אחים דוניץ בע"מ

("החברה")

15 באפריל 2022

לכבוד	**לכבוד**
רשות ניירות ערך	**הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ**
www.isa.gov.il	**www.tase.co.il**

ג/א.נ.,

הנדון: **<u>דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א- 2001 ולחוק החברות, תשנ"ט-1999</u>**

בהמשך לדיווחים מיידיים מיום 6 בפברואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-013707 ומיום 11 באפריל 2022, מס' אסמכתא 2022-01-038418 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), ובהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ולחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**תקנות הצעה פרטית**", "**תקנות בעל שליטה**" ו-"**חוק החברות**", בהתאמה), וכן להחלטות וועדת הביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה מיום 10 באפריל 2022 (לאחר קבלת המלצת וועדה בלתי תלויה שמינה דירקטוריון החברה), ניתנת בזאת הודעה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה (להלן: "**האסיפה**" או "**האסיפה הכללית**"), שתתקיים **ביום ~~1~~ 8 ביוני, 2022 בשעה 12:00,** במשרדי החברה, ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון (להלן: "**משרדי החברה**").

1. **<u>על סדר יומה של האסיפה הכללית</u>**

1.1. אישור התקשרות החברה עם ג'יי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה), שותפות מוגבלת אשר השותף הכללי בה, ג'יי.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת, נמנה על בעלי השליטה בחברה, ומחזיקה במניות המהוות 90.01% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "**ג'יי.טי.אל.וי**", "**ג'יי.טי.אל.וי שותף כללי**" ו- "**אלעד מגורים**", בהתאמה)[1] וכן עם מר רונן יפו, מנכ"ל אלעד מגורים, אשר מחזיק ביתרת ההון המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אלעד מגורים (9.99%) (ג'יי.טי.אל.וי ומר רונן יפו להלן יחד: "**המוכרים**" או "**הניצעים**", לפי העניין), בהסכם, לפיו תרכוש החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אלעד מגורים מאת המוכרים, וזאת בתמורה להקצאת סך כולל של <u>2,760,670</u> ~~2,821,422~~ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה למוכרים (פארי פאסו ביחס להחזקותיהם באלעד מגורים, כמפורט בסעיף 2.1 להלן) (להלן: "**המניות המוקצות**" ו- "**ההסכם**" או "**הסכם הרכישה**" או "**עסקת הרכישה**", בהתאמה).

[1] למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מג'יי.טי.אל.וי, המחזיקה במניות אלעד מגורים הינה שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי ג'יי.טי.אל.וי. 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת (להלן: "**הקרן**") כשותף מוגבל לצד שותפים מוגבלים נוספים. השותף הכללי בקרן ובג'יי.טי.אל.וי הינה ג'יי.טי.אל.וי. שותף כללי. השותף הכללי של ג'יי.טי.אל.וי. שותף כללי הינה ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ (להלן: "**השותף הכללי של השותף הכללי**"). השותף הכללי של השותף הכללי הינה חברה פרטית אשר בעלי מניותיה (במישרין) הינם ה"ה אריאל רוטר (מס' ת"ז 040539330) (להלן גם: "**רוטר**") עמיר בירם (מס' ת"ז 058783291) (להלן גם: "**בירם**"), שלמה גוטמן (מס' ת"ז 069323277) (להלן גם: "**גוטמן**") וזאב הראל, המחזיקים (בהתאמה) במניות השותף הכללי של השותף הכללי אשר מהוות 35%, 35%, 20% ו-10% (בהתאמה) מהון המניות המונפק וזכויות ההצבעה בחברה זו. כפי שנמסר לחברה- ה"ה רוטר, בירם וגוטמן הינם בעלי השליטה באלעד מגורים (בשרשור סופי).

המניות המוקצות תהוונה, לאחר הקצאתן, כ- 35.52%~~36.33~~ מזכויות ההצבעה בחברה וכ-30.6%~~31.29~~ מהון המניות המונפק והנפרע שלה (35.5%~~36~~% ו- 30.58%~~31.05~~, בדילול מלא ובהתאמה).

יצוין, כי אלעד מגורים הינה חברה פרטית שהנפיקה אגרות חוב לציבור אשר רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") ומשכך הינה תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**").

1.2. אישור תנאי כהונתו של מר נסים אחיעזרא, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה של 75%, לתקופה של שנה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה.

1.3. אישור תנאי כהונתו של מר יעקב דוניץ, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, כדירקטור פעיל בחברה בהיקף משרה של 50%, לתקופה של 3 שנים, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה.

1.4. אישור התקשרות החברה עם ע.ש.א.ז ניהול בע"מ, חברה פרטית בשליטת ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, אשר הינה חברת הניהול של הקרן (להלן: "**חברת הניהול**"), בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול לחברה ובכלל זה איוש תפקידי דירקטורים (להלן: "**הסכם הניהול**"), לתקופה של 3 שנים, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה.

במסגרת ההתקשרות בהסכם הניהול, מובא לאישור גם:

1.4.1. מינויו של מר שלמה גוטמן כדירקטור בחברה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה ועד לאסיפה השנתית הבאה.

1.4.2. מינויו של מר אריאל רוטר כדירקטור בחברה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה ועד לאסיפה השנתית הבאה.

1.4.3. מינויו של מר עמיר בירם כדירקטור בחברה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה ועד לאסיפה השנתית הבאה.

נוסח הצהרות הכשירות של המועמדים לכהונה כדירקטורים בחברה, כמפורט בסעיף 1.4 זה לעיל בהתאם לסעיפים 224ב לחוק החברות מצ"ב כ**נספח א'** לדוח זה.

אודות הפרטים הנדרשים לפי תקנות 26 ו-36(ב)(10) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל- 1970, בנוגע למועמדים לכהונה כדירקטורים בחברה, כמפורט בסעיף 1.4 זה לעיל, ר' הנספח לנוסח הצהרת הכשירות שלהם.

1.5. לאשר למועמדים לכהונת דירקטורים המפורטים בסעיף 1.4 לעיל מתן תנאי כהונה, כדלקמן:

1.5.1. כתב התחייבות לשיפוי, בתנאים המקובלים בחברה. לפרטים אודות תנאי כתב ההתחייבות לשיפוי המקובל בחברה, ר' תקנה 29 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, שפורסם ביום 24 במרס 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-043395) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2020**") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה);

1.5.2. כתב פטור מאחריות, בתנאים המקובלים בחברה. לפרטים אודות תנאי כתב הפטור מאחריות המקובל בחברה, ר' נספח ג' לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, כפי שפורסם במסגרת דיווח מיידי מיום 1 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-098908) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה);

1.5.3. הכללתם בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, בתנאים המקובלים בחברה. לפרטים אודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה המקובלת בחברה, ר'

דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-065302) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.6. אישור תנאי כהונתו של מר רונן יפו כמנכ"ל החברה.

1.7. אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה בקשר עם התגמול כמפורט בסעיפים 1.2-1.4 ו- 1.6 לעיל.

יובהר, כי כל תתי הנושאים המפורטים על סדר יומה של האסיפה בסעיפים 1.1-1.7 לעיל מובאים לאישור האסיפה כמקשה אחת.

חלק א' – פרטים הנדרשים לפי תקנות בעלי שליטה, תקנות הצעה פרטית ופרטים נוספים

2. פרטים אודות עסקת הרכישה ופרטים נוספים

להלן תיאור עיקרי ההסכם:

2.1. *עסקת הרכישה*

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיף 2.4 להלן (או ויתור עליהם על ידי הצדדים ככל וניתן לעשות כן ובהתאם להוראות ההסכם), במועד בו יתקיימו כל התנאים המתלים האמורים לעיל (להלן: "**מועד ההשלמה**") המוכרים יעבירו לחברה מניות רגילות ללא ע.נ. כל אחת של אלעד מגורים, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של אלעד מגורים, כשהן נקיות וחופשיות ונפרעות במלואן, ובתמורה תקצה להם החברה את המניות המוקצות, כשהן נקיות וחופשיות ונפרעות במלואן.

מתוך המניות המוקצות, תקצה החברה לג'יי.טי.אל.וי 2,484,879 ~~2,539,562~~ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ולמר רונן יפו 275,791 ~~281,860~~ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.

עם השלמת עסקת הרכישה תהפוך אלעד מגורים לחברה בת בבעלות מלאה ושליטה מלאה של החברה.

כמות המניות המוקצות כמפורט לעיל נקבעה על פי יחס החלפה, המשקף את יחסי השווי שנקבעו בין החברה לאלעד מגורים לצורך העסקה, כדלקמן:

זכויות בהצבעה- החברה- 64.5% ~~64~~, אלעד מגורים- 35.5% ~~36~~

זכויות בהון- החברה- 69.42% ~~68.95~~, אלעד מגורים- 30.58% ~~31.05~~.

יובהר, כי שיעורי ההחזקה כאמור לעיל הם מיד לאחר הקצאת המניות המוקצות ובהנחת המרת כל אגרות החוב להמרה של החברה למניות רגילות של החברה.

עוד יצוין, כי יחס ההחלפה נקבע בהתבסס על הערכת שווי מאת מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי בחברה ו/או באלעד מגורים ו/או בבעלי השליטה בהן, המצורפת (על נספחיה) כ**נספח ו'** לדוח זה והכול כמפורט בסעיף 10 להלן. בהתאם להערכת השווי, השווי ההוגן של מניות אלעד מגורים (שמהוות את מלוא התמורה בגין הקצאת המניות המוקצות) ליום 31 בדצמבר 2021 הינו 666 מיליוני ש"ח.

יצוין, כי הנספחים להערכת השווי כוללים גם שמאויות ביחס לפרויקטי פינוי בינוי של החברה בראשון לציון (קרית האמנים) ובגבעתיים (ההסתדרות) ~~ואינם כוללים את השמאות~~ וכן לשמאות ביחס לפרויקט של אלעד מגורים בתל אביב (הארגזים- המתחם הצפוני) אשר ביחס אליה הגישה החברה לרשות ניירות ערך בקשה לפטור מגילוי בדבר חלק מהפרטים הכלולים בה ~~צירופה לדוח זה~~ בהתאם לתקנה 13א' לתקנות בעל שליטה.

2.2. *<u>מצגים</u>*

במסגרת ההסכם, ניתנו על ידי המוכרים והחברה, מצגים כמקובל בהסכמים מעין אלו, לרבות אודות התאגדותן של אלעד מגורים והחברה והיעדר הליכי פירוק או חדלות פירעון כנגדן, סמכותן להתקשרות בהסכם, העדר מניעה חוקית, הון מניותיהן, הבעלות במניות אלעד מגורים ובמניות המוקצות, תאגידים מוחזקים של אלעד מגורים ושל החברה, היעדר תביעות, היעדר שינוי מהותי לרעה (כהגדרתו בסעיף 2.4י"א להלן) מאז יום 31 בדצמבר 2021 וכן אודות נכונות דיווחיהן לציבור. כמו כן, ניתנו מצגים כמקובל בדבר היותן של מניות אלעד מגורים והמניות המוקצות, נקיות וחופשיות.

2.3. *<u>התנהלות בתקופת הביניים</u>*

הצדדים להסכם הסכימו על התנהלות במהלך העסקים הרגיל בתקופת הביניים שממועד חתימת ההסכם ועד למועד ההשלמה (להלן: "**תקופת הביניים**") ביחס לאלעד מגורים ולחברה, וזאת כמקובל בהסכמים מעין אלו ובכפוף להוראות הדין, ובכלל זה הסכימו בדבר אי ביצוע פעולות כדלקמן: ביצוע (או הכרזה על) חלוקה, שינויים מהותיים בתחומי הפעילות וביצוע עסקאות מהותיות (מעל ל- 10% מכלל נכסי אלעד מגורים או החברה, לפי העניין או מכירה של החזקות בחברה בת מהותית או שינוי הסכם מימון מהותי), שינוי במסמכי התאגדות, ביצוע הקצאות של מניות או ניירות ערך המירים למניות, שינויים בהון המניות (למעט בקשר עם המרת אגרות חוב (סדרה א') של החברה), ביצוע פעולה אשר תגרום לשינוי מהותי לרעה (כהגדרת מונח זה בסעיף 2.4י"א להלן) במצגים שניתנו במסגרת ההסכם, התקשרות בעסקאות בעלי עניין חדשות ומכירת החזקות בחברות בת מהותיות.

כמו כן, כל אחד מן המוכרים התחייב כי בתקופת הביניים לא יבצע דיספוזיציה כלשהי בקשר עם מניות אלעד מגורים שבידיו ולא יתחייב לעשות כן. האמור הינו למעט רישום שעבוד על חלק מהחזקותיו של מר רונן יפו באלעד מגורים לטובת תאגיד בנקאי.

במהלך תקופת הביניים התחייבה החברה לאמץ תוכנית 102, כך שמחלקו של מר יפו במניות המוקצות, תופקדנה כמות המניות שיידרשו על ידי רשות המיסים בהתאם ובמסגרת תוכנית 102 בחברה.

2.4. *<u>תנאים מתלים</u>*

השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מעין אלו ובכלל זה תנאים מתלים כדלקמן (אלא אם כל הצדדים ויתרו בכתב על התקיימות אותו תנאי, כולו או חלקו, ככל שאינו נדרש על פי דין):

א. אישור רשות התחרות, ככל שנדרש.

ב. אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות.

ג. קבלת אישור מקדמי מרשות המיסים לביצוע עסקת הרכישה בפטור ממס לפי סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**").

ד. קבלת אישור מאת רשות המיסים להחלפת מניות אלעד מגורים המוחזקות בנאמנות עבור מר רונן יפו לפי תכנית שערכה אלעד מגורים בהתאם לסעיף 102 לפקודה, כשהן נקיות וחופשיות, בחלקו במניות המוקצות לפי תכנית 102 שתאמץ החברה, אשר יוחזקו בידי נאמן עבור מר רונן יפו (ככל שלא יתקבל אישור כאמור במסגרת האישור המפורט בסעיף ג' לעיל).

ה. קבלת אישורים מרשות מקרקעי ישראל לביצוע ההתקשרות נשוא עסקת הרכישה בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל וזאת ביחס לכלל הפרויקטים בהם נדרש אישור כאמור בהתאם להסכמי הפיתוח ו/או הסכמי החכירה אשר נחתמו עם רשות מקרקעי ישראל.

ו. אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כמפורט בדוח זה.

ז. היעדר מניעה משפטית להשלמת עסקת הרכישה.

ח. נכונות מצגי הצדדים נכון למועד ההשלמה.

ט. אישור של צדדי ג', לרבות גורמים מממנים, ככל שנדרש.

י. היעדר הפרה מהותית של ההסכם ע"י הצדדים.

יא. היעדר שינוי מהותי לרעה באלעד מגורים ו/או בחברה המשפיע על יחס ההחלפה בשיעור העולה על 7.5% מהיחס האמור.

"**שיעור שינוי מהותי לרעה**"- כל שינוי, אירוע, התפתחות או נסיבה, אשר מהווים או צפויים באופן סביר להוות, בין לחוד ובין ביחד עם שינויים, אירועים, התפתחויות או נסיבות אחרות, השפעה מהותית לרעה על המצב העסקי ו/או הפיננסי של החברה הרלוונטית ו/או על נכסיה, רווחיה, פעילותה, זכויותיה ו/או התחייבויותיה (על בסיס מאוחד); ובלבד שהשינויים, האירועים, ההתפתחויות או הנסיבות להלן לא יילקחו בחשבון בבחינת קיומו של שינוי מהותי לרעה: (א) שינויים בהוראות דין, רגולציה או כללי חשבונאות מקובלים; (ב) שינויים בתנאים, נסיבות ואירועים כלכליים, פיננסיים, בסביבה העסקית, בהן פועלות החברה ואלעד מגורים המשפיעים באופן כללי על ענפי הפעילות בהן הן פועלות, (ג) שינויים בתנאים, נסיבות ואירועים בשווקי ההון או בשווקי האשראי או בשווקי המט"ח, (ד) שינויים בתנאים, נסיבות ואירועים פוליטיים בישראל, לרבות מלחמה, מאבק מזוין, פעולות איבה, פעולות חבלה או טרור והסלמה של אלו), (ה) אסונות טבע, לרבות רעידות אדמה, מגפות, שיטפונות, סופות, או כל מקרה של כוח עליון, (ו) שינויים הקשורים ו/או נובעים, מהשפעת התפשטות נגיף הקורונה; למעט, ביחס לכל אחד מס"ק (א) עד (ו) לעיל, שינויים כאמור המשפיעים על החברה הרלוונטית באופן שאינו פרופורציונלי לאופן שבו הם משפיעים על יתר החברות הפועלות בענף; (ז) עצם קיומן של ירידות או עליות בשער מניית החברה בבורסה, או (ח) השלכות הנובעות מעצם הדיווח על העסקה או כל פעולה שיש לבצע לשם ביצוע העסקה נשוא הסכם זה ובהתאם להוראותיו.

המועד האחרון להתקיימות כל התנאים המתלים הוא 30 בספטמבר 2022 ואולם החברה והמוכרים, יחד, רשאים להאריך את התקופה ב-90 ימים נוספים. אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים, יפקע תוקפו של ההסכם בלי שלמי מהצדדים תהא טענה דרישה ו/או עילת תביעה כלפי משנהו ו/או מי מטעמו בקשר עם כך והעסקה תבוטל וכן לא תוקצינה המניות המוקצות.

2.5. *שיפוי*

כללי

ההסכם כולל הוראות בדבר שיפוי כל אחד מן הצדדים (בכפוף להשלמת עסקת הרכישה) בגין נזק שנגרם בגין אי נכונות מצגים, הצהרות והתחייבויות שניתנו במסגרת ההסכם, וזאת כמקובל בהסכמים מעין אלו.

השיפוי ע"י החברה יבוצע, על פי החלטת החברה, במזומן או בהקצאת מניות נוספות של החברה, ללא תמורה, כפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

השיפוי ע"י המוכרים יבוצע, על פי החלטת המוכרים, במזומן ו/או באמצעות חילוט מניות מוקצות שהוקצו להם, כפוף להוראות הדין.

על אף האמור, ככל שמסיבה כלשהי לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, מכוח הדין, הוראות תקנון הבורסה או הוראות רשות מוסמכת, לא תוכל החברה לחלט את המניות המחולטות לצורך השיפוי, יועברו מניות אלו לנאמן שייבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, שינהג לגביהן בהתאם להוראות החברה (מובהר, כי הנאמן לא יצביע מכוח מניות אלו באסיפה הכללית או יצביע לפי הוראות שיקבל מהחברה וכל דיבידנד

או הטבה שתינתן בגין מניות אלו תוחזר באופן מיידי לחברה), ועם העברתן לנאמן ייראו המוכרים כמי שקיימו את חובת השיפוי.

<u>שיפוי באמצעות מניות</u>

שיפוי באמצעות מניות יבוצע ע"י חישוב מחדש של יחס ההחלפה, בהתאם לשוויים המעודכנים של החברה ו/או של אלעד מגורים (לפי העניין) (קרי: באמצעות הפחתת סכום הנזק מהשווי של החברה לצורך עסקת הרכישה או מהשווי של אלעד מגורים לצורך עסקת הרכישה, לפי העניין, ועדכון יחס ההחלפה בהתאם לכך, על ידי הקצאה למוכרים של מניות נוספות של החברה (כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר) או חילוט מניות החברה שבידי המוכרים (לפי העניין), ללא תמורה), על מנת לשקף את יחס ההחלפה המעודכן. מובהר, כי במסגרת החישוב יובא בחשבון כל אירוע הוני רלבנטי שיתרחש (אם יתרחש) בתקופה שממועד השלמה ועד מתן השיפוי בפועל. יובהר כי המרת אגרות החוב (סדרה א') לא תיחשב אירוע הוני.

<u>שיפוי במזומן ע"י החברה</u>

במקרה שבו החברה תהא הצד המשפה והיא תבחר לשפות במזומן, אזי סכום השיפוי שישולם על ידי החברה למוכרים (בהתאם ליחס ההקצאה בין המוכרים) יחושב וישולם לפי הנוסחה שלהלן:

A = סכום הנזק לגביו יש למוכרים זכות לשיפוי לפי ההסכם;

B = שיעור ההחזקה של כל בעלי המניות בחברה, למעט המוכרים, בהון המניות המונפק של החברה במועד השיפוי הרלבנטי;

(A\B) = סכום השיפוי שישולם למוכרים על ידי החברה.

<u>לדוגמא</u>: במקרה שבו הנזק שבגינו זכאים המוכרים לשיפוי מהחברה הינו 100 ש"ח ובמועד השיפוי המוכרים מחזיקים ב-50% מהון המניות של החברה, אזי סכום השיפוי שישולם על ידי החברה למוכרים יהיה שווה ל –200 ש"ח (100 לחלק ל – 0.5).

<u>תקופת הזכאות לשיפוי</u>

תקופת הזכאות להגשת דרישת שיפוי על ידי הצד הזכאי לשיפוי על פי הסכם זה תחל במועד השלמת עסקת הרכישה ותסתיים בתום 12 חודשים ממועד השלמת העסקה, וזאת למעט מצגים יסודיים שנקבעו בהסכם אשר ביחס אליהם תקופת הזכאות לשיפוי תסתיים בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה ו/או מקרה של תרמית או הטעיה בזדון באיזה מן המצגים, אשר ביחס לכל אחד מהם תקופת הזכות לשיפוי תסתיים בתום תקופת ההתיישנות על פי דין.

<u>רצפת השיפוי</u>

סכום הנזק המינימאלי המצטבר בגינו יהיה רשאי הצד הנפגע (לפי העניין) לדרוש שיפוי יהיה 3% משווי אלעד מגורים לצרכי עסקת הרכישה, היינו סך של כ -20 מיליוני ש"ח (להלן: "**רצפת השיפוי**").

ככל שיעלה סכום השיפוי על רצפת השיפוי, אזי יבוצע השיפוי החל מהש"ח הראשון.

<u>תקרת השיפוי</u>

בכל מקרה לא יעלה סך השיפוי המצטבר על סך של 25% משווי אלעד מגורים לצרכי עסקת הרכישה, היינו סך של 166.5 מיליוני ש"ח (להלן: "**תקרת השיפוי**"), וזאת למעט ביחס למצגים יסודיים שנקבעו בעסקת הרכישה, אשר לגביהם סכום תקרת השיפוי יהיה 666 מיליוני ש"ח.

הוראות בקשר עם רצפת השיפוי ותקרת השיפוי לא תחולנה במקרה של תרמית או הטעיה בזדון.

לאחר מועד השלמת העסקה, סעד השיפוי כאמור לעיל יהווה את הסעד הבלעדי והיחיד המוקנה לצדדים בקשר עם הפרת מצגים שבהסכם.

בהקשר זה, יצוין, כי ג'יי.טי.אל.וי התחייבה שלא ליצור שעבוד ו/או משכון על 324,389 מתוך המניות המוקצות לה וכן לא להעבירן בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד ההשלמה.

2.6. *<u>מיסים</u>*

כל צד יישא בכל מיסים ותשלומי החובה האחרים החלים עליו על פי דין בקשר עם ההסכם.

2.7. *<u>ביטול ההסכם</u>*

ההסכם יהיה ניתן לביטול בכל עת קודם למועד ההשלמה במקרים כדלקמן: (א) הסכמת הצדדים; (ב) ע"י החברה, במקרה בו לא התקיימו איזה מהתנאים המתלים של החברה (עמידה במצגים/התחייבויות/הצהרות ושינוי מהותי לרעה) עד למועד האחרון לקיומם ובלבד שהאמור אינו בגין הפרה מצד החברה שהיוותה את הסיבה העיקרית לאי התקיימות תנאי מתלה; (ג) ע"י המוכרים, במקרה בו לא התקיימו איזה מהתנאים המתלים של המוכרים (עמידה במצגים/התחייבויות/הצהרות ושינוי מהותי לרעה באלעד מגורים) עד למועד האחרון לקיומם ובלבד שהאמור אינו בגין הפרה מצד המוכרים שהיוותה את הסיבה העיקרית לאי התקיימות תנאי מתלה; (ד) על ידי מי מהצדדים להסכם, במקרה בו לא התקיימו איזה מהתנאים המתלים האחרים עד למועד האחרון לקיומם ובלבד שהאמור אינו בגין הפרת הצד המבטל שהיוותה את הסיבה העיקרית לאי התקיימות תנאי מתלה;

2.8. *<u>סמכות ועדת הביקורת</u>*

כל ההחלטות שיתקבלו על ידי החברה ביחס להסכם וליישום הזכויות וההתחייבויות החוזיות של החברה לפיו, לרבות, אך לא רק בכל הנוגע לסעיף השיפוי ויישומו בפועל ונקיטת כל הליך משפטי הדרוש לצורך הפעלת זכות השיפוי או כל זכות אחרת המוקנית לחברה על פי ההסכם יתקבלו באופן בלעדי על ידי ועדת הביקורת של החברה (לרבות בכובעה כוועדה בלתי-תלויה), כפי שתמצא לנכון על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי ולא על ידי אף אורגן אחר בחברה.

2.9. מחלוקות ביחס להסכם, לרבות בקשר למתן שיפוי מכח ההסכם, ככל שתהיינה, תועברנה לידי בורר, בהתאם לתנאי ההסכם.

לפרטים לגבי פעילות אלעד מגורים, ר' הדוח התקופתי של אלעד מגורים לשנת 2021 שפורסם על ידה ביום 30 במרץ 2022, מס' אסמכתא 2022-01-038014, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון לשנת 2021 וכן דיווחים מיידיים מיום 4 באפריל 2022, מס' אסמכתא 2022-01-042310 ומס' אסמכתא 2022-01-042319 ומיום 11 באפריל 2022, מס' אסמכתא 2022-01-046276 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<u>פרטים נוספים בהתאם לתקנות הצעה פרטית</u>

2.10. *פרטים אודות הניצעים והיותם "צד מעוניין"*

כאמור לעיל, הניצעים הינם ג'יי.טי.אל.וי, אשר השולטים בה (בעקיפין) נמנים על בעלי השליטה בחברה, ומר רונן יפו. ג'יי.טי.אל.וי מוגדרת כ"צד מעוניין", כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5) לחוק החברות.

<u>למען הסר ספק, יובהר, כי לאחר השלמת ההקצאה, מר יפו לא יהיה בעל עניין מכח החזקות (אלא מכח תפקידו כמנכ"ל החברה).</u>

2.11. המניות המוקצות תהיינה שוות בזכויות מכל הבחינות למניות הרגילות של החברה.

2.12. יצוין, כי המניות המוקצות תירשמנה ע"ש חברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או ע"י החברה לרישומים שבאמצעותה יוחזקו כל ניירות הערך של החברה (להלן: "**החברה לרישומים**").

2.13. ההצעה הפרטית לניצעים מהווה הצעה פרטית חריגה, כהגדרת מונח זה בתקנות הצעה פרטית.

2.14. *הון המניות של החברה, פירוט החזקות הניצעים ובעלי העניין בחברה, וסך החזקות שאר בעלי המניות בהון המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה*

נכון למועד דוח זה, הונה הרשום של החברה עומד על 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ., כ"א של החברה והונה המונפק והנפרע של החברה עומד על ~~6,194,509~~6,261,793 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה . כמו כן, קיימות ~~7,176,526~~488,005 אגרות חוב (סדרה א') של החברה, אשר ניתנות להמרה לכ-~~72,190~~4,909 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.

להלן תפורטנה, למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ויתר בעלי המניות בחברה לפני השלמת ההקצאה נשואת דוח זה (כמות ההחזקות הינה לפי הידוע נכון למועד פרסום דוח הזימון המקורי ביום 15 באפריל 2022 (ביחס לבעלי העניין שאינם בעלי שליטה/נושאי משרה בחברה- נכון ליום 31 במרץ 2022). שיעורי ההחזקה עודכנו בהתאם להמרות אגרות חוב (סדרה א') שבוצעו עד למועד פרסום דוח זימון מעודכן זה):

שם	סוג נייר ערך	לפני ההקצאה נשואת דוח זה			
		כמות ניירות ערך	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה (%)		שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה (בדילול מלא) (%)
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
הפניקס אחזקות בע"מ	מניות רגילות	449,532	7.~~26~~18	~~9.09~~8.97	7.17	8.96
אקסלנס השקעות בע"מ- עושה שוק	מניות רגילות	-799	-	-	-	-
אקסלנס השקעות בע"מ- קרנות נאמנות	מניות רגילות	67,713	1.~~09~~07	1.~~37~~34	1.~~08~~07	1.~~35~~34
ילין לפידות החזקות בע"מ- קופות גמל	מניות רגילות	149,097	2.~~41~~38	~~3.02~~2.98	2.38	2.97
ילין לפידות החזקות בע"מ – קרנות נאמנות	מניות רגילות	145,328	2.~~35~~32	~~2.94~~2.9	2.32	2.90
יעקב דוניץ	מניות רגילות	580,057	9.~~36~~26	11.~~73~~58	9.26	11.56
ניסים אחיעזרא	מניות רגילות	301,901	4.~~87~~82	6.~~11~~02	4.82	6.02
ישראל קולפניצקי	מניות רגילות	20,283	0.~~33~~32	0.4~~1~~	0.32	0.40

ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ	מניות רגילות	1,413,797	22.~~82~~58	28.~~60~~21	22.56	28.19
דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ	מניות רדומות בת	1,250,837	2~~0.19~~19.98	0.00	19.96	0.00
ציבור	מניות רגילות	1,~~816,762~~884,046	~~29.33~~30.09	~~36.75~~37.6	~~28.99~~30.06	3~~6.22~~37.56
	אגרות חוב (סדרה א')	~~7,176,526~~488,005 (~~72,190~~4,909 מניות לאחר המרה)	-	-	~~1.14~~0.08	~~1.43~~0.1
סה"כ		~~6,194,509~~ 6,261,793 (~~6,266,699~~ 6,266,702 מניות לאחר המרה)	100%	100%	100%	100%

*לפרטים אודות המחזיקים כאמור לעיל, ר' דיווח מיידי מיום 7 באפריל 2022, מס' אסמכתא 2022-01-037113 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

להלן תפורטנה, למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ויתר בעלי המניות בחברה לאחר השלמת ההקצאה נשואת דוח זה (כמות ההחזקות הינה לפי הידוע נכון למועד פרסום דוח הזימון המקורי ביום 15 באפריל 2022 (ביחס לבעלי העניין שאינם בעלי שליטה/נושאי משרה בחברה- נכון ליום 31 במרץ 2022) וכן בהתחשב בהשלמת ההקצאה נשואת דוח זה כאמור. שיעורי ההחזקה עודכנו גם בהתאם להמרות אגרות חוב (סדרה א') שבוצעו עד למועד פרסום דוח זימון מעודכן זה):

שם	סוג נייר ערך	לאחר ההקצאה נשואת דוח זה			
		כמות ניירות ערך	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה (%)		שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה (בדילול מלא) (%)	
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
הפניקס אחזקות בע"מ	מניות רגילות	449,532	4.~~99~~98	5.~~79~~78	4.~~95~~98	5.~~74~~78
אקסלנס השקעות בע"מ- עושה שוק	מניות רגילות	-799	-	-	-	-
אקסלנס השקעות בע"מ קרנות נאמנות	מניות רגילות	67,713	0.75	0.87	0.~~75~~74	0.86
ילין לפידות החזקות בע"מ –קופות גמל	מניות רגילות	149,097	1.65	1.92	1.~~64~~65	1.~~90~~92
ילין לפידות החזקות בע"מ –קרנות נאמנות	מניות רגילות	145,328	1.61	1.87	1.~~60~~61	1.~~85~~87
יעקב דוניץ	מניות רגילות	580,057	6.43	7.~~47~~46	6.~~38~~43	7.~~40~~46
ניסים אחיעזרא	מניות רגילות	301,901	3.35	3.~~89~~88	3.~~32~~34	3.~~85~~88
ישראל קולפניצקי	מניות רגילות	20,283	0.22	0.26	0.22	0.26
ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ	מניות רגילות	~~3,953,359~~3,898,676	43.~~85~~21	50.~~91~~17	43.~~50~~19	50.~~44~~13

דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ (חברה בת בבעלות ושליטה מלאה)	מניות רגילות	1,250,837	13.~~87~~86	0.00	13.~~76~~86	0.00
רונן יפו	מניות רגילות	~~281,860~~275,791	3.~~13~~06	3.~~63~~55	3.~~10~~06	3.~~60~~55
ציבור	מניות רגילות	~~1,816,762~~1,884,046	20.~~15~~88	23.~~4~~24.24	~~19.99~~20.87	~~23.18~~24.23
	אגרות חוב (סדרה א')	~~7,176,526~~288,005 (~~72,190~~4,909 מניות לאחר המרה)	-	-	0.~~79~~05	0.~~97~~06
סה"כ		~~9,015,931~~ 9,022,463 (~~9,088,121~~ 9,027,372 מניות לאחר המרה)	100%	100%	100%	100%

2.15. מחיר מנית החברה בבורסה

שער הנעילה הממוצע של מנית החברה בבורסה בששת (6) החודשים אשר קדמו למועד פרסום דוח ~~זה~~ הזימון המקורי (דהיינו- מיום 15 באוקטובר 2021), הינו 20,564.58 אגורות (בהתחשב בחלוקת דיבידנד).

שער הנעילה הממוצע של מנית החברה בבורסה בששת (6) החודשים אשר קדמו למועד פרסום דוח זימון מעודכן זה (דהיינו- מיום 30 בנובמבר 2021), הינו 21,427.94 אגורות (בהתחשב בחלוקת דיבידנד).

שער הנעילה של מנית החברה בבורסה ביום 7 באפריל 2022, יום עסקים אחד טרם אישור דירקטוריון החברה את עסקת הרכישה, היה 19,980 אגורות. המחיר למניה בגין המניות המוקצות לפי דוח ~~זה~~ הזימון המקורי גבוה בכ- 18.11% מהשער האמור. המחיר למניה בגין המניות המוקצות לפי דוח מעודכן זה גבוה בכ- 44.28% מהשער האמור.

שער הנעילה של מנית החברה בבורסה ביום 14 באפריל 2022 יום עסקים אחד טרם פרסום דוח זה, היה 21,780 אגורות. המחיר למניה בגין המניות המוקצות לפי דוח זה גבוה בכ-8.4% מהשער האמור.

שער הנעילה של מנית החברה בבורסה ביום 23 במאי 2022 יום עסקים אחד טרם פרסום דיווח מיידי אודות העדכון בתנאי העסקה כמפורט בזימון אסיפה זה לעיל ולהלן (אסמכתא מס' 2022-01-051036) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), היה 15,440 אגורות. המחיר למניה בגין המניות המוקצות לפי דוח זה גבוה בכ- 56.25%מהשער האמור.

2.16. הסכמים בנוגע לניירות הערך של החברה

לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בין ג'יי.טי.אל.וי (דוניץ) שותפות מוגבלת לבין מר יעקב דוניץ ולמר ניסים אחיעזרא, ר' סעיף 11 להלן.

למיטב ידיעת החברה, מעבר לאמור לעיל, נכון למועד פרסום דיווח מיידי זה, לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין כל אחד מבין הניצעים לבין בעל מניות בחברה ו/או מחזיק ניירות ערך של החברה או אחרים (כולם או חלקם) או בינם לבין עצמם, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה, או בנוגע לזכויות הצבעה בחברה, למעט ההסכם בין שני הניצעים מיום 25 ביוני 2020 כפי שתוקן מעת לעת, במסגרתו העמידה ג'יי.טי.אל.וי הלוואה למר יפו בקשר עם רכישת מניות של אלעד מגורים, אשר הומרה מאוחר יותר בהלוואה שהעמיד תאגיד בנקאי למר יפו בערבותה של ג'יי.טי.אל.וי, הלוואה וערבות אשר גדלו מאוחר יותר לאחר מימוש האופציה לרכישת יתרת החזקותיה של אלעד ישראל החזקות בע"מ ורכישת מניות נוספות של

אלעד מגורים על ידי מר יפו, כאשר במסגרת הסכם זה ישנן מגבלות שונות על מניותיו של מר יפו באלעד מגורים. למועד זה, ההסכם האמור ימשיך לחול אולם חלק מהוראותיו תפקענה לאור התייחסות ההסכם האמור למניות החברה כחברה ציבורית.

החברה פנתה לניצעים וקיבלה מהם אישור לאמור לעיל.

2.17. <u>מניעה ו/או הגבלה על ביצוע פעולות במניות המוקצות</u>

על מכירת המניות המוקצות תחולנה המגבלות הקבועות בחוק ניירות ערך ובתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

חלק מהמניות שתוקצינה למר יפו, תוקצינה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] במסלול רווח הון ובהתאם לתנאי תכנית תגמול הונית שתאמץ החברה במהלך תקופת הביניים.

לפרטים אודות הגבלה על העברת חלק מן המניות המוקצות לג'יי.טי.אל.וי, ר' סעיף 2.5 סיפא לעיל.

2.18. <u>מועד הקצאת המניות המוקצות</u>

מועד הקצאת המניות המוקצות יהיה <u>לאחר קבלת אישור הבורסה</u> ובסמוך לאחר מועד ההשלמה.

3. <u>**פרטים אודות ההתקשרות בהסכם ניהול עם ניסים אחיעזרא כיו"ר דירקטוריון החברה**</u>

3.1. <u>תיאור התפקיד</u>

מר ניסים אחיעזרא יכהן כיו"ר הדירקטוריון החברה בלבד בהיקף משרה של 75% וזאת החל ממועד השלמת עסקת הרכישה. בין הצדדים לא יחולו יחסי עובד- מעביד.

תפקידיו של מר אחיעזרא כיו"ר דירקטוריון החברה הינם, בין היתר, ניווט החברה והתווית אסטרטגית הפעולה שלה, תוך יישום האסטרטגיה שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה, קידום ופיתוח החברה וכן ביצוע התפקידים המוטלים על יו"ר דירקטוריון בהתאם להוראות הדין.

למען הסר ספק, יובהר, כי מר אחיעזרא לא יכהן בכל תפקיד או משרה אחרת בחברה למעט כהונתו כיו"ר הדירקטוריון.

יצוין, כי נכון למועד זה, מכהן מר אחיעזרא כמנכ"ל החברה.

3.2. <u>תקופת הסכם הניהול והודעה מוקדמת</u>

הסכם הניהול הינו לתקופה בת שנה החל ממועד השלמת עסקת רכישה.

כל צד יהא רשאי לסיים את הסכם הניהול בכל עת בהודעה מוקדמת, מראש ובכתב, בת 30 ימים.[2]

יצוין, כי נכון למועד דיווח מיידי זה, מר נסים אחיעזרא מכהן כמנכ"ל החברה, בהתאם להסכם מיום 3 ביולי, 1994, כפי שעודכן לאורך השנים עד למועד זה. יצוין, כי לאחר סיום הסכם הניהול או לאחר מתן הודעת סיום להסכם הניהול על ידי מי מהצדדים, מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של היפרדות מיידית כאמור בה"ש 2 לעיל, ישולמו למר אחיעזרא סכומים שהיה זכאי להם בגין 6 חודשי הודעה מוקדמת ו- 3 חודשי הסתגלות בקשר עם כהונתו כמנכ"ל החברה עד למועד השלמת עסקת הרכישה, וזאת בסכום כולל של כ- 1.2 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של מר אחיעזרא כמנכ"ל, לרבות זכאות להודעה מוקדמת ומענק הסתגלות כאמור, ר' דיווחים מיידיים מיום 1 בנובמבר 2018, 25 בנובמבר 2019, 30 באוגוסט 2021 ו- 6 בדצמבר 2021, מס' אסמכתאות 2018-01-098989, 2019-01-

[2] למעט מקרים חריגים שנקבעו בהסכם ומאפשרים לחברה לסיים את ההתקשרות לאלתר.

114469, 2021-01-072964 ו- 2021-01-106591 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יצוין, כי מר אחיעזרא יהיה פטור ממתן השירותים למשך תקופה של 28 ימי עבודה בכל שנה קלנדרית (או כמות ימי עבודה נמוכה יותר באופן פרופורציוני למספר הימים שבו הסכם הניהול יהיה בתוקף במהלך אותה השנה).

3.3. <u>תמורה- רכיב קבוע</u>

בתמורה להעמדת שירותי הניהול, מר אחיעזרא יהא זכאי לתשלום חודשי בסך של 85,000 ש"ח בגין כל חודש מלא של תקופת הסכם הניהול, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי הניהול**"), סכום דמי הניהול יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכן אחת לחודש קלנדרי.

החברה תישא בהוצאות מר אחיעזרא בקשר עם מתן השירותים כנגד הצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור ובהתאם לנהלי החברה, לרבות בגין ביצוע השתלמויות, כנסים וימי עיון.

בנוסף, החברה תעמיד למר אחיעזרא (לפי דרישתו) רכב מנהלים (אשר יהיה מקביל ברמתו לרכב שהיה כלול בקבוצת רישוי 7) וכן תישא בכל הוצאות הרכב השוטפות לרבות גילום המס שיחול בגין שווי שימוש.

3.4. <u>תמורה- רכיב מענק במזומן</u>

מר אחיעזרא יהיה זכאי למענק שנתי המבוסס על שיעורי זכאות מהרווח השנתי המאוחד לפני מס, על פי הדוחות הכספיים התקופתיים השנתיים והמבוקרים, לפני הוצאת מענקים לנושאי המשרה עצמם כדלקמן:

1.375% בגין רווח בסך של עד 35 מיליוני ש"ח.

1.5% בגין רווח בסך של למעלה מ- 35 ועד 56 מיליוני ש"ח.

1.625% בגין רווח בסך של למעלה מ-56 מיליוני ש"ח.

"**רווח**"- הרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, לפני הוצאת מענקים לנושאי המשרה, אשר יחושב עפ"י הדוחות הכספיים התקופתיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה.

כלומר, לשם הדוגי בלבד, ככל שהרווח יעמוד על סך של 40 מיליוני ש"ח, מר אחיעזרא יהיה זכאי למענק בסכום השווה למכפלת 35 מיליוני ש"ח ב- 1.375% בתוספת מכפלת 5 מיליוני ש"ח ב-1.5%.

סכום המענק המשולם בפועל בשנה אחת למר אחיעזרא יוגבל בתקרה של 1,138 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע בחודש פברואר 2022.

יובהר, כי תנאי סף לזכאות למענק שנתי כאמור הינו רווח בסך של יפחת מ- 35 מיליוני ש"ח.

הוראות מדיניות התגמול של החברה תחולנה במלואן על המענק השנתי ובכלל זה לעניין מנגנון קיזוז הפסדים, העברת רווחים, שינוי מדיניות חשבונאית, פריסת תשלום המענק השנתי ומנגנון clawback. לגבי מנגנון העברת רווחים יובהר, כי ככל שבעת סיום הסכם הניהול, לא תהא למר אחיעזרא זכאות למענק השנתי, לרבות מענק שנצבר בגין מנגנון העברת רווחים, זכאות מר אחיעזרא למענק השנתי, לרבות בגין מנגנון העברת רווחים תפקע.

3.5. <u>שיפוי, פטור וביטוח</u>

מר אחיעזרא יהיה זכאי לכתבי התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה וכן יהא זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה בחברה, הכול כמקובל בחברה.

לפרטים אודות פוליסת הביטוח לנושאי משרה, כתב פטור מאחריות וכתב ההתחייבות לשיפוי המקובלים לנושאי משרה בחברה, ר' סעיף 1.5 לעיל.

3.6. היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים של מר אחיעזרא לבין עלות השכר החציונית והממוצעת של יתר עובדי החברה, לרבות עובדי הקבלן המועסקים בחברה, הינו 14.56 ו- 9.55, בהתאמה[3].

3.7. לפירוט התגמולים שישולמו למר אחיעזרא על פני תקופה של שנה על פי תנאי הכהונה שבסעיף 3 זה, ר' **נספח ב'** המצ"ב לדוח זה.

לפירוט העלות לחברה בגין התגמולים ששולמו למר אחיעזרא בשנת 2021 בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021 שפורסם ביום 29 במרץ 2022, מס' אסמכתא 2022-01-031959 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)(להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2021**").

3.8. לפרטים אודות השכלתו של מר אחיעזרא, כישוריו, מומחיותו, הישגיו וניסיונו המקצועי ב-5 השנים האחרונות, ר' תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021.

4. פרטים אודות ההתקשרות בהסכם ניהול עם יעקב דוניץ כדירקטור פעיל בחברה

4.1. תיאור התפקיד

מר יעקב דוניץ יכהן כדירקטור פעיל וממלא מקום יו"ר הדירקטוריון בהיקף משרה של 50% וזאת החל ממועד השלמת עסקת הרכישה. בין הצדדים לא יחולו יחסי עובד-מעביד.

במסגרת תפקידו יהא אחראי מר דוניץ לשירותים נוספים מעבר לכהונתו כדירקטור בחברה על פי דין, כדלקמן: (1) ממלא מקום יו"ר הדירקטוריון של החברה; (2) סיוע בניווט החברה והתווית אסטרטגית הפעולה שלה; (3) קידום החברה ופיתוחה; (4) איתור הזדמנויות עסקיות בתחום הפעילות של החברה; (5) סיוע בקבלת מימון חברה, לרבות גיוסי הון /חוב.

יצוין, כי נכון למועד זה, מכהן מר דוניץ כיו"ר דירקטוריון החברה.

4.2. תקופת הסכם, הודעה מוקדמת הניהול ומענק הסתגלות

הסכם הניהול הינו לתקופה בת 3 שנים החל ממועד השלמת עסקת רכישה.

כל צד יהא רשאי לסיים את הסכם הניהול בכל עת בהודעה מוקדמת, מראש ובכתב, בת 30 ימים.

במקרה של הפסקת ההתקשרות בהסכם הניהול מכל סיבה שהיא, תשלם החברה למר דוניץ את התמורה מדי חודש למשך שלושה (3) חודשים נוספים, אשר יהוו תקופת הסתגלות.

4.3. תמורה

בתמורה למתן השירותים מר דוניץ יהא זכאי לתמורה שנתית בסך של 750,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "**התמורה**"). אשר תשולם באופן יחסי ב-12 תשלומים שווים מדי חודש.

יובהר כי התמורה כוללת את כל ההוצאות של מר דוניץ בקשר עם מתן השירותים ובכלל זה הוצאות רכב וכן הוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו.

התמורה תוצמד אחת לשנה למדד המחירים לצרכן.

4.4. שיפוי, פטור וביטוח

[3] הנתונים הינם על פי נתוני שנת 2021.

מר דוניץ יהיה זכאי לכתבי התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה וכן יהא זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה בחברה, הכול כמקובל בחברה.

לפרטים אודות פוליסת הביטוח לנושאי משרה, כתב פטור מאחריות וכתב ההתחייבות לשיפוי המקובלים לנושאי משרה בחברה, ר' סעיף 1.5 לעיל.

4.5. היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים של מר דוניץ לבין עלות השכר החציונית והממוצעת של יתר עובדי החברה, לרבות עובדי הקבלן המועסקים בחברה, הינו 7.17 ו- 4.23 בהתאמה[4].

4.6. לפירוט התגמולים שישולמו למר דוניץ על פני תקופה של שנה על פי תנאי הכהונה שבסעיף 3 זה, ר' **נספח ג'** המצ"ב לדוח זה.

לפירוט העלות לחברה בגין התגמולים ששולמו למר דוניץ בשנת 2021 בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021.

4.7. לפרטים אודות השכלתו של מר דוניץ, כישוריו, מומחיותו, הישגיו וניסיונו המקצועי ב-5 השנים האחרונות, ר' תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021.

5. **פרטים אודות ההתקשרות בהסכם הניהול עם חברת הניהול**

5.1. תיאור השירותים

חברת הניהול תעניק לחברה ולחברות בנות שלה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה, לרבות לאלעד מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות שלה ונושאי משרה במי מהן ו/או באמצעות עובדים שלה ו/או נותני שירותים לחברת הניהול ו/או לחברות בנות שלה, שירותים כדלקמן:

(א) שירותי דירקטורים לפי הצורך (למעט דח"צים ו/או דב"תים). לאור האמור, על סדר היום של אסיפה זו גם מינויים של כל אחד מבין ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם לדירקטורים בחברה.

(ב) שירותי ועדה אקזקוטיבית שתורכב לפחות משניים מבין הדירקטורים האמורים בסעיף (א) לעיל (או נציגים קבועים אחרים מטעם הקרן, אם לא יכהנו דירקטורים בחברה בהתאם לאמור בסעיף (א) לעיל) וסמנכ"ל הכספים/ מנהל הכספים הבכיר של הקרן, אליהם יצטרפו, אד הוק ובהתאם לנושא הפגישה, גורמים מקצועיים מתוך חברת הניהול והקרן וכן גורמים מקצועיים מתוך החברה, ואשר תלווה את החברה ותייעץ לה במכלול פעילותה, לרבות בנושאים שוטפים ועסקאות על הפרק. כל שינוי בהרכב החברים הקבועים של הוועדה ייקבע על ידי הדירקטורים כאמור בסעיף (א) לעיל, מנכ"ל החברה ודירקטוריון החברה.

(ג) שירותי פיתוח עסקי הכוללים, בין היתר, השבחה ותכנון של פרויקטים קיימים ופרויקטים בשלבים מוקדמים, קידום עסקאות, הצגת עסקאות פוטנציאליות וכן שירותי ייעוץ וליווי נוספים אם וככל שיידרשו לחברה לצורך קידום ופיתוח עסקיה הקיימים והעתידיים.

(ד) שירותי ליווי פיננסי הכוללים, בין היתר, סיוע לחברה וליווי החברה בבדיקת כדאיות והיתכנות לפרויקטים, מתן אנליזות לפי הצורך, ליווי החברה בהסכמי רכישה ומימון, סיוע מול תאגידים בנקאיים ומוסדיים, סיוע בגיוסי חוב פרטיים/ציבוריים וסיוע בגיוס הון פרטי/ציבורי ככל שיידרש.

[4] הנתונים הינם על פי נתוני שנת 2021.

(ה) מבלי לגרוע מן האמור תדאג חברת הניהול להעמיד לטובת החברה עובדים של הקרן להם קיימת מומחיות בתחום התכנון והבנייה, אשר ייעצו, יסייעו וילוו את פעילות החברה בתחומים האמורים.

היקף השירותים המפורטים בס״ק (ב)-(ה) לעיל (לא כולל שירותי הדירקטוריון כמפורט בסעיף (א) לעיל) לא יפחת מכ- (א) 20% משרה לכל אחד משלושת הדירקטורים האמורים בסעיף (א) לעיל; (ב) 20% למנהל הכספים הבכיר; ו-(ג) 50% משרה לסמנכ״ל התכנון והפיתוח העסקי של הקרן.

5.2. <u>התמורה</u>

בתמורה למתן השירותים תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים בסך של <u>1,850,000</u>~~2,500,000~~ ש״ח (בתוספת מע״מ כדין), צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן (להלן: ״**המדד**״), הידוע במועד התשלום לעומת המדד הידוע במועד ההשלמה (להן ובהתאמה: ״**דמי הניהול**״). דמי הניהול הקבועים ישולמו מראש ב-4 תשלומים רבעוניים.

במידה והדירקטורים שעל מינויים המליצה הקרן (המפורטים בסעיף (א) לעיל) לא יכהנו בדירקטוריון החברה, מכל סיבה שהיא, ימשיך הסכם הניהול לעמוד בתוקף, וחברת הניהול תמשיך להעמיד לחברה את השירותים המפורטים בס״ק 5.1(ב)-(ה) לעיל, אולם מדמי הניהול תופחת העלות בה תישא החברה בגין כהונתם של דירקטורים אחרים שתמנה במקומם עד לסך של 500,000 ש״ח בשנה.

5.3. <u>תקופת הסכם הניהול והודעה מוקדמת</u>

הסכם הניהול יהא בתוקף ל- 3 שנים החל ממועד השלמת עסקת הרכישה.

כל אחד מהצדדים להסכם הניהול רשאי להביאו לידי סיום בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בהודעה מוקדמת בת 120 ימים.

על אף האמור לעיל, החל מהמועד שבו הקרן תחדל מלהיות בעלת השליטה (לרבות שליטה משותפת) בחברה, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, ובמקרה כזה תשלם החברה לחברת הניהול תשלום מלא עבור תקופת ההודעה המוקדמת.

על אף האמור הצדדים רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי, לבטל את הסכם הניהול לאלתר, ללא הודעה מוקדמת, במקרים בהם: (א) יתבקש מינוי ו/או יתמנה לחברת הניהול כונס נכסים ו/או מפרק זמני ו/או מפרק ו/או אם יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע״ח-2018 (להלן: ״**חוק חדלות פירעון**״) או ימונה לחברת הניהול נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים, כהגדרת מונחים אלה בחוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו תוך 60 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין; (ב) במקרה בו מר שלמה גוטמן ו/או מר עמיר בירם ו/או מר אריאל רוטר יורשעו בפסק דין חלוט בעבירה שיש עמה קלון.

על אף האמור, היה ונציגים מטעם הקרן יחדלו מלשמש כנושאי משרה בחברה בשל המגבלות הקבועות בהסדר תיחום הפעילות כמפורט בסעיף 5.5 להלן יהיו כל אחת מבין חברת הניהול והחברה רשאיות להביא את הסכם הניהול לכדי סיום בהודעה של 14 ימים מראש ומבלי שיהיה למי מהצדדים כל טענה בגין ביטול הסכם הניהול.

5.4. חברת הניהול תהא רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם הניהול לחברה בשליטת חברת הניהול ו/או לחברה אחרת באותה שליטה כמו חברת הניהול ו/או לחברה בעלת שליטה בחברת הניהול (״**שליטה**״ - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968).

5.5. <u>התחייבות לתיחום פעילות שתיכנס לתוקף עם השלמת עסקת הרכישה</u>

במסגרת התחייבות לתיחום פעילות שתיחתם עובר ובכפוף להשלמת העסקה יתחייבו, ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ (להלן בסעיף זה: "**השותף הכללי**")[5] וכן ה"ה רוטר, בירם וגוטמן, שהינם בעלי מניות בשותף הכללי (להלן בסעיף זה ביחד וכל אחד לחוד: "**בעלי השליטה**" ו-"**בעל השליטה**") לא לרכוש – בין במישרין ובין בעקיפין - מקרקעין בישראל אשר על פי המצב התכנוני המאושר באותו מועד (עפ"י ת.ב.ע. מאושרת ושמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה), לפחות 67% ולא פחות מ-2,500 מ"ר ברוטו מזכויות הבנייה העל הקרקעיות הינן ברות ניצול לייעוד מגורים[6], וכן עסקאות קומבינציה/תמורות למגורים, וכן עסקאות פינוי בינוי ועסקאות בינוי פינוי וכן עסקאות תמ"א 38 שלא נמנים על: (א) מקרקעין קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי בעלי השליטה בין במישרין ובין בעקיפין (פרט לחברה) במועד השלמת עסקת רכישת מניות אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ על ידי החברה (עסקת הרכישה); ו-(ב) מקרקעין הגובלים במקרקעין נשוא ס"ק א' לעיל; (להלן בסעיף זה ובהתאמה: "**נכס חדש**" או "**פרויקט חדש**" –**ו-**"**מועד ההשלמה**"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לרכישה של הנכס החדש או הפרויקט החדש, כמפורט להלן.

בעלי השליטה יתחייבו במסגרת הסדר תיחום הפעילות כי בכל מקרה בו יוצע למי מהם נכס חדש כהגדרתו לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש, לפי העניין (להלן בסעיף זה: "**ההצעה**"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה (להלן בסעיף זה: "**פרטי ההצעה הנדרשים**"). החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 2 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של היעדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, לפי העניין, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה כאמור בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל.

במסגרת היענותה של החברה להצעה, וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יהיו רשאים (**אך לא חייבים**) להציע לבעלי השליטה להשתתף בעסקה נשוא ההצעה בשיעור כפי שייקבע על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ובאותם תנאים (פרו רטה לחלקם היחסי בעסקה). התקשרות במתכונת נשוא סעיף קטן זה לעיל תאושר בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

יודגש כי החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות שלא להיענות להצעה או להיענות להצעה באופן שבו בעלי השליטה ישתתפו בעסקה נשוא ההצעה ביחד עם החברה. בכל החלטה אחרת בעניין זה החברה תדווח – אם וככל שנדרש - בהתאם להוראות הדין.

התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנים ללא תמורה.

---

[5] חברה פרטית שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת ג'יי.טי.אל.וי. 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת ג'יי.טי.אל.וי. 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת (להלן: "הקרן") ובשותפות המוגבלת ג'יי.טי.אל.וי. 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת ובשותפות המוגבלת ג'יי.טי.אל.וי. 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "**השותפויות הייעודיות**").

[6] הגדרת "מגורים" לעניין זה לא תכלול שימושי דיור מוגן ו/או דיור להשכרה אלא תיוחד לדירות מגורים שהינן ברות מכירה בשוק החופשי ללא מגבלה תכנונית או קניינית המונעת מכירה שכזו. על אף האמור לעיל ולמען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת "מגורים" לעניין זה כן תכלול יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה תחול ממועד ההשלמה. יובהר כי פרויקטים חדשים **<u>אינם כוללים</u>**: (א) רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי[7] (להבדיל מפרויקט) לשימוש פרטי ו/או להשקעה של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו; (ב) פרויקטים קיימים המוחזקים בידי בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) נכון למועד ההשלמה[8]; (ג) רכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות הפועלות בתחום פעילותה של החברה (ובלבד שבעקבות רכישה כאמור **לא** יהפכו לבעלי שליטה – לרבות שליטה משותפת – באותן חברות, לא ימונו כנושאי משרה באותן חברות ולא יהיו זכאים למנות נושאי משרה באותן חברות) או רכישה של אגרות חוב שאינן המירות (**ללא מגבלה** על היקף הרכישה) בחברות אגרות חוב, הפועלות בתחום פעילותה של החברה; (ד) השקעה – **כשותף מוגבל בלבד** - בשותפות מוגבלת הפועלת בתחום פעילותה של החברה; ו-(ה) מתן הלוואות (שאינן המירות) ליחידים ו/או תאגידים לצורך מימון רכישת מקרקעין או לצורך מימון פרויקט נדל"ן; יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעילות הינו מעל 20 יחידות דיור.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה בחברה ובנוסף הם מכהנים כנושאי משרה בחברה וכן כל עוד לחברה מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי: (א) קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין ; (ב) ככל שאחד או יותר מבעלי השליטה בחברה ייחדל להיות בעל שליטה בחברה (בשרשור סופי) ו/או נושא משרה בחברה, ההתחייבות האמורה תמשיך לחול לגבי בעל/י השליטה אשר יישארו להיות בעלי שליטה בחברה (בשרשור סופי) ונושאי משרה בה לאחר שינוי כאמור, וזאת כל עוד הינם בעלי שליטה בחברה (בשרשור סופי) ונושאי משרה בה.

6. **<u>פרטים אודות ההתקשרות בהסכם ניהול עם רונן יפו כמנכ"ל החברה ופרטים נוספים</u>**

6.1. <u>תיאור התפקיד</u>

החל ממועד השלמת עסקת הרכישה, מר יפו יכהן כמנכ"ל החברה בהיקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בין הצדדים לא יחולו יחסי עובד- מעביד.

במסגרת תפקידיו, בין היתר, ינהל ויפקח מר יפו על היחידות והפעילויות השונות של החברה, חברות הבת, לרבות אלעד מגורים, וחברות מוחזקות של החברה ושל אלעד מגורים.

יצוין, כי נכון למועד זה, מר יפו מכהן כמנכ"ל אלעד מגורים בהיקף של משרה מלאה, זאת משנת 2009.

6.2. <u>תקופת הסכם הניהול, הודעה מוקדמת ומענק הסתגלות</u>

ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה.

כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם במתן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים מראש. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית לסיים את ההתקשרות עם מר יפו לאלתר וללא פיצוי בנסיבות חריגות המפורטות בהסכם עימו.

במקרה של מתן הודעת סיום על ידי מי מהצדדים, מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של היפרדות לאלתר כאמור לעיל, יהא מר יפו זכאי למענק מיוחד בסכום השווה לדמי הניהול המשולמים עבור תקופה של שלושה חודשים כפי שיהיו באותה העת, בתוספת מע"מ כדין (וזאת מעבר להודעה המוקדמת).

---

[7] אין הגבלה על פרויקט חדש שהינו בהיקף של עד 20 יחידות דיור, ואין כל הגבלה על כמות הנכסים הפרטיים הבודדים להשקעה (להבדיל מפרויקט), כגון דירות בודדות ו/או בתים פרטיים בודדים, המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי מי מבעלי השליטה (לרבות קרוביהם).

[8] יצוין כי נכון למועד מסמך זה בעלי השליטה מחזיקים (הן במישרין והן בעקיפין) בנדל"ן בייעודים שונים (ובכלל זה בייעוד למגורים) ברחבי מדינת ישראל.

יצוין, כי מר יפו יהיה פטור ממתן השירותים למשך תקופה של 28 ימי עבודה בכל שנה קלנדרית (או כמות ימי עבודה נמוכה יותר באופן פרופורציוני למספר הימים שבו הסכם זה היה בתוקף במהלך אותה השנה).

6.3. <u>תמורה- רכיב קבוע</u>

מר יפו יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 160 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. ההצמדה תבוצע אחת לשנה.

החברה תישא בהוצאות מר יפו בקשר עם מתן השירותים כנגד הצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור ובהתאם לנהלי החברה.

בנוסף, החברה תעמיד למר יפו (לפי דרישתו) רכב מנהלים (מקביל ברמתו לרכב שהיה כלול בקבוצת רישוי 7 וכן תישא בכל הוצאות הרכב השוטפות לרבות גילום המס שיחול בגין שווי שימוש.

6.4. <u>תמורה- רכיב מענק במזומן</u>

מר יפו יהיה זכאי למענק שנתי המבוסס על שיעורי זכאות מהרווח השנתי המאוחד לפני מס, על פי הדוחות הכספיים התקופתיים השנתיים והמבוקרים, לפני הוצאת מענקים לנושאי המשרה עצמם כדלקמן:

2.75% בגין רווח בסך של עד 35 מיליוני ש"ח.

3% בגין רווח בסך של למעלה מ- 35 ועד 56 מיליוני ש"ח.

3.25% בגין רווח בסך של למעלה מ-56 מיליוני ש"ח.

"**רווח**"- הרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, לפני הוצאת מענקים לנושאי המשרה, אשר יחושב עפ"י הדוחות הכספיים התקופתיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה.

כלומר, לשם הדוגי בלבד, ככל שהרווח יעמוד על סך של 40 מיליוני ש"ח, מר יפו יהיה זכאי למענק בסכום השווה למכפלת 35 מיליוני ש"ח ב- 2.75% בתוספת מכפלת 5 מיליוני ש"ח ב-3%.

סכום המענק המשולם בפועל בשנה אחת למר יפו יוגבל בתקרה של 2,276 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע בחודש פברואר 2022.

יובהר, כי תנאי סף לזכאות למענק שנתי כאמור הינו רווח בסך של יפחת מ- 35 מיליוני ש"ח.

הוראות מדיניות התגמול של החברה תחולנה במלואן על המענק השנתי ובכלל זה לעניין מנגנון קיזוז הפסדים, העברת רווחים, שינוי מדיניות חשבונאית, פריסת תשלום המענק השנתי ומנגנון clawback. לגבי מנגנון העברת רווחים יובהר, כי ככל שבעת סיום הסכם הניהול, לא תהא למר יפו זכאות למענק השנתי, לרבות מענק שנצבר בגין מנגנון העברת רווחים, זכאות מר יפו למענק השנתי, לרבות בגין מנגנון העברת רווחים תפקע.

6.5. מר יפו יהא זכאי להתחייבות לשיפוי, פטור מאחריות והכללתו בפוליסת ביטוח אחריות, בתנאים כמקובל בחברה- ר' סעיף 1.5 לעיל.

6.6. בנוסף להסכם הניהול האמור, בהתאם להסכם מיום 30 באפריל 2017 בין אלעד מגורים לבין חברה בבעלות ושליטה של מר יפו (להלן בסעיף זה: "**חברת הניהול**"), נקבע כי בעבור פעולות ייזום בקשר עם רכישת מקרקעי המתחם הצפוני[9] והכשרתם, אשר בוצעו ויבוצעו על ידי חברת הניהול באמצעות מר יפו, כדי לאפשר הוצאתו לפועל של פרויקט להקמת בנייני המגורים (זכויות הבניה) שיבנו במתחם הצפוני (להלן בס"ק זה בלבד

[9] המקרקעין הידועים כמגרשים 201, 202א, 202ב, 203, 204, 210א, 210ב, 211, 212, 213, 214א, 214ב, 215א, 215ב, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 302, 303א, 303ב ו-304 על פי תכנית תא/במ/2620/55 (אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5 בדצמבר 1996 בילקוט פרסומים מס' 4465). המתחם הצפוני ממוקם בהמשך ישיר לפרויקט "פארק תל אביב" במתחם הדרומי.

ובהתאמה: "**הפרויקט**" ו-"**הסכם הייזום**") תהא חברת הניהול זכאית לתמורה מתוך רווחי הפרויקט, כמפורט להלן:

אלעד מגורים תשלם לחברת הניהול, במועדים המפורטים להלן, דמי יזום בשיעור של 10% מהרווח הנקי של הפרויקט שיחושב בהתאם למפורט להלן ובמועדים המפורטים להלן -

(א) דמי היזום ישולמו, בנפרד, בגין כל בניין בפרויקט שהקמתו הושלמה[10];

(ב) דמי הייזום יהיו בשיעור 10% מסכום הרווח בגין הבניין כפי שיפורט בדוח אפס הראשון[11] שייערך בגין הבניין לאחר השלמתו (להלן: "**דוח אפס ראשון**"). מסכום הרווח בגין הבניין כפי שיופיע בדוח האפס הראשון ובכל דוח אפס נוסף, ינוכו סכומי רווח המיוחסים למכירה עתידית של דירות ואשר במועד אותו דוח אפס טרם נמכרו או טרם נמסרו ודמי הייזום בגין החלק הרווח המתייחס לדירות אלה ישולם במועד עריכת דוח אפס נוסף.

(ג) שיעור הרווח הנקי שעל בסיסו יחושבו דמי הייזום יקבע לאחר שנוכתה כל עלות ו/או הוצאה בקשר עם הקמת הבניין (לרבות חלק יחסי שיש לזקוף לבניין מתוך סך עלויות הפיתוח של כל הפרויקט, עלות המקרקעין, תשלומי מיסים, הוצאות מימון, ריבית על ההון העצמי, תשלום בגין פינויים, עלויות בניה ופיתוח וכיו"ב) הכל כמפורט בספרי אלעד מגורים (גם אם אינם מפורטים בדוח האפס) ובתוספת 1% על סך כל העלויות, לטובת עלויות בדק ותיקונים.

(ד) במקרה של מכירת כל או חלק מזכויות אלעד מגורים בפרויקט לצד ג' בלתי קשור, ישולמו לחברת הניהול דמי ייזום כאשר סכום הרווח לצורך חישובם יהיה ההפרש בין עלות הזכויות הנמכרות (לרבות כל התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג בקשר אליהן לרבות תשלומי מיסים, הלוואות בעלים, מימון וכו') לבין התמורה לפיה נמכרו הזכויות. במקרה של מכירת כלל הזכויות בפרויקט תשלום דמי היזום כאמור לעיל יהווה קיום סופי של כל התחייבויות אלעד מגורים לפי ההסכם ואלעד מגורים ורוכש הזכויות יהיו פטורים מתשלומים נוספים לחברת הניהול. במקרה של מכירת חלק מזכויות החברה בפרויקט, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ייזום בהתאם להסכם לגבי יתרת הזכויות של אלעד מגורים שלא נמכרו.

(ה) במקרה של העברת זכויות אלעד מגורים בפרויקט לחברה קשורה[12], לרבות בדרך של מיזוג או הנפקת מניות לציבור, תוסב ההתחייבות לתשלום דמי הייזום לחברת הניהול לחברה הקשורה (הקולטת) והיא תקבל על עצמה (חלק החברה) את כל התחייבויותיה של אלעד מגורים לפי ההסכם.

(ו) חברת הניהול לא תהא רשאית להעביר כל זכות שלה על פי ההסכם אלא למר יפו או לחברה בשליטתו. מר יפו התחייב שלא להעביר את השליטה[13] בחברת הניהול או בחברה נעברת ככל שתהא במשך כל תקופת ביצועו של הפרויקט ועד להשלמת הבנייה של כלל הבניינים בפרויקט או תשלום מלוא דמי הייזום בגינו. יצוין כי ביום 1 במאי 2018 הודיעה חברת הניהול על העברת זכויותיה על פי ההסכם למר יפו.

(ז) ההסכם ניתן לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש וזאת בכל מקרה בו הופסקה מכל סיבה שהיא ההתקשרות בין החברה לחברת הניהול ו/או העסקת מר יפו. במקרה של סיום ההתקשרות בין הצדדים תהא חברת הניהול

---

[10] קבלת אישור אכלוס ("טופס 4") בגין בניין בפרויקט ומכירת 90% מהדירות באותו בניין תיחשב כהשלמתו.

[11] "דוח אפס" – הערכה כלכלית בדבר רווחיות הפרויקט, במתכונת הנדרשת על ידי הבנק או גוף פיננסי אחר אשר יעניק את הליווי הפיננסי לפרויקט. הובהר כי בכל מקרה מרכיב הקרקע בפרויקט לצורך חישוב רווחי הפרויקט ייקח בחשבון את כל העלויות הישירות וכן עלויות נוספות בקשר עם רכישת הקרקע כגון עלויות מימון, מיסים, פינויים, הלוואות בעלים וכו', מכל מין וסוג שהוא, וככל שדוח האפס הרלבנטי לא ישקף עקרון זה, תבוצע ההתאמה הנדרשת ברווחי הפרויקט לצורך התאמתם לעקרון זה, בהתאם לספרי החברה.

[12] לעניין זה – "חברה קשורה" – חברה בשליטת החברה או חברה בשליטת בעל השליטה הנוכחי בחברה.

[13] העברת זכויותיו של מר יפו בחברת הניהול על פי דין במקרה של פטירתו חו"ח לא תיחשב להעברת שליטה לעניין זה.

זכאית לדמי ייזום[14] בסך של 10% מההפרש שבין שווי זכויות אלעד מגורים בפרויקט[15] במועד סיום ההתקשרות לבין עלות הזכויות הכוללת (על כל ההוצאות שהוצאו בקשר אליהן לרבות תשלומי מיסים, הוצאות מימון, ריבית על ההון העצמי, תשלום בגין פינויים, עלויות בניה ופיתוח וכיו"ב), ובתוספת 1% על סך כל העלויות, לטובת עלויות בדק ותיקונים ובניכוי (קיזוז) סכומים ששולמו לחברת הניהול עד לאותו מועד על חשבון דמי הייזום.

6.7. היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים של מר יפו לבין עלות השכר החציונית והממוצעת של יתר עובדי החברה, לרבות עובדי הקבלן המועסקים בחברה, הינו 20.68 ו-15.67 בהתאמה[16].

6.8. לפירוט התגמולים שישולמו למר יפו על פני תקופה של שנה על פי תנאי הכהונה שבסעיף 6 זה, ר' **נספח ד'** המצ"ב לדוח זה.

6.9. לפרטים אודות השכלתו של מר יפו, כישוריו, מומחיותו, הישגיו וניסיונו המקצועי ב-5 השנים האחרונות, ר' **נספח ד'1**.

7. פרטים אודות עדכון מדיניות התגמול המעודכנת

מדיניות התגמול תעודכן בהתאם להסכמי הניהול שעיקריהם מפורטים בסעיפים 3-6 לעיל.

מדיניות התגמול המעודכנת המוצעת בסימון שינויים מצ"ב כ**נספח ה'** לדוח זה.

8. הדרך שבה נקבעה התמורה ותיאור אודות הוועדה הבלתי-תלויה ועבודתה

ביום 25 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה להסמיך את ועדת הביקורת של החברה כוועדה בלתי-תלויה לבחינת עסקה לרכישת כל הזכויות בג'יי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת (להלן: "**המציעה**"), שהחזקתה הבלעדית באותו מועד הייתה מניות המהוות כ-67% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה באלעד או כל החזקותיה של המציעה באלעד, וכל זאת כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה ולגיבוש המלצות לגביה (ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-030796) הנכלל על דרך ההפניה בדיווח זה.

למען הסר ספק יובהר, כי מלוא התמורה בגין הקצאת מניות החברה נשוא דוח זה, הינה מלוא ההחזקות (100%) באלעד מגורים.

להלן גילוי אודות הוועדה הבלתי-תלויה שמונתה על ידי דירקטוריון החברה לבחינת העסקה המוצעת, בהתאם לעמדה משפטית 23-101 של סגל רשות ניירות ערך.

8.1. מינוי הוועדה הבלתי-תלויה

8.1.1. ביום 25 במאי 2021 מינה דירקטוריון החברה ועדה בלתי-תלויה של הדירקטוריון (להלן בסעיף 8 זה: "**הוועדה הבלתי-תלויה**" או "**הוועדה**"), אשר הוסמכה, בין היתר, לבחון את העסקה המוצעת, לנהל משא ומתן לגבי תמורת העסקה ותנאי הרכישה, לבחון חלופות לביצוע העסקה ולגבש המלצות

---

[14] במקרה שההחלטה להביא את ההסכם לכדי סיום נעשתה על ידי החברה תהא חברת הניהול זכאית לדמי הייזום כמפורט לעיל בתוך 90 יום מהמועד שבו הסתיימה עבודות השמאי והצדדים הגיעו להסכמה בדבר גובה דמי הייזום המגיעים לחברת הניהול ובמקרה שההחלטה להביא את ההסכם לכדי סיום נעשתה על ידי חברת הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לדמי הייזום כמפורט לעיל במועדים הקבועים בס"ק (א) עד (ג) לעיל, כאשר דמי הייזום יחושבו על בסיס שווי הפרויקט במועד סיום ההתקשרות בין הצדדים.

[15] שווי זכויות החברה בפרויקט ייקבע על ידי שמאי שימנו הצדדים בהסכמה מתוך רשימה של שמאים שיוצעו על ידי החברה, כאשר אם באותה עת יהא לפרויקט ליווי בנקאי, יהא השמאי המוסכם, השמאי מטעם הבנק המלווה. יודגש כי שווי הזכויות במועד סיום ההתקשרות יביא בחשבון את שווי המקרקעין ו/או הבנוי על המקרקעין (ככל שהחלה הבניה) במצבו במועד סיום ההתקשרות **ולא יביא בחשבון רווח עתידי ביחס לחלקים שטרם ניבנו**.

[16] הנתונים הינם על פי נתוני שנת 2021.

בקשר להצעה שתתקבל (לרבות הסמכות לדחות עסקה כאמור), והכל לפי שיקול דעת הוועדה.

8.1.2. הוועדה הבלתי-תלויה היא ועדה עצמאית וייעודית של הדירקטוריון, שבה חברים הדירקטורים הבאים: ד"ר אילן פן, יו"ר (דח"צ), מר ישראל קולפניצקי (דח"צ) וגב' אילנה קושניר (דב"ת). לפרטים ביחס לחברי הוועדה, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי. חברי הוועדה הבלתי-תלויה אינם בעלי עניין באלעד מגורים או בבעלת השליטה בה, אינם בעלי זיקה אחרת למי מהם וכן אינם בעלי עניין אישי בעסקה.

8.2. <u>מינוי יועץ משפטי בלתי-תלוי</u>

8.2.1. במסגרת פעילותה של הוועדה הבלתי-תלויה, היא נעזרה ביועץ משפטי בלתי תלוי, משרד עורכי הדין גרוס ושות' (להלן: "**היועץ המשפטי**"), אשר ליווה את הוועדה הבלתי תלויה באופן שוטף וייעץ לה לאורך התהליך ובמהלך ניהול המשא ומתן.

8.2.2. הליך מינוי יועץ משפטי לליווי הוועדה כלל פניות למספר משרדי עורכי דין מהמובילים בישראל בתחום מיזוגים ורכישות, דיני ניירות ערך ותאגידים, תוך בחינה, בין היתר, של ניסיון העבר בעסקאות דומות, התרשמות אישית ומקצועית והעדר תלות וניגודי עניינים (ובכלל זה העדר זיקה לחברה, לאלעד מגורים ולבעלי השליטה בהן).

8.3. <u>מינוי יועץ כלכלי בלתי-תלוי</u>

8.3.1. הוועדה בחרה בחברת ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ בניהולם של פרופ' אמיר ברנע וגב' רקפת שני כיועץ כלכלי חיצוני ובלתי תלוי של הוועדה (להלן: "**היועץ הכלכלי**"). היועץ הכלכלי ליווה את הוועדה באופן שוטף, ייעץ לה לאורך התהליך ובמהלך ניהול המשא ומתן, הכין עבורה הערכת שווי כלכלי הוגן של מניות החברה ומניות אלעד ליום 31 בדצמבר 2021 על פי כללי החשבונאות המקובלים.

~~8.3.1.~~

8.3.2. הליך מינוי היועץ הכלכלי כלל בחינה של מספר מעריכי שווי ויועצים מומלצים, ראיון של חברי הוועדה עם כל אחד מהיועצים ובחינה, בין היתר, של ניסיון העבר בעסקאות דומות, גישתם המוצעת להערכת השווי, התרשמות אישית ומקצועית של חברי הוועדה הבלתי-תלויה מהמועמדים כאמור והיעדר תלות וניגוד עניינים (ובכלל זה העדר זיקה לחברה, לאלעד מגורים ולבעלי השליטה בהן).

8.4. <u>מינוי שמאים בלתי-תלויים</u>

8.4.1. הוועדה הבלתי-תלויה שכרה את שירותיהם של שמאים חיצוניים ובלתי תלויים - משרד השמאים ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ ומשרד השמאים אודלס קינן, כהן בע"מ (להלן ביחד: "**השמאים**"), אשר ביצעו עבודות שומה מקיפות לנכסי נדל"ן שונים של החברה. השווי הכולל של נכסי הנדל"ן אשר נבדקו על ידי שמאי הוועדה מסתכם לסך של כ-898 מיליון ש"ח, המהווים כ-77% מכלל נכסי הנדל"ן של החברה.

8.4.2. בנוסף, השמאים ביצעו עבודות שומה מקיפות לנכסי נדל"ן שונים של אלעד מגורים. השווי הכולל של נכסי הנדל"ן אשר נבדקו על ידי שמאי הוועדה מסתכם לסך של כ-761 מיליון ש"ח, המהווים כ-67% מכלל נכסי הנדל"ן של אלעד.

8.4.3. מינוי השמאים אושר על ידי הוועדה הבלתי-תלויה, לאחר בחינת מספר שמאים מומלצים, שאינם תלויים ואינם בניגוד עניינים (ובכלל זה העדר זיקה לחברה, לאלעד מגורים ולבעלי השליטה בהן) תוך בחינת נסיונם וכישוריהם.

8.5. <u>מינוי יועצת תגמול בלתי-תלויה</u>

8.5.1. הוועדה בחרה בגב' קרן קיבוביץ, רו"ח כיועצת תגמול (להלן: "**יועצת התגמול**") לאחר פניות למספר יועצי תגמול. יועצת התגמול יעצה לוועדה ביחס להסכמי ניהול וייעוץ שהיוו חלק ממסמכי העסקה (ראו גם סעיפים 6-3 לעיל).

8.5.2. הליך מינוי יועצת התגמול נערך לאחר בחינה של מספר מועמדים, תוך בחינה, בין היתר, של ניסיונם והתרשמות אישית ומקצועית מהמועמדים כאמור והיעדר תלות וניגוד עניינים (ובכלל זה העדר זיקה לחברה, לאלעד מגורים ולבעלי השליטה בהן).

8.6. <u>עבודת הוועדה</u>

8.6.1. הוועדה הבלתי-תלויה קיימה הליך יסודי ומעמיק, אשר כלל 38 ישיבות על פני כתשעה חודשים, ואשר במסגרתן התקיימו דיונים שוטפים עם יועציה המשפטיים והכלכליים החיצוניים וכן עם השמאים.

8.6.2. בהמשך לאמור, הוועדה בחנה את העסקה המוצעת ואת משמעויותיה הכלכליות והמשפטיות על החברה ובעלי מניותיה, וכן נסקרו בפני הוועדה על ידי יועציה הכלכליים מתודולוגיית הערכת שווי המקובלת להערכת חברות נדל"ן יזמי, כדוגמת החברה ואלעד מגורים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה עמדת הנהלת החברה ועמדת הנהלת אלעד ביחס לעסקה והוצגה תוכנית העבודה של השמאים לרבות חלוקה לפרויקטים.

8.6.3. הוועדה דנה, יחד עם יועציה הכלכליים והמשפטיים, באלטרנטיבות הקיימות לעסקה במטרה להבטיח שהעסקה דנן היא העסקה המיטבית בנסיבות העניין. הוועדה הגיעה לכלל מסקנה כי עסקה לרכישת מלוא הון מניות אלעד מגורים בתמורה למניות החברה היא העסקה הישימה והרלוונטית ביותר בנסיבות העניין. ראו בהקשר זה גם את האמור בסעיף 10 להלן.

8.6.4. יועציה המשפטיים הבלתי-תלויים של הוועדה סקרו בפניה את הקווים המנחים לפעילותה כוועדת דירקטוריון בלתי תלויה בעסקת בעל שליטה על פי הפסיקה והספרות וכן קיימה הוועדה דיונים בתנאי ההסכם . בנוסף, הוועדה קיימה דיונים, בהנחות, בתחזיות ובמתודולוגיית הערכת השווי שהוכנה על ידי יועציה הכלכליים של הוועדה, וכן בשמאויות שבוצעו על ידי השמאים וקיבלה ממעריך השווי ומהשמאים הסברים מספקים בקשר לכך.

8.7. <u>ניהול המשא ומתן</u>

8.7.1. הוועדה קיימה דיונים בהצעות שהתקבלו מהקרן וניהלה (בסיוע יועציה) הליך משא ומתן עם נציגי הקרן בנוגע לתמורה המוצעת וליתר תנאי הסכם הרכישה כפי שיפורט להלן. הליך זה כלל ישיבות פרונטאליות ושיחות טלפוניות עם נציגי ויועצי הקרן, העברת תגובות והצעות נגדיות והחלפת טיוטות של הסכם הרכישה. לצד זאת, קיימה הוועדה דיונים בתנאים הכלכליים והמשפטיים של הסכם הרכישה וכן בחנה את הוגנות התמורה לבעלי המניות מן הציבור של החברה במסגרת העסקה.

8.7.2. המשא ומתן ביחס לעסקה שנערך בין הוועדה ויועציה לבין נציגי הקרן ויועציה היה מבוסס בתחילה על עבודות שמאות של נכסיה העיקריים של החברה ואלעד נכון ליום 30 בספטמבר 2021.[17] עם התקדמות המגעים בין הצדדים בוצע עדכון לשמאויות האמורות נכון ליום 31 בדצמבר 2021[18]. אישור סופי של הוועדה לעסקה התקבל ביום 10 באפריל 2022 על בסיס הערכת שווי כלכלי

[17] למעט ביחס לפרויקט פארק תל-אביב - המתחם הצפוני (להלן: "**המתחם הצפוני**"), אשר עבודת השמאות שלו הושלמה בסוף חודש דצמבר 2021.

[18] למעט ביחס למתחם הצפוני, ראו סעיף 8.7.10 להלן.

הוגן של מניות החברה ומניות אלעד מגורים ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "**הערכת השווי**").

8.7.3. ביום 9 בנובמבר 2021 קיבלה הוועדה הצעה ראשונית בלתי מחייבת מהקרן בנוגע ליחס החלפת מניות אלעד בתמורה להקצאת מניות בחברה כך שכנגד כל מניית אלעד יוקצו 4,654.25 מניות החברה, תמורה המשקפת יחס החלפה של 52%:48%[19] לטובת החברה, בהנחת המרת כל יתרת אגרות החוב (סדרה א') להמרה של החברה למניות רגילות (להלן: "**דילול מלא**").

8.7.4. באותו היום (9 בנובמבר 2021) קיימה הוועדה הבלתי-תלויה ישיבה שבה בחנה ודנה (בסיוע יועציה) בהצעתה הראשונית של הקרן. בישיבה זו החליטה הוועדה כי תנאי הצעתה הראשונה של הקרן נמוכים באופן משמעותי ואינם יכולים להוות בסיס למשא ומתן בין הצדדים, ומשכך החליטה הוועדה לדחות את ההצעה. הודעה על החלטת הוועדה נמסרה לקרן באותו יום, וכן צוין בהודעה כי ככל שהקרן מעוניינת לנהל משא ומתן בעניין העסקה הרי שעליה להציג הצעה משופרת באופן משמעותי אשר תיבחן על ידי הוועדה.

8.7.5. ביום 29 בנובמבר 2021 קיבלה הוועדה הצעה מתוקנת מהקרן, כך שכנגד כל מניית אלעד יוקצו 3,538.07 מניות החברה, תמורה המשקפת יחס החלפה של 58.6%:41.4% לטובת החברה, על בסיס דילול מלא. באותו יום (29 בנובמבר 2021), כונסה ישיבה של הוועדה על מנת לבחון ולדון בהצעתה המתוקנת של הקרן ובהמשכה הודיעה הוועדה לקרן כי תנאי ההצעה המתוקנת עדיין אינם מאפשרים פתיחת משא ומתן וכי עדיין נדרשת הצעה משופרת משמעותית לצורך כך. במקביל, ערכו יועצי הוועדה והשמאים שלה מספר שיחות ופגישות עם נציגי הקרן ויועציה לצורך השלמת פערים אינפורמטיביים ועל מנת לקבל הסברים ביחס למתודולוגיה ולהנחות העבודה של הערכות שווי הנכסים שבוצעו על ידי הקרן ויועציה.

8.7.6. ביום 3 בינואר 2022 התקיימה ישיבה בין הקרן ונציגיה לבין יו"ר הוועדה ויועציה במסגרתה הציעה הוועדה הצעה נגדית לקרן, לצורכי משא ומתן, המשקפת יחס החלפה של 69%:31% לטובת החברה, על בסיס דילול מלא. הצעה זו נדחתה על הסף על ידי הקרן.

8.7.7. ביום 10 בינואר 2022 התקיימה ישיבת משא ומתן נוספת בין הקרן, חברי הוועדה ויועציה המשפטיים של הוועדה. במהלך הישיבה הגיעו הצדדים להבנה עקרונית על יחס החלפה אינדיקטיבי לצורך ביצוע העסקה של 36.5%:63.5% לטובת החברה, על בסיס דילול מלא, והכל בכפוף, בין היתר, לקבלת החלטה סופית של הוועדה, בדיקת נאותות וסיכום מסמכי העסקה הסופיים. יצוין, כי לאחר ההבנה העקרונית כאמור, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בהיקף כולל של כ-74.3 מיליון ש"ח (ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בינואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-008430) הנכלל בדיווח זה על דרך ההפניה), כאשר ההבנה העקרונית על יחס ההחלפה האמור נותרה בעינה.

8.7.8. ביום 16 בינואר 2022 קיימה הוועדה יחד עם יועציה המשפטיים ישיבה עם מר יעקב דוניץ, יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה על קבוצת השליטה בחברה, במסגרתה נמסר למר דוניץ על ההבנה העקרונית בין הוועדה לבין בעלי השליטה בקרן על יחס החלפה אינדיקטיבי לצורך ביצוע העסקה, כמפורט בסעיף 8.7.7 לעיל, ומר דוניץ הביע את הסכמתו ליחס ההחלפה האמור.

8.7.9. עם ההגעה להבנה העקרונית על יחס ההחלפה האינדיקטיבי בוצעה בדיקת נאותות הדדית בין החברות והוחלפו טיוטות של הסכם הרכישה בין הצדדים.

8.7.10. ביום 28 בפברואר 2022 אשררה הוועדה המקומית את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 29 בדצמבר 2021 ביחס למתחם הצפוני. אשרור זה, הסיר דה פאקטו, את המגבלות להענקת תב"ע למתחם הצפוני, דבר המהווה אירוע מהותי בשלביו של הפרויקט. לפיכך, לאחר התייעצות היועץ הכלכלי עם

[19] כל יחסי ההחלפה המתוארים בסעיף 8 מתייחסים לזכויות ההצבעה בחברה.

השמאים, הוחלט שיש צורך לעדכן את שמאות המתחם הצפוני ליום 31 במרץ 2022.

8.7.11. בהמשך לאמור לעיל ובהמשך להשלמת בדיקת הנאותות של אלעד, החליטה הוועדה לחדש את המשא ומתן באשר ליחס ההחלפה וכתוצאה מכך, סוכם על יחס החלפה מעודכן של 64%:36% לטובת החברה, על בסיס דילול מלא.

8.7.12. במסגרת החלפת טיוטות של מסמכי העסקה נכללו, בין היתר, גם מספר הסכמי ניהול וייעוץ, אשר אישורם על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, מהווה את אחד התנאים המתלים להשלמת העסקה (ראו סעיפים 3-6 לעיל). הוועדה ניהלה משא ומתן על תנאי הסכמי הניהול והייעוץ עם נציגי החברה ובעלי השליטה בחברה (לרבות הקרן) ועם מר רונן יפו ולצורך כך שכרה את שירותי יועצת התגמול אשר הכינה עבודת השוואה ביחס לתנאי התגמול המקובלים בחברות השוואה רלוונטיות.

8.7.13. ביום 10 באפריל 2022 התכנסה הוועדה והמליצה פה אחד לאשר את הסכם הרכישה, על כל תנאיו ונספחיו. לאחר ישיבת הוועדה האמורה, נערכו מגעים משלימים שבעקבותיהם עודכנו תנאים מסוימים בהסכמי הניהול והייעוץ, אשר אושרו על ידי הוועדה והדירקטוריון.

8.7.14. הוועדה קיבלה לאורך כל תהליך עבודתה עדכונים שוטפים מיועציה הכלכליים והמשפטיים ביחס לנושאים הקשורים לתהליך, ובכלל זאת בנוגע להתקדמות הכנת הערכת השווי, עבודות השמאות, הליך המשא ומתן מול הקרן לגבי יחס ההחלפה, טיוטות הסכם הרכישה וכו'.

8.7.15. ישיבות הוועדה והליכי הבחינה שקיימה בוצעו באופן עצמאי, מנותק ונפרד מהנהלת החברה ויתר הדירקטורים בה, מנציגי בעלי השליטה (לרבות הקרן) ומיועציהן הרגילים. כל ישיבות הוועדה נערכו במשרדי יועציה המשפטיים של הוועדה או באמצעות שיחות וידאו סגורות שנשמרו בסודיות.

8.7.16. מבלי לגרוע מן האמור יצוין, כי במספר מקרים ביקשו הוועדה ויועציה מהחברה, מהקרן ומאלעד מגורים לספק מידע ו/או הבהרות, לרבות בקשר לעסקה המוצעת, בקשר לעבודת היועצים הכלכליים של הקרן וכן בקשר לשמאויות. כמו כן, בוצעו פניות יזומות לבעלי השליטה בחברה לצורך קבלת חומרים שיאפשרו את המשך עבודת הוועדה.

8.7.17. לאורך כל הליך המשא ומתן הקפידו חברי הוועדה הבלתי תלויה לשמור בסודיות את נתוני השמאויות והערכת השווי ולא שיתפו את החברה ו/או את בעלי השליטה בה ויועציהם ונציגיהם בתוצאותיהן של עבודות כלכליות אלה על מנת למצות באופן מיטבי את המשא ומתן.

8.7.18. בימים 10 באפריל ו- 14 באפריל 2022 אישר הדירקטוריון, לאחר קבלת המלצות הוועדה הבלתי-תלויה ולאחר אישור ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה, את הסכם הרכישה על כל תנאיו ונספחיו.

9. **<u>תכניות החברה ביחס לאלעד מגורים</u>**

לאחר השלמת עסקת הרכישה, בכוונת החברה להמשיך להשביח ולפתח את הנכסים ואת הפרויקטים המוחזקים על ידי אלעד מגורים. זאת תוך ניצול יכולות הניהול של החברה ותוך שילוב הפרויקטים של אלעד מגורים במכלול הפרויקטים הקיימים והעתידיים של החברה.

10. **<u>המלצות ונימוקי הוועדה הבלתי-תלויה ונימוקי ועדת הביקורת, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה</u>**

בישיבת הוועדה הבלתי-תלויה, אשר המליצה על התקשרות החברה בעסקת הרכישה, בכפוף לקבלת אישור ועדת הביקורת, ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, צוינו הנימוקים העיקריים הבאים בנוגע לאישור העסקה, ליחס החלפה ההוגן לצורך בביצוע עסקת הרכישה, לדרך שבה נקבע יחס ההחלפה וכן ליתרונות ולתועלות הנובעים

לחברה כתוצאה מן העסקה, כדלקמן:

10.1. עסקת הרכישה ותנאיה, ובכלל זה תמורת עסקת הרכישה, נקבעו לאחר קיום הליך משא ומתן בין הוועדה הבלתי-תלויה, המורכבת משני הדירקטורים החיצוניים של החברה ומדירקטור בלתי תלוי של החברה (בסיוע יועציה הכלכליים והמשפטיים), לבין נציגי הקרן ולקראת סיומו גם מול מר יעקב דוניץ, שניהם נמנים על בעלי השליטה בחברה, אשר נערך במטרה למקסם את תנאי העסקה מנקודת ראות כלכלית של בעלי המניות מקרב הציבור של החברה ואשר הביא לשיפור משמעותי ביחס ההחלפה המוצע ובתנאי עסקת הרכישה בהשוואה להצעות הראשוניות של הקרן.

10.2. לצורך העסקה והליך המשא ומתן התבססה הוועדה הבלתי-תלויה, בין היתר, על עבודת מעריך השווי החיצוני והבלתי-תלוי (ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ, בניהולם של פרופ' אמיר ברנע וגב' רקפת שני) שמינתה, אשר הכין הערכת שווי כלכלי הוגן למניות החברה ולמניות אלעד מגורים ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "**מעריך השווי**" ו"**הערכת השווי**" בהתאמה) לצורך קביעת יחס החלפה הוגן ביניהן. הערכת השווי (על נספחיה) מצורפת כ**נספח ו'** לדוח זה. הערכת השווי התבססה על עבודות שמאות שביצעו שמאים חיצוניים ובלתי-תלויים של הוועדה הבלתי-תלויה (משרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ ומשרד אודלס, קינן, כהן בע"מ) ליום 30 בספטמבר 2021, והן עודכנו, ככל שנדרש, גם ליום 31 בדצמבר 2021[20]. עבודות השמאות בוצעו ביחס לחלק הארי של נכסי הנדל"ן של החברה ושל אלעד מגורים (בחברה נכסי נדל"ן בשווי כולל של כ-898 מיליון ש"ח המהווים כ-77% מכלל נכסי הנדל"ן של החברה; באלעד מגורים נכסי נדל"ן בשווי כולל של כ-761 מיליון ש"ח המהווים כ-67% מכלל נכסי הנדל"ן של אלעד מגורים). בחישוב השווי ההוגן של החברה מעריך השווי ביצע התאמות לתשלום דיבידנד בחברה שהוכרז ביום 19 בינואר 2022 והניח כי שווייה הכלכלי ההוגן של החברה כולל את המרת כל אגרות החוב להמרה המצויות "בכסף" למניות רגילות של החברה (להלן: "**התאמות**"). בנוסף, בקביעת יחס ההחלפה ההוגן תימחר מעריך השווי יתרונות של פרמיית שליטה וסחירות עבור הקרן. כתיקוף ליחס ההחלפה ההוגן המבוסס על שווי נכסי נקי, מעריך השווי ערך בדיקה גם ביחס לשווי השוק של החברה ואומדן שווי השוק של אלעד מגורים לו הייתה חברה ציבורית וכן בחן את המכפיל ההוני של החברות ביחס למדגם של 12 חברות בתחום הבנייה למגורים.

10.3. בהתאם להערכת השווי, השווי הכלכלי ההוגן של מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הוערך בכ-1,127 מיליוני ש"ח ואילו השווי הכלכלי ההוגן של מניות אלעד מגורים ~~למועד האמור~~ליום 31 בדצמבר 2021 הוערך בכ-666 מיליוני ש"ח), באופן שיחסי השווי בין הצדדים עומדים על 62.8%:37.2% לטובת החברה, לאחר ההתאמות. הוועדה הבלתי-תלויה ניהלה משא ומתן והשיאה את יחס ההחלפה ההוגן באופן בו יחס השווי המוסכם לצורך קביעת יחס ההחלפה עומד על 64%:36% בזכויות ההצבעה (לאחר ההתאמות) וכ-68.95%:31.05% בזכויות בהון (לאחר ההתאמות) לטובת החברה[21]. בהתאם להערכת השווי יחס ההחלפה שנקבע לצורך העסקה מיטיב עם בעלי המניות מקרב הציבור בחברה ומשקף לחברה תמורה עבור כל מניית חברה המוקצית לבעלי מניות אלעד הגבוהה בכ-14% מהשווי הכלכלי/נכסי של החברה לאחר ההתאמות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ובכ-18% ממחיר השוק באותו מועד, לאחר התאמות, והכול לפני הוצאות תקורה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 79 להערכת השווי.

~~10.3.~~

10.4. הוועדה קיימה הליך יסודי, נאות והוגן בקשר לעסקת הרכישה. בכלל זאת, הוקנו לוועדה כלים וסמכויות פעולה רחבות, לרבות לעניין שכירת שירותיהם של יועצים בלתי תלויים (משפטיים, כלכליים ואחרים) הנדרשים לצורך ביצוע עבודתה וכן ניתנה לה הסמכות להחליט על דחיית העסקה לפי שיקול דעתה.

---

[20] למעט עבודת שמאות לפרויקט הארגזים שעודכנה ליום 31 במרץ 2022 בשל אשרור הוועדה המקומית את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 29 בדצמבר 2021, אשר הסיר, דה-פאקטו, את המגבלות להענקת תב"ע למתחם הצפוני. ראו גם סעיף 59 להערכת השווי.

[21] הפער נובע מ-1,250,837 מניות החברה המוחזקות על ידי דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ (חברת בת בבעלותה ושליטתה המלאה של החברה), שאינן מקנות זכויות הצבעה (כל עוד הינן בהחזקת חברת הבת) ומייצגות כ-19.97% מן הזכויות בהון החברה (בדילול מלא).

10.5. יחס ההחלפה משקף, בין היתר, תמחור של יתרונות העסקה לבעלי השליטה, המצדיקים פיצוי לבעלי המניות מן הציבור. ראשית, השגת שליטה בלעדית בחברה לעומת שליטה משותפת שיש לקרן במצב הנוכחי קודם לביצוע העסקה. שנית, החלפת מניות לא סחירות באלעד במניות סחירות של החברה. לפרטים, ר׳ סעיפים 72-68 להערכת השווי (22).

10.6. העסקה המוצעת תביא לגידול ניכר בפורטפוליו הנכסים של החברה ותאפשר לה לקלוט במרוכז ובפרק זמן קצר יחסית מסה משמעותית של פרוייקטים יזמיים איכותיים בתחום ההתחדשות העירונית / ״פינוי-בינוי״, פרוייקטים בהקמה ובתכנון ועתודות קרקע. העסקה תאפשר לחברה להרחיב את הפיזור הגיאוגרפי ואת התמהיל של נכסי הנדל״ן שלה ולחזק באופן משמעותי את נוכחותה באזורי הביקוש, ובכך לתרום לחיזוק מיצוב מעמדה בענף ולגידול בפוטנציאל הצמיחה של עסקיה.

10.7. השילוב העסקי בין אלעד מגורים כחברה יזמית והחברה כחברה קבלנית מגלם יתרונות כלכליים ותפעוליים ובכלל זאת פוטנציאל משמעותי לסינרגיה בין פעילות החברות.

10.8. העסקה תביא לגידול משמעותי בבסיס ההוני של החברה. בשל העובדה שתמורת העסקה תורכב ממניות בלבד, באופן שרכישת אלעד מגורים תיעשה ללא שימוש במקורות מזומן עצמיים ו/או נטילת מימון חיצוני, הדבר יאפשר לחברה לאחר ביצוע העסקה לפנות יכולות פיננסיות לטובת המשך פיתוח עסקיה בתחום הנדל״ן למגורים וההתחדשות העירונית.

10.9. בעת בחינת העסקה הובאו בחשבון על ידי הוועדה גם תועלות פוטנציאליות, כגון: הצפי לגידול במשקלה של מניית החברה במדדים הרלוונטיים בבורסה ואפשרות הכללתה במדדים מובילים נוספים וכן העובדה שהעסקה מבוצעת בדרך של החלפת מניות, בניגוד לעסקה לרכישת פורטפוליו של נכסים, אשר מביאה לחיסכון בתשלום מס רכישה.

10.10. בהינתן רמת התחרותיות הגבוהה הקיימת בתחום הפעילות של החברה (המשתקפת, בין היתר, במכרזים מרובי משתתפים הנערכים בענף) והקושי הקיים כיום במציאת קרקעות פנויות, העסקה המוצעת מהווה חלופה אופרטיבית מועדפת מנקודת ראות החברה, ובכלל זאת גם בהתחשב במשאים ומתנים קודמים של החברה לעסקאות דומות עם צדדים שלישיים שלא הבשילו.

10.11. כפועל יוצא, עסקת הרכישה מהווה, לדעת הוועדה, הזדמנות עסקית וכלכלית ראויה עבור החברה, אשר עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה.

10.12. במסגרת עסקת הרכישה התבקשה הוועדה לאשר הסכמי ניהול וייעוץ, כמפורט בסעיפים 6-3 לעיל (להלן ביחד: ״**הסכמי הניהול**״). הוועדה סבורה כי ההתקשרות בהסכמי הניהול היא לטובת החברה, וזאת, בין היתר, בשל התרומה הרבה של הגורמים הנ״ל להצלחת החברה ואלעד מגורים (לפי העניין) והחשיבות שהוועדה רואה בקיומה של הנהלה חדשה לחברה תוך שמירה על הידע, המומחיות והניסיון הנצבר של ההנהלה הקיימת. הוועדה ציינה את הניסיון המקצועי העשיר בתחומי הנדל״ן היזמי והמוניטין של הצדדים להסכמי הניהול וכן את התפקידים אותם ממלאים הצדדים להסכמי הניהול כיום בחברה ובאלעד מגורים. הוועדה אשרה את תנאי ההתקשרות בהסכמי הניהול וקבעה כי הם סבירים והוגנים לאחר קבלת עבודת השוואה מאת יועצת התגמול, מומחית בלתי תלויה בענייני תגמול, בה נמצא כי תנאי התגמול הקבועים בהסכמי הניהול נמצאים בטווח התגמול של חברות ההשוואה, וזאת בנוסף לתיקוף שנעשה (במקרים הרלוונטיים) גם לתנאי התגמול האמורים מול שכר בפועל המשולם למנהלים ותעריפי יועצים חיצוניים. הוועדה קבעה כי היחסים, כמפורט בסעיפים 3.6, 4.5 ו- 6.7 לעיל, אינם צפויים להשפיע על יחסי העבודה בחברה. בנוסף, ציינה הוועדה כי מתן כתבי פטור ושיפוי וביטוח דירקטורים נושאי משרה מקובל בחברות ציבוריות ונועד לאפשר לנושאי המשרה לפעול באופן חופשי לטובת החברה, ותנאי כתבי הפטור והשיפוי והכיסוי הביטוחי אינם שונים מאלה הקיימים כיום בחברה והם זהים ביחס

---

[22] לשם שלמות התמונה יצוין בהקשר זה, כי המניות המוקצות תהיינה כפופות למגבלות חסימה מכוח סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (חסימה זו תלויה במועד בו יתקיים מועד השלמת עסקת הרכישה) ומכוח חוק ניירות ערך.

ליתר נושאי המשרה בחברה. בנוסף, קבעה הוועדה כי ההתקשרות בהסכמי הניהול אינה כוללת חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

10.13. בנוסף, הוועדה הבלתי-תלויה לקחה בחשבון כי במסגרת העסקה יאושר הסדר תיחום פעילות בין פעילות החברה (לאחר השלמת העסקה) לפעילות הקרן וסברה כי ההסדר הוא סביר, וזאת גם בהתחשב בהסדר תיחום הפעילות הקיים כיום בין הקרן לבין אלעד מגורים.

10.14. על בסיס כל האמור לעיל, לדעת הוועדה הבלתי-תלויה התקשרות החברה בעסקת הרכישה, על כל תנאיה והנספחים לה, היא לטובת החברה ובעלי מניותיה מקרב הציבור, ותמורת העסקה ויחס ההחלפה מבטאים, נכון למועד מתן ההמלצה כאמור, מחיר הוגן וסביר.

ועדת הביקורת, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אמצו את המלצות הוועדה הבלתי-תלויה ונימוקיה במלואם, כמפורט לעיל, והוסיפו התייחסות כדלהלן:

10.15. ועדת הביקורת, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בדעה כי הוועדה הבלתי-תלויה קיימה הליך יסודי, נאות והוגן בקשר לעסקת הרכישה, כמפורט בסעיף 8 לעיל. בכלל זאת, הוקנו כאמור לוועדה הבלתי-תלויה כלים וסמכויות פעולה רחבות, לרבות לעניין שכירת שירותיהם של יועצים בלתי תלויים (משפטיים, כלכליים ואחרים) הנדרשים לצורך ביצוע עבודתה וכן ניתנה לה הסמכות להחליט על דחיית עסקת הרכישה שהוצעה לחברה לפי שיקול דעתה.

10.16. ועדת הביקורת של החברה קבעה, בשים לב להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, כי בהתחשב בסוג העסקה ונסיבותיה (עסקת רכישה כנגד תמורה במניות) קיום הליך תחרותי אינו ישים בנסיבות העניין. כן קבעה ועדת הביקורת כי בחינת עסקת הרכישה וניהול המשא ומתן לגביה על ידי הוועדה הבלתי-תלויה, בהרכב של שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי (קרי: שכל חבריה בלתי תלויים), אשר הוקנו לה סמכויות נרחבות (לרבות הסמכות להחליט שלא לאשר את העסקה), וזאת תוך התייעצות עם והסתמכות על חוות דעת וייעוץ של יועצים חיצוניים בלתי-תלויים, מבטיחים הליך נאות שנועד להשיא את התמורה מנקודת ראות בעלי המניות מקרב הציבור של החברה ומהווה "הליך אחר" כמשמעותו בסעיף 117(1ב) לחוק החברות.

10.17. תאריך התוקף של הערכת השווי (31 בדצמבר 2021) קודם ב-100 ימים למועד אישור דירקטוריון החברה את עסקת הרכישה. אין בידי דירקטוריון החברה מידע על כך שהתרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי העשויים לשנות באופן מהותי את השווי של נכסי החברה או נכסי אלעד, כפי שנקבע על-ידי היועץ הכלכלי של הוועדה הבלתי-תלויה[23]. בהחלטתו הביא הדירקטוריון בחשבון (בהמשך להמלצת הוועדה הבלתי-תלויה והחלטת ועדת הביקורת) והסתמך, בין היתר, גם על הצהרות המוכרים הכלולות במסגרת הסכם הרכישה נשוא דוח עסקה זה בדבר העדר שינוי מהותי לרעה (כהגדרתו בהסכם הרכישה) במצב העסקי, בתוצאות הפעילות, בנכסים ובהתחייבויות של אלעד מגורים מאז 31 בדצמבר 2021 ועד למועד חתימת הסכם הרכישה וכן בדבר אי התרחשות אירועים או עניינים העשויים לשנות את שווי אלעד מגורים והתאגידים המוחזקים שלה, באופן שישפיע על יחס ההחלפה ביותר מ-7.5% מהיחס האמור (לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4י"א לעיל). לאור האמור, דירקטוריון החברה היה בדעה כי ניתן להסתמך על הערכת השווי הבלתי תלויה שעמדה בפניו.

11. <u>שמות בעלי השליטה, הזכויות המקנות להם שליטה בחברה ומהות עניין אישי בנושאים שעל סדר היום</u>

נכון למועד דוח זה, החברה רואה במר יעקב דוניץ, במר נסים אחיעזרא ובג'יי.טי.אל.וי דוניץ (שותפות מוגבלת) (להלן ביחד: "**הצדדים**"), כבעלי השליטה בחברה, זאת מתוקף הסכם בעלי מניות בין הצדדים אשר מסדיר, בין היתר, את אופן ההצבעה של הצדדים באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לרבות בנוגע למינוי דירקטורים בחברה ("**הסכם בעלי המניות**"). לפרטים אודות בעלי השליטה (לרבות יחידי השליטה ב- JTLV) ואודות הסכם בעלי המניות,

[23] למעט ביחס למתחם הצפוני בגינו התקבלה שמאות מעודכנת ליום 31 במרץ 2022, ראו סעיף 8.7.10 לעיל.

ר' דיווח מיידי מיום 9 במרץ 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-030126). מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים אודות החזקות בעלי ~~עניין~~ השליטה בחברה, ר' ~~דיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-037113) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה~~סעיף 2.14 לעיל).

לג'יי.טי.אל.וי עניין אישי בהתי נושאים 1.1, 1.4 ו- 1.5 שעל סדר היום לאור העובדה שהם צד להתקשרויות המפורטות בנושאים האמורים לעיל.

למר יעקב דוניץ עניין אישי בהתי נושאים 1.3 ו-1.7 שעל סדר היום, שכן מדובר באישור תנאי כהונתו ועדכון מדיניות התגמול בקשר לכך.

למר ניסים אחיעזרא עניין אישי בהתי נושאים 1.2 ו-1.7 שעל סדר היום, שכן מדובר באישור תנאי כהונתו ועדכון מדיניות התגמול בקשר לכך.

לבעלי השליטה האמורים לעיל עניין אישי בכלל התי הנושאים שעל סדר היום לאור קיומו של הסכם בעלי מניות ולאור העובדה שהללו מובאים לאישור כמקשה אחת, קרי נושא מס' 1 על סדר היום.

12. **שמות הדירקטורים שיש להם עניין אישי באישור הנושאים שעל סדר היום ומהות העניין האישי**

אודות עניין אישי של מר יעקב דוניץ ושל מר ניסים אחיעזרא, ר' סעיף 11 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, למעט כאמור לעיל, אין לנושאי משרה ובעלי מניות מהותיים נוספים, עניין אישי באישור הנושאים שעל סדר היום.

13. **שמות הדירקטורים שהשתתפו בישיבות ועדת הביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון אשר אישרו את הנושאים שעל סדר היום**

בישיבת ועדת הביקורת (לרבות בשבתה בוועדת תגמול) מיום 10 באפריל 2022, השתתפו כל חבריה כדלקמן: אילן פן, דירקטור חיצוני ויו"ר הוועדה; מר ישראל קולפניצקי, דירקטור חיצוני; וגב' אילנה קושניר, דירקטורית בלתי תלויה.

בישיבת דירקטוריון החברה מיום 10 באפריל 2022, השתתפו חבריו כדלקמן: מר אילן פן, דירקטור חיצוני; מר ישראל קולפניצקי, דירקטור חיצוני; גב' אילנה קושניר, דירקטורית בלתי תלויה; מר חן מרדכי, דירקטור. בהחלטת דירקטוריון החברה מיום 14 באפריל 2022 השתתפו הדירקטורים שהשתתפו בישיבת הדירקטוריון מיום 10 באפריל 2022 כאמור לעיל.

14. **אישורים נדרשים**

הנושאים שעל סדר היום טעונים את אישור האסיפה הכללית ברוב הנדרש כמפורט בסעיף 20 להלן. יובהר, כי כל התי הנושאים שעל סדר היום מובאים לאישור כמקשה אחת.

כמו כן, עסקת הרכישה טעונה את התקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 2.4 לעיל.

בנוסף, הקצאת המניות המוקצות טעונה את אישור הבורסה לרישומן למסחר.

15. **התקשרויות מסוגן של ההתקשרויות שעל סדר היום או התקשרויות דומות להן בין החברה לבין יו"ר הדירקטוריון ו/או המנכ"ל או שהיה להם עניין אישי בהן מהשנתיים האחרונות או שהינן בתוקף למועד האסיפה הכללית**

לפרטים אודות ההסכם הקיים בין החברה לבין מר אחיעזרא כמנכ"ל החברה, ר' סעיף 3 לעיל.

לפרטים אודות ההסכם הקיים בין החברה למר דוניץ כמנכ"ל החברה, ר' דיווחים מיידיים מיום 1 בנובמבר 2018, 25 בנובמבר 2019, 30 באוגוסט 2021 ו- 6 בדצמבר 2021, מס' אסמכתאות 2018-01-098989, 2019-01-114469, 2021-01-072964 ו- 2021-01-106591 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

חלק ב' – פרטים נוספים בדבר כינוס האסיפה הכללית

16. **מקום כינוס האסיפה הכללית ומועדה**

האסיפה הכללית המיוחדת תתקיים **ביום ד'**, ~~1~~ 8 **ביוני, 2022, בשעה 12:00**, במשרדי החברה.

17. **המועד הקובע לזכאות להצבעה באסיפה הכללית**

17.1. המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניות להשתתף ולהצביע באסיפת בעלי המניות, בהתאם לסעיף 182 לחוק החברות, הינו בסוף יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שיחול **ביום 24 באפריל, 2022** (להלן: "**המועד הקובע**").

17.2. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000, בעל מניה שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם על שם החברה לרישומים, המעוניין להצביע באסיפה ימציא לחברה לפחות ארבע (4) שעות לפני מועד האסיפה, אישור בעלות מאת חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה במועד הקובע.

17.3. כל בעל מניה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה באופן אישי או באמצעות בא כוחו אשר הוסמך לכך כדין, אשר לא חייב להיות בעל מניות בחברה. המסמך שלפיו מתמנה בא כוח יהיה בכתב, ייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו החוקי שנתמנה בכתב ואם הממנה הוא תאגיד חייב המסמך לשאת חתימות בהתאם לתקנון אותו תאגיד (להלן: "**כתב המינוי**"). כתב המינוי יופקד במשרדי החברה לפחות שבעה (7) ימים לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

18. **הצבעה באמצעות כתב הצבעה**

בנושא 1 שעל סדר יומה של האסיפה (כאמור, תתי נושאים 1.1-1.7 שעל סדר היום מובאים לאישור כמקשה אחת), רשאים בעלי המניות להצביע באמצעות כתב הצבעה. את כתב ההצבעה (יחד עם כל המסמכים שיש לצרף אליו) יש להמציא למשרדי החברה, באופן שכתב ההצבעה יגיע למשרדי החברה לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה, היינו **עד ליום 12 במאי, 2022**.

19. **הצבעה באמצעות מערכת הצבעה אלקטרונית**

כל בעל מניות לא רשום המחזיק במניות החברה במועד הקובע זכאי להצביע על הנושא שעל סדר היום המובא להצבעה באמצעות מערכת הצבעה אלקטרונית המופעלת ע"י רשות ניירות ערך בכתובת: votes.isa.gov.il (להלן: "**מערכת ההצבעה האלקטרונית**").

בעל מניות לא רשום שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל מחבר הבורסה את פרטי הגישה למערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה תהיה על פי כתב ההצבעה האלקטרוני המופיע במערכת ההצבעות האלקטרונית. יצוין, כי ניתן להצביע באמצעות מערכת ההצבעה אלקטרונית עד למועד נעילת המערכת האלקטרונית **ביום ד', ~~1~~ 8 ביוני, 2022, בשעה 6:00**.

20. **הרוב הנדרש**

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה בנושא 1 שעל סדר היום (כאמור, תתי נושאים 1.1-1.7 מובאים לאישור כמקשה אחת) הינו רוב רגיל בהצבעה במניין קולות ובלבד, כי יתקיים אחד מאלה: (1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור כל אחת מן ההתקשרויות או בעלי שליטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו חשבון קולות הנמנעים. על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות בשינויים המחויבים; (2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

סיווג בעל מניות כבעל עניין אישי מכוח החזקות צולבות –

בעל מניות המחזיק במועד הקובע אגרות חוב של אלעד מגורים ו/או אגרות חוב (סדרה א') של החברה בשווי כלכלי כולל העולה על 70% מהשווי הכלכלי של החזקותיו במניות החברה ייחשב על ידי החברה לצורך אסיפה זו כבעל עניין אישי

"**השווי הכלכלי**" – לעניין סעיף זה, השווי הכלכלי של מניות החברה, אגרות החוב (סדרה א') של החברה ואגרות החוב של אלעד מגורים יחושב בהתאם לשווי כל אחד מניירות הערך במועד הקובע.

בעל מניות המבקש להשתתף באסיפה ולהצביע ביחס להחלטה שעל סדר היום, יציין במסגרת כתב ההצבעה או במסגרת ההצבעה האלקטרונית, או יציין זאת עם פתיחת האסיפה (ככל שבחר להצביע בעצמו או באמצעות מיופה כוח מטעמו) האם הינו מחזיק באגרות חוב (סדרה א') של החברה ו/או באגרות חוב של אלעד מגורים וככל שהינו מחזיק בהם, יפרט את כמות ניירות הערך שבהם הוא מחזיק.

21. **<u>מניין חוקי ואסיפה נדחית</u>**

מניין חוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של לפחות שני (2) בעלי מניות הנוכחים בעצמם, על ידי שליח או באמצעות כתב הצבעה, והמחזיקים או המייצגים (לפי העניין) לפחות רבע (1/4) מזכויות ההצבעה בחברה תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

לא נכח באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מניין חוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו יום, לאותה השעה ולאותו מקום או ליום שעה ומקום אחרים כפי שיקבע דירקטוריון החברה בהודעה לבעלי המניות, ובאסיפה שנדחתה כאמור, ידונו בעניינים שלשמם נקרא האסיפה הראשונה. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהוו שני (2) בעלי מניות הנוכחים בעצמם, על ידי שליח או באמצעות כתב הצבעה, מניין חוקי.

22. **<u>סמכות של רשות ניירות ערך</u>**

22.1. בהתאם לתקנות בעל שליטה ותקנות הצעה פרטית, בתוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד הגשת דוח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן בסעיף זה: "**הרשות**") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות המפורטות בסעיף 1 לעיל, וכן להורות לחברה על תיקון דוח זה בכל הנוגע להתקשרות זו באופן ובמועד שתקבע.

22.2. ניתנה הוראה לתיקון דוח זה כאמור לעיל, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זה. נדרשה החברה לתקן דוח זה כאמור לעיל, תודיע החברה אודות התיקון.

22.3. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

23. **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בנוסח המלא של הנושאים וההחלטות שעל סדר היום במשרדי החברה ובמסמכים בהתאם לסעיף 5 לתקנות בעל שליטה וסעיף 6 לתקנות הצעה פרטית, בימים א'-ה' בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש בטלפון 03-9673650 עם עו"ד אורלי גרנות - בן אב"י, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, במשרדי החברה, וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה הכללית ו/או האסיפה הנדחית (ככל שתתקיים).

נציגי החברה לעניין טיפול בדו"ח זה הינם עוה"ד אודי אפרון ועומר טיקולסקי, מ. פירון ושות', עורכי דין; רח' השלושה 2 (מגדל אדגר 360), ת"א- יפו, טל': 03-7540000, פקס: 03-7540011.

בכבוד רב,

אחים דוניץ בע"מ

נחתם על ידי מר נסים אחיעזרא, דירקטור ומנכ"ל

נספח א'

הצהרת דירקטור

(לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"))

אני הח"מ, מר אריאל רוטר, נושא ת.ז. 040539330, מועמד לכהונה **כדירקטור** באחים דוניץ בע"מ (להלן: "**החברה**") נותן הצהרה זאת כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב לחוק החברות.

2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.

3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, המפורטים **<u>בנספח א'</u>** המצורף להצהרה זאת, והכוללים גם את כישוריי, השכלתי וניסיוני הרלוונטיים לכהונתי כדירקטור בחברה, הינם נכונים ומלאים.

4. לא מתקיימות לגבי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו- 227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין ומי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר.

5. לא הטילה עלי ועדת האכיפה המנהלית שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, או לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה- 1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית.

6. הנני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כמשמעות מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית, תשס"ו- 2005.

10 באפריל 2022	**אריאל רוטר**
תאריך	**חתימה**

נספח א'

שם הדירקטור:	אריאל רוטר
תעודת זהות:	040539330
תאריך לידה:	31.7.80
מען להמצאת כתבי בי-דין:	בן שפרוט 2, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עובד התאגיד חברה בת או חברה קשורה או של בעל עניין בו:	ר' עיסוק עיקרי להלן.
תאריך מינוי כדירקטור:	מועד השלמת עסקת הרכישה
השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות:	השכלה- תואר ראשון חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. תואר שני מנהל עסקים (MBA), Harvard business school. רואה חשבון. עיסוק עיקרי- שותף מנהל קרנות JTLV מ- 2015 ועד היום
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור:	עילדב השקעות בע"מ, רוטר החזקות בע"מ, רוטר נדל"ן בע"מ וכן רצ"ב רשימה.
בן משפחה של בעל עניין בתאגיד:	לא

31/10/2021

אריאל רוטר - ישויות משפטיות קשורות

מס"ד	חברה/ שותפות	ח.פ./ מספר שותפות
1	ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ	515960003
2	ג'י.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת	540286267
3	ג'י.טי.אל.וי 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת	540286390
4	ג'י.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת	540296365
5	אלעד מגורים החדשה בע"מ	516119609
6	ג'י.טי.אל.וי 2 (יקום), שותפות מוגבלת	540292448
7	יקום פיתוח בע"מ	511863466
8	מיינדספייס יקום פיתוח שותפות מוגבלת	540307253
9	ג'י.טי.אל.וי ורחמים השקעות שותפות מוגבלת	540287232
10	הימאים 88 בע"מ	515769461
11	ג'י.טי.אל.וי 2 (בית הכרם) בע"מ	516087509
12	ג'י.טי.אל.וי 2 (מרכזי מסחר) שותפות מוגבלת	540300795
13	לב עיר ימים נכסים בע"מ	515337210
14	הפסנתר ניהול בע"מ	516257979
15	עסקה משותפת בוכמן מרקט	558407177
16	עסקה משותפת טריו ראשון לציון	558407177
17	פרויקט אלקלעי 2-4 עסקה משותפת	558426144
18	ג'י.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת	540305075
19	אחים דוניץ בע"מ	520038605
20	ג'י.טי.אל.וי 2 תעשייה ולוגיסטיקה שותפות מוגבלת	540309135
21	ג'י.טי.אל.וי ישרוב לוגיסטיקה שותפות מוגבלת	540309614
22	דביר אחזקות ופיתוח אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	570063909
23	ג'י.ט.אל.וי ישרוב בע"מ	516440856
24	ג'י.טי הצורפים בע"מ	516420171
25	כפר כלי כסף בע"מ	512078452
26	ג'י.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת	540309812
27	שלמה גוטמן בע"מ	515246130
28	האנטר קפיטל בע"מ	516313053

איי.בי.סי עפולה ביזנס סנטר בע"מ	515-418-770
בירם רוטר השקעות בע"מ	514-665-637
גיי טי אל וי ניהול סביונים בע"מ	514-896-984
גיי טי אל וי ניהול רמות בע"מ	515-167-179
גיי טי אל וי ניהול רננים בע"מ	514-896-992
גיי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת	550-244-370
גיי.טי.אל.וי י-ם ת"א השקעות בע"מ	514-651-835
גיי.טי.אל.וי י-ם ת"א נכסים שותפות מוגבלת	550-244-008
היקב בראשון לציון נכסי דלא ניידי בע"מ	515-111-185
לבונטין סטריט עסקה משותפת	558-205-241
מחנה יהודה כי"ח נכסי דלא ניידי בע"מ	515-121-515
מרכזי מסחר גן יבנה עסקה משותפת	558-235-024
מרכזי מסחר עפולה עסקה משותפת	558-216-347
מתחם היקב בראשון לציון נכסי דלא ניידי ש.מ	550-256-515
מתחם מחנה יהודה כי"ח נכסי דלא ניידי ש.מ	550-257-752
מתחם רד דיזיין מרכז העיצוב של הצפון בע"מ	515-642-528
קניון סימול אשדוד עיסקה משותפת	558-178-240
קניון רמות עסקה משותפת	558-313-086
קניוני רננים סביונים עסקה משותפת	558-131-595

הצהרת דירקטור

(לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"))

אני הח"מ, מר עמיר בירם, נושא ת.ז. 058783291, מועמד לכהונה **כדירקטור** באחים דוניץ בע"מ (להלן: "**החברה**") נותן הצהרה זאת כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב לחוק החברות.

2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.

3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, המפורטים **<u>בנספח א'</u>** המצורף להצהרה זאת, והכוללים גם את כישוריי, השכלתי וניסיוני הרלוונטיים לכהונתי כדירקטור בחברה, הינם נכונים ומלאים.

4. לא מתקיימות לגבי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו- 227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין ומי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר.

5. לא הטילה עלי ועדת האכיפה המנהלית שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, או לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה- 1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית.

6. הנני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כמשמעות מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית, תשס"ו- 2005.

10 באפריל 2022	**עמיר בירם**
תאריך	**חתימה**

נספח א'

שם הדירקטור:	עמיר בירם
תעודת זהות:	058783291
תאריך לידה:	6.6.64
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 8, מבשרת ציון
נתינות:	ישראלית
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עובד התאגיד חברה בת או חברה קשורה או של בעל עניין בו:	ר' עיסוק עיקרי להלן.
תאריך מינוי כדירקטור:	מועד השלמת עסקת הרכישה
השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות:	השכלה- תואר ראשון, כלכלה וראיית חשבון- אונ' העברית. רואה חשבון עיסוק עיקרי- 2011-2020- הקמת חברת JTLV, מנכ"ל; שותף מנהל קרנות JTLV מ- 2015 ועד היום
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור:	רצ"ב רשימה.
בן משפחה של בעל עניין בתאגיד:	לא

עמיר בירם - ישויות משפטיות קשורות

מס"ד	חברה/ שותפות	ח.פ./ מספר שותפות
1	ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ	515960003
2	ג'י.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת	540286267
3	ג'י.טי.אל.וי 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת	540286390
4	ג'י.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת	540296365
5	אלעד מגורים החדשה בע"מ	516119609
6	ג'י.טי.אל.וי 2 (יקום), שותפות מוגבלת	540292448
7	יקום פיתוח בע"מ	511863466
8	מיינדספייס יקום פיתוח שותפות מוגבלת	540307253
9	ג'י.טי.אל.וי ורחמים השקעות שותפות מוגבלת	540287232
10	הימאים 88 בע"מ	515769461
11	ג'י.טי.אל.וי 2 (בית הכרם) בע"מ	516087509
12	ג'י.טי.אל.וי 2 (מרכזי מסחר) שותפות מוגבלת	540300795
13	לב עיר ימים נכסים בע"מ	515337210
14	הפסנתר ניהול בע"מ	516257979
15	עסקה משותפת בוכמן מרקט	558407177
16	עסקה משותפת טריז ראשון לציון	558407177
17	פרויקט אלקלעי 2-4 עסקה משותפת	558426144
18	ג'י.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת	540305075
19	אתים דוניץ בע"מ	520038605
20	ג'י.טי.אל.וי 2 תעשייה ולוגיסטיקה שותפות מוגבלת	540309135
21	ג'י.טי.אל.וי ישרוב לוגיסטיקה שותפות מוגבלת	540309614
22	דביר אחזקות ופיתוח אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	570063909
23	ג'י.ט.אל.וי ישרוב בע"מ	516440856
24	ג'י.טי הצורפים בע"מ	516420171
25	כפר כלי כסף בע"מ	512078452
26	ג'י.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת	540309812
27	שלמה גוטמן בע"מ	515246130
28	האנטר קפיטל בע"מ	516313053

איי.בי.סי עפולה ביזנס סנטר בע"מ	515-418-770
בירם רוטר השקעות בע"מ	514-665-637
גיי טי אל וי ניהול סביונים בע"מ	514-896-984
גיי טי אל וי ניהול רמות בע"מ	515-167-179
גיי טי אל וי ניהול רננים בע"מ	514-896-992
גיי.טי.אל.וי 1 שותפות מוגבלת	550-244-370
ג'י.טי.אל.וי י-ם ת"א השקעות בע"מ	514-651-835
גיי.טי.אל.וי י-ם ת"א נכסים שותפות מוגבלת	550-244-008
היקב בראשון לציון נכסי דלא ניידי בע"מ	515-111-185
לבונטין סטריט עסקה משותפת	558-205-241
מחנה יהודה כי"ח נכסי דלא ניידי בע"מ	515-121-515
מרכזי מסחר גן יבנה עסקה משותפת	558-235-024
מרכזי מסחר עפולה עסקה משותפת	558-216-347
מתחם היקב בראשון לציון נכסי דלא ניידי ש.מ	550-256-515
מתחם מחנה יהודה כי"ח נכסי דלא ניידי ש.מ	550-257-752
מתחם רד דיזיין מרכז העיצוב של הצפון בע"מ	515-642-528
קניון סימול אשדוד עיסקה משותפת	558-178-240
קניון רמות עסקה משותפת	558-313-086
קניוני רננים סביונים עסקה משותפת	558-131-595

הצהרת דירקטור

(לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"))

אני הח"מ, מר שלמה גוטמן, נושא ת.ז. 069323277, מועמד לכהונה **כדירקטור** באחים דוניץ בע"מ (להלן: "**החברה**") נותן הצהרה זאת כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב לחוק החברות.

2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.

3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, המפורטים **<u>בנספח א'</u>** המצורף להצהרה זאת, והכוללים גם את כישוריי, השכלתי וניסיוני הרלוונטיים לכהונתי כדירקטור בחברה, הינם נכונים ומלאים.

4. לא מתקיימות לגבי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו- 227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין ומי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר.

5. לא הטילה עלי ועדת האכיפה המנהלית שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, או לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה- 1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית.

6. הנני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כמשמעות מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית, תשס"ו- 2005.

10 באפריל 2022	**שלמה גוטמן**
תאריך	**חתימה**

נספח א'

שם הדירקטור:	שלמה גוטמן
תעודת זהות:	069323277
תאריך לידה:	18/2/64
מען להמצאת כתבי בי-דין:	מנשה 13, מודיעין
נתינות:	ישראלית
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עובד התאגיד חברה בת או חברה קשורה או של בעל עניין בו:	ר' סעיף עיסוק עיקרי.
תאריך מינוי כדירקטור:	מועד השלמת עסקת הרכישה
השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות:	השכלה- רואה חשבון, תואר ראשון בחשבונאות ומימון- המכללה למנהל המסלול האקדמי, תואר שני במנהל עסקים (MBA)- אונ' בן גוריון. עיסוק- יוני 2015 עד נובמבר 2017 שותף בקרן ריאליטי. החל מנובמבר 2017 שותף מנהל בקרן JTLV2.
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור:	רצ"ב רשימה
בן משפחה של בעל עניין בתאגיד:	לא

07/04/2022

שלמה גוטמן ת.ז 069323277 - כהונה כדירקטור ביישויות משפטיות

מס"ד	חברה/ שותפות	ח.פ./ מספר שותפות	תחום פעילות	תפקיד	משך זמן בתפקיד
1	ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ	515960003	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
2	ג'י.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת	540286267	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
3	ג'י.טי.אל.וי 2 (פי.אי) שותפות מוגבלת	540286390	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
4	ג'י.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת	540296365	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
5	ג'י.טי.אל.וי 2 (יקום), שותפות מוגבלת	540292448	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
6	יקום פיתוח בע"מ	511863466	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
7	מיינדספייס יקום פיתוח שותפות מוגבלת	540307253	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
8	ג'י.טי.אל.וי ורחמים השקעות שותפות מוגבלת	540287232	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
9	הימאים 88 בע"מ	515769461	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
10	ג'י.טי.אל.וי 2 (בית הכרם) בע"מ	516087509	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
11	ג'י.טי.אל.וי 2 (מרכזי מסחר) שותפות מוגבלת	540300795	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
12	לב עיר ימים נכסים בע"מ	515337210	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
13	הפסנתר ניהול בע"מ	516257979	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
14	ג'י.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת	540305075	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
15	ג'י.טי.אל.וי 2 תעשייה ולוגיסטיקה שותפות מוגבלת	540309135	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
16	ג'י.טי.אל.וי ישרוב לוגיסטיקה שותפות מוגבלת	540309614	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
17	דביר אחזקות ופיתוח אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	570063909	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
18	ג'י.טי.אל.וי ישרוב בע"מ	516440856	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
19	ג'י.טי הצורפים בע"מ	516420171	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
20	כפר כלי כסף בע"מ	512078452	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
21	ג'י.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת	540309812	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
22	שלמה גוטמן בע"מ	515246130	ייעוץ וניהול	דירקטור	מהקמת התאגיד
23	ש.ג ניהול משפחתי בע"מ	516545100	ח. החזקות	דירקטור	מהקמת התאגיד
25	ג'י.טי.אל.וי 3 ש.כ בע"מ	516576212	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
26	ג'י.טי.אל.וי 3 (נדל"ן) שותפות מוגבלת	540316908	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד
27	חברת ניהול קרן 3 בע"מ	516594611	נדל"ן	דירקטור	מהקמת התאגיד

נספח ב'

תגמולים לתקופה של 12 חודשים

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)				
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (נכון למועד זה)	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק*	דמי שכירות	סה"כ
ניסים אחיעזרא	יו"ר הדירקטוריון	75%	4.87%	1,146	-	[24]1,138	-	2,284

*יצוין, כי הסכום אינו כולל סך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח שמר אחיעזרא יקבל בסיום כהונתו על פי ההסכם המובא לאישור אסיפה זו וזאת בגין דמי הסתגלות והודעה מוקדמת להם זכאי בגין כהונתו כמנכ"ל- לפרטים נוספים, ר' סעיף 3.2 לזימון האסיפה לעיל.

[24] לפי נתוני שנת 2020, המענק היה מסתכם לאותו סכום.

נספח ג'

תגמולים לתקופה של 12 חודשים

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)				
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (נכון למועד זה)	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי שכירות	סה"כ
יעקב דוניץ	דירקטור פעיל	50%	9.36%	750	-	-	-	750

נספח ד'

תגמולים לתקופה של 12 חודשים

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)				
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (נכון למועד זה)	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי שכירות	סה"כ
רונן יפו	מנכ"ל	100%	0%	2,049	-	[25]2,276	-	4,325

[25] לפי נתוני שנת 2020, המענק היה מסתכם לאותו סכום.

נספח ד'1

נספח ד'1

שם נושא המשרה:	רונן יפו
תעודת זהות:	032257164
תאריך לידה:	16.7.75
מען להמצאת כתבי בי- דין:	למרחב 33, רמת השרון
תפקיד בחברה:	מנכ"ל.
תפקיד בחברת בת, חברה קשורה או בעל עניין:	ר' עיסוק עיקרי להלן.
בעל עניין:	כן, מעצם כהונתו כמנכ"ל לאחר השלמת עסקת הרכישה.
תאריך מינוי כנושא משרה:	מועד השלמת עסקת הרכישה
בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה.	לא.
השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות:	השכלה- תואר ראשון הנדסה אזרחית, הטכניון; תואר שני מנהל עסקים, אונ' קולומביה. עיסוק עיקרי- מנכ"ל אלעד מגורים מ-2010 ועד היום.
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור:	רצ"ב רשימה.

נכון ליום 22.03.2022, מר רונן יפו ת.ז. 032257164, מכהן כדירקטור בחברות הבאות:

שם חברה	ח.פ.
א.מ.ת.נווה סביון בע"מ	511715385
אלעד ישראל ע.ר. ייזום בע"מ	515848034
ביתא ב.כ בע"מ	516084480
ביתא רוטשילד בע"מ	515851194
ח.מ.י משגב עם 8 בע"מ	515659449
מתחם החותרים בע"מ	515900553
קבוצת ביתא בע"מ	515640365
אלטר יפו בע"מ	514343466

*למען הסדר יצוין כי במרשמי רשם החברות של חברת במרשמי רשם החברות של חברת ג.ד.א.ד פיתוח עתלית בע"מ וחברת נאות דנקנר תחזוקה ושירותים (1982) בע"מ אשר נמצאות בהליכי פירוק מרצון רונן יפו רשום נכון למועד מכתבי זה עדיין כדירקטור (באופן טכני). למען הסדר יצוין כי במזכירויות החברות הנ"ל רונן אינו מכהן עוד כדירקטור.

נספח ה'

אחים דוניץ בע"מ

מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

~~ספטמבר~~ אפריל ~~2020~~2022

תוכן עניינים

1.	מטרת המסמך	3
2.	פרשנות	3
3.	תחולה ותוקף	4
4.	מטרת מדיניות התגמול	5
5.	פרמטרים לבחינת מדיניות התגמול	5
6.	תנאי התגמול – כללי	6
7.	תנאי התגמול - רכיב קבוע	6
8.	תנאי התגמול - תנאי פרישה, הודעה מוקדמת והסתגלות	8
9.	תנאי התגמול - מענק שנתי	8
10.	תנאי התגמול - תגמול מבוסס מניות	11
11.	היחס בין הרכיב הקבוע לרכיבים המשתנים	12
12.	פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה	12
13.	גמול דירקטורים	13
14.	יישום המדיניות – תפקידים וסמכויות	13

1. מטרת המסמך

מטרת מסמך זה היא להגדיר ולפרט מדיניות תגמול לנושאי המשרה באחים דוניץ בע"מ בהתאם לדרישות חוק החברות, התשנ"ט-1999.
על בסיס המדיניות ובהתאם להוראות החוק נקבעו ו/או ייקבעו תנאי הכהונה וההעסקה האישיים של נושאי המשרה בחברה.

המדיניות מתווה אמות מידה לקביעת הגמול שיקבל נושא המשרה. תנאי התגמול הם רק חלק ממכלול ההוראות המסדירות את כהונתו של נושא המשרה ולצדם קיימות הוראות נוספות, למשל ביחס לתפקידו, אחריותו, חובותיו והתחייבויותיו של נושא המשרה, הכל כקבוע בדין ובהתקשרות עמו. נושאים אחרונים אלו אינם מוסדרים במדיניות התגמול.

המדיניות עודכנה ונבחנה מחדש בשנת 2019, בסמוך לחלוף שלוש שנים לאישורה לאחרונה. כמו כן, המדיניות עודכנה במאי 2022.

2. פרשנות

2.1. המונחים במסמך, אלא אם הוגדרו אחרת, יתפרשו כמשמעם בחוק.

2.2. מטעמי דקדוק נעשה שימוש בלשון זכר, אך הכוונה הנה, כמובן, לנושאי משרה מכל המינים.

2.3. המדיניות - כשמה כן היא - ויישומה משתנה ממקרה למקרה. המדיניות נועדה לכוון את שיקול הדעת של האורגנים המתאימים בחברה ולאפשר להם לקבוע תכנית תגמול אישית לכל נושא משרה בהתאם לנסיבותיו ותוך התחשבות בנסיבות בעת יישומה.

2.4. כפוף לאמור לעיל, למונחים להלן תהיה המשמעות המפורטת לצדם:

"החברה" – אחים דוניץ בע"מ.

"החוק" או "חוק החברות" – חוק החברות, תשנ"ט – 1999 כפי תוקפו מעת לעת, לרבות גם כל חקיקת משנה מכוחו.

"יום כניסתה לתוקף של המדיניות" - 01.01.2020

"מדד הבסיס" –מדד חודש נובמבר 2013 בשיעור 119.89 נקודות.

"הצמדה" – עדכון השכר במקרה בו המדד הרלוונטי הידוע בעת יום התשלום גבוה ממדד הבסיס. מובהר כי במקרה שהמדד הידוע במועד התשלום נמוך ממדד הבסיס – **לא** יבוצע עדכון כלפי מטה.

"**מענק**" - תשלום חד פעמי או במספר תשלומים שאינו שכר שוטף.

"**מענק פרישה**" – מענק, תשלום , גמול, פיצוי או כל הטבה אחרת הניתנים לנושא משרה בזיקה לסיום תפקידו בחברה, למעט מענק המתחייב על פי דין או הסכם.

"**רווח**"- הרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, לפני הוצאת מענקים לנושאי המשרה, אשר יחושב עפ"י הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה.

3. <u>תחולה ותוקף</u>

3.1. **נושאי המשרה עליהם חלה המדיניות**

מדיניות זו תחול על כל נושאי המשרה בחברה – במועד אישורה ולאחר מכן, כל עוד היא בתוקף. המדיניות אינה חלה על בעלי תפקידים בחברות הבת של החברה, ככל שאינם נושאי משרה בחברה.

3.2. **תוקף**

תוקף מדיניות תגמול זו הנו לשלוש שנים (כלומר, מיום 01.01.2020 ועד יום 31.12.2022) והיא תעמוד בתוקף כל עוד לא שונתה על ידי הגורמים שאישרו אותה.

ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו מעת לעת, ככל הדרוש, את הצורך לעדכן את מדיניות התגמול של החברה במקרה בו יחול שינוי מהותי בפעילות החברה או בנסיבות רלוונטיות אחרות.

עדכון או חידוש מדיניות התגמול יובא לאישור האורגנים הדרושים של החברה, למועד התכנית - ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית, הכל כקבוע בחוק.

על אף האמור לעיל וכפוף להוראות הדין, רשאי הדירקטוריון, בהמלצת ועדת התגמול, לאשר מדיניות התגמול, לרבות גם עדכונה ו/או חידושה, גם אם האסיפה הכללית החליטה שלא לאשרה וזאת לאחר דיון חוזר במדיניות ובהחלטת האסיפה וקביעה, על בסיס נימוקים מפורטים, כי אישור המדיניות הנו לטובת החברה, הכל בתנאים המפורטים בחוק.

3.3. **הסכמים קיימים**

כפוף לאמור להלן ולכל הוראת דין, מדיניות תגמול זו אינה חלה על הסכמים ו/או תגמולים מאושרים קיימים בעת כניסת המדיניות לתוקף, לתקופה בה הם בתוקף.

עם זאת:

- המדיניות תחול על חידושם או עדכונם, ככל הדרוש, של הסכמים/תגמולים מאושרים קיימים וכן על אישור מענקים בשיקול דעת ככל שיש כאלו על פי הסכמים/תגמולים מאושרים קיימים.
- סעיפים 3.4 , 7.2, 7.3, 8, 9 ו 14 יחולו גם על הסכמי העסקה/תגמולים מאושרים קיימים.

3.4. **העסקה באמצעות תאגיד**

במקרה בו ניתנים שירותי הדירקטור או נושא המשרה האחר באמצעות תאגיד - יחולו הוראות מדיניות התגמול בשינויים המחויבים, וישולמו דמי ניהול באותה עלות מעסיק שהייתה אילו היה האדם מועסק כשכיר או מקבל גמול כדירקטור יחיד, לפי העניין. לדמי הניהול יתווסף מע"מ, ככל שהוא חל, כנגד חשבונית מס כדין. המע"מ אם יחול, לא יחשב לצורך תקרת הגמול.

4. <u>מטרת מדיניות התגמול</u>

מדיניות התגמול נועדה לסייע בהגשמת מטרות ותוכניות העבודה של החברה לטווח ארוך, באמצעות:

4.1. יצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וביחסי העבודה בחברה.

4.2. מתן כלים נדרשים לצורך גיוס, תמרוץ ושימור מנהלים מוכשרים ומיומנים בחברה, אשר יוכלו לתרום לחברה ולהשיא את רווחיה בראייה ארוכת טווח.

4.3. מתן דגש לתגמול מבוסס ביצועים, וקשירת נושאי המשרה לחברה וביצועיה, תוך התאמת תגמול נושאי המשרה לתרומתם להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידם.

4.4. יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים (כגון רכיבים קבועים מול משתנים וכן קצרי טווח מול ארוכי טווח).

5. <u>פרמטרים לבחינת תנאי התגמול</u>

להלן הפרמטרים הכלליים אשר יילקחו בחשבון בעת בחינת תנאי התגמול של נושאי המשרה בחברה:

5.1. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.

5.2. תפקידו, מידת האחריות והסכמי שכר קודמים של החברה שנחתמו עם נושא המשרה.

5.3. התרומה של נושא המשרה לביצועי החברה, רווחיה ויציבותה.

5.4. מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה בגין תפקידו בחברה.

5.5. הצורך של החברה לשמר את נושא המשרה לאור כישורו, הידע שלו ו/או מומחיותו הייחודית.

5.6. סבירות מנגנוני התגמול והיקפי הסכומים המשולמים מכוחם ביחס לקיים בשוק לנושאי משרה בתפקידים דומים בקרב חברות הפועלות בתחומים דומים.

5.7. היחסים בין הרכיבים המשתנים לרכיב הקבוע.

5.8. בחינת התאמת מבנה התגמול של נושא המשרה למדיניות ניהול הסיכונים הכרוכה במשרה בה הוא מכהן.

5.9. בחינת התאמת מבנה התגמול וסך התגמול לזמן שנושא המשרה משקיע בעבודתו או בכהונתו.

6. <u>תנאי התגמול - כללי</u>

6.1. תנאי התגמול המוצעים לנושא משרה בחברה יקבעו תוך התייחסות לתנאי התגמול הקיימים של נושאי המשרה בחברה ולתנאי התגמול המקובלים בקרב נושאי משרה בחברות דומות, בהתייחס, בין היתר, לתוצאות העסקיות של החברות ואופי פעילותן.

6.2. בקביעת תנאי התגמול של נושאי המשרה בחברה ייבחנו, בין השאר, היחס שבין עלות תנאי הכהונה של כל אחד מנושאי המשרה בחברה לבין עלות השכר הממוצעת והחציונית של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי הקבלן) וזאת, תוך התחשבות באופי תפקידו של נושא המשרה, בכירותו וכן מידת האחריות המוטלת עליו וכן בהיקף העובדים בחברה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו מעת לעת את סבירותו של יחס זה, בהתחשב, בין היתר, באופי פעילות החברה, גודלה ותמהיל כוח האדם המועסק בה.

6.3. במסגרת תהליך גיבוש ועדכון מדיניות התגמול המפורטת במסמך זה, בחנו ועדת התגמול והדירקטוריון את היחס בין עלות תנאי הכהונה הנוכחיים של נושאי המשרה אל מול עלות השכר הממוצע והחציוני של עובדי החברה. להלן נתונים בנושא:

6.3.1. היחס בין העלות הכוללת הממוצעת של תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה בכירה של החברה לעלות הכוללת **הממוצעת** של תנאי הכהונה וההעסקה של יתר עובדי החברה (לרבות עובדי בניה תושבי איו"ש) בשנת 2018 היה 10.53.

6.3.2. היחס בין העלות הכוללת הממוצעת של תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה בכירה של החברה לעלות הכוללת **החציונית** של תנאי הכהונה וההעסקה של יתר עובדי החברה (לרבות עובדי בניה תושבי איו"ש) בשנת 2018 היה 18.69.

6.3.3. ועדת התגמול והדירקטוריון קבעו כי היחס הינו סביר והוגן בנסיבות החברה ואינו בעל השפעה לרעה על יחסי העבודה בחברה.

6.4. החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי המשרה (חלקם או כולם) תכניות תגמול אשר תכלולנה שכר/דמי ניהול חודשיים, תנאים נלווים שונים, מענק שישולם במזומן ו/או תשלום מבוסס מניות.

6.5. כמו כן, החברה תקבע הסדרים לסיום יחסי עבודה, לרבות מענק פרישה, בהתאם למקובל בענף ולנוהגי החברה בעניין זה, כמפורט במסגרת סעיף 8 להלן.

6.6. אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראותיהם של הסכמים חתומים או תגמולים אשר ניתנו ו/או נוצרו, לפי העניין, טרם אישורה ו/או עדכונה של תכנית התגמול.

7. <u>תנאי התגמול - רכיב קבוע</u>

7.1. **כללי**

השכר מהווה תגמול קבוע שמטרתו הינה הענקת ודאות ויציבות לחברה ולנושאי המשרה. השכר של נושא משרה יקבע במהלך המשא ומתן להעסקתו ו/או כהונתו בחברה, על פי הפרמטרים המפורטים בסעיף 5 לעיל ובכפוף לאמור לעיל ולהלן.

7.2. **שכר/דמי ניהול**

7.2.1. **יו"ר דירקטוריון החברה ("היו"ר")**

דמי הניהול השנתיים או עלות שכרו של היו"ר לא יעלו על 1,250 אלפי ש"ח עבור היקף משרה גמיש, אשר לא יפחת מ- 50% משרה ועד 100% משרה, לפי הצורך (למעט הטבות כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן). תקרת דמי הניהול או עלות השכר כאמור לעיל תעודכן ככל הדרוש לפי ההצמדה למדד הבסיס.

7.2.2. **דירקטור פעיל ("דירקטור פעיל")**

דמי הניהול השנתיים או עלות שכרו של דירקטור פעיל בחברה שבמסגרת כהונתו כדירקטור ממלא תפקידים מעבר לתפקידי הדירקטור על פי דין לא יעלו על 750 אלפי ש"ח עבור 50% משרה. תקרת דמי הניהול או עלות השכר כאמור לעיל תעודכן ככל הדרוש לפי ההצמדה למדד הבסיס.

7.2.3. ~~7.2.2.~~ **מנכ"ל החברה ("המנכ"ל")**

דמי הניהול השנתיים או עלות שכרו של המנכ"ל לא יעלו על 2,500 אלפי ש"ח עבור 100% משרה (למעט הטבות כמפורט בסעיף 7.3.2 להלן). תקרת דמי הניהול או עלות השכר כאמור לעיל תעודכן ככל הדרוש לפי ההצמדה למדד הבסיס.

7.2.4. ~~7.2.3.~~ **נושאי משרה ~~ה~~נוספים שאינם דירקטורים ("נושאי המשרה הנוספים")**

נושאי המשרה הנוספים כוללים למועד עדכון המדיניות את מנהל הכספים, ~~–~~ סמנכ"ל הנדסה ~~המהנדס הראשי~~, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"לית שמכהנת ~~ה~~כיועצת המשפטית. המנכ"ל רשאי לקלוט נושאי משרה נוספים.
עלות שכרם החודשית של כל אחד מנושאי המשרה הנוספים לא תעלה על 80 אלפי ש"ח עבור 100% משרה (לא כולל הטבות כמפורט בסעיף 7.3.1 להלן). תקרת העלות תעודכן ככל הדרוש בהתאם להצמדה למדד הבסיס.

יצוין כי לעמדת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, העסקת נושאי המשרה של החברה בחלקיות משרה הינה במסגרת מהלך העסקים הרגיל של החברה ועשויה להתאים לאופייה וגודלה.

עוד יצוין, כי במקרה של היקף משרה חלקי של המנכ"ל או נושאי המשרה הנוספים, תופחתנה התקרות שבסעיף 7.2.3 ו- 7.2.4 ~~7.2~~ ~~זה~~ לעיל בהתאמה (לדוג', עבור נושא משרה בהיקף משרה של 50%, עלות השכר לא תעלה על 40 אלפי ש"ח (צמוד)).

7.2.5. **הסכם ניהול**

החברה תהא רשאית להתקשר בהסכם ניהול עם חברת ניהול לקבלת שירותי ניהול/ייעוץ בקשר עם פעילותה של החברה, לרבות כזה שיכלול איוש משרות של נושאי משרה בחברה ובלבד שסך דמי הניהול לא יעלה על 2.5 מיליוני ש"ח בשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן).

7.3 הטבות ותנאים נלווים לנושאי המשרה

7.3.1 הטבות לנושאי המשרה הנוספים

נושאי המשרה הנוספים יהיו זכאים להטבות שונות כמפורט להלן ומבלי לגרוע מהוראות שעל פי דין:

- הפרשה לביטוח מנהלים/קופת גמל/קרן פנסיה/אכ"ע/קרן השתלמות – לפי חוק.
- ימי חופשה נטו עד 26 ימים.
- צבירת ימי מחלה בהתאם לחוק ותשלום ימי מחלה, החל מהיום הראשון.
- תשלום דמי הבראה – עד 12 ימים בשנה.
- החזר הוצאות נסיעה /העמדת ואחזקת רכב וטלפון, חנייה.
- ביטוח אחריות מקצועית, שיפוי ופטור כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, לרבות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים.
- פעילויות רווחה כמקובל בחברה (מתנות לחג).
- תשלום דמי חבר בארגונים מקצועיים רלוונטיים.
- השתלמויות מקצועיות (לרבות אלו הנעשות ע"י החברה)

יובהר כי לא בהכרח כל אחד מנושאי המשרה הנוספים יהיה זכאי לכל ההטבות המצוינות לעיל.

7.3.2 היו"ר והמנכ"ל - הטבות שאינן כלולות בתקרת דמי הניהול

- חופשה נטו עד תקרה של 28 ימים בשנה וזכות צבירה.
- הפרשה כחוק/תשלום פיצויי פיטורין כחוק בסיום ההתקשרות/מענק פרישה ותקופת הסתגלות כקבוע להלן .
- תשלום דמי הבראה – עד 10 ימים בשנה.
- החזר הוצאות/העמדת ואחזקת רכב בהתאם לשווי הדרגה המקסימלית לפי תקנות שווי רכב, נכון למועד עדכון המדיניות, המקבילה לשווי רכב מדרגה 7 כפי שהייתה נהוגה עד שנת 2009 . כמו כן, גילום המס שיחול בגין שווי שימוש.
- החזר הוצאות תקשורת/ העמדת טלפון.
- החזר הוצאות סבירות שיוצאו על ידם במסגרת תפקידם, לרבות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל – עד תקרה של 50,000 ₪ לשנה.
- פעילויות רווחה כמקובל בחברה (מתנות לחג, נופש וכו') – עד תקרה של 20,000 ₪ לשנה.
- תשלום דמי חבר בארגונים מקצועיים
- השתלמויות מקצועיות – עד תקרה של 20,000 ₪ בשנה.
- מחשב נייד, עיתון.

8. תנאי התגמול - תנאי פרישה, הודעה מוקדמת והסתגלות

8.1 היו"ר והמנכ"ל

יהיו זכאים לתקופת הודעה מוקדמת של עד 6 חודשים, במהלכה יהיו עשויים להידרש להמשיך ולתת את שירותי הניהול לחברה. ~~במקרה בו היו"ר או המנכ"ל עבד או העניק~~

~~שירותים מעל 50% מתקופת ההודעה המוקדמת, יהיה הוא~~כמו כן היו"ר והמנכ"ל עשויים להיות זכאים לתקופת הסתגלות נוספת של עד 3 חודשים.

8.2. **דירקטור פעיל**

דירקטור פעיל יהיה זכאי לתקופת הודעה מוקדמת של עד 3 חודשים, במהלכה יהיה עשוי להידרש להמשיך ולתת את שירותי הניהול לחברה. כמו כן, יכול ודירקטור פעיל יהיה זכאי גם לתקופת הסתגלות נוספת של עד 3 חודשים.

8.3. **הסכם ניהול**

תקופת ההודעה המוקמת בהסכם הניהול לא תעלה על 120 ימים.

8.4. ~~8.2.~~ **נושאי המשרה הנוספים**

נושאי המשרה הנוספים זכאים לתקופת הודעה מוקדמת שבין 30 ל- 90 ימים שבמהלכה יהיו עשויים להידרש להמשיך לעבוד בחברה.
נושאי המשרה הנוספים זכאים לתשלום הטבות ותנאים נלווים גם בתקופת ההודעה המוקדמת.

8.5 ~~8.3.~~ **תשלום מענקי פרישה**

ככלל, החברה אינה נוהגת להעניק תשלומים נוספים לנושאי משרה בעת פרישתם מעבר לתשלום ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות כמצוין לעיל. יחד עם זאת, לוועדת התגמול (בכפוף ליתר האישורים הנדרשים על פי דין) תהיה הסמכות לאשר מענק פרישה לנושאי המשרה, בסכום שלא יעלה על המכפלה של שנות ההעסקה ו/או כהונה של נושא המשרה במשכורתו האחרונה סכום מענק הפרישה ייקבע בהתחשב בתקופת העסקתו של נושא המשרה, נסיבות הפרישה, תרומתו של נושא המשרה לחברה במהלך כהונתו וביצועי החברה בתקופה האמורה.

9. מענק שנתי

9.1. המנכ"ל והיו"ר עשויים להיות זכאים למענק שנתי הנגזר מהרווח.

9.2. המענק השנתי עבור כל נושאי המשרה יותנה ברווח סף של ~~25~~ 35 מיליוני ש"ח.

9.3. המענק השנתי יחושב בהתבסס על מדרגות ושיעורי זכאות מהרווח/משכורות, כדלקמן:

מדרגות רווח	מנכ"ל	יו"ר	נושאי המשרה הנוספים
~~25~~ 35 מיליוני ש"ח	2.75%	1.375%	1. 00 משכורות*
~~25-40~~35-56 מיליוני ש"ח	3%	1.5%	1.5 משכורות*
~~40~~ 35 מיליוני ש"ח ומעלה	3.25%	1.625%	2.00 משכורות*

* משכורות אבסולוטיות חודשיות, על בסיס שכר ברוטו בלבד (לרבות שעות נוספות גלובליות) ללא גילומים, מענקים, תנאים סוציאליים, נלוות או כל תשלום אחר. המשכורת החודשית תהיה המשכורת האחרונה ששולמה בשנה בגינה ניתן המענק השנתי.

לשם הדוג' בלבד, ככל והרווח יעמוד על סך של 30 מיליוני ש"ח, יהיה זכאי יו"ר הדירקטוריון למענק בסך השווה למכפלת 25 מיליוני ש"ח ב- 1.375% בצירוף מכפלת 5 מיליוני ש"ח (ההפרש בין 30 מיליוני ש"ח ל-25 מיליוני ש"ח) ב- 1.5%.

במקרה של סיום כהונה/התחלת כהונה במהלך שנה קלנדרית יהיה זכאי נושא המשרה לחלק יחסי של המענק השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה/החלה הכהונה.

9.4 ~~9.3.~~ אם בשנה מסוימת ינבע לחברה הפסד לפני מס, חישוב הרווח השנתי בשנה העוקבת ייערך בקיזוז הפסד כאמור.

9.5 ~~9.4.~~ **הוראת שעה למקרה של שינוי מדיניות חשבונאית המשפיע על אופן רישום הרווח**

9.5.1 ~~9.4.1.~~ מדרגות הרווח בסעיף 9.3 לעיל נקבעו לפי העקרונות החשבונאיים אותם מיישמת החברה בתוקף במועד עדכון מדיניות זו.

9.5.2 ~~9.4.2.~~ במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה באופן שחלק מהרווח או ההפסד טרם אימוץ/החלת המדיניות לא ייכלל ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דוח הרווח והפסד – אזי, בשנת החלת/אימוץ המדיניות כאמור ולצורך חישוב המענק בלבד, יתווספו לרווח או ייגרעו מהרווח, כל הסכומים שלא נכללו ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים או הפסדים כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

9.5.3 ~~9.4.3.~~ ההפרש בגין התאמה כאמור, אם תהיה, לא יובא בחשבון לצורך תקרת המענק לפי סעיף 9.6 להלן.

9.6 ~~9.5.~~ **תקרת מענק שנתי למנכ"ל וליו"ר ופריסתו**

9.6.1 ~~9.5.1.~~ סכום המענק המשולם בפועל בשנה אחת למנכ"ל יוגבל בתקרה של 2.2 מיליון ש"ח.

9.6.2 ~~9.5.2.~~ סכום המענק המשולם בפועל בשנה אחת ליו"ר יוגבל בתקרה של 1.1 מיליון ש"ח.

9.6.3 ~~9.5.3.~~ התקרות של המנכ"ל והיו"ר יעודכנו, ככל הדרוש, בהצמדה למדד הבסיס.

9.6.4 סכומים שלא ישולמו ליו"ר הדירקטוריון ו/או למנכ"ל מפאת העובדה שהינם מעבר לתקרת המענק האמור לעיל, ייצברו וישולמו להם בשנים הבאות (להלן: "**סכומים עודפים**"), בכפוף לעמידה בתקרת המענק האמור לעיל בשנה בה ישולמו ובכפוף לעמידה בתנאי רווח סף הנקוב בסעיף 9.2. לעיל.

~~9.5.4~~ למען הסר ספק, יובהר, כי סכומים עודפים שנצברו לא ישולמו בעת סיום כהונה, למעט סכומי מענק המגיעים בגין השנה בה נסתיימה הכהונה.

9.6.5 ~~9.5.5.~~ מועד תשלום של 30% מסך המענק השנתי המחושב כאמור בסעיף 9.3 ידחה לשנה העוקבת למועד אישור הדוחות הכספיים בגינם אושר המענק ויהיה

מותנה בהשגת רווח סף ממוצע של 25 מיליוני ש"ח של השנה בגינה ניתן המענק והשנה העוקבת.

9.6.6 ~~9.5.6~~. סכום המענק יעודכן בשיעור עליית המדד במקרה בו המדד הידוע במועד תשלומו בפועל יהיה גבוה מהמדד הידוע במועד אישור הדוחות הכספיים בגינם אושר המענק.

9.6.7 ~~9.5.7~~. לצורך סעיף 9.7 זה – תשלום בפועל בשנה פלונית משמעו סך המענק השנתי בגין אותה שנה, בניכוי החלק הנדחה (היינו, לאחר הניכוי – 70%), בתוספת החלק הנדחה מהשנה שעברה שהועבר בגין הפריסה לתשלום באותה שנה פלונית ובתוספת סכומים עודפים, ככל שישנם.

9.7 ~~9.6~~. **מענק לנושאי המשרה הנוספים**

הזכאות למענק שנתי כפי שמפורט בטבלה שלעיל, תוכפל בפקטור רכיב אישי שיתבסס על ציון שיינתן על ידי המנכ"ל, כפוף לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, וינוע בין 1.2 ל- 0.

9.8 ~~9.7~~. **מענק בשיקול דעת**

9.8.1 ~~9.7.1~~. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים להעניק, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, מענק בשיקול דעת למי מנושאי המשרה, בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה, בראייה ארוכת טווח וכן תוך התחשבות בפרמטרים האמורים בסעיף 5 לעיל, וכן בקריטריונים הבאים (כולם או חלקם):

- השגת יעדי החברה, השאת רווחיה והצלחתה.
- הערכת הגורם הממונה על נושא המשרה את איכות תפקודו.
- הישגיו של נושא המשרה בשנה הרלוונטית
- שינוי מהותי בתפקידו של נושא המשרה.
- הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות ייחודיים.
- עמידה בנהלים פנימיים או יעדים מיוחדים.
- מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה.
- גודל החברה ואופי פעילותה.
- אופי ומצב השווקים בהם פועלת החברה

ההערכה האיכותית שלעיל ביחס לנושאי משרה כפופי מנכ"ל תבוצע ע"י מנכ"ל החברה, אשר יגיש המלצתו לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

9.8.2 ~~9.7.2~~. המענק המיוחד לכל נושא משרה יוגבל לתקרה של 3 משכורות חודשיות בשנה.

9.8.3 ~~9.7.3~~. ככל שישולם מענק מיוחד, הוא נפרד ואינו קשור למענק השנתי.

9.9 ~~9.8~~. **מנגנון Clawback**

9.10.1. אם בוצעה הצגה מחדש של הדוחות הכספיים של החברה ובעקבותיה יסתבר כי יש לחשב מחדש גמול ששולם לנושא משרה בשלוש השנים שקדמו להצגה מחדש בגין התקופה מושא מדיניות התגמול מאחר והגמול חושב על בסיס נתונים כספיים שהתבררו כמוטעים והוצגו בדוחות מחדש, יתבצע חישוב מחדש של התשלום ונושא המשרה יחזיר לחברה את אותם סכומים ששולמו לו ביתר בגין אותם נתונים שהוצגו מחדש (או, לפי העניין, יקבל מהחברה את אותם סכומים ששולמו לו בחסר בגין הנתונים שהוצגו מחדש).

9.10.2. הוראות אלו לא יחולו כאשר ההצגה מחדש נובעת מכללים שאומצו, נקבעו או נכנסו לתוקף אחרי מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים.

9.10.3. ועדת התגמול תחליט על אופן היישום הטכני של מנגנון ההשבה בהתאם לשיקול דעתה תוך התחשבות בנסיבות המקרה הספציפי.

9.10 ~~9.9.~~ **הפחתת רכיב משתנה**

ביחס לכלל נושאי המשרה - בכפוף לאמור בהסכמים קיימים במועד אישור ו/או עדכון מדיניות התגמול, לדירקטוריון הסמכות להפחית את תנאי התגמול בגין המענק השנתי על פי שיקול דעתו, אם ימצא שהנסיבות מצדיקות הפחתה כאמור.

10. <u>תגמול מבוסס מניות</u>

10.1. **היו"ר**

היו"ר אינו זכאי לתגמול מבוסס מניות.

10.2. המנכ"ל

10.2.1. תשלום מבוסס מניות מחזק את הקורלציה בין היקף התגמול של נושא המשרה להשאת ערך לבעלי המניות של החברה.

10.2.2. החברה שומרת לעצמה את הזכות להעניק למנכ"ל תגמול הוני שאינו מסולק במזומן , לרבות, אך מבלי לגרוע, מניות, אופציות למניות וכל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות, בהתאם לתוכניות התגמול ההוני שאומצו ויאומצו מעת לעת ובכפוף לכל דין רלוונטי.

10.2.3. היקף הדילול המרבי האפשרי המצטבר בגין כלל ההענקות שתבוצענה בחברה למנכ"ל לא יעלה על 10%.

10.2.4. דירקטוריון החברה לא יהיה רשאי לאשר האצה מיידית של אופציות או של זכויות על פי מכשיר הוני, למעט במקרים של רכישת שליטה בחברה.

10.2.5. אם החברה תעניק תגמול מבוסס מניות למנכ"ל, ההטבה השנתית בגין תגמול זה תהיה כפופה לתקרות המתוארות להלן (לעניין זה ההטבה השנתית לא תוגדר לפי פריסה חשבונאית, אלא כתוצאה המתקבלת מחלוקת השווי הכלכלי של תגמול מבוסס מניות במועד הענקתו חלקי מספר השנים הנדרשות עד להבשלה מלאה של התגמול מבוסס המניות):

- גובה ההטבה השנתית בגין תגמול מבוסס מניות במועד ההענקה שיוענק למנכ"ל לא יעלה על 375 אלפי ש"ח. תקרה זו תעודכן ככל הדרוש בהצמדה למדד הבסיס.
- ההקצאה תהיה לפי תכנית במסלול הוני לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).
- התקופה הנדרשת עד להבשלה מלאה של כל התגמול ההוני שיוענק למנכ"ל תהיה לכל הפחות 4 שנים ממועד ההענקה.
- בעת הענקת תגמול מבוסס מניות, יקבע מחיר המימוש לפי מחיר המניה הממוצע ב- 30 ימי המסחר בבורסה שקדמו להענקת תגמול זה. בכל מקרה, מחיר המימוש לא יהיה נמוך ממחיר המניה במועד ההענקה.
- תקופת האופציה לאחר ההבשלה תעמוד על עד ארבע שנים אך לא יותר משנה מתום ההעסקה בחברה.
- המגבלות כאמור בסעיף 10.2.5 זה לעיל לא תחולנה על מניות שתוקצינה למנכ"ל בתמורה לרכישת החזקותיו באלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ.

10.3. **נושאי המשרה הנוספים**

נושאי המשרה הנוספים אינם זכאים לתגמול מבוסס מניות.

11. היחס בין הרכיב הקבוע לרכיבים המשתנים

היחס בין הרכיבים המשתנים (בהתייחס לזכאות המקסימלית של רכיבים אלו) אל מול הרכיב הקבוע, עבור כל נושאי המשרה, לא יעלה על 1~~0~~30%.

12. פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה

12.1. **ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**

הדירקטורים ונושאי המשרה יכוסו בפוליסת ביטוח אחריות מקצועית שתרכוש החברה, מעת לעת, שעיקרה כדלקמן:

א. גבולות אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב (או שווה ערך בש"ח) בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח. הביטוח כולל גם החזר של הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול הביטוח. הפוליסה מורחבת לכיסוי תביעות נגד החברה שעניינן ניירות ערך של החברה עצמה, הרשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ובתביעות אלו, זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחים קודמת לזכותה של החברה. פוליסת ביטוח אחריות ניתן יהא לאשר גם לתקופת מסגרת של עד 3 שנים, בהתאם לאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

ב. סכומי ההשתתפות העצמית לחברה וכן דמי הביטוח השנתיים בגין פוליסת הביטוח בתקופת מסגרת מאושרת כאמור, יכול שיאושרו ע"י ועדת התגמול ובלבד שהסכומים לא יהיו מהותיים ושיתאמו לתנאי השוק וזאת ללא צורך באישור דירקטוריון החברה.

12.2. **פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה**

החברה מסרה ו/או תמסור לדירקטורים ונושאי המשרה כתבי פטור ושיפוי על פי נוסח שאושר ו/או יאושר על ידי וועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה (ככל שנדרש אישור אסיפה כאמור) כפי שיהיה מעת לעת.
גובה השיפוי הכולל לנושאי המשרה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים כפי שיהיו במועד קבלה בכתב של הודעת שיפוי או במועד השיפוי, הגבוה מביניהם.

13. <u>גמול דירקטורים</u>

אלא אם נקבע לגבי דירקטור הסדר מיוחד במדיניות זו או מכוחה הגמול המשתלם לכל הדירקטורים בגין כהונתם כדירקטורים ייקבע ויאושר בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 ותקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס - 2000 ("**תקנות ההקלות**").

14. <u>יישום המדיניות – תפקידים וסמכויות</u>

14.1. **תפקיד הדירקטוריון**
הדירקטוריון מופקד על ניהול מדיניות התגמול ועל יישומה וכן על כל הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר ולמדיניות זו, הדירקטוריון, לאחר אישור ועדת התגמול, רשאי לקבוע מבני גמול אישיים לנושאי משרה בהתייחס למדיניות התגמול, והכל בהתייחס לנתונים שיוצגו לצורך כך על- ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון בעת הבחינה הרלוונטית.

14.2. **תפקידי ועדת התגמול**
דירקטוריון החברה מינה את ועדת הביקורת לשמש כוועדת דירקטוריון לענייני תגמול (לעיל ולהלן: "**ועדת התגמול**") אשר נועדה, בין היתר, לבצע את תפקידיה כנדרש על- פי הוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, לרבות, אך מבלי לגרוע, העניינים הבאים (בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין):

- להמליץ לדירקטוריון על מדיניות התגמול לנושאי משרה;
- להמליץ על עדכונה של מדיניות התגמול, מעת לעת, ו/או לבחון את יישומה/הרלוונטיות שלה;
- להחליט האם לאשר עסקאות באשר לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה;
- להחליט בעניינים הבאים: האם לפטור אישור תנאי כהונה של מועמד לכהן כמנכ"ל, ביטוח נושאי משרה, שינויים מהותיים בשכר כפיפי מנכ"ל וכל נושא אחר שהחוק או התקנות יסמיכו ועדת התגמול לעשות כן , מהצורך באישור הדירקטוריון ו/או האסיפה הכללית והכל בכפוף להוראות הדין;
- לאשר תשלום מענקים לנושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) על פי המלצת המנכ"ל ובכפוף לעקרונות ולסכומים המרביים שנקבעו במדיניות התגמול ולאמור בסעיף 14.3 להלן. –

- לפרש את מדיניות התגמול לרבות, ומבלי לגרוע, בקשר עם ההתאמות, אם ידרשו כאלו, על פי תכנית זו לעיל.

14.3. **סמכות מיוחדת למנהל הכללי**

המנהל הכללי מוסמך לאשר שינויים לא מהותיים בתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הכפופים לו, כאמור בסעיף 272ג לחוק החברות, בגבולות הקבועים במדיניות התגמול ושינויים כאמור לא יהיו טעונים אישור ועדת התגמול.

147978

נספח ו'

10.4.2022

לכבוד
חברי ועדת הדירקטוריון הבלתי תלויה (להלן: "הוועדה")
אחים דוניץ בע"מ
כאן

א.ג.נ.,

הנדון: <u>הערכת שווי כלכלי הוגן של מניות אחים דוניץ בע"מ ואלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ליום 31.12.2021 לצורך קביעת יחס החלפה הוגן ביניהן</u>

א. <u>מבוא</u>

1. ב- 4.7.2021 התבקשנו על ידי הוועדה להעריך למועד קובע שנקבע על ידה ל- 30.9.2021, את שוויין הכלכלי ההוגן של מניות אחים דוניץ בע"מ (להלן: "**דוניץ**" או "**החברה**"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ואת שוויין הכלכלי ההוגן של מניות אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "**אלעד**"), תאגיד מדווח (להלן יחדיו: "**החברות**"), כדי לקבוע יחס החלפה הוגן בין מניות החברות **מנקודת ראות בעלי מניות מן הציבור של דוניץ** (להלן: "**הערכת שווי 30.9.2021**").

2. הערכת השווי נדרשת לצורך בחינת עסקה לרכישת כל המניות שמחזיקה ג'יי.טי.אל.וי.2 (אלעד מגורים החדשה), שותפות מוגבלת (להלן: "**2JTLV**" או "**הקרן**") ובעל מניות נוסף באלעד, כנגד הקצאת מניות דוניץ (להלן: "**העסקה**" או "**עסקת המיזוג**")[1]. מכיוון ש-2JTLV נמנית על בעלי השליטה בחברה[2], עסקה זו מהווה עסקת בעלי עניין.

3. נכון לתאריך חוות הדעת מחזיקה 2JTLV בכ- 90% מההון וזכויות ההצבעה באלעד. כפי שנמסר לנו, לאור הבנות הקיימות בין הקרן ובעל המניות הנוסף באלעד המחזיק ביתרת המניות, 100% ממניות אלעד יועברו לידי דוניץ כנגד הקצאת מניות החברה. נספח ג' כולל פירוט בעלי המניות בחברות.

4. בהמשך לישיבות מו"מ שערכו חברי הוועדה בחודש ינואר 2022 עם נציגי הקרן ועם יעקב (יקי) דוניץ, בעלי שליטה משותפים בדוניץ (יחד עם נסים אחיעזרא) (להלן יחדיו: "**בעלי השליטה**"), סכמו חברי הוועדה עם בעלי השליטה על ביצוע העסקה על פי יחס החלפה המבטא יחסי שווי בין דוניץ לבין אלעד של 63.5% ו-36.5% לאלעד (אקס המרה ודיבידנד)[3], בכפוף, בין היתר, לתוצאות בדיקת הנאותות ביחס לאלעד. קדמו לישיבות המו"מ ישיבות וועדה בהן התבקשנו להציג את עיקרי הערכת שווי 30.9.2021, לצורך קביעת יחס ההחלפה ההוגן. הערכת שווי 30.9.2021 התבססה בין היתר, על הדוחות הכספיים של החברות ל-30.9.2021 ועל הערכות שמאיות של הנכסים העיקריים בחברות אשר בוצעו במהלך חודשים אוגוסט וספטמבר 2021[4] (ראו סעיף 6 להלן).

5. לאחר סיכום יחס ההחלפה ובהמשך לתוצאות בדיקת הנאותות של אלעד, סוכם בין הוועדה לבין בעלי השליטה על עדכון יחס ההחלפה כך שיעמוד על 64% לדוניץ ו-36% לאלעד (אקס המרה ודיבידנד). לפיכך

[1] ראו דיווח מיידי של החברה מה- 26.5.2021.

[2] ראו דיווח מיידי של החברה מה- 9.3.2021.

[3] ראו דיווח מיידי של החברה מה- 6.2.2022.

[4] להוציא שמאות פארק תל אביב – המתחם הצפוני (להלן: "**המתחם הצפוני**"), הפרויקט המהותי של אלעד, אשר לאור מורכבותו, למרות שאיסוף החומר החל בחודש אוגוסט 2021 והביקור הראשון במתחם נערך בתחילת ספטמבר 2021, הושלמה בסוף חודש דצמבר (ראו נספח ב' – רשימת מקורות).

ולאור הזמן שחלף, התבקשנו על ידי הוועדה לבצע הערכת שווי כלכלי הוגן של דוניץ ואלעד ליום 31.12.2021 (להלן: "**התאריך הקובע**") שממנו נגזר יחס ההחלפה ההוגן.

6. השווי הכלכלי של מניות החברה ומניות אלעד, מתבסס על שווי נכסי נקי (NAV) של כל אחת משתי החברות ליום 31.12.2021[5]. השווי הנכסי מתבסס על הערכות שמאיות של הנכסים העיקריים בחברות. השווי הנכסי מתוקף על ידי שווי שוק של דוניץ ואומד שווי שוק של אלעד, שמתבסס על פרמטרים תפעוליים המוערכים על פי נתוני שוק של מדגם חברות ציבוריות יזמיות למגורים.

7. כאמור בסעיף 4 וה"ש 4 לעיל, השמאויות שהוזמנו על ידי הוועדה, בוצעו ליום ה- 30.9.2021[6]. לפיכך, ביקשנו ממשרדי השמאים ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "**משרד ספקטור**") ואודלס קינן כהן בע"מ (להלן: "**משרד אודלס**") שנשכרו על ידי הועדה לבצע את השמאויות, לבחון באמצעות סקר מחירים ובדיקה מול החברות, האם חל שינוי בפרויקט או בענף המצדיק עדכון של השמאויות. בהתאם לממצאי הבחינה בוצעו שמאויות מעודכנות לחלק מהנכסים (ראו סעיפים 41 ו- 59 להלן).

8. כאמור, המועד הקובע להערכת השווי הוא 31.12.2021. עם זאת, בוצעו התאמות כך שנלקח בחשבון תשלום דיבידנד בדוניץ שהוכרז ב-19.1.2022[7] וכן הונח כי שוויה הכלכלי ההוגן של דוניץ כולל את המרת כל האג"ח להמרה המצויות "עמוק בכסף", כאשר רובן להוציא 7.3 מיליון אג"ח, הומרו בתקופה 31.12.2021 – 30.9.2021.

9. נספח ב' של חוות הדעת כולל רשימת מקורות מלאה עליה מתבססת חוות הדעת, בהם נתוני הדוחות הכספיים של אלעד ודוניץ ל- 31.12.2021, נתוני שוק לתאריך 31.12.2021 והערכות שווי שמאיות מעודכנות של נכסי הנדל"ן העיקריים בחברות כמפורט בנספח. בנוסף, נפגשנו עם בעלי תפקידים בחברות וכן עם יועציה הכלכליים של הקרן ושמאים מטעמם כאשר נציג הוועדה ויועציה המשפטיים נכחו בישיבות אלו.

10. הערכת השווי מבוססת, בין היתר, על נתונים ומצגים אשר נמסרו לנו על ידי בעלי תפקידים בחברות עמם נפגשנו. כל שינוי מהותי בנתונים שנמסרו לנו עשוי להוביל למסקנות שונות. נציין, כי לא ביצענו בדיקה ו/או אימות של נתונים אלה להוציא בדיקה של סבירותם בלבד. עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לשלמותם, נכונותם או דיוקם של הנתונים ובשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר ייגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע.

11. נמסר לנו כמצג שאין למועד חוות הדעת בידי החברות נתונים מהותיים אחרים אשר רלוונטיים לעניין חוות הדעת. המידע הוא נכון למועד חוות הדעת וככל שיתקבל מידע נוסף הוא עשוי להשתנות, באופנים מגוונים, לאור מידע שיתקבל או לאור אירועים שיקרו בעתיד.

12. למען הגילוי הנאות נציין, כי

א. בשנת 2014 הענקנו חוות דעת כלכלית בעניין הקשור בעקיפין למר עמיר בירם, בעל שליטה (בשרשור) בקרן.

[5] החישוב מניח שההוצאה הכללית (הוצאה תפעולית שאיננה מיוחסת לפרויקטים) היא יחסית לשווי הנכסי הנקי בשתי החברות. הנחה זו נובעת מבעיית מיון בין הוצאה כללית הנדרשת לתחזוק הנכסים הקיימים ובין הוצאה כללית הנדרשת להשגת צמיחה. בנוסף הוצאה כללית, במיוחד בחברה פרטית, כוללת גם תמורות ישירות ועקיפות לבעלים ראו סעיף 34 להלן).

[6] למעט שמאות המתחם הצפוני (כאמור בה"ש 4).

[7] 12 ש"ח למניה. ראו דיווח מיידי.

ב. בשנת 2011 פעלנו כיועצים של הוועדה הבלתי תלויה של חברת הנדל"ן בריטיש-ישראל השקעות בע"מ בעת שמר עמיר בירם היה מנכ"ל שלה.

13. להוציא המפורט בסעיף 12 לעיל[8], אין לנו כל קשר עסקי או תלות בחברות או בבעלי השליטה בהן ולא ניתן לנו כתב שיפוי בגין שירותי הייעוץ. אנו מאשרים, להסרת ספק, כי אין באמור בסעיף 12 לעיל כדי ליצור ניגוד עניינים או כדי לגרוע מאי התלות שלנו לצורך ביצוע עבודתנו עבור הועדה. התשלום בגין שירותי הייעוץ נקבע מראש ללא קשר לתוצאות הערכת השווי.

14. **יחס ההחלפה ההוגן נקבע רק לצורך המטרה המפורטת בסעיף 1 לעיל, מנקודת ראות בעלי מניות מן הציבור, כמקובל בהליכים הנדרשים בחברה ציבורית לאישור עסקאות בעלי עניין**. המידע הכלול בעבודה זו אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאיים ואינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן לא תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע פוטנציאלי.

15. אנו מסכימים כי הוועדה, ועדת הביקורת ודירקטוריון דוניץ יעשו שימוש בעבודה זו בקשר לעסקה וכן אנו מסכימים כי עבודתנו תיכלל ותאוזכר בדיווחים של החברה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות לפיו (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), לרבות במסגרת דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה לצורך אישור העסקה. כמו כן, החברה רשאית לעשות שימוש בהערכת השווי ככל שהדבר נדרש לפי כל דין או לפי דרישה של כל בית משפט או רשות מוסמכת בישראל בכפוף למתן הודעה מראש לנו ככל הניתן. כמו כן, הוועדה והחברה יהיו רשאים להציג ולמסור את העבודה לרשות המיסים בישראל, ובכלל זאת לצורך קבלת אישור מקדמי ("פרה רולינג") של רשות המיסים בעניין העסקה.

[8] מסמך ההתקשרות בנינו לבין הוועדה כלל פירוט חוו"ד כלכליות אשר הענקנו בעבר (לפני למעלה משלוש שנים) לחברות הקשורות למר יצחק תשובה אשר לאותו מועד החזיק 25% ממניות אלעד. החל מ-28.10.2021 אין בבעלות מר תשובה כל אחזקות באלעד.

ב. דוניץ

16. דוניץ היא חברה ציבורית שפועלת כיזמית בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. התחום עבר שינויים מהותיים במהלך השנתיים האחרונות שהשתקפו, בין היתר, בתנודתיות של שווי השוק של החברות הציבוריות בתחום ובמכפילי ההון והרווח. נספח ד' כולל נתונים של ענף הנדל"ן למגורים בישראל. נתוני הענף רלבנטיים גם לאלעד שעיסוקה דומה.

17. דוניץ מפעילה לתאריך הקובע 9 פרויקטים, שני פרויקטים בביצוע, 4 פרויקטים בשלבי תכנון, שתי עתודות קרקע וקריית האמנים בראשון לציון, הפרויקט המהותי של החברה, פרויקט מורכב המתנהל, לאור מורכבותו וגודלו (14 בניינים), בשלבים, כך שלמועד הקובע הושלם הביצוע של 6 בניינים ובניינים 14-7 בשלבי תכנון (ראו לוח ה'1 (נספח ה') - פירוט הפרויקטים של החברה). שלושה מהפרויקטים הקיימים של דוניץ ממוקמים באזורי ביקוש נבחרים (ראו לוח ד2).

18. להוציא שלושה פרויקטים, כל הפרויקטים הם מסוג "פינוי-בינוי", כך שהחברה אינה נושאת בעלות מלאה של רכישת הנכסים[9], אך מאידך נושאת בעלות הבניה של כל היחידות בפרויקט, כולל יחידות דיור שאין לה זכויות בהן. מכיוון שהחברה הינה חברה קבלנית בעלת סיווג ג5', הסיווג הגבוה ביותר[10], עלויות הבניה שלה הינן בתחום הנמוך בענף.

19. החברה מנוהלת מאז 1994 על ידי מר ניסים אחיעזרא שהינו חלק מקבוצת השליטה, שכאמור כוללת כיום גם את משפחת דוניץ והקרן. בהתאם לדיווחי החברה, קדמו לעסקה בה רכשה 2JTLV שליטה משותפת בחברה מגעים לעסקאות חלופיות לרכישה או מיזוג עם חברות נדל"ן אחרות, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ[11] וישראל קנדה (ט-ר) בע"מ[12], אשר לא צלחו. כמו כן, על פי דיווחים בתקשורת עמדה על הפרק עסקה שלישית עם חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ, אולם גם מגעים אילו לא הבשילו לעסקה קונקרטית.

20. חובה הפיננסי של החברה לתאריך 31.12.2021 הוא בסך 7.3 מיליון ש"ח בלבד ומורכב כולו מאג"ח להמרה סדרה א'. אופציית ההמרה של אגרות חוב אלו נמצאת "עמוק בכסף", כאשר יחס ההמרה של 104.6 ש"ח ע.נ.[13] למניה בת 1 ש"ח שמחירה בשוק לתאריך 31.12.2021 הוא כ- 226 ש"ח[14]. אנו מניחים כי סך האג"ח יומר. אנו מבססים את הנחתנו בין היתר על שווי השוק של האג"ח לחודש דצמבר 2021 שמשקף באופן מלא את אופציית ההמרה למניות וחורג ב- 100% ויותר מערך פדיון האג"ח.

[9] חלק מהעסקאות בוצעו באמצעות רכישת זכויות מיזמים אחרים.

[10] סיווג קבלני המתיר למחזיק בה לבצע בענף ללא הגבלת היקף כספי (ראו גם אתר משרד הבינוי והשיכון: https://www.gov.il/he/departments/general/sivug_kablanim

[11] ראו דיווחים מידיים של החברה מה- 20.2.2020 וה- 13.4.2020.

[12] ראו דיווחם מידיים של החברה מה- 17.11.2020 וה- 6.12.2020.

[13] החל מה- 31.1.2022 יחס ההמרה משתנה לכ- 99.4 ש"ח. ראו דיווח מיידי מה- 31.1.2022.

[14] ראו לוח ה'6 – נתוני שוק לתקופה 29.3.2022 – 1.4.2021.

לוח 1 – <u>אג"ח א' - נתוני שוק</u>

(ש"ח)

תאריך	שער נעילה (באגורות)
30/12/2021	215.5
29/12/2021	215.1
28/12/2021	221.0
27/12/2021	225.9
26/12/2021	229.3
23/12/2021	220.9

21. התקן החשבונאי המסדיר את אופן הכרת הכנסות ממכירת דירות למגורים בדוחות הכספיים של חברות יזמיות, תקן IFRS15, אינו מכיר בהכנסות אלא בהתאם לקצב ההתקדמות בביצוע הפרויקט. כך, הרווח הנקי השנתי המדווח בדוחות הכספיים של החברות אינו משקף באופן מלא רווח כולל של החברות, אלא רק את שיעור הרווח מההכנסות החופף את שלב ההתקדמות בפרויקטים של החברות[15]. בהתאמה, יחסים פיננסים אינם מייצגים את נתוני החברה. להלן נתונים פיננסים עיקריים של החברה ל- 31.12.2021 (לפרוט ראו נספח ה'),

לוח 2 – <u>דוניץ – דוח רווח והפסד</u>

(מיליוני ש"ח)

דוניץ	2021	2020
הכנסות ממכירות דירה ושירותי בניה	104.9	198.1
עלות המכר	(72.3)	(132.5)
עלות עסקאות משותפות		(0.0)
הכנסות ממכירת זכויות מקרקעין	238.1	
עלות ממכירת זכויות מקרקעין	(140.5)	
רווח גולמי	**130.2**	**65.5**
הוצאות מכירה ושיווק	(1.8)	(2.1)
הוצאות הנהלה וכלליות	(15.4)	(13.4)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	0.3	(0.2)
רווח תפעולי	**113.4**	**49.9**
הוצאות מימון, נטו	(3.5)	(4.4)
חלק ברווחי חברות מוחזקות (מאזני)	(0.0)	0.3
רווח לפני מסים על ההכנסה	**109.9**	**45.9**
מסים על ההכנסה	(25.2)	(9.7)
רווח נקי	**84.6**	**36.2**

[15] בהתאם לתקן, אף אם היזם מכר במכירה מראש "על הנייר" את כל יחידות הדיור בפרויקט, הוא לא יוכל להכיר בהכנסות במלואן בדוחות הכספיים אלא באופן הדרגתי בלבד בהתאם להתקדמות הפרויקט (ראו גם אתר הארגון המסדיר של ה- IFRS /https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers).

לוח 3 – <u>דוניץ - מאזן</u>

(מיליוני ש"ח)

דוניץ	2021	2020	דוניץ	2021	2020
מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות	42.8	15.2	אשראי מתאגיד בנקאי	23.2	199.4
מזומנים ופקדונות בחשבונות בנקים מיועדים	65.7	48.8	תלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה	7.4	126.5
חייבים ויתרות חובה	6.6	8.4	ספקים וקבלני משנה	4.3	2.2
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	73.3	117.0	זכאים ויתרות זכות	45.1	44.3
נכסי מסים שוטפים	0.1	0.7	התחייבויות למוכרי מקרקעין	28.1	49.2
מלאי דירות	-	15.5	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	19.1	5.2
מלאי בניינים בהקמה	234.9	247.5	התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1.9	1.8
סה"כ נכסים שוטפים מפעילות	**423.4**	**453.2**			
			התחייבות בגין חכירה		0.3
מלאי מקרקעין מיועד למכירה	-	137.7	התחייבויות מסים שוטפים	4.9	4.1
סה"כ נכסים שוטפים	**423.4**	**590.9**	**סה"כ התחייבויות שוטפות**	**134.1**	**433.1**
			זכאים ויתרות זכות	**13.3**	19.1
			אגרות חוב הניתנות להמרה	-	-
			מסים נדחים - עתודה	8.8	4.8
			הטבות לעובדים, נטו	2.4	2.3
חייבים ויתרות חובה	-	-	עודף הפסדים על השקעות בחברות כלולות		
מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות	165.0	151.0	**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**	**24.5**	**26.2**
חברות מוחזקות	0.1	0.1			
עסקאות משותפות	3.0	3.1	**סה"כ התחייבויות**	**158.6**	**459.4**
נכס בגין זכות שימוש	-	0.3			
רכוש קבוע, נטו	1.9	1.5	הון מניות ועוד פרמיה	155.0	38.6
נכסים בלתי מוחשיים	0.0	0.0	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	1.5	1.5
נכסי מסים נדחים	15.6	11.0	קרן הון בגין מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה	0.5	3.3
			עודפים	366.3	328.1
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**185.6**	**167.0**	מניות באוצר	**(72.9)**	(72.9)
			סה"כ הון עצמי	**450.4**	**298.6**
סה"כ נכסים	**609.0**	**757.9**	**סה"כ התחייבויות והון**	**609.0**	**757.9**

22. בהנחה של המרת כל אגרות החוב (ראו סעיף 20 לעיל), רמת המינוף הפיננסי של החברה היא זניחה ומהווה כ- 6% מההון העצמי המאזני ועוד החוב הפיננסי של החברה.

ג. <u>אלעד</u>

23. אלעד הינה תאגיד מדווח, המחזיקה כיום ב-16 פרויקטים[16], כאשר 6 מהפרויקטים נרכשו בשנה האחרונה[17]. הפרויקטים האמורים כוללים, 3 פרויקטים בביצוע, 7 עתודות קרקע ו- 6 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון, ביניהם המתחם הצפוני (ראו לוח ו1' - פירוט הפרויקטים של אלעד). לאלעד פריסת פרויקטים רחבה, כאשר 6 מהם ממוקמים בתל אביב ו-2 בירושלים. רב הפרויקטים הינם בבעלות אלעד. אלעד אינה חברה קבלנית, ולכן עלויות הבניה שלה בשנים הנדונות ליחידת בניה הינן גבוהות יחסית לחברות בעלות יכולת קבלנית (כגון דוניץ ראו סעיף 18 וה"ש 10 לעיל).

24. לאלעד צוות הנהלה הפועל בחברה (בהרכב זה או אחר) מאז 2009, כאשר הייתה בבעלות מר תשובה. מנכ"ל אלעד, מר רונן יפו, מחזיק בכ-10% ממניות אלעד. במהלך אוקטובר 2021, לאחר המועד הקובע, הושלמה עסקת העברת שליטה בין 2JVTL לבין בעל השליטה הקודם באלעד[18]. העסקה משקפת לאלעד שווי של 280 מיליון ש"ח. כפי שנמסר לנו, העסקה, שנחתמה במהלך משבר הקורונה (4.2020), בוצעה ב-"תנאי לחץ (distress)", ולכן אף למועדה לא שקפה את שוויה הכלכלי המלא של אלעד.

25. לאלעד סדרת אג"ח אחת (סדרה א'). בתחילת ינואר 2022, לאחר המועד הקובע להערכת השווי הורחבה הסדרה בכ-67 מיליון ש"ח נוספים. להלן נתוני האג"ח ל- 31.12.2021[19],

לוח 4 – <u>נתוני אגרת חוב</u>

(מיליוני ש"ח)

ערך נקוב 31.12.2021	שווי שוק 31.12.2021	ריבית	דרוג
83.3	85.1	3.47%	Baa1.il

26. בשנת 2017 התקשרה אלעד בהסכם יזמות עם חברה בבעלות נושא משרה באלעד בקשר למתחם הצפוני (להלן: "**החברה היזמית**"). התקשרות זו מקנה לחברה היזמית, תחת תנאים מסוימים, כ- 10% מהרווח הנקי מהפרויקט הנ"ל בעבור פעולות הייזום שלה בקשר עם רכישת מקרקעי המתחם הצפוני והכשרתם[20].

27. להלן נתונים פיננסים עיקריים של אלעד ל- 31.12.2021 (לפרוט ראו נספח ו'),

[16] לחברה זכויות משפטיות בשלושה פרויקטים נוספים ("רמת השרון", "ארמון הנציב" ו"אברהם שטרן").

[17] ארבעה מהפרויקטים נרכשו ב-3.6.2021 במהלך התקשרות החברה בהסכם לרכישת קבוצת ביתא בע"מ (ראו דוחות כספיים אלעד - 2021, תקנה 12).

[18] העסקה כללה כתב אופציה הדדי לרכישת (Call) ו/או מכירת (Put) 25% ממניות אלעד אשר הוחזקו על ידי מר תשובה (בשרשור) ומועד הבשלתן חל באוקטובר 2021 (ראו גם סעיף 65 להלן).

[19] ראו דוח דירקטוריון החברה ל- 31.12.2021, סע' 14.

[20] לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לגילוי על פי תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי של אלעד ליום 31.12.2021.

לוח 5 – <u>אלעד – דוח רווח והפסד</u>

(מיליוני ש"ח)

אלעד	2021	2020
הכנסות	270.8	334.5
עלות המכר	(208.8)	(262.6)
רווח גולמי	**61.9**	**71.9**
הוצאות מכירה ושיווק	(11.2)	(11.2)
הוצאות הנהלה וכלליות	(19.1)	(12.0)
תשלום מבוסס מניות		(9.3)
הכנסות (הוצאות) אחרות	8.8	2.4
רווח תפעולי	**40.5**	**41.8**
הוצאות מימון, נטו	(8.6)	(11.7)
חלק ברווחי חברות מוחזקות (מאזני)	-	1.3
רווח לפני מסים על ההכנסה	**31.9**	**31.4**
(הטבות) מסים על ההכנסה	(3.4)	(7.4)
רווח נקי	**28.5**	**24.0**

לוח 6 – <u>אלעד – מאזן</u>

(מיליוני ש"ח)

אלעד	2021	2020	אלעד	2021	2020
מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות	21.6	34.5	אשראי מתאגיד בנקאי	247.2	295.3
מזומנים מוגבלים בשימוש	37.5	9.3	תלויות שוטפות של אגרות חוב	16.7	16.7
הכנסות לקבל מרוכשי דירות	118.5	105.7	התחייבות בגין חכירה	0.4	-
נכסים מוחזקים למכירה	-	11.3	ספקים ולנותני שירותים	15.3	27.5
חייבים ויתרות חובה	14.9	19.7	זכאים ויתרות זכות	12.6	20.2
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	252.8	260.1	מקדמות מלקוחות	56.7	30.3
			התחייבויות למוכרי מקרקעין	93.1	35.8
סה"כ נכסים שוטפים	**445.4**	**440.7**	**סה"כ התחייבויות שוטפות**	**441.9**	**425.8**
			הלוואות לזמן ארוך מתאגדים בנקאי	130.5	-
			אגרות חוב	64.5	80.3
מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות	492.9	365.6	התחייבויות לבעלי קרקע	22.4	37.7
הלוואות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		-	התחייבויות בגין חכירה - זא	2.1	-
			הלוואה מבעלי מניות	1.0	
השקעות בחברות מוחזקות		-	**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**	**220.5**	**118.0**
נדל"ן להשקעה	9.0	-			
נכס בגין זכות שימוש, נטו	1.0	-	**סה"כ התחייבויות**	**662.3**	**543.8**
רכוש קבוע, נטו	1.8	1.0			
חייבים זמן ארוך	7.7				
נכסי מסים נדחים	5.8	9.3	זכויות שאינן מקנות שליטה	1.9	1.9
			הון המיוחס לבעלים של החברה	299.3	270.8
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**518.2**	**375.9**	**סה"כ הון עצמי**	**301.2**	**272.7**
סה"כ נכסים	**963.5**	**816.5**	**סה"כ התחייבויות והון**	**963.5**	**816.5**

28. רמת המינוף של אלעד למועד דוחות 31.12.2021 היא כ- 60% מההון העצמי המאזני ועוד החוב הפיננסי. יחס זה אינו לוקח בחשבון הרחבת סדרת האג"ח בחודש ינואר 2022. נספח ו' כולל נתונים פיננסים נוספים של אלעד.

ד. <u>מתודולוגיה</u>

29. יחס ההחלפה ההוגן בין החברות נקבע על פי השווי הכלכלי ההוגן של החברה ושל אלעד למועד 31.12.2021. הערכת השווי הכלכלי של החברות מתבצעת באמצעות חישוב השווי הנכסי הנקי (NAV) של כל אחת מן החברות בניכוי ההוצאה הכללית הנדרשת לתחזוק תיק הנכסים הנוכחי. להבדיל מחברה יזמית בתחום הנדל"ן המניב, חברה יזמית בתחום הנדל"ן למגורים הינה למעשה חברת אחזקות המחזיקה במאגר קרקעות ו/או דירות למכירה. מתודולוגיית הערכת שווי שרלבנטית לחברות אחזקה היא הערכת השווי הנכסי הנקי (NAV).

30. הערכת השווי נשענת על שמאויות אשר בוצעו על ידי שמאים חיצוניים בלתי תלויים שנשכרו על ידי הועדה. השמאויות לוקחות בחשבון, בין היתר, את סיכון הנכס הספציפי על בסיס שלב ההתקדמות בפרוייקט וסבירות השלמתו בהתאם לתכנון היזם. שמאויות לנכסים בתחום המגורים, מתבצעות, בדרך כלל, כאשר הנכס הוא בשלב תכנון או ביצוע (או עתודת קרקע טרום תכנוני), קרי: כאשר הפרויקט טרם הושלם. לכן השמאות מתבצעת כאילו הנכס נמכר לצד ג' "as is", לפני השלמתו, בהנחה שהיזם הרוכש ישלים את הפרויקט באופן ש**חלק מהתמורות העתידיות והסיכון למימושן מועבר לרוכש**. לאור אופי העסקה (המניחה כתוחלת כי הפרויקטים של שתי החברות יושלמו על ידיהן) השמאויות בהן הסתייענו לשם קביעת יחס ההחלפה מגלמות את **מלוא השווי היזמי הצפוי מהפרויקטים** (או הקרקע) בניכוי אי הוודאות (הנדסית, רישויית, משפטית ושיווקית) המשתקפת משלבי הביצוע של הפרויקט וכן ניכוי המשקף את הדחייה בקבלת התקבולים מהפרויקט בהתאם לצפי משך אורך הפרויקט.

31. כאמור בסעיף 7 לעיל השמאויות בוצעו על ידי המשרדים ספקטור ואודלס שנשכרו על ידי הועדה. השמאים הם שמאים עצמאיים ובלתי תלויים בשתי החברות והערכת השווי מאמצת אותן כפי שהן.

32. מלבד השמאויות כוללת הערכת השווי התייחסות לנכסים הנוספים של כל אחת מהחברות בתוספת הרווח הגולמי שטרם הוכר, נתונים אשר הועברו אלינו כמצג על ידי החברות[21]. מכלל שווי הפרויקטים הופחת החוב נטו של כל חברה כדי לקבל אומד נכסי להון העצמי[22].

33. מכיוון שעבודה זו נועדה על מנת לקבוע שווי כלכלי הוגן של החברות לצורך קביעת **יחס החלפה** הוגן ומכיוון ששתי החברות פועלות באותו ענף ובפריסה גיאוגרפית דומה, הרי שנושא הערכת הסיכון הענפי שהוא חלק מהערכות שווי מקובלות, אינו נדרש כאן. סיכון ספציפי שקשור לנכסים ספציפיים, נלקח בחשבון בהערכות השמאים הן עקב אי וודאות הנדסית והן עקב דחיית תשלומים. גם בדיקת רגישות להנחות הערכות השווי שהוא חלק מהערכות שווי מקובלות, איננה נדרשת כאן מכיוון שהשפעת שינויים בשווי נדל"ן שהוא גורם הסיכון העיקרי, מקוזזת בין החברות והשפעתה על יחס ההחלפה **בניכוי השפעת המינוף הפיננסי**, איננה מהותית.

34. אנו מניחים ששיעור ההוצאה הכללית הנדרש לניהול הנכסים הקיימים שווה בין שתי החברות כך שאינו משפיע על יחס ההמרה ההוגן. נציין שהחלוקה בין הוצאה כללית לניהול הנכסים הקיימים לעומת הוצאה שקשורה להשקעות ופיתוח היא שרירותית. מכל מקום היקף ההוצאה הכללית בשתי החברות הינו כ- 3% מסך המאזן[23].

[21] חלקם מגובים בדוחות אפס ודוחות ביצוע של שמאים חיצוניים שהוזמנו על ידי הבנקים המלווים.

[22] בנוסף הופחתה התחייבות החברה לנושא משרה בהקשר לרווחיה במתחם הצפוני כמצויין בסעיף 26 לעיל.

[23] 17.2 מיליון ש"ח הוצאות הנהלה וכלליות ועוד הוצאות מכירה ושיווק מסך 609 מיליון ש"ח (סך הנכסים) בדוניץ ו- 30.2 מיליון ש"ח מסך 963.5 מיליון ש"ח באלעד.

35. כמקובל בחוות דעת שמתייחסות ליחס החלפה הוגן, לא נלקח בחשבון האלמנט הסינרגיסטי שנובע ממיזוג הפעילויות. לכן, חוות הדעת אינה משקללת אלמנט זה כחלק מקביעת יחס ההחלפה ההוגן.

36. השתמשנו בשווי השוק של דוניץ ובאומדן שווי שוק של אלעד לו הייתה חברה ציבורית, לצורך תיקוף יחס ההחלפה שהתבסס כאמור על NAV. הערכה שמאית שכוללת צפי רווח יזמי בפרויקטים קיימים, היא עקבית עם הדרך בה השוק מעריך חברות נדל"ן יזמי.

37. כעסקת בעלי עניין דורש יחס ההחלפה ההוגן לשקף גם תמחור של יתרונות העסקה לבעלי עניין המצדיקים פיצוי לבעלי המניות מן הציבור. אנו מונים בהקשר זה שני יתרונות שלהם שווי כלכלי:

א. השגת שליטה בלעדית בחברה לעומת שליטה משותפת שיש לקרן במצב הנוכחי קודם לביצוע העסקה (ראו סעיף 38 להלן).

ב. החלפת מניות לא סחירות באלעד במניות סחירות של החברה (ראו סעיף 39 להלן).

<u>פרמיית שליטה</u>

38. יחס ההחלפה מתייחס לנושא השליטה מכמה אספקטים,

א. השגת שליטה מלאה (למעלה מ-50%) לקרן בחברה הממוזגת, כשבמצב הנוכחי השליטה בחברה הינה משותפת ומתחלקת בין הקרן לבין משפחת דוניץ ומר ניסים אחיעזרא. יחד עם זאת, נלקח בחשבון ההסכם בין הקרן לבין ה"ה דוניץ ואחיעזרא המקנה לקרן שליטה בלעדית ככל שתפחת אחזקת בעלי השליטה האחרים או תגדל אחזקת הקרן באחוזים המצוינים בהסכם אך בכל מקרה לא לפני אפריל 2022[24] (ראו דוחות החברה ל- 30.9.2021, באור 5ז', ע"מ 15-14), כך שלמעשה מרכיב תוספת השליטה שנובע מהמיזוג הוא מתון יחסית.

ב. כאמור בסעיף 3 לעיל, אנו מניחים שרכישת המניות במסגרת העסקה תכלול גם רכישה של כ-10% ממניות אלעד, המוחזקות על ידי מר רונן יפה מנכ"ל אלעד (דהיינו, רכישה של 100% ממניות אלעד). נציין, כי רכישת מלוא הון מניות מסייעת, בין היתר, למנוע ניגוד אינטרסים בין חברות שעוסקות בפעילות דומה בניהול משותף, וכמובן, תקל מאד על ביצוע מיזוג מלא ומיצוי סינרגיה.

<u>סחירות</u>

39. יחס ההחלפה מתייחס גם לנושא הסחירות, כאשר במסגרת העסקה בעלי המניות באלעד מחליפים מניות בחברה פרטית (אלעד) במניות סחירות של החברה. סעיף 68 להלן מפרט את דרך חישוב הפרמיה הנובעת מהחלפת מניות לא סחירות במניות סחירות כאמור. עם זאת, החישוב לוקח בחשבון שיתרון הסחירות לקרן, המחזיקה בבלוק המקנה שליטה ובהתחשב בעובדה שאלעד היא תאגיד מדווח, הוא יחסית מתון.

40. בקביעת יחס ההחלפה נלקחו בחשבון ותומחרו שני יתרונות אלה.

[24] ראו דיווח מידי מה- 9.3.2021.

ה. <u>הערכת שווי דוניץ</u>

41. כאמור בסעיף 17 לעיל, בבעלות החברה 9 פרויקטים בינהם שני פרויקטים בביצוע ושתי עתודות קרקע. לפיכך, בוצעו הערכות שמאיות לחמשת הפרויקטים שהינם בשלבי תכנון. כאמור בסעיפים 4 ו- 7 לעיל, השמאויות בוצעו תחילה ליום 30.9.2021 כך שממצאיהם היו מול עיני חברי הוועדה בעת ניהול מו"מ עם נציגי הקרן. בתחילת 2022 ערכו השמאים, לבקשת חברי הוועדה, סקר מחירים שמטרתו לבחון האם חל שינוי בפרויקט או בסביבתו המצדיק עדכון של השמאות ליום 31.12.2022. להלן התייחסות לחמשת הפרויקטים. ממצאי השמאויות מוצגים בלוח ה1' של חוות הדעת.

א. **קריית האמנים** (בנינים 14-7) – פרויקט פינוי-בינוי, הממוקם בשכונת רמב"ם, ראשון לציון. בסך הכל כולל הפרויקט 14 מבנים, אשר מתוכם 5 הושלמו ובניין אחד נמצא בשלבי השלמה. 8 הבניינים הנותרים, 816 יח"ד, מצויים בשלבים שונים של קבלת היתר לתחילת ביצוע הדרגתי. השמאות בוצעה עבור שמונת הבניינים הנותרים. בהמשך לסקר מחירים שנערך לפרויקטים ונכסים בסביבת הפרויקט אשר הצביע על עליה בטווח המחירים, בוצעה שמאות מעודכנת לפרויקט ליום 31.12.2021. השמאות בוצעה על ידי משרד אודלס.

ב. **ההסתדרות** – פרויקט פינוי-בינוי, הממוקם בשכונת תל גנים, גבעתיים. השלב הראשון של הפרויקט הינו בשלבים מתקדמים של הפקדה. בסך הכל, כולל הפרויקט 500 יח"ד. השמאות בוצעה על ידי משרד אודלס. בהמשך לסקר מחירים שנערך לפרויקטים ונכסים בסביבת הפרויקט אשר הצביע על עליה בטווח המחירים, בוצעה שמאות מעודכנת לפרויקט ליום 31.12.2021. השמאות בוצעה על ידי משרד אודלס (ראו לוח ה1').

ג. **המרי** – פרויקט פינוי-בינוי, הממוקם בשכונת ארלוזורוב, גבעתיים. הפרויקט נמצא בשלב אישור ראשוני של הוועדה המקומית. בסך הכל כולל הפרויקט 105 יח"ד. השמאות בוצעה על ידי משרד אודלס. בהמשך לסקר מחירים שנערך לפרויקטים ונכסים בסביבת הפרויקט אשר הצביע על עליה בטווח המחירים, בוצעה שמאות מעודכנת לפרויקט ליום 31.12.2021. השמאות בוצעה על ידי משרד אודלס (ראו לוח ה1').

ד. **מתחם הצעירים** – פרויקט פינוי-בינוי, הממוקם בשכונת מורשה, רמת השרון. הפרויקט בשלבים שונים לקבלת היתר. בסך הכל כולל הפרויקט 435 יח"ד. השמאות בוצעה על ידי משרד ספקטור. סקר מחירים שנערך לפרויקטים בביצוע ונכסים בסביבת הפרויקט לא הצביע על עלייה במחירים ברבעון הרביעי 2021 והשמאים חוו דעה כי השמאות שבוצעה ליום 30.9.2021 תקפה ליום 31.12.2021 (ראו לוח ה1').

ה. **דרך השלום** – פרויקט פינוי-בינוי, הממוקם בדרך השלום, תל אביב. בסך הכל כולל הפרויקט 490 יח"ד. השמאות בוצעה על ידי משרד ספקטור. והשמאים חוו דעה כי השמאות שבוצעה ליום 30.9.2021 תקפה ליום 31.12.2021 (ראו לוח ה1').

שווי הפרויקטים הנותרים חושב על ידי רווח ממומש מאזנית בתוספת רווח גולמי שלא הוכר.

42. להלן חישוב השווי הנכסי של דוניץ המבוסס, בין היתר על נתוני הנכסים כמפורט בלוח ה1'.

לוח 7 – <u>דוניץ - שווי נכסי</u>

(מיליוני ש"ח)

שווי פרויקטים 31.12.2021	**1,167**		(1)
חוב בנקאי שוטף	23		
חלויות אג"ח להמרה	7		
בניכוי מזומנים	(43)		
סה"כ חוב נטו 31.12.2021	**(12)**		(2)
	1,180		
ועוד הון בגין אג"ח שנותרו במחזור (31.12.2021)	7		(3)
בניכוי דיבידנד	(60)		(4)
שווי נכסי 31.12.2021 לאחר התאמות	**1,127**		

<u>הערות</u>

(1) שווי נכסי לפרויקטים של החברה (ראו לוח ה1' – נספח ה' – פירוט הפרויקטים של החברה).

(2) סה"כ חוב נטו של החברה ל- 31.12.2021 כולל יתרת חוב לאג"ח להמרה.

(3) בהנחת המרה של כל האג"ח שנותרו במחזור (ראו סעיף 20 לעיל).

(4) 74.3 מיליון ש"ח דיבידנד בניכוי מניות אוצר 20.2% = 60 מיליון ש"ח, ראו דיווח מידי מתאריך 19.1.2022.

<u>תיקוף הערכת השווי הנכסי על פי שווי שוק</u>

43. מכיוון שדוניץ הינה חברה ציבורית, שווי השוק אמור לשקף ציפיות למלוא הרווח היזמי שהחברה תשיג מנכסיה בניכוי ההוצאה הכללית הנדרשת לניהול הנכסים הקיימים. לפיכך, לשם תיקוף הערכת השווי, בחנו את שווי השוק של מניות החברה. מכיוון שדוחות החברה ל- 31.12.2021 פורסמו ב- 29.3.2022, המועד הרלבנטי לתיקוף הערכת השווי הוא ה- 29.3.2022 כאשר שווי השוק ל- 29.3.2022 משקף את כלל האינפורמציה המעודכנת לשנת 2021.

44. ההסתייגות העיקרית משימוש בשווי השוק לתיקוף השווי הנכסי הוא המידה בה הושפע השווי מהדיווח על הצעת הקרן לביצוע המיזוג. ישנו הגיון בטענה שאם שווי השוק של מניות דוניץ הושפע מעצם הפרסום על ההצעה למיזוג בין החברות, הרי שהשימוש בו כאינדיקטור לתיקוף השווי ההוגן עשוי להביא לכפל פיצוי לבעלי מניות החברה על חשבון בעלי מניות אלעד. לאור זאת, נבדקה השפעת ההודעה על הצעת המיזוג מטעם הקרן על שווי השוק של מניות החברה הן במתודולוגיית event study והן בהתייחסות לכך שההודעה על המיזוג לא כללה את יחס ההחלפה, כלומר: היה חסר בה אלמנט מרכזי שמשפיע על מחיר השוק. הבדיקה מפורטת בסעיפים 51- 48 להלן ולפיה אין השפעה מהותית (רק כ- 3%) להודעת המיזוג על שווי השוק של מניות החברה.

45. בנפרד מנושא השפעת האפשרות למיזוג לקחנו בחשבון אלמנטים נוספים שעלולים ליצור פער בין שווי השוק והשווי ההוגן, כגון: סחירות המניה, המרת אג"ח, אירועים אקסוגניים (ענפיים ואחרים) ועסקאות

שנערכו במניה בסמיכות למועד המדידה. להלן התייחסות לאפיונים ואירועים רלבנטיים אשר יכולים להשליך על שווי השוק של דוניץ.

<u>סחירות מניית דוניץ</u>

46. ההנחה ששווי השוק עשוי להוות את אחד האינדיקטורים לצורך תיקוף השווי ההוגן מתבססת על קיומו של מסחר פעיל רב משתתפים במניה. אם המסחר דליל, לכל עסקה השפעה על מחיר המניה עקב דלילות המסחר. ככל שהסחירות דלילה, מקובל לאמוד את מחיר המניה על פי ממוצע לתקופה מוגבלת הקרובה למועד הקובע. לפיכך, יש לבחון את סחירות המניה. להלן אמידה של נתוני מחזור המסחר במניית דוניץ במהלך תקופת 12 החודשים שקדמו למדידה, 29.3.2022 – 30.3.2021 (להלן: "**תקופת הבחינה**"),

לוח 8 – <u>מחזור סחירות יומי ממוצע של מנית דוניץ 29.3.2022 – 30.3.2021</u>

תקופה	מסחר יומי
1.3.2022 - 29.3.2022	815
30.1.2022 - 29.3.2022	1,468
30.12.2021 - 29.3.2022	1,644
30.11.2021 - 29.3.2022	1,678
31.10.2021 - 29.3.2022	1,524
30.9.2021 - 29.3.2022	1,475
30.8.2021 - 29.3.2022	1,415
1.7.2021 - 29.3.2022	1,440
30.6.2021 - 29.3.2022	1,354
30.5.2021 - 29.3.2022	1,332
2.5.2021 - 29.3.2022	1,321
30.3.2021 - 29.3.2022	1,263

47. כפי שניתן ללמוד מהנתונים, מחזור המסחר היומי הממוצע במניה בחודש האחרון אומנם עמד על כ- 0.8 מיליון ש"ח לחודש, שאינו מחזור מסחר גבוה אך מחזור המסחר בשלושת ששת החודשים שקדמו ל-29.3.2022, התקופה אשר בד"כ יש לבחון כאשר מחזור המסחר נמוך, עמד בתחום 1.5-1.6 מיליון ש"ח. ממוצע המחזור היומי ל-12 החודשים האחרונים עומד על כ- 1.3 מיליון ש"ח ליום מסחר. זהו מחזור סביר שמאפיין מניות במדד ת"א-90.

<u>עסקת המיזוג</u>

48. כאמור לעיל, ב-26.5.2021 דיווחה החברה על קבלת הצעת לניהול משא ומתן למיזוג מהקרן[25]. בספרות המקצועית המימונית מוצגת מתודולוגיית event study כמתכונת לחישוב שוויה של אינפורמציה רלבנטית חדשה. על פי המתודולוגיה מחושב שווי האינפורמציה על פי השינוי בשערי ניירות הערך במועד פרסום האינפורמציה (להלן: "**מועד הדיווח**"). המתודולוגיה שגובשה לראשונה במאמר פורץ דרך של Ball and

[25] ראו ה"ש 1.

Brown משנת 1968[26], יושמה במספר רב של מחקרים, בין היתר, לקביעת השפעת אינפורמציה חשבונאית, השפעת שינויים בממשל התאגידי, השפעת הכרזות על שינויים במדיניות מאקרו ועוד.

49. הדיווח על הצעת המיזוג פורסם באותו יום בו פרסמה החברה את דוחות הרבעון הראשון לשנת 2021, כך שהאינפורמציה על הצעת המיזוג נמסרה יחד עם התוצאות העסקיות של הרבעון (ראו סעיף להלן). אין לנו יכולת לבודד את תגובת השוק למיזוג מתגובת השוק לפרסום הדוחות הכספיים בעיקר לאור רווחיות גבוהה, חד פעמית, בדוחות הרבעוניים.

50. אנו נוקטים בגישה מקובלת לפיה ככל שסחירות החברה נמוכה יותר, תגובת השוק איטית ו"חלון הדיווח" (announcement window) הנדרש הוא ארוך יותר. אנו בחנו את השפעת השוק למספר ימים בטווחי זמן של 3 ימים, 5 ימים ו- 7 ימים[27]. להלן ממצאי ה- event study בשלושת חלונות הדיווח. בקביעת השינוי בשווי החברה במועד ההודעה ניכינו כמקובל את שינוי מדד השוק תחת ההנחה שבטא שווה אחד.

לוח 9 – <u>תגובת השוק לעסקת המיזוג בהתאם למתודולוגית event study</u>

3 ימים	5 ימים	7 ימים
5.11%	3.48%	1.37%

51. כאמור פורסמו יחד הודעת המיזוג עם דוחות הרבעון ואין בידנו יכולת הפרדה של התגובה להודעת המיזוג כשלעצמה. כמו כן מקובל להרחיב את חלון ההכרזה בחישוב תגובת שוק במניות עם סחירות בינונית. החלטנו מצד אחד להתייחס לתגובה כנובעת רק מהודעת המיזוג ובמקביל לחשב את תגובת השוק כממוצע התגובות בחלונות ההכרזה שלעיל. נציין, לאור תקופת הקורונה בה חלו שנויים חדים בשווי המניה, אומד סטיית התקן אינו משקף לדעתנו את צפי סטיית התקן שרלבנטי לחישוב המובהקות. מטעמי זהירות, למרות שתוצאות הבחינה אינן מובהקות על פי אומד סטיית התקן שחושב מנתוני המניה ב- 3 השנים האחרונות, אנו מאמצים את ממוצע תגובת השוק שהיא כאמור כ- 3.3%. הסברים כלכליים לתוצאה זו כלולים בסעיף 55 להלן.

<u>מכפיל הוני</u>

52. כאמור לעיל, בחברות נדל"ן יזמי לבניה קיים פער בין שווי השוק לשווי המאזני. מכיוון שדוניץ הינה חברת קבלן והפרויקטים שלה הם בעיקרם פרויקטים מסוג "פינוי-בינוי", אנו צופים שהפער בין שווי השוק שלה והונה העצמי יהיה משמעותי, ולכן קיומו של פער גדול יותר ממדד הכולל חברות נדל"ן בניה שאינן מבצעות את הבניה באופן עצמאי (ולכן עלות הבניה נמוכה יותר), אינו מפתיע. מדד חברות הבניה הושק רק בתחילת 2020 ולפיכך, בחנו את המכפיל ההוני (פער בין שווי השוק להון עצמי) של דוניץ יחסית למדגם של 12 חברות בתחום הבניה **למגורים** (להלן: "**המדגם**") שגודלן הוא בסדר הגודל של שווי השוק של דוניץ.

[26] ראו:

R. Ball and P. Brown, "An Empirical Evaluation of Accounting Income Numbers", *Journal of Accounting Research*, Vol.16, No.2 (Autumn, 1968), pp. 159 – 178.

E. Fama, "**Efficient Capital Markets: A Review of Theory and Empirical Work**" ***The Journal of Finance***, Vol. 25, No. 2, Papers and Proceedings of the Twenty-Eighth Annual Meeting of the American Finance Association New York, N.Y. December, 28-30, 1969 (May, 1970), pp. 383-417.

[27] 1-3 ימים לפני הדיווח, יום הדיווח ו- 1-3 ימים לאחר הדיווח, בהתאמה.

53. לוח 3ד של נספח ד' של חוות הדעת כולל את המדגם הענפי המלא. המדגם בודק את שווי השוק בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברות לשנים 2015-2020. הדוחות הכספים השנתיים מתפרסמים במהלך חודש מרץ של השנה העוקבת (בדרך כלל, בחלקו השני) ולכן בחנו את שווי השוק ביום המסחר הראשון של חודש אפריל לכל שנה. כמו כן, ניכינו את מניות האוצר משווי השוק של דוניץ[28]. להלן עיקרי הממצאים,

לוח 10 – <u>מכפיל הוני שנתי 2015 – 2021</u>

שנה	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
דוניץ	63%	154%	174%	115%	116%	154%	228%
ממוצע ענפי ללא דוניץ	135%	174%	143%	102%	101%	172%	221%

54. על פי נתוני מכפיל ההון של דוניץ יחסית למכפיל ההון הממוצע בענף, דוניץ חרגה למטה מהממוצע בשנת 2020 אך בתחום הממוצע בשנת 2021. כאמור לעיל, אנו דוחים פרשנות לפיה תוצאות אלה עקביות עם מועד ההודעה על הצעת המיזוג עם אלעד. אנו סבורים כי לכל הודעה על אפשרות השקעה או מיזוג עם דוניץ הייתה צפויה להיות השפעה דומה שמקזזת את ירידת השערים בשנת 2020, כאשר דווח על כשלון המיזוג עם חברות אחרות שהעביר לשוק אינדיקציה שלילית על שווי דוניץ[29].

55. יתר על כן, ייחוס עליית השערים של דוניץ להצעה בדבר המיזוג הספציפי עם אלעד אינו סביר גם מכל הסיבות הבאות,

א. לא ניתנה אינדיקציה כלשהי בנוגע ליחס ההחלפה בין מניות החברות.

ב. לאלעד, כחברה פרטית ותאגיד מדווח, לא היה שווי שוק מקביל. כמו כן, היו דיווחים על רכישת מניות אלעד על ידי הקרן ומימוש אופציה בשווי נמוך בהרבה מהערכות שווי לא רשמיות.

ג. שווי השוק של דוניץ מוסבר גם על ידי הערכת שווי הוגן מבוססת NAV (ללא התייחסות לאפשרות רכישת אלעד כנגד החלפת מניות דוניץ), כמפורט בעבודה זו.

[28] 2015-2016 – 50.8%, 12.2017 – 6.2021 – 24.4%, 9.2021 – 22.8%, 12.2021 – 20.2%.

[29] ראו סעיף 19 לעיל.

שווי שוק

56. שווי השוק של דוניץ ל-29.3.2022 עומד על כ- 1.35 מיליארד ש"ח או כ- 218 ש"ח למניה[30]. שווי השוק כולל כ- 1.25 מיליון מניות אוצר. שווי השוק הרלבנטי בניכוי מניות האוצר (20.2%) לתאריך 29.3.2022 עומד על כ- **1.1 מיליארד ש"ח**.

57. להלן סיכום שווי שוק של דוניץ,

לוח 11 – דוניץ – שווי שוק

(מיליון ש"ח)

שווי שוק 29.3.2022		**1,350**	
בניכוי מניות אוצר	20.2%	273	
		1,077	
בניכוי עליה בגין מיזוג	3.3%	36	
		1,042	
ועוד יתרת אג"ח להמרה		16	(1)
שווי דוניץ 31.12.2021 לאחר התאמות		**1,058**	

(1) שער המניה 29.3.2022 (217.9) * יתרת אג"ח להמרה ליום ה- 29.3.2022 (7.2 מיליון) / יחס ההמרה (99.4). ראו דיווחים מידיים למועדים 16.2.2022.

58. שווי השוק של הון החברה (אקס דיבידנד) לאחר ניכוי הכרזת המיזוג ובתוספת ההמרה הוא 1,058 מיליון ש"ח. השווי הנכסי לאחר התאמות (לוח 7 לעיל) הוא 1,127 מיליון ש"ח, פער של כ-6.5%, שמקנה תיקוף להערכת השווי. יש לקחת בחשבון שהשווי הנכסי אינו כולל את היוון הוצאות הכלליות שאינן מועמסות על הפרויקטים (כ- 17 מיליון ש"ח בשנת 2021)[31]. צפי ההוצאות הכלליות שנדרשות לניהול הנכסים הקיימים, מסביר את עיקר הפער בין שווי השוק לשווי הנכסי.

[30] ראו לוח ה6' – נתוני שוק לתקופה 29.3.2022 – 1.4.2021.

[31] רחו לוח 4 לעיל, הנהלה וכלליות ועוד מכירה ושיווק.

ו. <u>הערכת שווי אלעד</u>

59. כאמור בסעיף 23 לעיל, בבעלות אלעד 16 פרויקטים מתוכם שלושה פרויקטים בביצוע, שבע עתודות קרקע ו- 6 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון. לשם ביצוע הערכת השווי בוצעו הערכות שמאיות לארבעה פרויקטים. כאמור בסעיפים 4, 7 ו- 41 לעיל, השמאויות בוצעו תחילה ליום 30.9.2021 כך שממצאיהם היו מול עיני חברי הוועדה בעת ניהול מו"מ עם נציגי הקרן. בתחילת 2022 ערכו השמאים, לבקשת חברי הוועדה, סקר מחירים שמטרתו לבחון האם חל שינוי בפרויקט או בסביבתו המצדיק עדכון של השמאות ליום 31.12.2022. להלן התייחסות לחמשת הפרויקטים. ממצאי השמאויות מוצגים בלוח ו1' של חוות הדעת.

א. **מתחם צפוני** – (⅓) פרויקט פינוי-בינוי מורכב הממוקם בשכונת הארגזים, תל אביב. סה"כ 2,170 יח"ד. כמצוין בה"ש 4, לאור מורכבות הפרויקט הערכת השווי אשר עמדה מול עיני חברי הוועדה ערב המו"מ בוצעה ליום 31.12.2021.

ב- 28.2.2022 אשררה הועדה המקומית את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מה- 29.12.2021. אשרור זה הסיר, דה פאקטו, את המגבלות להענקת תב"ע למתחם הצפוני, אירוע מהותי בשלביו של פרויקט.

לפיכך, לאחר התייעצות עם משרד ספקטור ובהמשך לדוח שהתקבל מאדריכלי הפרויקט, הוחלט לעדכן את שמאות המתחם הצפוני ל- 31.3.2022. השמאות בוצעה על ידי משרד ספקטור.

כאמור בסעיף 26 לעיל, לנושא משרה באלעד זכויות, תחת תנאים מסוימים, ל- 10% מרווחי הפרויקט. לבקשתנו, ביצע משרד ספקטור חישוב של זכויות אילו הנגזרות ממצאי הערכת השווי.

ב. **מכבי יפו** – (⅓) פרויקט הממוקם במתחם הרחובות הנריך היינה, נס לגויים, באשר שבע, עזה ונחל שורק, תל אביב. בתכנון – 527 יח"ד. סקר מחירים שנערך לפרויקטים בביצוע ונכסים בסביבת הפרויקט לא הצביע על עלייה במחירים ברבעון הרביעי 2021. יחד עם זאת, במהלך הרבעון הרביעי 2021 חלה התקדמות בפינוי המחזיקים הקיימים בקרקע באופן שסך ההפחתה לפיניים המעודכנת קטנה בכ- 8.7 מיליון ש"ח. לאור זאת, עלה שווי הנכס בכ- 3 מיליון ש"ח. השמאות ובחינת הרבעון הרביעי 2021 בוצעו על ידי משרד ספקטור.

ג. **רוטשילד** – (37.5%) פרויקט הממוקם במתחם הרחובות שד' רוטשילד, יפה בצלאל ויהודה הלוי, תל אביב. בתכנון – בניין מגורים ומסחר בשטח של כ-4,436 מ"ר. סקר מחירים שנערך לפרויקטים בביצוע ונכסים בסביבת הפרויקט לא הצביע על עלייה במחירים ברבעון הרביעי 2021 והשמאים חוו דעה כי השמאות שבוצעה ליום 30.9.2021 תקפה ליום 31.12.2021. השמאות ובחינת הרבעון הרביעי 2021 בוצעו על ידי משרד ספקטור.

ד. **הוד השרון** (26.7%) – קרקע חקלאית ספקולטיבית. שטח חלקה – 146,504 מ"ר. בהמשך לסקר מחירים שנערך לפרויקטים ונכסים בסביבת הפרויקט אשר הצביע על עליה בטווח המחירים, בוצעה שמאות מעודכנת לפרויקט ליום 31.12.2021. השמאות בוצעה על ידי משרד אודלס.

60. שווי הפרויקטים הנותרים חושב על ידי רווח מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר. לשם כך, הועברו לעיוננו דוחות ביצוע שבוצעו על ידי צדדים שלישיים בהזמנת הבנק המלווה וחישובים פנימיים, אשר הועברו לנו כמצג על ידי אלעד. חלק משווי הפרויקטים צוטט בעסקאות שנערכו במהלך 2021.

61. להלן חישוב השווי הנכסי של אלעד, המבוסס, בין היתר, על נתוני הנכסים כמפורט בלוח ו1'. מסך 130.5 מיליון ש"ח חוב בנקאי לטווח ארוך נוכו 54.43 אשר שויכו על ידנו לארבעת הפרויקטים שבוצעו בגינן

שמאויות[32]. מכיוון שהשמאויות משקללות בין היתר את מימון הפרויקטים, הפחתה של סך ההלוואה (ללא ניכיון) מהווה הפחתה כפולה.

לוח 12 – <u>אלעד – שווי נכסי</u>

(מיליון ש"ח)

פרויקט	שווי מעודכן - ועדה	
שווי פרויקטים 31.12.2021	**1132.8**	(1)
חוב בנקאי שוטף	247.2	
חוב בנקאי ארוך טווח	76.0	(2)
חלויות אג"ח שוטף	16.7	
אג"ח	64.5	
בניכוי מזומנים	21.6	
סה"כ חוב נטו 31.12.2021	**382.8**	
בניכוי זכויות נושא משרה נטו	26.1	(3)
שווי נכסי אלעד 31.12.2021	**723.8**	

(1) שווי נכסי לפרויקטים של החברה (ראו לוח ו1' (נספח ו') – פירוט הפרויקטים של החברה).

(2) 130.5 מיליון ש"ח חוב בנקאי לטווח ארוך בניכוי 54.43 מיליון ש"ח השקעה בנכסים בגינם בוצעו שמאויות.

(3) זכויות החברה היזמית[33] ל- 10% מרווחי הפרויקט בהתאם לחישוב משרד ספקטור (35.75 מיליון ש"ח) בניכוי 23% מס חברות (8.2 מיליון ש"ח) ו- 5% היוון.

<u>תיקוף השווי הנכסי על ידי פרמטרים של שוק</u>

62. תיקוף הערכת שווי נכסי של אלעד מתבצע על ידי השוואה עם נתוני חברות דומות שמניותיהן סחירות. לוח ד3' (נספח ד') כולל מדגם מכפיל הוני של חברות ציבוריות בתחום הנדל"ן למגורים.

63. השווי הנכסי של אלעד (100%) הוא כאמור 724 מיליון ש"ח (ראו לוח 12 לעיל). ההון העצמי של אלעד ל-31.12.2021 הוא 299 מיליון ש"ח, כלומר, מתקבל מכפיל הוני של 2.4.

64. על פי הנתונים בלוח ד3' מכפיל הוני של 2.4 נמצא בחלק הגבוה של מכפילי הון בחברות נדל"ן למגורים. אם ניקח בחשבון שלאלעד אין יכולת ביצוע קבלני, הרי שהנחת מכפיל בגובה 2.4 היא הנחה שמשקפת באופן מלא את יכולתה היזמית של אלעד ושיעורי צמיחתה ואת מינופה הפיננסי. יתר על כן, מכפיל 2.4 לאלעד מקרב אותה למכפיל הוני של דוניץ (שווי 1,187 מיליון ש"ח, הון עצמי 31.12.2021 (450 מיליון ש"ח) בתוספת המרה מלאה של אג"ח (7 מיליון ש"ח), סה"כ 457 מיליון ש"ח) שהוא 2.59. השוואת המכפיל ההוני של דוניץ עם המכפיל ההוני של אלעד חייבת להתייחס לפער המינוף הפיננסי בין החברות. ככל שהמינוף הפיננסי גבוה, כך גבוה (טכנית) המכפיל ההוני. כלומר, לו המינוף הפיננסי של דוניץ היה דומה

[32] השיוך בוצע בהתאם לפער בהשקעה בפרויקטים ("שווי מאזני") בין רבעון שלישי ושרביעי לשנת 2021.

[33] ראו סעיף 26.

לשיעור המינוף באלעד, היה המכפיל ההוני של דוניץ 3. מכאן שהערכות השווי הכלכלי ההוגן של דוניץ ואלעד מתוקפות על ידי אותו מכפיל הוני לפני התאמות בגין שליטה וסחירות.

65. כאמור בסעיף 24 לעיל, במהלך אוקטובר 2021 הושלמה עסקה לרכישת השליטה באלעד מבעל השליטה הקודם. מעבר לכך שתנאי העסקה סוכמו ב"תנאי לחץ", אלעד 31.12.2021 אינה דומה לאלעד 4.2020. בעקבות העברת הבעלות גייסה החברה חוב ובהון הנ"ל בצעה שלוש עסקאות אשר הגדילו את צבר הנכסים שלה ב- 38%, כך שאם עסקת 4.2020 הייתה מתבצעת בשוויה המלא היא לא היתה משקפת את שוויה של אלעד 31.12.2021.

ז. יחס החלפה הוגן

66. בפרקים ה' ו- ו' לעיל הערכנו את שווין הכלכלי של שתי החברות. להלן חישוב יחס ההחלפה ההוגן של הנכסים הכלכליים של החברות,

לוח 13 – יחס החלפה כלכלי

(מיליון ש"ח)

	דוניץ	אלעד	סה"כ
שווי נכסי	1,127	724	1,851
יחס החלפה	**60.9%**	**39.1%**	

67. כמפורט בסעיף 37 לעיל, עסקת החלפת המניות כוללת רכישת נכסים שהם מעל רובד החברה, סחירות למניות אלעד ושליטה מלאה בדוניץ.

סחירות ושליטה

68. הספרות המקצועית כוללת אומדני ניכיון בגין אי סחירות. בספרו של Pratt[34] מוערך ניכיון בגין אי סחירות (לתקופה מוגבלת) בכ-30%-33% על בסיס ניכיון למניות חסומות למסחר (restricted). הניכיון בגין אי סחירות לגוף שולט (controlling interest) הוא נמוך בהרבה. במקרה שלפנינו כ-90% ממניות המוקצות בדוניץ תוקצינה לגוף שולט, ולכן סחירותן פחות רלבנטית. סחירות נדרשת כדי לאזן תיקי השקעה על פי תנודות השוק. אלמנט זה לא קיים לגוף שולט שאחזקותיו ארוכות טווח והוא מדווח באופן שוטף על אחזקתו כאשר לשינויים בהחזקה השלכות אינפורמטיביות והשפעות שוק. אנו נעזרים בספרות המקצועית לקבוע בתחום של כ- 4%-8% (ראו פרק 9, Pratt) עבור החלפת מניות לא סחירות בידי בעל שליטה תמורת מניות סחירות בחברה.

69. בסעיף 38 דנו בנושא השליטה. פרמיית שליטה פחתה בישראל לאורך השנים ככל ששוכללו תנאי ממשל תאגידי בחברות ציבוריות. יתר על כן, לקרן קיימת גם כיום שליטה משותפת בחברה וביכולתה תחת מגבלות להשיג שליטה בלעדית גם ללא עסקת המיזוג עם אלעד. מנגד, המיזוג מקנה לקרן שליטה מלאה ומנטרל מצב ביניים של ניגודי עניינים פוטנציאליים כשהקרן בעלת שליטה בשתי חברות מתחרות.

70. על פי מאמרם של אילון בלום, שרון חנס, רויטל יוסף ובני לאוטרבך מהשנה האחרונה[35] פרמיית השליטה הממוצעת במניות שנסחרות בבורסה בתל-אביב היא כ-3.5%. פרמיית השליטה כאן נמוכה משמעותית עקב הנימוק שצוין לעיל. לקחנו בחשבון פרמיית שליטה בתחום 1% - 1.5% בלבד משווי דוניץ.

71. להלן אומדננו להשפעה המשולבת של השגת מניות סחירות ושליטה, אותה אנו מעריכים בכ-60 מיליון ש"ח שהופחתו משווי הון אלעד לפי החישוב הבא:

[34] ראו:

Shannon Pratt, "**Business Valuation: Discounts and Premiumos**", Wiley 2001.

[35] אילון בלום, שרון חנס, רויטל יוסף ובני לאוטרבך, **משפטים**, נא תשפ"ב, ע"מ 38-1.

לוח 14 – חישוב פרמיית סחירות ושליטה

(מיליון ש"ח)

פרמיה בגין סחירות	4-8%	משווי אלעד	724	-	43
פרמיה בגין שליטה	1-1.5%	משווי דוניץ	1,127	-	14
סה"כ פרמייה בגין סחירות ושליטה					**58**

72. לדוניץ יכולת בנייה קבלנית שאין לאלעד. בחנו אם נדרש תרגום יכולת זו לשווי דוניץ או לחילופין להפחתה משווי אלעד. הוצגו בפנינו נתונים על פערים של עד 40% בעלויות הבניה בין בניה עצמאית (סיווג ג'5) ובנייה באמצעות קבלנים אחרים. לא בדקנו נתון זה, משום שלדעתנו הוא נלקח בחשבון בנתוני רווחיות דוניץ, הערכות השמאים ושווי השוק. התייחסות נפרדת יוצרת, לגישתנו, חיוב כפול שאיננו מוצדק.

73. על בסיס כל האמור, להלן חישוב יחס החלפה הוגן ה**לוקח בחשבון** את שווי ההטבות (הנכסים הפיננסים) שמקבלים בעלי אלעד.

לוח 15 – יחס החלפה הוגן

(מעוגל למיליון ש"ח)

	דוניץ	**אלעד**	**סה"כ**
שווי נכסי	1,127	724	
בניכוי שליטה וסחירות		-58	
שווי למיזוג	**1,127**	**666**	**1,793**
יחס החלפה	**62.8%**	**37.2%**	

74. **יחס ההחלפה שנקבע במהלך המו"מ הוא לבעלי מניות דוניץ64% ו- 36% לבעלי מניות אלעד** (להלן: "**יחס ההחלפה המוסכם**").

75. להלן כימות יחס ההחלפה המוסכם מנקודת ראות בעלי מניות המיעוט של דוניץ. קרי, התמורה הניתנת בעסקה על ידי בעלי המניות באלעד לבעלי מניות בדוניץ תמורת חבילה הכוללת: מניות מוקצות בדוניץ, נכס שליטה מלאה וסחירות. יש לקחת בחשבון שעסקת מיזוג אינה זהה לרכישת נכסים, והיא כוללת גם העברה של ההוצאות הכלליות הדרושות לניהול הנכסים הקיימים, מהחברה הנרכשת לחברה הרוכשת. לדעתנו, לא ניתן לקבוע אומדן אמין לתוספת ההוצאה לטווח הארוך המתבססת על ההוצאה הכללית הקיימת. לכן הנתונים בלוחות שלהלן אינם כוללים הפחת שווי שנובעת מהיוון ההוצאה הכללית הנדרשת לניהול נכסי אלעד.

76. הכימות אומד את מחיר מניית דוניץ המשתקפת בעסקה. נציין במאמר מוסגר כי עסקה הוגנת עבור בעלי מניות מהציבור הינה עסקה המתבצעת במחיר למניה הזהה לשווי הכלכלי/נכסי של מניית דוניץ (ובלבד שאינו נמוך ממחיר השוק). עסקה מטיבה נעשית על פי מחיר העולה על המחיר הנ"ל.

77. ראשית נחשב את מספר המניות שיוקצו לבעלי השליטה שמייצגות 36% ממניות דוניץ (בדילול מלא),

א. סך מניות דוניץ,

לוח 16 – <u>חישוב סך מניות דוניץ ערב העסקה</u>

(אלפי יחידות)

יתרת מניות דוניץ ל- 31.12.2021	6,194	(1)
ועוד מניות מוקצות לאג"ח	73	(2)
פחות מניות אוצר	1,250	
סה"כ מניות דוניץ	**5,017**	

<u>הערות</u>

(1) מקור: אתר הבורסה לני"ע בתל אביב.

(2) 7,268,042 אגרות חוב[36] לפי יחס המרה: 99.4 ש"ח לאג"ח[37], בהנחת המרת כל אגרות החוב. מחיר מניה ל- 31.12.2021 – 225.5 ש"ח למניה.

(3) מקור: דוחות כספיים של החברה לשנת 2021, ביאור 17ג'.

ב. סך מניות דוניץ המוקצות לבעלי מניות אלעד: 2,822= 0.36 x (5,017: 0.64).

78. להלן נתונים רלבנטיים לחישוב מחיר מניית דוניץ בהקצאה לבעלי השליטה,

לוח 17 – <u>נתונים רלבנטיים לחישוב מחיר מניית דוניץ בהקצאה לבעלי השליטה</u>

תאור	נתון	מקור
סה"כ מניות דוניץ ערב העסקה	5,017 אלף	לוח 16
סך מניות דוניץ המוקצות לבעלי מניות אלעד	2,822 אלף	סעיף 77ב'
שווי נכסי - אלעד	724 מיליון ש"ח	לוח 12
שווי שוק למניה - דוניץ – 29.3.2022	218 ש"ח	סעיף 56
שווי מניה נכסי דוניץ – 31.12.2021	225[38] ש"ח	לוח 7

[36] מרשם בעלי מניות, 26.12.2021.

[37] בהמשך להכרזה על חלוקת הדיבידנד, ב- 31.1.2021 שונה יחס ההמרה מ- 104 (ראו סעיף 20 לעיל) ל- 99.4 ש"ח.

[38] 225 = 5,017 אלף מניות: 1,127 מיליון ש"ח.

לוח 18 – <u>מחיר מניית דוניץ בהקצאה לבעלי השליטה</u>

התמורה המתקבלת עבור כל מניית דוניץ המוקצית לבעלי המניות באלעד = 2,822 : 724 מיליון ש"ח = **257 ש"ח**

79. כאמור בסעיף 76 לעיל, מחיר מניה הוגן לכל הפחות זהה לשווי הכלכלי/נכסי של מניית מיעוט בדוניץ (ובלבד שאינו נמוך ממחיר השוק). עסקה מטיבה נעשית על פי מחיר העולה על המחיר הנ"ל. מן האמור בלוח 18 עולה אפוא כי על בסיס השווי הנכסי של אלעד, העסקה משקפת תמורה לדוניץ עבור כל מניית דוניץ המוקצית לבעלי המניות באלעד של 257 ש"ח (ממנה כ- 21 ש"ח בגין סחירות ושליטה). תמורה זו למניה גבוהה בכ- 14% משווי המניה הכלכלי/נכסי של דוניץ אקס דיבידנד ל- 31.12.2021. התמורה משקפת פרמיה של כ- 18% ממחיר השוק לאותו מועד. יש לקחת בחשבון שהפרמיה מעל מחיר השוק אינה משקללת את ההוצאה הכללית הנדרשת לניהול הנכסים בחברה הנרכשת. **על פי נתונים אלה יחס ההחלפה המוסכם הינו מיטיב לבעלי מניות מן הציבור של דוניץ הן ביחס לשווי הנכסי של המניה והן ביחס לשווי השוק**.

רשימת נספחים

נספח א' - ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ - פרופיל חברה 25

נספח ב' – רשימת מקורות 26

נספח ג' – פירוט בעלי המניות בחברות..... 27

נספח ד' – ענף נדל"ן למגורים – 2021 – 2017 28

נספח ה' – האחים דוניץ 30

נספח ו' – אלעד 33

נספח א' - ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ - פרופיל חברה

ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ הינה חברה לייעוץ כלכלי הפעילה החל משנת 2007 בניהולם של פרופ' אמיר ברנע וגב' רקפת שני. החברה פעילה במתכונתה הנוכחית והקודמת מעל 30 שנה.

במהלך השנים ערכה החברה הערכות שווי, בדיקות הוגנות וחוות דעת כלכליות לחברות המובילות במשק בתחום הבנקאות והביטוח (כגון בנק לאומי, בנק הפועלים, דקסיה ישראל, מגדל), חברות אחזקה וחברות תשתית (כגון פז, נובל, אנרג'י, סונול, בז"ן, גרנית הכרמל), חברות תקשורת (בזק, סקיילקס ואחרים) ורשויות ממשלתיות (כגון רשות החברות, משרד התקשורת ומשרד הפנים). בנוסף הייתה מעורבת החברה בהסדרי חוב של חברות ציבוריות (כגון אפריקה ישראל, אי.די.בי, דלק נדל"ן).

פרופ' אמיר ברנע הוא פרופסור למימון (אמריטוס), דיקן מייסד של בית ספר אריסון למנהל עסקים במרכז הבינתחומי הרצליה ופרופסור (אמריטוס) בפקולטה לניהול באוניברסיטת ת"א. מחקריו של פרופ' ברנע הם בתחום מימון פירמה, ממשל תאגידי והערכת ניירות ערך. מחקרים אלה פורסמו בכתבי עת מקצועיים מובילים בארץ ובעולם.

פרופ' ברנע כיהן כיו"ר וחבר במגוון וועדות ציבוריות שעסקו בתחומי שוק ההון כולל הוועדה שעסקה במתכונת דיווח עסקי לחברה ציבורית. פרופ' ברנע כיהן כחבר דירקטוריון הבורסה לניירות ערך בתל אביב וכדירקטור חיצוני באמות השקעות, קבוצת הביטוח מגדל ובבנק הפועלים.

לאורך השנים כיהן פרופ' ברנע כפרופ' אורח וכפרופסור בר קביעות במספר אוניברסיטאות בארה"ב כולל אוניברסיטת ניו-יורק, קורנל, ויסקונסין- מדיסון ורייס.

פרופ' ברנע בוגר ומוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים ודוקטור למימון ולכלכלה ניהולית מאוניברסיטת קורנל במדינת ניו יורק.

נספח ב' – <u>רשימת מקורות</u>

- דוחות כספיים של דוניץ ואלעד ל- 31.12.2021.
- מצגות למשקיעים של אלעד ודוניץ ל- 30.9.2021.
- מצגים מהחברות הכולל נתונים חשבונאים לגבי הפרויקטים ותרומתם לדוחות.
- שמאויות לנכסים נבחרים, דוניץ,
  - **מתחם קריית האומנים, ראשון לציון - שמאות ליום 31.12.2021**, משרד אודלס קינן כהן בע"מ, 13.2.2022.
  - **מתחם רחובות מרי – ניצנה, גבעתיים - שמאות ליום 31.12.2021**, משרד אודלס קינן כהן בע"מ, 13.2.2022.
  - **מתחם רחוב ההסתדרות, גבעתיים - שמאות ליום 31.12.2021**, משרד אודלס קינן כהן בע"מ, 14.2.2022.
  - **מתחם הצעירים, שכונת מורשה, רמת השרון – שמאות ליום 29.8.2021,** משרד ירון ספקטור בע"מ, 30.9.2021.
  - **דרך השלום, תל אביב – שמאות ליום 24.8.2021**, משרד ירון ספקטור בע"מ, 30.9.2021.
- בחינת רבעון רביעי 2021 לנכסים נבחרים, דוניץ,
  - **מתחם הצעירים, שכונת מורשה, רמת השרון – בחינת רבעון רביעי 2021,** משרד ירון ספקטור בע"מ, 1.2.2022.
  - **דרך השלום, תל אביב - בחינת רבעון רביעי 2021,** משרד ירון ספקטור בע"מ, 1.2.2022.
- שמאויות לנכסים נבחרים, אלעד,
  - **מתחם הארגזים (פארק צפון) - צפוני, תל אביב ליום 31.3.2022,** משרד ירון ספקטור בע"מ, 31.3.2022, 10.4.2022.
  - **מתחם רוטשילד, יפה בצלאל ויהודה הלוי, תל אביב - שמאות ליום 30.9.2021**, משרד ירון ספקטור בע"מ, 30.9.2021.
  - **מתחם מכבי יפו, תל אביב – שמאות ליום 30.9.2021**, משרד ירון ספקטור בע"מ, 30.9.2021.
  - **קרקע חקלאית, הוד השרון – שמאות ליום 31.12.2021**, משרד אודלס קינן כהן בע"מ, 21.2.2022.
- בחינת רבעון רביעי 2021 לנכסים נבחרים, אלעד,
  - **מתחם רוטשילד - בחינת רבעון רביעי 2021,** משרד ירון ספקטור בע"מ, 1.2.2022.
  - **מתחם מכבי יפו – בחינת רבעון רביעי 2021,** משרד ירון ספקטור בע"מ, 1.2.2022.
- **מתחם הארגזים (פארק צפון) - צפוני, תל אביב ליום 31.3.2022** - אומדן סכום ייזום, 10.4.2022.
- דוחות אפס ו/או ביצוע לנכסים נבחרים, אלעד,
  - **מגרש תמורה 3, ראשון לציון ליום 28.2.2020**, פז כלכלה והנדסה, 9.3.2021.
  - **חלקה 737 גוש 3925, שכונת האירוס, ראשון לציון ליום 9.11.2020**, פז כלכלה והנדסה, 27.5.2021.
  - **שכונת בית וגן, ירושלים ליום 30.6.2021**, פז כלכלה והנדסה, 19.7.2021.
- דיווחים מידיים מה- 16.2.2021, 8.7.2021 ו- 18.7.2021 לגבי עסקאות שבוצעו לרכישת נכסים באלעד.

נספח ג' – פירוט בעלי המניות בחברות[39]

30.3.2022

לוח ג1' – פירוט בעלי המניות בדוניץ

דוניץ		
	אחזקה/הון	הצבעה
דוניץ נכסי מקרקעין	20.2%	
2JTLV	**22.8%**	**28.6%**
יעקב דוניץ	9.4%	**11.7%**
ניסים אחיעזרא	4.9%	**6.1%**
ישראל קולפניצקי	0.3%	**0.4%**
	57.6%	**46.9%**
אקסלנס והפניקס	6.9%	**8.7%**
ילין לפידות	5.0%	**6.3%**
מוסדיים	**11.9%**	**14.9%**
ציבור	30.5%	38.2%
	100.0%	**100.0%**

לוח ג2' – פירוט בעלי המניות באלעד

אלעד		
	אחזקה/הון	
2JTLV	**90.0%**	
רונן יפו	10.0%	
	100.0%	
מוסדיים	0.0%	
ציבור	0.0%	
	100.0%	

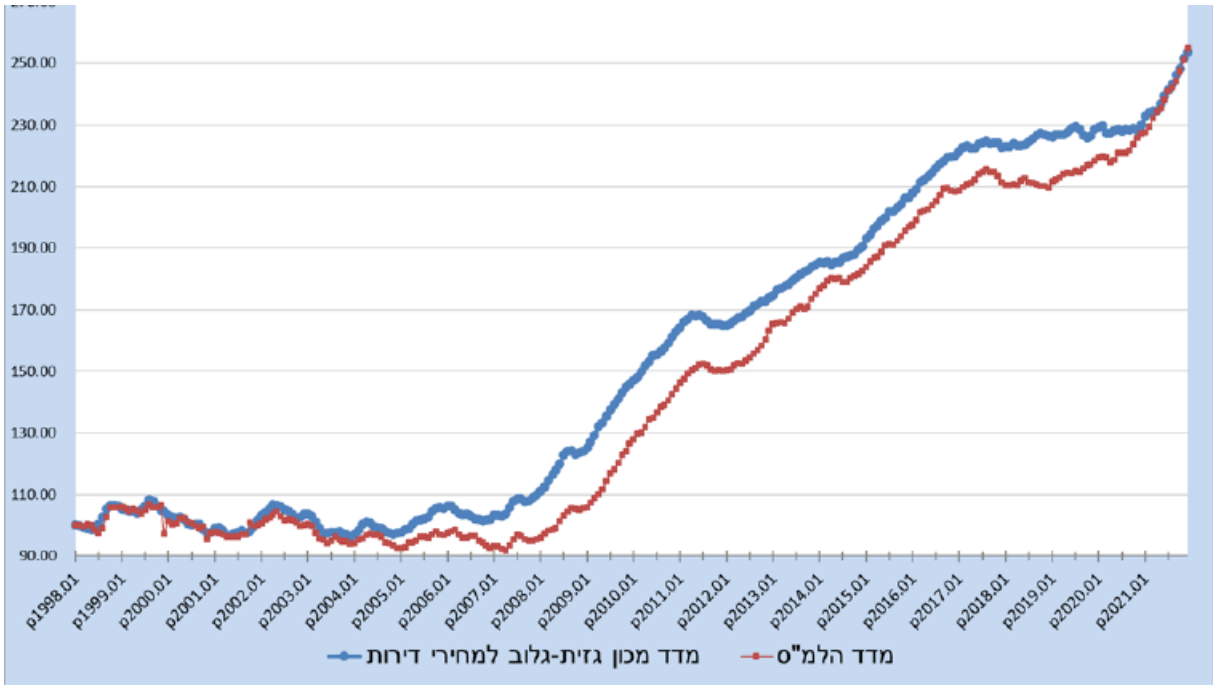
[39] מקור: הבורסה לניירות ערך, תל אביב.

נספח ד' – ענף נדל"ן למגורים – 2017 – 2021

בהתאם לסקירת ענף הנדל"ן למגורים לדצמבר 2021 של אגף הכלכלנית הראשית, משרד האוצר, אשר פורסם ב-27.2.2022, מתבהר כי שנת 2021 הייתה "רמת שיא היסטורי" של רכישת דירות, 150.8 אלף עסקאות מתוכן 55.5 אלף דירות חדשות, גידול של 41% בהשוואה לשנת 2020. במהלך 12.2021 נכנסה לתוקף העלאת מס והסקר מזהה ירידה ברכישות הדירות באותו חודש ביחס לחודשים הקודמים.

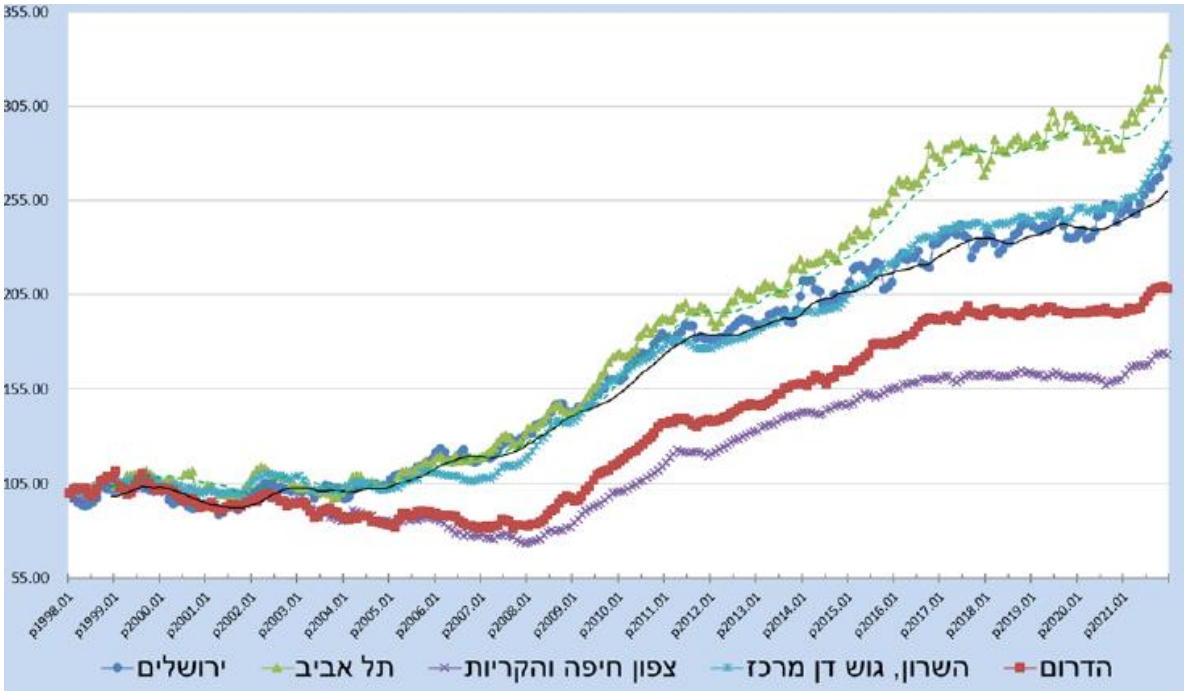
סקירה של מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי לשנת 2021 המתמקדת בשוק דירות יד שניה, מלמדת על עליות של 9.04% בהיקף העסקאות ובמחירי הקרקעות בעוד ממצאי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מלמדים על עליה של כ- 12.03% לאותה תקופה. להלן עיקרי הנתונים שנסקרו על ידי שני הגופים לשנים 2021 – 1998,

לוח ד1' – עליות במחירי דירות במהלך השנים 2021 – 1998 – מדדי מכון גזית-גלוב והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה[40]



[40] מקור: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות: תוצאות ארציות ומקומיות לתקופה המסתיימת בדצמבר 2021.

לוח 2ז' – <u>עליות במחירי הדירות במהלך השנים 2021 – 1998 בחלוקה לאזורים</u>[41]



נתוני הענף מחלחלים לנתוני שוק ההון בהן כ- 34 חברות נדל"ן ציבוריות בתחום המגורים. להלן נתוני סקירה שערכנו לגבי מכפיל ההון של דוניץ וחברות נדל"ן למגורים אחרות בהיקף פעילות דומה,

לוח 3ז' – <u>מכפיל הוני של חברות נדל"ן למגורים</u>[42]

רווח יזמי ממוצע	הון עצמי	שווי שוק 1.4.2018	מכפיל הוני	הון עצמי 31.12.2018	שווי שוק 1.4.2019	מכפיל הוני	הון עצמי 31.12.2019	שווי שוק 1.4.2020	מכפיל הוני	הון עצמי 31.12.2020	שווי שוק 1.4.2021	מכפיל הוני	הון עצמי 31.12.2021	שווי שוק 3.4.2022	מכפיל הוני
דוניץ	**162**	**282**	**174%**	**238**	**274**	**115%**	**273**	**316**	**116%**	**299**	**459**	**154%**	**450**	**1,029**	**228%**
דמרי	832	1,125	135%	1,097	1,105	101%	1,229	1,796	146%	1,351	3,461	256%	1,490	5,538	372%
פרשקובסקי	263	476	181%	481	536	111%	762	1,016	133%	987	2,021	205%	1,353	3,280	242%
אאורה	271	483	178%	279	403	144%	281	259	92%	369	609	165%	520	1,982	381%
חנן מור	132	259	196%	185	243	132%	210	228	109%	205	618	301%	627	1,065	170%
חג'ג'י	305	472	155%	421	445	106%	495	387	78%	549	956	174%	633	1,699	268%
צרפתי	203	224	110%	265	193	73%	269	203	75%	258	348	135%	390	525	135%
רוטשטיין	72	197	274%	107	159	149%	128	242	189%	173	400	230%	240	665	278%
צמח המרמן	187	218	116%	226	201	89%	257	212	82%	295	420	142%	393	760	194%
לוינשטיין	808	1,058	131%	841	938	111%	907	903	100%	910	1,072	118%	1,108	1,715	155%
נתנאל גרופ	202	145	72%	209	138	66%	248	118	48%	269	326	121%	331	470	142%
קרדן נדלן	514	360	70%	511	219	43%	514	322	63%	540	667	124%	605	1,041	172%
ויתניה	639	622	97%	708	709	100%	815	827	101%	888	868	98%	1,002	1,465	146%
ממוצע ענפי ללא דוניץ			**143%**			**102%**			**101%**			**172%**			**221%**

[41] מקור: שם.

[42] מקור: אתר הבורסה לניירות ערך תל אביב. מכיוון שאתר הבורסה מחשב את כלל המניות הרשומות בחברה כולל מניות אוצר לשם חילוץ שווי השוק של החברה ניכינו 20% משווי השוק של דוניץ. הממוצע הוא ממוצע פשוט.

נספח ה' – האחים דוניץ

לוח ה1' – פירוט פרויקטים של החברה

(מיליוני ש"ח)

פרויקט	עיר	סטטוס	סיווג	יח"ד	שווי	אופן חישוב
ק. האמנים 6	ראשל"צ	ביצוע	פינוי בינוי	106	11.3	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר
גבעת שמואל	גבעת שמואל	ביצוע	בעלות	78	95.8	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר
Town Up	אשדוד	ביצוע	בעלות	334	154.9	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר
ק. האמנים 7-14	ראשל"צ	תכנון	פינוי בינוי	816	339.9	שמאות – משרד אודלס
המרי	גבעתיים	תכנון	פינוי בינוי	105	48.4	שמאות – משרד אודלס
ההסתדרות	גבעתיים	תכנון	פינוי בינוי	500	335.7	שמאות – משרד אודלס
ר. השרון	ר.השרון	תכנון	פינוי בינוי	435	95.9	שמאות – משרד ספקטור וסקר מחירים רבעון רביעי 2021
דרך השלום	תל - אביב	תכנון	פינוי בינוי	490	78.2[43]	שמאות – משרד ספקטור וסקר מחירים רבעון רביעי 2021
לב ראשון לציון	ראשל"צ	עתודת קרקע	בעלות ופינוי בינוי	מוקדם	5.3	שווי מאזני
בת ים	בת ים	עתודת קרקע	בעלות	מוקדם	1.9	שווי מאזני

[43] מניח פטור של 50% היטל השבחה בעקבות מו"מ.

לוח ה2' – מאזן דוניץ (מאוחד) ל- 31.12.2021

דוניץ	2021	2020	2019	2018	2017	דוניץ	2021	2020	2019	2018	2017
מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות	42.8	15.2	51.0	9.5	25.3	אשראי מתאגיד בנקאי	23.2	199.4	140.4	205.6	128.5
מזומנים ופקדונות בחשבונות בנקים מיועדים	65.7	48.8	44.2	34.2	69.2	תלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה	7.4	126.5	168.9	121.4	137.5
חייבים ויתרות חובה	6.6	8.4	18.0	8.5	14.7	ספקים וקבלני משנה	4.3	2.2	1.6	2.1	2.8
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	73.3	117.0	59.5	94.5		זכאים ויתרות זכות	45.1	44.3	27.0	39.7	31.3
נכסי מסים שוטפים	0.1	0.7	-	0.0	0.8	התחייבויות למוכרי מקרקעין	28.1	49.2	16.1	42.1	42.3
מלאי דירות	-	15.5	34.7	80.9	42.7	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	19.1	5.2	4.1	6.0	122.6
מלאי בניינים בהקמה	234.9	247.5	253.9	257.5	431.2	התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1.9	1.8	2.2	2.2	5.3
סה"כ נכסים שוטפים מפעילות	**423.4**	**453.2**	**461.2**	**485.2**	**583.9**						
						התחייבות בגין חכירה		0.3	-		
מלאי מקרקעין מיועד למכירה	-	137.7	-			התחייבויות מסים שוטפים	4.9	4.1	10.9	1.7	3.2
סה"כ נכסים שוטפים	**423.4**	**590.9**	**461.2**	**485.2**	**583.9**	**סה"כ התחייבויות שוטפות**	**134.1**	**433.1**	**371.1**	**420.7**	**473.6**
						זכאים ויתרות זכות	**13.3**	19.1	12.9	12.6	11.9
						אגרות חוב הניתנות להמרה	-	-		0.4	24.4
						מסים נדחים - עתודה	8.8	4.8	-	6.4	
						הטבות לעובדים, נטו	2.4	2.3	2.5	2.6	2.3
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	25.5	עודף הפסדים על השקעות בחברות כלולות			0.1	0.1	0.1
מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות	165.0	151.0	189.9	188.9	47.6	**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**	**24.5**	**26.2**	**15.5**	**22.0**	**38.6**
חברות מוחזקות	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0						
עסקאות משותפות	3.0	3.1	3.1	3.1	3.2	**סה"כ התחייבויות**	**158.6**	**459.4**	**386.6**	**442.7**	**512.2**
נכס בגין זכות שימוש	-	0.3	-	-	-						
רכוש קבוע, נטו	1.9	1.5	2.3	3.1	3.7	הון מניות ועוד פרמיה	155.0	38.6	37.9	37.9	37.9
נכסים בלתי מוחשיים	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
נכסי מסים נדחים	15.6	11.0	3.4	-	9.9	קרן הון בגין מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה	0.5	3.3	3.3	1.1	1.1
						עודפים	366.3	328.1	303.5	270.1	194.0
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**185.6**	**167.0**	**198.7**	**195.3**	**90.0**	מניות באוצר	**(72.9)**	(72.9)	(72.9)	(72.9)	(72.9)
						סה"כ הון עצמי	**450.4**	**298.6**	**273.3**	**237.7**	**161.7**
סה"כ נכסים	**609.0**	**757.9**	**659.9**	**680.5**	**673.9**	**סה"כ התחייבויות והון**	**609.0**	**757.9**	**659.9**	**680.5**	**673.9**

לוח ה3' – דוח רווח והפסד (מאוחד) דוניץ 31.12.2021

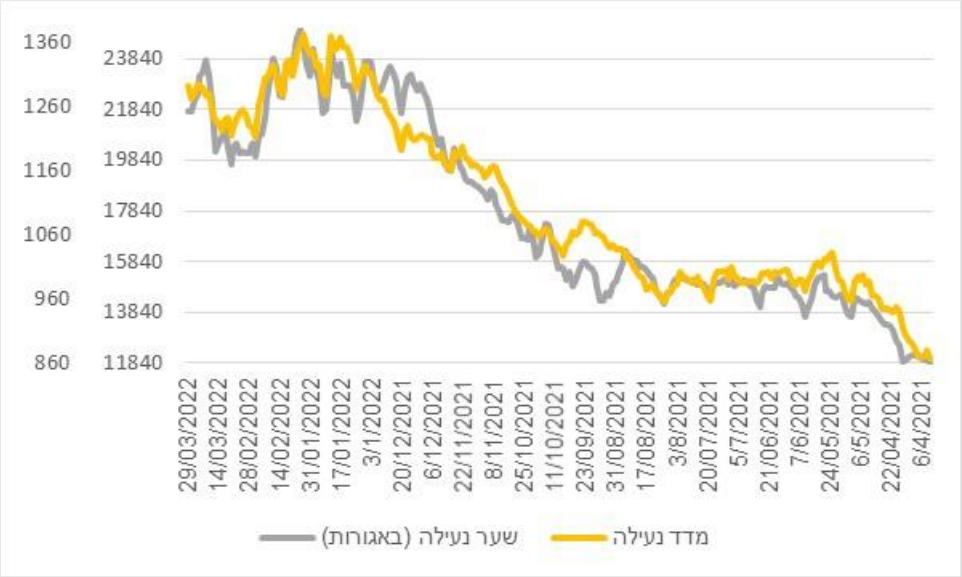
דוניץ	2021	2020	2019	2018	2017
הכנסות ממכירות דירה ושירותי בני	104.9	198.1	232.7	357.4	263.5
עלות המכר [1]	(72.3)	(132.5)	(136.2)	(257.0)	(190.0)
עלות עסקאות משותפות		(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
הכנסות ממכירת זכויות מקרקעין	238.1				
עלות ממכירת זכויות מקרקעין	(140.5)				
רווח גולמי	**130.2**	**65.5**	**96.5**	**100.3**	**73.5**
הוצאות מכירה ושיווק	(1.8)	(2.1)	(2.3)	(3.2)	(2.5)
הוצאות הנהלה וכלליות	(15.4)	(13.4)	(15.6)	(14.9)	(14.4)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	0.3	(0.2)	(0.3)	0.1	(0.1)
רווח תפעולי	**113.4**	**49.9**	**78.2**	**82.4**	**56.5**
הוצאות מימון, נטו	(3.5)	(4.4)	(4.1)	(1.1)	(0.9)
חלק ברווחי חברות מוחזקות (מאזני	(0.0)	0.3	0.0	0.0	(0.1)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**109.9**	**45.9**	**74.1**	**81.3**	**55.6**
מסים על ההכנסה	(25.2)	(9.7)	(16.8)	(18.7)	(13.7)
רווח נקי	**84.6**	**36.2**	**57.3**	**62.6**	**41.9**

לוח ה4' – <u>התניות פיננסיות</u>

(מיליון ש"ח)

	קריאת חוב	העלאה של 0.5% בריבית	חלוקת דיבידנד	נתונים למועד דוחות 31.12.2021
הון עצמי	99	119	139	450
יחס חוב ל- CAP	75%	70%	70%	-
יחס הון עצמי למאזן	20%	22.5%		80.18%

לוח ה5' – <u>התפתחות מנית דוניץ ביחס למדד הבניה 29.3.2022 – 1.4.2021</u>[44]



[44] מקור: אתה הבורסה לני"ע תל אביב.

נספח ו' – אלעד

לוח ו1' – פירוט פרויקטים של אלעד[45]

פרויקט	עיר	סטטוס	אחזקה	יחידות דיור	שווי	אופן חישוב
פארק תל אביב	תל אביב	ביצוע	100%	371	43.1	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר
אורבן פארק ראשונים	ראשל"צ	ביצוע	100%	339	75.0	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר על בסיס דוח ביצוע.
אלעד בית וגן	ירושלים	ביצוע	100%	68	10.5	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר על בסיס דוח ביצוע.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
המתחם הצפוני	תל אביב	תכנוני	33.33%	527	173.0	שמאות – משרד ירון ספקטור
מכבי יפו	תל אביב	עתודת קרקע	37.5%	מוקדם	99.2	שמאות – משרד ירון ספקטור
רוטשילד	תל אביב	עתודת קרקע	100%	מוקדם	58.0	שווי מאזני על בסיס עסקה.
אלנבי	תל אביב	עתודת קרקע	15%	מוקדם	16.3	שווי מאזני.
נווה הדרים	ראשל"צ	עתודת קרקע	26.66%	מוקדם	65.0	שמאות – אודלס קינן כהן בע"מ
הוד השרון	הוד השרון	עתודת קרקע	50%	מוקדם	56.7	שווי מאזני.
פארק זאבי/יפה נוף	חיפה	עתודת קרקע	66.66%	מוקדם	19.3	שווי מאזני.
אור יהודה	אור יהודה	עתודת קרקע	100%	1,690	6.9	שווי מאזני.
ניצנה	בת ים	תכנוני	25%	401	31.6	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר על בסיס תחשיב פנימי - אלעד.
בית הכרם (ביתא)	ירושלים	תכנוני	100%	160	29.0	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר על בסיס תחשיב פנימי - אלעד.
משגב עם (ביתא)	תל אביב	תכנוני	50%	760	24.9	שווי מאזני בתוספת רווח גולמי שלא הוכר על בסיס תחשיב פנימי - אלעד.
רוטשילד (ביתא)	חיפה	תכנוני	100%	533	1.0	שווי מאזני.
חותרים	חיפה	תכנוני				

[45] הפירוט אינו כולל זכויות משפטיות בשלושה פרויקטים ("רמת השרון", "ארמון הנציב" ו"אברהם שטרן") אשר הסטטוס הראשוני שלהם אינו מאפשר הערכות באשר לתוכניות הפיתוח שלהם או לערכם והם אינם כלולים בדוחות הכספיים של החברה.

[46] ראו סעיף 26 ולוח 12 (הערה 3) לעיל לעניין זכויות החברה היזמית.

לוח ו2(1)' – מאזן אלעד ל- 31.12.2021

אלעד	2021	2020	2019	2018	2017
מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות	21.6	34.5	6.4	6.5	2.0
מזומנים מוגבלים בשימוש	37.5	9.3	8.2	6.8	18.0
הבנסות לקבל מרוכשי דירות	118.5	105.7	215.7	103.0	50.9
נכסים מוחזקים למכירה	-	11.3	-		
חייבים ויתרות חובה	14.9	19.7	19.2	11.4	13.6
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	252.8	260.1	364.3	426.9	351.1
סה"כ נכסים שוטפים	**445.4**	**440.7**	**613.7**	**554.7**	**435.6**
מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות	492.9	365.6	330.0	119.7	210.9
הלוואות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה		-	3.5	1.9	-
השקעות בחברות מוחזקות		-	9.2	9.5	5.0
נדל"ן להשקעה	9.0	-	7.7	3.3	-
נכס בגין זכות שימוש, נטו	1.0	-	-		
רכוש קבוע, נטו	1.8	1.0	1.2	2.1	3.2
חייבים זמן ארוך	7.7				
נכסי מסים נדחים	5.8	9.3	16.7	18.6	26.6
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**518.2**	**375.9**	**368.3**	**155.1**	**245.8**
סה"כ נכסים	**963.5**	**816.5**	**982.0**	**709.8**	**681.4**

לוח ו2(2)' – מאזן אלעד ל- 31.12.2021

אלעד	2021	2020	2019	2018	2017
אשראי מתאגיד בנקאי	247.2	295.3	438.4	284.0	274.3
תלויות שוטפות של אגרות חוב	16.7	16.7	-		
התחייבות בגין חכירה	0.4	-	-		
ספקים ולנותני שירותים	15.3	27.5	35.8	23.3	14.8
זכאים ויתרות זכות	12.6	20.2	23.5	24.6	12.0
מקדמות מלקוחות	56.7	30.3	82.2	64.1	110.8
התחייבויות למוכרי מקרקעין	93.1	35.8	43.8	68.6	75.2
סה"כ התחייבויות שוטפות	**441.9**	**425.8**	**623.7**	**464.6**	**487.0**
הלוואות לזמן ארוך מתאגדים בנקאיים	130.5	-	76.5		
אגרות חוב	64.5	80.3	38.2	37.2	39.4
התחייבויות לבעלי קרקע	22.4	37.7	-		
התחייבויות בגין חכירה - זא	2.1	-	3.5	1.9	
הלוואה מבעלי מניות	1.0				
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**220.5**	**118.0**	**118.2**	**39.1**	**39.4**
סה"כ התחייבויות	**662.3**	**543.8**	**742.0**	**503.8**	**526.4**
זכויות שאינן מקנות שליטה	1.9	1.9	1.9		
הון המיוחס לבעלים של החברה	299.3	270.8	238.1	206.0	155.0
סה"כ הון עצמי	**301.2**	**272.7**	**240.0**	**206.0**	**155.0**
סה"כ התחייבויות והון	**963.5**	**816.5**	**982.0**	**709.8**	**681.4**

לוח ו3' – דוח רווח והפסד אלעד 31.12.2021

אלעד	2021	2020	2019	2018	2017
הכנסות	270.8	334.5	361.0	324.0	188.6
עלות המכר	(208.8)	(262.6)	(278.0)	(244.9)	(149.8)
רווח גולמי	**61.9**	**71.9**	**83.0**	**79.1**	**38.8**
הוצאות מכירה ושיווק	(11.2)	(11.2)	(11.8)	(13.5)	(11.7)
הוצאות הנהלה וכלליות	(19.1)	(12.0)	(9.7)	(8.6)	(7.9)
תשלום מבוסס מניות		(9.3)			
הכנסות (הוצאות) אחרות	8.8	2.4	(0.7)	0.1	0.0
רווח תפעולי	**40.5**	**41.8**	**60.8**	**57.0**	**19.2**
הוצאות מימון, נטו	(8.6)	(11.7)	(12.5)	(12.6)	(7.9)
חלק ברווחי חברות מוחזקות (מאזני)	-	1.3	1.0	2.8	0.8
רווח לפני מסים על ההכנסה	**31.9**	**31.4**	**49.4**	**47.3**	**12.2**
(הטבות) מסים על ההכנסה	(3.4)	(7.4)	(1.9)	8.0	(26.6)
רווח נקי	**28.5**	**24.0**	**47.4**	**39.3**	**38.8**

לוח 4' – <u>התניות פיננסיות</u>

(מיליון ש"ח)	קריאת חוב	התאמה של שיעור הריבית	נתונים למועד דוחות 31.12.2021
הון עצמי	150	180	301
יחס חוב ל- CAP	82%	78%	57%
יחס הון עצמי למאזן	15%		31%

אודלס & קינן
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

קינן סער | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A במדעי המדינה
אודלס עפר | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בניהול וסוציולוגיה
יצחקי אסף | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | M.A במגמת פסיכולוגיה חברתית
אהרוני אלון | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | B.A במדעי החברה
וורם-כהן לבנת | שמאית מקרקעין מוסמכת, M.B.A במנהל עסקים
אוסטר לירון | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
בובליל הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
שפירא נופר | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
זנטי מייקל | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
יוראי קפלן | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה וניהול
רועי כהן | B.A מנהל עסקים
ספיר עזר | B.A כלכלה, M.A מנהל עסקים

תאריך : 14 בפברואר, 2022
סימוכין : 17722

חוות דעת שמאית אינדקטיבית[1]

תכנית 503-0220798 (גב/589)

פינוי בינוי רחוב ההסתדרות, שכונת תל גנים

<u>גבעתיים</u>

[1] מדובר בחוות דעת אשר כפופה לקיום הנחות עבודה כמפורט בגוף חוות הדעת.

תוכן עניינים

		מס' עמוד
.1	מטרת חוות הדעת	3-4
.2	פרטי הנכס	5
.3	התחדשות עירונית	6
.4	רקע והנחות לחוות הדעת	7-9
.5	תיאור הנכס והסביבה	10-21
.6	המצב התכנוני	22-38
.7	תיק בנין	39-41
.8	מצב משפטי	42-55
.9	גורמים ושיקולים בהערכה	56-58
.10	סקר נתונים	59-66
.11	תחשיבי היתכנות כלכלית	67-74
.12	הערות	75

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה של חברת האחים דוניץ בע"מ
(להלן: ועדת הביקורת/ מזמינת חוות הדעת)
א.ג.נ,

חוות דעת שמאית
אומדן הרווח הצפוי בפרויקט
תכנית פינוי בינוי תכנית 503-0220798 (גב/589)
<u>רחוב ההסתדרות, שכונת תל גנים, גבעתיים</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת ועדת הביקורת הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקט שבנדון בכפוף לקיום הנחות עבודה כמפורט בחוות הדעת לצורך צרכים פנימיים של מזמינת חוות הדעת.

המועד הקובע לשומה **31/12/2022**

לשם הכנת חוות הדעת ערך שמאית המקרקעין לירון אוסטר ביקור במתחם הקרקע ובסביבתו ביום 17/02/2022. עיינו בתוכניות רלוונטיות, סקרנו מחירי שוק של נכסים רלוונטיים ולהלן חוות דעתנו.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה של חברת האחים דוניץ בע"מ בחודש פברואר 2022.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי חתום לפיו מתחייבת מזמינת חוות הדעת לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת האחים דוניץ בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה בהתבסס על המסמכים שהתקבלו מחברת דוניץ והמפורטים בחוות הדעת.

1.5. מסמכים שהתקבלו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ תמהיל דירות.
- ✓ סטטוס חתימות במתחם.
- ✓ הסכם פינוי בינוי לדוגמא כולל תוספות.
- ✓ הסכמים משפטיים עם יועצים שונים (עו"ד, מיסוי, שמאי).

1.6. הערכות קודמות

בהתאם לחוות דעת שהוכנה במשרדנו, הנכס הנישום הוערך כמפורט:

נכון למועד הקובע 30/09/2021 בסך של 298,516,675 ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

2. פרטי הנכס

גוש	6161					6162	
חלקות	529	530	533	549	122	134 (חלק)	160
שטח החלקות בשלמות	8,246	2,392	211	745	7,760	8,105	2,351
שטח הקרקע[2]	26,108 מ״ר						
שטח הפרויקט[3]	7,724 מ״ר						
מהות הנכס	מתחם פינוי בינוי, תאי שטח 1,2 על פי תכנית מס׳ 503-0220798.						
כתובת	רחוב ההסתדרות 1-5,7,9,11, שכונת תל גנים, גבעתיים.						

[2] בהתאם לתוכנית 503-0220798. כולל שטח ציבורי פתוח , מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ותאי שטח ביעוד מגורים ד׳.
[3] בהתאם לתב״ע התקפה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. התחדשות עירונית

3.1. סקירה כללית

המטרה העיקרית של פרויקט התחדשות עירונית היא תוספת בניה באזורים מבונים, המאפשרת את החייאת המרקם הבנוי, הכנסת שימושי קרקע חדשים, מניעת הזדקנות האוכלוסייה, ניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור ושמירה על שטחים פתוחים.

בשנים האחרונות ישנה חשיבות מיוחדת בעידוד פעילות לבניה באזורים עירוניים צפופים וזאת בשל המחסור במשאב הקרקע בישראל - בין אם במסגרת של מסלולי בניה לפי תמ"א 38 ובין אם במסלול פינוי בינוי.

פרויקט ההתחדשות העירונית פועל ב-3 מסלולים.
שני המסלולים הראשונים - "פינוי בינוי ו"עיבוי", מיועדים לרשויות המקומיות.
המסלול השלישי - "פינוי בינוי במסלול מיסוי" מיועד ליזמים.

3.2. פינוי בינוי במסלול מיסוי

מסלול מיסוי פועל מתוקף חוק הרשות להתחדשות עירונית התשע"ו 2016 ומטרתו לתמרץ תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים על ידי השוק הפרטי בלבד.

בעלי דירות או יזמים המעוניינים לקדם פרויקט פינוי בינוי בכוחות עצמם רשאים לקבל הטבות מס שונות שיאפשרו את מימושו של הפרויקט.

הטבות המס אותן נפרט בהמשך, יוקנו לאחר הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי, אם יעמדו בכללים שנקבעו בחוק על ידי הוועדה להתחדשות עירונית.

במסגרת מסלול זה רשאים יזמים לפנות לרשות להתחדשות עירונית (הפועלת לעניין זה יחד עם רשות המיסים ומע"מ) ולבקש את המלצתה להכרזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לתקופה של 6 שנים.
הכרזת הממשלה מקנה (במהלך תקפותה) פטור ממס שבח, מס רכישה ומע"מ שירותי בניה בין דירות המפונים. כמו כן, קיימת אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים בגין הפרויקט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. רקע והנחות לחוות הדעת

מתחם הקרקע נשוא חוות הדעת ממוקם בשטח תכנית מפורטת מס' גב/589 (503-0220798) - התחדשות עירונית רחוב ההסתדרות.
מתחם התכנון נמצא ברחוב ההסתדרות ובו 5 בניינים שכתובתם רחוב ההסתדרות 3,5,7,9,11 ובניין נוסף ברחוב ההסתדרות 4.
בכל אחד מהמבנים קיימים 24 יח"ד או 32 יח"ד ובסה"כ בשטח הפרויקט 168 יח"ד.
שטח התכנון הינו 7.724 דונם.
מדובר במבנים שנבנו בשנות ה-60 של המאה הקודמת ורמת הגמר שלהם סטנדרטית ותואמת לגילם.
התכנית קובעת הוראות והנחיות לחידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת 5 בניינים הקיימים בתחום התכנית ובניית 4 מגדלי מגורים חדשים בני 24 קומות כל אחד מהם.
הבניין הבנוי ברחוב ההסתדרות 4 יוסב לשימוש ציבורי לטובת מעונות סטודנטים.
בנוסף, יוקם מתחם למבני ציבור ושטח פתוח בהיקף של כ- 12 דונם, בו ממוקמים מרכז יום לקשיש, בני עקיבא, גני ילדים ומוסדות נוספים במידת הצורך.
כמו כן יוקמו מקומות חנייה בתת הקרקע.

להלן הדמיית הפרויקט המתכונן (מוצג להמחשה בלבד[4])



[4] מתוך מצגת לשוק ההון מאי 2021 של חברת האחים דוניץ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

בבסיס חוות הדעת הבאנו בחשבון הנחות עבודה כדלקמן (כל שינוי בהנחות אלו מחייב בחינת התחשיב בהתאם):

- ✓ הפרוגרמה התכנונית כוללת מטלות ציבוריות. מדובר בפרוגרמה ראשונית לא מחייבת. כאמור, שינויים במניין השטחים, מס׳ דירות, טיפוסי דירות, תקני חניה וכד׳, יש בהם בכדי להשפיע על תוצאות השווי המתקבלת.
- ✓ בהתאם למידע שנמסר הפרויקט המתוכנן יכלול שטח עיקרי של כ-50,530 מ״ר, כאשר בהתאם לתב״ע תקפה שטח עיקרי מאושר הינו 50,315 מ״ר.
- ✓ הובא בחשבון כי לא קיימת כל מניעה להשלמת ביצוע הפרויקט בהתאם לפרוגרמה המוצעת.
- ✓ חוות הדעת מסתמכת על בסיס מסמך עיקרי ההסכם מול בעלי הדירות. כל שינוי בהסכמות מול הדיירים מחייבת בחינת התחשיב בהתאם. לעניין זה יובהר כי קיימות הסכמות עם הבעלים (כגון 2 חניות לדירה), שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית התקפה (חנייה לדירה)[5].
- ✓ בבסיס חוות הדעת ההנחה כי ההסכמות הסופיות עם הדיירים לא יחרגו מהוראות התכנית התקפה.
- ✓ חוות הדעת מסתמכת על מסכת חוזית שנמסרה לעיוננו המבטאת הסכמים בין היזם וגורמים נוספים כגון עו״ד דיירים, עו״ד יזם, שמאי ויועץ מיסוי. במידה וקיימים הסכמים/ התחייבויות נוספות שאינן מוזכרות בחוות דעת ולא הוצגו לעיוננו נדרש לעדכן את אומדן הרווח בהתאם. יש לציין כי טרם נמסר לעיוננו הסכם המכר בין חברת דוניץ לבין חברת גינדי לרכישת הנכס. בטרם ביצוע כל פעולה מומלץ לבחון את השפעת ההסכם על תחשיב אומדן הרווח הצפוי.
- ✓ חוות הדעת מסתמכת על מסכת חוזית שנמסרה לעיוננו המבטאת הסכמים בין היזם וגורמים נוספים כגון עו״ד דיירים, עו״ד יזם, שמאי ויועץ מיסוי.
- ✓ היזם ישלם דמי שכירות לדירות הבעלים בתקופת הפרויקט.
- ✓ היזם יישא בעלויות ההובלה.
- ✓ בבסיס חוות הדעת הבאנו בחשבון כי התקבל היתר בניה בפרק זמן סביר של כשנה וחצי.
- ✓ יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה.
- ✓ יתקבל פטור מתשלום דמי היתר.
- ✓ לא הבאנו בחשבון פיצויים לפי סעיף 197.

[5] מוצג כדוגמא, קיימות אי התאמות נוספות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- ✓ היטל ההשבחה הצפוי בפרויקט הינו בהתאם לתחשיב פנימי שנערך על ידנו. יובהר כי מדובר באומדן ראשוני ולא מחייב את הוועדה.

יש לציין כי בתאריך 26/08/2021, ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי לעניין פס"ד "אשדר"[6] ולכן בשלב זה קיימת אי וודאות לגבי גובה ההיטל אשר יידרש לתשלום בפועל.

יובהר כי אומדן ההיטל הסופי ייתכן ויהיה מתחת/מעל לאומדננו בשלב זה. סכום ההיטל אשר יידרש תלוי בהחלטות שמאי ועדה ו/או שמאים מכריעים באם ידרשו לנושא.

- ✓ חוות הדעת אינה כוללת בשלב זה סוגיות של מיסוי מקרקעין כגון מס שבח ומע"מ בגין תוספת שטחים מעל לתקרת הפטור בהתאם לחוקים הרלוונטיים. מומלץ בטרם ביצוע כל פעולה להשלים חוות דעת מקצועית מגורם רלוונטי (כגון יועץ מיסוי) ולבחון את השפעתה על תחשיב אומדן חוות הדעת.
- ✓ בתחשיב הרווח הצפוי הבאנו בחשבון התחייבויות היזם עד למועד קבלת טופס 4.
- ✓ יובהר כי, אומדן עלויות הבניה מתייחסת לעלות בניה משוערת של חברה בונה (חברת דוניץ), המוגדר כחברת בניה בסיווג ג' 5.
- ✓ עלות מימון הפרויקט מוצגת כאומדן ראשוני בלבד, יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.

[6] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואחרים נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואחרים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה מתחם פינוי בינוי הממוקם ברחוב ההסתדרות, שכונת תל גנים, גבעתיים.

גבעתיים היא עיר במחוז תל אביב בישראל אשר ממוקמת באזור הדרומי של מישור החוף והיא גובלת ברמת גן ובתל אביב.

מקור השם "גבעתיים" בשתי הגבעות שעליהן הייתה בנויה העיר כשהוכרזה: גבעת בורוכוב וגבעת קוזלובסקי.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון	רחוב ארלוזורוב.
מדרום	דרך יצחק רבין.
ממזרח	דרך בן גוריון.
ממערב	נתיבי איילון.

שכונה תל גנים נחשבת לאחת השכונות השקטות והירוקות בעיר, השכונה היא בעלת אופי קהילתי בולט. המרחב היחסי בין בנייני השכונה והגנים הרבים שבה, הופכים אותה למקום ייחודי בנוף.

רחוב ההסתדרות הנו רחוב דו סטרי, מוצאו בדרום מרחוב דרך השלום וסיומו בצפון מתחבר לדרך רבין.

הבינוי לאורך הרחוב מאופיין בבנייני מגורים בבנייה וותיקה בני 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

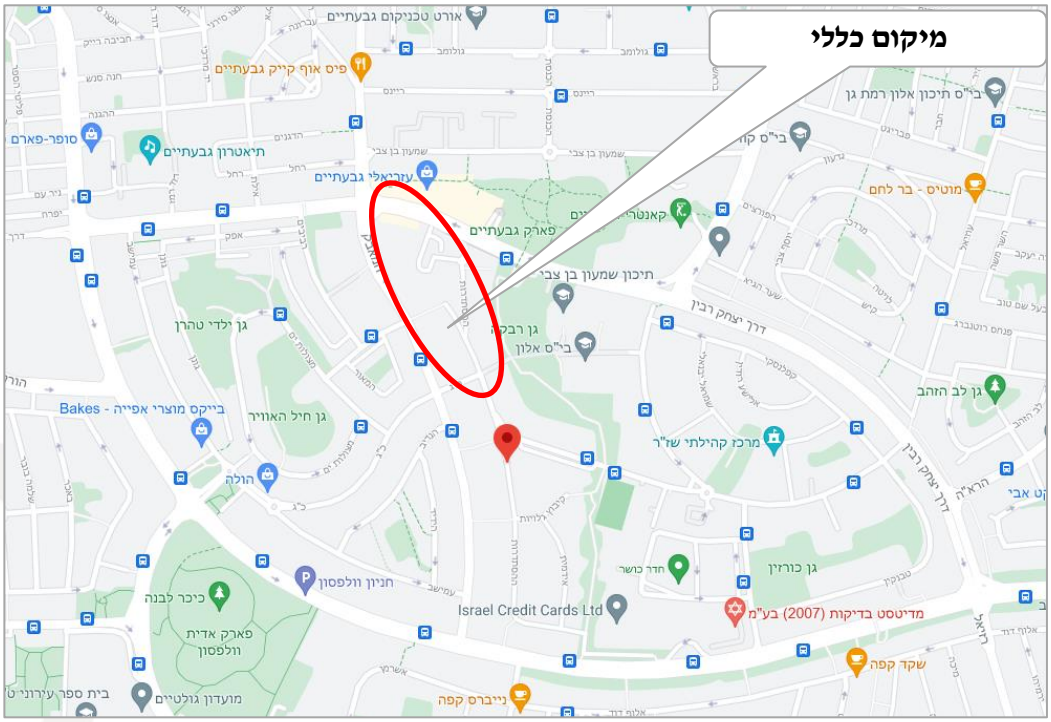
הסביבה המיידית לנכס הנישום כוללת גן ציבורי רחב ידיים הכולל מתקני שעשועים, מתקני כושר, מדשאות עם ספסלים וצמחייה.
בנוסף, מצפון לנכס הנישום ממוקם קניון עזריאלי גבעתיים.
מדובר במיקום מבוקש.

הקו הסגול של הרכבת הקלה יעבור מדרום לרחוב ההסתדרות ברחוב אלוף שדה.
התחנה הקרובה לנכס הנישום תמוקם בפינת הרחוב המאבק ואלוף שדה.
הקו הסגול מחבר בין יהוד, גבעת שמואל, רמת גן, גבעתיים ותל אביב.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב ושטחים מגוננים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת הנכס במרקם הסביבתי שלו





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.2. תיאור מתחם הקרקע

מתחם הקרקע נשוא חוות הדעת ידוע כחלקות 529, 530, 533, 549 גוש 6161
וכחלקות 122, 134 (חלק), 160 גוש 6162.

בהתאם לתכנית גב/589, שטח מתחם הקרקע הינו כ- 26,108 מ"ר.
שטח פרויקט המגורים ימוקם בתאי שטח 1,2 בשטח של 7,724 מ"ר.

מדובר בחלקות בעלות צורה אי רגולרית וגבולותיהן, כדלקמן:

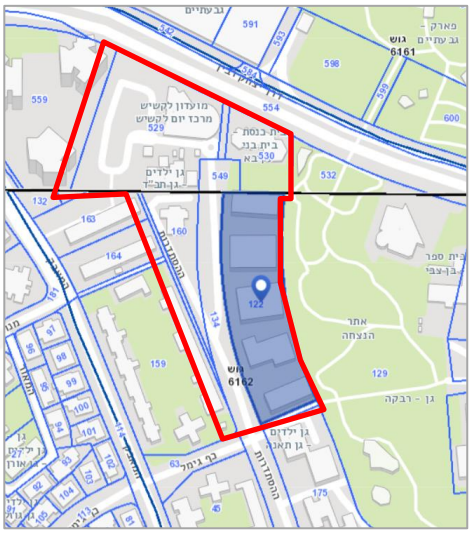
מצפון - רחוב יצחק רבין ומעברו פארק גבעתיים וקניון גבעתיים.
ממזרח - שטח ציבורי פתוח הכולל פארק הידוע כגן רבקה.
מדרום - חלקה 175 עליה בנויים בנייני מגורים וותיקים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
ממערב - רחוב ההסתדרות ומעברו בנייני מגורים "רכבת" בני 4 קומות.

פני הקרקע הטבעיים של החלקה מישוריים ומידותיה כדלקמן:

אורך החזית הצפונית הפונה לדרך יצחק רבין הינו כ- 145 מ'.
אורך ממוצע הפונה לרחוב ההסתדרות הינו כ- 250 מ'.

במועד הביקור בנוי במתחם הקרקע שישה בנייני מגורים (5 בניינים על חלקה 122 ובניין אחד על חלקה 160) ומבני ציבור (גן ילדים, מועדון לקשיש וסניף בני עקיבא).

תשריט החלקות



תשריט תכנית 503-0220798 (גב/589)



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3. תיאור המבנים הבנויים כיום על המתחם הקרקע [7]

כללי

תיאור הבניינים מבוסס על התרשמות חיצונית. יודגש כי לא בוצע ביקור בכל הדירות בבניינים. לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי, יהיה צורך בהריסת רוב הבניינים הבנויים כיום על המתחם הקרקעי.

בנייני המגורים הבנויים בחלק המזרחי של המתחם, בנויים בבנייה וותיקה והם בני 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, ללא מעלית.
בניין המגורים הבנוי בחלק המערבי של המתחם בן 8 קומות.
הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונאלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אבן טבעית.
גג המבנים בטון שטוח.
חצר הבניינים מגוננת וכוללת צמחיה ועצים.

בחלק המערבי של המתחם בנויים 3 מבני ציבור, ביניהם סניף בני עקיבא, מועדון בית הקשיש וגני ילדים.

להלן מבט אל הבניינים



[7] שטחי הדירות הינם על פי מידע שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.1. ההסתדרות 3

הבניין בנוי על החלק הצפוני של חלקה 122.
שטח החלקה הרשום הינו 7,760 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה-50 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הבניין בנוי מעל גובה מפלס הרחוב והגישה אליו מתאפשרת באמצעות גרם מדרגות מהרחוב.
הבניין כולל 3 אגפים, בכל אגף 8 יח״ד וסה״כ 24 יח״ד.

בשנות ה- 80 נבנו תוספות בניה, למרבית הדיירים בבניין.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה מרוצף בחזית לרחוב ההסתדרות.
המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן תיאור דירות הבעלים במצב קיים ודירות התמורה

כתובת	תת חלקה	קומה	שטח ע״פ טאבו	חלק מהמשותף	שטח קיים	תמורה				
						שטח דירה	מחסן	חניות	מרפסת	קומות
ההסתדרות 3	122	1	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	123	1	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	124	1	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	125	1	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	126	1	48	0.69%		120	4	1	12	2-11
	127	2	49	0.69%	83	120	4	1	12	2-11
	128	2	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	129	2	49	0.69%		120	4	1	12	2-11
	130	2	49	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	131	2	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	132	2	48	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	133	3	48	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	134	3	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	135	3	49	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	136	3	49	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	137	3	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	138	3	48	0.69%		120	4	1	12	2-11
	139	4	48	0.69%		120	4	1	12	2-11
	140	4	49	0.69%		120	4	1	12	2-11
	141	4	49	0.69%		120	4	1	12	2-11
	142	4	49	0.69%		120	4	1	12	2-11
	143	4	49	0.69%		120	4	1	12	2-11
	144	4	48	0.69%		120	4	1	12	2-11

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.2. ההסתדרות 5

הבניין בנוי על החלק הצפוני של חלקה 122.
שטח החלקה הרשום הינו 7,760 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה-50 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הבניין כולל 2 אגפים, בכל אגף 16 יח״ד וסה״כ 32 יח״ד.
בשנות ה- 80 נבנו תוספות בניה, למרבית הדיירים בבניין.

הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה מרוצף בחזית לרחוב ההסתדרות.
המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן תיאור דירות הבעלים במצב קיים ודירות התמורה

כתובת	תת חלקה	קומה	שטח ע״פ טאבו	חלק מהמשותף	שטח קיים	תמורה				
						שטח דירה	מחסן	חניות	מרפסת	קומות
ההסתדרות 5	25	1	46	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	26	1	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	27	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	28	1	46	0.69%	55	100	4	1	12	2-11
	29	1	46	0.69%	84	120	4	1	12	2-11
	30	1	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	31	1	46	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	32	1	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	33	2	46	0.69%	100	120	4	1	12	2-11
	34	2	46	0.69%	105	120	4	1	12	2-11
	35	2	46	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	36	2	46	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	37	2	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	38	2	46	0.69%	96	120	4	1	12	2-11
	39	2	46	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	40	2	46	0.69%	100	120	4	1	12	2-11
	41	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	42	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	43	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	44	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	45	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	46	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	47	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	48	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	49	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	50	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	51	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	52	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	53	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	54	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	55	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	56	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.3. ההסתדרות 7

הבניין בנוי במרכז חלקה 122.
שטח החלקה הרשום הינו 7,760 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה-50 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הבניין כולל 2 אגפים, בכל אגף 16 יח״ד וסה״כ 32 יח״ד.

בשנות ה- 80 נבנו תוספות בניה, למרבית הדיירים בבניין.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה מרוצף בחזית לרחוב ההסתדרות.

המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן תיאור דירות הבעלים במצב קיים ודירות התמורה

כתובת	תת חלקה	קומה	שטח ע״פ טאבו	חלק מהמשותף	שטח קיים	תמורה				
						שטח דירה	מחסן	חניות	מרפסת	קומות
ההסתדרות 7	57	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	58	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	59	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	60	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	61	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	62	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	63	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	64	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	65	2	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	66	2	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	67	2	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	68	2	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	69	2	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	70	2	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	71	2	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	72	2	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	73	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	74	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	75	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	76	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	77	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	78	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	79	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	80	3	46	0.69%		100	4	1	12	2-11
	81	4	46	0.69%	100	120	4	1	12	2-11
	82	4	46	0.69%	94	120	4	1	12	2-11
	83	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	84	4	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	85	4	46	0.69%	91	120	4	1	12	2-11
	86	4	46	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	87	4	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	88	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.4. ההסתדרות 9

הבניין בנוי בחלק הדרומי של חלקה 122.
שטח החלקה הרשום הינו 7,760 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה-50 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הבניין כולל 2 אגפים, בכל אגף 16 יח״ד וסה״כ 32 יח״ד.

בשנות ה- 80 נבנו תוספות בניה, למרבית הדיירים בבניין.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה מרוצף בחזית לרחוב ההסתדרות.

המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן תיאור דירות הבעלים במצב קיים ודירות התמורה

כתובת	תת חלקה	קומה	שטח ע״פ טאבו	חלק מהמשותף	שטח קיים	תמורה				
						שטח דירה	מחסן	חניות	מרפסת	קומות
ההסתדרות 9	89	1	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	90	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	91	1	46	0.69%	55	100	4	1	12	2-11
	92	1	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	93	1	46	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	94	1	46	0.69%	85	120	4	1	12	2-11
	95	1	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	96	1	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	97	2	46	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	98	2	46	0.69%	68	100	4	1	12	2-11
	99	2	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	100	2	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	101	2	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	102	2	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	103	2	46	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	104	2	46	0.69%	70	120	4	1	12	2-11
	105	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	106	3	46	0.69%	55	100	4	1	12	2-11
	107	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	108	3	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	109	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	110	3	46	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	111	3	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	112	3	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	113	4	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	114	4	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	115	4	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	116	4	46	0.69%	55	100	4	1	12	2-11
	117	4	46	0.69%	60	100	4	1	12	2-11
	118	4	46	0.69%	94	120	4	1	12	2-11
	119	4	46	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	120	4	46	0.69%		120	4	1	12	2-11
	121	4	48	0.69%		120	4	1	12	2-11

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.5. ההסתדרות 11

הבניין בנוי בחלק הדרומי של חלקה 122.
שטח החלקה הרשום הינו 7,760 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקית.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה-50 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הבניין כולל 24 יח״ד.
בשנות ה- 80 נבנו תוספות בניה, למרבית הדיירים בבניין.

הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה מרוצף בחזית לרחוב ההסתדרות.
המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן תיאור דירות הבעלים במצב קיים ודירות התמורה

כתובת	תת חלקה	קומה	שטח ע״פ טאבו	חלק מהמשותף	שטח קיים	תמורה				
						שטח דירה	מחסן	חניות	מרפסת	קומות
ההסתדרות 11	1	1	48	0.69%	100	120	4	1	12	2-11
	2	1	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	3	1	49	0.69%	88	120	4	1	12	2-11
	4	1	49	0.69%	75	120	4	1	12	2-11
	5	1	49	0.69%	89	120	4	1	12	2-11
	6	1	48	0.69%	85	120	4	1	12	2-11
	7	2	48	0.69%	84	120	4	1	12	2-11
	8	2	49	0.69%	76	120	4	1	12	2-11
	9	2	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	10	2	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	11	2	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	12	2	48	0.69%	100	120	4	1	12	2-11
	13	3	48	0.69%	78	120	4	1	12	2-11
	14	3	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	15	3	49	0.69%	94	120	4	1	12	2-11
	16	3	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	17	3	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	18	3	49	0.69%	85	120	4	1	12	2-11
	19	4	48	0.69%		120	4	1	12	2-11
	20	4	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	21	4	49	0.69%	90	120	4	1	12	2-11
	22	4	49	0.69%	85	120	4	1	12	2-11
	23	4	49	0.69%	80	120	4	1	12	2-11
	24	4	48	0.69%	80	120	4	1	12	2-11

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.6. ההסתדרות 4

הבניין בנוי על חלקה 160.
שטח החלקה הרשום הינו 2,351.00 מ״ר.

על גבי החלקה בנוי מבנה מגורים בן 8 קומות הכולל 24 יח״ד.

מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בסוף שנות ה- 60 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הגישה לבניין מתאפשרת ממפלס הרחוב באמצעות שביל הליכה פתוח.

המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.
לדיירי הבניין רחבת חניה פתוחה פרטית.

להלן תיאור דירות הבעלים במצב קיים ודירות התמורה

כתובת	תת חלקה	קומה	שטח ע״פ טאבו	חלק מהמשותף	שטח קיים	תמורה				
						שטח דירה	מחסן	חניות	מרפסת	קומות
ההסתדרות 4	1	1	59	3.95%	84	134	6	2	20	16
	2	1	59	3.95%	84	134	6	2	20	16
	3	1	71	4.61%	92	146	6	2	20	16
	4	2	59	3.95%	84	134	6	2	20	17
	5	2	59	3.95%	84	134	6	2	20	17
	6	2	71	4.61%	92	146	6	2	20	17
	7	3	59	3.95%	84	134	6	2	20	18
	8	3	59	3.95%	84	134	6	2	20	18
	9	3	71	4.61%	92	146	6	2	20	18
	10	4	59	3.95%	84	134	6	2	20	19
	11	4	59	3.95%	84	134	6	2	20	19
	12	4	71	4.61%	92	146	6	2	20	19
	13	5	59	3.95%	84	134	6	2	20	20
	14	5	59	3.95%	84	134	6	2	20	20
	15	5	71	4.61%	92	146	6	2	20	20
	16	6	59	3.95%	84	134	6	2	20	21
	17	6	59	3.95%	84	134	6	2	20	21
	18	6	71	4.61%	92	146	6	2	20	21
	19	7	59	3.95%	84	134	6	2	20	22
	20	7	59	3.95%	84	134	6	2	20	22
	21	7	71	4.61%	92	146	6	2	20	22
	22	8	59	3.95%	84	134	6	2	20	23
	23	8	59	3.95%	84	134	6	2	20	23
	24	8	71	4.61%	92	146	6	2	20	23

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מבט אל חזית הבניינים













תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

.5.3.7 מתחם מבני ציבור

מרכז יום לקשיש



סניף בני עקיבא



גני ילדים



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. מצב תכנוני[8]

6.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס נשוא חוו"ד:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	יום אישור התוכנית
גב/53	תכנית מתאר של העיר גבעתיים	761	06/05/1960
גב/99	קביעת אזורים	1233	18/11/1965
גב/123	קביעת אזורי מגורים ומגרש מידרון	1216	23/09/1965
גב/187	קביעת אזורי מגורים	1718	06/05/1971
ג258	סגירת מרפסות	2119	19/06/1975
גב/333	קביעת חזית ארכיטקטונית אחידה	2667	30/10/1980
גב/353	תכנית מתאר - בניה על גגות	2797	25/03/1982
גב/258/א	שינויים בהוראות הבניה באזורי מגורים	2874	16/12/1982
גב/333/א	קביעת חזית ארכיטקטונית אחידה	3101	26/09/1984
גב/281/א	עיצוב מרכז עירוני	3463	25/06/1987
גב/385	תוספת בניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה	3475	27/08/1987
גב/353/ד	קביעת הוראות בניה לבנייה על גגות	4235	28/07/1994
גב/406	מרתפים	4235	28/07/1994
גב/מק/258/ו	הכללת הקלות כמותיות במסגרת תכנונית	4690	22/10/1998
גב/מק/353/ה	בניה על גגות	4701	23/11/1998
גב/מק/433	הוספת מעליות לבניינים קיימים	4701	23/11/1998
גב/מק/2002	קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	5169	24/03/2003
גב/מק/99/ה	קו בנין דרך רבין	5098	30/07/2002
גב/353/ו	בנייה על גגות	5367	15/02/2005
גב/מק/503	הקניית זכות לחלל דו קומתי בתוך הדירות	5683	24/06/2007
גב/מק/514	הסדרת תוספות בניה ואפשרויות הרחבה נוספות	5709	28/08/2007
גב/מק/496	הבלטת מבנים בתחום גבעתיים	5732	31/10/2007
גב/מק/559	חלל קומת כניסה	6112	26/07/2010
גב/מק/551	מתקני חניה	6206	28/02/2011
גב/מק/519	קווי בניין ומרתפים	6217	28/03/2011
גב/מק/550	דירות גג	6292	12/09/2011
503-0220798	תכנית גב/589 - ההסתדרות	7644	17/12/2017
503-0650374	תכנית איחוד וחלוקה - גב/1/589	בדיקת תנאי סף -	03/01/2019

[8] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מאתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים. זכויות הבנייה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית גב/53

ייעוד	מגורים 1 ושטח ציבורי פתוח

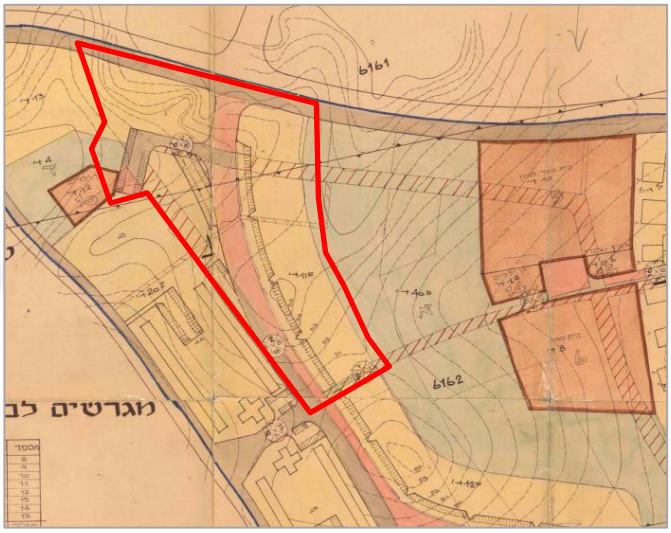
להלן תשריט התכנית ובו מיקום מתחם הקרקע הנישום (מסומן באדום)



תכנית גב/99

ייעוד	מגורים ג'
מגרש מינימ'	1,000 מ"ר
אחוזי בניה	25%
מס' קומות	3 קומות על עמודים 50% או 87.5% על קומה מפולשת
חניה	מקום חניה לכל 2 דירות בגבולות המגרש בצורה מאורגנת
קווי בניין	קדמי - כפי שמסומן בתשריט, צדדי - 6 מ', אחורי - 10 מ'
שימושים	ביתנים, בתים בודדים, בתים דו - משפחתיים, בתים טוריים, בתי דירות, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים בבניין, מלאכות בית, פנסיון ל- 10 מיטות מקסימום, מוסך למכוניות פרטיות.

להלן תשריט התכנית ובו מיקום מתחם הקרקע הנישום (מסומן באדום)



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית גב/123

הוראות התכנית	בסמכות הועדה המקומית לאשר היתרים לבניה באזורי מגורים א,ב,ג על קומת עמודים מפולשת ועל מגרשים מדרוניים, בנוסף לאמור בתכנית הראשית.
קומות	באזור מגורים ג' גובה הבניינים עם קומת עמודים מפולשת יהיה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
זכויות בניה	32% בקומה.
מגרשים מדרוניים	הועדה רשאית להתיר בנוסף הקמת דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע/קומת העמודים בתנאי ששטח בקומה כאמור לא יעלה על 15% משטח המגרש.

תכנית גב/187

מטרת התכנית	לשנות את האזור השטח מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד	
ייעוד	מגורים מיוחד (חלקה 160 בלבד)	שטח פרטי פתוח
שטח המגרש	2,042 מ"ר	345 מ"ר
אחוזי בניה	15% לקומה משטח המגרש המקורי	לא תורשה בניה - השטח מיועד לגננות.
מס' קומות	8 קומות על עמודים	
חניה	בהתאם לתכניות הבניה באישור הוועדה המקומית.	
קווי בניין	קדמי - 8 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ'	

להלן תשריט התכנית ובו מיקום מתחם הקרקע הנישום



תכנית גב/159

מטרת התכנית	לתקן את תכנית מתאר גבעתיים מס' 53 ע"י קביעת תקנות בעניין שטח המרפסות אשר אינו נכלל בשטח הבית.
הוראות התכנית	הגדלת שטח המרפסות שאינו נכלל בשטח הבית לשיעור של 30%.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

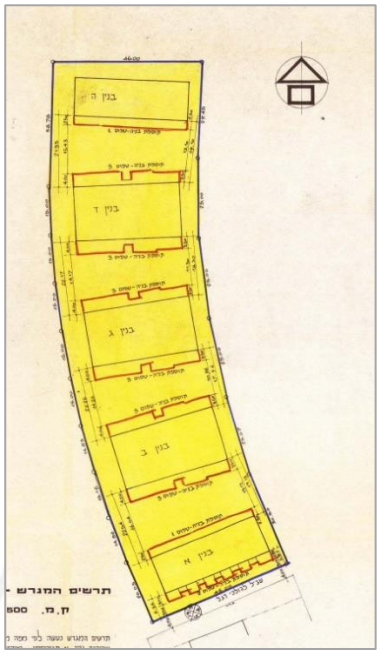
תכנית גב/258

הוראות התכנית	הועדה רשאית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות באזורי מגורים בתנאי שהשטח לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות במותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מקווי הבניין החוקיים.

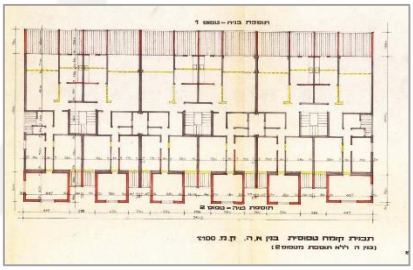
תכנית גב/333

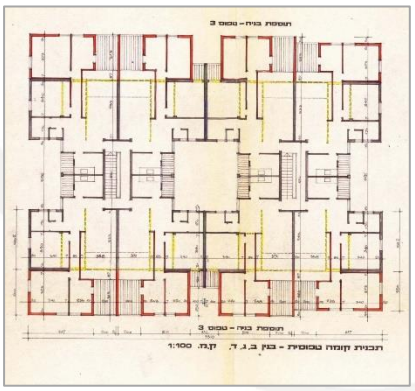
המקום	גוש 6162 חלקה 122
שטח התכנית	7,760 מ"ר
מטרת התכנית	קביעת חזית ארכיטקטונית אחידה ע"י תוספת בניה למגורים.
תוספת בניה	הוספת בניה באמצעות הקטנת קו בניין בחזית הפונה לשטח ציבורי פתוח מ- 4 מ' ל- 3 מ'. תוספת הבניה בשטח התכנית הינו בהתאם למסומן בתשריט. הבניה תותר באגפים שלמים של הבניין.

להלן תשריט התכנית



להלן טיפוסי תוספות הבניה





עבלת שטחים לבנינים ב,ג,ד

	שטח דירה קיים ללא ת. מדרגות	תוספת שטח בניה	תוספת שטח מרפסות	סה"כ שטח תוספת בניה	סה"כ שטח דירה חדש
דירה קיונית -מערב	58.17	23.42	5.52	28.94	87.11
דירה קיונית -מזרח	58.17	26.51	6.57	33.08	91.25
דירה אמצעית	58.17	22.24	8.17	30.41	88.58

עבלת שטחים ואחוזי בניה

	שטח בניה קיים	אחוזי בניה קיימים	תוספת בניה	תוספת אחוזי בניה	סה"כ אחוזי בניה
בנין א	1450.56	18.68	257.28	3.31	21.99
בנין ב	1757.44	22.64	755.28	9.73	32.37
בנין ג	1757.44	22.64	755.28	9.73	32.37
בנין ד	1757.44	22.64	755.28	9.73	32.37
בנין ה	1450.56	18.68	—	—	18.68
סה"כ	8173.44	105.28	2523.12	32.50	137.78

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית גב/353

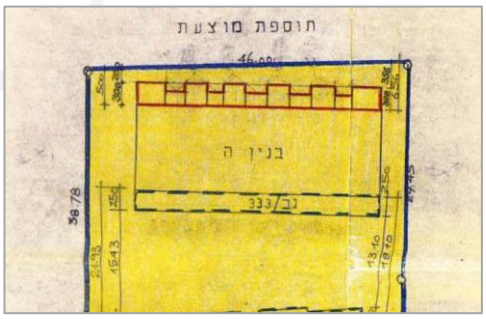
הוראות התכנית	התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות לרבות חדרי יציאה לגג בשטח ברוטו של 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה ובניה בגגות משופעים. סה״כ שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% ובתנאי שהשטח המשותף הכולל של הגג לא יפחת מ- 25% משטח הגג.

תכנית גב/258/א׳

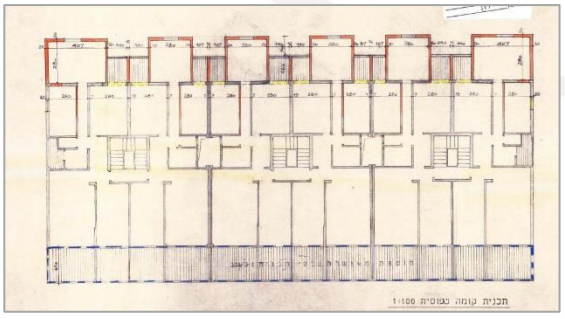
מטרת התכנית	לקבוע הוראות בכל הנוגע לאופן חשוב אחוזי בניה כוללים באזור מגורים, ניצול אחוזי הבניה המותרים (תוספת קומה).
אחוזי בנייה	42% X 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. 28% X 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (מגורים ג׳ גב/99).
תוספת קומה	הועדה רשאית להתיר קומה נוספת אם נתמלאו התנאים הבאים: א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ״ר. ב. אחוזי הבנייה לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום. ג. לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית. ד. הועדה תשוכנע כי הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו.
מרווחים	מרווח לחזית: כפי שנקבע בתכנית בנין ערים החלה על המקום. מרווח לצדדים: עד ל-4 קומות 3 מ׳. על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח הצדדי 1 מ׳ לכל קומה נוספת. מרווח אחורי: : עד ל-4 קומות 5 מ׳. על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח הצדדי 1 מ׳ לכל קומה נוספת.
מחסנים	מותרת בניית מחסן בשטח 4 מ״ר ליח״ד שימוקם בקומת המרתף.

תכנית גב/333/א

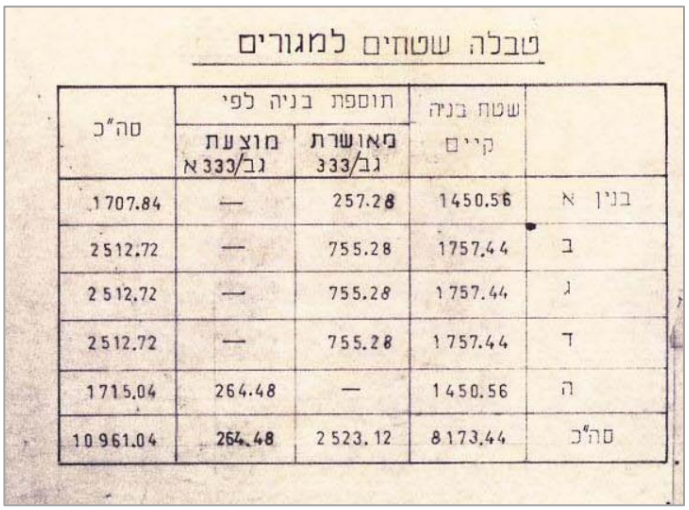
להלן תשריט התכנית



להלן טיפוסי תוספות הבניה



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com



טבלה שטחים למגורים

	שטח בניה קיים	תוספת בניה לפי		סה"כ
		מאושרת גב/333	מוצעת גב/333 א	
בנין א	1450.56	257.28	—	1707.84
ב	1757.44	755.28	—	2512.72
ג	1757.44	755.28	—	2512.72
ד	1757.44	755.28	—	2512.72
ה	1450.56	—	264.48	1715.04
סה"כ	8173.44	2523.12	264.48	10961.04



חשוב שטחים

	דירה בקצה המזרחי	דירה אמצעית	דירה בקצה המערבי
שטח דירה קיים ללא מ' מרפסות	66.93	65.39	66.93
תוספת בניה	13.41	9.60	13.41
תוספת מאושרת	14.85	14.52	14.85
תוספת מרפסות מוצעת	2.36	4.38	2.36
סה"כ תוספת	30.62	28.30	30.62
סה"כ שטח דירה	97.55	93.69	97.55



סכום שטחים

	דירה בקצה המזרחי	דירה אמצעית	דירה בקצה המערבי
קיים: שטח ברוטו כולל מרפסות	66.93	65.39	66.93
[illegible]	30.62	28.30	30.62
חדש: שטח ברוטו כולל מרפסות	97.55	93.69	97.55

תכנית גב/406

מטרת התכנית	לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
מרתף	קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה באישור וועדה.
קווי בניין	קווי הבניין של קומת המרתף יהיו זהים לקוי הבניה החלים על הבניין ע"פ תכנית וע"פ הקלה (אם ניתנה). הועדה רשאית להתיר בניה עד גבולות המגרש, בהליך אישור הקלה
גובה קומת מרתף	2.2 מ' או 2.5 מ' אם הדבר נחוץ לצורך מתקני גילוי עשן והתזת מים, לצורך אוורור גזים או לצורך חיוני בטיחותי אחר.
שימושים	חניה, מתקנים הנדסיים/תברואתיים/בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות, פעילות פנאי לדיירי הבית, מחסנים עד 6 מ"ר לדירה בתנאי שיוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום מקרקעין. בקומת מרתף תחתונה, ככל ותאושר, יותרו שימושי חניה בלבד.

תכנית גב/353/ד'

מטרת התכנית	לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבניני מגורים. התכנית מבטלת את תכנית גב/353 ותכנית גב/353ב.
הוראות התכנית	התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות ובניה בגגות משופעים.
חדר יציאה לגג	23 מ"ר (ולא יותר מ-40% מסך שטח הגג עבור כל שטחי הבניה בגג) בגובה של 2.5 מ'.
שטח פרגולה	תותר פרגולה בשטח מקסימאלי של 23 מ"ר ושלא תעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית גב/מק/258/ו'

מטרת התכנית	לכלול את ההקלות הכמותיות המופיעות בחוק התו"ב הכוללות: תוספת שטח רצפה בשיעור 6% + 5% בגין מעלית + 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה + 2.5% בגין תוספת קומה (תוספת מרבית של 5%).	
אזור מגורים א-2 (מגרש בשטח קטן מ-550 מ"ר)	**מצב קיים:** 2 קומות + קומה מפולשת אחוזי בניה כוללים - 78%	**מצב חדש בהתאם לתכנית:** תוספת 6% לרצפה + 5% למעלית וסה"כ לבניין 89% שהם 45% לקומה.
אזור מגורים א-2 (מגרש בשטח גדול מ-550 מ"ר)	**מצב קיים:** 3 קומות + קומה מפולשת אחוזי בניה כוללים - 90%	**מצב חדש בהתאם לתכנית:** תוספת 6% לרצפה + 5% למעלית וסה"כ לבניין 101% שהם 34% לקומה.
אזור מגורים א-2 (מגרש בשטח גדול מ-650 מ"ר)	**מצב קיים:** 3 קומות + קומה מפולשת אחוזי בניה כוללים - 90%	**מצב חדש בהתאם לתכנית:** תוספת 6% לרצפה + 5% למעלית וסה"כ לבניין 101% שהם 34% לקומה.

תכנית גב/מק/353/ה'

מהות התכנית	לשנות את תכניות המתאר גב/53 על כל תיקוניה ולקבוע הוראות בניה על גגות. שטח חדר יציאה לגג ופרגולה נותרו ללא שינוי.

תכנית גב/מק/2002

מטרת התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון המקומי. התוכנית איננה משנה את זכויות הבנייה בחלקות הנישומות.
חניות	ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר: 1.5 חניות/יח"ד ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר: 2.0 חניות/יח"ד מתקני חניה לא יחושבו לצורך חניה.
סיכום שטחי הבניה המותרים לפי אזורים קיים (ללא שינוי מתוכניות תקפות)	
אזור מגורים א-2 (מגרש בשטח קטן מ-550 מ"ר)	מס' קומות: 2 קומות + קומת עמודים מפולשת שטחים עיקריים: 89% לבניין, 45% לקומה. שטחי שירות: מעל הקרקע - 35 מ"ר/יח"ד, מתחת לקרקע - 200% מחסנים: 10 מ"ר ליח"ד ויחושב במסגרת שטחי השרות המותרים. המחסנים ימוקמו במרתפי הבניין. הערות: על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חישוב שטח עליית הגג לפי תקנות חישוב שטחים בחוק התכנון והבניה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

אזור מגורים א-2 (מגרש בשטח גדול מ-550 מ״ר)	מס׳ קומות: 3 קומות + קומת עמודים מפולשת שטחים עיקריים: 101% לבניין, 34% לקומה. שטחי שירות: מעל הקרקע - 35 מ״ר/יח״ד, מתחת לקרקע - 200% מחסנים: 10 מ״ר ליח״ד ויחושב במסגרת שטחי השרות המותרים. המחסנים ימוקמו במרתפי הבניין. הערות: על הגג יותרו 23 מ״ר נוספים שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.
כלליות	זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין, על כל מעלית נוספת תותר תוספת 5% נוספים לשטחי הבניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים. תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת. בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק מהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

תכנית גב/353/ו׳

מטרת התכנית	הגדלת שטחי חדרי היציאה לגג ל-40 מ״ר.

תכנית גב/מק/559

מטרת התכנית	קביעת הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.50 מ׳.
עיקרי התכנית	באישור מהנדס העיר תותר בניית חלק מקומת כניסה הכוללת מבואת כניסה בגובה העולה על 3.5 מ׳ ולא יותר מ-7.0 מ׳. השטח המינימלי של קומת הכניסה הכפולה יאושר על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר אך לא פחות מהקבוע בתכנית גב/מק/2002.

תכנית גב/מק/551

מטרת התכנית	לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם לתמ״א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.
מתקני חנייה	תותר בניית מתקני חנייה לצורך עיבוי מקומות החנייה. מקומות החנייה יהיו תת קרקעיים.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח׳ האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד׳ התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית גב/מק/550

מטרת התכנית	קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי במרחב התכנון המקומי.
דירת גג	ניתן להמיר את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג עבור דירת גג או דירת גג דופלקס או דירת גג טריפלקס לפי חישוב של 40 מ״ר ליח״ד בקומה העליונה כפול מספר יחידות הדיור בקומה העליונה ובלבד ששטח זה לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה. המרת שטחי חדרי יציאה לגג לדירות גג יהיה בנוסף למניין יח״ד המותר לבניה לפי תכניות מאושרות. תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ״ר.
מרפסת גג	לא תפחת מ-50 מ״ר.

תכנית גב/673

מטרת התכנית	קביעת הוראות להרחבת ״מרפסות קופצות״ שנבנו על פי היתר.
הוראות התכנית	בניין הכולל ״מרפסות קופצות״ עפ״י היתר, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות בקונטור המרפסות שמעליהן בשטח של עד 12 מ״ר ולא יותר מ-14 מ״ר ליח״ד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 503-0220798 - גב/589

דברי הסבר לתכנית	תכנית זו הינה תכנית פינוי בינוי בשטח של כ- 26 דונם, המציעה להרוס 168 יח״ד ולבנות במקומן 500 יח״ד חדשות. מתוך ה- 168 יח״ד שייפונו 144 יהרסו ו- 24 יח״ד יוסבו לשימוש ציבורי. כמו כן, יוקם מתחם למבני ציבור ושטח פתוח בהיקף של כ- 12 דונם, בו ממוקמים - מרכז יום לקשיש, בני עקיבא, גני ילדים ומוסדות נוספים במידת הצורך.
מטרת התכנית	התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים, תוך פינוי 6 מבני מגורים ו- 1 מבנה ציבור (סניף תנועת בני עקיבא) והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות. הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ״א, הקמת מבני ציבור ושטחי רצפות לצורכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים והסדרת מערכת דרכים חדשה שתחבר את רחוב ההסתדרות לדרך יצחק רבין. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בנייה להקמת מבני מגורים ומבני ציבור. הקמת מתחם למבני ציבור בשטח של כ- 8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ- 3 דונם. קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה. קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.
עיקרי הוראות התכנית	קביעת יעודי קרקע כלהלן: מגורים ד׳, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ״פ מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ ודרך מוצעת. קביעת הוראות להקמת המגדלים הכוללים שטח עיקרי ממוצע לדירה של 100 מ״ר, ממ״ד ומרפסת, סה״כ 58,815 מ״ר עיקרי. קביעת מתחם למבני ציבור בהיקף בניה מרבי של 77,846 מ״ר (עיקרי + שירות). קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
מגורים ד׳	דירות, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטחי רצפות בקומת הקרקע תכלול את כניסות, לובי, מועדון דיירים, חדרים טכניים ו/או מכונות, גרעינים, חדרים לשירות כלל הדיירים וכו׳. שטחי רצפות בקומת הקרקע תכלול את שטחי ציבור (חינוך, לרבות מעונות יום, תרבות, בריאות וקהילה) ותתאפשר הצמדת חצר ייעודית. מרתפים - חניה למגורים ואורחים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילות פנאי שלדיירי הבית, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה. קומות מגורים - יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות ומרחב מוגן קומות או ממ״ד בהתאם לתכנון. קומות גג - דירות פנטהאוס, מתקנים טכניים, בריכה שחיה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הוראות בניה	תכסית בניה מירבי לכל קומה בבניין מגורים עד 60%. תכסית קומת גלריה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה יכלל במניין שטחי השירות. שטחים משותפים - לכל בניין יורצו 250 מ״ר שטח עיקרי לשימוש מועדון דיירים, חדר כושר וכו׳. תתאפשר תוספת של עד 3 קומות על פי הליך של הקלה. 20% מהדירות יהיו קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ״ר. 40% דירות בשטח עיקרי עד 100 מ״ר. יתרת יחידות הדיור יהיו בתמהיל מגוון. לכל יח״ד יתווסף ממ״ד/ממ״ק ומרפסת בשטח עיקרי של מ״ר בממוצע לחדר. לא יותר צירוף שטח המרפסת אל הדירה.
פרוגרמה לשטחי ציבור	התכנית מחייבת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 250 מ״ר עיקרי שימוקמו בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, כמסומן בתשריט ובנספח בינוי, שירשמו בהתאם לדין על שם עיריית גבעתיים, למטרת חינוך, בריאות, תרבות וקהילה. לשטחים הנ״ל תותר הצמדת חצר בתחום המגרש ששטחה יקבע בהתאם למסומן במסמך לעיצוב אדריכלי שיאושר ע״י הוועדה המקומית. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לכל דיירים הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכד׳). הגישה לשטחים הציבוריים תופרד ככל הניתן מהכניסה הראשית לבניין.
חניה	מקומות החנייה יהיו על פי תקן החניה לעת מתן קבלת היתר בניה. בהתאם לתקן חניה באזור מגורים א׳ יותר בין 0 ל- 1 מקומות חניה. מתוך היקף החניה שייקבע על פי תקן, יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחנית אורחים אשר ימוקמו במיקום מרוכז במרתף החניה תוך העדפה למיקומם במרתף העליון באופן שלא תותר הצמדתם ליח״ד. כל החניות תהינה תת קרקעיות. יותרו מכפילי חניה מכניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלב כחלק מתקן החניה, עד 15% מכמות החניות. חניון ציבורי - ייקבע חניון ציבורי תת קרקעי במגרשים הציבוריים בתאי שטח 4,5,6.
קווי בניין	קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בתשריט הבינוי.
מבנים ומוסדות ציבור	שימושים - מתחת לכניסה הקובעת : חניונים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים, דרכי גישה ושירות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

	שימוש למטרות חינוך, מעונות יום, תרבות, בריאות, קהילה ורווחה כדוגמת מרכז יום לקשיש, תנועת נוער וכו'. בתאי שטח 5-6 יתאפשר שימוש למעונות סטודנטים ודיור מוגן בנוסף לשימושים המצוינים לעיל. השימוש למעונות סטודנטים יתאפשר בכפוף לקביעת אמות מידה לזכאות לדיור, ללומדים במוסד אקדמי אחד או יותר במוכר ע"י המל"ג, שיעוגן בהסכם עם עיריית גבעתיים ו/או מי מטעמיה. "דת/בית כנסת" יתווסף לשימושים הציבוריים של מבנים בתאי שטח 4-5 כשימוש משני. הוראות בינוי - בתא שטח 4 יותרו מבנים בגובה 8 קומות. תקן חניה של הבניין הקיים, בית הקשיש, ייקבע ל- 30 חניות בלבד. בתאי שטח 5-6 יותר להקים מבנה בגובה 15 קומות (חדש או בתוספת קומות למבנה הקיים). תותר הסבת המבנה הקיין לשימושים ציבוריים.
שצ"פ	שימושים - גינות ציבוריות, גינות כלבים, שטחים מגוננים, שבילים ציבוריים. הוראות בינוי - לא תותר כל בניה בשטח זה למעט הצבת ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכות תאורה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

טבלת זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש כללי	שטחי בניה					אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ד'	מגורים ד'	1	3,821	25,657.5 (1)	14,000	-	14,000	53,658	1,417	60	250	25 (2)	6 (3)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	3,821	500.0	-	-	-	500	13				
מגורים ד'	מגורים ד'	2	3,903	25,657.5 (1)	14,000	-	14,000	53,658	1,388	60	250	25 (2)	6 (3)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	3,903	500.0	-	-	-	500	13				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	7,315	20,116.0 (6)	7,041	-	36,575 (7)	63,732	871	60		8	5 (3)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	1,232	3,388.0 (8)	1,186	-	6,160 (7)	10,734	871	60		15 (9)	5 (3)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6	388	1,067.0	373	-	1,940 (7)	3,380	871	60		15	5

הערות לטבלה

1. בתאי שטח 1-2 בייעוד מגורים ד '(סה"כ 2 תאי שטח / 4 מגדלים).
   - א. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר וסה"כ 50,315 מ"ר עיקרי למגורים.
   - ב. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 7,500 מ"ר עיקרי. (סה"כ 3,750 מ"ר בכל תא שטח כמצוין בטבלה).
   - ג. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 250 מ"ר וסה"כ 1000 מ"ר למתחם. (סה"כ 500 מ"ר לכל תא שטח כמצוין בטבלה).
   - ד. לכל מבנה ייקבעו 250 מ"ר עיקרי בקומת קרקע, למטרות חינוך, תרבות וקהילה. שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית. סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי. תתאפשר הצמדת חצר ייעודית בתחום המגרש בהתאם לשימוש הציבורי.
2. קומות טכניות ו/או גלריה המכילות לפחות דירה אחת למגורים, תחשבנה כקומה למגורים ותכללנה במניין מספר הקומות למגורים המותר לבניה.
3. התוכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא ניתן לממש זכויות בניה מכוח תמ"א 38.
4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

(1) כולל 500 מ"ר עיקרי למועדון דיירים.

(2) קומות למגורים.

(3) תוספת במס' קומות החניון על מנת לעמוד בתקן החניה לא תיחשב כסטייה ניכרת.

(4) על פי הסימון בתשריט.

(5) 15 מ"א מרפסת ליח"ד.

(6) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(7) שטחים עבור חניון תת קרקעי ושימושים ציבוריים נלווים. השטחים לצורך החניון התת קרקע והשימושים ציבורים נלווים יסווגו כשטח שרות או עקרי לפי העניין. את השטחים הללו לא ניתן יהיה לנייד ו/או להעביר מעל פני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתוכנית.

(8) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(9) הערך מתייחס למקסימום.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תנאים להיתר בניה	א. היקף יח״ד, בהתאם לתוכנית המופקדת, עד 500 יח״ד אשר יתחלק בין ארבעת מבני המגורים. ב. תמהיל יח״ד בכל אחד מארבעת המבנים יהיה כדלקמן. 20% יח״ד יהיו יח״ד קטנות עד 63 מ״ר עיקרי, 40% דירות עד 100 מ״ר עיקרי ויתרת יחידות הדיור יהיו דירות בתמהיל מגוון ע״פ שיקול דעת מבקש ההיתר והועדה המקומית. ג. יתוקן נוסח הסעיף בנושא סטייה ניכרת לתוספת יח״ד. תוספת יח״ד תתאפשר בהליך כדין לצורך מימוש שטחי הבניה הקבועים בתוכנית זו, תוך עמידה בהוראות הנפחיות ובכלל זה תכסית וגובה הבניינים המוצעים. ד. יותרו עד 24 קומות מגורים טיפוסיות. גובה קומה טיפוסית בין 3.2-3.5 מ׳ ברוטו ובנוסף קומת קרקע עד גובה 7 מ׳ וכן קומות טכניות/גלריה כחלק מקומת הקרקע ו/או גג המבנה. ה. תתאפשר תוספת של עד 3 קומות על פי הליך של הקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965 , להלן - החוק. תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת. ו. תיקבע זיקת הנאה ברוחב 3 מ׳ (2.5 לשביל אופניים ו 0.5- מטר למפרדה) לאורך הדופן המזרחית של רחוב ״ההסתדרות״ אשר תצורף למרחב המדרכה לצורך מתן אפשרות לשילוב שביל אופניים נוסף, בשילוב נטיעות עצי צל רצוף ע״פ מסמך המדיניות של מחוז ת״א לנושא - ״מסמך מדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני, דצמבר 2015״. ז. תקן החניה למגורים (כלי רכב, דו גלגלי ואופניים) יהיה ע״פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. מתוך היקף החניה שייקבע על פי התקן, יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במיקום מרוכז במרתף החניה תוך העדפה למיקומם במרתף העליון באופן שלא תותר הצמדתם ליח״ד. ח. תקן החניה למבני הציבור ולשטחי הרצפות לצרכי ציבור יהיה ע״פ תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. ט. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי יציג את אופי פיתוח השטח, מעברי הולכי רגל, עמדות עצירה למבני ציבור וכן מיקום אפשרי לתחנות אוטובוס. י. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקם/עקירתם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

יא. תנאי לאכלוס כל אחד מהמבנים יהיה הבטחת התקשרות של בעלי המקרקעין עם חברת ניהול לפרק זמן שלא יפחת מ 15- שנה וכי בעלי הזכויות רשאים להחליף את חברת הניהול מעת לעת ע"פ שיקול דעתם בהתאם להליך הקבוע בדין.

יב. פתרון אקוסטי – תנאי להיתר בניה במבנים הגובלים עם דרך "יצחק רבין" יהיה בחינת הצורך במיגון אקוסטי ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית עבור כלל השימושים המוצעים.

יג. השימוש למעונות סטודנטים יתאפשר בכפוף לקביעת אמות מידה לזכאות לדיור, ללומדים במוסד אקדמאי אחד או יותר המוכר ע"י המל"ג, שיעוגן בהסכם עם עיריית גבעתיים ו/או מי מטעמה.

יד. באשר למבנה המשמש את תנועת הנוער "בני עקיבא" בחלקה 530 , להלן – "מבנה בני עקיבא" :

- מבנה "בני עקיבא", המוצע להריסה בתכנית, יפונה וייהרס רק לאחר מתן "טופס אכלוס" למבנה חלופי, בהיקף זכויות בניה שלא יפחת מזה שבמבנה הקיים ובסטנדרט בניה שלא יפחת מזה הקיים. למבנה יצורף שטח פתוח בהיקף המבנה ו/או שטחי מרפסות ו/או גג נגיש תוך מתן אפשרות להקים מצללות גג ומתקנים לשימוש תנועת הנוער. המבנה יוקם בתחום התוכנית או מחוצה לה ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. מיקום המבנה החלופי והפרוגרמה של המבנה החדש לרבות הצורך בבית כנסת והיבטים רלוונטיים נוספים הקשורים להעתקת המבנה הקיים תעשה לאחר התייעצות עם תנועת "בני עקיבא".
- מפרט הבנייה של המבנה החלופי, כאמור לעיל, ייקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- השימוש "דת/בית כנסת" יתווסף לשימושים הציבוריים של מבנים בתאי שטח 4-5 כשימוש משני.
- עד להריסת מבנה בני עקיבא, יותרו השימושים הקבועים בהיתר.
- תנאי להגשת היתר בניה בתחום תאי שטח 4-5 (שטחים ציבוריים) יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית אשר במסגרתו יאושר תכנון עקרוני להקמת בית ספר וכן שימושים ציבורים נוספים בהתאם לפרוגרמה של הרשות המקומית ובכללם שטחי הבניה והשטחים הפתוחים עבור תנועת בני הנוער.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט התכנית



להלן נספח בינוי של התכנית



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.2. תכניות בהכנה

תכנית 503-0650374 - גב/1/589

סטטוס אחרון - בדיקת תנאי סף קיום מתאריך 03/01/2019

מטרת התכנית	תכנית איחוד וחלוקה
עיקרי הוראות התכנית	איחוד וחלוקה, קביעת טבלת איזון והקצאה, קביעת הוראות בינוי.
מגורים ד'	כמפורט בתכנית הראשית גב/589

בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 27/10/2021, עולים הפרטים הבאים:

הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף להערות, התנאים והתיקונים שיידרשו בה כדלקמן:

1. אישור כל נספחי התכנית.
2. יירשם בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור נספח עיצוב אדריכלי ונופי וכן נספח בינוי ע"י הוועדה המקומית.
3. תנאי להפקדה יהיה אישור נספח התנועה ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
4. בתשריט התכנית יבוטל הסימון להריסת בית הקשיש בכפוף לבניית מבנה חליפי בשלבים מאוחרים יותר של יישום התכנית.
5. תנאי להיתר בנייה ראשון למבני המגורים יהיה אישור מינהל החינוך לגני הילדים ככל והעירייה תחליט על בנית גני ילדים.
6. קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להיעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף שמכח התכנית התקפה[9].
7. להוסיף בהוראות התכנית הוראה לפיה תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
8. ייקבע בתכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור מהנדסת העיר לפתרון מחסור האיגום המבוסס על חוות דעת של הגורם המקצועי האחראי - תאגיד המים לפתרון.
9. לקבוע בהוראות התכנית כי השגת המטרות כמשמעותן לחוק הוא קיומו של איגום ו/או פתרון הנותן מענה לתשתית המים הנדרשת.
10. תתוקן טבלת שלביות התכנית תוך מתן דגש על הנושאים הבאים:
    - הוצאת ההיתר בתא שטח 2 תבוצע כנגד הבטחת ביצוע מבנה בני עקיבא בהתאם להסכם שנחתם.
    - קבלת היתר בתא שטח 1 והריסת מבנה בני עקיבא יבוצע כנגד בניית מבנה בני עקיבא חלופי.

[9] מדובר בסוגייה רוחבית ומוכרת החובקת אזור רחב ממדים בגבעתיים. התייחסות לסוגייה זו נתנה במסגרת תקופת הדחייה כאמור בפרק התחשיבים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. תיק בנין

מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית לתו"ב של עיריית גבעתיים, אותרו המסמכים הבאים:

7.1. היתרי בניה

7.1.1. חלקה 122 בגוש 6162

כתובת	מס' היתר	תאריך ההיתר	מהות ההיתר	שטחי בניה	מרפסות
ההסתדרות 3	5647	1964	24 יח"ד	1,760 מ"ר	
ההסתדרות 5	3151	1964	32 יח"ד	1,660 מ"ר	204 מ"ר
ההסתדרות 7	3150	1964	32 יח"ד	1,773 מ"ר	204 מ"ר
ההסתדרות 9	3149	1964	32 יח"ד	1,660 מ"ר	204 מ"ר
ההסתדרות 11		1964	24 יח"ד	1,461 מ"ר	167.4 מ"ר

במהלך שנות ה- 80, הוצאו היתרי בניה רבים לצורך הגדלת שח מרבית הדירות בחלקה זו. שטחי הרחבת הדירות נע בטווח שבין 10 מ"ר ליח"ד לבין 26 מ"ר ליח"ד + מרפסת.

7.1.2. חלקה 160 גוש 6162

כתובת	מס' היתר	תאריך ההיתר	מהות ההיתר	שטחי בניה	מרפסות
ההסתדרות 4	4712	21/12/1997	בניין מגורים בן 8 קומות 24 יח"ד	1,760 מ"ר	378 מ"ר

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.2. תעודת גמר

אותרו תעודות גמר בהתייחס למבנים הבנויים.
אציין כי מדובר במבנים ישנים.

7.3. זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית תקפה

חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	היקף בינוי לקומה	מס' קומות	סה"כ היקף בינוי בתב"ע	שטח בנוי בהתאם להיתר	יתרת זכויות בניה
160	2,042	15%	8	2450.4	1,760	690.40

חלקה	בניין	שטח בניה קיים בהתאם לתב"ע	תוספת מאושרת	סה"כ היקף בינוי בהתאם לתב"ע	שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה	יתרת זכויות בניה
122	א'	1450.56	257.28	1707.84		
	ב'	1757.44	755.28	2512.72		
	ג'	1757.44	755.28	2512.72		
	ד'	1757.44	755.28	2512.72		
	ה'	1450.56	264.48	1715.04		
סה"כ				**10961.04**	**11,232**	**271**

7.4. איכות הסביבה

לא הוצג בפנינו סקר זיהום קרקע ספציפי למתחם הפרויקט.
הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

7.5. רשות העתיקות

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי מתחם הנכס הנישום אינו כלול בתחום אתר עתיקות.
בשלב זה הנחת העבודה כי לא צפויות עלויות כלשהן בגין סעיף זה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.6. היטל השבחה

תחשיב היטל ההשבחה כולל את מצב הבנוי במצב הקודם בהתאם לחוות דעת כלכלית שנערכה ע"י השמאית נחמה בוגין.

מצב חדש חושב על ידנו בהתייחס לכל זכויות הבניה בתכנית גב/589.
יודגש כי בוצעו הפחתות בעבודה מטלות ציבוריות לרבות שטחים ציבורים במגדלי המגורים והעתקת סניף בני עקיבא.
יובהר כי טרם נמסרה לעיוננו מדידה עדכנית של כל הדירות וכי לא אותרו כלל היתרי הבניה במתחם. לאור האמור קיים ספק לגבי שטח הדירות והיקף ניצול זכויות הבנייה במתחם במצב קודם.

לאור כל האמור בהתאם לתחשיב פנימי שנערך על ידנו, סכום היטל ההשבחה מסתכם בכ- 40 מיליון ₪ במעוגל.

נדגיש כי מדובר באומדן ראשוני בלבד. גובה היטל ההשבחה הסופי ייקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית ו/או שמאים מכריעים באם ידרשו לנושא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 18/08/2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש 6162 חלקה 122

החלקה רשומה ברשויות עיריית גבעתיים, שטחה 7,760.00 מ״ר.

בחלקה רשומות 144 תתי חלקות, הבנויות ב- 5 בנייני מגורים המסומנים באותיות א׳ - ה׳.

להלן פרטי התתי חלקות במבנה א׳

תת חלקה	שטח במ״ר	קומה	מבנה	בעלות	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
1	48	ראשונה	א	צליכובר מאירה צליכובר עוזי		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
2	49	ראשונה	א	שאולי אילן		5/720	בנק לאומי לישראל בע״מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
3	49	ראשונה	א	ועקנין שלמה ועקנין עדינה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
4	49	ראשונה	א	ארז מרים		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
5	49	ראשונה	א	טדגיר ורד		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
6	48	ראשונה	א	אלון אילנה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
7	48	שניה	א	קשלס יניב שן קשלס סימה		5/720	בנק מזרחי טפחות בע״מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
8	49	שניה	א	לוין רונית לוין יורם		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
9	49	שניה	א	סבן אליהו סבן מזל		5/720		הערה לפי סעיף 11 (א), (1)(2) לפקודת המסים לטובת פקיד שומה ת״א 3, סכום: 62,625 ל״י. הערה לפי סעיף 11 (א), (1)(2) לפקודת המסים לטובת פקיד שומה ת״א 3, סכום: 21.70 ש״ח. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
10	49	שניה	א	קוקס תומר גולדברג קוקס ליאת		5/720	בנק אגוד לישראל בע״מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
11	49	שניה	א	מזרחי אברהם		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
12	48	שניה	א	ריעני תקוה בר און עוזי ריעני אבשלום ריעני בת אל ריעני מורן		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
13	48	שלישית	א	יקותיאל עידו יקותיאל מרדכי מירב		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
14	49	שלישית	א	ברוך אורית ברוך יעקב		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
15	49	שלישית	א	פסטר יעקב פסטר יעקב מאיר		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
16	49	שלישית	א	שני אליעזר שני שפרינצה סבינה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
17	49	שלישית	א	אהרוני שאול אהרוני אבי		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
18	48	שלישית	א	ריקלין מעיין		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
19	48	רביעית	א	סטצי נסים		5/720	בנק מזרחי טפחות בע״מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
20	49	רביעית	א	אורן ניר		5/720	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
21	49	רביעית	א	וולויצקי יונטה וולויצקי נחום		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
22	49	רביעית	א	כהן ליהי כהן שאול		5/720	בנק לאומי לישראל בע״מ דרגה ראשונה בנק לאומי לישראל בע״מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
23	49	רביעית	א	אסא עליזה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
24	48	רביעית	א	ערד עליזה 3/4 מזרחי ערד שרית 1/4		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח׳ האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד׳ התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן פרטי התתי חלקות במבנה ב'

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	מבנה	בעלות	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
25	46	ראשונה	ב	בנטוב אלברט-אברהם איתן נאוה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
26	46	ראשונה	ב	כוכבא ציון		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
27	46	ראשונה	ב	רענן ראובן רענן נורמה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
28	46	ראשונה	ב	טמפלהוף מור שירי מרים מור דניאל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
29	46	ראשונה	ב	קרן קיימת לישראל	שביט הלנה	5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי
30	46	ראשונה	ב	בורנלי ליאונל בורנלי סונדרה אנה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
31	46	ראשונה	ב	סקופ רפאל סקופ מיכל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
32	46	ראשונה	ב	זהביאן אמנון זהביאן נילית כהן ענת כהן משה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
33	46	שנייה	ב	שיוביץ מיכאל שיוביץ חדוה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת לוי (רומנו) רחל ולוי אייל. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, הערות: לוי רחל ואייל **צו הריסה בית המשפט לעניינים מקומיים גבעתיים**
34	46	שנייה	ב	דנציגר טוביה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
35	46	שנייה	ב	ניצן בת שבע		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
36	46	שנייה	ב	טאובקין ויאצסלב טאובקין ויקטוריה		5/720	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
37	46	שנייה	ב	דוקר (קורין) גילה דוקר נחום		5/720	בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
38	46	שנייה	ב	פרידן משה פרידן יפעת		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
39	46	שנייה	ב	קרן קיימת לישראל	קירסקין יוסף קירסקין דליה	5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי
40	46	שנייה	ב	שרעבי מנחם יהודה מרין		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
41	46	שלישית	ב	עזרא שמחה רגב אברהם רגב יצחק אקרי זמירה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
42	46	שלישית	ב	קופמן רות קופמן חיים		5/720	משכנתא לטובת ז'ק סטנלי(דרכון קנדי) דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
43	46	שלישית	ב	קמלמן חנה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
44	46	שלישית	ב	חלפון אהרון חלפון גאולה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
45	46	שלישית	ב	רחמים אבי גד רחמים מורן		5/720	בנק הפועלים בע"מ דרגה שנייה בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה שנייה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
46	46	שלישית	ב	בן-ברוך בן-ציון בן-ברוך אהובה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת טבעוני עירית נוי ובן ברוך נחום הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
47	46	שלישית	ב	רותם חיה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
48	46	שלישית	ב	עובדיה חנה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
49	46	רביעית	ב	טאוזינגר איתמר טאוזינגר ארלט ליאורה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
50	46	רביעית	ב	זיו שרה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
51	46	רביעית	ב	בז'ה קולט בז'ה שמי		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
52	46	רביעית	ב	מויאל מתי מויאל סלי		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל צו עקול לטובת בית הדין הרבני האזורי פ"ת
53	46	רביעית	ב	פורן ליבנת פורן אבנר		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
54	46	רביעית	ב	שירץ דניאל נפתלי		5/720	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
55	46	רביעית	ב	כהן-מצליח נסרין		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
56	46	רביעית	ב	שרבי אסף שי שרבי טלי		5/720	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן פרטי התתי חלקות במבנה ג'

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	מבנה	בעלות	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
57	46	ראשונה	ג	שחר שושנה		5/720	בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
58	46	ראשונה	ג	גורל תמר		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
59	46	ראשונה	ג	גולדלוסט אטה 6/8 גולדלוסט 1/8 סבי עדה 1/8		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
60	46	ראשונה	ג	מנצור ענת		5/720	בנק הפועלים בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
61	46	ראשונה	ג	זהבי אלי זהבי אמי אמיליה		5/720	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
62	46	ראשונה	ג	קרויטורו ינקו קרויטורו לידיה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
63	46	ראשונה	ג	שכטר רון		5/720	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	צו הריסה בית המשפט לעיניינים מקומיים גבעתיים הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
64	46	ראשונה	ג	כהן צהלה כהן הראל		5/720	בנק אגוד לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
65	46	שנייה	ג	גרינברג טליה גרינברג בנימין		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
66	46	שנייה	ג	קרן קיימת לישראל	הרשקוביץ יעקב הרשקוביץ רבקה	5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי
67	46	שנייה	ג	קרן קיימת לישראל	אדרי לאה אפריאט (אדרי) רחל	5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי
68	46	שנייה	ג	רשתי רונן רשתי ניצה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
69	46	שנייה	ג	מנצור אברהם מנצור ענת		5/720	בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
70	46	שנייה	ג	אהד יובל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
71	46	שנייה	ג	קרן קיימת לישראל	אגיוף אורי אגיוף לאה	5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי
72	46	שנייה	ג	דגן מרים		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי בערה בכפוף לתנאים בצוואה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
73	46	שלישית	ג	גורל שלי		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גורל יצחק בגין הימנעות מעשיית עסקה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
74	46	שלישית	ג	בן-אהרון זהרה בן-אהרון משה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
75	46	שלישית	ג	שמי ענת שמי יעקב		5/720	בנק הפועלים בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
76	46	שלישית	ג	סיטבון יוסף סיטבון (טויטו) רבקה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
77	46	שלישית	ג	גולן בני גולן רווית		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
78	46	שלישית	ג	שי מזל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
79	46	שלישית	ג	רחט שושנה נתן אברהם נתן שרונה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
80	46	שלישית	ג	ליבליך יוסף ליבליך אורלי		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
81	46	רביעית	ג	לוי צביה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
82	46	רביעית	ג	טולדנו שלמה נאמן מיכל		5/720	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
83	46	רביעית	ג	קליימן טובית		5/720	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
84	46	רביעית	ג	אבזוב בוריס אבזוב סופיה		5/720	בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
85	46	רביעית	ג	חוסיד מיכאל טרנדש אלאונורה		5/720	בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
86	46	רביעית	ג	קרן קיימת לישראל	גולן דוד גולן מרים	5/720	בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	
87	46	רביעית	ג	גליקסמן שושנה גליקסמן משה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
88	46	רביעית	ג	לוטן ענת		5/720	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה בנק לאומי למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן פרטי התתי חלקות במבנה ד'

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	מבנה	בעלות	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
89	46	ראשונה	ד	דביר אביב דביר טוביה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
90	46	ראשונה	ד	צמח אורן צמח זהבה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
91	46	ראשונה	ד	נוסבוים נגה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
92	46	ראשונה	ד	שרוני אורן		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
93	46	ראשונה	ד	בנימיני ירדנה 5/8 בנימיני תמיר 3/8		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
94	46	ראשונה	ד	ברזילי משה ברזילי מזל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
95	46	ראשונה	ד	לוי יצחק		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
96	46	ראשונה	ד	הר נשר ורד 1/3 דוד ישראל 1/3 דוד אורי 1/3		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
97	46	שנייה	ד	בר-טוב גלעד בר-טוב ברוריה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
98	46	שנייה	ד	קרן קיימת לישראל	רווה רינה	5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי
99	46	שנייה	ד	למנצח מאיר		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
100	46	שנייה	ד	נפתלי מירב		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
101	46	שנייה	ד	עובד יצחקי סימה יצחקי		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
102	46	שנייה	ד	הרמתי יניב		5/720	בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
103	46	שנייה	ד	משיח אברהם משיח חוה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
104	46	שנייה	ד	פיפשיק גילה פיפשיק זאב		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
105	46	שלישית	ד	גבריאל אפרת 8/10 רזמוביץ(גבריאל) שלומית		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
106	46	שלישית	ד	פרץ ישראל פרץ לימור		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
107	46	שלישית	ד	קרן קיימת לישראל	חלמיש חברה מ	5/720		
108	46	שלישית	ד	בינשטוק לירן יוסף		5/720	בנק הפועלים בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
109	46	שלישית	ד	צדוק צבי		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
110	46	שלישית	ד	שרוני חנה		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
111	46	שלישית	ד	שפירא משה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
112	46	שלישית	ד	כהן אסתר		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
113	46	רביעית	ד	יעקבי אפטוביץ אילנה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
114	46	רביעית	ד	כספי חנה כספי גרופמן דורית קמלמן משה		5/720	בנק הפועלים בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
115	46	רביעית	ד	אלויה ויקטוריה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
116	46	רביעית	ד	וסולי גיל וסולי רונית		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
117	46	רביעית	ד	בכר נורית		5/720	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
118	46	רביעית	ד	שקלים מנחם ישראל שקלים אסתר		5/720	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
119	46	רביעית	ד	מרקוס אודליה מרקוס אריאל		5/720	בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
120	46	רביעית	ד	ברטור אמנון ברטור אורה אוסנת		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן פרטי התתי חלקות במבנה ה'

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	מבנה	בעלות	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
121	48	ראשונה	ה	כהן אפרים כהן רוזה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
122	49	ראשונה	ה	גרינברג מאיר גרינברג ברטה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
123	49	ראשונה	ה	גורפיין גיל		5/720	בנק מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
124	49	ראשונה	ה	סלומון יהושע סלומון ישראלה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
125	49	ראשונה	ה	גולדברג ארקדי גולדברג קרן		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
126	48	ראשונה	ה	קאשי מרים מאירוביץ מרים		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
127	48	שנייה	ה	טולדו משה		5/720	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
128	49	שנייה	ה	באב"ד הסיל אוסיאס באב"ד מלני		5/720	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
129	49	שנייה	ה	ראיבי יאיר ראיבי דבורה		5/720		צו עקול לשכת ההוצאה לפועל תל אביב הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
130	49	שנייה	ה	נאור זהבה נאור אברהם אריה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
131	49	שנייה	ה	פלג יובל פלג-רותם חגית		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
132	48	שנייה	ה	צוקרמן פנחס		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
133	48	שלישית	ה	שלום גואל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
134	49	שלישית	ה	אור (גרינברג) אורלי אור עוזי		5/720		צו עיקול לשכת ההוצאה לפועל תל אביב הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
135	49	שלישית	ה	שרעבי אסתר		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
136	49	שלישית	ה	כהן חיים כהן שמחה		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
137	49	שלישית	ה	נייגוז נורית		5/720	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
138	48	שלישית	ה	ספורטס פנסטר דוריס גל פנסטר ספורטס יובל יצחק		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מרגולין גיורא הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
139	48	רביעית	ה	(שפר) קיני יסמין		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
140	49	רביעית	ה	בזו נאורי		5/720		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
141	49	רביעית	ה	ראיסר יעקב		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
142	49	רביעית	ה	רום שרית		5/720	בנק ירושלים בע"מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
143	49	רביעית	ה	גיבלי רחל		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
144	48	רביעית	ה	פרידלר מירב		5/720		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יוזם ופיתוח בע"מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 6162 חלקה 160

החלקה רשומה ברשויות עיריית גבעתיים, שטחה 2,351.00 מ״ר.

בחלקה רשומות 24 תתי חלקות.

להלן פרטי התתי חלקות במבנה

תת חלקה	שטח במ״ר	קומה	מבנה	בעלות	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
1	59	ראשונה		ארגלזי חיים ארגלזי רחל		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
2	59	ראשונה		טבנצ׳ניק אבריל שרי		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גלס דור הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, הלוויים : גלס
3	71	ראשונה		פומוצניק חיים		7/152		
4	59	ראשונה		שלמי אופיר		6/152		
5	59	שנייה		טרייסטר עדנה		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
6	71	שנייה		נכבר (חיים) קרול נכבר חיים		7/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
7	59	שלישית		קרן קיימת לשישראל	גולגון רבקה גילגון רבקה	6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי
8	59	שלישית		אורון נילי		6/152		
9	71	שלישית		קרן קיימת לשישראל	קרפתי ורדה פולק יחזקאל גדעון	7/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי
10	59	רביעית		נדל דבורה 11/12 נדל עודד 1/12		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
11	59	רביעית		טלמור מיכאל		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
12	71	רביעית		טור זיוה		7/152		הערה לפי סעיף 11 (א)12, לפקודת המסים (גביה) סכום : 366,104 ש״ח הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
13	59	חמישית		לור רמיאל לור אורלי		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
14	59	חמישית		נורמן אבינועם		6/152		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
15	71	חמישית		לב-ארי דן ציון לב-ארי לאה		7/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
16	59	שישית		גלוקסמן אסתר		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
17	59	שישית		בר טור אורית בר טור אמנון		6/152		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
18	71	שישית		וורמן קרול		7/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
19	59	שביעית		ערן הנה		6/152		הערה בכפוף לתנאים שבצוואה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
20	59	שביעית		ערן הנה		6/152		הערה בכפוף לתנאים שבצוואה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
21	71	שביעית		גורפינקל יוסף גורפינקל שרה		7/152		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
22	59	שמינית		קרן קיימת לשישראל	שפריר שלמה שפריר רות	6/152	בנק לאומי למשכנתאות בע״מ דרגה ראשונה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי
23	59	שמינית		רז זהבה		6/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל הערה יורש אחר יורש
24	71	שמינית		לנדרס דרורה		7/152		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ, בגין פינוי בינוי הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.2. תיק הבית המשותף

גוש 6162 חלקה 122

בהתאם לתיק הבית המשותף, הבית מורכב מ 5 מבנים.

מבנה א' ובו 24 דירות.

מבנה ב' ובו 32 דירות.

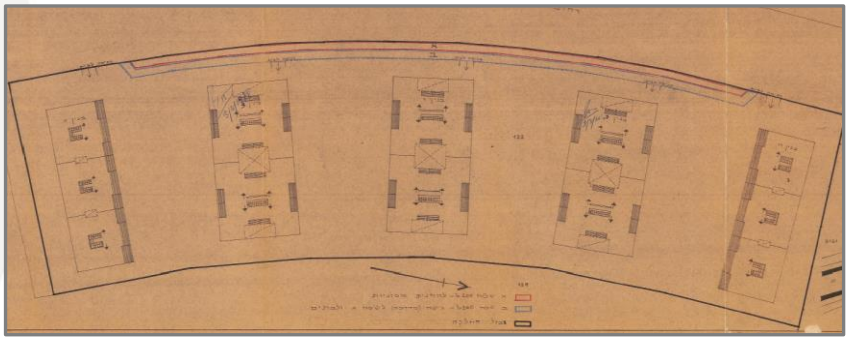
מבנה ג' ובו 32 דירות.

מבנה ד' ובו 32 דירות.

מבנה ה' ובו 24 דירות.

לא רשומות הערות בהתייחס לזכויות בניה בלתי מנוצלות.

להלן תשריט הבית המשותף

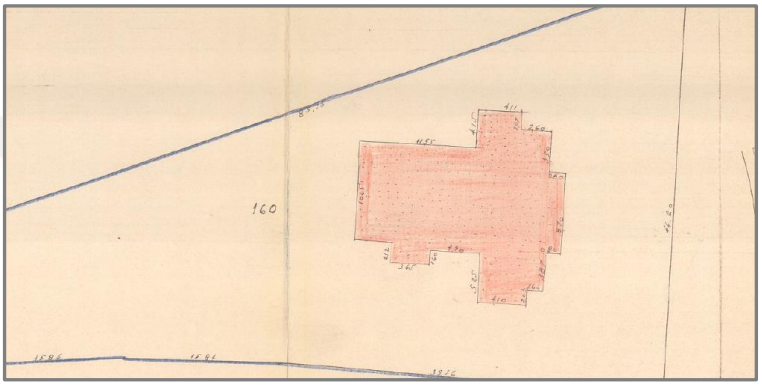


גוש 6162 חלקה 160

בהתאם לתיק הבית המשותף, הבית מורכב ממבנה אחד, 8 קומות ובסה"כ 24 יח"ד.

לא רשומות הערות בהתייחס לזכויות בניה בלתי מנוצלות.

להלן תשריט הבית המשותף



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.3. הסכם פינוי בינוי במתחם ההסתדרות 4

בהתאם להסכם במתחם ההסתדרות 4, עולים הפרטים הבאים:

המתחם	חלקה 160 וחלקה 122 בגוש 6162 ברחוב ההסתדרות בגבעתיים וכל יתר החלקות הכלולות בתכנית גב/589 "הסתדרות צפון".
הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי ו/או משולב במתחם.
הבניין הקיים	הבית המשותף הידוע כרחוב ההסתדרות 4 בגבעתיים והידוע גם כחלקה 160 בגוש 6162.
"בניין חדש"	הבניין החדש שייבנה במתחם למטרת מגורים ומבני ציבור בלבד במספר הפרויקט אשר יכלול את דירות התמורה ואת דירות היזם ואת כל העבודות. הבניין החדש יכלול את 24 דירות התמורה המגיעות לבעלים וכן לא יותר מ-72 דירות לבעלי הזכויות ברחוב ההסתדרות 11-3 וכל שאר הדירות בבניין החדש תהיינה דירות היזם.
דירות התמורה	מרפסת בשטח המפורט בהסכם. שני מקומות חניה כמפורט בסעיף 8.4.6 מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר כמפורט בסעיף 8.4.5. חלק יחסי ברכוש המשותף כמפורט בהוראות ההסכם.
התמורה	דיירי 16 הדירות להן הדירות הנוכחיות בשטח קיים של 84 מ"ר יקבלו דירת תמורה בשטח של 126 מ"ר ולא פחות מחמישה חדרים כולל חדר מגורים. דיירי 8 הדירות להן הדיות הנוכחיות בשטח של 92 מ"ר יקבלו דירת תמורה בשטח של 138 מ"ר ולא פחות מחמישה וחצי חדרים כולל חדר מגורים.
מרפסת שמש	ל- 24 הדירות תוצמד מרפסת שמש בשטח שיאושר בתב"ע ובכל מקרה לא פחות מ- 12 מ"ר.
מחסן	מחסן ששטחו לא יפחת משטח של 6 מ"ר.
מקומות חניה	לכל דירה שני מקומות חניה בחניון תת קרקעי.
קומות	דירות התמורה תמוקמנה החל מקומה 24 ועד לקומה 31.
שכר דירה	דמי שכירות ראויים בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין מטעם הבנק המלווה
דמי הובלה	יעמיד על חשבונו לרשות הדיירים מובילים מקצועיים שייבחרו ע"י היזם.
ייצוג משפטי	היזם יישא בעלות הייצוג המשפטי של הדייר בגין הסכם זה באמצעות ב"כ הדיירים בלבד.
מיסים והיטלים	הדייר לא ישלם כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה מכל מין וסוג כלשהו בגין התקשרותו בהסכם זה ו/או בקשר למתחם ו/או בקשר לדירת התמורה ו/או בקשר לאישור התב"ע החדשה וכו'.
שיפורים	במידה ומי מבעלי הדירות המשכיר את דירתו לפחות שנתיים טרם קבלת היתר הבניה לבניין הראשונה והשוכר בדירתו מבקש לסיים את ההסכם ולהתפנות מהדירה היזם ישפה את הבעלים בגין 60% מהפחתה בדמי השכירות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.4. הסכם פינוי בינוי רחוב ההסתדרות 3-11

המתחם	חלקה 122 בגוש 6162, ברחוב ההסתדרות בגבעתיים עליה בנויים חמישה בתים משותפים במספרים 3,5,7,9,11.
הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי.
הבניין הקיים	כל אחד מחמשת הבניינים הקיימים במתחם על כל הבנוי בהם והצמוד להם.
"בניין חדש"	כל מבנה למגורים שיבנה במתחם, במסגרת מימוש הפרויקט.
דירות התמורה	כל אחת מיחידות המגורים למעט יחידות היזם אשר תיבנה במסגרת הפרויקט החדש. דירות התמורה תוקצה לדייר החל מקומה 2 ועד קומה 11 בבניינים החדשים.
מרפסת פתוחה	בשטח ברוטו של כ- 12 מ"ר
מקום חניה	מקום חניה אחד שיהיה בחניון תת קרקעי של הבניין החדש.
מחסן	בשטח של כ- 4 מ"ר ברוטו
שכר דירה	דמי שכירות ראויים בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין מוסכם.
דמי הובלה	היזם יעמיד על חשבונו לרשות הדיירים מובילים מקצועיים שייבחרו ע"י היזם.
אחריות	כלפי צד ג' ביטוח בגין חבות כלפי צד ג' בגבול אחריות של לפחות 20 מיליון ₪.
דמי השכירות	ייקבע במועד הרלוונטי על ידי שמאי מקרקעין מוסכם.
ייצוג משפטי	היזם יישא בעלות הייצוג המשפטי של הדייר.
תמריץ	אם וככל שיאושרו במסגרת התב"ע בנייתן של יותר מ- 480 יח"ד אשר שטחן הממוצע הנו 110 מ"ר לפחות יהיה זכאי הדייר לשדרוג המפרט הטכני בדירה החדשה בסך השווה ל- 5,000 ₪ בהתאם למחירון היזם לשינויים ושדרוגים במפרט הטכני בלבד ובהנחה של 10% ממחירון היזם לשינויים ושדרוגים.
הטבות	הטבות לדיירים בני 75 שנה ומעלה או בעלי נכות 100% ו/או בעלי נסיבות מיוחדות ושגרו בדירה הנוכחית במועד חתימת ההסכם.
מיסים	הייזם יישא על חשבנו בכל עלויות המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר יידרשו לצורך אישור התוכנית הוצאת היתר בניה ובניית פרויקט ובכלל זה תשלומים למינהל מקרקעי ישראל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.5. הסכם מבנה ציבורי - סניף בני עקיבא

בהתאם להסכם שנערך בתאריך 06/05/2021, מצד אחד עיריית גבעתיים (להלן "העירייה") לבין דוניץ יזום ופיתוח בע"מ (להלן "החברה"), עולים הפרטים הבאים:

החברה	חברת דוניץ יזום ופיתוח בע"מ התקשרה עם רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במתחם "ההסתדרות צפון" לטובת מימוש הפרויקט כך שהיא עומדת בהגדרת "יזם" בסעיף 198א' לפקודת העיריות.
התכנית	בתאריך 17/12/2017 פורסמה לאישור תכנית 503-0220798 גב/589 ההסתדרות צפון. במסגרת התכנית, בין היתר, אושרה הקמת ארבעה מגדלי מגורים ובהם 500 יחידות דיור בפוף לאישורה של תכנית מפורטת וכן נקבע שלביות הבנייה תהייה מצפון לדרום.
מבנה בני עקיבא קיים	מבנה הבנוי על שטח שבבעלות עיריית גבעתיים, המשמש את תנועת בני עקיבא, הממוקם על גוש 6161 חלק מחלקות 530,533,549.
מבנה בני עקיבא חדש	מבנה חדש, אשר יתוכנן על מגרש שיקבע על ידי העירייה, יבנה ויאוכלס באחריות עיריית גבעתיים בהתאם להוראות ולוחות הזמנים האמורים בהסכם זה ואשר ישמש את תנועת בני עקיבא במקום מבנה בני עקיבא הקיים.
תנאי להיתר	כמו כך נקבע כי תנאי להוצאת היתרי בנייה למגדל המגורים הראשון הוא הריסת והעתקת מבנה בני עקיבא הקיים למקום חלופי.
עלות ההקמה	מוסכם על הצדדים כי החברה תממן את הקמת המבנה החדש בעלות סופית ומוחלטת של 9,578,615 ₪. סכום זה אינו כולל את עלויות הריסת המבנה אשר תבוצע על ידי החברה במסגרת בניית בניני המגורים בחלק הצפוני של המתחם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.6. הסכם שיתוף פעולה להוצאת הפרויקט

בהתאם להסכם שנערך בין גינדי ייזום ופיתוח בע"מ (מצד אחד) לבין יובל פלג ויובל פנסטר (מצד שני), עולים הפרטים הבאים:

- גינדי הסכימה שפלג ופנסטר יסייעו לה לקדם את פרויקט פינוי בינוי של גינדי במתחם הידועה כחלקה 122 בגוש 6162 ברחוב ההסתדרות 3-11 בגבעתיים.
- פלג ופנסטר יפעלו בהתאם להתחייבויותיהם לשם החתמתם של כל בעלי הדירות והזכויות והנכסים במתח ם על הסכמי פינוי בינוי.
- בתמורה לשירותיהם ולמילוי התחייבויות על פי ההסכם יהיו פלג ופנסטר זכאים לקבל מגינדי עמלה בשיעור של 0.75% מ"מחיר מכירה" של כל דירה מדירות גינדי שימכרו על ידי גינדי או מי מטעמה.

8.7. הסכם תיווך

בהתאם להסכם שנערך בתאריך 16/06/2011 בין גינדי ייזום ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") לבין ינגה בע"מ (להלן "ינגה"), עולים הפרטים הבאים:

- החברה בוחנת ייזום והקמה על המקרקעין הידועין כחלקה 211 בגוש 6162, הידועים גם כרחוב ההסתדרות 3-11 בגבעתיים. פרויקט פינוי בינוי באופן שיפונו 144 יח"ד ובמקומן מתוכננות 432 יח"ד וייתכן שהיעד הסופי יהיה גדול יותר מבלי להתחייב.
- ינגה איתרה את העסקה עבור החברה המדוברת ויצרה הזדמנות עסקית עבורה לביצוע הפרויקט.
- ינגה זכאית לתשלום בגין שירותיה בשיעור של 0.25% מכל "תמורה" בכל יחידה אחרת בפרויקט זולת יחידות הבעלים.

8.8. הסכם ייזום

בהתאם להסכם שנערך בתאריך 11/04/2019 בין גורקן יזמות נדל"ן (להלן "גורקן") לבין אחים דוניץ בע"מ (להלן "דוניץ"), עולים הפרטים הבאים:

- החברה התקשרה עם גורקן עבור פעולות והייזום שביצעה עבורה.
- דמי הייזום הינם בסך כולל של 10,000,0000 ₪ צמוד למדד בתוספת מע"מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.9. הסכם שכ"ט עורך דין רייטר

בהתאם למסמך שהתקבל בהתייחס להסכמות בנוגע לטיפול משפטי לפרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים מתאריך 30/01/2020, שנערך בין עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות' לבין אחים דוניץ בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

- שכר הטרחה בפרויקט יעמוד על 0.75% בתוספת מע"מ מתמורת כל הדירות שימכרו בפרויקט.
  שכ"ט כאמור יחושב מסכום הדירות ללא מע"מ.
- הטיפול המשפטי בפרויקטים יכלול כל הקשור בפרויקטים הנ"ל ובכלל זה ליווי שוטף, כולל עריכה, הכנה, טיפול משפטי, יעוץ משפטי וליווי הליכי התכנון בוועדות המקומיות והמחוזיות עד לאישור התב"עות, רישום הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות הבעלים בפרויקט, הסכמי ליווי בנקאי, הסכמים עם אדריכלים, קבלנים, ספקים ויועצים שונים וכל הסכם אחר.

8.10. הסכם שכ"ט עורך דין אברהם ללון

בהתאם להסכם שכ"ט שנערך בתאריך 07/10/2014, שנערך בין חברת גינדי ייזום ופיתוח בע"מ לבין עו"ד אברהם ללום, עולים הפרטים הבאים:

- הסכמו הצדדים כי הנ"ל ייצג את בעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב ההסתדרות 4.
- שיעור התשלום הינו 1% בצירוף מע"מ מתמורת 77 הדירות החדשות שייבנו במסגרת הפרויקט ללא מע"מ (77 הדירות הראשונות שנמכרו במסגרת הפרויקט).

8.11. הסכם שכ"ט עורך דין יאיר רמאן

בהתאם להסכם שכ"ט שנערך בתאריך 29/05/2010, שנערך בין חברת גינדי ייזום ופיתוח בע"מ לבין עו"ד יאיר רמאן, עולים הפרטים הבאים:

- הסכמו הצדדים כי הנ"ל ייצג את בעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב ההסתדרות 3-11.
- בנוסף הסכימו ביניהם כי העורך דין ייצג גם את היזם לצורך מכירת הדירות אשר ייבנו במתחם ואשר אינן מיועדות להיות דירות התמורה לבעלי הזכויות במקרקעין.
- עבור השירותים המשפטיים לייצוג בעלי הזכויות במתחם יהיה זכאי לשכר טרחה בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירה במתחם.
  סה"כ 1,440,000 ₪.
- עבור השירותים המשפטיים לייצוג היזם יקבל עורך הדין שכר טרחה בשיעור של 1.5% מתמורת המכירה ללא מע"מ של הדירות שתיבננה על המקרקעין למעט דירות התמורה.
- במידה ובחר הלקוח להפסיק את ההתקשרות עם העורך דין, ישולם לעורך דין 1/2 מהשכר הטרחה שעבור דירות היזם.

בהתאם לעדכון שכר טרחה שנערך בתאריך 26/09/2019, עודכן כי במקום 1/2 ייכתב 3/5 ובהפחתת סכום של 500,000 ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

בהתאם לתוספת להסכם נערך בתאריך 26/09/2019, שנערך בין חברת גינדי ייזום ופיתוח בע"מ לבין עו"ד יאיר רמאן, עולים הפרטים הבאים:

- קשישים אשר גילם מעל 80 במועד הפינוי וכן בעלים אשר בשל מחלה/נכות אינם ניידים, יהיו זכאים לדמי תיווך בסך של עד חודש דמי שכירות ותוספת של עד 2,000 ₪ עבור תוספת שירותי אריזה, פירוק והרכבת לתכולת דירתם בעת ההובלה.
- היזם יממן מפקח מטעם בעלי הזכויות אשר ימונה על ידי בעלי הזכויות.
- היזם יעניק לבעלים תקופה מקדימה בת 30 ימים לשם שדרוג דירותיהם לפני מכירת הדירות לצד שלישי.
- הייזם ישא בעלות שכר טרחה יועץ הביטוח מטעם בעלי הזכויות עד לסך של 10,000 ₪.
- היזם ישא בעלות שכר טרחת המפקח מטעם בעלי הזכויות עד לסך של 150,000 ₪.
- היזם ישא בעלות שכר טרחת עוה"ד מטעם בעלי הזכויות בהתאם להסכמי הטרחה שנתחמו או ייחתמו.
- במועד תחילת הבדק והאחריות יפקיד היזם בידי נאמני הערבויות ערבות בנקאית בסך של 10,00 ₪ לכל יחידת בעלים בבניין החדש שתהא בתוקף למשך 12 חודשים ממועד מסירת הערבות. לאחר מסירת כל דירות הבעלים יפקיד היזם בידי נאמני הערבויות ערבות אוטונומית בסך של 1,000 ₪ לכל יחידת בעלים חדשה בבניין הרלוונטי.

8.12. הסכם אדריכלות

בהתאם להסכם שנערך בתאריך 03/02/2020 בין אחים דוניץ גבעתיים בע"מ (להלן "המזמין") לבין בר הרשקוביץ אדריכלים בע"מ (להלן "המתכנן"/"היועץ"), עולים הפרטים הבאים:

- המזמין מעוניין לשכור את שירותיו של היועץ לשם ביצוע עבודות ייעוץ, תכנון ופיקוח בנושא אדריכלות של הפרויקט וכן עריכת תכנית בנין עיר וכן את כל העבודות הכרוכות בכך.
- תמורה ותנאי תשלום -
  - בגין תכנון קידום ואישור סופי של התב"ע למקרקעין ישולם 8,000 ₪ לכל יח"ד (כולל מרתפים).
  - בונוס על עמידה בלוחות זמנים וביצוע לשביעות רצון המזמין - 500 ₪ ליח"ד בסיום הפרויקט (לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין).
  - למחירים הנ"ל יתווסף מע"מ כחוק.

בהתאם למסמך מתאריך 22/09/2020, הוסכם כי לצורך ביצוע שינויים ישולם בנוסף 200 ₪ לשעת עבודה + מע"מ.
שעות עבודה נדרשות הינם 50 שעות עבודה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.13. תצהיר עו"ד

בהתאם לאישור על דבר מספר החתימות במתחם פינוי בינוי, שהתקבל בתאריך 09/02/2022 מעו"ד אוהד דובדבני ועמר רייטר, עולה כי בהתאם למידע שהתקבל מהחברה 137 מ- 144 בעלי הדירות בבניינים ברחוב ההסתדרות 3,5,7,9,11 בגבעתיים, המהווים כ- 95% מבעלי הזכויות בבניינים הנ"ל חתמו על הסכם פינוי בינוי מול החברה.

כמו כן בהתאם למידע נוסף עולה כי 21 מ- 24 בעלי הדירות בבניין ברחוב ההסתדרות 4, גבעתיים, המהווים כ- 87% מבעלי הזכויות בבניין הנ"ל, חתמו על הסכם פינוי בינוי מול החברה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לחוות דעתי הרווח היזמי הראוי בפרויקט התחדשות עירונית לגבי הנכס נשוא חוו"ד, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הנכס הנישום מהווה מתחם פינוי בינוי הממוקם ברחוב ההסתדרות, שכונת תל גנים, גבעתיים. שכונה תל גנים נחשבת לאחת השכונות השקטות והירוקות בעיר, השכונה היא בעלת אופי קהילתי בולט. המרחב היחסי בין בנייני השכונה והגנים הרבים שבה, הופכים אותה למקום ייחודי בנוף. הסביבה המיידית לנכס הנישום כוללת גן ציבורי רחב ידיים הכולל מתקני שעשועים, מתקני כושר, מדשאות עם ספסלים וצמחייה. בנוסף, מצפון לנכס הנישום ממוקם קניון עזריאלי גבעתיים. מדובר במיקום מבוקש.

9.2 מתחם הקרקע נשוא חוות הדעת ממוקם בשטח תכנית מפורטת מס' גב/589 (503-0220798) - התחדשות עירונית רחוב ההסתדרות ובו 5 בניינים שכתובתם רחוב ההסתדרות 3,5,7,9,11 ובניין נוסף ברחוב ההסתדרות 4. בכל אחד מהמבנים קיימים 24 יח"ד או 32 יח"ד ובסה"כ בשטח הפרויקט 168 יח"ד. מדובר במבנים שנבנו בשנות ה-60 של המאה הקודמת. התכנית קובעת הוראות והנחיות לחידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת 5 בניינים הקיימים בתחום התכנית ובניית 4 מגדלי מגורים חדשים בני 24 קומות כל אחד מהם. הבניין הבנוי ברחוב ההסתדרות 4 יוסב לשימוש ציבורי לטובת מעונות סטודנטים.
בנוסף, יוקם מתחם למבני ציבור ושטח פתוח בהיקף של כ- 12 דונם, בו ממוקמים מרכז יום לקשיש, בני עקיבא, גני ילדים ומוסדות נוספים במידת הצורך.

9.3 תיאור הבניינים מבוסס התרשמות חיצונית, תשריטי הבית המשותף ובהתאם להיתרי הבניה שהתקבלו ממחלקת הנדסה בעיריית גבעתיים. יודגש כי לא בוצע ביקור בפנים הדירות.

9.4 שטחי הבניה המותרים לבניה נלקחו מתוך התב"ע גב/589 - התחדשות עירונית ההסתדרות.

9.5 שטחי וסוגי הדירות נלקחו בהתאם לתמהיל דירות שהתקבל ממזמין חוות הדעת. אציין כי לא הוצגה בפנינו תכנית היתר ו/או פרוגרמה המפרטת את שטחי הבניה.
דירות הבעלים הינם בהתאם לטבלת הקצאת דירות שהתקבלה ע"י מזמין חוות הדעת.

9.6 בתחשיב אומדן הרווח הצפוי הובא בחשבון היטל השבחה בהתאם לתחשיב פנימי שנערך על ידנו.

9.7 לא הוצג בפנינו סקר זיהום קרקע ספציפי למתחם הפרויקט. הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.8. מבדיקה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי החלקות הנישומות אינן כלולות בתחום אתר עתיקות.

9.9. הפרויקט יבנה בדרך של פינוי בינוי כך שהיזם ישא בעלויות של שכ"ד לכלל הדיירים במתחם והוצאות העברה.

9.10. ההנחה בבסיס חוות הדעת כי היזם יישא בכל ההוצאות הישירות והכלליות באופן שבו הדיירים לא ישלמו תשלום כשלהו.

9.11. הונח כי לא יידרש תשלום לקק"ל/ רמ"י עבור דירות ושטחי החכירה במתחם.

9.12. הונח כי לא קיימים דיירים מוגנים.

9.13. בהתאם לתיקון 47 לחוק המע"מ לעניין מע"מ בשיעור אפס על שירותי בניה בהתחדשות עירונית, המע"מ בגין דירות הדיירים לא תוקצב בעלויות הפרויקט.

9.14. אומדן העלויות בחוות הדעת זו אינו כולל עלות השיפוי בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 אשר יתכן ויוגשו כנגד התכנית.

9.15. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 8 לעיל.

9.16. הובאה בחשבון רמת המחירים המקובלת בבניה חדשה בסביבה , תוך כדי ביצוע התאמה לסביבת הנכס הנישום.

9.17. בבסיס חוות הדעת הבאנו בחשבון כי התקבל היתר בניה בפרק זמן סביר של כשנה וחצי.

9.18. הנחנו כי הפרויקט יבוצע בשני שלבים, כאשר כל שלב יבוצע במשך של כ- 3-3.5 כאשר אכלוס הדירות יבוצע בסיום כל שלב. סה"כ אומדן תקופת הפרויקט הינו כ-5-6 שנים.

9.19. הובא בחשבון כי הבניינים הקיימים היום במתחם יהרסו ובתקופת הפרויקט הדיירים ישכרו דירות חלופיות על חשבון היזם למעט הדירות בבניין הבנוי ברחוב ההסתדרות 4 שאינו מיועד להריסה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.20. הבאנו בחשבון עלויות בניה ישירות ועקיפות וזאת כמחיר פאושלי המקובל לביצוע פרויקט בהיקף וברמת גימור דומה ובהתחשב ברמת המחירים המקובלת כיום בסביבה. עלות הבניה הישירה מגלמת דרישה אפשרית לתוספת מיגון אקוסטית בדירות.

9.21. הובא בחשבון כי היטלי הפיתוח ואגרות הבניה ישולמו בהתייחס להפרש השטחים המבוקשים לבין השטחים הבנויים בפועל.

9.22. חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין המיסים השונים החלים על הנכס בעת מכירת הדירות בפרויקט המתוכנן (מס שבח).
מס רכישה - בהתאם לחוק ולפסיקה חושב בשיעור של 5% עבור סך תשלומי התמורה (כולל עלויות בניה, שכ"ד, הובלה וכדומה).

9.23. בתחשיב חוות הדעת הבאנו בחשבון אומדן עלויות מימון וערבויות כמקובל עד לקבלת טופס 4 (ריבית, עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דמ"ש, עמלת הקצאת אשראי).

9.24. חוות הדעת נכונה ליום כתיבתה.

9.25. ההערכה בוצעה לנכס כחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. סקר נתונים

10.1. להלן פרוט עסקאות שבוצעו לדירות מגורים חדשות בסביבה בהתאם לדיווח מס שבח

תאריך	מיקום	קומה	שנת בניי	מס' חד'	שטח דירה מדוו	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
26/08/2021	מגדלי ב.ס.ר בורכוב יפה נוף 3-1 6167/629 שכונת בורוכוב שני מגדלים בני 18,26 קומות 156 יח"ד בשני המגדלים 4 קומות מרתפי חניה 2 חניות מוצמדות לדירה לובי מפואר, מועדון דיירים חדר כושר וספא לרווחת הדיירים למרגלות המגדלים משתרע פארק נרחב עם בריכות נוי פינות ישיבה ומתקני משחקים	4	2016	4	101	109	12	115	₪ 3,425,000	₪ 29,783
02/08/2021		7	2016	4	101	127	12	133	₪ 4,400,000	₪ 33,083
11/07/2021		2	2016	4	102	109	12	115	₪ 3,420,000	₪ 29,739
30/06/2021		7	2016	4	101	126	12	132	₪ 4,300,000	₪ 32,576
05/11/2020		5	2012	4	101	109	12	115	₪ 3,535,000	₪ 30,739
03/11/2020		2	2016	5	119	126	12	132	₪ 4,185,000	₪ 31,705
22/10/2020		13	2016	4	101	126	12	132	₪ 4,060,000	₪ 30,758
01/10/2020		14	2016	5	118	126	12	132	₪ 4,235,000	₪ 32,083
27/02/2020		21	2016	4	101	109	12	115	₪ 3,750,000	₪ 32,609
11/11/2019		קרקע	2012	5	118	126	12	132	₪ 4,200,000	₪ 31,818
13/08/2019		18	2016	4	109	109	12	115	₪ 3,200,000	₪ 27,826
03/05/2019		3	2012	4	109	109	12	115	₪ 3,000,000	₪ 26,087
20/12/2018		14	2012	4	109	109	12	115	₪ 3,450,000	₪ 30,000
03/09/2018		20	2016	3.5	118	126	12	132	₪ 3,975,000	₪ 30,114
מחיר ממוצע										₪ 30,637
05/12/2021	בן צבי 61 6161/570 2 בנייני מגורים בני 21 , 23 קומות בקרבת הנכס הנישום	10	2008	4	115	106	10	111	₪ 4,495,000	₪ 40,495
06/06/2021		11	2012	5	92	97	10	102	₪ 3,550,000	₪ 34,804
04/02/2021		1	2006	3	77	82	10	87	₪ 2,700,000	₪ 31,034
01/02/2021		3	2008	4	92	97	10	102	₪ 3,000,000	₪ 29,412
01/12/2019		12	2007	4	92	97	10	102	₪ 3,185,000	₪ 31,225
25/07/2019		6	2006	4	114	122	10	127	₪ 4,200,000	₪ 33,071
26/02/2019		12	2000	5	114	122	10	127	₪ 4,400,000	₪ 34,646
מחיר ממוצע										₪ 33,527
05/05/2021	בן צבי 2 6161/595 בניין 11 קומות בקרבת הנכס הנישום	4	2005	4	109	120	14	127	₪ 3,900,000	₪ 30,709
27/04/2020		5	2005	5	123	121	12	127	₪ 4,160,000	₪ 32,756
14/04/2020		5	2008	2	109	121	12	127	₪ 4,000,000	₪ 31,496
11/06/2019		10	2007	4	105	122	12	128	₪ 4,000,000	₪ 31,250
24/01/2019		8	2004	4	105	122	12	128	₪ 3,550,000	₪ 27,734
מחיר ממוצע										₪ 30,789

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

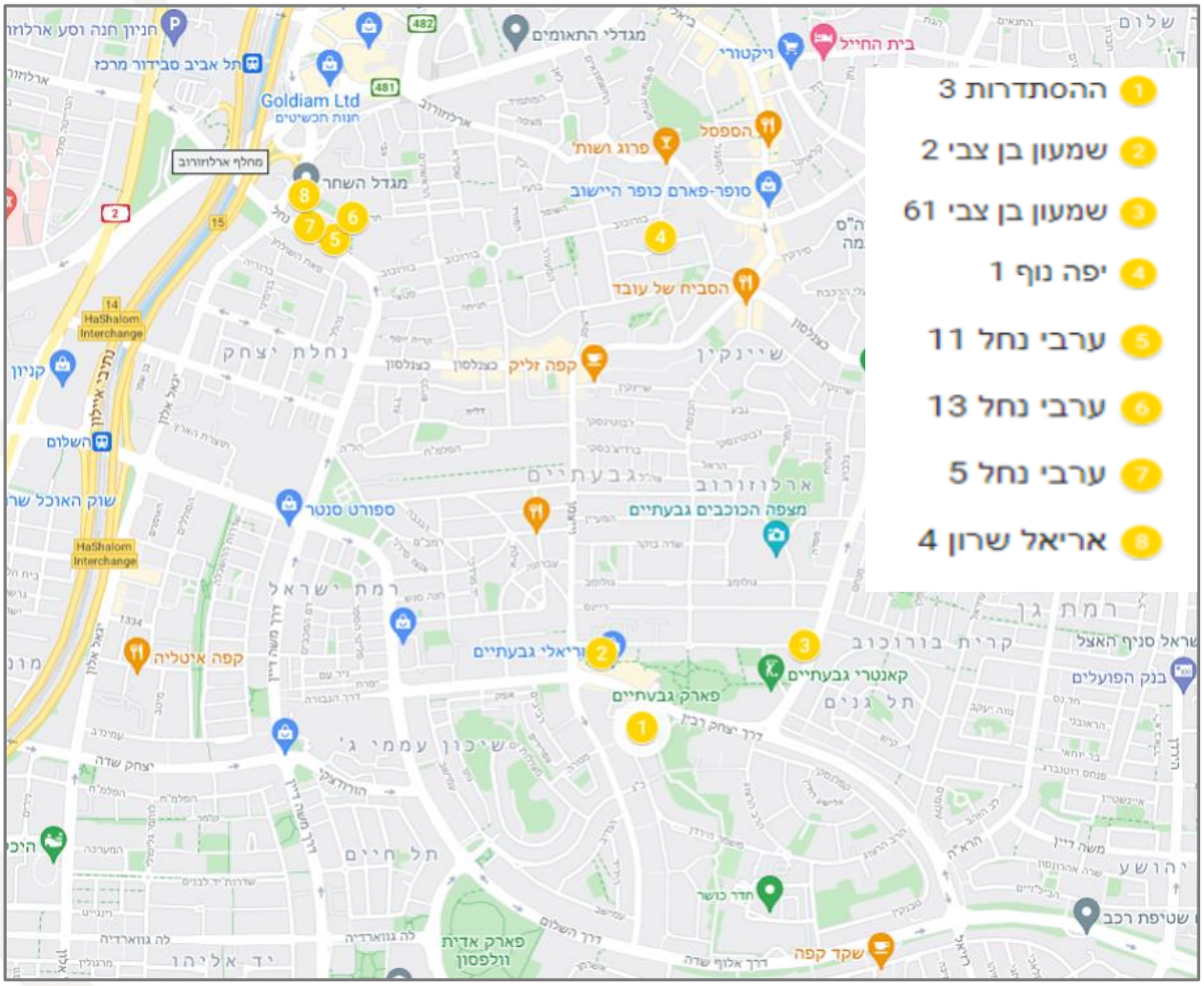
תאריך	מיקום	קומה	שנת בניה	מס' חד'	שטח דירה מדווח	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
31/10/2021	ערבי נחל 11 7105/96-97 פרוייקט פינוי בינוי מגדל בן 24 קומות 146 יח"ד 4 קומות מרתף חניה חלק מפרוייקט הסיטי החדש של גבעתיים כל החניות בפרויקט תת קרקעיות חדר כושר וחדר דיירים עבור דיירי הבניין	8	2014	4.5	113	115	12	121	₪ 3,763,750	₪ 31,105
20/10/2021		24	2017	5	193	190	83	232	₪ 7,310,000	₪ 31,577
13/09/2021		3	2012	4	114	101	12	107	₪ 3,520,000	₪ 32,897
01/07/2021		23	2016	5	127	124	21	135	₪ 4,650,000	₪ 34,572
30/06/2021		15	2017	5	127	118	11	124	₪ 3,850,000	₪ 31,174
29/11/2020		20	2015	5	145	120	20	130	₪ 4,000,000	₪ 30,829
29/10/2020		9	2017	4	117	112	11	118	₪ 3,200,000	₪ 27,234
14/05/2020		24	2017	5	179	170	85	213	₪ 5,525,000	₪ 26,000
18/02/2020		13	2017	5	129	118	11	124	₪ 3,750,000	₪ 30,364
13/06/2019		11	2017	4.5	130	112	11	117	₪ 3,250,000	₪ 27,730
10/02/2019		22	2017	5	128	109	16	117	₪ 3,770,000	₪ 32,181
25/11/2018		24	2017	3.5	122	111	46	134	₪ 4,200,000	₪ 31,343
04/11/2018		22	2017	5	128	109	16	117	₪ 3,790,000	₪ 32,393
20/09/2018		3	2017	4.5	114	105	11	111	₪ 3,125,000	₪ 28,281
מחיר ממוצע										₪ 30,549
06/02/2020	ערבי נחל 13 7105/142 פרוייקט בינוי פינוי בניין בן 19 קומות עם 96 יח"ד חלק מפרוייקט הסיטי החדש של גבעתיים	8	2012	5	109	109	22	120	₪ 3,380,000	₪ 28,167
16/09/2019		18	2012	5	187	187	32.47	203.235	₪ 5,260,000	₪ 25,881
07/07/2019		4	2012	5	109	109	18	118	₪ 3,185,000	₪ 26,992
25/03/2019		1	2012	3	88	88	22	99	₪ 2,640,000	₪ 26,667
06/02/2019		7	2012	5	109	109	18	118	₪ 3,215,000	₪ 27,246
30/11/2018		4	2012	4	104	104	22	115	₪ 3,065,000	₪ 26,652
מחיר ממוצע										₪ 26,934
18/11/2021	"גבעתיים IM' ערבי נחל 5 7105/93 פרוייקט פינוי בינוי מגדל בן 31 קומות ו-144 יח"ד בפרוייקט דירות 4,5 חדרים, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים חדר כושר וחדר דיירים מעוצב	23	2022	5	119	119	16	127	₪ 4,220,000	₪ 33,228
05/08/2021		27	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,600,000	₪ 33,094
03/08/2021		10	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,000,000	₪ 28,777
03/08/2021		26	2022	4	102	102	10	107	₪ 3,500,000	₪ 32,710
21/07/2021		9	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,020,000	₪ 28,921
23/06/2021		12	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,075,000	₪ 29,317
13/06/2021		13	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,100,000	₪ 29,496
27/05/2021		24	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,295,000	₪ 30,899
27/05/2021		25	2022	4	102	102	10	107	₪ 3,365,000	₪ 31,449
19/05/2021		2	2022	5	119	119	16	127	₪ 3,375,000	₪ 26,575
11/05/2021		29	2022	5	187	186	35	203	₪ 6,300,000	₪ 30,996
26/04/2021		25	2022	5	132	132	14	139	₪ 4,250,000	₪ 30,576
18/11/2020		10	2022	5	132	132	14	139	₪ 3,755,000	₪ 27,014
05/11/2020		23	2020	5	132	132	14	139	₪ 4,050,000	₪ 29,137
03/11/2020		15	2022	5	132	132	14	139	₪ 3,820,000	₪ 27,482
02/11/2020		7	2022	5	119	119	16	127	₪ 3,380,000	₪ 26,614
02/11/2020		5	2022	5	119	119	16	127	₪ 3,355,000	₪ 26,417
20/10/2020		4	2022	5	119	119	16	127	₪ 3,340,000	₪ 26,299
10/09/2020		17	2022	4	102	102	10	107	₪ 3,060,000	₪ 28,598
מחיר ממוצע										₪ 29,347

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך	מיקום	קומה	שנת בניה	מס' חד'	שטח דירה מדווח	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקווי במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקווי
23/06/2021	מגדל השחר אריאל שרון 4 7105/138 גורד שחקים סמוך למתחם הבורסה ברמת גן משמש למשרדים ומגורים 57 קומות עם 3 כניסות לובי למסחר משרדים ומגורים 38 קומות תחתונות מיועדות למשרדים ומסחר בקומה 38 קיים לובי עבור דירות המגורים המגדל חלק מתכנית הסיטי של גבעתיים חמש קומות מרתף חניה קומות 40-52 משמות למגורים 53-54 מיועדים למחסנים ופנטהאוזים	46	2017	3	80	82	10	87	₪ 3,600,000	₪ 41,379
30/11/2020		45	2012	2	58	59	12	65	₪ 2,400,000	₪ 36,923
18/09/2020		46	2017	2	61	61	11	67	₪ 2,235,000	₪ 33,609
22/07/2020		46	2015	2	61	61	11	67	₪ 2,400,000	₪ 36,090
04/06/2020		46	2017	2	60	60	11	66	₪ 2,430,000	₪ 37,099
14/01/2020		44	2014	2	61	60	10	65	₪ 2,150,000	₪ 33,077
07/07/2019		41	2013	2	58	59	12	65	₪ 2,200,000	₪ 33,846
13/03/2019		44	2012	2	58	61	10	66	₪ 2,186,000	₪ 33,121
20/12/2018		41	2013	3	82	82	10	87	₪ 3,100,000	₪ 35,587
12/11/2018		40	2016	4	80	82	10	87	₪ 3,100,000	₪ 35,743
מחיר ממוצע										₪ **35,648**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת העסקאות



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.2. להלן נתוני היצע לדירות מגורים חדשות במגדלי מגורים

תאריך	מיקום	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר		מחיר למ"ר אקוו'		הערות
ספט-21	שמעון בן צבי מיקום דומה	9	5	171		171	5,900,000	₪	34,503	₪	נוף לפארק גבעתיים 25 קומות בבניין
		4	5	141	16	149	4,990,000	₪	33,490	₪	
		17	3	180	14	187	7,100,000	₪	37,968	₪	מגדל מעל הקאנטרי נוף למערב ודרום
		3	5	146		146	4,250,000	₪	29,110	₪	קומות בבניין 14
		5	4	120		120	4,100,000	₪	34,167	₪	קומות בבניין 14
	ממוצע בקרבת הנכס								**33,847**	₪	
	ערבי נחל	3	5	122	12	128	3,590,000	₪	28,047	₪	קומות בבניין 24
		14	5	140		140	4,100,000	₪	29,286	₪	קומות בבניין נוף 19 לכיוון דרום מערב
		24	5	193	85	236	7,690,000	₪	32,654	₪	פנטהאוז נוף פתוח
		24	5	195	85	238	8,000,000	₪	33,684	₪	קומות בבניין 24
		24	5	190	85	233	7,500,000	₪	32,258	₪	קומות בבניין 24
		31	6	258	115	316	11,000,000	₪	34,865	₪	פנטהאוז 31 קומות בבניין על גבול תל אביב
	ממוצע בנכסים דומים								**31,799**	₪	

10.3. להלן נתוני היצע לפרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות

פרויקט ONLY גבעתיים של חברת אאורה הכולל מגדל בן 25 קומות

במגדל- 400 מטר מסחר ללא הגבלה (בית קפה, מאפיה), כל החללים הציבוריים עוצבו על ידי מעצבת העל דנה אוברזון, לובי כניסה כפול קומתי מפואר, לאונג בר מהודר עם מקרר יינות ויציאה למרפסת שמש, חדרי עבודה שיתופיים ומעוצבים עם תאי עבודה אישיים וחדר ישיבות לרווחת הדיירים. חדר כושר מרווח מאובזר במכשירים הפונים לנוף חוץ אורבני.

אכלוס : 42 חודשים מקבלת היתר בהתחייבות

להלן נתוני היצע בפרויקט

קומה	חדרים	שטח פלדלת	מרפסת	שטח אקוו'	מחיר מוצע		מחיר למ"ר אקוו'	
3-4	דירת 5 חדרים	122	16	130	4,843,000	₪	37,254	₪
19 ומעלה	דירת 5 חדרים	141	39	160.5	6,556,800	₪	40,852	₪
19 ומעלה	דירת 5 חדרים	138	26	151	6,270,200	₪	41,525	₪
19 ומעלה	מיני פנט'	171	83	212.5	8,552,200	₪	40,246	₪
19 ומעלה	דירת 3 חדרים	75	24	87	3,405,000	₪	39,138	₪
3-11	דירת 3 חדרים	81	18	81	3,757,000	₪	46,383	₪
12-18	דירת 3 חדרים	81	18	81	3,757,000	₪	46,383	₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.4. נתוני שכירויות שבוצעו לדירות מגורים בסביבה הקרובה

תאריך	מיקום	קומה	מס' חד'	שטח מדווח	מחיר	שווי למ"ר אקו'	הערות
ספט-21	הרב הרצוג	2	2.5	75	4,600 ₪	61 ₪	
	ההסתדרות 34	1	3	80	4,600 ₪	58 ₪	כולל ריהוט
	אידמית 11	1	3	80	4,300 ₪	54 ₪	כולל ריהוט
	הרב הרצוג 24	2	3	82	5,500 ₪	67 ₪	פונה לגינה עם פרקט כל הבית
	אידמית 16	3	3.5	74	3,900 ₪	53 ₪	
	ההסתדרות 52	קרקע	4	75	5,400 ₪	72 ₪	משופצת בבניין מטופח
	הרב הרצוג	1	4	117	6,490 ₪	55 ₪	מצב שמור עם מעלית
	ההסתדרות 31	1	5	100	5,000 ₪	50 ₪	
	אידמית 8	3	5	115	6,500 ₪	57 ₪	כיווני אוויר 3 שירותים ומקלחת 2
ממוצע					**5,143** ₪	**58** ₪	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.1. סיכום שיחות עם גורמי תיווך

תיווך יוקרה

סביבת הנכס מבוקשת, מדובר באזור הממוקם בקרבה לקניון ולשטחי ציבור פתוחים. בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריך את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים 72-74 מ"ר	2.9 מ' ₪.
דירת 4 חדרים 100 מ"ר	3.8 מ' ₪.
דירת 4 חדרים 112 מ"ר	3.9 מ' ₪.
דירת 5 חדרים 120 מ"ר	4.3 מ' ₪.
דירת 5 חדרים 137-146 מ"ר	5.5 מ' ₪.
דירות 6 חדרים פנטאהוז	9.0 מ' ₪.

פול נדל"ן

בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריך את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים 72-74 מ"ר	2.95 מ' ₪.
דירת 4 חדרים 100 מ"ר	3.9 מ' ₪.
דירת 4 חדרים 112 מ"ר	4.0 מ' ₪.
דירת 5 חדרים 120 מ"ר	4.8 מ' ₪.
דירת 5 חדרים 137-146 מ"ר	5.5 מ' ₪.
דירות 6 חדרים פנטאהוז	9.0 מ' ₪.

נדל"ן אביב

בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריך את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים 72-74 מ"ר	2.8 מ' ₪.
דירת 4 חדרים 100 מ"ר	3.5 מ' ₪.
דירת 4 חדרים 112 מ"ר	3.7 מ' ₪.
דירת 5 חדרים 120 מ"ר	4.0 מ' ₪.
דירת 5 חדרים 137-146 מ"ר	5.25 מ' ₪.
דירות 6 חדרים פנטאהוז	8.0 מ' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.2. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה מתחם פינוי בינוי הממוקם בשכונת תל גנים, ברחוב ההסתדרות, גבעתיים.
מדובר באזור מבוקש כאשר מצפון למתחם בנוי קניון עזריאלי גבעתיים ומדרום לרחוב ההסתדרות יעבור הקו הסגול של הקו הקלה.
השכונה ממוקמת בדרום - מערב העיר והיא תחומה בין הרחובות דרך יצחק רבין מצפון ומזרח, אלוף שדה בדרום ורחוב המאבק במערב.
האוכלוסייה בשכונה משתייכת לקהל איכותי, אמיד ויכולת כלכלית גבוהה.

בהתאם לניתוח עסקאות שבוצעו בפרויקטים חדשים בסביבה הקרובה לבנייני מגורים עולה כי אומדן השווי נע בגבולות של 25-36 א' ₪ ובממוצע של כ-30.0 א' ₪ למ"ר בנוי אקווי'.
שונות המחירים נובעת בין היתר משטח הדירה, מיקומה, הקומה בה נמצאת הדירה, כיווני האוויר ורמת הגמר שלה. כמו כן ישנה חשיבות רבה לסוג הפרויקט ואופי בנייתו.

בשיחות שבוצעו לגורמי תיווך המעורים בשוק הנדל"ן המקומי נמסר כי מדובר באזור מבוקש.
עוד נמסר כי גבעתיים נהנית מעליית מחירים וביקוש גבוה בשנים האחרונות.

בהתאם לאמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנישום להלן פירוט אומדני השווי שנקבעו על ידנו:

תיאור	שווי למ"ר / מקדם
דירות 3 חדרים (72-75 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת)	₪ 35,800
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	₪ 33,600
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	₪ 32,600
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)	₪ 32,500
דירות מיוחדות 6 חדרים (200 מ"ר + 120 מ"ר מרפסת)	₪ 32,000
מרפסת	0.5
מרפסת גג	0.35

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. תחשיבי היתכנות כלכלית

11.1. פרוגרמה וסיכום שטחי הפרויקט[10]

תיאור	טיפוס	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר הדירות	שטח פלדלת (מ"ר)
דירות שיימסרו לדיירי הפרויקט					
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	טיפוסים שונים	106	94	32	3,388
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)		120	108	112	13,468
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)		140	128	24	3,360
סה"כ דירות הבעלים				**168**	**20,215**
דירות היזם					
דירות 3 חדרים (72-75 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת)	טיפוסים שונים	74	62	108	7,938
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)		106	94	54	5,716
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)		120	108	82	9,860
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)		140	128	80	11,200
דירות מיוחדות 6 חדרים (200 מ"ר + 120 מ"ר מרפסת)		200	188	8	1,600
סה"כ דירות היזם				**332**	**36,315**
סה"כ דירות בפרויקט				**500**	**56,530**

חלק היזם בשטחי פלדלת	64.24%
חלק הבעלים בשטחי פלדלת	35.76%

[10] **יובהר כי שטחי הדירות נלקחו ממידע שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת. טרם התקבל היתר בניה. כל שינוי בפרוגרמה התכונית מחייב בחינת התחשיב בהתאם.**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.2. סיכום שטח עילי[11]

סוג הדירות		שטח עילי										
	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ מרפסות גג (מ"ר)
דירות שנמסרות לדיירי המתחם												
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	32	94	12	106	30	14	0	3,004	3,388	4,348	442	0
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	112	108	12	120	30	14	0	12,124	13,468	16,828	1,568	0
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)	24	128	12	140	30	26	0	3,072	3,360	4,080	631	0
סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם	**168**							**18,199**	**20,215**	**25,255**	**2,641**	**0**
ממוצעים לדיירים								108	120.33	150		
דירות לשיווק היזם												
דירות 3 חדרים (72-75 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת)	108	62	12	74	30	15	0	6,642	7,938	11,178	1,620	0
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	54	94	12	106	30	14	0	5,068	5,716	7,336	745	0
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	82	108	12	120	30	14	0	8,876	9,860	12,320	1,148	0
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)	80	128	12	140	30	26	0	10,240	11,200	13,600	2,104	0
דירות מיוחדות 6 חדרים (200 מ"ר + 120 מ"ר מרפסת)	8	188	12	200	30		120	1,504	1,600	1,840	0	960
סה"כ דירות היזם	**332**							**32,331**	**36,315**	**46,275**	**5,617**	**960**
ממוצעים לדירות היזם		116		128				97	109	139		
סה"כ הפרויקט	500							50,530	56,530.00	**71,530**	8,258	**960**
שטח עיקרי לרווחת דיירים								1,000		1,000		
שטחי בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור (עיקרי + שירות)								1,000				
ממוצעים לפרויקט								101.1	113.1	143	17	

[11] **מדובר בחלוקת דירות רעיונית לא מחייבת. חלוקת הדירות בין היזם והבעלים מסתמכת על הפרוגרמה התכנונית אשר הובאה בחשבון בתחשיב חוות הדעת. לאור סטטוס הפרויקט לרבות העדר היתר בניה יתכן כי בפועל חלוקת הדירות והשטחים תהיה שונה. כל שינוי מחייב את בחינת אומדן הרווח הצפוי בפרויקט בהתאם.**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.3. סיכום שטח תת קרקעי

סוג הדירות			שטח פלדלת של היח"ד (מ"ר)	שטח חניון				שטח מחסן		סה"כ
	מספר יח"ד			מספר חניות לדירה לפי תקן חניה	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	שטח חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	שטח ממוצע למחסנים (מ"ר)	חניון תת קרקעי (מ"ר)
דירות שנמסרות לדיירי המתחם										
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	32		106	1	32	40	1,280.0	4	128	1,408
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	112		120	1	112	40	4,480.0	4	448	4,928
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)	24		140	2	48	40	1,920.0	6	144	2,064
סה"כ דירות דיירי המתחם	**168**				**192**		**7,680.0**		**720**	**8,400**
דירות לשיווק היזם										
דירות 3 חדרים (72-75 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת)	108		74	1	108	40	4,320	6	648	4,968
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	54		106	1	54	40	2,160	6	324	2,484
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	82		120	1	82	40	3,280	6	492	3,772
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)	80		140	1	80	40	3,200	6	480	3,680
דירות מיוחדות 6 חדרים (200 מ"ר + 120 מ"ר מרפסת)	8		200	2	16	40	640	6	48	688
סה"כ דירות היזם	**332**				**340**		**13,600**		**1,992**	**15,592**
חניות אורחים לפי 10% ממספר הדירות					50	40	2,000			2,000
סה"כ חניות לשטחי ציבור					30	40	1,200			1,200
סה"כ הפרויקט					**612**		**24,480**		**2,712**	**27,192**

11.4. אומדן פדיון צפוי בהתאם לפרוגרמה התכנונית

טיפוס דירה	מספר יח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח אק' ליחידה במ"ר	סה"כ שטח אק' (מ"ר)	אומדן שווי מ"ר אק'	סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ	מחיר ליח"ד כולל מע"מ
דירות 3 חדרים (72-75 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת)	108	62	12.0	74	15	0	81.0	8,748	₪ 35,800	₪ 313,178,400	₪ 2,899,800
דירות 4 חדרים (100-112 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	54	94	12.0	106	14	0	112.8	6,089	₪ 33,600	₪ 204,592,588	₪ 3,788,752
דירות 5 חדרים (120-123 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת)	82	108	12.0	120	14	0	127.2	10,434	₪ 32,600	₪ 340,157,810	₪ 4,148,266
דירות 5 חדרים גדולות (134-146 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת)	80	128	12.0	140	26	0	153.2	12,252	₪ 32,500	₪ 398,190,000	₪ 4,977,375
דירות מיוחדות 6 חדרים (200 מ"ר + 120 מ"ר מרפסת)	8	188	12.0	200	0	120	242.0	1,936	₪ 32,000	₪ 61,952,000	₪ 7,744,000
סה"כ דירות היזם	**332**							**39,459**		**₪ 1,318,070,798**	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.5. מפתח עלויות

שטח עילי	₪ 5,000	למ״ר - מגלם עלות מיגון אקוסטית
הריסה ופינוי	₪ 300	למ״ר
פיתוח חצר	₪ 600	למ״ר
מרפסות פתוחות	₪ 2,000	למ״ר הבסיס לפי דקל
מרפסות גג	₪ 1,200	למ״ר הבסיס לפי דקל
מרתף- חניות	₪ 2,900	למ״ר הבסיס לפי דקל
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	₪ 20,000	ליח״ד
אגרות והיטלים - שטח עילי ואחסנה במרתף	₪ 419	למ״ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים חניות	₪ 339	למ״ר
חיבור חשמל	₪ 4,000	ליח״ד
שיווק ופרסום	2.00%	מהמכירות ללא מע״מ
תקורה ופיקוח	3.5%	מעלויות בנייה ישירה
הסכם תיווך	0.25%	בהתייחס לדירות היזם ללא מע״מ
עו״ד ההסתדרות 4 - תשלום בגין 77 דירות	1.0%	בהתייחס לשווי 77 דירות בממוצע בפרויקט ללא מע״מ
עו״ד דיירים ויזם הסתדרות 11-3	0.9%	בהתייחס לדירות היזם ללא מע״מ
עו״ד דיירים ויזם הסתדרות 11-3	₪ 10,000	בהתייחס ל-144 דירות בעלים
עו״ד יזם - ליווי משפטי	0.75%	משווי דירה חדשה של הבעלים בפרויקט
עו״ד עסקת גינדי	0.35%	בהתייחס לדירות היזם ללא מע״מ
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי (ללא ההסתדרות 4)	144	ממחיר מכירת יח״ד ללא מע״מ
שכ״ד בממוצע בתקופת הבניה לחודש	₪ 6,300	ליח״ד
תקופת הבנייה (בחודשים)	36	
עלות הובלה- כיוון אחד	₪ 3,000	ליח״ד
מע״מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע״מ
דמי אחזקה לחודש לדירה בממוצע	₪ 500	
תקופת האחזקה (חודשים)	60	
ב.צ.מ	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	5%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית לליווי בנקאי	2.8%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.3%	מעלות הקמה כוללת
עמלת הקצאת אשראי	0.25%	ממסגרת האשראי
עמלת ערבות חוק מכר	0.75%	מסך המכירות כולל מע״מ למחצית מתקופת הבניה
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ״ש	1.0%	מסך התמורה לדיירים לתקופת הבניה
תקופת הבניה (שנים) לצורך המודל המימוני פר שלב	3.00	
תקופת הערבות לדיירים (שנים) בהתאם לשלביות הפרויקט	3.50	
שטח להריסה ופינוי	15,708	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.6. אומדן עלויות פינוי בינוי

11.6.1. אומדן עלויות שטחי יזם

עלויות - שטחי יזם						
	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)		החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה						
שטח עילי ללא מרפסות	46,275	מ"ר	5,000			231,373,769 ₪
שטח ציבורי	1,000	מ"ר	5,000			5,000,000 ₪
שטח עיקרי לרווחת דיירים	1,000	מ"ר	5,000		64.24%	3,211,990 ₪
הריסה ופינוי	15,708	מ"ר	300		64.24%	3,027,236 ₪
מרפסות פתוחות	5,617	מ"ר	2,000			11,234,400 ₪
אומדן פיתוח שצ"פ ועלות טיפול בעצים	4,000,000	מ"ר			64.24%	2,569,592 ₪
פיתוח חצר	3,100	מ"ר	600		64.24%	1,194,860 ₪
מרפסות גג	960	מ"ר	1,200			1,152,000 ₪
מרתף - חניות ומחסנים כולל חניות ציבוריות	18,792	מ"ר	2,900			54,496,800 ₪
סה"כ אומדן עלות בניה ישירה						**313,260,646** ₪
עלויות עקיפות						
אגרות והיטלי פיתוח						
שטח עילי כולל מרפסות ושטח תת קרקעי	68,444	מ"ר	339	₪		23,177,861 ₪
היטל מים - שטח עילי ואחסנה ללא מרפסות וחניות	48,267	מ"ר	81	₪		3,900,557 ₪
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח						**27,078,417** ₪
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	332	יח"ד	20,000			6,640,000 ₪
חיבור חשמל	332	יח"ד	4,000			1,328,000 ₪
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים ללא מע"מ	1,126,556,238	₪		22,531,125 ₪
תקורה ופיקוח	3.5%	מעלות בניה ישירה				10,964,123 ₪
הסכם תיווך	0.25%	מתקבולים ללא מע"מ	1,126,556,238	₪		2,816,391 ₪
עו"ד הסתדרות 11-3 (רמאן)	0.9%	מתקבולים ללא מע"מ	בניכוי 500,000 ₪			9,639,006 ₪
עו"ד יזם (רייטר)	0.75%	מתקבולים ללא מע"מ	1,126,556,238	₪		8,449,172 ₪
עו"ד עסקת גינדי	0.35%	מתקבולים ללא מע"מ	1,126,556,238	₪		3,942,947 ₪
ב.צ.מ	5.0%	מעלות בניה ישירה				15,663,032 ₪
סה"כ עלויות עקיפות						**109,052,212** ₪
סך אומדן עלויות דירות יזם						**422,312,858** ₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.6.2. אומדן עלויות פינוי בינוי

עלויות פינוי בינוי - בעלים					
	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה					
שטח עילי ללא מרפסות	25,255	מ"ר	5,000		₪ 126,276,231
שטח עיקרי לרווחת דיירים	1,000	מ"ר	5,000	35.76%	₪ 1,788,010
הריסה ופינוי	15,708	מ"ר	300	35.76%	₪ 1,685,164
אומדן פיתוח שצ"פ ועלות טיפול בעצים	4,000,000	מ"ר		35.76%	₪ 1,430,408
פיתוח חצר	3,100	מ"ר	600	35.76%	₪ 665,140
מרפסות פתוחות	2,641	מ"ר	2,000		₪ 5,281,600
מרפסות גג	0		1,000		₪ -
מרתף- חניות ומחסנים	8,400	מ"ר	2,900		₪ 24,360,000
סה"כ אומדן עלות בניה ישירה					₪ **161,486,554**
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
שטח עילי כולל מרפסות ושטח תת קרקעי	36,296	מ"ר	339		₪ 12,291,293
היטל מים - שטח עילי ואחסנה ללא מרפסות וחניות	25,975	מ"ר	81		₪ 2,099,124
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	15,708	מ"ר	419		₪ -6,588,760
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					₪ **7,801,658**
קרן תחזוקה לדיירים הקיימים	168	ל-5 שנים בע.נ.	500		₪ 4,142,748
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	168	יח"ד	20,000		₪ 3,360,000
חיבור חשמל מגורים	168	יח"ד	4,000		₪ 672,000
שדרוג לדיירי ההסתדרות בגין תוספת זכויות בניה		בהתאם להסכם			₪ 720,000
שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה	144	יח"ד	226,800		₪ 32,659,200
עו"ד דיירים ההסתדרות 4	1.00%	משווי 77 דירות בעלים ללא מעמ			₪ 2,612,796
עו"ד דיירים ההסתדרות 3-11	144		10,000		₪ 1,440,000
הובלה ההסתדרות 4	24	הובלות	6,000		₪ 144,000
הובלה ההסתדרות 3-11	144	הובלות	6,000		₪ 864,000
מע"מ שרותי בנייה	0%				₪ -
מפקח דיירים ויועץ ביטוח		בהתאם להסכם			₪ 160,000
ב.צ.מ	5.0%	מעלות בניה ישירה			₪ 8,074,328
תקורה, פיקוח	3.5%	מעלות בניה ישירה			₪ 5,652,029
סה"כ עלויות עקיפות					₪ **68,302,759**
סה"כ לפני מס רכישה					₪ **229,789,313**
מס רכישה	5%	מסך התמורה לדיירים			₪ 11,489,466
סה"כ אומדן עלויות פינוי בינוי					₪ **241,278,779**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.6.3. אומדן עלות מטלה ציבורית

מטלה ציבורית		
סניף בני עקיבא מטלה ציבורית - בהתאם להסכם	9,578,615	₪
סה"כ מטלות ציבוריות	**9,578,615**	₪

11.6.4. אומדן עלויות מימון וערבויות[12]

אומדן עלות מימון הפרויקט		
סה"כ אומדן עלות מימון הפרויקט	**49,744,907**	₪

[12] יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.6.5. סיכום אומדן עלויות הפרויקט

סיכום אומדן עלויות הפרויקט	
עלות יזום	₪ 18,449,172
עלות דירות היזם	₪ 422,312,858
עלות פינוי בינוי	₪ 241,278,779
עלות מטלה ציבורית	₪ 9,578,615
עלות מימון וערבויות	₪ 50,918,825
אומדן היטל השבחה	₪ 23,000,000
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור
דמי היתר	הנחה לפטור
פיצויים לפי סעיף 197	לא הובא בחשבון
סה"כ אומדן עלות הפרויקט	₪ **765,538,249**

11.7. סיכום - רווח צפוי

סיכום תחשיבים	
סה"כ דירות בפרויקט	500
סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	₪ 1,126,556,238
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	₪ 765,538,249
רווח בש"ח	₪ 361,017,988
סה"כ רווח לאחר דחייה להסדרת ההליך (הפחתה 7%)	₪ **335,746,729**
שיעור הרווח, % מעלויות	**43.86%**
שיעור הרווח, % ממכירות	**29.80%**
יחס פינוי בינוי	2.98

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

12. הערות

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ
- אומדן הרווח הצפוי לא כולל את מרכיב המע"מ.
- הריני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
עפר אודלס
רשיון מס' 782

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

אודלס & קינן
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

קינן סער | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A במדעי המדינה
אודלס עפר | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בניהול וסוציולוגיה
יצחקי אסף | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | M.A במגמת פסיכולוגיה חברתית
אהרוני אלון | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | B.A במדעי החברה
וורם-כהן לבנת | שמאית מקרקעין מוסמכת, M.B.A במנהל עסקים
אוסטר לירון | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
בובליל הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
שפירא נופר | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
זנטי מייקל | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
יוראי קפלן | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה וניהול
רועי כהן | B.A מנהל עסקים
ספיר עזר | B.A כלכלה, M.A מנהל עסקים

תאריך : 13 בפברואר, 2022
סימוכין : 17193

חוות דעת שמאית אינדקטיבית[1]

תכנית מק/4/19/13/1

פינוי בינוי מתחם קריית האומנים

<u>ראשון לציון</u>

[1] מדובר בחוות דעת אשר כפופה לקיום הנחות עבודה כמפורט בגוף חוות הדעת.

תוכן עניינים

		מס' עמוד
.1	מטרת חוות הדעת	3-4
.2	פרטי הנכס	5
.3	התחדשות עירונית	6
.4	רקע והנחות לחוות הדעת	7-10
.5	תיאור הנכס והסביבה	11-20
.6	המצב התכנוני	21-24
.7	רישוי	25-27
.8	מצב משפטי	28-46
.9	גורמים ושיקולים בהערכה	47-50
.10	סקר נתונים	51-53
.11	תחשיבי היתכנות כלכלית	54-60
.12	הערות	61

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה של חברת האחים דוניץ בע"מ
(להלן: ועדת הביקורת/ מזמינת חוות הדעת)
א.ג.נ,

חוות דעת שמאית אינדקטיבית

אומדן הרווח הצפוי בפרויקט
תכנית פינוי בינוי מק/4/19/13/1
<u>רחוב גבעתי, שכונת רמב"ם, ראשון לציון</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת ועדת הביקורת הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקט שבנדון בכפוף לקיום הנחות עבודה כמפורט בחוות הדעת לצורך צרכים פנימיים של מזמינת חוות הדעת.

המועד הקובע לשומה **31/12/2021**

לשם הכנת חוות הדעת ערך מר רן בן אדיבה ביקור במתחם הקרקע ובסביבתו ביום 10/02/2022. עיינו בתוכניות רלוונטיות, סקרנו מחירי שוק של נכסים רלוונטיים ולהלן חוות דעתנו.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה של חברת האחים דוניץ בע"מ בחודש פברואר 2022.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי חתום לפיו מתחייבת מזמינת חוות הדעת לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת האחים דוניץ בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה בהתבסס על המסמכים שהתקבלו מחברת דוניץ והמפורטים בחוות הדעת.

1.5. מסמכים שהתקבלו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ תמהיל דירות בעלים.
- ✓ סטטוס חתימות במתחם.
- ✓ הסכם פינוי בינוי לדוגמא.
- ✓ הסכם פשרה לנושא היטל השבחה.
- ✓ הסכם פשרה בגישור עבור תשלום תיווך למר אליהו לוי.
- ✓ הסכמים משפטיים עם יועצים שונים.

1.6. הערכות קודמות

בהתאם לחוות דעת שהוכנה במשרדנו, הנכס הנישום הוערך כמפורט:

נכון למועד הקובע 30/09/2021 בסך של 317,407,318 ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

2. פרטי הנכס

גוש	3930		
חלקות	456-501,355 ,131-132		
מגרשים[2]	4	5	6
שטח המגרש	5,665 מ״ר	9,128 מ״ר	2,195 מ״ר
בניינים	7,8,14	9,10,12,13	11
סה״כ יח״ד[3]	298 יח״ד	404 יח״ד	124 יח״ד
סה״כ יח״ד בעלים	95 [4]		
מהות הנכס	מתחם פינוי בינוי, תאי שטח 1-6 על פי תכנית מס׳ רצ/מק/4/19/13		
כתובת	שכונת קריית האומנים, ראשון לציון		

[2] על פי תכנית מק/4/19/13/1

[3] סכום יח״ד בהתאם לתב״ע הינו 826. אציין כי בהתאם למסמך שהתקבל מאדריכל הפרויקט, נכון למועד כתיבת חוות הדעת עתידים להיבנות **816 יח״ד**.

[4] בהתאם למידע שמסרה חברת דוניץ קיימים 95 דיירים שטרם פונו. טרם התקבלה טבלת דיירים מפונים עדכנית. במידע שנמסר נמצאו אי התאמות לגבי מספר דירות המפונים. יובהר כי חוות דעת זו מסתמכת בצורה מלאה על מידע שהתקבל מחברת דוניץ וכל שינוי יחייב בחינת התחשיב בהתאם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. התחדשות עירונית

3.1 סקירה כללית

המטרה העיקרית של פרויקט התחדשות עירונית היא תוספת בניה באזורים מבונים, המאפשרת את החייאת המרקם הבנוי, הכנסת שימושי קרקע חדשים, מניעת הזדקנות האוכלוסייה, ניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור ושמירה על שטחים פתוחים.

בשנים האחרונות ישנה חשיבות מיוחדת בעידוד פעילות לבניה באזורים עירוניים צפופים וזאת בשל המחסור במשאב הקרקע בישראל - בין אם במסגרת של מסלולי בניה לפי תמ"א 38 ובין אם במסלול פינוי בינוי.

פרויקט ההתחדשות העירונית פועל ב-3 מסלולים.
שני המסלולים הראשונים - "פינוי בינוי ו"עיבוי", מיועדים לרשויות המקומיות.
המסלול השלישי - "פינוי בינוי במסלול מיסוי" מיועד ליזמים.

3.2 פינוי בינוי במסלול מיסוי

מסלול מיסוי פועל מתוקף חוק הרשות להתחדשות עירונית התשע"ו 2016 ומטרתו לתמרץ תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים על ידי השוק הפרטי בלבד.

בעלי דירות או יזמים המעוניינים לקדם פרויקט פינוי בינוי בכוחות עצמם רשאים לקבל הטבות מס שונות שיאפשרו את מימושו של הפרויקט.

הטבות המס אותן נפרט בהמשך, יוקנו לאחר הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי, אם יעמדו בכללים שנקבעו בחוק על ידי הוועדה להתחדשות עירונית.

במסגרת מסלול זה רשאים יזמים לפנות לרשות להתחדשות עירונית (הפועלת לעניין זה יחד עם רשות המיסים ומע"מ) ולבקש את המלצתה להכרזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לתקופה של 6 שנים.
הכרזת הממשלה מקנה (במהלך תקפותה) פטור ממס שבח, מס רכישה ומע"מ שירותי בניה בין דירות המפונים. כמו כן, קיימת אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים בגין הפרויקט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. רקע והנחות לחוות הדעת

מתחם מושא חוו"ד הינו מתחם בינוי פינוי עפ"י תכנית מק/4/19/13/1, הידוע בשם "קרית האומנים" ותחום בין הרחובות: גבעתי ממערב, גוש עציון מצפון, דוד אלעזר ממזרח ורחוב הנגב מדרום, בגוש 3930 חלקות 131-132,355,456-501, בעיר לציון ראשון.
המתחם הנמצא בהליכי בניה מזה מספר שנים, וכולל 6 מגרשים עליהם עתידים להיבנות סה"כ 14 בניינים וסה"כ 1,386 יח"ד.

בחלקו הדרומי של המתחם על מגרשים 1 ו-2, נבנו 5 מגדלי מגורים בני 23 קומות כל אחד, אשר מאוכלסים זה מכבר.
כיום בניין מס' 6 אשר נבנה על גבי מגרש 3 מצוי בהליכי בניה סופיים ועתיד לקבל טופס 4 בחודשים הקרובים.

נכון למועד כתיבת חוו"ד זו, עתידים להיבנות בשלב זה בניינים 7,8 על גבי מגרש 4 במסגרת הליך בינוי פינוי וזה בניית הבניין 7,8 ולאחר מכן פעולות פינוי והריסה של בנייני מגורים של הדיירים המפונים, המצויים בחלק הצפוני והמזרחי של התוכנית.
נמסר מזמין חוו"ד כי נכון להיום קיימים 95 דירות לפינוי כאשר כולם עתידים להתאכלס בבניינים 7,8.
נכון למועד הביקור בנכס, מגרש 4 ריק ופנוי ומוכן לבניה עבור בניינים 7,8, מלבד מבנה בן שתי קומות המיועד להריסה (חלקה 456) ופונה זה מכבר מדיירים (נמסר מזמין חוו"ד כי כיום גרים עובדי הפרויקט).

להלן הדמיית חלק מפרויקט קרית האמנים ראשון לציון[5]



[5] מתוך מצגת לשוק ההון מאי 2021 של חברת אחים דוניץ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

בבסיס חוות הדעת הבאנו בחשבון בין היתר הנחות עבודה כדלקמן (כל שינוי בהנחות אלו מחייב בחינת התחשיב בהתאם):

- ✓ בהתאם לסטטוס החתימות במתחם שהועבר לידנו עולה כי, נכון למועד הקובע שיעור החתומים בכלל המתחם הינו 79% מתוך 276 יח"ד ו-20% מהמסחרי.
  לעניין זה יש לציין כי בהתאם לחוק פינוי נדרש רוב מיוחס של 80% מבעלי הדירות מתוך כלל הדירות שבמקבץ ו-75% לפחות מהרכוש המשותף.
  יובהר כי נכון למועד הקובע, לחברת דוניץ אין את הרוב הדרוש בכל החלקות במתחם ועל בסיס סטטוס החתימות שהועבר לידנו לא ניתן להשלים את הפרויקט במלואו.
  חוות הדעת מבוססת הנחה כי חברת דוניץ תשיג את הרוב הדרוש על מנת לבצע את הפרויקט בשלמות (מידע מלא לגבי סטטוס החתימות במתחם ראה סעיף 8.4 בגוף חוות הדעת).
- ✓ הפרוגרמה התכנונית אינה כוללת מטלות ציבוריות. מדובר בפרוגרמה ראשונית לא מחייבת. כאמור, שינויים במניין השטחים, מס' דירות, טיפוסי דירות, תקני חניה וכד', יש בהם בכדי להשפיע על תוצאות השווי המתקבלת.
- ✓ סכום יח"ד בהתאם לתב"ע הינו 826 יח"ד. בהתאם למסמך שהתקבל מאדריכל הפרויקט, נכון למועד כתיבת חוות הדעת עתידים להיבנות 816 יח"ד.
- ✓ חוות הדעת מסתמכת בין היתר על בסיס מסמך עיקרי ההסכם מול בעלי הדירות. כל שינוי בהסכמות מול הדיירים מחייבת בחינת התחשיב בהתאם.
- ✓ בבסיס חוות הדעת הבאנו בחשבון שהתקבלו היתרי בניה לבניינים 7 ו-8 בפרק זמן סביר של כשנתיים.
- ✓ חוות הדעת מסתמכת על מסכת חוזית שנמסרה לעיוננו המבטאת הסכמים בין היזם וגורמים נוספים כגון עו"ד דיירים, עו"ד יזם, וכדומה.
- ✓ מעיון בהיתרי הבניה המאושרים, בקשה להיתר והיקף השטחים הניתנים לניצול במסגרת התב"ע אנו למדים כי נוצר מחסור רב בשטחי שירות עיליים. לפיכך, הובא בחשבון כי יידרשו כ-20,000 מ"ר שטחי שירות נוספים לצורך השלמת כלל הפרויקט בהתאם לפרוגרמה המוצעת.
  לעניין זה יש לציין כי, בהתאם למסמך שהתקבל מאדריכל הפרויקט אנו למדים שניתן לקבל תוספת של כ-27,400 מ"ר שטחי שירות עיליים וזאת בתוקף דרישת רשות מוסמכת וללא הקלות, כמו כן ניתן לקבל שטחי שירות נוספים בדרכים נוספות של הקלה ו/או במסגרת תב"ע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לאור מטרת חוות הדעת ולמען הזהירות, בתחשיב אומדן הרווח הצפוי הבאנו בחשבון את תוספת שטחי השירות שניתן לקבל לצורך תכנון רזה (ללא תוספת שטחי שירות לפנים הדירות) מטעם דרישת רשות מוסמכת בלבד וזאת בהתאם לאישור האדריכל.

יובהר כי במידה והיקף תוספת שטחי השירות אשר יתקבלו בפועל יהיה גבוה יותר ביחס לתוספת שטחי השירות , אשר הבאנו בחשבון בפרוגרמה, שווי הנכס צפוי לעלות בהתאמה.

הובא בחשבון , בין היתר, דחייה לשיווק ומקדם אי וודאות לתוספת שטחי השירות.

- ✓ **יובהר כי בבסיס חוות הדעת ההנחה כי לא תהיה מניעה לקבלת תוספת שטחי שירות כמפורט לעיל.**
- ✓ בהתאם להיתרי בניה שאותרו, הובא בחשבון שטח הריסה של 5,408 מ״ר לבניינים הקיימים.
- ✓ הובא בחשבון כי לא יחולו עלויות פיתוח שצ״פ, עלויות טיפול בעצים, מטלות ציבוריות וכן בניית שטח עיקרי לרווחת הדיירים.
- ✓ הוצג בפנינו הסכם פינוי מול שני דיירים במתחם. הובא בחשבון כי מדובר בהסכם זהה לכלל דירות המפונים למעט תיאור הדירה החדשה (דירות התמורה שונות בין בעלי הדירות).
- ✓ תמהיל שטחי דירות הבעלים הינו בהתאם למידע שהתקבל מחברת דוניץ.
- ✓ אומדן עלות הייזום בתחשיב הינם על פי ניסיוננו.
- ✓ היזם לא יידרש לשלם דמי שכירות לדירות הבעלים בתקופת הפרויקט.
- ✓ היטל ההשבחה הצפוי בפרויקט הינו בהתאם לשומה מיום 03/05/2013 של השמאי יוסי ברק וכן בהתאם להסכם פשרה של חברת דוניץ עם הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל״צ. אציין כי בהסכם הפשרה הוסכם כי חברת דוניץ תוסיף 7,000 א׳ ₪ לשומתו של השמאי יוסי ברק - בהתאם למידע שמסרה חברת דוניץ תוספת היטל השבחה שולמה ולכן לא הובא בחשבון בתחשיב השווי.
- ✓ חוות הדעת מסתמכת על מסכת חוזית שנמסרה לעיוננו המבטאת הסכמים בין היזם וגורמים נוספים כגון עו״ד דיירים, עו״ד יזם, שמאי ויועץ מיסוי. במידה וקיימים הסכמים/ התחייבויות חתומות נוספות שאינן מוזכרות בחוות דעת ולא הוצגו לעיוננו יש לעדכן תחשיב אומדן הרווח בהתאם.
- ✓ הובא בחשבון כי יידרש תשלום היטל השבחה נוסף בגין תוספת שטחי שירות בפרויקט, הנ״ל חושב בהתאם לתחשיב פנימי שנערך על ידנו. יובהר כי מדובר באומדן ראשוני. סכום ההיטל תלוי בהחלטות שמאי ועדה ו/או שמאים מכריעים באם ידרשו לנושא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- ✓ בהתאם למידע שנמסר מחברת דוניץ, סה"כ יח"ד בעלים שטרם פונו הינו 95. יובהר כי חוות דעת זו מסתמכת בצורה מלאה על מידע שהתקבל מחברת דוניץ וכל שינוי יחייב בחינת התחשיב בהתאם.
- ✓ הובא בחשבון כי אין כל מניעה משפטית ו/או צורך בהליך משפטי נוסף לצורך השלמת הפרויקט.
- ✓ הוצג בפנינו הסכם פשרה בגישור מיום 24/09/2017 שנערך בין אליהו לוי לבין אחים דוניץ בע"מ, לפיו תשלם חברת דוניץ לאליהו לוי סכום של 12,700,000 ₪ בתוספת שווי דירת 4 חדרים בכל אחד מהבניינים שיבנו. בהתאם למידע שנמסר מחברת דוניץ שולם הסכום של 12,700,000 ₪ + שווי דירת 4 חדרים בבניינים 6-1. בתחשיב השווי הובא בחשבון יתרת תשלום עבור 8 יח"ד (בניינים 14-7) נוספות בשווי של דירת 4 חדרים.
- ✓ תקן החניה הינו בהתאם לתב"ע 1:1.3.
- ✓ יובהר כי, אומדן עלויות הבניה מתייחסת לעלות בניה משוערת של חברה בונה (חברת דוניץ), המוגדר כחברת בניה בסיווג ג' 5.
- ✓ יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה.
- ✓ יתקבל פטור מתשלום דמי היתר.
- ✓ חוות הדעת אינה כוללת בשלב זה סוגיות של מיסוי מקרקעין כגון מס שבח ומע"מ בגין תוספת שטחים מעל לתקרת הפטור בהתאם לחוקים הרלוונטיים. מומלץ בטרם ביצוע כל פעולה להשלים חוות דעת מקצועית מגורם רלוונטי (כגון יועץ מיסוי) ולבחון את השפעתה על תחשיב אומדן הרווח בפרויקט.
- ✓ לא הבאנו בחשבון פיצויים לפי סעיף 197.
- ✓ בתחשיב אומדן הרווח הבאנו בחשבון התחייבויות היזם עד למועד קבלת טופס 4.
- ✓ עלות מימון הפרויקט מוצגת כאומדן ראשוני בלבד, יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה חטיבת קרקע, בשכונת רמב"ם, מרכז העיר ראשון לציון.

ראשון לציון היא העיר הרביעית באוכלוסייתה בישראל. לפני שנים, נודעה בעיקר כעיר שינה במטרופולין תל אביב, אך מעמדה התחזק וכיום היא כוללת שטחי מסחר רבים ואזורי תעסוקה. העיר נמצאת בקצה הדרומי של אזור גוש דן.

שכונת הרמב"ם הינה שכונה וותיקה בעיר, שהוקמה בשנת 1882 וכוללת מגוון רב של בתים ומתחמים בעלי חשיבות היסטורית, חלקם מיועדים לשימור. בין המתחמים ניתן למצוא את בית היקב, בית הכנסת הגדול, בית הספר העברי הראשון, בית יד לבנים ועוד.

גבולותיה של השכונה, כדלקמן:

מצפון	-	רחוב גוש עציון ומעברו שכונת קדמת ראשון.
ממזרח	-	רחוב דוד אלעזר ומעברו שכונת רביבים.
מדרום	-	רחוב הנגב ומעברו שכונות ראשונים והשומר.
ממערב	-	רחוב גבעתי ומעברו שכונת אברמוביץ'.

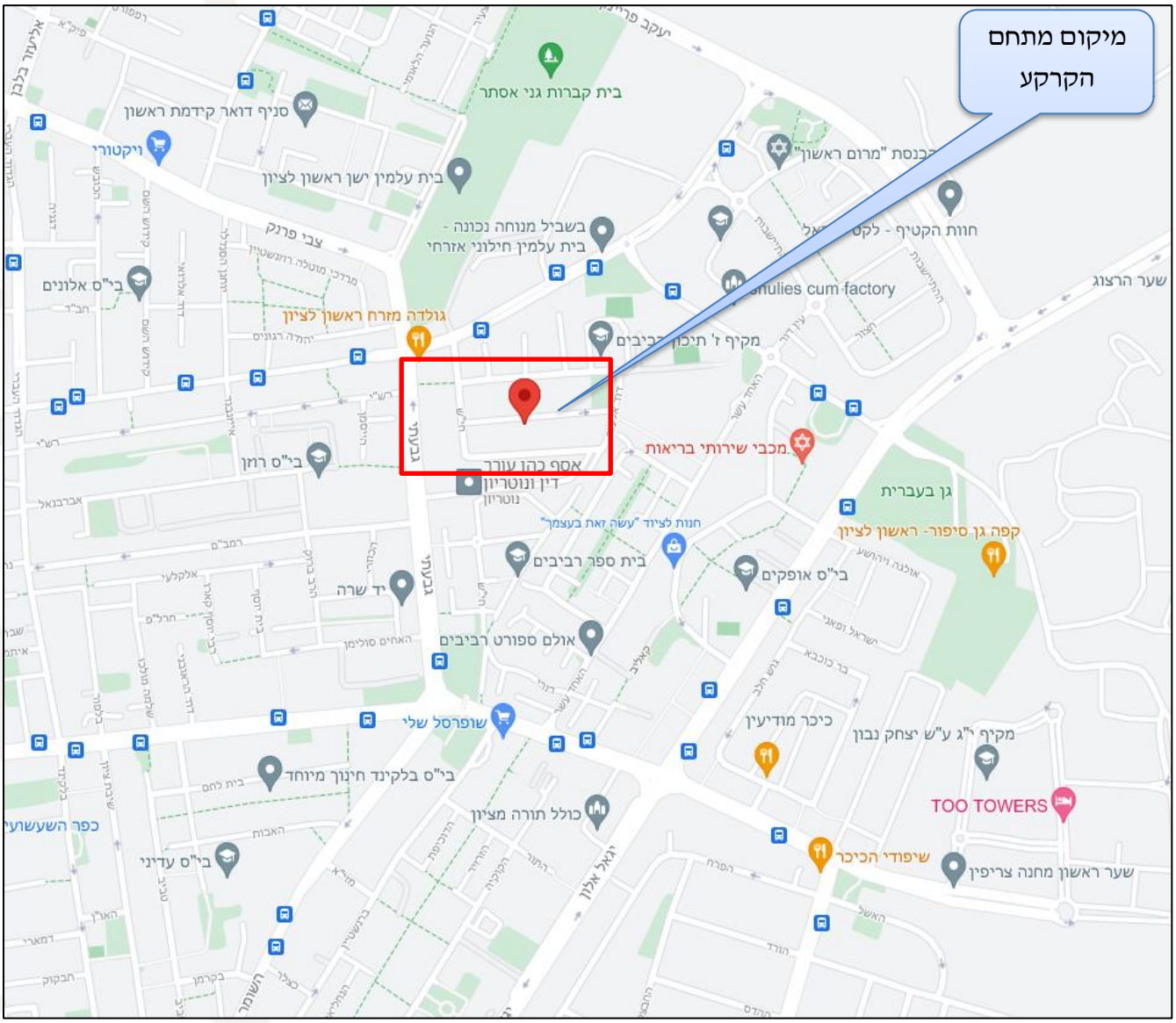
קיימת נגישות נוחה מהשכונה לצירי תנועה מרכזיים כגון הרחובות הרצל וז'בוטינסקי וכן כביש מס' 431. כמו כן, קיימת נגישות נוחה מהאזור לתחנת הרכבת.

סביבת הנכס מאופיינת בבני מגורים הבנויים בבנייה צמודת קרקע, והן בנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקים לצד חדשים.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב ושטחים מגוננים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הפרויקט במרקם הסביבתי בו הוא מצוי[6]



[6] מתוך אתר גוגל מפות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תצלום האוויר של המתחם הנישום[7]



[7] מתוך אתר סימפלקס.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.2. תיאור מתחם הקרקע

מתחם הקרקע נשוא חוות הדעת ידוע כחלקות 131-132,355, 456-501 גוש 3930, חלקות אלה יחד מהוות את המגרשים 1-6 עפ"י תכנית מק/4/19/13/1.

מתחם הקרקע עתיד לכלול 14 בניינים בני 17-23 קומות מגורים סביב גינה/ פארק ציבורי.
אציין כי במועד הביקור נבנו 6 בניינים.

סה"כ שטח מתחם הקרקע הינו כ- 112,880 מ"ר.

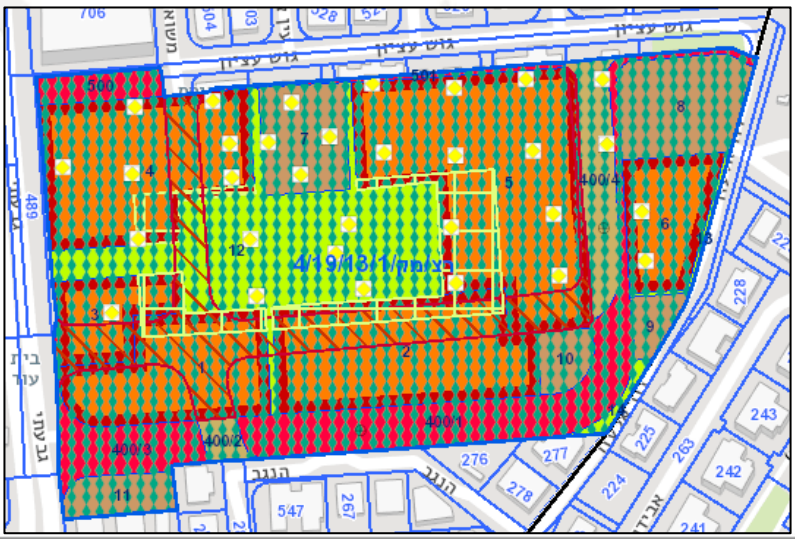
מדובר בחלקות בעלות צורה רגולרית ברובן וגבולותיהן, כדלקמן:

מצפון	רחוב גוש עציון ומעברו בנויים צמודי קרקע.
ממזרח	רחוב דוד אלעזר ומעברו בית הספר מקיף ז' ובתי מגורים צמודי קרקע.
מדרום	רחוב אלירז שלמה ומעברו רחובות הולנדים עם בנייה נמוכה.
ממערב	רחוב גבעתי ומעברו בנייה רוויה.

תשריט החלקות



תשריט מגרשים



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3. תיאור המבנים הבנויים כיום על מתחם הקרקע (הרלוונטי לחוות הדעת)

כללי

תיאור הבניינים מבוסס על התרשמות חיצונית, תשריטי הבית המשותף ובהתאם להיתרי הבניה שאותרו באתר מחלקת ההנדסה של עיריית ראשון לציון.
יודגש כי לא בוצע ביקור בכל הדירות בבניינים. לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי, יהיה צורך בהריסת הבניינים הבנויים כיום על מתחם הקרקע.

כאמור, על החלקות הרלוונטיות בנויים כיום כ-20 מבנים הכוללים מבני מגורים ותיקים 1-3 קומות ומבני ציבור הכוללים בתי כנסת ומרכז קהילתי.
בהתאם למידע שנמסר מחברת דוניץ, סה"כ כמות המפונים במתחם בבניינים הקיימים הינו 95 דיירים.
הבניינים דמויי מלבן מוארך ובסגנון טורי הבנויים בבנייה קונבנציונאלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח. גגות המבנים בנויים בטון שטוח.

להלן מבט אל הבניינים



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.1. רחוב חי"ש 4 - חלקה 457

שטח החלקה הרשום הינו 985 מ"ר.
על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות המיועד להריסה. סה"כ בבניין 12 יח"ד.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה-80 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים משופע.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב חי"ש ממזרח. המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן מבט אל המבנה- רחוב חי"ש 4



5.3.2. רחוב חי"ש 1-3 חלקות 481-483

שטח החלקות המדוד הינו כ- 1348 מ"ר.
על החלקות בנויים מספר מבנים בני 1-2 קומות אשר חלקם מהווים מבנים חד קומתיים המשמשים כבתי כנסת, גן ילדים, מרכז מסחרי שכונתי וחלקם מבנים דו קומתיים המשמשים למגורים.

להלן מבט אל המבנים בחלקות 481-483



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.3. רחוב גוש עציון 10-26 חלקות 460,462,464,466,468

שטח החלקות הרשום הינו 4,482 מ״ר.
על החלקה בנויים מספר מבני מגורים בני 2 קומות המיועדים להריסה.
סה״כ 36 יח״ד.
מדובר בבנייני מגורים וותיקים אשר נבנו בשנות ה-80 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים משופע.
הגישה לבניינים מתאפשרת באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב גוש עציון מצפון. המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן מבט אל המבנים ברחוב גוש עציון 10-26



5.3.4. רחוב עטרות 3-23 חלקות 461,463,465,467,469

שטח החלקות הרשום הינו 4,199 מ״ר.
על החלקה בנויים מבני מגורים בני 2 קומות המיועדים להריסה. סה״כ 32 יח״ד.
מדובר בבניין מגורים ותיק אשר נבנה בסביבות שנות ה-80 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים משופע.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב עטרות מדרום. המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן מבט אל המבנים ברחוב עטרות 3-23



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.5. רחוב נהריים 5-19 חלקות 471,473,475,477

שטח החלקות הרשום הינו 3,974 מ״ר.
על החלקה בנויים מבני מגורים בני 1-2 קומות המיועדים להריסה. סה״כ 36 יח״ד.
מדובר בבנייני מגורים וותיקים אשר נבנו בשנות ה-80 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים משופע.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב עטרות מצפון. המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

5.3.6. רחוב עטרות 4-16 חלקות 470,472,474,476

שטח החלקות הרשום הינו 2,874 מ״ר.
על החלקה בנויים מבני מגורים בני 1-2 קומות המיועדים להריסה. סה״כ 28 יח״ד.
מדובר בבנייני מגורים וותיקים אשר נבנו בשנות ה-80 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים משופע.
הגישה לבניין מתאפשרת באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב עטרות מצפון. המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן מבט אל המבנים ברחוב עטרות 4-16



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3.7. רחוב עטרות 18-20 ורחוב נהריים 21-23 חלקות 478,479

שטח החלקות הרשום הינו 1483 מ״ר.
על החלקה בנויים מבני מגורים בני 2 קומות המיועדים להריסה. סה״כ 12 יח״ד.
מדובר בבנייני מגורים וותיקים אשר נבנו בשנות ה-80 בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים משופע.
הגישה למבנה ברחוב עטרות מתאפשרת באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב עטרות מצפון ואל המבנה ברחוב נהריים הגישה באמצעות שביל גישה עשוי אבן המגיע מרחוב נהריים מדרום. המבנה מצוי ברמת תחזוקה פשוטה התואמת את גילו.

להלן מבט אל המבנים בחלקות 478,479



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מיקום הפארק המתוכנן



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. מצב תכנוני[8]

6.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס נשוא חוו"ד:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	יום אישור התוכנית
רצ/מק/1/19/13/1	מתחם סלע- פינוי בינוי	5417	17/07/2005
רצ/מק/3/19/13/1	עדכון טבלת איזון	5631	20/02/2007
רצ/מק/4/19/13/1	פינוי בינוי שכונת סלע	6014	01/11/2009
רצ/מק/3/ז/1/1	מרפסות	6030	07/12/2009
רצ/מק/6/ו/1/1	חדרים על הגג	6439	28/06/2012
2030	מתאר ראשון לציון	---	26/06/2017

6.2. להלן עיקרי זכויות הבניה על פי התוכניות הרלוונטיות:

6.2.1. תכנית מס' מק/1/19/13/1

יעוד	אזור מגורים מיוחד
הוראות התכנית	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	100 מ"ר
מרתפים	לא יעלה על 80% משטח המגרש
חניות	תותר הקמת מרתפי חניה תחת השצ"פ עד 70% משטח השצ"פ החניה תחת שצ"פ 300 תוחכר ע"י הרשות המקומית לבעלי הזכויות המגרשים 105-108
שלביות	לא יינתנו היתרי בניה ליותר מ 600 יח"ד לפני פינוי בפועל של מגרש 300 ממבנים ומחזקים.
סה"כ יח"ד	1,128 יח"ד
יח"ד קיימות במתחם	279 יח"ד

6.2.1. תכנית מס' מק/3/19/13/1

מטרתה עדכון טבלת ההקצאה והאיזון

[8] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מאתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון. זכויות הבנייה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.2.2. תכנית מס' מק/4/19/13/1

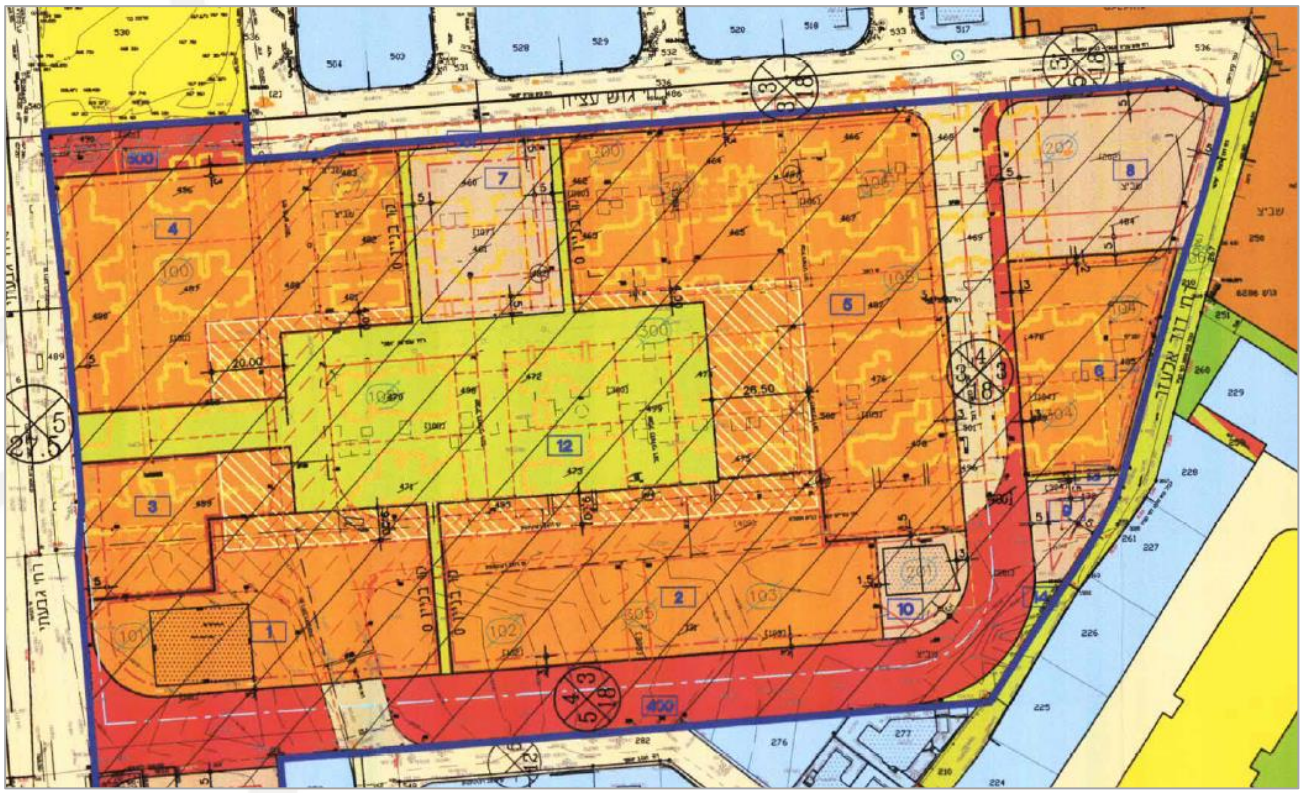
יעוד	אזור מגורים ד'
מטרת התוכנית	חלוקה ואיחוד מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים שנקבעו בתוכנית רצ/19/13/1 על תיקוניה
הוראות התוכנית	במסגרת התוכנית אושרו סה"כ 14 בנייני מגורים, בני 23 עד 31 קומות טיפוסיות
סה"כ יח"ד	1,386 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	81.3 מ"ר
שטחי שירות	במסגרת שטחי השרות המותרים, בתוך יחידות המגורים יהיה מחסן, ח. כביסה, ח. ארונות ומזווה.
סה"כ שטח עיקרי	112,800 מ"ר
הוראות	ניתן יהיה להעביר יחידות דיור ושטחים עיקריים ו/או שירות בין בניין לבניין בכל מגרשי המגורים וכן בין מגרשי המגורים
מרתפים	תותר הקמת מרתפי חניה מתחת למגרשי המגורים בקו בניין 0 וכן בשטח של עד 70% מתחת לשצ"פ המרכזי ועוד 5% משטח השצ"פ המרכזי עבור מתקנים הנדסיים כולל מעברים ציבוריים ובנוסף מתחת לדרכים ביתר השצ"פים תותר התקנת מרתפי חניה בשטח של עד 70% משטח השצ"פ
חניה	חניה תת קרקעי לפי תקן של 1:1.3

להלן זכויות בניה לפי מגרש

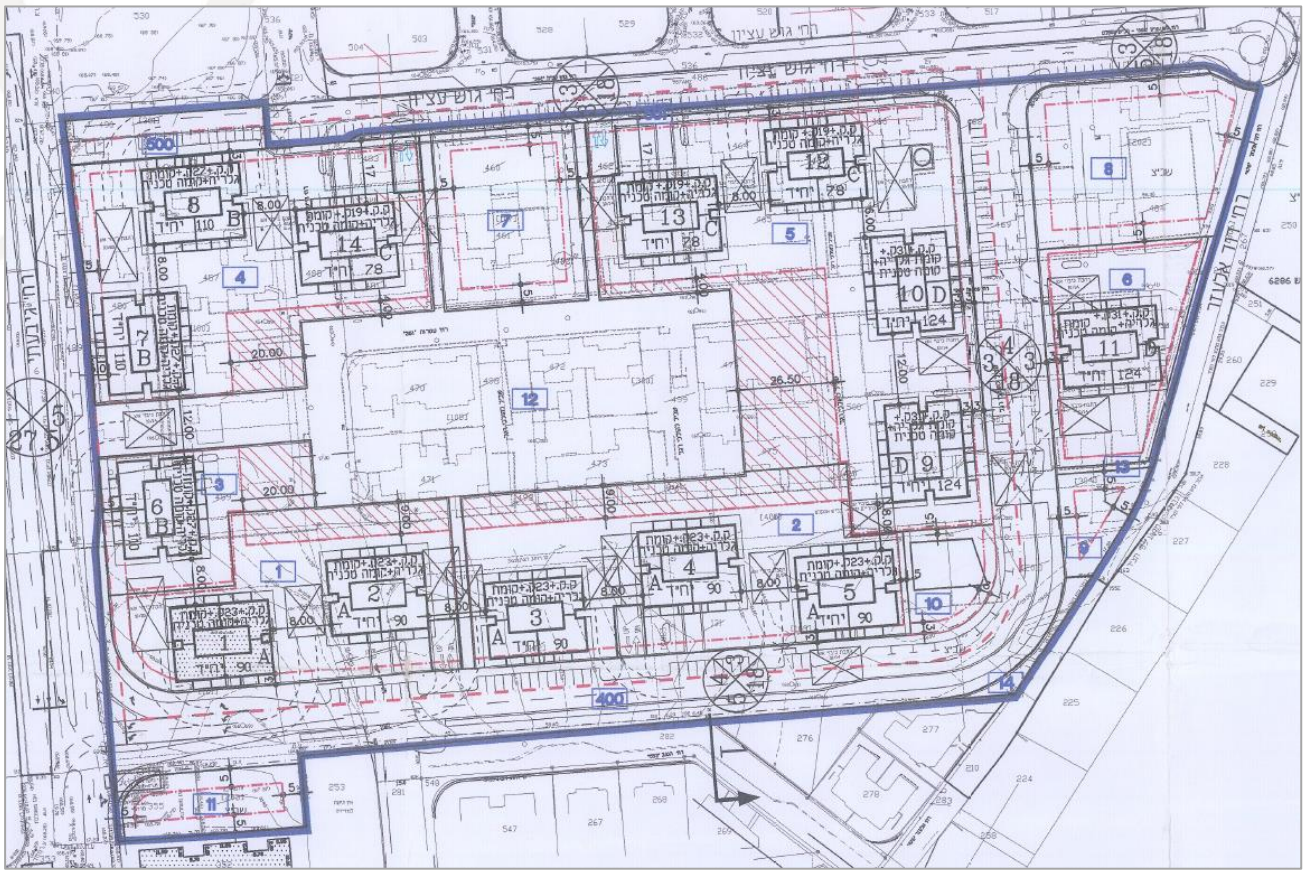
מס מגרש	מס בניין	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטחי שירות מעל	שטחי שירות מתחת	תכסית	מס יח"ד	מס בנייני	שטח עיקרי ליח"ד	מס' קומות
4	7,8,14	5.665	24,260	9,412	16,510	45%	298	3	81.41	שני בניינים 27 קומות בניין של 19 קומות + ק"ק + קומת גרליה + קומת טכנית
5	9,10,12,13	9.128	32,890	12,150	22,014	45%	404	4	81.41	שני בניינים 27 קומות שני בניינים של 19 קומות +ק"ק + קומת גרליה + קומת טכנית
6	11	2.195	10,095	3,667	5,503	45%	124	1	81.41	ק.ק+ 31 קומות + קומת גרליה + קומת טכנית
סה"כ		**28.044**	**112,800**	**42,024**	**73,320**		**1,386**			

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט התכנית



נספח בינוי



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית רצ/מק/1/1/ז/3

מטרתה בניית מרפסות לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה.

הנחיות גזוזטרא (מרפסת פתוחה) - מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבנין.

מרפסת גג פתוחה - מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבנין ואשר אין מעליה גג כלשהו.

תכנית רצ/מק/1/1/ו/6

חדר יציאה לגג / עליית גג יהיה בשטח עיקרי של 40 מ״ר במקום 23 מ״ר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. רישוי

במסגרת עיון בתיקי הבניין באתר הוועדה המקומית לתכון ובניה של עיריית ראשון לציון וכן בשיחה טלפונית למחלקת הארכיב, אותרו בין היתר המסמכים הבאים:

7.1. היתרי בניה

מס' היתר/תכנית	תאריך ההיתר	כתובת	גוש/חלקה	מהות ההיתר/תכנית
ר/3080	22/06/1981	עטרות 14-16	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.
ר/3090	12/07/1981	נהריים 23	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 4 יח"ד.
ר/3176	28/03/1982	עטרות 20	3930/11	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 4 יח"ד.
ר/4630	06/01/1984	עטרות 19-21	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 8 יח"ד- הרחבה.
ר/9479/86	10/12/1986	גוש עציון 18-20	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 4 יח"ד.
ר/10001/87	20/11/1987	גוש עציון 26	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 4 יח"ד- הרחבה.
ר/10062/88	04/01/1988	גוש עציון 18-20	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 4 יח"ד- הרחבה.
ר/10517/88	02/11/1988	גוש עציון 10-12	3930/1	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 8 יח"ד- הרחבה.
ר/10619/88	18/12/1988	עטרות 7-9	3930	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.
ר/2751	01/01/1989	גוש עציון 10-12	3930/2	מתיר שינויים ותוספות למבנה מגורים בן 8 יח"ד.
ר/10720/89	16/02/1989	גוש עציון 22	3930/7	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בעל 4 יח"ד.
ר/15472/95	27/04/1995	נהריים 19	3930/4-5	מתיר הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות בעל 6 יח"ד- הרחבה.

7.2. תעודת גמר

לא אותר טופס 4 ו/או תעודת גמר בהתייחס למבנים הבנויים.

7.3. חריגות בניה

כל המבנים מיועדים להריסה במסגרת עסקת בינוי פינוי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.4. זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכנית תקפה

להלן זכויות הבניה לכלל המגרשים:

מס מגרש	מס בניין	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטחי שירות		תכסית	מס יח"ד	מס בניינים	שטח עיקרי ליח"ד
				מעל	מתחת				
1	1,2	3.835	14,640	5,421	9,515	45%	180	2	81.33
2	3,4,5	5.472	21,960	8,157	14,275	45%	270	3	81.33
3	6	1.749	8,955	3,217	5,503	45%	110	1	81.41
4	7,8,14	5.665	24,260	9,412	16,510	45%	298	3	81.41
5	9,10,12,13	9.128	32,890	12,150	22,014	45%	404	4	81.41
6	11	2.195	10,095	3,667	5,503	45%	124	1	81.41

הפרויקט כולל זכויות בניה ל-14 בניינים סה"כ.
נכון למועד ביקרונו, נבנו 6 בניינים כאשר קיימת תכנית הגשה לא מאושרת לבניין מס' 7.
בהתייחס לבניינים 7-14 קיימת יתרת זכויות בניה של **67,245** מ"ר (שטח עיקרי).

מעיון בהיתרי הבניה המאושרים, בקשה להיתר לבניין מס' 7 והיקף השטחים הניתנים לניצול במסגרת התב"ע, אנו למדים כי נוצר מחסור רב בשטחי שירות עיליים.
מחסור השטחים נוצר כתוצאה מבניית בניינים 1-6 אשר כללו שטחי שירות אשר חרגו מהיקף השטחים המותרים בתב"ע.

לאור האמור, באומדן הרווח הצפוי הבאנו בחשבון פרוגרמה תכנונית רעיונית רזה (לבניינים 7-14) הכוללת שטחי שירות בהיקף סביר ביחס למגדלי מגורים בשוק (ללא תוספת שטחי שירות לפנים הדירות).
לאחר הכנת הפרוגרמה התקבל כי קיים מחסור של כ-21,000 מ"ר בשטחי שירות עיליים.

מחברת דוניץ נמסר כי בכוונת הועדה לאשר תכנית ברמת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות.
נמסר כי במסגרת אישור התב"ע חדשה יבוטל אחד הבניינים, תאושר הגדלת מס' הקומות וכן יתקבלו שטחי שירות עיליים נוספים .

במסגרת אומדן הרווח הובא בחשבון תשלום אומדן היטל השבחה בגין תוספת השטחים וכן דחייה עד לאישור תוספת שטחי שירות שתכלול את השינויים הנדרשים להשלמת כלל הפרויקט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.5. היטל השבחה

בהתאם לשומה מיום 03/05/2013 של השמאי יוסי ברק, נקבע היטל השבחה **כולל** של כ-16,500 א' ₪.

ביום 13/04/2016 נחתם הסכם פשרה בין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לבין חברת דוניץ - קריית האמנים בע"מ בו הוסכם כי חברת דוניץ תוסיף 7,000 א' ₪ לשומתו של השמאי יוסי ברק מיום 03/05/2013 - תוספת היטל ההשבחה שולם ולכן לא הובא בחשבון בתחשיב אומדן הרווח הצפוי.

אציין כי בהתאם היתרי הבניה מאושרים לבניינים 6-1 ותחשיב יתרת זכויות הבניה לשאר הבניינים שטרם נבנו התקבל פער בשטחי השירות של כ-21,000 מ"ר (כמפורט בסעיף 7.4), לפיכך הובא בחשבון כי יידרש תשלום היטל השבחה נוסף.

להערכתנו אומדן היטל השבחה צפוי הינו כ= 29,570 א' ₪ .

יובהר כי מדובר באומדן ראשוני בלבד. סכום ההיטל יקבע על ידי שמאי ועדה ו/או שמאים מכריעים באם ידרשו לנושא.

7.6. איכות הסביבה

לא הוצג בפנינו סקר זיהום קרקע ספציפי למתחם הפרויקט.
הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

7.7. רשות העתיקות

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי החלקות הנישומות אינן כלולות בתחום אתר עתיקות.
בשלב זה הנחת העבודה כי לא צפויות עלויות כלשהן בגין סעיף זה.

עם הצגת כל ממצאי אגף רשות העתיקות, יש לבדוק באם קיים צורך בעדכון תקציב הפרויקט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. מצב משפטי

הערה חשובה

בהתאם למידע שמסרה חברת דוניץ, נותרו בפרויקט 95 דיירים לפינוי.
טרם התקבלה רשימת דיירים עדכנית מלאה אשר כוללת את כלל פרטי הזיהוי לרבות שמות וכתובות.
לאור האמור, ייתכן כי יידרש לעדכן את זהות הדיירים ונתוני הרישום בנסחי הטאבו העדכניים.
בשלב זה מוצגים נתונים ל-89 דיירים. כאמור אין כל ודאות כי הרשימה מדויקת.
לאחר קבלת רשימה עדכנית מחברת דוניץ, מומלץ לעדכן סעיף זה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מרוכז בפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/09/2021, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש 3930 חלק 460

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 946 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
460	1	101.7	אלקיים אהרון אלקיים אני		1/8	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	2	88	דעוס ציון דעוס יונה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	3	88.8	מזרחי יפה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	88	הרמן אברהם הרמן חיה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	6	42.1	שלום אברהם שילון אורעד ורד		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	7	88	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		
	8	88	פנחס אהרון פנחס דליה		1/8	כלל חברה לביטוח בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלקה 461

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 797 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
461	1	74.3	מימון אסתר מימון רפאל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	2	42	קליימן ציפורה בן לול רחל ישראל ז׳קלין איפרגן הדסה זמיר יעקב זמיר משה חי בן רפי יצחק בן דוד אבי בן דוד יהושע צרויה מרים ארד שלמה ארקין אסתר קליימן ציפורה אושריאל דוד בן לולו זיו יצחק בן לולו חנן חן אורנה ניסים מיכל ישראל ז׳קלי אזולאי גבריאל זעפרני יוסף שטרית חנה מנסור מזל בן דוד יגיל גור גלית		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	3	74.3	קרן קיימת לישראל	בנבניסטה פרלה	1/8		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע״מ. (הימנעות מעשיית עסקה עד תאריך 18/02/2024) הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ.
	4	42	זיתון נוריה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	42	קרן קיימת לישראל	מוניס אסתר	1/8		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	6	86.3	קרן קיימת לישראל	אורן אסף	1/8		
	7	42	יעקב מרים		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	8	42	מימון בת שבע		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 462

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 796 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
462	1	104.6	מדמוני עצטה לאה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	2	42	לוי שמואל לוי מליק לבנת		1/8	בנק הפועלים בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	3	55.4	פלביאן ברנרדינה- זקלין		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	4	42	יוספי שושנה		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	42	קרן קיימת לישראל	מנסור מזל מנסור הרצל	1/8	בנק הפועלים בע״מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע״מ. (הימנעות מעשיית עסקה עד תאריך 16/10/2023)
	6	55.4	חזקיאן יניב		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	7	42	שקד מאיה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	8	55.6	מזרחי אליהו מזרחי רחל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 463

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 914 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
463	1	109.3	אשורי גדעון אשורי אסתר		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	2	42	צ׳רקצ׳י דוד		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	3	91.3	גבריאל מלכה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	4	42	גודוסי חן גודוסי ספיר		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	98.3	שמעוני אהוד שמעוני עדנה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	6	71.9	מוסלטי יצחק מוסלטי (עורקבי) דליה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ-קרית האמנים בע״מ
	7	95.1	קרן קיימת לישראל	מעודה משה מעודה חוה	1/8		
	8	37.4	קרו יוסף קרו לאונורה איבט		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 464

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 963 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
464	1	86.6	קרן קיימת לישראל	מזרחי אסתר	1/8		צו הריסה- בית משפט לענייינים מקומיים ראשון לציון.
	2	64.6	ברגיג רחמים בארגיג לאה		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ טפחות בנק משכנתאות לישראל בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	3	42.1	בן אזר אורלי		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	4	53.9	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		
	5	80.7	קטאייב ראובן קטאייב ריטה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	6	42.1	כהן דואק שניאור- שרון		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	7	42.1	אינדיק מרדכי אינדיק הלנה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	8	42.1	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 465

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 764 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

465	1	117.7	קרן קיימת לישראל		1/8		
	2	46.5	קינן יפה		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח רחובות, סכום 124,991 ש״ח הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח רחובות, סכום 148,978 ש״ח, הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח רחובות, סכום 153,561 ש״ח, הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח רחובות, סכום 176,540 ש״ח.
	3	116.1	קופרמן רונן קופרמן סיגל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	4	83.3	שובל דורית שובל ישראל- ברוך		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ- קרית האמנים בע״מ
	5	46.5	אסרף אניטה 3/4 אוחנה מלכה בכר רותי מזרחי זיוה מזרחי אסתר אסף משה לוי נאוה אסרף אליהו אסרף דוד		1/8	בנק ירושלים בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	6	113.9	חסיד מאיר רמתי זהבה חסיד ויקטור חסיד יוסף חסיד שלום זיררד בן יעיש רחל מעוז שמחה אוטנזוסר דליה חיה רמתי זהבה מעוז שמחה בן יעיש רחל חסיד מאיר חסיד יוסף חסיד ויקטור חסיד שלום זיררד		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	7	64.3	גרשוביץ מיכאלין גרשוביץ פייבל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	8	42	חסיד מאיר רמתי זהבה חסיד ויקטור חסיד יוסף חסיד שלום זיררד בן יעיש רחל מעוז שמחה אוטנזוסר דליה חיה רמתי זהבה אוטנזוסר דליה חיה מעוז שמחה בן יעיש רחל חסיד מאיר חסיד יוסף חסיד ויקטור חסיד שלום זיררד		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 466

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 796 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
466	1	42	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		
	2	89.9	קרן קיימת לישראל	אוליבר יצחק זריהן-אוליבר מרים נאולה	1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	
	3	42	לביא מזל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	4	77.8	קרן קיימת לישראל	סלמה אברהם סלמה דינה	1/8	בנק ירושלים בע״מ	צו הריסה- בית משפט לענייינים מקומיים ראשון לציון. צו עקול- בית משפט השלום תל- אביב
	5	127.7	אוזון ניסים אוזון מלכה		1/8	הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	6	72.3	קרן קיימת לישראל	חיינה אליהו חיינה אליס	1/8		
	7	77.8	קרן קיימת לישראל	מימון אורלי מימון יצחק	1/8	בנק הפועלים בע״מ	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים לטובת מס שבח רחובות, סכום 275,254 ש״ח.
	8	42	דואק חנה בכרסים ציפורה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 467

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 796 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
467	1	81.6	אוזון מיכאל		1/8	בנק לאומי לישראל בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	2	42	קרן קיימת לישראל	קינן איתן	1/8		
	3	42	שדה סימה בן זקרי יצחק בן זקרי נסים לאונוף אסתר בן זקרי ימין אקוקה מזל בן זיקרי יוסף גבאי מסודי בן זיקרי אליעזר כהן סולונג׳ בן זיקרי חנניה הראל גלית גשן לילך כץ אילנית לוי אסתר בן זכרי אברהם קרינגר שושנה דהן ניקול סלימאן רג׳ין רחל שדה סימה בן זקרי יצחק בן זקרי נסים לאונוף אסתר בן זקרי ימין אקוקה מזל בן זיקרי יוסף גבאי מסודי בן זיקרי אליעזר		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	4	42	נגר יורם		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	42	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		
	6	97.4	קרן קיימת לישראל	חכם פור מרים חכם פור מרי	1/8		
	7	42	מנצור סמדר		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	8	42	נגר יעקב נגר תמר		1/8	בנק לאומי למשכנתאות בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 468

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 963 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
468	1	54.6	קרן קיימת לישראל		1/8		צו הריסה בית משפט לענייניים מקומיים ראשון-לציון
	2	76.2	כהן נינה שרה בלטנר מלכה כהן יעקב כהן מרים כהן נינה שרה בלטנר מלכה כהן יעקב כהן מרים		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	3	81.6	קרן קיימת לישראל	יתום גורגיה	1/8		צו ניהול ע״י אפוטרופוס יתום יצחק, יתום קובי
	4	42.1	בכר חיים		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	89.1	כהן דוד כהן מרים		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	7	42.1	כהן רחל כהן שלמה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	8	73.9	קרליק יצחק		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 469

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 795 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
469	1	85.7	בלק אליהו בלק מזל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	2	42	שמחה לופו שמחה זיסל		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	3	42	לוי פרדי		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	4	85.3	ג׳רבי יהודה ג׳רבי יפה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	5	78.2	רונן שרה חיה		1/8	בנק מזרחי טפחות בע״מ	צו הריסה- בית משפט לעניינים מקומיים ראשון-לציון. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים.
	6	42	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		
	7	42	סיהו אסתר סיהו יוסף		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	8	42	ידיד אברהם ידיד דליה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 477

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 767 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
477	1	40.79	לסרי דינה		1/12		הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים לטובת עיריית ראשון לציון, סכום 25,144 ש״ח. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערה על מינוי כונס נכסים- עו״ד מלכית ברק, עו״ד דליהו רונן.
	2	41.8	לסרי מאיר		1/12		הערה- ראה סעיף 4 ב' לצוואת המנוח לסרי יצחק ז״ל. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	4	74.18	ממי יחזקאל ממי ברכה		1/12		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	6	86.73	בן יעיש מוטי בן יעיש מישל		1/12	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	8	40.79	טייכמן איילה		1/12		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש 3930 חלק 478

החלקה רשומה ברשויות עיריית ראשון-לציון, שטחה 695 מ״ר.

בחלקה רשומות 8 תתי חלקות, הבנויות ב-2 בנייני מגורים.

חלקה	תת חלקה	שטח	בעלים	חכירה	חלק ברכוש המשותף	משכנתא	הערות
478	1	42.1	גיאר גבריאל גיאר אריאלה ברכה		1/8	בנק הפועלים בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	2	42	קרן קיימת לישראל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/8		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	3	79.6	אבוטבול אלברט אביטבול (בן עמי) דינה		1/8		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	4	42	גבאי יובל יהושע		1/8	בנק לאומי לישראל בע״מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוניץ קרית האמנים
	5	80.4	אזולאי סולנג		1/8		הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל
	7	100.8	בהר יעקב בהר רחל		1/8	חברה למשכנתאות של בלמ״ש בע״מ	צו עקול- בית משפט לענייני משפחה ראשון לציון. צו מניעה בית משפט לענייני משפחה בראשון לציון. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.2. תקבולים לבעלי הדירות

מחברת דוניץ בע"מ נמסר כי, נותרו לפינוי 95 דיירים אשר ישוכנו בניינים 7,8, כאשר החתמת כל הדיירים תסתיים בסמוך להיתר.

להלן הדירות שיימסרו לדיירים המפונים בשלב זה:

דירות 3 חדרים 84 מ"ר	53 דירות
דירות 4 חדרים 108 מ"ר	17 דירות
דירות 5 חדרים 117 מ"ר	13 דירות
דירות 5 חדרים 126 מ"ר	12 דירות
סה"כ מפונים לבניין 8+7	95 דירות

בהתאם למידע שנמסר לאחר פינוי זה לא יוותרו עוד מפונים.

8.3. הסכם פשרה בגישור

הוצג בפנינו הסכם פשרה בגישור מיום 24/09/2017 שנערך בין אליהו לוי לבין אחים דוניץ בע"מ, לפיו תשלם חברת דוניץ לאליהו לוי סכום של 12,700,000 ₪ בתוספת שווי דירת 4 חדרים בכל אחד מהבניינים שיבנו. בהתאם למידע שנמסר מחברת דוניץ שולם הסכום של 12,700,000 ₪ + שווי דירת 4 חדרים בבניינים 1-6. בתחשיב השווי הובא בחשבון יתרת תשלום עבור 8 יח"ד (בניינים 7-14) נוספות בשווי של דירת 4 חדרים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.4. תצהיר עו"ד לעניין סטטוס החתימות

בהתאם לתצהיר עו"ד אורלי גרנות - בן אב"י, עו"ד דוניץ קרית האמנים בע"מ מיום 08/02/2022 עולה כי סה"כ שיעור חתומים הינו כ-79% מתוך 276 יח"ד ו-60% מהמסחרי.

להלן פירוט החתימות במתחם כפי שהתקבל:

אחים דוניץ
בונים מאז 1963

שיעור חתימות לפי חלקות מקור – קרית האמנים ראשל"צ

הנני לאשר כי שיעור החתימות בפרויקט בחלוקה לפי חלקות מקור, נכון ליום 08.02.2022 , הינו כדלקמן:

456 – 100% (12 דיירים)

457- 100% - הרוס (12)

458- 100% - הרוס (12)

459 – 100% - הרוס (28)

460 –37.5% (8)

461 – 50% (8)

462 – 0 (8)

463 – 50% (8)

464 – 12.5% (8)

465 – 50% (8)

466 – 0 (8)

467 – 0 (8)

468 – 37.5% (8)

469 – 62.5% (8)

470 – 100% - הרוס (8) – **שצ"פ עתידי**

471 – 100% - הרוס (12) – **שצ"פ עתידי**

472 – 100% (8) - **שצ"פ עתידי - היתר הריסה התקבל**

473 – 100% - הרוס (12) – **שצ"פ עתידי**

474 – 100% (8) - **שצ"פ עתידי - היתר הריסה התקבל**

475 – 100% (12) – **שצ"פ עתידי - היתר הריסה התקבל**

476 – 100% (8)

477 – 100% - (12 דיירים)

478 – 75% (8)

479 – 100% (8)

480 – 100% - הרוס (36)

481 – מסחרי – 60% (5)

סה"כ שיעור חתומים - **כ – 79% מתוך 276 יח"ד ו - 60% מהמסחרי.** יובהר כי לא ידוע לחברה כיום על אף דייר סרבן בפרויקט. הסיבה שקיימות חלקות בהן לא חתמו דיירים או כאלה שחתומות בחלקן, הינה החתמה מדורגת של היזם בשל שלביות הפינוי המוכתבת בתב"ע ומכוח היותו פרויקט בינוי פינוי.

167703

אורלי גרנות – בן אב"י

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.5. מסמך מטעם אדריכל הפרויקט

בהתאם למסמך שהתקבל מאדריכל הפרויקט מר יואל פייגין ביום 01/11/2021 ומסמך דברי הסבר לשינויים המבוקשים בתכנית מיום 02/06/2020 לעניין מחסור שטחי השירות בפרויקט הנישום, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

1. ניתן לקבל 25,590 מ״ר שטחי שירות עיליים בגין שטחי מקלוט, מעברי מילוט, שוט אשפה ותוספת חדר גנרטור וחדר חשמל.
2. ניתן לקבל 1,500 מ״ר שטחי שירות נוספים בגין התאמת נגישות (5%) משטחי המגרשים.

בהתאם לאמור בסעיפים 1 ו-2, ניתן לקבל 27,400 מ״ר שטחי שירות עיליים נוספים בתוקף דרישת רשות מוסמכת וללא הקלות.

3. ניתן להעביר 10,000 מ״ר שטחי שירות תת קרקעיים עבור מחסנים וחדרי מכונות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

את תוספת השטחים בגין סעיף זה ניתן לקבל במסגרת היתר בניה עם הקלות.

4. תוספת שטחי שירות בגין הגדלת מס׳ יח׳ הדיור בתכנית מס׳ רצ/19/13/1.

בתכנית אושרו 42,384 מ״ר שטחי שירות עבור 1,128 יח״ד, דהיינו 37.5 מ״ר שטחי שירות ליח״ד. באותה תכנית אושרו 73,320 מ״ר שטחי שירות תת קרקעים, דהיינו 65 מ״ר שטחי שירות תת קרקעיים ליח״ד.

בתכנית רצ/מק/4/19/13/1 אושרה תוספת של 258 יח״ד.

לפי חוזר מנכ״ל משרד הפנים 1/2001, כאשר מגדילים באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית את מספר יח״ד לפי סעיף 62א (8) לחוק התכנון והבניה, ניתן להוסיף את שטחי השירות הנדרשים בגין הגדלת מספר יח״ד.

דבר זה נשמט בתכנית שהגדילה את מס׳ יח״ד ולכן ניתן לקבל תוספת שטח שירות עילי בסכום של 9,639 מ״ר + שטח שירות תת קרקעי בסכום של 16,770 מ״ר

את תוספת השטחים בגין סעיף זה ניתן לקבל במסגרת תב״ע בסמכות וועדה מקומית.

להלן סיכום תוספת שטחי השירות המבוקשים.

תוספת מבוקשת	עילי	תת קרקעי
1. דרישת רשות מוסמכת	25,590	
2. דרישת נגישות	1,500	
3. העברת שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע	10,000	-10,000
4. תוספת שטחי שירות בגין הגדלת מס' יחידות הדיור	9,693	16,770
סה"כ	**46,783 מ"ר**	**6,770 מ"ר**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך התייחסות אדריכל הפרויקט לעניין שטחי השירות החסרים:

- נותרו 816 דירות לאחר בניית בניינים 1-6.
  שטח עיקרי נותר לאחר בניית בניינים 1-6 הינו 63,776 שהם כ-78 מ״ר עיקרי ליח״ד.
  כמו כן, לאחר בניית בניינים 1-6 נותרו 11,172 מ״ר שטחי שירות עיליים שהם 14 מ״ר ליח״ד.
- במסגרת היתר בניה הבאים ללא פרסום הקלות, להערכתנו ניתן יהיה לקבל תוספת של כ-27 א׳ מ״ר שטחי שירות בגין דרישת רשויות (בהתאם לסעיפים 1 ו-2).
- במסגרת בקשה להיתר הכוללת פרסום הקלה להעברת שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע ותבע בסמכות ועדה מקומית, ניתן יהיה להגיע לעד 50,000 מ״ר שטחי שירות נוספים.
- יש לציין שכיום בתכנון הנוכחי של בניין מס׳ 6 אנו מנצלים 63 מ״ר שטחי שירות עיליים לדירה ובתכנון יעיל יותר ובגין ביטול מגדל אחד, ניתן יהיה להפחית את כמות שטחי השירות בפרויקט העתידי.
- **סיכום - לאור האמור, אנו סבורים שניתן יהיה לתכנן ולהוציא היתרים לכל 816 הדירות שעדיין לא ניבנו בפרויקט קרית האומנים, בהתאם לתכנון הקיים או תכנון עתידי מיטיבי אחר.**

להלן מזכר נוסף שהתקבל בנושא ביום 01/02/2022 מאדריכל הפרויקט:

1.	התייחסתי בהרחבה לכל הנושאים בפרוטרוט במכתבי מתאריך 1/11/2021, המצ"ב . ניתן יהיה לבנות את כל יחידות הדיור המאושרות בתוספת שטחי שירות, הכל בסמכות ועדה מקומית, בהליך של היתרי בניה ותבע בסמכות ועדה מקומית.
2.1	**התב"ע בתוקף של קרית האומנים הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית** ולא מחוזית כפי שכתבתם מטה.
2.2	הפרוייקט יכול להמשיך ולהתקדם בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו ע"י חברת דוניץ, הוצאת היתרים לבניינים 9,8,7 בשנתיים הקרובות בהתאם לתבע התקפה.
3	אין שום צורך להזיז את בניין 8, הוא תוכנן בהתאם למגבלות הבניה של התקפה התקפה. את תוספת הקומות ניתן לקבל בהליך של פרסום הקלה ל-5 קומות נוספות בסמכות ועדה מקומית, במסגרת הליך של היתר בניה.
4	ראו תשובתי לעיל והסברי במכתבי מ- 1/11/2021 המצ"ב.

1

הערת הח״מ,

לאור האמור במסמך אדריכל הפרויקט אנו למדים שניתן לקבל תוספת של כ-27,400 מ״ר שטחי שירות עיליים וזאת בתוקף דרישת רשות מוסמכת וללא הקלות, כמו כן ניתן לקבל שטחי שירות נוספים בדרך של הקלה ו/או במסגרת תב״ע.

לאור מטרת חוות הדעת ולמען השמרנות, בתחשיב אומדן הרווח הצפוי הבאנו בחשבון את תוספת שטחי השירות שניתן לקבל מטעם דרישת רשות מוסמכת בלבד בהתאם לפרוגרמה שהוצגה בחוות הדעת.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.6. הסכם מול דייר במתחם (מוצג לידיעה בלבד)[9]

בהתאם להסכם מיום 17/10/2018 שנערך בין דוניץ - קרית האמנים בע"מ לבין שרה חסיד[10] עולים בין היתר , הפרטים הבאים:

- מתחם סלע (להלן: "המתחם"), הכולל את חלקות 131,132,355,456-501 בגוש 3930 מיועד המתחם לפינוי בינוי (התחדשות עירונית).
- הדייר מבקש להתקשר עם הקבל בחוזה זה, לפיו תחת הדירה וכל הזכויות הנובעות ממנה ו/או הקשורות בה ו/או הקיימות ו/או העתידיות הנובעות ממנה, לרבות אך לא רק, כל חלקיו ברכוש המשותף ובשטחים הצמודים לדירה, הדייר יקבל דירה חדשה בבניין חדש שיבנה במתחם, בהתאם לתוכניות ולמפרט, המצורפים לחוזה זה.
- מובהר בזאת כי תכניות הדירה החדשה המצורפות לחוזה בעת חתימתו הינן תכניות ראשוניות בלבד, אשר יתכן ויחולו בהן שינויים, וכי התכניות הסופיות של הדירה החדשה תצורפנה בעתיד כמפורט לעיל.
- מועד מסירת החזקה בדירה ובדירה החדשה יקבע למועד של עד 42 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה לבניית הבניין החדש בשלמותו ובתנאי מוקדם, שעד מועד זה מילא הדייר אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה, במלואן ובמועדן.
- עבודות פיתוח ועבודות רכוש משותף של הבניין החדש, תוכלנה להימשך עד 6 חודשים לאחר מסירת הדירה החדשה לדייר.
- הבניין החדש ירשם יחד עם בניינים אחרים שיבנו על המגרש או על החלקה החדשה כבית משותף לפי חוק המקרקעין, תוך 12 חודשים מעת רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת בפנקסי המקרקעין ורישום פעולות שידרשו עפ"י חוק התכנון והבניה.
- ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה לדייר, תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ע"י הקבלן בדירה החדשה, יהא הקבלן אחראי לשמירת העבודות ולהשגחה עליהן.
- שטח הדירה הקיימת הינו 81.10 מ"ר בקומה שנייה, בבניין ברח' עטרות 10 בראשל"צ, הידועה כגוש 3930 תת-חלקה 474/7. הזכויות הנמכרות בדירה - חכירה.
- **הדירה החדשה ידועה כדירה מס' 29 כמסומן בתכנית המצ"ב ומתואר במפרט הטכני בת 4 חדרים בקומה 8, הפונה לכיוון צפון- מזרח, חניה תת קרקעין אחת (לפי בחירת הקבלן) ומחסן קומתי אחד צמוד לדירה (ככל שיבנו מחסנים קומתיים בבניין), בבניין מס' 6 שיבנה על תא שטח 3, הנובע מחלקות 459,480 בגוש 3930. הזכויות הנרכשות בדירה החדשה - חכירה.**
- הדייר מתחייב להסכים להסכם הניהול בבניין החדש עם חברת "המתחזק"

[9] מדובר על הסכם לדוגמא שנחתם מול אחת הדיירות במתחם. הובא בחשבון כי מדובר בהסכם זהה לכלל דירות המפונים במתחם למעט דירת התמורה.

[10] דיירת במתחם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.7. כתב התחייבות בלתי חוזר לתשלום שכ"ט עו"ד (עו"ד דיירים)

בהתאם לכתב התחייבות מיום 28/12/2005 חתום ע"י חברת אחים דוניץ בע"מ וע"י רפי בע"מ (גינדי -כספי משרד עורכי דין) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- שכר הטרחה לעוה"ד בעבור השירותים המשפטיים יהיה בשיעור של 0.5% בתוספת מע"מ מסכום כל חוזה מכר שייחתם בפרויקט שבנדון (פרויקט סלע).
- התשלום יבוצע לאחר חתימת כל חוזה וחוזה עם רוכש כלשהו.

8.8. סיכום תנאי ליווי משפטי (עו"ד חברת דוניץ)

בהתאם למסמך חתום ע"י חברת דוניץ - קרית האמנים בע"מ וע"י חיים קוסובסקי - שחור ושות', עו"ד מיום 23/01/2007, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- שכר הטרחה לעוה"ד בעבור השירותים המשפטיים יהיה בשיעור של 1% בתוספת מע"מ ממחיר מכירת היחידות של הלקוחה לרוכשים, לפי מכיר המכירה המופיע בחוזה המכר ללא מע"מ וישולם לעוה"ד על ידי הלקוחה תוך 30 יום מחתימת הסכם מכר סופי.
- לפי שיקול דעת הלקוחה, וככל שהחוק יתיר זאת, יגבו עוה"ד מרוכשי יחידות הלקוחה בפרויקט שכ"ט בסכום המרבי כפי שהיה מותר עפ"י דין, וסכום זה יקוזז משכר הטרחה שישולם ע"י הלקוחה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לחוות דעתי לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקט התחדשות עירונית לגבי הנכס נשוא חוו"ד, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הנכס הנישום מהווה חטיבת קרקע, בשכונת רמב"ם, מרכז העיר ראשון לציון.
שכונת הרמב"ם הינה שכונה וותיקה בעיר, שהוקמה בשנת 1882 וכוללת מגוון רב של בתים ומתחמים בעלי חשיבות היסטורית, חלקם מיועדים לשימור. בין המתחמים ניתן למצוא את בית היקב, בית הכנסת הגדול, בית הספר העברי הראשון, בית יד לבנים ועוד.

9.2 מתחם מושא חוו"ד הינו מתחם בינוי פינוי עפ"י תכנית מק/4/19/13/1, הידוע בשם "קרית האומנים" ותחום בין הרחובות: גבעתי ממערב, גוש עציון מצפון, דוד אלעזר ממזרח ורחוב הנגב מדרום, בגוש 3930 חלקות 501-132,355,456-131, בעיר לציון ראשון.
המתחם הנמצא בהליכי בניה מזה מספר שנים, וכולל 6 מגרשים עליהם עתידים להיבנות סה"כ 14 בניינים וסה"כ 1,386 יח"ד. בחלקו הדרומי של המתחם על מגרשים 1 ו-2, נבנו 5 מגדלי מגורים בני 23 קומות כל אחד, אשר מאוכלסים זה מכבר.
כיום בניין מס' 6 אשר נבנה על גבי מגרש 3 מצוי בהליכי בניה סופיים ועתיד לקבל טופס 4 בחודשים הקרובים.

9.3 תיאור הבניינים מבוסס על התרשמות חיצונית, תשריטי הבית המשותף ובהתאם להיתרי הבניה שאותרו באתר מחלקת ההנדסה של עיריית ראשון לציון.
יודגש כי לא בוצע ביקור בכל הדירות בבניינים. לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי, יהיה צורך בהריסת הבניינים הבנויים כיום על מתחם הקרקע.

9.4 שטחי הבניה המותרים לבניה נלקחו מתוך התב"ע מק/4/19/13/1 - פינוי בינוי שכונת סלע.

9.5 בהתאם להיתרי הבניה שאותרו באתר הועדה, הובא בחשבון שטח הריסה של 5,408 מ"ר לבניינים הקיימים.

9.6 תמהיל שטחי דירות הבעלים הינו בהתאם למידע שהתקבל מחברת דוניץ.

9.7 הפרוגרמה הראשונית אינה כוללת מטלות ציבוריות. מדובר בפרוגרמה לא מחייבת. כאמור שינויים במניין השטחים, מס' הדירות, טיפוסי הדירות, תקני החניה וכד', יש בהם בכדי להשפיע על תוצאת השווי המתקבלת. יובהר כי במידה ותאושר תכנית אשר כוללת היקף שטחים גדול יותר לרבות תוספת שטחי שירות פנים דירתיים אשר לא הובאו בחשבון בשלב זה בפרוגרמה התכנונית יידרש לעדכן את תחשיב חוות הדעת.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.8 מעיון בהיתרי הבניה המאושרים, בקשה להיתר לבניין מס׳ 7 והיקף השטחים הניתנים לניצול במסגרת התב״ע, אנו למדים כי נוצר מחסור רב בשטחי שירות עיליים.
מחסור השטחים נוצר כתוצאה מבניית בניינים 1-6 אשר כללו שטחי שירות אשר חרגו מהיקף השטחים המותרים בתב״ע. לאור האמור, באומדן הרווח הבאנו בחשבון פרוגרמה תכנונית רעיונית (לבניינים 7-14) הכוללת שטחי שירות בהיקף סביר ביחס למגדלי מגורים בשוק.
לאחר הכנת הפרוגרמה התקבל כי קיים מחסור של כ-20,000 מ״ר בשטחי שירות עיליים ופער קטן של שטח שירות תת קרקעי.

9.9 בהתאם למסמך שהתקבל מאדריכל הפרויקט אנו למדים שניתן לקבל תוספת של כ-27,400 מ״ר שטחי שירות עיליים וזאת בתוקף דרישת רשות מוסמכת וללא הקלות, כמו כן ניתן לקבל שטחי שירות נוספים בדרך של הקלה ו/או במסגרת תב״ע.
לאור מטרת חוות הדעת ולמען השמרנות, בתחשיב אומדן הרווח הבאנו בחשבון את תוספת שטחי השירות שניתן לקבל מטעם דרישת רשות מוסמכת בלבד.
יובהר כי בבסיס חוות הדעת ההנחה כי לא תהיה מניעה לקבלת תוספת שטחי שירות כמפורט לעיל.

9.10 לא הוצג בפנינו סקר זיהום קרקע ספציפי למתחם הפרויקט. הנחת עבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

9.11 הפרויקט נבנה בדרך של בינוי פינוי כך שהיזם לא נושא בעלויות של שכ״ד לכלל הדיירים במתחם והוצאות העברה.

9.12 ההנחה בבסיס חוות הדעת כי היזם יישא בכל ההוצאות הישירות והכלליות באופן שבו הדיירים לא ישלמו תשלום כשלהו.

9.13 הונח כי לא קיימים דיירים מוגנים.

9.14 הונח כי לא יידרש תשלום דמי חכירה לדירות במתחם.

9.15 בהתאם לתיקון 47 לחוק המע״מ לעניין מע״מ בשיעור אפס על שירותי בניה בהתחדשות עירונית, המע״מ בגין דירות הדיירים לא תוקצב בעלויות הפרויקט.

9.16 אומדן העלויות בחוות הדעת אינו כולל עלות שיפוי בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 אשר יתכן ויוגשו כנגד התכנית.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.17. היטל השבחה הינו בהתאם לשומה מיום 03/05/2013 של השמאי יוסי ברק, בה נקבע היטל השבחה כולל של כ-16,500 א' ₪. ביום 13/04/2016 נחתם הסכם פשרה בין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לבין חברת דוניץ - קריית האמנים בע"מ בו הוסכם כי חברת דוניץ תוסיף 7,000 א' ₪ לשומתו של השמאי יוסי ברק מיום 03/05/2013 - בהתאם למידע שמסרה חברת דוניץ תוספת היטל ההשבחה שולמה ולכן לא הובא בחשבון בתחשיב אומדן הרווח הצפוי.
אציין כי בהתאם היתרי הבניה מאושרים לבניינים 1-6 ותחשיב יתרת זכויות הבניה לשאר הבניינים שטרם נבנו התקבל פער בשטחי השירות של כ-20,000 מ"ר (כמפורט בסעיף 7.4), לפיכך הובא בחשבון כי יידרש תשלום היטל השבחה נוסף.

9.18. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 8 לעיל.

9.19. הובאה בחשבון רמת מחירים המקובלת בבניה חדשה באזור, תוך כדי ביצוע התאמה לסביבת הנכס הנישום.

9.20. בבסיס חוות הדעת הבאנו בחשבון שהתקבלו היתרי בניה לבניינים 7 ו-8 בפרק זמן סביר של כשנתיים.

9.21. הנחנו כי הפרויקט יבוצע ב-3 שלבים.

שלב א' - בניית 2 בניינים.
שלב ב - בניית 3 בניינים
שלב ג - בניית 3 בניינים .

במודל המימוני הבאנו בחשבון כי כל שלב יבוצע בטווח של 3-4 שנים ובסופו ימסרו דירות הפרויקט לכל שלב. לאור האמור הבאנו בחשבון מודל מימוני משוקלל לכלל הפרויקט על כל שלביו.

9.22. בתחשיב אומדן הרווח הובא בחשבון דחייה עד לאישור תב"ע חדשה שתכלול את תוספת השטחים והשינויים הנדרשים בהתייחס לחלק הפרויקט אשר לא ניתנים לבנייה ללא אישור התכנית..

9.23. הבאנו בחשבון עלויות בניה ישירות ועקיפות וזאת כמחיר פאושלי המקובל לביצוע פרויקט בהיקף וברמת גימור דומה ובהתחשב ברמת המחירים המקובלת כיום בסביבה.

9.24. הובא בחשבון כי היטלי הפיתוח ואגרות הבניה ישולמו בהתייחס להפרש השטחים המבוקשים לבין השטחים הבנויים בפועל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.25. חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין המיסים השונים החלים על הנכס בעת מכירת הדירות בפרויקט המתוכנן (מס שבח).
מס רכישה - בהתאם לחוק ולפסיקה חושב בשיעור של 5% עבור סך תשלומי התמורה (כולל עלויות בניה, שכ"ד, הובלה וכדומה).

9.26. בתחשיב חוות הדעת הבאנו בחשבון אומדן עלויות מימון וערבויות בהתאם לדרישת הועדה המחוזית עד לקבלת טופס 4 (ריבית, עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דמ"ש).

9.27. הנחנו כי בקרקע נשוא חוו"ד אין זיהום וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

9.28. חוות הדעת נכונה ליום כתיבתה.

9.29. ההערכה בוצעה לנכס כחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. סקר נתונים

10.1. להלן פרוט עסקאות שבוצעו לדירות מגורים מהפרויקט הנישום בהתאם לדיווח מס שבח

תאריך	גוש/חלקה	מאפיינים	שטח	מרפסת גג	חדרים	קומה	מ"ר אקו'	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
02/12/2021	3930/456	בניין בן 27 (7) קומות שנת בנייה 2025	108		4	10	108	₪ 2,330,000	₪ 21,574
04/11/2021			118		5	26	118	₪ 2,600,000	₪ 22,034
03/11/2021			108		4	17	108	₪ 2,200,000	₪ 20,370
09/08/2021			118		5	23	118	₪ 2,490,000	₪ 21,102
26/07/2021			108		4	14	108	₪ 2,125,000	₪ 19,676
14/06/2021			108		4	9	108	₪ 2,045,000	₪ 18,935
02/06/2021			108		4	10	108	₪ 2,071,000	₪ 19,176
10/05/2021			108		4	11	108	₪ 2,087,000	₪ 19,324
06/05/2021			108		4	10	108	₪ 2,070,300	₪ 19,169
28/04/2021			108		4	8	108	₪ 2,040,000	₪ 18,889
ממומצע			**108**					**₪ 2,132,614**	**₪ 19,467**
26/05/2021	3930/459	בניין בן 27 (5) קומות שנת בנייה 2022	126		5	6	126	₪ 2,355,000	₪ 18,690
09/05/2021			118		5	25	118	₪ 2,370,000	₪ 20,085
14/04/2021			126		5	7	126	₪ 2,365,000	₪ 18,770
12/04/2021			118		5	26	118	₪ 2,370,000	₪ 20,085
28/02/2021			174	89	4	27	209.6	₪ 3,700,000	₪ 18,772
28/02/2021			118		5	25	118	₪ 2,340,000	₪ 19,831
21/02/2021			118		5	26	118	₪ 2,350,000	₪ 19,915
03/02/2021			118		5	25	118	₪ 2,350,000	₪ 19,915
28/01/2021			118		5	26	118	₪ 2,355,000	₪ 19,958
13/01/2021			118		5	26	118	₪ 2,355,000	₪ 19,958
05/01/2021			87		3	2	87	₪ 1,790,000	₪ 20,575
04/01/2021			87		3	4	87	₪ 1,795,000	₪ 20,632
31/12/2020			107		4	23	107	₪ 2,000,000	₪ 18,692
30/12/2020			107		4	22	107	₪ 2,000,000	₪ 18,692
28/12/2020			107		4	19	107	₪ 1,970,000	₪ 18,411
27/12/2020			107		4	22	107	₪ 1,990,000	₪ 18,598
24/12/2020			107		4	18	107	₪ 1,962,000	₪ 18,336
21/12/2020			87		3	1	87	₪ 1,780,000	₪ 20,460
21/12/2020			107		4	20	107	₪ 1,990,000	₪ 18,598
20/12/2020			107		4	23	107	₪ 2,000,000	₪ 18,692
15/12/2020			107		4	17	107	₪ 1,955,000	₪ 18,271
07/12/2020			107		4	22	107	₪ 2,070,000	₪ 19,346
06/12/2020			107		4	19	107	₪ 1,970,000	₪ 18,411
25/11/2020			107		4	16	107	₪ 1,950,000	₪ 18,224
15/11/2020			107		4	19	107	₪ 2,050,000	₪ 19,159
10/11/2020			107		4	20	107	₪ 2,000,000	₪ 18,692
03/11/2020			87		3	4	87	₪ 1,800,000	₪ 20,690
29/10/2020			107		4	18	107	₪ 1,981,000	₪ 18,514
28/10/2020			107		4	23	107	₪ 2,030,000	₪ 18,972
24/08/2020			126		5	7	126	₪ 2,365,000	₪ 18,770
04/08/2020			107		4	23	107	₪ 2,015,000	₪ 18,832
ממוצע ללא פנטהאוז								**₪ 2,075,686**	**₪ 19,226**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.2. סיכום שיחות עם גורמי תיווך

תיווך פרובונה בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריך את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים בשטח של 84 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 1.95 מ׳ ₪.
דירת 4 חדרים בשטח של 108 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.05 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 117 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.45 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 126 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.55 מ׳ ₪.
דירת 3-4 חדרים בשטח של 94 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.00 מ׳ ₪.

אבי נדל״ן בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריכה את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים בשטח של 84 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 1.9-2.0 מ׳ ₪.
דירת 4 חדרים בשטח של 108 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.20 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 117 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.40 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 126 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.45 מ׳ ₪.
דירת 3-4 חדרים בשטח של 94 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.10 מ׳ ₪.

קלר ווליאמס בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריכה את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים בשטח של 84 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.00 מ׳ ₪.
דירת 4 חדרים בשטח של 108 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.30 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 117 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.55 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 126 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.65 מ׳ ₪.
דירת 3-4 חדרים בשטח של 94 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.20 מ׳ ₪.

נדל״ן פלוס בהתאם למאפייני הדירות שנמסרו מעריכה את מחירי הדירות כדלקמן:

דירת 3 חדרים בשטח של 84 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 1.95 מ׳ ₪.
דירת 4 חדרים בשטח של 108 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.20 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 117 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.45 מ׳ ₪.
דירת 5 חדרים בשטח של 126 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.50 מ׳ ₪.
דירת 3-4 חדרים בשטח של 94 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת: 2.10 מ׳ ₪.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח׳ האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד׳ התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.3. ניתוח הנתונים ומסקנות

בהתאם לאמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנישום להלן פירוט אומדני השווי שנקבעו על ידנו בחוות הדעת:

תיאור	שווי למ"ר/מקדם
דירות 3 חדרים 84 מ"ר	₪ 21,500
דירות 3-4 חדרים 94 מ"ר	₪ 21,000
דירות 4 חדרים 108 מ"ר	₪ 19,000
דירות 5 חדרים 117 מ"ר	₪ 18,500
דירות 5 חדרים גדולה 126 מ"ר	₪ 18,400
מרפסת	0.5

יובהר כי כלל הדירות כוללות מרפסות בשטח של 12 מ"ר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. תחשיבי היתכנות כלכלית

11.1. פרוגרמה וסיכום שטחי הפרויקט[11]

תיאור	טיפוס	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח עיקרי	מספר הדירות	שטח פלדלת (מ"ר)
דירות שיימסרו לדיירי המתחם	טיפוסים שונים	98	86	95	9,321
ממוצע דירות יזם	טיפוסים שונים	94	82	721	67,716
סה"כ				**816**	**77,037**

11.1.1. סיכום שטח עילי[12]

סוג הדירות		שטח עילי										
	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ מרפסות גג (מ"ר)
דירות שנמסרות לדיירי המתחם												
דירות 3 חדרים	53	72	12.0	84.0	27.0	12.0	0	3,816	4,452	5,883	636	0
דירות 4 חדרים	17	96	12.0	108.0	27.0	12.0	0	1,632	1,836	2,295	204	0
דירות 5 חדרים	13	105	12.0	117.0	27.0	12.0	0	1,365	1,521	1,872	156	0
דירת 5 חדרים גדולה	12	114	12.0	126.0	27.0	12.0	0	1,368	1,512	1,836	144	0
סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם	95							8,181	9,321	**11,886**	1,140	0
ממוצעים לדיירים								86	98.12	125	12	
דירות לשיווק היזם												
ממוצע טיפוסים שונים	721	81.9	12.0	93.9	27.0	12.0	0	59,064	67,716	87,183	8,652	0
סה"כ דירות היזם	721							59,064	67,716	**87,183**	8,652	0
ממוצעים לדירות היזם		82		94				82	94	121	12	
סה"כ הפרויקט	816		**9,792**		**22,032**			67,245	77,037	**99,069**	9,792	
שטח עיקרי לרווחת דיירים												
ממוצעים לפרויקט								82.4	94.4	121	12	

[11] יובהר כי שטחי הדירות נלקחו ממידע שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת. טרם התקבל היתר בניה. כל שינוי בפרוגרמה התכונית מחייב בחינת התחשיב בהתאם.

[12] מדובר בחלוקת דירות רעיונית לא מחייבת. חלוקת הדירות בין היזם והבעלים מסתמכת על הפרוגרמה התכנונית אשר הובאה בחשבון בתחשיב חוות הדעת. לאור סטטוס הפרויקט לרבות העדר היתר בניה יתכן כי בפועל חלוקת הדירות והשטחים תהיה שונה. כל שינוי מחייב בחינת תחשיב שווי הנכס בהתאם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.1.2. סיכום שטח תת קרקעי

סוג הדירות			שטח חניון				שטח מחסן		סה"כ
	מספר יח"ד	שטח פלדלת של היח"ד (מ"ר)	מספר חניות לדירה	מספר מקומו ת חניה	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	שטח חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	שטח ממוצע למחסנים (מ"ר)	חניון תת קרקעי (מ"ר)
דירות שנמסרות לדיירי המתחם									
דירות 3 חדרים	53	84	1.30	69	40	2,756	6	318	3,074
דירות 4 חדרים	17	108	1.30	22	40	884	6	102	986
דירות 5 חדרים	13	117	1.30	17	40	676	6	78	754
דירת 5 חדרים גדולה	12	126	1.30	16	40	624	6	72	696
סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם	**95**			**124**		**4,940**		**570**	**5,510**
דירות לשיווק היזם									
ממוצע טיפוסים שונים	721	93.92	1.30	937	40.0	37,492	6	4,326	41,818
סה"כ דירות היזם	**721**			**937**		**37,492**		**4,326**	**41,818**
סה"כ הפרויקט למגורים	**816**			**1,061**		**42,432**		**4,896**	**47,328**

11.2. אומדן פדיון צפוי בהתאם לפרוגרמה התכנונית

טיפוס דירה	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח אק' ליחידה במ"ר	סה"כ שטח אק' (מ"ר)	אומדן שווי מ"ר אק'	סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ	מחיר ליח"ד כולל מע"מ
ממוצע - טיפוסים שונים	721	82	12	94	12	0	100	72,042	₪ 21,000	₪ 1,512,882,000	₪ 2,098,311
סה"כ דירות היזם	**721**							**72,042**		**₪ 1,512,882,000**	**₪ 2,098,311**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.3. מפתח עלויות

שטח עילי	₪ 4,400	למ״ר
הריסה ופינוי	₪ 300	למ״ר
פיתוח חצר	₪ 500	למ״ר
מרפסות פתוחות	₪ 2,000	למ״ר
מרפסות גג	₪ 1,000	למ״ר
מרתף- חניות	₪ 2,900	למ״ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	₪ 20,000	ליח״ד
אגרות והיטלים	₪ 427	למ״ר
חיבור חשמל	₪ 4,000	ליח״ד
שיווק ופרסום	2.00%	מהמכירות ללא מע״מ
תקורה ופיקוח	3.5%	מעלויות בנייה ישירה
עו״ד דיירים	0.5%	ליח״ד - בהתאם להסכם
עו״ד יזם - ליווי משפטי	1.0%	ממחיר מכירת יח״ד ללא מע״מ
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי	0	
שכ״ד בממוצע בתקופת הבניה לחודש	₪ 4,000	ליח״ד
תקופת הבנייה (בחודשים) לצורך תחשיב מודל מימון	54	
עלות הובלה- כיוון אחד	₪ 3,000	ליח״ד
מע״מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע״מ
דמי אחזקה לחודש לדירה בממוצע	₪ 500	
תקופת האחזקה (חודשים)	60	
ב.צ.מ	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	5%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית לליווי בנקאי	3.0%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.5%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	0.75%	מסך המכירות כולל מע״מ למחצית מתקופת הבניה
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ״ש	1.0%	מסך התמורה לדיירים לתקופת הבניה
תקופת הבניה (שנים)	4.50	
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	4.50	
שטח להריסה ופינוי	5,407.8	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.4. אומדן עלויות צפוי

11.4.1. אומדן עלויות שטחי יזם

עלויות - שטחי יזם					
	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	החלק היחסי	סה"כ
<u>בניה ישירה</u>					
שטח עילי ללא מרפסות	87,183	מ"ר	₪ 4,400		₪ 383,605,200
שטח עיקרי לרווחת דיירים (הנחת עבודה)	0	מ"ר	₪ 4,400		₪ -
הריסה ופינוי	5,408	מ"ר	₪ 300	87.90%	₪ 1,426,036
מרפסות פתוחות	8,652	מ"ר	₪ 2,000		₪ 17,304,000
אומדן פיתוח שצ"פ ועלות טיפול בעצים	0	מ"ר	₪ 1,000		₪ -
פיתוח חצר	9,343	מ"ר	₪ 500	87.90%	₪ 4,106,453
מרפסות גג (מדובר בפרוגרמה ראשונית, בשלב זה לא הובא בחשבון)	0	מ"ר	₪ 1,000		₪ -
מרתף- חניות ומחסנים	41,818	מ"ר	₪ 2,900		₪ 121,272,200
סה"כ עלות בניה ישירה					₪ **527,713,890**
<u>עלויות עקיפות</u>					
<u>אגרות והיטלי פיתוח</u>					
שטח עילי כולל מרפסות ושטח תת קרקעי	118,186	מ"ר	₪ 317		₪ 37,522,873
היטל מים - שטח עילי ואחסנה ללא מרפסות וחניות	67,716	מ"ר	₪ 109		₪ 7,387,295
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					₪ **44,910,168**
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	721	יח"ד	₪ 20,000		₪ 14,420,000
חיבור חשמל	721	יח"ד	₪ 4,000		₪ 2,884,000
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים כולל מע"מ	₪ 1,512,882,000		₪ 30,257,640
תקורה ופיקוח	3.5%	מעלות בניה ישירה			₪ 18,469,986
משפטיות (בהתאם להסכם)	1.0%	משווי דירות יזם ללא מעמ	₪ 1,293,061,538		₪ 12,930,615
ב.צ.מ	5.0%	מעלות בניה ישירה			₪ 26,385,694
סה"כ עלויות עקיפות					₪ **150,258,104**
סך עלויות דירות יזם					₪ **677,971,993**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.4.2. אומדן עלויות פינוי בינוי

עלויות פינוי בינוי - בעלים						
	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)		החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה						
שטח עילי ללא מרפסות	11,886	מ"ר	4,400	₪		52,298,400 ₪
שטח עיקרי לרווחת דיירים (הנחת עבודה)	0	מ"ר	4,400	₪		- ₪
הריסה ופינוי	5,408	מ"ר	300	₪	12.10%	196,292 ₪
אומדן פיתוח שצ"פ ועלות טיפול בעצים	0	מ"ר	1,000	₪		- ₪
פיתוח חצר	9,343	מ"ר	500	₪	12.10%	565,247 ₪
מרפסות פתוחות	1,140	מ"ר	2,000	₪		2,280,000 ₪
מרפסות גג	0	מ"ר	1,000	₪		- ₪
מרתף- חניות ומחסנים	5,510	מ"ר	2,900	₪		15,979,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה						**71,318,938** ₪
עלויות עקיפות						
אגרות והיטלי פיתוח						
שטח עילי כולל מרפסות ושטח תת קרקעי	11,703	מ"ר	317	₪		3,715,662 ₪
היטל מים - שטח עילי ואחסנה ללא מרפסות וחניות	103,965	מ"ר	109	₪		11,341,781 ₪
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	5,408	מ"ר	427	₪		-2,306,855 ₪
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח						**12,750,588** ₪
קרן תחזוקה לדיירים הקיימים	95	ל-5 שנים בע.נ.	500	₪		2,342,626 ₪
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	95	יח"ד	20,000	₪		1,900,000 ₪
חיבור חשמל מגורים	95	יח"ד	4,000	₪		380,000 ₪
עו"ד דיירים	0.5%	משווי דירות בעלים ללא מ	169,319,744	₪		846,599 ₪
הובלה אחת	95		3,000			285,000 ₪
הובלה כפולה	0	הובלות	6,000			- ₪
מע"מ שרותי בנייה	0%					- ₪
ב.צ.מ	5.0%	מעלות בניה ישירה				3,565,947 ₪
תקורה ופיקוח	3.5%	מעלות בניה ישירה				2,496,163 ₪
סה"כ עלויות עקיפות						**24,566,922** ₪
סה"כ לפני מס רכישה						**95,885,861** ₪
מס רכישה	6%	מסך התמורה לדיירים				5,753,152 ₪
סה"כ עלויות פינוי בינוי						**101,639,013** ₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.4.3. אומדן עלויות ייזום

עלויות ייזום				
	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	סה"כ
אומדן עלות הסכם אלי לוי (בהתאם למידע שנמסר מחברת דוניץ)	8	דירת 4 חדרים ממוצעת	₪ 2,166,000	₪ 17,328,000
סה"כ עלות ייזום				**17,328,000**

11.4.4. אומדן עלויות מימון וערבויות[13]

עלות מימון וערבויות	
סה"כ אומדן עלויות המימון	**₪ 50,804,813**

[13] יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.4.5. סיכום אומדן עלויות הפרויקט

סיכום אומדן עלויות הפרויקט		
עלות יזום - אלי לוי	17,328,000	₪
עלות דירות היזם	677,971,993	₪
עלות פינוי בינוי	101,639,013	₪
מטלת פיתוח שצ"פ - הנחת עבודה על פי מידע מהיזם	-	₪
עלות מימון וערבויות	50,804,813	₪
אומדן היטל השבחה כולל הנחת עבודה של תוספת שטחי שירות	33,260,000	₪
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור	
דמי היתר	הנחה לפטור	
פיצויים לפי סעיף 197	לא הובא בחשבון	
סה"כ עלות הפרויקט	**881,003,819**	₪

11.5. סיכום - רווח צפוי

סיכום תחשיבים		
סה"כ דירות בפרויקט	816	
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	1,293,061,538	₪
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	881,003,819	₪
רווח בהנחה של אישור תוספת שטחי שירות ושינויים פנימיים	412,057,720	₪
רווח לאחר דחייה לשיווק , השלמת החתמות על פי חוק, ומקדם אי וודאות לתוספת שטחי שירות - 17.5%	**339,947,619**	₪
שיעור הרווח, % מעלויות	**38.59%**	
שיעור הרווח, % ממכירות	**26.29%**	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

12. הערות

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ
- אומדן הרווח הצפוי לא כולל את מרכיב המע"מ.
- הריני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
עפר אודלס
רשיון מס' 782

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

Digitally Signed Document
comsign

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A	ירון ספקטור
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	-	Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה סקרדר אנגל
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל עטר
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	איתמר כהן
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	הדר טננבוים
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מאור חבס
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי

חוות – דעת- שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי זכויות במקרקעין במגרשים מספר A101, B101, A102, B102 , 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, A110, B110, 111, 112, 113 ו- 201 על פי תכנית בניין עיר מופקדת מספר 507-0552752 (תא/מק/4822 - שכונת הארגזים צפון), מתחם הרחובות לח"י, שתולים והרב טראב יעקב, מתחם צפוני של שכונת הארגזים, בתל אביב

I:\DATA\DOC33400\33474.100.doc

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Digitally Signed Document
comsign

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	ירון ספקטור	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	גיל סיטון	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	גולן וקראט	- מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	רוני כהן	- שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	ירון פריאנטי	- מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	יניב כחלון	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	גלעד גלבאום	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	יוסי אלמוזנינו	- הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	אורן שגיא	- שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	אלכס טושלר	- כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	שמעון גרוניך	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	ברוך ברשק	- כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	רמי כהן	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גילה סקרדר אנגל	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ofir Ron	- Economist & Business Management	אופיר רון	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	גיל עטר	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	דור לרון	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	מיכאל זלצברג	- הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	מור בלומנפלד	- שמאית מקרקעין
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	ישראל עטיה	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	עמנואל גטרר	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	מימון צבע	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	איתמר כהן	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	הדר טננבוים	- הנדסאי בניין
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	מאור חבס	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	דניאל פרי	- כלכלן ושמאי מקרקעין

10 באפריל 2022
מספרנו: 33474.100/22

לכבוד
ועדת הביקורת הפועלת כוועדה
הבלתי תלויה של חברת דוניץ בע"מ
א.ג.נ.,

חוות – דעת- שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי זכויות במקרקעין במגרשים מספר A101, B101, A102, B102 , 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, A110, B110, 111, 112, 113 ו- 201 על פי תכנית בניין עיר מופקדת מספר 507-0552752 (תא/מק/4822 - שכונת הארגזים צפון), מתחם הרחובות לח"י, שתולים והרב טראב יעקב, מתחם צפוני של שכונת הארגזים, בתל אביב

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה מרצון למוכר מרצון.

בעלי הזכויות בנכס: **אלעד ישראל מגורים בע"מ/ אלעד ישראל מגורים חדשה בע"מ[1]- החלק בנכס 1/3**
פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ - החלק בנכס 1/3
אביוד נכסים בע"מ- החלק בנכס 1/3

[1] בהתאם לפסיקתא שנחתמה בבית המשפט ביום 18.05.2020 עולה בין היתר כי הועברו מלוא הזכויות והחובות בקשר עם המתחם הצפוני מאלעד ישראל מגורים לאלעד ישראל מגורים החדשה, כאשר נכון למועד חוות הדעת טרם הושלמה העברת הזכויות על שם ישראל מגורים חדשה בע"מ ברשות מקרקעי ישראל (ראה פירוט בפרק "זכויות בנכס").

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תאריך הביקור בנכס</u>[1] : 28 במרץ 2022

<u>המועד הקובע לחוות הדעת</u> : 31 במרץ 2022

<u>פירטי השכלה של עורך חוות הדעת:</u>

אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.

- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.

אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.

שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום ***296*** בפנקס שמאי המקרקעין בישראל.

<u>נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:</u>

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

<u>התחייבות לשיפוי</u> : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 17.01.2022 ע"י חברת אחים דוניץ בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות על פי חוק ניירות ערך.

הנסיבות בגינן בוצעה
<u>ההתקשרות</u> : עסקה אפשרית של חברת האחים דוניץ בע"מ לרכישת כל הזכויות בחברת ג'יי. טי. אל. וי. 2 (אלעד מגורים החדשה).

<u>הערות לשכר הטרחה:</u>

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי גילה סקרדר - אנגל, שמאית מקרקעין ממשרד ירון ספקטור.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פרטי הנכס

גוש מספר:	6136								6137						
חלק מחלקות מספר:	56	65	67	68	72	73	2	3	5	6	7	17	99	100	107
מגרשים מספר (עפ"י תב"ע בתוקף תא/במ/55/2620):	201, 203, 204, 211, 212, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 302, 304, 202א, 210א, 214א, 215א, 303א, 202ב, 210ב, 214ב, 215ב ו- 303ב														
מגרשים מספר (עפ"י תב"ע מופקדת 507-0552752 - תא/מק/4822)	101A, 101B, 102A, 102B , 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110A, 110B, 111, 112, 113 ו- 201														
שטחי המגרשים בחטיבת הקרקע (יחד), במ"ר:	42,355														
זכויות נשוא חוות הדעת:	**1/3 חלקים בלתי מסוימים של חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ / אלעד ישראל מגורים חדשה בע"מ במגרשים התב"ע המופקדת , בניכוי זכויות דירות למפונים ודירות נכסים מניבים (ראה פירוט פרק "זכויות בנכס"):**														
מיקום:	מתחם הרחובות לח"י, שתולים והרב טראב יעקב, מתחם צפוני של שכונת הארגזים, בתל אביב.														
זכויות בנכס:	חוזה פיתוח מהוון מול רשות מקרקעי ישראל עד ליום 01.07.2023 (ראה פירוט בפרק "זכויות בנכס")														

<u>מהות העדכון:</u>

לאור התקדמות בהליך לאישור התכנית ולאור השינויים שבוצעו במסמכי התכנית המופקדת ובטבלאות ההקצאה ואיזון לחלק מהתכנית, שנעשו לאחר הדיונים בוועדה המקומית מיום 29.12.2021 ו- 28.02.2022 ועדכון מחירי נדל"ן למגורים, נערך עדכון לחוות דעתנו הקודמת, הנכונה למועד הקובע 31.12.2021.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>רקע כללי:</u>

- **זכויות נשוא חוות הדעת מהוות את זכויות חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ/ אלעד ישראל מגורים חדשה בע"מ (להלן:"אלעד") בהתאם להסכם הפיתוח המוארך המהוות 1/3 חלקים בלתי מסוימים בזכויות מגרשים מספר 204-201, 221-210, 304-301 עפ"י תב"ע מפורטת מספר תא/במ/55/ 2620 בשטח קרקע כולל של כ- 50,189 מ"ר (שטח הקרקע בהתאם לאישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל) להקמת 709 יח"ד סה"כ.**

- חברות פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ (להלן: "חכשורי") ואביוד נכסים בע"מ (להלן: "אביוד") זכו במכרז תא/250/98 (להלן: "המכרז") לפינוי שכונת הארגזים (חלק צפוני ודרומי) וחתמו עם רשות מקרקעי ישראל (להלן :"רמ"י") על הסכם פיתוח בשנת 1999, שהוארך מעת לעת.

- להסכם הפיתוח המהוון הצטרפה חברת "אלעד" בהתאם להסכם מיום 13.01.2016 עם חברת חכשורי ואביוד, באופן בו לכל אחת מהחברות זכויות במקרקעין (בשכונת הארגזים – חלק צפוני) בשיעור של 1/3 חלקים בלתי מסוימים.

- **חוזה הפיתוח המהוון מול רמ"י הוארך עד ליום 01.07.2023, אשר לאחריו <u>בכפוף לעמידה בכל התנאים לחוזה</u> יחתם חוזה חכירה מהוון עד לתאריך 19.01.2048.**

- תנאי החוזה כוללים בין היתר ביצוע פינויים במתחם הקרקע הצפוני ובינוי 709 יח"ד ובה מועדים שונים להגשת תוכניות, התחלת בניה וסיום שלד הבניינים והשלמת הבניה (ראה פרק: "הזכויות בנכס").

- על שטח הקרקע הופקדה בחודש 05/2021 תכנית בניין עיר חדשה מספר 507-0552752 – תא/מק/4822 שכונת הארגזים צפון – שמטרתה התחדשות עירונית של המרחב הצפוני בתחום שכונת "הארגזים" בהתאם לתכנית מתאר עירונית תא/5000 והקמת שכונת מגורים חדשה שתהווה חלק משכונות דופן הפארק הכוללת מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה וכן תשתית תומכת לתחבורה ציבורית, מבנים ומוסדות ציבור וכו'. נקבעו זכויות להקמת 1,696 יח"ד ובנוסף 174 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו- 300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים והכוללת גם מתחם של איחוד וחלוקה.

- בתאריך 29.12.2021 התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 21-0026ב', לפיה יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטות המפורטות בתנאים בפרוטוקול ההחלטה, ולאחר תיקונם <u>מומלץ</u> לתת תוקף לתכנית.

- בתאריך 28.02.2022 התקיים דיון נוסף במליאת הוועדה המקומית בבקשת חברת המליאה לדיון חוזר, במסגרתו הוחלט, בין היתר להותיר את החלטת וועדת המשנה בישיבתה מספר 21-0026 ב' מיום 29.12.2021 על כנה.

- נכון למועד חוות הדעת התכנית המופקדת טרם אושרה למתן תוקף. במועד אישורה צפוי תשלום היטל השבחה בשיעור של 50% מגובה ההשבחה בעת מימוש זכויות מכר/הוצאת היתר בניה.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- **בתחום חטיבת הקרקע שבנדון קיימים מחזיקים רבים. בהתאם למכתב עו"ד יוסי אשכנזי (ראה פירוט בסעיף י"ד בפרק :"זכויות בנכס") עולה, בין היתר כי, קיימים מספר מתווים לפינוי המחזיקים במתחם ופיצויים, הן על פי הוראות הסכם הפיתוח והמכרז והן על פי הסכמות עם עיריית תל אביב בכפוף לאישורה של התכנית החדשה ועוד כאשר מפרט העו"ד כי החברות מחזיקות בפסקי דין או בהסכמים חתומים עם כל המחזיקים במתחם למעט 3 מחזיקים, כנגדם מתנהלים הליכה תביעה לסילוק יד .**

- **מימוש הזכויות מחייב פינוי כלל הדיירים ומתן פיצויים למחזיקים.**

- בהתאם להוראות התכנית המופקדת קיימות מטלות ציבוריות בהם, הקמת שטחי ציבור בנויים, הקמת תחנת קצה לאוטובוסים, הקצאת "נכסים מניבים" במגרשי המגורים, התחייבויות שונות שעל החברות לשאת בהן כגון הבטחת תחזוקה שוטפת בדירות הזכאים, תחזוקת שטחים פרטיים עם זיקת הנאה לציבור וכו' (כמפורט בפרק :"רקע תכנוני").

- **שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרת שווי מקונה למוכר מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

- **הנתונים עליהם מושתתת, בין היתר, חוות דעת זו כגון: שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.**

- **איסוף הנתונים נערך מתוך כוונה להגיע לדיוק המרבי, ברם סביר כי יתכנו סטיות ולכן מומלץ לרוכש לבדוק בעצמו את הנתונים בטרם הרכישה, יש לראות בנתונים המוצגים בחוות דעת זו כנתוני עזר בלבד לתחשיב אומדן השווי.**

- **חלק מנתונים עליהם מושתת, בין היתר, חוות הדעת כגון: מצב המשפטי, סוגי דיירים לרבות, מצב פינויים הינו בהתאם למידע כפי שנמסר על ידי חברת אלעד מגורים ישראל בע"מ ובמכתבי משרד עו"ד יוסי אשכנזי מיום 05.12.2021 ומיום 27.03.2022.**

- **יצוין כי קיימת אי וודאות להיקף הפינויים. בפני הח"מ לא הוצג מפת מפונים. מומלץ להזמין סקר עצמאי על מנת לבדוק את טבלת הפינויים ומתווי הפינויים במתחם שבנדון.**

- **מומלץ לבקש את היקף השטחים הפרטיים לזיקות הנאה במגרשים הכפופים לתשלום תחזוקה עפ"י התחייבות החברות לפי 1,300,000 ₪ /דונם, ברם נכון למועד חוות הדעת טרם נקבע היקף השטח.**

- **לעניין תקופת הפיתוח והמועדים לעמידה בתנאים מפורטים בה: נראה כי פעילות החברות במתחם לפינויים והסכמת רשות מקרקעי ישראל לתב"ע החדשה ומורכבות הפרויקט נראה כי רמ"י ייתן אורכה נוספת להשלמת התנאים עם זאת, באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה שקונה סביר היה מביא בחשבון.**

- **הוצג הסכם ייזום שנחתם ביום 30.04.2017 בין חברת אלעד ישראל מגורים החדשה (להלן:"אלעד") לבין אלטר יפו בע"מ (להלן: "חברת הייזום"), בדבר תמורה המגיעה לחברת הייזום בגין פעולות ייזום לפרויקט, כאשר לפי ההסכם דמי הייזום יהיו בשיעור של 10% מהרווח הנקי של הפרויקט (ראה פירוט בפרק :"זכויות בנכס"). ההסכם כאמור הובא לידיעתנו ביום 20.03.2022. ראה חישוב בנספח נפרד של סך ההתחייבות של חברת אלעד כלפי חברת הייזום, לתשלום תמורה בגין פעולות ייזום.**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה 1/3 חלקים בלתי מסוימים מחטיבת קרקע הידועה כחלק ממתחם הצפוני של שכונת הארגזים.

על פי תכנית בנין עיר בתוקף מספר תא/במ/55/ 2620 וחוזה פיתוח מהוון לבעלי הזכויות הוקצו 709 יח"ד, כאשר בתחום חטיבת הקרקע שבנדון הופקדה תכנית בנין עיר מספר 507-0552752 (הידועה גם כתכנית מספר תא/מק/4822), המסווגת את הקרקע למגרשים שונים ביעודים שונים הכוללים יחדיו זכויות בניה ל- 1,696 יחידות דיור, 174 יחידות דיור להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי תעסוקה ושטחי מסחר ושטחי ציבור, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית (פינוי – בינוי), בדרום מזרח העיר תל אביב - יפו.

ניצול זכויות הבניה שלעיל, כפוף לפינוי המבנים/דיירים /פולשים הקיימים בתחום מתחם הקרקע שבנדון.

הנכס נשוא חוות הדעת, ידוע כחלק ממתחם קרקע, באופן כדלקמן:

מתחם	גוש מספר	חלק מחלקות	מגרשים מספר (עפ"י תב"ע מאושרת תא/במ/55/ 2620)	מגרשים מספר (עפ"י תב"ע מופקדת 507-0552752 - תא/מק/4822)	סה"כ שטח מגרשים (עפ"י תב"ע מופקדת)
צפוני	6136 6137	56, 65, 67, 68, 72, 73 2, 3, 5, 6, 7, 17, 99, 100, 107	201, 203, 204, 211, 212, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 302, 304, 202א, 210א, 214א, 215א, 303א, 202ב, 210ב, 214ב, 215ב ו- 303ב	A101, B101, A102, B102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 108, 110 A, 110B, 111, 112, 113 ו- 201	42,355 מ"ר

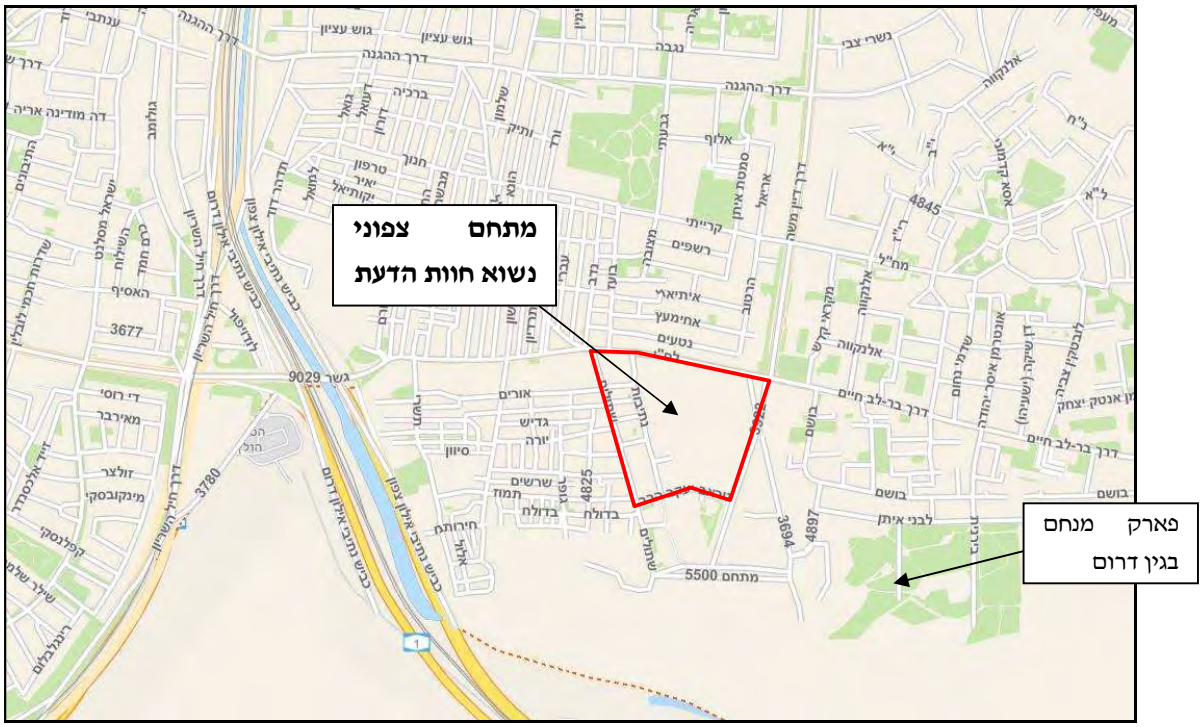
חטיבת הקרקע שבנדון ממוקמת בתחום שכונת הארגזים (מתחם צפוני), הממוקמת בדרום העיר תל אביב, מדורם לשכונת התקווה ובית יעקב, ממזרח לשכונת עזרא וממערב לשכונת ליבנה. השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בבנייה וותיקה, מרביתם חד קומתיים, במצב פיזי תחזוקתי ירוד, פיתוח סביבתי חלקי.

חלקו הדרומי של שכונת הארגזים (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) מצוי בעיצומו של בניה חדשה של מגדלי מגורים בבנייה רוויה בני 17 קומות (מרבית המבנים הוקמו ואוכלסו, והמתחם פונה ממחזיקים).

שכונת הארגזים (צפוני ודרומי) גובלת בשכונות המאופיינות בבנייני מגורים בני 4-9 קומות לצד בתים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, בחלקם ניכרת מגמת התחדשות ופיתוח תשתיות, פינוי מבנים וותיקים והקמת בנייני מגורים חדשים בני 5-9 קומות.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תצלום סביבת הנכס ומיקום חטיבת הקרקע שבנדון (מתחם צפוני – שכונת הארגזים, מוקף מסגרת בצבע אדום):



תאור חטיבת הקרקע הנדונה:

במתחם שבנדון, קיימים עשרות מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם אירעיים, המשמשים למטרת מגורים, מלאכה ומסחר ומיועדים במסגרת הפרוייקט שבנדון לפינוי והריסה לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה על פי תוכנית התחדשות עירונית.

בביקור בשטח עולה כי קיימים מבנים בשימושים מגוונים, למגורים, בית כנסת, שטיפת רכבים, מסגריה, מוסך, וסככות שונות. בחלק מהמבנים נעשתה בנייה ארעית, פחונים סגירות והרחבות בניה מאוחרות.

הפיתוח הסביבתי חלקי וותיק, בחלק מהשטח שטחים פתוחים, צמחיה ועצים.

במרבית חטיבת הקרקע קיימים מספר רב של מחזיקים ופולשים, אשר מאכלסים מבני מגורים חד ודו קומתיים ותיקים, מבני תעשייה ותיקים וסככות במצב פיזי ירוד.

בחלק הצפוני מערבי מבנה ציבור המשמש לבתי ספר ומבני ציבור נוספים.

על שכונת הארגזים חלה תכנית מאושרת משנת 1996 מספר תא/במ/55/ 2620 שמטרתה תכנון מחדש של השכונה והקמת שכונת מגורים, וכוללת איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות המקור זכויות בין היתר במגרשים 213, 214א', 215א' ו- 216 ביעוד מגורים ב'.

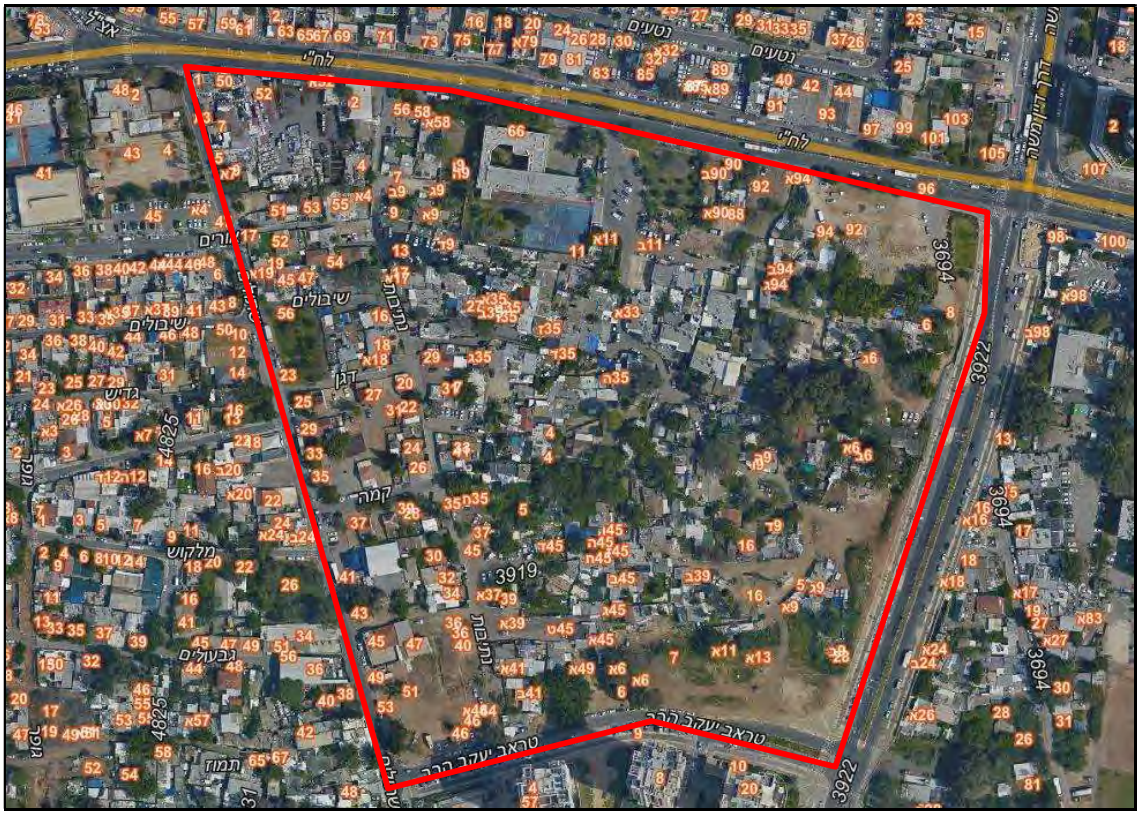
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נכון למועד חוות הדעת טרם בוצעה פרצלציה לרישום המגרשים בהתאם לתכנית מאושרת תא/במ/55/2620 כחלקות חדשות.

לאחרונה (05/2021) הופקדה בתחום חטיבת הקרקע תכנית בנין עיר מספר 507-0552752 (תא/מק/ 4822) הכוללת חטיבת קרקע בשטח של כ- 126 דונם בשכונת הארגזים. המבנים המצויים בתחום חטיבת הקרקע מיועדים להריסה ופינוי.

התכנית המופקדת קובעת הוראות בין היתר לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה שיבוצע לחלק מהתכנית הכולל את תאי השטח הסחירים B101, B102, 109, 113, B+A110, 201 ועוד תאי שטח לא סחירים (ראה פירוט להלן).

<u>להלן תצלום אויר של המתחם מתוך אתר הGIS של עיריית תא אביב יפו:</u>



בחטיבת הקרקע שבנדון, מתוכננת הקמת שכונת מגורים חדשה לכ- 1,696 יחידות דיור חדשות, 174 יחידות דיור להשכרה , 300 יחידות דיור מוגן לצד שטחי מסחר ותעסוקה ולצד שטחים ציבוריים בנויים (בתי ספר, גני ילדים וכדו') ושטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות וכו' (עפ"י תכנית מופקדת).

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תצלומי אויר תלת מימד מתוך אתר סימפלקס:

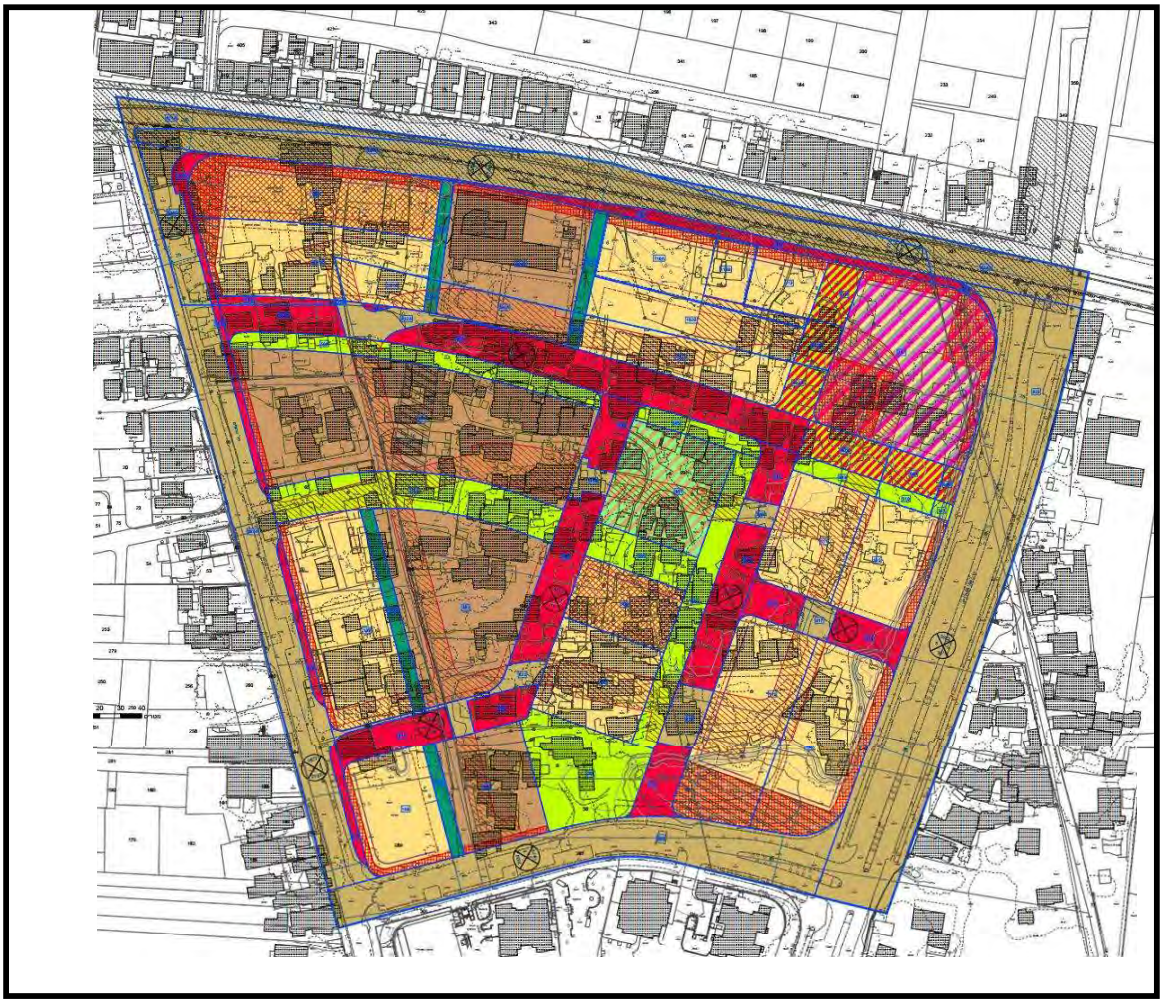


מבט מצפון לדרום:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תשריט המתחם מתוך התכנית המופקדת:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פינויים:

בהתאם לתנאי המכרז והסכם הפיתוח, באחריות החברות בעלי הזכויות, לפנות את המחזיקים הקיימים במתחם הצפוני ולפצות את הזכאים לפיצוי .

בהתאם למסמך מרכז מעו"ד יוסי אשכנזי, שהוצג בפני, מיום 05.12.2021 ומכתב עדכון לו מיום 27.03.2022, החברות פינו במהלך השנים מחזיקים רבים מהמתחם. נכון למועד עדכון סטטוס זה, על החברות לפצות עוד כ 102 בתי אב הזכאים לפיצוי בהתאם להוראות המכרז (מתוכם נותרו כ- 3 תושבים כנגדם מתנהלים הליכי תביעה לסילוק יד).

בנוסף, קיימים מפונים נוספים, שאינם כלולים במסגרת זכאי המכרז, שעל החברות לפנותם, לגביהם הגיעו החברות להסכם עם עיריית תל אביב במסגרת קידום תכנית הבניין עיר החדשה להענקת פיצוי לתושבים שאינם זכאי המכרז, ונוספים.

[redacted]

למפונים השונים מנגנון פיצוי שונה, בהם דירה, פיצוי כספי, תשלום דמי שכירות לתקופת הפינוי, ערבויות וכד'.

ראה הרחבה נוספות בפרק "הזכויות בנכס".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תצלומי חלק מהבתים/מבנים המיועדים להריסה ולפינוי:













יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444









מבט לחלקו הדרומי של המתחם הצפוני, מעברו המתחם הדרומי:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן הדמיות של הבניינים אשר עתידים להיבנות על המגרשים נשוא חוות הדעת:





יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם **לתוכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4208 מיום 21 באפריל 1994, יותרו בבנייני מגורים חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה כתוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.
חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה והיציאה אליו תהיה במדרגות פנימיות מהדירה.
השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.50 מטר.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר תא/במ/55/ 2620** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ) מספר 4465 מתאריך 05.12.1996 עולים בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

<u>מטרת התכנית</u> - תכנון מחדש של כל השטח הכלול בתכנית וקביעת שטח לאיחוד וחלוקה חדשה על מנת למצות את פוטנציאל האזור להגדלת מלאי המגורים תוך בניית כ- 1,200 יח"ד, במקביל לפינוי השטחים התפוסים, שיפור השירותים הציבוריים ותכנון מערכת דרכים ומערכות תשתית חדשות כל זאת ע"י שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון מיוחד, שטח חקלאי ודרך, לאזורי מגורים, שטחים למוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים. קביעת זכויות והוראות בניה לאזור היעוד החדשים. הסדרי דרכים ויצירת מערכת דרכים פנימית חדשה, איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, ביטול בתחום התכנית את הוראות תכניות 2215- ב', 463, R-6 על שינויים אשר אושרו למתן תוקף.

עפ"י תשריט התב"ע, חטיבת הקרקע מחולקת לשני מתחמים, דרומי וצפוני, כאשר בין המתחמים מתוכנן תוואי רחוב פנימי בשכונה.

<u>מתחם צפוני</u> - כולל את המגרשים הסחירים מס' 201-204, 210-221, 301-304 בשטח כולל של כ- 50,250 מ"ר, גובל מדרום לדרך לוד, ממערב תוואי מתוכנן של המשך רחוב משה דיין וממזרח רחוב שתולים. זכויות הבניה הינן לכ- 720 יח"ד ושטחי מסחר .

<u>מתחם דרומי</u> - כולל את מגרשים מס' 401-402 בשטח כולל של כ – 18,743 מ"ר, גובל מצפון בפארק מנחם בגין, ממזרח רחוב שתולים וממערב לתוואי מתוכנן המשך רחוב משה דיין .זכויות הבניה הינן לכ- 487 יח"ד .

[1] זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תצלום מתשריט התכנית:



אזור מגורים ב' (מגרשים 221-210):

<u>תכליות מותרות</u>- מגורים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש בחלק מהדירה לצורך מקצועות חופשיים כמפורט בתכנית.

<u>צפיפות מותרת ושטחים מותרים לבניה</u> - מגרש מינימאלי יהיה 1,100 מ"ר. הצפיפות תהיה עד 12 יח"ד לדונם.

השטח המירבי במסגרת השטחים העיקריים מעל פני הכניסה הקובעת יהיה 100 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטחי השירות הנלווים מעל פני הכניסה הקובעת יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 25 מ"ר לכל יח"ד. שטחי השירות מתחת לפני הכניסה הקובעת לא יעלו על קונטור קומת הקרקע.

<u>מס' קומות</u> – לא יעלה על 5 קומות ותותר קומת עמודים חלקית לחזית הרחוב.

בניין בעל גג שטוח ניתן להקים חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג'.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית גגות רעפים. בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בהתאם להוראות תכנית ג'.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>אזור מגורים ב'1 (מגרשים 201-204):</u>

<u>תכליות מותרות</u>- מגורים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש בחלק מהדירה לצורך מקצועות חופשיים כמפורט בתכנית.

בחזית לרחוב שתולים יותר מסחר קמעונאי ושירותים קמעונאיים ושירותים אישיים בקומת הקרקע. הוודה תהיה רשאית בנוסף להתיר בהליך של שימוש חורג שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאה, מועדון חברים וכד' בתנאים.

<u>צפיפות מותרת ושטחים מותרים לבניה</u> - מגרש מינימאלי יהיה 1,990 מ"ר. הצפיפות תהיה עד 11 יח"ד לדונם. במבנים בהם יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי בהיקף העולה של 10% מהשטח לשימושים עיקריים הצפיפות המותרת תהיה סה"כ השטח המותר למגורים מחולק ב- 110.

השטח המירבי במסגרת השטחים העיקריים מעל פני הכניסה הקובעת יהיה 100 מ"ר בממוצע ליח"ד. בנוסף תותר בנית חזית מסחרית בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח המותר למגורים. בגובה 4.5 מ' והיא תחשב כשתי קומות.

שטחי השירות הנלווים מעל פני הכניסה הקובעת יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 25 מ"ר לכל יח"ד ו- 25 מ"ר לכל 100 מ"ר שטח עיקרי מסחרי. שטחי השירות מתחת לפני הכניסה הקובעת לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו.

<u>מס' קומות –</u> לא יעלה על 4 קומות ותותר קומת עמודים חלקית לחזית הרחוב במקרה של קומה מסחרית.

בניין בעל גג שטוח ניתן להקים חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' שטחם יהיה בנוסף לשטחים העיקריים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית גגות רעפים. בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בהתאם להוראות תכנית ג'.

<u>אזור מגורים מיוחד (מגרשים 301-304):</u>

<u>תכליות מותרות</u>- מגורים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש בחלק מהדירה לצורך מקצועות חופשיים כמפורט בתכנית. דיור מוגן ודיור להשכרה.

<u>צפיפות מותרת ושטחים מותרים לבניה</u> - מגרש מינימאלי יהיה 1,200 מ"ר. הצפיפות תהיה עד 24 יח"ד לדונם. הוועדה מהקומית רשאית להתיר צפיפות של 48 יח"ד לדונם במסגרת הזכויות המותרות באזור זה בהליך של הקלה ובתנאים.

דיור להשכרה - תרשם הערת אזהרה כי המבנים ישארו בבעלות אחת ולא ניתר למכור יחידות דיור בודדות ששטחן קטן מ- 110 מ"ר. תנאי להיתר הקמת חברת אחזקה.

דיור מוגן – יובטח כי לפחות 15% משטח המבנה ישמש לשירותים משותפים לדיירים כגון חדר אוכל, חדר רופאים וכו' יובטחו תנאי הפעלה כנדרש. תובטח עדיפות לתושבי תל אביב.

השטח המירבי במסגרת השטחים העיקריים מעל פני הכניסה הקובעת יהיה 110 מ"ר בממוצע ליח"ד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שטחי השירות הנלווים מעל פני הכניסה הקובעת יהיו כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 25 מ"ר. שטחי השירות מתחת לפני הכניסה הקובעת לא יעלו על 100% משטח המגרש ותנאי שגג המרתף לא יבלוט מעל פני הקרקע. לא פחות מ- 40% מטח המגרש יועד לגינון.

<u>מס' קומות מירבי</u> מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 7 קומות. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית ג' ושטחם יהיה בנוסף לשטחים העיקריים.

<u>שטחים להשלמה</u> - מגרשים מס' 202א', 210 א', 214א' ו- 215 א'. מגרשים אלו מהווים השלמה למגרשים מספר 202 ב', 210 ב', 214 ב' ו- 215ב' בהתאם ללא תמורה ומבלי לגרוע מזכויות הבניה בחלקה.

<u>תנאים למתן היתר בניה – בין היתר:</u>

היתרי בניה יוצאו ב- 4 שלבים:

- יינתנו היתרי בניה למתחם הבניה שיוגדר ע"י מה"ע בעת הוצאת היתר לאחר שיבוצע בו פינוי כולל של לחות 25% מכלל הפינויים שבשטח התכנית ובלבד שישמרו עקרונות (פינוי מגרשי הבניה שבמתחם, פינוי השטחים הנדרשים לצורך תשתיות כולל כבישים, מערכות מים וכו') פינוי השטחים שבתוך המתחם ו/או סמוך לו שייעודם צורכי ציבור).
- <u>מתן ההיתרים יינתן בהתאם להתקדמות הפינויים כל מתחם ומתחם לפי המפתח הבא</u>:

<u>שלב א'</u> – מתן היתרים של עד 35% מיחידות הדיור בכלל התכנית לאחר השלמת לפחות 25% מכלל הפינויים כאמור לעיל. למרות האמור לעיל הרי לגבי 100 יחידות דיור ראשונות ינתן היתר בניה בתנאי שלחלק המגרש שעליו תוכננה היחידות הנ"ל יובטחו תשתיות כבישים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת ותאורה.

<u>שלב ב'</u> – מתן היתרים של עד 50% מצטבר מיחידות הדיור בכלל התכנית לאחר השלמת לפחות 60% מכלל הפינויים כאמור לעיל.

<u>שלב ג'</u> – מתן היתרים של עד 75% מצטבר מיחידות הדיור בכלל התכנית לאחר השלמת לפחות 80% מכלל הפינויים כאמור לעיל.

<u>שלב ד'</u> – מתן היתרים עד 100% מיחידות הדיור בכלל התכנית לאחר השלמת 100% מכלל הפינויים כאמור לעיל. הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לשלב ד' לפני השלמת כל הפינויים כאמור לעיל בתנאי שיתרת הפינויים לא תעלה על 7% מכלל הפינויים ובתנאי ששום פינוי לא נותר בתחום השטח למבני צבור ו/או דרכים. במקרה זה תינתן לעירייה ערבות בנקאית בסכום שתיקבע העירייה להבטחת השלמת הפינויים עד להשלמת הבניה.

- תנאי לאכלוס 25% מסה"כ יח"ד האחרונות יהיה פינוי והריסה בפועל של כל המבנים הקיימים, המסומנים להריסה והמיועדים לפינוי והריסה עפ"י התכנית.
- הבטחת מיגון אקוסטי מפני רעש תנועה בדרך לוד והמשך משה דיין ורעש מטוסים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הוראות נוספות, בין היתר:

- רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
- בשטח התכנית תבוצע איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים.
- חלוקת המגרשים תהיה לפי סימונם בתשריט אולם הוועדה רשאית לאשר שינויים מקומיים בקוי המגרש.
- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית תל אביב במסגרת איחוד וחלוקה.
- הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" יחולו בתחום תכנית זו.
- בתחום תכנית זו לא תחול תכנית מתאר מקומית "מ".

ג. בהתאם לתוכנית בניין עיר **ח' - חניה**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4978 מתאריך 16 באפריל 2001, נקבעו תקני חניה, חפיפה בין שימושים והוראות לשימוש בקרן חניה.
תקני חנייה לשימושי קרקע שונים כדלקמן:

שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי	מקום חנייה אחד לרכב פרטי
לדירה עד 120 מ"ר	לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה.

תקן החנייה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג – 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בנייה.

ד. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר ע'1 - מרתפים** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 5167 מתאריך 18.3.2003 ניתנו הוראות לבניית קומות מרתף, בין השאר כדלקמן:

מספר קומות מרתף:
תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

חישוב שטח הבניה:
שטחים נילווים ושטחי שירות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובית התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קווי בניין בקומת המרתף:

בבתים צמודי קרקע – היתר בניה על פי תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

גובה קומות המרתף:

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

התכליות המותרות במרתפים:

בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע ובקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים על פי התכנית הראשית, שטחים ניילווים ושטחי שירות כלליים, כמפורט להלן. שטחים אלה יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבנין להנחת דעת מהנדס העיר.

תכליות מותרות בקומת המרתף – שטחי שירות כלליים, שטחים ניילווים למגורים (בתים צמודי קרקע).

הוראות נוספות:

- מותרת קומת מרתף אחת בלבד על פי תכנית זו.
- לא יותרו מגורים במרתף.יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
- בבניינים בעלי חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים עולה כי השטחים בקומת המרתף העליונה הנלווים למסחר לא יעלו על שטח יחידת המסחר שמעל.

ה. בהתאם **לתוכנית בניין עיר מספר ג'1 – גגות תל אביב – יפו**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5705 מתאריך 20.08.2007, עולה כי מטרות התוכנית כוללות, בין היתר, עדכון הוראות תוכנית מתאר מקומית ג' במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג וזאת ע"י:

הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.

הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף של שטחי הבניה על הגג לדירות גג, שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה, סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תכנית מתאר תל אביב – תא/5000</u>

ו. בהתאם **לתכנית מתאר תא/5000** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7407 מתאריך 22.12.2016 סווגה חטיבת הקרקע שבנדון ל"**אזור מגורים בבניה רבת קומות" עם חזית צפונית לציר מעורב**, באזור תכנון מספר 906.

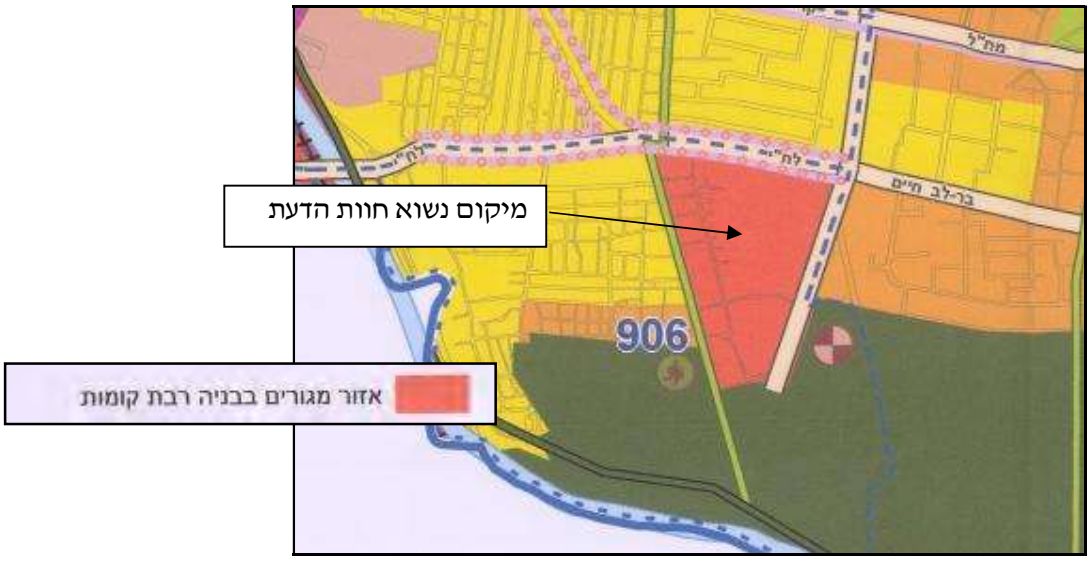
התכנית <u>אינה</u> כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

<u>שנת היעד של התכנית:</u>

תכנית המתאר קובעת <u>הוראות כלליות</u> אשר **<u>ינחו</u> הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות** חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים **לשנת היעד של התכנית – <u>2025</u>**.

התכנית תקבע את אופן פיתוח הקרקע בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. התכנית תקבע הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

<u>להלן תצלום תשריט התכנית:</u>



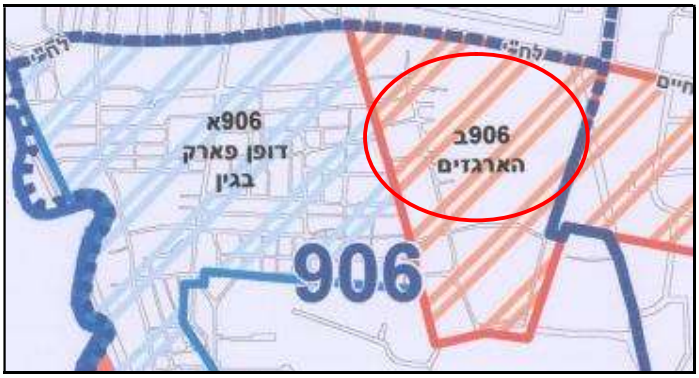
<u>בין מטרות התכנית</u>: שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, קביעת כלים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור מורשת, יצירת עתודות שטח בניה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ומזרחה וכו'.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

בהתאם לתשריט "נספח אזורי תכנון עיצוב עירוני עולה כי מיקום הנכס מסומן באזור תכנון 906 בבינוי עד 25 קומות:



בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון עולי כי חטיבת הקרקע מסומנת באזור 906ב הארגזים במתחם להתחדשות עירונית :



עיקרי ההוראות ב "אזור מגורים בבנייה רבת קומות":

במסגרת ייעודי הקרקע ניתן להתיר מעבר למפורט במקבץ השימושים למגורים, גם את השימושים הבאים:

- מקבץ שימושים ראשי - מגורים
- שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה.
- שימוש למסחר בקומת הקרקע.
- שימוש ממקבץ השימושים למשרדים במבנה שכולו נועד למשרדים

שטחי בנייה מרביים:

שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5

הוראות נוספות:

צפיפות הבניה לא תפחת מ-24 יח"ד לדונם נטו

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון עולה כדלקמן:

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
	906 ב' הארגזים - אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי תכנון	ראו הערות			יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן פירוט סעיף 5.3.2 – למתחם התחדשות עירונית:

5.3.2 מתחם התחדשות עירונית

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:

(א) מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

(ב) מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

(1) שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם

(2) שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.

(3) שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.

(4) תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה

(5) תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי-קהילתי הקיים.

(5) שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.

(6) במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל.

(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

(1) הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק (ג) לעיל.

(2) ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

(3) במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

(ה) על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

(ו) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תכנית מפורטת - מופקדת[1] - גרסה מעודכנת לאחר שינויים בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 0026-21ב' מיום 29.12.2021 (תקנון נושא תאריך 13.03.2022):

1. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מספר **507-0552752 (תא/4822)**, אשר **פורסמה להפקדה ברשומות** בי.פ. מספר 9633 בתאריך 26.05.2021, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

דברי הסבר לתכנית[2]:

התוכנית חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה.
בשנת 1996 אושרה תכנית 2620/במ/55 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים, נבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בניה לא מוסדרת המתאפיינת בהעדר תשתיות.
תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב, לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור.
לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית.
התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, לרבות שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.
התכנית כוללת בניה מרקמית משולבת מגדלים, ובה שימושים מעורבים לרבות מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דיור בהישג יד, תחנת קצה תת-קרקעית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
התכנית כוללת הנחיות לשלביות פינוי המבנים הקיימים ושלביות מימוש, וכן מנגנוני סיוע לדיירים הממשיכים.
תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/במ/55/ 2620.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית של המרחב הצפוני בתחום שכונת "הארגזים" בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי הבניה הבלתי מוסדרת במרחב כיום, הריסתם והקמתה של שכונת מגורים חדשה שתהווה חלק משכונות דופן הפארק וכוללת בתחומה מגוון סוגי מגורים, מסחר,

---

[1] **בתאריך 29.12.2021 התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0026-21ב', לפיה יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטות המפורטות בתנאים בפרוטוקול ההחלטה, ולאחר תיקונם מומלץ לתת תוקף לתכנית. נכון למועד חוות הדעת, טרם תוקנו הסעיפים במסמכי התכנית והתכנית טרם אושרה למתן תוקף. במסגרת ההתנגדות, התקבלו מספר נושאים לשינוי הכוללים, בין היתר, תוספת יחידות דיור כנכס "מניב" במגרשים בבניה משולבת, המרת יחידות הדיור במגרש 109 ליחידות דיור בהישג יד , הרחבת שטח בנוי לתחנת קצה לאוטובוסים במפלס תת הקרקע ל- 4,500 מ"ר ועוד. בתאריך 28.02.2022 התקיים דיון נוסף בבקשה לדיון חוזר אשר הוגשה ע"י חברת מליאה, במסגרתה הוחלט בפרוטוקול מספר 0001-22 להותיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה 0026-21ב' מיום 29.12.2021 על כנה ותוך תיקון טכני בשלביות המוצגת בתקנון התכנית בפרק 7 לגבי שלביות תא שטח 106 בהתאמה לתשריט התכנית ולנספח שלביות הפינויים המחייב.**

[2] דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינן חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, וכן תשתית תומכת לתחבורה ציבורית, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לרווחת התושבים והסביבה.

עיקרי הוראות התכנית, בין היתר:

- קביעת יעודי הקרקע למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים, דרך משולבת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- קביעת שימושים למגורים, דיור להשכרה, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור שימושים בעלי אופי ציבורי, תשתיות תחבורה.
- קביעת זכויות בניה להקמת 1,696 יחידות דיור ובנוסף עד 174 יחידות דיור מיוחד להשכרה (מחציתן דיור בהישג יד) ו- 300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים.
- קביעת קווי בניין, הוראות בינוי, הוראות פיתוח, גובה מבנים ומספר קומות, הוראות להכנת תכנית פיתוח ותכניות עיצוב אדריכלי
- קביעת הוראות ותנאים להגשת בקשות להיתרי בניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.
- קביעת הנחיות להריסות פינויים ושלביות.
- הוראות בעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

<u>להלן טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:</u>

יעוד	תאי שטח
מגורים	101-107, B111-113,110, A110
דיו מיוחד	108, 109
מבנים ומוסדות ציבור	301-304
שטח ציבורי פתוח	501-506, 509-511
דרך מאושרת	817-826
דרך מוצעת	807-816, 827, 828
דרך משולבת	601-605
שביל	701-704
מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סה"כ שטח התכנית כ- 126 דונם.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ייעודי קרקע ושימושים, בין היתר:

מגורים:

שימושים -

מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:

מגורים. בבניה המרקמית יתאפשרו דירות בקומת הקרקע, למעט במגרשים הגובלים ברחוב לח"י. משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מדירת המגורים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ו/או 20% משטח הדירה, הגדול מבניהם.

מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:

שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי אחסנה משותפים, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה. מועדון דיירים יוקם בקומת המרתף העליונה או בקומת הקרקע, בלבד.

בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.

שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:

מסחר. שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע1 .חניה ומחסנים דירתיים.

במגרשים לאורך רחוב לח"י (113, 110B, 110A): מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית תל אביב יפו.

הוראות בינוי ופיתוח, בין היתר:

- הבינוי יכלול מגדל אחד לכל היותר בכל "בלוק". יתרת הבינוי בבלוק תהיה במתכונת של בניה מרקמית.
- מספר המגדלים ביעדו זה כמסומן בנספח הבינוי.
- מספר יחידות הדיור במגדל לא יעלה על 170.
- לא יותרו דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע בתנאים, בין היתר, ללא הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות וללא יציאה וכניסה נפרדת מהדירות אלא רק מהמבואה הראשית ומפלסי הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן בתנאים.
- במגרשים המסומנים בחזית מסחרית יחוייב שילוב של שימושי משחר ו/או משרדים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע כלפי הרחובות להבטחת חזית פעילה ורציפה.
- ביתר המגרשים יותר שילוב יחידות מסחריות ו/או משרדים בקומת הקרקע ובנגישות ישירה מהרחוב כפי שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- במקרה של קביעת משרד כחלק מדירת מגורים – לא תותר כניסה נפרדת למשרד.
- יותר ניוד יח"ד בין מגרשים ביעוד "מגורים", בתנאים, בין היתר, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, סך היחידות המרבי שיכול תא שטח לקבל לא יעלה על 10 יח"ד, הניוד יתאפשר בתחום תכנית עיצוב שתקודם מכח תכנית זו, לא יתאפשר ניוד יח"ד בתאי שטח 108, 109, 201.
- תותר הקמת מחסנים דירתיים הצמדתם בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר.
- בתאי שטח 101- ו- 109 תידרש הגשת תכנית עיצוב אחת, היתר בניה אחד ומימוש בהינף אחד.
- בתאי שטח 101 ו- 109 תותר בניה רציפה בקומת קרקע בלבד בין המגרשים כלפי רחוב שתולים מחוץ לקווי הבניין.
- בתא שטח 105 תוקם רמפה משותפת למגרשים 108 ו- 105 ויובטח מעבר כלי רכב ממגרש 105 – 108 באמצעות סימון זיקת מעבר "זיקת הנאה".

<u>דיור מיוחד:</u>

<u>שימושים -</u>

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד</u>:

דיור להשכרה ודיור בהישג יד. לא יותרו שימושי מגורים בקומת קרקע.

<u>מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>:

שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים, שטחי עבודה משותפים, חדרי כביסה, חדר כושר, חדרי אחסנה משותפים, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה.

בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.

שטחי חינוך, בריאות, רווחה וחברה תרבות וקהילה, שירותי דת וספורט במסגרת השטחים המפורטים בטבלה מס' 5.

שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.

במגרש 109: מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד</u>:

מסחר. שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע1 ומחסנים דירתיים.

<u>הוראות בינוי ופיתוח, בין היתר</u>:

- **כלל יחידות הדיור בתא שטח 108 ו- 109 תהיינה להשכרה ובבעלות ובניהול אחודים.**
- **מחצית מיחידות הדיור להשכרה בכל אחד מתאי השטח (35 יח"ד במגרש 108 ו- 52 יח"ד במגרש 109) יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנה (תקופת הדב"י) ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה במחירי השוק החופשי.

- עם תום תקופת הדב"י יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק ביחס ליחידות הדיור והן תחזורנה כיחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה במחירי שוק חופשי.
- להבטחת האמור תירשם הערה על כל בהתאם לתקנה 27 לתקנון המקרקעין.
- סל השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ- 1 מ"ר ליחידת דיור.
- מיקום שטחי התפעול ייקבע לעת עריכת תכניות העיצוב האדריכלי.
- תכסית המרתף בתא שטח 108 לא תעלה על 80%.

<u>חניה</u> :

רמפת הירידה לחניה בבלוק 10 ובבלוק 6 תהיה משותפת לשני המגרשים באותו הבלוק ותמוקם בתחום מגרש 105 בלבד בבלוק 6 ובמגרש 101 בבלוק 10 תירשם זיקת מעבר לכלי רכב לשם כך.
בבלוק 6 ובבלוק 10 לא תותר הקמת רמפה יחידה / נוספת/שמנית במגרש 108 ובמגרש 109.
במפלס המרתף העליון תותר חניית אופניים, לא תותר חניית רכבים בקומה זו אלא מקומה 2- ואילך.

מקומות החניה המשמשים את הדירות להשכרה /דב"י במגרש 108 ו- 109 יהיו שיתופיים לכל דיירי בניין , לא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדיור וימוקמו במפלסי החניון העליונים.

מקומות החניה עבור הדירות להשכרה/דב"י בבלוק 6 ובבלוק 10 ימוקמו במפלסי החניון העליונים במגרשים 108 ו- 109. הקמת מקומות חניה עבור יחידות הדיור במגרשי המגורים 105 ו- 101 תותר ביתר שטחי החניה בתת הקרקע. שטחי החניות עבור יחידות הדיור במגרשי המגורים 101 ו- 105 יתאפשרו גם בתחום מגרשי הדיור המיוחד 108 ו- 109 וזאת רק לאחר מיצוי כלל שטחי החניה והשטחים (שירות ו/או עיקרי) המשותפים המבוקשים עבור הדירות להשכרה/ דב"י במפלסי החניון העליונים.

<u>מגורים מסחר ותעסוקה:</u>

<u>שימושים -</u>

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד</u> :

דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012 וכן בהתאם למדיניות הועדה המקומית התקפה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
בקומת הקרקע ובקומת המסד תותר הקמת שטחים ציבוריים בנויים לצרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת וספורט במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5.

<u>מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת</u> :

בקומת הקרקע וכן בקומות המסד ובקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.

<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</u>

מסחר, מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית.

שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע1 .חניה ומחסנים דירתיים.

תחנת קצה לאוטובוסים וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדר נהגים, שירותים, תשתיות נדרשות וכיוצ"ב, בקומת המרתף העליונה בלבד.

ניתן יהיה להקים את תחנת הקצה גם בתאי השטח הסמוכים לתא שטח 201, ביעודי דרך מאושרת (תא שטח 823) ו/או דרך משולבת (תאי שטח 603, 604, 605) וזאת במסגרת פרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שענייניה הרחבת תחנת הקצה למגרשים האמורים.

<u>הוראות בינוי ופיתוח, בין היתר:</u>

- **כלל השימושים בתא שטח זה כגון שטחי המסחר, יחידות דיור מוגן, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות חניות, מחסנים וכדו' ושטחים נלווים לאשפוז סיעודי לשימוש הדיור המוגן יהיו בבעלות אחודה ותרשם על כך הערה בהתאם לתקנה 27, למעט תחנת הקצה לאוטובוסים והשטחים הציבוריים הבנויים.**
- יובטחו תנאים לתפקוד משותף.
- לא תותרנה דירות בקומת קרקע
- תחנת קצה לאוטובוסים הינה אך ורק לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל, גפ"מ או מימן ותוקם במרתף עליון בלבד והמערכות והתשתיות עבור שטחיה יהיו נפרדים מהשימושים הסחירים.
- גובה קומת המרתף יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובכל מקרה לא יפחת מ- 4.5 מטר נטו.
- אוורור תחנת הקצה יופנה לכיוון תאי שטח 601, 602 בלבד.
- כניסת ויציאת אוטובוסים אל מתחת הכניסה הקובעת תתבצע באופן נפרד מכניסת הרכבים לשאר השימושים.
- **בתחום תא שטח זה יכללו שתי כיכרות /רחבות עירוניות כמסומן בנספח הבינוי בהם תיקבע זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור בשטח שלא יפחת מ-1,000 מ"ר.**

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

כל השימושים והוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית תא/מק/צ. בתא שטח 301 יובטח מעבר חופשי של הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הקרקע בין תא שטח 504 מדרום ו- 506 מצפון כמסומן עקרונית בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות". על מעבר זה יחולו הוראות הפיתוח עבור מעברים בזיקת הנאה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Digitally Signed Document
comsign

להלן תצלום טבלת זכויות והוראות בניה – מספר 5:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים	מגורים	101A, 101B	3789	16116	8090	460	(1) 15640	60	237	33	5	2844
מגורים	מסחר	101A 101B		150	55							
מגורים	מגורים	102A 102B		16592	8335	470	(1) 15650	65	244	33	5	2928
מגורים	מסחר	102A 102B		150	55							
מגורים	מגורים	103	2239	13192	6360	380	(1) 8940	65	194	33	5	2328
מגורים	מסחר	103		320	110	200						
מגורים	מגורים	104	3671	15232	7080	440	(1) 14810	60	224	33	5	2688
מגורים	מסחר	104		570	190	355						
מגורים	מגורים	105	2352	12240	6170	350	(1) 9650	60	180	33	5	2160
מגורים	מסחר	105		100	30							
מגורים	מגורים	106	2231	9656	4420	280	(1) 8950	65	142	22	5	1704
מגורים	מסחר	106		410	140	255						
מגורים	מגורים	107	4081	13600	6220	390	(1) 16590	60	200	22	5	2400
מגורים	מסחר	107		590	190	365						
דיור מיוחד	מגורים	108	1583	2600	900	1000	(1) 5700	60	(2) 70	9	5	500
דיור מיוחד	מסחר	108		145	55							
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	108		150	50		30					
דיור מיוחד	מגורים	109	3423	7072	2770	200	(1) 13940	60	104 (2)	9	5	1248
מגורים	מסחר	109		650	220	400						
מגורים	מגורים	110A, 110B	2504	5032	2050	140	(1) 10260	60	74	9	5	888
מגורים	מסחר	110A, 110B		410	130	255						
מגורים	מגורים	111	2112	5032	2170	140	(1) 8640	65	74	9	5	888
מגורים	מסחר	111		320	100	200						
מגורים	מגורים	112	3844	6596	2635	190	(1) 15800	60	97	9	5	1164
מגורים	מסחר	112		570	190	350						
מגורים	מגורים	113	966	2040	800	60	(1) 3940	60	30	9	5	360

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Digitally Signed Document
comsign

המשך הטבלה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים	מסחר	113		190	60	120						
מגורים מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	201	5767	24000	6000		(1) 22040	60	(3) 300	32	5	3600
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201		2475	875							
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201		1900	600							
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	201		300	50		30					
מגורים מסחר ותעסוקה	תחנת תחבורה ציבורית	201				(4) 2500						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	8735	26200	8730	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301		2620	870	(5)	(5)					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	5229	15690	5230	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	302		1570	520	(5)	(5)					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	303	2337	7010	2340	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	303		700	230	(5)	(5)					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	304A, 304B	4288	12860	4290	(5)	(5)	(5)		10	6	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	304A, 304B		1290	430	(5)	(5)					
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	2715	8140	2710	(5)	(5)	37		4	5	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401		810	270	(5)	(5)					
שטח ציבורי פתוח	מסחר	501, 502, 503, 504		40 (6)								
דרך משולבת		603, 604, 605				4,500 (7)						

המשך הטבלה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
דרך מאושרת		823				4,500 (7)						

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

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

ראו סעיפים 6.25, 6.26 "הערות לטבלת הזכויות".

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:</u>

(1) עבור כלל השימושים במגרש.

(2) יחידות דיור להשכרה, מחציתן יוגדרו דירות בהישג יד.

(3) יחידות דיור מוגן.

(4) שטחים אלו ישמשו את תחנת הקצה וכל הנדרש להפעלתה, לרבות רמפות, מסעות, רציפין, מתקנים וכיוצא בזה. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים אלו לשטחי שירות, עבור תחנת הקצה בלבד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

(5) בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ על שינוייה.

(6) שטחי בניה עבור שימושים נלווים (קיוסק, מזנון, שירותים ציבוריים וכדומה). נתון זה הינו סך שטחי הבניה לכל ארבעת תאי השטח. ניתן יהיה לפרוס את השטחים בארבעת תאי השטח או לחילופין, לרכזם.

(7) שטחי בניה מצטברים עבור כלל תאי השטח 823, 603, 604 ו- 605 בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק בעת קידום בקשה להיתר שעניינה הרחבת תחנת הקצה, כאמור בסעיף 6.7 (22). שטחים אלו ישמשו את תחנת הקצה שתוקם בתא שטח 201 וכל הנדרש להפעלתה, לרבות רמפות, מיסעות, רציפים, מתקנים וכיוצא בזה. ככל הנדרש ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים אלו לשטחי שירות, עבור תחנת הקצה בלבד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>להלן הוראות בינוי כלליות למגרשים פרטיים, בין היתר:</u>

כל המפורט בסעיף זה להלן מהווה חלק בלתי נפרד ומחייב להוראות הבינוי המחייבות בסעיפים הרלוונטיים בפרק 4. הוראות אלו תקפות עבור המגרשים הפרטיים בלבד, ולא חלות על המגרשים בייעודים ציבוריים.

1. מאפייני הבינוי

א. הבינוי לאורך החזיתות הקדמיות כלפי הרחובות יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9 משולבת במגדלים.

ב. ניתן יהיה להקים מספר מבנים מרקמיים במגרש.

ג. מספר המגדלים ומיקומם במגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי. יותרו שינויים במיקום המגדלים במסגרת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי למתחם, בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (3).

ד. החלל הפנימי בכל בלוק ישמש כחצר משותפת ומגוננת לרווחת כלל דייריו. מימדי החצר הסופיים ומאפייני הפיתוח ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד ששטחי החצר לא יפחתו מהאמור מטה. שטחי זיקות הנאה למעבר ושהיה ותכסית מבונה לא יחשבו כחצר לצורך החישוב. במסגרת תכנית העיצוב תותר גמישות של עד 10% בשטחים המפורטים להלן:

- בלוק 3: 1,200 מ"ר.
- בלוק 4: 600 מ"ר.
- בלוק 6: 800 מ"ר.
- בלוק 9: 500 מ"ר.
- בלוק 10: 900 מ"ר.
- בלוק 12: 1,200 מ"ר.
- ביתרת הבלוקים: אין חובת קיום חצר פנימית.

ה. במגרשים בהם תיקבע חזית מסחרית, מאפייני קומת הקרקע יהיו כמתואר בסעיף 6.3 "בינוי ו/או פיתוח - חזית מסחרית".

ו. לא תותר כניסה למגרשים 105, 108, 103, 111 דרך מגרשים בייעוד שצ"פ.

2. קווי בניין ומרווחים

א. חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי הרחובות לאורך 60% מאורך החזית לפחות (במצטבר לכל המגרשים הפונים לאותה חזית). יותרו נסיגות בקומת הקרקע ובקומות העליונות מקומה 5 ואילך. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס העיר ולא תהווה שינוי לתכנית זו.

ב. ניתן להצמיד את כל המבנים במגרש (מבנים מרקמיים ומגדלים) בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה למרחב הציבורי.

ג. בכלל התכנית, בין אם בתאי שטח נפרדים ובין אם במקרה בו הבינוי במגרשי מגורים יכלול מבנים נפרדים:

1. מרווח בין שני מבנים מרקמיים לא יקטן מ-8.0 מטרים.
2. מרווח בין מבנה מרקמי ומגדל לא יקטן מ-12.0 מטרים. בבלוק 10 בלבד יותר צמצום בתנאים.
3. מרווח בין שני מגדלים לא יפחת מ-40.0 מטרים.

מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

3. קומת הגג

א. בייעודים מגורים, דיור מיוחד ומגורים מסחר ותעסוקה: תותר הקמת דירות גג בקומות הגג בהתאם להוראות תא/ג/1. לא תותר תוספת קומות, יחידות דיור ו/או שטחי בניה מעבר למפורט בטבלה 5.

ב. הבנייה על הגג במבנים בני עד 20 קומות (תכסית, נסיגות וכדומה) תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ג/1.

ג. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרן מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות.

ד. תותר הקמת פרגולות בנויות מבטון בקומת הגג.

ה. שטחי הגגות אשר לא ישמשו למתקנים טכניים יטופלו ויתוכננו כחזית חמישית מגוננת ונגישה, במסגרת תכנית העיצוב.

ו. מערכות וחדרים טכניים בקומת הגג בבניה מרקמית יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרדים למבנים הגבוהים.

ז. בכל מבנה הכולל שטחי מסחר יתוכננו פירי נידוף לסה"כ שטחי המסחר שיתועלו לגג העליון.

ח. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.

4. גובה קומות

א. גובה קומת הקרקע: במגרשים המסומנים בחזית מסחרית, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).

ב. במגרשים שאינם מסומנים בחזית מסחרית גובה קומת הקרקע לכלל השימושים לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).

ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות ו/או המדיניות העירונית ובכל מקרה לא יעלה על 3.80 ברוטו (מרצפה לרצפה).

ד. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.

5. מרפסות:

א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. תיאסר סגירת מרפסות.

ג. לא תותרנה מרפסות בולטות מגבול המגרש מעל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח.

ד. חישוב שטחי המרפסות ייקבעו בהתאם להערה טי בסעיף 6.25 "הערות לטבלת הזכויות".

6. הפרדה בין שימושים מעורבים: במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במגרש, לרבות וככל הניתן: הפרדת כניסות הולכי רגל, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, הפרדת מערכות תשתית ככל הניתן, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>הוראות ביני ופיתוח בין היתר בסימון חזית מסחרית:</u>

- השימושים המסחריים יותקנו לאורך לפחות 80% מחזית המבנה ובעומק 10 מטר לפחות, תותר גמישות.
- הכניסות תהיינה נפרדות למסחר ולמגורים.
- תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנון התכנית והבניה מתוך סך שטחי הבניה במגרש וישמשו למסר ו/או לתעסוקה בלבד.
- החזית המסחרית תקורה באמצעות קירוי זיזי קל בתאנים.

<u>הוראות נוספות, בין היתר:</u>

תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ראשונה מתוקף תכנית זו יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 לכלל המרחב הציבורי בתחום התכנית[1]. אישור תכנית הפיתוח יהיה בתיאום עם נת"ע בתחום רצועת התכנון למערכת תחבורה עתירת נוסעים.

תנאי להגשת היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250 למתחם פיתוח אחד או יותר . התכנית לא תכלול את המגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" להם תוכן תכנית עיצוב נפרדת.
תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים, בין היתר, תמהיל יח"ד, נושאים סביבתיים, חזית חמישית, זיקות הנאה, שלביות, אשפה, פתרונות פיתוח זמניים, תשתיות, בינוי, חזיתות מסחריות, עבודות פיתוח ונוף וכו'.

<u>תנאים למתן היתר בניה, בין היתר</u>:

- אישור תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם פיתוח אחד או יותר.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה.
- נספח לטיפול בחומרי חפירה.
- **במגרשים בהם יעמיד היזם דירות פיצוי ללא תשלום/ תשלום חלקי לתושבים הזכאיים: תנאי למתן היתר בניה יהיו <u>חתימה על הסכם להבטחת סיוע במימון דמי ניהול של ועד הבית ל- 10 שנים עבור תושבים זכאים.</u>**
- **הבטחת <u>הסכם תחזוקת זיקות הנאה בין היזם לבית עיריית תל אביב יפו.</u> (סעיף זה לא חל על תאי שטח המשתייכים לבלוקים 1, 3).**
- **בתא שטח 201 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה <u>חתימת הסכם הקמה בין מגיש ההיתר לבין העירייה לעניין הקמת תחנת קצה לאוטובוסים.</u>**

[1] בהתאם למכתב אדריכל דורון צפריר מיום 22.03.22 עולה כי מקודמת תכנית בינוי ופיתוח ותשתיות 1:500 בהתאם להוראות תקנון התכנית ונקבעה פגישה של הצוותים המקצועיים מטעם החברה והעירייה ליום 24.03.22 על מנת להציגה. כמו כן צוין כי הוגשו המסמכים המתוקנים לתכנית.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- **תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר באחד מתאי שטח 102, A110 יהיה <u>הבטחת העתקת חדרי הטרנספורמציה</u> מתא שטח 304 לתחום אחד מתאי שטח נשוא הבקשה.**
- **<u>מימוש הבניה בכלל המגרשים הפרטיים יוכפף לנספח שלביות הפינויים וכן לאישור אגף נכסי העירייה.</u>**
- **במגרשים 108 ו- 201 – <u>הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש בבעלות עיריית תל אביב.</u>**
- **תנאי להגשת בקשה להיתר במגרש 108 ו- 109 יהיה <u>הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ובהתאם לשלביות.</u>**
- **<u>הבטחת הקצאת נכס מניב</u> בכפוף לאמור בסעיף 6.21 "תחזוקה" סעיף קטן (5) (ראה להלן).**
- **הצגת היתר פירוק של המשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט.**
- **הגשת חוות דעת אקוסטית למיגון נדרש לרעש תחבורה, מערכות, השפעת שטחי ציבור וכו'.**
- **תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ביחס לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו בלשכת רישום מקרקעין.**
- **במגרשים הגובלים ברחוב לח"י – תיאום עם נת"ע.**
- **תנאי להיתר במגרש 201 יהיה הבטחת הקמת תחנת קצה.**

<u>תנאים למתן היתרי אכלוס, בין היתר:</u>

- רישום זיקות הנאה בפועל.
- בתא שטח 201 – הקמה בפועל של תחנת הקצה לאוטובוסים ומסירת החזקה והשטחים לידי עיריית תל אביב יפו והבטחת רישומם בבעלות.
- תנאי לאכלוס ראשון באחד מתאי שטח 102, A110 יהיה העתקתו בפועל של חדר הטרנספורמציה מתא שטח 304.
- הקמה בפועל של הקרן להבטחת תשלום דמי וועד בית לתושבים הזכאים.
- רישום בפועל של איחוד תאי שטח A110, B110 למגרש אחד, איחוד תאי שטח A101 B101 למגרש אחד, איחוד תאי שטח B102 A102 למגרש אחד , איחוד תאי שטח A304, B304 למגרש אחד עפ"י פרק ד' לחוק.
- רישום בפועל של החלק הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום מקרקעין.
- אישור יועץ אקוסטי, יועץ אוורור, ביצוע מיגון קרינה.
- בתאי שטח 108, 201 : רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים.
- במגרש 108 ו- 109 : הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד.
- הקצאה בפועל של נכס מניב.
- תנאי לאכלוס תא שטח 105 יהיה אכלוס בפועל של תא שטח 108.
- תנאי לאכלס תא שטח 101 יהייה אכלוס בפועל של תא שטח 109.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מרתפים:

תכסית מרתף תוגבל תלכסית שלא תעלה על 85%, עד גבול המגרש. ניתן יהיה לחבר 2 מרתפים גובלים לחניון משותף בתנאים.

ניתן יהיה להקים במרתפים שטחים נלויים לשימושים מעל מפלס הכניסה הקובעת בהתאם להוראות ע'1. בתחום זיקות ההנאה בסימון הנחיות מוחדות לא תותר הקמת מרתפים.

הריסות ופינויים:

כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כלל המבנים בתחום התכנית ללא יהתר בניה יפונו ויהרסו בכפוף לביצוע סקר אסבסט.

הוראות לגבי שטח לאיחוד וחלוקה:

איחוד וחלוקה

סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תכנית זו איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
2. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. לאחר ביצוע רישום האיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין יבוצע איחוד של תאי שטח 110A ו-110B למגרש בניה אחד.

איחוד תאי שטח A101 ו- B101 למגרש בניה אחד, תאי שטח A102 ו- B102 למגרש בניה אחד ותאי שטח A304 ו- B304 למגרש בניה אחד.

תנועה, בין היתר:

1. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, וייקבעו סופית במסגרת הבקשה להיתר במגרשים הפרטיים.
2. הסדרי התנועה ברחובות ובמרחב הציבורי ייקבעו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות, כמפורט בסעיף 6.4 (3) לעיל.
3. תקני החנייה בתכנית יהיו כדלהלן:
   א. מגורים: 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. זאת, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בסעיף 1.9, בהן תקן החנייה יעמוד על 1:1.
   ב. דיור להשכרה: 0.4 מקומות חניה ליחידת דיור להשכרה בתא שטח 108 בלבד. מקומות החניה יהיו שיתופיים ולא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות דיור.
   ג. תעסוקה: 1 מקומות חניה לכל 350 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם
   ד. מסחר: 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם
   ה. מבנים ומוסדות ציבור: 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם
   ו. דיור מוגן: 1 מקומות חניה לכל 15 יחידות דיור. או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
4. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך דרישת החניה לשימושים המסחריים.
5. חניה לרכב דו גלגלי ואופניים: תובטח התקנת מקומות חנייה בפיתוח, בקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, זאת, בהתאם לדרישות העירייה והנחיותיה לעת הכנת תכנית העיצוב.
6. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
7. לעת תכנית/יות העיצוב, ניתן יהיה לקבוע לכל אחד מתאי השטח מספר מקומות חניה גבוה או נמוך מתקן החניה, ובלבד שסך מקומות החניה בכלל מגרשים אלה במצטבר יתאם את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן בכל המגרשים, על פי שימושי הקרקע הקבועים בהם. המעקב על סך מקומות החנייה יתבצע בהתאם לסעיף 6.5 סעיף קטן 5.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מתקנים ו/או שימושים זמניים, בין היתר:

- עד למימוש מלא של התכנית תותר הקמת מבנים זמניים לטובת משרדי ניהול הבניה, אתרי מכירות, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית זמניים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ושני בתי כנסת זמניים.
- תא שטח או בלוק אשר יפונה ולא ימומש בחלקו או במלואו יותר פיתוחו אך ורק לטובת גינון זמני לרווחת הציבור. לא תותר השמשתו לחנייה.
- זכויות הבניה עבור 2 בתי הכנסת לא יעלו על 200 מ"ר לאחד ו- 350 מ"ר לשני, גובה מבנים זמניים לא יעלה על 2 קומות, זכויות הבניה עבור מבנים זמניים יהיו בנוסף לזכויות המאושרות ויבוטלו עם הסרתם.
- מבנים זמניים יחויבו בהיתרי בניה.

סעיף 6.21 – תחזוקה:

6.21	תחזוקה
	1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה לכלל המבנים שיוקמו במגרשים הפרטיים כולל תא שטח 108 ותא שטח 201. 2. חובת הניהול בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל ולשימושים המתאפשרים בהם תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. 3. במגרשים בייעוד מגורים הכוללים שילוב של בניה מרקמית ומגדלים, רישום הבית המשותף ייעשה בהתאם להוראות סעיף 59 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. סעיף זה מתייחס לבנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד. 4. נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר בייעוד "מגורים", תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווה ערך לשימושי מסחר ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל. בתאי שטח בהם משולבים מגדלים יוקצו 2 נכסים מניבים. 5. הוראות אלו לא תחולנה על מגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

<u>סטיה ניכרת , בין היתר</u> – כל תוספת שטחי בניה, צפיפות, יחידות דיור בתחום תכנית זו תהווה סטיה ניכרת. כל חריגה מגובה מרבי ו/או מספר הקומות בבניה המרקמית תהווה סטייה ניכרת.

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Digitally Signed Document
comsign

הערות נוספות לטבלת הזכויות, בין היתר:

א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבניין במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יהיו לפי תכנית 507-0271700 תא/מק/צ אלא אם סומן אחרת בתשריט.

ג. מספר הקומות המרבי המפורט בטבלה הנו עבור המגדלים בלבד. מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ד. קומת גלריה (יציע) כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, הצמודה לשימושים בקומת הקרקע לא תחשב במניין הקומות.

ה. שטחי הגלריה יחושבו ויכללו במניין שטחי הבנייה המפורטים בטבלה.

ו. במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ז. שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר והמשרדים, כמפורט בפרק 4.

ח. לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ט. שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. שטחים אלה חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור ששטחה 80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטחה כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יח"ד במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימושי מגורים (מגורים, דיור מיוחד ומגורים מסחר ותעסוקה), ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליח"ד קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות בטבלה.

י. שטח יחידת דיור ממוצעת (עיקרי + מרחב מוגן דירתי) בכל המגרשים בייעוד מגורים יעמוד על 80 מ"ר. שטח יחידת דיור ממוצעת (עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי בלבד במקרה של מרחב מוגן קומתי) במגרש בייעוד "דיור מיוחד" לא יעלה על 70 מ"ר. (*)

יט. בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניוד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניות בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניוד של שטחים אלה בין הבלוקים.

כ. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (י).

כא. יותר ניוד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2.א' לתכנית זו, ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

(*) במקרים של התקנת מרחב מוגן קומתי בלבד, שטח יחידת דיור ממוצעת יהיה בטווח שבין 75 ו- 80 מ"ר. בתא שטח 108 תהא חובת התקנת מרחבים מוגנים קומתיים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המשך הערות:

תותר המרת עד 10% משטחי הישרות בתת הקרקע לטובת שטחים עיקריים בתת הקרקע, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתת הקרקע כמפורט בטבלה וזאת לטובת שימוש מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בתת הקרקע.

לא יתאפשר ניוד או המרת שטחים עיקריים ממסחר ו/או תעסוקה לטובת שימושי מגורים.

ביצוע התכנית – שלבי ביצוע ומימוש:

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א', מגרשים 104 ו/או 112 ו/או 105 ו-108	כמפורט בנספח שלביות הפינויים המחייב.
2	שלב ב', מגרשים 103 ו/או 111 ו/או 106	כמפורט בנספח שלביות הפינויים המחייב.
3	שלב ג', מגרשים 107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, 110A, 110B ו/או 113, 201	כמפורט בנספח שלביות הפינויים המחייב.

7.2 מימוש התכנית

1. מימוש התכנית יעשה בהתאם לנספח שלביות הפינויים המחייב. וכן להסכמים הנלווים לנושא שלביות
2. שלביות פיתוח: יותרו עבודות פיתוח זמניות לצורך הבטחת מענה לתשתיות הנדרשות למגורים הקיימים במהלך הביצוע. יותרו שינויים בשלביות הפיתוח, שינויים אלו יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

שלביות עבודות הפיתוח הסופיות יקבעו בהתאם להוראות תכנית פיתוח ותשתיות (בקנ"מ 1:500) אשר תוכן בהתאם לעקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.

בתאריך 29.12.2021 התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0026-21ב', לפיה יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטות המפורטות בתנאים בפרוטוקול ההחלטה, ולאחר תיקונם מומלץ לתת תוקף לתכנית.

בתאריך 28.02.2022 בפרוטוקול מספר 001-22ב' התקבלה החלטת מליאת הועדה המקומית בבקשה לדיון חוזר להותיר את החלטת ועדת המשנה מיום 29.12.21 על כנה , וכן תיקון טכני בפרק 7 (פרק שלביות).

נכון למועד חוות הדעת, הוגשו תיקוני הסעיפים ומסמכי תכנית מעודכנים בהתאם להחלטת הוועדה, ברם נכון למועד הקובע התכנית טרם אושרה למתן תוקף.

במסגרת ההתנגדות, התקבלו מספר נושאים לשינוי הכוללים, בין היתר, תוספת יחידות דיור כנכס "מניב" במגרשים בבניה משולבת, המרת יחידות הדיור במגרש 109 ליחידות דיור בהישג יד , הרחבת שטח בנוי לתחנת קצה אוטובוסים במפלס תת הקרקע ל- 4,500 מ"ר (כאשר מעבר ל- 2,500 מ"ר בתא שטח 201 ההרחבה תהיה בתחום תאי שטח בבעלות העירייה והקמתם תהיה על חשבונה, ראה הערה מדיון במליאה לעיל) ועוד.

יצוין כי במסגרת הדיון במליאת הוועדה, צוין כי היה ויוחלט לממש את האפשרות ההרחבה התת קרקעית הנוספת לתחנת הקצה בתחום הדרך הנמצאת בבעלות העירייה, הדבר ייעשה בהחלטת, במימון ובביצוע עיריית תל אביב , כלומר, שלא יושת על היזמים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן נספח שלביות פינויים מחייב לתכנית המופקדת 507-0552752:

תכנית 507-0552752

תא/מק/4822 שכונת הארגזים – צפון

נספח שלביות פינויים מחייב:

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תנאי שטח בשלב בקשה	תנאים לביצוע	תנאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	תאי שטח בשלמות: 302, 303, 501, 503, 504, 704, 801-802, 812, 815-818, 821, 808, 810, 811, 825, 703. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי שטח 502, 803 ו 813 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.	• למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 703) והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808-825-1. • למעט, מתיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכמות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	תאי שטח בשלמות: 105, 106, 108, 104, 112. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי השטח 103 ו 111 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.	
	301	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי בנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	• למעט המגורונים	
	823	השלמת פינוי ופתיחת מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש (בפרט על תוקה שלא כדין בתחום זכות הדרך		
תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שיבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שיבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	105 ו/או 104 ו/או 112	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה והריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	301	• למעט המגורונים • כולל מסירת חזקה לידי עירית תל אביב-יפו.
		מסירת חזקה לעירייה לאחר פיתוח סופי של תא שטח זה.	501	
	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	• התחייבות לרישום השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
	105	אכלוס של תא שטח זה יהיה בד בבד עם אכלוס הבניין בתא שטח 108 למלוא זכויות הבניה והשימושים עפייי התוכנית.	108	
שלב ב'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	106 ו/או 103 ו/או 111	מגרשים בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	תאי שטח בשלמות: משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 503, 504, 703, 704, 801-802, 812, 815, 816, 817, 818, 821, 826, 808, 810, 811, 825.	• למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 703) והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808-825-1. • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכמות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח
		בדומה המוארחת של המפגש עם רחוב 3920.		
	105	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.	108	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
			תאי שטח חלקיים, משלב קודם: חלק מתאי השטח 502, 803 ו 813 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפיתוח. תאי שטח בשלמות, בשלב זה: 509, 510, 511, 814, 819, 603, 604, 605 תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 813 המסומן בצבע ירוק בהיר.	שיקבען על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.
		מגרשים סחירים: פיתוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	תאי שטח בשלמות משלב קודם: 104, 105, 106, 108, 112. תאי שטח חלקיים, משלב קודם: חלק מתא השטח 103 ו 111 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפיתוח. תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 103 ו 111 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפיתוח.	

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
	106	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	תאי שטח בשלמות: 304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828 תאי שטח חלקיים: חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפיתוח.	
	103 ו/או 111	מגרשים בייעוד ציבורי: פיתוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופיתוח ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב התחרבות מאת הגורם המשעבד להעתת דעת מהלל אגף נכסי העירייה.	תאי שטח בשלמות: 304, 401, 804, 820, 505. תאי שטח חלקיים: השטח המסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח: 502, 602, 803, 805.	פיתוי תאי שטח אלה לא יהווה תנאי להיתרי חפירה, דיפון ו/או היתר בניית מרתפים (ככל ותוגש בקשה לפיצול ההיתר על ידי היזמים וככל שיאושר פיצול כזה).
		מגרשים סחירים: פיתוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	תאי שטח חלקיים: השטח מסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח 201, 102.	
		הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	תאי שטח בשלמות: 304, 506, 601, 701, 702, 806, 807, 809, 822, 824, 827, 828 תאי שטח חלקיים: השטח המסומן בצבע ירוק כהה בתאי השטח:	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
			602, 805.	
תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה.	106 ו/או 103 ו/או 111	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	תאי שטח בשלמות: 304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828. תאי שטח חלקיים: חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.	• כולל :מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	תאי שטח חלקיים: חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים. וחלק מתא השטח 101 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.	
	103 ו/או 106 ו/או 111	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לנושבים הזכאים בבניינים שיבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שיבנו **בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של** מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	•
	304, 401, 501-506, 509-511, 601-605, 701-704, 801-828.	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.	• בכפוף לחתימת מהנדס העיר/הוועדה המקומית על תצ"ר

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב ג'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102 ו/או 110A, 110B ו/או 113 ו/או 201	עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.		
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.	201	
		הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	201	
	101	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבטח, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.	109	
תנאים לאכלוס ראשון	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102 ו/או 110A, 110B ו/או 113 ו/או 201	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	תאי שטח בשלמות משלב קודם: 304-301, 401, 506-501, 509-511, 605-601, 704-701, 801-828.	• כולל המגרונים, בתאי שטח 302, 301, 504, 703, 808, 810, 825 והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח, 808-1-825), • כולל פינוי המחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. • רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התוכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת מה"עועדה מקומית על תצ"ר.
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	תאי שטח חלקיים משלב קודם: חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים. וחלק מתא	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Digitally Signed Document
comsign

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים בהיצוע	תאי שטח כפופים לתנאים בהיצוע	הערות
			שטח 111 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפיתוח.	
		פיתוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הרישת המבנה ופיצוי ההריסות	תא שטח 825 (מלוא זכות הדרך של רחוב שתולים)	• לרבות מתוויקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. • מסירת החזקה בתא שטח 825 לידי העירייה תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסי 6.4 לתקנון התב"ע החדשה ושלבי הפיתוח שייקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.
		אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.		• כולל מסירת חזקה לידי העירייה של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה והתחייבות לרישום בפועל של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
		תושבי/ם זכאי/ם שחתמו / יחתמו/מו על הסכם עם מבקש ההיתר אך הם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות במועד הפינוי או שאינם מתגוררים בדירה שפונתה, יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים. האמור לעיל לא יחול לגבי התושבים זכאים שהתעמדה להם דירת פיצוי במסגרת אכלוס שלב א' או ב'.	107 ~~108~~ 101 או A1101 או 102 B1101 ו-113	
		הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לתושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לכלל תושבים הזכאים שטרם קיבלו את דירת הפיצוי במסגרת שלב א' וב', בבניינים שייבנו בתא השטח הראשון מתוך תאי השטח המפורטים (אלא אם כבר הועמדו דירות כאמור במסגרת שלב א' או ב') ולא יעלה על 25% מכלל הדירות שייבנו בתא השטח כאמור, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר לתנאת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.		

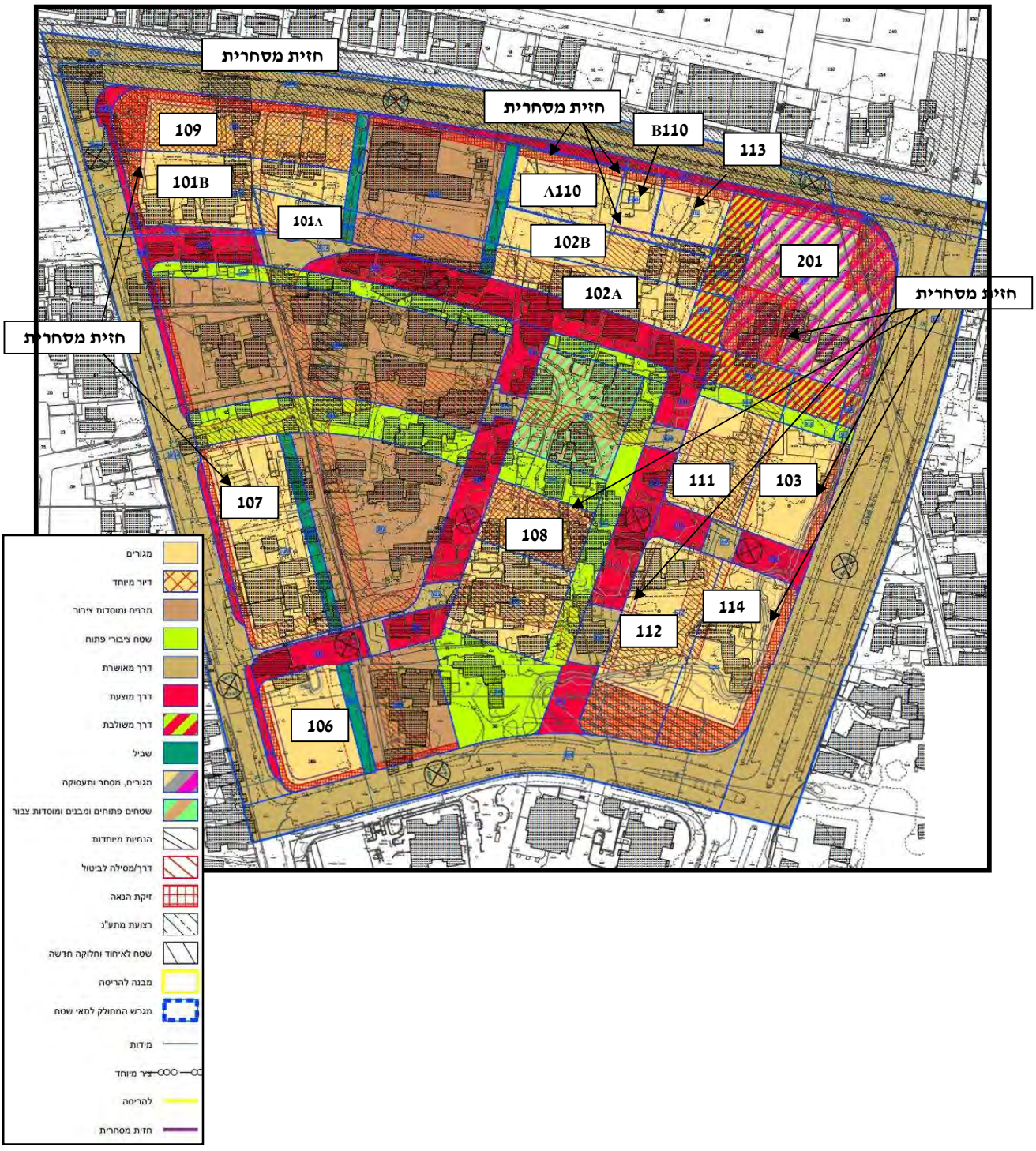
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים בהיצוע	תאי שטח כפופים לתנאים בהיצוע	הערות
		כלל התושבים הרשומים בסקר מושת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, כי אלה יקבלו דירות פיצוי ממבקש ההיתר, יועמדו הדירות כאמור בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. כל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנוכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.		
	103	אכלוס של תא שטח זה יהיה כפי בכפוף עם אכלוס הבניין בתא שטח 109 למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	109	

הערות לכלל שלבי הפיתוח:

1. **למרות האמור לעיל, מהנדס העיר בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה יהיו רשאים להתיר:**
   א. **שינוי/ים בהוראה/ות המפורטות לעיל, אם ישתכנעו כי נבצר ממבקש ההיתר למלא אחר הוראות המפרטות לעיל, בשל סיבה שאינה נובעת ו/או קשורה למבקש ההיתר או למי מטעמו, כגון: החלטה שיפוטית, צו שניתן על ידי רשות מוסמכת, או בשל צורך הנדסי. הוראה זו לא תחול על התניות בין תא שטח 105 ל-108 וכן התניות בין תא שטח 201 לאכלוס שלב ג', הכל כמפורט לעיל.**
   ב. **דחיית מועד פיתוח סופי של תא שטח 501, וזאת במידה ובשלב אישור תכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 יתברר כי (1) השטח של תא השטח האמור, נדרש לצורך העברת תשתיות לשטחים אחרים במתחם התוכנית שפיתוחם לא יבוצע במסגרת שלב א' כמפורט לעיל, ו (2) לא תמצא אפשרות לפתרון חלופי לתשתיות האמורות. במקרה כאמור יהיה על מבקש ההיתר לפתח את תא השטח האמור פיתוח זמני וזאת עד לשלב הפיתוח הסופי של תא השטח. בכל מקרה הפיתוח הסופי של תא שטח 501 יתבצע לא יאוחר ממועד אכלוס הבניין הראשון שייבנה במסגרת שלב ב' כאמור לעיל.**
   ג. **אופן הפיתוח הזמני לקראת מסירת תא שטח 302 ייקבע בשלב אישור תכנית הפיתוח 1:500 וזאת באישור מה"ע ומנהל אגף נכסי העירייה בלבד.**
2. **למרות האמור לעיל בטבלה ובסעיף 1 א', מבקש ההיתר יהיה רשאי להגיש בקשה למתן היתר בניה לבנייה בתא שטח 201 אף קודם לשלב ג' המפורט לעיל, במסגרת שלבים א' או ב', בתנאים המצטברים כדלקמן:**
   (1) תא שטח 201 פונה פיזי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינוי ו/או שעבוד מכל סוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם בכפוף להמצאת מכתב התחרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה;
   (2) הבקשה להיתר תהא לבניית מלוא זכויות הבניה והשימושים בתא שטח זה עפ"י הוראות התוכנית. לא הוגשה בקשה כאמור, תהא הגשתו של היתר בניה לתא שטח 201 תנאי למתן היתר בשלב ג' כמפורט לעיל.
3. **תאי שטח בייעוד ציבורי (ובכללם תא שטח 401) שחובת פיתוחם חלה על מבקש ההיתר שיפונה במלואו טרם הגעה לשלב הרלוונטי כאמור לעיל, יפותח פיתוח זמני עד למועד הפיתוח הסופי כמפורט בנספח שלביות הפיתוח, ותוכנית הפיתוח ותשתיות 1:500.**
4. **בעת פינוי תא שטח ציבורי או תא שטח פרטי, יש להבטיח קיום תשתיות הכרחיות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכדומה) להנחת דעת מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לתושבים שמתגוררים ביתרת השטח נשוא התוכנית וטרם פינו עד לאותו שלב.**

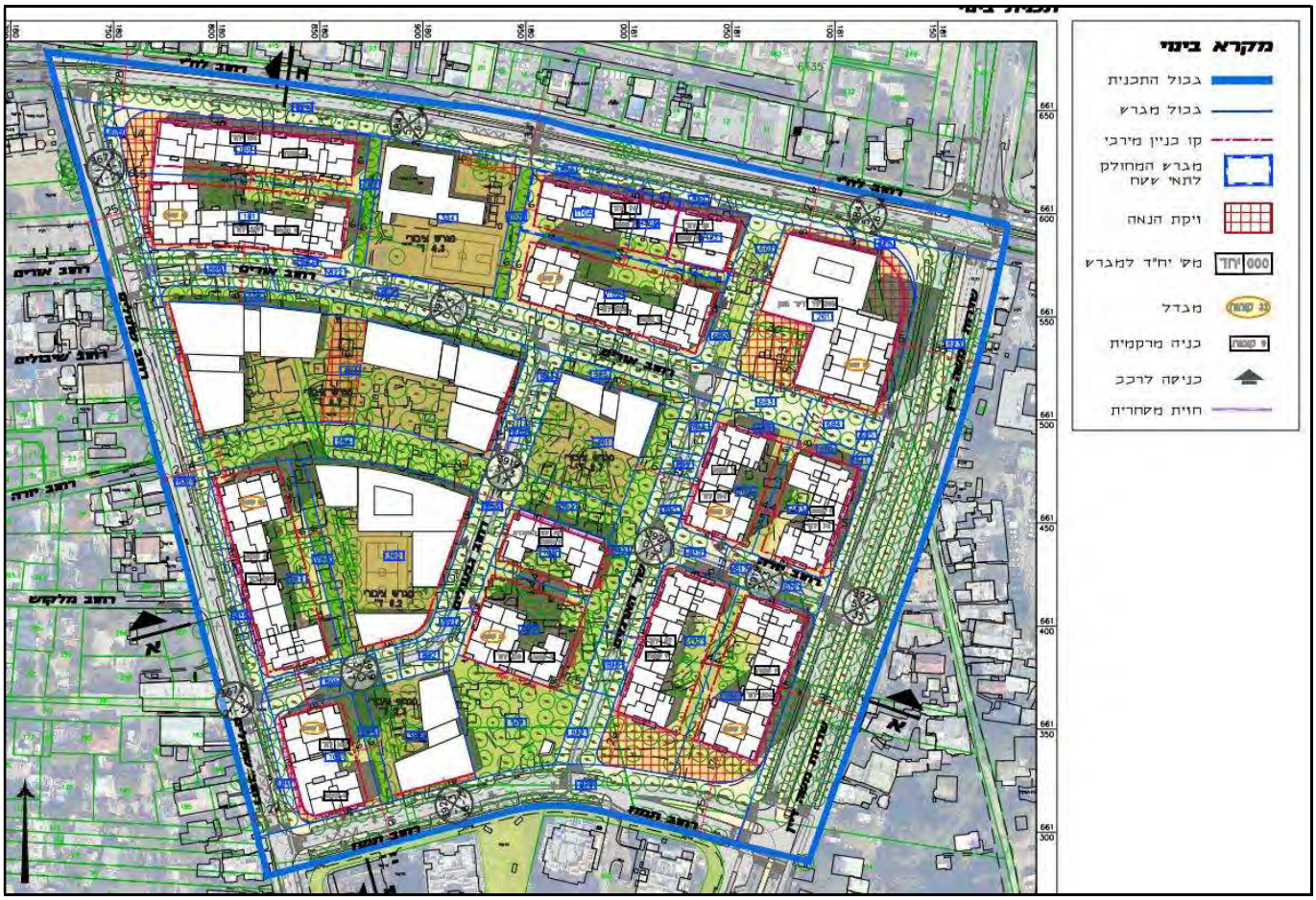
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תשריט תכנית :



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן קטע מנספח הבינוי המחייב חלקית –





יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>להלן טבלת איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים:</u>

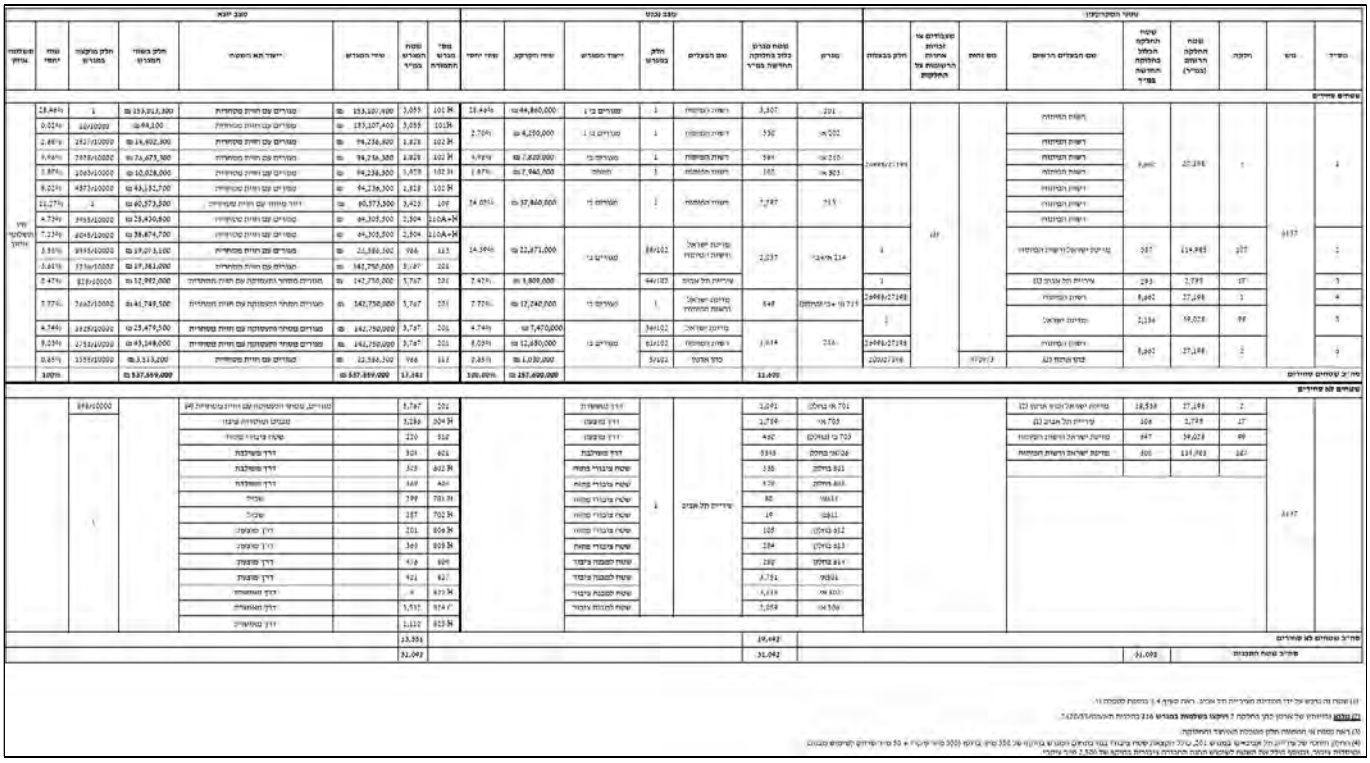
בהתאם לתכנית מאושרת משנת 1996 מספר תא/במ/55/ 2620 נכלל שטח לאיחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות המקור זכויות בין היתר במגרשים 201, 202א' ביעוד מגורים ב'1, 210א', 213, 214א', 215א' ו- 216 ביעוד מגורים ב' ו- 303א' ביעוד מיוחד.

התכנית המופקדת קובעת הוראות בין היתר לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה שיבוצע <u>לחלק</u> מהתכנית הכולל את תאי השטח הסחירים B101, B102, 109, 113, B+A110, 201 ועוד תאי שטח לא סחירים .

להלן קטע רלוונטי מתוך תשריט התכנית המוצעת והתחום המסומן לאיחוד וחלוקה (סימון תחום האיחוד וחלוקה בשחור, להמחשה בלבד):



להלן צילום טבלאות ההקצאה:

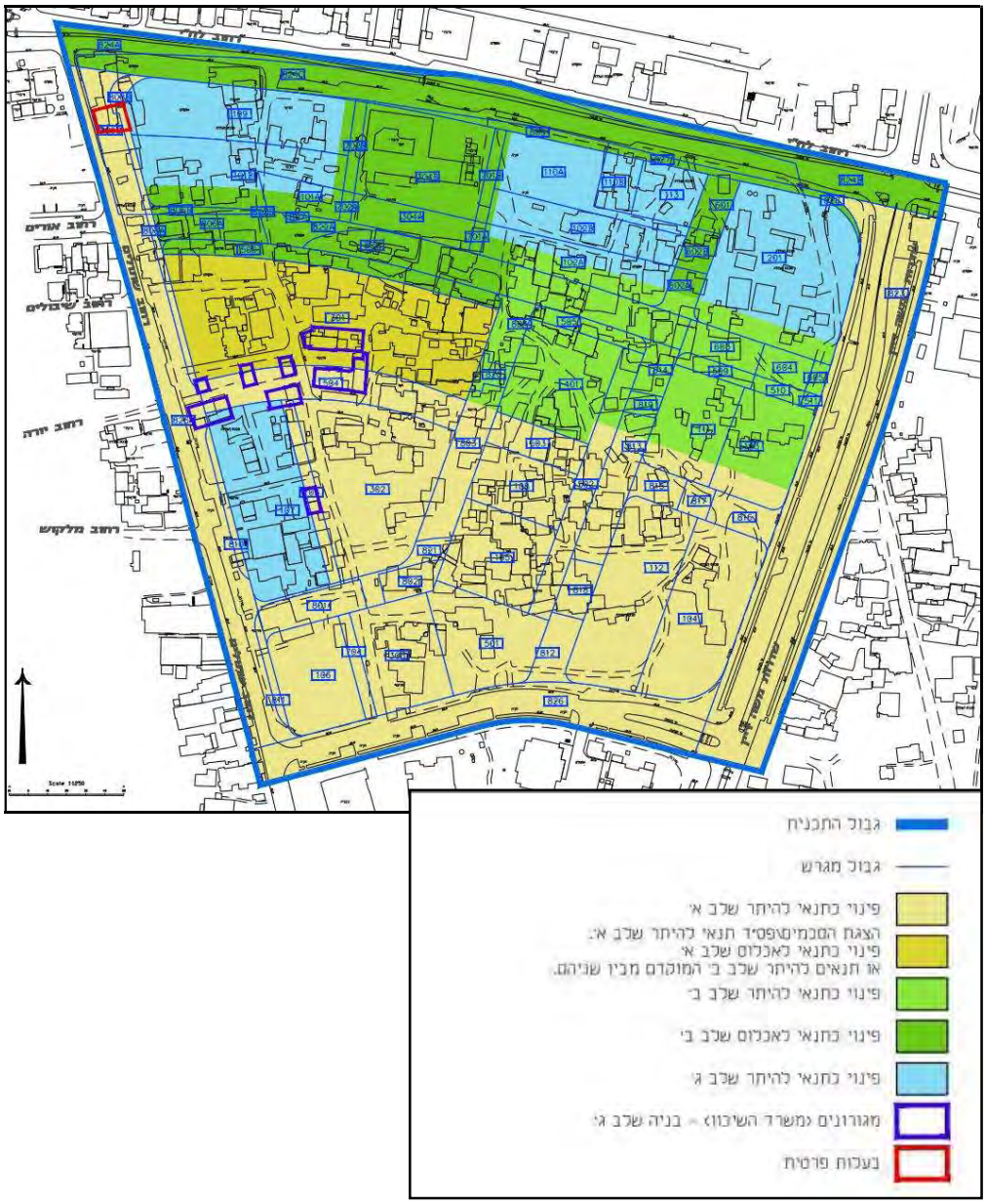


בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה עולה כי למר כהן ארנון, אשר הוקצו לו זכויות במגרש 216 בתכנית תא/במ/2620/55 מקבל הקצאה בשווי יחסי של 0.65% מכלל המתחם לאיחוד וחלוקה במגרש 113 ביעוד למגורים עם חזית מסחרית.

יתר ההקצאות של הזכויות הוקצו למדינת ישראל/רשות הפיתוח, במגרשים 201, 113 , B110+A110, 109, B101 ו- B102 ו- B110A. ולעיריית תל אביב הוקצו זכויות במגרשים 201 (השטח הציבורי במגרש ותחנת הקצה לאוטובוסים), B304, 510, 827, 601, B602, 604, B702 B701, B806, B808, 809, B822, C824 ו- B825 (ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שבילים ודרכים).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תרשים שלביות הפינויים – מחייב חלקית:



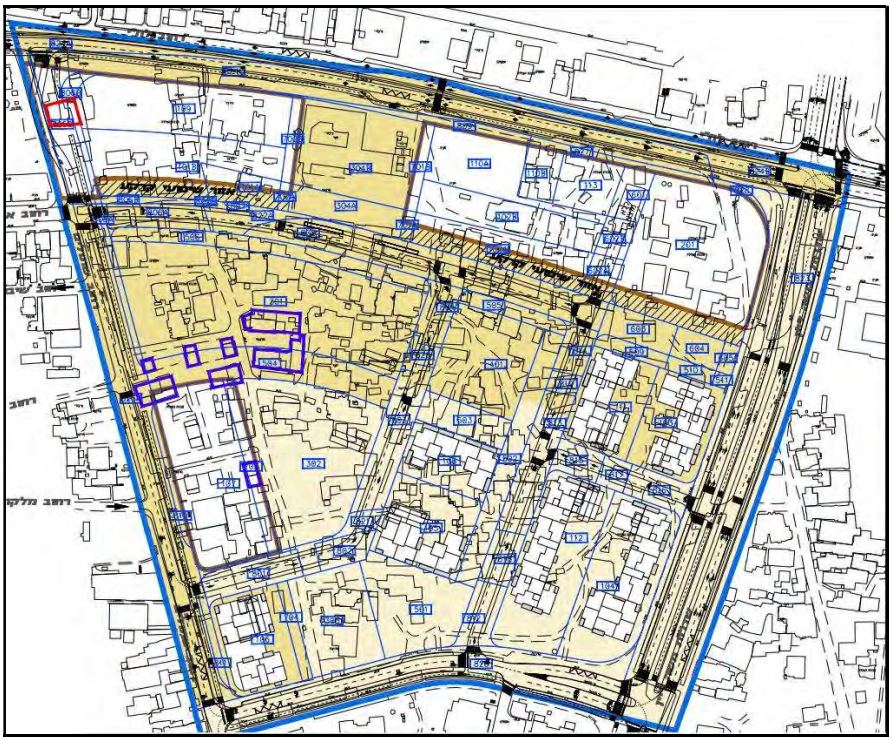
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תרשימי שלביות פיתוח:

פיתוח שלב א':



פיתוח שלב ב':



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פיתוח שלב ג':



מקרא שלביות פיתוח



שלביות הפיתוח תהיה בהתאם לפרק ז' ביצוע התכנית בהוראות התכנית

בעת פיתוח תא שטח ציבורי או פרטי כאחד, יש להבטיח פתרון תשתיתי תכופי (מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכדומה) לתא שטח הכוללים מבנים שיפונו בשלבים מאוחרים יותר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

רישוי

לא אותרו היתרי בניה למרבית הבינוי הקיים בתחום חטיבת הקרקע. המבנים מסומנים במסגרת הוראות התכנית המפורטת להריסה ולפינוי. לפיכך לא ניתן פירוט הבינוי והרישוי בפרק זה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הזכויות בנכס

א. בהתאם **לנסחי רישום מפנקס הזכויות** שהופקו באמצעות האינטרנט[1] מיום 27.03.2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש מספר	חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	בעלות	הערות
6136	56	2989	מדינת ישראל	רשומה הערה על צו הריסה
	65	7179	רשות הפיתוח	רשומות 10 הערות על צווי הריסה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
	67	2337	מדינת ישראל	רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
	68	4278	מדינת ישראל	רשומה הערה על צו הריסה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
	73	7186	מדינת ישראל	רשומות 3 הערות על צווי הריסה
	289	3997	מדינת ישראל	רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
	296	1297	מדינת ישראל - 165/1297 עיריית תל אביב יפו - 1132/1297	רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
6137	2	27198	רשות הפיתוח - 26998/27198 כהן ארנון - 200/27198	רשומות 32 הערות על צווי הריסה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
	3	2629	מדינת ישראל	רשומות 4 צווי הריסה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 9452 מיום 01.03.2021 עמוד 3934
	5	7355	מדינת ישראל - 4290/7355 רשות הפיתוח - 3065/7355	רשומה הערה על צו הריסה
	6	3072	מדינת ישראל - 615/3072 רשות הפיתוח - 2457/3072	רשומות 3 הערות על צווי הריסה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 5270 מיום 02.02.2004 עמוד 1797, הפקעה בשטח 800 מ"ר. רשומה הערה על זיקת הנאה, מהות הזיקה חלקה כפופה, תיאור הזיקה - בזכות מעבר מים לטובת גוש 6137 חלקה 5.
	7	9277	מדינת ישראל - 5412/9277 רשות הפיתוח - 3865/9277	רשומות 4 הערות על צווי הריזה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 5270 מיום 02.02.2004 עמוד 1797, ההפקעה בשטח 2,000 מ"ר רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 7124 מיום 13.10.2015 עמוד 303 בשטח של 1,460 מ"ר (בקירוב).
	17	2795	עיריית תל אביב יפו	
	99	39028	מדינת ישראל	רשומות 40 הערות על צווי הריסה רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב יפו, ילקוט פרסומים 4647 עמוד 4857 מיום 01.09.1998 בשטח של 275 מ"ר.
	100	3392	מדינת ישראל	רשומות 5 הערות על צווי הריסה
	107	114985	מדינת ישראל - 89379/114985 רשות הפיתוח - 25606/114985	רשומות 22 הערות על צווי הריסה רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 2829 מיום 24.06.1982 על חלק 70 מ"ר רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב יפו, ילקוט פרסומים 4647 עמוד 4857 מיום 01.09.1998 בשטח של 2550 מ"ר. רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב יפו, ילקוט פרסומים 4674 עמוד 4856 מיום 01.09.1998 בשטח של 2600 מ"ר. רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב יפו, ילקוט פרסומי 7447 עמוד 4856 מיום 01.09.1998 בשטח של 3420 מ"ר. רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב יפו, ילקוט פרסומים 4647 עמוד 4857 מיום 01.09.1998 בשטח של 1450 מ"ר. רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 5270 מיום 02.02.2004 עמוד 1797, הפקעה בשטח 26,700 מ"ר. רשומה הערה על הפקעה סעיפים 15- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פורסם בילקוט פרסומים 7124 מיום 13.10.2015 עמוד 303-304, שטח בקירוב 9,000 מ"ר. בתאריך 23.04.2020 נרשמה הערת ניהול הדיור הממשלתי לטובת חטיבת הנכסים ולוגיסטיקה של החשב הכללי, על כל הבעלים.

[1] פלטי מידע אילו אינם מהווים נסחי רישום מאושרים או העתקי רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ב. בהתאם **לחוברת מכרז** מס' תא/250/98 מחודש 12/1998 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- במסגרת המגמה לרה- תכנון לשיקום ובינוי שכונות מגורים בפרברי ערים יזמו מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב וחברת מבני תעשיה בע"מ תכנית בשכונה הידועה כ"שכונת הארגזים" בת"א. על פי תכנית זו ניתן יהיה להקים בשכונה כ- 1,200 יח"ד על בסיס תשתית מודרנית הכוללת שטחי ציבור וגינון הגובלים בבניינים עצמם כאשר פארק דרום מהווה חיץ בין השכונה לבין עורקי הכבישים הראשיים.
- מטרת המכרז לרכז בידי הזוכה במכרז הקמת השכונה בפיקוח חברת מבני תעשיה בע"מ מטעם מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב תוך פתרון הולם ונאות לצרכי האוכלוסייה המתגוררת במתחם המיועד לבניה.
- המכרז כולל התחייבויות הזוכה במכרז לפינוי התושבים, ולאחר מתן פיצוי כאמור בתנאי המכרז, לצורך הקמת מבנים ולפיתוח כל התשתיות הציבוריות בפיקוח חברת מבני תעשיה בע"מ.
- **המכרז מחייב מתן פיצוי למתפנים על ידי הזוכה, שלא יפחת מהעמדת דיור חליף (דירה בשטח רישוי שלא יפחת מ- 110 מ"ר[1]) או פיצוי כספי שווה ערך, על פי קריטריונים המצורפים כנספח למכרז כל זאת מבלי להתערב בשיקולי הזוכה במכרז לעניין צרכי הקמת השכונה.**
- <u>תנאים למכרז, בין היתר</u>:

חוזה פיתוח לשבע שנים הכולל תנאים מיוחדים בדבר חיוב בביצוע פינויים במגרשים ובשטחי הציבור וכל עבודות הפיתוח התשתיות הציבוריות בתחום תכנית 2620 במ 55 בגין המגרשים כדלקמן:

<u>נושים וחלקות:</u>

נושים - 6137 ,6136

חלקות וחלקי חלקות - 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 44, 49, 52, 56, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 99

יעוד	מגרשים מס'	שטח במ"ר בערך	*** שטח לרישוי עיקרי ושרות עלי - במ"ר	סה"כ יח"ד (מעוגל כלפי מטה)
מגורים בי- 1	201*	3,343	4,500	36
	202*	2,991	4,000	32
	203*	2,481	3,375	27
	204*	1,995	2,625	21
מגורים בי	210	3,221	4,750	38
	211	2,709	4,000	32
	212	2,031	3,000	24
	213	2,768	4,125	33
	214	2,072	3,000	24
	215	4,173	6,250	50
	216**	1,546	2,250	18
	217	1,523	2,250	18
	218	4,393	6,500	52
	219	1,530	2,250	18
	220	1,769	2,625	21
	221	1,108	1,625	13
מגורים מיוחד	301	4,879	15,795	117
	302	3,120	9,990	74
	303	1,415	4,455	33
	304	1,226	3,915	29
מגורים מיוחד אי	401	10,209	33,125	265
	402	8,534	27,625	221
סה"כ:		69,036	152,030	1,196

[1] יצוין כי במסגרת התב"ע החדשה שטחי דירות ממוצעים הינם 80 מ"ר נטו בממוצע.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

1.	<u>פרטי תכנון</u>	
(*)	בקומת הקרקע בנית חזית מסחרית לכיוון רח' שתולים.	
(**)	המגרש בבעלות משותפת מינהל מקרקעי ישראל עם בעלים פרטיים כמפורט בטבלת האיזון, המצורפת במכרז זה, ויש להגיע להסדר עם הבעלים הפרטיים לצורך מימוש זכויות המינהל במגרש.	
(***)	זכויות הבניה יהיו כפי הקבוע בתקנון של התב"ע (נספח ט'). במקרה של שוני בין הטבלה בתנאים למכרז לבין התקנון של התב"ע, התקנון הוא הקובע.	
(****)	מובא לידיעת היזמים, כי בתחום חטיבת הקרקע מצויות חלקות 72 ; 17 גושים 6136 ; 6137 בשטח של כ- 800 מ"ר על פי התב"ע שבתוקף, הרשומים בספרי המקרקעין על שם הרשות המקומית כמתרוקה. במסגרת הפרצלציה שהזוכה מתחייב לערוך, ירשמו מגרשים אלו על שם המדינה באחריות היזם.	

- **<u>שינוי בזכויות הבניה</u> – במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, או שנוספו זכויות בניה או של שינוי יעוד, שינוי או פיצול מגרש, <u>לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל בגין תוספות אלו</u>. היטל השבחה במידה ויידרש, יחול על הזוכה במכרז ללא זכות השבה.**
- <u>הארכת תקופת הסכם הפיתוח</u> – החלטת מנהל 796 תחול לפי העניין בכפוף לתנאים בחוברת המכרז[1].
- קבלת היתר בניה במגרשי הבניה בתחום תכנית מכרז זה מותנה בביצוע פינויים על פי סעיף 21 לתקנון התכנית למעט היתר ל-100 יח"ד הראשונות.
- <u>מבנים ארעיים (קרוונים)</u> – דיירי הקרוונים לא כלולים ברשימת המפונים בנספח י"א.
- <u>התחייבויות הזוכה במכרז, בין היתר</u>:

  לשלם את מחיר ההצעה עבור הקרקע

  לבצע על חשבונו את כל הפינויים (למעט דיירי הקרוונים) בכל המקרקעין שבתכנית לרבות בכבישים ובמגרשים המיועדים לשטחי ציבור פתוחים ולמוסדות ציבוריים ולמוסדות חינוך ולשלם את כל ההוצאות הכרוכות בפינוי ובהכשרת המגרשים (לרבות הציבוריים) על פי ההוראות והתנאים המיוחדים לביצוע פינויים (נספח ז').

  להשלים תכנון ביצוע ופיתוח תשתיות על חשבונו (לרבות תשתיות ציבוריות).

---

[1] בהתאם לנוהל B35.16 – אורכות להסכם פיתוח או למועדי השלמה הבניה בחוזה חכירה שפורסם ע"י רמ"י מיום 02.11.2020 בסעיף 1.11 פורטו תנאים לתיקון מועדי השלמת הבניה בחוזה במקרה של מניעה, כגון במקרים בהם נמסרו המקרקעין ליזם במועד שבו לא נותרו לו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה, או במקרה בו הוכח להנחת דעתה של רמ"י כי הייתה מניעה לקבלת היתר בניה שלא באשמת היזם, מניעה בתכנית, פיתוח שלא הושלם שמעכב התחלת בניה , עתיקות, או כל מניעה אחרת שתאושר ע"י רמ"י, יתווספו ליזם למועד שנקבע להשלמת הבניה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים ממועד הסרת המניעה וזאת ללא תשלום נוסף.
יצוין כי לאור מורכבות הפרויקט, הסמכת רמ"י לתב"ע החדשה ופעילות החברות לפינויים במתחם, נראה סביר כי רמ"י יתן אורכה נוספת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

קיים פטור מתשלום אגרות והיטלי פיתוח לעיריית תל אביב כמפורט בהסכם בין עיריית תל אביב למנהל.

הזוכה במכרז יכין על חשבונו מפות לצרכי רישום, כולל רישום זכויות הדיירים בדירות שיירכשו ולבצע את הרישום (פרצלציה). לא ניתן לרשום הערות אזהרה במגרשים לטובת היוזם או רכשי הדירות עד השלמת רישום הפרצלציה.

ידוע לזוכה כי מגרש 216 מוחזק במושע ועליו להגיע להסדר עם המחזיקים כאשר טבלת איזון המצורפת כנספח י"ג תהווה בסיס להסדר.

רק לאחר מילוי התחייבויות חוזה הפיתוח ייחתם חוזה חכירה מהוון ל- 49 שנה בנוסח המצורף.

<u>נספח ז' – תנאים מיוחדים - נספח לביצוע פיניים ועבודות פיתוח התשתיתיות הציבוריות:</u>

<u>התחייבויות היוזם, בין היתר:</u>

- לפנות על חשבונות את כל המיועדים לפינוי לרבות אלו ברשימת הפינויים ואלו שימצאו זכאים מתוך רשימת ההשגות.
- עם החתימה על הסכם פיתוח להתחיל לפעול בצורה נמרצת ורצופה לפינוי המתחם.
- רשימת הפינויים הינה **רשימה מנחה** <u>והיזם מתחייב לפנות את כל המתחם הכלול בתכנית לרבות פינויים שאינם כלולים ברשימה</u>. המנהל יהיה מוכן להאריך תקופת הפיתוח ב- 12 חודשים נוספים בתנאי שהיוזם פינה 70% מהמפונים . ללא תשלום.
- היוזם מתחייב לשלם לכל מפונה שיתפנה סכום שלא יפחת מהמגיע לו עפ"י הקריטריונים לפינוי שכונת הארגזים (נספח י"ב) ובהסכמת המתפנה, מתן דירה בת 4 חדרים בשטח רישוי כולל (עיקרי ושרות) שלא יפחת מ- 110 מ"ר במיקום שיקבע ע"י היוזם. בתי עסק יפונו על פי נספח י"ב.
- לשלם סכום למפונה של 500 $ לחודש ועד לתקופה של 3 שנים עבור דמי שכירות לתקופת הביניים בין היום בו יפנה את דירתו ועד ליום קבלת אפשרות לדירה חלופית.
- 50,000 $ לפי שער יציג ביום התשלום כתשלום נוסף לכל מפונה.
- היוזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל עבודות פיתוח ותשתיות ציבוריות בשטח התכנית (בהם, כבישים, ניקוז, מערכות מים וביוב, מערכות חשמל, תקשורת, פיתוח סביבתי, טיפול במטרדים הנדסיים וכו'). עבודות הפיתוח ימסרו לעירייה עם השלמת ביצוע. השלמת העבודות בלוח זמנים לפי הוראותיה הבלעדית של עיריית תל אביב ולפי קצב התקדמות הבניה והפיניים.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

צילום נספח י"א – פינויים:

פינויים

נספח יא'

1. רשימת שמות של בתי אב לפינוי לצורך הנחיה בלבד.
הרשימה 203 בתי אב לפי הפירוט כדלקמן:

167	בתי אב מגורים
21	עסקים
2	מבנים נטושים
3	בתי כנסת
193	סה"כ

2. אין לראות ברשימה זו כרשימה הכוללת את כל המיועדים לפינוי במתחם הכלול בתכנית 2620 ב.מ 55.
על הזוכה במכרז לפנות את כל המיועד לפינוי במתחם הכלול בתכנית הני"ל על פי תנאי המכרז, על נספחיו, חוזה הפיתוח ותנאיו המיוחדים והתקנון הנלווה לתכנית הני"ל.

צילום נספח י"ב – קריטריונים לקביעת דמי פינוי – שכונת הארגזים:

הנדון: קריטריונים לקביעת דמי פינוי - שכונת הארגזים

בהתאם להחלטת ועדת פינויים עליונה בישיבתה מיום 30.5.93 החל מיום 1.6.93 ישולמו דמי פינוי בשכונת הארגזים בעיר ת"א לפי הקריטריונים הרצופים בזה.

דמי הפינוי נקבעו בתיאום עם שמאי מקרקעין מטעם המינהל והושתתו על ערכי דיור חליף נאות בשכונת אלטרנטיביות מתאימות שנבחרו בעיר ת"א.

נישה זו נבחרה בשל הצורך בשיקום המתפנים בעיקר לאור הבעיה החברתית הקשה בתחום השכונה וכן בשל ההחלטה לתיכנון ופיתוח מסיבי של אזור זה וזאת על אף שברור כי דמי הפינוי בשיטה זו נבוהים משווי זכויות הדיירים או השווי הפיזי של המבנים המוחזקים על ידם.

ברצוני להדגיש כי:

1. אין הצמדה חודשית של הקריטריונים למדד כלשהו.
2. קריטריונים אלו חלים על מפונים עימם לא נחתם הסכם פינוי.
3. בסמכות ועדה מהוזית לאשר הוספת של עד 10% מעבר לקריטריונים בצורה מנומקת.

אין לאשר תוספת זו (10%) בצורה "אוטומטית" במידה ויש צורך בתוספת של עד 25%, יחתם טופס הועדה גם ע"י יו"ר ועדת פינויים עליונה.

4. מסמך זה אינו מהווה תחליף לקריטריונים לקביעה דמי פינוי מאוקטובר 91 המקובלים במינהל אלה כפוף להנחיות הקבועות בו.

אבקשכם להודות לכל הנוגעים בדבר לפעול בהתאם להנחיות אלו ולקריטריונים המצורפים בזה.

שאלות ו/או הבהרות בנישא הפינויים, אבקשכם להפנות לח"מ.

בברכה,

יוסי כה:
מ"מ ממונה אזורי לפינויים
ונכסי עזיר

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המשך :

2. הקריטריונים לפיניויים

2.1 פיניויים יזומים

2.1.1 עבור דירות מגורים יחושבו דמי הפינוי עפ"י טבלאות מס' 1 ו- 2.

משפחה המיועדת לפינוי ועוברה לדיור חליפי באורח עצמאי תפוצה לפי מספר החדרים שברשותה (ראה פרק 3 - הנחיות לחישוב דמי פינוי) בהתאם למפורט בטבלה מס' 1.

כמו כן תקבל משפחה מפונה דמי העברה כמפורט בסעיף דמי העברה בפרק 2.3 וכן תמוצה עבור מחסנים, במידה וישנם, כמפורט בפרק 2.4 ו 3.2

במידת הצורך ינתן סיוע ע"י משכנתא מבנק (ראה הפרק הדן בנושא הסיוע).

2.2 טבלה לחישוב דמי הפינוי
לדיור חליפי באורח עצמאי - לחדר בש"ת

זכויות הדייר	בנכס
שכירות מוגנת	שכירות לא מוגנת או ללא כל זכויות
95,000 ש"ח	76,000 ש"ח

2.2.1 למשפחה המיתגוררת בדירת חדר תינתן תוספה של 20% לחדר ולמשפחה המתגוררת בדירת 2 חדרים תוספת של 10% לחדר.

2.3 דמי העברה בש"ת

מס' נפשות	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
דמי העברה	5,000	6,400	9,000	11,000	12,400	15,000	18,000	20,000	22,000	24,000

משפחה למעלה מ- 10 נפשות הקבל תוספת דמי פינוי בסך 1,200 ש"ח לכל נפש נוספת.

2.4 פיצוי עבור מחסנים

לדיירים העוברים לדיור חליפי באורח עצמאי ישולם סך 200 ש"ח לכל מ"ר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המשך :

3. הנחיות לחישוב דמי פינוי

3.1 כ ל ל י

חישוב דמי פינוי יבוצע בהתאם למספר החדרים ובהתאם לטבלת הקריטריונים המתאימה .

בניה לא חוקית - חדר (לצורך מגורים, מחסן או כפי שיפורט בהמשך) שנבנה באופן בלתי חוקי, ללא רישיון עירוני, אינו מופיע בחוזה שכירות/מכר ואשר לא משלמים עבורו שכ"ד.

עבור חדר בלתי חוקי ישולמו 75% מהקריטריונים (בהתאם לטבלה המתאימה) ובתנאי שהוכח שהבניה הבלתי חוקית נעשתה לפחות שנתיים לפני תחילת המו"מ לפינוי הדיור. בעבור בניה מאוחרת יותר לא ישולמו דמי פינוי כלל.

דמי העברה - ישולמו בהתאם למספר הנפשות המתגורר בפועל בדירת המפונה.

3.2 ה ג ד ר ו ת

חדר - חלל או מרווח בדירת מגורים (לא כולל חדרי שירותים) ששטחו 8 מ"ר או יותר ויש בו לפחות פתח חיצוני אחד נוסף לדלת (פתח חיצוני - בין אם אל מחוץ לבית ובין אם לחדר מדרגות) ובתנאי שאין בו צלע הקטנה מ- 2 מטר.

חצי חדר - חלל ו/או מרווח בדירת מגורים ששטחו בין 4 ל- 8 מ"ר, ומתקיימים לגביו כל יתר התנאים מהגדרת חדר.
דמי פינוי עבור חצי חדר הינם חצי מהקריטריונים לחדר.
חלל ו/או מרווח הקטן מ 4 מ"ר לא יחשב לצורך מתן דמי פינוי.

חדר וחצי - חדר, כהגדרתו לעיל, אשר שטחו למעלה מ- 20 מ"ר.
דמי פינוי עבור חדר וחצי הינם פי 1.5 מהקריטריון המתאים לחדר.

מחסן - חלל או מרווח צמוד לדירת מגורים או נפרד ממנה הכולל 4 קירות וגג, מבטון, פח, אזבסט או עץ והמשמש לאחסנה.
עבור מחסנים, לדיירים העוברים לדיור חלופי באורח עצמאי ישולמו דמי פינוי בסך 200 ש"ח לכל מ"ר.
עבור מחסנים, לדיירים העוברים לדיור בשכירות במסגרת החברות המשכנות, ישולמו דמי פינוי בסך 140 ש"ח לכל מ"ר.

מטבח - עד 10 מ"ר, לא יכלל לצורך קביעת דמי פינוי.
בשטח שבין 16 - 10 מ"ר יחושב כחצי חדר לצורך קביעת דמי הפינוי.
בשטח העולה על 16 מ"ר יחושב כחדר לצורך קביעת דמי הפינוי.

שירותים או כניסה - לא יכללו בחישוב דמי הפינויים.

הול או פרפסה קטנה - ששטח כל אחד מהם בנפרד עד 8 מ"ר לא יכללו בחישוב דמי הפינויים.
ששטח כל אחד מהם בנפרד מעל 8 מ"ר יחושבו כחצי חדר.

3.3 עסקים מוסדות ציבור, חצר, מגרשים ועצים

א. הפיצויים עבור עסקים, מוסדות ציבור ומגרשים, עצי פרי מניבים, להוציא שטח המוחזק סביב הבית עד ל- 250 מ"ר, יהיו בהתאם להערכת שמאי מוסמך.
ב. עבור שטח קרקע המוחזק בנוסף לדירת מגורים ישולמו דמי פינוי בדלקלן:
1. עבור 250 מ"ר הראשונים - לא ישולמו דמי פינוי.
2. עבור כל 250 מ"ר מעבר לסעיף א' ועד לדונם - 10% מגובה דמי הפינוי.
3. עבור כל 250 מ"ר מעבר לדונם - 5% מגובה דמי הפינוי לפני חישוב סע' ב'.
בכל מיקרה, לא יעלו דמי הפינוי מעל ל 80% מערך הקרקע המתפנית לפי ערכה כפנוי

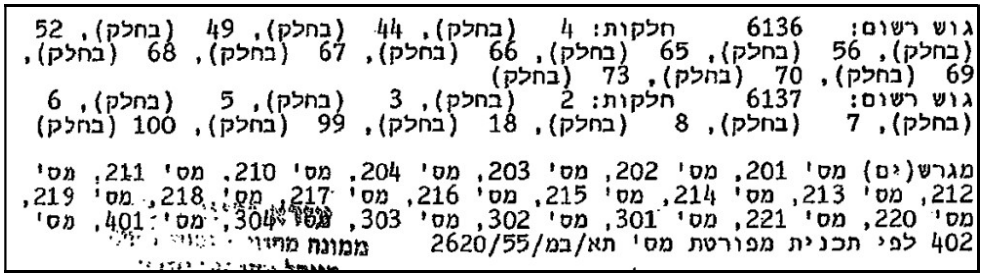
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

חוזה פיתוח ותוספות לחוזה הפיתוח

ג. בהתאם לחוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 22.09.1999 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין פרידמן חכשורי חב' להנדסה בע"מ – החלק בנכס ½ ואביוד חב' לבנין ועבודות עפר בע"מ – החלק בנכס ½ (להלן יחד: "היוזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

המקום: תל אביב יפו

השטח: 68,836 מ"ר בערך



המבנים: כ- 1,196 יח"ד.

יום אישור העסקה: 20.01.1999

תקופת הפיתוח: 84 חודשים מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.02.2006.

תקופת חכירה: 49 שנים מיום אישור העסקה.

מטרת ההקצאה: פינוי ובינוי 1,196 יח"ד

מגרש מס'	יעוד
201	מגורים ב'
22	
203	
204	
210	
211	
212	
213	
214	
215	
216	
217	
218	
219	
220	
221	
301	מגורים מיוחד
302	
303	
304	
401	מגורים א' מיוחד
402	

שיעור הניצול: 1,196 יח"ד המסתכמים ב- 152,030 מ"ר מבונים.

הערך היסודי של המגרש: 1,373,626.37 ₪.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תמורה: 1,250,000 ₪ ייחשב עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה.

המועד להגשת התכנית: לא יאוחר מתום חודשים מיום אישור העסקה.

המועד להתחלת הבניה: לא יאוחר מתום 20 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד לסיום יציקת היסודות: לא יאוחר מ-01.11.2005

המועד להשלמת הבניה: תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ד. בהתאם **לתוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח**, שנחתם ביום 24.09.2007, פורטו התנאים המיוחדים הבאים:

חוברת המכרז על נספחיה בת הציע היזם את הצעתו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

" ידוע ליזם כי המינהל יטפל באיכלוס בניין דולב המהווה חלק מהמקרקעין נשוא הסכם הפיתוח המקורי ובהנפקת חוזי חכירה למשתכנים על פי הפנייה היזם.
ידוע ליזם שבתום הקמת כל הבניינים העתידים להבנות על מגרש 402, יוחרג חשטח מהשטח נשוא הסכם הפיתוח המקורי.
ידוע ליזם כי אין בהארכת הסכם הפיתוח, בביצוע האיכלוס או בהנפקת חוזי החכירה הפרטניים כדי לפגוע ו/או לגרוע מלוא התחייבויות היזם על פי הסכם הפיתוח המקורי ולרבות התחתחייבות לבצע את רישום הבית המשותף ורישום המשתכנים, גם אם הרישום יבוצע אחרי סיום תקופת הפיתוח.
ידוע ליזם שבחוזי החכירה הפרטניים יוכנס תנאי בעניין חבות היזם בהשלמת כל עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח המקורי ולרבות חובת היזם לבצע את רישום הבית המשותף".

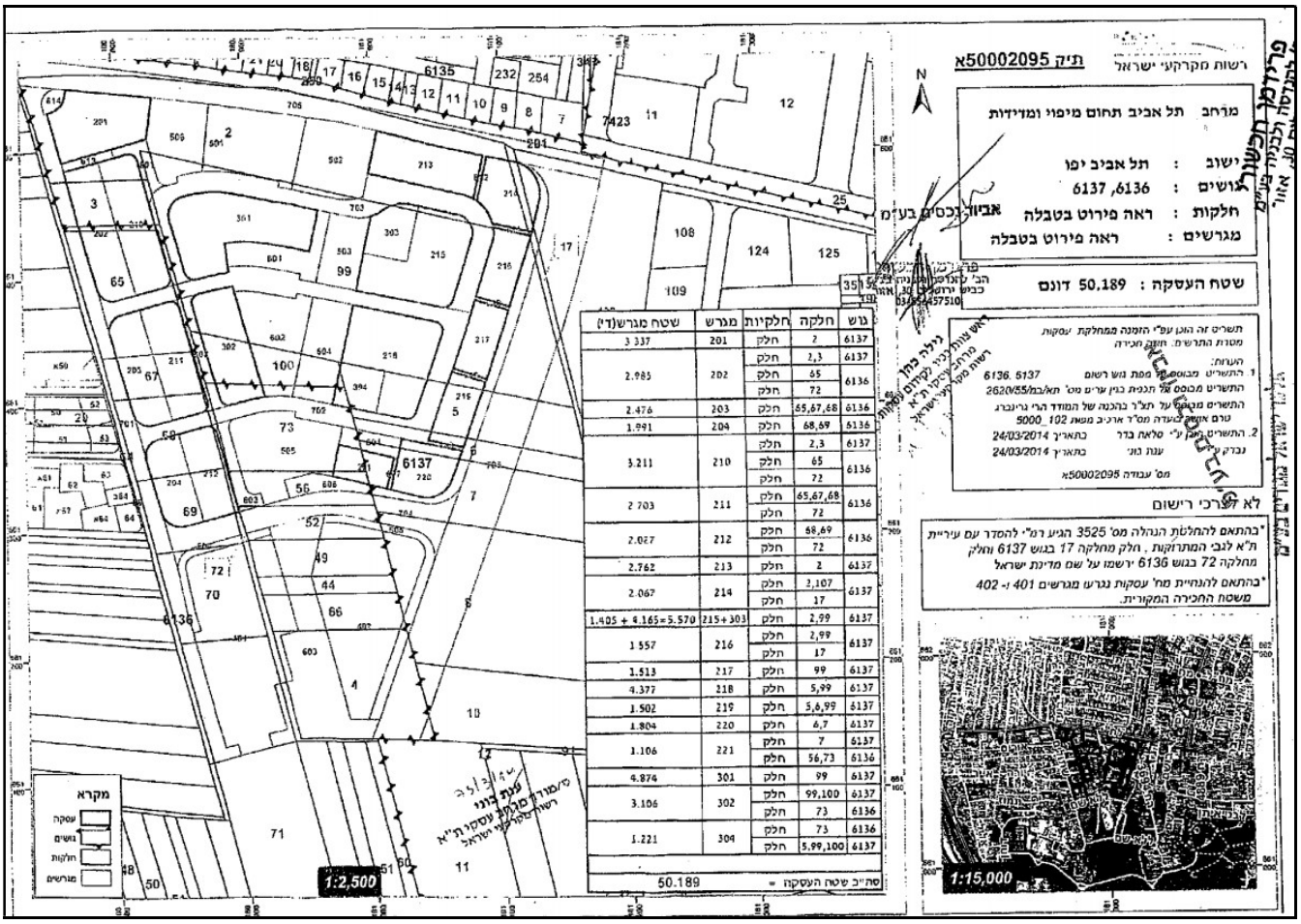
ה. בהתאם **לתוספת לחוזה הפיתוח**, שנחתם ביום 10.06.2014, פורטו התנאים המיוחדים הבאים:

1. **חוברת מכרז ומא/ 250/98 על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. הסכם הפיתוח המקורי בהמשך לזכייה במכרז, כולל הארכותיו, יכונה להלן בתנאים אלו: "הסכם הפיתוח המקורי".**
2. **ידוע ליזם כי מהסכם הפיתוח המקורי נגרע שטח מגרשים 401+ 402, אשר בגינם נחתמו חוזי פיתוח נפרדים כך ששטח העסקה צומצם ותוא כמפורט לעיל. ידוע ליזם כי ערך הקרקע בתוספת להסכם המקורי, כולל הארכותיו, נגזר באופן יחסי מערך הקרקע בהסכם הפיתוח המקורי".**
3. **ידוע ליזם כי הערבויות להסכם הפיתוח המקורי, כאמור בתנאי המכרז וכן הערבות הנוספת בסך 3 מליון ₪ וינן להבטחת מלוא התחייבויות היזם בעסקה, תן בזיק זה והן בחוזי הפיתוח של מגרשים 401 ו- 402.**
4. **ידוע ליזם כי בגין 66 דירות בבניין דולב תבנוי על חלק מהמקרקעין (מגרש 402) נפתחו תיקי משתכנים ומתוכם נחתמו 50 חוזי חכירה בין הרשות לבין צדדים שלישיים.**
5. **ידוע ליזם כי אין בפיצול הסכם הפיתוח המקורי ו/או בהנפקת חוזי החכירה הפרטניים, כדי לפגוע ו/או לגרוע ממלוא התחייבויות היזם על פי הסכם הפיתוח המקורי ולרבות התחתחייבויות לביצוע הפרצלציה, רישום בתים משותפים ורישום זכויות החוכרים, אף אם הרישום יבוצע אחרי תום תקופת הפיתוח. ידוע ליזם כי בחוזי החכירה הפרטניים הוכנס ויוכנס תנאי בעניין חבות היזם בהשלמת כל עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח המקורי ולרבות חובת היזם לבצע את רישום הבית המשותף.**

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה משבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכניות מאושרות החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת ותמורת הסכמת המחכירה. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת חבניה בגינה שולמו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תשריט נספח לתוספת לחוזה החכירה :



ו. בהתאם **לתוספת לחוזה הפיתוח**, שנחתם ביום 16.06.2015, **הוארכה תקופת הפיתוח עד ליום 01.07.2019.** בנוסף הוארכו תקופות התחלת הבניה, יציקת היסודות, השלמת שלד והשלמת בניה בהתאם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תוספת לחוזה הפיתוח האחרון שנחתם</u>:

ז. בהתאם **לתוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 29.05.2019 בין רמ"י לבין אלעד ישראל – החלק בנכס 1/3, פרדימן חכשורי חב' להנדסה ולבניה בע"מ – החלק בנכס 1/3 ואביוד נכסים בע"מ - החלק בנכס 1/3** (להלן: "היוזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקום:	תל אביב יפו
השטח:	50,189 מ"ר בערך
גושים/חלקות:	גוש 6136 חלק מחלקות: 65, 67, 68, 73, 289, 296
	גוש 6137 חלק מחלקות: 2, 3, 5, 6, 7, 17, 99, 100, 107
מגרשים:	

מגרש(ים) מס' 201, מס' 203, מס' 204, מס' 211, מס' 212, מס' 213, מס' 216, מס' 217, מס' 218, נוס' 219, מט' 220, מס' 221, מס' 301, מס' 302, מס' 304, מס' 202א, מס' 210א, מס' 214א, מס' 215א, מט' 303א, מס' 202ב, מט' 210ב, מס' 214ב, מס' 215ב, מס' 303ב לפי תכנית מפורטת מס' תא/במ/2620/55

המבנים:	709 יח"ד
מטרת ההקצאה:	**פינוי ובינוי מתחם צפוני – 709 יח"ד**
תקופת הפיתוח:	**293 חודשים מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.07.2023,**
תקופת החכירה:	מתאריך 20.01.1999 ועד תאריך 19.01.2048
היעוד:	עפ"י תכנית תא/במ/2620/ 55:

מגרש מס'	יעוד
201	מגורים ב' 1
203	
204	
211	מגורים ב'
212	
213	
216	
217	
218	
219	
220	
221	
301	מגורים מיוחד
302	מגורים מיוחד
304	מגורים מיוחד
202א	מגורים ב'1
210א	מגורים ב'
214א	
215א	
303א	מגורים מיוחד
202ב	מגורים ב' 1
210ב	מגורים ב'
214ב	
215ב	
303ב	מגורים מיוחד

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שיעור הניצול: 709 יחידות המסתכמים ב – 90,125 מ"ר מבונים.

הערך היסודי של המגרש: 1,000,116.48 ש"ח ליום אישור העסקה.

המועד להגשת התכניות: 99 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד להתחלת הבנייה: 275 חודשים מיום אישור העסקה.

המועד לסיום יציקת יסודות: 01.05.2022

המועד להשלמת השלד: 01.04.2023

המועד להשלמת הבניה: 01.07.2023

התמורה: 910,106 ₪ תשלום זה יחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.

<u>בנוסף יחולו התנאים המיוחדים הבאים:</u>

1. חוברת מכרז תא/ 250/98 על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. הסכם הפיתוח המקורי בהמשך לזכייה במכרז, כולל הארכותיו, יכונה להלן בתנאים אלו: "הסכם הפיתוח המקורי".
2. ידוע ליזם כי מהסכם הפיתוח המקורי נגרע שטח מגרשים 401+ 402, אשר בגינם נחתמו חוזי פיתוח נפרדים כך ששטח העסקה צומצם והוא כמפורט לעיל. ידוע ליזם כי ערך הקרקע בתוספת להסכם המקורי, כולל הארכותיו, נגזר באופן יחסי מערך הקרקע בהסכם הפיתוח המקורי".
3. ידוע ליזם כי הערבויות להסכם הפיתוח המקורי, כאמור בתנאי המכרז וכן הערבות הנוספת בסך 3 מליון ₪ הינן להבטחת מלוא התחייבויות היזם בעסקה, הן בהיק זה והן בחוזי הפיתוח של מגרשים 401 ו- 402.
4. ידוע ליזם כי בגין 66 דירות בבניין דולב הבנוי על חלק מרמקרקעין (מגרש 402) נפתחו תיקי משכנתאות ומתוכם נחתמו 50 חוזי חכירה בין הרשות לבין צדדים שלישיים.
5. ידוע ליזם כי אין בפיצול הסכם הפיתוח המקורי ו/או בהנפקת חוזי החכירה הפרטניים, כדי לפגוע ו/או לגרוע ממלוא התחייבויות היזם על פי הסכם הפיתוח המקורי ולרבות ההתחייבויות לביצוע הפרצלציה, רישום בתים משותפים ורישום זכויות החוכרים, אף אם הרישום יבוצע אחרי תום תקופת הפיתוח. ידוע ליזם כי בחוזי החכירה הפרטניים הוכנס ויוכנס תנאי בעניין חובת היזם בהשלמת כל עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח המקורי ולרבות חובת היזם לבצע את רישום הבית המשותף.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכנות המחכיר. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

3. יתר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.
4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, אם וכאשר ייחתם על-ידי הרשות.
5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

אישור זכויות

ח. בהתאם **לאישור רישום זכות** בנכס מיום 09.11.2020[1] עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש 6136 חלקות 59, 65, 67, 68, 73, 289, 296
	גוש 6137 חלקות 2, 3, 5, 6, 7, 17, 99, 100, 107
מגרשים:	201, 203, 204, 211, 212 , 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 302, 304, 202 א', 210א', 214א', 215א', 303 א', 202ב', 210ב', 214ב', 215ב', 303ב', על פי תכנית תא/במ/55/ 2620
שטח:	50,189 מ"ר בערך

הזכויות בנכס רשומות על שם:

אלעד ישראל מגורים בע"מ	**-**	**1/3**
פרידמן חכשורי חב' להנדסה ולבניה בע"מ	-	1/3
אביוד נכסים בע"מ	-	1/3

לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 01.07.2023

נכון למועד אישור זה – הרישומים, ההערות והפעולות, הם כדלקמן:

- **קיימת משכנתא ראשונה בדיסקונט לישראל , ללא הגבלת סכום, ע"ש אלעד ישראל מגורים בע"מ ואחרים.**
- **הוגשה בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה ביום 23.09.2020 על שם אלעד ישראל מגורים חדשה בע"מ[2].**

[1] חרף בקשת החי"מ לא הוצג אישור זכויות עדכני מרמ"י.

[2] בהתאם לתכתובת מייל ממר עידן אברהם, יועץ משפטי ועוזר מנכ"ל חברת אלעד ישראל מגורים החדשה ובהתאם לפסיקתא מאושרת על ידי בית משפט ביום 18.05.2020, שניתנה במסגרת שינוי מבנה ופיצול שנעשה בחברת אלעד ישראל מגורים עולה כי הועברו מלוא הזכויות והחובות בקשר עם המתחם הצפוני מאלעד ישראל מגורים לחברת אלעד ישראל מגורים החדשה , ובגין כך נרשמה הערה גם באישור זכויות המנהל מיום 09.11.2020 ובהתאם לכך אלעד ישראל מגורים החדשה זכאית להירשם כבעלת הזכויות במתחם הצפוני חלף אלעד ישראל מגורים (הישנה) והחברה כבר פנתה לרשויות המס על מנת לקבל את אישורי המיסים הנדרשים לצורך השלמת רישום הזכויות על שמה ברמ"י. נכון למועד הכנת חוות הדעת טרם הושלמה העברת הזכויות על שם אלעד ישראל מגורים חדשה בע"מ.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הסכמי רכישה ושיתוף

עיקרי ההסכם ראשי – מגרשים 402-401 במתחם דרומי (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

הכולל מתן אופציה לרכישת 1/3 מהזכויות במתחם הצפוני, שבנדון:

ט. בהתאם **להסכם שנחתם ביום 10.06.2014** בין פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובניה בע"מ (להלן: "חכשורי") ואביוד נכסים בע"מ (להלן: "אביוד"), לבין אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אלעד"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- הממכר, בין היתר – מלוא זכויות והתחייבויות חכשורי ואביוד במגרש 401 ובמגרש 402 על פי הסכם הפיתוח (אשר אינן מתייחסות לבניין דולב ו/או לדירות המפונים או לביצוע הפינויים ו/או לכל התחייבות אחרת אשר נותרה באחריות חכשורי ואביוד) כולל הזכות להירשם כבעלת זכויות הפיתוח בהסכם הפיתוח, לרבות זכויות הבניה במגרש 401 ו- 402 הקיימות והעתידיות, למעט זכויות נדרשות לבניית דירות המפונים, נקיות וחופשיות.
- סעיף 11.17 להסכם - אלעד לא יהיה זכאי לנייד את זכויות הבניה מהמתחם הצפוני למתחם הדרומי, למעט זכויות בהיקף שלא יעלה על 5,000 מ"ר נטו (שטח עיקרי לבניה למגורים) ואשר חכשורי ואביוד בחתימתן על הסכם זה מאשרות את ניודן בתנאים.
- סעיף 19 להסכם – אופציה לאלעד לרכישת חלק מהמתחם הצפוני:

חכשורי ואביוד מעניקות לאלעד , ללא תמורה נוספת מעבר לתמורה בהסכם זה, אופציה בלתי חוזרת לרכישת 1/3 (שליש) מזכויותיהן במגרשי המגורים במתחם הצפוני, לפי הסכם הפיתוח והתוספות להסכם הפיתוח לרבות התוספת שתחתם במועד ההשלמה ביחס למגרשי המגורים במתחם הצפוני. התמורה בגין הענקת האופציה נכללת בתמורה לפי הסכם זה ובלתי ניתנת להסבה לצד שלישי כלשהו וניתנת למימוש מלא בלבד, פעם אחת על ידי אלעד משתי המוכרות יחד ולא בחלקים, והינה מוענקת אך ורק בכפוף להתקיימות כל הפעולות השלובות במועד ההשלמה כמפורט בהסכם. אלעד יהיה זכאי לממש את האופציה במועדים ובתנאים כמפורט בהסכם.

- התמורה עבור מימוש האופציה – התמורה עבור הזכויות הנרכשות במקרה של מימוש האופציה תהא בסך של 35,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד בתוספת מע"מ (להלן: "הסך הקבוע") ובתוספת 1/3 מכל הוצאה ו/או תשלום שיוציאו בפעל חכשורי ואביוד החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מתן הודעת המימוש, בקשר עם פינוי מפונים המצויים במתחם הצפוני (למעט למפונים שפינויים נדרש לצורך פתיחת שני מסלולים בציר משה דיין, אחד לכל כיוון ולמעט תשלומים החלים במפורש על חכשורי ואביוד בגין מכירת הזכויות הנרכשות על פי הסכם המכר הצפוני, הכל בתוספת מע"מ לפי אסמכתאות ו/או קבלות (להלן: "ההוצאות הנוספות"). הסך הקבוע וההוצאות הנוספות יקראו להלן: "התמורה בגין האופציה".
- הצדדים מתחייבים לפעול לשינוי התב"ע שחלה על המתחים הצפוני בשיתוף פעולה והצדדים ישאו בחלקים שווים ביניהם בהוצאות התכנון.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>הסכם – מתחם צפוני:</u>

י. בהתאם **להסכם שנחתם ביום 13.01.2016** בין חכשורי ואביוד לבין אלעד, עולה כי אלעד הודיעה ביום 02.07.2015 על מימוש האופציה בהתאם להוראות ההסכם הראשי מיום 10.06.2014 וברצונה לרכוש את זכויות חכשורי ואביוד בממכר. להלן עיקרי ההסכם:

- <u>המטרוקה</u> – חלק מחלקה 72 בגוש 6136 וחלק מחלקה 17 בגוש 6137 המהווה חלק ממגרשי המגורים המתחם הצפוני.
- <u>הממכר</u> – 1/3 (שליש) חלקים בלתי מסוימים מזכויות ו/או התחייבויות חכשורי ואביוד בקשר עם המתחם הצפוני על פי הסכם הפיתוח, כולל הזכות להירשם כבעלים של 1/3 חלקים בלתי מסוימים מזכויות הפיתוח במגרשי המגורים במתחם הצפוני לרבות 1/3 חלקים בלתי מסוימים מכל זכויות הבניה הקיימות עפ"י התב"ע (2620/במ/55) וכל זכויות הבניה ו/או כל זכות נוספת עפ"י תכניות חדשות ככל שיאושרו בעתיד למגרשי המגורים במתחם הצפוני, למעט זכויות הבניה שנוידו למתחם הדרומי (כמפורט בסעיף 11.17 להסכם הראשי)[1], ככל שנוידו בהתאם להסכם הראשי הכל במצבן כפי שיהא במועד התקיימות התנאים המוקדמים וכשהזכויות נקיות וחופשיות.
- <u>המפונים</u> – הפולשים, ברי הרשות וכל המחזיקים מכל סוג בכל חלק מהמתחם הצפוני.
- <u>מתחם דרומי</u> – לפי תכנית 3139 הכולל את מגרשים מס' 401, 402, 603, 604 ו- 605.
- <u>מתחם צפוני</u> – השטח המתוחם בקו כחול בתכנית 2620/במ/55 למעט המתחם הדרומי.
- <u>מגרשי המגורים במתחם הצפוני</u> – 201, 202א, 202ב, 203, 204, 210א, 210ב, 211, 212, 213, 214א, 214ב, 215א, 215ב, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 302, 303א, 303ב' ו- 304 לפי תכנית מפורטת מס' תא/במ/2620 / 55 המצויים במתחם הצפוני של שכונת הארגזים בתל אביב.
- <u>נקיות וחופשיות</u> – מכל הערה מגבילה ו/או חוב ו/או עיקול ו/או יעבוד ו/או משכנתא ו/או צו ו/או זכויות צד שלישי שהוטלו על זכויות חכשורי ואביוד במתחם הצפוני למעט שיעבודים ו/או הערות שהוטלו על ידי אלעד או בגינו ו/או בקשר עם המפונים ו/או בעל הזכויות הנוסף במגרש 216 ו/או הערות תכנוניות ו/או צווי ההריסה.
- <u>צווי ההריסה</u> – שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין בשנות ה- 60 וה- 70.
- <u>הזכויות במגרשי המגורים במתחם הצפוני</u> – חכשורי ואביוד התקשרו עם המנהל בהסכם פיתוח והן בעלות הזכויות לפי הסכם הפיתוח בכל מגרשי המגורים במתחם הצפוני כמפורט בהסכם הפיתוח והוראות חוברת המכרז תא/250/98 והתב"ע, ותקופת הסכם הפיתוח הוארכה והן שילמו את מלוא התמורה אשר היו מחויבות בתשלומה לפי הוראות הסכם הפיתוח והמכרז לרבות מלוא התשלומים לחברת מבני תעשיה בע"מ ובכפוף להשלמת מלוא התחייבויותיהן על פי הסכם הפיתוח והמכרז יהיו זכאיות כי יונפקו להן ו/או לרוכשי

[1] בהתאם למידע שנמסר מהחברה לא הוצהר כי נוידו זכויות.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הדירות שייבנו על מגרשי המגורים במתחם הצפוני על ידי המנהל , חוזי חכירה לתקופה בת 49 שנים מיום 20.01.1999 + אפשרות להארכה ב- 49 שנים נוספות.

- חכשורי ואביוד מצהירים כי לא מכרו ו/או שיעבדו ולא ביצעו כל עסקה סותרת את התחייבויותיהן על פי הסכם זה לצד שלישי וכו' למעט למפונים כהגדרתם בהסכם זה (ובכלל זה המפונים המצויים על תוואי ציר משה דיין העובר במתחם הצפוני אך לא למפונים שפינויים נדרש לצורך פתיחת 2 מסלולים בציר) במקרה כאמור הזכויות בממכר תהיינה כפופות לזכויות שהוקנו על ידי חכשורי ואביוד למפונים המורשים.
- עוד הם מצהירים כי כנגד חלק מהמפונים מתקיימים הליכים משפטיים ו/או ניתנו החלטות ו/או פסקי דין בהליכים משפטיים ו/או נחתמו עימם הסכמים אשר טרם בוצעו וכי כנגד חלק מהמפונים טרם החלו הליכי פינוי.
- אלעד מצהיר, בין היתר, כי ידוע לו כי במתחם הצפוני שוהים מפונים רבים וקיימים מבנים רבים המשרתים את המפונים ויש לפנות ולהרוס את המבנים הנ"ל ומוסכם בין הצדדים כי החל ממועד התקיימות התנאים המוקדמים האחריות והחבות – לרבות הכלכלית, בקשר לכך תחול על הצדדים להסכם זה בחלקים שווים והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.
- **בהתאם למכרז קיימים במגרש 216 , אשר מהווה חלק ממגרשי המגורים במתחם הצפוני , בעלים נוסף, וכי לצורך ניצול הזכויות בו יש להגיע להסדר על הבעלים הנוסף.** החל ממועד התקיימות התנאים המוקדמים, האחריות והחבות , לרבות הכלכלית תחול על הצדדים להסכם בחלקים שווים.
- במגרשי המגורים במתחם הצפוני מצוי חלק מהמטרוקה הרשומה בלשכת רישום מקרקעין על שם העירייה, וכי בהתאם למכרז התחייבו חכשורי ואביוד לרשום את המטרוקה על שם המדינה. החל ממועד התקיימות התנאים המוקדמים, האחריות והחבות , לרבות הכלכלית תחול על הצדדים להסכם בחלקים שווים.
- אלעד רוכשת את הממכר במצבו כפי שהוא ומצהירה ומאשרת כי ידוע לה שהמתחם הצפוני בכלל והממכר בפרט אינם פנויים וכי יש לבצע פינויים, הן של מפונים והן הריסת מבנים.
- ככל שיידרש על ידי הרשויות ביצוע בדיקות ו/או טיפול בזיהום ו/או פינוי קרקע ו/או נשיאה בהוצאות כלשהן לטיפול בזיהום בקשר להיבטי סביבה, תחול על הצדדים להסכם זה כל אחד לפי חלקו במגרשי המגורים ובהתאם להוראות הסכם השיתוף.
- ידוע לאלעד שטרם החלו חכשורי ואביוד בביצוע עבודות פיתוח כלשהן במתחם הצפוני.
- <u>עקרונות העסקה</u> – הצדדים להסכם זה יהיו שותפים במושעא במגרשי המגורים במתחם הצפוני וכל אחד יהא בעל 1/3 חלקים בלתי מסוימים מכל הזכויות וההתחייבויות בקשר למתחם הצפוני ויבצעו את כל הפעולות בקשר עם המתחם הצפוני בהתאם להוראות הסכם השיתוף ולעניין הסכם הפיתוח ו/או המפונים ו/או הסכם שנחתמו עם צדדים שלישיים בקשר לביצוע הפרויקט במתחם הצפוני ו/או בקש לעבודות הפיתוח במתחם הצפוני.
- <u>מסירת החזקה</u> – במועד התקיימות התנאים המוקדמים (המפורטים בסעיף 19 בהסכם הראשי) במצבו (מסירת חזקה רעיונית).

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- מיסים ותשלומים, בין היתר:

על אלעד יחול מס רכישה, מס רכוש אם חל, 1/3 מכל ההיטלים, למעט היטל השבחה , אגרות פיתוח, מע"מ עבודות הפיתוח וכו' שנדרשו לאחר חתימת ההסכם הראשי, 1/3 מכל המיסים החובות והתשלומים, עירוניים וממשלתיים שנדרשו לאחר חתימת ההסכם הראשי, עלויות הרישום בהעברת הזכויות בממכר על שמו.

על חכשורי ואביוד יחול מס שבח מקרקעין, ההיטלים שחלו העל המתחם לפני חתימת ההסכם הראשי ו1/3 מכל ההיטלים , אגרות פיתוח, מע"מ עבודות הפיתוח שיחולו על המתחם הצפוני שנדרשו לאחר חתימת ההסכם הראשי, כל המיסים , החובות והתשלומים, עירוניים וממשלתיים שחלו ונדרשו לפני חתימת ההסכם הראשי ו- 2/3 מהן שנדרשו לאחר חתימת ההסכם הראשי (כל אחת מחצית) ומס רכוש, אם חל.

- תשלומים באחריות כל הצדדים – כל היטל השבחה שיחול בגין המתחם הצפוני לרבות עקב התקשרות הצדדים בעסקה זו ישולם על ידי הצדדים להסכם זהכ בחלקים שווי (שליש כל צד).

על הצדדים יחולו הוראות הסכם השיתוף וכל ההוצאות הכרוכות במתחם הצפוני וההוצאות שידרשו לצורך ביצוע הפרויקט , יחולו בחלקים שווים.

ככל וידרש דמי הסכמה בגין העברת הזכויות ישולם בחלקים שווים על ידי הצדדים.

<u>הסכם שיתוף:</u>

יא. **בהתאם להסכם שיתוף** שנחתם ביום **13.01.2016** בין חכשורי לבין אביוד לבין אלעד הוסדרו יחסי השיתוף בין הצדדים על מנת להוציא לפועל את הפרויקט במקרקעין בכל הנוגע לתכנון, פיתוח, ניהול, הקמה ושיווק הפרויקט.

להלן עיקרי הסכם השיתוף:

- הפרויקט - ייזום וקידום פרויקט להקמת בנייני מגורים על המקרקעין ו/או בניינים לשימוש אחר בהתאם לתב"ע הקיימת ו/או לתב"ע שתהיה בתוקף באותה ת, לרבות ייזומה וקידמוה של תב"ע חדשה , תכנון הפרויקט, פינויו של המתחם הצפוני מכל פולש ו/או בר רשות ו/או מחזיק מכל מין וסוג שהוא בשטח המתחם הצפוני (להלן: "המפונים"), ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח ו/או דרישת הרשויות, בניית הבניינים הנ"ל, שיווקם, מכירתם ו/או מסירתם לצדדים שלישיים ורישומם כבית משותף /בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- הצדדים מסכימים כי חלוקת הזכויות ביניהם במקרקעין – 1/3 חלקים בלתי מסוימים לכל צד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- זכויות הצדדים במקרקעין הינן זכויות במושע כך שזכויותיו של כל אחד מהצדדים במקרקעין הינן בלתי מסוימות ואינן חלות על חלק מסוים במקרקעין. החזקה תהא משותפת. כל צד יהא זכאי למלוא הזכויות על פי חלקו היחסי.
- הבעלים יהיו הבעלים במשותף של מלוא הזכויות וההתחייבויות הקשורות במקרקעין ובכלל זה זכויות הבנייה.
- הצדדים יפעלו במשותף לצורך פינוי המפונים, תכנון ובניית הפרויקט , הקמתו ושיווקו וכו' תוך כל שכל צד יפעל בשקידה ראויה, במסירות ובנאמנות מתוך שאיפה לסיים את הליכי אישור התב"ע והליכי התכנון והבניה בהקדם האפשרי וימנעו מעיכוב כל פעולה לצורך ביצועו של הפרויקט תוך השאת רווחי הפרויקט בכפוף להוראות הסכם זה.
- <u>צוות היגוי</u> – הצדדים ימנו נציג אחד מכל צד וביחד 3 נציגים שיעסקו בכל הקשור לניהול הפרויקט. ההחלטות ייעשו בהצבעה, ויתקבלו ברוב של 2/3. על אף האמור, החלטות המשנות תנאי מהסכם זה ו/או החלטות הקשורות בתשלום לצד להסכם זה יתקבלו בהחלטה פה אחד.
- <u>נשיאה בהוצאות</u> - על כל אחד מהצדדים תחול החובה לשאת בכל תשלום מכל מין וסוג שהוא בקשר למקרקעין ולפרויקט ו/או למתחם הצפוני על פי חלקו היחסי במקרקעין.
- כל צד יעמיד סך שלא יעלה על 15 מיליון ₪ מהונו העצמי בחשבון בנק משותף ייעודי בו זכויות החתימה יהיו לכל חברי צוות ההיגוי.
- <u>העברת זכויות</u> – צד להסכם זה לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב בכל צורה ואופן את זכויותיו במקרקעין ובפרויקט על פי הסכם זה כולן או חלקן לצד ג' כלשהו אלא בהתקיים ההוראות – הזכויות הנמכרות הן זכויות בלתי מסוימות במקרקעין ולא פחות מ- 13% מהזכויות במקרקעין, הגורם שרוכש את הזכויות הנמכרות קיבל על עצמו את מלון הוראות הסכם זה והעברת הזכויות תהא כפופה לזכות ההצעה הראשונה, כמפורט בהסכם.
- <u>פירוק שיתוף</u> -הצדדים מסכימים כי לאור רצונם בהשלמת הפרויקט לתקופה של 5 שנים מיום חתימת ההסכם לא יהיו הצדדים רשאים לבקש פירוק שיתוף על ידי מכירת חלקים מסוימים של הפרויקט ולא יהיו רשאית לבקש פירוק שיתוף על דרך של חלוקה בעין.
- כל חילוקי הדעות בין הצדדים בקשר להוראות הסכם זה יובאו להכרעת הבורר.

יב. **בהתאם לתוספת להסכם שיתוף מיום 13.01.2016** שנחתם ביום 21.05.2017 בין חכשורי לבין אביוד לבין אלעד עולה כי בין הצדדים התגלעו מחלוקות ביחס לקיום חלק מהוראות ההסכמים בינהם והתנהל הליך בוררות בפני כב' השופט בועז אוקון ביחס לחלק מהמחלוקות וניתנו על ידו 3 פסקי דין (להלן :"פסקי הבורר") ועל אף פסקי הבורר נותרו מספר מחלוקות בין הצדדים והצדדים הגיעו להסכמות ביחס למחלוקות הנ"ל, ובהתאם יחולו שינויים בהסכם השיתוף, בין היתר כלדקמן :

- הצדדים ממנים את חכשורי כמי שתרכז את תחום הפינויים במתחם הצפוני מטעם הצדדים ותפעל לגיבוש מתווה לפינוי ל"מפונים לא זכאים" במתחם הצפוני מול הרשויות השונות בהתאם ובכפוף להחלטות צוות ההיגוי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- בגין פעולות חכשורי בקשר עם הפינויים הוסכם על תשלום.
- הצדדים משחררים את חכשורי מכל אחריות בגין פעולותיה בקשר לפינויים ביחס לתקופה שעד מועד חתימת תוספת זו ולאחר מועד זה.
- הצדדים ממנים את אלעד כמי שתרכז את הנהלת החשבונות המשותפת של הצדדים במסגרת הפרויקט במתחם הצפוני, למעט דוחות כספיים וביקורת שייערכו ע"י רו"ח חיצוני שימונה על ידי הצדדים.
- בגין ביצוע ריכוז הנהלת החשבונות על ידי אלעד הוסכם על תשלום.
- בנוסף הגיעו הצדדים להסכמות בדבר התחשבנות הצדדים בינם לבין עצמם בנושאים שונים כגון פיתוח ציר משה דיין וצומת משה דיין בר-לב, השתתפות והתחשבנויות בפינוי מפונים והתחשבנויות וקיזוזים שונים .
- מימון פיננסי – במקרה בו יודיע הבנק המלווה על כוונתו להעמיד את ההלוואה שנתן לצדדים בקשר עם הפרויקט לפירעון מיידי ומי מהצדדים לא ישיב לבנק את חלקו בחוב, יהיו רשאים הצדדים האחרים לשלם את החוב ו/או הדרישה הכספית של הצד החייב בהתקיימות תנאים.
- תוספת זו היא לסילוק סופי ומוחלט של כל המחלוקות התלויות ועומדות בין הצדדים נכון למועד חתימת התוספת ומסדירה את טענות הצדדים אחד כלפי משנהו.
- מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות חכשורי ואביוד בקשר עם העברת 1/3 מהזכויות במגרשי המגורים במתחם הצפוני על שם אלעד.
- אין באמור כדי לגרוע או לשנות מחובת הצדדים לשאת בחלקים שווים ביניהם בעלויות פינוי מפונים במתחם הצפוני בהתאם להוראות הסכם השיתוף למעט ביחס לפוני המתחם הצפוני אשר סכום ההשתתפות ביחס אליהם נקבע במסגרת פסקי הבוררות או תוספת זו.

הסכם ייזום

יג. בהתאם **להסכם שנחתם ביום 30.04.2017** בין אלעד לבין אלטר יפו בע"מ (להלן: "חברת הייזום"), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- אלעד מתעתדת ונערכת להקים את הפרויקט (בנייני מגורים שיבנו במתחם הצפוני) וחברת הייזום, באמצעות מנהלה ובעל השליטה בה, מר רונן יפו, ביצעה עבור אלעד את פעולות היזום והתיאום בין כל הגורמים שהיו מעורבים ברכישת מקרקעי הפרויקט והכשרתם כדי לאפשר הוצאתו אל הפועל של הפרויקט ובכלל זה מול מוכרי המקרקעין ומכלול הרשויות המעורבות.
- הוסכם כי התמורה שתקבל חברת הייזום בגין פעולות היזום שבוצעו ויבוצעו על ידה בעבור אלעד במהלך חיי הפרויקט, כאמור לעיל, תהיה מתוך רווחי הפרויקט, כהגדרתם בהסכם זה ובתלות בהם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- מובהר כי דמי הייזום להם יהיה זכאי רונן בכח הסכם זה אינם באים להחליף את התנאים להם זכאי לקבל מכח הסכם הניהול הקיים בין הצדדים מיום 10.12.2009[1], ודמי הייזום נשוא הסכם זה הינם בנוסף לאמור שם.
- אלעד תשלם לחברות רונן, במועדים המפורטים בהסכם, דמי יזום בשיעור של 10% מהרווח הנקי של הפרויקט שיחושב כמפורט בהסכם. לדמי היזום יצטרף מע"מ.
- דמי היזום ישולמו בנפרד בגין כל בניין בפרויקט שהקמתו הושלמה.
- קבלת אישור אכלוס בגין כל אחד מהבניינים בפרויקט ומכירת 90% מהדירות בפרויקט תחשב כהשלמתו.
- **<u>דוח 0</u>** – הערכה כלכלית או הערכות כלכליות, בדבר רווחיות הפרויקט במתכונת הנדרשת על ידי הבנק או גוף פיננסי אחר אשר יעניק את הליווי הפיננסי לפרויקט, לרבות כל תוספות או תיקונים שיידרשו מעת לעת על ידי הגוף המממן.
  מובהר כי בכל מקרה, מרכיב הקרקע בפרויקט לצורך חישוב רווחי הפרויקט ייקח בחשבון את כל העלויות הישירות וכן עלויות נוספות בקשר עם רכישת הקרקע כגון, עלויות מימון, מיסים, פינויים, הלוואות בעלים וכו'. וכלל שדוח ה- 0 הרלוונטי לא ישקף עקרון זה, תבוצע בין הצדדים התאמה נדרשת ברווחי הפרויקט לצורך התאמתם לעקרון זה, בהתאם לספרי אלעד.
- דמי היזום יהיו 10% מסכום הרווח בגין הבניין כפי שיפורט בדוח 0 הראשון שייערך בגין הבניין לאחר השלמתו. מסכום הרווח כפי שיופיע בדוח 0 האשון ובכל דוח 0 נוסף שיערך, ינוכו סכומי רווח המיוחסים למכירה עתידית של דירות ואזר במועד אותו דוח 0 טרם נמכרו או טרם נמסרו, ודמי היזום בגין חלק הרווח המתייחס לדירות אלה ישולמו עם הוצאת דוח או דוחות 0 נוספים. שיעור הרווח הנקי שעל בסיסו יחושבו דמי הייזום יקבע לאחר שנוכתה כל עלות ו/או הוצאה בקשר עם הקמת הבניין (לרבות חלק יחסי שיש לזקוף לבניין מתוך סך עלויות הפיתוח של כל הפרויקט, עלות המקרקעין, תשלומי מיסים, הוצאות מימון, ריבית על ההון העצמי, תשלום בגין פינויים, עלויות בניה וכיוצ"ב), הכל כמפורט בספרי החברה וגם אם אינם מפורטים בדו"ח 0, ובתוספת 1% על כל סך העלויות, לטובת בדק ותיקונים.
- סכום דמי היזום בגין דירות שימסרו לאחר עריכת דוח 0 ראשון ישולם במועד עריכת כל דוח 0 נוסף.
- הסכם זה הינו לתקופה בלתי קצובה ויבוא לסיומו עם סיום תשלום מלוא דמי היזום או במועד סיום ההתקשרות בין הצדדים.

הסכם הייזום המפורט לעיל, בדבר תמורה המגיעה לחברת הייזום בגין פעולות ייזום לפרויקט הובא לידיעתנו ביום 20.03.2022.

חישוב סך ההתחייבות של חברת אלעד כלפי חברת הייזום, לתשלום תמורה בגין פעולות ייזום - בנספח נפרד לחוות דעת זו.

[1] בפני הח"מ הוצגו חלקים מתוך הדוחות הכספיים של החברה בהם פורטו עיקרי הסכם הניהול שנחתם ביום 25.06.2020 אשר הינו חלף ההסכם ניהול משנת 2009, בגין התמורה המגיעה לרונן יפו, מנכ"ל החברה, עבור מתן שירותי ניהול בחברת אלעד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

יד. **<u>כתבי הצהרה והתחייבויות</u>**:

בהתאם למכתב עו"ד יוסי אשכנזי מיום 31.05.2021 המופנה אל מר אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה, בעיריית תל אביב יפו, בנדון הסכמים והתחייבויות – החלטת וועדה לתכנון ובניה מיום 13.01.2021 תכנית 507-0552752 – תא/מק/4822 – שכונת הארגזים – צפון, עולים, בין היתר, בפרטים הבאים כדלקמן:

בהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ובניה שבנדון, החברות חכשורי, אביוד ואלעד מצרפות את המסמכים הבאים, חתומים על ידי החברות, אשר נדרשים כתנאי להפקדת התכנית:

1. הסכם דיור בר השגה (דב"י) + טיוטת הסכם שכירות.
2. הסכם שלביות פינויים, פיתוח ומתווה פיצוי חברתי 2016.
3. כתבי התחייבויות חתומים כדלקמן:

- כתב התחייבות נכס מניב.
- כתב התחייבות לתחזוקת זיקות הנאה.
- כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור + תחנת קצה.
- כתב שיפוי – סעיף 197
- כתב התחייבות לעניין הבטחת התחזוקה השוטפת של דירות המגורים + כתב הוראות נאמנות.

<u>להלן עיקרי כתבי ההתחייבויות:</u>

- **<u>כתב התחייבויות בניית מבני הציבור – הסכם הקמה:</u>**

בהתאם לכתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת מיום 31.05.2021 החתומים ע"י חכשורי, אביוד ואלעד (להלן יחד: "החברות"), בהתאם להוראות הסכם הפיתוח החברות יהם בעלי זכויות הפיתוח בחלקי חלקות 56, 65, 67, 68, 72, 73 בוש 6136 וחלקות וחלקי חלקות 2, 3, 5, 6, 7, 17, 99, 100, 107 בגוש 6137 המהווים יחד את המתחם הצפוני של שכונת הארגזים בתל אביב (להלן: "המקרקעין") והחברות מעוניינות לקדם תב,ע חדשה תא/מק/4822 – שכונת הארגזים צפון אשר תחול על המקרקעין ותייעד אותם לאזור מגורים, דיור מיוחד (תא שטח 108), מגורים מסחר ותעסוקה (תא שטח 201) מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושבילים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

עפ"י הוראות התב"ע החדשה יש להקים שטחי ציבור בנויים בשטח כולל כפי שייקבע בתב"ע החדשה ולרשמן על שם העירייה ובבעלותה ברשם המקרקעין.

ידוע לחברות כי חלק מהתנאים לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה לתאי שטח בהם אמורים להיבנות שטחי הציבור הבנויים תא שטח 108 ותא שטח 201 (לרבות היתר הריסה, חפירה ודיפון או היתר למרתפים מכוחה) בהתאם לתב"ע החדשה תהיה חתימת החברות על הסכם הקמה עם העירייה בנוגע להקמת שטחי הציבור הבנויים באותו תא השטח בהתאם לעקרונות המפורטים במסמך זה.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החברות מתחייבות לתכנן ולהקים, על חשבונן, שטחי ציבור בנויים בהתאם לשטחים ולשימושים כפי שייקבעו בהוראות התב"ע החדשה ובתכנית העיצוב ולהעבירם לידי העירייה ולרשמם ע"ש העירייה ובבעלותה ועל חשבונם כפי שיפורט בחוזה ההקמה ובהסכם העירייה והחברות :

שטח ציבורי בנוי שיוקם בתא שטח 108

שטח ציבורי בנוי שיוקם בתא שטח 201

תחנת קצה לאוטובוסים חשמליים שתוקם בתת הקרקע בחלק מתא שטח 201.

מיקום שטחי הציבור הבנויים יהיו בשטחים רציפים ורגולריים, לא ימוקמו בסמוך למטרדים, תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחי הציבור הבנויים לרבות התקנת מערכות נפרדות, כניסה ומבואה נפרדים במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי. רמת הגימור של שטחי הציבור הבנויים יהיו בהתאם למפרט טכני שיאושר כנספח לחוזה ההקמה שיחתם.
לאחר שימסרו השטחים העירייה מטעמה תנהל ותתחזק על חשבונה את השטחים ותישא בעלות השוטפת שלהם ולפיכך לא תישא העירייה בתשלומי וועד בית , דמי ניהול ו/או דמי אחזקה מכל סוג.

החברות מתחייבות לבצע הליך רישום איחוד וחלוקה מחדש כמפורט בתב"ע החדשה, על חשבונן וירשמו את העירייה בבעלות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בהליך הרה פרצלציה ובהמשך במסגרת הליך רישום הבית המשותף.

במועד שייקבע בחוזה ההקמה תופקד בידי העירייה ערבות בנקאית אוטונומית לביצוע תחנת הקצה בסך 2,500,000 ₪ להבטחת קיום התחייבויות החברות להקמת תחנת הקצה ורישומה בבעלות העירייה. (להלן : "ערבות ביצוע").
בגין הקמת שטחי הציבור הבנויים (בתא שטח 108 ו- 201 ותחנת הקצה) תופקד ערבות בנקאית אוטונומית בסך 750,000 ₪ עבור כל אחד משטחי הציבור הבנויים האמורים לעיל.

החברות ישאו בעלויות התכנון, הבניה, ותשלום כל האגרות, המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ, היטל השבחה ו/או מס רכישה ככל שיחולו ו/או כל מס אחר שיחול מעת לעת בקשר עם התכנון והקמת שטחי הציבור הבנויים ורישומם על שם העירייה וזאת ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה או מי מטעמה בגין כך, לרבות בגין התשתיות הציבוריות.

תרשם הערת אזהרה במקרקעין על סמך כתב התחייבות זה לפי סעיף 126 לחוק על הימנעות מעשיית עסקה שבה ייקבע כי לא יבצעו החברות כל עסקה במקרקעין הטעונה רישום על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום שיעבוד.

ככל שיהיו לצד שלישי כל תביעות ו/או טענות כנגד העירייה / הוועדה המקומית בקשר עם הוראות כתב התחייבות זה בכל הנוגע להקמת שטחי הציבור הבנויים לרבות פינוי בית הכנסת

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

אליהו הנביא בתא שטח 107 ובית הכנסת יוסף חיים בתאי השטח 102 ו- 805 ו/או פינוי בתי הכנסת הזמניים, החברות ייצגו את העירייה בהליכים משפטיים /מנהליים על חשבונו, בשיתוף פעולה עם העירייה ועל פי הנחיותיה.

- **<u>כתב התחייבויות לעניין הבטחת תחזוקה שוטפת של דירות המגורים במגרשי הזכאים</u>** :

בהתאם לכתב התחייבות החתומה מיום 31.05.2021 ע"י החברות עולה כי עפ"י החלטת הוועדה המחוזית מיום 13.01.2021 על החברות לחתום על כתב התחייבות להבטחת התחזוקה השוטפת של המבנים שייבנו על מגרשי הזכאים אשר מטרתו סיוע לזכאים במימון חלק מתשלומי התחזוקה של הרכוש המשותף והתשלומים לוועד הבית שיחולו עליהם בתקופה שלאחר השלמת הפרויקט.

מוסכם ע"י החברות כי תנאי למתן היתרי אכלוס ביחס לחלק מהמגרשים בפרויקט בהם יוקנו זכויות בעלות לזכאים ביחידות דיור חדשות שיבנו – הקמת הקרן ההונית והפקדה בפועל של מלוא הסכום הנדרש לתוכה.

החברות יפקידו בחשבון נאמנות לטובת הקרן ההונית סך של 250 ₪ (כולל מע"מ) בגין כל לאחד מדירות הזכאים הקיימות במגרש הרלוונטי, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ממועד כתב התחייבות זה ועד למועד ההקפדה בפועל (ולא יפחת מסכום הבסיס).

כספי הקרן ההונית ישמש אך ורק למימון חלק מתשלומי וועד הבית / דמי הניהול אותם יצטרכו בעלי הדירות (כמפורט בנספח למסמך זה) לשלם בתקופה שלאחר הקמת הפרויקט ואכלוסו וכל עוד יתגורר בפרויקט בגין אחזקה שוטפת של הרכוש המשותף.

<u>סכום ההשתתפות של הקרן ההונית בתשלומים כאמור יעמוד על סך 250 ₪ /חודש בגין כל יחידת דיור שמאוכלסת בפועל על ידי הזכאים</u> (והם ישאו ביתרת תשלומי וועד הבית/ דמי ניהול ככל שיהיו מעבר לסכום זה).

הוצאת כספים רק באמצעות הנאמן, רק פעם בשנה בתנאים ורק לתשלום חלק מעלויות תחזוקת הרכוש המשותף ואך ורק עבור הזכאים.

<u>בחלוף 10 שנים ממועד האכלוס של מגרש הזכאים הרלבנטי יופסקו תשלומי הסיוע לזכאים</u> כאמור בכתב התחייבות זה. אם יוותר כסף הוא ישמש לתחזוקה ארוכת טווח של הבית המשותף.

<u>הוראות אלו יירשמו בכל הסכם ובתקנון הבית המשותף.</u>

20. ידוע לנו ומוסכם עלינו כי חותימתנו על כתב התחייבות זה, היא **תנאי למתן תוקף לתכנית**, וכי העברתם בפועל של מלוא כספי הקרן ההונית, לחשבון נאמנות כאמור, היא **תנאי למתן אישור אכלוס ביחס לכל אחד מהמגרשים אשר יהוו חלק ממגרשי הזכאים** (המהווה גם תעודת גמר), ואנו מוותרים על כל טענה כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית בהקשר לכך.

21. העברת זכויותינו במתחם לצד ג' כלשהו, או כל חלק בלתי מסוים מהן, אך למעט התחייבות להעביר זכויות ביחידות בנויות, כפופה לאישורכם ולכך שאותו אדם או גוף יקבלו על עצמם בכתב ומראש את התחייבויותינו לפי הסכם זה, ואנו מתחייבים כי הסכם זה יצורף כנספח לכל הסכם שיחתם ביננו לבין מי שיכנס בנעלינו, בכל זכויותינו ו/או בחלק מזכויותינו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

בהתאם לנספח כתב ההתחייבות, להלן ריכוז מספר יחידות הזכאים לקבלת דירה בתמורה או ללא תמורה:

- 87 זכאי מכרז.
- 13 זכאי רמ"י מחוץ לתב"ע
- 96 עוברים – בתוך התב"ע
- 7 עוברים – מחוץ לגבולות התב"ע.
- 13 תושבים שאינם זכאי מכרז רמ"י שחתמו עם היזם להסכמים לפינוי ופיצוי לקבלת דירה.

- **כתב שיפוי חתום מיום 31.05.2021 תכנית 507-0552752 – תא/מק/4822 שכונת הארגזים צפון**:

להלן צילום עיקרי ההתחייבות, בין היתר:

1. הננו מתחייבים בזאת, בכפוף לקבוע במסמך זה, לשלם את מלא הפיצויים שייפסקו מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בהם תחויבו ע"פ החלטה שיפוטית כלשהי, לרבות פסק דין או פסק בוררות, עקב טענה לפגיעה שנפגעו מקרקעין, או מאן דהוא, ע"י התכנית האמורה, והננו מתחייבים בזאת לשפות אתכם בגין כל פיצוי כאמור, שישולם על ידכם על פי החלטה שיפוטית שלא עוכב ביצועה, בקשר עם תביעה כאמור, וזאת לא יאוחר מ-30 יום מקבלת הדרישה הראשונה לתשלום השיפוי, והכל בכפוף לאמור בכתב התחייבות זה.

2. אנו מתחייבים שלא לתבוע אתכם מכוח סעיף 197 הנ"ל או מכוח פקודת הנזיקין (נוסח חדש) או מכוח כל עילה אחרת, בגין התכנית, בנוגע למקרקעין ולבניינים הבנויים על המקרקעין.

3. אנו מסכימים מראש כי, בכל מקרה נשפה אתכם ב – 100% מסכום הפיצויים שיפסקו וישולמו על ידכם בפועל, וכי סכום זה לא יקוזז ולא ינוכה מתשלומים כלשהם בהם נשאנו, או נישא, בקשר להכנת התכנית ו/או מכל תשלום אחר בו אנו חייבים כדין, לרבות היטל השבחה, אגרות והיטלים כדין.

למען הסר ספק, לא נוכל לקזז כל תשלום ששילמנו על פי כתב שיפוי זה מכל תשלום החל עלינו על פי דין, לרבות השבחה ו/או היטל השבחה ו/או שווי מצב חדש.

- **כתב התחייבויות לחתימת הסכם בעניין תחזוקת שטחים פרטיים עם זיקת הנאה לציבור 31.05.21**:

על פי התכנית ותכנית העיצוב ופיתוח העתידיות שיאושרו מכח התכנית החדשה על חלק ממגרשי התכנית ירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור לסוגיהם ועפ"י החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה של הועדה המקומית ת"א מיום 13.01.2021, **החברות יחתמו על הסכם מפורט לעניין תחזוקת השטחים המועברים לתחזוקת העירייה לצורך תחזוקה שוטפת על ידה וכך שבתמורה לתחזוקת השטחים המועברים על ידי העירייה החברות ישלמו לעירייה מראש סכום כספי מהוון לצמיתות**.

השטח הסופי של השטחים המועברים ייקבעו בתכניות העיצוב והפיתוח העתידיות שיאושרו מכח **התכנית.**

הסכום שידרשו החברות לשלם לעירייה במסגרת ההסכם בגין התחזוקה השוטפת לצמיתות (כולל עלויות קימום) של השטחים המועברים יהיה בסך של עד 1,300,000 ₪ / דונם בתוספת מע"מ והצמדה ממועד היתר הבניה והכל לפי השטח הסופי של השטחים המועברים ורמת פיתוחם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- **<u>כתב התחייבויות נכסים מניבים – 31.05.2021</u>** :

על פי התכנית 507-0552752 – תא/מק/4822- שכונת הארגזים – צפון" **מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר ביעוד "מגורים" תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווי ערך לשימושי מסחר ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקה ארוכת טווח של השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים** (להלן :"הנכסים המניבים"), הכלב בהתאם להוראות התכנית בנוסחה כפי שיאושר למתן תוקף וכפי שיפורט בהסכם.

תחזוקה ארוכת טווח – תחזוקת שבר החל מ- 15 שנים לאחר קבלת טופס אישור אכלוס לבית המשותף הרלוונטי.

לנוכח הוראות התכנית החברות מסכימות לחתום על הסכם מפורט לעניין הקמתו של נכס מניב בכל אחד מהמגרים הסחירים בהם נדרש להקים נכס מניה וחתימת ההסכם תהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון לכל מגרש סחיר בו נדרש להקים נכס מניב (לרבות חפירה ודיפון).

ההכנסות מהנכס המניב יופקדו בחשבון נאמנות ייעודי לטובת השתתפות בהבטחת תחזוקה ארוכת טווח של השטחים המשותפים הבנויים של הבית המשותף שייבנה על אותו תא שטח.

השימוש בכספים יתאפר רק החלק מ- 15 שנים לאחר קבלת אישור אכלוס.

במקרה של העברת זכויות , יוחתם הקונה על כתב התחייבות זה.

<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת, מהווה זכויות פיתוח מהוונות ל- 1/3 חלקים בלתי מסוימים מחטיבת קרקע גדולה להקמת 709 יח"ד עפ"י תכנית תא/במ/ 55/ 2620 בשטח קרקע כולל של כ- 50,189 מ"ר, בתחומה הופקדה תב"ע חדשה להתחדשות עירונית מספר 507-0552752 המגדילה את זכויות הבניה ויח"ד להקמת 1,696 יח"ד, 174 יחידות דיור להשכרה, 300 יחידות דיור מוגן , שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור, הידועה כחלק ממתחם שכונת הארגזים – צפון, מתחם הרחובות לח"י, שתולים והרב טראב יעקב, דרום מזרח העיר תל אביב – יפו. גישת השומה המתאימה הינה גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות.

- הנתון כי הנכס נשוא חוות הדעת, ידוע כחלק ממתחם קרקע בשלמות כדלקמן:

מתחם	גוש מספר	חלק מחלקות	מגרשים מספר (עפ"י תב"ע מאושרת תא/במ/55/ 2620)	מגרשים מספר (עפ"י תב"ע מופקדת 507-0552752 - תא/מק/4822)	סה"כ שטח מגרשים (עפ"י תב"ע מופקדת)
צפוני	6136 6137	56, 65, 67, 68, 72, 73 2, 3, 5, 6, 7, 17, 99, 100, 107	201, 203, 204, 211, 212, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 302, 304, 202א, 210א, 214א, 215א, 303א, 202ב, 210ב, 214ב, 215ב ו- 303ב	A101, B101, A102, B102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 108, 110, 110A, 110B, 111, 112, 113 ו- 201	42,355 מ"ר

- הנתון כי חטיבת הקרקע שבנדון ממוקמת בתחום שכונת הארגזים (מתחם צפוני), הממוקמת בדרום העיר תל אביב, מדורם לשכונת התקווה ובית יעקב, ממזרח לשכונת עזרא וממערב לשכונת ליבנה. השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בבנייה וותיקה, מרביתם חד קומתיים, במצב פיזי תחזוקתי ירוד, פיתוח סביבתי חלקי.

- הנתון כי חלקו הדרומי של שכונת הארגזים (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) מצוי בעיצומו של בניה חדשה של מגדלי מגורים בבנייה רוויה בני 17 קומות (מרבית המבנים הוקמו ואוכלסו, והמתחם פונה ממחזיקים).

- הנתון כי בתחום המתחם שבנדון, קיימים מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם ארעיים, המשמשים למטרת מגורים תעשיה ומסחר, אשר מיועדים לפינוי והריסה במסגרת תוכנית בנין עיר מאושרת ותכנית התחדשות עירונית מופקדת, לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה על פי הן.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- הנתון כי עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת במתחם מספר תא/במ/55/ 2620 סווגה חטיבת הקרקע כמתחם צפוני הכולל מגרשים סחירים מס' 201-204, 210-221, 301-304 בשטח כולל של כ- 50,250 מ"ר, גובל מדרום לדרך לוד, ממערב תוואי מתוכנן של המשך רחוב משה דיין וממזרח רחוב שתולים. זכויות הבניה הינן לכ- 720 יח"ד ושטחי מסחר.

- הנתון כי בהתאם לחוברת המכרז, הסכם הפיתוח שנחתם ותוספות להסכם הפיתוח, הוקצו לחברות בעלי הזכויות 709 יח"ד בהתאם לתב"ע תא/במ/55 / 2620, בכפוף לביצוע הפינויים במתחם ועמידה ביתר הוראות ההסכם והמכרז.

- הנתון כי המתחם שבנדון כלול בתחום תוכנית בניין עיר מופקדת מספר 507-0552752 (הידועה גם כתכנית מספר תא/מק/4822) , אשר קובעת, בין היתר, עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות והוראות לבניה חדשה, באופן בו סה"כ זכויות הבניה הכוללים במתחם שבנדון (בשלמות) הינם כדלקמן (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו):

מגרשים מספר	יעוד	מספר יח"ד כולל	שטח בניה עיקרי כולל (מתחת ומעל הקרקע)			מבני ציבור ותחנת קצה (כמטלה לבעלי הזכויות) במ"ר
			מגורים	מסחר	תעסוקה	
101A, 101B, 102A ,102B , 103, 104, 105, 106, 107, 110A, 110B, 111, 112, 113	מגורים	1,696	118,628	5,880		
108, 109	דיור מיוחד (דיור להשכרה)	174	10,872	1,195		230
201	מגורים מסחר ותעסוקה (דיור מוגן ותעסוקה)	300	24,000	2,475	2,500	2,880
סה"כ		**2,170**	**153,500**	**9,550**	**2,500**	**3,110**

- הנתון כי ניצול זכויות הבניה במתחם, בכפוף לאישורה של התכנית למתן תוקף, כפוף גם לפינוי המבנים/ הדיירים/ הפולשים הקיימים בתחום מתחם הקרקע שבנדון.

- הנתון כי עפ"י הוראות התכנית המופקדת קיימים תנאים ומטלות לצורך הוצאת היתרי בניה ומימוש הזכויות, בהם בין היתר, שלביות פינויים במתחם, הקצאת מבני ציבור ובנייתם, הקמת תחנת קצה לאוטובוסים ובנייתו, הקצאת יחידות "נכס מניב" לצורך תחזוקה השטחים המשותפים, אישור תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי, אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם פיתוח, הבטחת סיוע במימון דמי ניהול של וועד בית למפונים זכאים, הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בשטחים פרטיים, העתקת חדרי טרנספורמציה, הכנת והגשת תשריט לצרכי רישום ואישורו, תיאום עם נת"ע וכיוצ"ב .

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בגין תנאים ושלביות המשקף גם דחיה עד לביצוע כל הפינויים.

- הנתון כי חלק ממתחם הקרקע מסומן כמתחם לאיחוד וחלוקה במסגרתו הוקצו חלקים לבעל זכויות אחר, מר ארנון כהן, בהתאם לטבלת הקצאות שצורפה לתכנית המופקדת במגרש 113. באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתת חלקו היחסי במגרש ההקצאה וכן הפחתה למושע במגרש זה.

- הנתון כי במתחם שבנדון קיימים מחזיקים שונים, אשר נדרש פינויים והריסתם מבניהם. בהתאם למכתב עו"ד יוסי אשכנזי לנושא מחזיקים במתחם עולה כי קיימים מספר מתווים לפינוי המחזיקים במתחם ופיצויים, הן על פי הוראות הסכם הפיתוח והמכרז והן על פי הסכמות עם עיריית תל אביב בכפוף לאישורה של התכנית החדשה ועוד כאשר מפרט העו"ד כי החברות מחזיקות בפסקי דין או בהסכמים חתומים עם כלל המחזיקים במתחם למעט 3 מחזיקים, כנגדם מתנהלים הליכה תביעה לסילוק יד.



- חוות דעת זו עוצבה בהנחה כי המפונים יקבלו בתמורה לפינויים חבילות פיצוי שונות בהתאם לזכאותם, בהם קבלת דירות מגורים, פיצויים כספיים, ערבויות בנקאיות ודמי שכירות חודשיים לתקופת הפינוי .

- נכון למועד חוות הדעת לא הוצג לחתום מטה סקר פינויים מקיף הכולל תשריט. מומלץ לערוך סקר עצמאי בטרם הרכישה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- בפני הח"מ הוצג תחשיב עלות הפינויים המוערך ע"י החברה בהתאם למתווים השונים, אשר נבחן ע"י הח"מ ונמצא סביר למעט בשני פרמטרים בהם בוצע תיקון.

- הנתון כי בתאריך 29.12.2021 התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות בוועדת המשנה לתכנון ובניה לתכנית המופקדת, לפיה יש לתקן את המסמכים בהתאם להחלטות המפורטות בתנאים בפרוטוקול ההחלטה, ולאחר תיקונם מומלץ לתת תוקף לתכנית.

- הנתון כי בתאריך 28.02.2022 התקיים דיון נוסף במליאת הוועדה המקומית בבקשת חברת המליאה לדיון חוזר, במסגרתו הוחלט, בין היתר להותיר את החלטת וועדת המשנה בישיבתה מספר 0026-21 ב' מיום 29.12.2021 על כנה.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, תוקנו מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדות והוגשו המסמכים המתוקנים לוועדה, כאשר נכון למועד הקובע התכנית טרם אושרה למתן תוקף.

- הנתון כי במסגרת ההתנגדות, התקבלו מספר נושאים לשינוי הכוללים, בין היתר, תוספת יחידות דיור כנכס "מניב" במגרשים בבניה משולבת, המרת יחידות הדיור במגרש 109 ליחידות דיור בהישג יד , אפשרות להרחבת שטח בנוי לתחנת קצה אוטובוסים במפלס תת הקרקע ל- 4,500 מ"ר בתחום תאי שטח ציבוריים ועוד. באומדן השווי הוטמעו השינויים בעקבות החלטת הוועדה לקבל חלק מן ההתנגדויות ובהתאם למפורט במסמכי התכנית המתוקנים לאור החלטת הוועדה ועודכן השטח לתחנת קצה רק לשטחים בתחום מגרש 201 אשר יושת על היזם (יתר שטחי התחנה במידה ויורחב בתחום מגרשים בבעלות העירייה, יושתו על העירייה עלויות הקמתם).

- הנתון כי הזכויות בנכס שבנדון הינם זכויות חוזיות על פי חוזה פיתוח מהוון, אשר הוארך עד ליום 01.07.2023 אשר לאחריו, בכפוף לעמידה בכל התנאים לחוזה ייחתם חוזה חכירה מהוון עד לתאריך 19.01.2048.
הנתון כי בהתאם לחוזה הפיתוח וחוברת המכרז במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה או שנוספו זכויות בניה או של שינוי יעוד או פיצול מגרש, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל. חלק מתנאי החוזה כוללים בין היתר ביצוע פינויים במתחם הקרקע, כמו כן מועדים שונים להגשת תוכניות, התחלת בניה וסיום שלד הבניינים.
נראה כי פעילות החברות במתחם לפינויים והסכמת רשות מקרקעי ישראל לתב"ע החדשה ומורכבות הפרויקט נראה כי רמ"י יתן אורכה נוספת להשלמת התנאים עם זאת, באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה שקונה סביר היה מביא בחשבון.

- באומדן השווי הובא בחשבון עלויות בניה של יחידות המפונים וכן תשלום דמי שכירות לתקופת הבניה, השתתפות בדמי ניהול/ועד בית בהתאם לכתב התחייבות לתקופה של 10 שנים, ערבויות ופיצויים כספיים .

- באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה לגודל והיקף המתחם, שלביות הביצוע ומטלות בתב"ע.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- הנתון כי נחתם הסכם שיתוף בין הצדדים להסדרת היחסים ביניהם בנוגע להקמת הפרויקט, לפיכך לא הובא בחשבון הפחתה למושע.

- הנתון כי הנכס מוערך במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים וחופשי מכל חוב ושעבוד.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי :

נכון למועד הכנת חוות הדעת שוק המגורים מצוי במגמת עליה מתמשכת. להלן תוצאות מכרזי קרקע שבוצעו לאחרונה באור יהודה (שכונת פארק איילון בסמוך לכביש 461) ותל אביב (צפון מערב קרית שלום – בסמוך פארק החורשות) :

מיקום	תיאור	זכויות בניה למגורים נטו	מחיר זכיה לא כולל מע"מ	מחיר למ"ר מבונה נטו (עיקרי + ממ"דים) לא כולל מע"מ	מקור
שכונת פארק איילון, אור יהודה, בסמוך ומדרום לכביש 461, תב"ע תמ"ל/1046	**5 מתחמים להקמת 664 יח"ד סה"כ כדלקמן:**				תוצאות מכרז 254/2020 מיום 05.05.2021
	מגרש 101 ביעוד מגורים ד' ומגרש 106 ביעוד מגורים ג', סה"כ 134 יח"ד	3,190 מ"ר עיקרי ל- 28 יח"ד במגרש 106, משקף כ- 114 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, סה"כ נטו : 3,526 מ"ר נטו 11,630 מ"ר עיקרי ל- 106 יח"ד, במגרש 101 משקף כ- 109.7 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, סה"כ נטו :12,902 מ"ר נטו. **סה"כ בשני המגרשים יחד – 16,428 מ"ר נטו (כ- 122.6 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)**	חברות א. חבר בע"מ , עץ השקד נדל"ן בע"מ זכו תמורת : 168,788,188 ₪ + 12,309,081 ₪ הוצאות פיתוח (הצעה שניה – 152,555,555 ₪)	**משקף כ- 1,260,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 10,274 ₪ /מ"ר נטו ממוצע,** לא כולל פיתוח	
	מגרש 203 ביעוד מגורים ד', סה"כ 140 יח"ד + מסחר	15,200 מ"ר עיקרי למגורים, המהווה כ- 108.57 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו למגורים כ- 16,880 מ"ר נטו (כ- 120.6 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** + 1,281 מ"ר עיקרי למסחר	חברת גינדי החזקות בנייני רמת גן בע"מ זכתה תמורת : 170,555,555 ₪ + 11,628,711 ₪ הוצאות פיתוח (הצעה שניה 163,275,555 ₪)	בנטרול שווי שטחי המסחר לפי 7,000 ₪ /מ"ר עיקרי , **משקף כ- 1,154,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 9,570 ₪ /מ"ר נטו ממוצע,** לא כולל פיתוח	
	מגרש 205 ביעוד מגורים ד', סה"כ 140 יח"ד + מסחר	15,200 מ"ר עיקרי למגורים, המהווה כ- 108.57 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו למגורים כ- 16,880 מ"ר נטו (כ- 120.6 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** + 1,254 מ"ר עיקרי למסחר	חברת גינדי החזקות בנייני רמת גן בע"מ זכתה תמורת : 170,555,555 ₪ + 11,588,042 ₪ הוצאות פיתוח (הצעה שניה 168,878,164 ₪)	בנטרול שווי שטחי המסחר לפי 7,000 ₪ /מ"ר עיקרי , **משקף כ- 1,155,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 9,580 ₪ /מ"ר נטו ממוצע,** לא כולל פיתוח	

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Tel: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

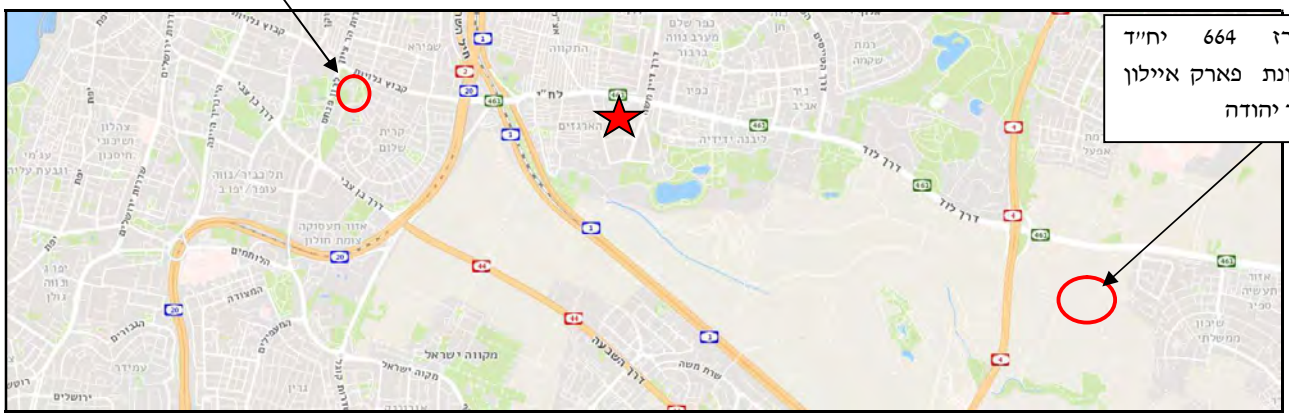
המשך:

מיקום	תיאור	זכויות בניה למגורים נטו	מחיר זכיה לא כולל מע"מ	מחיר למ"ר מבונה נטו (עיקרי + ממ"דים) לא כולל מע"מ	מקור
שכונת פארק איילון, **אור יהודה**, בסמוך ומדרום לכביש 461, תב"ע תמ"ל/1046	**<u>המשך -5 מתחמים להקמת 664 יח"ד סה"כ כדלקמן:</u>**				תוצאות מכרז 254/2020 מיום 05.05.2021
	מגרש 208 ביעוד מגורים ד', סה"כ 140 יח"ד + מסחר	15,200 מ"ר עיקרי למגורים, המהווה כ- 108.57 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו למגורים כ- 16,880 מ"ר נטו (כ- 120.6 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** + 1,252 מ"ר עיקרי למסחר	חברת גינדי החזקות בנייני רמת גן בע"מ זכתה תמורת: 170,555,555 ₪ + 11,585,512 ₪ הוצאות פיתוח (הצעה שניה 163,999,888 ₪)	בנטרול שווי שטחי המסחר לפי 7,000 ₪ /מ"ר עיקרי, **משקף כ- 1,156,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 9,585 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	
	מגרש 209 ביעוד מגורים ד', סה"כ 110 יח"ד + מסחר	12,050 מ"ר עיקרי למגורים, המהווה כ- 109.5 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו למגורים כ- 13,370 מ"ר נטו (כ- 121.5 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** + 1,012 מ"ר עיקרי למסחר	חברת דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ זכתה תמורת: 147,277,790 ₪ + 9,379,307 ₪ הוצאות פיתוח (הצעה שניה 135,555,555 ₪)	בנטרול שווי שטחי המסחר לפי 7,000 ₪ /מ"ר עיקרי, **משקף כ- 1,275,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 10,485 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	
צפון מערב קריית השלום, בסמוך לפארק החורשות, **תל אביב**, תב"ע תא/2494/ 1 ותא/2494 / 1 תע	מגרש 9 בשטח של 1,390 מ"ר ביעוד מגורים ד', סה"כ 74 יח"ד	7,400 מ"ר עיקרי למגורים, המהווה כ- 100 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו למגורים כ- 8,288 מ"ר נטו (כ- 112 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)**	קבוצת מנרב בע"מ זכתה תמורת: 137,555,777 ₪ + 1,692,902 ₪ הוצאות פיתוח (הצעה שניה 125,555,556 ₪)	**משקף כ- 1,859,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 16,597 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	תוצאות מכרז 45/2021 מיום 06.06.2021

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Digitally Signed Document
comsign

להלן מפת מיקומי המכרזים:



★-מיקום שכונת הארגזים – מתחם צפון שבנדון

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן סקר מחירים למגרשים למגורים נוספים בתל אביב:

מיקום	שטח מגרש נטו	תיאור	מחיר מכירה לא כולל מע"מ	מחיר למ"ר מבונה עיקרי + ממ"דים לא כולל מע"מ	מקור
חלקה מספר 38 בגוש 6975, רחוב חזנוביץ מספר 3	כ – 593 מ"ר	מגרש ביעוד מגורים, שטח מגרש כ – 593 מ"ר (לאחר הפקעה לדרך)	בסך של ₪ 8,500,000	משקף שווי של **12,750** ₪/**מ"ר**	הסכם רכישה[1] 2020
דרך סלמה פינת שלבים	9.5 דונם	מתחם קרקע ביעוד לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים עפ"י תכנית 5000	₪ 355,000,000	**19,000** ₪/**מ"ר**[2]	חוזה מכר 12/2019
הקונגרס 22	0.892	קרקע ביעוד מגורים (עסקה עבור 67% מהמגרש) כוללת זכויות 1,705 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר ממ"דים= 2,105 מ"ר נטו (1,410 מ"ר נטו – חלק יחסי)	₪ 24,319,080	**17,240** ₪/**מ"ר**	מס שבח 3/2019
דרך סלמה 35	**שווי למגורים ומסחר – 17,000** ₪/**מ"ר (עיקרי)**				שומה מכרעת 9.2020
מתחם הוניגמן (רחוב סלמה פינת הרצל) **מיקום עדיף**	**שווי למגורים – 15,200** ₪/**מ"ר** (מבוסס על חילוץ מבנוי בשווי 37,000 ₪/מ"ר – עפ"י עסקאות מהשנים 2016-2017)				שומה מכרעת למועד 5.2018
רחוב פלורנטין פינת הקישון **מיקום עדיף**	**שווי למגורים – 17,000** ₪/**מ"ר** (מבוסס על חילוץ מבנוי בשווי 39,000 ₪/מ"ר פלדלת – עפ"י עסקאות מהשנים 2016-2017)				שומה מכרעת למועד 8.2.2017

[1] בהתאם לדווח החברה , המחיר נקבע במו"מ אשר התנהל במשך מספר שנים (הוצגה בפניי טיוטה משנת 2015).

[2] הובא בחשבון מקדם דחיה להכנת תכנית בנין עיר מפורטת (שנתיים).

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Tel: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

להלן נתוני השואה לקרקעות למגורים ביישובים סמוכים:

להלן נתוני מכרז קרקע – מכרז רמ"י ביהוד – מונסון – תמ"ל 1041:

מיקום	תיאור	זכויות בניה למגורים נטו	מחיר זכיה לא כולל מע"מ	מחיר למ"ר מבונה נטו (עיקרי + ממ"דים)[1] לא כולל מע"מ	מקור
שכונת מגורים חדשה, בסמוך ומצפון לכביש 461 וצומת יהוד , תב"ע תמ"ל/1041	**5 מתחמים להקמת 732 יח"ד סה"כ כדלקמן:**				תוצאות מכרז 242/2021 מיום 28.12.2021
	מגרש 310 ביעוד מגורים ד' + מסחר, סה"כ 156 יח"ד	16,692 מ"ר עיקרי משקף כ- 107 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו : 18,564 מ"ר נטו (כ- 119 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** ו- 1,901 מ"ר עיקרי למסחר	חברת גינדי בע"מ זכתה תמורת : 245,555,555 ₪ + 19,151,382 ₪ הוצאות פיתוח	**משקף כ- 1,490,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 12,510 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	
	מגרש 317 ביעוד מגורים ד' סה"כ 54 יח"ד	5,778 מ"ר עיקרי משקף כ- 107 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו : 6,426 מ"ר נטו (כ- 119 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)**	חברת מכלוף בע"מ זכתה תמורת : 75,555,555 ₪ + 6,895,796 ₪ הוצאות פיתוח	**משקף כ- 1,400,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 11,760 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	
	מגרש 4001 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, סה"כ 114 יח"ד	12,198 מ"ר עיקרי משקף כ- 107 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו : 13,566 מ"ר נטו (כ- 119 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** ו- 1,243 מ"ר עיקרי למסחר + 1,657 מ"ר עיקרי לתעסוקה	חברת טוב מניבים בע"מ זכתה תמורת : 179,567,165 ₪ + 14,597,262 ₪ הוצאות פיתוח	**משקף כ- 1,423,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 11,960 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	
	מגרש 4002 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, סה"כ 204 יח"ד	21,828 מ"ר עיקרי משקף כ- 107 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו : 24,276 מ"ר נטו (כ- 119 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** ו- 2,337 מ"ר עיקרי למסחר + 3,116 מ"ר עיקרי לתעסוקה	חברת שפיר מגורים בע"מ זכתה תמורת : 333,100,005 ₪ + 26,703,776 ₪ הוצאות פיתוח	**משקף כ- 1,473,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 12,380 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	
	מגרש 4003 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, סה"כ 204 יח"ד	21,828 מ"ר עיקרי משקף כ- 107 מ"ר עיקרי ליח"ד + 12 מ"ר ממ"ד, **סה"כ נטו : 24,276 מ"ר נטו (כ- 119 מ"ר נטו ליח"ד בממוצע)** ו- 2,386 מ"ר עיקרי למסחר + 3,181 מ"ר עיקרי לתעסוקה	חברת שפיר מגורים בע"מ זכתה תמורת : 375,191,508 ₪ + 26,937,035 ₪ הוצאות פיתוח	**משקף כ- 1,676,000 ₪ /קרקע ליח"ד** (לא כולל פיתוח), **כ- 14,080 ₪ /מ"ר נטו ממוצע**, לא כולל פיתוח	

[1] שווי זכויות למגורים הינם לאחר נטרול שווי שטחי מסחר עיקריים לפי 7,000 ₪ /מ"ר ושווי שטחי התעסוקה לפי 4,000 ₪ / מ"ר ברוטו (עיקרי + 30% העמסה).

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן עסקת קרקע - גני תקווה:

מיקום	תיאור	תמורה, שווי למ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד)	מקור
גני תקווה	מגרש להקמת 52 יח"ד במסגרת הליך פירוק שיתוף , להקמת בניין בן 20 קומות (שטח יח"ד ממוצעת כ- 120 מ"ר עיקרי וממ"ד)	**שבירו רכשה תמורת 93,500,000 ₪ , המשקף כ- 1,800,000 ₪/קרקע ליח"ד (דירת 5 חדרים) (משקף כ- 13,630 ₪ למ"ר נטו)**	כלכליסט 10/2021

להלן נתון ביקוש- מתחם תל השומר, רמת גן:

מיקום	תיאור	תמורה, שווי למ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד)	מקור
מתחם תל השומר	מגרשים להקמת 58 יח"ד ביעוד מגורים בתב"ע 506-0303826 (שטח יח"ד ממוצעת כ- 117 מ"ר עיקרי וממ"ד)	**מוצע למכירה מפרטי לפרטי תמורת כ- 1,000,000 ₪/קרקע ליח"ד (בין פרטיים כולל מע"מ/לא חייב במע"מ) (משקף כ- 8,550 ₪ למ"ר נטו)**	מידע שוק 11/2020

להלן עסקת קרקע- מכרז רמ"י שכונת נאות אריאל שרון – מזרח קרית אונו:

מיקום	תיאור	תמורה, שווי למ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד) , ללא מע"מ	מקור
גוש 6178 חלקות 252,273	מגרשים 101 (מגורים ד') ו- 702 (שטח פרטי פתוח) במתחם ד' ביעוד מגורים לפי תב"ע קא/322/ד/מח המיועדים להקמת 26 יח"ד למגורים בבנייה רוויה (שטח יח"ד ממוצעת כ- 111 מ"ר עיקרי וממ"ד)	**סכום זכיה – 22,778,557 ₪ +** הוצאות פיתוח 1,360,888 ₪ **משקף כ- 876,100 ₪ קרקע ליח"ד , לא כולל פיתוח (משקף כ- 7,890 ₪ /מ"ר נטו לא כולל פיתוח)**	פרסום מכרז רמ"י תא/77/2018 24.02.2019

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Tel: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

להלן ריכוז נתוני מכירות דירות חדשות משכונת הארגזים – מתחם דרומי (הגובל מדרום) – פארק ת"א:

חודשים 01-07/2021:

שם בניין	מס' דירה	שטח דירה במ"ר	קומה	שטח מרפסת	חניה	מחסן	תאריך חתימה	מחיר מכירה ללא מע"מ	סה"כ מ"ר אקווויוולנטי [1]	משקף מחיר מכירה למ"ר נטו	משקף מחיר מכירה למ"ר אקו'
טוליפ	39	104	10	11.84	1	1	01/01/2021	₪ 2,258,256	110	₪ 21,714	₪ 20,545
טוליפ	31	104	8	11.84	1	1	04/01/2021	₪ 2,237,538	110	₪ 21,515	₪ 20,356
זית	70	114.7	18	32.25	2בודדות	1	14/01/2021	₪ 3,461,538	131	₪ 30,179	₪ 26,459
טוליפ	61	125	16	11.84	1	1	14/01/2021	₪ 2,544,854	131	₪ 20,359	₪ 19,438
הדר	19	97.57	5	11.36	1	1	20/01/2021	₪ 2,200,854	103	₪ 22,557	₪ 21,316
ורד	32	97.57	8	11.36	1	1	21/01/2021	₪ 2,324,786	103	₪ 23,827	₪ 22,516
חרוב	37	117.03	10	11.36	חניה כפולה	2	21/01/2021	₪ 2,393,162	123	₪ 20,449	₪ 19,503
זית	69	119.5	18	35	2בודדות	1	01/02/2021	₪ 3,418,803	137	₪ 28,609	₪ 24,955
טוליפ	42	128	11	11.84	1	1	03/02/2021	₪ 2,595,726	134	₪ 20,279	₪ 19,383
הדר	45	98.68	11	13.28	1	1	25/02/2021	₪ 2,461,538	105	₪ 24,945	₪ 23,372
טוליפ	62	128	16	11.84	חניה כפולה	1	11/03/2021	₪ 2,622,504	134	₪ 20,488	₪ 19,583
הדר	66	98.68	17	13.28	1	1	22/03/2021	₪ 2,435,897	105	₪ 24,685	₪ 23,129
טוליפ	1	99	0	37.35	1	1	22/03/2021	₪ 2,521,367	118	₪ 25,468	₪ 21,427
טוליפ	77	125	20	11.84	חניה כפולה	1	22/03/2021	₪ 2,641,025	131	₪ 21,128	₪ 20,173
חרוב	3	97.57	1	11.36	1	1	24/03/2021	₪ 2,094,017	103	₪ 21,462	₪ 20,281
הדר	59	80.33	15	11.36	1	1	25/03/2021	₪ 2,094,017	86	₪ 26,068	₪ 24,346
הדר	16	97.57	4	11.36	1	1	07/04/2021	₪ 2,247,863	103	₪ 23,038	₪ 21,771
טוליפ	60	78.7	16	11.84	1	1	20/04/2021	₪ 2,064,102	85	₪ 26,227	₪ 24,393
הדר	26	80.33	7	13.28	1	1	28/04/2021	₪ 2,119,658	87	₪ 26,387	₪ 24,372
חרוב	69	119	18	31.575	2בודדות	1	02/05/2021	₪ 3,914,529	135	₪ 32,895	₪ 29,042
הדר	7	97.57	2	11.36	1	1	11/05/2021	₪ 2,192,307	103	₪ 22,469	₪ 21,233
ורד	51	80.33	13	11.36	1	1	20/05/2021	₪ 2,068,376	86	₪ 25,748	₪ 24,048
טוליפ	65	125	17	11.84	חניה כפולה	1	26/05/2021	₪ 2,602,564	131	₪ 20,821	₪ 19,879
הדר	11	97.57	3	11.36	1	1	03/06/2021	₪ 2,230,769	103	₪ 22,863	₪ 21,606
הדר	6	97.57	2	13.28	1	1	15/06/2021	₪ 2,224,871	104	₪ 22,803	₪ 21,350
טוליפ	48	78.7	13	11.84	1	1	23/06/2021	₪ 2,019,658	85	₪ 25,663	₪ 23,867
טוליפ	78	125	20	14	חניה כפולה	1	24/06/2021	₪ 2,735,042	132	₪ 21,880	₪ 20,720
טוליפ	58	128	15	11.84	חניה כפולה	1	27/06/2021	₪ 2,683,974	134	₪ 20,969	₪ 20,042
הדר	4	82.75	1	11.36	1	1	14/07/2021	₪ 1,965,811	88	₪ 23,756	₪ 22,230
טוליפ	57	125	15	11.84	חניה כפולה	1	21/07/2021	₪ 2,638,461	131	₪ 21,108	₪ 20,153
טוליפ	70	128	18	11.84	1	1	22/07/2021	₪ 2,730,561	134	₪ 21,333	₪ 20,389
ממוצע (לא כולל מע"מ)										**₪ 23,603**	**₪ 21,996**
ממוצע כולל מע"מ										**₪ 27,615**	**₪ 25,735**

[1] הובא בחשבון מקדם 0.5 למרפסות / גינות עד 50 מ"ר, ומעבר לשטח זה מקדם 0.25.

חודשים 03/2022-11/2021:

שם בניין	מס' דירה	שטח דירה במ"ר	מספר חדרים	קומה	תאריך חתימה	מחיר מכירה ללא מע"מ	משקף מחיר מכירה למ"ר נטו
טוליפ	46	128	5	12	07/11/2021	₪ 2,739,316	₪ 21,401
טוליפ	50	128	5	13	07/11/2021	₪ 2,723,932	₪ 21,281
טוליפ	19	104	4	5	14/11/2021	₪ 2,491,935	₪ 23,961
טוליפ	35	104	4	9	21/11/2021	₪ 2,487,179	₪ 23,915
טוליפ	38	128	5	10	16/12/2021	₪ 2,882,051	₪ 22,516
טוליפ	74	125	5	19	20/01/2022	₪ 2,945,299	₪ 23,562
טוליפ	82	125	5	21	08/02/2022	₪ 3,194,872	₪ 25,559
טוליפ	73	125	5	19	13/03/2022	₪ 3,088,889	₪ 24,711
טוליפ	75	79.6	3	19	17/02/2022	₪ 2,435,897	₪ 30,602
טוליפ - הרשמה	17	125	5	5	22/02/2022	₪ 2,893,162	₪ 23,145
טוליפ - הרשמה	53	125	5	14	16/03/2022	₪ 3,017,094	₪ 24,137
טוליפ - הרשמה	34	128	5	9		₪ 3,068,376	₪ 23,972
ממוצע (לא כולל מע"מ)							**₪ 24,063**
ממוצע כולל מע"מ							**₪ 28,154**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן **נתוני ביקוש** של דירות מגורים יד שניה בבניינים חדשים בפארק דרום (**מתחם הארגזים דרום**):

מיקום	תיאור[1]	מחיר	מקור
רחוב שתולים / 3695, פארק TLV	דירת 5 חדרים קומה 17 בשטח של כ-110 מ"ר + מרפסת של כ-12 מ"ר	מוצעת למכירה תמורת: 3,170,000 ₪ **משקף כ- 27,330 ₪/ מ"ר אקו' (כ- 28,820 ₪/מ"ר נטו)**	רימקס – עידן 053-9386824 03/2022
	דירת 4 חדרים בקומה 2, 98 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת	מוצעת למכירה תמורת: 2,990,000 ₪ **משקף כ- 28,750 ₪/ מ"ר אקו' (כ- 30,510 ₪/מ"ר נטו)**	
	דירת 4 חדרים בקומה 7, 94 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת	מוצעת למכירה תמורת: 3,150,000 ₪ **משקף כ- 31,500 ₪/ מ"ר אקו' (כ- 33,510 ₪/מ"ר נטו)**	רימקס – אוולין 053-2711919 03/2022
	דירת 5.5 חדרים בקומה 11, 145 מ"ר + 20 מ"ר מרפסת, 2 מקומות חניה	מוצעת למכירה תמורת: 4,290,000 ₪ **משקף כ- 27,680 ₪/ מ"ר אקו' (כ- 29,590 ₪/מ"ר נטו)**	פרו האוס- משה 052-7423330 03/2022

[1] חישוב שטח אקוו' בוצע ע"י מקדם 0.5 בגין שטח המרפסות

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן **נתוני מכר** של דירות מגורים בבניינים חדשים באזורים אחרים בעיר:

מיקום	תיאור[1]	מחיר	מקור
חזנוביץ 10-12 (פרוייקט חדש)	דירת 4 חדרים קומה 1 בשטח של כ-103 מ"ר + מרפסת של כ-12 מ"ר	נמכרה תמורת: ₪ 4,700,000 **משקף כ- 43,100 ₪/ מ"ר אקו'**	מידע שוק 11/2021
	דירת 4 חדרים קומה 2 בשטח של כ-103 מ"ר + מרפסת של כ-12 מ"ר	נמכרה תמורת: ₪ 4,655,000 **משקף כ- 42,700 ₪/ מ"ר אקו'**	מס שבח 19.9.2021
חזנוביץ 10-12 (פרוייקט חדש)	דירת 2 חדרים קומה 3 בשטח של כ-48 מ"ר + מרפסת של כ-12 מ"ר	נמכרה תמורת: ₪ 2,550,000 **משקף כ- 47,200 ₪/ מ"ר אקו'**	מס שבח 5.10.2021
	דירת 4 חדרים קומה 3 בשטח של כ-103 מ"ר + מרפסת של כ-12 מ"ר	נמכרה תמורת: ₪ 4,425,000 **משקף כ- 40,600 ₪/ מ"ר אקו'**	מס שבח 19.9.2021
	דירת 4 חדרים קומה 1 בשטח של כ-72 מ"ר + מרפסת של כ-12 מ"ר	נמכרה תמורת: ₪ 3,600,000 **משקף כ- 46,200 ₪/ מ"ר אקו'**	מס שבח 26.8.2021
	דירת 5 חדרים קומה 2 בשטח של כ-123 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת	מוצעת למכירה: ₪ 6,000,000 **משקף כ- 46,000 ₪ / מ"ר אקו'**	מס שבח 15.7.2021
רחוב הקונגרס 13 תמ"א 38/2	דירת 2 חדרים קומה 1 בשטח של כ-50 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת	נמכרה תמורת: ₪ 2,450,000 **משקף כ- 45,300 ₪/ מ"ר אקו'**	מס שבח 14.6.2021

[1] חישוב שטח אקוו' בוצע ע"י מקדם 0.5 בגין שטח המרפסות

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>סקר נתוני השוואה לדיור מוגן:</u>

- בתאריך 20.10.2021 נעשתה עסקה עבור מגרש לדיור מוגן באור יהודה מערב – שכונת פארק איילון תמ"ל/1046 לפי 141,272,586 ₪ לא כולל מע"מ 0חברה זוכה אלדרלי גרופ שותפות מוגבלת), כאשר זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית תמ"ל/1046 הינם 40,629 מ"ר עיקרי (לדיור מוגן ומסחר) להקמת 500 יח"ד , **העסקה משקפת מחיר של כ- 3,480 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם מסחר) (כ- 4,180 ₪ /מ"ר עיקרי כולל פיתוח).**
- בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר במגרש בגבעתיים **נקבע שווי מ"ר מבונה ביעוד לדיור מוגן נכון למועד 23.05.2018 בגבולות של 8,200 ₪ למ"ר מבונה**.
- בתאריך 01.01.2020 פורסם ב- **The marker** וכן פורסם בתוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל שחברת מגדלי הים התיכון זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת שני מגרשים **בשכונת פארק איילון (באור יהודה)** בשטח כולל של 10.55 דונם **בייעוד לדיור מוגן** ומסחר ב- 180,180,180 ₪ זכויות הבניה לקרקע כוללות 40,629 מ"ר עיקרי להקמת 500 יחידות דיור מוגן וכן מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים ומסחר.
העסקה משקפת מחיר של כ- 4,400 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם מסחר).
- יצוין כי בתאריך 26.10.2015 נעשתה עסקה עבור מגרש לדיור מוגן בגבעתיים לפי 149,000,000 ₪ לא כולל מע"מ, כאשר זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית גב/מק/494 הינם 26,628 מ"ר עיקרי (לדיור מוגן מסחר), **העסקה משקפת מחיר של כ- 5,600 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם מסחר).**

<u>סקר נתוני השוואה לדיור להשכרה:</u>

- בתאריך 03.08.2021 פורסם בתוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל שחברת שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ, זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש **בשכונת פארק איילון (באור יהודה)** בשטח כולל של 8,808 מ"ר **בייעוד לדיור להשכרה** ב- 202,007,018 ₪ זכויות הבניה לקרקע כוללות 17,445 מ"ר למגורים ד' להקמת 159 יח"ד, סה"כ שטח דירה עיקרי כ- 109.7 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד, סה"כ 121.7 מ"ר נטו לדירה בממוצע.
העסקה משקפת מחיר של כ- 10,430 ₪ למ"ר נטו .

<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

נתוני השוואה למסחר בנוי - שכונת נווה כפיר:

מיקום	תאור	מחיר מכירה לא כולל מע"מ	מקור
מח"ל 16, נווה כפיר בפרויקט חדש של מגורים 14 קומות	חנות 60 מ"ר + 60 מ"ר מרתף רמת מעטפת	מוצעת להשכרה תמורת 9,000 ₪/ לחודש, המשקף **כ- 100 ₪/למ"ר אקוי לחודש** (מקדם 0.5 לשטחי המרתף)	תיווך האצ"ל 050-3031316 10/2021
רחוב מח"ל 14, נווה כפיר פרויקט חדש של מגורים 14 קומות	חנות 60 מ"ר + 60 מ"ר מרתף צמוד לסופרמרקט	מוצעת להשכרה תמורת 9,000 ₪/ לחודש, המשקף **כ- 100 ₪/למ"ר אקוי לחודש** (מקדם 0.5 לשטחי המרתף)	
	חנות 120 מ"ר + 65 מ"ר מרתף, תקרה גבוהה, פינתי	מוצעת להשכרה תמורת 18,000 ₪/ לחודש, המשקף **כ- 118 ₪/למ"ר אקוי לחודש** (מקדם 0.5 לשטחי המרתף)	נכסים בשינקין 050-4342303 10/2021
הרב אלנקווה, נווה כפיר קומת קרקע מסחרית בבניין מגורים חדש	חנות 80 מ"ר + 60 מ"ר מרתף, רמת מעטפת	מוצע להשכרה תמורת 15,000 ₪/ לחודש, המשקף **כ- 136 ₪/למ"ר אקוי לחודש** (מקדם 0.5 לשטחי המרתף)	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה למסחר שכונת יד אליהו - מתחם ההגנה / לה גארדיה / יגאל אלון / השלושה והסביבה:

מיקום	תאור	מחיר מבוקש לא כולל מע"מ	מכירה/ השכרה	מחיר מבוקש למ"ר לא כולל מע"מ	מקור
דרך ההגנה	חנות בשטח של כ - 25 מ"ר	₪ 2,400	השכרה	₪ 96	תיווך אלירן 050-9730302 מאי 2021
דרך ההגנה 75	חנות בשטח של כ - 80 מ"ר	₪ 8,500	השכרה	₪ 106	תיווך אמנון 053-5363777 מאי 2021
לה גוארדיה 23	חנות בשטח של כ - 23 מ"ר + 9 מ"ר גלריה	₪ 3,600	השכרה	₪ 127	תיווך עומר 053-7106162 מאי 2021
פרויקט "NEXT TLV" רחוב לה גוארדיה	חנות חדשה בשטח של כ - 50 מ"ר + 50 מ"ר קומת מרתף	דמ"ש למ"ר מסחר - 260 ₪ דמ"ש למ"ר מסחר במרתף - 100 ₪		₪ 260	תיווך עומר 053-7106162 מאי 2021
השלושה 11	חנות בשטח של כ - 80 מ"ר	-	השכרה	₪ 160	תיווך 054-4990003 מאי 2021
יד אליהו	שטח מסחרי הכולל 2 חנויות בשטח כולל של כ - 235 מ"ר	₪ 4,500,000	מכירה	₪ 19,149	תיווך יוסי 058-5843344 מאי 2021

מיקום	תאור	מחיר מכירה **לא כולל מע"מ**	מקור
רחוב נירים 8	חנות 80 מ"ר בקומת קרקע+ 60 מ"ר במרתף+ 2-3 חניות מוצמדות בחזית	מוצעת להשכרה תמורת 14,000 ₪/למ"ר לחודש+ דמי ניהול 8 ₪ למ"ר לחודש המשקף **כ- 116 ₪/למ"ר לחודש** (בנטרול דמ"ש מקומות חניה)	אריק 050-5600635 יוני 2021
רחוב מיטב 6	חנות 58 מ"ר בקומת קרקע + חניה	מוצעת להשכרה תמורת 6,500 ₪/למ"ר המשקף **כ- 102 ₪/למ"ר לחודש** (בנטרול דמ"ש מקום חניה)	ארז 052-2453245
רחוב הפלמ"ח 28	חנות 24 מ"ר בקומת קרקע+ חניה. משופצת.	מוצעת להשכרה תמורת 2,500 ₪/למ"ר כולל מע"מ שווי המשקף **כ- 104 ₪/למ"ר לחודש**	שי 050-4554847
רחוב יגאל אלון 53	**75 ₪/למ"ר לחודש** + דמי ניהול 10.5 ₪/למ"ר לחודש		איתן אב הבית 03-6366400 יוני 2021

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

עסקאות קרקע לתעסוקה:

אזור התעשיה אור יהודה:

מיקום (גוש חלקה)	שטח חלקה/ מגרשים	תיאור	שווי רכישה לא כולל מע"מ ופיתוח	שווי למ"ר מבונה ברוטו	מקור
מתחם בזק **צומת מסובים**	61.5 דונם נטו	מתחם קרקע ביעוד תעסוקה הכולל זכויות משרדים – 235,600 מ"ר עיקרי ומסחר – 12,400 מ"ר עיקרי + 40% שטחי שירות (הקרקע כפופה לפיתוח כבישים פנימיים)	497,000,000 ₪	**כ- 1,430 ₪/מ"ר ברוטו (כ-8,080,000 ₪ /דונם נטו)**	מידע שוק 2018

נתוני קרקע לתעסוקה: קריית אונו

מיקום	שטח	תיאור	מחיר עסקה בש"ח	מקור
דרום קרית אונו, סמוך לצומת סביון	מגרש 91 לפי תב"ע 508-0735159	מגרש הכולל 34,343 מ"ר עיקרי ו- 19,792 מ"ר שירות עילי (סה"כ 54,135 מ"ר ברוטו) להקמת 4 מבני מסחר ותעסוקה	נמכר תמורת 100,000,000 ₪, משקף **כ- 1,847 ₪ מ"ר ברוטו כולל פיתוח**	מידע שוק 05/2020
גוש 7348 חלק מחלקה 17	חלק ממגרש 86 בתב"ע 508-0739003	מו"מ לרכישת הזכויות להקמת 2 בנייני משרדים בני 14 קומות + שטחי מסחר בקומת קרקע מתוך 4 מבני משרדים	מו"מ לפי **1,900 ₪ /מ"ר ברוטו, כולל פיתוח חלקי**	מידע שוק 08/2020
מגרש 201 בשכונת נאות אריאל – מתחם ד'	5,575 מ"ר	מגרש ביעוד למסחר ותעסוקה עפ"י תכנית מפרוטת קא/322/ד/מח בשכונת נאות אריאל – מתחם ד' , הכוללת זכויות בניה בהיקף של 25,470 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 3,750 מ"ר עיקרי למסחר + 12,188 מ"ר שירות, ובסה"כ 41,408 מ"ר ברוטו	מפרט כספי – התמורה - 78,493,000 ₪ + 3,465,882 ₪ הוצאות פיתוח, משקף כ- **1,980 ₪ /מ"ר ברוטו**	מידע שוק 08/2019

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Tel: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

אזור תעשיה חדש סמוך לצומת סביון, קרית אונו- מגרשים ביעוד למסחר ותעסוקה:

מיקום	שטח מגרש / זכויות בניה (*)	מחיר זכיה לא כולל הוצאות פיתוח ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	סה"כ מחיר זכיה לא כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח חלקיות[1]	מקור
מגרש 89 לפי תכנית 508-0255349	7,376 מ"ר 18,419 מ"ר עיקרי 2,212 מ"ר שירות	22,560,026 ₪ משקף כ- 1,093 ₪/מ"ר ברוטו	7,571,597 ₪	30,131,623 ₪ **משקף כ- 1,460 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	מכרז רמ"י מס' תא/216/2019 מיום 24.09.2019
מגרש 88 לפי תכנית 508-0255349	13,207 מ"ר 32,996 מ"ר עיקרי 3,962 מ"ר שירות	60,100,123 ₪ משקף כ- 1,630 ₪/מ"ר ברוטו	13,561,044 ₪	73,661,167 ₪ **משקף כ- 1,995 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	
מגרש 82 לפי תכנית 508-0255349	12,875 מ"ר 32,166 מ"ר עיקרי 3,862 מ"ר שירות	55,164,123 ₪ משקף כ- 1,530 ₪/מ"ר ברוטו	13,219,948 ₪	68,384,071 ₪ **משקף כ- 1,900 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	
מגרש 81 לפי תכנית 508-0255349	14,087 מ"ר 35,196 מ"ר עיקרי 4,226 מ"ר שירות	42,660,123 ₪ משקף כ- 1,080 ₪/מ"ר ברוטו	14,465,022 ₪	57,125,145 ₪ **משקף כ- 1,450 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	
מתחם א', מגרש 83 לפי תכנית 508-0255349	13,454 מ"ר 33,614 מ"ר עיקרי 4,036 מ"ר שירות	46,800,018 ₪ משקף כ- 1,243 ₪/מ"ר ברוטו	9,716,572 ₪	56,516,590 ₪ **משקף כ- 1,500 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	מכרז רמ"י מס' תא/347/2017 מיום 23.5.2018
מתחם ב', מגרש 84 לפי תכנית 508-0255349	11,892 מ"ר 29,709 מ"ר עיקרי 3,567 מ"ר שירות	46,630,360 ₪ משקף כ- 1,401 ₪/מ"ר ברוטו	9,424,526 ₪	56,054,886 ₪ **משקף כ- 1,685 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	
מתחם ג', מגרש 86 לפי תכנית 508-0255349	17,374 מ"ר 43,469 מ"ר עיקרי 5,218 מ"ר שירות	65,610,588 ₪ משקף כ- 1,347 ₪/מ"ר ברוטו	12,337,299 ₪	77,947,887 ₪ **משקף כ- 1,600 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי** [2]	
מתחם ה', מגרשים 92+91 לפי תכנית 508-0255349	13,754 מ"ר 34,343 מ"ר עיקרי 4,125 מ"ר שירות	57,107,777 ₪ משקף כ- 1,485 ₪/מ"ר ברוטו	9,930,018 ₪	67,037,795 ₪ **משקף כ- 1,740 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	
ממוצע, ללא נתונים חריגים		**כ- 1,440 ₪ /מ"ר ברוטו, לא כולל פיתוח**		**1,740 ₪/מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי**	-

(*) יצוין כי בעסקאות אלו היחס ברוטו נטו נמוך של כ – 12%.

[1] בנוסף להוצאות הפיתוח לרמ"י ישולם לוועדה 60% מאגרות והיטלי הפיתוח.

[2] מגרש זה מצוי במו"מ לפי 1,900 ₪ /מ"ר ברוטו כולל פיתוח חלקי, ראה פירוט נתון השוואה בעמוד קודם לעיל.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

עסקת מתחם ECI –רמת סיב, גבול גבעת שמואל:

מיקום	תיאור	מחיר עסקה	מקור
הרב גורן פינת רחוב הסיבים גוש 6368 חלקה 161 תב"ע פת/1233/ 51	מגרש מספר 1 בשטח של 18,693 מ"ר ביעוד לתעשיה עתירת ידע (שימושים מורחבים למשרדים ומסחר עד 10% מהשטח העיקרי בקומת קרקע) זכויות הבניה בהיקף של 54,849 מ"ר עיקרי (מתוכם כ- 5,485 מ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע) + 17,577 שטחי שירות עיליים, סה"כ ברוטו עילי 72,426 מ"ר . בניין בן 12 קומות + קרקע + קומה טכנית . 55% תכסית בתחום החלקה קיים בינוי בהיקף של 8,000 מ"ר כאשר ECI תמשיך לשכור את השטחים הבנויים עד לאוקטובר 2023 בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 4 מיליון ₪.	שלמה נדל"ן רוכשת מחברת ECI תמורת – 170,000,000 ₪ בנטרול הכנסות משכירות לתקופה של 3.5 שנים (4 מיליון * 3.5 שנים = 14 מיליון) **משקף כ- 2,150 ₪ /מ"ר ברוטו למשרדים**	כלכליסט 04.02.20

נתוני קרקע למשרדים: קריית אריה ורמת סיב

מיקום	שטח	תיאור	מחיר מבוקש / עסקה בש"ח	משקף שווי למ"ר ברוטו[1]	מקור
רחוב הפסגות קרית אריה מגרש 1 לפי תב"ע פת/129/1241	15.189 דונם	חברת שלמה נדל"ן מכרה 50% מקרקע הכוללת זכויות בנייה עיקריות מעל הקרקע לתעשייה עתירת ידע ומשרדים בשטח כ- 41,000 מ"ר (מתוכם שטח עיקרי 28,578 ו- 1,800 מ"ר למסחר).	נמכר תמורת 46,559,613 ₪ משקף כ- 6,130,000 ₪ לדונם	**2,270 ₪/מ"ר ברוטו**	דיווח של החברה +01.04.2019 מס שבח 31.03.2019
רחוב העמל קרית אריה גוש 6194 חלקה 214	2.260 דונם נטו	מגרש ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200% (כולל מסחר)	נרכש תמורת 11,200,018 ₪. משקף כ- 4,950,000 ₪ לדונם	**2,110 ₪/מ"ר ברוטו**	מס שבח 26.02.2019

[1] בניתוח ערכי השווי הובא בחשבון העמסת שטחים משותפים בשיעור 35% על השטח העיקרי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תחשיבים באומדן השווי (על בסיס התכנית המופקדת 0552752-507 (תא/מק/ 4822 –</u>

<u>שכונת ארגזים צפון[1]) – גרסה מעודכנת לאחר שינויים</u> <u>(נושאת תאריך 13.03.2022):</u>

מנתוני ההשוואה לעסקאות בדירות בנויות בסביבת הנכס ועסקאות לקרקעות למגורים , נתוני השוואה למסחר, דיור מוגן, תעסוקה ודיור להשכרה, נראה סביר לאמוד את שווים עפ"י המפתח הבא:

	ערכי שווי בסיסיים	מקדם מגורים ומסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים נטו	12,500 ₪	0.5
מסחר	8,000 ₪	0.7
תעסוקה	4,000 ₪	
דיור להשכרה	11,250 ₪	
דיור מוגן	5,500 ₪	
עלות הקמת מבני ציבור למ"ר	6,500 ₪	

<u>הסבר לאופן החישוב:</u>

באומדן השווי הנכס הובאו בחשבון העקרונות הבאים, כדלקמן:

1. שווי הנכס כריק ופנוי (קרקע זמינה לבנייה) בהתאם לתכנית בניין העיר המופקדת, לאחר הטמעת השינויים בעקבות החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 29.12.21, אשר ממנה הופחתו הפרמטרים:
   - זכויות בניה ועלויות בניה בגין הקמת "נכס מניב" במגרשים ביעוד "מגורים"
   - עלויות הקמת שטחי ציבור בנויים בהתאם להוראות התב"ע וכתב ההתחייבות
   - הפחתה בגין התחייבות להשתתפות בדמי ניהול / ועד בית למפונים זכאים לתקופה של 10 שנים.
   - הפחתה בגין עלות תחזוקת שטחים פרטיים בהתאם לכתב התחייבות בעלי הזכויות. כאשר נכון למועד חוות הדעת לא ידוע היקף השטחים.
   - הפחתת עלויות הריסה ופינוי.
   - הפחתת עלויות פינוי דיירים ומחזיקים (המשקף זכויות הבניה לדירות המוקצות, לרבות עלויות הבניה להקמתן, הוצאות פיצויים נוספים, ערבויות ודמי שכירות לתקופת הפינוי).
2. הובאה בחשבון הפחתה לגודל והיקף, שלביות בתב"ע, המשקפת גם מטלות נוספות בתב"ע.
3. היטל השבחה צפוי בעת אישורה של התכנית למתן תוקף.
4. דחיה עד למתן תוקף לתב"ע.
5. הפחתה בגין אורכה נוספת להשלמת התנאים בהסכם הפיתוח.
6. הובאה בחשבון תוספת רווח יזמי צפוי מהפרויקט.

---

[1] התכנית הופקדה בתאריך 26.05.2021, מושתתת על הוראות תכנית מתאר תא/5000, חלפה תקופת ההתנגדויות ויש סיכוי גבוה לאישורה. בתאריך 29.12.2021 החליטה וועדת המשנה לתכנון ובניה בדיון בהתנגדויות לתכנית כי לאחר ביצוע תיקונים נדרשים למסמכי התכנית, כמפורט בהחלטה, מומלץ לתת תוקף לתכנית. בתאריך 28.02.2022 בפרוטוקול מספר 22-001ב' התקבלה החלטת מליאת הועדה המקומית בבקשה לדיון חוזר להותיר את החלטת ועדת המשנה מיום 29.12.21 על כנה , וכן תיקון טכני בפרק 7 (פרק שלביות). נכון למועד חוות הדעת, הוגשו תיקוני הסעיפים ומסמכי תכנית מעודכנים בהתאם להחלטת הוועדה, ברם נכון למועד הקובע התכנית טרם אושרה למתן תוקף.
במסגרת ההתנגדות, התקבלו מספר נושאים לשינוי הכוללים, בין היתר, תוספת יחידות דיור כנכס "מניב" במגרשים בבניה משולבת, המרת יחידות הדיור במגרש 109 ליחידות דיור בהישג יד , הרחבת שטח בנוי לתחנת קצה אוטובוסים במפלס תת הקרקע ל- 4,500 מ"ר (כאשר מעבר ל- 2,500 מ"ר בתא שטח 201 ההרחבה תהיה בתחום תאי שטח בבעלות העירייה והקמתם תהיה על חשבונה, ראה הערה מדיון במליאה לעיל) ועוד.

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תחשיב שווי:

תאי שטח מספר	יעוד	שימוש	מספר יח"ד	זכויות בניה במ"ר עיקרי (מעל ומתחת הקרקע)	שטחי ממ"ד במ"ר	סה"כ נטו במ"ר	שווי מ"ר/ עלות בניה , לא כולל מע"מ	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ במעוגל
101A, 101B, 102A, 102B, 103, 104, 105, 106, 107, 110A+110B, 111, 112 (בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות יוספו יחידות נכס מניב במגרשים בבניה מגדלית משולבת)	מגורים	מגורים	1,666	113,288	19,992	133,280	₪ 12,500	₪ 1,666,000,000
		מגורים מתחת למפלס כניסה קובעת		3,240			₪ 6,250	₪ 20,250,000
		מסחר		3,590			₪ 8,000	₪ 28,720,000
		מסחר מתחת לכניסה הקובעת		1,980			₪ 5,600	₪ 11,088,000
		בניכוי יחידות "נכסים מניבים" (זכויות קרקע + עלות הבניה כולל כלליות)	17	1,156	204	1,360	-₪ 20,125	-₪ 27,370,000
	סיכום ביניים תאי שטח 101A, 101B, 102A, 102B, 103, 104, 105, 106, 107, 110A+110B, 111, 112							**₪ 1,698,688,000**
113	מגורים	מגורים	30	2,040	360	2,400	₪ 12,500	₪ 30,000,000
		מגורים מתחת למפלס כניסה		60			₪ 6,250	₪ 375,000
		מסחר		190			₪ 8,000	₪ 1,520,000
		מסחר מתחת לכניסה הקובעת		120			₪ 5,600	₪ 672,000
		בניכוי יחידת "נכס מניב" (זכויות קרקע + עלות הבניה כולל כלליות)	1	68	12	80	-₪ 20,125	-₪ 1,610,000
	סיכום ביניים 113							₪ 30,957,000
	בניכוי שווי חלק מר כהן ארנון המהווה 0.65% משווי מתחם איחוד וחלוקה כמפורט בטבלאות הקצאה ואיזון במגרשים 101B, 102B, 109, 201, 113 ו-110A+B (לפי שטח יחסי), במעוגל [1]							-₪ 4,253,000
	בניכוי הפחתה למושע במגרש 113						2%	-₪ 619,000
	סה"כ חלק יחסי נשוא חוות הדעת בתא שטח 113							**₪ 26,085,000**
108 (בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות , המרחבים המוגנים יהיו קומתים) (*) לשווי מ"ר בדירות להשכרה במגרש 108, המהוות דירות קטנות, בשטח של כ- 37 מ"ר עיקרי ממוצע, נקבע שווי בדומה למגרשי המגורים, גם לאור המגמה בעליה בביקושים למתחמי דיור להשכרה של קרנות ריט.	דיור מיוחד	מגורים - **דיור להשכרה**	70	2,600	0	2,600	₪ 12,500	₪ 32,500,000
		מגורים - דיור להשכרה - מתחת למפלס הכניסה הקובעת		1,000			₪ 5,625	₪ 5,625,000
		מסחר		145			₪ 8,000	₪ 1,160,000
		מבנים ומוסדות ציבור (עיקרי + שירות עילי ותת קרקעי) (*)		230			-₪ 6,500	-₪ 1,495,000
	סיכום ביניים 108							**₪ 37,790,000**
109 (בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות נקבע כי היחידות לדיור במגרש זה יהיו יחידות דיור בהישג יד להשכרה. בהתאם לתקנון התכנית שטח יחידת דיור ממוצעת במגרש ביעוד "דיור מיוחד" לא תעלה על 70 מ"ר. לפיכך הובא בחשבון שטחי ממ"דים עד להגבלת שטח יחידת דיור ממוצעת עבור היחידות שניתן לבנותן עם ממ"ד ולא ממ"ק). כמו כן, לאור הביקושים של קרנות ריט לשטחים לדיור להשכרה , עודכן מקדם שווי מ-0.8 ממגורים ל- 0.9.	דיור מיוחד	מגורים - **דיור להשכרה**	104	7,072	208	7,280	₪ 11,250	₪ 81,900,000
		מגורים - דיור להשכרה - מתחת למפלס הכניסה הקובעת		200			₪ 5,625	₪ 1,125,000
		מסחר		650			₪ 8,000	₪ 5,200,000
		מסחר מתחת לכניסה הקובעת		400			₪ 5,600	₪ 2,240,000
	סיכום ביניים 109							**₪ 90,465,000**
201 (בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות נקבע כי תתאפשר תרחבת תחנת הקצה בשטח של עד 4,500 מ"ר, בתחום זכות הדרך ותאי שטח 603, 604, 605, ברם אם יוחלט להרחיבה, על חשבון תאי שטח בבעלות העירייה, העירייה תישא בהוצאות עלות הקמתם, לפיכך עודכן השטח ל- 2,500 מ"ר)	מגורים מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד - **דיור מוגן**	300	24,000			₪ 5,500	₪ 132,000,000
		מסחר		2,475			₪ 8,000	₪ 19,800,000
		תעסוקה (עיקרי + שירות)		2,500			₪ 4,000	₪ 10,000,000
		מבנים ומוסדות ציבור (עיקרי + שירות עילי ותת קרקעי) (*)		380			-₪ 6,500	-₪ 2,470,000
		מבנים ומוסדות ציבור - תחנת תחבורה ציבורית - שטח עיקרי מתחת לקרקע (*)		2,500			-₪ 6,500	-₪ 16,250,000
	סיכום ביניים 201							**₪ 143,080,000**
	סה"כ שווי המגרשים כזמין לבניה , לפני הפחתה לגודל והיקף							**₪ 1,996,108,000**
	בניכוי עלות פינוי דיירים ומחזיקים (ראה תחשיב נספח)							-₪ 506,848,571
	בניכוי עלות תחזוקת שטחים פרטיים עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בכתב התחייבות (לפי 1,300,000 ₪ /דונם) (**)							-₪ 16,450,000
	בניכוי עלות הריסה במתחם לדונם (אומדן החי"מ)					126.551	₪ 50,000	-₪ 6,330,000
	סיכום ביניים							**₪ 1,466,479,429**
	בניכוי הפחתה לגודל והיקף ושלביות ביצוע בתכנית						-5%	-₪ 73,324,000
	סה"כ שווי כזמין לבניה, לאחר הפחתה לגודל והיקף							**₪ 1,393,155,429**
	בניכוי הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (מנקודת המבט של עיריית תל אביב יפו ואינו מחייב) (ראה תחשיב נספח)							-₪ 417,810,000
	סיכום ביניים							**₪ 975,345,429**
	דחיה עד למתן תוקף לתכנית (התכנית הומלצה לאישור בתנאים והוגשו מסמכים ותכניות מעודכנות לאחר שינויים בהתאם להחלטת וועדה)						-5%	-₪ 48,767,271
	סה"כ שווי המתחם כזמין לבנייה לאחר השלמת פינויים (100%)							₪ 926,578,157
	בניכוי הפחתה בגין אורכה נוספת להשלמת התנאים בהסכם הפיתוח (***)						-3%	-₪ 27,797,345
	סה"כ שווי 100% המתחם לאחר פינויים, במעוגל							**₪ 898,780,000**
	סה"כ שווי זכויות חלקי חברת אלעד (1/3), במעוגל, לא כולל מע"מ							**₪ 299,590,000**
	בתוספת רווח יזמי צפוי מהפרויקט, בערך נוכחי , חלקי חברת אלעד (1/3), במעוגל							**₪ 123,780,000**
	סה"כ שווי חלקי אלעד - שווי קרקע לא כולל מע"מ בתוספת רווח יזמי צפוי של חלקי אלעד, במעוגל (****)							**₪ 423,370,000**

הערות לתחשיב בעמוד הבא:

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערות בתחשיב:

(*) בגין התחייבות החברות להקמת שטחי מבני הציבור ניתנה ערבות בנקאית, הופחת סך כולל של:	-20,215,000 ₪			
(**) נכון למעוד חוות הדעת טרם ידוע מה היקף השטחים לזיקות הנאה אשר יקבע בעתיד בתכניות עיצוב ופיתוח עתידיות. לפיכך הובאה בחשבון היקף של כ- 10% מכלל שטח התכנית, המהווה 126.551 דונם * 10% * 1,300,000 ₪ /דונם.				
(***) נראה כי פעילות החברות במתחם לפיניויים והסכמת רשות מקרקעי ישראל לתב"ע החדשה ומורכבות הפרויקט נראה כי רמ"י יתן אורכה נוספת להשלמת התנאים עם זאת, קונה סביר היה מביא בחשבון 3% הפחתה.				

[1] להלן תחשיב חלק יחסי של ארנון כהן במגרש 113:

מגרש מס'	שווי המגרש	חלק יחסי	סה"כ שווי
101B	239,465,000 ₪	80.58%	192,949,761 ₪
102B	246,527,500 ₪	48.19%	118,811,566 ₪
109	90,465,000 ₪	100%	90,465,000 ₪
201	143,080,000 ₪	100%	143,080,000 ₪
113	30,957,000 ₪	100%	30,957,000 ₪
110A+B	77,973,000 ₪	100%	77,973,000 ₪
סה"כ			654,236,327 ₪
חלק יחסי של ארנון כהן משווי מתחם איחוד וחלוקה			0.65%
סה"כ שווי חלק מר ארנון כהן, במעוגל			4,253,000 ₪

חלקם היחסי של מגרשים B101, B102 הובאו על פי שטחם היחסי במגרשים בשלמות (B+A101 ו- B+A102).

[2] תחשיב עלות זכויות והקמת דירות נכס מניב:

עלות זכויות והקמה דירת נכס מניב	
זכויות קרקע לדירה (80 מ"ר * 12,000 ₪ /מ"ר)	-960,000 ₪
עלות בניה לדירה (80 מ"ר * 8,750 ₪ /מ"ר עלות)	-700,000 ₪
סה"כ זכויות ועלות לדירה	-1,660,000 ₪
למ"ר (שטח דירה 80 מ"ר)	-20,750 ₪

[3] תחשיב רווח יזמי צפוי, בערך נוכחי, חלקי חברת אלעד:

	יעוד /שימוש בתכנית	מגורים , לא כולל מע"מ	מגורים תת קרקעי, לא כולל מע"מ	מסחר עילי	מסחר תת קרקעי	תעסוקה	דיור להשכרה כולל מע"מ	דיור להשכרה תת קרקעי, כולל מע"מ	דיור מוגן	סה"כ
A	**שווי מ"ר בנוי**	23,932 ₪	19,145 ₪	20,000 ₪	10,000 ₪	15,000 ₪	26,600 ₪	21,280 ₪	19,600 ₪	
B	**בחילוץ רווח יזמי 15%**	20,810 ₪	16,648 ₪	17,391 ₪	8,696 ₪	13,043 ₪	23,130 ₪	18,504 ₪	17,043 ₪	
	רווח צפוי למ"ר (A-B)	**3,122** ₪	**2,497** ₪	**2,609** ₪	**1,304** ₪	**1,957** ₪	**3,470** ₪	**2,776** ₪	**2,557** ₪	
	מ"ר כולל בתכנית	135,680	3,300	7,050	2,500	2,500	9,880	1,200	24,000	**186,110**
	סה"כ רווח צפוי	423,527,313 ₪	8,240,803 ₪	18,391,304 ₪	3,260,870 ₪	4,891,304 ₪	34,279,304 ₪	3,330,783 ₪	61,356,522 ₪	**557,278,203** ₪
	סה"כ חלקי אלעד (1/3) ברווח הצפוי, במעוגל								**0.3333**	**185,760,000** ₪
	מקדם דחיה לערך נוכחי (6 שנים בשיעור היוון 7%), במעוגל									0.67
	סה"כ חלקי אלעד ברווח הצפוי מהתכנית, בערך נוכחי, במעוגל									**123,780,000** ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערכות שמאיות קודמות

להלן ריכוז הערכות שווי קודמות שנערכו ע"י החי"מ (לא ידוע לחי"מ על הערכות שווי קודמות אשר נערכו על ידי אחרים), כדלקמן:

מועד קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת שווי	שיעור השינוי
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה מרצון למוכר מרצון	₪ 392,520,000	7.86%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת שווי (*)
31.03.2022	אומדן שווי שוק מקונה מרצון למוכר מרצון	₪ **423,370,000**

(*) מהות השינוי נובע בעיקר מעדכון מחירי הנדל"ן למגורים ושינויים במסמכי התכנית המופקדת בעקבות החלטות וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 29.12.2021 והחלטת מליאת הוועדה מיום 28.02.2022 שהוטמעו בחוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, ומיקומו (זכויות במקרקעין במגרשים מספר A101, B101, A102, B102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 108, 110A, 111, 112, 110B, 113 ו- 201 על פי תכנית בניין עיר מופקדת מספר 507-0552752 (תא/מק/4822 -שכונת הארגזים צפון), מתחם הרחובות לח"י, שתולים והרב טראב יעקב, מתחם צפוני של שכונת הארגזים, בתל אביב) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה סביר לאמוד שווי זכויות חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ בנכס, לא כולל מע"מ, בתוספת רווח יזמי צפוי מהפרויקט בערך נוכחי (1/3 חלקים בלתי מסוימים), סביב **423,370,000** ₪ **(ארבע מאות עשרים ושלושה מיליון שלוש מאות ושבעים אלף שקלים חדשים).**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (כפוף לזכויות המחזיקים), נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

יהון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444