רגילות (כמות חניות מינימאלית), על פי הסכם השיתוף אשר בין היתר קובע מנגנון חלוקת חניות סעיף 12.
- **חלוקת עלות המרתפים:** בפרויקט ישנם 4 מבנים (מגורים צפוני, מגורים דרומי, חניון ומשרדים), כאשר העלויות מוקצות ספציפיות וחלק החניון מועמס לפי יחס החניות הידוע לחברה באותו מועד.
- **עלויות:**
 - סך עלויות הקמת הפרויקט ע"פ תקציב חברה מאושר בהתאם לחסכמים שנחתמו (אבנים גדולות) מסתכמות לכדי: 193 מיליון ₪ ללא מימון וקרע.
 - סך ההשקעות עד ליום 31.12.2021 הינם: 35,792 אלפי ₪, לא כולל עלויות קרקע.
- **משך ביצוע הפרויקט:** מועד צפוי לקבלת תופס 4 01/2025.

לסגור פרץ

חשב פרויקט תוצרת הארץ



הערת הח"מ

בתחשיב השווי הובאו בחשבון הנתונים הנ"ל.

בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, עלות הקמת הפרויקט הינה כ- 193 מיליון ₪. הנ"ל אינו כולל עלות מימון להקמת הפרויקט בסך של כ- 5.5 מיליון ₪ אשר הובאה בחשבון בנפרד ע"י החברה (בהתאם להצהרת החברה).

13. המצב המשפטי

13.1 רישום המקרקעין

ע"פ המידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט⁸ ביום 10/02/2022, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7094 חלקה: 105

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית תל אביב - יפו	6,522.00	מיר	

המספרים הישנים של החלקה

7094/7-9

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
14994/1957	13/08/1957	איחוד	עיריית תל-אביב יפו	
			החלק בנכס	
			בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3040/2017/6	17/01/2017	שכירות	וקסמן אמנון	ת.ז.	007776693
			החלק בזכות		
				2521 / 20000	
3040/2017/6	17/01/2017	שכירות	אופנהיים שלמה	ת.ז.	004350039
			החלק בזכות		
				958 / 20000	
3040/2017/6	17/01/2017	שכירות	אופנהיים דיצה שושנה	ת.ז.	051841930
			החלק בזכות		
				475 / 20000	
3040/2017/6	17/01/2017	שכירות	מוטביץ אברהם דב	ת.ז.	050002583
			החלק בזכות		
				483 / 20000	
3040/2017/6	17/01/2017	שכירות	גלברג מרדכי	ת.ז.	004432597
			החלק בזכות		
				1000 / 20000	
3040/2017/6	17/01/2017	שכירות	הדסים ירוקים בע"מ	חברה	511742272
			החלק בזכות		
				6042 / 20000	
17842/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	נאות דבורה	ת.ז.	050602093
			החלק בזכות		
				2 / 100	

⁸ פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

העתק רישום מפנקס הזכויות					
גוש: 7094 חלקה: 105					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17842/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	נאות רן	ת.ז.	034477430
			החלק בזכות		
				2 / 100	
17842/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	נאות אסף	ת.ז.	040836405
			החלק בזכות		
				2 / 100	
17842/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	נאות עומר	ת.ז.	053056271
			החלק בזכות		
				2 / 100	
17842/2017/2	24/04/2017	עודף	נאות דוד	ת.ז.	008898397
			החלק בזכות		
				1 / 50	
17872/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	ברנמילר ישראל	ת.ז.	009074022
			החלק בזכות		
				25 / 1000	
17872/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	אריה טל	ת.ז.	027914472
			החלק בזכות		
				25 / 1000	
17872/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	בן עדיה	ת.ז.	029627684
			החלק בזכות		
				25 / 1000	
17872/2017/1	24/04/2017	העברת שכירות ללא תמורה	קוגן עינת	ת.ז.	038481990
			החלק בזכות		
				25 / 1000	
17872/2017/2	24/04/2017	עודף	ברנמילר ורדה	ת.ז.	07000607
			החלק בזכות		
				521 / 20000	
19417/2017/1	07/05/2017	העברת שכירות ללא תמורה	פחשן רעי	ת.ז.	024213365
			החלק בזכות		
				500 / 20000	
19417/2017/1	07/05/2017	העברת שכירות ללא תמורה	פחשן רן	ת.ז.	027843465
			החלק בזכות		
				500 / 20000	

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7094 חלקה: 105

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19417/2017/1	07/05/2017	העברת שכירות ללא תמורה	פרושן סל שלום	ת.ז.	032329948
			החלק בזכות		
					500 / 20000
19417/2017/2	07/05/2017	עודף	פרושן עמוס	ת.ז.	007561087
			החלק בזכות		
					3 / 40
19975/2017/1	09/05/2017	העברת שכירות ללא תמורה	פינס גיא	ת.ז.	022526487
			החלק בזכות		
					1 / 40
19975/2017/2	09/05/2017	עודף	פרושן צפורה	ת.ז.	003753167
			החלק בזכות		
					1 / 40
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	3040/2017/6		31/08/2059
			החלק בנכס		
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
67171/2021/1	23/11/2021	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רבע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
			רבע נדל"ן היצירה בע"מ	חברה	515700664
			סופרן וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	חברה	512294380
			ג'י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ	חברה	513604868
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,600,000,000 ₪		בשלמות
על כל החוכרים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39836/2017/1	10/09/2017	עדכון פרטי זיהוי בהערה	ג'י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ	חברה	513604868
			סופרן וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	חברה	512294380
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי		
		הערת אזהרה סעיף 126	15247/2017/1		
		שטרי תיקון:	39836/2017		
על החכירה של: הדסים ירוקים בע"מ					



העתק רישום מפנקס הזכויות					
גוש: 7094 חלקה: 105					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37852/2017/1	27/08/2017	הערת אזהרה סעיף 126	ג'י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ	חברה	513604868
			סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	חברה	512294380
			רבע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
			רבע נדל"ן היצירה בע"מ	חברה	515700664
על החכירה של:					
וקסמן אמנון					
אופנהיים שלמה					
אופנהיים דיצה שושנה					
מוגביץ אברהם דב					
נגלברג מרדכי					
נאות דבורה					
נאות רן					
נאות אסף					
נאות עומר					
נאות דוד					
ברנמילר ישראל					
אריה טל					
בן עידית					
קוגן עינת					
ברנמילר ורדה					
פרושן רעי					
פרושן רן					
פרושן טל שלום					
פרושן עמוס					
פינס גיא					
מראשן אמנון					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52146/2017/2	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	רבע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
על כל הבעלים					





העתק רישום מפנקס הזכויות						
גוש: 7094 חלקה: 105						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
52146/2017/3	04/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	ג'. אפ. תוצרת הארץ בע"מ	חברה	513604868	
			סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	חברה	512294380	
			רצוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859	
			רצוע נדל"ן היצירה בע"מ	חברה	515700664	
על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
67171/2021/2	23/11/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
			רצוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859	
			רצוע נדל"ן היצירה בע"מ	חברה	515700664	
			סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	חברה	512294380	
			ג'. אפ. תוצרת הארץ בע"מ	חברה	513604868	
		סכום				
		ללא הגבלת סכום				
על כל הבעלים						
סוף נתונים						



13.2 חוזה חכירה שנערכו מול עיריית ת"א בנכס הנדון

13.2.1 חוזה חכירה מיום 15/10/2015⁹

בהתאם להסכם חכירה אשר נחתם ביום 15/10/2015 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "המחכיר"), לבין ג'י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ (18.34%), סופרין וייסבורג תוצרת הארץ בע"מ (18.345%), רבוע נדל"ן היצירה בע"מ (36.69%) ורבוע כחול נדל"ן (26.62%) (להלן: "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

הגדרות החוזה (חלקים רלוונטיים)

החלקה	-	קרקע בשטח כולל של 6,522 מ"ר הידועה כחלקה 105 בגוש 7084.
המגרש	-	תא שטח מס' 1 ותא שטח מס' 20 (שפ"פ) כהגדרתם בתכנית תא/3871- "מתחם מוטורולה".
המחוכר ים	-	כל השטחים הבנויים העיליים והתת קרקעיים אשר יוקמו בתחום המגרש בהתאם למטרת החכירה.
המוכר	-	ה"מגרש" ו"המחוכרים"
מטרת החכירה	-	קיבולת בנייה למגורים בשטח עיקרי של 30,446 מ"ר בתוספת שטחי שירות עיליים, בהתאם לתא/3871- להקמת 300 יח"ד מתוכן 60 יח"ד לדיוור בר השגה. קיבולת בנייה לתעסוקה בשטח עיקרי של 20,964 מ"ר + שטחי שירות עיליים ובהתאם לתא/3871. * קיבולת בנייה למסחר בשטח עיקרי של 1,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות. * עד 5 מפלסים תת קרקעיים הקמת הבניינים בקיבולת בנייה והשימושים כאמור לעיל הינה אך ורק בהתאם להוראות הבנייה והשימושים כאמור ובכלל זה מס' יח"ד המרבי, מס' הקומות, גובה הבניינים, תכנית.
תקופת החכירה	-	01/09/2017-31/08/2059

⁹ בהתאם לחוזה החכירה ותוספת להסכמי חכירה (שיפורטו להלן) עולה כי החוזה נחתם בשנת 2017 ולא 2015, ככל הנראה מדובר בטעות סופר, כנ"ל לעניין התוספות להסכם החכירה המפורטות להלן.



הערת הח"מ:

קיבולת הבניה עפ"י חוזה החכירה לשימוש תעסוקה הינה - 20,964 מ"ר עיקרי (כמפורט לעיל).
בפועל, בהתאם לטבלת השטחים שהתקבלה מהאדריכל¹⁰, הזכויות שבנדון לשימוש תעסוקה הינם – 21,688 מ"ר עיקרי.
בהתאם לכך, קיים פער של 724 מ"ר עיקרי לשימוש תעסוקה, בגינו תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה כמפורט בסעיף 10.6 לחוזה החכירה.

תקופת החכירה

* המחכיר, מחכיר בזה את המוחכר לחוכר למשך תקופת החכירה.
* זכות ברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות מתאריך 01/09/2059 ועד תאריך 31/08/2108 (תקופת החכירה הנוספת).

דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת חכירה

החוכר מתחייב כי לא יגיש כל בקשה שהיא לכל רשות מוסמכת שהיא להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש בגין שינוי מטרת החכירה ללא קבלת הסכמת המחכיר.

שינוי מטרת החכירה - תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבנייה ו/או תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות, ו/או תוספת גובה לבניינים מעבר לאלו הכלולים במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים הכלולים במטרת החכירה ו/או כל שינוי לתב"ע לרבות הקלה ו/או שימוש חורג.

ככל שיסכים המחכיר לשינוי מטרת החכירה ישלם החוכר למחכיר בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו דמי חכירה מהוונים + מע"מ כחוק.

דמי חכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו כדלקמן (סעיף 10.6

לחוזה):

דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, שיהוו בשיעור של 5% לשנה.

החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה תהווה את מטרת החכירה עפ"י חוזה זה.
בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מראש ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה היטל השבחה כמשמעו בחוק התכנון והבנייה בגין זכויות ו/או שינוי מטרת החכירה.

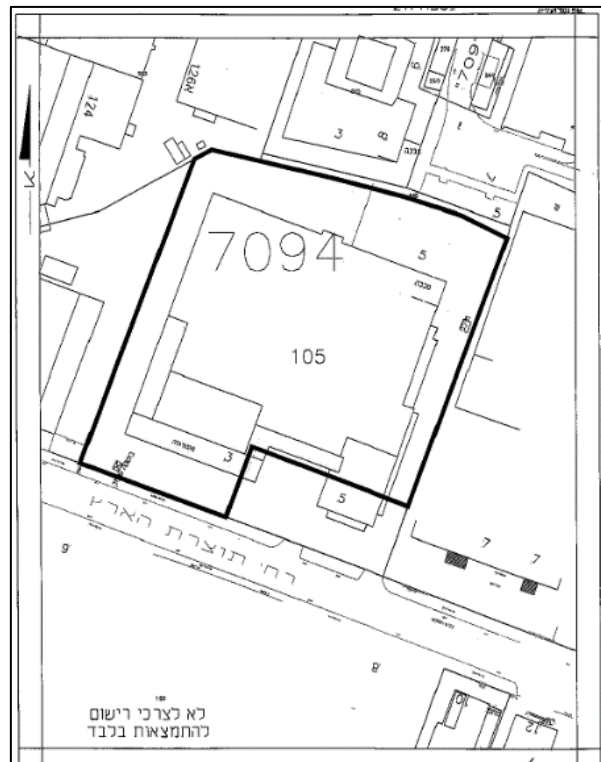
¹⁰ כמצוין בסעיף 11 לעיל.





היטל השבחה כאמור ישולם ע"י המכיר.

להלן החלקה הנדונה ע"ג תשריט חכירה מצ"ב לחוזה הנ"ל:





13.2.2 תוספת מס' 1 לחוזה חכירה, מיום 15/10/2017

בהתאם לתוספת מס' 1 להסכם חכירה אשר נחתם ביום 15/10/2017 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "המחכיר"), לבין ג"י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ (18.34%), סופרין ויסבורג תוצרת הארץ בע"מ (18.345%), רבוע נדל"ן היצירה בע"מ (36.69%) ורבוע כחול נדל"ן (26.62%) (להלן: "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

הוסכם בין המחכיר לבין החוכר כי תנאי לכניסת חוזה החכירה לתוקף, הינו תשלום מלוא דמי החכירה המהווים, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה החכירה וכי חוזה החכירה מ-2011 יבוא לידי סיום בד בבד עם כניסת חוזה החכירה לתוקף, הכל כמפורט בהוראות תוספת מס' 1 לחוזה החכירה.

ככל שלא ישולמו דמי החכירה המהווים, כולם או חלקה, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה החכירה, לא ייכנס חוזה החכירה לתוקף ותחולנה הוראות סעיף 2.4 ו-4 לחוזה זה.

סעיף 2.4 לחוזה

2.4.1 במקרה בו לא יכנס חוזה החכירה לתוקף, כאמור לעיל, חוזה החכירה יהיה בטל, התוספת תישאר בתוקפה ותהווה תוספת לחוזה החכירה מ-2011 ויחול על הצדדים חוזה החכירה מ-2011, ללא תוספת מס' 1 לחוזה החכירה מ-2011 (הסדר ביניים) ובצירוף התוספת.

2.4.2 העירייה תחליט מתוך התשלום הראשון של דמי החכירה המהווים אשר שולמו לה במעמד חתימת חוזה החכירה, את מלוא סכום דמי החכירה המהווים אשר צריכים להיות משולמים לה בהתאם להוראות סעיף 8.3.1 לחוזה חכירה משנת 2011, כמפורט בסעיף להלן.

2.4.3 לחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מעל מין וסוג שהם כנגד המחכיר ו/או מי מטעמו, בגין אי כניסת חוזה החכירה לתוקף ו/או לכך שיחול חוזה החכירה מ-2011 על הצדדים ו/או חילוט סכום דמי החכירה המהווים המגיעים למחכיר עפ"י הוראות סעיף 8.3.1 בחוזה החכירה מ-2011 כאמור לעיל.





סעיף 4 לחוזה (חלקים רלוונטיים)

- 4.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל ככל וחווה החכירה לא נכנס לתוקף עקב אי תשלום מלוא דמי החכירה המהווים בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה החכירה, תהיה העירייה זכאית לפיצוי מוסכם בסך השווה לסכום ההפרש שבין 50,000,000 ₪ אשר שולם במעמד חתימת חוזה החכירה ובתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כחוק, לבין סכום דמי החכירה המהווים אשר על החוכר לשחם בהתאם להראות חוזה חכירה מ- 2011.
- 4.2 עם קבלת מלוא סכום הפיצוי המוסכם לא תהיה העירייה זכאית לסעדים נוספים בגין אי כניסת חוזה החכירה לתוקף.

13.2.3 תוספת מס' 2 לחוזה חכירה, מיום 05/12/2017

בהתאם לתוספת מס' 2 להסכם חכירה אשר נחתם ביום 15/10/2017 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "המחכיר"), לבין ג"י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ (18.34%), סופריין וייסבורג תוצרת הארץ בע"מ (18.345%), רבוע נדל"ן היצירה בע"מ (36.69%) **ורבוע כחול נדל"ן (26.62%) (להלן: "החוכר")**, עולים הפרטים הבאים:

בהתאם לסעיף 6.2 לחוזה החכירה ניתנה לחוכר זכות ברירה (אופציה) לחידוש החכירה במוחכר כהגדרתו בחוזה החכירה **לתקופה של 49 שנים נוספות**, מתאריך 01/09/2059 ועד **תאריך 31/08/2108**, והחוכר הודיע בכתב למחכיר ביום 30/10/2017 כי הוא מבקש לממש את זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופת חכירה נוספת.

דמי החכירה המהווים בגין חידוש החכירה לתקופה נוספת

בתמורה לחידוש החכירה לכל תקופת החכירה הנוספת, למטרת החכירה, שילם החוכר למחכיר מראש, דמי חכירה מהווים בסך של 46,129,894 ₪ + מע"מ.

ניצול זכויות הבנייה

החוכר מתחייב לנצל את מלוא זכויות הבנייה הניתנות לניצול במועד חתימת תוספת זו, לפי מטרת החכירה או לפי מטרת החכירה החדשה בכפוף להוראות חוזה החכיר, **תוך 10 שנים ממועד חתימת תוספת זו.**



13.2.4 חוזה חכירה - תת הקרקע

בהתאם לחוזה חכירה אשר נחתם ביום 15/10/2017 בין עיריית תל אביב (להלן: "המחכיר") לבין **רבוע כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

ביום 15/10/2017 נחתם בין המחכיר לבין ג"י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ, סופרין וייסבורג תוצרת הארץ בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ (36.69%) **ורבוע כחול נדל"ן (להלן: "החוכרים")**, חוזה לחידוש חכירה בתאי שטח 1 ו-20 כהגדרתם בתא/3871 לתקופה שמיום 01/09/2017 ועד ליום 31/08/2059.

וביום 26/05/2015 ניתן תוקף כדין לתא/3871 אשר בהתאם להוראותיה החניון אשר יוקם ע"י החוכרים מתחת לתא שטח 1, כהגדרתו בתכנית והחניות אשר יוקם בתא שטח מס' 10 ינוהלו במשותף.

עפ"י תא/3871 קיימת זכות מעבר ותותקנה מערכות משותפות, הן בין השטחים העיליים והן בין השטחים התת קרקעיים (מרתפי חנייה) של תא שטח 1, לבין שטח המוכר, ויש הכרח לנהל ולתפעל את החניון מתחת לתא שטח 1, ואת החניון מתחת לתא שטח 10 במשותף.

להלן הגדרות חוזה החכירה (חלקים רלוונטיים)

החלקה	:	קרקע בשטח כולל של 6,522 מ"ר הידועה כחלקה מס' 105 בגוש 7094.
המוכר	:	תת הקרקע - זכויות הבנייה ל- 5 מפלסים מתחת לתא שטח 10, למעט זכויות הבנייה להקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי וזכויות הבנייה להקמת חניות העירייה, כהגדרת ומונחים אלו בחוזה החכירה.
מטרת החכירה	:	הקמת עד 5 מפלסים תת קרקעיים בתת הקרקע לשימוש חניה.
תקופת חכירה	:	התקופה שמיום 01/09/2017 ועד יום 31/08/2059.

חזקה במוכר

החזקה בתת הקרקע תימסר לחוכר במועד תשלום דמי החכירה המהוונים ע"י החוכר.



תקופת החכירה

המחכיר מחכיר בזה לחוזה את המוחכר למשך תקופת החכירה.

* מימוש זכות הברירה (אופציה) עפ"י חוזה זה כפוף לכך שמומשה זכות הברירה (אופציה) בחוזה החכירה של המגרש ולהיפך.

משך תקופת האופציה/ תקופת החכירה הנוספת - 01/09/2059-31/08/2108.

דמי החכירה

בתמורה להחכרת המוחכר למטרת החכירה למשך כל תקופת החכירה ישלם החוכר למחכיר, דמי חכירה מהוונים למשך תקופת החכירה.

דמי חכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה:

דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי תת הקרקע בגין שינוי מטרת החכירה שיהוו בשיעור היוון של 5% לשנה לתקופה שממועד אישור כדין ע"י מוסדות התכנון המוסמכים של כל היתר ו/או רישיון שיינתנו לחוכר, בגין שינוי מטרת החכירה ועד למועד תום תקופת החכירה.

החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה תהווה את מטרת החכירה עפ"י חוזה זה.

בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מראש ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה היטל השבחה כמשמעו בחוק התכנון והבנייה בגין זכויות ו/או שינוי מטרת החכירה. היטל השבחה כאמור ישולם ע"י המחכיר.

מובהר כי היטל השבחה שיחול בגין קיבולת בנייה ו/או השימושים הכלולים במטרת החכירה אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.

שמירת שבת ומועדי ישראל

החוכר מתחייב להפעיל את המוחכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי בעזר העירוניים של העיר תל אביב הנוגעים לשמירת השבת ומועדי ישראל, כפי שיעודכנו מעת לעת.

תום תקופת החכירה

בתום תקופת החכירה מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוחכר במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אחיו חיבור של קבע, כאשר המוחכר ותת הקרקע נקיים מכל זיהום בקרקע, במי תהום ובכל תווד ביניהם וכן מתחייב החוכר למלא אחר כל הוראה של כל רשות מוסמכת לעניין זה ובין היתר המשרד להגנת הסביבה.





13.2.5 תוספת מס' 1 לחוזה החכירה בתת הקרקע, מיום 05/12/2017

ובין המחכיר לחוכר נחתם ביום 15/10/2017 חוזה חכירה בקשר עם תת הקרקע של תא שטח מס' 10 כהגדרתו בתכנית תא/3871- תעסוקה ומגורים, מתחם "מוטורולה".

בהתאם לסעיף 6.2 לחוזה החכירה ניתנה לחוכר זכות ברירה (אופציה) לחידוש החכירה במוחכר כהגדרתו בחוזה החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות, מתאריך 01/09/2059 ועד תאריך 31/08/2108, והחוכר הודיע בכתב למחכיר ביום 30/10/2017 כי הוא מבקש לממש את זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופת חכירה נוספת.

דמי החכירה מהוונים בגין חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת
בתמורה לחידוש החכיר לכל תקופת החכירה הנוספת, למטרת החכירה, שילם החוכר למחכיר מראש, דמי חכירה מהוונים.

ניצול זכויות הבנייה

החוכר מתחייב לנצל את מלוא זכויות הבנייה הניתנות לניצול במועד חתימת תוספת זו, לפי מטרת החכירה או לפי מטרת החכירה החדשה בכפוף להוראות חוזה החכיר, תוך 10 שנים ממועד חתימת תוספת זו.

13.2.6 הסכם שיתוף והסכם ביצוע עסקה משותפת

בהתאם להסכם שיתוף אשר נערך ונחתם ביום 09/08/2017 בין ג"י.אפ. תוצרת הארץ בע"מ, סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ, רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "הרבוע"), רבוע כחול היצירה בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

המקרקעין והתכנית-

ביום 26/08/2015 קיבלת תוקף תכנית מס' תא/3871 החלה על המקרקעין הידועים כחלקה 105 בגוש 7094 בתל אביב, אשר על פיה ניתן להקים בין היתר פרויקט משולב למגורים, תעסוקה, מסחר ושפ"פ.

חלוקת המקרקעין עפ"י התכנית (חלקים רלוונטיים)

התכנית מחלקת את המקרקעין לשלושה תאי שטח:

1. תא שטח מס' 1, עליו ניתן לבנות את הבניין הצפוני ו- הבניין הדרומי.
2. תא שטח מס' 20 המהווה שפ"פ.
3. תא שטח מס' 10 המיועד למבנה ציבורי וחניות תת קרקעי.





מטרות השיתוף בין הצדדים

הצדדים חפצים לשתף פעולה ביניהם על מנת:

1. קבוצת סופרין- פרידמן תשלים את עסקת הדסים.
2. לרכוש את יתר זכויות החכירה במקרקעין, במלוא, מאת יתר בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י חוזה החכירה הקיים היום בין אותם בעלי זכויות חכירה לבין העירייה, בהתאם לחלקים המפורטים להלן:
קבוצת סופרין- פרידמן : 30.69% בלתי מסוימים מקרקעין.
רבע כחול נדל"ן - 26.62% בלתי מסוימים במקרקעין.
רבע נדל"ן היצירה - 36.69% בלתי מסוימים.
3. לרכוש כל אחד מהצדדים לפי חלקי הצדדים במגרש מהעירייה, את זכויות החכירה המהוונות עפ"י התכנית ולחתום על "חוזה חכירה חדש".

הבניין הדרומי

בניין משולב בן כ- 33 קומות (מעל קומת כניסה), למטרות תעסוקה (לכל השימושים הכלולים במטרת תעסוקה בתב"ע), מגורים ומסחר בשטח כולל של כ- 26,886 מ"ר (עיקרי), אשר ייבנה בחלק הדרומי של המקרקעין ויכלול:

א. כ- 29,819 מ"ר שטחי תעסוקה (מחושב לפי קונטור קומות המשרדים- הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ופירים, לובי משרדים בקומת הקרקע, העמסה של 40% על שטחי הלובי בקומת הקרקע וכן מבנה שירות על הגג, המתייחס בחלק יחסי לשטחי התעסוקה), כאשר שטח עיקרי מתוכם 21,613 מ"ר והיתר שטחי שירות על קרקעיים, פירים ומבנה שירות על הגג.

ככל שרבע תבחר לבנות את שטחי התעסוקה בקירות מסך כפולים, וכתוצאה מכך תקבל הטבה מרשות הרישוי באופן חישוב השטחים (להלן: "שטח ההטבה"), אזי שטח ההטבה כאמור כפי שייקבע ע"י אדריכל הפרויקט ח איכלל במניין השטחים בס"ק זה לעיל, אך מובהר כי מדידת הקונטור של קומת המשרדים לצורך התחשבות בין הצדדים, תהיה לפי קומת משרדים הבנויה עם קירות מסך סטנדרטיים.

ב. כ- 400 מ"ר (עיקרי) לשטחי מסחר וכן כ- 60 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים שישמשו את שטחי המסחר.

ג. כ- 42 יחידות דיור למגורים בשטח של כ- 4,873 מ"ר (עיקרי) וכן כ- 2,471 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים שישמשו את יחידות הדיור.

ד. שטחי חנייה שיוצמדו ליחידות הדיור שייבנו בבניין הדרומי עפ"י הסכם זה, שיהוו חלק מחניון הפרויקט וכן שטחי חניה שיוחדו לשטחי תעסוקה והמסחר שייבנו בבניין הדרומי עפ"י הסכם זה.





השטחים המפורטים לעיל וכן שטחי המסחר לעיל והחניות ובכלל זה שטחי התעסוקה בבניין הדרומי לרבות השטחים המשותפים יקראו בחוזה זה - פרויקט התעסוקה/ שטחי התעסוקה.

מוסכם, כי ככל ומכל סיבה שהיא, ניתן יהיה לנצל זכויות נוספות על פי התכנית שלא שויכו למי מבין הצדדים על פי הסכם זה, יהיו זכויות אלו שייכות לרבע מגורים ולקבוצת סופרין – פרידמן במושע בחלקים שווים ביניהן, למעט שטחי התעסוקה כהגדרת מונח זה בסעיף 10.2 לעיל, וזאת בכפוף לאמור לעיל ביחס לשטחי השירות של נוצלו.

ייחוד וחלוקת המגרש וזכויות הבנייה¹¹

חלק מהזכויות במקרקעין שירכשו ע"י "הריבוע" המהוות במצטבר 5,324/20,000 חלקים בלתי מסוימים, מכלל זכויות החכירה במגרש יקנו לרבע לבדה את מלוא הזכויות וההתחייבויות בשטחי התעסוקה. מובהר כי רבע תהיה רשאית לעשות שימוש בשטחי התעסוקה, בכל השימושים הקבועים בתכנית לייעוד תעסוקה, בהתאם להסכם החכירה החדש, וככל שתידרש לשאת בתשלומים בגין שימושים ו/או ייעודים שאינם כלולים בהסכם החכירה החדש ו/או בתכנית הרבע תישא בהן לבדה.

חניון הפרויקט (חלקים רלוונטיים)

מוסכם בין הצדדים כי לרבע יוקצו 72 מקומות חנייה בחניון הפרויקט וכן 30 מקומות חנייה ביתרת מקרקעי הציבור - כמות החניות המינימאלית לרבע.

היה ומסיבה תכנונית לא ניתן יהיה להקצות לרבע את כמות החניות המינימלית לרבע כי אז רבע מגורים וקבוצת סופרין- פרידמן תפעלנה להתקין על מקומות החנייה שיוקצו לשטחי המגורים, דיור בהישג יד ושטחי המסחר בבניין הצפוני, מתקנים חצי אוטומטיים ו/או כל מתקן ו/או מערכת המשמשים למקומות חנייה, בכמות ובאופן שניתן יהיה להקצות לרבע כמות מקומות החנייה המינימאלית לרבע מבלי לפגוע בתקן החנייה של שטחי המגורים.

חלוקת מחסנים

ככל שייבנו בחניון הפרויקט מחסנים, אלו יחולקו בין הצדדים להסכם זה עפ"י יחס החלוקה בחניון, והכל בכפוף לדרישות התכנוניות ו/או דרישת הרשויות.

¹¹ חברת הרבע הכחול נדל"ן הינה בעלת זכות השימוש המלאה בשטחי התעסוקה דהיינו השטחי התעסוקה במגדל הדרומי ללא שטחי המגורים



14. גישות בהערכת השווי

14.1 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המועגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

14.2 גישות השומה בחוות הדעת

הפרויקט הנדון נמצא בשלב ההקמה, כאשר קיימות בפועל עבודות חפירה ודיפון מתקדמות. כמו כן, התקבל היתר בנייה עבור הקמת 2 מגדלים.

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים – הובא בחשבון אומדן שווי הפרויקט בשלמותו כבנוי וגמור, ולאחר דחייה עד לסיום הפרויקט והפחתת מרכיב עלות הבנייה, התקבל שווי הקרקע שבנדון.

15. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

15.1 הנכס הנדון הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב, היטל או שיעבוד ובמצבו הנוכחי.

15.2 מיקומו של הנכס הנדון בשכונת נחלת יצחק, מזרח העיר תל אביב.

15.3 ע"ג החלקה שבנדון החלה הקמת פרויקט "מגדלי היצירה" הצפוי לכלול 2 מגדלים:

- **מגדל צפוני** (למגורים) בן 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הכולל 348 יח"ד.
- **מגדל דרומי** (לשימושים מעורבים) בן 36 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הכולל משרדים ב- 25 קומות, קומת טרנספורמציה ו- 42 יח"ד ב- 8 קומות עליונות ו- 2 גגות טכניים.

15.4 הנכס הנדון מהווה את מלוא זכויות הבניה למשרדים ומסחר במגדל הדרומי + 102 מקומות חנייה תת קרקעיים בפרויקט הנדון (לרבות ההשקעות שבוצעו בפועל עד כה לצורך קידום הפרויקט).

15.5 חניית

עפ"י תקן החניה (המפורט בתב"ע תא/3871 שבנדון) משויכות 67 מקומות חנייה לשטחי המשרדים והמסחר בפרויקט. הונח כי יתרת מקומות החנייה (35 מקומות) ישווקו ליח"ד שבפרויקט. צוין כי היצע החניות למגורים בפרויקט הנדון קטן ואף חלק מהדירות בפרויקט משווקות ללא חנייה כלל (לדוגמה דירות 2 ו-3 חדרים בפרויקט נמכרות ללא חנייה).

15.6 שטח המגרש וצורתו.

15.7 שטחי הבניה שהובאו בחשבון בחוות דעת זו הינם בהתאם להיתר הבניה ופירוט שטחי הפרויקט המתוכנן, כפי שנמסר לנו ע"י משרד אדר' יסקי-מור-סיוון (אדריכלי הפרויקט).



משפטי 15.8

- הזכות בנכס הינה זכות חכירה מעיריית ת"א.
- הוצג בפניי הסכם חכירה לפיו תקופת החכירה הוארכה עד ליום 31/8/2108.
- הוצג בפניי הסכם שיתוף שנערך בין בעלי הזכויות בחלקה שבנדון, לפיו לחברה משויכות מלוא זכויות הבניה למשרדים ומסחר במגדל הדרומי + 102 מקומות חנייה תת קרקעיים.

טיהור/זיהום קרקע 15.9

- הוצג בפניי אישור מטעם המשרד להגנת הסביבה, מיום 22/2/2021, לפיו בנכס הנדון בוצעו פעולות חקירה וטיפול בקרקע וכי הטיפול בפניו הקרקע המזוהמת הושלם.
- בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט הנדון.
- הפרויקט בשלבי הקמה בפועל.
- לפיכך, בחוות דעת זו הונח כי החברה עומדת בכל דרישות הרשויות בנוגע לטיהור הקרקע שבנדון.
- יצוין כי אין לנו את הידע המקצועי המספיק להתייחס לנושא זה ואנו מסתמכים על אישורי הרשויות שהוצגו בפנינו.

רישוי 15.10

- ביום 08/09/2019 התקבל בנכס הנדון היתר להריסה, חפירה ודיפון.
- ביום 15/06/2020 התקבל בנכס הנדון היתר עבור הקמת רצפת קומת מרתף תחתונה.
- ביום 17/11/2021 התקבל היתר עבור הקמת שני מגדלים (צפוני ודרומי) ע"ג המגרש הנדון.

עלות הקמת הפרויקט 15.11

- בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, עלות הקמת הפרויקט הינה כ- 193 מיליון ₪.
- הנ"ל אינו כולל עלות מימון להקמת הפרויקט בסך של כ- 5.5 מיליון ₪ אשר הובאה בחשבון בנפרד ע"י החברה (בהתאם להצהרת החברה).

מחירי המקרקעין באזור הנכס תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון. 15.12



16. סקירת השמאי הממשלתי – שיעור ההיוון

להלן ריכוז שיעורי תשואה שנתית שפרסם השמאי הממשלתי הראשי ב- 3 השנים

האחרונות:

שנה/ חציון	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
2020 - חציון ראשון	7.00%	6.90%	6.90%
2020 - חציון שני	7.00%	6.90%	6.90%
2021 - חציון ראשון	6.80%	6.90%	6.90%

על התקופה הנסקרת (2020 חציון שני) –

"המחצית השנייה של שנת 2020 התאפיינה, בישראל, באופטימיות זהירה בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה.

בשני הסקרים הקודמים (מחצית שניה 2019 ומחצית ראשונה 2020) פרסמנו התייחסות להערכות שווי והשימוש ב"שיעור ההיוון הכולל", בתנאי אי ודאות. כבר בפתח הדברים שם נאמר שהעמדה נכתבה תחת ההנחה הרווחת, נכון לאותה תקופה, שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון לנגיף בתוך שנה עד שנתיים.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 נעשה פיתוח מואץ משמעותי של החיסונים כנגד המחלה. על פי סיכום הנושא בויקיפדיה, ארגון הקואליציה לחדשנות ולמוכנות למגיפות, אשר עומד מאחורי קרן על סך מיליארד דולרים, המושקעים בפיתוח מהיר של המועמדים העיקריים לחיסונים הפוטנציאליים, ציין בספטמבר 2020 שהנתונים הקליניים שיסייעו לקבל החלטה בדבר אשרור החיסונים עשויים להיות זמינים עד סוף 2020.

בדצמבר 2020 ובינואר 2021 מספר חיסונים אושרו לשימוש על ידי רשויות הבריאות העולמיות (כמו ה FDA בארה"ב).

עם קבלת האישור מדינות רבות ובכללן מדינת ישראל (20.12.2020) החלו במבצעי חיסון. כל אלה תרמו, בתקופה הנסקרת (מחצית שניה של 2020), להנחה הרווחת שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף, שבמונחי נדל"ן מדובר על תקופה קצרה יחסית. מצד שני, בתקופה זו חזינו ירידות ועליות במספר הנדבקים בארץ ונאלצנו להתמודד עם שני סגרים. עם זאת, מספרם המוחלט של הנפטרים מהמחלה בישראל, היה נמוך ביחס לרוב מדינות העולם.

לסיכום, מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופת הנסקרת, מעידה על האופטימיות המוסברת לעיל"

תקופה	משרדים	תעשייה ומלאכה	מסחר	הערות
סה"כ מחצית שניה 2019	1,244	397	861	לפני המגפה
סה"כ מחצית שניה 2020	1,335	324	831	אופטימיות זהירה

על התקופה הנסקרת (2021 חציון ראשון) –

- המחצית הראשונה של שנת 2021 התאפיינה, בישראל, באופטימיות זהירה בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה. בשני הסקרים הקודמים (שנת 2020), פרסמו התייחסות להערכות שווי והשימוש "בשיעור ההיוון הכולל", בתנאי אי וודאות. כבר בפתח הדברים שם נאמר שהעמדה נכתבה תחת ההנחה הרווחת, נכון לאותה תקופה, שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף, שהעולם יתגבר עליו ושימצא חיסון לנגיף בתוך שנה עד שנתיים.
- בתחילת המחצית הראשונה של שנת 2021 ישראל היתה תחת סגר שלישי שהסתיים לקראת סוף חודש פברואר. עם סיום הסגר ולאור מסע חיסונים נרחב, ניכרה חזרה מחודשת של המשק לשגרה, ירידה משמעותית ברמת התחלואה וביטול (זמני) של המגבלות על המשק. עם זאת, לקראת סיום החציון הראשון של 2021 חלה שוב עלייה בתחלואה. לאור האמור, לא ניתן לומר כי תקופת אי הוודאות חלפה, מאידך, נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגיפה.
- לסיכום, מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על האופטימיות, המוסברת לעיל, למרות אי הוודאות.
- להלן כמות העסקאות המדווחת מראשות המיסים :

שנה/רבעון	משרדים	מסחר	תעשייה
1/2019	1,471	955	359
2/2019	1,244	861	397
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,763	832	501

17. נתוני השוואה – מסחר

17.1 עסקאות מכר

להלן נתוני מכר לשטחי מסחר בסביבת הנכס הנדון, כפי שפורסמו במערכת מידע

נדל"ן של רשות המיסים, עליהם התבססה, בין היתר, הערכת השווי:

ב - 1/2020 נמכרה ברח' נחלת יצחק 5 (גו"ח 7093/431) יחידה מסחרית בשטח 26 מ"ר, תמורת 1,050,000 ₪.

הנ"ל משקף שווי למ"ר של כ- 40,400 ₪.

ב - 8/2018 נמכרה ברח' עליית הנוער 14 (גו"ח 7110/211) יחידה מסחרית בשטח 39 מ"ר, תמורת 1,255,000 ₪.

הנ"ל משקף שווי למ"ר של כ- 32,200 ₪.

ב - 12/2016 נמכרה ברח' נחלת יצחק 2 (גו"ח 7093/214) קומת קרקע מסחרית בשטח 896 מ"ר, תמורת 20,000,000 ₪.

הנ"ל משקף שווי למ"ר של כ- 22,300 ₪.

ב - 3/2016 נמכרה בדרך השלום 9 (גו"ח 7094/24) יחידה מסחרית בשטח נטו של 750 מ"ר, תמורת 26,000,000 ₪.

הנ"ל משקף שווי למ"ר של כ- 34,600 ₪.

17.2 מידע משרדי

◀ מוסד פיננסי שוכר בקומת הקרקע של פרויקט מגדלי אלון ברחוב יגאל אלון 94, שטח של כ- 160 מ"ר ברוטו לפי 180 נ"מ למ"ר.

◀ להלן דמי שכירות משולמים לשטחי מסחר הממוקמים בקומות הקרקע של מגדלי משרדים על ציר יגאל אלון:

שטח מושכר במ"ר	דמ"ש משולמים למ"ר בש"ח
116	190
140	160
370	180
430	120
55	225
42	180
1,150	145
83	200
170	170
90	180
55	215
30	130
70	220

17.3 דוחות כספיים

◀ בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה עבור חברת לוינסטיין נכסים בע"מ חלקים במבנה מסחר ומשרדים הידוע בשם "מגדל לוינסטיין" הממוקם בדרך מנחם בגין 23, תל אביב, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המועד הקובע לשומה	-	30/12/2020
מהות הנכס	-	מגדל מסחר ומשרדים - "מגדל לוינסטיין"
דמ"ש ממוצעים למסחר בקומת הקרקע	-	96 נ"מ למ"ר.



בחוודש מרץ 2021, פורסמה שומת מקרקעין למתחם "גני שרונה" (מתחם מערבי, הכולל 15 מבנים לשימור) כחלק מהדו"חות הכספיים של קרן מידאס השקעות בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020), בה מצוינים בין היתר הנתונים הבאים:

- השטח המושכר הכולל הינו – 5,081 מ"ר עם שיעור תפוסה של כ- 82%.
- במתחם קיימים 8 עסקים פעילים בתחום המזון, בשטח של 1,014 מ"ר אקווי, המושכרים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 271 ₪ / למ"ר אקווי.
- בשנה 2020 נחתמו 2 חוזים בתחום המזון, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 282 ₪ / למ"ר אקווי.

קניון TLV <

בחודש אוגוסט 2020, פורסמה שומת מקרקעין לקניון "TLV FASHION MALL", כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (מועד קובע - 30/6/2020), בה מצוינים בין היתר הנתונים הבאים:

- שיעור התפוסה הממוצע בקניון ובשטחי המסחר ברחוב הינו כ- 78%.
- להלן נתוני דמ"ש למסחר עפ"י חוזים חדשים שנחתמו/ מימוש אופציות (במהלך חודשים מרץ/אפריל 2020):
מרתף עליון – כ- 125 ₪ / למ"ר.
קרקע תחתונה – כ- 222 - 569 ₪ / למ"ר (הארכת חוזים/מימוש אופציות).
קרקע עליונה – כ- 220 - 600 ₪ / למ"ר.
- דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר המושכרים בקומות הקניון - 236 ₪ / למ"ר.

בחוודש אוגוסט 2019, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת רבד בע"מ, שמחזיקה בשטחים שונים במגדל "פליטינוס" ברחוב הארבעה 21 בתל אביב עולים בין היתר הפרטים הבאים:
שטח מסחרי שגודלו 248 מ"ר מושכר תמורת 69,122 ₪ / לחודש.
משקף דמ"ש של כ- 275 ₪ / למ"ר מסחר (מגלם שטח אחסנה של כ- 35 מ"ר).



17.4 נתוני שכירות מבוקשים

הערות	דמ"ש מבוקשים למ"ר	שטח בנוי במ"ר	קומה	כתובת
	157 ₪	35	קרקע	עמק ברכה 25 (*)
מגדלי אלון	150 ₪	204	קרקע	יגאל אלון
מגדלי אלון	150 ₪	202	קרקע	יגאל אלון

(*) כולל 18 מ"ר בקומת הגלריה במקדם 0.5.

17.5 סיכום דמי שכירות ראויים למסחר בנכס הנדון

לאור הנתונים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון – מאפייניו ומיקומו, הובא בחשבון דמי שכירות ראויים למסחר של 150 ₪/ למ"ר.

18. נתוני השוואה – תעסוקה/משרדים

18.1 להלן עסקאות מכר לשטחי משרדים בסביבת הנכס הנדון, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, עליהם התבססה, בין היתר, הערכת השווי:

"מגדל לוינסטיין", גו"ח 6941/171, דרך מנחם בגין 23 מגדל משרדים בן 33 קומות					
תאריך	תמורה	שטח רשום במ"ר	קומה	מס' חניות שנמכרו	שווי מ"ר בנוי משרדים (בניכוי חניות)
06/10/2021	5,750,000 ₪	252	18	3	20,734 ₪
16/02/2020	1,638,000 ₪	84	4	-	19,500 ₪
01/08/2018	1,870,000 ₪	95	20	1	17,842 ₪
27/06/2018	9,082,000 ₪	448	18	2	19,491 ₪
03/04/2017	7,250,000 ₪	236	19	2	29,237 ₪
ממוצע מתקבל למ"ר משרדים (במעוגל)					21,400 ₪

"מגדל H-Tower" (רסיטל), גו"ח 6110/418 דרך מנחם בגין 156 מגדל משרדים בן 31 קומות					
תאריך	תמורה	שטח נמכר במ"ר	קומה	מס' חניות שנמכרו	שווי מ"ר בנוי משרדים (בניכוי חניות)
30/12/2021	1,026,000 ₪	57	20		18,000 ₪
12/12/2021	1,050,000 ₪	51	19		20,588 ₪
12/12/2021	2,700,000 ₪	157	13	-	17,197 ₪
08/11/2021	820,500 ₪	34	12	1	18,250 ₪
29/04/2021	2,790,380 ₪	164	6		17,015 ₪
28/04/2021	3,710,000 ₪	241	19		15,394 ₪
29/10/2020	4,940,000 ₪	268	15	1	17,687 ₪
20/04/2020	2,096,464 ₪	113	15	1	16,783 ₪
28/08/2019	2,629,552 ₪	177	12	-	14,856 ₪
07/08/2019	1,279,840 ₪	67	13	-	19,102 ₪
12/05/2019	3,182,912 ₪	140	20	-	22,735 ₪
18/04/2019	19,575,002 ₪	1,210	14	-	16,178 ₪
20/02/2019	1,071,453 ₪	75	5	-	14,286 ₪
17/02/2019	2,819,357 ₪	205	6	-	13,753 ₪
ממוצע מתקבל למ"ר משרדים (במעוגל)					17,300 ₪

מגדל "מידטאון", גו"ח 6110/421 דרך מנחם בגין 144					
מגדל משרדים בן 50 קומות					
תאריך	תמורה	שטח נמכר במ"ר	קומה	מס' חניית שנמכרו	שווי מ"ר בנוי משרדים (בניכוי חניות)
4/8/2021	3,500,000 ₪	157	39	0	22,293 ₪
22/7/2021	1,408,281 ₪	60	44	0	23,471 ₪
21/7/2021	3,000,000 ₪	125	41	0	24,000 ₪
20/7/2021	2,400,000 ₪	120	45	1	18,333 ₪
24/6/2021	5,860,000 ₪	251	23	5	19,363 ₪
26/11/2020	3,495,000 ₪	120	34	3	24,125 ₪
26/11/2020	3,495,000 ₪	120	34	3	24,125 ₪
16/11/2020	2,675,000 ₪	100	28	2	22,750 ₪
8/7/2019	3,275,000 ₪	134	43	2	21,455 ₪
20/5/2019	2,994,000 ₪	134	41	1	20,851 ₪
19/5/2019	2,515,000 ₪	134	44		18,769 ₪
21/3/2019	2,784,250 ₪	150	37		18,562 ₪
15/1/2019	7,800,000 ₪	350	43	6	18,857 ₪
8/1/2019	5,400,000 ₪	251	34	2	19,920 ₪
ממוצע מתקבל למ"ר משרדים (במעוגל)					21,200 ₪

מגדל "אלקטרה סיטי", גו"ח 6977/256, רח' הרכבת 58,					
מגדל משרדים בן 24 קומות					
תאריך	תמורה	שטח רשום במ"ר	קומה	מס' חניית שנמכרו	שווי מ"ר בנוי משרדים (בניכוי חניות)
03/10/2021	5,450,000 ₪	287	15	7	14,721 ₪
15/06/2021	3,500,000 ₪	167	6	3	17,814 ₪
16/01/2019	780,000 ₪	49	2		15,918 ₪
10/07/2018	2,204,800 ₪	138	6		15,977 ₪
14/06/2018	975,000 ₪	64	1		15,234 ₪
09/04/2018	2,204,800 ₪	138	6		15,977 ₪
30/04/2018	1,040,000 ₪	56	2		18,571 ₪
ממוצע מתקבל למ"ר משרדים (במעוגל)					16,300 ₪

"מגדלי אלון", גו"ח 7095/77, רח' יגאל אלון 94						
2 מגדלי משרדים בני 40 קומות						
תאריך	תמורה	שטח נמכר במ"ר	קומה	מס' חניית שנמכרו	שווי רכיב חנייה	שווי מ"ר בנוי משרדים (בניכוי חניות)
27/12/2021	4,440,000 ₪	185	11	0		24,000 ₪
26/07/2021	7,550,000 ₪	331	19	5	750,000 ₪	20,544 ₪
12/01/2020	3,150,000 ₪	179	4	0		17,598 ₪
13/03/2019	7,803,750 ₪	375	29	6	900,000 ₪	18,410 ₪
28/03/2018	24,631,000 ₪	1144	40	15	2,250,000 ₪	19,564 ₪
01/01/2018	6,490,800 ₪	376	6	6	900,000 ₪	14,869 ₪
27/02/2018	14,000,000 ₪	748	10	12	1,800,000 ₪	16,310 ₪
28/02/2018	6,288,000 ₪	336	18	6	900,000 ₪	16,036 ₪
06/03/2018	3,365,000 ₪	185	11	3	450,000 ₪	15,757 ₪
13/03/2018	5,918,011 ₪	331	0	19	2,850,000 ₪	9,269 ₪
28/03/2018	24,631,000 ₪	1144	40	15	2,250,000 ₪	19,564 ₪
ממוצע מתקבל למ"ר משרדים (במעוגל)						17,400 ₪



18.2 נתונים מפרויקט "מגדלי הארבעה"

פרויקט "מגדלי הארבעה", תחום בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א, וכולל שני מגדלים בני 34 ו-38 קומות מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה, הכוללים טרקלין עסקים, בקומה ה-14.

- להלן עסקאות מכר לשטחי משרדים בפרויקט, בהתאם לחוזי מכר שהוצגו בפנינו, ובהתאם למידע מאתר 'מידע נדל"ן' של רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	מגדל משרדים	שטח ברוטו אקו' נרכש (מגלם מרפסות) במ"ר	רמת גמר	קומה	כיוונים	מס' חניות	תמורה כוללת	מחיר למ"ר בני ברוטו משרדים אקו' (בנטרול חניות)
1	16/11/2021		366		1		3	9,425,000 ₪	23,292 ₪
2	30/09/2021		387		21		1	9,530,000 ₪	23,850 ₪
3	05/09/2021		213		2		0	4,229,676 ₪	19,858 ₪
4	29/04/2021		187		20		0	4,000,000 ₪	21,390 ₪
5	03/12/2020		204	גמר מלא	11	צפון-מזרח		5,100,000 ₪	25,000 ₪
7	23/11/2020		372	גמר מלא	9	דרום-מערב	2	9,250,000 ₪	23,253 ₪
8	05/02/2020	דרומי	1251	גמר מלא	32	קומה בשלמות	7	32,800,000 ₪	24,540 ₪
9	01/01/2020		4506		35		60	129,000,000 ₪	24,634 ₪
10	19/11/2019	צפוני	220	גמר מלא	13	דרום-מזרח	1 (כפולה)	5,545,000 ₪	23,841 ₪
11	07/11/2019		615		5		0	14,500,000 ₪	23,577 ₪
13	30/06/2019	צפוני	204	מעטפת	11	צפון-מזרח		3,438,216 ₪	16,854 ₪
14	18/06/2019	צפוני	323	מעטפת	10	צפון-מערב		6,126,000 ₪	18,966 ₪
15	18/02/2019	דרומי	372	מעטפת	12	דרום-מערב		7,350,000 ₪	19,758 ₪
16	12/12/2018	צפוני	231	מעטפת	10	צפון-מזרח		4,158,000 ₪	18,000 ₪
17	15/11/2018	דרומי	253	מעטפת	16	צפון-מזרח		4,680,500 ₪	18,500 ₪
18	11/11/2018	צפוני	1,208	מעטפת	25	קומה בשלמות	7 רגילות + 3 כפולות	26,976,800 ₪	19,352 ₪
19	17/10/2018	דרומי	342	מעטפת	29	צפון-מזרח		7,701,300 ₪	22,500 ₪
20	25/07/2018	דרומי	654	מעטפת	13	דרום-מזרח		12,426,000 ₪	19,000 ₪
21	09/07/2018	צפוני	268	מעטפת	28	צפון-מזרח		5,353,040 ₪	19,974 ₪
22	22/04/2018	צפוני	366	מעטפת	11	צפון-מערב	3	7,300,000 ₪	17,213 ₪
23	07/04/2018	צפוני	324	מעטפת	26	דרום-מערב		6,804,000 ₪	21,000 ₪
24	05/04/2018	צפוני	324	מעטפת	26	דרום-מערב		6,804,000 ₪	21,000 ₪
25	25/03/2018	דרומי	268	מעטפת	28	צפון-מזרח		5,226,000 ₪	19,500 ₪
26	11/03/2018	דרומי	776	מעטפת	29	צפון-מערב-דרום		15,520,000 ₪	20,000 ₪
27	31/12/2017	דרומי	1,202	מעטפת	23	קומה בשלמות		27,400,000 ₪	21,465 ₪
28	20/07/2017	דרומי	158	מעטפת	26	דרום-מזרח		3,160,000 ₪	20,000 ₪
29	20/07/2017	דרומי	199	מעטפת	26	צפון-מזרח		3,980,000 ₪	20,000 ₪
30	13/06/2017	דרומי	436	מעטפת	26	דרום-מערב		8,720,000 ₪	20,000 ₪
31	13/06/2017	דרומי	442	מעטפת	26	צפון-מערב		8,840,000 ₪	20,000 ₪
32	18/05/2017	דרומי	146	מעטפת	31	צפון-מזרח		2,948,500 ₪	20,195 ₪
33	18/05/2017	דרומי	122	מעטפת	31	מזרח		2,481,500 ₪	20,340 ₪
34	04/05/2017	צפוני	268	מעטפת	27	צפון-מזרח		6,592,800 ₪	24,600 ₪
35	02/03/2017	דרומי	323	מעטפת	27	דרום-מערב		6,298,500 ₪	19,500 ₪
ממוצע מתקבל למ"ר משרדים (במעול)									21,000 ₪



- להלן נתוני שכירות המשולמים עבור משרדים ברמת גמר, בפרויקט:

מגדל	קומה	כיוונים	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשי למ"ר בגמר מלא
דרומי	19	דרום-מערב	654	126 ₪
צפוני	12	צפון-דרום-מזרח-מערב	1204	115 ₪
צפוני	9	דרום-מערב	115	115 ₪
דרומי	3	דרום-מזרח-מערב	547	117 ₪
צפוני	17	דרום-מזרח	220	110 ₪
צפוני	16		88	142 ₪
צפוני	2	צפון-מזרח	213	127 ₪
צפוני	8	צפון-מזרח	251	118 ₪
	8	דרום-מערב-מזרח	498	120 ₪
	1		104	110 ₪
דרומי	19	צפון-מזרח	267	135 ₪

- בהתאם לפרסום באתר החדשות כלכליסט מיום 09/06/2021, חברת באור של עו"ד רון באר רכשה שתי קומות 33 ו-34 בשטח בנוי של 2,300 מ"ר. סכום הרכישה הכולל עומד על 80 מיליון ₪ ומגלם מחיר למ"ר בגבולות של כ-34,000 ₪. שטחי המשרדים עם רכישתם הושכרו לחברת "רפאל מערכות לחימה מתקדמות" לפי תשואה שנתית של 5%, דהיינו לפי דמ"ש למ"ר בסך של 140 ₪ למ"ר.

18.3 דיווחים מדו"חות כספיים

- **מגדל ToHa ברח' תוצרת הארץ – דרך השלום (בסמיכות לנכס הנדון)**
בהתאם לדוחות הכספיים המפורסמים של חברת "אמות", למועד 31/12/2020, עולה כי למעלה מ- 55 אלף מ"ר הושכרו במגדל, המהווים כ- 97% תפוסה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 126 ₪/למ"ר לחודש.

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה למועד הקובע – 30/11/2020, **לחלק מפרויקט "מגדלי תל אביב" (בין היתר למבנה המשרדים)**, הממוקם בח' תוצרת הארץ 7-9 בת"א, ששייך לחברת "מבני תעשייה בע"מ", עולים בין היתר הפרטים הבאים:
השטח המושכר הינו כ- 9,163 מ"ר, בתפוסת של כ- 100%, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 85 ₪ / למ"ר, 81 ₪ / למ"ר מרפסות.
יצוין כי הנכס מושכר ל-3 שוכרים, כאשר אחד השוכרים בקומות העליונות הינו בעל הזכויות בנכס.

מגדל דיסקונט

- בהתאם לעדכון שומת מקרקעין מקיפה שנערכה למגדל דיסקונט, למועד 31/09/2021 עולה כדלקמן:
במהלך שנת 2021 נחתמו 5 הסכמי שכירות חדשים בנכס, בקומות הגבוהות של המגדל, בשטח של כ- 4,370 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים בטווח של 120-130 ₪/למ"ר לחודש.

○ בחודש ינואר 2021, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת לוינשטין בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020) בה מצוינים הנתונים הבאים:
 - דמי שכירות ממוצעים לחודש בקומות המשרדים הינם כ- 124 ₪/למ"ר.
 - דמי שכירות ממוצעים לחודש למקום חניה הינם כ- 1,135 ₪.
 - שווי מקום חניה ממוצע במגדל, הוערך לפי 200,000 ₪.

מגדל עזריאלי שרונה

- בהתאם לדוחות הכספיים המפורסמים של חברת "עזריאלי", למועד 31/12/2020, עולה כי שיעור התפוסה במגדל עומד על 100%, ודמי השכירות הממוצעים לחודש עבור משרדים הינם כ- 112 ₪/למ"ר¹².

¹² שכ"ד ממוצע בשנת 2020.



- מגדל לוינסטיין

- בחודש פברואר 2021, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל לוינסטיין" כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת לוינסטיין בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020), בה מצוינים בין היתר הנתונים הבאים:
 - דמי השכירות הראויים הממוצעים הינם 115 ₪ למ"ר.
 - 90% משטחי המשרדים מאוכלסים.
 - מוסד פיננסי שוכר כ- 31% משטחי המשרדים.
- בחודש פברואר 2020, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל לוינסטיין" כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת לוינסטיין בע"מ (מועד קובע - 31/12/2019), בה מצוינים בין היתר הנתונים הבאים:
 - דמי השכירות הממוצעים בקומות המשרדים נעים בטווח של 100-128 ₪/למ"ר.
 - בתחילת 2020 נחתם חוזה שכירות לשטח של 660 מ"ר תמורת 150 ₪/למ"ר.
 - מוסד פיננסי שוכר כ- 5,600 מ"ר במגדל תמורת כ- 117 ₪ / למ"ר צמוד להיום.
 - לאחרונה הושכרו 400 מ"ר בקומה 11 תמורת 107 ₪ / למ"ר.

- מגדל אטריום

- בחודש פברואר 2021, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל אטריום" כחלק מהדו"חות הכספיים של אמות השקעות בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020), ממנה עולה כדלקמן:
- דמ"ש הממוצעים למשרדים הינם כ- 120 ₪/למ"ר.
 - דמ"ש הממוצעים למסחר הינם כ- 140 ₪/למ"ר.
 - דמ"ש הממוצעים למקום חניה למנוי כ- 900 ₪/לחודש.
 - דמ"ש שהובאו בחשבון לשטחים הריקים במגדל (עבור משרדים) – 120 ₪/למ"ר.





- מתחם החרש

בהתאם לשומת מקרקעין שנערכה למתחם תעסוקה ומסחר של חברת "ויתניה", הממוקם ברחוב החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", ת"א, למועד קובע 31/12/2020, עולים הפרטים הבאים:

קומות 27-32 המשמשות למשרדים בשטח כולל של 9,247 מ"ר מושכרות תמורת 130 ₪/למ"ר/לחודש לתקופה של 5 שנים (לפי הסכם שכירות מיום 03/10/19).

- מגדל פלטינום

בחודש דצמבר 2020 פורסמו הדו"חות הכספיים של חברת רבד בע"מ, שמחזיקה בשטחים שונים במגדל "פלטינום" ברחוב הארבעה 21 בתל אביב, מהם עולים נתוני השכירות למשרדים במגדל:

- דמי השכירות הממוצעים לשנת 2020 - 150 ₪/למ"ר.
- דמי השכירות הממוצעים לשנת 2019 - 142 ₪/למ"ר.

- מידע שמפורסם בדוחות הכספיים של חברת לוינשטיין

- 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 כ-115 ₪ / למ"ר.
- 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.





18.4 מידע משרדי

נתוני שכירת משנת 2021 :

- מגדל משרדים ברחוב יגאל אלון תל אביב (1)

- קומות גבוהות במגדל מושכרות תמורת דמי שכירות של 140-155 ₪/ למ"ר לחודש.
- לאחרונה הושכרה קומה יחסית נמוכה במגדל (בשלמות), בשטח של כ- 1,450 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של 142 ש"ח/ למ"ר לחודש. כמו כן, קיימת השתתפות של המשכיר בעלות הגמר.

- מגדל משרדים ברחוב רוטשילד 2, תל אביב

שטחי משרדים ברמת גמר מלא מושכרים תמורת 150-170 ₪/ למ"ר לחודש.

- מבנה משרדים סמוך למתחם שרונה

במחצית השנייה של שנת 2021, הושכר לחברת הייטק מבנה משרדים של כ- 10,000 מ"ר, תמורת כ- 140 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

- מגדלי פז 2, רמת גן

לאחרונה הושכרו 3 קומות נמוכות במגדל תמורת דמי"ש של 133 ₪/ למ"ר ברמת מעטפת + חניות לפי כ- 1,180 ₪ למקום חנייה בודד. כמו כן, קיימת השתתפות של המשכיר בעלות הגמר.

- מגדל משרדים ברחוב יגאל אלון תל אביב (2)

הקומות הגבוהות בבניין הושכרו תמורת דמי שכירות של 122-143 ₪/ למ"ר ברמת מעטפת. כמו כן, קיימת השתתפות של המשכיר בעלות הגמר.



18.5 סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ- גיליון מס' 47, חציון ראשון לשנת 2021, עולים נתוני השכירות הבאים:

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב								
בסקר זה נבדקו 58 מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,003,561 מ"ר.								
סיכום נתוני הסקר								
אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (מ"ר / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (מ"ר / מ"ר)	דמי ניהול (מ"ר)	חנייה (מ"ר)
רמת החייל	10	209,106	88.87%	91.33%	72.50	71.50	19.80	690
ציר מ.בנין	17	784,770	97.57%	98.58%	111.39	120.29	21.35	1,150
סיטי	5	104,204	92.55%	97.91%	122.60	126.60	22.20	1,310
ינאל אלון	9	368,048	95.32%	99.27%	111	121.94	18.11	961.11
בית המשפט	6	134,624	93.87%	93.61%	105.02	105.83	21	1,350
בורסה	9	372,959	94.86%	97.05%	87	92.92	18.22	922.73
סה"כ / ממוצע	58	2,003,561	95.20%	97.30%	103.36	107.58	20.38	1,097.69
השינוי			↑+2.16%			↑+3.92%		

מסקירת שוק המשרדים שנערכה ע"י נת"מ, עולה בין היתר, כדלקמן:

"ביקושים מצד חברות ההייטק והטכנולוגיה

עם דעיכת מגפת הקורונה והחזרה לשגרה, חזרו גם הביקושים לשכירות משרדים. חלק גדול מהביקושים נוצר מצד חברות ההייטק – החל מחברות סטארט-אפ, ועד לחברות בינ"ל מבוססות. המחסור במהנדסים גורר תחרות על כח אדם איכותי בין החברות הטכנולוגיות. מכיוון שמהנדסי ואנשי תוכנה צעירים רבים מעדיפים לעבוד בתל אביב, נוצר ביקוש משמעותי למשרדים Class A בתל אביב – ביקוש שגורר עליית מחירים, עד לרמות מחירים של 120-130 ₪ למ"ר באזורים מסוימים. במקביל, נרשמת עליה בביקושים לרכישת שטחי משרדים בתל אביב – מצד משתמשים ומשקיעים כאחד."

סקר נדל"ן – חברת אינטר ישראל – רבעון 1 לשנת 2021 - ניתוח שוק המשרדים במע"ר תל אביב:

"חוסר הבהירות ואי הוודאות שאפפו את שוק המשרדים במע"ר ת"א כמעט שנה, נעלמו כאילו לא היו. נראה כי המצב שהטריד את כולם לפני חודשים אחדים נשכח. לא זו בלבד שהשוק חזר והתייצב, אלא חזר ובגדול – בחציון הנסקר השוק התאפיין בזינוק חד, הן בביקושים והן בדמי השכירות המבוקשים. לעומת זאת, שווקי המשרדים בבני ברק וברמת החייל עדיין חווים את השפעת משבר הקורונה. דמי השכירות הממוצעים במע"ר ת"א (ללא בני ברק ורמת החייל) זינקו בחציון הראשון של השנה ב- 9% כשהגיעו ל- 107 ₪ למ"ר לחודש, נתון הזהה



לדמי השכירות ערב פרוץ המגפה. זאת לעומת כ- 98 ₪ בחציון השני של 2020.
במקביל, נצפתה ירידה של כ- 25% בכמות השטחים הפנויים."

עיתונות 18.6

- בהתאם לפרסום בגלובס מתאריך 02/01/2022 חברת At-Bay המתמחה בביטוחי סייבר ומציעה שילוב של פוליסת ביטוח עם יכולות אבטחת מידע, הודיעה כי חתמה על חוזה שכירות לשש שנים עם אופציה לשלוש שנים נוספות במגדל העגול בעזריאלי תל אביב לפי דמי שכירות של 160 ₪ למ"ר.
- בהתאם לפרסום באתר דה- מרקר מחודש דצמבר 2021, חברת דיסקונט השקעות תשכיר בשכירות משנה שטח משרדים של כ- 1,350 מ"ר בקומה 27 במגדל ToHa, לחברת הייטק לפי דמי שכירות של כ- 250 ₪ למ"ר לחודש.
- בהתאם לפרסום בכלכליסט בחודש דצמבר 2021, העוסקת בזינוק בביקוש למשרדים בת"א, עולה כי לאחרונה ישנן עסקאות לדמי שכירות שנעות סביב ה-200 ₪ למ"ר לחודש. במגדלי אלון נחתמה עסקה ב- 190 ₪ למ"ר לרמת גמר מלא. באזור של מידטאון, יגאל אלון, ToHa, וחגי' המחרים נעים בין 140 ל- 200 ₪ למ"ר בגמר מלא (נתוני השכירות בכתבה נמסרו ע"י מנכ"ל קבוצת נת"מ).
- בהתאם לפרסום באתר YNET מחודש אוקטובר 2021, במחצית הראשונה של 2021 חברת "ראפיד" שכרה ב-"מגדל הספירלה, של קבוצת עזריאלי (טרום הקמה) משרדים בשטח של כ-14 אלף מ"ר לפי דמי"ש של כ-160 ₪ / למ"ר. בנוסף, החברה שכרה משרדים ב-"מגדל המשולש" בשטח של כ-14 אלף מ"ר ו-2,400 מ"ר מרפסות לפי דמי"ש של כ-140 ₪ / למ"ר.
- בהתאם לפרסום באתר גלובס בחודש אוקטובר 2021 עולה כי חברות הנדל"ן המניב אמות וגב ים מוציאות לדרך את פרויקט המשרדים ToHa2 ע"ג קרקע הממוקמת בצומת הרחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בת"א.
ToHa2 הוא מגדל משרדים בן 63 קומות, הכולל כ- 160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ- 45 אלף מ"ר חניון תת קרקעי. הקמת הפרויקט תחל בחודשים הקרובים, טהיא צפויה להסתיים במהלך שנת 2026.
בכתבה מצוין כי אזור תחנת רכבת השלום נחשב למבוקש ביותר בתחום המשרדים בת"א, ועסקאות שנחתמו בו בשנה האחרונה העידו על מחירי שכירות חודשיים של עד 150 שקל למ"ר עבור משרדים במגדלים החדשים והמפוארים ביותר.





- בהתאם לפרסום באתר גלובס בחודש ספטמבר 2021 עולה כי קופת חולים מאוחדת, שמעוניינת לרכוש את בניין WE, שממוקם במע"ר הצפוני של תל אביב, בין נתיבי איילון לדרך בגין, בין מגדלי עזריאלי למגדלי הצעירים. הבניין נמצא בבעלות קבוצת וייס ופנדום, שטחו כ-13 אלף מ"ר, עם 180 מקומות חניה, והמחיר שעליו מדברים הגורמים נע בסביבות 350 מיליון שקל ברמת מעטפת. משקף דמי שכירות בסך כ-140 שקל למ"ר.
- בהתאם לפרסום באתר YNET בחודש יולי 2021 עולה כי לאחרונה החל האכלוס של פרויקט המשרדים TOU-TOWERS במתחם יצחק שדה בתל אביב של חברת רובינשטיין. דמי השכירות בפרויקט נעים בין 100-110 שקל למ"ר ברמת מעטפת.
- בהתאם לפרסום באתר YNET מחודש אפריל 2021 קבוצת עזריאלי השכירה לחברת הפינטק ראפיד (Rapyd), במגדל הספירלה החדש של עזריאלי, שבו שכרה חברת הפינטק ראפיד החברות הודיעו כי חתמו על הסכם שכירות בשטח של 13,500 מ"ר במגדל המשולש לפי דמי שכירות של כ-140 שקל למ"ר. ו-14 אלף מ"ר נוספים במגדל הספירלה לפי דמי שכירות של כ-160 שקל למ"ר, הממוקמים בסמיכות האחד לשני.
- בהתאם לפרסום בכלכליסט בחודש פברואר 2021 עולה כי חברת דרופבוקס הבינלאומית עוזבת את משרדה במגדל עזריאלי שרונה לאחר 3 שנות שכירות, במקומה נכנס חברת Cato Networks אשר שוכרת כיום את הקומה ה-45 במגדל ומתכוונת לשכור גם את הקומה של דרופבוקס כחלק ממהלך של התרחבות. שטח הקומה שמפנה עומד על 1,875 מ"ר והערכה היא שדמי השכירות יעמוד על 3.3 מיליון ₪ בשנה (משקף דמי"ש חודשי של כ-145 ₪/ למ"ר).
- בהתאם לפרסום בדה-מרקר נדל"ן בחודש ינואר 2021 עולה כי המגדל החדש של עזריאלי- עזריאלי טאון (ממוקם בדרך מנחם בגין 126) מתאכלס במלואו, ובקבוצה מדווחים כי העלו את שכר הדירה בחידושי החוזים ב-10.7%.
- בהתאם לפרסום בכלכליסט בחודש ספטמבר 2020 עולה כי חברת הסייבר האמריקאית Proofpoint שכרה 4 קומות (11-14) במגדל המשולש של עזריאלי בתל אביב, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר לתקופה של 5 שנים, על פי הערכות דמי השכירות יעמדו על כ-125 ₪/ למ"ר לכל התקופה.





- בהתאם לפרסום באתר גלובס בחודש אפריל 2020 עולים נתוני השכירות הבאים:
 - במגדל שרונה עזריאלי בן 61 קומות שאוכלס בשנת 2017 טווח מחירי השכירות הממוצע 135-145 ₪ למ"ר.
 - במגדלי עזריאלי (העגול, המשולש והמרובע) טווח מחירי השכירות הממוצע 120-130 ₪ למ"ר.
 - במגדל ToHa בן 27 קומות שאוכלס בשנת 2018 טווח מחירי השכירות הממוצע 115-125 ₪ למ"ר.
- בהתאם לפרסום בתאריך 23/09/2019 באתר "כלכליסט" חברת "מדלן" שכרה משרדים בשטח 1,600 מ"ר המתרפסים על פני 3 קומות **בשכונת ביצרון בת"א**, לתקופה של 10 שנים, על פי הערכות תמורת כ- 115 ₪ למ"ר (בתוספת דמי ניהול).
- בחודש דצמבר 2019 פורסם בבורסה כי חברת סלע קפיטל רכשה את קומות 4,15 ו-16 במגדל **פליטינוס**, בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון המגדל. התמורה הינה 66 מיליון ₪, כאשר הנכס מושכר בתפוסה מלאה.
- בהנחה כי שווי מקום חניה הינו 250 אלף ₪, מתקבל כי המחיר ששולם מגלם כ-19,500 אלף ₪ / למ"ר בנוי משרדים.
- בהתאם לפרסום בגלובס נדל"ן בחודש יולי 2017 עולה כי חברת "אמזון" שכרה 25,000 מ"ר **במגדל עזריאלי שרונה בת"א**. העסקה כוללת כ-300 מקומות חנייה. בהתאם לפרסום עולה כי החברה תשלם דמ"ש בטווח של 100-115 ₪ / למ"ר + כ-1,200 ₪ / למקום חנייה. הסכומים הנ"ל לא כוללים דמי ניהול.

18.7 סיכום דמי שכירות ראויים למשרדים בנכס הנדון

לאור הביקוש ההולך וגובר בתקופה האחרונה למשרדים בת"א, במיוחד לשטחים גדולים/מקבץ קומות בשלמות בפרויקטים חדשים, ובהתחשב בנתונים המצויים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, מאפייניו ומיקומו, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים למשרדים של **105 ₪ / למ"ר**.



19. נתונים השוואה – חניות לשימוש משרדים

19.1 שומות מקרקעין מקיפות

- מגדל דיסקונט

בחדש פברואר 2021, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל דיסקונט" כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת לוינסטיין בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020), ממנה עולה כי שווי מקום חנייה במגדל הוערך לפי 200,000 ₪.

- מגדל לוינסטיין

בחדש פברואר 2021, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה ל"מגדל לוינסטיין" כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת לוינסטיין בע"מ (מועד קובע - 31/12/2020), ממנה עולה כדלקמן:

■ דמי שכירות חודשיים בחניון המגדל כדלקמן:

מנוי על בסיס מקום פנוי – 750 ₪/ למקום חנייה.

מנוי על בסיס מקום שמור – נע בין 1,080 ₪ ל- 1,500 ₪/ למקום חנייה.

הנתונים הנ"ל כוללים דמי ניהול וארנונה.

■ שווי מקום חנייה במגדל הוערך לפי 190,000 ₪.

- קניון TLV

בחדש אוגוסט 2020, פורסמה שומת מקרקעין לקניון "TLV FASHION MALL", כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (מועד קובע - 30/6/2020), ממנה עולה כי שווי מקום חנייה במגדל הוערך לפי 170,000 ₪.

- מגדל עזריאלי

בחדש ינואר 2018, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה שנערכה כחלק מהדו"חות הכספיים של חברת קנית השלום השקעות בע"מ למרכז עזריאלי, הובא בחשבון שווי למקום חניה בגבולות של 162,000 ₪.

- מגדלי הארבעה

בחדש מרץ 2018, פורסמה שומת מקרקעין מקיפה כחלק מהדו"חות הכספיים של קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, בה מצוין כי בהתאם למכירות בפועל במגדל הצפוני בפרויקט **מגדלי הארבעה**, עולה בין היתר כי דמ"ש למקום חניה הינם 1,124 ₪/ לחודש.



19.2 פרסומים שונים

- בחודש ספטמבר 2020, פורסם כי חברת גינדי במו"מ למכירת חניון שרונה מרקט בסכום של 220 מ"ח. החניון כולל 404 מקומות חניה ומניב כ- 14.5 מ"ח לשנה לפני הוצאות תפעול.
- בהתאם לדיווח באתר הבורסה מיום 05/12/2018 עולה כי חברת ריט רכשה את הזכויות בחניון הממוקם מתחת למגדלי בסר 3 ו-4, סך הכל 277 מקומות חניה ומחסן, בתמורה לסכום של 49,500,000 ₪. משקף סך של כ-175,000 ₪ למקום חנייה.
- בחודש פברואר 2018, דווח בעיתונות, כי בפרויקט מגדלי הארבעה של קבוצת חגי' נמכרה חניה בודדת בסכום של 250,000 ₪ וחניה כפולה נמכרה ב- 375,000 ₪.
- במגדל "הכשרת היישוב", גו"ח 6196/115, בני ברק, נמכרו חניות במהלך 2018-2019 במחיר של כ-120/130 אלפי ₪ לחנייה.
- בתחילת 2017 הודיעה קבוצת חגי' על מכירת כ-100 מקומות חנייה בבניין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב, תמורת כ-25 מיליון ₪. המחיר משקף כ-250 אלף ₪ / למקום חנייה.
- בהתאם לפרסום בעיתונות מחודש יולי 2016, חברת "שובל" חתמה על הסכם להשכרת שטח של כ-10,000 מ"ר במגדלי אלון ברחוב יגאל אלון, תמורת דמי שכירות של 1.1 מיליון ₪ / לחודש. העסקה משקפת דמ"ש חודשיים של כ-110 ₪/מ"ר.
- בהתאם לפרסום בעיתונות מחודש יוני 2016, חברת "קסלמן וקסלמן" חתמה על הסכם להשכרת אגף בשטח של 16,000 מ"ר ובסה"כ 12 קומות בפרויקט טאון בדרך מנחם בגין. היקף בעסקה הוא 255 מיליון ₪ לתקופה של 15 שנים, ומשקף כ-90 ₪ / למ"ר.



19.3 נתונים מפרויקט "מגדלי הארבעה"

פרויקט "מגדלי הארבעה", תחום בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א, וכולל שני מגדלים בני 34 ו-38 קומות מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה, הכוללים טרקלין עסקים, בקומה ה-14.

- להלן עסקאות מכר למקומות חנייה תת קרקעיים בפרויקט:

תאריך	מס' חניית	סוג החניה	קומת מרתף	תמורה כוללת	מחיר למקום חניה
09/12/2018	1	רגילה	-5	320,000 ₪	320,000 ₪
25/03/2018	3	רגיל	-4	1,000,000 ₪	333,333 ₪
08/01/2018	1	כפולה	-5	525,000 ₪	525,000 ₪
08/01/2018	1	רגילה	-5	350,000 ₪	350,000 ₪
20/07/2017	4	רגיל	-4	1,384,000 ₪	346,000 ₪
20/07/2017	2	רגיל	-4	692,000 ₪	346,000 ₪
20/07/2017	2	רגיל	-4	692,000 ₪	346,000 ₪
20/07/2017	4	רגיל	-4	1,384,000 ₪	346,000 ₪
25/05/2017	2	רגיל	-5	606,500 ₪	303,250 ₪
18/05/2017	1	רגיל	-5	313,000 ₪	313,000 ₪
27/03/2017	2	רגיל	-6	600,000 ₪	300,000 ₪
שוי ממוצע למקום חניה רגילה, תת קרקעית, בפרויקט "מגדלי הארבעה"					330,000 ₪

- להלן נתוני שכירות למקומות חנייה תת קרקעיים בפרויקט:

- 12 מקומות חניה "רגילים" בקומה 6-, מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים של- 1,500 ₪ + מע"מ.
- 4 מקומות חניה "רגילים" מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים של- 2,000 ₪ + מע"מ.
- 10 מקומות חניה "רגילים" מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים של- 1,800 ₪ + מע"מ.
- בקומה 1- מושכרים חניות "רגילים" על בסיס קבוע בתמורה לדמ"ש חודשיים של- 3,000 ₪ + מע"מ, ועל בסיס חניה לא קבועה בתמורה לדמ"ש של 2,000 ₪ + מע"מ.
- יוער כי דמ"ש הנ"ל כוללים דמי ניהול ותשלומים נלווים למעט מרכיב המע"מ.
- 17 מקומות חניה "רגילים" מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים של 3,000 ₪ + מע"מ.
- יוער כי דמ"ש הנ"ל כוללים דמי ניהול ותשלומים נלווים למעט מרכיב המע"מ.
- 3 מקומות חניה מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים של- 2,200 ₪ + מע"מ.

19.4 עסקאות מכר

- להלן עסקאות מכר לחניות במגדל H-TOWER הממוקם בדרך מנחם בגין 156 (גר"ח 6110/418), כפי שפורסמו במערכת רשות המיסים - מידע נדל"ן:

מס"ד	תאריך	מחיר
1	17/09/2020	250,000 ₪
2	15/01/2020	220,000 ₪
3	15/1/2020	230,000 ₪
4	25/11/2019	245,000 ₪
5	13/11/2019	230,000 ₪
6	7/10/2019	222,500 ₪
7	26/6/2019	250,000 ₪
8	27/1/2019	250,000 ₪

- בהתאם לדיווח במערכת 'מידע נדל"ן' של רשות המיסים עולה כי ביום 18/5/2017, נמכר מקום חנייה במגדלי הארבעה (בגר"ח 7101/19), תמורת 313,000 ₪.

19.5 סקר מחירי חניונים בסביבה

מקור המידע	דמ"ש למקום חניה (ללא מע"מ)	נכס השוואה
החברה המפעילה	950 ₪	הארבעה 17 (מגדל המילניום)
החברה המפעילה	1,300 ₪	ארניה 32 (חניון גבעון)
החברה המפעילה	1,210 ₪	חניון החשמונאים 100
החברה המפעילה	1,200 ₪	"בית קרדן", מנחם בגין 154
החברה המפעילה	1,100 ₪	קניון עזריאלי
דו"חות הכספיים של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ	1,000-1,200 ₪	קניון TLV MALL, החשמונאים
החברה המפעילה	1,300 ₪	קרית הממשלה
החברה המפעילה	1,400 ₪	דניאל פריש 3
החברה המפעילה	700 ₪	סעדיה גאון 22
דו"חות הכספיים של חברת "לוינשטין נכסים בע"מ"	1,100 ₪ ¹³	מגדל דיסקונט, יהודה הלוי 23
דו"חות הכספיים של חברת "לוינשטין נכסים בע"מ"	1,080 – 1,300 ₪ ¹⁴	מגדל לוינשטין, דרך בגין 23
דו"חות הכספיים של חברת "לוינשטין נכסים בע"מ"	715 - 830 ₪ ¹⁵	מגדל לוינשטין, דרך בגין 23
מידע שוק	1,300 ₪	"מגדל אמות", יגאל אלון

¹³ לא כולל דמי ניהול ואחזקה ולא כולל מע"מ.

¹⁴ הנתון הינו למקום חניה שמור, המחירים משתנים בהתאם למיקום מקום החניה.

¹⁵ דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי, לא כולל מע"מ, המחירים משתנים בהתאם לזיהוי השוכר – חיצוני/שוכר בבנין, ותלוי במס' המקומות המושכרים על ידי השוכר.



19.6 סקרי נדל"ן

- בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2021 עולים הנתונים הבאים :
- * במגדל משרדים מסוג CLASS A בסיטי מקום חניה מושכר תמורת 1,310 ₪.
 - * במגדל משרדים מסוג CLASS A על ציר מנחם בגין מקום חניה מושכר תמורת 1,150 ₪.
 - * במגדל משרדים מסוג CLASS B בסיטי מקום חניה מושכר תמורת 983 ₪.
 - * משרדים מסוג CLASS B על ציר מנחם בגין מקום חניה מושכר תמורת 737.5 ₪.

19.7 מידע משרדי

במגדל ToHa הממוקם ברח' תוצרת הארץ – דרך השלום (בסמיכות לנכס הנדון), מושכרים כ- 600 חניות לפי דמי שכירות של 1,100 ₪/ למקום חנייה.

19.8 סיכום דמי שכירות מקום חניה למשרדים

לאור הנתונים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון – מאפייניו ומיקומו, הובא בחשבון דמי שכירות של 800 ₪/ לחודש עבור מקום חנייה תת קרקעי.



20. נתוני השוואה – חניות לשימוש מגורים

- עפ"י דיווח ברשות המיסים, ביום 31/07/2018, בגו"ח 6111/664, ברח' דוד המלך 51-57, ת"א, נמכר מקום חניה תמורת 400,000 ₪.
- ברחוב שיינקין מוצעת למכירה חניה בחניון רובוטי תמורת 500,000 ₪.
- ברחוב בוגרשוב מוצעת להשכרה חניה בקומת קרקע תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 750 ₪ לחודש.

עיתונות

- בהתאם לכתבה שפורסמה ביום 24/07/2020, עולה כי בהתאם לנתוני אתר יד 2 מחירי החניה בתל אביב, כדלקמן:
 - בלב העיר צפון (רחובות אחד העם/בלפור) מחיר חניה לרכישה מגיע לכ- 550 אלף ₪.
 - ברחובות אחרים באותה השכונה המחיר עומד 500 אלף ₪.
 - בשכונת נווה צדק ובכרם התמנים מחירי החניה עומדים על 450 אלף ₪.
 - בשכונה רמת אביב ג' מחירי החניות עומדים על 250-400 ₪.עוד עולה מהכתבה כי מצוקת החניה בעיר תל אביב תגבר משמעותית לאור הפחתת תקני החניה בפרויקטים חדשים למגורים.
- בהתאם לכתבה מאתר דה מרקר מחודש יולי 2020 בשוק הדירות החדשות בתל אביב נראה כי פער השווי בדירה ממוצעת (בעיקר ביחס לדירות של 3 עד 4 חדרים) שצמודה לה חניה הינו כ-350 עד 500 אלף שקל יותר מאותה דירה ללא חניה. בפלח השוק של הדירות הגדולות, 5 חדרים ויותר, והדירות המיוחדות, כגון פנטהאוזים ומיני-פנטהאוזים, הרי שהפער שהשוק מתמחר כיום הינו גבוה יותר- ויכול במקרים מסוימים של דירות פרימיום להגיע אף למיליון שקל (לפי דבריו של עו"ד עפר טויסטר, שמלווה פרויקטים רבים בתל אביב, ואילי בר, מנכ"ל משותף בחברת אקו סיטי).
- בהתאם לכתבה מאתר כלכליסט מחודש פברואר 2018 מחיר חניה בודדת במיקום אטרקטיבי במרכז תל אביב עשוי להגיע לחצי מיליון שקל. ההפרש במחירן של שתי דירות זהות, אשר לאחת מהן יש חניה בטאבו ולשנייה אין לעמוד על 400-500 אלף שקל (בהתאם לדבריו של כפיר זוהר, מנכ"ל אנגלו סכסון תל אביב). בפרויקט מגדלי הארבעה של קבוצת חגי', למשל, נמכרו חניות שאינן קשורות למשרדים המושכרים במגדל. חניה רגילה נמכרה ב-250 אלף שקל וחניה כפולה ב-375 אלף שקל.

סיכום שווי מקום חניה למגורים

לאור הנתונים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון – מאפייניו ומיקומו, הובא בחשבון שווי של **250,000 ₪** / למקום חנייה תת קרקעי.

21. התייחסות לנגיף הקורונה

להלן סקירה של ההגבלות במסגרת המאבק בקורונה

נכון למועד הקובע - 31.12.2021 - העולם מצוי תחת מגפה ויראלית (הידועה בשם "קורונה"). במהלך חודש נובמבר 2021 התגלה זן (וריאנט) חדש של נגיף הקורונה, הידוע בשם "אומיקרון" המאופיין בקצב התפשטות גבוה במיוחד, אולם ע"פ הדיווחים השונים התחלואה מזן זה נמוכה משמעותית ביחס לזנים הקודמים של נגיף הקורונה. נכון להיום המצב בישראל טוב בהרבה הודות לנתון כי מרבית האוכלוסייה הבוגרת בישראל חוסנה ב-3 חיסונים כנגד המגפה. נכון לחודש דצמבר 2021 – החנויות והקניונים בישראל היו פעילים באופן מלא, ונראה כי המשק בישראל חוזר לשגרה כפי שהייתה נהוגה לפני עידן הקורונה.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

לאור הנתונים שצוינו לעיל, ולאור העובדה כי הפרויקט הנדון מצוי בשלב הקרקע ושיווקו טרם החל, אני בדעה כי בשלב זה לא ניתן לצפות את הפגיעה במקרקעין שבנדון, אם וככל שקיימת. ככל ויתקבלו אינדיקציות שונות לגבי השפעת המגפה על שוק הנדל"ן, יבוצעו בהמשך ההתאמות הנדרשות.

הערה כללית

נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת מגפה עולמית בשם "קורונה", כמפורט לעיל. קיימת אי בהירות להשפעתה על מצב הכלכלה/המשק המקומי. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות על השפעת המגפה על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.



22. תחשיב

שימוש	סה"כ שטח עיקרי (במ"ר)	סה"כ שטח ממ"מ (במ"ר)	מקדם אקווי' ממ"מ	סה"כ שטח אקווי' (במ"ר)	יחס העמסה	סה"כ שטח "לשיווק"	דמ"ש למ"ר/למקום חנייה	שווי מקום חניה רגילה שניתן לשווק למגורים	סה"כ דמ"ש חודשיים	שיעור היוון	שווי מתקבל
משרדים	21,538	839	0.8	22,209	1.30	28,872	105 ₪		3,031,575 ₪	6.75%	538,946,651 ₪
מסחר	440				1.1	484	150 ₪		72,613 ₪	6.75%	12,909,013 ₪
מס' חניות תת קרקעיות במגדל (משויכות לפי תקן לשטחי המשרדים והמסחר)											
מס' חניות תת קרקעיות במגדל (משויכות למגורים)											
						35	800 ₪	250,000 ₪		7.00%	9,188,571 ₪
											8,750,000 ₪
											569,794,235 ₪
שווי הפרויקט כבנוי											
דחייה עד לסיום הפרויקט (3 שנים)											
											0.811
שווי הפרויקט כבנוי, לאחר דחייה של 3 שנים עד לסיום ההקמה											
בקיצור סה"כ עלות הקמת הפרויקט לא כולל מימון (בהתאם לאישור שנמסר ע"י מהחברה)											
בתוספת עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט, בהתאם להצהרת החברה											
סה"כ שווי מתקבל (לא כולל עלות מימון)											
שווי הנכס, במעוגל											
											304,725,020 ₪
											304,700,000 ₪



23. תשלומים צפויים לעיריית תל אביב

הזכויות במקרקעין שבנדון הינן מתוקף חוזה חכירה שנערך עם עיריית תל אביב. בהתאם לחוזה הנ"ל, תשלום היטל השבחה בעת קבלת זכויות בניה נוספות במקרקעין ו/או בעת מתן הקלה/שימוש חורג חל על בעלי הקרקע (עיריית ת"א), כאשר החברה תידרש לשלם דמי חכירה מהוונים בגין הגדלת קיבולת הבנייה המותרת. היות ובהתאם לטבלת השטחים שנמסרה ע"י אדריכל הפרויקט, סה"כ השטח העיקרי 21,688 מ"ר גדול מקיבולת הבנייה עפ"י חוזה החכירה הינה 20,964 מ"ר עיקרי, החברה צפויה לשלם דמי חכירה מהוונים עבור 724 מ"ר עיקרי לתעסוקה. אומדן התשלום הצפוי לעירייה הינו כ- 4.5 מיליון ₪¹⁶.

24. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה, שווי הנכס הינו בהתאם לחוות דעת זו.

25. הערכות שווי קודמות

ב- 3 השנים האחרונות בוצעו על ידנו הערכות לנכס הנדון, כדלקמן:

מועד קובע	שווי הנכס	מטרת חוות הדעת
30/06/2021	183,700,000 ₪ ¹⁷	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)

26. ניתוח רגישות

השינוי ב-%	10%	5%	0%	-5%	-10%
שווי הנכס	335,170,000 ₪	319,935,000 ₪	304,700,000 ₪	289,465,000 ₪	274,230,000 ₪

¹⁶ יובהר כי נושא התשלומים לעירייה, לרבות גובה התשלום, ייקבע בגמר מיצוי ההליכים הקבועים בחוק. יודגש כי סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מעודכנות מהעירייה.

¹⁷ העלייה המשמעותית (של מעל 20%) בשווי הנכס (במועד הנדון) ביחס לשמאות הקודמות (למועד 30/06/2021), נובעת בין היתר מהתקדמות ביצוע הפרויקט הנדון (לרבות היתר בנייה שהתקבל לפרויקט במהלך שנת 2021), וכן לאור הביקוש ההולך וגובר לשטחי משרדים בת"א, במיוחד לשטחים גדולים/מקבץ קומות בשלמות בפרויקטים חדשים, הבא לידי ביטוי בעלייה בדמי השכירות למשרדים. הנ"ל בא לידי ביטוי בשווי הנכס.

27. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין, בגבולות:

₪ 304,700,000

(שלוש מאות וארבעה מיליון שבע מאות אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הערה כללית

נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת מגפה עולמית בשם "קורונה", כמפורט לעיל. קיימת אי בהירות לגבי השפעתה על מצב הכלכלה/המשק המקומי. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות על השפעת המגפה על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

תל-אביב 02/03/2022
סימוכין : 10938.1.102.18-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



עמוד 1 מתוך 55

1. כללי

ביקור, חיצוני, לנכס וביקור בסביבה נערך בתאריך 30.12.2021 ע"י גאנס עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – (שומות לדוחות הכספיים) במשרד.

ביקור קודם בנכס ובסביבה נערך בתאריך 11.08.2021 ע"י פאר אטיאס, שמאי מקרקעין במשרד. המקום מוכר לי מביקורים קודמים - ע.ה.

המועד הקובע לשומה הינו: **31.12.2021**.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין מועד הביקור בנכס, המועד הקובע לשומה ומועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים:

16.02.2022 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 31.01.2022, באמצעות מר רדו קאופמן, שמאי ראשי של החברה, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושומאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר"). כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב- 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושומאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס הינו קרקע בשטח כולל של 74.3 דונם (כ- 62.3 דונם ביעוד תעשייה² + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנו קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) ובחלקו האחר קרקע ריקה.

המגרש שיעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' 113 המהווה את חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** (לפי תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 [להלן: "**תשריט החלוקה**"]) שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט בהמשך בס' 6.2 כדלקמן:

הערה: תשריט החלוקה נערך לשימוש פנימי לצורך תכנון ופיתוח ואיננו תכנית חלוקה לרישום, בתכנית מס' 616-0655779 המתוארת להלן סווגו תתי המגרש כשלבי פיתוח שונים.

לצורך הנחות ותיאור הנכס מוצגת להלן החלוקה בהתאם לתשריט החלוקה:

- תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה. במגרש הנ"ל קיים המרלוי"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק). השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל- בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, הקשורה ל"חברה".
- תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות. דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה³), הינם כ- 797,071 ₪ בחודש (כ- 33.6 ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).
- תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר⁴ אף הוא ביעוד לתעשייה. במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קוו חשמל. הקרקע ריקה, מושכרת אף היא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה. למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף. דמ"ש החודשיים⁵ עבור שטח קרקע זה הינם כ- 69,453 ₪ בחודש (כ- 4.5 ₪/מ"ר קרקע). הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.
- לפיכך בשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש ארעי מס' 102) ומוערכת על ידינו כקרקע פנויה בגישת ההשוואה בלבד.

2 לפי תשריט תב"ע 616-0655779. השטח הרשום לחלקה 67 הינו 62.396 ד'. הפער זניח לשווי. לגביה יוסבר בהמשך.

3 סה"כ 62,396 מ"ר (62,396 מ"ר = 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל קטן במעט (שטח מגרש תת מגרש 102 הינו 15,421 מ"ר – לא מהותי וכלל השטח 62,291 מ"ר).

4 מהווים את ההפרש בין דמ"ש בפועל לבין דמ"ש התחשיביים עבור מתחם המרלוי"ג בתת מגרש ארעי 103.

- סה"כ דמ"ש חודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- 866,524 ₪.

כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשיה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.) :

הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תעשה באמצעות **זיקת הנאה** או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.
לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

בחוות דעתנו אנו מציגים את שווי הנכס בחלוקה לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשיה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (102 ביעוד תעשיה + 101 ביעוד דרך פנימית).

היתר בניה מ- 10.01.2022 :

- לאחרונה ב- 10/01/2022 (לאחר המועד הקובע של השומה) הופק היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר, בתת מגרש 103 (שלב א' לביצוע לפי תכנית 616-0655779).
- חוזה השכירות בנכס (שמסתיים בעוד כ- 13 שנים) כולל את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכננת תוספת המחסן האוטומטי.
- החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל. קיומו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י האורגנים המוסמכים של החברה. מאחר וטרם נחתמה תוספת להסכם שכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה וכלל השינויים הנדרשים וכן מאחר וטרם החלה הקמתו של הפרויקט, הנ"ל לא מובא בחשבון השווי בשלב זה.

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	<u>67</u> + <u>70</u>
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר
מגרשי התכנון ⁶	:	
		חלקה 67 - מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשייה
		חלקה 70 - מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית
		סה"כ 74.401 דונם. השטח בפועל קטן במעט, כ- 74.3 ד' (לא מהותי).
סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע ריקה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ
שעבודים והערות ⁷	:	11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ, על כל הבעלים
הערות: ביחד על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312		

תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (103-100) הינם במסגרת מגרשים אלו. הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

6
7

עמוד 7 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁸	:	102 (ביעוד תעשיה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר

הקרקע פנויה (למעט אחסנה ארעית פתוחה/קירוי קל ארעי).

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁹	:	103 (ביעוד תעשיה) + 100 ¹⁰ (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ 48,505 מ"ר

בקרקע קיים מרלוג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

שטח בנוי/לשיווק	:	23,695 מ"ר
-----------------	---	------------

⁸ בהתאם למפת מדידה לחלוקה מתאריך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.

⁹ כמו בהערת שוליים קודמת.

¹⁰ בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. תיאור הסביבה

המיקום הכללי איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים של חברות כגון: "גיון דיר", "תנובה", "ש"י גיל פרויקטים", "קרוקס", מצפון לנכס הנישום ועוד.

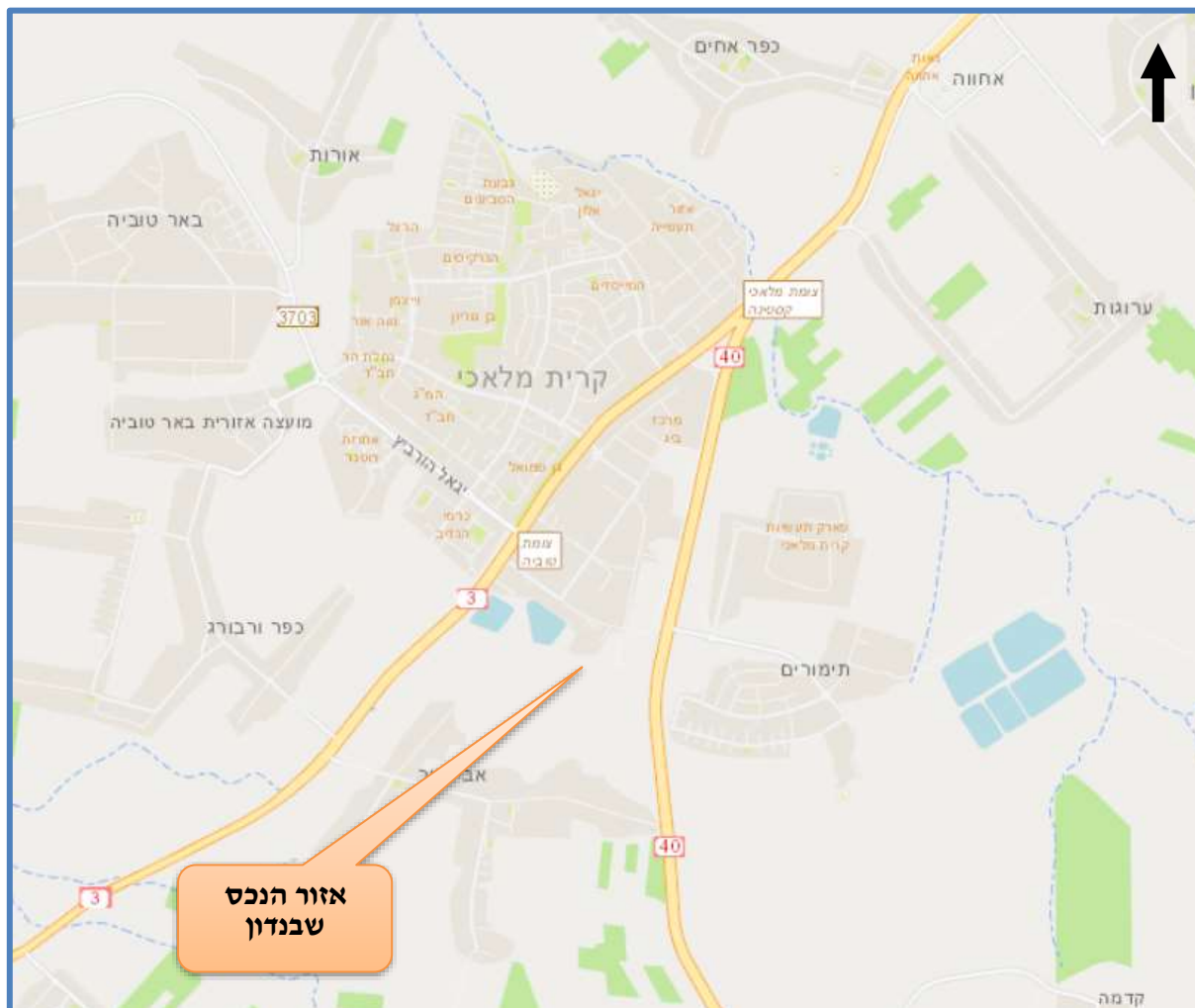
בסמוך מוקמת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא. מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.

בסביבה אזורי תעשיה נוספים רחוקים וקרובים יותר :

- | | |
|-----------------|---|
| א"ת קרית מלאכי | : בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.
קרוב ממש. |
| א"ת כנות | : בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר. |
| א"ת "עד הלום" | : א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד. מרוחק. |
| א"ת חדשים יחסית | : בתימורים ויואב (סמוך לצומת ראם). אלו קרובים ממש. |

להלן תרשים הסביבה (ללא קני"מ):



עמוד 10 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של 62,396 מ"ר¹¹ (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של 12,005 מ"ר (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

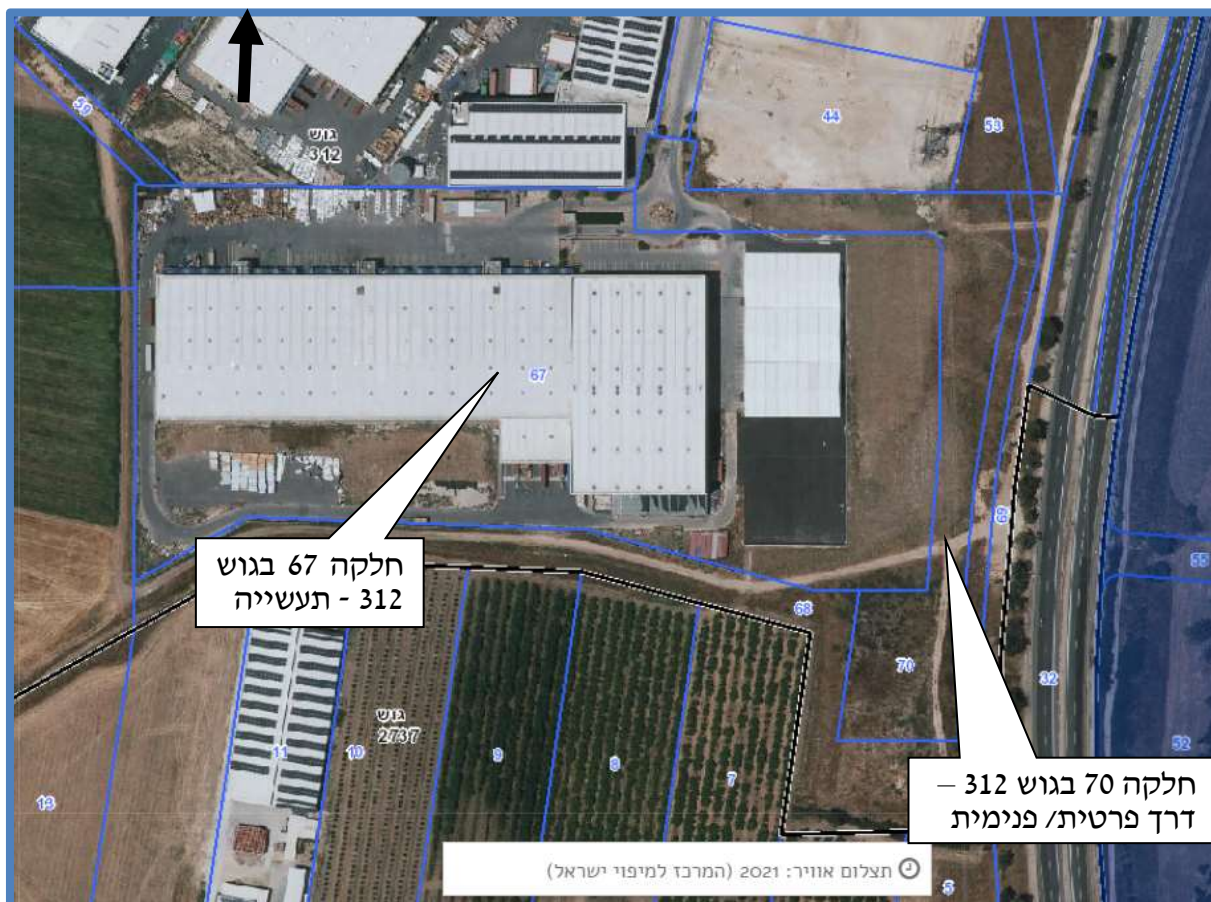
סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלוי"ג (למוצרי Non food ומוצרי Near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר.

החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

תשריט הקרקע/צילום אוויר משנת 2021 (ללא קנ"מ)



¹¹ לפי תב"ע 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.

עמוד 11 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור חלק הקרקע לפיתוח ("הקרקע לפיתוח")

מהווה את תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשייה), ולצורך שומתנו מוחרגת תחשיבית מהמושכר ומובאת בחשבון כקרקע פנויה.

הקרקע פנויה, מיושרת, בחלקה סלולה אספלט ומשמשת באופן ארעי לאחסנה, בחלק מהקרקע קיים קירוי קל (קירוי בד מעל קונסטרוקציית ברזל)¹² /אחסנה פתוחה.

המגרש מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "תשריט החלוקה").

וכן תת מגרש ארעי מס' 101 בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה.

בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון. החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת הצינור.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- 1.5 מ' ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

ב. תיאור המקרקעין המפותחים ("מתחם שטח המרלוג"י"):

הקרקע (תתי מגרשים ארעיים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשייה) בו קיים מבנה המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' 100 בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע צהוב בתשריט החלוקה.

¹² לא הצלחנו לאתר היתר בניה לקירוי הנ"ל. הקירוי לא מתוחשב על ידינו בתחשיב השווי. מדובר בפעילות זמנית של השוכר בשטח המושכר.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 :



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	ת.ב.ע./חשג	ארעי	סרפי
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085	זכות מעבר משותפת	
--------	------------------	--

תיאור מבנה המרלוג הקיים (תת מגרש ארעי 103) :

כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

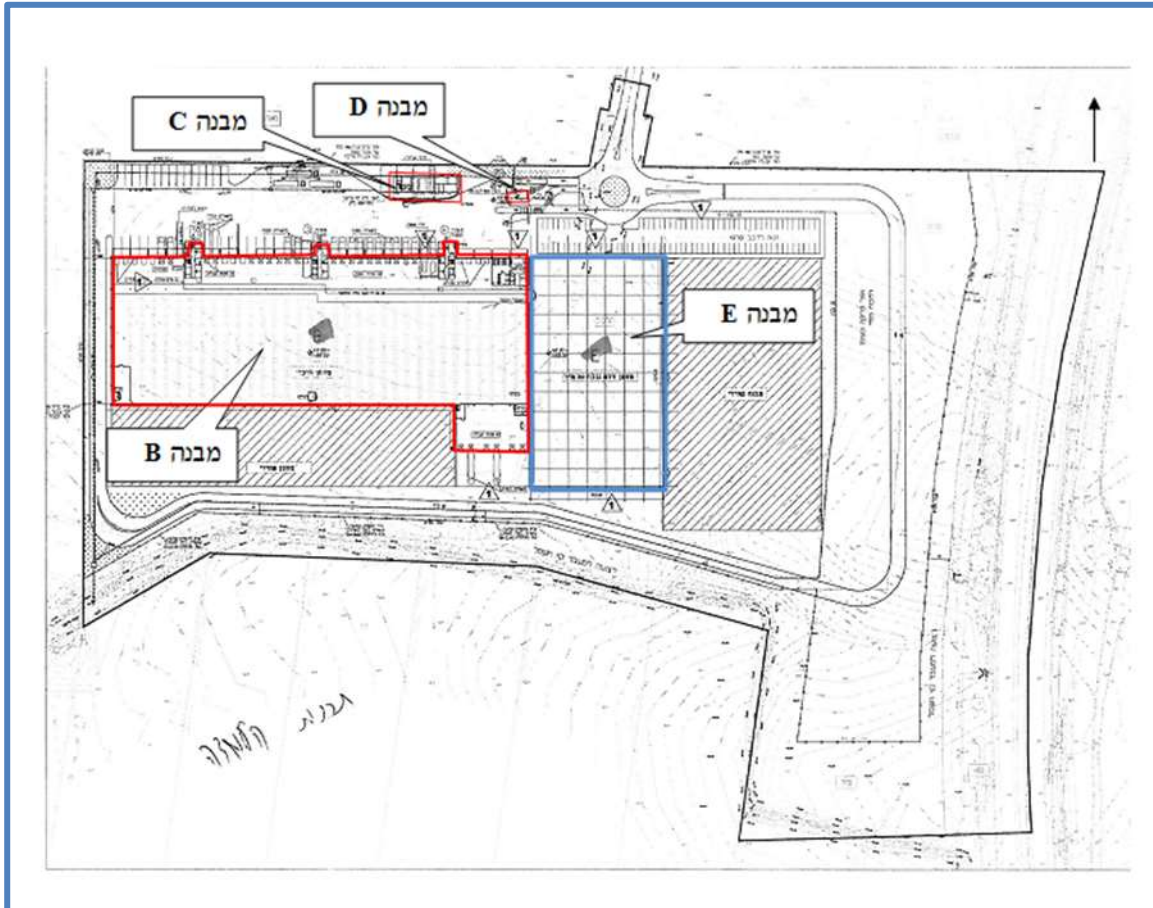
בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

עמוד 13 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



עמוד 14 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



בית רובינסטיין, קומה 13, רח' ליןקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
03-6254688 | Tel. | פקס | +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,472 מ"ר, בגובה של כ- **19.7 מ'.**
- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,574 מ"ר בגובה משתנה שמגיע עד **13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים.
המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
במפלס +3, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס.
בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס +6). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
- הבינוי במבנים B ו-E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו-E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות.
- מערכת תאורה ו-CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של **24 מ"ר.**
הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר:
ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- **530 מ"ר.**
מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.
בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.
המצב הפיסי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד, כ תקין.

עמוד 16 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

צילומים מייצגים למבנה:



עמוד 17 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688 סל. פקס

7. מצב תכנוני

7.1. תכנוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקריים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.
שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.
שטחי שרות תת קרקעי: 35%.
שטחי שרות עילי: 10%.
קומות: 3 + מרתף.
תכסית: 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'. הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה סגורה (תחמ"ש סגור).

7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה - פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים ב.פ. 5908 מיום 29.01.2009

מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א') בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

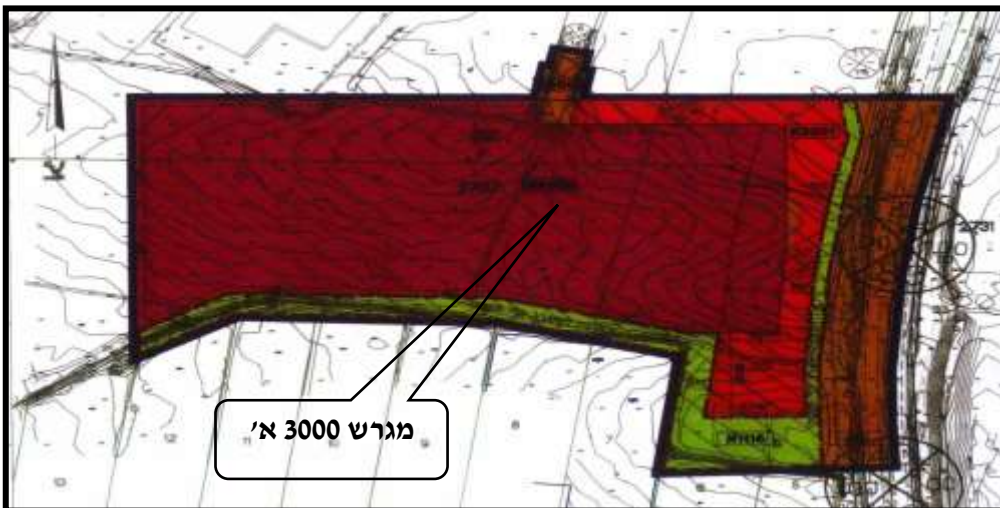
עיקר הוראות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת שטחים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין, לפי סעיף 62א(א)(7).

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



עמוד 19 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



מגרש 113 ביעוד תעשייה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -

שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותר בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ



מבנה
נישום

תא שטח 51
בתשריטת 34

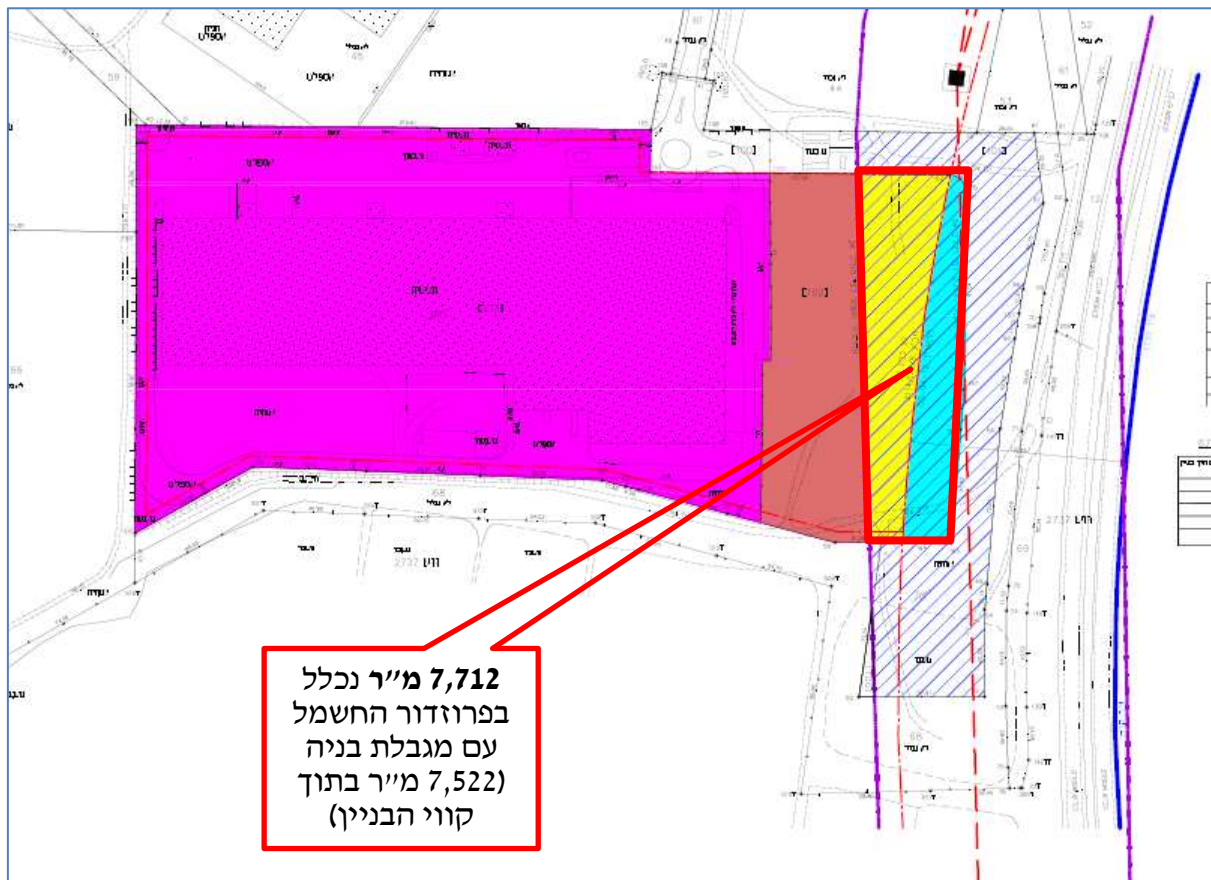
סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- 7.712 דונם¹³. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

13

עמוד 22 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



**7.1.5. תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן אושרה למתן תוקף
בי"פ 9504 מתאריך 25.03.2021**

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4. לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- 40 מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- 60%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

עמוד 23 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.14	11,983.62	דרך מאושרת
83.86	62,280.51	תעשייה
100	74,264.13	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.14	11,983.61	דרך מאושרת
83.86	62,280.51	תעשייה
100	74,264.12	סה"כ

עמוד 24 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022





האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

שימושים:

תעשיה
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור. א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת. מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן. ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין. ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותר בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית. ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.
הוראות
אדריכלות
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34. גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיקללו בתכנית הבינוי והפיתוח.
דרך מאושרת
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

עמוד 25 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

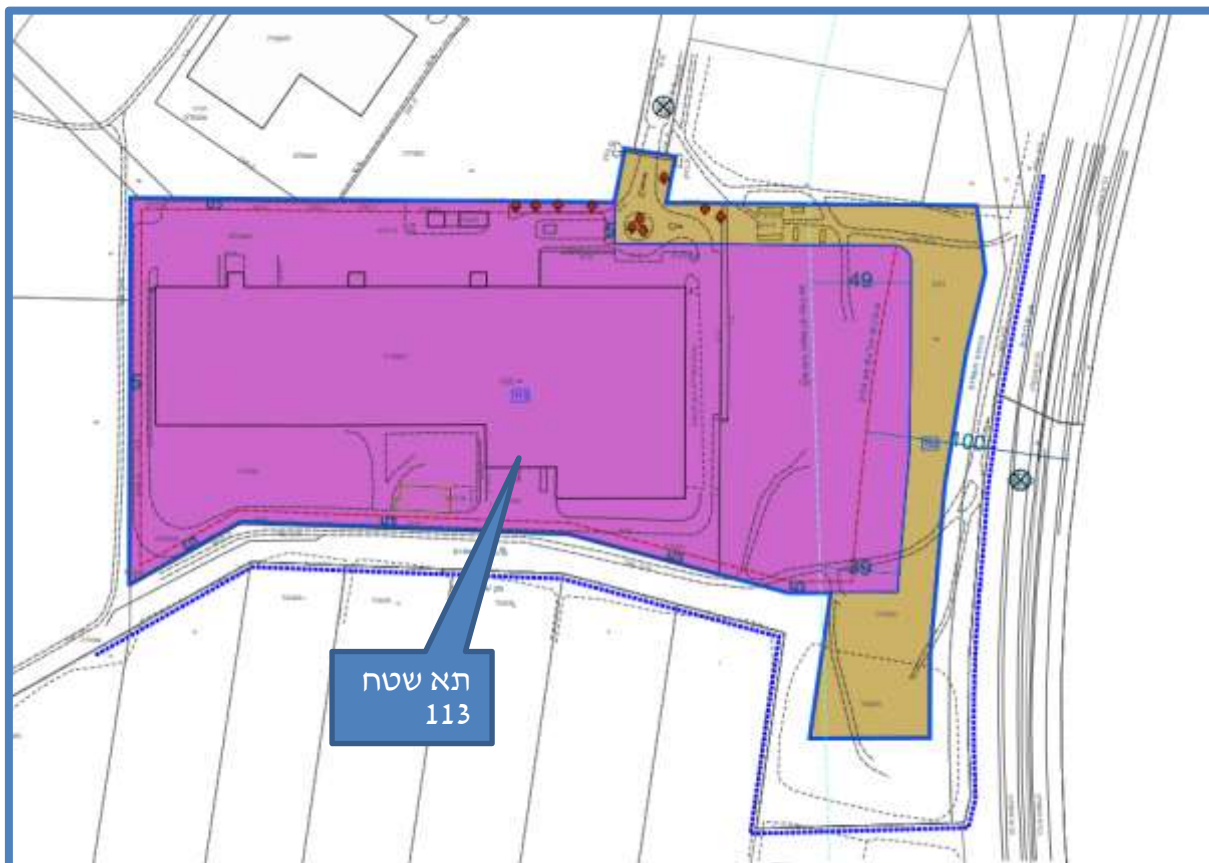
יחיד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח %)		התבניה מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		ק"ב ב"ר (מטר)		
			שטחי הבניה הקובעת			מפל הבניה הקובעת	מפל הבניה הקובעת	קדמי	אחורי	שטחי צידי-שטחי
			קדמי	קדמי						
העשייה	113	62280.51	105 (1)	10	0	35 (2)	60	40 (3)	5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

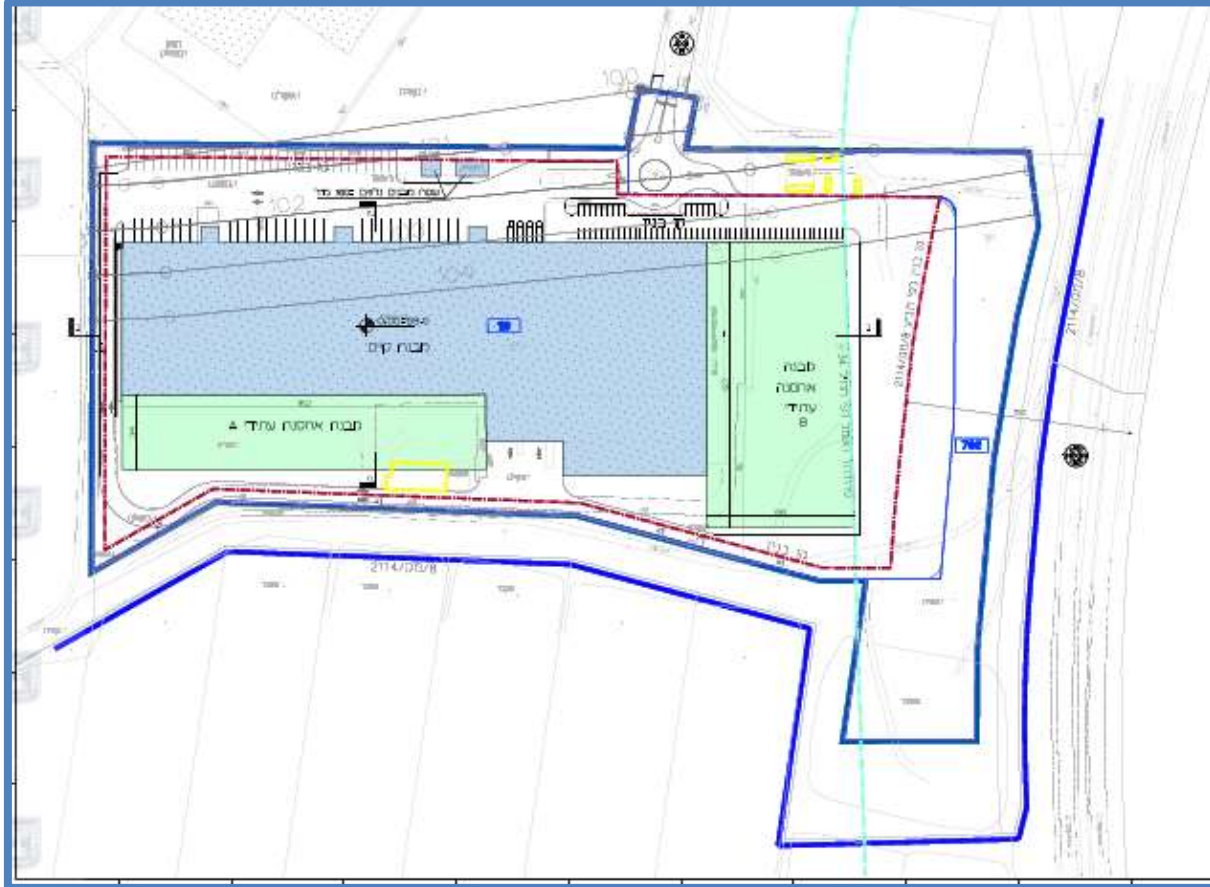
- (1) ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתפים. גובה מרתפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.
- (2) המרתפים מיועדים לאחזקת תת קרקעית ולמרתפים טכניים כגון חדרי מבוטות, מעבר צנרות וכיוצא. גובה מים המרתף במבנה תעשייתי יהיה עד 2.25 מ' נטו.
- (3) בחתום למעבדת גבחים של משרד הביטחון המסומנת במסמך הביטחון.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) בחלקו 8 מ' כמסומן בתשריט.

תשריט מצב מוצע:



עמוד 26 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

תכנית בינוי, ללא קני"מ:



מבנה A בשטח של כ- 5,508 מ"ר.

מבנה B בשטח של כ- 8,382 מ"ר.

הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה** בלבד.
נלקח בחשבון אומדן שווי קרקע מוחרגת לפי תשריט חלוקה מ- 30/10/2018 (מגרש 102).

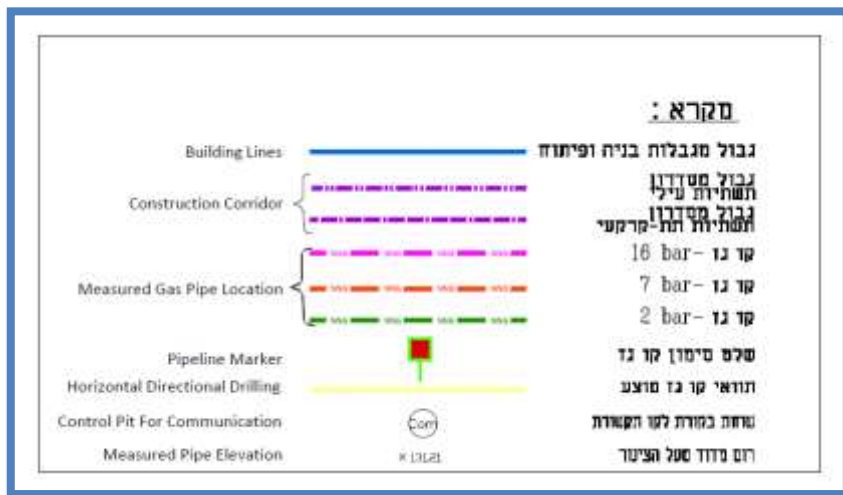
7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

עמוד 27 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):



התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח. בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית, עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ'). המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

עמוד 28 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.
- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "**המבנה הקיים**").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה	שטח שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,962.75	1,010.63	719.98	61.58	102.68	126.39	12,952.12	ק. קרקע - B
274.57	146.87		50.22	96.65		127.70	מפלס +3.0 - B
1,543.89	-					1,543.89	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
16,335.17	1,687.46	719.98	111.80	729.29	126.39	14,647.71	סה"כ
15,967.09	1,319.38	719.98	111.80	361.21	126.39	14,647.71	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 24.01.2010 ניתן [היתר בניה](#) מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C (מתחת לקרקע)
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,924.47	972.37	693.05	50.25	102.68	126.39	12,952.10	ק. קרקע - B
7,121.65	43.76				43.76	7,077.89	ק. קרקע - E + B
223.61	212.76		50.22	96.65	65.89	10.85	מפלס +3.0 - B
2,425.29	-					2,425.29	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
24,248.98	1,758.85	693.05	100.47	729.29	236.04	22,490.13	סה"כ
23,880.90	1,390.77	693.05	100.47	361.21	236.04	22,490.13	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

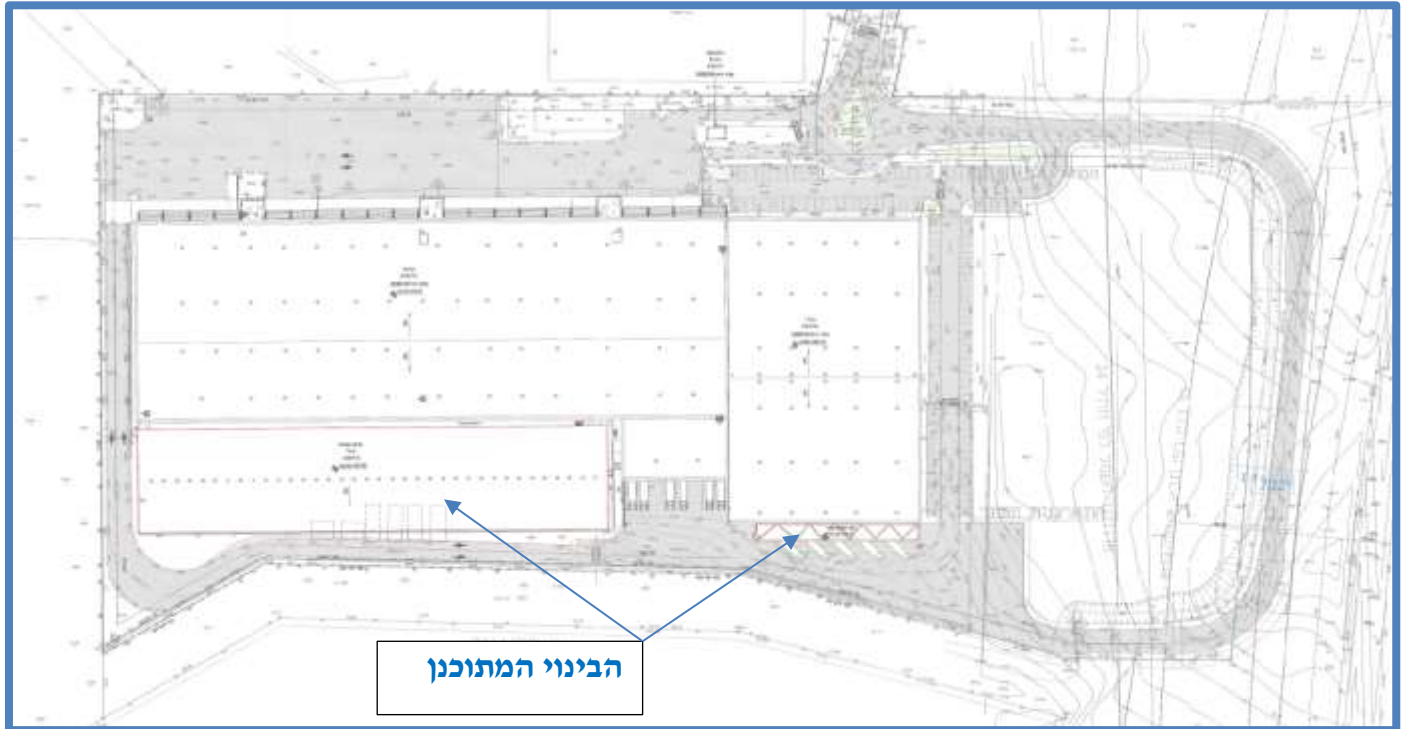
- בתאריך 10.01.2022 ניתן היתר בנייה מס' 20200529 להקמת תוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל **5,820.99 מ"ר**.

הבינוי המתוכנן טרם הוקם. החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, ביצועו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

חלקים מתשריט ההיתר:

מסמכים לא מפורטים	סה"כ הבנין	חלקי שירות (מ"ר)										הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)					
		סה"כ	מ"ר	בנייה	ארז	בליטות	מעבריים לכלי הציבור	קומות עמודיות ספוגיות	חדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ	שימוש קיים	שימוש קודם	שימוש קיים	שימוש קודם	שימוש קיים
059	368.08	0.59	368.08	368.08														
026	161.88	0.26	161.88	161.88														
882	5,508.80																	
3423	21,358.31	1.63	1,016.13	1,016.13														
025	157.72	0.23	146.87	146.87														
388	2,425.29																	
004	24.00																	
4808	30,004.08	2.27	1,692.95	1,692.95														
													45.37	28,311.12	22,490.13	5,820.99	22,490.13	
													א					
													45.37	28,311.12	22,490.13	5,820.99	22,490.13	
													ב					
													ג					
													ד					

עמוד 30 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022



הבינוי המתוכנן

7.2.2. חריגות בניה

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו חריגות בניה בעין למעט:
קירוי קל (קירוי בד מעל קונסטרוקציית ברזל)¹⁴ בחלק מהקרקע הפתוחה
(במגרש ארעי מס' 102).

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך
06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות
בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (כ- 10 שנים).
לא ידוע על דרישות שהן מצד הו" המוקומית.

¹⁴ לא הצלחנו לאתר היתר בניה לקירוי הנ"ל. הקירוי לא מתוחשב על ידינו בתחשיב השווי.
מדובר בפעילות זמנית של השוכר בשטח המושכר.

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית מאושרת מס' 616-0655779 ובהיתר הבניה מ- 1/2022.
שטח מגרש תעשייה 62,280.51 מ"ר.
תכנית 60%.

יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		זכויות בנייה בתכנית מאושרת (מ"ר)		תכנית (60%) 37,368 מ"ר	מפלס
שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	שימוש תעשייה	
21,430.12		368.08	-	21,798.2			מרתף
41,986.55		0	5,508.8	6,228.05	65,394.5		- 3.75
		1,178.01	20,366.18				קרקע
		146.87	10.85				א' (+3.0)
		0	2,425.29				ב' (+ 6.0)
		1,692.96	28,311.12	28,026.25	65,394.5		סה"כ

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלוג:

28,122	סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרלוג)
21,544	מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022
6,578	היתרה להקמה בק"ק

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח 5,508.8 מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.

השטח שבהיתר מ- 1/2022 (מזוהה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 616-0655779 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו כתחום שטח המרלוג עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם שכ"ד לרכיב הקרקע בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכויות לפי ההיתר מ- 1/2022 הינן דחויים לתקופה ארוכה (עד תום תקופת החוזה והאופציות כ- 13 שנים).

מימושם של הזכויות בתקופת השכירות כפופה כאמור להסדרת תוספת להסכם הסכם השכירות בנכס אשר יסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לפיכך, בשלב זה לא ערכנו תחשיב שווי לזכויות הנ"ל בתום השכירות.

הערה:

נציין כי חוזית קיימת אפשרות למימוש הזכויות ע"י הקמת התוספת והשכרתה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית).
אולם אז צריך להפחית מהדמ"ש המתקבל בגין מתחם המרלוי"ג לפי החלק היחסי המשוך לקרקע המוחרגת בנוסף יידרש להסדיר דרך גישה למקום ואת פעילות המרלוי"ג הקיים (פריקה וטעינה / קבלת סחורות).

ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר¹⁵ – קרקע ריקה:

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – 8,382 מ"ר

שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכנית לבניה לאור קווי הבנין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח	8,382
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח	
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלוי"ג	
	7,029
סה"כ	15,411

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
את אומדן גובה היטל השבחה החזוי על ידינו (*) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות הפחתנו בתחשיב השווי ההוגן.

(*) היטל השבחה הסופי ייקבע ע"י הו" המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית.
מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה.
לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 16.02.2022, גרסת אינטרנט - העתק רישום מפנקס הזכויות

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

השטח העדכני בהתחשב בתב"ע 616-0655779 כ- 15,411 מ"ר.

15

עמוד 33 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ¹⁶ (להלן: "המשכירה").
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאחר"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

¹⁶ רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ- 01.10.2010 יחולו על השוכר מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה.

המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5 הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6 תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

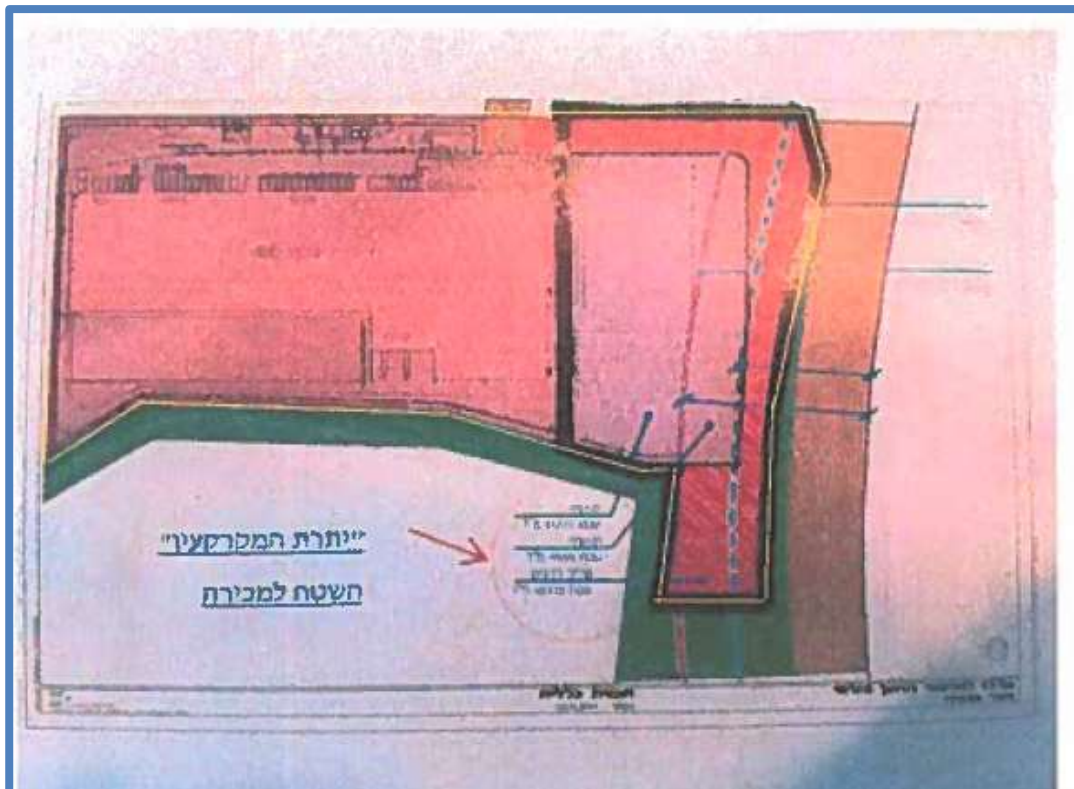
עיקרי ההסכם :

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.
- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.
- התייחסותנו :** בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.
- תקופת השכירות : השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.
- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.
- התייחסותנו :** בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופת האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.
- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.

התייחסותנו : נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.

- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.
- התייחסותנו :** להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.
- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.
- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.
- התייחסותנו :** בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה ללא מידוף.
- השוכרת תפרע מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ :



עמוד 37 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹⁷

השוכרת: (מדובר בחברה הקשורה ל"חברה")

נתוני שכירות			
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר	
תקופת החוזה	8.2	שנים	
סה"כ תקופות האופציה	4.5	שנים	
דמ"ש בתקופת החוזה			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	ש	9%
סה"כ דמ"ש	9,248,207	ש	8.25
סיכום דמ"ש חודשיים	770,684	ש	בחדש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5	ש	בחדש
מתואמים למועד קובע	33.6	ש	31/12/2021
סיכום דמ"ש חודשיים	797,071	ש	
דמ"ש בתקופות האופציה:			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	ש	9%
סה"כ דמ"ש	9,248,207	ש	4.50
סיכום דמ"ש חודשיים	770,684	ש	בחדש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5	ש	בחדש
מתואמים למועד קובע	33.6	ש	31/12/2021
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	35.8	ש	בחדש
סיכום דמ"ש חודשיים	33.6	ש	בחדש
	797,071	ש	

הערה: שכ"ד הנ"ל הינו לאחר הפחתת חלק יחסי עבור קרקע פנויה לפיתוח, 69,453 ש/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרקע פנויה כ- 866,524 ש/חודש.

17 החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

עמוד 38 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

8.8. תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9. רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.
שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

שוי שנקבע לנכס במצבו	מהות ההערכה	מועד קובע
158,800,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2018
158,700,000 ₪	דוחות כספיים	31/03/2019
179,000,000 ₪	דוחות כספיים	30/06/2019
179,900,000 ₪	דוחות כספיים	30/09/2019
192,700,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2019
192,400,000 ₪	דוחות כספיים	31/03/2020
192,300,000 ₪	דוחות כספיים	30/06/2020
192,500,000 ₪	דוחות כספיים	30/09/2020
193,100,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2020
193,200,000 ₪	דוחות כספיים	31/03/2021
201,700,000 ₪	דוחות כספיים	30/06/2021
202,400,000 ₪	דוחות כספיים	30/09/2021
205,100,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2021

ניכרת עליה לא מהותית בשווי בשיעור של כ- 1.3% ביחס לרבעון קודם (30.09.2021).
ניכרת עליה לא מהותית כנ"ל בשיעור של כ- 1.7% ביחס להערכה הקודמת (30.06.2021).

הנ"ל נובע בעיקר מהפחתת חלק מהיטל ההשבחה ששולם בגין קבלת היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי + ואזור קבלה דרומי למחסן קיים.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשייה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BIG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלוגים גדולים ועוד. הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלוגים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- 62.3 דונם נטו¹⁸ המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה לתתי מגרשים:

א. מתחם המרלוג

תת מגרש ארעי 103 (ביעוד תעשייה) בשטח של 46,870 מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח 1,635 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

במגרש המיועד לתעשייה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלוג כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 23,695 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

ב- 10/01/2022 (לאחר המועד הקובע של השומה) ניתן כבר היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בניה כולל של כ- 5,821 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם.

ב. הקרקע לפיתוח

תת מגרש ארעי 102 (ביעוד תעשייה) בשטח של 15,526 מ"ר (בפועל 15,411 מ"ר – לא מהותי) עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש ארעי 101 בשטח 10,370 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

כאמור בחוות דעתנו הגדרנו את השטח הנ"ל כחלק מוחרג מהמושכר והתייחסנו אליו כאל קרקע פנויה.

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, נראה ויזואלית בלבד, כתקין.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלוי"ג

שנת ההקמה סוף 2010 – תחילת 2011.
טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח כ- 12.0 דונם ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח כ- 62.3 דונם ביעוד תעשייה.
קיים היתר בניה למרלוי"ג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בניה להוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם.

לאור אישור תב"ע 616-0655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 102.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלוג"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים, אם כי בטווח הנמוך שלהם.

לאחרונה ב- 10/01/2022 (לאחר המועד הקובע של השומה) ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקמים במגרש 103 שבו קיים המרלוג"ג.

שטח הקרקע במגרש 103 שעליו מתוכנן להוסיף המחסן האוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן הקיים הנ"ל מהווה חלק ממתחם המרלוג"ג ומשולם עבורו דמי שכירות למרכיב הקרקע ע"י השוכר (תום השכירות בעוד כ- 13 שנים).

מימוש פרויקט המרלוג"ג האוטומטי כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור האורגנים המוסמכים

מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם שכירות שתסדיר את ההתקשרות לגבי תכנון והקמת המחסן האוטומטי ואזור הקבלה למחסן הקיים הנ"ל וכן מאחר ובפועל טרם החלה הקמתו, הנ"ל לא מובא בחשבון.

החלק המוחרג בשומתנו (מגרש 102), מהווה שטח קרקע ריקה, בהתאם לתכנית 616-0655779 עתיד לקום בו מרכז לוגיסטי עתידי.

פירוט נוסף בסעיף 8 לעיל.

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש חודשיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע הפנויה להחרגה) מסתכמים לסך **866,524 ₪/חודש**, למועד הקובע.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**797,071 ₪/חודש**, למועד קובע) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת חלק יחסי בשכ"ד לשטח הקרקע המוחרגת.

נתוני שכירות			
שטח בנוי משווק	23,695 מ"ר		
תקופת החוזה	8.2 שנים		
סה"כ תקופות האופציה	4.5 שנים		
דמ"ש בתקופת החוזה			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	מ"ר
סה"כ דמ"ש	9,248,207 ₪	8.25	משך תקופה בשנים
סיכום דמ"ש חודשיים	770,684 ₪	בחדש	
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5 ₪	בחדש	
מתואמים למועד קובע	33.6 ₪	31/12/2021	
סיכום דמ"ש חודשיים	797,071 ₪		
דמ"ש בתקופות האופציה:			
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	מ"ר
סה"כ דמ"ש	9,248,207 ₪	4.50	משך תקופה בשנים
סיכום דמ"ש חודשיים	770,684 ₪	בחדש	
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5 ₪	בחדש	
מתואמים למועד קובע	33.6 ₪	31/12/2021	
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	35.8 ₪	בחדש	שכ"ד ראוי למ"ר
סיכום דמ"ש חודשיים	33.6 ₪	בחדש	
	797,071 ₪		

הערה:

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלוי"ג + 102 – ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

בפועל השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

עמוד 44 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

10.2.10. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הראוי לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשייה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- מחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2021**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.2.13. השפעת מגיפת נגיף הקורונה ("הנגיף")

כללית מקובל כי העולם העסקי בארץ והנדל"ן בפרט (לרבות נכסים לוגיסטיים), אינו חווה פגיעות. הנדל"ן בפריחה.

הנכס הנישום הינו מבנה לוגיסטיקה וקרקע ללוגיסטיקה, נשאר פתוח בתקופת הסגר/ים ולא ניתנו הנחות בדמי השכירות. לאור זאת ולהערכתנו, לא צפויים קשיים בקבלת ההכנסות משכירות.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשיה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשיה – בו קיים מרלוי"ג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית.

שיעור ההיוון השנתי לתחשיב 5.75%.

מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי :

הערות	שיעור תשואה שנתי	תאריך העסקה	הנושא/הנכס
תעשייה / לוגיסטיקה			
מגנא: ריט 1 בע"מ רכשה ב- 22/3/2021 מבנה אחסנה בשטח 15,600 מ"ר בתמורה ל- 80.2 מיליון ש"ח + 11 מיליון ש"ח עבור שטח של 2,500 מ"ר שהמוכר התחייב לבנות עבור הקונה. דמ"ש שנתיים 4.58 מיליון ש"ח ו- 5.28 מ' ש"ח שמגלם את התוספת הנ"ל. יתרת תקופת השכירות הינה כ- 9 שנים + 2 תקופות אופציה נוספות לשוכר.	5.80%	מרץ-21	א"ת נאות חובב - אחסנה
אמות השקעות רכשה מחצית הזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חיים בתמורה ל- 71 מ' ש"ח. הנכס מושכר ל- 10 שנים לגלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים וצפוי להניב 8.1 מ' ש"ח בשנה. המרל"ג בשטח בנוי כ- 18.5 אלף מ"ר בנוי על חטיבת קרקע בשטח 31 דונם, ממוקם בין כביש 6 לכביש 40 ליד מחלף שורק, כלכליסט	5.70%	מרץ-21	קיבוץ חפץ חיים - לוגיסטיקה
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה מצדדים שלישיים 3 מתחמים באזה"ת תפן, בשטח בנוי של כ- 58,500 מ"ר המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ומתחם באזה"ת הצפוני בנהריה בשטח בנוי של כ- 24,000 מ"ר בשימושים דומים תמורת 635 מ' ש"ח. במתחמים זכויות בניה נוספות בק"ק. הממכר מושכר במלואו (100%), הסכמי השכירות ארוכי טווח (באזה"ת תפן החוזים ל- 9.5 שנים). NOI השנתי הצפוי - 48.6 מ' ש"ח.	7.65%	יוני-20	אזה"ת תפן + אזה"ת הצפוני נהריה (תעשייה + אחסנה ומשרדים)
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
פורסם ב- 22.12.2021 ע"י השמאי הממשלתי	מסחר : 6.9% משרדים : 6.8% תעשייה : 6.9% לוגיסטיקה : לא פחות מ- 5%	מחצית ראשונה 2021	סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2021
פורסם ב- 06.07.2021 ע"י השמאי הממשלתי	מסחר : 6.9% משרדים : 7.0% תעשייה ולוגיסטיקה : 6.9%	מחצית שניה 2020	סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2020

עמוד 47 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה)

מיקום	שטח בני במ"ר	תקרה	היצע/עסקה	שכ"ד למ"ר/חודש	מקור
הנכס הנישום	23,695	כ- 2/3 מהשטח בתקרה סטנדרטית עד 14 מ' וכ- 1/3 מהשטח בתקרה גבוהה כ- 20 מ'. חלק קטן משרדים. המידוף נרכש ע"י השוכר ולא נכלל בשכ"ד	עסקה (שכ"ד כנגזרת מעלות ההקמה)	סך כ- 33.6 ש"ח/מ"ר/חודש (לאחר החרגת קרקע עם זכויות בניה ומכירת מידוף לשוכר).	חזזה/ שכ"ד משולם
א"ת באר טוביה	1,581	ק"ק 1,269 מ"ר, גלריה כ- 312 מ"ר. גובה כ- 7.5 מ', מבנה איסורית כולל מידוף חלקי	עסקה	37.8 ש"ח	חזזה מתחילת 2015 עד סוף 2021 + אופציה ל- 5 שנים
נשר רמלה	10,262	סטנדרטית + גלריה + ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	נע בין 27.6 ש"ח עד 28.5 ש"ח (לנכס המושכר בשלמות שמגלים שטח סטנדרטי וגלריה ושטח מתחת לגלריה)	דמ"ש משלמים, החזזה מסתים ב- 30.11.2026
נשר רמלה	12,000	סטנדרטית	עסקה	37.5 ש"ח. עולים באופציה עד 38.1 ש"ח/מ"ר/חודש.	מימוש אופציה
נשר רמלה	2,568	סטנדרטית בשילוב ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	32.8 ובתקופת האופציה עולים עד 36.2 ש"ח	דמ"ש משלמים
נשר רמלה	450	גלריה למשרדים	עסקה	16.4 ש"ח ובתקופת האופציה עולים עד 18.1 ש"ח	דמ"ש משלמים
נשר רמלה	10,876	סטנדרטית בשילוב תקרה גבוהה במיוחד (מחסן אוטומטי) מגלים גלריה כ- 800 מ"ר	מו"מ מתקדם	דמ"ש של 40.5 ש"ח/מ"ר/חודש למשך 2 שנים ושנתיים נוספות לפי דמ"ש של 41.92 ש"ח/מ"ר/חודש. וק אופציה ל- 4 שנים נוספות עם תוספת של 5% משכ"ד אחרון (44 ש"ח/מ"ר/ח)	חזזה מ- 26/08/2018
נשר רמלה - מבנה מרז"ג חדש	5,792	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשייה כ- 5,000 מ"ר לשיווק גובה 13-14.7 מ', וק קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	עסקה	39.5 ש"ח/מ"ר שעולים בתק' האופציה ל- 41.5 ש"ח/מ"ר	חזזה מ- 15/05/2018
באר טוביה	5,000	מבנה בהקמה	ביקוש	40 ש"ח	תיווך
באר טוביה	870	8 מ'	ביקוש	35 ש"ח	תיווך
באר טוביה	700		ביקוש	35 ש"ח	תיווך
באר טוביה	3,000	גובה 13.2 מ'	ביקוש	37 ש"ח	תיווך
באר טוביה	800	גובה 16 מ'	ביקוש	48 ש"ח	תיווך
רחוב אודם, אזור תעשייה קריית גת	2,400	10	ביקוש מבנה תעשייה חדש. מגרש של 5 ד'	35 ש"ח	תיווך
שדרות צורן, אזור תעשייה קריית גת	1,200	6	ביקוש מבנה תעשייה בבנייה קונבנציונלית כולל חצר תפעולית	32 ש"ח	תיווך
רחוב לשם, אזור תעשייה קריית גת	3,000	7	ביקוש מבנה תעשייה חדש כולל 5 משווי גובה, מתאים ללוגיסטיקה ואחסנה. צמוד לאינטל	37 ש"ח	תיווך
אזור תעשייה קריית גת	1,050	כ- 5 מ'	ביקוש מבנה תעשייה/הייטק חדש עצמאי ומודרני, כולל 600 מ"ר תעשייה + 400 מ"ר משרדים	40 ש"ח	תיווך
קרית גת	שונים	מבני תעשייה ולוגיסטיקה CLASS A - 12 מ' גובה	ביקוש	38-40 ש"ח	דו"ח נתיים - חציון ראשון 2021
אשקלון	שונים	מבני תעשייה ולוגיסטיקה CLASS A - 12 מ' גובה	ביקוש	35 ש"ח	דו"ח נתיים - חציון ראשון 2022
אשדוד	שונים	מבני תעשייה ולוגיסטיקה CLASS A - 12 מ' גובה	ביקוש	47-50 ש"ח	דו"ח נתיים - חציון ראשון 2023

עמוד 48 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה נעים בין 28 ש"ח - 50 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים תעשייה/לוגיסטיקה סטנדרטיים נעים בין 28 ש"ח - 50 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים בשילוב תקרה גבוהה נעים בין 40 ש"ח - 50 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי 35.5 ש"ח/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 43 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 11 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס +6 (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 21 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס כ- 36 ש"ח/מ"ר/חודש. הנ"ל אינו כולל מידוף.

10.3.4. סקר שוק (קרקעות לתעשייה)

מחירי ביקוש בא.ת באר טוביה

- בא.ת באר טוביה מוצע למכירה מגרש ביעוד תעשייה, בשטח של 5.0 דונם. מחיר ביקוש לפי 2,600,000 ש"ח/לדונם.
- בא.ת באר טוביה מוצע למכירה מגרש, ביעוד תעשייה, בשטח של 8.0 דונם. מחיר ביקוש לפי 2,700,000 ש"ח/לדונם.
- בא.ת באר טוביה מוצע למכירה מגרש, ביעוד תעשייה, בשטח של 10.0 דונם. מחיר ביקוש לפי 2,900,000 ש"ח/לדונם.

שיחות עם גורמי נדל"ן פעילים ודו"ח נת"מ

- משיחה עם גורם נדל"ן פעיל בסביבה, נמסר כי לא בוצעו עסקאות מכר לקרקעות בתקופה האחרונה. להערכתו שווי דונם באזור התעשייה נע בגבולות שבין 2,800,000 ש"ח - 2,600,000 ש"ח/לדונם.
- כלל המחירים שלעיל הינם למגרשים קטנים יחסית והינם מחירי ביקוש.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית הראשונה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בבאר טוביה, הינו בסך של 2,500,000 ש"ח - 2,800,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית הראשונה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה בקרית גת, הינו בסך של 2,300,000 ש"ח/לדונם.
- עפ"י דו"ח נת"מ שרותי נדל"ן, למחצית הראשונה של שנת 2021, מחיר מבוקש לקרקעות לתעשייה ביבנה, הינו בסך של 3,200,000 ש"ח/לדונם.

אזה"ת "תימורים", צפונית למושב תימורים

אזה"ת "תימורים", ממוקם מצפון למושב תימורים וממזרח לכביש מס' 40 ולאזה"ת באר טוביה, בתחומה המוניציפאלי של עיריית קריית מלאכי.

באזור בנויים כבר 2 מפעלים גדולים, "הארגז" לייצור אוטובוסים ו"ביכורי השדה" לשיווק תוצרת חקלאית.

קיים פיתוח סביבתי ברמה טובה וחדישה הכולל בין היתר כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, ביוב, חשמל ומים.

ב- 30.08.2020 שווקו במכרזי ר.מ.י 18 מגרשים.

כל המגרשים ממוקמים בתחום תב"ע 617-0560045 וייעודם "מסחר ותעשייה קלה ומלאכה".

זכויות הבנייה 220% (140% עילי + 80% תת קרקעי). תכסית מותרת 50%.

פירוט מחירי הזכיה:

מגרש לפי תב"ע	מחיר זכיה (ללא פיתוח)	הוצ' פיתוח	שטח החלקה מגרש (מ"ר)	שווי קרקע לדונם (כולל פיתוח)
401	7,810,542 ₪	2,089,403 ₪	4,206	2,353,767 ₪
402	8,362,071 ₪	2,237,207 ₪	4,503	2,353,826 ₪
403	10,526,018 ₪	2,302,711 ₪	4,616	2,779,187 ₪
404	10,526,018 ₪	2,332,943 ₪	4,689	2,742,367 ₪
409-414	43,543,732 ₪	12,321,434 ₪	24,783	2,254,173 ₪
417-424	55,661,760 ₪	15,744,428 ₪	31,680	2,253,983 ₪

סיכום וקביעה:

שווי דונם לתעשייה - סטנדרטי בבאר טוביה	2,550,000 ₪
קבענו שווי דונם קרקע לתעשייה בנכס לאור מגבלות הבניה	2,000,000 ₪ 80%
שווי קרקע לתעשייה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ')	2,660,000 ₪ 133%

עמוד 50 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר (בחודש (נה))	סה"כ דמ"ש (חודשיים (נה))
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36	517,394
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	11	2,381
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	60%	21	51,659
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43	275,692
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	-
מבנה D (שומר)	24	0%	-	-
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמי' למ"ר בנוי	35	847,126
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמי' למ"ר לשיווק	36	847,126
		דמי' למ"ר לשיווק במעוגל	36	848,282

עמוד 51 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:	
מועד קובע	31/12/2021

שיעור היוון שנתי	5.75%	
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה - לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה	797,071 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש	33.6 ₪	
תקופת החוזה בשנים	8.25	
ערך נוכחי בתקופת החוזה	61,459,088 ₪	

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	797,071 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש	33.6 ₪	
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי		
תקופות האופציות בשנים	4.5	
ערך נוכחי בתקופות האופציה	23,322,232 ₪	

בתום ההתקשרות:

דמ"ש חודשיים ראויים	848,282 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	35.8 ₪	
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	86,804,259 ₪	

סה"כ שווי	171,585,579 ₪	
שווי למ"ר משווק	7,241 ₪	

שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	33,500,000 ₪	
ראה גליון זכויות בניה נוספות		

סה"כ שווי הנכס	205,085,579 ₪	
במעוגל	205,100,000 ₪	

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג - לפי תב"ע 616-0655779			
תחשיב יתרת הזכויות:			
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה לפי התב"ע 616-0655779	62,281 מ"ר		
תכנית מותרת	37,368 מ"ר	60%	
בנוי/בהיתר ועתיד להיבנות בק"ק	21,544 מ"ר		
היתרה - ק"ק	15,824 מ"ר מבונה		
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשייה (לפי סקר שוק)			
	2,660	ש"ח בממוצע	
בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:			
מגרש ארעי 102 הסולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכנית לבניה לאחר ק"ק הבנוי (מ"ר)	
	15,411	8,382	
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח	7,029		
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג	15,411	15,411	סה"כ
הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18			
שטח קרקע שיוותר בשימוש השוכר (מרל"ג) - מגרש 103	46,870 מ"ר		
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשייה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש 102)	15,411 מ"ר		
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה, מגרש 102			
	8,382		
מגרש 103:			
סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרל"ג)	28,122		
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ-1/2022	21,544		
היתרה להקמה בק"ק	6,578		
מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח 5,508.8 מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ-1/2022.			
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.			
שטח הקרקע שבהיתר מ-1/2022 ועתיד להיבנות בו מחסן אוטומטי נכלל בשטח המושכר לשוכר (הניצול מדרום למבנה הלוגיסטי הקיים) ומשולם הואיל ושווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי היתר מ-1/2022 הנ"ל דחויית לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) 12.75 שנים			
והואיל וטרם נערך בגין הסכם שכירות שיסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ-1/2022, לא ערכנו תחשיב שווי בתום השכירות ניתן להחזיר את הקרקע הנ"ל לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום. או לחלופין להסדיר הסכם שכירות עדכני מול השוכר			
שווי יתרת הזכויות, במעוגל/ קרקע פנויה (לאחר הפחתת אומדן היטל השבחה חזוי) במגרש 102			
	33,500,000	ש"ח	

עמוד 53 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע **31.12.2021** בגבולות הסך של **205,100,000 ₪** (מאתיים וחמישה מיליון ומאה אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל 205,100,000 ₪ (מאתיים וחמישה מיליון ומאה אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י אין.

11.2. בדיקת רגישות

שינוי בדמ"ש							שני הרכב	
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%		
183,800,000 ₪	182,400,000 ₪	180,800,000 ₪	179,200,000 ₪	177,500,000 ₪	175,900,000 ₪	174,600,000 ₪	1.0%	ש
196,300,000 ₪	194,800,000 ₪	193,000,000 ₪	191,100,000 ₪	189,200,000 ₪	187,300,000 ₪	185,800,000 ₪	0.5%	י
211,200,000 ₪	209,400,000 ₪	207,300,000 ₪	205,100,000 ₪	202,900,000 ₪	200,700,000 ₪	199,000,000 ₪	0.0%	ב
228,900,000 ₪	226,800,000 ₪	224,300,000 ₪	221,800,000 ₪	219,300,000 ₪	216,700,000 ₪	214,700,000 ₪	-0.5%	י
250,300,000 ₪	248,000,000 ₪	245,000,000 ₪	242,000,000 ₪	239,100,000 ₪	236,100,000 ₪	233,700,000 ₪	-1.0%	ע
								ו
								ר
								ה
								ה
								י
								ו
								ו

הערות:
המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריות בלבד.



עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושומאי מקרקעין

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושומאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבע כחול נדל"ן בע"מ".

עמוד 55 מתוך 55
10938.1.102.18-1
02.03.2022

תל-אביב 02.03.2022
סימוכין : 10938.1.101.15-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "A לון קריית השרון", קריית השרון, נתניה

מספר נכס במערכת החברה : 328
מספר הנכס בעודכנית בטבלה המסכמת - 10938.1.101

זכויות: בעלות רשומה ל"רצוע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן : "החברה") במחצית הנכס.
המחצית האחרת של "א.א. א.א. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ", "דקלה סוכנות לביטוח בע"מ", "הראל חברה ביטוח בע"מ" (ייקראו יחד להלן : "חברות הביטוח"). מוערך הנכס בשלמות. מוצג שווי חלק הנכס של "החברה" בלבד.



עמוד 1 מתוך 41

1. כללי

- 04.02.2022 < - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרד. המקום מוכר לי מביקורים קודמים - ע.ה.
- < - כלל המידע התכנוני נלקח מהאתר הרשמי של הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

< המועד הקובע לשומה הינו : **31.12.2021**

לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין מועד הביקור בנכס, המועד הקובע לשומה לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

< רשימת מסמכים :

- 03.02.2022 - נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט - הופק במשרדנו.
- 07.04.2011 - העתק הסכם מכר + הסכם שיתוף שנערך בין החברה (כמוכרת) לבין "חברות הביטוח".
- שונים - הוראות ותשריטי תוכניות בניין עיר + היתרי בנייה ותוכניות היתר + פרוט הסכמי השכירות החופשית.
- שונים - ריכוז הסכמי שכירות. נתקבל מחברת הניהול ועובד על ידינו.

< נתבקשנו על ידיכם באמצעות מר רדו קאופמן, שמאי החברה, בתאריך 31.01.2022, לערוך אומדן שווי לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

קביעת אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן" :

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מגניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזורית ושומאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל-"האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי :

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזורית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזורית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזורית ושומאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2009².

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

² לאחר רכישת קרקע הנכס ע"י החברה.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכת ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה מרכז מסחרי בשכונת קריית השרון, מזרח נתניה. המרכז בנוי ב- 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה לרחוב טום לנטוס ובחלקה לשדרה פנימית.

מעל 3 המבנים הידועים כמבנים A-C, קיימות ופעילות 2 קומות משרדים. מעל מבנים D-E קיימת קומת משרדים אחת, פעילה.

שטחי הבנייה עפ"י היתר הבניה הינם בהיקף כולל של כ- 25,601 מ"ר, מהנ"ל כ- 13,756 מ"ר עילי והיתר תת קרקעי לשימושי אחסנה וחנייה.

שטחי הבנייה העיקריים הבנויים בפועל הינם בהיקף של כ- 8,449 מ"ר³:

בחלוקה: כ- 5,080 מ"ר משרדים
כ- 3,308 מ"ר מסחר (לא כולל בניין F הקיים בהיתר אולם בפועל לא נבנה)
והיתרה של כ- 61 מ"ר לשירותים ציבוריים (כך בהיתר)
סה"כ כ- 8,449 מ"ר

הערה:

נמסר מהחברה כי זו ממתכננת לאישור מתווה תכנית האתמ"מ⁴ (לגביה יפורט בפרק מצב תכנוני) ולאחריה תוכן תכנית מפורטת נקודתית לנכס שבנדון.

³ עפ"י היתר הבנייה השטח העיקרי הינו כ- 8,908 מ"ר. בניין F בשטח עיקרי של כ- 4,459, לא נבנה.
⁴ תכנית מתאר לאזורי התעשייה בנתניה (אזור תעשייה מטרופוליני משני).



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	9901
חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	18,851 מ"ר
מס' מגרש	:	מגרש מס' 350 לפי תב"ע נת/750
שטח מגרש (מ"ר) ⁵	:	18,888 מ"ר
סוג הנכס	:	מרכז מסחרי
כתובת	:	רחוב טום לנטוס, שכונת "קריית השרון", מזרח נתניה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	פורטל גיאוגרפי + תשריטי תכניות בנין עיר + תשריט היתר בנייה
שטח בנוי בהיתר	:	25,602 מ"ר בחלוקה לכ- 13,756 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח בנוי בפועל ⁶	:	24,978 מ"ר בחלוקה לכ- 13,132 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח לשיווק	:	12,634 מ"ר ⁷ (מהנ"ל 4,716 מ"ר מסחר ⁸ + 385 מ"ר מחסנים + 7,533 מ"ר משרדים)
בעלות	:	הראל חברה לביטוח בע"מ אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ דקלה סוכנות לביטוח בע"מ ריבוע כחול נדל"ן בע"מ סה"כ 46525/100000 885/100000 259/10000 50000/100000 100000/100000
שעבודים ⁹	:	17.05.2017 - רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
הערות	:	24.06.2009 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה. 24.01.2011 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.

- 5 קיים פער של כ- 37 מ"ר בין שטח החלקה לשטח המגרש. שטח החלקה הינו העדכני.
- 6 בניכוי בניין F הקיים בהיתר אך לא נבנה בפועל.
- 7 גידול של כ- 95 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 30.06.2021. נובע מעדכון מדידות לאחר השכרת שטחי המשרדים.
- 8 לא כולל שטח חיצוני של כ- 338 מ"ר.
- 9 הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 6 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

17.05.2017 - רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת כל הבעלים על כל הבעלים.
הערות : הימנעות מעשיית עסקה

זיקות הנאה : 11.10.2015 - רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור.
תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט.
11.10.2015 - רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור.
תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט.

הסבר להערות הרשומות:

1. לעניין הערות על ייעוד מקרקעין - ההערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדיר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבנייה ובעיקר לשמור כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין וישיארו משותפים.
2. לעניין הערת אזהרה לפי סעיף 126 - הנ"ל בהתאם להוראות סעיף 12 להסכם השיתוף, לפיו צד אשר יחפוץ למכור את חלקו במקרקעין ובפרויקט, ייתן זכות סירוב ראשונה לשותפים בנכס.
3. לעניין זיקות הנאה - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבנייה (ראה/י סעיף 8.4 להלן בהיתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010) ואין בהן משום השפעה על שווי הנכס.

6. תיאור הסביבה והקרקע

6.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בפאתיה המערביים של שכונת קריית השרון הממוקמת במזרח העיר נתניה, בסמוך וממזרח למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חיפה ת"א).

בסמוך לנכס מצפון נמצא בשלבי תכנון אזה"ת "קריית יהלום", חלקו ממוקם ממזרח לרח' האורזים, חלקו מצפון לרחוב האר"י וחלקו ממערב לרחוב האורזים.

מדרום לשכונה ממוקם אזור התעשייה קריית נורדאו המאופיין במבני מסחר ותעסוקה.

שכונת קריית השרון הממוקמת ממזרח הינה שכ' מגורים חדשה יחסית המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש וכעת הגישות הינן :

מצפון (רחוב "האר"י" באמצעות גשר האחדות).
מדרום (אזה"ת "קריית נורדאו") דרך רחוב האורזים.
ממערב (באמצעות גשר "השרון" הממוקם בסמוך מדרום לאצטדיון נתניה החדש).

עמוד 7 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

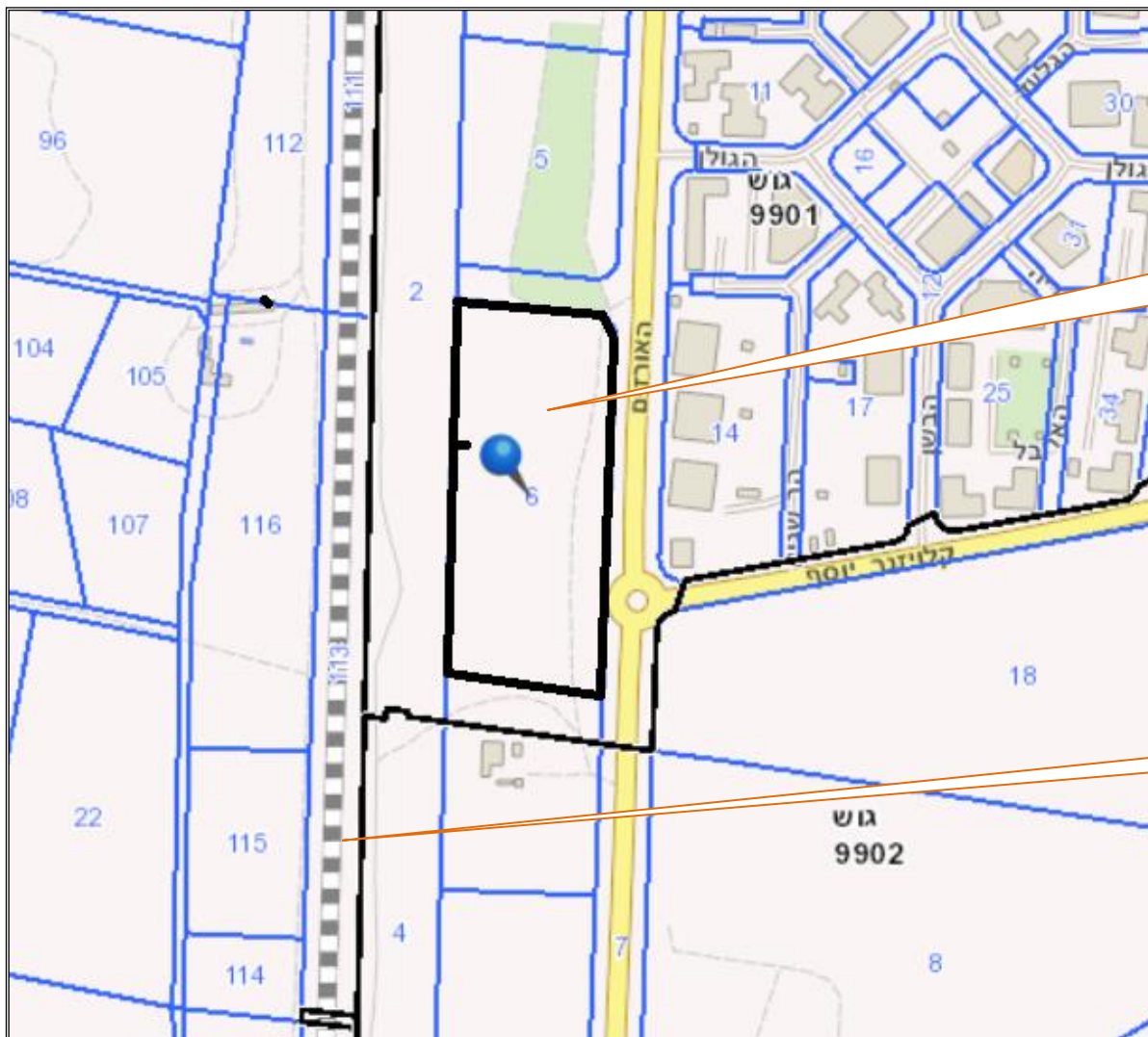
6.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזית מזרחית רחבה לרחוב האורזים.

הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפוני והן מחלקה הדרומי כאשר הכניסה לאגפה הדרומי הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנטוס ואילו הכניסה לאגפה הצפוני, לבאים מצפון, הינה באמצעות פנייה מערבה (ימינה).

על החלקה קיים המרכז המסחרי שבנדון.
באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עילי, ממנו גישה (מעורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכלל הבניינים.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קנ"מ):



עמוד 9 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

7. תיאור הנכס

פרויקט מסחר ומשרדים חדיש יחסית, הבנוי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבנייה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון להיום, אחד הבניינים, המוגדר בהיתר F, טרם נבנה).

הבנייה קונבנציונאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגגות שטוחים.

קומת הקרקע בשימושי מסחר, בחלקה פונה לשדרות טום לנטוס (מבנים D ו- E) ובחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו- C).

הקומה בחלוקה לשטחי חנויות בגדלים שונים. תמהיל החנויות כולל בין היתר:

בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתי קפה ועוד.

סה"כ השטח המסחרי לשיווק מהנ"ל מושכרים ופעילים 4,200 מ"ר שיעור התפוסה במועד הקובע

כ- 89.0%

שטחי האחסנה למסחר (נמצאים במרתף) מהנ"ל מושכרים כ- 208 מ"ר, שיעור התפוסה

כ- 54.0%

קומות המשרדים בשטח לשיווק מהנ"ל מושכרים כ- 6,452 מ"ר¹². שיעור התפוסה במשרדים

כ- 86.0%

השטחים הפנויים ברמת גמר קיים (לאחר פינוי שוכר).

סיכום שטחים לשיווק למועד הקובע 31.12.2021:

מסחר	-	4,716 מ"ר
אחסנה למסחר	-	385 מ"ר
משרדים	-	7,533 מ"ר
סה"כ	-	<u>12,634 מ"ר</u>
מהנ"ל מושכר במועד קובע	-	10,860 מ"ר
מהנ"ל פנויים	-	1,774 מ"ר ¹³
שיעור תפוסה כולל	-	86.0%

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 338 מ"ר ובשטחי המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 899 מ"ר.

במבנים A, B ו- C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.

במבנים D ו- E קומות משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.

הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק"ק הכולל חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים (בכל לובי).

¹⁰ לא כולל שטחי ישיבה נלווים, במשטחים החיצוניים, בהיקף של כ- 338 מ"ר.

¹¹ לא כולל שטחי מרפסות של כ- 899 מ"ר.

¹² מהשטח המושכר בהיקף של 6,452 מ"ר, כ- 595 מ"ר מושכרים אך הצפי לתחילת הפעילות בהם הינו - 1/07/2022. טרם מתקבלים דמ"ש בגינם.

¹³ מהנ"ל כ- 517 מ"ר מסחר, 1,081 מ"ר משרדים ו- 176 מ"ר מחסנים.

בין מבנים A, B ו-C מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכרות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, כחלק מהסכם השכירות).

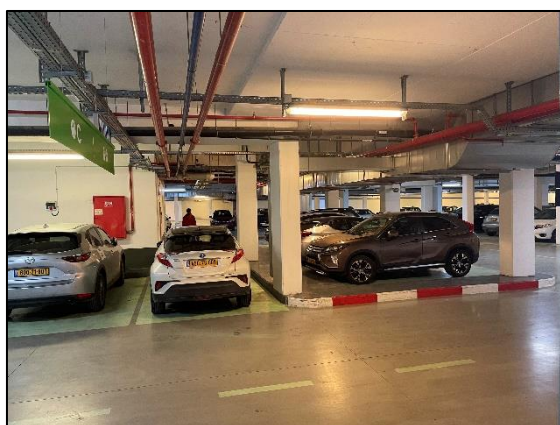
בין מבנים D ו-E מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות כנ"ל.

מתחת לכל המבנים, קומת מרתף משותפת לשימושי חנייה ומתקנים טכניים.

כללית המבנים כחדשים, המצב הפיזי והתחזוקתי נראה תקין.

צילומים מייצגים ממועד הביקור:

חניון תת קרקעי:



רחבה מרוצפת בין הבניינים:



שטחי מסחר מושכרים בק"ק:



עמוד 11 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

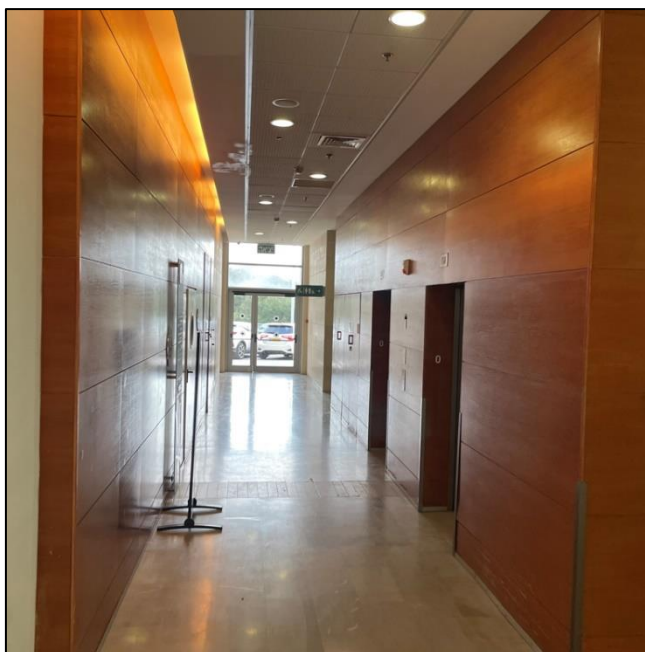


האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

שטחי משרדים/מרפאות מושכרים בקומות :



לובי טיפוסי :



עמוד 12 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

8. מצב תכנוני

8.1 תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

❖ תב"ע מס' נת/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4316 מיום 02.07.1995

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות בנייה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה לכל אזור.
4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
7. לתכנון ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7400.
9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ- 150 מ' ל- 70 מ'. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
10. לשנות קו בניין מבית העלמין מ- 100 מ' ל- 40 מ'.
11. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

ייעוד : אזור משרדים/תעשייה נקייה.
תכליות : אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוככמת ונקייה בלבד (קווי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת הקרקע עד 50% משטח התכסית.

זכויות בנייה :

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי (%)	שטח שירות (%)	תכסית	מס' קומות	גובה (מ')	קווי בניין			הערות
								קדמי	צידי	אחורי	
350	18,888	3,800	150%	15%	40%	5	18	לפי תשריט	8	20	א. שטח רצפות לא כולל מרתף חנייה/אחסון/מכוניות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע). ב. רציפי פריקה/טחינה לא ימוקמות בחזית הרחוב. ג. חזית מסחרית: עד 50% מקומות הקרקע.

ביצוע התוכנית: עד 15 שנים מיום אישורה.

עמוד 13 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

חנייה : החנייה תמוקם במרווחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנייה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפ"י מידע תכנוני מיום 18.02.2008 היות וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש.

❖ **תב"ע מס' נת/8/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5023 מיום 16.10.2001**

מטרת התוכנית : הגדלת שטחי שירות על קרקעיים .

שטחי השירות המותרים במגרש הנישום הינם :

- 50% מסך השטח העיקרי.
- מרתף לחניה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).

הערה : בתנאי שלפחות 50% מהשטח יישאר לגינון.

8.2 תוכניות בהליך

- **תכנית מס' 408-0176057, נת/1000 (קרויה גם אתמ"מ – ע.ה) - אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה, פורסמה להפקדה בתאריך 14.11.2019 י"פ 8522 (זיהוי המסמכים : "מונה תדפיס הוראות מס' 40", "מונה תדפיס תשריט מס' 23")**

הערה (ע.ה) : נכון למועד הקובע התקיימו מס' דיונים בהתנגדויות. התכנית טרם פורסמה לפי סעיף 106 ב' (הפקדה מחדש לאחר ההתנגדויות).

התוכנית הינה תכנית כוללת לכלל אזורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתאר מקומית.

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה :

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
- דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
- פיתוח וטיפול המרחב הציבורי.
- דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי.

שיפור ושידרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים

עמוד 14 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

והתחדשות עירונית באזורים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"אזור תעסוקה" החלקה נכללת כחלק ממתחם 5 – רצועת לנטוס, אזור תכנון 5.1, תא שטח מס' 137.

עקרונות התכנון המוצע למתחם 5 :

מתחם זה יתוכנן ברובו, כאזור מגורים ומשרדים.

עצמות בנייה עד 300%

לצרכי ציבור 25%

שטחי בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה גובה עד 40 קומות.

שימושים באזור תעסוקה :

שימושים עיקריים :

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה לפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, תע"י, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים :

- שטחי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסים, מבני חניה, רחובות ודרכים.
- מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.
- מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.
- תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות :

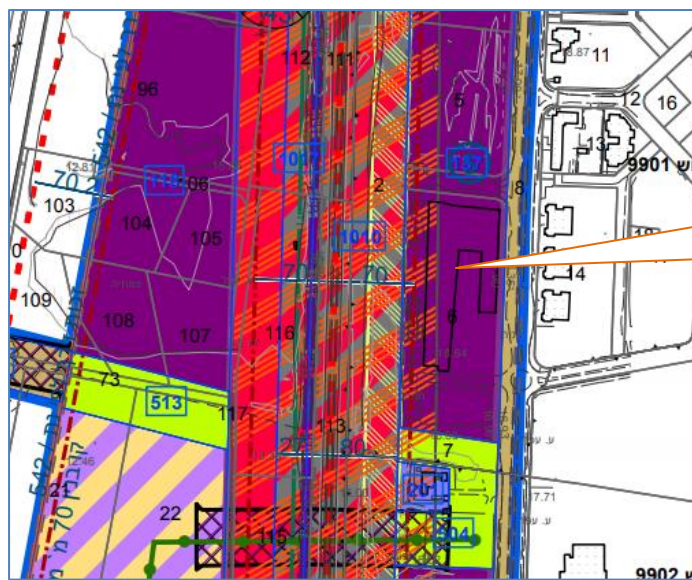
- ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים ביעוד תעשייה ומשרדים.
- השימוש למסחר יותר בק"ק במפלס הרחוב ותותר גלריה.
- המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
- תכנית מפורטת נקודתית באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם.
- תכנית מפורטת בתאי שטח 133,137-141 יכללו כתנאי להיתר בנייה :

- ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.
- איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.
- ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
- הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.

עמוד 15 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

התוכנית הינה כוללנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מחייבת הכנת תכנית מפורטת.

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



חלקה 6 שבנדון,
תא שטח 1202

נתונים כמותיים למתחם:

הנכס מהווה חלק מאזור תכנון 5.1.

נתונים כמותיים למתחם					4.3.5.2	
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	עצימות בניה עד X (%)	לצרכ ציבור (%)	שטח (מ"ר)	יעוד	אזור תכנון
מחם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.	304,991	300%	25%	135,551	תעסוקה	5.1
שהם תוספת של 44,991 מ"ר מאושרים 260,000	304,991			135,551	סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה ומגורים	
גובה בניה עד 8 קומות	15,466	300%	---	5,155	מבנים ומוסדות ציבור	א5
	1,000			1,863	מתקן הנדסי	---
	16,466			7,018	סה"כ למתחם בייעודים ציבוריים	

עמוד 16 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

התייחסותנו :

- טרם הוצאת היתר/י בניה מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקודם לכן גם מסמך מדיניות למתחם כולו.
- לפיכך, נכון למועד הקובע, תכנית זו מובאת עדיין לידיעה בלבד.
- אין בהוראות התוכנית במתכונתה לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה.
- תכנית זו מהווה למעשה מדיניות כללית לגבי תכניות עתידיות.

8.3. מצב הרישוי

❖ היתר בניה מס' 150051 מתאריך 15.02.2010

מותר : בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

❖ היתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010

מותר : הקמת מבנה משרדים בן 1-3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל :

מרתף חניה בשטח	10,689.97	מ"ר
שטחי אחסנה ושרות במרתף וק.ק.	1,073.16	מ"ר
שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים מחוברים (חנויות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)		
ק.ע. מפולשת	3,766.77	מ"ר
מעברים ציבוריים	229.30	מ"ר
שטח משרד בק.ק. א, ק.ב, בשטח	1,905.99	מ"ר
שטחים ציבוריים בק.ק.	5,079.44	מ"ר
מערכות טכניות בכל הקומות	61.67	מ"ר
ממ"דים	702.85	מ"ר
מבואות וחדרי מדרגות	474.26	מ"ר
מעליות, פתוח, גדר, פרגולות, הכל בהתאם לתכנית.	1,618.32	מ"ר
להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר :		

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
- רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
- רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפון לחלקה לטובת הרחבת כביש עבור בניית גשר עתידי ברוחב 6 מ' כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.

עמוד 17 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

מקור	מגרש	סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שרות (מ"ר)									קומה ומפלס בבניין	שימושים עיקריים				
			מגרש	סה"כ	הציבור	מפולשת	עמודים	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה	מתקנים ומערכות		מקלט	מגרש	סה"כ (מ"ר)	מסחר	שרותים ציבוריים
	62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2		מרתף 1-					
	33.75%	6,361.8	13.25%	2,497.2	603.8	229.3	566.8		721.1	215.7	160.51	קרקע	20.50%	3,864.5	3,766.8	61.7	36.1
	1.14%	214.7	1.14%	214.7			95.5				119.20	ביניים					
1,406.8	22.56%	4,252.2	6.27%	1,182.5	763.4		273.9			26.1	119.20	קומה 1	16.28%	3,069.7			3,069.7
	14.99%	2,825.0	4.52%	851.3	538.7		218.3			18.9	75.35	קומה 2	10.47%	1,973.7			1,973.7
	0.54%	102.2	0.54%	102.2			102.2					קומה טכנית					
1,406.8	135.81%	25,601.7	88.56%	16,693.9	1,906.0	229.3	1,618.3	10,690.0	1,073.2	702.9	474.26	סה"כ	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
1,406.8	72.97%	13,755.9	25.72%	4,848.0	1,906.0	229.3	1,256.7		721.1	260.6	474.26	עילי	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
	62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2		תת קרקעי					

❖ **היתר בנייה מס' 170114 מתאריך 25.04.2012**

מותר: "שימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, ללא תוספת שטח. השטח לשימוש החורג "בק"א ו- ק"ב הינו 2,903.83 מ"ר.

❖ **היתר בנייה מס' 201302 מתאריך 24.01.2013**

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירוק.

❖ **היתר בנייה מס' 2020144 מתאריך 02.11.2020**

מותר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיים בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים. השטח בשימוש החורג הינו 4,555.9 מ"ר

8.3.1. טופסי 4

❖ **אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתרי בנייה מס' 150183, 150051.

❖ **אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

❖ **אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

8.3.2. חריגות בניה

לא איתרנו חריגות בניה בעין.

8.4. זכויות בניה נוספות לניצול

מפלס	שימוש	זכויות בניה בתכניות מאושרות			שטח בהיתרי בניה לרבות הקלות			יתרת זכויות בניה נישומות		
		עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ
תת קרקעי	חנייה		18,851	18,851	-	11,846	11,846	-	7,005	7,005
עילי	מסחר ומשרדים	28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
סה"כ		28,277	32,989	61,266	8,908	16,694	25,602	19,369	16,295	35,664
מהנ"ל עילי		28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
בנוסף שטחי בניה בגינם נתקבל היתר ולא מומשו הפועל (בניין F), ממדידה גראפית ע"ג תכנית היתר הבנייה										
					459	165	624			
סה"כ יתרת שטחים עיליים לבנייה					19,828	9,455	29,283			

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בניה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימושי מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבנייה, אך **לא** נבנה בפועל.

בהתאם להיתר הבנייה, תכנית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ- **33.74%** (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבניין F הקיים בהיתר, לא נבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.

לכאורה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכנית של 40% (בנוסף לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיים.

חלוקת יתרת זכויות הבניה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:				
שימוש	קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ
קרקע - מבנה F	מסחר	459	165	624
משרדים מעל מבנים קיימים	השלמה עד קומה 5	9,073	3,355	12,428
ניצול עתידי/שינוי ייעוד	מגדל - מבוקש שינוי ייעוד	10,295	5,935	16,231
סה"כ		19,828	9,455	29,283

עמוד 19 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

אנו אומדים את שווי יתרת הזכויות בסך של כ- **15.684 מ' ₪**. להלן התחשיב:

קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שווי מ"ר מבונה ברוטו	סה"כ שווי
קרקע	מסחרי	459	624		12,000 ₪	7,489,560 ₪
מס' שנים דחייה/מימוש:	3	שיעור היוון		5.00%	0.86	6,469,764 ₪
קומות עליונות (*)	משרדים מועל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	9,073	12,428		700 ₪	8,699,712 ₪
יתרת זכויות/שינוי ייעוד	משרדים	10,295	16,231	50 ₪		514,771 ₪
סה"כ		19,828	29,283			15,684,246 ₪
הני"ל משקף את תשלומי האגרות וההיטלים אשר שולמו בהסכם מול ה- ח.ל.ת בגין מלוא ניצול הזכויות בתב"ע.						

8.5. היטל השבחה

בגין תוב"ע:

בתאריך 07.04.2011 נמכר **מחצית** מהנכס מהחברה לחברות הביטוח. עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול. לא נוצרה חבות במכר זה.

ממועד זה לא אושרו תוב"ע נוספות. לפיכך, להערכתנו בלבד, לא תחול חבות בגין תוב"ע.

בגין "שימושים חורגים":

בתאריך 02.11.2020 התקבל היתר ל"שימוש חורג", לשטח של 4,559.9 מ"ר, מהני"ל שטח של 2,882 מ"ר ממשרדים למרפאות ושטח של 1,673 מ"ר ממשרדים לחדרי חוגים, עד לתאריך 29.03.2025.

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 567,122 ₪ (משקף היטל בגובה של כ- 125 ₪ למ"ר בחודש, לשטח עיקרי).

ערכנו תחשיב (עצמאי) לגובה היטל ההשבחה החזוי לצמיתות, וזאת על בסיס התשלומים בפועל בהתאם לשומת ההשבחה האחרונה, בסך של כ- **1,330,000 ₪**.

בנוסף, במהלך השנה האחרונה, נחתמו חוזים נוספים להשכרת שטחים לקופות חולים, בהיקף של 1,022 מ"ר נטו. לחשבוננו, בהתאם למתודולוגיה שבשומת הוועדה, היטל ההשבחה בגין שטחים אלו מסתכם לסך של כ- 383,000 ₪ נוספים ובסה"כ במעוגל היטל ההשבחה החזוי מסתכם, להערכתנו בלבד (ולא סופי), בכ- **1,710,000 ₪**.

הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, אם בכלל, ייקבע אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

עמוד 20 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

8.6. איכות סביבה

מביקורנו במקור לא איתרנו ממצאים מחשידים שהם (היקוות מים, כתמי קרקע וכד').
מעיון באתר המשרד להגנת הסביבה עולה כי לא נערך סקר קרקע בנכס שבנדון.
השימושים הנעשים בנכס החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזהמים.
חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה. בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.
לא ביצענו בדיקות פרטניות שהם מעבר ואין לנו הידע בנושא.
לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 03.02.2022 - גרסת אינטרנט. הופק במשרדנו.

מפורט בס' 5 לעיל ומצ"ב כנספח לחוו"ד.

9.2. הסכם תשתית מתאריך 09.08.2009

נערך בין ח.ל.ת לבין החברה. הסכומים ששולמו על פי הסכם זה כוללים את מלוא היטלי הפיתוח לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נת/750.

9.3. הסכם שיתוף מתאריך 04.07.2011

שנערך בין החברה מצד אחד, לבין חברות הביטוח¹⁴ ולהן עיקריו:

- ✓ בד בבד עם החתימה על הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם מכר, לפיו חברות הביטוח רוכשות מהחברה את הממכר כהגדרתו בהסכם המכר.
- ✓ עפ"י הסכם המכר, לאחר תשלום מלוא התמורה, החברה וחברות הביטוח תהיינה בעלים במשותף, **בחלקים שווים בלתי מסוימים**, של המקרקעין והפרויקט, בהתאם להוראות הסכם המכר.
- ✓ וברצון הצדדים לעגן את יחסי השיתוף ביניהם ביחס להיותם בעלים משותפים של המקרקעין והפרויקט ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים.
- ✓ **יחס האחזקות הינו 50% - לחברה ו- 50% לחברות הביטוח.**

¹⁴ החלוקה בין החברות הינה כדלקמן: "הראל חברה לביטוח בע"מ" – 93.05%, "דקלה חברה לביטוח בע"מ" – 5.18%, "אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" – 1.77%.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- ✓ כל אחד מהצדדים רשאי לפעול, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים להסכם זה, לרבות ובמיוחד בעסקי בנייה, נדל"ן, ייזום וכד' ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול כאמור.
- ✓ ניהול כספי הפרויקט יבוצע בנפרד, כפרויקט סגור ותנוהל עבורו מערכת כספים וחשבונות עצמאית.
- ✓ סמוך להשלמת בניית הפרויקט ימנו הצדדים את "אריאל פרומול, ניהול קניונים בע"מ" כחברת הניהול (להלן: "**חברת הניהול**") , אשר תפעל בהתאם למסמך עקרונות ההתקשרות עם חברת הניהול.
- ✓ חברת הניהול תהיה אחראית לטפל בניהולו השוטף של הפרויקט, באחזקתו ותחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה משותפת של כל שטחי הפרויקט, ככל שלא הושכרו עד למועד השלמת בניית שלב א'.
- ✓ חלוקת התפקידים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול שלב א' של הפרויקט לאחר השלמת בניית שלב א' של הפרויקט ובכל הנוגע לניהול יתרת הפרויקט (מעבר לשלב א'), עד למועד בו תחליט המנהלת על מימוש זכויות נוספות במקרקעין מעבר לשלב א' של הפרויקט, תהא כמפורט: הראל תפקח על הניהול הכספי של הפרויקט ע"י חברת הניהול, החברה תפקח על שיווק ותפעול הפרויקט, לרבות פיקוח והתנהלות מול חברת הניהול.
- ✓ במקרה בו תחפוץ החברה, לפי שיקול דעתי ליטול מימון מאת גורם פיננסי, לצורך הקמת הפרויקט, כנגד שעבוד חלקה בפרויקט, תינתן להראל זכות ראשונה להעמדת המימון.
- ✓ הצדדים יפעלו לכלול בהסכם עם חברת הניהול, הוראה לפיה בכל מקרקע של עריכת ביטוח לפרויקט ע"י חברת הניהול, תינתן להראל זכות לתן הצעה ראשונית לעריכת ביטוח כאמור.
- ✓ הצדדים מתחייבים לשאת ולשלם את כל ההוצאות, המיסים, התשלומים וההיטלים הקשורים בפרויקט, בהתאם ליחס האחזקות. במקרה של עדכון יחס האחזקות, יעודכן בהתאמה יחס ההוצאות וההכנסות.
- ✓ במקרה בו יחפוץ מי מהצדדים להעביר ו/או למכור ו/או להמחות זכויותיו במקרקעין ו/או בפרויקט, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה.

9.4. תשלומים חזויים לר.מ.י

אין קרקעות של ר.מ.י בנכס.

עמוד 22 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

10. הפעילות העסקית בנכס

10.1. תמצית הסכמי השכירות (השכירות חופשית וללא מגבלות של דיירות מוגנת¹⁵)

פרטי ההשכירות דווחו לנו מהחברה בתאריך 24.01.2022

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חוזי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווח.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים חוזיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחוודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחוודש
		פנוי	מושכר				
מסחר	מושכר		2,560.7	5,928,595	192.9	5,881,605	191.4
עוגן - מרכול	מושכר		1,412.9	1,878,612	110.8	1,878,612	110.8
מסחר - פדיון	מושכר		226.0	597,874	220.5	522,615	192.7
מסחר - תוספת מפדיון	מושכר			-		-	
משרדים - קופות חולים	מושכר		5,295.2	4,193,640	66.0	3,771,736	59.4
משרדים	מושכר		1,156.4	877,844	63.3	877,844	63.3
מחסנים	מושכר		208.4	52,884	21.1	52,884	21.1
רווחי חשמל				279,042		313,000	
היוון יתרון כלכלי ליחידות בדמ"ש גבוהים ביחס לראויים						880,414	
הפחתת "גרייסים" בגין יחידות המשלמות דמ"ש לאחר מועד קובע							
סה"כ שטחים מניבים			10,859.5	13,808,491		14,178,710	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה	516.9				896,100	144
משרדים	פנוי	1,081.3				658,723	51
מחסנים	פנוי	176.4				44,766	21
סה"כ שטחים פנויים		1,774.5				1,599,588	75
תוספת/הפחתה מניהול				-45,571		-	
סה"כ			12,634	13,762,920		15,778,299	104

- התפוסה במועד הקובע **86.0%**.
- דמ"ש להיוון משקפים עליות מובנות בחוזים.
- החוזים צמודי מדד
- ערכנו בדיקה לדמי השכירות הפרטניים ביחידות השונות. לבדיקתנו, לגבי כ- 2,150 מ"ר משרדים המושכרים ל- 2 שוכרים שונים, מתקבלים דמ"ש גבוהים ביחס לראויים (אלה מבטאים התאמות שביצע המשכיר). בגין יחידות אלו נלקחו בחשבון דמ"ש ראויים אולם ביצענו היוו של היתרון הכלכלי, של כל אחד מהשוכרים, עד תום תקופת החוזה.
- בנוסף לדמ"ש, נגבים מהשוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).

10.2. השוואה לשנים קודמות

תיאור	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
שטח מושכר למסחר במ"ר	4,618.37	4,290.49	4,290.49	4,173.71	3,870.33	4,199.56
שיעור תפוסה למסחר	90.4%	91.0%	91.0%	88.5%	82.1%	89.0%
שטח מושכר למשרדים במ"ר	6,845.29	6,928.17	7,056.92	5,453.54	6,302.75	6,451.59
שיעור תפוסה למשרדים	91.3%	92.9%	94.6%	74.3%	83.9%	85.6%
שטח מושכר למחסנים במ"ר	227.42	210.88	210.88	2.11	189.48	208.39
שיעור תפוסה למחסנים	72.0%	67.2%	67.2%	67.2%	60.4%	54.2%
הכנסה שנתית משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול שינוי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (30/06/2021)	13,876,919 ₪	14,052,849 ₪	14,344,770 ₪	13,265,574 ₪	11,718,447 ₪	13,529,449 ₪
						15.45%

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - 13,529,449 ₪
התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:
תוספת הכנסות מרווחי חשמל - 279,042 ₪
סה"כ כולל רווחי חשמל - 13,808,491 ₪
תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל.

ניכרת עלייה מהותית בהיקף ההכנסות ביחס ל- 30.06.2021, בשיעור של כ- 15.45 % (+), המהווים כ- 1.811 מ' ש/בשנה, כ- 150 א' ש בחודש (-). עיקר הסיבות לפער:

- א. אכלוס שטחי מסחר בהיקף של כ- 330 מ"ר.
- ב. אכלוס שטחי משרדים בהיקף של כ- 150 מ"ר.
- ג. אכלוס שטחי מחסנים בהיקף של כ- 19 מ"ר.

10.3. השינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

חודשו חוזים, ב- 5 יחידות, בשטח כולל של כ- 427 מ"ר ונחתמו חוזים חדשים ב- 5 יחידות בשטח כולל של 601 מ"ר + 107 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 203 ₪/למ"ר בחודש (מגלם 107 מ"ר שטח חיצוני).

משרדים:

נחתמו חוזים חדשים, ב- 3 יחידות, בשטח כולל של כ- 1,352 מ"ר + 240 מ"ר מרפסות וכן חודש חוזה בשטח של כ- 52 מ"ר. דמ"ש הממוצעים כ- 60.6 ₪/למ"ר בחודש (מגלם מרפסות של כ- 240 מ"ר), כ- 58.9 ₪/למ"ר, ללא מרפסות.

מדיניות הנחות:

אין הנחות גורפות. כל מקרה נבדק לגופו.

עמוד 24 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

10.4. חובות מסופקים

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים.

10.5. תחזית לשינוי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההתנהלות השוטפת, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וכחלק מההתנהלות השוטפת ישנם גם מס' שוכרים אשר חוזיהם מסתיימים במהלך שנת 2022.

מסחר :

סה"כ שטחי מסחר לגביהם מסתיימים חוזים בתקופה שבין 31.12.2022 – 31.03.2022 הינם בהיקף של 2,593 מ"ר, כאשר לגבי שטח בהיקף כולל של כ- 2,504 מ"ר קיימות אופציה להארכה, בעוד שלשוכר יחיד, בשטח של כ- 89 מ"ר אין אופציה להארכה.

משרדים :

שוכר המחזיק בשטח של כ- 86 מ"ר, עתיד לסיים חוזה בתקופה 12.03.2022. לשוכר אופציה עד 12.03.2025.

הנחת העבודה כי החוזים יוארכו ו/או יושכרו בדמ"ש הדומים לאלה שמתקבלים ביחידות.

10.6. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס

בנכס נבנתה תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנמוך מתבצעת שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רווח תפעולי בסך של כ- 255,788 ₪ בתקופה שבין 1-11/2021 (כ- 279,042 ₪/בשנה) (כ- 23,253 ₪ בחודש בממוצע).

הנ"ל נמוך לעומת הרווח בשנת 2020 שהינו בסך של כ- 347,598 ₪/בשנה (כ- 28,966 ₪/בחודש).

פירוט ההכנסות מחשמל לפי שנים :

תקופה	מס' חודשים	רווחי חשמל לתקופה	שנתי מנומל
2018	12	337,580 ₪	337,580 ₪
ינואר עד נובמבר 2019	11	364,613 ₪	397,760 ₪
2020	12	347,598 ₪	347,598 ₪
ינואר עד נובמבר 2021	11	255,788 ₪	279,042 ₪
ממוצע 2020-2021			313,320 ₪
לתחשיב לפי ממוצע 2020-2021, במעוגל			313,000 ₪

היוון ההכנסות מחשמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2020-2021.

10.7. תפעול וניהול

ניהול הפרויקט מתבצע ע"י חברה חיצונית "אריאל פרומול ניהול קניונים בע"מ".

למיטב ידיעותינו דמ"נ הינם בטווח הסביר.

בהתאם למאזנים שהוצגו לנו על ידי חב' הניהול, עולה כי מאזן הניהול בשנת 2021 הינו **גרעוני** בסך של כ- **45,571 ₪** (-) (כ- 3,797 ₪ (-) בחודש), שהינו זניח לשווי.

במהלך 2021 נחתמו חוזים חדשים לשטחי משרדים בהיקף של כ- 1,352 מ"ר + שטחי מסחר בהיקף של כ- 601 מ"ר, בגינם יתקבלו דמי ניהול לכל אורך שנת 2022.

הנ"ל עתיד להביר לרווחי ניהול, בהתאם לצפי החברה.

לאור האמור ועד הוכחת רווחים, לא מובאים בתחשיבנו הפסדי/רווחי ניהול.

10.8. שטחים מושכרים שטרם מניבים

ישנם 2 חוזים בשטח כולל של 658 מ"ר (595 מ"ר משרדים ו- 63 מ"ר מסחר), בגינם עדיין לא משולמים דמ"ש.

שטח מסחרי של 63 מ"ר בגינו ישולם החל מ- 14.03.2022
שטח משרדים של 595 מ"ר + 240 מ"ר מרפסת בגינו ישולם החל מ- 01.03.2022.

באומדן השווי הובאו בחשבון דמ"ש החוזיים, אך הופחת ערך "הגרייס" שבין המועד הקובע ועד תחילת התשלום בפועל.

10.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 1,774 מ"ר (517 מ"ר מסחרי, 1,081 מ"ר משרדים ו- 176 מ"ר מחסנים), המהווים כ- 14.0% מסה"כ השטחים המסחריים לשיווק בנכס.

באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור היותן גבוה יותר, המשקף את הסיכוי/סיכון ומשך הדחייה, עד אכלוסם.

הערה:

נמסר מהחברה כי נכון למועד כתיבת חוות הדעת נחתם עם שוכר חדש הסכם שכירות לשטח של כ- 920 מ"ר + מרפסת. החברה וחברות הביטוח, טרם אישרו את ההסכם ועם אישורן אנו נסווג את הנכס כתפוס. בשלב זה התייחסותנו לנכס כפנוי.

10.10. הפחתות חזויות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, הכוללות בין היתר מתקני משחק, דשא סינטטי, מכשירי כושר ועוד, בהיקף כולל של כ- 3.924 מ' ש. מהנ"ל חלק החברה 50% המהווים כ- 1.962 מ' ש.

הנ"ל מופחת מאומדן השווי.

10.11. פדיונות

לאורך השנים מוצגים בחוות דעתנו הפדיונות לפי קטגוריה וכן נבחן שיעור ה"עומס" (היחס בין דמ"ש + דמ"נ לבין הפדיון).

גם בשנת 2021 הייתה השפעה מסוימת של מגיפת הקורונה, על פעילות המסחר, ולפיכך, לא ביצענו ניתוח השוואתי לשנת 2021.

נמסר מהחברה כי היא ערכה ניתוח פנימי, לפיו הפדיון למ"ר בשנת 2021, כשהוא משוקלל השוואתית לשנת 2020, נאמד בכ- 1,605 ש (פדיון למ"ר נבחן בחודש). נציין כי לא הוצגו בפנינו נתוני בדיקת החברה הנ"ל ולפיכך נתוני הבדיקה שערכה החברה לא נבחנו על ידינו.

מבדיקה ראשונית שערכנו הכוללת נתוני פדיון חלקיים, לא איתרנו שוכרים בהם שיעור "העומס" (דמ"ש + דמ"נ ביחס לפדיון) הינו מעל 20%. לפיכך, הנ"ל להערכתנו תקין.

11. עסקאות ושומות בנכס

11.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות.



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מטרת חו"ד	מועד קובע	שווי	חלק החברה
דו"חות כספיים	31/12/2018	218,600,000 ₪	109,300,000 ₪
	31/03/2019	218,600,000 ₪	109,300,000 ₪
	30/06/2019	219,100,000 ₪	109,600,000 ₪
	30/09/2019	228,200,000 ₪	114,100,000 ₪
	31/12/2019	236,700,000 ₪	118,350,000 ₪
	31/03/2020	236,600,000 ₪	118,300,000 ₪
	30/06/2020	236,500,000 ₪	118,250,000 ₪
	30/09/2020	228,300,000 ₪	114,150,000 ₪
	31/12/2020	227,800,000 ₪	113,900,000 ₪
	31/03/2021	227,900,000 ₪	113,900,000 ₪
	30/06/2021	227,300,000 ₪	113,700,000 ₪
	30/09/2021	230,100,000 ₪	115,000,000 ₪
	31/12/2021	236,740,000 ₪	118,370,000 ₪
שינוי ביחס ל- 31.12.2020		3.9%	4,470,000 ₪
שינוי ביחס ל- 30.09.2021		2.9%	3,370,000 ₪

ניכרת עלייה לא מהותית בשווי הנכס (בשלמות) בשיעור של כ- 2.9%, שהם כ- 3.37 מ' ₪ (+) ביחס למועד 30.09.2021

הסיבות במצטבר הינן עלייה בהיקף השטחים המושכרים בכ- 499 מ"ר (כ- 330 מ"ר מסחר, כ- 150 מ"ר משרדים וכ- 19 מ"ר מחסנים). הנ"ל מביא לעלייה של כ- 61.6 א' ₪ בדמ"ש החודשיים להיוון.

בנוסף, הפרשי מידוד.

עמוד 28 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השוואה ל- 3 השנים האחרונות :

סעיף	דצמ-21	ספט-21	יוני-21	מרץ-21	דצמ-20	ספט-20	דצמ-19	דצמ-18
שטחי מסחר לשיווק	5,055	5,055	5,055	5,055	5,055	5,054	5,054	5,115
שטחי מסחר מושכרים	4,478	4,102	4,102	4,512	4,512	4,629	4,607	4,607
שטחי מסחר פנויים/מותמנים	577	953	953	543	543	542	425	508
דמ"ש חדשים להיוון לשטחי מסחר (כולל סופרמרקט)	764,911	718,027	702,097	734,776	734,776	735,280	737,890	729,197
דמי"ש למייר מושכר בחודש	170.8	175.0	171.2	162.8	162.8	163.0	159.4	158.3
שווי שטחי מסחר (מושכר + פנוי)	140,815,193	130,567,025	128,059,116	130,895,129	130,855,421	131,019,099	131,023,295	120,530,500
שיעור היוון שנתי	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	7.25%
שטחי מחסנים לשיווק	385	314	314	314	314	314	314	314
שטחי מחסנים מושכרים	208	189	189	211	211	211	211	227
שטחי מחסנים פנויים	176	125	125	103	103	103	103	87
דמ"ש חדשים להיוון לשטחי מחסנים	4,407	4,353	4,353	6,162	6,162	6,162	7,432	9,767
דמי"ש למייר מושכר בחודש	21.1	23.0	23.0	29.2	29.2	29.2	35.2	42.9
שווי שטחי מחסנים (מושכר + פנוי)	1,410,477	1,245,254	1,245,254	1,560,354	1,560,354	1,560,354	1,881,946	2,158,600
שטחי משרדים לשיווק	7,533	7,509	7,509	7,335	7,335	7,335	7,460	7,497
שטחי משרדים מושכרים	6,452	6,303	6,303	5,454	5,454	5,454	7,057	6,845
שטחי משרדים פנויים	1,081	1,206	1,206	1,881	1,881	1,882	403	652
דמ"ש חדשים להיוון שטחי משרדים	387,465	372,733	371,736	323,975	323,846	325,798	444,256	423,927
דמי"ש למייר מושכר בחודש	60.1	59.1	59.0	59.4	59.4	59.7	63.0	61.9
שווי שטחי משרדים	80,552,697	79,728,972	79,478,591	76,460,499	76,441,484	77,066,931	83,791,148	77,504,803
שיעור היוון שנתי למרפאות בחוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	7.25%
שיעור היוון שנתי למרפאות בתום החוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	7.25%
שיעור היוון שנתי למשרדים	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.50%
שיעור תמסרה	85.9%	82.3%	82.3%	80.1%	80.1%	80.1%	94.6%	90.4%
סה"כ שווי שטחים בנויים לפני הפחתות	222,778,367	211,541,251	208,782,961	208,915,982	208,857,259	209,646,384	216,696,389	200,193,904
שווי יתרת זכויות בנייה	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,684,246	15,145,099
תוספת רווחי חשמל	3,912,500	4,512,500	4,512,500	4,512,500	4,512,500	4,200,000	4,750,000	3,755,556
סה"כ שווי לפני הפחתות	242,375,113	231,737,997	228,979,707	229,112,728	229,054,005	229,530,630	237,130,635	219,094,559
הפחתות:								
היטל השבחה לשימוש חורג למרפאות לצמיתות	-1,710,000	-1,680,000	-1,660,000	-1,260,000	-1,230,000	-1,210,000	-405,705	-380,219
יתרת עלויות התאמה לשוכרים	-	-	-	-	-	-	-	-
הפסדי ניהול מהווים	-	-	-	-	-	-	-	-90,285
השקעות במתחם	-3,924,000	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ הפחתות	-5,634,000	-1,680,000	-1,660,000	-1,260,000	-1,230,000	-1,210,000	-405,705	-470,504
סה"כ שווי הנכס	236,741,113	230,057,997	227,319,707	227,852,728	227,824,005	228,320,630	236,724,930	218,624,055
במעגל	236,740,000	230,100,000	227,300,000	227,900,000	227,800,000	228,300,000	236,700,000	218,600,000

עמוד 29 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

12. השומה

12.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

12.2. גורמים ושיקולים

12.2.1. הסביבה

שכונת קריית השרון הממוקמת באגפה המזרחי של העיר, נתניה. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

12.2.1.1. מתחים

מרכזים מסחריים בעיר, בין היתר: מתחם "רוגובין פדרמן" הממוקם באזור התעשייה "ברכת חנוך", דרומית מערבית לנכס הנישום. מתחם "BIG" הממוקם באזור התעשייה הדרומי, רמת פולג. מתחם "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזור התעשייה הדרומי רמת פולג. קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון". במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרומית לנכס נבנה ופעיל חלקית, "קניון נעימי" (מפורט לגביו בס' 6.1 לעיל).

12.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים. המרכז כולל 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת.

עמוד 30 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים.
2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

12.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

הבנייה חדשה. המצב הפיזי והתחזוקתי של המתחם נראים כתקינים.

12.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה
שנת 2012.

12.2.4. חניה

קיים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חנייה בנוסף 85 מקומות חנייה
עיליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

12.2.5. מצב תכנוני

ייעוד - אזור משרדים תעשייה נקייה.
% בנייה - 150% עיקרי עילי + 50% שרות עילי מהשטח
העיקרי. מרתף מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.
נתקבל היתר בנייה לשימוש חורג ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות, חדר כושר
וחדרי פנאי לשטח של כ- 2,904 מ"ר בק"א ו- ק"ב.

מופחת על ידינו היטל השבחה בגין "שימוש חורג" לצמיתות (ראה/י סעיף 8.6
לעיל). הנ"ל מופחת מאומדן השווי.
קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.5 לעיל). זכויות אלו מובאות
באומדן השווי.

12.2.6. מצב משפטי

בעלות רשומה בחלקים כדלקמן:

46525/100000	הראל חברה לביטוח בע"מ
2590/100000	דקלה חברה לביטוח בע"מ
885/100000	אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
50000/100000	ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

בין הצדדים קיים הסכם שיתוף.

רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערת אזהרה לפי
סעיף 126 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפא של סעיף 5 לעיל).

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק
נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של החברה.

עמוד 31 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

12.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע ובהיתרי הבנייה.

סיכום כללי:

שטח לשיווק	-	12,634 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע-	-	10,860 מ"ר
שיעור תפוסה	-	86.0
דמ"ש למ"ר/בחדש	-	כ- 106 ₪/למ"ר בחדש במוצג ¹⁶

12.2.8. מושעא

הנכס בבעלות בחלקים שווים בלתי מסוימים לחברה ולחברות הביטוח. בין החברה לבין חברות הביטוח קיים הסכם שיתוף, לפיו לכל אחד מהגופים 50% מההכנסות וכן מההוצאות. לא הופחת על ידינו בגין מרכיב המושעא. יצירת שותפויות בארץ בין גופים עסקיים הינה שכיחה ומשמשת דרך מקובלת להקטנת סיכונים. במרבית המקרים אין בכך בכדי לפגוע בניהול הנכס וביצירת הרווחים.

12.2.9. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

12.2.10. השפעת מגיפת נגיף "הקורונה"

אחת לכמה חודשים אנו עדים ל"גל" תחלואה זמני. כעת מדובר על הזן הדרום אפריקאי (אומיקרון). נכון לכעת ישנה במגזר העסקי בארץ התעלמות כמעט כללית ומוחלטת מהשפעות הקורונה.

12.2.11. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובסמיכות לאזורי התעשייה בעיר. להערכתנו, השימוש הטוב והמועיל הינו השימוש למסחר ומשרדים כקבוע בהוראות התוב"ע ובהיתרי הבנייה. לגבי יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.5 לעיל. להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

¹⁶ 106 ₪/למ"ר בחדש = 10,860 מ"ר מושכר / 12 / 13,865,710 ₪/שנתי (ללא רווחי חשמל)

12.2.12. תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל. בהתאם לנתוני 1-1/2021 צפוי גרעון מינורי, בעוד בשנת 2022 צפויים רווחי ניהול.

לא מובאים בחשבון הפסדי/רווחי ניהול.

12.2.13. שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

12.2.14. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2021**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

12.2.15. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. היוונו את זרם התקבולים ברוטו לפני מס.

היוון זרם התקבולים ברוטו בנכסים מניבים הינו מקובל בעסקאות בנכסים דומים וזאת מאחר ושיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה.
כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי

12.3. עקרונות לתחשיב

12.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס.

לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואיננה משקפת תנאי שוק.

12.3.2. שיעורי היוון שנתיים שנקבעו

שיעור היוון שנתי למועד 30.06.2021	שיעור היוון שנתי למועד קובע	מושכר / פנוי	שימוש
6.50%	6.50%	מושכר	מסחר / מחסנים
5.96%	5.98%	מושכר	מסחר - סופרמרקט
7.50%	7.50%		מסחר פדיון
8.50%	8.50%	מושכר	מסחר- תוספת מפדיון
7.75%	7.50%	פנוי	מסחר/מחסנים
6.50%	6.50%	מושכר	משרדים - קופות חולים
7.00%	7.00%	מושכר	משרדים
8.00%	7.50%	פנוי	משרדים
8.00%	8.00%		רווחי חשמל

ללא שינוי ביחס לקביעתנו למועד 30.06.2021.

שיעור ההיוון בשטח הסופרמרקט הינו תוצאתי ומשקף שיעור היוון של 6.50%, אולם בפועל מובאת בחשבון עלייה של דמי השכירות בתקופת האופציה ובתום החוזים.

מסד נתונים לקביעת שיעור ההיוון השנתי:

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי	הערות
מסחר/שימוש מעורב			
קניון מול הים אילת	אוק-21	6.56%	חברת עזריאלי מדווחת על רכישת מלוא הזכויות (100%) בקניון מול הים באילת. מחיר הרכישה (1,310 מ' ש"ח). ע"פ הפרסום במגנט, NOI בקניון לשנת 2021 הינו בסך של 86 מ' ש"ח בשנה.
קניון רמת אביב, תל אביב	דצמ-19	5.60%	חברת מליסרון השלימה את רכישת קניון רמת אביב ע"י רכישת 26.6% ממלוא זכויות מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בקניון. מחיר הרכישה (425 מ' ש"ח - משקף כ - 1,597 מ' ש"ח) בתוספת הלוואה שעומדת לחברה (כ - 640 מ' ש"ח) ועתודה למס (כ - 500 מ' ש"ח) המשקפות שווי לקניון בסך של 2.8 מיליארד ש"ח. ע"פ הפרסום בעתונות, NOI בקניון הינו בסך של 157 מ' ש"ח בשנה. הנ"ל משקף שיעור תשואה של 5.6% ביחס לשווי הקניון (2.8 מיליארד ש"ח).
קניון סיטי 1, נוף הגליל (נצרת עילית), מבנה רב שימושים שכולל מסחר, משרדים ותעשייה וכן תחנת תדלוק	דצמ-19	5.70%	מגנט - רני צים מרכזי קניות בע"מ, דיווחה ב- 25/12/2019 כי רכשה את קניון סיטי 1 בנוף הגליל תמורת 97 מ' ש"ח. ה- NOI השנתי בניכוי גרעון חב' הניהול כ- 5.5 מ' ש"ח. התפוסה 84.4%. שטח בנוי ברוטו 36,574 מ"ר (24,197 מ"ר לשיווק) שכולל 4 קומות עיקריות ו- 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית, בנוסף שטחים לא מקורים כ- 761 מ"ר ותחנת תדלוק מושכרת ל- טן חברה לדלק בע"מ. תשואה כ- 5.7%.
קניון אונו, קרית אונו - מבנה מסחרי ומשרדים	נוב-19	6.32%	מגנט - אמות השקעות בע"מ דיווחה כי ב- 17/11/2019 התקשרה החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת יתרת 50% מהנכס (מחצית הנכס כבר בבעלות החברה) בתמורה לסך של 538 מ' ש"ח. הנכס כולל קניון בהיקף 23 אלף מ"ר ושני מגדלי משרדים בהיקף 19 אלף מ"ר ותחנת תת קרקעי שכולל כ- 1,480 מקומות חניה. שיעור תפוסה 96%, NOI חוזי בתפוסה מלאה 68 מ' ש"ח/שנה. נחתם הסכם רכישת.

עמוד 34 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי	הערות
משרדים - תעשייה היי טק - חניה / שימוש מעורב כולל מסחר/בתי אבות/מרפאות			
מרפאות ב"מגדל העצמאות, רח' העצמאות עכו	נוב-21	6.5%	מידע פנימי- מרפאות בשטח לשימוש של כ- 2,803 מ"ר מושכרות לפי דמ"ש שנתיים של כ- 2.14 מ' ש/שנה נמכרו במכיר של כ- 33 מיליון ש"ח
טבריה, בית אבות סיעודי	אוג-21	6.8%	מגנא : סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, דיווחה ביום 02.08.2021 כי רכשה בית אבות סיעודי ברחוב הניצחון 13 טבריה בשטח בנוי כ- 7,000 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של 3,575 מ"ר וכולל 7 מחלקות סיעודיות (246 מיטות) לפי מחיר של 91 מיליון ש"ח (לא כולל מס רכישה). ה- NOI דמ"ש שנתיים מוטו מסתכמים ב- 6.2 מיליון ש"ח.
הבורסה רמת גן, חלקים במגדל "בית אבגד" (משרדים, מסחר וחניה)	מרץ-21	5.9%	מגנא : "גירון פיתוח ובניה" הודיעה כי ביום 22/03/2021 רכשה חלקים במגדל "בית אבגד", רמת גן (חניה, מסחר ומשרדים) בשטח בר השכרה של 4,500 מ"ר ו- 83 חניות לפי מחיר של 78 מיליון ש"ח. התפוסה כ- 92%, דמ"ש בתפוסה הנ"ל 4.2 מיליון ש"ח בשנה ובתפוסה מלאה 4.6 מיליון ש"ח בשנה. התשואה 5.9% (בהנחות תפוסה מלאה)
ירושלים, "בית האומות" (משרדים)	פבר-20	6.4%	מגנא : "גירון פיתוח ובניה" מודיעה כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות החכירה ב"בית האומות", בניין משרדים בן 5 קומות מעל ק"ק מסחרית בשטח כולל של 8 מ"ר וכן 254 מקומות חניה. התפוסה 100%, NOI כ- 10 מ' ש/שנה. (ל"גירון" מיוחסות 50% מההכנסות)
פתח תקווה, "בית מישורים" (היי טק)	פבר-20	5.98%	מגנא : "מישורים השקעות נדל"ן" מדווחת כי התקשרה עם חברה שאינה קשורה למכירת "בית מישורים", באזור התעשייה קריית מטלון במחיר של 43.5 מ' ש"ח, NOI ע"פ כתבה בעיתון גלובס הינם 2.6 מ' ש/שנה
ר"ג, חלק ממגדל משה אביב, הבורסה (משרדים)	ינו-20	6.0%	מגנא : סלע קפיטל נדל"ן דיווחה על רכישת זכויות בעלות בקומה 20 בשימוש משרדים במגדל משה אביב בשטח 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה. תפוסה 100%, ה- NOI 1.35 מ' ש/שנה. תשואה 6.0%
פארק יקום - משרדים	נוב-19	5.3%	עיתונות ומידע פנימי : קרן JIT.V2 צמיחה לרכוש את חלקה של חב' דרכו מקבוצת מבנה תעשייה (50%) במומחה "יורומארק" בקבוץ יקום תמורת 250 מ' ש"ח. בהתאם למסמכים, הרכישה משקפת שווי חברה של 500 מ' ש"ח (כולל חוב בסך 268 מ' ש"ח, סח"כ לתחשיבו 768 מ' ש"ח. שיעור התפוסה כ- 69%, NOI כ- 40 מ' ש"ח. שיעור התשואה 5.3% מחושב על ידנו ומגלים הכנסות עתידיות משטחים פנימיים
תעשייה / לוגיסטיקה			
א"ת נאות חובב - אחסנה	מרץ-21	5.80%	מגנא : ריט 1 בע"מ רכשה ב- 22/3/2021 מבנה אחסנה בשטח 15,600 מ"ר בתמורה ל- 80.2 מיליון ש"ח + 11 מיליון ש"ח עבור שטח של 2,500 מ"ר שהמוכר התחייב לבנות עבור הקונה. דמ"ש שנתיים 4.58 מיליון ש"ח ו- 5.28 מ' ש"ח שמגלים את התוספת הנ"ל. יתרת תקופת השכירות הינה כ- 9 שנים + 2 תקופות אופציה נוספות לשוכר.
קיבוץ חפץ חיים - לוגיסטיקה	מרץ-21	5.70%	אמות השקעות רכשה מחצית הזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חיים בתמורה ל- 71 מ' ש"ח. הנכס מושכר ל- 10 שנים לגלובוס ארזות ומשולחים בינלאומיים וצפוי להניב 8.1 מ' ש"ח בשנה. המרל"ג בשטח בנוי כ- 18.5 אלף מ"ר בנוי על חטיבת קרקע בשטח 31 דונם, ממוקם בין כביש 6 לכביש 40 ליד מחלף שורק. כלכליסט
אזה"ת תפן + אזה"ת הצפוני נהריה (תעשייה + אחסנה ומשרדים)	ינו-20	7.65%	מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה מצדדים שלישיים 3 מתחמים באזה"ת תפן, בשטח בנוי של כ- 58,500 מ"ר המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ומתחם באזה"ת הצפוני בנהריה בשטח בנוי של כ- 24,000 מ"ר בשימושים דומים תמורת 635 מ' ש"ח. במתחמים זכויות בניה נוספות בק"ק. הממוכר מושכר במלואו (100%), הסכמי השכירות ארוכי טווח (באזה"ת תפן החוזים ל- 9.5 שנים). NOI השנתי הצפוי - 48.6 מ' ש"ח.
שחם - לוגיסטיקה	אוק-19	4.94%	מגנא-אמות השקעות בע"מ דיווחה על רכישת מרל"ג מחב' טבע תעשיות פרמצבטיקות בא"ת חבל מודיעין בשוהם ב- 7/10/2019 לפי שווי של 445 מ' ש"ח. במקביל חתמה על שכירות עם חב' בת של טבע (ס.ל.א- סלומון לוין אלשטיין בע"מ לתקופה של 10 שנים לפי דמ"ש של 22 מ' ש/שנה. ניתנו מספר אופציות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים לפי דמ"ש שיקבעו במחירי השוק. המרל"ג בנוי על קרקע בשטח 77 דונם וכולל שטח בנוי של 50,000 מ"ר שבחלקו מחסן אוטומטי בגובה 42 מ'. הממוכר כולל זכויות נוספות של 41,000 מ"ר שטרם נוצלו.
מודיעין - לוגיסטיקה	יוני-19	5.00%	מגנא-אור החזקות בע"מ דיווחה על מכירת זכויות בנכס באזור התעשייה במודיעין הכולל קרקע בשטח 51.1 ד' עליהם מוקמים מבנים בשטח של כ- 59,000 מ"ר. למטע שטח פנוי של כ- 1,900 מ"ר הנכס מושכר ל- 2 שוכרים : דואר ישראל בע"מ ו- אלפא ביו טכ. בע"מ.
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2021	מחצית ראשונה 2021	מסחר : 6.9% משרדים : 6.8% תעשייה : 6.9% לוגיסטיקה : לא פחות מ- 5%	פורסם ב- 22.12.2021 ע"י השמאי הממשלתי
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2020	מחצית שניה 2020	מסחר : 6.9% משרדים : 7.0% תעשייה ולוגיסטיקה : 6.9%	פורסם ב- 06.07.2021 ע"י השמאי הממשלתי

עמוד 35 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

12.3.3. סקר שוק

- **סקר מחירים לשימושי מסחר (הנתונים מהנכס הנישום)**

חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל).

הוצגו לעיונו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהיחידות הפנויות.

דמי השכירות המבוקשים הממוצעים הינם בסך של כ- 175 ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי בהיקף של כ- 428 מ"ר (לא כולל 88 מ"ר ממ"קים בגינה יקבעו דמ"ש נמוכים יותר).

סה"כ שטח פנוי (ללא ממ"קים) מסתכם בהיקף של כ- 428 מ"ר. קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של 428 מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- 164 ₪/למ"ר בחודש לעומת 175 ₪ למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה.

בגין שטחי הממ"קים קבענו דמ"ש בסך של 50 ₪/למ"ר בחודש.

- **סקר מחירים לשימושי משרדים (הנתונים מהנכס הנישום)**

חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל). קבענו דמ"ש ראויים כדלקמן:

קביעת דמ"ש ראויים:		
קבענו ללא שינוי ביחס ל-	30.06.2021	55 ₪
לשטחים ברמת גמר קיימת		60 ₪

ללא שינוי ביחס לקביעתנו למועד 30.06.2021.

- **סקר מחירים לשימושי מחסנים**

דמי השכירות הממוצעים לשטחי מחסנים הינם כ- 21 ₪/למ"ר בחודש (21.14 ₪ = 208.4 מ"ר / 4,407 ₪/בחודש). דמ"ש אלו נקבעו על ידינו כראויים.



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

12.4. תחשיב השווי

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש	שיעור היוון שנתי	מקדם דחיה/ מקדם היוון	סה"כ שווי	שווי למ"ר (ש)
		פנוי	מושכר								
מסחר	מושכר		2,560.7	5,928,595	192.9	5,881,605	191.4	6.50%		90,486,226	35,337
עוגן - מרכול	מושכר		1,412.9	1,878,612	110.8	1,878,612	110.8	5.98%		31,412,766	22,232
מסחר - פדיון	מושכר		226.0	597,874	220.5	522,615	192.7	7.50%		6,968,201	30,837
מסחר - תוספת מפדיון	מושכר			-		-					
משרדים - קופות חולים	מושכר		5,295.2	4,193,640	66.0	3,771,736	59.4	6.50%		58,026,713	10,958
משרדים	מושכר		1,156.4	877,844	63.3	877,844	63.3	7.00%		12,540,629	10,845
מחסנים	מושכר		208.4	52,884	21.1	52,884	21.1	6.50%		813,600	3,904
רווחי חשמל				279,042		313,000		8.00%		3,912,500	
היוון יתרון כלכלי ליחידות בדמ"ש גבוהים ביחס לראויים						880,414		6.50%		1,507,514	
הפחתת "גרייס" בגין יחידות המשלמות דמ"ש לאחר מועד קובע										-305,128	
סה"כ שטחים מניבים			10,859.5	13,808,491		14,178,710		6.90%		205,363,021	
מסחר - חניות	פנוי/מתפנה	516.9				896,100	144	7.50%		11,948,000	23,117
משרדים	פנוי	1,081.3				658,723	51	7.50%		8,782,969	8,123
מחסנים	פנוי	176.4				44,766	21	7.50%		596,877	3,384
סה"כ שטחים פנויים			1,774.5			1,599,588	75	7.50%		21,327,846	
תוספת/הפחתה מניהול				-45,571		-				-	
סה"כ			12,634	13,762,920		15,778,299	104	6.96%		226,690,867	
תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות										15,684,246	
תשלומים חוזיים לר.מ. / היטל השבחה (המפחחים מהשווי)										-1,710,000	
השקעות חזויות בשיפוץ ושידרוג המתחם										-3,924,000	
סה"כ שווי										236,741,113	
במעגל										236,740,000	
שיעור תשואה כולל (בתפוסה מלאה)		6.96%									
שיעור תפוסה		86.0%									
שיעור תשואה כולל (לנכס במצבו)		6.23%									
מקרא:											
מקדם דחיה =											
מקדם היוון =											
עד תום תקופת "הגרייס"											
היוון גרעון ניהול											
שנים בממוצע											
הפחתות חזויות בעת מכירה:											
היטל השבחה		-									
תשלומים חוזיים לר.מ.		-									

118,370,000 ₪ -

מהנ"ל זכויות החברה (50%), במעגל

עמוד 37 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022

13. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים בגבולות הסך של **236,740,000 ₪** (מאתיים שלושים וששה מיליון שבע מאות וארבעים אלף ₪).

מהנ"ל שווי זכויות החברה במעוגל - 118,370,000 ₪
(מאה ושמונה עשר מיליון שלוש מאות ושבעים אלף ₪)

לא כולל מע"מ.

13.1. הפחתות מאומדן השווי להיטל השבחה ו/או תשלומים ל- ר.מ.י

הופחת באומדן השווי.

13.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש
ש	1.0%	103,530,000 ₪
ו	0.5%	110,450,000 ₪
ב	0.0%	118,370,000 ₪
ש	-0.5%	127,810,000 ₪
ע	-1.0%	138,570,000 ₪
ר		
ה		
ה		
ו		
ו		



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערות:

המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב :

נסח רישום מקרקעין מתאריך 03.02.2022 - 2 עמודים


בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

עמוד 39 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

03/02/2022 ב' אדר תשפ"ב שעה: 15:53	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE		
24265	נסח מס'				
לשכת רישום מקרקעין: נתניה					
העתק רישום מפנקס הזכויות					
גוש: 9901 חלקה: 6					
הנכס נוצר ע"י שטר: 12689/2009 מיום: 24/06/2009 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית					
תיאור הנכס					
רשויות		שטח במ"ר			
עיריית נתניה		18,851.00			
המספרים הישנים של החלקה					
9901/1					
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/4	22/07/2013	מכר	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
				החלק בנכס	
				46525 / 100000	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/4	22/07/2013	מכר	א.א.מ. עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	חברה	512310509
				החלק בנכס	
				885 / 100000	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/5	22/07/2013	עודף	רצוע כחול מד"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
				50000 / 100000	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27321/2020/1	29/10/2020	מכר ללא תמורה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
				החלק בנכס	
				259 / 10000	
משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10807/2017/3	17/05/2017	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	50000 / 100000	
עמוד 1 מתוך 3					

עמוד 40 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

03/02/2022 ב' אדר תשפ"ב שעה: 15:53	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
24265	נסח מס'		
לשכת רישום מקרקעין: נתניה			
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 9901 חלקה: 6			
על הבעלות של: רבוע כחול גדל"ן בע"מ			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12689/2009/1002	24/06/2009	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
בתנאי שטר מקורי			
			14979/1997/1
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1662/2011/1	24/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
10807/2017/2	17/05/2017	עדכון פרטי זיהוי בהערת אזהרה לפי ס. 126	רבוע כחול גדל"ן בע"מ
			חברה
			513765859
			חברה
			520004078
			חברה
			512310509
			חברה
			520030503
הערות: המנועות מעשיית עסקה			
שטרי תיקון: 10807/2017			
על כל הבעלים			
זיקות הנאה			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה
21476/2015/1	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה
מעיבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט המצ"ב.			
לשטח			
שם המוטב			
כלל הציבור			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה
21476/2015/2	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה
מעיבר לציבור החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט המצ"ב.			
לשטח			
שם המוטב			
כלל הציבור			
סוף נתונים			
עמוד 2 מתוך 3			

עמוד 41 מתוך 41
10938.1.101.15-1
02.03.2022