ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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

30 בדצמבר, 2021

דו"ח 25986/21

לכבוד

חברת "ויתניה" בע"מ — חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ

עדכון אומדן שווי זכויות במקרקעין המהווים חלק ממתחם הידוע בשם "מתחם החרש"

חלקה 282[1] בגוש 6977

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

1. **מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה**

לבקשת גב' רונית בכר, סמנכ"ל כספים בחברת דלק מוטורס בע"מ ומר בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים בחברת "ויתניה", ובהמשך לחוו"ד שלנו מס' 25742/21 למועד קובע 30/6/21 והיות ונחתם הסכם שכירות להשכרת 6 קומות במגדל המשרדים + חניות + מחסנים והסכם להשכרת שטח מסחר בקומת הקרקע,

להלן עדכון שווי זכויות החברות בנכס הנדון וזאת בהתייחס לשלב א' ו-ב' בלבד.

לגבי שלב ג' לא חל שינוי בשווי הזכויות, ביחס לדו"ח קודם, ראה התייחסות בסעיף 5.2.

מועד קובע לשומה - 31/12/2021.

2. **ביקור במקום**

ביקור במקום ע"י עומר קירשטיין, שמאי מקרקעין, ביום 29/12/2021.

הביקור נערך בליווי אופיר שמע, מנהל הנכס מטעם חברת הניהול של מגדל המשרדים (שלב ב').

[1] מגרש 101 עפ"י תב"ע תא/מק/4086.

3. **<u>שינויים מדוח קודם</u>**

<u>להלן שינויים מדוח קודם מס' 25742/21 למועד קובע 30/6/21 :</u>

3.1 <u>נחתם הסכם שכירות ביום9/10/21 עם חב' מון אקטיב. להלן עיקריו :</u>

<u>המושכר</u> -קומות 10-14 (6,605 מ"ר) +מרבית שטח קומה 6 (479+400 מ"ר[2])+ 60 חניות +7 מחסנים ו -4 חדרי אופניים בקומת מרתף 5- בשטח של 234.6 מ"ר.

<u>תקופת שכירות</u> - 1/7/22 – 31/12/26 + אופציה ל תקופה נוספת בת 5 שנים (השטחים בקומות 10-14 ימסרו ב1/1/22, 400 מ"ר בקומה 6 ימסרו לשוכר במועד חתימת ההסכם, 479 מ"ר בקומה 6 ימסרו ביום 1/3/23 או במועד מוקדם יותר עפ"י החלטת המשכירה. המחסנים וחדרי האופניים ימסרו במועד חתימת ההסכם)

<u>דמ"ש</u> - 110 ₪ למ"ר משרדים, כשהמשכירה תעמיד לזכות השוכר הקצב ע"ס 3,000 ₪/מ"ר (22,452 אש"ח).

מקום חניה - 1,000 ₪ למקום חניה לחודש, לשטחי אחסנה וחדרי אופניים -35 ₪/מ"ר/חודש.

<u>גרייס</u> - קומות 10-14 - עד ליום 1/7/22, לקומה 6 - ממועד המסירה ביחס לשטח ועד לחלוף 6 חודשים.

<u>דמ"נ</u> - החל ממועד מסירה לשטחי משרדים ועד ליום 1/7/22 ולשטחים בקומה 6 עד חצי שנה מהמסירה – 50% מדמ"נ.

<u>כללי</u> - השוכר רשאי לבצע פתחים בין הקומות ומתחייב לבצע את עבודות הגמר על אחריותו וחשבונו.

3.2 <u>הסכם שכירות עם שטארוס קפה</u>

נחתם הסכם שכירות ביום 5/8/21 עם שטראוס קפה לשטח מסעדה בקומת קרקע (150 מ"ר[3]) לשימוש בית קפה ומכירת מזון מוכן/מבושל תחת המותג BEANZ , לתקופה של 3 שנים החל ממועד מסירה (נמסר 15/10/21) + שתי אופציות בנות 3 שנים כ"א.

המשכירה תעמיד לשוכר הקצב ע"ס 500 אש"ח.

דמ"ש - בתקופת השכירות הבסיסית כולל אופציה ראשונה, לפי אחוז מהפידיון כדלקמן :

עד 120,000 ₪ - לא ישולמו דמ"ש. מפידיון חודשי של 120-200 אש"ח – 7% + מע"מ. מ-200-400 אש"ח פידיון חודשי 8%+מע"מ. מעל 400 אש"ח פידיון חודשי – 9%+ מע"מ.

בתקופת האופציה השניה - 120 ₪ למ"ר או 8% מהפידיון, הגבוה מבין השניים.

גרייס - 6 חודשים ממועד המסירה או עד למועד הפתיחה, המוקדם מבין השניים. נמסר כי סיום העבודות/פתיחה מתוכנן במהלך חודש ינואר 2022.

3.3 <u>מו"מ לגבי שטח מסעדה בקומה עליונה במבנה מזרחי</u>

נמסר ע"י החברה כי מתנהל מו"מ עם חברת מון אקטיב להשכרת שטח מסעדה בקומה 3 בבניין מזרחי בשטח של 250 מ"ר + 350 מ"ר גג פתוח, לפי 60,000 ש"ח לחודש.

[2] כולל שטח מרפסת של כ-121 מ"ר (279 מ"ר+121 מ"ר)

[3] נמסר ע"י החברה כי השוכר רשאי להשתמש ברחבה הצמודה בשטח של כ-70 מ"ר (לא מעוגן בהסכם)

3.4 השקעות שבוצעו בקומות מיולי 2021 -בוצעו עבודות התאמה בקומות 19-22 (בדוח 25742/21 תוקצב סכום של 4.417 מיליון ₪), כמו כן בגין הקצב לעבודות גמר בקומות 15-18 (עפ"י דיווח החברה הושקע עד למועד חוות הדעת סכום של כ- 13.412 מיליון ₪).
מביקור שנערך בנכס ביום 29/12/21, עולה כי הסתיימו עבודות הגמר בקומות 19-22 בגמר מלא, קומות 15-18 בעבודות גמר, קומות 10-14 בגמר מעטפת (למעט קומה 10 בה החלו עבודות התאמה נקודתיות לחלק מהקומה) ונפתח בית קפה בקומת הקרקע.

3.5 הפסד מתפעול המתחם - קיים הפסד תפעולי לשנת 2021 בסכום של 2,988,024 ש"ח (המגדל טרם אוכלס בשלמות אם כי הושכרו כלל השטחים) - היות וכלל השטחים בשלב א'+ב' הושכרו, למעט שטח מינורי (מסעדה בגג המבנה המזרחי - במו"מ), עפ"י דיווח החברה צפוי רווח מניהול וחשמל בשנת 2022 של כ-800 אש"ח. בשלב זה הובא בחשבון כי הכנסות הניהול והחשמל מכסות את הוצאות הניהול השוטף.
יובהר כי תשלום שנתי בגין ביטוח לשלב א' בסכום של 200.6 אש"ח הוכלל מהשנה בהוצאות חברת הניהול כשצפי לרווח בשנת 2022 המצוין לעיל הינו לאחר ניכוי עלות זו.

4. **<u>תחשיב שומה</u>**

4.1 <u>ריכוז נתונים לתחשיב</u>

(א) <u>ריכוז נתונים לשלב א'</u>

סוג	שטח ברוטו	שטחים לשיווק	
קומות מרתף מיוחסות בעיקרן למגדל בשלבי סיום	27,415	חניה אקו' (ללא חניות שנמכרו לצדדים שלישיים) - 617 אקו' (ללא חניה תפעולית) בניכוי 162 אקו' שנמכרו מהווה 455 חניות אקו לשיווק. הושכרו 456 חניות.	674
		אחסנה	1,452
שטחי תצוגת רכבים בשני המבנים שישמשו את דלק מוטורס	7,055	קרקע אולמות תצוגה	5,603
		קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי ללא שטח גג פתוח בשטח של כ- 393 מ"ר (350 מר לשיווק) שישווק לשוכר שטח המסעדה בקומה עליונה.	

(ב) <u>ריכוז נתונים לשלב ב'</u>

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

מס' קומה בפועל	מס' קומה בהיתר	שטח ברוטו במ"ר (למעט קומה 6, ראה הערת שוליים 7)	שטח ראוי לשיווק - קונטור בתוספת העמסת שטחים טכניים ולובי
6	3	667	780
7-9	4-6	3,427	3,838
10-22	7-19	14,851	16,630
30-36	27-33	8,152	8,982
סה"כ		**27,096**	**30,229**

<u>בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן</u>:

<u>מסעדות</u>- 2 מסעדות, אחת בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 150 מ"ר (הושכרה לאחרונה), והשנייה בקומה 3 של בניין מזרחי, בשטח של כ- 333 מ"ר אקו (250 מ"ר + כ-350 מ"ר גג), במו"מ. סה"כ -483 מ"ר אקו'.

<u>חניות לשיווק</u>- הושכרו כלל החניות (456 בהסכמים – בפועל 462 חניות כולל עורף חניות כפולות , 453 חניות ללא מספור מיקום החניות העורפיות של החניות הכפולות. המשמעות - מקדם של כ-1/3 ל9 חניות בעורף הכפולות).

<u>מחסנים</u>- 255 מ"ר מושכר, בשימוש חברה/חברת ניהול – 196 מ"ר , פנוי לשיווק - 222 מ"ר.

בנוסף הושכר שטח לאופניים של כ-450 מ"ר לשיווק.

<u>תפוסה</u> - שיעור תפוסה של 99.3% (כלל שטח עילי, למעט שטח מסעדה בגג מבנה מזרחי).

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

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



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

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

שווי שלב א' בגמר בניה (מרתפים + שטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" במבנה המזרחי והמערבי)								
שווי מרכיב שטח תת קרקעי								
סוג	מספר חניות אקו / שטח לשיווק במ"ר	שווי חניה / שווי למ"ר בגמר בניה / דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה עד למועד אכלוס	סה"כ שווי בש"ח (בניכוי גרייס)	שווי כולל בש"ח	הערות
חניה מושכר לד.מ.ר	108	160,000		17,280,000	1.00	17,280,000		דמש בסך 800 ₪ לחניה בתקופת השכירות
ניכוי הפסד כלכלי בגין הסכם לתקופה של 16.76 שנים		104,652	6.75%			1,014,288		מחיר ראוי של 900 ₪ למקום בניכוי 819 ₪ משולם לתקופת השכירות. הפסד כלכלי שנתי שלכ-105 אש"ח .
חניות מושכר לשוכר ד'	310	3,720,000	7.50%	49,600,000	1.00	49,600,000		מגלם כ-160 אש"ח למקום חניה.
ניכוי גרייס ל-60 חניות לשוכר ד						420,000		תשלום מ-1/8/22
חניות מושכרות לשוכר ג'	37	399,600	6.75%	5,920,000	1.00	5,903,350		מגלם כ-160 אש"ח . בצע הפחתה לגרייס של 0.5 חודשים
מחסן מושכר	90	37,800	7.0%	540,000	1.00	540,000		מגלם 6000 ₪ למ"ר
חניית אופניים, היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם (הסכם 1)	253	106,260	7.0%	375,702	1.00	375,702		היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם - יתרה- 4.2 שנים. שטח קונטור של 217 מ"ר (לשיווק - 253 מ"ר).
חניית אופניים, היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם (הסכם 2)	197	82,572	7.0%	338,717		290,550		לתקופת הסכם - 5 שנים בניכוי 7 חודשים (תשלום
אחסנה מושכר שוכר ד'	165	69,300	7.0%	990,000	-	949,575		תשלום מ-1/8/22
אחסנה - שטח פנוי	222	93,198	8.0%	1,164,975	1.00	1,164,975		לפי 35 ש"ח/מ"ר
שווי שטחי אחסנה ומקומות חניה							74,400,000	
שווי מרכיב שטח עילי שהינו בהסכם שכירות עם דלק מוטורס - היוון תקבולי שכירות צפויים לתקופת ההסכם הבסיסית (16.26 שנים)								
סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	סה"כ שווי בש"ח		שווי כולל בש"ח			הערות
קרקע+ ק.עליונות בהסכם שכירות עם חברת דלק מוטורס, ללא חניות המצוינות בנפרד	7,055	19,112,292	179,833,947		179,833,947			היוון תקבולי הסכם שכירות על בסיס עלויות הקמה ליתרת תקופה של 16.26 שנים (החל מ1/4/18 למשך 20 שנים) בשיעור היוון משוקלל של כ- 7.19%.
שווי שטח הכלול בהסכם דלק מוטורס בתום תקופת השכירות								
סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ שווי בש"ח	מקדם דחיה עד לתום ההסכם (16.26 שנים ב- (6.75%		שווי כולל בש"ח		הערות
קרקע תצוגה	1,452	31,000	45,025,411	0.35		15,569,184		
קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי	5,603	19,500	109,258,500	0.35		37,780,125		
סה"כ שווי שטחי תצוגה עיליים (היוון הסכם שכירות קיים בתוספת שווי דחוי בתום תקופת השכירות)						233,200,000		
סה"כ שווי אולמות תצוגה							233,200,000	
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל							307,600,000	

ניתוח רגישות לשלב א'

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	322,100,000
-0.25%	314,700,000
ללא שינוי	**307,600,000**
0.25%	300,700,000
0.50%	294,200,000

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

4.3 שווי שלב ב' - מגדל משרדים (בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)

שימושים	שטח במ"ר לשיווק	שווי ממוצע למ"ר (גמר מעטפת) / דמ"ש חודשיים בגמר מלא / גמר מעטפת	דמש שנתיים	שיעור היוון	תקופת שכירות לקומות עליונות	שווי	דחיה לאכלוס	סהכ שווי בש"ח	הערות
מסעדה במפלס תחתון במגדל	150	16,500	198,000	7.00%		2,828,571	0.99	2,800,286	דמ"ש כאחוז מהפידיון. הנחנו 110 ₪ למ"ר. מגלם כ- 19 אש"ח למ"ר. סיום עבודות ופתיחה מתוכננת- מהלך חודש ינואר 22.
מסעדה במפלס הגג	338	16,500				5,568,750	0.94	5,216,628	שטח לשיווק של 250 מ"ר + גג בשטח של כ-350 מ"ר. סהכ שטח אקו של 337.5 מ"ר
שטחי משרדים מושכרים לשוכר ג בגמר מלא - קומות 7-9 בפועל (4-6 בהיתר)	3,838	90	4,124,880	7.00%		58,926,857	1.00	58,926,857	שטח לשיווק עפ"י שכירות - 4,044 מ"ר. בוצעה התאמה לשטח לשיווק (קונטור + העמסות) ללא שינוי בסה"כ דמש המצויינים בהסכם. מגלם שווי למ"ר בגמר מלא לקומות תחתונות של כ-15,400 ₪. בשלב זה ללא הכנסות בגין רווח מהכנסות.
שטחי משרדים מושכר לשוכר ד' בגמר מלא - קומות עליונות 30-36 בפועל (27-33 בהיתר) - היוון תקבולי דמש חוזה ל-5 שנים	9,247	132	14,698,256	6.75%	4.20	52,274,346	1.00	52,274,346	היוון הכנסות שכירות ליתרת תקופה של 4.2 שנים (יתרה) לפי שטח בהסכם שכירות.
שווי שטחי משרדים המושכרים לשוכר ד' בתום שכירות בסיסית לפי שטח קונטור בתוספת העמסה.	8,982	115	12,394,716	6.75%		183,625,415	0.76	139,543,612	מגלם שווי למ"ר בגמר מלא לקומות עיליות במגדל של כ-20,400 ₪. דחיה עד לתום חוזה מיום מסירה.
קומות משרדים מושכר לשוכר ד' בגמר מלא - קומות 19-22 בפועל (16-19 בהיתר)- היוון תקבולי דמש עפ"י הסכם	5,284	113	7,133,400	6.75%	4.20	25,369,936	1.00	25,369,936	
שווי שטחי קומות 19-22 משרדים בתום שכירות בסיסית לפי שטח קונטור בתוספת העמסה.	5,117	110	6,754,440	6.75%		100,065,778	0.76	76,043,613	שטח קונטור כולל העמסות
שווי קומות 15-18 (קומות בהיתר - 12-15) עפי שטח בהסכם	5,284	111	7,050,619	6.75%	5.0	29,116,960	1.00	29,116,960	
שווי שטחי קומות 15-18 משרדים בתום שכירות בסיסית לפי שטח קונטור בתוספת העמסה.	5,117	110	6,754,440	6.75%		100,065,778	0.72	72,171,950	
ניכוי עלויות התאמה לשטח קומות 15-18, לפי שטח בטיוטת הסכם כולל לובים	5,284	3,000	1,816,000	13,412,000				-4,256,000	עפ"י דיווח החברה נכון ליום 31/12/21 הושקע סכום של 13.412 מיליון ₪ שהופחת מהעלויות
שטח מושכרלשוכר ד' בהסכם אחרון - מרבית שטח קומה 6 וקומות 10-14 בפועל (בהיתר, 3,7-11)	7,484	110	9,878,880	6.75%	5.0	40,796,836	1.00	40,796,836	הובא בחשבון גרייס לקומות עפ"י ההסכם, כמו גם ניכוי עלויות עבודות גמר (הקצב)
שטח לשיווק בתום ההסכם - מרבית שטח קומה 6 וקומות 10-14 בפועל (בהיתר, 3,7-11) במומ מתקדם לקראת חתימה	7,058	110	9,316,869	6.75%		138,027,692	0.72	99,551,793	מגלם כ-19.5 אש"ח למ"ר בגמר מלא בהתייחס להיקף השטחים.
יתרת שטח קומה 6 (ל/שימושי אחסנה)	117.5	40	56,400	6.75%		835,556	1.00	835,556	
ניכוי עלויות גמר לקומות 6,10-14 כולל לובים								-23,814,000	
ניכוי גרייס לשוכרים								-5,426,593	שוכר ג' ו-ד'
סהכ שווי הזכויות במגדל ליום 31/12/2021								**569,200,000**	

ניתוח רגישות לשלב ב'

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	615,700,000
-0.25%	591,500,000
ללא שינוי	**569,200,000**
0.25%	548,400,000
0.50%	529,000,000

4.4 ריכוז שווי הזכויות לשלב א +ב בפרוייקט

סוג	שווי בש"ח	הערות
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל	307,600,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	569,200,000	ראה תחשיב שווי לעיל

4.5 פיצול שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/2021, בין השטח שישמש את חברת ד.מ.ר (1965) על בסיס ההסכם בין החברות ליתרת הזכויות בנכס

4.5.1 שווי שטחים עיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות התצוגה) למועד חוות הדעת

סוג	סה"כ שווי בש"ח
סה"כ שווי בש"ח מיוחס לשטחים עיליים המושכרים לד.מ.ר, במעוגל	**233,200,000**

4.5.2 שווי שטחים שנבנו בשלב א' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + שלב ב' ו- ג' של הפרויקט

סוג	סה"כ שווי בש"ח	הערות
מקומות חניה ומחסנים	**74,400,000**	ללא 164 חניות שנמכרו לצדדים שלישיים
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	**569,200,000**	

5. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות בשלב א'+ב' בנכס, נכון ליום 31/12/2021, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **<u>876,800,000 ₪ + מע"מ</u>**, בהתפלגות כדלקמן:

- סה"כ שווי הזכויות בשטחים העיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות תצוגה ללא חניות) - בסכום שבגבולות **<u>233,200,000 ₪</u>**.
- שווי שטחים שנבנו בשלב א' ו- ב' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) - בסכום שבגבולות **<u>643,600,000 ₪</u>**.

5.1 השינויים בשווי הנכס מחוו"ד שלנו מס' 25742/21 למועד קובע 30/6/21, נובע בין היתר, מחתימה על הסכמי שכירות תוך שינוי שיעור היוון מפנוי למאוכלס (אכלוס מרבית משטח הבניין), השקעה שבוצעה בעבודות גמר בחלק מהקומות והקטנת עלויות גרייס וניכוי הפסד תפעולי זמני לאור אכלוס כ- 99.3% משטחי שלב א'+ב'.

5.2 <u>התייחסות לשלב ג'</u> - בחודשים האחרונים, חלה עלייה במחירי שוק הנדלן למגורים, שבאה לידי ביטוי בעסקאות קרקע ובעליה במחירי מכירה של דירות מגורים בפרויקטים למגורים.
יחד עם זאת, היות ועליית השווי בעסקאות מתבטאת בעיקרה בפרויקטים בשכונות מגורים/בצמידות להן והיות והמתחם הנדון ביחד עם מגרש צמוד מדרום מהווה מובלעת הנתחמת בצירים ראשיים ומנותקת משכונת מגורים ומאופיינת בעיקרה בתכנון למגדלי משרדים עם מיעוט שטחי מגורים, לדעתי המקצועית בשלב זה אין מקום לעדכון ערכי השווי למגורים ביחס לחוו"ד שלנו 25742/21 מיום 30/6/21 וזאת עד לקידום תכנוני ופיתוח המתחם, כך שיתאים לפרויקט מגורים במיקום הנדון.
בחינת עליית ערך הקרקע למרכיב המגורים תיבחן במהלך שנת 2022 ובמידת הצורך, יעודכן שווי הקרקע.
גם ביחס לשימושי המשרדים והמלונאות בשלב ג', לדעתי המקצועית, אין שינוי מהותי בערכי הקרקע שנקבעו בחוו"ד מיוני 2021, וזאת בין היתר, בשל העובדה שמרכיב המשרדים נכלל כשטח "אופציה" בהסכם המכר לבנק הפועלים.

5.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו לשלב א'+ב', בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2021, בסך של 830,054,000 ₪ + מע"מ, ללא הפרשה להיטל השבחה בגין התב"ע החדשה.

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

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



גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

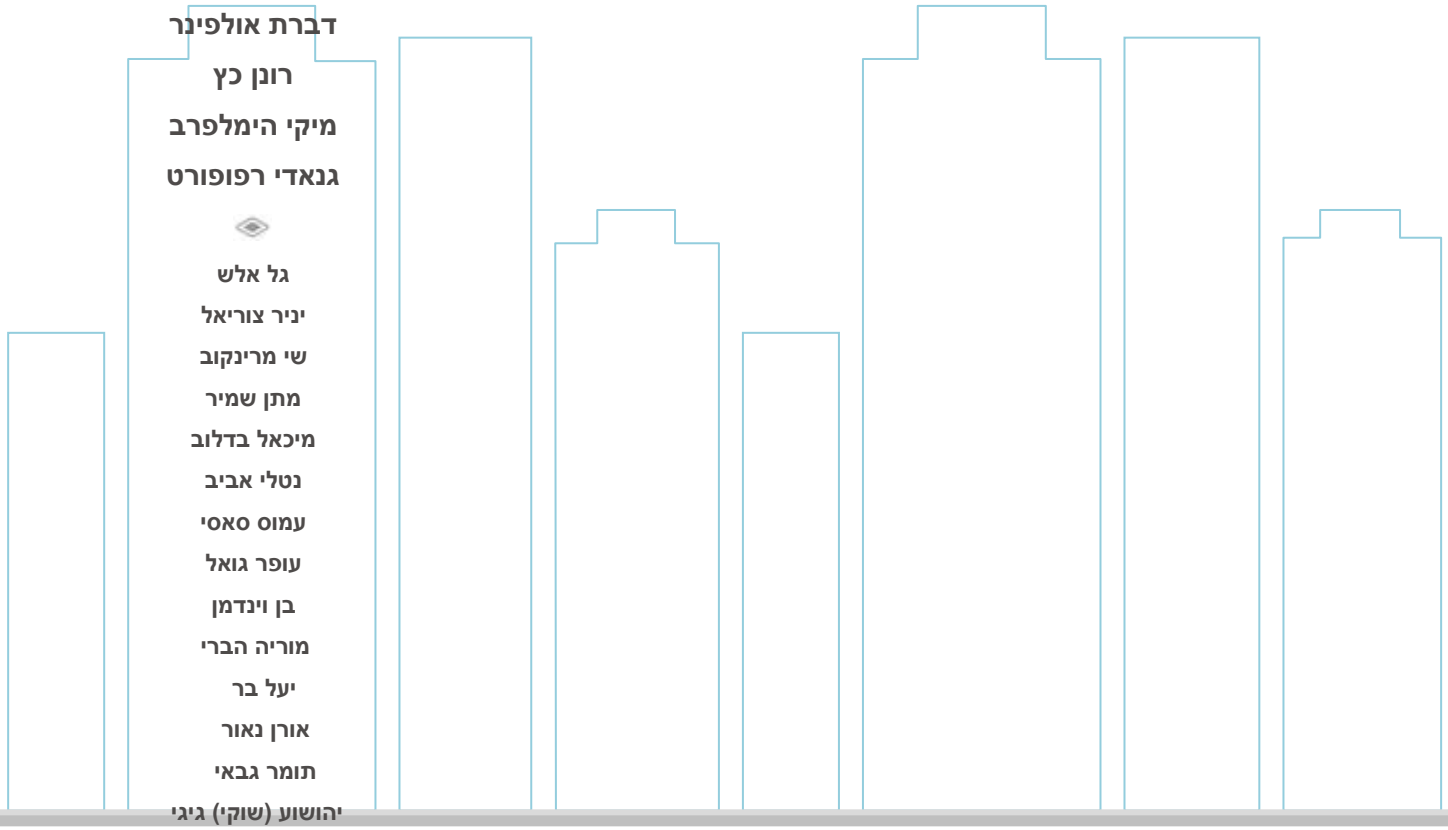
מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

יהושוע (שוקי) גיגי



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

www.shamaot.com

17.2.2022

מספרנו: 6851-16

לכבוד

א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

לבקשת מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים, מיום 26.12.2021 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "**החברה**") בנכס.

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

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

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

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

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

בתאריך 26.12.2021, חתמה החברה עם צד ג' על הסכם למכירת 50% ממגדל המשרדים ומהחניון המושכרים לחברת טבע . בד בבד עם החתימה על ההסכם כאמור, עברו הזכויות הנ"ל לרוכש. לפיכך שווי זכויות החברה במגדל המשרדים ובחניון המושכרים לחברת טבע, מהווה 50% בלתי מסוימים בלבד.

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

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

השכלה:

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

ניסיון מקצועי:

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

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

השכלה:

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

ניסיון מקצועי:

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

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

וזאת השאלה:

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

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

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

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

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

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2021.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2021.
- דו"ח תחזית הכנסות לשנת 2022.
- הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות עם חברת טבע.
- הסכם מכירת 50% מהזכויות במגדל המשרדים ובחניון לצד ג'.
- יתרת עלויות לגמר בניית מגדל המשרדים, נכון למועד הקובע.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

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

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי רונן כץ, בתאריך 17.2.2022.

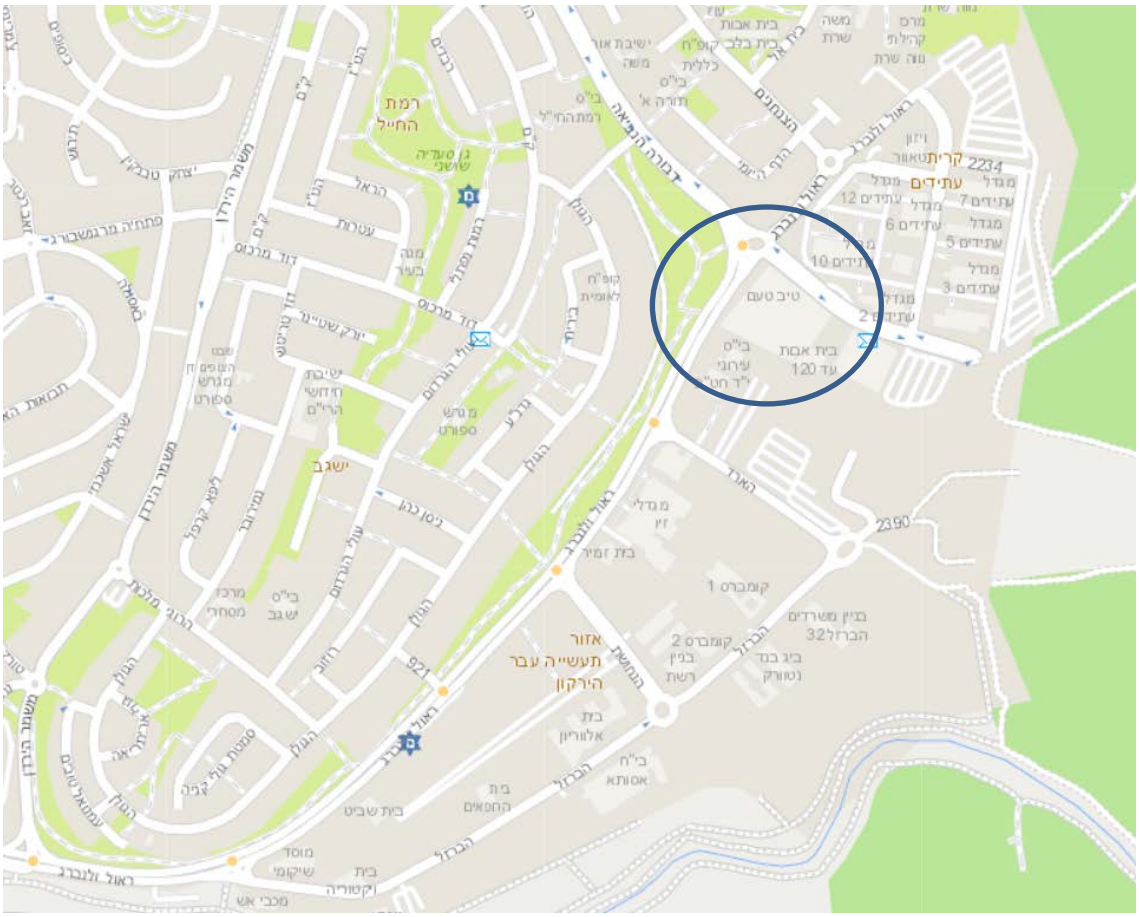
2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



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

2.2 תיאור הסביבה העסקית

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

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

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

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

ברחוב ראול וולנברג 16 נמצא בשלבי הקמה מגדל משרדים בן 19 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף לחניה.

בצמוד לנכס מדרום-מזרח אושרה תכנית בניין עיר מס' תא/4486- פניקס דבורה הנביאה הכוללת הגדלת זכויות הבנייה במקום ל- 46,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה (מהנ"ל מסחר בשטח של כ- 2,000 מ"ר) וכ- 19,500 מ"ר עיקרי למגורים (244 יח"ד).

מבוצעות עבודות תשתית, כהכנה להקמת הקו הירוק (הרכבת הקלה). הקו יחבר את החלקים הדרומיים של המטרופולין (חולון ושולי העיר ראשון לציון) והצפוניים (הרצליה) עם העיר תל אביב. הקו עתיד לעבור לאורך רחוב ראול וולנברג עד לקריית עתידים וייתן מענה לכל אזור התעשייה רמת החייל..

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

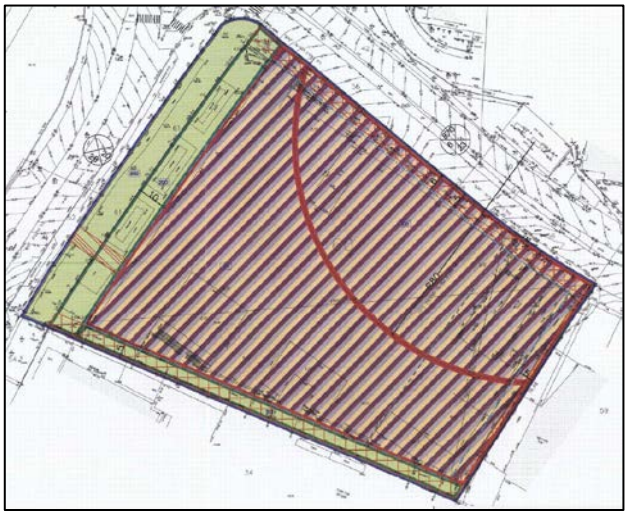
2.3 תיאור החלקה

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

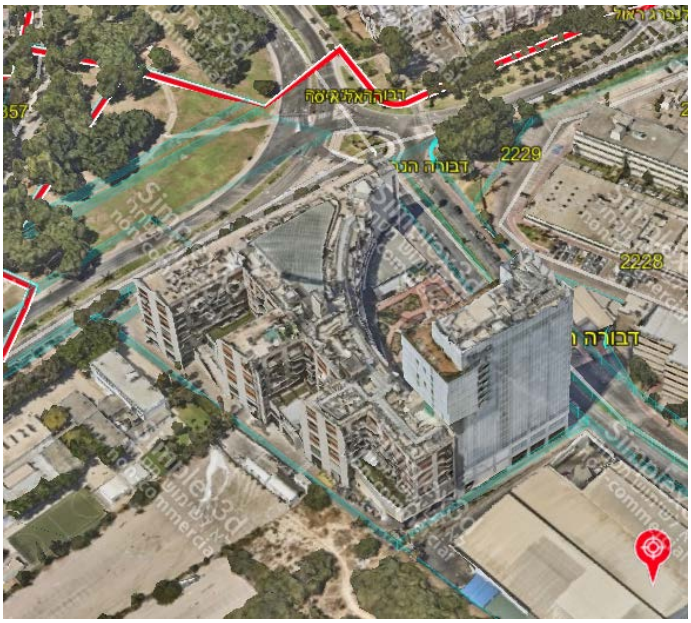
במסגרת תכנית בניין עיר מס׳ תא/3843, חולקה החלקה לתאי שטח כדלקמן:

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

תשריט החלקה (תשריט תכנית תא/3843):



הדמיה מתוך מערכת simplex-smart3d:



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

גבולות החלקה:

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

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

דרום-מזרח- מבנה מסחרי חד קומתי – סניף סופר מרקט מרשת רמי לוי. במקום חלה תכנית בניין עיר מס' תא/4486- פניקס דבורה הנביאה (מפורטת לעיל).

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

2.4 תיאור הבנוי על החלקה

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

הדמייה מתוך מערכת simplex-smart3d:



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

2.5 נשוא חוות הדעת

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

סעיף	כמות	חלק א.ס.אורי	חלק א.ס.אורי לאחר המכירה (1)
חנות טיב טעם - בנוי במ"ר	5,077	30%	30%
חניון - מקומות חניה (2)	780	100%	50%
בניין משרדים- בנוי במ"ר (3)	19,600	100%	50%

(1) בעקבות מכירת 50% ממגדל המשרדים וממקומות החניה המושכרים לחברת טבע (ראה פירוט בהמשך).

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

(3) הושכר בשלמות לחברת טבע.

2.5.1 חנות טיב טעם

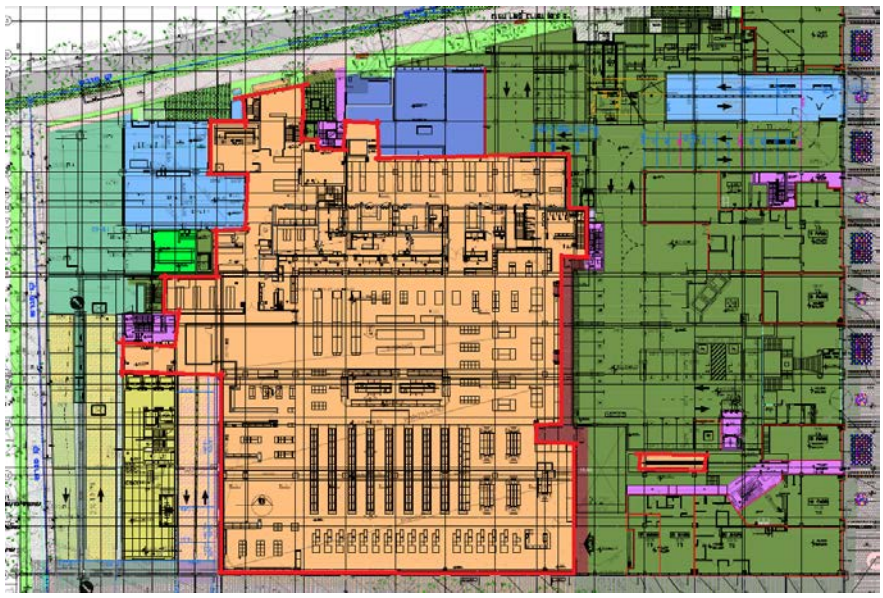
החנות בשטח לשווק של כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), פונה בחזית לרחוב דבורה הנביאה. החנות משמשת כמרכול ומושכרת לרשת "טיב טעם".

החנות בחלוקה לאולם מכירה, שטחי מחסנים ושטחי קירור. בחנות נבנתה גלריה על ידי ועל חשבון השוכר (ככל הנראה ללא קבלת היתר בנייה ולפיכך לא הובאה בחשבון במסגרת חוות הדעת).

לחנות צמודים 220 מקומות חנייה (חלק א.ס. אורי מהנ"ל 66 מקומות חניה).

זכויות א.ס.אורי בחנות מהוות 30% משטחי החנות וממקומות החניה הצמודים.

תשריט החנות (מסומנת באדום, להמחשה בלבד):



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

תמונות מייצגות:





סטנדרט הגמר בחנות כולל בין היתר:

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

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

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

2.5.2 החניון

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

מקומות החניה בחלוקה כדלקמן:

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

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

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

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

תמונה מאפיינת:



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

2.5.3 מגדל המשרדים

בפינה הצפון מזרחית של החלקה הושלמה בשנת 2020 הקמתו של מגדל משרדים בן 17 קומות. הבניין מאוכלס על ידי חברת טבע.

מגדל המשרדים הנו בבעלות חברת א.ס.אורי ויוניון נכסים.

שטחי הבנייה של בניין המשרדים, המיוחסות לחברת א.ס.אורי בהתאם לתכנית שינויים להיתר בנייה מחודש אוגוסט 2018 :

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

הדמייה מתוך מערכת simplex-smart3d:



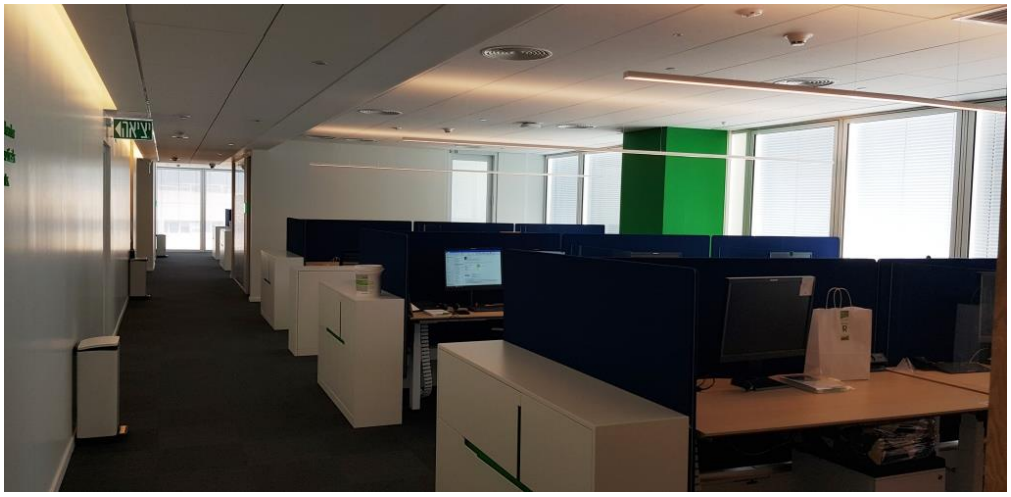
סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר :

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

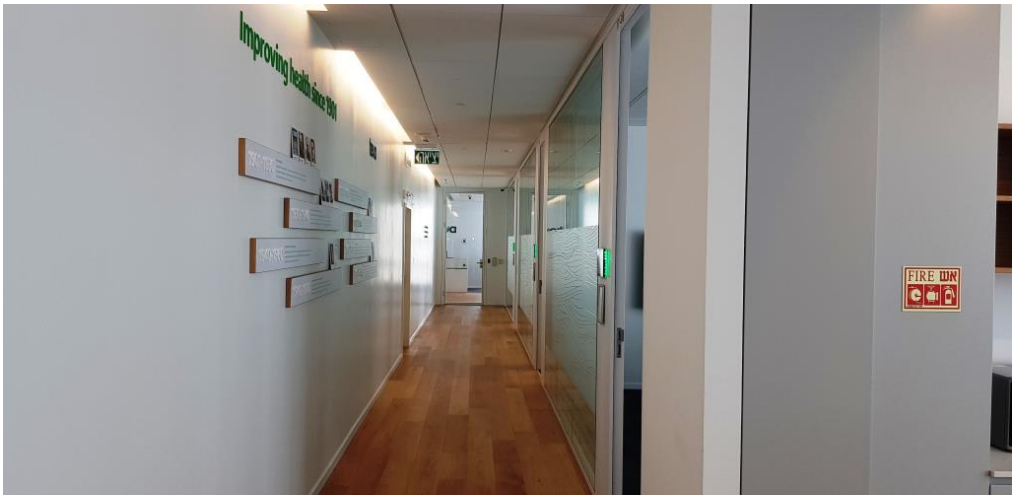
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

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

תמונות מאפיינות:







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

2.6 רישוי

- נתקבלו היתרים מס' 250767 ומס' 250768 מיום 17.11.2005 לדיפון וחפירה בשטח החלקה.
- בתאריך 9.9.2007 התקבל היתר בניה מס' 07-0609 המתיר הקמת מבנה בעל אופי ציבורי- עבור דיור מוגן ומסחר, בן 7 קומות לדיור מוגן מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף.
- טופס 4 ניתן בתאריך 3.8.2008 לשלב א', המרתף העליון ו- 2 קומות של חדר המדרגות ומאגר המים וחדר המשאבות במרתפים (-2) ו- (-3), וקומת הקרקע המסחרית בחלק המיועד לחנות טיב טעם בלבד (למעט מעברים הקשורים לקומות האחרות. ניתן ליחידת מגורים, מסחרי שנבנתה לפי היתר בניה מס' 20070609, היתר בניה מס' 20050768.
- בתאריך 4.5.2011 (לפני אישורה של תכנית תא/3843), הגישה החברה לועדה המקומית בקשה להיתר בנייה לתוספת 4 קומות משרדים במתחם הנדון (היתר זה מתייחס לחלק מבניין המשרדים המתוכנן).
- בתאריך 7.1.2014 ניתן היתר בנייה מס' 12-1371 המתיר תוספת 3 קומות משרדים (קומה עליונה הינה חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית, בחלק הפונה לרח' דבורה הנביאה, בבניין קיים בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית ו- 7 קומות המיועדות לדיור מוגן.
- בתאריך 4.7.2016 נתקבל היתר בניה מס' 16-0273 במסגרתו אושרו שינויים להיתר קיים ובינוי חדש כמפורט להלן:

- תוספות ושינויים באגף המזרחי בבניין קיים לתעסוקה ודיור מוגן בן 8 קומות (שינויים במבנה שנבנה במסגרת השלבים הקודמים).
- בקומת מרתף 3- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 85 מקומות חניה במקומם.
- בקומת מרתף 2- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 187 מקומות חניה במקומם.
- בקומת מרתף 1- שינויים בחלוקה הפנימית – ביטול כל המחסנים הדירתיים בקומה ותוספת של 268 מקומות חניה במקומם.
- בקומת הקרקע תוספת של מבנה ציבור, 2 מחסנים וחדר תקשורת בקומת העמודים, שינויים בחלוקה הפנימית של אחת מהיחידות המסחריות, תוספת של 10 מקומות חניה.
- בבניין המשרדים (הבניין החדש):
  - בקומה 4 ביטול המחיצות הפנימיות בבניין המשרדים וחיבור כל הקומה לחלל אחד.
  - תוספת של קומות 5-16 חדשות למשרדים. בכל קומה גרעין הבניין כולל לובי כניסה, ממ"ק, חדרי מדרגות ומעליות, מעברים, חדרי שירותים וחדרים טכניים.
  - בגג עליון חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל.

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

- בתאריך 29.1.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-0960 המתיר שינויים כלפי היתר מס 16-0273 השינויים כוללים:
  - קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים.
  - קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות.
  - קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג.
  - שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה.
  - הגבהת גובה אבסולוטי של הבניין עד גובה 98.70+.
- בתאריך 24.12.2019 ניתן היתר בנייה מס' 19-1060 המתיר, שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מוגן) במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים.

הבקשה כוללת בין היתר, שינויים פנימיים בקומות הבניין.

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

בקומת הקרקע: תוספת פיר למעלית שירות.

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

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

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

[2] הטעות במקור.

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

- בתאריך 3.11.2020 התקבל אישור אכלוס למבנה הציבור שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.

2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

הנכס מנוהל ומתוחזק ע"י חברת הניהול.
בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15%.
כפי שנמסר חברת הניהול מאוזנת.
בנוסף, בהתאם לנתוני החברה, משולמים לחברת SGS כ-2.5% מהתקבולים השנתיים בגין ניהול השכירויות של הנכס.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 9.1.2022.
חלקה 60 בגוש 6338 בשטח של 14,618 מ"ר.

בעלים -	רשות הפיתוח.	
חוכרים -	א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ -	1833/5000.
	עד 120 רמת החייל -	3167/5000.
	סיום תקופת החכירה- 3.9.2051.	
משכנתאות -	בתאריך 23.11.2016 נרשמה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.	
הערות אזהרה -	בתאריך 26.8.2009 נרשמה הערת אזהרה לטובת בית דרור בע"מ[3], על החכירה של א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.	
	בתאריך 29.12.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת יוניון נכסים בע"מ, על החכירה של א.ס אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.	
	רשומות מספר רב של הערות אזהרה על החכירה של עד 120 רמת החייל לטובת רוכשי יח' בבניין הדיור המוגן.	
	הערת אזהרה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש כשטחי שירות.	

[3] ראה סעיף 3.6 להלן.

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

זיקת הנאה וזכות קדימה- רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועירית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות א' וצבוע בצבע סגול בשטח של 738 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.
רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועירית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות ב' וצבוע בצבע סגול בשטח של 141 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

3.2 הסכם חכירה

בתאריך 19.2.2006 נחתם הסכם חכירה מהוון, בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין עץ הזית בע"מ ("החוכר"). בתאריך 30.10.2008 נחתם כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה, בין עץ הזית בע"מ ("החוכר הקודם"), לבין א.ס.אורי השקעות בע"מ, לבין עד 120 רמת החייל (החוכר החדש). להלן עיקריו:

המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.
תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.
מטרת החכירה - תעשייה ותכליות אחרות.
דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.
הייעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).
תנאים מיוחדים - כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבנייה המותרת עפ"י התכנית שבתוקף תחוייב בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המינהל.

3.3 הסכם חכירה מהוון- שינוי יעודו/או ניצול

בתאריך 3.4.2016 נחתם הסכם חכירה מהוון - שינוי יעוד/או ניצול, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין א.ס אורי השקעות בע"מ ועד 120 רמת החייל שות ("החוכר").
בין הצדדים להסכם החכירה התקיים הליך משפטי (במסגרת ת"א 12336-11-16) בקשר לתנאי העסקה הכלולים בחוזה החכירה הנ"ל.
ביום 3.6.2020 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שהוסכם בין א.ס. אורי לרמ"י וכי במסגרת פסק הדין הוסכם כי חוזה החכירה מ -2016 יבוטל ותיחתם תוספת לחוזה החכירה המקורי (מ – 2006).

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

3.4 טיוטת תוספת להסכם חכירה

כאמור, הסכם החכירה משנת 2016 המפורט לעיל יבוטל, ובמקומו אמורה להיחתם בין הצדדים, במהלך התקופה הקרובה, תוספת להסכם, המפורטת להלן.

המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.

תנאים מיוחדים - ידוע לחוכר כי עסקת תוספת הבנייה נערכה על בסיס תכנית תא/3843 בגין זכויות הבנייה הנוספות במקרקעין שאושרו מכוח התכניות הנ"ל.

עסקת תוספת זכויות הבנייה שולמה בהתאם לבקשה להיתר בנייה מיום 21.7.2019 שנחתמה על ידי הרשות.

למען הסר ספק, אין ולא תהא לחוכר או מי מטעמו, הזכות לעשות שימוש מלונאי במקרקעין וכי ככל שיהא מעוניין לעשות שימוש כאמור, בהתאם להוראות התכניות החלות על המקרקעין ולרבות תכנית תא/3843, תערך עסקת שינוי ייעוד וניצול בהתאם להחלטות ונוהלי הרשות.

ביום 28.7.2020 אושרה תוספת זכויות בנייה של 12,811 מ"ר עיקרי ושולמו תשלומים לרמ"י בגינה.

3.5 הסכם עץ הזית- א.ס אור ועד 120 רמת החייל

תמצית הסכם מיום 7.4.2005 שנחתם בין עץ הזית בע"מ לא.ס. אורי ועד 120 רמת החייל - שותפות מוגבלת:

הממכר - חלקה 60 בגוש 6338.

36.66% מהזכויות נמכרות לא.ס. אורי.

63.34% מהזכויות נמכרות ל-עד 120 רמת החייל שותפות מוגבלת.

3.6 הסכם שיתוף במקרקעין: א.ס אורי-עד 120

תמצית הסכם שיתוף במקרקעין מיום 7.4.2005, בין א.ס. אורי ("אורי"), לבין עד 120 רמת החייל ("השותפות"):

- הצדדים רכשו את המקרקעין הנדונים ביחס - אורי 36.66% והשותפות 63.34%.
- הצדדים מבקשים לפעול במשותף ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים, הזכויות והחובות ההדדיים.
- המקרקעין נרכשו על ידי הצדדים מתוך כוונה כי לגבי חלק מהמקרקעין המהווה את מבנה הדיור המוגן תבנה השותפות מבנה המיועד לדיור מוגן ואילו לגבי יתרת המקרקעין תהיה רשאית אורי לבצע לגביהם כל פרויקט ו/או עסקה לרבות בנייתם בשלמות ו/או בחלקים של מבנים, מכירתם/השכרתם וכל כיוצ"ב.

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

- מבנה הדיור המוגן - מבנה בשטח ברוטו של כ-28,000 מ"ר עיליים וכן שטחים תת-קרקעיים בשטח של כ-8,000 מ"ר לשימושים שתתיר התב"ע.
- זכויות בנייה נוספות - לצדדים שמורה הזכות ליזום תב"ע, אשר מכוחה יוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות על אלה הקיימות מכח תכניות בניין עיר תקפות במועד חתימת הסכם זה וככל שיוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות, יתחלקו זכויות אלה בין הצדדים בהתאם למפורט להלן: כל תוספת בנייה מעל 216% שטחים עיקריים ועד 300% שטחים עיקריים, תהיה שייכת לאורי בלבד. כל תוספת זכויות בנייה מעל 300% תתחלק בין הצדדים לפי חלקם היחסי.
- היתר בניית בית הדיור המוגן - היה ויחול היטל השבחה על המקרקעין לצורך בניית בית הדיור המוגן, יחול וישולם היטל ההשבחה על ידי אורי בלבד.
- בכפוף לאמור בהסכם זה יהיה רשאי כל צד לנהוג בחלק שיוחד לו כאמור לעיל, וכן בחלקו היחסי בזכויות הבנייה המוענקות לו, שיהיה זהה לחלקו היחסי במקרקעין, מנהג בעלים לכל דבר, מבלי שיהא צריך לקבל את הסכמת הצד האחר ובכלל זה למכור ולהעביר את זכויותיו כאמור לכל אדם, לפי שיקול דעתו, לשעבדן ולעשות כל עסקה בחלקו במקרקעין ובלבד שלא ינצל יותר מחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

3.7 הסכם מכר לבית דרור

על פי הסכם מכר מיום 13.11.2005 מכרה א.ס. אורי לבית דרור בע"מ 70% מהבעלות בשטח המושכר לטיב טעם וחלק יחסי של 7.917% בזכויות בנייה שמעל 300% במגרש - ככל שיהיו.

3.8 הסכם מכר- א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ- עד 120 רמת החיל

תמצית הסכם מכר מיום 1.4.2015, בין א.ס אורי השקעות ונכסים בע"מ ("המוכר"), לבין עד 120 רמת החיל – שותפות מוגבלת ("הקונה"):

- הממכר- זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף כולל של 5,322 מ"ר (המורכבים מ- 3,638 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,684 מ"ר שטחי שירות) ("זכויות הבנייה הנמכרות"). זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 402 מ"ר (המורכבים מ- 297 מ"ר שטחים עיקריים ו- 105 מ"ר שטחי שירות) לבניית שטחים מעל מבנה הציבור. 21 מקומות חניה במרתף (2-) ובקומת הקרקע. שטחים מבונים כמסומן בתשריט הממכר בצבע ירוק - שטח עד 120 ("שטחי המסחר") וכן שטחים נוספים בקומת הקרקע של המקרקעין המסומנים בתשריט הממכר בצבע ירוק – שטח עד 120.
- הזכויות העודפות- במידה ולאחר השלמת אכלוס מגדל המשרדים תיוותרנה למוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות, אזי הזכויות העודפות תוקנינה לקונה ותחשבנה כחלק מהממכר.
- התמורה- 46,469,962 ₪ ועוד מע"מ. בחלוקה ל- 24,043,000 ₪ ועוד מע"מ בגין זכויות הבנייה הנמכרות וזכויות הבנייה להקמת השטחים מעל מבנה הציבור. בגין שטחי המסחר והחניות סך של 22,426,962 ₪ ועוד מע"מ.

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

- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.9 הסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין- א.ס.אורי- עד 120- בית דרור

תמצית הסכם שיתוף בין א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס.אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין בית דרור בע"מ ("בית דרור"):

- בעקבות חתימת חלק מהצדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מערכת היחסים המשותפת ביניהם בקשר למקרקעין, לרבות בכל הנוגע לחלוקת זכויות החכירה, זכויות הבנייה והשימוש במקרקעין ובפרויקט המשרדים המתוכנן במקום.
- הצדדים מחלקים את כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות החכירה, זכויות הבנייה, החזקה והשימוש, באופן ייחודי עפ"י החלוקה המתוארת והמסומנת בתשריט.
- הצדדים מצהירים כי בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע, חלקיהם בפרויקט, עפ"י התשריט (לרבות ככל שיחול שינוי בתשריט בעקבות שינוי תכניות מגדל המשרדים) הנם: עד 120- 60.97%, א.ס אורי- 32.688% ובית דרור- 6.34%. למען הסר ספק ייחוד השטחים המפורטים בתשריט תחת המנוחים שלהם: שטח מגדל המשרדים= שטח בבעלות א.ס. אורי. עסקת בית דרור= שטח חנות טיב טעם בבעלות בעלי טיב טעם- 30% - א.ס.אורי ו- 70% בבעלות בית דרור.
- זכויות הבנייה- למעט זכויות הבנייה הנמכרות, זכויות הבנייה להקמת שטחים מעל מבנה הציבור וזכויות הבנייה העודפות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם המכר ו/או כל שינוי שיחול ביחס להיקפן בהתאם להוראות הסכם המכר ועד ל- 300% שטחים עיקריים ו- 46% שטחי שירות בלבד, שייכות לא.ס אורי בלבד, אשר תהא זכאית לממשן בין היתר, אך לא רק, במסגרת הקמת מגדל המשרדים.
- כל צד יכול לממש את זכויות הבנייה המוקנות ללא התנגדות של הצד האחר.
- מוסכם בין א.ס אורי ועד 120, כי הסכם הניהול שנחתם ביניהם ביום 21.1.2014 מבוטל בזאת ועד 120 מתחייבת לתחזק, באחריותה ועל חשבונה את השטחים המסומנים בקומת הקרקע.
- רישום הבית המשותף- מיד עם השלמת וקבלת טופס 4 בקשר עם הקמת מגדל המשרדים, הקומות הנוספות בבית הדיור המוגן, מבנה הציבור והבנייה מעליו (ככל שתבוצע ע"י עד 120) הצדדים יפעלו לרישום הפרויקט, כבית משותף המורכב ממספר אגפים בהתאם לחוק המקרקעין.

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

3.10 תמצית הסכם מכר א.ס. אורי- יוניון נכסים

תמצית הסכם מיום 26.12.2021, בין א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), לבין יוניון נכסים בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

- "מגדל המשרדים"- מגדל משרדים בן 17 קומות מעל קומת הכניסה, בשטח של כ- 20,000 מ"ר מעל פני הקרקע (וכן שטחי החניה (לרכב ו/או לאופניים) הצמודים למגדל המשרדים והמושכרים לשוכר על פי הסכם השכירות וכן חלק יחסי "בשטחים והמתקנים המשותפים לכלל בעלי הזכויות בפרויקט" ו"בשטחים ומתקנים המשותפים לחלק מבעלי הזכויות בפרויקט".
- הממכר- מחצית בלתי מסוימת (במושע) ממגדל המשרדים, כשמגדל המשרדים במצבו, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (As Is),50% מכל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שישנן ו/או שטרם נוצלו ו/או מומשו ו/או שיהיו למגדל המשרדים;
להסרת כל ספק מובהר כי הממכר אינו כולל את זכויותיה של המוכרת בחנות טיב טעם וכן זכויותיה של המוכרת בשטחי החניה שאינם מושכרים לשוכר והן תיוותרנה כולן ברשותה, באחריותה ובבעלותה של המוכרת בלבד.
50% בלתי מסוימים מהזכויות וההתחייבויות של המוכרת על פי הסכם השכירות עם חברת טבע, למעט זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת ביחס לקבלת "התשלום בגין השינויים", מאת השוכר, כמפורט בתוספת מספר 1 להסכם השכירות מיום 27.4.2021, ומיום 27.5.2021, אשר תיוותרנה של המוכרת בלבד.
- התמורה- תמורת הממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של **268,680,664** ₪, בתוספת מע"מ.
- התמורה תשולם במלואה, במועד חתימת הסכם זה, מהונו העצמי של הקונה, לחשבון הנאמנות, וזאת באמצעות המחאה בנקאית לפקודת הנאמן או באמצעות העברה בנקאית (מסוג זה"ב) לחשבון הנאמנות.
- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.11 הסכם שיתוף - א.ס.אורי- יוניון נכסים- עד 120

תמצית הסכם שיתוף מיום 26.12.2021, בין א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס.אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין לבין יוניון נכסים בע"מ (להלן "יוניון":

- בעקבות חתימת צדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר את בזכויות והחובות ההדדיים של הצדדים, זה כלפי זה בקשר למגדל המשרדים וכל הנובע והקשור בו ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר להחזקה במגדל המשרדים והשימוש בו והכל לפי יחסי השיתוף שבין הצדדים (50% לכל אחד ואחד מהצדדים).

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

- בהסכם קיים מנגנון של זכות סירוב וזכות הצטרפות למכירה במידה ואחד מהצדדים יחפוץ להעביר/למכור את זכותו במגדל המשרדים.

4. פעילות עסקית

4.1 מכירת 50% ממגדל המשרדים והחניון

כאמור, בתאריך 26.12.2021, חתמה החברה על הסכם למכירת 50% ממגדל המשרדים ומהחניון שמושכרים לחברת טבע. בד בבד עם החתימה על ההסכם כאמור, עברו הזכויות הנ"ל לרוכש. לפיכך שווי זכויות החברה במגדל המשרדים ובחניון המושכרים לחברת טבע, מהווה 50% בלתי מסוימים בלבד.

4.2 תמצית הסכם שכירות טיב טעם

תמצית תוספת להסכם שכירות מיום 17.6.2018, בין א.ס אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (30%), בין בית דרור בע"מ (70%) ("המשכיר"), לבין טיב טעם רשתות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), בחלוקה לחנות ומחסן ו- 220 מקומות חניה בקומת חניון 1-. נשוא חוות הדעת מתייחס ל- 30% משטח החנות וממקומות החניה הצמודים.
- מטרת השכירות- הפעלת מרכול ומסעדות בתוך המרכול.
- תקופת השכירות- 5 שנים המסתיימות ביום 31.8.2023. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים ועוד תקופה נוספת של 4 שנים ואחד עשר חודש.
- דמי השכירות- דמי שכירות בסיסיים כ-620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד מדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים אך ורק כתוצאה מצו שיפוטי שיוצא לטיב טעם ביחס למושכר או חוק עזר עירוני או כל חקיקה אחרת, אזי יעמדו דמי השכירות לאותה התקופה על סך של 570,000 ₪ לחודש.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- בנוסף, הכנסות בגין השקעות בסך של כ- 20,000 ₪ לחודש לאורך תקופת ההסכם (חלק א.ס.אורי).

4.3 תמצית הסכם שכירות טבע

תמצית הסכם שכירות מיום 21.11.2018, תוספת מס' 1 להסכם שכירות מחודש אפריל 2021 ותוספת מס' 2 להסכם שכירות מיום 27.5.2021, בין א.ס.אורי השקעות בע"מ ("המשכיר"), לבין טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- בניין בשטח ברוטו של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חניה בחניון הפרויקט.
- עבודות ההתאמה- המושכר יימסר לשוכר ברמת גמר מלא והכל לפי מפרט/פרוגרמה אשר מהווה חלק מנספחי ההסכם, ואשר יבוצעו על ידי המשכיר.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.

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

- מסירת המושכר לשוכר לא יאוחר מיום 1.10.2020 ("מועד המסירה").
- תקופת השכירות- 12 שנים ו- 6 חודשים ממועד המסירה.
- אופציה- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 2 שנים ו- 6 חודשים בהפחתת יום אחד. כך שבכל מקרה, תקופת השכירות כולל תקופות האופציה לא יעלו על 25 שנים החל ממועד המסירה.
- תקופת גרייס- השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה של 6 חודשים מן המועד בו עליו להתחיל לשלם את דמי השכירות.
- דמי שכירות החל מתחילת תקופת השכירות ובכפוף לתקופת הגרייס, השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 2,232,000 ₪ . מוסכם כי החל מתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות יוגדלו דמי השכירות בשיעור ראלי של 7% ביחס לסכום דמי השכירות כאמור.
- בגין תקופת האופציה הראשונה, ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות (כפי שהוגדלו כאמור לעיל).
- בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות כפי שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.
- דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אוקטובר 2018.
- תשלום מקדמה- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ביום 1.1.2020 ישלם השוכר מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 26,784,000 ₪ וזאת בגין דמי השכירות של שנת 2021.
- ניהול – החל ממועד המסירה מתחייב השוכר לשאת בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת חניון הפרויקט והשטחים הציבוריים ובתפעול חברת הניהול, כאשר מוסכם כי בגין ניהול החניון ישולם סך של 88,648 ₪ לחודש ובגין ניהול השטחים הציבוריים ישולם סך של 13,524 ₪ לחודש.
- קרן לחידוש ציוד- בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, כדי להבטיח כיסוי הוצאות שידרשו מפעם לפעם בקשר עם חידוש המערכות והמתקנים, השוכר ישלם למשכירה סך של 15,000 ₪ לחודש.
- אחזקת המושכר והמערכות המשרתות את המושכר- השוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ואחזקה של המושכר והמערכות המשרתות את המושכר ויהי אחראי לתחזוקת המערכות, הכל באחריותו ועל חשבונו.
- בנוסף לתשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להסכם המקורי, מוסכם כי השוכר ישלם למשכיר תשלום נוסף בגין שינויים בעבודות ההתאמה, בסך כולל של 15,525,000 ₪ ("התשלום בגין השינויים"). התשלום בגין השינויים ישולם למשכיר בתשלומים רבעוניים שיתפרשו על-פני תקופת השכירות, דהיינו, בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה לאחר 12 (שתים עשרה) שנים ו- 6 (שישה) חודשים. בהתאם ללוח סילוקין שצורף, ההחזר הרבעוני עומד על סך של כ- 419,448 ₪).

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

5. תיאור נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, אתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו ומידע הקיים במשרדנו.

5.1 תכנית 1043 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

מטרות התכנית בין היתר:

- לאפיין את אזורי התעשייה הכלולים בתכנית, כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות.
- להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעשייה.
- לכלול בהוראות התכנית שטחי שרות.

התכנית מתירה באזורי תעסוקה שימושים למשרדים, לתעשיות עתירות ידע או לתעשיות נקיות אחרות ולמסחר קמעונאי בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים בקומת הקרקע בלבד.

בנוסף יותרו מוסדות חינוך, תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי.

5.2 תכנית "ע" 1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

הוראות התכנית קובעות בין היתר:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שרות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- תותר בניית מרתף בגבולות המגרש, בתנאים.
- בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים, במקומות שלא ניתן לנצלם לחניה.
- בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים.

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

5.3 תכנית תא/3843

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6520 מיום 30.12.2012.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית בין היתר:

- פיתוח אזור תעסוקה רמת החייל וזאת ע"י: שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מיוחד מסחר ותעסוקה והרחבת השימושים למגרש בהתאם לאופיו של אזור התעסוקה והסביבה.
- הגדלת זכויות הבנייה מ-200% ל-300%.
- קביעת הוראות בינוי למימוש הזכויות וזאת ע"י: מגדל בן 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים בחלקו המזרחי של המגרש.
- בחלק המערבי של המגרש המיועד לדיור מוגן תותר בנייה של עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- איחוד המגרשים הקיימים בחלקה.
- הקמת 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.

ייעוד- מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

שימושים - דיור מוגן על כל אגפיו, פונקציות תמך לדיור המוגן הכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, מרפאה, בית כנסת, חללים לאירועים מטבח וכדוגמתם. שימושים למלונאות. תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043 א' ובהתאם להוראות בנייה ירוקה של עיריית תל אביב. שימושים ציבוריים בהיקפים המפורטים להלן.

זכויות הבנייה - שטח עיקרי לשימושים ציבוריים 200 מ"ר. שטח עיקרי ליתר השימושים 43,654 מ"ר.

שטח שירות עילי - 60 מ"ר לשימושים ציבוריים. 19,981 מ"ר ליתר השימושים.

שטח שירות תת-קרקעי - 43,854 מ"ר.

מס' קומות למגדל המשרדים - 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

5.4 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית מייעדת את האזור נשוא השומה לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

שימושים – במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר, תעסוקה, משרדים. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומות הקרקע, בחזית המסחרית.

שטחי בניה מרביים- מגרשים בגודל מעל ל- 2 דונם - רח"ק[4] בסיסי – 4. רח"ק מירבי 8. תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.

[4] ריצפה חלקי קרקע.

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

תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללנית, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

5.5 חוק העזר העירוני (פתיחתן וסגירתן של חנויות)

- חוק העזר העירוני לתל אביב יפו (פתיחתן וסגירתן של חנויות), התש"ם – 1980 (להלן: "חוק העזר") מתיר פתיחת חנויות ומרכולים בימי המנוחה, בעיר תל אביב, באזורים מסוימים בלבד.
- בית המשפט הגבוה לצדק ,בפסק דין המרכולים מיום 26.10.17, בהרכב מורחב של 7 שופטים, אישר את תוקפם של התיקונים בחוק העזר, אשר הסדירו את פתיחת המרכולים.
- עפ"י חוק העזר מרכול מוגדר בפרק 4.7 ב' לצו רישוי עסקים, לרבות קיוסק כהגדרתו בפרק 4.7 א' שבתוספת לצו ובלבד ששטח המכירה שלהם אינו עולה על 500 מ"ר.

להבנתנו, מכיוון ששטח המכירה של הנכס הנדון עולה על 500 מ"ר, הוא אינו עונה על ההגדרה של מרכול בחוק העזר ולפיכך לא ניתן לקבל בעברו היתר לפתיחה בשבתות ובחגי ישראל.

בעקבות הליכים משפטיים שנערכו בין טיב טעם רשתות, לבין עיריית תל אביב, התקבלו מהעירייה ביחס ל- 12 סניפי טיב טעם הפועלים בעיר תל אביב, היתר פתיחת מרכולים בשבת ובמועדי ישראל, לתקופה של שנתיים. ביחס לסניף רמת החיל הנדון, טרם התקבלה החלטה ולכן קיימת אי בהירות לגבי המשך פתיחתו בשבת ובמועדי ישראל. נכון למועד הדו"ח הסניף פועל בשבתות ובחגי ישראל.

5.6 איכות הסביבה

מרתפי החניה של הבניין הקיים בנויים.

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014.

אזור תעשייה רמת החייל מסומן ירוק- "גזי קרקע - צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבנייה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/ מיגון. קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול / מיגון.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

עפ"י מידע מאתר המפות הממשלתי, על גג הנכס נשוא חוו"ד ובסביבתו, קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

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

6. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים/מסחר הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

6.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.
על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

6.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'.
גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.
באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מניבים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיערי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות- הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם;

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

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

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה/מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את זהותם ומאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית הנכסים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים במושכר.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון . ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

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

8. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס, נשוא חוות הדעת, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס, בפינת הרחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג, רמת החייל תל אביב.
- השטחים הבנויים, סטנדרט הבנייה והגמר.
- זכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע מאושרת .
- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. החברה שילמה לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3843.
- הפחתנו את דמי הניהול לחברת S.G.S.
- מגפת הקורונה- ב- 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הפעילות העסקית במשק הוגבלה מדי פעם, בהתאם למדדי התחלואה והנחיות משרד הבריאות. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. לאור ממדי התחלואה והיקף המחוסנים, החל מתאריך ה- 15.6.2021 הוסרו כל המגבלות לרבות ביטול התו הסגול והירוק וחובת עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 25.6.2021 הוחלט לחזור ולחייב עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 27.7.2021 חזר לתוקפו התו הירוק. החל מיום 3.10.2021 הונהג תו ירוק חדש. בתאריך 27.12.2021 אושרו הגבלות חדשות בקניונים ובשטחי מסחר.

9. נתוני השוואה

9.1 שיעורי היוון למסחר

נתוני השוואה לצורך קביעת **שיעור ההיוון למסחר** המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק הישראלי:

- עפ"י דיווח של חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ מיום 30.12.2021, החברה חתמה על מזכר הבנות לרכישת חלקה של הפניקס המחזיקה ב- 25% מהזכויות, כך שחברת ארנה תחזיק לאחר הרכישה ב- 100% מהזכויות, במתחם הסטאר סנטר באשדוד, תמורת סך של 315 מ' ₪. המתחם הינו פאוור סנטר פתוח בשטח קרקע של כ- 95 דונם ובשטח בנוי לשיווק של כ- 49 א' מ"ר, וכן זכויות בניה של כ- 9,600 מ"ר עיקרי. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ- 99%. עפ"י ניתוח שערכנו, בהתאם למידע משומה שצורפה לדוח השנתי לשנת 2020, ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 4%.
- עפ"י דיווח של ריט 1 בע"מ מיום 31.10.2021, החברה רכשה 50% מהזכויות בשטחי המסחר והחניון במרכז מסחרי SOHO באזור התעשיה ספיר בדרום נתניה, תמורת סך של 126.25 מ' ₪. קומות המסחר כוללות שטח להשכרה בהיקף של כ- 14,700 מ"ר והחניון התת קרקעי כולל כ- 424 מקומות חניה. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ-

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

95%. עפ"י הדיווח. ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.5%.

- ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי מיום 4.10.2021, הקבוצה רכשה את מלוא הזכויות לחכירה מהוונת (פרט ל- 3 חנויות בשטח כולל של כ- 48 מ"ר ברוטו), בקניון "מול הים" בעיר אילת, תמורת סך של כ- 1,310 מיליון ₪. הקניון בשטח בנוי כולל של כ- 19,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6 ד'. ע"פ הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 104 שוכרים ומניב NOI שנתי בסך של כ- 84,000,000 ₪ (לפי התוצאות לשנת 2019 כשנה מייצגת ללא השפעת משבר הקורונה). העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.4%.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, באוקטובר 2021 נמכר מרכז מסחרי שכונתי באשקלון, בשטח לשיווק של כ- 8,000 מ"ר, תמורת סך של כ- 170,000,000 ₪. להבנתנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בספטמבר 2021 נמכרו חלקים במרכז מסחרי שכונתי בנתניה, בשטח לשיווק של כ- 10,000 מ"ר, תמורת מחיר המשקף שווי של כ- 240,000,000 ₪ למרכז בשלמות. להבנתנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.2%.
- עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון השלישי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע לשטחי מסחר נותר ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון השני של שנת 2021 ועומד על 7%.
- בתאריך 22.12.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2021.
  - בחציון הראשון של שנת 2021 נצפתה יציבות בשיעורי התשואה למסחר. למרות שמנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על אופטימיות, לא ניתן לומר שתקופת אי הודאות חלפה אך נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגפה.
  - אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2021 בנכסי מסחר הינו 6.9%.
  - נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו').

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

- עפ"י מידע מהדו"ח הכספי של חברת גב-ים לרבעון ראשון 2021, דיווחה החברה על מכירת זכויותיה (50%) במרכז מסחרי "כיכר מאירהוף" ברח' כיכר מאירהוף בחיפה תמורת 35,000,000 ₪. ע"פ מידע משלים שאספנו, המרכז הינו מרכז שכונתי ותיק בשטח לשיווק של כ- 3,513 מ"ר, שיעור התפוסה בגבולות 80% וצפוי להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 4,400,000 ₪ בתפוסה מלאה. ע"פ הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

9.2 שיעורי היוון למשרדים

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בתקופה אחרונה (בשנה האחרונה בוצעו עסקאות בודדות לשטחי משרדים, לפיכך מפורטות גם עסקאות למבני תעשייה ולוגיסטיקה):

- בתאריך 27.12.2021 דיווחה חברת ויתניה על מכירה של מחצית מזכויות חברת הבת במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לטבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, הנכלל בפרויקט ויתניה רמת החייל, תל אביב בתמורה לכ- 270,000,000 ₪. הנכס כולל משרדים בשטח ברוטו לשווק של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חנייה. תקופת השכירות עם טבע מסתיימת בעוד כ- 11.5 שנים. לטבע אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 2 תקופות בנות 5 שנים כ"א ועוד תקופה בת 2 שנים ושישה חודשים פחות יום אחד. הנכס מניב דמי שכירות שנתיים של כ- 27,240,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון מחושב של כ- 5%, משקף כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים ו- 130,000 ₪ למקום חניה.
- בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת שטח של כ- 2,800 מ"ר במבנה דו קומתי ו- 15 מקומות חניה, במרכז עכו, תמורת סך של 33,000,000 ₪. השטח מושכר לקופ"ח כללית לכ- 8 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. ה- NOI השנתי הצפוי בגבולות 2,150,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%.
- בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת "בניין המניפה" באזור התעשייה הדרומי באור יהודה, תמורת סך של 64,000,000 ₪. הבניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, בשטח עילי של כ- 6,500 מ"ר עם 180 מקומות חניה. הבניין מושכר לשוכר יחיד שצפוי לפנות אותו בסוף שנת 2021. מניבים מעריכה כי תידרש השקעה בשיפורים והתאמות בהיקף של כ- 17.5 מ' ₪ וכי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7%.
- עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון השלישי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6.5%. (ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון השני של שנת 2021).
- עפ"י דווח חברת אמות מיום 12.9.2021, החברה רכשה את הפארק הלוגיסטי צריפין תמורת סך כולל של 1,518 מיליון ₪. הפארק בשטח קרקע של כ- 220 דונם ועליו בנויים כ- 113,000 מ"ר – 18 מבנים שנבנו לאורך השנים ומושכרים לכ- 28 שוכרים. דמי השכירות הנוכחיים- 56 מיליון ₪ בשנה. שיעור ההיוון המחושב בעסקה- 3.7%.

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

החברה הודיעה כי בכוונתה לפתח את המתחם ולהשביחו במסגרת תוכנית בניין עיר חדשה שתוכן.

- עפ"י פרסום בגלובס מיום 26.7.2021, קבוצת מנשרוב מרק אחזקות וא.גת.ד מכרו את זכות החכירה המהוונת במבנה לוגיסטי בא.ת. עמק חפר אשר קיבל טופס 4 בתאריך 12.10.2020, תמורת כ- 102,000,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 6,293 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6.92 דונם. הנכס מושכר במלואו ומניב דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5,664,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.5%.
- בתאריך 30.6.2021 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת מלוא זכויות החכירה במבנה המשמש ללוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בפארק תעשיות חבל מודיעין תמורת 45,400,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 5,111 מ"ר וכן 66 מקומות חניה, על מגרש בשטח של 3,642 מ"ר. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 83% ל- 7 שוכרים שונים, לתקופות שכירות של עד 4 שנים, עם אופציות להארכת תקופות השכירות של עד כ- 5 שנים נוספות. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי יעמוד על כ- 2,850,000 ₪ בתפוסה מלאה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

9.3 שטחי מסחר

עפ"י מידע המצוי במשרדינו מושכרים שטחי מסחר כדלקמן:

- מבנה סופר מרקט הממוקם בסמוך לנכס הנדון, בשטח של כ- 4,700 מ"ר, מושכר תמורת דמ"ש של כ- 114 ₪ למ"ר לחודש.
- סופר מרקט בשטח של כ- 4,550 מ"ר ברחוב הלח"י בבני ברק מושכר לרשת שופרסל תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש.
- סופרמרקט בשטח של כ- 2,900 מ"ר בקניון איילון, מושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 124 ₪ למ"ר לחודש.

9.4 שטחי משרדים ומקומות חניה

- לא ידוע לנו על עסקאות בסביבה לשטחי משרדים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בהיקף השטחים ובסטנדרט הבנייה והגמר של הבניין הנדון. לפיכך מובאים נתוני השוואה לעסקאות בבנייני משרדים חדשים הממוקמים במיקום עדיף.
  - מגדל "Sky Tower" ברחוב המסגר 35, תל אביב:
- עפ"י דיווח מהעיתונות מיום 14.10.2021, קבוצת חכם רכשה יותר מקומה וחצי בשטח של כ- 3,000 מ"ר במגדל, ברמת מעטפת, בסכום כולל של כ- 87 מיליון ₪. משקף כ- 29,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
- העסקאות האחרונות שבוצעו בבניין לא מדווחות במערכת מידע נדל"ן מכיוון שלהבנתנו מרבית העסקאות מותנות בקבלת טופס 4. עפ"י מידע שקיבלנו ממארגני הקבוצה, לאחרונה נחתמו הסכמי מכר לגבי יחידות בשטח של כ- 150 מ"ר בקומות 14-12, תמורת מחיר המשקף כ- 22,500 ₪ למ"ר במעטפת.

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

- מוצעים להשכרה ברמת מעטפת השטחים הבאים:

קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
20	500	₪ 100
12	303	₪ 85
12	280	₪ 85
9	1,200	₪ 120

- מגדלי הארבעה, רחוב הארבע תל אביב:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 9.6.2021, קבוצת באור השקעות רכשה את 2 קומות המשרדים, 33 ו- 34, במגדלי הארבעה בתל אביב בשטח כולל של 2,300 מ"ר, תמורת סך של 80,000,000 ₪. עפ"י הפרסום באור השקעות חתמה עם חברת רפאל (השוכרת את קומות 35-38 במגדל וביקשה להתרחב) על הסכם שכירות ל- 10 שנים. משקף שווי של כ- 34,800 ₪ למ"ר משרדים (להבנתנו העסקה כוללת מקומות חניה, לא פורסם מס' מק' החניה שנרכשו).

- נתוני היצע בחניונים בסביבה:

חניון	כתובת	סוג	מנוי חודשי	שעה ראשונה או חלק ממנה
חניוני מאיה	הברזל 2	עילי	₪ 1,300	₪ 30
	הברזל 13	עילי	₪ 1,000	₪ 25
	הברזל 31	תת קרקעי	₪ 900	₪ 15
נחושת	הנחושת 1 א'	עילי	₪ 700	₪ 16
ארד	הארד 2	עילי	₪ 650	₪ 16
סנטרל פארק	הברזל 15	תת קרקעי	₪ 1,200	₪ 20

10. תחשיב השומה

10.1 שווי חנות טיב טעם

המידע לגבי דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה. תחשיב השווי בוצע בגישת היוון הכנסות. שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך מתן ההתאמות הנדרשות.

דמי השכירות הבסיסיים עדכנים (100%) כ-630,000 ₪ לחודש (100%- חלק החברה מהווה 30% מהנ"ל). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים, יופחתו דמי השכירות ל- 590,000 ₪ לחודש (חלק החברה 30% מהנ"ל).

לאור חוק העזר העירוני ופסיקת בג"ץ בעניין פתיחת מרכולים בשבתות ובחגים, קיימת אי וודאות לקבלת מלוא דמי השכירות הבסיסים, אל עף שבפועל כיום הם משולמים.

לפיכך, בתחשיב השומה המפורט להלן, הבאנו בחשבון רק את דמי השכירות הנמוכים (קרי, דמ"ש שישולמו במידה והחנות לא תפעל בשבתות ובמועדי ישראל), בשיעור היוון המגלם

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

בין היתר, את הסיכון הנמוך בקבלתם.

לאור התייצבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה, סביבת הריבית הנמוכה וגיוסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי ההיוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק.

גם העסקאות בקרקעות לתעסוקה ומשרדים מצביעות על ירידה בשיעורי הרווחיות הנדרשת כפועל יוצא משיעורי הריבית הנמוכים. במרכזי העסקים (בעיקר בתל אביב) מבוצעות עסקאות מכר של שטחי תעסוקה ומשרדים במחירים הגבוהים משמעותית מהמחירים בשנה שחלפה.

נראה כי שיעורי ההיוון הנמוכים מבטאים את הפרמטרים הכלכליים ואת השוק ואינם נקודתיים לעסקאות ספציפיות.

ההפחתה בשיעורי ההיוון אינה גורפת אלא מבוצעת בכל נכס בהתאמה לפרמטרים הייחודיים לו.

סעיף	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סכום
הכנסות משכירות (1)	2,116,000 ₪	6.00%	35,270,000 ₪
ערך נוכחי בגין השקעות (2)			270,000 ₪
ערך נוכחי דמי ניהול לחברת S.G.S (3)			890,000- ₪
שווי זכויות החברה			**34,650,000 ₪**

(1) כולל 66 מקומות חניה.

(2) מחושב לתקופה שעד תום הסכם השכירות 31.8.2023.

(3) 2.5% מההכנסות לשנה.

משקף שווי של כ- 130,000 ₪ למקום חניה, כ- 17,500 ₪ למ"ר למסחר.

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	6.25%	6.00%	5.75%
שווי	33,280,000 ₪	34,650,000 ₪	36,140,000 ₪

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

10.2 שווי מגדל המשרדים והחניון

- בחינת שווי הנכס:

- אמדנו את שווי מגדל המשרדים והחניון ("הנכס") המושכרים לחברת טבע בגישת ההשוואה על בסיס העסקה שבוצעה למכירת 50% מהנכס לצד ג'.
העסקה בוצעה בתנאי שוק, בין 2 צדדים שאינם קשורים זה לזה. ממידע המצוי במשרדינו, 2 חברות נדל"ן מובילות, נוספות, ניהלו משא ומתן עם החברה והיו מוכנות לרכוש את הנכס בתנאים דומים. לפיכך, להבנתנו העסקה משקפת את שווי השוק של הנכס.
העסקה בנכס משקפת שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ושווי של כ- 130,000 ₪ למקום חנייה. שווי שטחי המשרדים בעסקה תואם נתוני שוק, תוך ביצוע התאמה למיקום, סטנדרט גמר מלא, הסכם השכירות ומאפייניו.
לאור האמור לעיל, שווי הנכס בשלמות, על בסיס העסקה, בגישת ההשוואה הינו כ- **537,400,000** ₪, **חלק החברה 268,700,000** ₪.

- לצורך בקרה בחנו את שווי הנכס גם בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון המחושב מהעסקה, משקף שיעור היוון של כ- 5.1% על דמי השכירות הנוכחיים (כ- 27,240,000 ₪ בשנה). בהתחשב בכך שהנכס הושכר לתקופה של כ- 25 שנים לשוכר יחיד וכי הניהול מבוצע ע"י השוכר ומלוא הוצאות האחזקה והניהול חלות על השוכר. מרכיבי שיעור ההיוון- פחת, תקורה, ניהול, עלויות שיווק, גבייה וסיכונים פיזיים למבנה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה ולפיכך שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות משקף אף הוא את שווי השוק.

- תשלום בגין שינויים בעבודות הגמר:
הכנסות אלו **אינן כלולות** במסגרת עסקת המכר ומיוחסות לחברה בלבד.
אמדנו את הערך הנוכחי של החזר התשלום בגין שינויים בעבודות הגמר במהלך תקופת ההסכם.

- הפחתנו את עלות דמי הניהול לחברת S.G.S.

- הפחתנו את יתרת התשלומים שטרם שולמו לגמר הבניין, נכון למועד הקובע, בהתאם לנתוני החברה.

סעיף	סכום
שווי שטחי המשרדים ומקומות החנייה, על בסיס העיסקה	268,700,000 ₪
ערך נוכחי-תשלום בגין שינויים בעבודות גמר	14,400,000 ₪
ערך נוכחי- דמי ניהול ל- S.G.S (1)	-6,700,000 ₪
יתרת תשלומים לגמר שטרם שולמו	-2,600,000 ₪
שווי זכויות החברה בנכס	**273,800,000** ₪

(1) 2.5% מההכנסות לשנה.

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

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשווי מ"ר משרדים בנוי:

	₪ 25,000	₪ 23,000	₪ 21,000
שווי	₪ 575,200,000	₪ 273,800,000	₪ 496,800,000

10.3 סיכום

סיכום	**סכום**
חנות טיב טעם	₪ 34,650,000
שטחים מושכרים לטבע	₪ 273,800,000
סה"כ, במעוגל	₪ **308,450,000**

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **308,450,000** ₪.

12. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שביצענו לשווי הנכס:

מועד קובע	**שווי**	**הערות**
31.12.2018	₪ 304,230,000	השווי מתייחס למלוא השטחים לפני מכירת שטחי "טבע"
31.12.2019	₪ 355,220,000	
31.12.2020	₪ 461,360,000	

השינויים בשווי בין השנים 2018 ל- 2020 נובעים בעיקר, מהתקדמות בניית בניין המשרדים והשכרת הבניין לחברת טבע, ותחילת ההנבה של שטחים אלו. השינוי לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מהעסקה שבוצעה בנכס.

13. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 10.2.2022 התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת שווי הנכס, ברחוב דבורה הנביאה 122, תל אביב, ליום 31.12.2021, תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.

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

- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית, למעט הסכמים עם חברת אס.ג'י. אס והתחייבות לעיריית ת"א לבניית שטח ציבורי בפרויקט.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.
- לא נערכו שומות מקרקעין לנכס על ידי שמאי מקרקעין אחרים.

14. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין וכלכלן
רונן כץ
רשיון מס' 616

שמאית מקרקעין
עדינה גרינברג
רשיון מס' 237

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

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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

שומת מקרקעין מקיפה

חלקים בלתי מסוימים[1] בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים

הידועים בשם "טרמינל פארק",

אזור תעשייה החדש, אור יהודה

תוכן עניינים

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. ביקור במקום 6
3. פרטי הנכס 6
4. תיאור הנכס והסביבה 7
5. מצב תכנוני 24
6. מצב משפטי 39
7. היסטוריה של הנכס 55
9. נתוני השוואה 56
10. גורמים ושיקולים 61
11. תחשיב 67
12. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 71
13. השומה 72

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

29 בדצמבר, 2021
דו"ח 25984/22

לכבוד
מאי א.ב. נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
חלקים בלתי מסוימים[1] בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים
הידועים בשם "טרמינל פארק",
אזור תעשייה החדש, אור יהודה

1. **מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

1.1 **מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה**

לבקשת מר בוריס ברקאי, מנהל הכספים בחברת ויתניה[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין (50% חלקים בלתי מסוימים) במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2021.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

[1] חלקי מאי א.ב נדל"ן בע"מ בנכס המהווים 50% בלתי מסוימים מהזכויות, כמפורט בפרק מצב משפטי.
[2] בהתאם להעתק מרשם החברות, מיום 30/12/18, חברת ויתניה הינה בעלת השליטה בחברת מאי א.ב נדל"ן בע"מ.

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בחודש דצמבר 2021.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. <u>ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי</u>

שם המומחה: זרניצקי יוסף

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

שם המומחה: זרניצקי רון

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

שם המומחה: בן דוד חיים

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1991 סיימתי לימודי תואר ראשון במדע המדינה בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת ת"א.

בשנת 1993 סיימתי את לימודי התעודה בתכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א.

בשנת 1999 סיימתי לימודי תואר שני בתכנון ערים (M.sc) בטכניון K.T.H בשטוקהלם, שוודיה.

הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך, בחודש פברואר 1995, רשיון מס' 406.

הנני עובד כשמאי מקרקעין במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין".

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

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

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת " חברת מאי א.ב. נדל"ן " וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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

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

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>

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

.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י חיים בן-דוד, שמאי מקרקעין, ביום 09/12/2021.
הביקור נערך בליווי מר רוני צברי, מנהל אחזקה בנכס.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס	חלקים בלתי מסוימים בבניינים בשימושי מסחר ומשרדים	
גוש	6483	
חלקה	167 (בתחומה בנוי בניין A)	131 (בתחומה בנוי בניין B)
שטח רשום במ"ר	11,606	7,264
שטח בנוי עפ"י תכנית בקשה להיתר אחרונה	49,657	33,244
זכויות	הסכם חכירה מהוון, כמפורט בפרק מצב משפטי	
מיקום	אזור התעשייה החדש, אור יהודה	
זיהוי הנכס	באמצעות תשריטים	

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>כללי</u>

בתחום חלקות 131 ו-167 בגוש 6483, הממוקמות בחלק הדרומי/ דרום מערבי של אזור התעשייה "יהלום" בעיר אור יהודה (אזור התעשייה "החדש"), הוקמו 2 מבני מסחר ומשרדים בני 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חנייה הידועים כמבנים "A" ו-"B" ומבנה בית קפה.

מבנה A הושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים (בשיעור תפוסה של כ-77%).

מבנה B שבנייתו הסתיימה ב2018 (התקבל טופס 4 במרץ 2018 לשטחים הציבוריים ולשטחים שאוכלסו) מושכר בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-84% (כמפורט בסעיף 6.4).

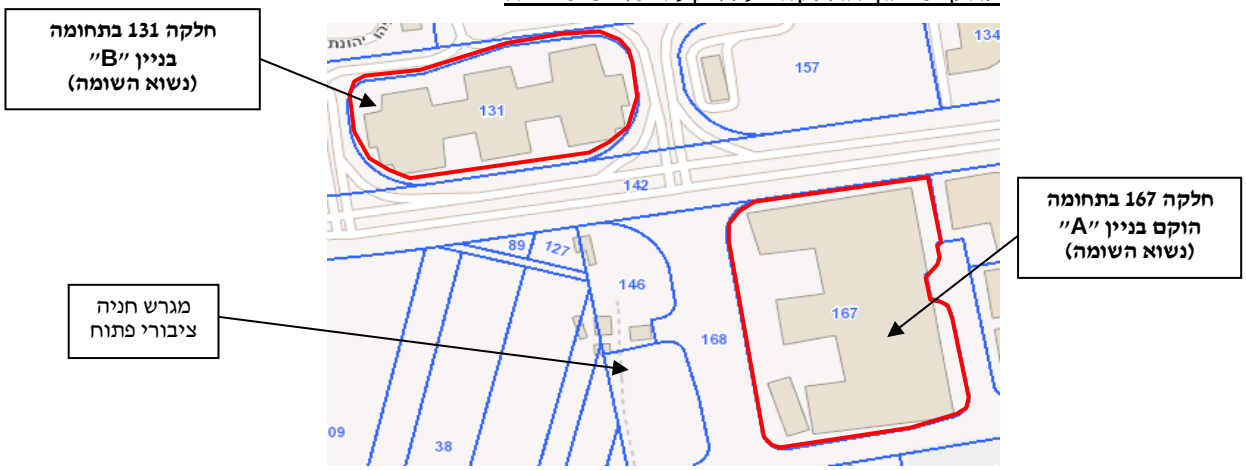
<u>להלן התפלגות החלקות והבנוי בתחומם</u>:

<u>חלקה 167</u>- בשטח רשום של 11,606 מ"ר, דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית של כ-90 מ' לכיוון רחוב שד' אריאל שרון (ציר תנועה מרכזי וסואן החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום. הרחוב מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן המפריד בין נתיבי התנועה, משני צידיו של הרחוב מדרכות אבן משתלבת ומפרצי חניה), בחזית מערבית של כ-125 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב (מהווה כביש דו סטרי עם אי תנועה מגונן, משני צידיו של הרחוב מדרכה סלולה אבן משתלבת עם נטיעות עצי נוי. מהקצה הדרומי של הרחוב מתאפשרת כניסה לחניון תת קרקעי של בניין "A"), בחזית דרומית של כ-90 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב ובחזית מזרחית של כ-120 מ' לכיוון כביש פנימי צר, מעברו בניין מסחר ומשרדים בבניה ותיקה. פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בנוי בניין "A" (כולל שלושה אגפים) אשר בנייתו הסתיימה בסוף שנת 2011 כמו גם מבנה בית הקפה.

<u>חלקה 131</u>- בשטח רשום של 7,264 מ"ר, דמוית אליפסה, פונה בחזית צפונית רחבה של כ-120 מ' לכיוון רחוב יהונתן נתניהו (כביש פנימי, סלול אספלט עם מדרכה סלולה אבן משתלבת, עמודי תאורה דקורטיביים ומפרצי חניה בחלקו הצפוני של הרחוב), בחזית דרומית רחבה של כ-120 מ' לרחוב שד' אריאל שרון, בחזית מערבית של כ-50 מ' לכיוון רחוב אבי ואביב ובחזית מזרחית של כ-45 מ' להמשכו של רחוב יהונתן נתניהו.

פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בניין "B" אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2018 ברמת "גמר מעטפת", כשמרבית השטחים הושכרו (כ-84%) ובוצעו בהם עבודות גמר משרדים (בשטח שהושכר לאחרונה מבוצעות כיום עבודות גמר, ראה פירוט בהמשך).

להלן סימון החלקות על רקע תשריט סביבה



הסביבה

אזור התעשייה "יהלום" ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר אור יהודה.

האזור מאופיין בבנייני משרדים חדישים ומודרניים עם שימושי מסחר בקומת הקרקע ושימושי משרדים/הייטק בקומות העליונות הנמצאים בשלבי תכנון והקמה שונים, לצד מבנים חד ודו קומתיים בבנייה ותיקה בשימושי תעשייה מסורתיים. בצמוד למבנה "A" מכיוון מזרח מבנה "הקריה האקדמית אונו" ובסמוך לו בניין משרדים חדיש בן כ-5 קומות, מעברם רחוב יהדות קנדה המהווה את ציר הכניסה הראשי לאזור התעשייה (חוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום), תחנת תדלוק "סונול" ומרכז מסחרי דו קומתי.

לאזור התעשייה גישה הן מכיוון צפון דרך העיר אור יהודה והן מכיוון דרום מפניה מכביש ארצי מס' 412 לרחוב יהדות קנדה.

אזור התעשייה ממוקם בסמיכות לכבישים מרכזיים ולנמל התעופה בן גוריון.

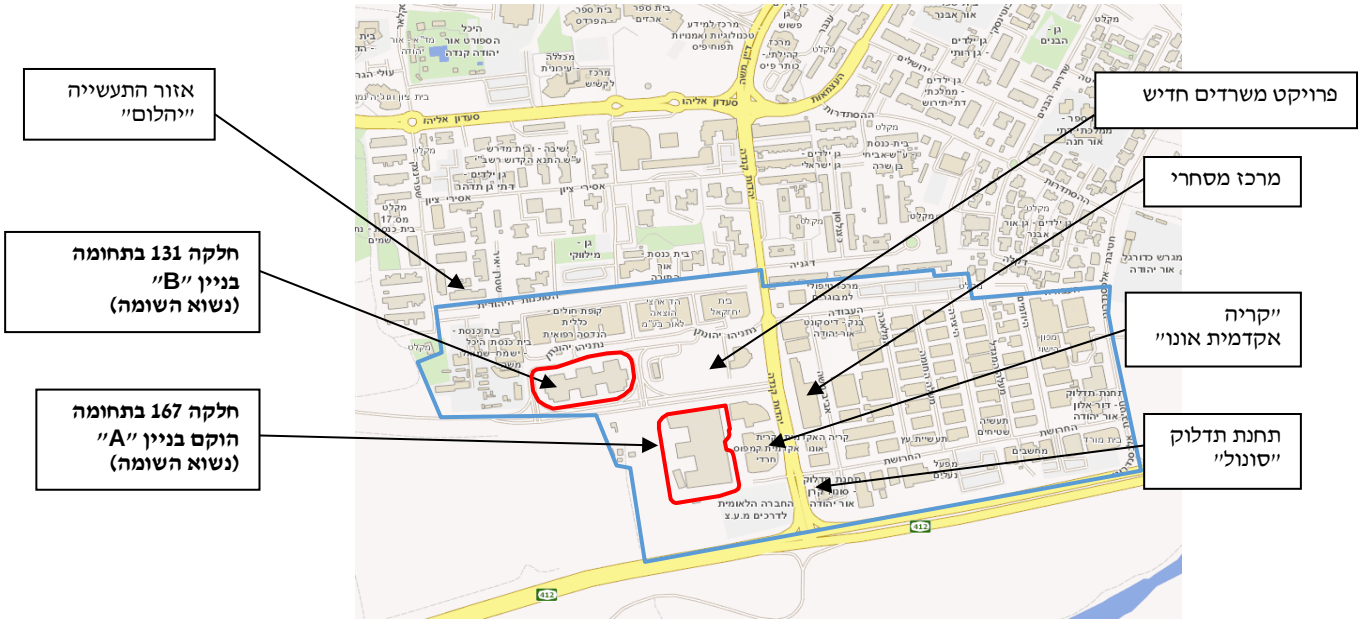
בסביבת הנכס מספר מגרשי חניה ציבוריים פתוחים (מערבית לבניין A/דרומית לבניין B).

באזור פיתוח סביבתי מלא, הכולל כבישים, קווי חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

בהתאם לתכנית תמל/1046 אשר אושרה בשנת 2018, צפויה הקמת אזור תעסוקה ומסחר בהמשך ממזרח לאזור תעשיה "יהלום", כשביניהם ייקשר כביש פנימי.

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

להלן תשריט סביבה:



4.2 <u>תיאור הבנוי בתחום החלקות</u>

בתחום החלקות קומפלקס בינוי הידוע כ"טרמינל פארק" וכולל שני בניינים עצמאיים (מבנה אחד בכל חלקה בשימושי מסחר/משרדים/תע"י) ומבנה בית קפה (מבנה עצמאי בחלקה 167) הבנויים מעל 2 קומות מרתף המשמשות לחניה ואחסנה, בפירוט כדלקמן:

<u>בנין A ומבנה בית הקפה - חלקה 167</u>

<u>בניין A אגפים 1-3</u> - הבניין בנוי על פני מרבית שטח החלקה וכולל 3 אגפים (1-3) הבנויים בקירות משותפים. האגפים בני 5 קומות (בשימושי תעשיות עתירות ידע / משרדים) מעל קומת קרקע (בעיקרה בשימושי מסחר).
באגפים 1-3, בכל אגף גרעין קומתי מרכזי הכולל שתי מערכות גרמי מדרגות, ממ"ק ואגף שירותים כשבהיקף הגרעין שטחי משרדים.
בכל אגף 4 מעליות המובילות לקומת מרתף תחתונה.

מרבית שטחי המשרדים בבניין A מושכרים בשכירות חופשית ומאוכלסים ע"י חברות שונות (ביניהן חברות "היי-טק", מעבדות, מעבדות רפואיות וכו'). אגף 3 מושכר בשלמות לשוכר גדול עם לובי כניסה עצמאי ונפרד. קומת הקרקע בשילוב שימושי מסחר ומשרדים (נותרו 3 יחידות מסחר חזיתיות פנויות באגף 2- שטח פנוי לשיווק כ-220 מ"ר[3] ומתפנה שטח נוסף בפב' 22).
קומת הקרקע של הבניין במפלס רחוב אבי ואביב.
בניית הבניין הסתיימה במהלך שנת 2011.
הבניין בנוי שלד בטון מזוין, חיפוי קירות החוץ בשילוב קירות מסך ואבן נסורה. הגג שטוח מבטון.
הכניסה לחניון הפרויקט מתאפשרת מרחוב אבי ואביב.

בבניין A הותקנו מערכות מ"א מרכזי באמצעות צ'לרים, מערכות כריזה, ספרינקלרים, מערכות כיבוי אש, טלוויזיה במעגל סגור וכיוצ"ב.
בלובי משותף לאגפים 1-2 ובלובי עצמאי לאגף 3 עמדת קבלה עם שומר.

<u>מבנה בית קפה</u> - מבנה חד קומתי עם קומת גלריה חלקית הממוקם בחלק הדרום מערבי של החלקה. המבנה דמוי מלבן ובנוי קונסטרוקציית אלומיניום וזכוכית. בהיקף המבנה רחבה מרוצפת עם נטיעות עצי נוי ואדניות מגוננות, בתחומה שולחנות וכסאות ישיבה.

[3] שטח של כ-200 מ"ר "קונטור" בתוספת העמסה של כ- 10%.



<u>רמת הפיתוח</u>

רמת הפיתוח בפרויקט גבוהה וכוללת, בין היתר, שבילי כניסה עם רחבות מחופות אבן, רצועות קרקע מגוננות במספר מפלסים (הגינון כולל מדשאות, שיחים, פרחים ועצי נוי).
בצמוד לבית הקפה רחבות מחופות אבן נסורה/ חיפוי דק לשימוש יושבי בית הקפה.
בעורף הבניין רחבות פריקה וטעינה עם גישה ישירה לשטחי אחסנה.

<u>להלן גבולות בניין A ומבנה בית הקפה</u>

מצפון - רחוב שד' אריאל שרון ומעברו בניין משרדים חדש אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2020.

ממערב - רחוב אבי ואביב, מעברו מגרש חניה ציבורי.

מדרום - רחוב אבי ואביב (כביש פנימי, דו סטרי, סלול אספלט, משני צידיו של הרחוב מדרכות אבן משתלבת כשבחלקו הדרומי מפרצי חניה). מעברו, מכיוון דרום מערב, מגרש חניה עילית ומכיוון דרום מזרח, מבנה משרדים חדש אשר בנייתו הסתיימה לפני מס' שנים.

ממזרח - כביש גישה פנימי, מעברו בניין משרדים בבניה ותיקה ובניין חדיש, בני 4 5 קומות בבניה ותיקה.



התפלגות שימושים בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר[4]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	10,692.80	קומות החניון כוללת 576 חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר (מבוססת על תכנית היתר שאושרה בעבר) בפירוט כדלקמן: 548 רגילות, 7 כפולות (14) ו-14 חניות נכים ובנוסף כ- 1,859 מ"ר "קונטור" שטחי אחסנה\שירות ושטחים טכניים[5]. כמו כן, 4 חניות תפעוליות. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מהקצה הדרומי של רחוב אבי ואביב. שטח מרתף אגף 3 מהווה חלק אינטגראלי משטח המשרדים העילי באגף 3 שהושכר בשלמות לשוכר גדול. בתחום שטח המרתף הוקם חדר כושר, מלתחות, ארכיב, שטחי אחסנה וכיוצ"ב. הגישה מתאפשרת הן מחניון הבניין והן באמצעות 4 מעליות בגרעין קומות המשרדים. להלן התפלגות שטחי אחסנה/שירות/טכני עפ"י מדידה מתכנית הגשה להיתר: שטח שהושכר לשוכר גדול במפלסים (1-)-(2-): כ-1,064 מ"ר "קונטור". יתרת שטחי אחסנה/שירות במפלסים (1-)-(2-): 765 מ"ר "קונטור" + כ-30 מ"ר "קונטור שהושכר לחברות התקשורת **(סה"כ - 795 מ"ר).** מסך השטחים לעיל, מחסנים פנויים לשיווק בשטח של כ- 170 מ"ר, כמו גם מחסן של כ-17 מ"ר "קונטור" המשמשים את חברת הניהול. להלן התפלגות מקומות החניה בקומות עפ"י תשריט תכנית בקשה להיתר חדשה: מרתף 2- : 312 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 5 חניות כפולות. סה"כ 322 מקומות חניה במפלס 2-. מרתף 1- : 250 חניות רגילות (חלק נכים, לא מסומן) + 2 חניות כפולות. סה"כ 254 מקומות חניה במפלס 1-. **סה"כ 576 מקומות חניה בחניון.** **<u>הערה</u>: בשטחי המעברים סומנו מקומות חניה ללא היתר, כך שבפועל הושכרו 617 מקומות חניה, קרי 41 מקומות חניה מעבר למצוין בתכנית בקשה להיתר.**	<u>בחניון</u> רצפת בטון מוחלק עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (2-) כ-3.1 מ', במפלס (1-) כ-5.5 מ'. <u>בשטחי אחסנה</u> גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. <u>שטח אחסנה (שוכר גדול)</u>- בשטחי האחסנה גמר סטנדרטי כמפורט לעיל. <u>בשטח חדר הכושר</u>- שטיח מקיר לקיר, מלתחות עם תאי אחסנה אישיים, מ"א, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. <u>בשטח הארכיב</u>- רצפה עם חיפוי סנטטי/ ריצוף קרמי, בשטחי האחסנה מדפי ברזל, מערכות כיבוי אש, טלויזיה במעגל סגור, מ"א וכיוצ"ב. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	10,313.82		
סה"כ	**21,006.62**		

[4] שטח והתפלגות שימושים עפ"י תכנית בקשה להיתר אחרונה אשר הוגשה לוועדה המקומית כמפורט בסעיף 5.2.1 ו (2). התפלגות השימושים הינה לפי תכנית חדשה היות ויש צורך בהתאמת השימושים עפ"י הקיים\דרישות העירייה.

[5] שטחי אחסנה, שירות ושטחים טכניים פנויים\מושכרים (שטחי שירות ושטחים טכניים משמשים את חברת נת"י וקופ"ח לאומית).

ב) <u>אגפים 1-3 (בשימושי מסחר ומשרדים)</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	6,807.64 [6]	חזית הקומה במפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-12 יחידות מסחריות חזיתיות לרחוב אבי ואביב, כשיתרת שטח הקומה בחלוקה לובי כניסה עצמאי לאגף 3, לובי כניסה משותף לאגפים 1-2, שטחי משרדים, מעבדות ואחסנה עורפיים המושכרים לשוכרים שונים בנכס. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין הינה מהחצר המערבית. בעורף הקומה שטח אחסנה עם חצר תפעולית (טעינה ופריקה- בשטח של כ- 180 מ"ר) וחדרים טכניים (חדר גנרטור, חדר מונים וחדר שנאים). **<u>להלן התפלגות השטחים לשיווק (כ- 5,638 מ"ר לשיווק):</u>** <u>שטחי מסחר בחזית הבניין</u> : כ-12 יחידות מסחריות עפ"י חלוקה בפועל בשטח לשיווק של **כ- 2,643 מ"ר** ושטח "קונטור" כולל של כ-2,287 מ"ר (מתוכם 3 יחידות פנויות בשטח של כ-200 מ"ר "קונטור" ויחידה נוספת מתפנה בשטח של כ-714 מ"ר) : 4 יחידות בשימוש שוכר אחד שאוחדו לחלל אחד, בשטח "קונטור" של כ-990 מ"ר מתפנים בפב' 22 כשחלק מהשטח (כ- 276 מ"ר קונטור במו"מ לקראת חתימה לנת"י), יחידה בשטח של כ-100 מ"ר משמשת כמסעדה, שלוש יחידות בשטח של כ-87 מ"ר "קונטור" וכ- 192 מ"ר הושכרו לשוכר ג' בשימוש משרדים ו- 2 יחידות בשטח של כ-718 מ"ר משמשות את שוכר ה' בשימושי משרדים. בנוסף כאמור, 3 יחידות פנויות בשטח של כ- 200 מ"ר "קונטור". <u>אגפים 1-3 (חלק עורפי של קומת הקרקע)</u> : **כ- 2,770 מ"ר** לשיווק, מאוכלסים במלואם לשימושי משרדים, מעבדות ואחסנה- שטח עורפי באגף 1 מושכר למעבדות/ משרדים, שטח עורפי באגף 2 מהווה שטח אחסנה המושכר עם גישה עורפית (חצר פריקה וטעינה(מתפנה בפב' 22) ואגף 3 מהווה כאמור את לובי הכניסה ושטח משרדים המושכר בשלמות לשוכר ה', ביחד עם השטח עילי והתת קרקעי של האגף. <u>מבנה בית קפה</u>- מבנה עצמאי הממוקם בקצה הדרום מערבי של החלקה בשטח לשיווק של כ-**225 מ"ר.** המבנה כולל חלל ישיבה עם דלפק הגשה ומטבח בעורף היחידה. כמו כן, קיים גרם מדרגות פנימי המוביל לקומת גלריה הכוללת מרפסת פתוחה (כ-28 מ"ר). בחזית המבנה חצר עם שטח ישיבה (כ-110 מ"ר) לשימוש באי בית הקפה.	<u>בלובבי הכניסה לאגפים</u> ריצוף קרמי וחיפוי אבן וזכוכית בקירות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, מ"א. <u>בשטחי האחסנה</u> תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק עם חיפוי סנטטי, תעלות אוורור חשופות, מערכות כיבוי אש וכיוצ"ב. גובה פנים כ-3.5 מ' <u>ביחידות מסחריות מושכרות</u> <u>מסעדה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, ויטרינות זכויות, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה, מערכת מ"א מרכזי, ריצוף גרניט פורצלן, ספרינקלרים וכיו"ב. בעורף המסעדה מטבח עם ריצוף קרמי ברצפה ובקירות. <u>שטחים שהושכרו לאחרונה</u> - רמת "גמר מעטפת" ביחידה, כולל ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום בחזית היחידה, ספרינקלרים ומערכת מיזוג אוויר. <u>בית הקפה</u>- רמת הגמר כוללת, בין היתר, עם ויטרינות בהיקף המבנה, ריצוף גרניט פורצלן, תעלות אוורור חשופות, ספרינקלרים, תאורה דקורטיבית, חיפוי דק במרפסות וברחבה וכיוצ"ב. <u>בשטחים מושכרים לשוכר ג' ולשוכר ה' (שוכר גדול)</u> "גמר משרדים" עם ויטרינות לרחוב ולרחבה ציבורית. הותקנו, בין היתר, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, מחיצות פנים, מיזוג אוויר וכיוצ"ב. <u>שטחי משרדים</u>- ראה פירוט בקומות עיליות.

[6] השטח כולל את מבנה בית קפה כ-225 מ"ר, המהווה מבנה עצמאי.

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
1	5,666.38	קומות משרדים. בכל אגף, כל קומה, כוללת יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים הבנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. שטחי המשרדים בכל קומה בחלוקה למסדרון היקפי חדרי משרדים עם מחיצות גבס/זכויות, "open space" עם דלפקי עבודה ומטבחונים כשבחלק מהיחידות נבנו גם חדרי שירותים (בכל קומה אגף שירותים בגרעין). <u>פירוט האגפים</u>: <u>אגפים 1-2</u> - מרבית שטח האגפים מושכר לשוכרים שונים, כמפורט בסעיף 6.4. מקומה 4 יציאה למרפסת פתוחה חזיתית. <u>אגף 3</u> - אגף עצמאי עם לובי עצמאי ונפרד המושכר בשלמות לשוכר יחיד (שוכר ה'). מקומה 4 יציאה למרפסת פתוחה חזיתית.	<u>בשטחי המשרדים</u> בשטחי המשרדים "גמר משרדים" סטנדרטי (בחלק מהיחידות בוצע "גמר משרדים" ברמה גבוהה יותר ובחלקם מהווים אולמות " Open Space" עם גמר פשוט) הכולל, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה (בחלק מהיחידות ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. בשטח שהושכר לאחרונה מבוצעות עבודות גמר. באגפי שירותים - חיפוי קרמי ברצפה ובקירות, תקרת מגשי פח. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת.
2	5,677.45		
3	5,677.49		
4	4,600.95		
סה"כ קומות 1-4	**21,622.24**		
גג	220	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**28,649.88**		

ריכוז שטחים לשיווק בבניין A^2:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	שם שוכר	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר במ"ר	הערות
	נת"י	155	מחסן ושטח שירות בצמוד לגרעין 3 ובנוסף מחסן מצפון לגרעין 3
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים	178	מחסנים בצמוד לגרעיני אגף 1 ו-2 ומחסן נוסף בקצה הצפון מערבי
	ח.ניהול	17	מחסן המשמש את חברת הניהול.
-2	פנוי	35	3 מחסנים פנויים המשמשים את חברת הניהול.
סה"כ מפלס 2-		**385**	
	נת"י	909	גרעין אגף 3 ושטח צמוד- שטח הכולל, בין היתר את גרעין אגף 3, מעברים, מחסן עתיר שטח (ארכיב) , חדר כושר שטחים טכניים וכיוצ"ב (כ-
	שטחי אחסנה המושכרים לשוכרים שונים	135	מחסנים בצמוד לגרעינים 1 ו-2, מחסן נוסף בתחום החניון
	אחסנה פנויים	170	
-1	ללאומית	253	מחסן. הכנסות דמי השכירות כלולים בהכנסות
סה"כ מפלס 1-		**1,467**	
סה"כ שטחי אחסנה במרתפים		**1,852**	כולל שטחים המושכירים לחברות תקשורת וחברת ניהול.
סה"כ מקומות חניה עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה, ראה סעיף 5.2.1 (ו2)		576 (מהווה 572 מקומות חניה אקו', ראה פירוט)	בשטחי המעברים סומנו מקומות חניה ללא היתר, כך שבפועל הושכרו 617 מקומות חניה, קרי 41 מקומות חניה ללא היתר.

להלן התפלגות שטחים לשיווק בקומת הקרקע ובקומות עליונות:

קומת קרקע חזיתית- שטחים בשימושי מסחר:

שם השוכר	שטח קונטור במדידה מתכנית	שטח לשיווק במר	הערות
אגף 1- מושכר לאליין קדנט - מתפנה בפב 22	714	852	
אגף 3- מושכר בשימוש איליין קדנט- במומ לקראת חתימה לנת"י	276	330	
בורגרים	100	115	
אל על בטחון	192	221	
אל על מסחר	87	100	
נתי	718	826	שטח לשיווק מהווה שטח קונטור בתוספת העמסה של 15%-19%
ארקפה - מבנה עצמאי	225	225	שטח לשיווק מהווה שטח קונטור
3 יחידות פנויות	199	199	שטח קונטור
סהכ פנוי ומושכר	**2,511**	**2,868**	

קומת קרקע (עורף)- שטחים בשימושי משרדים ואחסנה:

קומה	שם השוכר	שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר/ שטחים מושכרים עפ"י הסכם	הערות
	קופ"ח לאומית- מעבדות/משרדים	1,430	1,430	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר. השטח כולל שטח אחסנה ושירות בקומות המרתף של כ- 100 מ"ר אקו' לפי מקדם 0.4 לשטח המושכר בפועל (שטח מושכר במרתף כ- 253 מ"ר).
	נת"י- משרדים	564	564	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר
	סה"כ משרדים ומעבדות	**1,994**	**1,994**	
קרקע עורפי	קדנט- אחסנה - מתפנה בפב' 22	776	776	שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר הכולל שטח מסדרון מילוט צמוד. משמש בפועל כשטח אחסנה
	סה"כ שטחי משרדים ומחסן קדנט מושכרים בקומת קרקע	**2,770**	**2,770**	**שטחים עורפיים**

קומות משרדים עליונות (1-4) בשימוש למשרדים:

קומה	שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק עפ"י הסכמים	הערות
שטח משרדים בקומות 1-4	22,133		
לובייים וגרעינים לאגפים 1 ו-2	666		
גג טכני	220	23,580	שטח המועמס על שטחי המשרדים בקומות עליונות.
סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק בקומות 1-4	23,019	23,580	**מהאמור לעיל, עולה כי השטח לשיווק עפ"י הסכמים, תואם בקירוב לשטח מקובל לשיווק (קיים פער של כ-2%)**
סה"כ שטח משרדים מקובל לשיווק בבניין	**25,789**	**26,350**	**קומת קרקע (שטחים עורפיים)+ קומות 1-4**



בניין B - חלקה 131

הבניין בנוי על פני מרבית שטח החלקה וכולל 3 אגפים הבנויים בקירות משותפים (בתכנון דומה לבניין A). התקבלו טופסי 4 לבניין בשנת 2018 כמו גם ליחידות המאוכלסות (בוצעו עבודות גמר מלא בלובבי כניסה ולובבים קומתיים כמו גם בשטחים שהושכרו).
בקומת הקרקע בוצעה חלוקה לשטחי מסחר, משרדים ברמת מעטפת, שטחי אחסנה עורפיים, שטח מעבר ציבורי ושטחי לובבים, כדלקמן: 15 יחידות מסחריות בשטחים של 62-155 מ"ר, שטחים עורפיים לאחסנה בשטחים של 17-141 מ"ר, שטח מעבר ציבורי בשטח של 212 מ"ר (מסומן בתשריט ק.קרקע כיחידה מסחרית) ו- 2 לובבים המשרתים את האגפים (הכניסה ללובבים מתאפשרת מרחוב אבי ואביב ושד' אריאל שרון). סה"כ שטח "קונטור" ליחידות מסחר ושטחים עורפיים כ- 1,984 מ"ר.
החלק המערבי של האגף המערבי בקומת קרקע, הושכר לחברת גינדי + יחידה נוספת ויחידה אחת לסניף בנק (מזרחי טפחות), ראה פירוט בהמשך. יתרת שטח הקומה פנוי.
קומות עיליות 1-4 משמשות למשרדים. בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים הבנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים.
בקומות 1-4 הושכרו שטחים כמפורט בסעיף 6.4. יתרת השטחים בבניין ברמת גמר מעטפת.
הכניסה לחניון הבניין מתאפשרת מרחוב יהונתן נתניהו.
באגפי הבניין הותקנו מערכות מ"א באמצעות צ'ילרים, טלוויזיות במעגל סגור, מערכות כריזה, ספרינקלרים וכיבוי אש וכו'.

רמת הפיתוח

בבניין בוצע פיתוח חצר ברמה דומה לבניין A, הכולל, בין היתר, רחבה עם ריצוף גרנוליט ואדניות מגוננות עם נטיעות נוי, רצועות קרקע מגוננות במספר מפלסים (הגינון כולל מדשאות, שיחים, פרחים ועצי נוי). בחזית הבניין לרחוב אריאל שרון ספסלי ישיבה ופינות ישיבה מרוצפות לשימוש שטחי המסחר.

להלן גבולות בניין B

מצפון - רחוב יהונתן נתניהו (מהווה כביש היקפי חד סטרי עם מפרצי חניה לאורך הרחוב ומדרכה מרוצפת אבן משתלב בחלקו הצפוני של הרחוב), מעברו מבני תע"י בבנייה ותיקה בן 2-3 קומות מעל מרתפי חניה.

ממערב - מגרש 113 עפ"י תכנית מאא/158/ג בייעוד לתעשייה ומשרדים, בתחומו מבנים ותיקים בבניה נמוכה.

מדרום - רחוב שד' אריאל שרון ומעברו שטחים בייעוד חקלאי.

ממזרח - רחוב אבי ואביב, תחנת תדלוק פז ופרויקט משרדים חדש.

התפלגות שטחי הבניין בפירוט כדלקמן:

א) מרתפים

קומה	שטח ברוטו במ"ר [7]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף -2	7,030.75	קומות החניון כוללת 426 חניות עפ"י היתר ו-412 חניות בפועל [274 חניות רגילות+ 62 חניות כפולות (סה"כ 124)+ 28 מקומות חניה ב-14 מכפילים, כשבפועל לא הותקנו מתקני חניה ולפיכך כיום 14 חניות במקום 28] כ- 200 מ"ר שטחי אחסנה בהיקף הגרעינים במפלס (2-) ושטחים טכניים. הגישה לחניון מתאפשרת באמצעות רמפה מרחוב יהונתן נתניהו. להלן התפלגות מקומות החניה בקומות: מרתף 2- : 145 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים)+ 31 חניות כפולות. **סה"כ 207 מקומות חניה.** מרתף 1- : 129 חניות רגילות (מתוכן 5 מקומות חניה לנכים) + 31 מקומות חניה כפולים + 14 מקומות חניה (במקור לפי היתר מיועד למכפילים שלא הותקנו) **סה"כ 205 מקומות חניה.** **הערה – בפועל מושכרות 427 חניות, מעל הקיים בהיתר.**	בחניון רצפת בטון בציפוי אפוקסי עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים- במפלס (2-) כ-3.35 מ', במפלס (1-) כ-5.2 מ'. בשטחי אחסנה גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. גובה פנים - כ- 3.5 מ'.
מרתף -1	6,865.58		
סה"כ	**13,896.33**		

[7] שטח עפ"י היתר בניה אחרון מס' 20150094 מיום 23/1/2017, כמפורט בסעיף 5.2.2 ד'.

ב) <u>אגפים 1-3 (בשימושי מסחר ומשרדים)</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר[7]	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
קרקע	3,709.38	חזית הקומה במפלס הגבוה בכ-4 מדרגות ממפלס הרחוב. הקומה כוללת כ-15 יחידות מסחריות בשטחים של 65-155 מ"ר "קונטור", חזיתיות לרחוב אבי ואביב/ שד' אריאל שרון ושטחים עורפיים בשטחים של 17-141 מ"ר "קונטור" (ללא שטח של כ- 212 מ"ר המיועד לשטח למעבר לציבור עפ"י תכנית בקשה להיתר), כשיתרת שטח הקומה בחלוקה ל-2 לובבי כניסה עצמאי משותפים לשטחי המשרדים. בחזית לובי הכניסה רחבה מרוצפת אבן עם אדניות מגוננות, ספסלי ישיבה ועמודי תאורה דקורטיביים. הכניסה ללובי הבניין מתאפשרת הן מרחוב אבי ואביב והן משד' אריאל שרון. בחלק המערבי של הקומה, הושכרו 4 יחידות בשטח כולל של כ- 456 מ"ר לשוכר יחיד. בשטח בוצעו עבודות גמר כמו גם בוצעו עבודות פיתוח בשטח החצר הצמודה ליחידה ומשמשת כניסה ליחידה. יחידה נוספת בצמוד הושכרה וטרם הוחל בביצוע עבודות. בחלק המזרחי הושכר שטח של כ-126 מר לסניף בנק מזרחי טפחות. יתרת שטחי המסחר /משרדים/אחסנה (1,471 מ"ר לשיווק), טרם הושכרו וברמת גמר מעטפת.	בלובבים ובשטחים הציבוריים/שטחי המעברים בוצע סטנדרט גימור מלא בדומה לבניין A. בשטחי המסחר והמשרדים שטרם הושכרו: רמת גמר "מעטפת". <u>בשטח היחידה שהושכרה בקומת הקרקע:</u> עבודות הגמר כוללות, בין היתר, רצפת בטון מוחלק, מחיצות זכוכית במסגרת אלומיניום, תאורה תלויה, ספרינקלרים ומיזוג מרכזי. <u>בשטחי משרדים בקומות 1-4 שהושכרו:</u> עבודות הגמר כוללות, בין היתר, חלוקת פנים במחיצות גבס וזכוכית לחללי "open space"/חדרי משרד, ריצוף קרמי / פרקט סינטטי / שטיחים מקיר לקיר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה/ תלויה (בחלקן ללא תקרה דקורטיבית), חלונות אלומיניום בידודית, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי. הותקנו מטבחונים. גובה פנים - כ- 2.5 מ' לתקרה מונמכת. בחלק מהיחידות רמת גימור גבוהה ובחלק רמת גימור בסיסית. בקומה 1 בסיום ביצוע עבודות גמר. <u>יתרת שטחי משרדים בקומות 1-4</u>: "גמר מעטפת".
1	3,884.52	קומות משרדים בשטח לשיווק של כ-16,276 מ"ר . בכל אגף, כל קומה, יחידות משרדים ומסדרונות פנימיים שחולקו עפ"י דרישות שוכרים/שוכרים פוטנציאליים. שטחי המשרדים בנויים מסביב לגרעין מרכזי הכולל 2 גרמי מדרגות, ממ"מ, 4 מעליות, חדר טכני ואגף שירותים. הושכרו מרבית השטחים (כ- 14,698 מ"ר לשיווק) בקומות 1-4 ובהם בוצע גמר למשרדים מלא/בקומה 1 בגמר ביצוע עבודות גמר ושטח נוסף שטרם הוחל בביצוע עבודות גמר. יתרת השטחים, כ- 1,578 מ"ר לשיווק, פנויים ברמת "גמר מעטפת".	
2	3,884.52		
3	3,884,52		
4	3,771.85		
סה"כ קומות 1-4	**15,425.41**		
גג	212.58	שטחים טכניים	
סה"כ שטח עילי	**19,347.37**		

ריכוז שטחים לשיווק בבניין B^{7}:

קומות מרתף (שטחי אחסנה וחניות):

קומה	סוג	שטח "קונטור"/ מס' מקומות חניה אקו'	הערות
	אחסנה-פנוי	200	10 מחסנים בשטחים של 15 מ"ר- 30 מ"ר. מהנ"ל הושכרו כ-110 מ"ר.
שתי קומות מרתף	מקומות חניה	409	סה"כ בחניון - 412 חניות: 278 מקומות חניה רגילים, 10 מקומות חניה לנכים, 62 מקומות חניה כפולים (סה"כ 124 חניות). סה"כ 409 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה/כפולה - לאור מצוקת חניה, החניות הכפולות מושכרות במחיר מלא של חניות רגילות ולפיכך חושבו במקדם 1 , מקדם 0.7 לחניית נכים). בפועל מושכרים כיום 427 חניות.

להלן התפלגות שטחים ושטחים לשיווק בקומות עליונות:

קומת קרקע

קומה	סוג/ שם השוכר	קומת הקרקע שטח "קונטור" במדידה ע"ג תכנית בקשה להיתר	שטח לשיווק במ"ר	הערות
	שטחי מסחר לשיווק	1,431	1,646	שטח יחידות מסחריות בחזית לרחוב. שטח לשיווק מהווה שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה לאחרונה לקראת הוצאת היתר בניה, בתוספת 15%
קרקע	שטחים מערביים (בחלקם פנימיים) לשיווק	553	636	שטח יחידות מערביות בקומת הקרקע. שטח "קונטור", בתוספת העמסה של 15%
שטח מושכר בקומת קרקע			811	
יתרת שטח לשיווק			1,470	
סה"כ קומת קרקע		**1,984**	**2,282**	בתכנית בקשה להיתר שטח לתעסוקה ואחסנה מטבלת שטחים הינו - 2,221 מ"ר. לפיכך והיות וחלוקה בפועל ניתנת לשינוי בהתאם לשוכרים פוטנציאליים הובא בחשבון שטח הכולל העמסת 15%, שהינו די תואם לשטח בטבלת השטחים.

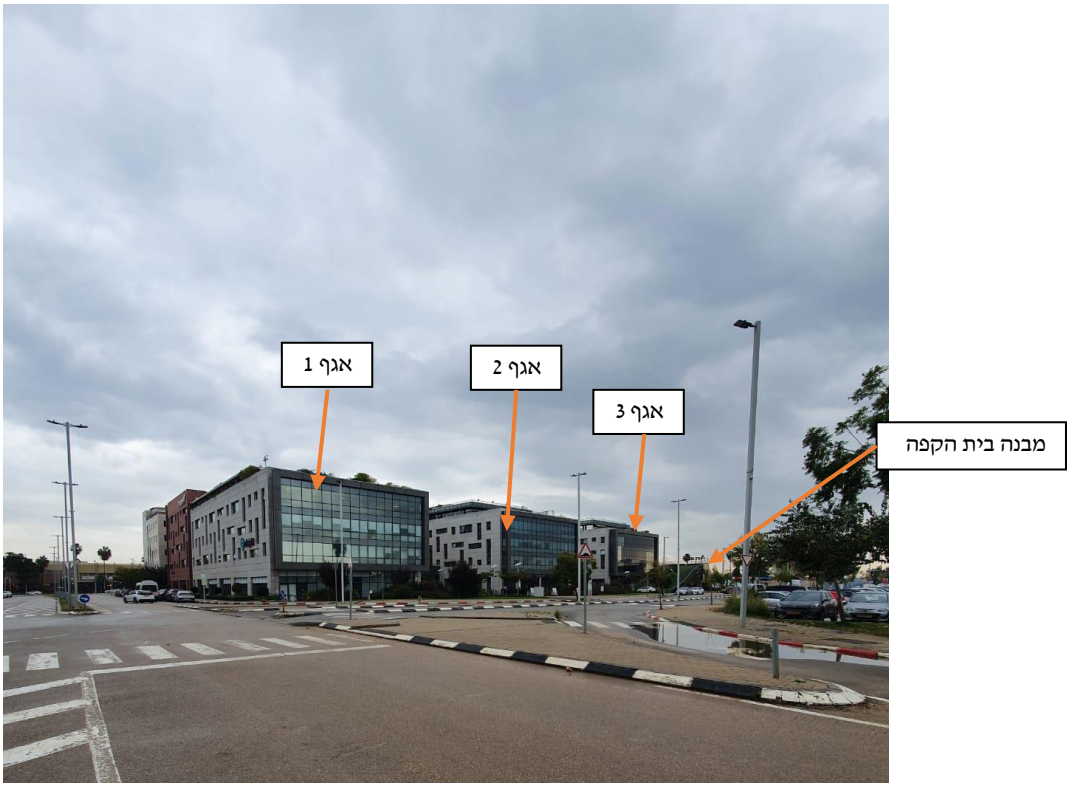
קומות עליונות 1-4

קומה	סוג	שטח מקובל לשיווק- שטח "קונטור" עפ"י תכנית בקשה להיתר (שטח ברוטו כולל "חללים") בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג שמועמסים על
סה"כ לשיווק קומות 1-4 (קונטור קומות+ העמסת לוביים ושטחים טכניים)		16,652
שטח לשיווק בפועל בקומות 1-4 על בסיס ניתוח הסכמי שכירות		16,276
שטח מושכר עפ"י הסכמים	קומות 1-4	14,698
יתרת שטח פנוי לשיווק	קומות 1-4	1,578

<u>להלן צילומי הפרויקט</u>

<u>בניין A</u>

<u>צילום חזית הבניין</u>



<u>שטחי מסחר בקומת הקרקע</u>





לובאי הבניין

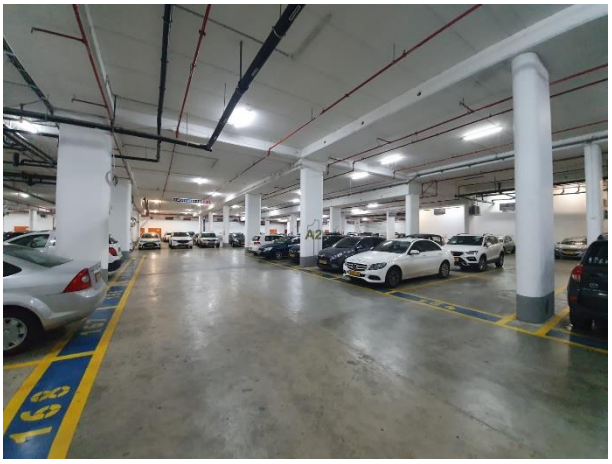




קומת משרדים טיפוסית



חניון



בניין B

צילום חזית הבניין



לובי קומת קרקע



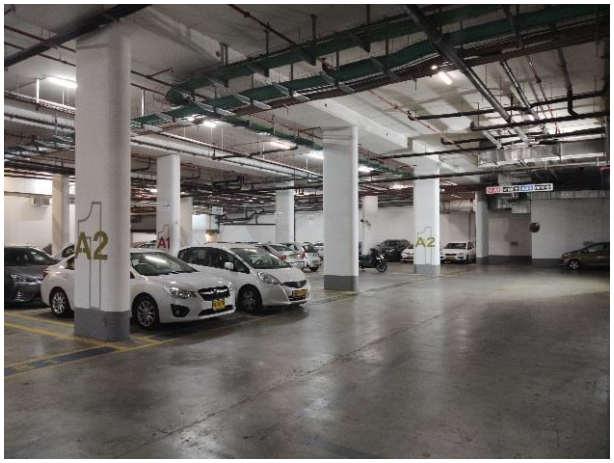
יחידת משרדים טיפוסית



יחידה בעבודות גמר



חניון



5. מצב תכנוני

5.1 להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות בתוקף, החלות בתחום החלקות:

5.1.1. תכנית מס' מאא/158/ב

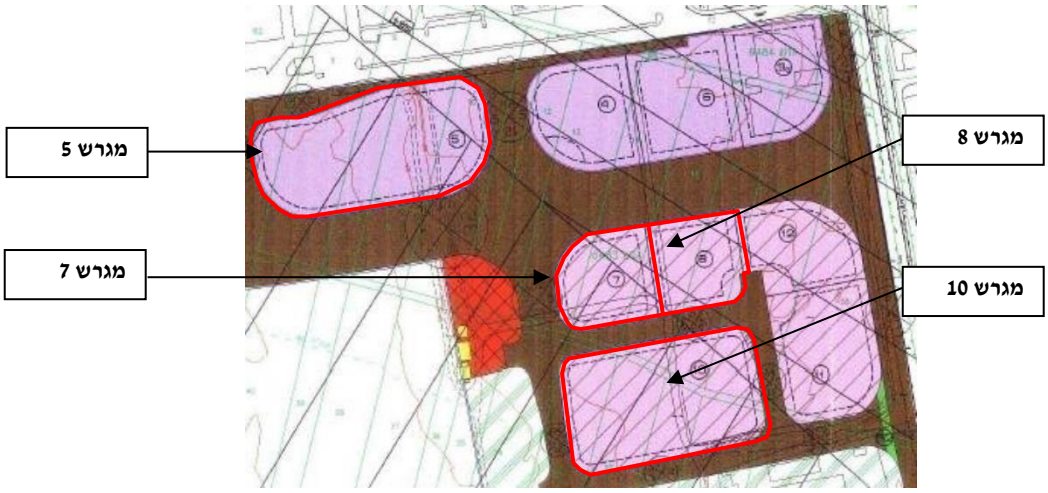
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4935 מיום 23/11/2000.

התכנית חלה על שטח של כ-140.8 דו ומהווה שינוי לתכנית מאא/בת/6/א/158.

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לגבי שינוי השימושים המותרים באזור התעשייה (הוספת שימושי משרדים ומסחר וכיוצ"ב) והוראות לגבי תוספת זכויות בניה בתחום התכנית, עקב הקלה במגבלות תמ"א 2/4.

בהתאם לתשריט התכנית נשוא השומה מהווה את מגרשים מס' 7, 8 ו-10[8] בייעוד לאזור תעשיה מיוחד בתחום שטח לאיחוד וחלוקה ומגרש מס' 5[9] בייעוד לתעשייה בתחום שטח לאיחוד וחלוקה.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



זכויות בניה ושימושים

שימושים	מגרש	שטח מגרש בדונם	שטחי בניה				הערה
			שטח עיקרי עילי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת קרקעיים	אחוזי בניה כוללים	
תעשייה שקטה,	5	7.25	160%	20%	270%	450%	יותרו עד 20% מהשטחים
תע"י, משרדים,	7	2.51	160%	20%	270%	450%	העיקריים לשימושים
אחסנה מקורה,	8	2.40	160%	20%	270%	450%	מסחריים בתכסית קרקע
חניות ובנייני חניה	10	6.68	160%	20%	270%	450%	שלא תעלה על 32%

[8] מהווים היום את מגרש 401 לאחר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במסגרת תכנית מאא/מק/1094.
[9] מהווה היום את מגרשים 51, 53 ו-54 לאחר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בתכנית מאא/מק/1089.

5.1.2. <u>תכנית מס' מאא/מק/1045</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5100, מיום 08/08/2002, התכנית חלה על שטח של 8.939 דונם וקובעת הוראות לשינוי בקו בניין לעניין המרתפים בלבד לקו בניין 0.

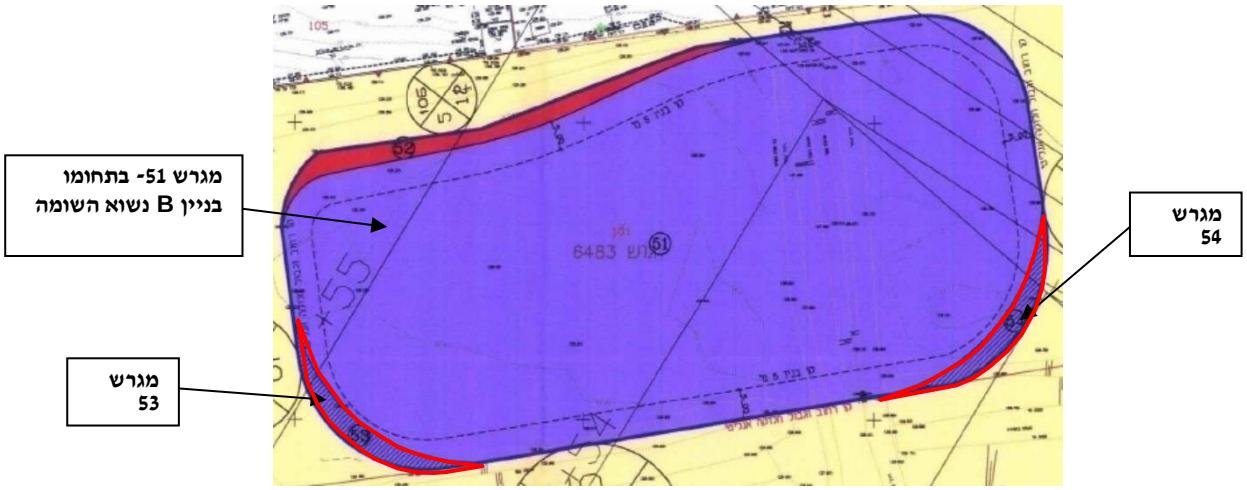
5.1.3. <u>תכנית מס' מאא/מק/1089</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5776, מיום 14/02/2008, ומהווה תכנית מפורטת עם הוראות של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
התכנית חלה על שטח של 7.482 דונם ומטרתה הינה שינוי גבולות חלקה 131 בגוש 6483 (מגרש 5 המהווה את נשוא השומה), לצורך התאמת הגבולות לרוחב זכות דרך ברח' יוני נתניהו.

<u>עיקרי התכנית</u>:
איחוד וחלוקה בהסכמה של חלקה 131 וחלק מחלקה 143 בגוש 6483, ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע [עפ"י סעיף 62 א' (א)(1) לחוק התו"ב].

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 5 (חלקה 131 בגוש 6483) המהווה את נשוא השומה אוחד עם חלק מחלקה 143 בגוש 6483 (ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע) למגרשים 51, 53 ו-54 בייעוד לתעשייה.[10]

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית</u>:



[10] <u>הערה</u>: המגרשים הנ"ל מהווים כיום את חלקה 131 בגוש 6483.

זכויות בניה

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה						קוי בניין (מטר)		
		שטח עיקרי עילי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת קרקעיים	סה"כ שטחי בניה במ"ר	כוללים עיליים	מס' קומות	קידמי	צידי	אחורי
51	7,264	160%	20%	270%	32,688	180%	5 קומות+ 3 קומות מרתף	5	5	5

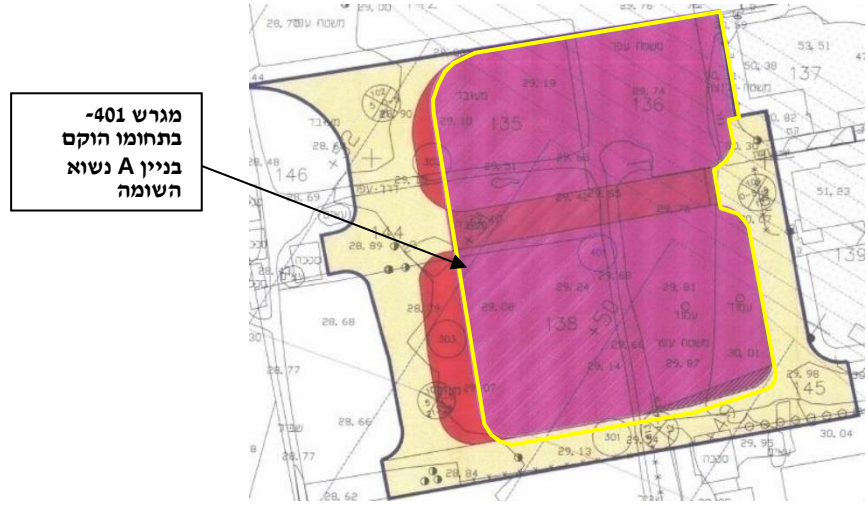
שימושים: תעשייה שקטה, תע"י, משרדים, מסחר, אחסנה מקורה וחניות.

5.1.4. תכנית מס' מאא/מק/1094

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5776, מיום 14/02/2008, ומהווה תכנית מפורטת עם הוראות של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
התכנית חלה על שטח של כ-18.6 דונם ומטרתה הינה יצירת תנאים למימוש זכויות הבניה המאושרות בחלקות 135, 136 ו-138 בגוש 6483 כפי שנקבעו בתכנית ממא/158/ב, במגרש המאוחד ששטחו כ-11,606 מ"ר, המתקבל ע"י איחוד שלושת המגרשים, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית מגרשים 7, 8 ו-10 (חלקות ישנות 135, 136 ו-138 בגוש 6483) המהווים את נשוא השומה אוחדו (ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע) למגרש מס' 401 בייעוד לאזור מיוחד שירותים לתעשייה. [11]

להלן תשריט התכנית:



[11] הערה: מגרש 401 מהווה כיום את חלקה 167 בגוש 6483.

הוראות התכנית

זכויות בניה

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה					קוי בניין (מטר)				
		שטח עיקרי עילי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת קרקעיים	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' קומות	קידמי- לצפון	צידי- למערב	צידי- למזרח	אחורי
		160%	20%	270%	450%		5 קומות+ 3 קומות מרתף	5 מ' לק"ק 3 מ' בקומות עליונות	קו בניין 0 לפרגולה, 1 מ' לביתנים בני קומה אחת ו-5 מ' לכלל המבנה	5 מ' לפי נספח הבינוי	4 מ' לק"ק ו-1 מ' בקומות עליונות
401	11,606	18,569.6 מ"ר	2,321.2 מ"ר	31,336.2 מ"ר	52,227 מ"ר	60%					

הערות לטבלה:

1. שימושים: תעשייה שקטה, תע"י, משרדים, מסחר, אחסנה מקורה וחניות.
2. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע בכפוף לעמידה בהוראות ובתקני החניה שנקבעו בתכנית מאא/158/ב.
3. גובה מירבי הינו כמצוין בקווי הגבלות הגובה בתשריט ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס' הקומות והגובה המותר עפ"י התשריט, יגבר הגובה הקובע עפ"י התשריט.
4. מס' הקומות הסופי ייקבע בהתאם לגובה המירבי המותר בהתאם להגבלות הבניה בגין תמ"א 2/4 ושיוגש לבדיקה ולאישור רשות התעופה האזרחית במסגרת הבקשה להיתר.
   תותר תוספת קומה אחת חלקית מעבר ל-5 הקומות המותרות ובלבד שלא תהיה חריגה בתנאי בגובה המותר.

הגבלות בגין תמ"א 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון

- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כמפורט בתמ"א 2/4, לרבות הגבלות בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רש"ת.
- תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הוא קבלת אישור רש"ת לתיאום גובה והנחיות סימון.
- בפיתוח השטח יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים.



<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה.
- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מה"ה.
- אישור יועץ התשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי, אישור יועץ נגישות.
- התאמת התכנון המפורט לביצוע של הדרכים והתשתיות ואישור מה"ה.

5.1.5. <u>תכנית מס' מאא/158/ג</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5971, מיום 29/06/2009, ומהווה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.
התכנית חלה על שטח של 62.2 דונם ומטרתה הינה תוספת שטחי שירות עיליים.

<u>עיקרי התכנית</u>:

1. שטחי שרות מעל פני הקרקע, במגרשים המיועדים לתעשייה ומשרדים **בתחום התכנית יהיו 45% מסך השטח העיקרי במגרש.**
2. **ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לרום הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וזאת ללא שינוי בקווי הבניין ובגובה הבניין ובתנאי שהשימושים העיקריים יותרו במרתף העליון בלבד.**
3. הגדלת תכסית קרקע מירבי עד 60% משטח המגרש ובלבד שלפחות 25% משטח המגרש יפותחו כגינה שתאפשר נטיעות נוי וריהוט רחוב.

5.1.6. <u>תכנית מס' מאא/1001</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8288, מיום 12/06/2019, ומהווה תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת.
התוכנית חלה על שטח של כ- 6,665 דונם ומטרתה הינה הגדרת התנאים להקמת קירוי לעונת החורף לבתי אוכל וקפה במתכונת של פטור מהיתר לפי פרק ה' – סעיף 145ג' לחוק התכנון והבניה.

5.2 היתרי בניה וטופסי 4

5.2.1. בניין A - חלקה 167

(א) היתר בניה מס' 20070142, מיום 06/05/08, התיר הקמת בניין לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, שירותים לתעשייה, שני מרצפים בגבולות המגרש לצורך חניה, קומת קרקע+ 4 קומות+ קומת גג חלקית וחדרים טכניים על הגג, כולל רמפת ירידה לרכב בתחום זכות הדרך.

השטח המבוקש:

שטח המגרש	11,606 מ"ר :
שטח עיקרי	18,520.58 מ"ר :
שטח שירות עילי	7,902.35 מ"ר :
שטח שירות תת קרקעי	20,636.49 מ"ר :

(ב) היתר בניה מס' 20090011, מיום 26/12/10, התיר שינויים ותוספת בניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20070142), לרבות: שינויים פנימיים בקומות המרתף וברמפת הכניסה המערבית למרתף העליון; שינויים בקונטור קומות הבניין שמעל פני הקרקע (תוספות בניה בקומות קרקע- קומה 3, הפחתת בניה בקומה 4); שינויים בפיתוח השטח, עיצוב הכיכר ובית הקפה.

(ג) היתר בניה מס' 20110061, מיום 27/09/11, התיר שינויים בהיתר קיים ותוספות בניין תעשייה עתירת ידע, בן 2 קומות מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20090011), לרבות: שינויים בתנוחת אגף בית הקפה וגבהו, הגבהת מעקות הגג בחלק הדרומי של האגף המזרחי, מציר H עד קצה הבניין והכל ללא שינוי בשטח הבניין.

(ד) היתר בניה מס' 20110073, מיום 17/11/10, התיר שינויים במבנה קיים. תיקון טעות שרטוט בתיאור הגגון שבקומת הגג של האגף הדרומי, ללא שינוי בשטח הבניין.

(ה) היתר בניה מס' 20120004, מיום 06/05/12, התיר שינויים במבנה קיים (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20110061), לרבות: בניית תוספת לקומה 4 בחלק הדרום מזרחי של הבניין והפיכת חלק זה מחלל טכני לקומת משרדים בגובה מלא; שינויים פנימיים AS MADE, תוך שינוי התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שירות.

להלן טבלת שטחים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					278.93	211.61	10,027.53	174.73					10,692.80	10,692.80
-1					224.42	124.11	9,790.56	174.73					10,313.82	10,313.82
קרקע	4,574.45	-462.65	4,111.80	92.00	236.76		226.41	876.68	148.61	1,115.36	2,150.05	545.77	2,695.82	6,807.62
1	4,073.78	-254.25	3,819.53	94.92	101.07	133.23		588.44		929.10	1,578.93	267.83	1,846.76	5,666.29
2	4,073.78	-190.64	3,883.14	94.92	134.87	82.96		329.49		1,152.00	1,578.93	215.31	1,794.24	5,677.38
3	4,073.78	-258.36	3,815.42	94.92	181.83	103.72		329.49		1,152.00	1,578.93	283.03	1,861.96	5,677.38
4	1,745.54	1,161.02	2,906.56	94.92	134.90	82.96		329.49		1,052.12	917.18	777.21	1,694.39	4,600.95
5					103.96			116.04			77.36	142.64	220.00	220.00
סה"כ	**18,541.33**	**-4.88**	**18,536.45**	**471.68**	**1,396.74**	**738.59**	**20,044.50**	**2,919.09**	**148.61**	**5,400.58**	**7,881.38**	**2,231.79**	**31,119.79**	**49,656.24**
סה"כ עילי	18,541.33	-4.88	18,536.45	471.68	893.39	402.87	226.41	2,569.63	148.61	5,400.58	7,881.38	2,231.79	10,113.17	28,649.62
סה"כ תת קרקעי					503.35	335.72	19,818.09	349.46					21,006.62	21,006.62

(ו) **<u>תכנית שינויים שאושרה ופג תוקפה ותכנית בקשה חדשה שהוגשה</u>**

1.(ו) **<u>תכנית שינויים שאושרה ופג תוקפה</u>**

הוצגה בפנינו תכנית שינויים להיתר מס' 20120004 שנערכה ע"י משרד ישר אדריכלים בע"מ הכוללת הקלות, אשר אושרה בתנאים ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית הבקשה מתוכננים שינויים פנימיים בבניין A, ללא שינוי סה"כ השטח הקיים, כדלקמן:

1. במרתפי החניה: התקנת שטחי אחסון וחוות שרתים בשטח כולל של 1,404 מ"ר[12], תוך הפחתת מס' מקומות החניה.
2. בקומת הקרקע: הפחתת שטח עיקרי של 856.2 מ"ר לטובת שטחי שירות (מעברי מילוט וחדר אב הבית).
3. שינוי מאזן החניה.

תכנית הבקשה כוללת הקלות בפירוט כדלקמן:

- בקשה להקלה מסעיף 14.2.1 לתכנית מאא.158.ב הקובע תוספת 50% חניות לרכב פרטי לתקן החניה- עדכון מקדם התוספת ל-32%.
- בקשה לניוד 856 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות עליים.

[12] בהתאם למידע שנמסר ע"י אדריכל עורך תכנית הבקשה, שטח מחסנים שיוכשר במסגרת הבקשה הינו 925 מ"ר.

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20150009, מיום 31/12/2015, החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר בכפוף למילוי דרישות הוועדה[13].
כמו כן, התכנית תחויב בתקן חניה בשיעור של 40% מעל התקן הארצי+ תשלום לקרן חניה בשיעור של 8%. קרי, סה"כ מקומות החניה שידרשו לצורך מתן היתר בניה הוא 613 מקומות חניה (140% מתקן החניה הארצי), מתוכם 578 מקומות חניה בתוך המגרש והיתרה (35 מקומות חניה) במגרש חניה חיצוני באמצעות קרן חניה.

<u>הערה</u>: כפי שנמסר ע"י עדי דוידוב, אדריכל הפרויקט מטעם משרד "ישר אדריכלים", בדצמבר 2016, לאור אישור תקן חניה ארצי חדש (מצמצם משמעותית את מספר החניות הנדרשות) התבקשו ע"י העירייה להגיש תכנית בקשה חדשה לשינויים שתכלול, בין היתר, הקלה במספר החניות עפ"י תקן ארצי חדש. במסגרת התכנית החדשה יופחתו כמות החניות (35) שנדרשו ע"י הועדה כ"כופר" חניה כך "שייתיתר" התשלום בגין כופר חניה.
משיחה שנערכה עם האדריכל, ביום 11/12/17, נמסר כי פג תוקף אישור הוועדה ויש צורך בהגשת תכנית הבקשה באותה המתכונת, תוך מענה לפתרון החניה. כמו כן נמסר, כי מהנדס העיר אינו מאשר הקטנת תקן חניה (הבניין נבנה טרם אישור תקן חדש) ולפיכך הפתרון למענה החניה הינו או בתשלום "כופר חניה" לעיריה, או בהקלה להכשרת מכפילי חניה בחניון הקיים, או בהכשרת מקומות חניה בחצר המגרש [ראה תכנית בקשה בסעיף 5.2.1 ו (2)].

<u>להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר שפג תוקפה:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה קיים	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					361.68		211.61	9,944.78					10,692.80	10,692.80
-1					1,545.67		124.11	8,469.31					10,313.82	10,313.82
קרקע	4,111.80	-856.22	3,255.58	91.98	1,059.52			226.43	876.67	148.73	1,148.73	2,695.82	856.24	3,552.06	6,807.64
1	3,819.53		3,819.53	94.92	101.12	145.24			576.47		929.10	1,846.85		1,846.85	5,666.38
2	3,883.14		3,883.14	94.92	134.91	82.96			329.46		1,152.06	1,794.31		1,794.31	5,677.45
3	3,815.42		3,815.42	94.92	181.91	103.72			329.46		1,152.06	1,862.07		1,862.07	5,677.49
4	2,906.56		2,906.56	94.92	134.90	82.96			329.46		1,052.12	1,694.39		1,694.36	4,600.92
5					103.96				116.04			220.00		220.00	220.00
סה"כ	**18,536.45**	**-856.22**	**17,680.23**	**471.66**	**3,623.67**	**750.60**	**18,640.52**	**2,907.02**	**148.73**	**5,434.07**	**10,113.44**	**856.24**	**31,976.27**	**49,656.50**
סה"כ עילי	18,536.45	-856.22	17,680.23	471.66	1,716.32	414.88	226.43	2,557.56	148.73	5,434.07	10,113.44	856.24	10,969.65	28,649.88
סה"כ תת קרקעי					1,907.35	335.72	18,414.09	349.46					21,006.62	21,006.62

* <u>הערה לטבלה</u>: שטח מתקנים ומערכות טכניות כולל שטחי אחסנה.

[13] <u>הערה שלנו</u>: בנוסח הפרוטוקול לא צוינו דרישות, כמו כן נמסר ע"י אדריכל עורך תכנית הבקשה כי למעט שינוי תקן החניה לא קיימות דרישות נוספות.

(ו).2 בקשה להיתר חדשה תואמת תכנית שאושרה במספר שינויים

הכוללים הקלות\שימוש חורג

הוגשה בקשה לעדכון קומות המרתפים, הוספת שטחי אחסנה וחוות שרתים על חשבון שטחי החניה ללא שינוי בסך השטחים וכמו כן עדכון מאזן חניה בהתאם (מופיע בתיק הבניין של הנכס מיום 24.12.18). הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.

משיחה שנערכה עם אדריכל התכנית, מר עדי דוידוב, בדצמבר 2018, נמסר כי נקבע דיון מקדמי בתכנית זו בתחילת פברואר 2019.

מבדיקה שנערכה באתר מחלקת ההנדסה של עיריית אור יהודה עולה כי, בתאריך 02/01/2019, נדחתה הבקשה עקב 'אי עמידה בתנאי סף'.

משיחה שנערכה בחודש ינואר 2021 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית. משיחה עם האדריכל ב12 בינואר 22 נמסר כי לא חל שינוי מהמצוין לעיל (ראה התייחסות בסיכום תכנוני).

נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו.

בהתאם לטבלת השטחים, מוצעת הפחתת שטחי חניה לטובת שטח שירות "לשימושים אחרים" (שטחי אחסנה וחוות שרתים), **סה"כ מבוקשים לניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.**

התפלגות שטחי אחסנה, שירות ושטחים טכניים סחירים בתכנית:

התפלגות שטחים				
	אחסנה	שירות	טכני	סה"כ
מפלס 1-	1000	297	177	1474
מפלס 2-	360	25		385
סה"כ	**1360**	**323**	**177**	**1859**

בתכנית 576 מקומות חניה, מתוכם 14 חניות נכים ו-7 חניות כפולות בהתפלגות כדלקמן:

במפלס מרתף 1- : 250 חניות רגילות (2 חניות נכים) + 2 כפולות, סה"כ 254.

במפלס מרתף 2-: 312 חניות רגילות (10 חניות נכים) + 5 כפולות, סה"כ 322.

בהתאם לטבלת מאזן חניה, קיים חוסר של 80 מקומות חניה רגילים ועודף של חניה תפעולית אחת. הובא בחשבון ניכוי תשלום "כופר חניה" ל- 80 מקומות חניה. באומדן השווי הובאו בחשבון 576 מקומות חניה המהוות 572 חניות אקו'.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה</u>:

א השימושים העיקריים (מ"ר): קוד / שימוש – קיים	מוצע	קוד / שימוש – קיים	מוצע	קוד / שימוש – קיים	מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבניין **	ב חלקי שירות (מ"ר): חנייה – קיים	חנייה – מוצע	חנייה – סה"כ	שימושים אחרים – קיים	שימושים אחרים – מוצע	שימושים אחרים – סה"כ		שירות – קיים	שירות – מוצע	בנייה קיימת	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	ג סה"כ הבניין – מ"ר	סה"כ הבניין – %	משטחים לא מקורים
									מרתף 2-	10027.53	−906.99	9120.54	665.27	906.74	1572.01		10692.55	0.0		10692.55	92.25	10692.55	92.25	
									מרתף 1-	9790.56	−1730	8060.56	523.26	1786.47	2309.73		10370.39	0.0		10370.39	89.47	10370.39	89.47	
				4111.80	0.0		4111.8	35.48	קומה 0	226.43	0.00	226.43	2695.92	0.00	2695.92		2695.92	0.0		2695.92	23.26	6807.77	58.73	
				3826.75	0.0		3826.75	33.01	קומה 1				1839.54	0.00	1839.54		1839.54	0.0		1839.54	15.87	5666.29	48.89	
				3883.14	0.0		3883.14	33.50	קומה 2				1794.31	0.00	1794.31		1794.31	0.0		1794.31	15.48	5677.45	48.98	
				3815.42	0.0		3815.42	32.92	קומה 3				1862.07	0.00	1862.07		1862.07	0.0		1862.07	16.06	5677.49	48.98	
				2906.56	0.0		2906.56	25.08	קומה 4				1694.39	0.00	1694.39		1694.39	0.0		1694.39	14.62	4600.95	39.70	
									גג טכני				220.02	0.00	220.02		220.02	0.0		220.02	1.90	220.02	1.90	
				18543.67			18543.67	159.99	סה"כ תבנה	20044.52	−2636.99	17403.91	11294.78	2693.21	13987.99		31169.28			31169.28	268.91	49712.61	428.9	
							א													ב		ג		
				18543.67			18543.67	159.99	מעל הקרקע	226.43	0.00	226.43	10106.25	0.00	10106.25		10106.25			10106.25	87.19	28649.97	247.18	
									מתחת הקרקע	19818.09	−2636.99	17181.1	1188.53	2693.21	3881.74		21062.64			21006.62	181.72	21006.62	181.72	

(ז) <u>טופסי 4</u>

- ביום 31/08/11 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070143. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20090011, <u>אישור זה ניתן רק לכל המרתף העליון המוגדר כקומת מרתף 1- ולאגף הצפוני בבניין</u>.

<u>הערה שלנו</u>: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

- ביום 22/01/12 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070142. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20090011, <u>אישור זה ניתן רק לאגף האמצעי בבניין</u>.

<u>הערה שלנו</u>: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

- ביום 23/01/2012 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו לפי היתר בניה מס' 20070142. להיתר זה קיים היתר שינויים ותוספות מס' 20090011. <u>אישור זה ניתן רק לכל המרתף העליון המוגדר כקומת מרתף 1- ולאגף הצפוני בבניין</u>.

<u>הערה שלנו</u>: פרטי הזיהוי של המגרש תואמים את פרטי בניין A .

- ביום 16/01/13 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070142. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20120004, <u>אישור זה ניתן רק לאגף דרומי כולל בית הקפה וחניון 2-</u>.

5.2.1. <u>בניין B- חלקה 131</u>

(א) היתר בניה מס' 20070143, מיום 06/05/08, התיר הקמת 2 קומות מתחת לפני הקרקע המיועדים לחניה, קומת קרקע+ 3 קומות המיועדות לשימושים משולבים של מסחר, משרדים ותעשייה.
השלמת קירות המעטפת החיצונית של הקומה הרביעית.

<u>השטח המבוקש</u>:

שטח המגרש : 7,264 מ"ר

שטח עיקרי : כ-11,596 מ"ר

שטח שירות עילי : כ-13,967 מ"ר

שטח שירות תת קרקעי : כ-1,773 מ"ר

(ב) היתר בניה מס' 20090044, מיום 09/03/10, התיר שינויים ותוספות בניין תעשיה עתירת ידע, בן 2 מרתפים ו-3 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20070143), לרבות: תוספות בנייה בקומת משרדים מס' 3 ; תוספת קומת משרדים מס' 4 + חדרים טכניים וחדרי יציאה לגג.
הכל ללא שינויים בחזיתות, שאושרו במסגרת ההיתר הקודם וללא שינוי בגובה המכסימלי של הבניין.

<u>להלן טבלת שטחים</u>:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					208.55	245.30	6,390.09	191.58				7,035.52	7,035.52	7,035.52
-1					113.35	91.83	6,471.02	177.63				6,853.83	6,853.83	6,853.83
קרקע	2,353.94	-503.15	1,850.79	81.36	223.03			291.63	120.01	1,063.32	427.76	1,779.35	1,779.35	3,630.14
1	2,225.54	416.82	2,642.36	81.36	83.22			291.63		781.28	155.40	1,237.49	1,237.49	3,879.85
2	2,485.19	157.17	2,642.36	81.36	83.22			291.63		781.28	304.96	1,237.49	1,237.49	3,879.85
3	2,485.19	157.17	2,642.36	81.36	83.22			291.63		781.28	304.96	1,237.49	1,237.49	3,879.85
4	2,048.86	-209.06	1,839.80	81.36	83.22			291.63		611.09	247.70	1,067.30	1,067.30	2,907.10
גג טכני					110.75			97.26			107.63	208.01	208.01	208.01
סה"כ	**11,598.72**	**18.95**	**11,617.67**	**406.80**	**988.56**	**337.13**	**12,861.11**	**1,924.62**	**120.01**	**4,018.25**	**1,548.41**	**20,656.48**	**20,656.48**	**32,274.15**
סה"כ עילי	11,598.72	18.95	11,617.67	406.80	666.66			1,555.41	120.01	4,018.25	1,548.41	6,767.13	6,767.13	18,384.80
סה"כ תת קרקעי					321.90	337.13	12,861.11	369.21				13,889.35	13,889.35	13,889.35

(ג) היתר בניה מס' 20120088, מיום 27/12/12, התיר שינויים ותוספות בניין תעשייה עתירת ידע בן 2 מרתפים ו-5 קומות (שינוי כלפי היתר תקף מס' 20090044), מכח תכנית מאא/158/ב, לרבות: שינויים בנפח הבניין; בניית תוספות לקומה 1 וסגירת חללים עוברים ("אטריום"); שינויים פנימיים "AS MADE", תוך שינוי התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות.

(ד) **<u>תכנית היתר אחרונה מס' 20150094 מיום 23/1/2017</u>**

התכנית מהווה תכנית שינויים להיתר מס' 20150094 הכוללת הקלה.
בתכנית הבקשה להיתר מבוקש הקמת בניין משרדים בן 5 קומות מעל ק"ק מסחרית ומרתפי חניה + הקלה לניוד זכויות לשטחי שרות בשיעור של 969.5 מ"ר מקומת המרתף אל השטח העילי. כמו כן, בקשה מחודשת במקום 3 היתרים שפג תוקפם:

1. היתר מס' 20070143, מיום 6/5/08.
2. היתר מס' 2009004, מיום 9/3/10.
3. היתר מס' 20120088, מיום 27/12/12

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20160001, מיום 18/1/2016, החליטה לאשר את תכנית הבקשה להיתר בכפוף למילוי דרישות הוועדה.
היתר בניה לתכנית ניתן ביום 23/1/2017[14] (לאחר חתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה).

<u>להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר								סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ קיים	סה"כ מוצע	סה"כ שירות	
-2					1,003.53	174.06	5,738.65	114.51					7,030.75	7,030.75
-1					817.72		5,933.35	114.51					6,865.58	6,865.58
קרקע	1,850.79	-215.02	1,635.77	81.75	206.02	585.23		154.77	116.50	929.34	1,779.35	294.26	2,073.61	3,709.38
1	2,642.36	-146.47	2,495.89	81.75	94.71			270.45		941.72	1,237.49	151.14	1,388.63	3,884.52
2	2,642.36	-146.47	2,495.89	81.75	94.71			270.45		941.72	1,237.49	151.14	1,388.63	3,884.52
3	2,642.36	-146.47	2,495.89	81.75	94.71			270.45		941.72	1,237.49	151.14	1,388.63	3,884.52
4	1,839.80	640.78	2,480.58	81.75	94.71			270.45		844.36	1,067.30	223.97	1,291.27	3,771.85
גג טכני					112.29			100.29			208.01	4.57	212.58	212.58
סה"כ	**11,617.67**	**-13.65**	**11,604.02**	**408.75**	**2,518.40**	**759.29**	**11,672.00**	**1,565.88**	**116.50**	**4,598.86**	**6,767.13**	**976.22**	**21,639.68**	**33,243.70**
סה"כ עילי	11,617.67	-13.65	11,604.02	408.75	697.15	585.23		1,336.86	116.50	4,598.86	6,767.13	976.22	7,743.35	19,347.37
סה"כ תת קרקעי					1,821.25	174.06	11,672.00	229.02					13,896.33	13,896.33

<u>הערה</u>: בבניין לא הותקנו 14 מכפילי חניה ובפועל בבניין 412 חניות במקום 426 עפ"י ההיתר.

[14] בהיתר הבניה צוין כי תאריך נתינת ההיתר הינו 10/11/2016 אולם חתימת מהנדס העיר ויו"ר הועדה המקומית על ההיתר הינה מיום 23/1/2017.

(ה) טופסי 4

- ביום 31/08/11 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20070143. להיתר זה קיים היתר שינויים מס' 20090011. אישור זה ניתן רק לכל המרתף העליון המוגדר כקומת מרתף 1- ולאגף הצפוני בבניין.

- ביום 05/03/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008. אישור זה ניתן לאכלוס קומות החניונים + משרדי חברת ריג'יוס בקומה 3 באגף המערבי ומשרדי חברת MEDEX בקומה 2 באגף המערבי בלבד והשטחים הציבוריים כולל מעטפת בטון מסחרית ומעטפת בטון משרדים בלבד.

- ביום 21/08/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008.
  אישור זה ניתן לאכלוס משרדים בקומה 4 אגף מערבי.

- ביום 26/12/18 ניתן טופס 4 לשטחים שנבנו עפ"י היתר בניה מס' 20150094 מיום 10/11/16, היתר בניה מס' 20120088 מיום 27/12/12, היתר בניה מס' 20090044 מיום 11/03/10 והיתר בניה מס' 20070143 מיום 06/05/2008. אישור זה ניתן לאכלוס משרדי "נתיבי הקמה בע"מ" קומה 3 גרעין אמצעי צד מערב.

5.3 <u>סיכום מצב תכנוני</u>

5.3.1. **<u>בניין A - חלקה 167</u>**

א. בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/מק/1094 חלקה 167 מהווה את מגרש 401 בייעוד לאזור מיוחד-שירותים לתעשייה, בשטח של 11,606 מ"ר.
להלן ריכוז זכויות הבניה בחלקה עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות:

- שטח עיקרי עילי כ-18,570 מ"ר + שטחי שירות עיליים כ-8,356 מ"ר. סה"כ שטחים עיליים בבניין כ-26,926 מ"ר.
- יותרו שימושי מסחר בשטח של עד כ-20% מהשטחים העיקריים בתכסית של עד 32%.
- ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לרום הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

תכנית בקשה להיתר אחרונה הכוללת הקלות (כמפורט בסעיף 5.2.1 ו') אשר אושרה בעבר בתנאים מנצלת שטח עיקרי עילי של כ-17,680 מ"ר+ כ-14,522 מ"ר שטחי שירות עיליים[15]. סה"כ שטח עילי עיקרי+ שירות המנוצל בתכנית- כ-32,202 מ"ר.
מבדיקה שנערכה באתר מחלקת ההנדסה של עיריית אור יהודה עולה כי, בתאריך 02/01/2019, נדחתה הבקשה עקב 'אי עמידה בתנאי סף'.
משיחה שנערכה בחודש ינואר 2022 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית.
הבקשה כללה בקשה לעדכון קומות המרתפים וניוד כ- 2,637 מ"ר שטחי חניה לטובת שטחי שירות.
בהתאם לטבלת מאזן חניה, חוסר ב- 80 מקומות חניה רגילים ועודף של חניה תפעולית אחת. כאמור, הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

תכנית הבקשה להיתר כוללת הקלה לניוד שטחים בין המפלסים ושינוי מאזן החניה. בגין הקלות אלו יחול חיוב בהיטל השבחה אשר הופחת מאומדן השווי, כמו גם הפחתת כופר חניה בגין 80 חניות. נוצלו מלוא זכויות הבניה בחלקה. משיחה שנערכה בחודש ינואר 2021 עם אדריכל יונתן מילנר, ממשרד ישר אדריכלים, האמון על קידום התכנית, נמסר כי טרם קודמה התכנית (משיחה עם האדריכל ב12 בינואר 22 נמסר כי לא חל שינוי מהמצוין לעיל).
נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו.

[15] ניצול בהקלה לניוד שטחים תת קרקעיים לשטחי שירות עיליים.

5.3.2. **<u>בניין B- חלקה 131</u>**

א. בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/מק/1089 חלקה131 מהווה את מגרשים 51, -53 54 בייעוד לתעשייה, בשטח של 7,264 מ"ר, להלן ריכוז זכויות הבניה בחלקה:

- שטח עיקרי עילי כ- 11,622 מ"ר+ שטחי שירות עיליים כ-5,230 מ"ר. סה"כ שטחים עיליים בבניין כ-16,852 מ"ר.
- יותרו שימושי מסחר בשטח של עד כ-20% מהשטחים העיקריים בתכסית של עד 32%.
- ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לרום הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע.

ב. תכנית היתר (כמפורט בסעיף 5.2.2 ד') מיום 23/1/17, מנצלת שטח עיקרי עילי של כ-11,604 מ"ר+ כ-7,743 מ"ר שטחי שירות עיליים. סה"כ שטח עילי עיקרי + שירות המנוצל בתכנית- כ-19,347 מ"ר.

<u>הערה</u>- בתכנית בקשה להיתר, בהתייחס לק.הקרקע- שטח מסחר ואחסנה (עפ"י טבלת שטחים וחישובי שטחים) הינו בשטח כולל של כ- 2,221 מ"ר. עם זאת, בתשריט ק.הקרקע מסומנים יחידות מסחריות בשטח כולל של 2,196 מ"ר כש-212 מ"ר מהנ"ל מסומנים בחישובי שטחים כשטח המיועד למעבר לציבור. לפיכך, באומדן השווי הובא בחשבון שטח לשיווק של כ- 1,994 מ"ר ("קונטור") בתוספת העמסה של 15% (יודגש כי השטח לשיווק- כ- 2,282 מ"ר, די תואם לשטח מסחר/אחסנה עפ"י טבלת השטחים).
הבניין אוכלס והתקבלו טופסי 4. בתכנית ההיתר 14 מכפילי חניה כשבפועל, לא הותקנו מכפילי החניה. בהתאם למידע שנמסר ע"י עדי דוידוב, ממשרד האדריכלים "אבנר ישר", אין צורך בהגשת תכנית שינויים לביטול מכפילי החניה במפלס (1-).

ג. **בהתאם לאמור לעיל עולה כי לא נותרו יתרת זכויות בניה לניצול.**

6. **<u>מצב משפטי</u>**

6.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

א. <u>גוש 6483 חלקה 131</u>

בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 09/12/2021, המתייחס לחלקה 131 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין B), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח רשום: 7,264 מ"ר

בעלויות: מגדל חברה לביטוח בע"מ (החלק בנכס 31/100).
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (החלק בנכס 13/100).
פל-בית המגן בע"מ (החלק בנכס 6/100).
מאי א.ב נדל"ן בע"מ (החלק בנכס 1/2[17]).

<u>משכנתאות</u>:

- רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החלק של כל הבעלים.
  החלק בנכס 1/2.
  הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.

<u>הערות</u>:

- רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 01/05/16, לטובת מדינת ישראל.
  הערה: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

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

[17] **<u>הערה שלנו</u>: בהתאם לבירור שנערך מול רמ"י רישום הבעלות על שם מאי א.ב נדל"ן בע"מ מקורו בטעות (מזכר מטעם רמ"י מצורף כנספח). לחברה חוזה חכירה מהוון עד לשנת 2056, כמפורט בסעיף 6.2.**

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

ג. <u>גוש 6483 חלקה 167</u>

בהתאם למידע מפנקס המקרקעין[16] המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 09/12/2021, המתייחס לחלקה 167 בגוש 6483 (בתחומה בנוי בניין A), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

<u>שטח רשום</u>:
11,606 מ"ר

<u>בעלויות</u>:
רשות הפיתוח (בשלמות)

<u>חכירות</u>:
רשומה חכירה עד לתאריך 20/01/2056, בשלמות, לטובת החוכרים, כדלקמן:
מגדל חברה לביטוח בע"מ (החלק בזכות 31/100).
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (החלק בזכות 13/100).
פל-בית המגן בע"מ (החלק בזכות 6/100).
מאי א.ב נדל"ן בע"מ (החלק בנכס 1/2).
* קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

<u>משכנתאות</u>:
רשומה משכנתה (פדיון חלקי) מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 31/03/15, ללא הגבלת סכום על החלק של כל החוכרים.
החלק בנכס 1/2.
הערות: יחד עם חלקות 131, 135, 136, 138 בגוש 6483.

6.2 <u>הסכם חכירה+ תוספת להסכם החכירה</u>

הוצג בפנינו חוזי חכירה מהוונים שנחתמו, ביום 20/03/2007, בין מינהל מקרקעי ישראל וקק"ל (להלן: "המחכיר") לבין מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (להלן: "החוכר").

<u>להלן ריכוז הסכמי החכירה</u>:

גוש	חלקה	מגרש עפ"י תכנית מס' מאא/בת/158/ 6א	שטח מגרש במ"ר	מטרת החכירה	תקופת החכירה	תקופת חכירה נוספת	תמורה בש"ח	ערך יסודי בש"ח
6483	131 (בשלמות)	5	7,264	תעשייה שקטה, תע"י ומשרדים	49 שנים (21/1/07-20/1/56)	49 שנים החל מתום תקופת החכירה	7,988,918	8,779,030.77
	135 (בשלמות)	7	2,515	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה			2,659,618	2,922,657.14
	136 (בשלמות)	8	2,400	אזור מיוחד- שירותים לתעשייה			3,705,518	4,071,997.80
	138 (בשלמות)	10	6,691	תעשייה שקטה, תע"י ומשרדים			7,358,818	8,086,613.19

<u>תנאים נוספים</u>:

- <u>קיבולת הבניה</u>: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה החכירה. בנייה מעבר לקיבולת הבניה, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר ותהיה טעונה הסכמת המחכיר.
  לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.
- <u>יעוד</u>: תעשייה עתירת ידע
- <u>המועד להשלמת הבניה</u>: לא יאוחר מ-36 חודשים מיום אישור העסקה ע"י הנהלת המחכיר.
- <u>הוצאות פיתוח</u>: החוכר יישא בכל הוצאות הפיתוח.

<u>תנאים מיוחדים</u>:

- חוברת המכרז על נספחיה בה הציע הזוכה את הצעתו, תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שייחתם עם החוכר.
- היה והשטח נשוא המכרז, יוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות, היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלות הצלת העתיקות.
- הזוכה לא יבוא בכל דרישה ו/או טענה למינהל או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

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

<u>תוספת להסכם החכירה</u>

הוצגה בפנינו תוספת להסכם החכירה שנחתמה, ביום 13/01/2014, ומהווה תיקון לחוזה החכירה שנחתם ביחס לחלקה 138 (מגרש 10 עפ"י תב"ע מאא/בת/158/ 6א) ומבטלת את חוזי החכירה שנחתמו ביחס לחלקות 135 ו-136 (מגרשים 7-8 עפ"י התב"ע).

<u>בהתאם לתוספת לחוזה החכירה עולה, בין היתר, כדלקמן</u>:

המקום	: אור יהודה
השטח	: 11,606 מ"ר
גוש	: 6483
חלקות	: 135 (חלק), 136 (חלק), 138 (חלק), 144 (חלק) ו-145 (חלק).
מגרש	: 401, לפי תכנית מפורטת מס' מאא/מק/1094[18].
יעוד	: אזור מיוחד- שירותים לתעשייה, לפי תכנית מאא/מק/1094.
מטרת החכירה	: תעשייה שקטה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים.
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 21/01/07 ועד ליום 20/01/56.
תקופת חכירה נוספת	: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
פרצלציה	: החוכר יבצע על חשבונו פרצלציה ובסיומה מתחייב לרשום את החכירה בגין החלקה החדשה שתיווצר בטאבו.

<u>בניה מעבר לקיבלות הבניה תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכיר. לא תידרש כל תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.</u>

[18] המגרש נרשם כחלקה 167 בגוש 6483.

6.3 <u>הסכם מכר+ הסכם העסקה משותפת</u>

6.3.1. הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם, ביום 26/02/2015, בין מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ (כל אחת מהן לחוד לגבי חלקה, להן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- המוכרת מצהירה כי הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלקות 131 ו-167 בגוש 6483 המצויים באזור התעשייה באור יהודה (להלן: "המקרקעין").
- המוכרת מקימה במקרקעין פרויקט הכולל שני בניינים, בניין A (אשר בנייתו הסתיימה) ובניין B.
- במועד חתימת ההסכם ובמקביל לחתימתו חותמים הצדדים על הסכם עסקה משותפת בקשר עם המקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף").

- <u>"הממכר"</u>:

מחצית (50%) בלתי מסוימת, "במושע", מזכויות והתחייבויות המוכרת בקשר עם בניין A ומקרקעי בניין A, בגין התקופה שהחל ממועד המסירה ואילך, כשבניין A במצבו "AS-IS", למעט נושאים שלגביהם הוסכם במפורש בהסכם זה כי יהיו באחריות המוכרת. מחצית (50%) מזכויות והתחייבויות המוכרת עם בניין B ומקרקעין בניין B, בגין התקופה שהחל ממועד המסירה ואילך, כאשר **המוכרת מתחייבת להשלים את בניין B על חשבונה ובאחריותה <u>עד רמת מעטפת</u>, לרבות קבלת "טופס 4" ברמת מעטפת.**

- נכון למועד חתימת ההסכם זכויותיה של המוכרת במקרקעין נקיות מכל חוב (למעט חובות שוטפים), למעט: זכויות המנהל מכוח הסכמי החכירה; משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים (שתוחרג מהממכר).; זכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות; זכויות והתחייבויות רונימור ניהול נכסים בע"מ עפ"י הסכם שירותי אחזקת נכסים מדצמבר 2012; זכויות והתחייבויות אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ עפ"י הסכם שירותי ניהול נכסים.
- הסכמי החכירה בתוקף. זכויות החכירה מהוונות ולא ידוע על כל חוב למנהל. כמו כן, כל הוצאות הפיתוח שולמו כמתחייב מחוברת המכרז ו/או הסכמי החכירה.
- לא מצוי בידי המוכרת חוזה עם חברת החשמל בקשר עם אספקת החשמל לפרויקט ו/או אספקת חשמל בצובר.

- **ככל שבכל מועד בעתיד תתקבל דרישה מאת הועדה המקומית לתו"ב לתוספת של מקומות חניה לבניין A עד לסף כולל של 643 מקומות חניה, היא תחול ותבוצע ע"י המוכרת ועל חשבונה.**
- ביום 20/9/12 התקבלה החלטת ועדת התו"ב, בין היתר, בקשר עם בקשה להיתר לחוות שרתים ולמחסן. המוכרת מתחייבת לפעול להשלמת ההליכים הדרושים ולקבל היתר בניה, עד לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- **המוכרת מתחייבת להשלים את בניין B ברמת מעטפת בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.**
- **המוכרת תפעל לבניית שטחים עיקריים נוספים בהיקף של כ-860 מ"ר עיקרי, מעבר לשטחים העיקריים הכלולים בהיתרי הבניה הנוכחיים לבניין A ולבניין B. המוכרת לבדה תישא בתשלום היטל השבחה ותשלום לרמ"י (ככל שיידרש) בגין השטחים הנוספים.**
השטחים יתווספו לשטחי הפרויקט ויהיו בבעלות משותפת של הצדדים. במידה ועד לתום 3 שנים מיום חתימת ההסכם לא יעלה בידי המוכרת להביא להעמדה של השטחים הנוספים (לאחר ששולמו היטל ההשבחה ותשלומים לרמ"י), תשיב המוכרת לקונה מסך התמורה ששולמה לה עפ"י הסכם זה, סך של 1,400,000 ₪

- כנגד ביצוע התשלום הראשון תמסור המוכרת את החזקה בממכר.
המחאת הזכויות והתחייבויות היחסיות (דהיינו, 50%) מכוח הסכמי השכירות החל ממועד החזקה.

- <u>התמורה</u>:
תמורת הממכר מתחייב הקונה לשלם למוכרת תמורה בסך של 257,000,000 ₪.
התמורה תשלום בחלקים כלהלן:
מגדל ביטוח - 62/100 חלקים
מגדל מקפת - 26/100 חלקים
פל-בית המגן - 12/100 חלקים

* תשלום ראשון בסך 208,000,000 ₪ ישולם במועד שיתואם בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע").
* יתרת התמורה תשולם בשישה תשלומים (חמישה תשלומים תלת חודשיים כשהתשלום הראשון ישולם 3 חודשים לאחר המועד הקובע; תלום שישי לאחר השלמת בניין B ברמת מעטפת).

- <u>מיסים ותשלומים</u>:

* מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרת.
* מס רכישה יחול על הקונה.
* כל המיסים והתשלומים העירוניים, כמו גם, תשלומי מים, גז דמ"נ וכיוצ"ב, שאינם משולמים ע"י השוכרים, יחולו על הקונה החל ממועד מסירת החזקה.
* היטל השבחה ביחס לממכר בבגין תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין לפני מועד חתימת ההסכם- יחולו על המוכרת. ממועד חתימת ההסכם- יחולו על הקונה, למעט

היטל השבחה בגין עבודות השלמת בנין B ברמת מעטפת (יחולו על המוכרת) והיטל השבחה שיחול בגין ההליכים המפורטים בסעיפים 3.21-3.19 להסכם (תוספת מקומות חניה, היתר לחוות שרתים ולמחסן והשלמת בניין B), אשר גם יחול על המוכרת.

* כל התשלומים שידרשו ע"י המנהל בקשר עם העברת הזכויות בממכר, השלמת בניין B ברמת מעטפת וההליכים המפורטים בסעיפים 3.21-3.19 להסכם, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

<u>הערה</u>: בהתאם למכתב נלווה להסכם המכר, מיום 26/02/15, החתום ע"י הצדדים להסכם המכר, מצוין, בין היתר, כדלקמן:

1. בבניין A מחסנים בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר המשרתים את "נתיבי ישראל" ואינם כלולים בהיתרי הבניה שהתקבלו לבניין. המחסנים נבנו על שטחים המסומנים בהיתרי הבניה כמקומות חניה. המוכרת מתחייבת לפעול בקשר עם האמור לעיל בהתאם להוראות סעיפים 3.20-3.19 להסכם המכר.
2. לקונה לא תהיינה טענות בגין החריגות הנ"ל, בכפוף להוראות סעיפים 3.20-3.19 להסכם המכר.

6.3.2. <u>הסכם עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין</u>

בהתאם להסכם עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין שנחתם, ביום 26/02/2015, בין מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (להלן: "צד א'") לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ופל-בית המגן בע"מ (להלן: "צד ב'", יובהר כי כל אחת מהן מהווה צד נפרד בהסכם) עולה, בין היתר, כדלקמן:

- <u>מטרת ההסכם:</u>

מטרת ההסכם הינה להסדיר את הזכויות והחובות ההדדיים של הצדדים, זה כלפי זה בקשר למקרקעין ולפרויקט וכל הנובע והקשור בהם, ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר להחזקה במקרקעין ובפרויקט והשימוש בהם.

- <u>יחסי הזכויות במקרקעין:</u>

עם השלמת העסקה עפ"י הסכם המכר, כל צד יהיה זכאי לזכויות במקרקעין כדלקמן:

צד א'	50/100 :
מגדל ביטוח	31/100 :
מגדל מקפת	13/100 :
פל-בית המגן	6/100 :

- <u>מנגנון קבלת החלטות</u>:

האסיפה הכללית תקבל את ההחלטות בכל הקשור במקרקעין ובפרויקט, החזקתם, השימוש בהם, לרבות השכרה של שטחים בפרויקט וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 7 (ניהול הנכסים העסקי וניהול עבודות הבניה של הפרויקט) ו-9 להסכם (חברת אחזקה ושירותי האחזקה).

- <u>תשלומים והוצאות</u>:

מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויות צד א' עפ"י הסכם המכר, לרבות התחייבויות צד א' להשלמת בניין B ברמת מעטפת, החל ממועד המסירה (כהגדרתו בהסכם המכר) יחלקו הצדדים בכל הוצאה הכרוכה בהחזקת המקרקעין והפרויקט וניהולם בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין ובפרויקט.

- <u>הסבה ו/או העברה של זכויות במקרקעין</u>:
אף צד לא יהיה רשאי למכור לצד שלישי זכויות במקרקעין אלא בכפוף להוראות הסכם השיתוף. כל העברה תהא כפופה לזכות סירוב.
אף צד לא יהיה רשאי למכור לצד שלישי זכויות במקרקעין באופן שקבוצת צד א' ו/או צד ב' תהיה מורכבת מיותר מ-3 צדדים.
למרות האמור לעיל מובהר כי צד א' אינו רשאי להעביר זכויות לגבי בניין B או חלק מהן, לבד או יחד עם בניין A, לפני השלמת בניין B ברמת מעטפת.
- <u>פירוק השיתוף</u>:
הצדדים מתחייבים שלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף זכויותיהם, וזאת ללא הגבלה בזמן. ככל שעל אף האמור לעיל, יתבע מי מן הצדדים פירוק בעין וביהמ"ש יורה על מכירת הזכויות, תינתן זכות קדימה לצדדים שלא הגישו את הבקשה לרכישת מלוא זכויותיו של מבקש הפירוק.
- <u>דיווח הסכם השיתוף</u>:
הצדדים ידווחו על הסכם זה יחד עם הסכם המכר.
הצדדים ירשמו הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין כשכל צד יישא בחלקו בהוצאות הרישום.

6.4 ריכוז נתוני הסכמי שכירות בכלל הפרויקט

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות למרבית השוכרים במתחם, כמו גם טבלת שכירות מרכזת.

להלן ריכוז נתוני דמ"ש חודשיים לבניינים A ו-B בהתאם לשימושים השונים, נכון לדצמבר 2021[19]:

6.4.1. ריכוז הסכמי שכירות בניין A

קומות עליונות (ק"ק-4)- שטחים מושכרים:

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
	בורגרים- מסחר	115.0	146	16,797	201,570	מקבל הנחה- תשלום לדצמבר - 8,399 ש"ח
	אל על בטחון	221.0	70	15,444	185,322	"מעטפת", מיקום פנימי
	אל-על- מסחר	100.0	39	3,891	46,694	עפי הארכת הסכם. קיימת עליה בשנה שניה ל-45 ₪
	ארקפה- מסחר במבנה עצמאי	225.0	185	41,526	498,318	**דמש בהסכם- 185 ₪ למר. הוסכם על 7% מפדיון /הנחה של 25% על דמ"ש. דמש בדצמבר - 20,763 ש"ח (מגלם כ- 92 ₪/מ"ר).**
	שטח במום לקראת חתימה עם נתי	330	57	18,810	225,720	כניסה החל מאמצע מאי 2022
	שטח פנוי בקומת קרקע (מתפנה עי אליין ב1/2/22)	852				חלק מהשטח - 632 מ"ר במום לפי 68 ₪ למ"ר כשעל המשכירה יחולו עלויו התאמה ע"ס 1200 ₪/מ"ר
	נת"י	826.0	92	76,068	912,813	"גמר מלא"
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחים פנויים לשיווק - מסחר	199.0				3 יחידות. יחידה אחת בשטח קונטור של 79 מ"ר ושניה בשטח קונטור של 30 מר . יחידה שלישית כ-90 מ"ר (76 מר +14 מחסן)
	קופ"ח לאומית	1,430	55	78,524	942,286	שטח עורפי. "גמר מלא". השטח כולל 100 מ"ר אקו' שחושב ע"ח שטח מושכר במרתף של 253 מ"ר.
	נת"י	564	48.69	27,447	329,361	
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	**פנוי (מתפנה ב1/2/22)**	776				**שטח אחסנה עורפי**
סה"כ שטחים מושכרים (כולל הסכם לקראת חתימה עם נת"י)		**3,811**		**278,507**	**3,342,084**	
סה"כ שטח קומת קרקע (פנוי+ מושכר)		**5,638**				
קומות 1-4	קופ"ח לאומית-1	1,370	55	75,229	902,749	"גמר מלא"
	נת"י -אגף 3	6,083	49	296,210	3,554,519	ללא לובי בק. קרקע
	שוכרים שונים כולל חוזה חדש (קרייף)	8,727	64	554,672	8,400,262	"גמר מלא"
	שטח לקראת חתימה עם נת"י	2,550	57	145,350	1,744,200	עלויות התאמה כולל לשטח קרקע של 13,796,250 ₪. כניסה מתוכננת - 15/5/22.
	שטחים פנויים לשיווק	**4,850**				**בחלק מהשטח - 740 מר מתנהל לפי 51 מעטפת כשעלויות הגמר יושקעו עי השוכר**
סה"כ שטחים מושכרים בקומות 1-4		**18,730**		**1,071,461**	**14,601,731**	
1-4		**23,580**			**סה"כ שטח להעמסה ראוי - 23,019**	
סה"כ שטחים מושכרים בקומת קרקע וקומות משרדים כולל שטח לקראת חתימה עם נתי (ללא שטחים פנויים)		**22,541**		**1,349,968**	**17,943,814**	

[19] בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה ע"י החברה בביצוע התאמות שנערכו על ידינו. הוצגו בפנינו הסכמי שכירות וחשבוניות מייצגות.

קומות מרתפים

סוג/ שם שוכר	שטח לשיווק במ"ר עפ"י הסכמים	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	הערות
אחסנה-נת"י	1,064	32	33,788	405,457	
אחסנה- שוכרים אחרים	313	33	10,428	125,132	
שטחי אחסנה פנויים	170				
שטחי אחסנה פנויים	35				משמשים את חברת הניהול
מקומות חניה	617	410	252,864	3,034,372	באומדן השווי הובא בחשבון חניות עפ"י תכנית בקשה להיתר - 576
סה"כ שטחי אחסנה	**1,582**				לא כולל שטח שירות ומחסן שמוחזק ע"י לאומית של כ- 253 מ"ר (נכלל במרכיב השכירות של לאומית בקומת קרקע) כמו גם כ-40 מ"ר המשמשים את חברות התקשורת (למגברי תקשורת). השטח אינו כולל מחסן המשמש את חברת הניהול בשטח של 17 מ"ר.

הכנסות נוספות בבניין A

שם דייר	אגף	מחסנים לחברות		חלק מאי נדל"ן	סך הכנסות לשנה בש"ח	תאריך תחילת חוזה	תאריך גמר חוזה	תקופות אופציה בשנים
		שטח במ"ר	שכ"ד שנתי בש"ח	שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח				
שוכר אחד	מרתף	20	27,310	114	13,655	1.2.12	31.1.22	5 + 5
שוכר אחד - מגברי קליטה			11,190		5,595	1.12.13	30.11.23	מומשה אופציה
שוכר שני - מגברי קליטה	מרתף	20	11,113	46	5,556	1.6.14	31.5.24	
סה"כ חברות תקשורת		**40**	**49,612**		**24,806**			

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



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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

6.4.2. בניין B

קומה	סוג	חניה	שנתיים	חודשיים	ממוצעים	הערות
מרתפים	חניות- מושכר, ללא זמניות	374	1,951,928	162,661	435	
	חניות זמניות	53	314,045	26,170	494	409 חניות אקו (412 חניות בפועל) .
	מחסנים מושכר	110	40,702	3,392	31	25 מר נכלל בדמש. בהתייחס ל-85 מ״ר מגלם כ-40 ₪ למ״ר.
	שטחי אחסנה פנויים לשיווק	90				200 בניכוי כ-90 מ״ר שהושכרו (מחסנים בשטח של 25 מ״ר נכלל בדמ״ש ו-40 מ״ר מושכר לפי 40 ₪/מ״ר)
קרקע	שטחי מסחר/משרדים מושכרים	685	532,154	44,346	65	
	יחידה המושכרת לסניף בנק	126	120,425	9,793	78	
	שטחי מסחר/משרדים פנויים לשיווק	1,470				
קומות משרדים 1-4	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	8,765	7,334,504	611,209	70	מושכרים ברמת גמר מלא.
	שטח משרדים ברמת מעטפת	5,933	3,077,000	256,417	43	
	שטחים פנויים לשיווק	**1,578**				
	סהכ שטחי משרדים	**16,276**				

6.4.3. <u>הערות לבניינים A ו-B</u>:

א. <u>הערות לבניין A</u>

1. <u>שטח בית קפה ומסעדת המבורגרים</u> - שטח בית הקפה כלול במבנה עצמאי בחזית בניין A, בשטח כולל 225 מ"ר לשיווק. המבנה כולל, בין היתר, קומת גלריה ומרפסת פתוחה בקומה השנייה בשטח של 28 מ"ר ברוטו כמו גם, שטח ישיבה חיצוני של כ-110 מ"ר. לאור הסכמות עם המשכיר, הוסכם לרבעון 4 תשלום לפי 7% פדיון / הנחה של 25% בדמ"ש, כמו גם למסעדת המבורגרים (ראה התייחסות בטבלה). דמ"ש עפי מחזור נמוכים מדמ"ש ראויים.

2. <u>ריכוז שטחים פנויים בבניין A</u>

<u>אחסנה במרתף</u> - כ-170 מ"ר (ללא 35 מ"ר בשימוש חברת ניהול).
<u>קרקע שימושי מסחר</u> - 3 יחידות בשטח לשיווק של כ- 199 מ"ר (ללא העמסה)+ שטח שמתפנה ע"י אליין בפב' 22, כ- 852 מ"ר.
<u>קרקע עורפי</u> - כ-776 מ"ר המתפנה בפב' 22 (על מרבית השטח, כ-632 מ"ר, מתנהל מו"מ להשכרה לפי 68 ₪ למ"ר).
<u>קומות 1-4</u> - 4,850 מ"ר (התפנו שטחים)
שיעור תפוסה בבניין - כ-77%.

3. <u>הבהרות לגבי שטחי אחסנה במרתף עליון</u>:
חברת לאומית שוכרת שטח של 197 מ"ר + 56 מ"ר במחסן בקומת מרתף 1-. שטח זה אינו מצוין בטבלת השכירות בשטחי אחסנה, אלא מופיע כחלק מהשטח העילי במקדם אקו' (מקדם 0.395 המהווה כ- 39 ₪ למ"ר אחסנה) - בשטח המצוין למשרדים של 2,800 מ"ר השטח כולל 2,700 מ"ר בקומות קרקע +א וכ- 100 מ"ר אקו' שמיוחס לשטחים במרתף.

4. <u>חניון בניין A</u>- עפ"י תכנית בקשה שהוגשה בעבר (תכנית שינויים) לבניין A, (המבוססת על תכנית שאושרה ופג תוקפה, כמפורט בסעיף 5.2.1 ו'), סה"כ בקומות מרתף 576 מקומות חניה.
<u>הערה</u>: בתכנית הבקשה מצוין מחסור של 80 מקומות חניה בתקן. התכנית כיום אינה מקודמת כשנמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם התכנית. הובא בחשבון הפחתת "כופר חניה" של 80 מקומות.

5. ניהול הבניין/ רווח מחשמל- להלן פירוט הכנסות/הוצאות ניהול (ראה פירוט בסעיף ג) :

סוג	חלק החברה	2018	2019	2020	2021
הכנסות מניהול	50%	₪ 150,780	150,998	145,244	137,000
הוצאות ניהול	50%	411,659	220,500	163,797	479,321
רווח מחשמל	50%	₪ 263,635	351,418	351,440	300,000
סה"כ רווח/הפסד מתפעול וחשמל		₪ 2,756	281,916	332,887	-42,321

ב. הערות לבניין B

1. שטחים פנויים לשיווק בבניין

א. חניון הבניין- עפ"י תכנית בקשה להיתר לבניין B (כמפורט בסעיף 5.2.2 ד') סה"כ 412 מקומות חניה מקורים (409 חניות אקו'), כמו גם שטחי אחסנה בהיקף של כ-200 מ"ר. מהנ"ל הושכרו 427 חניות לשוכרים קבועים וזמניים, מעל הקיים.
בנוסף שטחי אחסנה - כ-90 מ"ר שטרם הושכרו.

ב. שטחים עיליים פנויים
ק.קרקע - שטחים חזיתיים ופנימיים, בשטח כולל לשיווק של כ- 2,282 מ"ר. קיימים שטחים פנויים של כ-1,470 מ"ר.
ק. 1-4 - שטחים פנויים, בשטח כולל לשיווק של כ- 1,578 מ"ר.

2. ניהול הבניין/ הכנסות מחשמל- הבניין B טרם אוכלס בשלמות (בשנה האחרונה הושכרו שטחים רבים ושיעור התפוסה הינו כ-84%) , אולם האכלוס טרם בא לידי ביטוי בהכנסות ניהול וחשמל היות וחלק מהשטחים טרם אוכלסו. לפיכך, הובא בחשבון הפחתת הפסד תפעולי על בסיס נתונים שנמסרו מהחברה, לתקופה של שנה וחצי, כשלאחר מכן הנחנו כי ההכנסות מחשמל וניהול יכסו את הוצאות התפעול עם רווח.
להלן נתוני תפעול שהוצגו ע"י החברה :

סוג	חלק החברה	2019	2020	2021
הכנסות מניהול	50%	245,214	130,022	70,000
הוצאות ניהול	50%	948,796	540,662	251,776
רווח מחשמל	50%	60,904	85,290	70,000
סה"כ רווח/הפסד		-642,678	-325,350	-111,776

הערה : לאחר השכרת השטחים הפנויים בבניין B, צפוי רווח מניהול וחשמל לאורך השנים.

כללי - בחוזים אחרונים מהשנה האחרונה, לחניות בשני הבניינים, דמי שכירות בטווח שבין 400-500 ₪/מקום חניה ולשטחי משרדים בגמר מלא בטווח של 68-70 ₪/מ״ר, ובגמר מעטפת במו״מ לפי 43 ₪ למ״ר בממוצע.

ג. כללי- ניהול הפרויקט

הוצג בפנינו הסכם לשירותי אחזקה שנחתם, ביום 26/02/15, בין בעלי הזכויות במתחם לבין חברת רונימור ניהול נכסים בע״מ (להלן: ״חברת הניהול״) לפיו שיטת גביית דמי הניהול משוכרי היחידות בבניינים A ו-B הינה בפירוט כדלקמן:

בבניין A דמי ניהול בשיעור קבוע (Fixed price)- כ-13 ₪ למ״ר לשטחי מסחר ומשרדים, כ-6.5 ₪ למ״ר לשטחי אחסנה וכ-70- כ-85 ₪ למקום חניה.

בבניין B דמי ניהול על בסיס Cost + 15%- לאחר קבלת טופס 4 לבניין B.

החברה המזמינה תישא בעלויות ניהול שטחי ריקים וחובות דיירים כמו גם, תהיה זכאית לקבל סכומים מהחברה המזמינה כמפורט להלן:

- דמי הניהול הנגבים מהשוכרים יחושבו על בסיס Cost + 15% כשלחברה המזמינה יועבר 25% מרווחי הניהול (לאחר קיזוז Cost + 15%) מכל בניין (A+B). קרי 50% מסך ההכנסות מניהול בניכוי Cost + 15%.
- כמו כן, החברה המזמינה תהיה זכאית לתשלום (25%) בגין הכנסות מדמי טיפול בחשבונות מים וחשמל (בגין תשלומי החשמל ינוכה 10% מההפרש בין תשלומי השוכרים לבין התשלומים שישולמו לח״ח).
- במקרה בו לא ישולמו דמ״נ ע״י מי מהשוכרים במשך למעלה מ-6 חודשים ו/או חובות השוכרים בבניין A יעלו על 20% מסך דמ״נ הניתנים לגבייה מבניין A, תישא החברה המזמינה בתשלום דמ״נ בהתאם לחלקה היחסי בזכויות.
- שטחים ריקים: החברה המזמינה תישא בעלות דמי הניהול בהתאם לחלקה היחסי בזכויות, בגין שטחים ריקים בבניין A כדלקמן: בשנה הראשונה החל מהמועד הקובע עפ״י הסכם המכר בסך של 3.9 ₪ למ״ר ברוטו וסך של 21 ₪ למקום חניה תקני, החל מתום שנה מהמועד הקובע בסך של 6.5 ₪ למ״ר ברוטו וכן סך של 35 ₪ למקום חניה תקני, כל הסכומים בתוספת מע״מ והפרשי הצמדה.

חברת ״רונימור ניהול נכסים בע״מ״ מנהלת את הבניינים.

בתאריך 23/12/2010 נחתם הסכם שירותי ניהול נכסים בין ויתניה בע״מ (מבעלי הזכויות בחברת מאי א.ב. נדל״ן) לבין אס.ג׳י.אס[20], לצורך השכרה ותפעול הנכסים

[20] בתאריך 26/02/2015, כחלק מעסקת המכר כמפורט בסעיף 6.3.1, נחתם הסכם שירותי ניהול בין אס.ג׳י.אס לבין מגדל חברה לביטוח בע״מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע״מ ופל-בית המגן בע״מ.

המוחזקים ע"י חברת ויתניה בע"מ ("שירותי על"), תמורת 2.5% מכלל הכנסות החברה בנכסים. **מאומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן הופחת עלות שירותי "ניהול על".**

הערה: הכנסות/ הוצאות ניהול בניין A ראה סעיף 6.4.3 א' (5). לבניין B ראה סעיף 6.4.3 ב' (2).

7. היסטוריה של הנכס

7.1 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מפב' 2015, כמפורט בסעיף 6.3.1, נרכשו 50% מהזכויות בבניין A (לאחר שינויים) ומבניין B (ברמת "גמר מעטפת") בתמורה לסכום של 207 מיליון ₪+ מע"מ.
מחיר התמורה משקף מחיר של 514 מיליון ₪ ל-100% מהזכויות בנכס בגמר מלא לבניין A בהתייחס לתכנית שינויים ולבניין B ברמת "גמר מעטפת".

7.2 חוות דעת קודמות

7.2.1. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/18, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 160,800,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 89,600,000 ₪+ מע"מ, סה"כ שווי כולל של 247.7 מיליון ₪ + מע"מ.
ממועד חוות הדעת (דצמבר 2018), לחוות דעת זו, הושכרו שטחים נוספים בעיקרם בבניין B.

7.2.2. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/19, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 174,800,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 92,700,000 ₪+ מע"מ. סה"כ שווי כולל של 267.5 מיליון ₪ + מע"מ, לאחר תשלומי חידוש חכירה לרמ"י .
שווי למטרת בטוחה לבנק, נקבע לסכום כולל של 265.35 מיליון ₪ + מע"מ.

7.2.3. בחוות דעת שנערכה על ידינו, לשווי השוק ההוגן של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס הנדון (50%), למטרת הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה, ליום 31/12/20, נקבע שווי זכויות החברה לבניין A לסכום של 170,300,000 ₪+ מע"מ ולבניין B לסכום שבגבולות 93,800,000 ₪+ מע"מ. סה"כ שווי כולל של 264,100,000 מיליון ₪ + מע"מ, לאחר תשלומי חידוש חכירה לרמ"י .

7.3 עסקאות השוואה, כמפורט בפרק 8.

8. **נתוני השוואה**

8.1 להלן נתוני השוואה למשרדים וחניות:

8.1.1. עסקאות מכר לשטחי משרדים באזורי תעשיה סמוכים (מקור: דיווחי אתר רשות המיסים):

(א) אזור תעשיה "יהלום" - אור יהודה

עסקת מכר בחלקה צמודה מס' 137 בגוש 6483 - "בניין המניפה"

בהתאם לדיווח באתר מאי"ה מיום 23/11/2021, חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" רכשה תמורת סכום של 64,000,000 ₪ את זכויות החכירה בבניין בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף הידוע כ"בניין המניפה", תת-חלקה 1 בחלקה 137 בגוש 4683, פינת הרחובות אריאל שרון/יהדות קנדה, אזור התעשייה "יהלום" אור יהודה.
מבדיקת מסמכי הבית המשותף, תת חלקה 1 מהווה הבניין בשלמות, עם הצמדת כלל קומות המרתף והחניות. עפ"י היתרי בניה, בבניין 144 מקומות חניה תת-קרקעיים ו-5,825 מ"ר עיליים לתע"י. מחיר המכירה משקף כ-9,100 ₪/מ"ר עילי וכ-75,000 ₪/מקום חניה תת"ק.

(ב) אזור תעשייה חולון:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חניות	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר ברוטו	הערה	הערה / תיאור
30/09/2021	6803/30	הרוקמים 23	7/7	1	138	138	1,813,500	12,417	12,417		פרויקט B GREEN - בניין מסחר ומשרדים בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי בניה סופיים.
06/05/2021			1/7		112	112	1,755,000	15,670	15,670		
11/04/2021			2/7	1	66	66	947,700	12,844	12,844		
14/01/2021			2/7		53	53	630,000	11,887	11,887		
19/11/2020			2/7	1	49	66	863,600	15,584	11,570		
07/05/2020			7/7	1	92	92	1,326,312	13,329	13,329		
19/09/2021	6803/28	הרוקמים 27	3/7	1	90	114	1,703,871	17,821	14,069	כולל מחסן בשטח של 12 מ"ר	פרויקט ICON-03 - בניין מסחר ומשרדים הכולל 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי בניה סופיים.
15/06/2021			4/7	2	112	142	2,135,484	17,281	13,630		
29/04/2021			3/7		40	50	558,800	13,970	11,176		
04/03/2020			2/7		75	95	1,095,375	14,605	11,530		
24/02/2020			3/7		89	113	1,613,390	18,128	14,278		
04/02/2020			3/7		52	66	896,295	17,236	13,580		
12/01/2020			2/7	1	66	66	1,017,268	13,898	13,898		
06/01/2020			2/7		117	117	1,606,258	13,729	13,729		
27/07/2021	6803/3	הרוקמים 21 / הבנאי 47	8/10	1	92	120	1,860,000	19,130	14,716		פרויקט T1 - בניין מסחר ומשרדים הכולל 9 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית וארבעה מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי בניה סופיים. בוצעה על ידינו התאמת השטח המדווח (שטח נטו) לשטח ברוטו בתוספת העמסה מקובלת של 30%.
24/02/2020			5/10	2	135	176	2,611,656	17,864	13,742	כולל מרפסת בשטח של 4 מ"ר ומחסן בשטח של 9 מ"ר	
24/02/2020			5/10	1	69	90	1,298,956	17,376	13,366		
09/02/2020			2/10	2	108	140	2,203,672	18,553	14,271	כולל מרפסת בשטח של 5 מ"ר	
08/02/2020			2/10	2	91	118	1,500,114	14,287	10,990		
07/02/2020			2/10	2	119	155	2,234,370	17,096	13,150		
06/02/2020			2/10	2	135	176	2,130,988	14,304	11,003	כולל מרפסת בשטח של 5 מ"ר ומחסן בשטח של 9 מ"ר	
31/10/2021	6802/25	המנור 10 / הכישור 30	4/10	3	227	286	4,439,100	18,234	14,472	מחסן 13 מ"ר	פרויקט WORKER - בניין מסחר ומשרדים הכולל 10 קומות משרדים מעל 4 מרתפי חניה. הפרויקט בשלבי אכלוס.
31/10/2021			4/10	2	110	139	2,030,300	16,639	13,168	מחסן 13 מ"ר	
06/10/2021			7/10	1	151	199	2,785,000	17,781	13,492		
19/09/2021			2/10	2	175	229	2,526,163	13,292	10,158		
16/08/2021			2/10	18	902	1,137	15,921,123	15,655	12,420		
07/06/2021			3/10	1	77	110	1,390,000	16,753	11,727		
12/04/2021			3/10		73	95	1,055,610	14,460	11,112		
14/03/2021			1/10		33	41	460,900	13,967	11,241		
24/12/2020			4/10	2	106	134	1,956,006	16,566	13,105		
24/12/2020			4/10	2	121	152	2,279,511	17,186	13,681		
24/12/2020			4/10	1	99	125	1,725,750	16,422	13,006		
12/08/2021	6802/9	שד' ירושלים 157 / הכישור 49	1/9		120	144	2,137,590	17,813	14,844		פרויקט שער העיר - בניין מסחר ומשרדים הכולל 6 קומות משרדים, 3 קומות מסחר ושני מרתפי חניה.
16/02/2020			1/9		70	95	1,441,192	20,588	15,170		
22/01/2020			1/9		147	180	2,344,201	15,947	13,023		

(ג) אזור תעשייה יהוד-מונוסון:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חניות	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר ברוטו	הערה / תיאור
09/11/2021	6696 /104	העצמאות 40	3	1	57	57	940,000	15,351	14,737	פרויקט טופ-רסקו -
09/02/2020			1	2	60	115	1,040,000	15,167	7,304	פרויקט חדיש הכולל 5 קומות משרדים
15/12/2019			2		171	171	2,200,000	12,865	12,865	מעל קומת קרקע מסחרית.

8.1.2. נתוני דמי שכירות מאזור תעשיה "יהלום" אור יהודה ואזורי תעשיה סמוכים:

(א) אזור תעשייה "יהלום" אור יהודה:

בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מתאריך 24/12/2020, חברת TSG שכרה בניין משרדים בן 4 קומות בשטח של 6,000 מ"ר למשך 15 שנים מקבוצת "מבנה" באזור התעשייה "יהלום" אור יהודה, תמורת דמ"ש שנתיים של 4 מיליון ₪ (משקף כ-55 ₪/מ"ר).

(ב) יהוד-מונוסון:

- ממידע שברשותנו ובהתאם לחשבוניות לתאריך 01/2021, בבניין חדיש למסחר ומשרדים, בן 5 קומות מעל קומת מסחר ושני מרתפי חניה, הממוקם בשכונת "קריית הסביונים" במערב העיר יהוד-מונסון, מושכרים שטחי משרדים שונים תמורת דמ"ש חודשיים שבטווח 50-60 ₪/מ"ר, מקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של 250 ₪/מקום.

- עפ"י מידע הקיים ברשותנו ובהתאם להסכם שכירות מתאריך 01/2020, ברחוב שבזי באזור התעשיה יהוד-מונוסון, מושכר בניין בשלמות לשוכר יחיד, בשטח של כ-5,560 מ"ר ברוטו עילי בתוספת 122 מקומות חניה תת-קרקעיים, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-73 ₪/מ"ר ברוטו וכ-400 ₪/מקום חניה.

(ג) אזור תעשיה אירפורט-סיטי:

- בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט" מיום 09/03/2021, חברת החשמל שכרה מבנה בשטח של 3,600 מ"ר בן 3 קומות הכולל שתי קומות חניון, לתקופה של 5 שנים, בדמי שכירות שנתיים של 3 מיליון ₪ (משקף כ-69 ₪/מ"ר בגילום חניות, ובנטרול אומדן של כ-60 מקומות חניה לפי 400 ₪/מקום, משקף כ-63 ₪/מ"ר).

- בהתאם לדו"ח תקופתי לשנת 2020 של חברת "איירפורט סיטי בע"מ" שפורסם באתר מאי"ה, עולה כי דמ"ש חודשיים ממוצעים במתחם איירפורט סיטי הינם כ-86 ₪/מ"ר.

(ד) <u>מתחם משרדים הסמוך לכביש מס' 44:</u>

בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במתחם תעסוקה הממוקם בסמיכות לכביש מס' 44 וכולל 3 בנייני משרדים, מושכרים שטחי משרדים בהיקף נרחב בדמ"ש חודשיים של כ-67 ₪/מ"ר לגמר מלא, מקומות חניה מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-300 ₪ למקום חניה.

(ה) <u>אזור התעשייה חולון:</u>

בהתאם לפרסומים באתר "כלכליסט" מיום 13/04/2021 ו-12/08/2021, חברת "גב-ים" זכתה במכרז שפרסם מנהל הדיור הממשלתי להקמה והשכרת משרדי ממשלה בחולון. מהפרסומים עולה כי החברה תקים מבנה ייעודי בשטח של 29,000 מ"ר (מתוכם 15,500 מ"ר שטחים עיליים) ותשכיר אותו למשרדי ממשלה לתקופה של 10 שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות, בתמורה לדמ"ש שנתיים של כ-14 מיליון ₪. בהתייחס לשטח תת-קרקעי של 35 מ"ר ברוטו לחניה המבטא כ-385 מקומות חניה, דמי השכירות משקפים כ-65 ₪/מ"ר למשרדים וכ-450 ₪/מקום חניה תת"ק.

8.1.3. <u>נתוני סקרים</u>

(א) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2021, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים באזור "מודיעין וסובב נתב"ג", עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ-69 ₪/מ"ר, דמי הניהול כ-17.9 ₪/מ"ר.

(ב) <u>סקר CBRE</u>

בהתאם לסקר חברת "CBRE" לרבעון השלישי לשנת 2021, הסוקר את שוק הנדל"ן המקומי, ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות הממוצעים הינם כדלקמן (בהתייחס לחלק מהאזורים שנסקרו):

פתח תקווה (קריית אריה, סגולה)	53 ₪/מ"ר
לוד	44 ₪/מ"ר
רחובות	52 ₪/מ"ר

(ג) בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2021, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים באזור נתב"ג בגבולות 60-70 ₪/ מ"ר.

8.1.4. נתוני דרישה לשטחי משרדים (מקור: אתר "יד 2" ונוספים):

כתובת	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח/מ"ר	הערה / תיאור
אור יהודה		בניין בשלמות		50	בניין חדיש בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה (50 מק'), מוצע להשכרה בשלמות בדמ"ש של 50 ₪/מ"ר מעטפת.
אור יהודה		1,275	73,000	57	
יהונתן נתניהו		240	11,500	48	גמר סטנדרטי, כולל 6 מקומות חניה.
יהונתן נתניהו 3		770		44	גמר סטנדרטי
א.ת. "יהלום"	אור יהודה - א.ת. "יהלום"	500		45	גמר סטנדרטי
החרושת 8		85		50	גמר סטנדרטי, בניין חדיש.
החרושת 16		250	10,200	41	בניין חדיש, גמר סטנדרטי כולל מעלית משא אחורית.
החרושת 30		800		55	רמת גמר גבוהה ובניין חדיש.
דרך העצמאות 40		85	4,500	53	גמר סטנדרטי
דרך העצמאות 40	יהוד - בניין טופ רסקו	115	5,500	48	גמר סטנדרטי
דרך העצמאות 40		73	4,500	62	גמר סטנדרטי
אברהם גירון 3	יהוד - בית הדר	837	55,000	66	קומה שלמה

8.2 נתוני השוואה לשימושי אחסנה:

8.2.1. בהתאם למידע הקיים במשרדנו ונכון לחודש 12/2021, במתחם משרדים הממוקם בסמיכות לכביש מס' 44 וכולל 3 בנייני משרדים, מושכרים שטחי אחסנה בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-34 ₪ למ"ר.

8.2.2. ממידע שברשותנו ובהתאם לחשבוניות לתאריך 01/2021, בבניין חדיש למסחר ומשרדים, בן 5 קומות מעל קומת מסחר ושני מרתפי חניה, הממוקם בשכונת "קריית הסביונים" במערב העיר יהוד-מונסון, מושכרים שטחי אחסנה שונים תמורת דמ"ש חודשיים של כ-35 ₪/מ"ר.

8.2.3. נתוני דרישה לשטחי אחסנה (מקור: אתר "יד 2"):

כתובת	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח/מ"ר	הערה / תיאור
דרך העצמאות 40	יהוד - בניין טופ רסקו	30	1,500	50	
דרך העצמאות 8	יהוד	75	4,000	53	
העבודה	אור יהודה	230	11,500	50	מחסן בקומה 1-
א.ת. יהלום אור יהודה	אור יהודה - א.ת. "יהלום"	1,000		50	קומת מרתף (שימש בעבר חדר כושר)

8.3 נתוני השוואה לשטחי מסחר:

8.3.1. עסקאות מכר של יחידות מסחר באור יהודה ויהוד (מקור "אתר רשות המיסים"):

מיקום	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר נטו	מחיר מכירה בש"ח / מ"ר ברוטו	הערה / תיאור
אור יהודה	04/06/2021	6226/73	ההגנה 4	34	34	1,000,000	29,412	29,412	
	28/12/2020	6229/83	קזז יחזקאל 18	120	135	2,000,000	33,333	29,630	מהזכויות 50%
	08/12/2020	7218/29	העצמאות 62	28	31	350,000	25,000	22,581	מהזכויות 50%
	07/01/2020	7215/97	סעדון אליהו 26	50	50	800,000	16,000	16,000	
יהוד מונוסון	29/07/2020	6692/11	וינהויז זאב 5	42	42	1,630,000	38,810	38,810	
	11/03/2020	6696/104	העצמאות 40	30	30	750,000	25,000	25,000	"טופ רסקו"
	27/11/2019	6693/93	ויצמן 11	60	60	420,000	14,000	14,000	

8.3.2. נתוני דמי שכירות

(א) יהוד-מונוסון:

ממידע שברשותנו ובהתאם לחשבוניות לתאריך 01/2021, בבניין חדיש למסחר ומשרדים, בן 5 קומות מעל קומת מסחר ושני מרתפי חניה, הממוקם בשכונת "קריית הסביונים" במערב העיר יהוד-מונסון, מושכרים שטחי מסחר של 43 - 274 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-150 ₪/מ"ר.

8.3.3. נתוני דרישה לדמ"ש מסחר מהסביבה הקרובה (מקור: אתר "יד 2")

מכר

כתובת	מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש בש"ח	מחיר מבוקש בש"ח/מ"ר	הערה / תיאור
רח' אשכנזי	יהוד מונוסון	37	1,080,000	29,189	מרכז יהוד, חנות עם גלריה ושירותים

שכירות

כתובת	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח	דמ"ש חודשיים מבוקשים בש"ח/מ"ר
חיים ברלב 10 - "סביון סנטר"	שכ' נווה סביון, אור יהודה	73		140
יחזקאל קזז 9 - מרכז מסחרי	אור יהודה	76	8,500	112
ללא כתובת	שכ' סקיה, אור יהודה	70	10,000	143
העצמאות 40 - "טופ רסקו"	א.ת. יהוד מונוסון	28	3,700	132
העצמאות 40 - "טופ רסקו"	א.ת. יהוד מונוסון	33	4,000	121
יהוד מונוסון	יהוד מונוסון	700		120
יהוד מונוסון	יהוד מונוסון	37	4,000	108

9. <u>גורמים ושיקולים</u>

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

9.1 נשוא השומה- 50% חלקים בלתי מסוימים (חלק של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ) בבניינים A ו-B בשימושי מסחר ומשרדים הידועים כקומפלקס בינוי "טרמינל פארק" הבנויים בתחום חלקות 131 ו-167 בגוש 6483, אזור תעשיה "יהלום", דרום מערב העיר אור יהודה.

9.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה- הבניינים ממוקמים בחלק הדרומי/ דרום מערבי של אזור התעשייה "יהלום", עם חזית רחבה לרחוב שד' אריאל שרון, בצמוד למתחם "הקריה האקדמית אונו". בסביבת הנכס מגרשי חניה ציבוריים, עם זאת קיימת מצוקת חניה באזור.

9.3 שטח נשוא השומה, סטנדרט גימור ומצב פיזי ותחזוקתי - קומפלקס הבינוי מהווה שני בניינים עצמאיים (כל אחד בניין בשימושי תעשיות עתירות ידע, משרדים ומסחר בחלוקה לאגפי משנה) הבנויים מעל מרתפי חניה ובנוסף מבנה בית קפה הצמוד לבניין A.

בניין A כולל 3 אגפים נפרדים, המאוכלסים ע"י חברות שונות, בשימושי משרדים, תעשיות עתירות ידע, מסחר (בחלק מקומת הקרקע) וכיוצ"ב בצמוד מבנה עצמאי המשמש לבית הקפה.

בניין B כולל 3 אגפים כשבחידות שהושכרו בוצע גמר משרדים מלא וביתרת השטחים הפנויים "גמר מעטפת" (ראה פרק 4 לדוח).

סטנדרט הגימור בשני הבניינים מהווה גמר משרדים סטנדרטי, כשבחלק מהיחידות בוצע גמר בסטנדרט גבוה יותר.

רמת הפיתוח במתחם גבוהה וכוללת, בין היתר, שטחים מרוצפים אבן ושטחים מגוננים.

9.4 הזכויות במקרקעין- חכירה מהוונת במושעא. חלקה של חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ בנכס, על בסיס הסכמים, כמפורט בפרק מצב משפטי, מהווה, 50% בלתי מסוימים. היות וקיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.

בניין A מושכר בשכירות חופשית (בשיעור תפוסה של כ-77%, בהתייחס לשטחים עיליים) כמו גם מרבית שטח בניין B (בשיעור תפוסה של כ-84%, בהתייחס לשטחים עיליים), כמפורט בסעיף 6.4.

בתום תקופת החכירה יחול חיוב בתשלום חידוש חכירה לרמ"י בשיעור של 13.65% מערך הקרקע. סכום החיוב בערך נוכחי הוצג בנפרד בפרק השומה (לא הופחת בתחשיב).

9.5 רישוי והיתרים- לבניין A אושרה בעבר תכנית שינויים שלא הוצא היתר בניה בגינה (הוגשה תכנית בקשה על בסיס תכנית שינויים קודמת שטרם נדונה בועדה, ראה סעיף 5.2.1 ו'). התכנית טרם קודמה לשלב היתר, ראה התייחסות בסעיף 5.3.
נמסר ע"י החברה כי לאחר פתרון המחלוקת לעניין תשלום "כופר החניה" תקודם תכנית זו. אומדן השווי לקומות המרתף נערך על בסיס השטחים והשימושים בתכנית זו.
לבניין B היתר הבנייה מנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות לחלקה (כמפורט בסעיף 5.3.2). אומדן השווי נערך על בסיס השטחים והשימושים בתכנית זו (תוך התאמות נדרשות לק.קרקע). בבניין לא הותקנו מכפילי חניה (14) ואומדן השווי נערך בהתייחס לחניות רגילות.

9.6 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

9.7 לאור העובדה כי בניין A מושכר בשכירות חופשית, כשמרבית החוזים נחתמו בשנים האחרונות עם הסכמי שכירות שנחתמו בשנה האחרונה, אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות, תוך היוון דמ"ש ממוצעים (בחינתם לדמ"ש ראויים), בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.
בהתייחס לבניין B, לאור הסכמי שכירות שנחתמו בשנתיים האחרונות, כמו גם לאור העובדה כי הבניין בנוי בסמיכות לבניין A (בינוי דומה), אומדן השווי נערך בגישת היוון ההכנסות תוך היוון דמ"ש המתקבלים מהסכמי השכירות שנחתמו , בין היתר, גם על בסיס נתוני דמ"ש בבניין A , בביצוע התאמות נדרשות.

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן השווי:

9.7.1. גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין A

א. שטחים לשיווק בניין A- באומדן השווי הובא בחשבון שטחים לשיווק, כדלקמן:

- אחסנה בק.מרתף- הובא בחשבון שטח "קונטור" עפ"י מדידה מתכנית בקשה להיתר שהוגשה לאחרונה, המבוססת על תכנית קודמת שאושרה ופג תוקפה בתוספת העמסה מינורית.
  הערה: באומדן שווי השטחים שהושכרו לחברות התקשורת, הובא בחשבון היוון הכנסות לתקופת השכירות, בתוספת שווי למרכיב המחסנים.
- מקומות חניה - באומדן שווי הובא בחשבון 576 חניות המהוות 572 מקומות חניה אקו'[21], עפ"י תכנית בקשה להיתר חדשה (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה וזאת לאור מצוקת החניה והעובדה כי החניה העורפית בחניות הכפולות מושכרת במחיר זהה לחניה רגילה, מקדם 0.7 לחניית נכים). לא הובא בחשבון הכנסות מחניות נוספות ש"הושכרו" שלא עפ"י היתר.
- שטחים עיליים:

  מסחר- לשטחים המושכרים הובא בחשבון שטח "קונטור" בתוספת העמסה על בסיס הסכמי שכירות. שטח לשיווק בית הקפה הובא בחשבון כשטח "קונטור", כשלשטחים הפנויים הובא בחשבון שטח כולל העמסה.
  שטחי משרדים/ אחסנה עורפיים מושכרים- הובא בחשבון שטח "קונטור" (סה"כ שטחי משרדים/אחסנה בקומת הקרקע-2,770 מ"ר, הכולל העמסת שטח אקו' במרתף של כ- 100 מ"ר).

  משרדים בקומות העליונות - באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק, עפ"י נתוני החברה שהינו תואם בקירוב לשטח לשיווק מקובל בבנייני משרדים- סה"כ שטח מושכר/פנוי עפ"י הסכמים הינו 23,580 מ"ר. סה"כ שטח משרדים ראוי לשיווק- 23,019 מ"ר (שטח "קונטור" הקומות, בתוספת שטחי לוביים ושטח טכני בגג).

  שטחים פנויים- לשטח מסעדה ובית קפה, נקבעו דמ"ש ראויים בסכום שבגבולות 114 ₪ למ"ר/חודש /120 ₪ למ"ר כשבהתייחס לשטחים המסחריים הפנויים בקומת הקרקע נקבעו דמ"ש על בסיס הסכמים אחרונים ובהתאם לשטח היחידות ולרמת הגימור (רמת גמר מעטפת) - כ-60 ₪ למ"ר/חודש.
  לשטחי משרדים על בסיס הסכמי שכירות, בביצוע התאמות נדרשות

[21] 572 =(7 חניות כפולות המשמשות 14 רכבים)+ (14 חניות נכים* מקדם 0.7)+ 548 חניות רגילות

ב. הובא בחשבון באומדן השווי ניכוי יתרת השקעות ו"גרייס" לשטחים שהושכרו (כ-7.7 מיליון ₪).

ג. ניהול הבניין ורווח מחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס "מחיר קבוע" (כמפורט בהערות לסעיף 6.4) כשבשנים 2018-2021 רווח מחשמל והפסד מינורי מניהול (ב2021 הפסד של כ-340 אש"ח לאור פינוי שטחים).

לאור ניהול משותף לבניינים A ו- B וצפ"י לאכלוס שטחי משרדים, הובא בחשבון היוון רווח חשמל בסכום של כ-300 אש"ח לצמיתות בשיעור היוון ראוי, תוך ניכוי הפסד תפעול לשנה וחצי על בסיס נתוני שנת 2021 שבהם קיים הפסד גבוה יחסית מניהול המתחם.

חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ משלמת "שירותי ניהול על". באומדן השווי הובא בחשבון הפחתת "שרותי על" לניהול הבניין בשיעור של 2.5% ממרכיב ההכנסות (דמי שכירות ראויים).

ד. תנאי להוצאת היתר שינויים הינו תשלום לקרן חניה - הוגשה תכנית שינויים חדשה על בסיס תכנית השינויים שאושרה בעבר, תוך פתרון לחניות החסרות [ראה סעיף 5.2.1(ו)], כשנמסר ע"י אדריכל התכנית כי הדרישה לכופר חניה תהיה רק לאחר הדיון בבקשה (נערך דיון אולם תכנית טרם קודמה - ראה התייחסות בסעיף 5.3.1 א). באומדן השווי הובא בחשבון ניכוי היטל השבחה צפוי בגין הקלות לניוד שטחי שירות ותשלום כופר חניה עפ"י דרישת חניות עפ"י תקן בתכנית (80 חניות).

ה. שיעור היוון כמפורט בסעיף 9.8.

9.7.2. להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לבניין B

א. שטחים לשיווק בניין B- באומדן השווי הובא בחשבון שטחים לשיווק, כדלקמן:

- מקומות חניה ושטחי אחסנה- הובא בחשבון 412 מקומות חניה עפ"י היתר המהווים 409 מקומות חניה אקו' (לפי מקדם 1 למקום חניה רגיל/חניה כפולה ומקדם 0.7 למקום חנייה לנכים) וכ-200 מ"ר שטחי אחסנה בקומות המרתפים עפ"י תכנית בקשה להיתר שאושרה בשנת 2017.
- שטחים עיליים:

מסחר/אחסנה- היות ועפ"י טבלת שטחים בתכנית בקשה להיתר, שטח "קונטור" למסחר/אחסנה בקומת הקרקע הינו 2,221 מ"ר, בעוד ששטח מסחר/אחסנה עפ"י תשריט הקומה הינו 1,984 מ"ר כשניתן לצרף שטחי מעברים פנימיים לשטח היחידות, הובא בחשבון שטח לשיווק של כ- 2,282 מ"ר (מהווה שטח של 1,984 מ"ר "קונטור" בתוספת העמסה של 15%), שהינו די תואם לשטח המצוין בטבלת השטחים.

שטחי משרדים מושכרים / פנויים בקומות העליונות- באומדן השווי לשטחי המשרדים הובא בחשבון שטח לשיווק עפ"י שטחים שהושכרו בפועל, הנמוך במקצת משטח לשיווק מקובל המהווה שטח "קונטור" בתוספת העמסת שטחי לוביים ושטחים טכניים בקומת הגג [סה"כ לשיווק עפ"י מקובל - 16,652 מ"ר. שטח לשיווק על בסיס שטחים שהושכרו - 16,276 מ"ר, מהנ"ל שטחים מושכרים בשטח של 14,698 מ"ר].

לשטחי המשרדים הפנויים הובא בחשבון דמ"ש ראויים על בסיס דמ"ש בהסכמים שנחתמו בביצוע התאמות נדרשות. לחניות - לאור הביקוש הגבוה המתבטא בהשכרת מקומות חניה מעבר חלקיים בהיתר, הובא בחשבון שיעור היוון זהה גם לחניות הזמניות. הובא בחשבון שווי רק לחניות עפ"י היתר.

לשטחי המסחר הובא בחשבון דמ"ש בטווח שבין דמ"ש למשרדים לבין דמ"ש למסחר ברמת "מעטפת", על בסיס הסכמים לשטחים בקומת הקרקע בבניין A, בביצוע התאמות ובהתייחס לחלוקה ליחידות קטנות ובשיעור היוון גבוה יותר לאור העובדה כי טרם הושכרו מרבית השטחים בקומה.

ב. ניהול וחשמל- חברת רונימור מנהלת את הבניין על בסיס "cost+15%". היות ושטחים רבים אוכלסו לאחרונה וההכנסה מניהול וחשמל מהשוכרים החדשים טרם באה לידי ביטוי (טרם אוכלסו כלל השטחים המושכרים), הובא בחשבון הפחתת הפסד תפעולי למשך שנה וחצי (לפי כ-112 אש"ח לשנה) ולאחר מכן הובא בחשבון ניהול מאוזן (סביר להניח כי לאחר אכלוס ככל השטחים ולאור תפעול משותף לשני הבניינים, יהיה קיים רווח מניהול וחשמל). בשלב זה הובא בחשבון הפסד בלבד.

ג. שיעור היוון כמפורט בסעיף 9.8.

9.8 שיעור היוון - מצ"ב כנספח לדו"ח, סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות. בנוסף, עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 22/12/2021 למחצית הראשונה של שנת 2021, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים - 6.8%

נכסי מסחריים - 6.9%

נכסי תעשיה - 6.9%

בהתייחס לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) ולאופי הנכס והשוכרים, נקבעו שיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף כדלקמן:

<u>בניין A</u>:

סוג	פירוט	שיעור היוון
שטח המושכר ע"י נת"י	שטחי משרדים בקומות קרקע- 4) ושטחי אחסנה במפלס (1-)-(2-) באגף 3 המושכרים ע"י החברה.	6.50%
שטח המושכר ע"י קופת חולים לאומית	שטחי משרדים המושכרים ע"י החברה (שטח עורפי בק"ק , שטח שירות ואחסנה במרתף ושטחי משרדים בקומות 2-1)	6.50%
שטחי אחסנה, מסחר ומשרדים המושכרים לשוכרים שונים	שטחים מושכרים (שטחי מסחר בקומות הקרקע, שטח בית הקפה במבנה עצמאי, שטח אחסנה עילי, שטחי משרדים מושכרים בקומות עליונות ושטחי אחסנה)	7%-6.75%
מקומות חניה במרתף		6.50%
שטחים פנויים בבניי למסחר ומשרדים (למשרדים מגלם ע.התאמה)		7.5%-7.75%

רווח מניהול וחשמל - 10%

<u>בניין B</u>:

סוג	פירוט	שיעור היוון
שטחים מושכרים בקומת קרקע	מושכרים בדמ"ש מופחתים	7% - 6.75%
מקומות חניה מושכרים	רגילים וזמניים	6.75%
שטחי משרדים ואחסנה מושכרים	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא\מעטפת	7% - 6.75%
שטחים פנויים	שטחי מסחר בק"ק, שטחי משרדים בקומות עליונות, שטחי אחסנה	8% - 7.5%

9.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

10. תחשיב

10.1 תחשיב שווי בניין A

10.1.1. נתונים לתחשיב

ריכוז נתונים לשווי בנין A			
קומה	**שימוש**	**לשיווק/ מקומות**	**דמ"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה**
מרתפים	אחסנה-שוכר גדול	1,064	32
	אחסנה- שוכרים אחרים	313	33
	אחסנה -פנוי	170	
	מקומות חניה אקו'	572	410
סה"כ מרתפים (שטח אחסנה לשיווק)		**1,547**	**בנוסף מחסן חברת ניהול.**
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שטחי מסחר מושכרים	766	דמ"ש חודשיים בגבולות 57-114 ש"ח למ"ר
	בית קפה- מבנה עצמאי	225	120
	שוכר גדול	826	92
	שטחים פנויים	1,051	60
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	מעבדות/ משרדים	1,430	55
	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	48
	אחסנה -פנוי	776	45
סה"כ קומת קרקע		**5,638**	
קומות עיליות 1- 4 - שטחי משרדים מושכרים	מעבדות/ משרדים	1,370	55
	שוכר גדול (עילי) - אגף עצמאי	6,083	49
	שוכרים שונים	8,727	64
	שוכר גדול חדש	2,550	57
פנויים	פנוי	4,850	
סה"כ קומות עליונות 1-4		**23,580**	

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

10.1.2. תחשיב שווי בניין A

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'י.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	אחסנה- שוכר גדול	1,064	32	33,226	398,718	388,750	6.50%	5,980,769	2,990,384	
	אחסנה- שוכרים אחרים	267	33	8,847	106,164	103,510	7.00%	1,478,717	739,359	מגלם מחיר של כ-5500 ₪/מ"ר.
	אחסנה פנוי	216	33	7,133	85,598	83,458	7.75%	1,076,884	538,442	
	מקומות חניה	572	410	234,422	2,813,064	2,742,738	6.50%	42,195,967	21,097,983	576 מקומות חניה בתכנית היתר שינויים שהוגשה לאחרונה. 572 מקומות חניה אקו' (מקדם 1 לחניה רגילה וכפולה ו-0.7 לחנית נכים). מגלם מחיר למקום חניה של כ- 74,000 ש"ח.
מרתפים	היוון הכנסות ממתקני תקשורת לתקופת השכירות בלבד, בתוספת שווי למרכיב שני מחסנים לצמיתות המשמשים את החברות							246,801	123,401	
סה"כ שטחי אחסנה, מקומות חניה ומתקני תקשורת במרתפים- 1,587 מ"ר ו-572 מקומות חניה אקו'								**50,979,137**	**25,489,569**	
קרקע מסחר+ מבנה בית קפה	שוכר א'- מסחר	330	57	18,810	225,720	220,077	6.50%	3,301,155	1,650,578	שטח מושכר (לקראת חתימה) לשוכר גדול ומהותי (כניסה צפויה ב- 15/5/22), בניכוי הכנסות עד לכניסה
	שוכר ב'- מסחר	115	114	13,097	157,162	153,233	7.00%	2,189,045	1,094,522	דמ"ש ראויים שנקבעו על ידינו, בהתייחס לאופי השימוש ושטח היחידה.
	שוכר ג'- מסחר, שתי יחידות	321	60	19,335	232,016	226,216	7.00%	3,231,657	1,615,828	
	שוכר ד'- מסחר במבנה עצמאי	225	120	27,000	324,000	315,900	7.00%	4,512,857	2,256,429	דמש הופחתו ל-120 ₪ למ"ר
	שוכר ה' - מסחר, שוכר בנוסף אגף שלם	826	92	76,068	912,813	889,992	6.50%	13,692,190	6,846,095	
	שטחים פנויים לשיווק	1,051	60	63,060	756,720	737,802	7.75%	9,520,026	4,760,013	שלוש יחד בשטח של כ-199 מ"ר (קונטור ללא העמסה) + שטח שמתפנה ב-1/2/22). מגלם כ-9,000 ₪/מ"ר ברמת גמר מעטפת
קרקע עורפי משרדים ואחסנה	מעבדות/ משרדים	1,430	55	78,524	942,286	918,729	6.50%	14,134,286	7,067,143	שטח עורפי.
	שוכר גדול (קרקע בלבד)	564	48	26,830	321,960	313,911	6.50%	4,829,407	2,414,704	שטח עורפי
	אחסנה פנוי	776	45	34,930	419,164	408,685	7.50%	5,449,135	2,724,567	שטח עורפי
סה"כ קומת קרקע-כ- 5,658 מ"ר								**60,859,759**	**30,429,879**	
קומות עליות 1- 4 - שטחי משרדים	מעבדות/ משרדים	1,370	55	75,229	902,749	880,181	6.50%	13,541,239	6,770,620	
	שוכר גדול (עילי') - אגף עצמאי	6,083	49	296,210	3,554,519	3,465,656	6.50%	53,317,788	26,658,894	
	שטח נוסף שוכר גדול	2,550	57	145,350	1,744,200	1,700,595	6.50%	26,163,000	13,081,500	לקראת חתימה. עלות השקעות הופחתה בסעיף נפרד
	שוכרים שונים	8,727	64	554,672	6,656,062	6,489,661	6.75%	96,143,119	48,071,559	גמר מלא. מגלם כ-10.6 אש"ח למ"ר.
פנויים	פנוי	4,850	64	308,242	3,698,908	3,606,435	7.50%	48,085,804	24,042,902	
	ניכוי השקעות וגרייס							7,678,487	3,839,243	
סה"כ שטחי משרדים בקומות עליות- 23,580 מ"ר								**229,572,464**	**114,786,232**	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל								**341,400,000**	**170,700,000**	
תוספת היוון רווח מחשמל (חלק החברה) בניכוי הפסד מניהול של כשנה וחצי עד לאכלוס						300,000	10.0%		**2,486,519**	
ניכוי עלות הכנת תכנית בקשה להיתר חדשה, היטל השבחה בגין ניוד שטחי שירות בתכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה									5,700,000	חלק החברה בתשלומים (100% עפ"י הסכם מכר, סעיף 6.3.1)- אומדנה בלבד.
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס (50%), במעוגל									**167,500,000**	

10.1.3. ניתוח רגישות לבניין A

ניתוח רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	181,600,000
-0.25%	174,300,000
ללא שינוי	**155,300,000**
0.25%	161,200,000
0.50%	155,300,000

10.2 תחשיב שווי בניין B

10.2.1. נתונים לתחשיב

ריכוז נתונים לשווי - בנין B			
קומה	**שימוש**	**סה"כ שטח לשיווק/**	**דמ"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה על בסיס**
מרתפים	מקומות חניה מושכרים	374	435
	מקומות חניה בשכירות זמנית אקו (התאמה ל-409 אקו בהיתר)	35	
	ממוצעים בבניין A (24) - סהכ שטחים מושכרים 110 מר,	85	33
	שטחי אחסנה פנויים	90	33
קומת קרקע	שטח סניף בנק	126.3	78
	שטחים אחרים מושכרים	685	65
	שטחים פנויים לשיווק בקומת קרקע ("גמר מעטפת")	1,470	60
קומות 1-4	משרדים מושכרים בגמר מלא	8,765	70
	משרדים ברמת גמר מעטפת	5,933	43
	שטחי משרדים פנויים לשיווק ("גמר מעטפת")	1,578	43
	סה"כ קומות 1-4	**16,276**	

10.2.2. תחשיב שווי בניין B

קומה	סוג	שטח לשיווק במ"ר/מ. חניה	דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר/חניה בש"ח	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש שנתיים בש"ח	ניכוי דמי ניהול אס.ג'.אס (2.5%)	שיעור היוון	שווי 100% מהזכויות בבניין	שווי זכויות החברה בנכס בש"ח (50% משטחי הבנין)	הערות
	מקומות חניה מושכרים וזמניים	409	435	177,883	2,134,595	2,081,230	6.75%	30,833,037	15,416,519	מותאם לדמש למושכרים. מגלם שווי של כ-75 אש"ח למקום.
	שטחי אחסנה מושכרים	85	33	2,812	33,747	32,903	7.00%	470,048	235,024	מגלם כ-5,500 ₪ למ"ר
קומות מרתף	שטחי אחסנה פנויים	90	33	2,978	35,732	34,839	7.75%	449,534	224,767	
סה"כ שטחי אחסנה ומקומות חניה- 200 מ"ר (25 מ"ר אחסנה נכלל בשווי משרדים מושכרים) ו-409 מקומות חניה אקו								**31,750,000**	**15,880,000**	
	שטח מושכר לסניף בנק	126	78	9793	117,513	114,575	6.75%	1,697,412	848,706	
	שטח מושכר	685	65	44346	532,154	518,850	7.00%	7,412,146	3,706,073	
קומת קרקע	שטחים פנויים לשיווק בקומת קרקע	1,470	60	88,218	1,058,616	1,032,151	8.00%	12,901,883	6,450,941	דמ"ש ממוצעים בהתייחס לרמת גמר "מעטפת" ולשטחים חזיתיים ועורפיים
סה"כ שטחי אחסנה ומסחר לשיווק בקומת הקרקע- 2,282 מ"ר								**22,010,000**	**11,010,000**	
	שטחי משרדים מושכרים בגמר מלא	8,765	70	611,209	7,334,504	7,151,142	7.00%	102,159,169	51,079,584	מגלם כ-11.6 אש"ח למ"ר
	שטחים מושכרים בגמר מעטפת	5,933	43	256,417	3,077,000	3,000,075	6.75%	44,445,560	22,222,780	
קומות 1-4	שטחי משרדים פנויים לשיווק	1,578	43	68,199	818,390	797,930	7.50%	10,639,067	5,319,533	דמ"ש בהתייחס לרמת גמר "מעטפת"
סה"כ שטחי משרדים לשיווק בקומות עליונות- 16,276 מ"ר								**157,240,000**	**78,620,000**	
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס, טרם הפחתות, במעוגל								**211,000,000**	**105,510,000**	
ניכוי עלות השקעות בעבודות גמר וגרייס									**2,772,481**	חלק המיוחס לחברה
ניכוי הפסד תפעולי לתקופה של שנה וחצי עד לאכלוס - חלק החברה (על בסיס נתוני שנת 2021)						לשנה			168,000	
סה"כ שווי זכויות החברה במעוגל									**102,600,000**	

10.2.3. ניתוח רגישות לבניין B

רגישות	שווי בש"ח
-0.50%	110,300,000
-0.25%	106,300,000
ללא שינוי	**102,600,000**
0.25%	99,100,000
0.50%	95,900,000

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

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות חברת מאי א.ב. נדל"ן בע"מ (50%) בנכס שבנדון ליום 31/12/21, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כדלקמן:

בניין	סה"כ שווי בש"ח
A	167,500,000
B	102,600,000
סה"כ שווי זכויות החברה במבנים A+B (50%), במעוגל	**270,100,000**

12.1 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשטה מגפת הקורונה והאטה את הפעילות העסקית בענפים רבים. בדצמבר 2020 ובינואר 2021 אושרו מספר חיסונים לשימוש ע"י רשויות הבריאות העולמיות ועם קבלת האישור מדינות רבות ובכללן מדינת ישראל החלו במבצעי חיסון. כל אלה תרמו, להנחה הרווחת שמגיפת הקורונה הינה אירוע חולף. עד לגל הרביעי התמודד המשק הישראלי עם סגרים ופגיעה בפעילות העיסקית. הגל הרביעי בארץ שהחל בחודש יולי, הנמצא בשלבי דעיכה, עבר ללא צורך במגבלות מהותיות ופגיעה כלכלית משמעותית במשק. בהתייחס לנכס הנדון - במהלך שנת 2020, בשיאו של משבר נגיף הקורונה, ניתנו הנחות לשוכרי יחידות המסחר, כמו גם הנחות נקודתיות והסכמות לפריסת תשלומים למספר שוכרים נוספים.
יובהר כי בסוף חודש נובמבר 21 התגלה וריאנט חדש של נגיף הקורונה ("אומיקרון"), כשנכון למועד סוף 12/2021, חלה עליה במספר הנדבקים בנגיף ונקבעו מגבלות על שבים מחו"ל, מתווה "תו סגול" בקניונים ומגבלות שונות במערכת החינוך. לאמור אין השפעה בשלב זה על שוק הנדל"ן המקומי.

12.2 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1996 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.3 בתום תקופת חכירה יחול חיוב בתשלום חידוש חכירה לרמ"י בסכום שבערך נוכחי הינו בגבולות 1,200 אש"ח למתחם בנין A ו - 800 אש"ח למתחם בנין B. חלק החברה בתשלומים הנ"ל מהווה 50%.

12.4 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2020:

<u>בניין A</u>: 169,850,000 ₪.

<u>בניין B</u>: 95,513,102 ₪.

<u>סה"כ שווי זכויות החברה בספרים (מבנים A+B): 265,363,000 ₪</u>

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

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

<u>לוטה</u>: נסחי טאבו (4 עמודים)
מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131 (1 עמוד)
סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (2 עמודים)

בכבוד רב,

חיים בן דוד
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נסח טאבו- חלקה 131

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2021
ה' טבת תשפ"ב
שעה: 15:42

נסח מס' 214500

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

הנכס נוצר ע"י שטר:	8745/2001	מיום:	06/06/2001	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית אור יהודה	7,264.00				

המספרים הישנים של החלקה
6483/130

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/2	13/02/2020	מכר	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
				החלק בנכס	
					31 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/2	13/02/2020	מכר	מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
				החלק בנכס	
					13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/2	13/02/2020	מכר	פל-בית המגן מבע"מ	חברה	510965627
				החלק בנכס	
					6 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4663/2020/3	13/02/2020	עודף	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	חברה	513910901
				החלק בנכס	
					1 / 2

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

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

03.5268268
office@sarnitzky.co.il



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2021
ה' טבת תשפ"ב
שעה: 15:42

נסח מס' 214500

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 131

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7093/2015/1	31/03/2015	פדיון משכנתה חלקי	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	12210/2010/2	1 / 2
		הערות: יחד עם חלקות 131,135,136,138 בגוש 6483			
		שטרי תיקון: 7093/2015			
	על הבעלות של:	**מאי א.ב. נדל"ן בע"מ**			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10389/2016/18	01/05/2016	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל		
	הערות:	סעיף 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נסח טאבו- חלקה 167

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2021
ה' טבת תשפ"ב
שעה: 15:42

נסח מס' 214501

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

הנכס נוצר ע"י שטר:	3264/2015	מיום:	10/02/2015	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
ע'ר'ית אור יהודה	11,606.00				

המספרים הישנים של החלקה
6483/136,159,161,163-164

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
3264/2015/5	10/02/2015	א'חוד	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4632/2020/2	12/02/2020	העברת שכירות	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
				החלק בזכות	
				31 / 100	
4632/2020/2	12/02/2020	העברת שכירות	מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
				החלק בזכות	
				13 / 100	
4632/2020/2	12/02/2020	העברת שכירות	פל-בית המגן בע"מ	חברה	510965627
				החלק בזכות	
				6 / 100	
4632/2020/3	12/02/2020	עודף	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	חברה	513910901
				החלק בזכות	
				1 / 2	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	396/2010/1	49	20/01/2056
					החלק בנכס
			קי"מת הגבלה בהעברה	קי"מת הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים					



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 09/12/2021
ה' טבת תשפ"ב
שעה: 15:42

נסח מס' 214501

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6483 חלקה: 167

משכנתאות

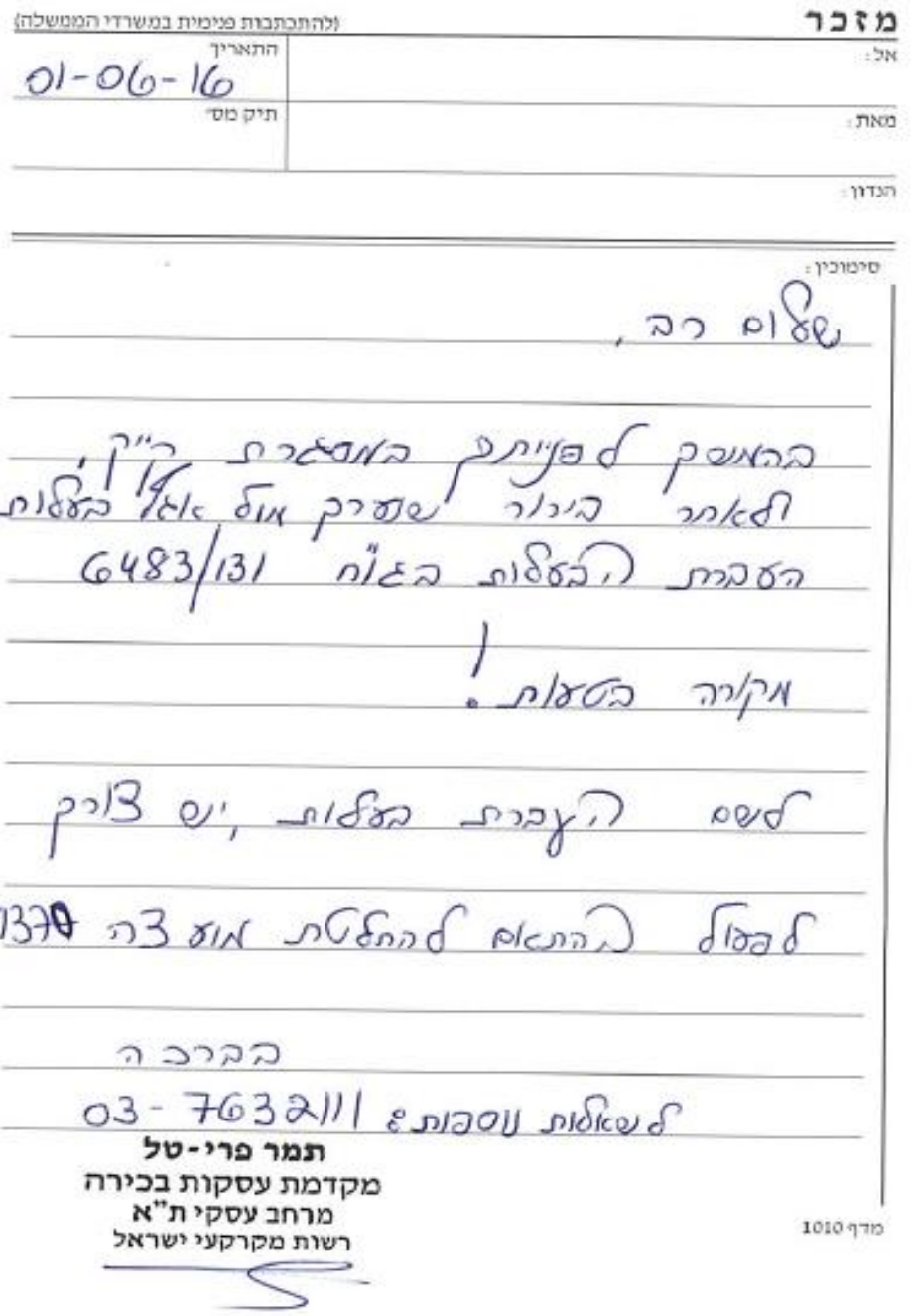
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7093/2015/2	31/03/2015	פדיון משכנתה חלקי	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	12210/2010/2	1 / 2
		הערות: יחד עם חלקות 131,135,136,138 בגוש 6483			
		שטרי תיקון: 7093/2015			
	על החכירה של:	**מאי א.ב. נדל"ן בע"מ**			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

מזכר לעניין רישום הבעלות בחלקה 131



מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך: 16-05-15

תיק מס':

אל:

מאת:

הנדון:

סימוכין:

שלום רב,

בהמשך לפנייתם בנושא הנ"ל,
לאחר בירור שערכנו אנו אצל בעלות,
הסכמת הבעלות בגוש 6483/131
מקורה בטעות!

לשם העברת בעלות, יש צורך
לפנות בהקדם להחלטת אוס בה 7370

בברכה

לשאלות נוספות: 03-7632111

תמר פרי-טל
מקדמת עסקות בכירה
מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

מדף 1010

סקירה מייצגת של עסקאות תשואה:

מסחר ומשרדים						
תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
06/01/2020	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	129,000,000	6,500,000	4.70%	בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 6.1.20, חברת כלל ביטוח רכשה את קומות 35-38 במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה, 60 מקומות חניה ומחסנים בתמורה לסך של 129 מ' ₪+ מע"מ. הקומות מהוות קומות דופלקס המושכרות בהסכם ארוך טווח לחברת "רפאל" בגמר מעטפת לפי דמי שכירות שנתיים של כ-6.5 מ' ש"ח. העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתי של כ-4.7%.
23/01/2020	רמת גן	קומת משרדים במגדל משה אביב	22,500,000	1,350,000	6.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.1.20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ₪. הנכס מושכר לשוכר יחיד מקבוצת הביטוח "הפניקס" לתקופה של 4 שנים. ה-NOI בגין הנכס הינו 1.35 מ' ש"ח בשנה (מגלם תשואה של 6%).
21/06/2020	רמת גן	40% מהזכויות בבית עורק	100,000,000		7.00%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 21.6.20, קבוצת הראל רכשה 40% מבית עורק ברמת גן בתמורה לכ-100 מ' ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ-98% לשלושה שוכרים לתווך ארוך, בינהים משרד עורכי הדין מיתר. בהסכם קיים מנגנון תמורה נוספת במידה ומשרד מיתר יאריך את תקופת השכירות. בהתאם למידע שנמסר, העסקה מגלמת שיעור תשואה של כ-7%.
30/12/2020	תל אביב	בנין משרדים מרקמי בן 3 קומות ברוטשילד 1	66,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר דה מארקר, מיום 30.12.20, אראל מרגלית רכש בנין משרדים בבניה מרקמית ברוטשילד 1, בנין בן 3 קומות כ- 2,370 מ"ר משרדים ו- 39 מקומות חניה מחברת מגדל בתמורה של 66 מ' ₪. כיום הנכס מושכר לבנק לאומי שצפוי לפנות את הנכס בחודש פברואר 2021. בהנחה של דמ"ש ממוצעים של כ- 120 ש"ח/מ"ר וכ- 1,100 ש"ח למקום חניה, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.
25/02/2020	רעננה	בניין משרדים בן 3 קומות	51,000,000	3,384,000	7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 16.02.2020, קרן הריט מניבים רכשה את זכויות החכירה במקרקעין באזור התעשייה רעננה בשטח של כ- 3 דונם והבנין הבנוי בתחומם בשטח של כ- 4,500 מ"ר הכולל חנין עילי המכיל כ- 40 חניות, בתמורה לסכום של 51 מיליון ₪. המבנה מושכר ל- 14 שוכרים כששיעור התפוסה הינו כ- 94% . ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ- 3.6 מילון ש"ח בשנה. מחיר העסקה מגלם שווי של כ-34,000 ש"ח למ"ר, שווי גבוהה ביחס לאזור הנדון, המרמז על מהותה של העסקה כעסקה פיננסית אשר אינה משקפת את מחיר השוק אלה את תנאי העסקה והשוכר המיוחד.
09/06/2021	תל אביב	שתי קומות משרדים במגדלי הארבעה	80,000,000	3,864,000	4.83%	בהתאם לדיווח באתר "כלכליסט", מיום 09.06.21, חברת "באור השקעות" רכשה את זכויות הבעלות לשתי קומות משרדים במגדלי הארבעה בתל אביב בשטח של כ-2,300 מ"ר, שתי קומות המשרדים יושכרו במלואם לחברת "רפאל מערכות לחימה מתקדמות" לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ-140 ש"ח למ"ר. ה-NOI השנתי הצפוי מעסקה זו הוא כ-3,864,000 ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ4.83%). מחיר העסקה מגלם שווי של כ-34,000 ש"ח למ"ר, שווי גבוהה ביחס לאזור הנדון, המרמז על מהותה של העסקה כעסקה פיננסית אשר אינה משקפת את מחיר השוק אלא את תנאי העסקה והשוכר המיוחד.
14/10/2021	אילת	קניון מול הים	1,310,000,000	86,000,000	6.50%	בהתאם לדיווח באתר "מרכז הנדל"ן", מיום 04.10.21, חברת "עזריאלי" רכשה את מלוא זכויות החכירה בקניון. הזכויות כוללות, בין היתר, זכויות חכירה במקרקעין בשטח קרקע של כ-6,061 מ"ר ובשטח בנוי בשטח של כ- 19,000 מ"ר (למעט הזכויות בשלוש חנויות בשטח כולל של כ- 47.5 מ"ר ברוטו. שיעור התפוסה בקניון כיום הוא כ-100%, ה- NOI בשנת 2020 היה 82 מיליון שקל, וה- NOI הצפוי ב-2021 הוא 86 מיליון שקל. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות; קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות ,וקבלת אישור המממנים להמחאת הסכמי המימון.
30/09/2021	חיפה	מסחרי	35,000,000	2,200,000	6.29%	בהתאם לדוח הרבעוני של גב ים מיום 30/9/2021 מאתר מאי"ה, החברה היתה שותפה (50%) עם צד ג' בלתי קשור (השותף) במרכז מסחרי פתוח, הכולל מספר מבנים נמוכים בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך 4.4 מיליון ש"ח (100%). במהלך הרבעון הראשון של השנה מכרה החברה לשותף את מלוא זכויותה בנכס, בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח נקי בסך 6 מיליון ש"ח.
23/11/2021	תל אביב	משרדים	290,000,000	13,350,000	4.60%	בהתאם לפרסום מאתר "דה מארקר", מיום 23/11/2021, חקבוצת יוניון שבשליטת ג'ורג' חורש תרכוש 50% ממגדל בן 17 קומות ברמת החייל, הכולל 19.5 אלף מ"ר משרדים ומקומות חניה, בבעלות ויתניה. העסקה צפויה להתבצע לפי שווי של כ-580 מ' ש"ח לבניין כולו (100%) כלומר 290 מ' ש"ח. בבניין שוכן מטה חברת טבע שעברה אל הבניין לאחרונה ושכ"ד השנתי שתשלם טבע לויתניה הוא 26.7 מ' ש"ח.

שונות - מלונאות, תעשיה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים						
תאריך	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
09/01/2020	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשיה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 9.1.20, קרן הריט מניבים רכשה את הזכויות בשלושה מתחמי תעשייה באזור התעשייה תפן בשטח כולל של כ-115 דונם בתחומם בניים מבנים בשימושי תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח של כ-58.5 אלף מ"ר וכ-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בנוסף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומו בניים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר וכ-4,000 מ"ר זכויות בניה במפלס הקרקע באזור התעשייה הצפוני בנהריה, בתמורה לסך של 135 מיליון ש"ח. המבנים מושכרים לשוכרים שונים העוסקים בייצור להבים למנועי מטוסים לתקופה של כ-9.5 שנים. ה-NOI החזוי יעמוד על סך של 48.6 מ' ש"ח ומגלם תשואה שנתית של 7.65%.
27/01/2020	נכסים שונים	נכסים שונים	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 27.1.20, חברת מגה אור תרכוש את חברת ישפרו בתמורה לסכום של 855 מ' ₪. ישפרו מחזיקה בכ-139 אלף מ"ר במרכזים מסחריים במודיעין, נס ציונה, תל אביב, ירושלים, בית שאן ועוד, בשיעור תפוסה ממוצע של כ-95%. בנוסף לחברה זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-167 אלף מ"ר בעתודות קרקע ברחבי הארץ. ההכנסות מהשכרת שטחים משקפים הכנסה שנתית של כ-100 מ' ש"ח (NOI של כ-77 מ' ש"ח, המגלם תשואה ממוצעת של כ-9%).
03/03/2021	חפץ חיים	מתחם לוגיסטי	71,000,000	8,100,000	5.70%	בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מיום 3.3.21, חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במתחם לוגיסטי הממוקם על חטיבת קרקע של כ-31 מ"ר בקיבוץ חפץ חיים. המתחם, שכולל מבנים בהיקף של כ-18.5 א' מ"ר, מושכר בשלמות לחברת גלובוס אריזות ומשלוחים לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב דמי שכירות מתואמים בסך של כ-8.1 מ' ש"ח בשנה. שיעור התשואה מהשכרת הנכס מגלם כ-5.7%.
22/03/2021	נאות חובב	אחסנה	80,200,000	4,580,000	5.70%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.3.21, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי בהם ומשמש לאחסנה באזור התעשייה נאות חובב, הכולל שטח מבונה בהיקף של כ-15,600 מ"ר בתמורה לסך של 80.2 מיליון ₪+ מע"מ. בכוונת המוכר לבנות 2,500 מ"ר נוספים, אותם התחייבה החברה לרכוש בתמורה לסך של 11 מ' ש"ח, בכפוף לאכלוסה ע"י השוכר הקיים בנכס. הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 9 שנים+ אופציות, לפי דמי שכירות שנתיים בסך 4.58 מ' ש"ח (משקף תשואה שנתית של כ-5.7%).
27/07/2021	עמק חפר	מרלו"ג	102,000,000	5,640,000	5.53%	בהתאם לפרסום באתר גלובס, מיום 27.7.21, קרן אמריקאית רכשה את הזכויות במגרש 48 (חלק מחלקה 10 בגוש 8388) בשטח של כ-6.3 ד' ובשטח בנוי של כ-6,920 מ"ר בבינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בתמורה לסך של כ-102 מ' ₪. הנכס מושכר ומניב הכנסה שנתית של כ-5.64 מ' ₪ (מגלם תשואה שנתית של כ-5.53%).