קרסו נדל"ן בע"מ – נספח א

הערכות שווי

קרסו

דמיינו סגנון חיים

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר דוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנדי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה לתעסוקה ומסחר "בית רנו"

רח' ריב"ל 22/ רח' יד חרוצים 13, תל אביב-יפו

(חלקה 213 בגוש 6976)



הערכה ליום 31.12.2022

מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

21 בפברואר 2023
מספרנו: 34207.08/30.471

לכבוד
חברת קרסו נדלן בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
מבנה לתעסוקה ומסחר – "בית רנו"
רח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב
(חלקה 213 בגוש 6976)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי מר דן פרנס, מנכ"ל קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: **"החברה"**), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2022.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד ברק, פרידמן, קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ודורון יזכירוביץ'.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

דורון יזכירוביץ' – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B. A) מהמכללה האקדמית תל אביב-יפו משנת 2014.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2021 (רישיון מס' 418177).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 18.12.2022.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת קרסו נדל"ן בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה מר דן פרנס וסמנכ"ל הכספים מר ראובן קידר, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	6976
חלקה:	213
שטח החלקה (רשום):	2,228 מ"ר
סוג הנכס:	מבנה למסחר, תעסוקה ומלאכה
שטח בנוי[1] (ברוטו לרישוי):	4,540 מ"ר עילי ו- 2,960 מ"ר תת קרקעי
מיקום הנכס:	רח' ריב"ל 22/ יד חרוצים 13, תל אביב-יפו
הזכויות המשפטיות:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	בעלות מלאה של החברה

6. מועד הביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י דורון יזכירוביץ' – שמאי מקרקעין (הח"מ) ביום 22.01.2023. נוכח השימוש המיטבי בנכס כקרקע ריקה, כמפורט בהמשך, לא בוצע ביקור פנימי במבנה.

7. תיאור הסביבה

הסביבה הינה אזור תעסוקה במרכז תל אביב – יפו ממערב לנתיבי איילון, הכולל שימושים מעורבים של מסחר, אולמות תצוגה, מוסכים, בתי מלאכה, משרדים בבניה ותיקה לצד מגדלי תעסוקה חדשים, שטחי ציבור, מגורים ומלונאות.

הנכס הנדון ממוקם מדרום לרח' ריב"ל ומצפון לרח' יד חרוצים.

רח' ריב"ל הינו רחוב חד סטרי המשתרע בין רח' חומה ומגדל– ממזרח לבין רח' אליאשברג– ממערב, וחוצה את רח' המסגר.

רח' יד חרוצים הינו רחוב דו סיטרי ברובו, המשתרע בין רח' המסגר– ממזרח לבין רח' אלישברג– ממערב.

סביבתו הקרובה של הנכס מצויה בתהליך התחדשות נוכח מעבר משימושי תעשיה ומלאכה ותיקים לפרויקטים חדשים הכוללים שימושים מעורבים.

הסביבה נהנית מנגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב – יפו, כגון נתיבי איילון – מחלף לה-גוורדיה רחובות המסגר והרכבת ודרך מנחם בגין. כיום מבוצעים בסביבה שינויים תחבורתיים הכוללים את הקמת תוואי הקווים האדום והירוק של הרכבת הקלה.

יצוין, כי מצפון ובמרחק של כ- 377 מ' (בקו אווירי), תוואי הקווים האדום והירוק נפגשים בתחנה תת קרקעית משותפת - "תחנת קרליבך".

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

[1] עפ"י היתר בניה מס' 4-961093 מיום 2.12.1996

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס[2]

(מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP)



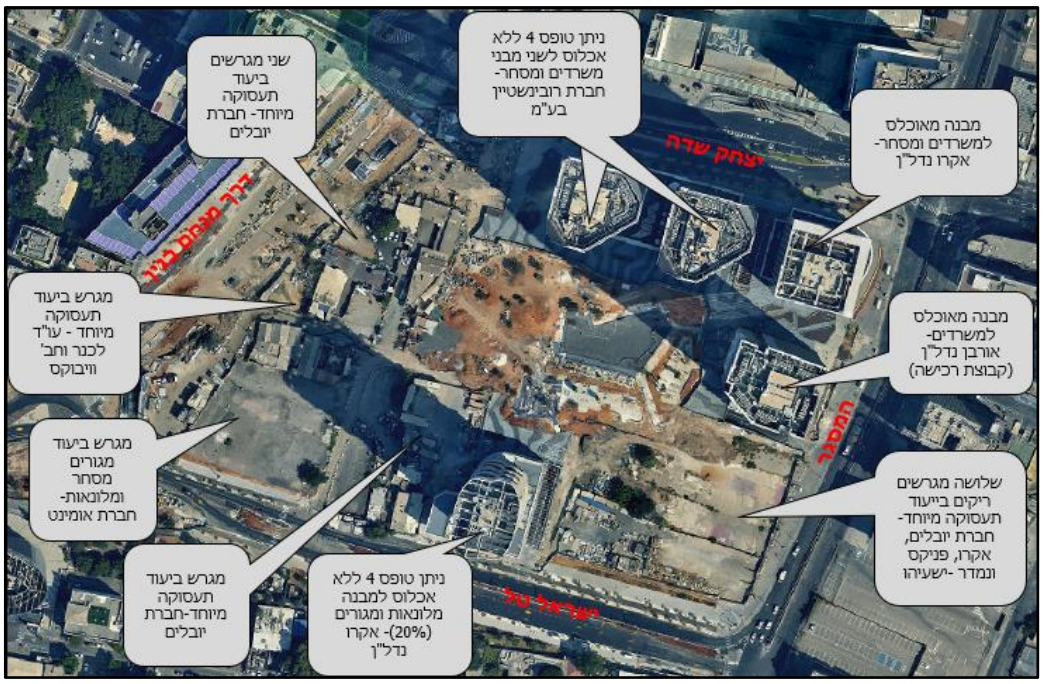
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

בסביבה הקרובה של הנכס קיימים מספר מתחמים, הכוללים מגדלי תעסוקה ומגורים (חלקם בעירוב שימושים), כדלקמן:

8.1 <u>מתחם חסן עראפה</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון במרחק ממוצע של כ– 360 מ' (בקו אווירי), וכולל מגדלי תעסוקה (חלקם בעירוב שימושים של מגורים ומלונאות), כמפורט להלן:



בנוסף, בסביבת המתחם ממוקמים פרויקטים נוספים, כגון פרויקט "**מגדל בית מעריב/מגדל יעקב נמרודי**", הנמצא בשלבי הקמה עתיד לכלול מגדל משרדים בן 42 קומות, הממוקם בצומת "בית מעריב" במפגש דרך מנחם בגין ורח' קרליבך בתל אביב, על מגרש בשטח של כ- 1.7 דונם. המגדל יכלול שטחי תעסוקה מסחר, מלונאות, שטחי ציבור ומשרדי עירייה וממשלה.

כמו כן, קיימים בסביבה פרויקטים נוספים ותיקים, כגון "מגדל לווינשטיין", "מגדל סונול", "מגדל נצבא", "מגדלי אביב", בית רובינשטיין וכו'.

8.2 <u>מתחם דרום הקריה</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון ולמתחם חסן עראפה, במסגרתו יבנו כ- 498,000 מ"ר שטחים עיקריים, הכוללים תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים, מלונאות ומגורים, כמפורט להלן:

- פרויקט "**H מגדלי הארבעה**":

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרח' הארבעה והחשמונאים, מזרחית לרח' ארניה ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט כולל צמד מגדלי משרדים בני 34 ו- 38 קומות.

- פרויקט "**LandMark**" (בהקמה):
- מהווה חלק ממתחם דרום הקריה וממוקם בין הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט יכלול שני מגדלים בני 42-41 קומות מעורבות שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

8.3 <u>מתחם השוק הסיטונאי</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, ותחום ברח' החשמונאים וקרליבך, וכולל את הפרויקט הקרוי בשם "GINDI TLV", שכולל בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (2 מגדלים מאוכלסים, מגדל לפני אכלוס ומגדל בהקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

<u>הדמיה נוספת למפת הסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

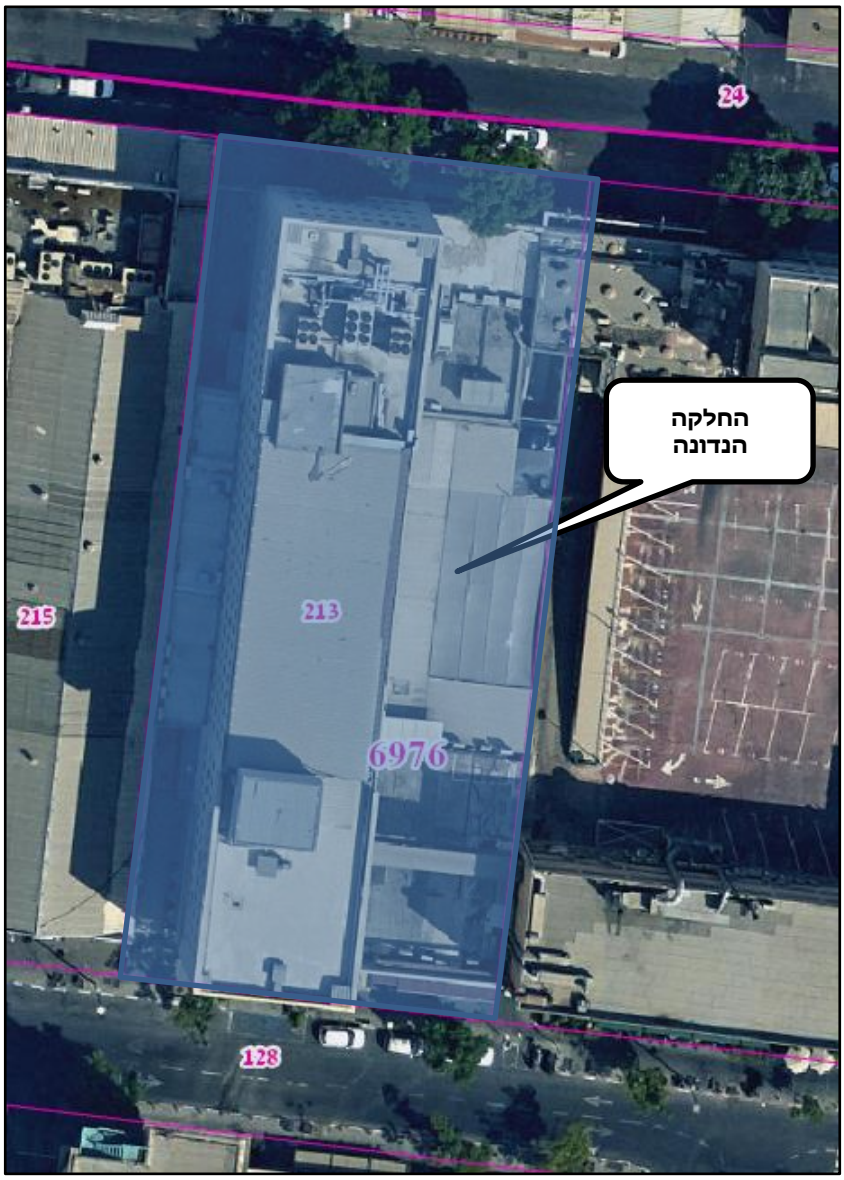
בית "רנו" הינו בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף המשמש למשרדים ומסחר, ברח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב הידוע כחלקה 213 בגוש 6976.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 213 בגוש 6976 הינה בשטח קרקע (רשום) של 2,228 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית צפונית לרח' ריב"ל וחזית דרומית לרח' יד חרוצים באורך ממוצע של כ – 32 מ'. עומק החלקה הינו כ- 70 מ'. פני הקרקע מישוריים.

<u>תצלום אוויר עם סימון החלקה[3]</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.1 <u>תיאור הבנוי</u>

על החלקה ניצב מבנה בן 5 קומות (כולל ק"ק) מעל 2 קומות מרתף, המשמש כבנין למשרדים ומסחר.

הבניין נבנה בתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת, ובנוי בבניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון ובלוקים וגג שטוח מבטון. המבנה שופץ במהלך שנות ה – 90 של המאה הקודמת ובוצעו בו שינויים פנימיים ושיפוץ חזיתות. חיפוי חוץ – טיח צבעוני בשילוב אריחי אבן. בבניין 2 חדרי מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים.
הגישה לחניון התת קרקעי במבנה הינה מחזית הנכס דרך רח' ריב"ל.

המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 7,500 מ"ר[4], ומאוכלס ע"י שוכרים שונים.

ע"פ בדיקתנו וכפי שיפורט בהמשך, השימוש המיטבי בחלקה הינו כקרקע ריקה. אי לכך פרק זה אינו כולל תיאור פנימי של המבנים ואינו כולל התייחסות למצב הפיסי ופרטי הגמר. יובהר, כי תרומת המחוברים בחלקה המובאת בחשבון הינה זו הנובעת מאפשרות השימוש/השכרה של השטחים הקיימים בתקופת הביניים, עד להריסת המבנים לצורך הקמת פרויקט חדש ע"פ תכנון המבוסס על תכנית המתאר תא/5000 ומסמכי המדיניות הרלוונטים כפי שיפורטו בהמשך.

[4] ע"פ היתר מס' 4-961093 מיום 02.12.1996.

תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס









10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תוכניות מאושרות</u>[5]

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

שם התכנית	ילקפוט פרסומים מס'	תאריך למתן תוקף	מהות
50	1064	19.12.1940	תכנית כללית למזרח תל אביב
E	1401	05.04.1945	תכנית "E" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א
77		05.04.1945	בי"ס שבח
1043	1514	20.03.1969	אזורי תעשיה
1386	1750	26.08.1971	הקמת סככות באזורי תעשיה ומלאכה
1043א'	5040	20.12.2001	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב
ע'1	5264	15.01.2004	מרתפים
5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב יפו

10.2 <u>להלן ריכוז זכויות הבניה המאושרות בנכס:</u>

זכויות		מתוכנית
ייעוד	אזור תעסוקה א	1043א
סה"כ שטח עיקרי	200%	1043
סה"כ שטחי שרות	40%	1043
שטחי שרות עיליים (באחוזים מתוך שטח עיקרי)	35%	1043א
מספר קומות מעל הקרקע	5	1043
מרתפים (באחוזים משטח המגרש)	80%	ע1
קומות מרתף	2	ע1
שטח למסחר קמעונאי (באחוזים מסך השטחיים העיקריים)	20%	1043א
שימושים מותרים	משרדים, תעשיה ומסחר	1043א

10.3 <u>תכנית מתאר מס' תא/5000</u>

תכנית מתאר מקומית **תא/5000**, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, הינה תכנית האב לעיר תל אביב, מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

בהתאם לתשריטי התכנית, כלולה החלקה שבנדון באזור תכנון **602** – "**אזור תעסוקה מטרופוליני**" ו"**אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים**". בנספח עיצוב עירוני כלולה החלקה בשטח בו מותרת בניה מעל 40 קומות.

בהתאם להוראות התכנית, יחושב הרח"ק בהתאם לגודל המגרש ובכפוף להקצאות לצרכי ציבור (הפקעות ו/או שטחים מבונים). השימושים שיותרו הינם מסחר, תעסוקה ומגורים.

[5] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט וההנדסה של עיריית תל אביב ואתר רשות מקרקעי ישראל.

סימון הנכס הנדון ע"ג תשריטי תכנית תא/5000



10.4 מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב -יפו – תא/מק/9146

במסמך המדיניות שאושר על ידי עירית תל אביב בסדר יום מס' 22-0025 בתאריך 31.08.2022 נקבעו מס' עקרונות למדיניות[6] המתייחסים בין היתר, לנושא הכללת דיור בהישג יד בתכניות חדשות הכוללות מגורים:

בתחום קרקע פרטית/מדינה : שיעור יחידות הדב"י יעמוד על כ- 15% בצפון ובמרכז העיר, וכ -10% בדרום ובמזרח העיר.
להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק - 40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. שיעור קבוע של בני המקום - 25% לתושבי ת"א יפו, למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנים.

עיקרי המדיניות הנוספים כוללים הקמת קרן ייעודית לדב"י, יצירת ייעוד קרקע / שימוש של דיור להשכרה, הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה .

[6] בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללנית.

10.5 <u>תכנית מוצעת מס' 507-0945341- תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו:</u>

הועברו לעיוננו ע"י החברה מסמכי התכנית המקודמת במרחב ריב"ל קרסו (מעודכנים לחודש 01/2023). התכנית המוצעת הינה תכנית מפורטת, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 ע"פ סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 14 דונם. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מתוכננת הקמה של 3 מגדלים בהם יותרו שימושים למסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

בתא שטח 201A יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים, מסחר ושטחי ציבור.

<u>סטטוס התכנית:</u>

ביום 10.01.2021 נדון בפורום התכנון של מהנדס העיר תל אביב - יפו, תקנון התכנית המקודמת ע"י החברה לגבי המתחם – תא/מק/4985 , אשר הוחלט לגביה כי תעבור לדיון בוועדה המקומית.

כפי שנמסר לנו ממזמין חוו"ד, לאחר הליך אינטנסיבי אל מול נציגי הועדה המקומית הושלמו מרבית הפערים, צפי לדיון להפקדת התכנית בתחילת שנת 2023, צפי לאישור התכנית תום שנת 2023.

יוער, כי התקנון המפורט להלן הינו הנוסח העדכני של תקנון התכנית, כפי שהועבר לעיוננו מאת החברה.

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה לשימושים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 להתחדשות עירונית במרחב שבח תוך השתלבות במרקם הקיים ושמירה על זהות המקום.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינם בין היתר:</u>

א. קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה, מגרש מיוחד ודרך מוצעת ליעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ב. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

ג. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.

ה. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ו. קביעת דיור בהישג יד, מתוך השטחים הכוללים המותרים לשימוש מגורים, לפי התוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, והוראות למימושו.

ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>עירוני מעורב</u>

- קומת הכניסה תכלול חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים, שטחים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי (יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי).
- מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתעסוקה, משרדים, עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבורים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, תעסוקה ומסחר באישור הרשות לאיכות הסביבה, חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.
- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות לכל מגדל, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 47 קומות.
- <u>תמהיל יח"ד ושטחן:</u>

  לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

  עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר

  עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר
- שטח למרפסות: תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.

- חזית מסחרית: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה בתכנית. מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ועד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים וגג מגדל התעסוקה המערבי.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

- מעל הקרקע במפלס הפיתוח תותר פעילות ציבורית, מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים לאופניים, פיתוח סביבתי הכולל מתקנים הנדרשים לשהייה כגון ריהוט גן ורחוב, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, גינון ונטיעות, מעבר רכב חרום ומתקני משחק, שימושי ספורט.
- בתת הקרקע יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בייעוד עירוני מעורב.

<u>חניה:</u>

- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן.
- תקן החניה למסחר יהיה 0.

<u>מרתפים:</u>

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
עירוני מעורב	תעסוקה	201A	9,053	92,962	18,592			111,554 (1)				
	דיור מיוחד			5,234	1,308			6,542		72		
	מבנים ומוסדות ציבור			6,988	2,097	(9)		9,085				
שפ"פ		201B	883									
סה"כ		**201**	9,936	105,184	21,997	2,000	42,250 (4)	127,181 (5)	65%	72	41	6
עירוני מעורב	מגורים	202	2,433	19,258	4,814			24,072		266		
	דיור מיוחד			5,256	1,314			6,570 (11)		72 (12)		
	מבנים ומוסדות ציבור			385	115	(10)		500				
סה"כ		**202**	2,433	24,889	6,243	500	12,410	31,142 (8)	60%	338	48	6
סה"כ			**12,369**	**130,082**	**28,241**	**2,500**	**52,600**	**158,323**		**410**		

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

(1) שטחים אלה כוללים את שטח המבנה לשימור.

(4) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.

(5) מתוכם שטח ברוטו למסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15)

(8) מתוכם שטח ברוטו למסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15)

(9) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,360 מ"ר.

(10) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים הבנויים בהיקף של עד 75 מ"ר.

(11) מתוך שטח זה 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית .

(12) מתוך זה 47 יחידות עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית .

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.

ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית ו- 8,864 מ"ר עבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2(ב)(12). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202, לרבות דיור בהישג יד, לעת תכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש.

ד. ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות בתוך כל שימוש.

ה. יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ו. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.

ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שימוש תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב).

י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו), שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של עד 1,435 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א ובכפוף לסעיף 6.9.

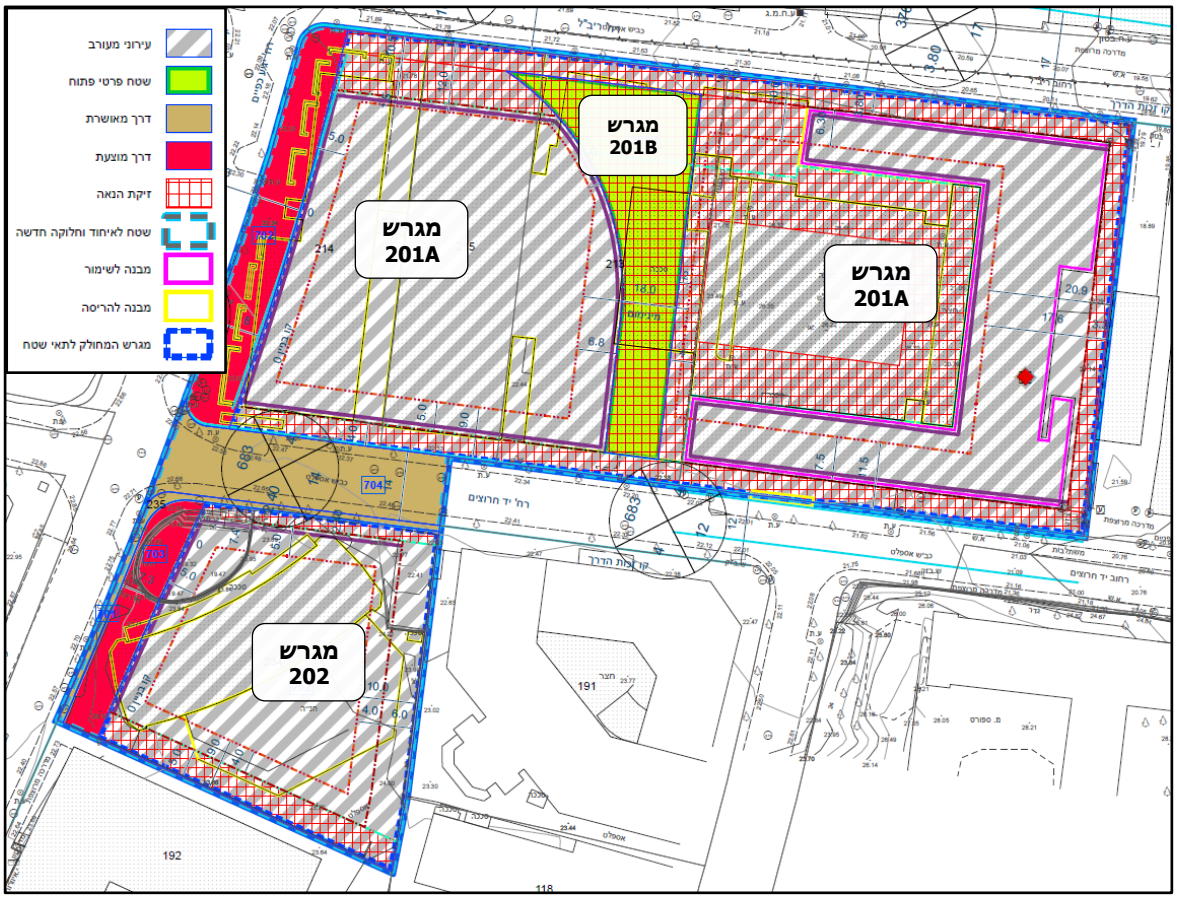
יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

טו. היקף השטחים למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה בתכנית.

תשריט מצב מוצע[7]



[7] מונה תדפיס התשריט 29, מועד הפקה 22.12.2022.

יוער, כי זכויות הבניה כפי שנקבעו בתקנון התכנית, הינן בהתאמה להוראות תכנית תא/5000, ואינן "פורצות" את מסגרת הזכויות ו/או את תמהיל השימושים שנקבעו בתכנית תא/5000.

מניתוח ראשוני שערכנו מצאנו כי שוויה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית המפורטת הינה 17.57%. יודגש כי חלקה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית, ייקבע באופן סופי בטבלאות ההקצאה שיאושרו במסגרת התכנית.

10.6 <u>היתרי בניה</u>

מעיון בתיק הבניין המתנהל בוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב – יפו", אותרו מסמכי הרישוי הבאים :

מס' היתר בנייה	תאריך קבלת היתר	מהות
190	25.09.1962	לסככה קיימת ולהקמת ביתן לשרותים בן קומה אחת וגדר המכיל חדר מנוחה וח"ש.
406	28.07.1969	לבנין בית תעשיה בן 5 קומות ו-2 קומות תחתונות, המכיל: בקומה ב' תחתונה מתחת לקרקע - 2 מקלטים ומחסן. בקומה א' תחתונה מתחת לקרקע - מקום חניה ל - 46 מכוניות, ח' חשמל ו - 2 תאי מעלית; בקומה א' - 2 חנויות וח"ש; 2 תאי מעלית ומקום לחניה ל - 18 מכוניות ובקומות ב',ג',ד',ה' - מחסן וח"ש' ח' חשמל ו - 2 תאי מעלית בכל קומה.
621	03.12.1970	שינויים ותוספות בזמן הבנייה בבניין בן 5 קומות ו- 2 קומות תחתונות.
4/71	30.08.1988	בניית סככה בקומת קרקע בחצר פנימית ובניה של אולם לשרותים טכניים על גג הבניין.
4-961093	02.12.1996	שיפוץ חזיתות מבנה; תוספת בנית גדר בגבול המגרש הצדדי - מערבי עד גובה של 2 מ'; הריסת ח"ש קיימים ובנית ח"ש חדשים בתוך חצר פנימית' תוספת בניה במרווח הצדדי מערבי להגדלת שני לובי הכניסה לבנין והריסת הבניה שבוצעה עד לגבול המגרש' הריסת סככה קיימת בגבול המגרש בין שני לובי הכניסה; בקומות הטיפוסיות הריסת מפלס חדרי השרותים במחצית הקומה ובניתו מחדש בהמשך הקומה' תוספת פיר מעלית חדש' בנית גשר להולכי רגל במפלס 7.85 + בצד המזרחי עד לבנין המסוך ברח' יד חרוצים; דרושים וחסרי 1.4 מקומות חניה.

הערה: בתיק הבניין לא נמצאו טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ו/או תעודת גמר לבניין.

נוכח השימוש הטוב והיעיל בנכס כקרקע ריקה ופנויה, אין מהותיות בפירוט ההיתרים המוזכרים לעיל.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12.12.2022, עולים לגבי חלקה 213 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

שטח רשום:	2,228 מ"ר
בעלות:	קרסו נדל"ן בע"מ – בשלמות
משכנתאות:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מיום 16.02.2012, ללא הגבלת סכום.
הערות:	רשומה הערה בדבר צו הריסה, לטובת בית המשפט העירוני תל אביב יפו, מיום 29.1.1975. הערות: תיק מס' 250/72 מיום 11.09.1974 מס' סידורי 514/75.

12. נתונים כלכליים

שטחים מושכרים

בהתאם לדו"ח שוכרים עדכני שהועבר לעיוננו ע"י החברה ביום 13.12.2022, סך ההכנסות השנתי הצפוי מכלל השוכרים בנכס הינו 4,140,633 ₪. נוכח השימוש המיטבי בנכס למימוש פרויקט במסגרת התכנית המקודמת במתחם, תוך הכנסות משימוש ביניים של כשנתיים עד לאישור התכנית, רכיב ההכנסות משכירות בנכס אינו מהותי בקביעת השווי.

13. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו נכס בייעוד לתעסוקה ומסחר הכולל שטחים ומקומות חניה המיועדים להשכרה.

ביום 10.01.2021 נדון בפורום התכנון של מהנדס העיר תל אביב - יפו, תקנון התכנית המקודמת ע"י החברה לגבי המתחם – תא/מק/4985 , אשר הוחלט לגביה כי תעבור לדיון בוועדה המקומית. יוער, כי התקנון המפורט בסעיף 10.5 לעיל הינו הנוסח העדכני של תקנון התכנית, כפי שהועבר לעיוננו מאת החברה.

התכנית המקודמת מיישמת את הוראות תכנית תא/5000, ובין היתר קובעת זכויות בניה בשיעור כולל עילי של 1,280% (רח"ק 12.8), בתמהיל הכולל שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים, תוך מימוש מטלה ציבורית הכוללת הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור בהיקף של כ – 10,800 מ"ר בנוי, וכן ביצוע תועלת ציבורית שמהותה שימור מבנה המצוי במתחם.

כפי שנמסר לנו ממזמין חוו"ד, לאחר הליך אינטנסיבי אל מול נציגי הועדה המקומית הושלמו מרבית הפערים, צפי לדיון להפקדת התכנית בתחילת שנת 2023, צפי לאישור התכנית תום שנת 2023.

לאור האמור ונוכח ההבנות שגובשו לגבי הבניה במתחם, בין יזמית התכנית, חב' קרסו נדל"ן, לבין הוועדה המקומית, התואמות למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000 התקפה, וע"פ בדיקתנו ביחס לשווי הנכס במצבו כנכס מניב, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת מס' 507-0945341 (תא/מק/4985) המקודמת במתחם[8] ובתוספת הכנסות צפויות בתקופת הביניים, עד לאישורה של התכנית המפורטת.

לצורך אומדן שווי השוק של החלקה שבנדון, נכון למועד הקובע, הכולל את הפוטנציאל מתכנית תא/5000, הובא בחשבון כי התכנית המפורטת תכלול, בין היתר, איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כך ששוויה של כל חלקה הכלולה במתחם החדש, ייקבע בהתבסס על שוויה היחסי במתחם, במצב הנכנס לאיחוד והחלוקה, ערב אישור תכנית תא/5000.

[8] המבוססת על הוראות תכנית תא/5000 התקפה.

14. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס ברח' ריב"ל 22/יד חרוצים 13, באזור התעסוקה בדרום מזרח העיר תל אביב.

ב. הסביבה מאופיינת ע"י מבנים חדישים למשרדים ומסחר, לצד מבנים ותיקים בני קומה אחת, המשמשים למוסכים, תעשיה, מלאכה ומשרדים.

ג. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר תקפות, לרבות תכנית תא/5000.

הובא בחשבון התכנון המקודם במתחם בו מצויה החלקה המוערכת, ע"פ תכנית תא/מק/4985, המבוסס על הוראות תכנית תא/5000 ועל ההבנות שגובשו בין הוועדה המקומית לחב' קרסו נדל"ן, אשר באים לידי ביטוי בתקנון המוצע שפורט לעיל, וכוללים בין היתר התייחסות להיקפי הבניה והשימושים שנקבעו, לצפיפות המגורים, לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, להוראות בדבר שימור מבנה הקיים במתחם, להוראות לגבי תקני חניה וכד'.

הובא בחשבון כי בעת אישור התכנית המפורטת תקום חבות בהיטל השבחה. הובא בחשבון משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנית המפורטת שבסמכות הועדה המקומית, בהתחשב בשלב בו מצויה התכנית המקודמת, אשר כאמור הומלץ להעבירה לדיון להפקדה.

ד. <u>המבנה הקיים על החלקה</u> - שטחו, סטנדרט הבניה, רמת התחזוקה והשימושים המבוצעים בו.

ה. <u>הזכויות המוערכות</u> – בעלות פרטית מלאה של החברה.

ו. <u>הערכת השווי</u> – בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל, שווי החלקה שבנדון הוערך כקרקע ריקה ופנויה בהתבסס על שווי המתחם הכלול בתכנית תא/מק/4985 כזמין לבניה, ובתוספת הכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים.

הובא בחשבון שווי המתחם הכלול בתכנית תא/מק/4985, המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, כזמין לבניה, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות לכל מגרש בתכנית.

משווי החלקה כזמינה הופחת אומדן היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התכנית המפורטת, וחושב הערך הנוכחי של שווי החלקה.

ז. שווי נכסי מקרקעין דומים, וגובה דמי השכירות המקובלים בסביבה.

יח"ד דב"י - הובא בחשבון שכ"ד מופחת ב- 40% משכ"ד הראוי לתקופה של 25 שנים ולאחר מכן מכירת היח"ד בשוק החופשי.

15. נתוני השוואה

15.1 עסקאות בקרקע

- מכרז רמ"י –בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07.12.2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29.11.2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאוורדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ – **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו- 18 מקומות חניה.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 23,650 ₪**[9].

- בתאריך 31.10.2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ – **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ-12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו 67 מקומת חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 22,450 ₪**[10].

- בתאריך 3.4.2022 התקשרה חב' ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר – **20,000 ₪**

תעסוקה – **10,000 ₪**

---

[9] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪.
[10] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪, ושווי למ"ר מסחר בנוי 37,500 ₪.

מגורים – **25,000 ₪**

- בתאריך 1/2022 רכשו החברות סלע בינוי, שובל מתחמי מגורים ובראל הנדסה, כ-83% מהזכויות מבעלים פרטיים במתחם הגר"א הממוקם ברח' הרכבת בתל אביב, המיועד להקמת שני מגדלי יוקרה בעירוב שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה, תמורת כ- 377 מיליון ₪, המשקפים כ- **450 מיליון ₪** עבור 100% מהזכויות.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר – **25,000 ₪**

תעסוקה – **14,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

15.1 מגורים

בהיעדר בניה למגורים בסמיכות לנכס, ובהתחשב במאפייני הבינוי המתוכנן, נלקחו בחשבון נתוני מכר לגבי מגדלי מגורים חדישים באזורי מרכז ודרום העיר תל אביב - יפו. [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/ קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי TLV"	קרליבך/ החשמונאים תל אביב-יפו	7104	289	27/10/2022	136	4	43/53	₪ 8,500,000	₪ 62,500	
				09/10/2022	101	5	25/53	₪ 6,400,000	₪ 63,366	
				22/09/2022	120	5	21/53	₪ 7,790,000	₪ 64,917	
				08/09/2022	200	6	44/53	₪ 12,300,000	₪ 61,500	
				28/08/2022	141	5	19/53	₪ 6,994,000	₪ 49,603	
				31/07/2022	95	4	17/53	₪ 6,100,000	₪ 64,211	
				26/07/2022	74	3	14/53	₪ 4,560,000	₪ 61,622	
				13/07/2022	112	5	41/53	₪ 5,949,999	₪ 53,125	
				07/07/2022	112	5	35/53	₪ 5,890,000	₪ 52,589	
				06/07/2022	71	3	17/53	₪ 4,210,000	₪ 59,296	
				24/06/2022	141	5	27/53	₪ 8,640,000	₪ 61,277	
				24/06/2022	71	3	18/53	₪ 4,100,000	₪ 57,746	
				23/06/2022	89	4	15/53	₪ 5,200,000	₪ 58,427	
				15/06/2022	142	5	18/53	₪ 8,180,000	₪ 57,606	
				13/06/2022	71	3	18/53	₪ 4,200,000	₪ 59,155	
				08/06/2022	142	4	39/53	₪ 9,300,000	₪ 65,493	
				07/06/2022	74	3	5/53	₪ 4,180,000	₪ 56,486	
				31/05/2022	112	5	41/53	₪ 6,025,000	₪ 53,795	
				29/05/2022	112	5	45/53	₪ 5,950,000	₪ 53,125	
				26/05/2022	85	4	39/53	₪ 5,315,000	₪ 62,529	
				25/05/2022	112	5	43/53	₪ 5,746,560	₪ 51,309	
				28/04/2022	77	4	5/53	₪ 4,130,000	₪ 53,636	
				13/04/2022	74	3	18/53	₪ 4,251,000	₪ 57,446	
				04/04/2022	80	4	13/48	₪ 4,500,000	₪ 56,250	
				17/03/2022	85	4	37/53	₪ 5,250,000	₪ 61,765	
				17/03/2022	68	3	46/53	₪ 4,350,000	₪ 63,971	
				09/03/2022	72	3	16/43	₪ 4,200,000	₪ 58,333	
				01/03/2022	76	3	27/40	₪ 4,140,000	₪ 54,474	
				27/01/2022	82	3	6/17	₪ 4,025,000	₪ 49,085	
				13/01/2022	75	3	14/53	₪ 3,880,000	₪ 51,733	
פרויקט "מידטאון תל אביב"	מנחם בגין 144, תל אביב-יפו	6110	421/425	04/05/2022	90	3	10/50	₪ 3,560,000	₪ 39,556	
				07/04/2022	107	4	40/50	₪ 5,350,000	₪ 50,000	
				13/03/2022	67	3	22/50	₪ 3,590,000	₪ 53,582	
				07/03/2022	68	3	9/50	₪ 3,260,000	₪ 47,941	
				04/01/2022	68	3	8/50	₪ 3,020,000	₪ 44,412	
פרויקט "מגדלי הצעירים"	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	6110	404	08/06/2022	76	3	26/46	₪ 3,650,000	₪ 48,026	
				23/02/2022	75	3	24/41	₪ 3,057,000	₪ 40,760	
				22/02/2022	235	4	45/46	₪ 7,500,000	₪ 31,915	
				12/01/2022	76	3	23/46	₪ 3,500,000	₪ 46,053	
				06/01/2022	78	3	25/46	₪ 3,575,000	₪ 45,833	

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/ קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "אפרהאוס תל אביב"	וינגייט 1, תל אביב-יפו	7108	51	11/04/2022	79	3	21/30	₪ 3,361,872	₪ 42,555	
				21/03/2022	75	3	17/36	₪ 2,820,000	₪ 37,600	
				30/01/2022	101	4	26/30	₪ 4,661,848	₪ 46,157	
פרויקט "JULIE"	הרצל 91 תל אביב-יפו	7084	156	29/11/2022	58	2	5/9	₪ 4,150,000	₪ 71,552	
				27/11/2022	54	2	5/9	₪ 3,900,000	₪ 72,222	
				07/11/2022	46	2	6/9	₪ 3,535,000	₪ 76,848	
				07/11/2022	46	2	5/9	₪ 3,550,000	₪ 77,174	
				07/11/2022	46	2	6/9	₪ 3,535,000	₪ 76,848	
				02/10/2022	46	2	6/9	₪ 3,550,000	₪ 77,174	
				08/08/2022	55	2	6/9	₪ 3,300,000	₪ 60,000	
				26/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,395,000	₪ 67,900	
				26/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,395,000	₪ 67,900	
				26/06/2022	55	2	3/9	₪ 3,895,000	₪ 70,818	
				26/06/2022	55	2	3/9	₪ 3,895,000	₪ 70,818	
				02/06/2022	52	2	3/9	₪ 3,790,000	₪ 72,885	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,420,000	₪ 68,400	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,400,000	₪ 68,000	
				02/06/2022	52	2	4/9	₪ 3,847,000	₪ 73,981	
				02/06/2022	52	2	4/9	₪ 3,847,000	₪ 73,981	
				02/06/2022	52	2	3/9	₪ 3,790,000	₪ 72,885	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,420,000	₪ 68,400	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,400,000	₪ 68,000	
				23/05/2022	46	2	7/9	₪ 3,790,500	₪ 82,402	
הרבי מבכרך 44	הרבי מבכרך 44 תל אביב-יפו	7106	54	21/07/2022	80	3	1/7	₪ 4,200,000	₪ 52,500	
				13/06/2022	78	3	2/7	₪ 4,390,000	₪ 56,282	
				13/06/2022	114	4	3/7	₪ 6,430,000	₪ 56,404	
				19/05/2022	62	2	3/7	₪ 3,480,000	₪ 56,129	
				14/04/2022	78	3	1/7	₪ 3,620,000	₪ 46,410	
				14/04/2022	78	3	3/7	₪ 3,830,000	₪ 49,103	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46 תל אביב-יפו	7052	57	19/05/2022	123	5	13/17	₪ 6,250,000	₪ 50,813	
				12/05/2022	86	4	16/17	₪ 4,950,000	₪ 57,558	
				12/05/2022	92	4	11/17	₪ 5,053,000	₪ 54,924	
				31/03/2022	120	5	11/17	₪ 5,861,000	₪ 48,842	
				31/03/2022	73	3	4/17	₪ 3,850,000	₪ 52,740	
				31/03/2022	92	4	2/17	₪ 4,688,000	₪ 50,957	
				24/03/2022	92	4	5/17	₪ 4,791,000	₪ 52,076	
				24/03/2022	92	4	11/17	₪ 5,067,000	₪ 55,076	
				24/03/2022	92	4	12/17	₪ 5,008,461	₪ 54,440	
				24/03/2022	120	5	12/17	₪ 5,509,796	₪ 45,915	
				06/03/2022	120	5	10/17	₪ 5,150,552	₪ 42,921	
				06/03/2022	92	4	6/17	₪ 4,831,000	₪ 52,511	
				14/02/2022	136	5	16/17	₪ 8,161,000	₪ 60,007	
				18/01/2022	123	5	10/17	₪ 5,514,269	₪ 44,831	
				06/01/2022	120	5	10/17	₪ 5,383,840	₪ 44,865	

15.2 משרדים

עסקאות מס שבח לשטחי משרדים במגדלי תעסוקה חדשים בסביבה [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה/ קומות	תמורה	שווי למ"ר בניכוי חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	21/07/2022	764	2/44	₪ 15,325,109	₪ 20,059
					17/01/2022	46	5/46	₪ 1,036,800	₪ 18,191
					17/01/2022	28	5/46	₪ 583,200	₪ 13,686
מגדל אקרו (מתחם חסן עראפה) בן 31 קומות למשרדים	7077	50	המסגר 30, תל אביב-יפו	2020-2022	15/08/2022	134	7/33	₪ 3,930,000	₪ 29,328
					15/08/2022	161	7/33	₪ 4,620,000	₪ 28,696
					22/02/2022	134	10/33	₪ 3,895,200	₪ 29,069
					09/02/2022	275	18/33	₪ 7,114,500	₪ 25,871
					09/02/2022	189	18/32	₪ 4,819,500	₪ 25,500
					03/02/2022	150	12/33	₪ 2,887,500	₪ 19,250
					01/02/2022	101	23/31	₪ 3,750,000	₪ 31,188
					01/02/2022	272	23/31	₪ 6,765,000	₪ 23,401
					30/01/2022	154	3/33	₪ 3,600,000	₪ 23,377
					18/01/2022	161	5/33	₪ 4,516,000	₪ 28,050
					13/01/2022	161	12/33	₪ 3,622,500	₪ 22,500
					06/01/2022	297	9/33	₪ 7,000,000	₪ 23,569
					06/01/2022	293	10/33	₪ 6,299,500	₪ 21,500
					05/01/2022	279	16/32	₪ 6,975,000	₪ 25,000
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	24/02/2022	90	4/31	₪ 2,400,000	₪ 24,444
					13/02/2022	209	15/31	₪ 4,000,000	₪ 19,139
					12/01/2022	137	17/31	₪ 4,190,000	₪ 30,584
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	25/02/2022	30	6/28	₪ 740,000	₪ 24,667
					08/02/2022	34	15/28	₪ 769,000	₪ 22,618

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה הממוקם במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בדמ"ש של **180 ₪ / מ"ר לחודש**. המשכיר ישתתף בעלויות התאמה עד לסך של 4,000 ₪/מ"ר [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרים שטחי המשרדים בקומות הנמוכות, בשטח כולל של 7,400 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **140 ₪ / מ"ר לחודש**, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **190 ₪ / מ"ר לחודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות **150 ₪/מ"ר לחודש** (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- בהתאם לפרסום בגלובס, שכרה חב' סוויצ'אפ מחב' איירפורט סיטי את מגדל ישראכרט ברח' המסגר, הכולל כ – 20,000 מ"ר משרדים + 340 מקומות חניה, לפי דמ"ש של כ- 27,000,000 ₪ לשנה לתקופה של 20 שנים. הנ"ל בנטרול דמ"ש לחניה, מצביע על דמ"ש למ"ר בגבולות **90 ₪/מ"ר לחודש**. יובהר, כי בהתאם לפרסום, ההתקשרות הינה לטווח ארוך.

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **120 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **125 ₪/מ"ר לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2021 של קבוצת עזריאלי בע"מ, ממוצע דמי השכירות בעזריאלי "שרונה" בתל אביב, הינם בסך של כ- **118 ₪ מ"ר/לחודש**.

סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 18 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 824,770 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **171 ₪/מ"ר לחודש.**

  כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **138 ₪/מ"ר לחודש.**

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם בגבולות **130 ₪/מ"ר לחודש**.

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניוז" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **167 ₪/מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **164 ₪/מ"ר**.

15.3 <u>מסחר</u>

נתוני שכירות

- בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת **כ- 240 ₪ למ"ר** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

- במגדל משרדים חדיש הממוקם על ציר איילון, מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ- 3,700 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **178 ₪ למ"ר/חודש** ברמת מעטפת. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים

שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **116 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות למסחר הינם בגבולות **175 ₪/מ"ר לחודש.**

15.4 <u>חניה לתעסוקה</u>

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,170 ₪** לחודש למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪** לחודש למקום חניה**.**
- "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **750 ₪** לחודש למקום חניה (ע"ב מקום פנוי) [עפ"י הערכת שווי המצורפת לדוחות הכספיים לסוף שנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים] .
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **800 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,170 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 800 מק' חניה ממוצע דמי השכירות למקומות חניה מסומנים הינו כ- **1,300 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

16. <u>תחשיב השווי</u>

16.1 <u>סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים</u>

על בסיס הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובהתאם לתכנון המקודם לגביו, כמתואר לעיל, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב השווי על הערכים הבאים:

- **מגורים**[11]:

יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר:	**62,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר:	**55,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר:	**52,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
שווי מגורים משוקלל:	**56,500 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ

- **משרדים**: **23,000 ₪/מ"ר** בנוי
- **מסחר**: **30,000 ₪/מ"ר** בנוי
- **חניה**: **240,000 ₪**/מקום חניה/תת קרקעי

<u>עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:</u>

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת של דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל העלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס, בין היתר, על מפתח עלויות הבניה הישירות כדלקמן:

רכיב	עלות (*)
מסחר	₪ 5,500
תעסוקה	₪ 5,000
מגורים	₪ 7,500
מרתפים	₪ 3,500
מבני ציבור - גמר מלא (כולל מע"מ)	₪ 10,000

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

[11] בהתאם לתקנון התכנית מתוכנן תמהיל דירות בגדלים שונים. ערכי השווי לעיל מגלמים חניה. תמהיל הדירות הינו ע"פ פרוגרמה ראשונית שערך הח"מ.

16.2 מגרש 201A כזמין ע"פ תכנית 507-0945341- כזמין:

זכויות הבניה במגרש 201A:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,053
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	5,884
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	104,784
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	21,897
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
מתוכם שימושי מסחר	
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	2,214
מסחר- עיקרי	1,771
מסחר- שירות	443
מסחר- שיווק	2,037
מתוכם שימושי תעסוקה	
תעסוקה ברוטו בקומת הקרקע	8,856
תעסוקה- עיקרי	7,085
תעסוקה- שירות	1,771
דיור בהישג יד	
שטח ברוטו	6,542
עיקרי	5,234
שירות	1,308
מספר יח"ד	72
שטח שירות משותף ליח"ד	18
שטח ממוצע ליח"ד	73
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	1,350
עיקרי	1,080
שירות	270
שטח שיווק מסחר	1,242
שטח ציבורי	
שטח ברוטו	9,085
עיקרי	6,988
שירות	2,097
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	82,626
תעסוקה שירות	16,008
תעסוקה ברוטו	**98,634**
סה"כ שטחים עיקריים - תעסוקה	92,962
סה"כ שטחי שירות - תעסוקה	18,592

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה בתכנית		
שימוש	**שטח עיקרי/ מס' יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים דב"י	72	36
מסחר	2,851	0
תעסוקה	89,711	256
ציבורי	6,988	140
חניות נכים + תפעול		16
סה"כ מק' חניה		**448**
שטח מרתף נדרש	40	17,920

תחשיב שווי מגרש 201A:

רכיב	ערך	סה"כ
מסחר		₪ 98,370,000
משרדים		₪ 2,472,270,000
מגורים בהישג יד - דב"י		₪ 191,910,000
חניה לתעסוקה		₪ 61,440,000
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -8,640,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 2,815,350,000**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 2,787,470,000**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 2,322,890,000
עלות הקמת הפרויקט		₪ -1,142,300,000
שווי קרקע מגרש 201A במועד אישור תכנית מפורטת, במעוגל		**₪ 1,180,590,000**

16.3 מגרש 202 ע"פ תכנית 507-0945341- כזמין:

זכויות בניה במגרש 202:

חישוב שטחים (מ"ר)		
שטח מגרש 202	2,433	
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	1,460	60%
ציבורי		
סה"כ שטח ברוטו למבנה ציבור	500	
מסחר		
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	500	
מסחר- עיקרי	400	
מסחר- שירות	100	25%
שטח מסחר לשיווק	460	15%
סה"כ מגורים		
מגורים- עיקרי	24,514	
מגורים- שירות	6,128	
מגורים- ברוטו	30,642	25%
מתוכם מגורים דב"י		
שטח עיקרי	5,256	
שטח שירות	1,314	
מספר יח"ד	72	
שטח שירות משותף ליח"ד	18	
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	73	
מתוכם מגורים רגיל	מס' יח"ד	סה"כ שטחי "פלדלת"
דירות בשטח עד 60 מ"ר	106	5,830
דירות בשטח עד 80 מ"ר	106	7,950
דירות בשטח מעל 100 מ"ר	54	5,478
סה"כ	266	19,258
שטח שירות	4,814	
שטח שירות משותף ליח"ד	18	

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה בתכנית		
שימוש	**שטי עיקרי/ יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים	338	169
מסחר	400	0
ציבורי	385	8
נכים + תפעול		7
סה"כ מק' חניה		**184**
שטח מרתף נדרש	40	7,360

תחשיב שווי מגרש 202:

רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר		₪ 13,800,000
מגורים דירות קטנות		₪ 361,460,000
מגורים דירות בינוניות		₪ 437,250,000
מגורים דירות גדולות		₪ 284,860,000
מגורים דב"י		₪ 192,380,000
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -40,560,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 1,249,190,000**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 1,063,800,000**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 886,500,000
עלות הקמת הפרויקט		₪ -400,280,000
שווי קרקע מגרש 202 במועד אישור תכנית מפורטת		**₪ 486,220,000**

16.4 סיכום שווי חלקה 213

סיכום שווי חלקה 213:			
שווי מגרש 201A- כזמין לבנייה			₪ 1,180,590,000
שווי מגרש 202- כזמין לבנייה			₪ 486,220,000
סה"כ קרקע כזמינה			₪ 1,666,810,000
שווי החלק היחסי של חלקה 213 במגרש 201A ו-202		17.57%	₪ 292,928,741
עלויות הריסה	7,500	₪ 250	₪ -1,875,085
שווי הקרקע בהפחתת מיסוי, דחיה, סיכון לאישור תוכנית מפורטת ובתוספת שימוש ביניים			₪ 166,960,000
ובמעוגל			**₪ 167,000,000**

17. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות חברת קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון ליום 31.12.2022 – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' - בסך של **167,000,000 ₪ (מאה שישים ושבעה מיליון ₪).**

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. היטל השבחה בגין תכניות מאושרות – צפויה לחול חבות בגין שינוי שימושים מתעשייה לתעסוקה לפי תכנית תא/1043א', גובה היטל ההשבחה נמסר לחברה באופן פרטני.

ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- % על שווי הנכס:

		שינוי בשווי מגרש 201A		
		5%	0%	-5%
שינוי בשווי מגרש 202	5%	₪ 173,400,000	₪ 171,500,000	₪ 169,600,000
	0%	₪ 168,800,000	**₪ 167,000,000**	₪ 165,100,000
	-5%	₪ 164,300,000	₪ 162,400,000	₪ 160,600,000

19. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו בשלוש השנים האחרונות, כדלקמן:

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	31.03.2022	₪ 155,400
תקן 17	31.12.2021	₪ 125,500
תקן 17	31.12.2019	₪ 64,300

א. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו לנכס הנדון הערכות שווי ע"י שמאים אחרים עבור החברה בשלוש השנים האחרונות.

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.09.2022 בסך של 155,451 א' ₪ (לנכס בשלמות).

20. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודד ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר פולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה למסחר ומשרדים "מגדל קרסו"

רח' יד חרוצים 12/ רח' יגיע כפיים 4, תל אביב-יפו

(חלקה 234 בגוש 6976)



הערכה ליום 31.12.2022

מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il **www.bfks.co.il**

21 בפברואר 2023
מספרנו: 34205.19

לכבוד
חברת קרסו נדלן בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
מבנה מסחר ומשרדים – "מגדל קרסו"
רח' יד חרוצים 12/רח' יגיע כפיים 4, תל אביב-יפו

(חלקה 234 בגוש 6976)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי מר דן פרנס, מנכ"ל קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: **"החברה"**), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2022.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד ברק, פרידמן, קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ודורון יזכירוביץ'.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

דורון יזכירוביץ' – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B. A) מהמכללה האקדמית תל אביב-יפו משנת 2014.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2021 (רישיון מס' 418177).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 18.12.2022.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת קרסו נדל"ן בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה מר דן פרנס וסמנכ"ל הכספים מר ראובן קידר, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	6976
חלקה:	234
שטח החלקה (רשום):	2,724 מ"ר
סוג הנכס:	מבנה למסחר ומשרדים
שטח בנוי עילי (ברוטו לרישוי)[1]:	6,820 מ"ר
מיקום הנכס:	רח' יד חרוצים 12/ רח' יגיע כפיים 4, תל אביב-יפו
הזכויות המשפטיות"	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	בעלות פרטית מלאה של החברה

6. מועד הביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י דורון יזכירוביץ' – שמאי מקרקעין (הח"מ) ביום 22.01.2023. נוכח השימוש המיטבי בנכס כקרקע ריקה, כמפורט בהמשך, לא בוצע ביקור פנימי במבנה.

7. תיאור הסביבה

הסביבה הינה אזור תעסוקה במרכז תל אביב – יפו ממערב לנתיבי איילון, הכולל שימושים מעורבים של מסחר, אולמות תצוגה, מוסכים, בתי מלאכה, משרדים בבניה ותיקה לצד מגדלי תעסוקה חדשים, שטחי ציבור, מגורים ומלונאות.

הנכס ממוקם מדרום לרח' יד חרוצים וממזרח לרח' יגיע כפיים.

רח' יד חרוצים הינו רחוב דו סטרי, המשתרע בין רח' המסגר– ממזרח לבין רח' אלישברג– ממערב.
רח' יגיע כפיים הינו רחוב דו סטרי, המשתרע בין רח' הרכבת– מדרום לבין רח' ריב"ל– מצפון.

סביבתו הקרובה של הנכס מצויה בתהליך התחדשות ע"י מעבר משימושי תעשיה ומלאכה ותיקים לפרויקטים חדשים הכוללים שימושים מעורבים.

הסביבה נהנית מנגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב – יפו, כגון נתיבי איילון – מחלף לה-גוורדיה רחובות המסגר והרכבת ודרך מנחם בגין. כיום מבוצעים בסביבה שינויים תחבורתיים הכוללים את הקמת תוואי הקווים האדום והירוק של הרכבת הקלה.

יצוין, כי מצפון ובמרחק של כ- 425 מ' (בקו אווירי), תוואי הקווים האדום והירוק נפגשים בתחנה תת קרקעית משותפת - "תחנת קרליבך".

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

[1] על פי היתרי בניה מס' 4/65 ו- 4-940691.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס[2]

(מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP)



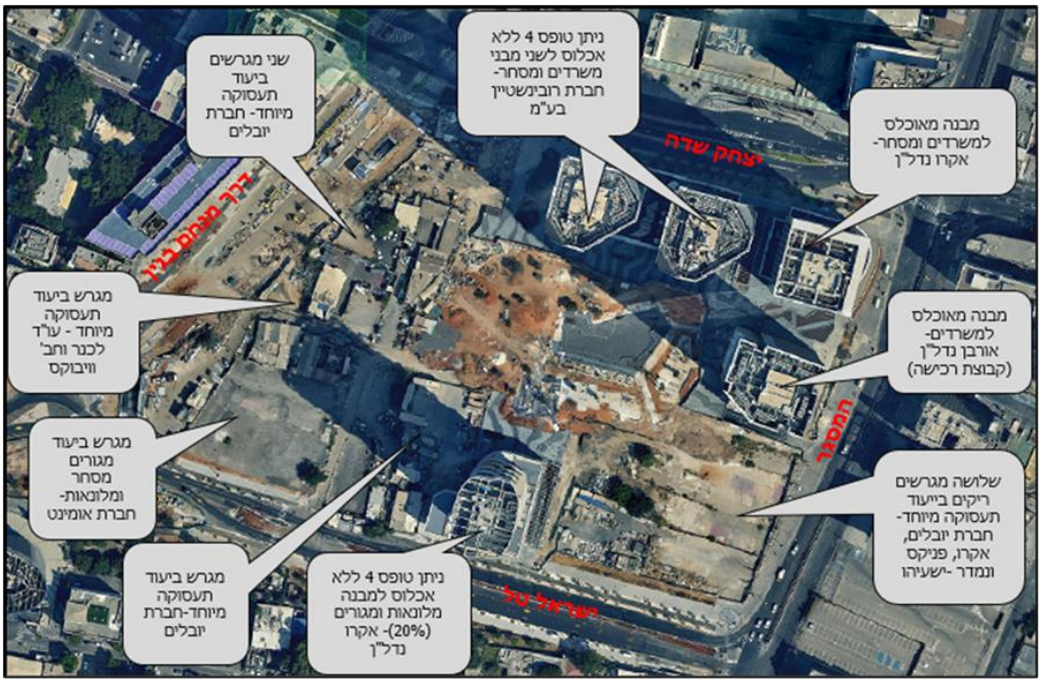
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

בסביבה הקרובה של הנכס קיימים מספר מתחמים, הכוללים מגדלי תעסוקה ומגורים (חלקם בעירוב שימושים), כדלקמן:

8.1 <u>מתחם חסן עראפה</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון במרחק ממוצע של כ– 400 מ' (בקו אווירי), וכולל מגדלי תעסוקה (חלקם בעירוב שימושים של מגורים ומלונאות), כמפורט להלן:



בנוסף, בסביבת המתחם ממוקמים פרויקטים נוספים, כגון פרויקט "**מגדל בית מעריב/מגדל יעקב נמרודי**" הנמצא בשלבי הקמה עתיד לכלול מגדל משרדים בן 42 קומות, הממוקם בצומת "בית מעריב" במפגש דרך מנחם בגין ורח' קרליבך בתל אביב, על מגרש בשטח של כ- 1.7 דונם. המגדל יכלול שטחי תעסוקה מסחר, מלונאות, שטחי ציבור ומשרדי עירייה וממשלה.

כמו כן, קיימים בסביבה פרויקטים נוספים ותיקים יותר, כגון "מגדל לווינשטיין", "מגדל סונול", "מגדל נצבא", "מגדלי אביב", בית רובינשטיין וכו'.

8.2 <u>מתחם דרום הקריה</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון ולמתחם חסן עראפה, במסגרתו יבנו כ- 498,000 מ"ר שטחים עיקריים, הכוללים תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים, מלונאות ומגורים, כמפורט להלן:

- פרויקט "**H מגדלי הארבעה**":

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרח' הארבעה והחשמונאים, מזרחית לרח' ארניה ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט כולל צמד מגדלי משרדים בני 34 ו- 38 קומות.

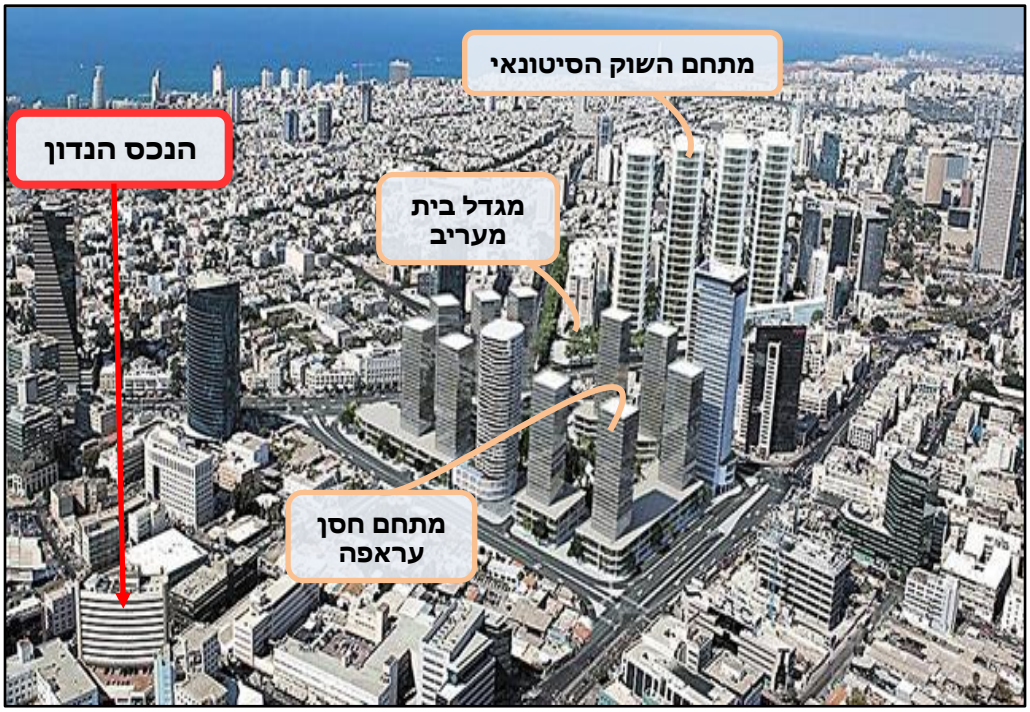
- פרויקט "**LandMark**" (בהקמה):

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה וממוקם בין הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט יכלול שני מגדלים בני 42-41 קומות מעורבות שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

8.3 <u>מתחם השוק הסיטונאי</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, ותחום ברח' החשמונאים וקרליבך, וכולל את הפרויקט הקרוי בשם "GINDI TLV", שכולל בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (2 מגדלים מאוכלסים, מגדל לפני אכלוס ומגדל בהקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

<u>הדמיה נוספת למפת הסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

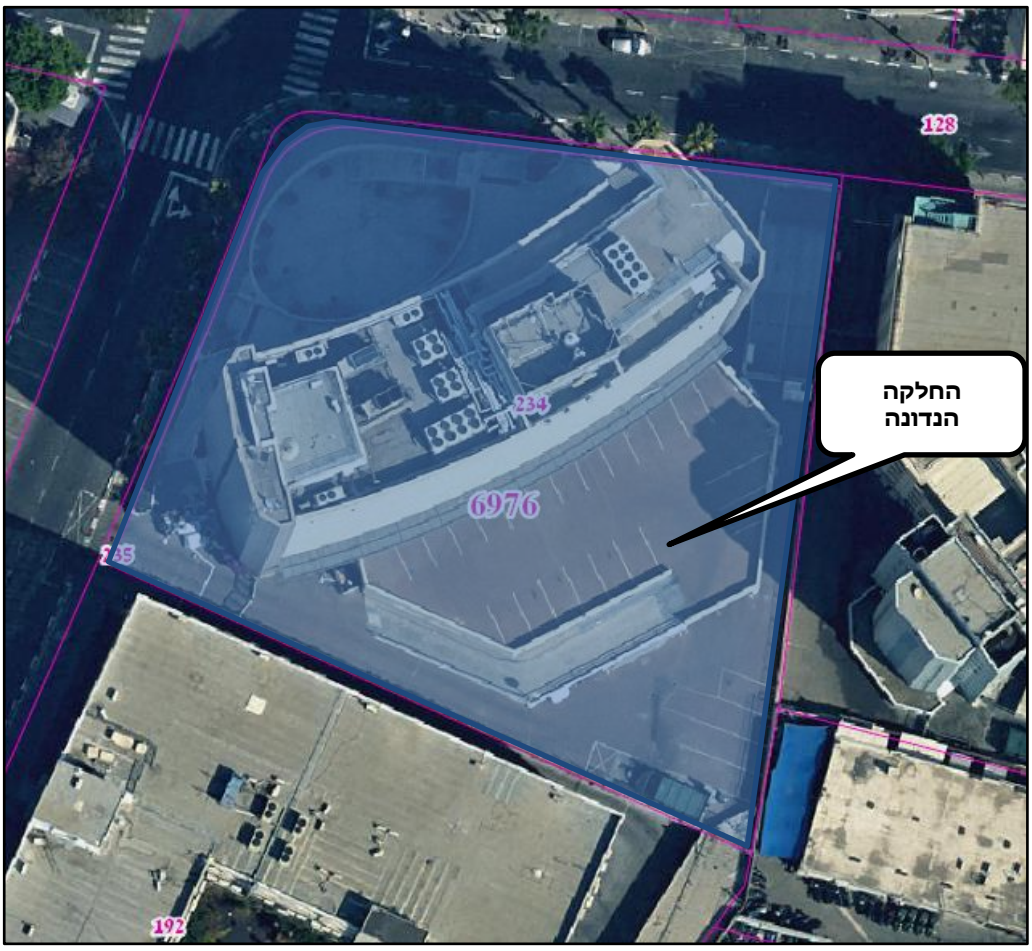
המבנה הניצב בחלקה הידוע כ"מגדל קרסו", הינו בניין בן 9 קומות משרדים וקומת גג טכנית, מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 קומות מרתף חניה (סה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות מרתף), הממוקם בקרן הרחובות יד חרוצים ויגיע כפיים בתל אביב, בחלקה 234 בגוש 6976.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 234 בגוש 6976 בשטח קרקע (רשום) של 2,724 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית דמוית מעוין. לחלקה 2 חזיתות, האחת באורך של כ- 47 מ' הפונה לרחוב יד חרוצים, והשנייה באורך של כ- 42 מ' הפונה לרח' יגיע כפיים. פני הקרקע מישוריים.

<u>תצלום אוויר עם סימון החלקה[3]</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.1 תיאור הבנוי

על החלקה בנוי מבנה בן 9 קומות משרדים וקומת גג טכנית, מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 קומות מרתף חניה (סה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות מרתף).

הקמתו של הבניין הושלמה בשלהי שנות ה- 90 והינו בשטח בנוי כולל של כ- 6,820 מ"ר[4].

במהלך שנת 2017 הוחלפה מערכת מעליות הנוסעים בבניין ומערכות המיזוג והחשמל (צ'ילרים בגג) למערכות חדשות ומתקדמות.

תיאור המבנה:

קומת מרתף עליונה – הקומה מחולקת לשטחי מסחר הפונים לרחבת מבואה פתוחה הנמוכה ממפלס הרחוב (ירידה באמצעות גרם מדרגות ממפלס הרחוב) וכן חניון הכולל 18 מקומות חניה וביניהם לובי קומתי ציבורי ומשרד מנהל המבנה.

קומת הקרקע – הקומה גבוהה ממפלס הרחוב בכ- 1.5 מ' ומחולקת לשתי יחידות גדולות ונפרדות. במרכז הקומה לובי כניסה לשטחי המשרדים בקומות העליונות ולקומות התחתונות.

קומות טיפוסיות 1-9: הקומות מחולקות לשטחי משרדים, לובי קומתי ציבורי ושירותים ציבוריים.

קומה 10: הקומה מחולקת לשטחי משרדים (כ- 150 מ"ר), לובי קומתי ציבורי, שירותים ציבוריים, שטחים טכניים, ושטח גג פתוח עליו הותקנו אנטנות לתקשורת סלולארית.

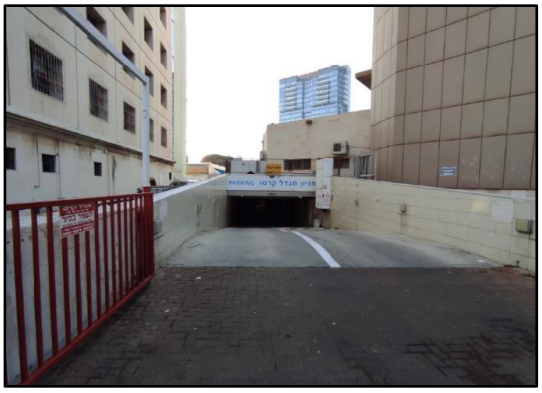
המרתפים (2-1): קומות אלו משמשות כחניון וכוללות 146 מקומות חניה.
הגישה למרתפים לכלי רכב הינה דרך רמפה הבנויה בחלקו המזרחי של המבנה, בחזית לרחוב יד חרוצים.

רמפה חיצונית: בחלקו האחורי של הבניין בנויה רמפה המשמשת לחניה וכוללת 35 מקומות חניה[5].

ע"פ בדיקתנו וכפי שיפורט בהמשך, השימוש המיטבי בחלקה הינו כקרקע ריקה. אי לכך פרק זה אינו כולל תיאור פנימי של המבנים ואינו כולל התייחסות למצב הפיסי ופרטי הגמר. יובהר, כי תרומת המחוברים בחלקה המובאת בחשבון הינה זו הנובעת מאפשרות השימוש/השכרה של השטחים הקיימים בתקופת הביניים, עד להריסת המבנים לצורך הקמת פרויקט חדש ע"פ תכנון המבוסס על תכנית המתאר תא/5000 ומסמכי המדיניות הרלוונטים כפי שיפורטו בהמשך.

[4] על פי היתרי בניה מס' 4/65 ו- 4-940691.
[5] ע"פ היתר בניה מס' 4/78 הוסדרו 14 מקומות חניה בלבד.

<u>תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס</u>







10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תוכניות מאושרות</u>[6]

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

שם התכנית	ילקוט פרסומים מס'	תאריך למתן תוקף	מהות
50	1064	19.12.1940	תכנית כללית למזרח תל אביב
E	1401	05.04.1945	תכנית "E" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א
77		05.04.1945	בי"ס שבח
2290	3503	26.11.1987	בניין רב קומות- רח' יד חרוצים
ע'1	5264	15.01.2004	מרתפים
5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב יפו

10.2 <u>להלן ריכוז זכויות הבניה המאושרות בנכס:</u>

זכויות		מתוכנית
ייעוד	מגרש מיוחד	2290
קומת מרתף מסחרית	696 מ"ר	
קומת קרקע- שטח למסחר	1,090 מ"ר	
מספר קומות	9	
שטח קומה טיפוסית	560 מ"ר	
סה"כ אחוזי בניה	250%	
מרתפים (באחוזים משטח המגרש)	80%	ע1
קומות מרתף	2	

[6] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט וההנדסה של עיריית תל אביב ואתר רשות מקרקעי ישראל.

10.3 <u>תכנית מתאר מס' תא/5000</u>

תכנית מתאר מקומית **תא/5000**, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, הינה תכנית האב לעיר תל אביב, מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

בהתאם לתשריטי התכנית, כלולה החלקה שבנדון באזור תכנון **602** – "**אזור תעסוקה מטרופוליני**" ו"**אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים**". בנספח עיצוב עירוני כלולה החלקה בשטח בו מותרת בניה מעל 40 קומות.

בהתאם להוראות התכנית, יחושב הרח"ק בהתאם לגודל המגרש ובכפוף להקצאות לצרכי ציבור (הפקעות ו/או שטחים מבונים). השימושים שיותרו הינם מסחר, תעסוקה ומגורים.

<u>סימון הנכס הנדון ע"ג תשריטי תכנית תא/5000</u>



10.4 <u>מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב -יפו – תא/מק/9146</u>

במסמך המדיניות שאושר על ידי עירית תל אביב בסדר יום מס' 22-0025 בתאריך 31.08.2022 נקבעו מס' עקרונות למדיניות[7] המתייחסים בין היתר, לנושא הכללת דיור בהישג יד בתכניות חדשות הכוללות מגורים:

בתחום קרקע פרטית/מדינה : שיעור יחידות הדב"י יעמוד על כ- 15% בצפון ובמרכז העיר, ו כ -10% בדרום ובמזרח העיר.
להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק - 40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. שיעור קבוע של בני המקום - 25% לתושבי ת"א יפו, למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנים.

עיקרי המדיניות הנוספים כוללים הקמת קרן ייעודית לדב"י, יצירת ייעוד קרקע / שימוש של דיור להשכרה, הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה .

[7] בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללנית.

10.5 <u>תכנית מוצעת מס' 507-0945341- תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו:</u>

הועברו לעיוננו ע"י החברה מסמכי התכנית המקודמת במרחב ריב"ל קרסו (מעודכנים לחודש 01/2023). התכנית המוצעת הינה תכנית מפורטת, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 ע"פ סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 14 דונם. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מתוכננת הקמה של 3 מגדלים בהם יותרו שימושים למסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

בתא שטח 201A יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים, מסחר ושטחי ציבור.

<u>סטטוס התכנית:</u>

ביום 10.01.2021 נדון בפורום התכנון של מהנדס העיר תל אביב - יפו, תקנון התכנית המקודמת ע"י החברה לגבי המתחם – תא/מק/4985 , אשר הוחלט לגביה כי תעבור לדיון בוועדה המקומית.

כפי שנמסר לנו ממזמין חוו"ד, לאחר הליך אינטנסיבי אל מול נציגי הועדה המקומית הושלמו מרבית הפערים, צפי לדיון להפקדת התכנית בתחילת שנת 2023, צפי לאישור התכנית תום שנת 2023.

יוער, כי התקנון המפורט להלן הינו הנוסח העדכני של תקנון התכנית, כפי שהועבר לעיוננו מאת החברה.

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה לשימושים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 להתחדשות עירונית במרחב שבח תוך השתלבות במרקם הקיים ושמירה על זהות המקום.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינם בין היתר:</u>

א. קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה, מגרש מיוחד ודרך מוצעת ליעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ב. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

ג. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.

ה. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ו. קביעת דיור בהישג יד, מתוך השטחים הכוללים המותרים לשימוש מגורים, לפי התוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, והוראות למימושו.

ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>עירוני מעורב</u>

- קומת הכניסה תכלול חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים, שטחים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי (יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי).
- מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתעסוקה, משרדים, עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבורים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, תעסוקה ומסחר באישור הרשות לאיכות הסביבה, חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.
- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות לכל מגדל, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 47 קומות.
- <u>תמהיל יח"ד ושטחן:</u>

  לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

  עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר

  עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר
- שטח למרפסות: תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.

- חזית מסחרית: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה בתכנית. מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ועד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים וגג מגדל התעסוקה המערבי.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

- מעל הקרקע במפלס הפיתוח תותר פעילות ציבורית, מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים לאופניים, פיתוח סביבתי הכולל מתקנים הנדרשים לשהייה כגון ריהוט גן ורחוב, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, גינון ונטיעות, מעבר רכב חרום ומתקני משחק, שימושי ספורט.
- בתת הקרקע יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בייעוד עירוני מעורב.

<u>חניה:</u>

- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן.
- תקן החניה למסחר יהיה 0.

<u>מרתפים:</u>

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
עירוני מעורב	תעסוקה	201A	9,053	92,962	18,592			111,554 (1)				
	דיור מיוחד			5,234	1,308			6,542		72		
	מבנים ומוסדות ציבור			6,988	2,097	(9)		9,085				
שפ"פ		201B	883									
סה"כ		**201**	9,936	105,184	21,997	2,000	42,250 (4)	127,181 (5)	65%	72	41	6
עירוני מעורב	מגורים	202	2,433	19,258	4,814			24,072		266		
	דיור מיוחד			5,256	1,314			6,570 (11)		72 (12)		
	מבנים ומוסדות ציבור			385	115	(10)		500				
סה"כ		**202**	2,433	24,889	6,243	500	12,410	31,142 (8)	60%	338	48	6
סה"כ			**12,369**	**130,082**	**28,241**	**2,500**	**52,600**	**158,323**		**410**		

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

(1) שטחים אלה כוללים את שטח המבנה לשימור.

(4) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.

(5) מתוכם שטח ברוטו למסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15)

(8) מתוכם שטח ברוטו למסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15)

(9) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,360 מ"ר.

(10) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים הבנויים בהיקף של עד 75 מ"ר.

(11) מתוך שטח זה 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית .

(12) מתוך זה 47 יחידות עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית .

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.

ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית ו- 8,864 מ"ר עבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2(ב)(12). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202, לרבות דיור בהישג יד, לעת תכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש.

ד. ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות בתוך כל שימוש.

ה. יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ו. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.

ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שימוש תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב).

י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו), שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של עד 1,435 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א ובכפוף לסעיף 6.9.

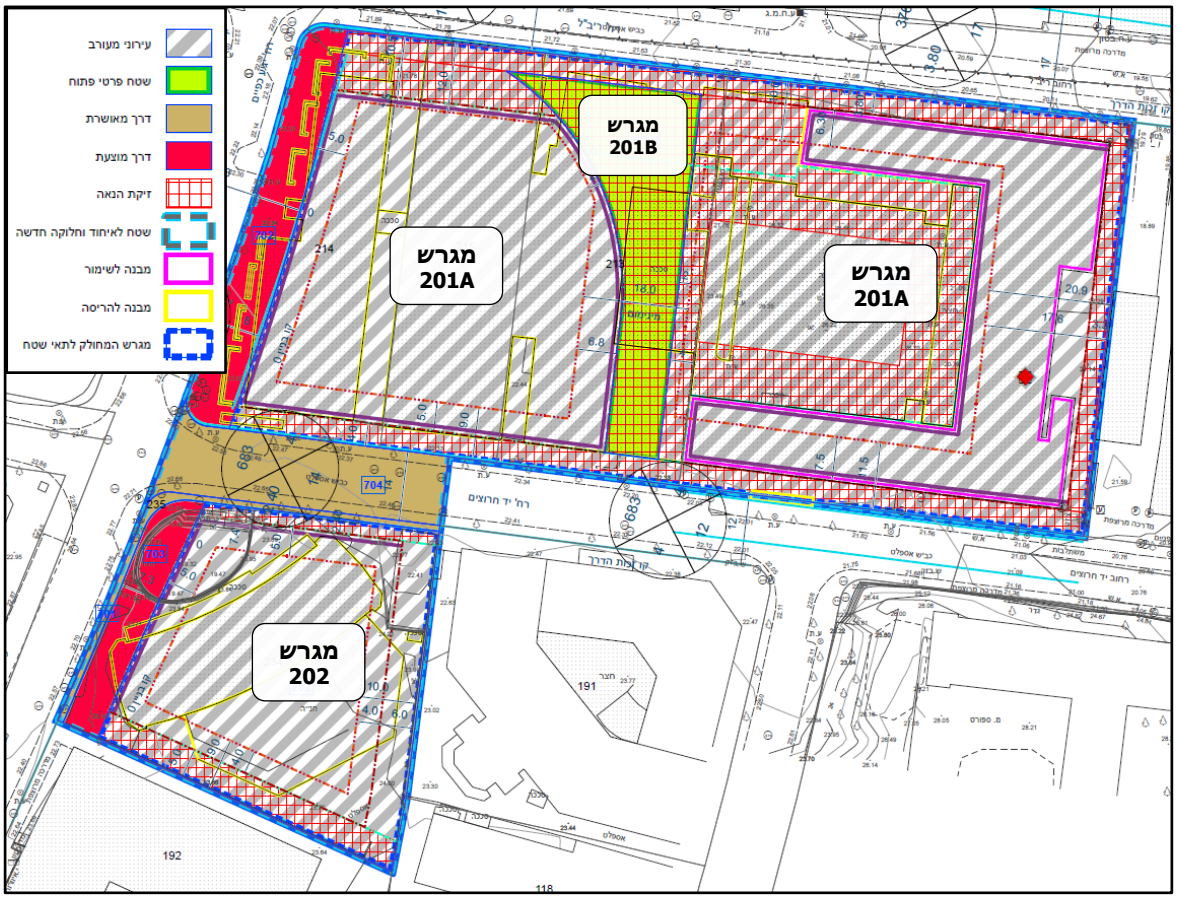
יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

טו. היקף השטחים למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה בתכנית.

תשריט מצב מוצע[8]



[8] מונה תדפיס התשריט 29, מועד הפקה 22.12.2022.

יוער, כי זכויות הבניה כפי שנקבעו בתקנון התכנית, הינן בהתאמה להוראות תכנית תא/5000, ואינן "פורצות" את מסגרת הזכויות ו/או את תמהיל השימושים שנקבעו בתכנית תא/5000.

מניתוח ראשוני שערכנו מצאנו כי שוויה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית הינה 19.54%. יודגש כי חלקה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית, ייקבע באופן סופי בטבלאות ההקצאה שיאושרו במסגרת התכנית.

10.6 <u>היתרי בניה</u>

מעיון בתיק הבניין המתנהל בוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב – יפו", אותרו מסמכי הרישוי הבאים :

מס' היתר	תאריך נתינת ההיתר	מהות
801	21.01.1972	הקמת גדר מסביב למגרש.
4-65	31.07.1989	הריסת מבנים קיימים והקמת בניין חדש למסחר, תעשיה קלה ומעבדות בן 9 קומות טיפוסיות על 4 קומות מרתפים וקומת קרקע מסחרית ומבנים טכניים על הגג.
4-78	11.08.1991	בניית רמפה עולה לגג קומת קרקע וסידור 14 מקומות חניה בגג זה.
4-940691	08.09.1994	שינויים בזמן הבניה ללא תוספת שטח הכוללים הקטנת שטח קומת הכניסה עקב תוספת רמפה עליה לגג, תוספת בריכת מים עבור מערכת כיבוי אש במרתף החניה ושינויים פנימיים.
4-960609	03.07.1996	עבודה מצומצמת - הקמת אנטנת תקשורת עבור חברת "סלקום", בגובה 3 מ' מעל פני גג הבנין.
תעודת גמר	08.06.2003	למבנה שהוקם לפי היתרים מס' 4/65 ו - 940691.

נוכח השימוש הטוב והיעיל בנכס כקרקע ריקה ופנויה, אין מהותיות בפירוט ההיתרים המוזכרים לעיל.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12.12.2022, עולים לגבי חלקה 234 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

שטח רשום:	2,724 מ"ר
בעלות:	קרסו נדלן בע"מ – בשלמות
משכנתאות:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 16.02.2012, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ.

12. נתונים כלכליים

שטחים מושכרים:

בהתאם לדו"ח שוכרים עדכני שהועבר לעיוננו ע"י החברה ביום 13.12.2022, סך ההכנסות השנתי מכלל השוכרים בנכס הינו 5,759,897 ₪. נוכח השימוש המיטבי בנכס למימוש פרויקט במסגרת התכנית המקודמת במתחם, תוך הכנסות משימוש ביניים של כשנתיים עד לאישור התכנית, רכיב ההכנסות משכירות בנכס אינו מהותי בקביעת השווי.

13. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו נכס בייעוד לתעסוקה ומסחר הכולל שטחים ומקומות חניה המיועדים להשכרה.

ביום 10.01.2021 נדון בפורום התכנון של מהנדס העיר תל אביב - יפו, תקנון התכנית המקודמת ע"י החברה לגבי המתחם – תא/מק/4985 , אשר הוחלט לגביה כי תעבור לדיון בוועדה המקומית. יוער, כי התקנון המפורט בסעיף 10.5 לעיל הינו הנוסח העדכני של תקנון התכנית, כפי שהועבר לעיוננו מאת החברה.

התכנית המקודמת מיישמת את הוראות תכנית תא/5000, ובין היתר קובעת זכויות בניה בשיעור כולל עילי של 1,280% (רח"ק 12.8), בתמהיל הכולל שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים, תוך מימוש מטלה ציבורית הכוללת הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור בהיקף של כ – 10,800 מ"ר בנוי, וכן ביצוע תועלת ציבורית שמהותה שימור מבנה המצוי במתחם.

כפי שנמסר לנו ממזמין חוו"ד, לאחר הליך אינטנסיבי אל מול נציגי הועדה המקומית הושלמו מרבית הפערים, צפי לדיון להפקדת התכנית בתחילת שנת 2023, צפי לאישור התכנית תום שנת 2023.

לאור האמור ונוכח ההבנות שגובשו לגבי הבניה במתחם, בין יזמית התכנית, חב' קרסו נדל"ן, לבין הוועדה המקומית, התואמות למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000 התקפה, וע"פ בדיקתנו ביחס לשווי הנכס במצבו כנכס מניב, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת מס' 507-0945341 (תא/מק/4985) המקודמת במתחם[9] ובתוספת הכנסות צפויות בתקופת הביניים, עד לאישורה של התכנית המפורטת.

לצורך אומדן שווי השוק של החלקה שבנדון, נכון למועד הקובע, הכולל את הפוטנציאל מתכנית תא/5000, הובא בחשבון כי התכנית המפורטת תכלול, בין היתר, איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כך ששוויה של כל חלקה הכלולה במתחם החדש, ייקבע בהתבסס על שוויה היחסי במתחם, במצב הנכנס לאיחוד והחלוקה, ערב אישור תכנית תא/5000.

[9] המבוססת על הוראות תכנית תא/5000 התקפה.

14. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום החלקה בקרן הרחובות יד חרוצים ויגיע כפיים, באזור התעסוקה בדרום מזרח העיר תל אביב.

ב. הסביבה מאופיינת ע"י מבנים חדישים למשרדים ומסחר, לצד מבנים ותיקים בני קומה אחת, המשמשים למוסכים, תעשיה, מלאכה ומשרדים.

ג. <u>המבנה הקיים על החלקה</u> – הכנסות משימוש ביניים.

ד. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר תקפות, לרבות תכנית תא/5000.

הובא בחשבון התכנון המקודם במתחם בו מצויה החלקה המוערכת, ע"פ תכנית תא/מק/4985, המבוסס על הוראות תכנית תא/5000 ועל ההבנות שגובשו בין הוועדה המקומית לחב' קרסו נדל"ן, אשר באים לידי ביטוי בתקנון המוצע שפורט לעיל, וכוללים בין היתר התייחסות להיקפי הבניה והשימושים שנקבעו, לצפיפות המגורים, לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, להוראות בדבר שימור מבנה הקיים במתחם, להוראות לגבי תקני חניה וכד'.

הובא בחשבון כי בעת אישור התכנית המפורטת תקום חבות בהיטל השבחה. הובא בחשבון משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנית המפורטת שבסמכות הועדה המקומית, בהתחשב בשלב בו מצויה התכנית המקודמת, אשר כאמור הומלץ להעבירה לדיון להפקדה.

ה. <u>הזכויות המוערכות</u> – בעלות פרטית של החברה.

ו. <u>הערכת השווי</u> – בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל, שווי החלקה שבנדון הוערך כקרקע ריקה ופנויה בהתבסס על שווי המתחם הכלול בתכנית תא/מק/4985 כזמין לבניה, ובתוספת הכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים.

הובא בחשבון שווי המתחם הכלול בתכנית תא/מק/4985, המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, כזמין לבניה, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות לכל מגרש בתכנית.

משווי החלקה כזמינה הופחת אומדן היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התכנית המפורטת, וחושב הערך הנוכחי של שווי החלקה.

ז. שווי נכסי מקרקעין דומים, וגובה דמי השכירות המקובלים בסביבה. לענין יח"ד דב"י הובא בחשבון שכ"ד מופחת ב- 40% משכ"ד הראוי לתקופה של 25 שנים ולאחר מכן מכירת היח"ד בשוק החופשי.

15. נתוני השוואה

15.1 עסקאות בקרקע

- מכרז רמ"י –בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07.12.2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29.11.2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאוורדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ – **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו- 18 מקומות חניה.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 23,650 ₪**[10].

- בתאריך 31.10.2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ – **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ-12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו 67 מקומת חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 22,450 ₪**[11].

- בתאריך 3.4.2022 התקשרה חב' ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר – **20,000 ₪**

[10] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪.
[11] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪, ושווי למ"ר מסחר בנוי 37,500 ₪.

תעסוקה – **10,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

- בתאריך 1/2022 רכשו החברות סלע בינוי, שובל מתחמי מגורים ובראל הנדסה, כ-83% מהזכויות מבעלים פרטיים במתחם הגר"א הממוקם ברח' הרכבת בתל אביב, המיועד להקמת שני מגדלי יוקרה בעירוב שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה, תמורת כ- 377 מיליון ₪, המשקפים כ- **450 מיליון ₪** עבור 100% מהזכויות.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר – **25,000 ₪**

תעסוקה – **14,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

15.2 מגורים

בהיעדר בניה למגורים בסמיכות לנכס, ובהתחשב במאפייני הבינוי המתוכנן, נלקחו בחשבון נתוני מכר לגבי מגדלי מגורים חדישים באזורי מרכז ודרום העיר תל אביב - יפו. [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/ קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי TLV"	קרליבך/ החשמונאים תל אביב-יפו	7104	289	27/10/2022	136	4	43/53	₪ 8,500,000	₪ 62,500	
				09/10/2022	101	5	25/53	₪ 6,400,000	₪ 63,366	
				22/09/2022	120	5	21/53	₪ 7,790,000	₪ 64,917	
				08/09/2022	200	6	44/53	₪ 12,300,000	₪ 61,500	
				28/08/2022	141	5	19/53	₪ 6,994,000	₪ 49,603	
				31/07/2022	95	4	17/53	₪ 6,100,000	₪ 64,211	
				26/07/2022	74	3	14/53	₪ 4,560,000	₪ 61,622	
				13/07/2022	112	5	41/53	₪ 5,949,999	₪ 53,125	
				07/07/2022	112	5	35/53	₪ 5,890,000	₪ 52,589	
				06/07/2022	71	3	17/53	₪ 4,210,000	₪ 59,296	
				24/06/2022	141	5	27/53	₪ 8,640,000	₪ 61,277	
				24/06/2022	71	3	18/53	₪ 4,100,000	₪ 57,746	
				23/06/2022	89	4	15/53	₪ 5,200,000	₪ 58,427	
				15/06/2022	142	5	18/53	₪ 8,180,000	₪ 57,606	
				13/06/2022	71	3	18/53	₪ 4,200,000	₪ 59,155	
				08/06/2022	142	4	39/53	₪ 9,300,000	₪ 65,493	
				07/06/2022	74	3	5/53	₪ 4,180,000	₪ 56,486	
				31/05/2022	112	5	41/53	₪ 6,025,000	₪ 53,795	
				29/05/2022	112	5	45/53	₪ 5,950,000	₪ 53,125	
				26/05/2022	85	4	39/53	₪ 5,315,000	₪ 62,529	
				25/05/2022	112	5	43/53	₪ 5,746,560	₪ 51,309	
				28/04/2022	77	4	5/53	₪ 4,130,000	₪ 53,636	
				13/04/2022	74	3	18/53	₪ 4,251,000	₪ 57,446	
				04/04/2022	80	4	13/48	₪ 4,500,000	₪ 56,250	
				17/03/2022	85	4	37/53	₪ 5,250,000	₪ 61,765	
				17/03/2022	68	3	46/53	₪ 4,350,000	₪ 63,971	
				09/03/2022	72	3	16/43	₪ 4,200,000	₪ 58,333	
				01/03/2022	76	3	27/40	₪ 4,140,000	₪ 54,474	
				27/01/2022	82	3	6/17	₪ 4,025,000	₪ 49,085	
				13/01/2022	75	3	14/53	₪ 3,880,000	₪ 51,733	
פרויקט "מידטאון תל אביב"	מנחם בגין 144, תל אביב-יפו	6110	421/425	04/05/2022	90	3	10/50	₪ 3,560,000	₪ 39,556	
				07/04/2022	107	4	40/50	₪ 5,350,000	₪ 50,000	
				13/03/2022	67	3	22/50	₪ 3,590,000	₪ 53,582	
				07/03/2022	68	3	9/50	₪ 3,260,000	₪ 47,941	
				04/01/2022	68	3	8/50	₪ 3,020,000	₪ 44,412	
פרויקט "מגדלי הצעירים"	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	6110	404	08/06/2022	76	3	26/46	₪ 3,650,000	₪ 48,026	
				23/02/2022	75	3	24/41	₪ 3,057,000	₪ 40,760	
				22/02/2022	235	4	45/46	₪ 7,500,000	₪ 31,915	
				12/01/2022	76	3	23/46	₪ 3,500,000	₪ 46,053	
				06/01/2022	78	3	25/46	₪ 3,575,000	₪ 45,833	

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/ קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "אפרהאוס תל אביב"	וינגייט 1, תל אביב-יפו	7108	51	11/04/2022	79	3	21/30	₪ 3,361,872	₪ 42,555	
				21/03/2022	75	3	17/36	₪ 2,820,000	₪ 37,600	
				30/01/2022	101	4	26/30	₪ 4,661,848	₪ 46,157	
פרויקט "JULIE"	הרצל 91 תל אביב-יפו	7084	156	29/11/2022	58	2	5/9	₪ 4,150,000	₪ 71,552	
				27/11/2022	54	2	5/9	₪ 3,900,000	₪ 72,222	
				07/11/2022	46	2	6/9	₪ 3,535,000	₪ 76,848	
				07/11/2022	46	2	5/9	₪ 3,550,000	₪ 77,174	
				07/11/2022	46	2	6/9	₪ 3,535,000	₪ 76,848	
				02/10/2022	46	2	6/9	₪ 3,550,000	₪ 77,174	
				08/08/2022	55	2	6/9	₪ 3,300,000	₪ 60,000	
				26/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,395,000	₪ 67,900	
				26/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,395,000	₪ 67,900	
				26/06/2022	55	2	3/9	₪ 3,895,000	₪ 70,818	
				26/06/2022	55	2	3/9	₪ 3,895,000	₪ 70,818	
				02/06/2022	52	2	3/9	₪ 3,790,000	₪ 72,885	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,420,000	₪ 68,400	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,400,000	₪ 68,000	
				02/06/2022	52	2	4/9	₪ 3,847,000	₪ 73,981	
				02/06/2022	52	2	4/9	₪ 3,847,000	₪ 73,981	
				02/06/2022	52	2	3/9	₪ 3,790,000	₪ 72,885	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,420,000	₪ 68,400	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,400,000	₪ 68,000	
				23/05/2022	46	2	7/9	₪ 3,790,500	₪ 82,402	
הרבי מבכרך 44	הרבי מבכרך 44 תל אביב-יפו	7106	54	21/07/2022	80	3	1/7	₪ 4,200,000	₪ 52,500	
				13/06/2022	78	3	2/7	₪ 4,390,000	₪ 56,282	
				13/06/2022	114	4	3/7	₪ 6,430,000	₪ 56,404	
				19/05/2022	62	2	3/7	₪ 3,480,000	₪ 56,129	
				14/04/2022	78	3	1/7	₪ 3,620,000	₪ 46,410	
				14/04/2022	78	3	3/7	₪ 3,830,000	₪ 49,103	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46 תל אביב-יפו	7052	57	19/05/2022	123	5	13/17	₪ 6,250,000	₪ 50,813	
				12/05/2022	86	4	16/17	₪ 4,950,000	₪ 57,558	
				12/05/2022	92	4	11/17	₪ 5,053,000	₪ 54,924	
				31/03/2022	120	5	11/17	₪ 5,861,000	₪ 48,842	
				31/03/2022	73	3	4/17	₪ 3,850,000	₪ 52,740	
				31/03/2022	92	4	2/17	₪ 4,688,000	₪ 50,957	
				24/03/2022	92	4	5/17	₪ 4,791,000	₪ 52,076	
				24/03/2022	92	4	11/17	₪ 5,067,000	₪ 55,076	
				24/03/2022	92	4	12/17	₪ 5,008,461	₪ 54,440	
				24/03/2022	120	5	12/17	₪ 5,509,796	₪ 45,915	
				06/03/2022	120	5	10/17	₪ 5,150,552	₪ 42,921	
				06/03/2022	92	4	6/17	₪ 4,831,000	₪ 52,511	
				14/02/2022	136	5	16/17	₪ 8,161,000	₪ 60,007	
				18/01/2022	123	5	10/17	₪ 5,514,269	₪ 44,831	
				06/01/2022	120	5	10/17	₪ 5,383,840	₪ 44,865	

15.3 משרדים

עסקאות מס שבח לשטחי משרדים במגדלי תעסוקה חדשים בסביבה [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה/ קומות	תמורה	שווי למ"ר בניכוי חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	21/07/2022	764	2/44	₪ 15,325,109	₪ 20,059
					17/01/2022	46	5/46	₪ 1,036,800	₪ 18,191
					17/01/2022	28	5/46	₪ 583,200	₪ 13,686
מגדל אקרו (מתחם חסן עראפה) בן 31 קומות למשרדים	7077	50	המסגר 30, תל אביב-יפו	2020-2022	15/08/2022	134	7/33	₪ 3,930,000	₪ 29,328
					15/08/2022	161	7/33	₪ 4,620,000	₪ 28,696
					22/02/2022	134	10/33	₪ 3,895,200	₪ 29,069
					09/02/2022	275	18/33	₪ 7,114,500	₪ 25,871
					09/02/2022	189	18/32	₪ 4,819,500	₪ 25,500
					03/02/2022	150	12/33	₪ 2,887,500	₪ 19,250
					01/02/2022	101	23/31	₪ 3,750,000	₪ 31,188
					01/02/2022	272	23/31	₪ 6,765,000	₪ 23,401
					30/01/2022	154	3/33	₪ 3,600,000	₪ 23,377
					18/01/2022	161	5/33	₪ 4,516,000	₪ 28,050
					13/01/2022	161	12/33	₪ 3,622,500	₪ 22,500
					06/01/2022	297	9/33	₪ 7,000,000	₪ 23,569
					06/01/2022	293	10/33	₪ 6,299,500	₪ 21,500
					05/01/2022	279	16/32	₪ 6,975,000	₪ 25,000
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	24/02/2022	90	4/31	₪ 2,400,000	₪ 24,444
					13/02/2022	209	15/31	₪ 4,000,000	₪ 19,139
					12/01/2022	137	17/31	₪ 4,190,000	₪ 30,584
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	25/02/2022	30	6/28	₪ 740,000	₪ 24,667
					08/02/2022	34	15/28	₪ 769,000	₪ 22,618

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה הממוקם במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בדמ"ש של **180 ₪ / מ"ר לחודש**. המשכיר ישתתף בעלויות התאמה עד לסך של 4,000 ₪/מ"ר [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרים שטחי המשרדים בקומות הנמוכות, בשטח כולל של 7,400 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **140 ₪ / מ"ר לחודש**, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **190 ₪ / מ"ר לחודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות **150 ₪/מ"ר לחודש** (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- בהתאם לפרסום בגלובס, שכרה חב' סוויצ'אפ מחב' איירפורט סיטי את מגדל ישראכרט ברח' המסגר, הכולל כ – 20,000 מ"ר משרדים + 340 מקומות חניה, לפי דמ"ש של כ- 27,000,000 ₪ לשנה לתקופה של 20 שנים. הנ"ל בנטרול דמ"ש לחניה, מצביע על דמ"ש למ"ר בגבולות **90 ₪/מ"ר לחודש**. יובהר, כי בהתאם לפרסום, ההתקשרות הינה לטווח ארוך.

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **120 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **125 ₪/מ"ר לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2021 של קבוצת עזריאלי בע"מ, ממוצע דמי השכירות בעזריאלי "שרונה" בתל אביב, הינם בסך של כ- **118 ₪ מ"ר/לחודש**.

סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 18 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 824,770 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **171 ₪/מ"ר לחודש.**

  כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **138 ₪/מ"ר לחודש.**

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם בגבולות **130 ₪/מ"ר לחודש**.

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניוז" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **167 ₪/מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **164 ₪/מ"ר**.

15.4 <u>מסחר</u>

נתוני שכירות

- בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת **כ- 240 ₪ למ"ר** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

- במגדל משרדים חדיש הממוקם על ציר איילון, מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ- 3,700 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **178 ₪ למ"ר/חודש** ברמת מעטפת. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים

שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **116 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות למסחר הינם בגבולות **175 ₪/מ"ר לחודש.**

15.5 <u>חניה לתעסוקה</u>

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,170 ₪** לחודש למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪** לחודש למקום חניה**.**
- "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **750 ₪** לחודש למקום חניה (ע"ב מקום פנוי) [עפ"י הערכת שווי המצורפת לדוחות הכספיים לסוף שנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים] .
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **800 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,170 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 800 מק' חניה ממוצע דמי השכירות למקומות חניה מסומנים הינו כ- **1,300 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

16. תחשיב השווי

16.1 סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים

על בסיס הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובהתאם לתכנון המקודם לגביו, כמתואר לעיל, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב השווי על הערכים הבאים:

- **מגורים**[12]:
  - יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר: **62,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
  - יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר: **55,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
  - יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר: **52,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
  - שווי מגורים משוקלל: **56,500 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
- **משרדים**: **23,000 ₪/מ"ר** בנוי
- **מסחר**: **30,000 ₪/מ"ר** בנוי
- **חניה**: **240,000 ₪**/מקום חניה/תת קרקעי

עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת של דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל העלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס, בין היתר, על מפתח עלויות הבניה הישירות כדלקמן:

רכיב	עלות (*)
מסחר	5,500 ₪
תעסוקה	5,000 ₪
מגורים	7,500 ₪
מרתפים	3,500 ₪
מבני ציבור - גמר מלא (כולל מע"מ)	10,000 ₪

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

[12] בהתאם לתקנון התכנית מתוכנן תמהיל דירות בגדלים שונים. ערכי השווי לעיל מגלמים חניה. תמהיל הדירות הינו ע"פ פרוגרמה ראשונית שערך הח"מ.

16.2 מגרש 201A כזמין ע"פ תכנית 507-0945341- כזמין:

זכויות הבניה במגרש 201A:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,053
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	5,884
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	104,784
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	21,897
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
מתוכם שימושי מסחר	
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	2,214
מסחר- עיקרי	1,771
מסחר- שירות	443
מסחר- שיווק	2,037
מתוכם שימושי תעסוקה	
תעסוקה ברוטו בקומת הקרקע	8,856
תעסוקה- עיקרי	7,085
תעסוקה- שירות	1,771
דיור בהישג יד	
שטח ברוטו	6,542
עיקרי	5,234
שירות	1,308
מספר יח"ד	72
שטח שירות משותף ליח"ד	18
שטח ממוצע ליח"ד	73
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	1,350
עיקרי	1,080
שירות	270
שטח שיווק מסחר	1,242
שטח ציבורי	
שטח ברוטו	9,085
עיקרי	6,988
שירות	2,097
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	82,626
תעסוקה שירות	16,008
תעסוקה ברוטו	**98,634**
סה"כ שטחים עיקריים - תעסוקה	92,962
סה"כ שטחי שירות - תעסוקה	18,592

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה בתכנית		
שימוש	**שטח עיקרי/ מס' יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים דב"י	72	36
מסחר	2,851	0
תעסוקה	89,711	256
ציבורי	6,988	140
חניות נכים + תפעול		16
סה"כ מק' חניה		**448**
שטח מרתף נדרש	40	17,920

תחשיב שווי מגרש 201A:

רכיב	ערך	סה"כ
מסחר		₪ 98,370,000
משרדים		₪ 2,472,270,000
מגורים בהישג יד - דב"י		₪ 191,910,000
חניה לתעסוקה		₪ 61,440,000
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -8,640,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 2,815,350,000**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 2,787,470,000**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 2,322,890,000
עלות הקמת הפרויקט		₪ -1,142,300,000
שווי קרקע מגרש 201A במועד אישור תכנית מפורטת, במעוגל		**₪ 1,180,590,000**

16.3 מגרש 202 ע"פ תכנית 507-0945341- כזמין:

זכויות בניה במגרש 202:

חישוב שטחים (מ"ר)		
שטח מגרש 202	2,433	
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	1,460	60%
ציבורי		
סה"כ שטח ברוטו למבנה ציבור	500	
מסחר		
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	500	
מסחר- עיקרי	400	
מסחר- שירות	100	25%
שטח מסחר לשיווק	460	15%
סה"כ מגורים		
מגורים- עיקרי	24,514	
מגורים- שירות	6,128	
מגורים- ברוטו	30,642	25%
מתוכם מגורים דב"י		
שטח עיקרי	5,256	
שטח שירות	1,314	
מספר יח"ד	72	
שטח שירות משותף ליח"ד	18	
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	73	

מתוכם מגורים רגיל	מס' יח"ד	סה"כ שטחי "פלדלת"
דירות בשטח עד 60 מ"ר	106	5,830
דירות בשטח עד 80 מ"ר	106	7,950
דירות בשטח מעל 100 מ"ר	54	5,478
סה"כ	266	19,258
שטח שירות	4,814	
שטח שירות משותף ליח"ד	18	

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה בתכנית		
שימוש	**שטי עיקרי/ יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים	338	169
מסחר	400	0
ציבורי	385	8
נכים + תפעול		7
סה"כ מק' חניה		**184**
שטח מרתף נדרש	40	7,360

תחשיב שווי מגרש 202:

רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר		₪ 13,800,000
מגורים דירות קטנות		₪ 361,460,000
מגורים דירות בינוניות		₪ 437,250,000
מגורים דירות גדולות		₪ 284,860,000
מגורים דב"י		₪ 192,380,000
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -40,560,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 1,249,190,000**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 1,063,800,000**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 886,500,000
עלות הקמת הפרויקט		₪ -400,280,000
שווי קרקע מגרש 202 במועד אישור תכנית מפורטת		**₪ 486,220,000**

16.4 סיכום שווי חלקה 234

סיכום שווי חלקה 234:			
שווי מגרש 201A- כזמין לבנייה			₪ 1,180,590,000
שווי מגרש 202- כזמין לבנייה			₪ 486,220,000
סה"כ קרקע כזמינה			₪ 1,666,810,000
שווי החלק היחסי של חלקה 234 במגרש 201A ו-202	19.54%		₪ 325,735,642
עלויות הריסה	₪ 250	12,341	₪ -3,085,360
שווי הקרקע בהפחתת מיסוי, דחיה, סיכון לאישור תוכנית מפורטת ובתוספת שימוש ביניים (*)			₪ 196,160,000
ובמעוגל			**₪ 196,200,000**

(*)מהערך הנוכחי של דמה"ש הופחתה חשיפה להיטל השבחה בגין הכשרת שטחי המשרדים בקומה העליונה

17. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות חברת קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון ליום 31.12.2022 – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בסך של **196,200,000 ₪ (מאה תשעים ושישה מיליון ומאתיים אלף ₪).**

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. היטל השבחה בגין תכניות מאושרות – להערכתנו, נוכח הניצול המאושר בהיתר, לא צפויה חבות בהיטל השבחה בגין תכניות מאושרות, מעבר לחבות שנלקחה בחשבון בתחשיב השווי לגבי הכשרת הקומה העליונה במבנה הקיים.

ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- % על שווי הנכס:

		שווי מגרש 201A		
		5%	0%	-5%
שווי מגרש 202	5%	₪ 203,300,000	₪ 201,200,000	₪ 199,100,000
	0%	₪ 198,200,000	**₪ 196,200,000**	₪ 194,100,000
	-5%	₪ 193,200,000	₪ 191,100,000	₪ 189,000,000

19. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו בשלוש השנים האחרונות, כדלקמן:

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	31.03.2022	₪ 194,200
תקן 17	31.12.2021	₪ 161,900
תקן 17	31.12.2020	₪ 126,800
תקן 17	31.12.2019	₪ 102,600

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו לנכס הנדון הערכות שווי ע"י שמאים אחרים עבור החברה בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2022 בסך של 194,485 א' ₪ (לנכס בשלמות).

20. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר דוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מבנה לתעסוקה, מסחר ומלאכה

רח' ריב"ל 24 ו-26 / רח' יד חרוצים 15, תל אביב-יפו

(חלקה 211 בגוש 6976)



הערכה ליום 31.12.2022

מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

21 בפברואר 2023
מספרנו: 33345.15/30.471

לכבוד
חברת קרסו נדלן בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
מבנה לתעסוקה ומסחר
רח' ריב"ל 24 ו-26/ יד חרוצים 15, תל אביב
(חלקה 211 בגוש 6976)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי מר דן פרנס, מנכ"ל קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: **"החברה"**), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2022.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד ברק, פרידמן, קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ודורון יזכירוביץ'.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1984.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

דורון יזכירוביץ' – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B. A) מהמכללה האקדמית תל אביב-יפו משנת 2014.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2021 (רישיון מס' 418177).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 18.12.2022.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת קרסו נדל"ן בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה מר דן פרנס וסמנכ"ל הכספים מר ראובן קידר, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	6976
חלקה:	211
שטח החלקה (רשום):	4,929 מ"ר
סוג הנכס:	מבנה למסחר, תעסוקה ומלאכה
שטח בנוי[1] (ברוטו לרישוי):	12,080 מ"ר עילי ו- 3,734 מ"ר תת קרקעי
מיקום הנכס:	רח' ריב"ל 24 ו -26/ יד חרוצים 15, תל אביב-יפו
הזכויות המשפטיות:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	זכויות החברה להירשם כבעלים של 88% מהזכויות בנכס במושעא

6. מועד הביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י דורון יזכירוביץ' - שמאי מקרקעין (הח"מ) ביום 22.01.2023. נוכח השימוש המיטבי בנכס כקרקע ריקה, כמפורט בהמשך, לא בוצע ביקור פנימי במבנה.

7. תיאור הסביבה

הסביבה הינה אזור תעסוקה במרכז תל אביב – יפו ממערב לנתיבי איילון, הכולל שימושים מעורבים של מסחר, אולמות תצוגה, מוסכים, בתי מלאכה, משרדים בבניה ותיקה לצד מגדלי תעסוקה חדשים, שטחי ציבור, מגורים ומלונאות.

הנכס הנדון ממוקם מדרום לרח' ריב"ל ומצפון לרח' יד חרוצים כולל חזית לכל אחד מהרחובות הנ"ל.

רח' ריב"ל הינו רחוב חד סטרי המשתרע בין רח' חומה ומגדל– ממזרח לבין רח' אליאשברג– ממערב, וחוצה את רח' המסגר.

רח' יד חרוצים הינו רחוב דו סיטרי ברובו, המשתרע בין רח' המסגר– ממזרח לבין רח' אלישברג– ממערב.

סביבתו הקרובה של הנכס מצויה בתהליך התחדשות נוכח מעבר משימושי תעשיה ומלאכה ותיקים לפרויקטים חדשים הכוללים שימושים מעורבים.

הסביבה נהנית מנגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב – יפו, כגון נתיבי איילון – מחלף לה-גוורדיה רחובות המסגר, הרכבת ודרך מנחם בגין. כיום מבוצעים בסביבה שינויים תחבורתיים הכוללים את הקמת תוואי הקווים האדום והירוק של הרכבת הקלה.

יצוין, כי מצפון ובמרחק של כ- 377 מ' (בקו אווירי), נפגשים תוואי הקווים האדום והירוק בתחנה תת קרקעית משותפת - "תחנת קרליבך".

[1] עפ"י מדידה שבוצעה ביום 13.05.2020 ע"י חב' הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס[2]</u>

(מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP)



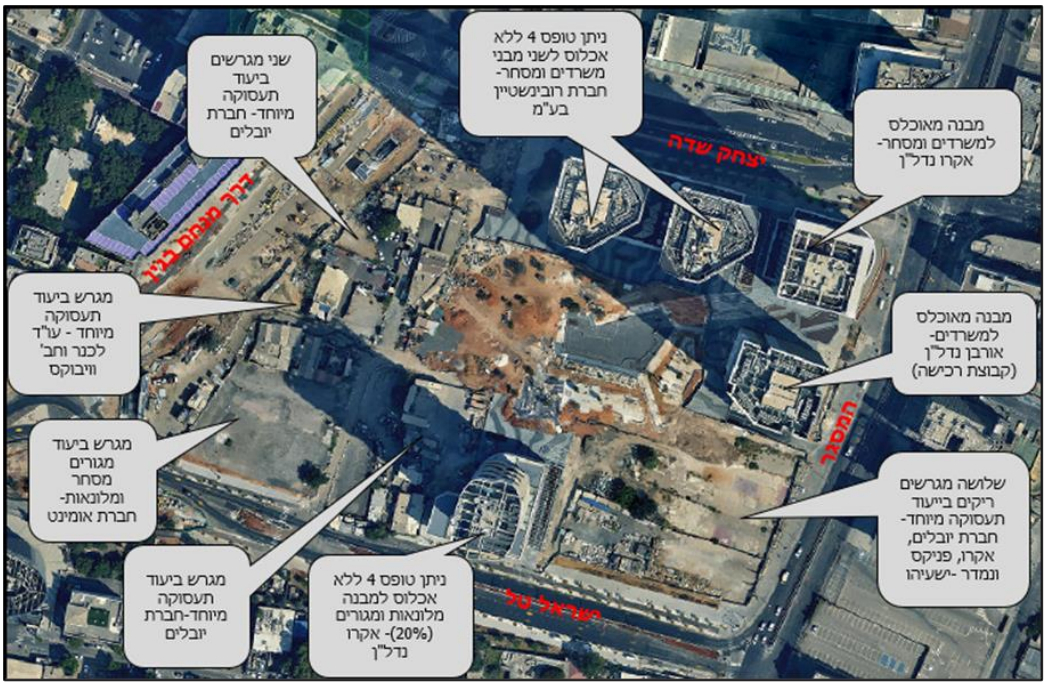
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

בסביבה הקרובה של הנכס קיימים מספר מתחמים, הכוללים מגדלי תעסוקה ומגורים (חלקם בעירוב שימושים), כדלקמן:

8.1 <u>מתחם חסן עראפה</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון במרחק ממוצע של כ– 360 מ' (בקו אווירי), וכולל מגדלי תעסוקה (חלקם בעירוב שימושים של מגורים ומלונאות), כמפורט להלן:



בנוסף, בסביבת המתחם ממוקמים פרויקטים נוספים, כגון פרויקט "**מגדל בית מעריב/מגדל יעקב נמרודי**", הנמצא בשלבי הקמה עתיד לכלול מגדל משרדים בן 42 קומות, הממוקם בצומת "בית מעריב" במפגש דרך מנחם בגין ורח' קרליבך בתל אביב, על מגרש בשטח של כ- 1.7 דונם. המגדל יכלול שטחי תעסוקה מסחר, מלונאות, שטחי ציבור ומשרדי עירייה וממשלה.

כמו כן, קיימים בסביבה פרויקטים נוספים ותיקים, כגון "מגדל לווינשטיין", "מגדל סונול", "מגדל נצבא", "מגדלי אביב", בית רובינשטיין וכו'.

8.2 <u>מתחם דרום הקריה</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון ולמתחם חסן עראפה, במסגרתו יבנו כ- 498,000 מ"ר שטחים עיקריים, הכוללים תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים, מלונאות ומגורים, כמפורט להלן:

- פרויקט "**H מגדלי הארבעה**":

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה וממוקם בין הרח' הארבעה והחשמונאים, מזרחית לרח' ארניה ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט כולל צמד מגדלי משרדים בני 34 ו- 38 קומות.

- פרויקט "**LandMark**" (בהקמה):

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט יכלול שני מגדלים בני 41-42 קומות מעורבות שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

8.3 <u>מתחם השוק הסיטונאי</u>

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, ותחום ברח' החשמונאים וקרליבך, וכולל את הפרויקט הקרוי בשם "GINDI TLV", שכולל בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (2 מגדלים מאוכלסים, מגדל לפני אכלוס ומגדל בהקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

<u>הדמיה נוספת למפת הסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

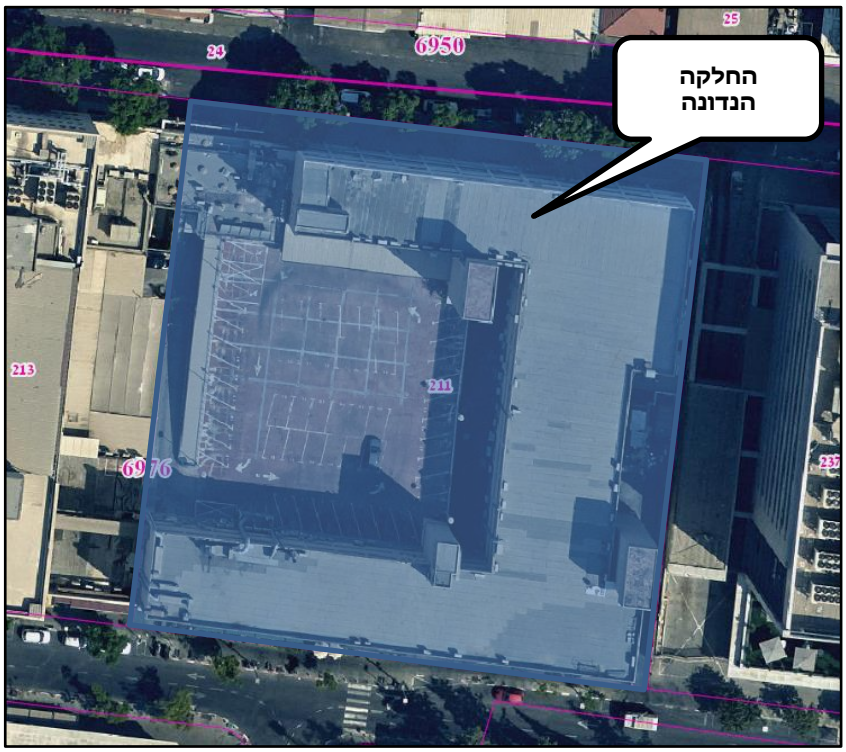
הנכס שבנדון הינו מבנה בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף המשמש למשרדים, מסחר ומלאכה (מוסך), הידוע כחלקה 211 בגוש 6976.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 211 בגוש 6976 הינה בשטח קרקע (רשום) של 4,929 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע. לחלקה חזית צפונית לרח' ריב"ל וחזית דרומית לרח' יד חרוצים באורך ממוצע של כ – 71 מ'. עומק החלקה הינו כ- 17 מ'. פני הקרקע מישוריים.

<u>תצלום אוויר עם סימון החלקה[3]</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.1 <u>תיאור הבנוי</u>

על החלקה בנוי בניין המשמש למשרדים ותעשייה בקומות העליונות, מעל לקומת קרקע המשמשת למסחר ולמוסך, ומעל שני מפלסי חניה תת קרקעיים. הבניין נבנה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת ובנוי בצורת האות "ח".

בשלהי שנות ה- 90 שופץ המבנה הממוקם ממערב לנכס הנדון ("בית רנו") ובמסגרתו נבנה גשר הולכי רגל ממתכת בחלק הדרומי של החלקה, המקשר בינו לבין הנכס נשוא השומה.

המבנה מחולק לשני אגפים - אגף צפון מזרחי בן 4 קומות תעסוקה מעל לקומת קרקע למסחר ולמוסך; אגף דרומי בן 3 קומות תעסוקה מעל לקומה מסחרית מוגבהת. בבניין שתי קומות מרתף המשמשות לחניה, מקלט ושטחים טכניים. הבניין כולל 3 חדרי מדרגות, 2 מעליות נוסעים ו- 3 מעליות משא[4]. כמו כן, במפלס הקומה השנייה בבניין מוסדרים מקומות חניה עיליים.

<u>חלקי המבנה:</u>

<u>קומת קרקע</u> – האגף הצפוני בקומה הפונה לרח' ריב"ל כולל: לובי כניסה עם עמדת שומר, מוסך שירות מרכזי של חב' קרסו הממוקם מתחת לחניון העילי ושטח נוסף למסחר. האגף הדרומי בקומה הפונה לרח' יד חרוצים כולל שטחי מסחר.

<u>קומות 1-4:</u> הקומות כוללות שטחי תעשייה, אחסנה ומשרדים, לובי קומתי משותף ושירותים.

בקומה 2[5] בנוי בנוסף שטח חניה עילי הממוקם במרכז המבנה בין שני האגפים הבנויים, אליו גישה באמצעות רמפה חיצונית, הממוקמת בקומת הקרקע.

<u>קומות מרתף (2-1)</u>: בהתאם למדידה שהועברה לעיוננו שטח המרתף הכולל הינו כ- 3,734 מ"ר, כאשר מתוכו כ – 3,360 מ"ר הינם לחניה.

ע"פ בדיקתנו וכפי שיפורט בהמשך, השימוש המיטבי בחלקה הינו כקרקע ריקה. אי לכך פרק זה אינו כולל תיאור פנימי של המבנים ואינו כולל התייחסות למצב הפיסי ופרטי הגמר. יובהר, כי תרומת המחוברים בחלקה המובאת בחשבון הינה זו הנובעת מאפשרות השימוש/השכרה של השטחים הקיימים בתקופת הביניים, עד להריסת המבנים לצורך הקמת פרויקט חדש ע"פ תכנון המבוסס על תכנית המתאר תא/5000 ומסמכי המדיניות הרלוונטים כפי שיפורטו בהמשך.

[4] כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, אחת ממעליות המשא אינה פעילה.
[5] כאשר מספור הקומות הינו על בסיס האגף הצפוני של הבניין, הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע.

תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס









10. המצב התכנוני

10.1 תוכניות מאושרות[6]

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

שם התכנית	ילקפוט פרסומים מס'	תאריך למתן תוקף	מהות
50	1064	19.12.1940	תכנית כללית למזרח תל אביב
E	1401	05.04.1945	תכנית "E" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א
77		05.04.1945	בי"ס שבח
1043	1514	20.03.1969	אזורי תעשיה
1386	1750	26.08.1971	הקמת סככות באזורי תעשיה ומלאכה
ע'	3275	28.11.1985	מרתפים
1043א'	5040	20.12.2001	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב
5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב יפו

10.2 להלן ריכוז זכויות הבניה המאושרות בנכס:

זכויות		מתוכנית
ייעוד	אזור תעסוקה א	1043א
סה"כ שטח עיקרי	200%	1043
סה"כ שטחי שרות	40%	1043
שטחי שרות עיליים (באחוזים מתוך שטח עיקרי)	35%	1043א
מספר קומות מעל הקרקע	5	1043
מרתפים (באחוזים משטח המגרש)	80%	ע1
קומות מרתף	2	ע1
שטח למסחר קמעונאי (באחוזים מסך השטחיים העיקריים)	20%	1043א
שימושים מותרים	משרדים, תעשיה ומסחר	1043א

10.3 תכנית מתאר מס' תא/5000

תכנית מתאר מקומית **תא/5000**, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, הינה תכנית האב לעיר תל אביב, מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

בהתאם לתשריטי התכנית, כלולה החלקה שבנדון באזור תכנון **602** – "**אזור תעסוקה מטרופוליני**" ו"**אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים**". בנספח עיצוב עירוני כלולה החלקה בשטח בו מותרת בניה מעל 40 קומות.

בהתאם להוראות התכנית, יחושב הרח"ק בהתאם לגודל המגרש ובכפוף להקצאות לצרכי ציבור (הפקעות ו/או שטחים מבונים). השימושים שיותרו הינם מסחר, תעסוקה ומגורים.

[6] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט וההנדסה של עיריית תל אביב ואתר רשות מקרקעי ישראל.

<u>סימון הנכס הנדון ע"ג תשריטי תכנית תא/5000</u>



10.4 <u>מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב -יפו – תא/מק/9146</u>

במסמך המדיניות שאושר על ידי עירית תל אביב בסדר יום מס' 22-0025 בתאריך 31.08.2022 נקבעו מס' עקרונות למדיניות[7] המתייחסים בין היתר, לנושא הכללת דיור בהישג יד בתכניות חדשות הכוללות מגורים:

בתחום קרקע פרטית/מדינה : שיעור יחידות הדב"י יעמוד על כ- 15% בצפון ובמרכז העיר, ו כ -10% בדרום ובמזרח העיר.
להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק - 40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. שיעור קבוע של בני המקום - 25% לתושבי ת"א יפו, למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנים.

עיקרי המדיניות הנוספים כוללים הקמת קרן ייעודית לדב"י, יצירת ייעוד קרקע / שימוש של דיור להשכרה, הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה .

10.5 <u>תכנית מוצעת מס' 507-0945341- תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו:</u>

הועברו לעיוננו ע"י החברה מסמכי התכנית המקודמת במרחב ריב"ל קרסו (מעודכנים לחודש 01/2023). התכנית המוצעת הינה תכנית מפורטת, הכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 ע"פ סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 14 דונם. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מתוכננת הקמה של 3 מגדלים בהם יותרו שימושים למסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

בתא שטח 201A יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

[7] בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללנית.

במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים, מסחר ושטחי ציבור.

<u>סטטוס התכנית:</u>

ביום 10.01.2021 נדון בפורום התכנון של מהנדס העיר תל אביב - יפו, תקנון התכנית המקודמת ע"י החברה לגבי המתחם – תא/מק/4985 , אשר הוחלט לגביה כי תעבור לדיון בוועדה המקומית.

כפי שנמסר לנו ממזמין חוו"ד, לאחר הליך אינטנסיבי אל מול נציגי הועדה המקומית הושלמו מרבית הפערים, צפי לדיון להפקדת התכנית בתחילת שנת 2023, צפי לאישור התכנית תום שנת 2023.

יוער, כי התקנון המפורט להלן הינו הנוסח העדכני של תקנון התכנית, כפי שהועבר לעיוננו מאת החברה.

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה לשימושים באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 להתחדשות עירונית במרחב שבח תוך השתלבות במרקם הקיים ושמירה על זהות המקום.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינם בין היתר:</u>

א. קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה, מגרש מיוחד ודרך מוצעת ליעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ב. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

ג. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.

ה. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ו. קביעת דיור בהישג יד, מתוך השטחים הכוללים המותרים לשימוש מגורים, לפי התוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, והוראות למימושו.

ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>עירוני מעורב</u>

- קומת הכניסה תכלול חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים לרווחת המשתמשים, שטחים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי (יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי).
- מעל הכניסה הקובעת יותרו שימושים לתעסוקה, משרדים, עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים

הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבורים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).

- מתחת לכניסה הקובעת יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, תעסוקה ומסחר באישור הרשות לאיכות הסביבה, חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.
- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות לכל מגדל, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 47 קומות.
- <u>תמהיל יח"ד ושטחן:</u>

  לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

  עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר

  עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר
- שטח למרפסות: תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
- חזית מסחרית: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה בתכנית. מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ועד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים וגג מגדל התעסוקה המערבי.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

- מעל הקרקע במפלס הפיתוח תותר פעילות ציבורית, מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים לאופניים, פיתוח סביבתי הכולל מתקנים הנדרשים לשהייה כגון ריהוט גן ורחוב, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, גינון ונטיעות, מעבר רכב חרום ומתקני משחק, שימושי ספורט.
- בתת הקרקע יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בייעוד עירוני מעורב.

<u>חניה:</u>

- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

- דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן.
- תקן החניה למסחר יהיה 0.

<u>מרתפים:</u>

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עירוני מעורב	תעסוקה	201A	9,053	111,554 (1)			18,592	92,962				
	דיור מיוחד			6,542			1,308	5,234		72		
	מבנים ומוסדות ציבור			9,085	(9)		2,097	6,988				
שפ"פ		201B	883									
סה"כ		**201**	9,936	127,181 (5)	42,250 (4)	2,000	21,997	105,184	65%	72	41	6
עירוני מעורב	מגורים	202	2,433	24,072			4,814	19,258		266		
	דיור מיוחד			6,570 (11)			1,314	5,256		72 (12)		
	מבנים ומוסדות ציבור			500	(10)		115	385				
סה"כ		**202**	2,433	31,142 (8)	12,410	500	6,243	24,889	60%	338	48	6
סה"כ			**12,369**	**158,323**	**52,600**	**2,500**	**28,241**	**130,082**		**410**		

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:</u>

(1) שטחים אלה כוללים את שטח המבנה לשימור.

(4) סה"כ זכויות בנייה מתחת לקרקע במגרש 201, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתחום קווי הבניין למרתפים.

(5) מתוכם שטח ברוטו למסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15)

(8) מתוכם שטח ברוטו למסחר בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15)

(9) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים הבנויים בהיקף של עד 1,360 מ"ר.

(10) מתוך שטחי שירות בתת הקרקע יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים הבנויים בהיקף של עד 75 מ"ר.

(11) מתוך שטח זה 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית .

(12) מתוך זה 47 יחידות עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית .

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.

ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית ו- 8,864 מ"ר עבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2(ב)(12). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202, לרבות דיור בהישג יד, לעת תכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש.

ד. ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות בתוך כל שימוש.

ה. יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ו. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.

ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שימוש תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב).

י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו), שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של עד 1,435 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א ובכפוף לסעיף 6.9.

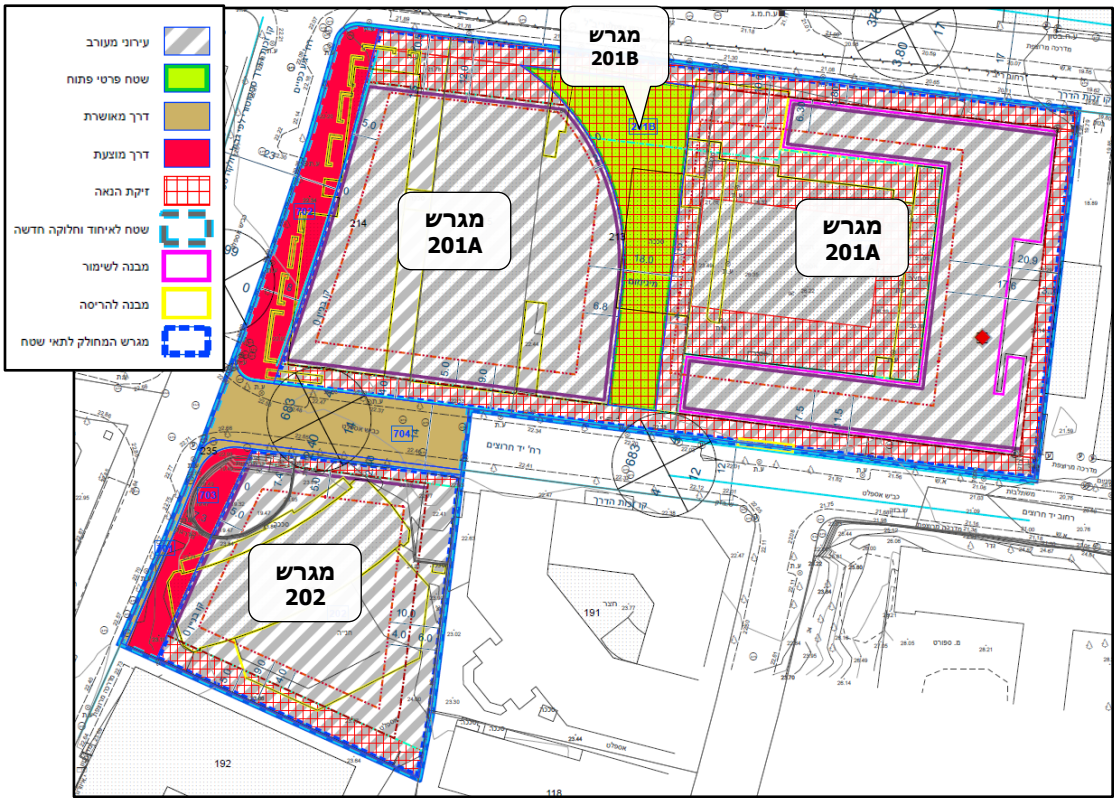
יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

טו. היקף השטחים למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה בתכנית.

תשריט מצב מוצע[8]



יוער, כי זכויות הבניה כפי שנקבעו בתקנון התכנית, הינן בהתאמה להוראות תכנית תא/5000, ואינן "פורצות" את מסגרת הזכויות ו/או את תמהיל השימושים שנקבעו בתכנית תא/5000.

מניתוח ראשוני שערכנו מצאנו כי שוויה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית המפורטת הינה 35.77%. יודגש כי חלקה היחסי של החלקה הנדונה, מכלל הזכויות בתכנית, יקבע באופן סופי בטבלאות ההקצאה שיאושרו במסגרת התכנית.

[8] מונה תדפיס התשריט 29, מועד הפקה 22.12.2022.

10.6 היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין המתנהל בוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב – יפו", אותרו מסמכי הרישוי הבאים :

מס' היתר בנייה	תאריך קבלת היתר	מהות
733	28.02.1947	היתר לבניית בניין בן קומה אחת וגדר, המכיל: 2 אולמות עבודה, חדר עבודה, מזנון מטבח, 4 משרדים, מחסן וחדר שירותים.
163	13.06.1957	הוספת גגון במעבר.
628	17.12.1957	היתר לבניית אגף נוסף בן 2 קומות ויציע, קומה ב' ומרתף, המכיל: במרתף (2 מקלטים מחסן וח"ש, בקומה א'- 4 אולמות וחדר שירותים, בקומה ב'- 4 אולמות חדר וחדר שירותים, וביציע- חדר וחדר שירותים).
295	14.06.1962	הוספת מעלית.

הערה: בתיק הבניין לא נמצאו טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ו/או תעודת גמר לבניין.

נוכח השימוש הטוב והיעיל בנכס כקרקע ריקה ופנויה, אין מהותיות בפירוט ההיתרים המוזכרים לעיל.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.12.2022, עולים לגבי חלקה 211 בגוש 6976, הפרטים הבאים:

שטח רשום: 4,929 מ"ר

בעלות: קרסו בוטון שרה – 1/12
עוז קרסו עדנה – 1/12
קרסו משה – 1/12
קרסו שלמה – 125/500
קרסו אריאל משה – 1/8
מזרחי ציפורה – 1/8
קרסו יואל משה פליקס יוסף – 1/8
קרסו אליהו מכבי – 1/8

הערות: רשומה הערה אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21.07.1992 לטובת פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ, על כל הבעלים[9].
רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 01.08.2022 לטובת **קרסו ריב"ל 26-24 בע"מ**, על כל הבעלים[10].

[9] ראה הסכם מפורט בסעיף 11.2.
[10] ראה הסכם מפורט בסעיף 11.3.

11.2 <u>הסכם רכישה - קומת מרתף</u>

הועבר לעיוננו הסכם רכישה מיום 21.07.1992 בין חיים קרסו, אריה קרסו, שלמה קרסו ובנימין קרסו (להלן יחד ולחוד "**המוכרים**"), לבין חב' פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ (להלן "**הקונה**")[11]. להלן עיקריו:

- המוכרים מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים בקרקע בשטח של 4,929 מ"ר ושל המבנה הבנוי עליה הנמצא ברח' ריב"ל מס' 26 בתל אביב, בחלקה 211 בגוש 6976.
- הממכר – **40/1000** (4%) חלקים מתוך הקרקע והמבנה, המהווה שטח בנוי של 700 מ"ר בקומת המרתף.
- התמורה – 700,000 ₪+ מע"מ.
- הנכס אינו רשום כבית משותף לפיכך יהיו בעלי הנכס כאמור לעיל, בעלים במושע בנכס בהתאם לחלקים היחסיים שנקבעו בהסכם.
- לקונה תהיה זכות חזקה ושימוש בלעדי רק בממכר בהתאם להסכם זה.
- הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של הסכם זה בו זמנית עם חתימת הסכם זה.

11.3 <u>הסכם העברת זכויות הבעלות במקרקעין</u>

הועבר לעיוננו הסכם להעברת זכויות מיום 30.05.2022 בין קרסו שלמה, קרסו בוטון שרה, עוז-קרסו עדנה, קרסו משה, קרסו אריאל משה, מזרחי קרסו צפורה וקרסו יואל משה פליקס יוסף (להלן: **"המעבירים"**) לבין חברה בייסוד שתחתום על ההסכם מיד עם היוסדה (להלן: **"הנעברת"**) לבין קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: **"קרסו נדל"ן"**).

המעבירים הינם, ביחד, הבעלים הרשומים של 7/8 חלקים בחלקה 211 בגוש 6976, וזכויותיהם כפופות להערת אזהרה הרשומה לטובת פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ. לפי הסכם הרכישה המפורט בסע' 11.2 זכאית פסיפיק (קרסו נדל"ן) להירשם כבעלים של 4/100 חלקים מזכויותיו של כל אחד מהמעבירים במקרקעין כך שלאחר שיוסדר הרישום יהיה כל אחד מהמעבירים וקרסו נדל"ן הבעלים הרשום כמפורט להלן:

- קרסו בוטון שרה – 8/100
- עוז קרסו עדנה – 8/100
- קרסו משה – 8/100
- קרסו שלמה – 24/100
- קרסו אריאל משה – 12/100
- מזרחי ציפורה – 12/100
- קרסו יואל משה פליקס יוסף – 12/100
- קרסו נדל"ן – 4/100

[11] ע"פ מסמכים שהועברו לעיוננו, חב' פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ התמזגה עם חב' בני משה קרסו בע"מ (מיום 30.12.2008), וחב' בני משה קרסו בע"מ שינתה את שמה לcarasso real estate ltd (מיום 22.02.2009).

בהתאם לעולה מההסכם, יעבירו המעבירים וקרסו נדל"ן לנעברת את מלוא זכויותיהם של המעבירים במקרקעין – דהיינו זכויות הבעלות ב- 88/100 חלקים במקרקעין ואת זכויות החזקה ב- 88/100 חלקים במקרקעין, כך שבתום מהלך ההעברת הזכויות, קרסו נדל"ן תקבל את אחזקת המעבירים בנעברת ותחזיק במלוא ההון המונפק והנפרע של הנעברת.

12. נתונים כלכליים

שטחים מושכרים:

בהתאם לדו"ח שוכרים עדכני שהועבר לעיוננו ע"י החברה ביום 13.12.2022, סך ההכנסות השנתי מכלל השוכרים בנכס הינו 4,663,243 ₪.
יוער, כי נוכח השימוש המיטבי בנכס למימוש פרויקט במסגרת התכנית המקודמת במתחם, תוך הכנסות משימוש ביניים של כשנתיים עד לאישור התכנית, רכיב ההכנסות משכירות בנכס אינו מהותי בקביעת השווי.

13. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע עליה בנוי מבנה הכולל שימושי משרדים, מסחר ומלאכה (מוסך), המושכר לגורמים שונים.

ביום 10.01.2021 נדון בפורום התכנון של מהנדס העיר תל אביב - יפו, תקנון התכנית המקודמת ע"י החברה לגבי המתחם – תא/מק/4985 , אשר הוחלט לגביה כי תעבור לדיון בוועדה המקומית. יוער, כי התקנון המפורט בסעיף 10.5 לעיל הינו הנוסח העדכני של תקנון התכנית, כפי שהועבר לעיוננו מאת החברה.

התכנית המקודמת מיישמת את הוראות תכנית תא/5000, ובין היתר קובעת זכויות בניה בשיעור כולל עילי של 1,280% (רח"ק 12.8), בתמהיל הכולל שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים, תוך מימוש מטלה ציבורית הכוללת הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור בהיקף של כ – 10,800 מ"ר בנוי, וכן ביצוע תועלת ציבורית שמהותה שימור מבנה המצוי במתחם.

כפי שנמסר לנו ממזמין חוו"ד, לאחר הליך אינטנסיבי אל מול נציגי הועדה המקומית הושלמו מרבית הפערים, צפי לדיון להפקדת התכנית בתחילת שנת 2023, צפי לאישור התכנית תום שנת 2023.

לאור האמור ונוכח ההבנות שגובשו לגבי הבניה במתחם, בין יזמית התכנית, חב' קרסו נדל"ן, לבין הוועדה המקומית, התואמות למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000 התקפה, וע"פ בדיקתנו ביחס לשווי הנכס במצבו כנכס מניב, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת מס' 507-0945341 (תא/מק/4985) המקודמת במתחם ובתוספת הכנסות צפויות בתקופת הביניים, עד לאישורה של התכנית המפורטת.

לצורך אומדן שווי השוק של החלקה שבנדון, נכון למועד הקובע, הכולל את הפוטנציאל מתכנית תא/5000, הובא בחשבון כי התכנית המפורטת תכלול, בין היתר, איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כך ששוויה של כל חלקה הכלולה במתחם החדש, ייקבע בהתבסס על שוויה היחסי במתחם, במצב הנכנס לאיחוד והחלוקה, ערב אישור תכנית תא/5000.

14. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס ברח' ריב"ל 24,26/ רח' יד חרוצים 15, באזור התעסוקה בדרום מזרח העיר תל אביב-יפו.

ב. הסביבה מאופיינת במבנים חדישים למשרדים ומסחר, לצד מבנים ותיקים בני קומה אחת עד 5 קומות, המשמשים למוסכים, תעשיה, מלאכה ומשרדים.

ג. <u>המבנה הקיים על החלקה</u>- שטחו, סטנדרט הבניה, רמת התחזוקה והשימושים המבוצעים בו.

ד. <u>מצב הרישוי</u>- בתיק הבניין במשרדי הועדה המקומית ת"א נמצאו היתרי בניה חלקיים למבנה. יחד עם זאת, שטחי המבנה[12] תואמים את זכויות הבניה ע"פ תוכניות בתוקף כך שאין מניעה להכשיר את השטחים הבנויים. כאמור, השימוש הטוב והיעיל בחלקה הינו כקרקע ריקה ופנויה.

יוער כי לאור העובדה שהשימוש שבהיתרים הינו לתעשייה וכי הנכס משמש גם לתעסוקה ומסחר, קיימת חשיפה לתשלום היטל השבחה להכשרת השימושים (מכוח תכנית 1043א'). בתחשיב השווי הובא בחשבון הפחתה בגין הנ"ל.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר תקפות, לרבות תכנית תא/5000.

הובא בחשבון התכנון המקודם במתחם בו מצויה החלקה המוערכת, ע"פ תכנית תא/מק/4985, המבוסס על הוראות תכנית תא/5000 ועל ההבנות שגובשו בין הוועדה המקומית לחב' קרסו נדל"ן, אשר באים לידי ביטוי בתקנון המוצע שפורט לעיל, וכוללים בין היתר התייחסות להיקפי הבניה והשימושים שנקבעו, לצפיפות המגורים, לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, להוראות בדבר שימור מבנה הקיים במתחם, להוראות לגבי תקני חניה וכד'.

הובא בחשבון כי בעת אישור התכנית המפורטת תקום חבות בהיטל השבחה. הובא בחשבון משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנית המפורטת שבסמכות הועדה המקומית, בהתחשב בשלב בו מצויה התכנית המקודמת, אשר כאמור הומלץ להעבירה לדיון להפקדה.

ו. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכות להירשם בעלים במושעא כמפורט בסע' 11 לעיל.

ז. <u>הערכת השווי</u> – בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל, שווי החלקה שבנדון הוערך כקרקע ריקה ופנויה בהתבסס על חלקה היחסי המחושב במתחם הכלול בתכנית תא/מק/4985 כזמין לבניה, ובתוספת הכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים.

הובא בחשבון שווי המתחם הכלול בתכנית תא/מק/4985, המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, כזמין לבניה, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות לכל מגרש בתכנית.

---

[12] בהתאם למדידה שבוצעה ביום 13.05.2020 ע"י חב' הלפריך פלוס מדידות והנדסה בע"מ.

משווי החלקה כזמינה הופחת אומדן היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התכנית המפורטת, וחושב הערך הנוכחי של שווי החלקה.

ח. שווי נכסי מקרקעין דומים, וגובה דמי השכירות המקובלים בסביבה.

יח"ד דב"י - הובא בחשבון שכ"ד מופחת ב- 40% משכ"ד הראוי לתקופה של 25 שנים ולאחר מכן מכירת היח"ד בשוק החופשי.

15. <u>נתוני השוואה</u>

15.1 <u>עסקאות בקרקע</u>

- מכרז רמ"י –בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 327/2022 אשר פורסמו בתאריך 07.12.2022, שווק מגרש הממוקם בכתובת י.ל. פרץ 36 בשכונת **נווה שאנן** בקרבת התחנה המרכזית הישנה, בייעוד מגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בניה ל-24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד. תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- **22,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים**.

- בתאריך 29.11.2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב ג'(2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' לה-גאוורדיה במקרקעין הידועים כחלקה 282 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ – **144 מיליון ₪**. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-5,900 מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו- 18 מקומות חניה.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 23,650 ₪**[13].

- בתאריך 31.10.2022 התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ עם צד שלישי, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 73-76 בגוש 6977 בכתובת לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30, תל אביב תמורת סך כולל של כ – **297.3 מיליון ₪**. הממכר כולל שטחי משרדים ברמת מעטפת בהיקף של עד כ-12,000 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו 67 מקומת חניה המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר, שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולה כי **שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו 22,450 ₪**[14].

- בתאריך 3.4.2022 התקשרה חב' ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215,

[13] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪.
[14] בנטרול שווי למקום חניה בנוי 250,000 ₪, ושווי למ"ר מסחר בנוי 37,500 ₪.

221 ו- 18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר – **20,000 ₪**

תעסוקה – **10,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

- בתאריך 1/2022 רכשו החברות סלע בינוי, שובל מתחמי מגורים ובראל הנדסה, כ- 83% מהזכויות מבעלים פרטיים במתחם הגר"א הממוקם ברח' הרכבת בתל אביב, המיועד להקמת שני מגדלי יוקרה בעירוב שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה, תמורת כ- 377 מיליון ₪, המשקפים כ- **450 מיליון ₪** עבור 100% מהזכויות.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר – **25,000 ₪**

תעסוקה – **14,000 ₪**

מגורים – **25,000 ₪**

15.1 מגורים

בהיעדר בניה למגורים בסמיכות לנכס, ובהתחשב במאפייני הבינוי המתוכנן, נלקחו בחשבון נתוני מכר לגבי מגדלי מגורים חדישים באזורי מרכז ודרום העיר תל אביב - יפו. [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/ קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "גינדי TLV"	קרליבך/ החשמונאים תל אביב-יפו	7104	289	27/10/2022	136	4	43/53	₪ 8,500,000	₪ 62,500	
				09/10/2022	101	5	25/53	₪ 6,400,000	₪ 63,366	
				22/09/2022	120	5	21/53	₪ 7,790,000	₪ 64,917	
				08/09/2022	200	6	44/53	₪ 12,300,000	₪ 61,500	
				28/08/2022	141	5	19/53	₪ 6,994,000	₪ 49,603	
				31/07/2022	95	4	17/53	₪ 6,100,000	₪ 64,211	
				26/07/2022	74	3	14/53	₪ 4,560,000	₪ 61,622	
				13/07/2022	112	5	41/53	₪ 5,949,999	₪ 53,125	
				07/07/2022	112	5	35/53	₪ 5,890,000	₪ 52,589	
				06/07/2022	71	3	17/53	₪ 4,210,000	₪ 59,296	
				24/06/2022	141	5	27/53	₪ 8,640,000	₪ 61,277	
				24/06/2022	71	3	18/53	₪ 4,100,000	₪ 57,746	
				23/06/2022	89	4	15/53	₪ 5,200,000	₪ 58,427	
				15/06/2022	142	5	18/53	₪ 8,180,000	₪ 57,606	
				13/06/2022	71	3	18/53	₪ 4,200,000	₪ 59,155	
				08/06/2022	142	4	39/53	₪ 9,300,000	₪ 65,493	
				07/06/2022	74	3	5/53	₪ 4,180,000	₪ 56,486	
				31/05/2022	112	5	41/53	₪ 6,025,000	₪ 53,795	
				29/05/2022	112	5	45/53	₪ 5,950,000	₪ 53,125	
				26/05/2022	85	4	39/53	₪ 5,315,000	₪ 62,529	
				25/05/2022	112	5	43/53	₪ 5,746,560	₪ 51,309	
				28/04/2022	77	4	5/53	₪ 4,130,000	₪ 53,636	
				13/04/2022	74	3	18/53	₪ 4,251,000	₪ 57,446	
				04/04/2022	80	4	13/48	₪ 4,500,000	₪ 56,250	
				17/03/2022	85	4	37/53	₪ 5,250,000	₪ 61,765	
				17/03/2022	68	3	46/53	₪ 4,350,000	₪ 63,971	
				09/03/2022	72	3	16/43	₪ 4,200,000	₪ 58,333	
				01/03/2022	76	3	27/40	₪ 4,140,000	₪ 54,474	
				27/01/2022	82	3	6/17	₪ 4,025,000	₪ 49,085	
				13/01/2022	75	3	14/53	₪ 3,880,000	₪ 51,733	
פרויקט "מידטאון תל אביב"	מנחם בגין 144, תל אביב-יפו	6110	421/425	04/05/2022	90	3	10/50	₪ 3,560,000	₪ 39,556	
				07/04/2022	107	4	40/50	₪ 5,350,000	₪ 50,000	
				13/03/2022	67	3	22/50	₪ 3,590,000	₪ 53,582	
				07/03/2022	68	3	9/50	₪ 3,260,000	₪ 47,941	
				04/01/2022	68	3	8/50	₪ 3,020,000	₪ 44,412	
פרויקט "מגדלי הצעירים"	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	6110	404	08/06/2022	76	3	26/46	₪ 3,650,000	₪ 48,026	
				23/02/2022	75	3	24/41	₪ 3,057,000	₪ 40,760	
				22/02/2022	235	4	45/46	₪ 7,500,000	₪ 31,915	
				12/01/2022	76	3	23/46	₪ 3,500,000	₪ 46,053	
				06/01/2022	78	3	25/46	₪ 3,575,000	₪ 45,833	

שם הפרויקט	כתובת	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה/ קומות	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
פרויקט "אפרהאוס תל אביב"	וינגייט 1, תל אביב-יפו	7108	51	11/04/2022	79	3	21/30	₪ 3,361,872	₪ 42,555	
				21/03/2022	75	3	17/36	₪ 2,820,000	₪ 37,600	
				30/01/2022	101	4	26/30	₪ 4,661,848	₪ 46,157	
פרויקט "JULIE"	הרצל 91 תל אביב-יפו	7084	156	29/11/2022	58	2	5/9	₪ 4,150,000	₪ 71,552	
				27/11/2022	54	2	5/9	₪ 3,900,000	₪ 72,222	
				07/11/2022	46	2	6/9	₪ 3,535,000	₪ 76,848	
				07/11/2022	46	2	5/9	₪ 3,550,000	₪ 77,174	
				07/11/2022	46	2	6/9	₪ 3,535,000	₪ 76,848	
				02/10/2022	46	2	6/9	₪ 3,550,000	₪ 77,174	
				08/08/2022	55	2	6/9	₪ 3,300,000	₪ 60,000	
				26/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,395,000	₪ 67,900	
				26/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,395,000	₪ 67,900	
				26/06/2022	55	2	3/9	₪ 3,895,000	₪ 70,818	
				26/06/2022	55	2	3/9	₪ 3,895,000	₪ 70,818	
				02/06/2022	52	2	3/9	₪ 3,790,000	₪ 72,885	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,420,000	₪ 68,400	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,400,000	₪ 68,000	
				02/06/2022	52	2	4/9	₪ 3,847,000	₪ 73,981	
				02/06/2022	52	2	4/9	₪ 3,847,000	₪ 73,981	
				02/06/2022	52	2	3/9	₪ 3,790,000	₪ 72,885	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,420,000	₪ 68,400	
				02/06/2022	50	2	5/9	₪ 3,400,000	₪ 68,000	
				23/05/2022	46	2	7/9	₪ 3,790,500	₪ 82,402	
הרבי מבכרך 44	הרבי מבכרך 44 תל אביב-יפו	7106	54	21/07/2022	80	3	1/7	₪ 4,200,000	₪ 52,500	
				13/06/2022	78	3	2/7	₪ 4,390,000	₪ 56,282	
				13/06/2022	114	4	3/7	₪ 6,430,000	₪ 56,404	
				19/05/2022	62	2	3/7	₪ 3,480,000	₪ 56,129	
				14/04/2022	78	3	1/7	₪ 3,620,000	₪ 46,410	
				14/04/2022	78	3	3/7	₪ 3,830,000	₪ 49,103	
פרויקט MOMA	דרך שלמה 46 תל אביב-יפו	7052	57	19/05/2022	123	5	13/17	₪ 6,250,000	₪ 50,813	
				12/05/2022	86	4	16/17	₪ 4,950,000	₪ 57,558	
				12/05/2022	92	4	11/17	₪ 5,053,000	₪ 54,924	
				31/03/2022	120	5	11/17	₪ 5,861,000	₪ 48,842	
				31/03/2022	73	3	4/17	₪ 3,850,000	₪ 52,740	
				31/03/2022	92	4	2/17	₪ 4,688,000	₪ 50,957	
				24/03/2022	92	4	5/17	₪ 4,791,000	₪ 52,076	
				24/03/2022	92	4	11/17	₪ 5,067,000	₪ 55,076	
				24/03/2022	92	4	12/17	₪ 5,008,461	₪ 54,440	
				24/03/2022	120	5	12/17	₪ 5,509,796	₪ 45,915	
				06/03/2022	120	5	10/17	₪ 5,150,552	₪ 42,921	
				06/03/2022	92	4	6/17	₪ 4,831,000	₪ 52,511	
				14/02/2022	136	5	16/17	₪ 8,161,000	₪ 60,007	
				18/01/2022	123	5	10/17	₪ 5,514,269	₪ 44,831	
				06/01/2022	120	5	10/17	₪ 5,383,840	₪ 44,865	

15.2 משרדים

עסקאות מס שבח לשטחי משרדים במגדלי תעסוקה חדשים בסביבה [מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים]:

פרויקט	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה/ קומות	תמורה	שווי למ"ר בניכוי חניה
פרויקט "מגדלי הצעירים"	6110	404	מנחם בגין 158, תל אביב-יפו	2021	21/07/2022	764	2/44	₪ 15,325,109	₪ 20,059
					17/01/2022	46	5/46	₪ 1,036,800	₪ 18,191
					17/01/2022	28	5/46	₪ 583,200	₪ 13,686
מגדל אקרו (מתחם חסן עראפה) בן 31 קומות למשרדים	7077	50	המסגר 30, תל אביב-יפו	2020-2022	15/08/2022	134	7/33	₪ 3,930,000	₪ 29,328
					15/08/2022	161	7/33	₪ 4,620,000	₪ 28,696
					22/02/2022	134	10/33	₪ 3,895,200	₪ 29,069
					09/02/2022	275	18/33	₪ 7,114,500	₪ 25,871
					09/02/2022	189	18/32	₪ 4,819,500	₪ 25,500
					03/02/2022	150	12/33	₪ 2,887,500	₪ 19,250
					01/02/2022	101	23/31	₪ 3,750,000	₪ 31,188
					01/02/2022	272	23/31	₪ 6,765,000	₪ 23,401
					30/01/2022	154	3/33	₪ 3,600,000	₪ 23,377
					18/01/2022	161	5/33	₪ 4,516,000	₪ 28,050
					13/01/2022	161	12/33	₪ 3,622,500	₪ 22,500
					06/01/2022	297	9/33	₪ 7,000,000	₪ 23,569
					06/01/2022	293	10/33	₪ 6,299,500	₪ 21,500
					05/01/2022	279	16/32	₪ 6,975,000	₪ 25,000
מגדל רסיטל סיטי בן 31 קומות למשרדים	6110	418	מנחם בגין 156, תל אביב-יפו	2019-2020	24/02/2022	90	4/31	₪ 2,400,000	₪ 24,444
					13/02/2022	209	15/31	₪ 4,000,000	₪ 19,139
					12/01/2022	137	17/31	₪ 4,190,000	₪ 30,584
מגדל WE TLV בן 30 קומות למגורים	6110	361	מנחם בגין 150, תל אביב-יפו	2019	25/02/2022	30	6/28	₪ 740,000	₪ 24,667
					08/02/2022	34	15/28	₪ 769,000	₪ 22,618

נתוני שכירות

- במגדל תעסוקה הממוקם במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בדמ"ש של **180 ₪ / מ"ר לחודש**. המשכיר ישתתף בעלויות התאמה עד לסך של 4,000 ₪/מ"ר [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה במתחם חסן עראפה, מושכרים שטחי המשרדים בקומות הנמוכות, בשטח כולל של 7,400 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **140 ₪ / מ"ר לחודש**, ובקומות העליונות בשטח כולל של 3,700 מ"ר לשיווק, תמורת דמי שכירות של **190 ₪ / מ"ר לחודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות **150 ₪/מ"ר לחודש** (כולל הקצבים) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- בהתאם לפרסום בגלובס, שכרה חב' סוויצ'אפ מחב' איירפורט סיטי את מגדל ישראכרט ברח' המסגר, הכולל כ – 20,000 מ"ר משרדים + 340 מקומות חניה, לפי דמ"ש של כ- 27,000,000 ₪ לשנה לתקופה של 20 שנים. הנ"ל בנטרול דמ"ש לחניה, מצביע על דמ"ש למ"ר בגבולות **90 ₪/מ"ר לחודש**. יובהר, כי בהתאם לפרסום, ההתקשרות הינה לטווח ארוך.

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **120 ₪ מ"ר/לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, "במגדל דיסקונט" ברחוב יהודה הלוי 23 בתל אביב, ממוצע דמי השכירות למשרדים הנו בגבולות **125 ₪/מ"ר לחודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

- בהתאם לדוחות הכספיים לשנת 2021 של קבוצת עזריאלי בע"מ, ממוצע דמי השכירות בעזריאלי "שרונה" בתל אביב, הינם בסך של כ- **118 ₪ מ"ר/לחודש**.

סקרי שוק

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 18 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 824,770 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **171 ₪/מ"ר לחודש.**

  כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **138 ₪/מ"ר לחודש.**

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם בגבולות **130 ₪/מ"ר לחודש**.

- בהתאם לסקירת שוק המשרדים נכון למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסמה במגזין "אינטר ניוז" של חברת אינטר ישראל, דמי השכירות הממוצעים למ"ר משרדים ברמת גמר, בציר מנחם בגין, הינם כ- **167 ₪/מ"ר** ובציר יגאל אלון הינו כ- **164 ₪/מ"ר**.

15.3 <u>מסחר</u>

נתוני שכירות

- בפרויקט תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 640 מ"ר תמורת **כ- 240 ₪ למ"ר** [מקור: נכס בטיפול משרדנו]

- במגדל משרדים חדיש הממוקם על ציר איילון, מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ- 3,700 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **178 ₪ למ"ר/חודש** ברמת מעטפת. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע 31.12.2021, אשר נערכה ע"י משרד שמאים אינג' יוסף זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים

שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **116 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: שומה שפורסמה באתר "מגנא"].

סקרי שוק

- בהתאם לסקר שוק של חברת CBRE לרבעון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות למסחר הינם בגבולות **175 ₪/מ"ר לחודש.**

15.4 <u>חניה לתעסוקה</u>

נתוני שכירות

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,170 ₪** לחודש למקום חניה ובאזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪** לחודש למקום חניה**.**
- "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **750 ₪** לחודש למקום חניה (ע"ב מקום פנוי) [עפ"י הערכת שווי המצורפת לדוחות הכספיים לסוף שנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים] .
- במגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בתל אביב ממוצע דמי השכירות הינו כ- **800 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה חדיש הממוקם על ציר יגאל אלון תל אביב, ממוצע דמי השכירות למקום חניה הינו כ- **1,170 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במגדל תעסוקה בסמוך לציר שאול המלך הכולל כ- 800 מק' חניה ממוצע דמי השכירות למקומות חניה מסומנים הינו כ- **1,300 ₪** לחודש למקום חניה נכון למועד 31.12.2021 [מקור: נכס בטיפול המשרד].

16. <u>תחשיב השווי</u>

16.1 <u>סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים</u>

על בסיס הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובהתאם לתכנון המקודם לגביו, כמתואר לעיל, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב השווי על הערכים הבאים:

- **מגורים**[15]:

יח"ד בשטח של כ- 55 מ"ר:	**62,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 75 מ"ר:	**55,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
יח"ד בשטח של כ- 100-110 מ"ר:	**52,000 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ
שווי מגורים משוקלל:	**56,500 ₪/מ"ר** בנוי כולל מע"מ

- **משרדים**: **23,000 ₪/מ"ר** בנוי
- **מסחר**: **30,000 ₪/מ"ר** בנוי
- **חניה**: **240,000 ₪**/מקום חניה/תת קרקעי

<u>עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:</u>

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת של דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל העלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס, בין היתר, על מפתח עלויות הבניה הישירות כדלקמן:

רכיב	עלות (*)
מסחר	₪ 5,500
תעסוקה	₪ 5,000
מגורים	₪ 7,500
מרתפים	₪ 3,500
מבני ציבור - גמר מלא (כולל מע"מ)	₪ 10,000

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

[15] בהתאם לתקנון התכנית מתוכנן תמהיל דירות בגדלים שונים. ערכי השווי לעיל מגלמים חניה. תמהיל הדירות הינו ע"פ פרוגרמה ראשונית שערך הח"מ.

16.2 מגרש 201A כזמין ע"פ תכנית 507-0945341- כזמין:

זכויות הבניה במגרש 201A:

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,053
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	5,884
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	104,784
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	21,897
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
מתוכם שימושי מסחר	
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	2,214
מסחר- עיקרי	1,771
מסחר- שירות	443
מסחר- שיווק	2,037
מתוכם שימושי תעסוקה	
תעסוקה ברוטו בקומת הקרקע	8,856
תעסוקה- עיקרי	7,085
תעסוקה- שירות	1,771
דיור בהישג יד	
שטח ברוטו	6,542
עיקרי	5,234
שירות	1,308
מספר יח"ד	72
שטח שירות משותף ליח"ד	18
שטח ממוצע ליח"ד	73
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	1,350
עיקרי	1,080
שירות	270
שטח שיווק מסחר	1,242
שטח ציבורי	
שטח ברוטו	9,085
עיקרי	6,988
שירות	2,097
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	82,626
תעסוקה שירות	16,008
תעסוקה ברוטו	**98,634**
סה"כ שטחים עיקריים - תעסוקה	92,962
סה"כ שטחי שירות - תעסוקה	18,592

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה בתכנית		
שימוש	**שטח עיקרי/ מס' יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים דב"י	72	36
מסחר	2,851	0
תעסוקה	89,711	256
ציבורי	6,988	140
חניות נכים + תפעול		16
סה"כ מק' חניה		**448**
שטח מרתף נדרש	40	17,920

תחשיב שווי מגרש 201A:

רכיב	ערך	סה"כ
מסחר		₪ 98,370,000
משרדים		₪ 2,472,270,000
מגורים בהישג יד - דב"י		₪ 191,910,000
חניה לתעסוקה		₪ 61,440,000
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -8,640,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 2,815,350,000**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 2,787,470,000**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 2,322,890,000
עלות הקמת הפרויקט		₪ -1,142,300,000
שווי קרקע מגרש 201A במועד אישור תכנית מפורטת, במעוגל		**₪ 1,180,590,000**

16.3 מגרש 202 ע"פ תכנית 507-0945341- כזמין:

זכויות בניה במגרש 202:

חישוב שטחים (מ"ר)		
שטח מגרש 202	2,433	
תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	1,460	60%
ציבורי		
סה"כ שטח ברוטו למבנה ציבור	500	
מסחר		
מסחר ברוטו בקומת הקרקע	500	
מסחר- עיקרי	400	
מסחר- שירות	100	25%
שטח מסחר לשיווק	460	15%
סה"כ מגורים		
מגורים- עיקרי	24,514	
מגורים- שירות	6,128	
מגורים- ברוטו	30,642	25%
מתוכם מגורים דב"י		
שטח עיקרי	5,256	
שטח שירות	1,314	
מספר יח"ד	72	
שטח שירות משותף ליח"ד	18	
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	73	
מתוכם מגורים רגיל	מס' יח"ד	סה"כ שטחי "פלדלת"
דירות בשטח עד 60 מ"ר	106	5,830
דירות בשטח עד 80 מ"ר	106	7,950
דירות בשטח מעל 100 מ"ר	54	5,478
סה"כ	266	19,258
שטח שירות	4,814	
שטח שירות משותף ליח"ד	18	

פרוגרמת חניה ראשונית:

חניה - ע"פ תקן חניה בתכנית		
שימוש	**שטי עיקרי/ יח"ד**	**מקומות חניה**
מגורים	338	169
מסחר	400	0
ציבורי	385	8
נכים + תפעול		7
סה"כ מק' חניה		**184**
שטח מרתף נדרש	40	7,360

תחשיב שווי מגרש 202:

רכיב	**ערך**	**סה"כ**
מסחר		₪ 13,800,000
מגורים דירות קטנות		₪ 361,460,000
מגורים דירות בינוניות		₪ 437,250,000
מגורים דירות גדולות		₪ 284,860,000
מגורים דב"י		₪ 192,380,000
הפחתה עקב חוסר במקומות חניה		₪ -40,560,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים		**₪ 1,249,190,000**
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, ללא מע"מ מגורים		**₪ 1,063,800,000**
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 886,500,000
עלות הקמת הפרויקט		₪ -400,280,000
שווי קרקע מגרש 202 במועד אישור תכנית מפורטת		**₪ 486,220,000**

16.4 סיכום שווי חלקה 211:

סיכום שווי חלקה 211:		
שווי מגרש 201A- כזמין לבנייה		₪ 1,180,590,000
שווי מגרש 202- כזמין לבנייה		₪ 486,220,000
סה"כ קרקע כזמינה		₪ 1,666,810,000
החלק היחסי של חלקה 211 במגרשים 201A ו- 202	35.77%	₪ 596,220,444
שווי הקרקע בהפחתת מיסוי, דחיה, סיכון לאישור תוכנית מפורטת ובתוספת שימוש ביניים		₪ 314,000,000
חלק יחסי קרסו נדל"ן בזכויות הבעלות בחלקה		88%
שווי יחסי קרסו נדל"ן בזכויות הבעלות בחלקה		₪ 276,320,000
ובמעוגל		**₪ 276,300,000**

17. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון ליום 31.12.2022 – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' - בסך של **314,000,000 ₪ (שלוש מאות וארבעה עשר מיליון ₪).** שווי חלק זכויות חברת קרסו נדל"ן בע"מ מתוך הנ"ל (88%)- של **276,300,000 ₪ (מאתיים שבעים ושישה מיליון ושלוש מאות אלף ₪).**

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. היטל השבחה בגין תכניות מאושרות – להערכתנו, לא צפויה חבות בהיטל השבחה בגין תוכניות מאושרות, מעבר לחבות שנלקחה בחשבון בתחשיב השווי לגבי הכשרת שטחי המסחר והמשרדים בנכס הנדון.

ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- % על שווי חלק זכויות קרסו נדל"ן בע"מ:

שינוי בשווי מגרש 202	שינוי בשווי מגרש 201A			
	5%	0%	-5%	
5%	₪ 287,800,000	₪ 284,400,000	₪ 281,100,000	
0%	₪ 279,700,000	**₪ 276,300,000**	₪ 273,000,000	
-5%	₪ 271,600,000	₪ 268,200,000	₪ 264,900,000	

19. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו בשלוש השנים האחרונות, כדלקמן:

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	31.03.2022	₪ 313,600
תקן 17	31.12.2021	₪ 249,500

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו לנכס הנדון הערכות שווי ע"י שמאים אחרים עבור החברה בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.09.2022 בסך של 258,129 א' ₪ (88% מערך הנכס בשלמות).

20. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין